

I. 연구의 개요

1. 연구 배경 및 목적

- 서울시 정비사업구역의 양적 팽창은 지속되어 1980년대 합동재개발사업이 본격적으로 도입된 이후 서울시 정비사업구역은 2010년 현재 73.6km²로 서울시 전체 면적의 약 12%를 차지하고 있음. 전면철거 위주의 주거정비방식은 단독, 연립 및 다세대주택과 같은 저층주택을 소멸하고 아파트 일변도의 획일적인 주거환경을 조성하였음. 그 결과 서울만이 지니고 있는 역사성, 다양성, 정체성을 훼손해왔음.
- 거주의 지속성을 보장하는 지속가능한 커뮤니티의 구성이 중요한 목표로 인식되면서 전면철거 방식에 의해 지역의 기능 및 사람을 대체하던 기존 정비방식에서 탈피하여 장소와 사람을 통합적으로 보고 거주민과 지역특성에 적합한 물리적, 사회적, 경제적 측면의 통합적 재생이 필요한 시점임.
- 기존 커뮤니티를 새로운 사람과 기능으로 구성된 새로운 커뮤니티로 대체하는 전면철거방식의 정비수법에서 지속가능한 커뮤니티의 재생으로 전환하기 위해서는 커뮤니티의 다양한 상태를 정확하게 진단할 수 있는 진단의 틀이 필요함. 이러한 접근은 물리적 환경의 노후 및 불량도만을 판단하여 커뮤니티를 지속 불능한 상태로 만드는 기존의 방식과 달리, 새로운 도시관리 차원에서 커뮤니티를 지속가능한 상태로 유지 혹은 향상시키기 위해 필요한 처방을 통해 커뮤니티를 재생 혹은 활성화하고자 하는 노력임.
- 이 연구는 서울시 저층주거지를 대상으로 커뮤니티의 다양한 측면을 진단할 수 있는 종합진단지표를 구축하여 커뮤니티를 종합적으로 진단할 수 있는 진단의 틀을 제시하고자 함. 따라서 커뮤니티를 객관적으로 진단할 수 있는 지표를 제안하고 이를 위한 데이터를 구축하는 방법론을 제시하고, 도출된 종합진단지표를 사례대상지에 적용하여 커뮤니티의 진단과 맞춤형 처방을 도출할 수 있는 준거의 틀을 제시하고자 함.

2. 연구의 주요 내용

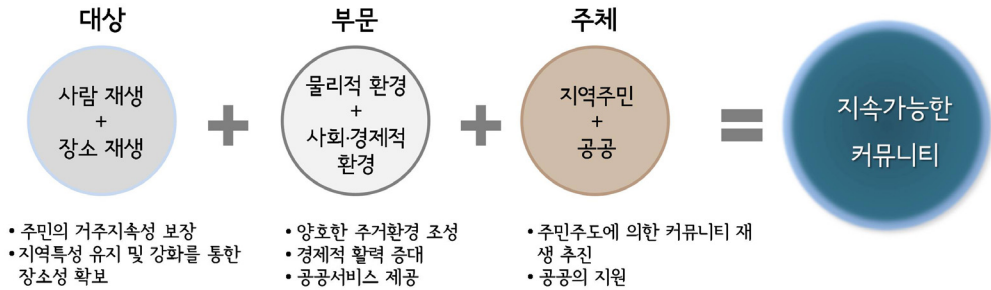
- 연구의 대상은 저층주택(단독주택, 다가구주택을 포함한 4층 이하의 연립주택과 다세대주택)이 밀집한 저층주거지역 중 도시 및 주거환경정비법(이하 도정법) 기준에 의해 물리적으로 취약하다고 판단되는 정비사업구역임.
- 지속가능한 커뮤니티 재생을 위한 종합진단지표의 구축방안을 마련하기 위하여, 2장에서는 커뮤니티 재생의 개념과 국내외 동향을 검토하였고 관련 연구의 진단지표를 분석하였음. 3장에서는 커뮤니티 종합진단지표를 선정하였고, 4장에서는 선정된 지표를 실제 대상지에 적용함으로써 대상지를 종합적으로 진단하고, 진단결과를 바탕으로 지역맞춤형 재생방안을 제시하였음. 마지막으로 5장에서는 커뮤니티 종합진단지표를 활용하기 위한 정책제언을 하였음.

II. 연구결과

1. 커뮤니티 재생의 개념 및 국내외 동향

1) 커뮤니티 재생의 개념

- 이 연구는 커뮤니티를 단순히 물리적으로 집중된 장소만으로 보는 것이 아니라 그 내부에 거주하는 주민들이 모여 형성하는 사회·경제적인 공간으로 정의하였음. 건강한 커뮤니티는 지역주민의 삶의 질을 향상시키고 지역특성에 대한 자부심을 고취시킬 수 있음. 따라서 주민들이 커뮤니티에서 물리적인 거주공간과 사회·경제적인 관계를 공유하고 거주를 지속할 수 있도록 커뮤니티는 기본적인 거주의 기회요소를 제공해야 함.
- 이에 따라 커뮤니티 재생은 커뮤니티의 ‘지속가능성’과 삶의 질을 향상시키기 위해 ‘물리, 사회적, 경제적으로 쇠퇴하여 거주의 지속가능성이 유지하기 어려운 커뮤니티에 기존의 자원을 최대한 활용하여 통합적인 접근방식으로 재활성화시키는 것’으로 정의됨. 즉 커뮤니티 재생을 통해 커뮤니티의 사회적, 경제적, 물리적 환경은 균형을 이루면서 현재 커뮤니티의 가치를 지속 혹은 향상시키기 위한 노력으로 볼 수 있음.



〈그림 1〉 통합적 커뮤니티 재생의 개념 및 목표

2) 커뮤니티 재생의 국내외 동향

- 영국은 지역경제의 활성화 정책이 오히려 커뮤니티의 불균형을 초래하자, 2000년대 후반 재생정책을 커뮤니티에 초점을 맞추어 도시부흥, 사회적 통합, 경쟁력 강화를 목표로 하였음(Tallon, 2010). 또한 2001년부터 ‘근린지역 재생을 위한 국가전략 실행계획(National Strategy Action Plan for Neighborhood Renewal)’을 수립하고, ‘향후 10~20년 이내, 어느 누구도 자신이 살고 있는 지역의 문제로 인해 심각한 불이익을 받지 않아야 한다.’는 비전을 달성하기 위해 사회적 배제 현상의 해결을 위한 다양한 노력을 시도하고 있음(Social Exclusion Unit, 2001).
- 미국의 경우 커뮤니티 중심의 도시재생은 철거재개발에서 수복 및 보전을 중요시하는 개발로 변화하였으며, 급진적인 재개발보다 점진적인 변화에 초점을 두고 있음. 특히 도심의 역사적인 자산을 보존하고 이를 상품화하는데 주력하고, 장소 중심적·통합적 관점의 개발과 지역자산의 활용 등을 통한 지역적 특성을 반영한 재생사업을 추진하고 있음.
- 일본은 오랫동안 마치즈쿠리라는 마을만들기 운동을 지속해왔음. 즉 「마치즈쿠리(마을만들기) 3법」이 제정되면서 대도시 이외 지방도시와 마을 단위의 재생사업을 지원해왔음. 또한 지방의 역사·문화·자연 환경 등 특성 보존과 지역경제 활성화를 위해 지방도시의 중심지를 대상으로 재생사업이 추진되고 있으며, 재생사업에 대한 국가적 지원을 위해 「마치즈쿠리 교부금」 제도도 마련되어 있음.
- 우리나라는 기존 정비사업의 문제점을 인식하여 거주민과 장소를 통합적으로 보고 거주민과 커뮤니티 특성에 적합한 물리·사회·경제적 측면을 통합한 커뮤니티 재생에 대한 노력이 이루어지고 있음. 통합적 커뮤니티 재생의 추진사례로는 공공주도의 서울 휴먼타운, 대전 무지개 프로젝트, 부산 산복도로 르네상스 프로젝트가 있고, 민간주도의 두꺼비하우징 등이 있음.

2. 국내외 관련지표의 분석

1) 국내 진단지표의 분석

○도시쇠퇴 진단지표를 개발하기 위한 다양한 국내 연구가 이루어지고 있으며, 물리적 환경을 개선하면서 그 외 사회·경제·문화적 재생을 통합적으로 시도한 여러 사례가 있음. 도정법에 의한 기준과 비교하여 최근의 시도에서는 인구, 사회, 경제 부문 등 비교적 다양한 측면을 고려하기 위해 노력하였으나, 지표 관련 데이터의 구득가능성 및 분석 용이성 등의 이유로 여전히 물리적 측면에 치우쳐 있는 실정임.

2) 해외 진단지표의 분석

○해외 진단지표의 사례인 영국의 복합쇠퇴지표(Index of Multiple Deprivation)와 미국 HUD의 커뮤니티 평가지표(Community Needs Index), 볼티모어시의 바이탈 사인(Vital Signs)을 살펴보았음. 이들 지표는 모두 다양한 측면에서 지역의 쇠퇴 정도와 지역의 현황에 대한 객관적인 평가를 위해 작성되어 활용되고 있음.

〈표 1〉 해외 진단지표의 비교분석

구분	영국 복합쇠퇴지표 (Index of Multiple Deprivation)	미국 HUD의 커뮤니티 수요 지표 (Community Needs Index)	미국 볼티모어의 바이탈 사인 (Vital Signs)
목적	· 지역의 쇠퇴 유형과 가장 쇠퇴한 지역을 파악하여 공공 재정 지원 및 프로그램이 가장 필요한 곳에 효율적으로 배분하기 위함.	· 지역개발보조금(Community Development Block Grants)의 효율적인 배분과 집행을 위한 커뮤니티 조사	· 커뮤니티를 진단하고 그 결과를 향후 도시정책 및 도시계획 수립 시 반영함으로써 건강하고 활력 있는 도시 조성
데이터 수집	· 소지역 통계 공표구역을 기준으로 매년 별도의 조사 실시	· 미국 지역사회조사 실시(American Community Survey) : 매년 3백만명을 무작위로 선정하여 조사	· 관련 정부 부서, 민간 기관 등의 데이터 협조 또는 구매를 통해 작성
데이터 구축	· 7개 부문, 38개 지표 —소득, 고용, 보건, 교육 및 기술수준, 주거, 공공서비스 등	· 6개 부문, 26개 지표와 지방정부의 재정능력 평가 —인구, 주택, 지역특성, 사회경제적 특성, 도시규모	· 9개 부문, 77개 지표 —주택 및 지역특성, 아동 및 가족 건강, 웰빙, 경제부문, 주민활동 및 장소 등
활용	· 각 도시의 취약 부문과 함께 가장 쇠퇴한 도시를 파악 · 진단 결과를 보조금 교부 기준으로 활용	· 각 지역사회에의 도시문제 및 쇠퇴수준 파악 · 평가 결과와 지방정부 재정 능력에 따라 차등적인 재정지원	· 근린지역 현황과 정책의 평가결과를 주민에게 제공 · 향후 정책 및 계획 수립 시 반영

3) 시사점

- 해외 사례 분석을 통한 시사점은 다음과 같음. 먼저 해외 사례들은 커뮤니티와 거주민의 특성을 반영하는 통합적인 지표를 구축하여 커뮤니티를 진단하고 이를 커뮤니티 재생 계획 혹은 정책에 반영하고 있음.
- 또한 해외 사례들은 명확한 목적에 따라 지표를 구축하고 이를 정책에 반영하여 실효성을 담보하고 있음. 국내의 다양한 진단지표 연구는 지표 구축을 통해 물리적환경의 쇠퇴 혹은 노후 수준을 파악하는 것에 한정되어 있으며, 진단 결과를 반영한 커뮤니티 재생을 추진하기 위한 정책 및 계획적 수단이 부재한 실정임. 우리나라도 지표의 실효성을 확보하기 위해서는 실행력을 담보할 수 있는 방안 마련이 필요함.
- 더불어 해외 사례들은 구축된 지표가 지속가능하게 활용되도록 일관성 있는 데이터를 구축하고 있음. 우리나라도 지표 구축을 위한 조사와 자료 수집을 위한 장기적 전략을 마련하고 우선은 관련 정부 기관의 자료 협조가 원활히 이루어질 수 있는 긴밀한 체계를 구축하여야 함.

3. 지속가능한 커뮤니티를 위한 종합진단지표의 개발

1) 커뮤니티 종합진단지표의 개념

- 커뮤니티 진단(Community Health Check)은 커뮤니티 활성화와 지속가능성을 위해 커뮤니티의 물리, 사회, 경제 등 다양한 분야의 정보를 전략적으로 계량화하여 커뮤니티의 상태를 파악할 수 있는 수단임.
- 지속가능성은 물리적 지속가능성, 사회적 지속가능성, 경제적 지속가능성이 균형이 이루어는 것으로, 이 3가지 구성요소는 상호관계를 가지고 서로 영향을 주고받는 하나의 체계(system)임. 커뮤니티 종합진단지표는 물리적 지속가능성, 사회적 지속가능성, 경제적 지속가능성의 3개 구성 요소로 구분되고 이는 9개의 세부개념으로 정의될 수 있으며, 다음의 표와 같음.

〈표 2〉 지속가능성의 구성요소 및 구성요소별 개념

구분	대상	개념	정의
물리적 지속가능성	건물 (주택)	노후도 자생력	커뮤니티를 구성하고 있는 주택과 주거지의 물리적 환경을 보전하고 필요 시 개선하여 양호한 주거환경을 유지하는 것을 의미한다. · 주택 : 거주하기에 구조적으로 안전하고 비바람, 추위, 더위로부터 거주민을 보호할 수 있는 상태인가? 주민 스스로 주택을 유지하고 보수하는 노력을 기울이고 있는가?
	커뮤니티 (주거지역)	편리성	· 주거지 : 주민 스스로 유지 및 관리하려는 노력이 이루어지고 있는가?
		안전성	· 사람이 생활하는 데 있어 필요한 기능을 갖추고 있으며, 필요한 서비스 공급이 원활히 이루어지고 있는가?, 거주하기에 안전한 지역인가? 쾌적한 주거환경을 제공할 수 있는가?
		쾌적성	
사회적 지속가능성	주민	인적 특성	균형 있는 커뮤니티를 안정적으로 유지하고 커뮤니티의 매력을 유지, 보전하고 새로운 매력을 창출하는 것을 의미한다.
		안정성	· 주민 : 거주민의 사회경제적 특성은 어떠한가, 거주민, 특히 취약계층의 지속적인 거주 안정성을 고려하고자 한다.
	커뮤니티	매력	· 커뮤니티 : 커뮤니티가 안정적인지, 커뮤니티의 매력은 무엇인지를 고려하고자 한다.
경제적 지속가능성	주민	경제활동	현재 주민의 지속적인 거주를 전제로 주민의 경제활동 상태가 어떠한지, 특히 주거비용 지불능력에 대한 부분과 커뮤니티의 경제적 기능에 초점을 두고자 한다.
	커뮤니티	경제 기능	

2) 지표의 선정과정

○지속가능성을 개념화를 통해 구성부문을 물리적, 사회적, 경제적 지속가능성의 3개 부문으로 구분하였고, 부문별 개념을 세부항목 9개로 세분하였음. 9개의 세부항목에 해당하는 개념을 조작적으로 정의할 수 있는 후보지표를 관련법의 기준과 선행연구 검토를 통해 31개의 지표를 1차로 도출하였음. 1차적으로 선정된 지표는 지표로서의 적합성, 지표의 타당성, 자료 구득 가능성이라는 기준에 따라 개별적으로 검토하였음.



〈그림 2〉 커뮤니티 종합진단지표의 선정과정

- 지표의 검토를 통해 선정된 최종 지표는 사례 대상지에 적용하여 지표로 측정이 가능한지, 커뮤니티의 특성을 잘 파악할 수 있는지 등을 검증하여 물리적 지속가능성 11개 지표, 사회적 지속가능성 4개 지표, 경제적 지속가능성 3개 지표 등 총 18개가 선정되었음.
- 선정된 지표의 자료는 통계청 자료와 서울시 토지특성조사자료, 건축물 과세대장 자료 등의 공부조사와 현장조사, 주민설문, 인터뷰 등을 통해 구득하였으며, 자료의 특성에 대한 측정 결과는 정량형, 도면형, 서술형으로 구분하였음.

〈표 3〉 커뮤니티 종합진단지표의 주요 내용 및 데이터 구축방법

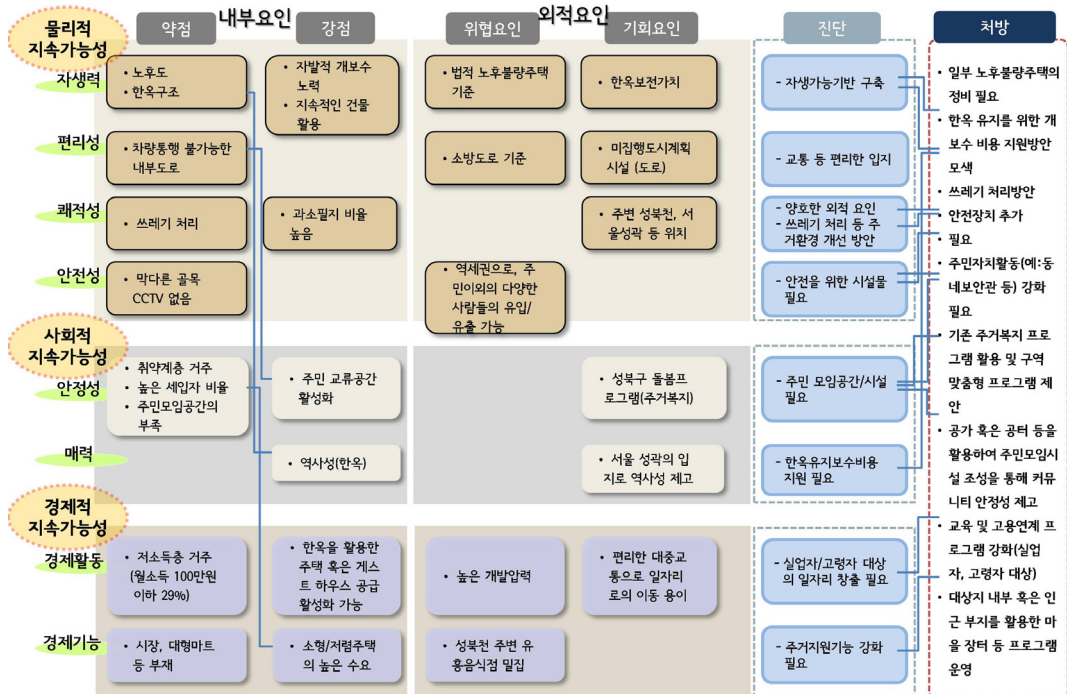
부문	세부 항목	상세지표	구축방법				표현방법		
			공부조사	현장조사	주민설문	인터뷰	정량형	도면형	서술형
물리적 지속 가능성	자생력	쇠퇴현상을 나타내는 노후불량건축물 비율	●				●		
		건축물 개보수 활동		●			●	●	
		마을 가꾸기 활동		●	●			●	●
		지속적인 건축물의 활용		●			●	●	
	편리성	대중교통서비스 공급현황	●				●		
		도로 및 주차장 현황	●				●		
		생활편익시설 현황	●				●		
	안전성	방범등 및 CCTV설치 현황		●			●	●	
		범죄 발생이 가능한 공간 분포 확인	●	●				●	
	쾌적성	공원, 하천 등 오픈스페이스 분포	●	●				●	
		지형특성을 고려한 주거지 조성 등	●	●				●	●
사회적 지속 가능성	인적 특성	국민기초생활수급가구수			●	●	●		
		세입자 현황	●				●		
	안정성	거주기간 및 지속적인 거주 의사			●				●
경제적 지속 가능성	커뮤니티 매력	커뮤니티의 유래 및 특성			●				●
	경제활동	주민의 소득 수준			●		●		
		경제활동 현황 및 근로 형태			●		●		
	경제적 기능	경제기능의 분포	●	●					

4. 사례연구를 통한 커뮤니티 종합진단지표의 활용방안

- 이 연구에서는 이미 법적 지정요건에 의해 정비구역으로 지정된 지역을 취약한 커뮤니티로 간주하였음. 사례대상지는 저층주거지가 밀집된 행정동에 위치한 미시행 사업구역 중 지정 후 5년 이상 경과된 사업구역 중 A 재개발구역과 B 재건축구역을 선정하였음.
- 커뮤니티 종합진단지표의 적용을 통해 대상지를 진단하고, 진단 결과에 따라 다양한 재생 프로그램을 적용하여 문제점을 개선할 수 있음. 부문별 지표들은 독립적이 아니라 상호의존적이기 때문에 진단결과에 대한 처방을 상호연계적으로 제시하였음.

1) A 재개발구역의 진단결과 및 재생방안

- A 재개발구역의 물리적 지속가능성 진단 결과, 건축연도와 구조에 비해 주택의 노후·불량도는 양호하였고, 커뮤니티의 자생력도 갖추고 있는 것으로 나타남. 즉 역세권에 위치하여 대중교통기반시설은 잘 갖추어져 있지만, 커뮤니티 내부의 일부 도로망이 취약하였고 이는 화재와 관련한 방재 관련 대책 마련의 필요성으로 연결됨. 또한 교육 및 공공시설로의 접근성과 주거환경의 쾌적성도 높은 것으로 조사됨.
- 사회적 지속가능성 진단 결과, 인근 커뮤니티에 비해 취약계층이 많이 거주하고 세입자의 비율이 매우 높아 저소득 취약계층에 대한 처방이 필요한 것으로 나타남. 즉 거주민의 거주기간은 길고 지속적인 거주의사를 표명한 비율도 높아 이 구역은 안정적인 커뮤니티를 형성하고 주민 간 결속력을 가지고 있음. 또한 지역 내 도시형 한옥이 밀집하고 있어 나름의 지역 특색이자 매력적인 요소로 작용하고 있는 것으로 파악됨.
- 경제적 지속가능성 진단 결과, A 재개발구역의 주민 소득 수준은 높지 않고, 경제활동이 어렵거나 불안정한 고령인구 비율이 높은 것으로 나타남. 이 구역은 인근에 교육 및 공공시설이 특화되어 있지만, 구역 내부에 근린생활시설이 부족해 경제적 기능은 약한 것으로 분석됨.



〈그림 3〉 A 재개발구역의 진단 및 처방 예시

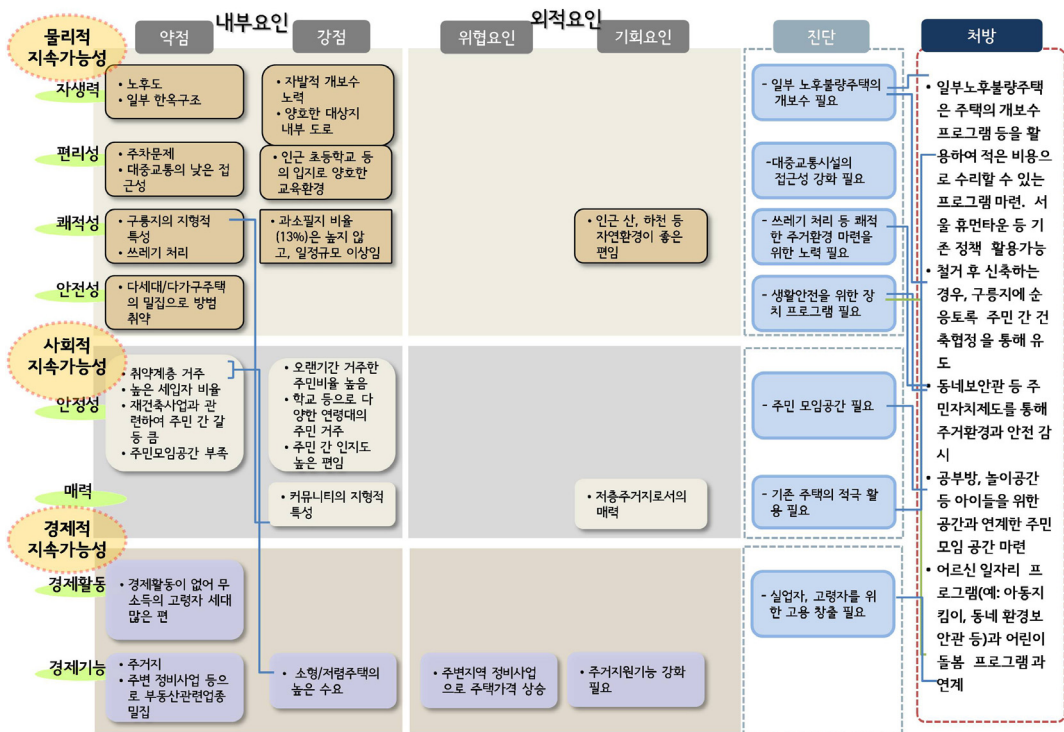
- A 재개발구역은 대상지의 약점, 강점, 위협요인과 기회요인으로 구분하여 진단할 수 있는데, 대상지의 약점이라고 판단할 수 있는 요소들 중 다수가 지역의 강점 때문에 상쇄되는 경우가 있음. 대상지 내 노후불량주택비율이 높지 않기 때문에 주택은 지속적인 개·보수로 유지·관리될 수 있도록 유도하는 것이 필요함.
- 주택의 절반 이상이 도시형 한옥구조로 지역만의 매력적인 요소이므로 좋은 대중교통기반 시설, 주변 자연환경 여건을 고려할 때 게스트 하우스 운영 등 기회요인이 될 수 있음. 블록 내부에는 차량통행이 불가능한 도로가 대부분인데, 이는 오히려 보행 중심의 통행으로 주민 간 대면접촉의 기회를 제공하는 요인으로 볼 수 있음.
- 대상지는 다른 지역에 비해 저소득 취약계층과 세입자의 비중이 높은 지역으로 재개발 사업 추진 시 주민들의 거주 안정성의 확보가 중요한 지역임. 주민들이 평균 거주기간이 30년 이상이며 지속적인 거주의사를 보이고 있어 커뮤니티의 안정성에 큰 역할을 하고 주택을 임대하는 주민에게 중요한 소득원을 제공한다고 볼 수 있음.
- 커뮤니티의 안정성을 확보하고자 주민들을 위한 공간 조성이 필요한 것으로 나타났는데, 대상지 인근에 위치한 다수의 관공소를 시간제로 이용하거나 대상지 내부에 위치한 공가 또는 공실점포를 공공에서 매입하여 주민들을 위한 공간으로 제공할 수 있음. 또한 주민생활의 편의를 위해 인근 시장으로의 마을버스 노선을 신설하거나, 대상지의 중앙에 조성되어 있는 골목시장과 연계하여 정기적으로 마을장터를 개최하는 등의 프로그램도 고려해 볼 수 있음.



〈그림 4〉 A 재개발구역의 커뮤니티 진단결과에 따른 처방 예시도

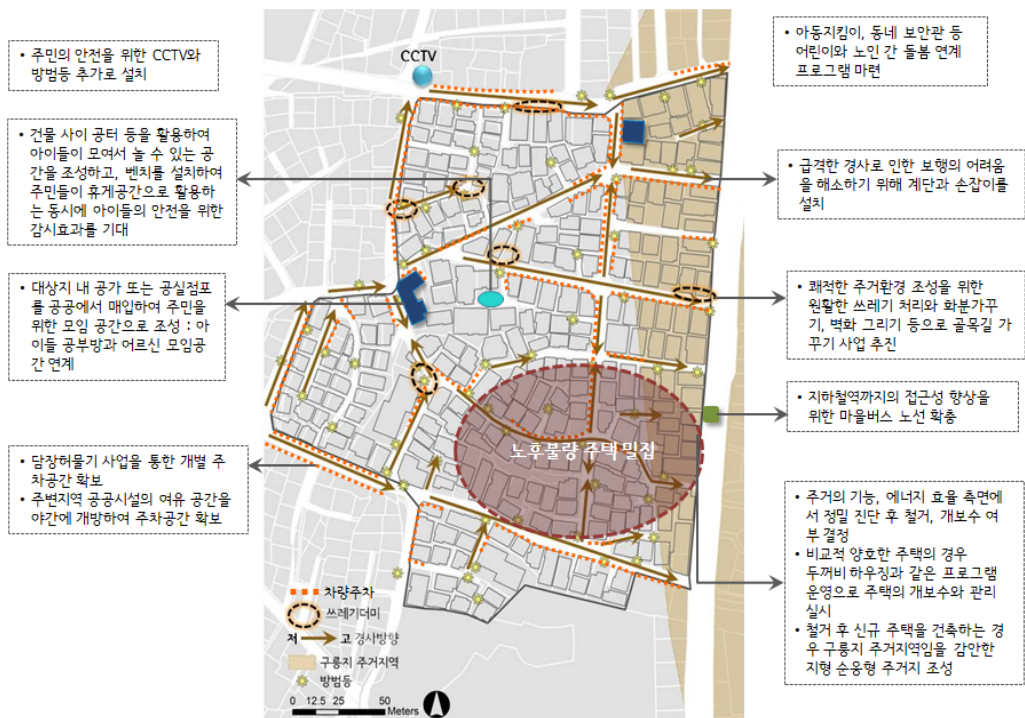
2) B 재건축구역의 진단결과 및 재생방안

- 물리적 지속가능성 부문 진단 결과, 주택의 노후·불량도는 23%가량으로 자발적인 개·보수, 리모델링 등이 이루어져 낮은 쇠퇴수준과 높은 자생력을 보이는 것으로 나타남. 그러나 교통 및 생활편의시설이 취약한 실정이고, 방법 안전 측면에서의 조치가 필요함. 또한 이 구역은 경사 10도 이상의 구릉지를 포함하고 있어 지형적 특성을 고려해야 함.
- 사회적 지속가능성 부문 진단 결과, 세입자의 비율이 매우 높고 저소득 취약계층의 거주비율이 높음에도 불구하고 재건축구역으로 지정되어 세입자를 위한 임대주택공급 등의 대책도 없는 것으로 나타남. 그럼에도 불구하고 주민의 거주기간이 길고 지속적인 거주의사를 밝히고 있어 커뮤니티 안정성은 높은 것으로 분석됨.
- 경제적 지속가능성 부문 진단 결과, 고령의 저소득가구의 비율이 높고, 커뮤니티 내부는 주변 초등학교로 인해 학원 등 교육시설이 다수 분포하고 있어 커뮤니티에 활력을 주는 요소로 작용하고 있는 것으로 나타남.



〈그림 5〉 B 재건축구역의 진단 및 처방 예시

- B 재건축구역의 진단 결과를 토대로 커뮤니티 맞춤형 재생방안을 보면, 먼저 심각한 주차 문제를 해결하기 위해 대상지 인근의 교육시설 및 관공소 등의 공간을 야간에 주차장으로 활용할 수 있도록 하는 방안이나 담장 허물기 사업이나 공터 등을 활용하여 주차장을 확보하는 방안을 고려해 볼 수 있음. 이 지역은 기존 서울시의 휴먼타운(혹은 주거환경관리사업)과 같은 정책을 적용할 수 있는 대상지로 보임. 주택의 신축이나 소규모 정비를 할 경우, 구릉지에 순응하도록 건축협정 등을 통해 건축을 유도해야 함.
- 저소득 취약계층 및 세입자의 비중이 높은 주민의 특성과 주민들의 거주여건을 고려하여 현재 주민의 지속적인 거주와 커뮤니티를 유지할 수 있도록 일부 철거 정비가 필요한 주택을 제외하고는 기존 주택을 개·보수하는 것이 바람직한 것으로 보임. 또한 취약한 대중교통여건을 개선하기 위해 인근 전철역으로의 마을버스 노선 신설이 필요함.
- 설문 응답자를 기준으로 보았을 때 주민들이 소득 수준이 낮고, 임시직 또는 일용직 등 불안정한 경제활동에 종사하는 경우가 많아 주민들을 위해 직업훈련 제공과 고용지원, 희망근로 사업 등의 프로그램도 고려해야 할 것임. 특히 어린이와 노인 간 돌봄 연계 프로그램을 통해 아동지킴이, 동네보안관 등 고령자들의 활동을 독려하여 어린이들에게 안전한 환경을 제공할 필요가 있음.



〈그림 6〉 B 재건축구역의 커뮤니티 진단결과에 따른 처방 예시도

- 공부방, 놀이공간 등 아이들을 위한 공간과 주민모임공간을 연계하고, 안전 및 방법 강화를 위한 방법등과 CCTV의 추가 설치, 쓰레기의 신속한 처리를 위한 조치, 골목길 가꾸기 사업 추진 등을 제안할 수 있음.

Ⅲ. 결론 및 정책제언

1. 결론

○ 커뮤니티 종합진단지표의 구축

- 새로운 도시관리방식으로서 지속가능한 커뮤니티를 유지하고 관리하기 위해서는 물리적, 사회적, 경제적 측면을 종합하여 복합적으로 커뮤니티를 진단할 수 있는 틀이 필요함. 이를 위해 우선적으로 커뮤니티 종합진단지표의 구축이 선행되어야 함.
- 종합진단지표는 커뮤니티를 지속가능하게 재생하기 위한 것으로, 커뮤니티의 물리적 지속가능성, 사회적 지속가능성, 경제적 지속가능성의 3개 요소가 균형을 이루는 커뮤니티 여부를 측정하는 지표가 필요함. 커뮤니티 종합진단지표는 물리적, 사회적, 경제적 지속가능성의 3개 부문, 9개 세부 개념 및 항목으로 구성되며, 관련법, 관련 국내외 연구의 지표를 참고하여 후보지표를 구축하고, 지표의 개별검토와 사례 대상지에 적용 및 검증을 통해 최종적으로 18개의 진단지표가 구축되었음.

○ 커뮤니티 진단 및 처방의 틀(framework) 구축

- 커뮤니티 종합진단지표의 적용을 위해 서울시 저층주거지이자 미시행사업구역 중 2개 구역을 대상으로 사례연구를 수행하였음. 사례대상지별로 선정된 커뮤니티 진단지표를 적용하여 지역을 분석하였으며, 각 지표의 분석 결과를 종합하여 진단하고, 지역별 진단 결과를 고려하여 종합 처방을 제시하였음.
- 기존의 정비방식은 물리적인 환경에 치우쳐 획일적인 주거환경을 조성하거나 그대로 방치하는 결과에 그쳤던 반면, 커뮤니티 진단은 다양한 처방을 도출할 수 있음. 사례 대상지는 대부분 프로그램 위주의 처방을 제시하였으나, 진단 결과에 따라 기존의 정비사업 방식과 같은 전면철거방식부터 주민을 위한 고용지원 프로그램 운영과 같은 다양한 대안이 제시될 수 있을 것임.

2. 정책제언

○커뮤니티 종합진단지표의 구축을 위한 체계 마련

- 커뮤니티 종합진단지표는 커뮤니티의 물리적, 사회적, 경제적 특성뿐만 아니라 주민의 특성도 반영한 지표로서, 기존의 통계자료만으로는 구축이 어렵기 때문에, 커뮤니티가 속해 있는 행정 기관의 자료 협조가 반드시 필요함.
- 커뮤니티 종합진단지표를 적용하기 위해서는 계획 프로세스상에서 이를 활용할 수 있는 토대가 마련되어야 하는데, 일례로 커뮤니티 단위 계획 수립 시 기초자료로 활용할 수 있음. 자치구의 커뮤니티는 일정한 공간 범위 설정이 불가능하며 지역의 물리적, 사회적, 경제적 특성과 함께 주민의 특성도 반영되어야 하기 때문에 구축된 통계 자료만으로는 상세한 분석이 어려우며, 커뮤니티를 종합적으로 진단하기 위한 새로운 지표가 필요하게 됨.
- 이러한 점에서 커뮤니티 종합진단지표는 커뮤니티라는 소규모의 대상지의 물리적, 사회적, 경제적 측면의 지표로서, 커뮤니티에 대한 종합적인 진단이 가능하기 때문에 해당 지역에 가장 적합한 계획 및 정책 수립을 위한 기초자료로 활용할 수 있음.

○커뮤니티 종합진단지표의 실효성 확보

- 기존 지표연구의 한계 중 하나는 지표의 작성과 적용한 결과를 제시할 뿐, 그 결과가 실질적인 정책이나 프로그램으로 연계되지 못한다는 점임. 하지만 커뮤니티 진단지표를 활용하는 경우 사례연구에서도 보았듯이 지역의 강점과 기회요인을 최대화하고, 취약점과 위협요인을 최소화함으로써 정비가 필요했던 취약한 커뮤니티에 대해서는 다양한 정비방식 및 프로그램을 제안할 수 있음. 따라서 커뮤니티 종합진단지표의 실효성을 담보하기 위해서는 장기적인 안목을 가지고 지역의 정책과 프로그램으로 연계될 수 있는 제도적 체계 마련이 필요함.

○다양한 재생프로그램 마련 및 이에 대한 공공지원체계의 구축 마련

- 커뮤니티의 진단 결과 특정 부문이 취약한 경우, 이에 대해 커뮤니티 차원, 개별 주택 소유자, 개별 주민 차원에서 채택할 수 있는 다양한 커뮤니티 재생프로그램을 마련할 필요가 있음. 커뮤니티 재생 프로그램에는 물리적 환경을 개선하는 하드웨어적인 접근 방식부터 교육 및 고용지원, 복지정책 등의 소프트웨어 프로그램까지 포함할 수 있음. 해당 커뮤니티는 다양한 프로그램 내에서 취약부문에 필요한 프로그램을 선택하여 커뮤니티의 지속가능성을 모색할 수 있을 것임.

- 다양한 커뮤니티 재생프로그램이 실효성 있게 운영되기 위해서는 재생프로그램별 행·재정적 지원방안이 마련되어야 함. 현재 서울시에서 운영하고 있는 정책과 지원조직은 개별 부처별로 다양하게 운영되고 있음. 효율적인 커뮤니티 재생 프로그램을 운영하기 위해서는 일관된 형태의 조직을 구성해 주민들에게 정보를 제공하고 필요 시 상담을 통한 여러 가지 지원을 할 수 있는 기능을 강화해야 함.