주거환경관리사업에서 공동체의식 형성에 관한 연구*

- 시흥시 도일시장 사례를 중심으로 -

여 관 현**

A Study on the Formation of Sense of Community for the Residential Environment Management Projects*

- Focusing on the Case of Doil-Market, Siheung City -

Kwan Hyun Yeo**

요약 : 본 연구는 시흥시 도일시장을 사례로 분석하여 주거환경관리사업에서의 공동체의식 형성을 위한 시사점을 도출하는 것이다. 이를 위해서 공동체의식의 형성 과정을 참여활성화 단계(1단계), 공동체성 구비 단계(2단계)로 구분하여 분석한다. 주거환경관리사업에서 공동체의식 형성에 관한 시사점은 다음의 4가지로 요약된다. 첫째, 지역주민의 마을에 대한 작은 관심과 참여, 그리고 마을의 공통된 문제의식을 통해서 공동체의식이 형성되고 있다. 둘째, 지역주민들이 함께 참여할 수 있는 주민참여 프로그램을 통해서 공동체의식이 형성될 수 있다. 셋째, 공동체의식이 형성되기 위해서는 지역주민의 의견을 반영할 수 있는 주민조직이 필요하다. 넷째, 공동체의식의 형성을 위해서는 지역주민 스스로 활용 가능한 재원 확보가 필요하다. 본 연구는 향후 지속적으로 진행될 주거환경관리사업에서의 공동체의식을 회복하는 데 시사점을 제공하며, 공동체가 살아 있는 더욱 실천적인 주거환경관리사업의 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다.

주제어 : 주거환경관리사업, 공동체의식, 도일시장, 시흥시

ABSTRACT : This study aims at identifying the formation of sense of community for the residential environment management project that could help form the sense of community in a city. The case of Doil-market in Siheung city were selected for the study. This paper employs a case study research method to examine the factors of the residential environment management project that effect to form the sense of community. This study suggests, the following policy implications for sense of community. First, the sense of community is formed throughout little interest, citizen participation and common problems of the city. Second, this sense of community can be formed by the local people to be involved in the Citizen Participation Program. Third, there is need organization to reflect the opinions of local resident in order to form a sense of community management. Fourth, it need to raise funds of a local resident to form a sense of community.

Key Words : residential environment management project, sense of community, doil-market, siheung city

* 본 논문은 저자가 2012년 7월부터 2013년 12월까지 「시흥시 도일시장 주거환경관리사업 정비계획」에 참여자(관찰자)로 직접 활동하면서 경험한 내용을 기초로 작성하였으며, 2014년 10월 한국지방정부학회 추계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임을 밝힙니다.

** 안양대학교 공공행정학과 조교수(Assistant Professor, Department of Public Administration, Anyang University),
E-mail: motelkh@anyang.ac.kr, Tel: 031-467-0898

Ⅰ. 서론

1. 연구배경 및 목적

최근 지방자치단체는 그동안 진행되어 온 뉴타운, 주택재개발·재건축사업 등 각종 재개발사업으로 사라져가는 마을공동체에 대한 관심이 증대되고 있다. 이에 정부는 지난 2012년 2월에 「도시 및 주거환경정비법」을 개정하여, 주거환경관리사업 정비수법을 새롭게 도입하였다. 또한, 국토교통부는 지난 2013년 6월 도시의 경제·사회·문화적 활력을 회복하기 위한 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정하였다. 이러한 최근의 제도적 변화들은 재개발사업이 마을에서 필요로 하는 물리적인 시설만을 공급하는 것이 아니라, 마을의 공동체의식을 회복하는 도시재생의 방향으로 정비사업이 변화하고 있음을 보여준다. 이러한 변화에 발맞추어, 주거환경관리사업은 도시의 자생적 성장기반을 확충하며, 도시의 경쟁력 제고 및 지역공동체 회복 등 지역주민의 삶의 질을 향상하는 것이 주요한 요지이다.

이러한 취지에서 경기도에서는 '경기도 맞춤형 정비사업'을 지난 2013년 2월과 7월 두 차례의 공모사업을 통해서 10개의 시범지역을 선정한다. '경기도 맞춤형 정비사업'은 뉴타운사업 해제지역 등 주거환경이 열악한 지역에서 지역의 특성을 고려한 지역의 활성화를 이루려는 것이다. 즉, 마을주민이 중심이 되어 자발적인 참여와 의지 속에서 마을의 물리적, 사회·경제적 환경을 개선하려는 것이다. '경기도 맞춤형 정비사업'은 경기도에서 2013년부터 새롭게 추진하는 주거환경관리사업 중 하나이다. 주거환경관리사업이 지역에서 성공적으로 실천되기 위해서는 지역주민의 참여와 공동체의식이 무엇보다 중요한 요소이다.

이러한 배경에서, 본 연구는 주거환경관리사업에서 공동체의식이 형성될 수 있는 시사점을 제시하려는 것이다. 구체적으로 설명하면, 주거환경관리사업의 사례를 분석하여 주거환경관리사업에서 공동체의식이 형성되는 과정을 살펴보고자 한다. 도일시장에서는 마을주민이 지역의 현안문제를 공유하고 해결하기 위한 공론의 자리를 만들고 이에 참여하면서 마을공동체가 조금씩 형성되고 있다. 본 연구에서는 다음의 두 가지 연구 질문으로 시작하게 된다. "주거환경관리사업을 통해서 공동체의식이 형성될 수 있는가?", "주거환경관리사업에서 공동체의식이 형성되는 과정은 어떠한가?" 이러한 연구 질문에 대한 답을 찾아봄으로써, 주거환경관리사업에서 공동체의식이 형성되는 과정과 구조적 맥락을 밝히고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

연구의 시간적 범위는 시흥시 도일시장에서 주택재개발사업이 처음으로 시작된 2011년 6월부터 2013년 12월까지로 한정한다. 공간적 범위는 재개발예정구역 지정 이후에 장기 미집행에 따른 주거환경관리사업을 추진하게 되는 '경기도 시흥시 거모동 1658-25번지 일원'으로 한정한다. 내용적 범위는 도일시장 사례 분석을 통해서 주거환경관리사업의 추진과정을 살펴보고, 주거환경관리사업에서 공동체의식의 형성에 관한 시사점을 찾는 것이다. 연구의 사례지역으로 2013년 12월 현재까지 주거환경관리사업이 진행되고 있는 '경기도 시흥시 도일시장'(이하 도일시장)을 선정하였다.

도일시장은 현재까지 주거환경관리사업이 완료되지 않았으며 주거환경관리사업의 대표적인 사

례 지역은 아니다. 하지만 도일시장 사례는 마을 주민이 주거환경 변화의 핵심 주체로 참여하면서 주거환경관리사업을 실천하고 있다. 뿐만 아니라, 도일시장은 전국 최초의 주민계획가 운영, 2013 경기도 맞춤형 정비사업 선정, 2013 시흥시 희망마을 만들기 공모사업 선정 등을 통해 다른 지역의 주거환경관리사업보다 다양한 공동체 활동이 진행되고 있다.

도일시장은 주거환경이나 인프라 정비 등의 물리적 환경 개선뿐 아니라, 마을회관을 활용한 일자리 창출 및 마을자생력 형성, 전통시장 활성화를 통한 지역경제 활성화 등 다양한 마을공동체 프로그램이 시도되고 있다. 도일시장은 마을의 문제점과 해결방안 등을 10여 차례에 달하는 '주민계획가와의 간담회'를 통해서 주민 스스로 대안들을 찾고 있다. 그리고 그 결과를 정비계획구상(안)에 반영하고 있다는 점에서 그 의의가 큰 주거환경관리사업의 사례지라 할 것이다.

연구에서 활용한 자료는 주민실태조사를 통해서 주민이 직접 느끼는 마을의 문제점 및 개선사항에 대한 설문조사 자료이다. 설문조사는 도일시장 내 모든 가구를 대상으로 가가호호 방문하여 조사하였다. 이 조사는 2013년 1월 10일부터 2013년 1월 30일까지 약 20일에 걸쳐 진행되었다.

본 연구는 향후에 지속적으로 증가하게 될 주거환경관리사업에서 무엇보다 중요한 공동체의식 형성에 대한 시사점을 제공할 것이다. 이를 통해서 향후 주거환경관리사업의 실행에 있어서 성공적인 공동체의식 형성에 기여할 수 있을 것이다. 본 연구의 결과는 마을공동체가 살아 있는 더욱 실천적인 주거환경관리사업의 실천을 위한 기초자료로 활용될 것으로 기대한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 공동체의식의 개념과 구성요소

공동체의식은 개방성과 민주성을 의미한다(박수현 외, 2013). 즉, 공동체 전체로서의 문제를 인식하고 함께 해결하려는 공동의 연대의식과 구성원 공통의 집합의식을 포함한다. 공동체의식의 개념은 연구자에 따라 다양하며, 개념 정의가 통일되지 못하고 있다. 공동체의식의 선행연구는 McMillan and Chavis(1986)를 비롯하여, Buckner(1988), Long and Perkins(2003), 김경준(1998), 김광복・남진(2005), 고은정 외(2006), 이라영(2009) 등이 있다(〈표 1〉 참조).

공동체의식은 공동체 구성원들의 사회적 결속과 관련된 집합의식 또는 집단 전체의 공통된 의식을 말한다. 이러한 집합의식은 개인들의 의식을 초월하여 존재하는 실체로서 개인의식에 대하여 규제력을 가지며 각 세대와 더불어 세대들을 연결

〈표 1〉 공동체의식의 개념

연구자	공동체의식의 개념
McMillan and Chavis(1986)	욕구의 충족과 통합, 구성원 자격, 상호영향의식, 공유된 정서적 친밀감
Buckner(1988)	주민의 공동체의식, 주민의 삶의 질, 상호작용
Long and Perkins(2003)	사회적 연계, 상호관계, 공동체가치
김경준(1998)	충족감, 연대감, 소속감 및 상호영향의식, 정서적 친밀감
김광복・남진(2005)	욕구 충족, 구성원 자격, 상호영향의식, 정서적 연대감
고은정 외(2006)	소속감, 자긍심, 연대의식, 친밀한 느낌
이라영(2009)	개인의 귀속의식, 타인과의 유대감, 공동체에 대한 만족감, 참여의식, 장소의 정주성

자료: 박수현 외(2013: 211) 재구성

시키게 된다(박가나, 2008).

공동체의식의 형성은 현대사회에서 삶의 문화와 생활공간의 상실 등이 가속화되면서 그 중요성이 증대되고 있다(박철수 외, 2003). 그동안 전개되어 온 급속한 자본주의적 도시화와 산업화는 우리사회의 의식이나 삶을 더욱 개인화 또는 파편화시키면서 공동체의식이나 조직이 점차 와해되고 있다. 공동체 의식과 공동체 생활공간의 상실은 인간을 소외시키게 되었으며, 개인들의 삶에 대한 주거환경은 더욱 비인간적인 상황으로 변화되고 있다. 이에 한국사회는 최근 공동체에 대한 관심이 높아지고 있다. 즉, 현대사회에서 공동체는 지나간 경험이나 과거에 대한 향수만이 아니라 우리들이 다시 찾아야 할 실질적인 대상으로 그 중요성이 커지고 있다.

공동체의식은 소속된 공동체에 대한 애착, 욕구의 충족, 구성원 자격, 정체성, 소속감, 유대감, 상호영향의식 등으로 표현된다. 공동체의식에 대한 중요성을 강조하고 있는 Serason(1974)은 사회구성원의 생활을 파괴하는 것이 공동체의식의 부재 또는 약화라고 하였다. Nisbet(1967)은 공동체의식의 상실에 대해 불길한 징조로서 가족, 이웃, 교회 등 일차적 결합집단의 심각한 탈구현상으로 보았다. Poplin(1979)은 우리사회의 문제에 대한 해답으로 공동체의 사회적 생활에 대한 공동의 연대의식 등의 회복으로 보았다.

공동체의식의 구성요소는 김경준(1998), 김광복・남진(2005), 고은정 외(2006), 이라영(2009)과 같은 국내 연구를 비롯하여, McMillan and Chavis(1986), Buckner(1988), Long and Perkins(2003) 등의 해외 연구가 진행되었다. 또한, Buckner(1988), Long and Perkins(2003)는 공동체의식에서 상호작용적 관계를, 고은정 외(2006), 이라영(2009)은 유대감과 연대감 및 소속감 등을 공동체의식에서의 구성요소로 보았다. McMillan and Chavis(1986)와 Mcmillan(1996)의 연구를 참조하여, 공동체의식의 구성요소를 살펴보면 다음과 같다.

첫째는 욕구의 충족과 통합(integration and fulfillment of needs)이다. 이것은 조직이 구성원 개인들의 욕구와 그들이 가치 있게 여기는 것을 충족시킴으로써, 공동체의식을 유지하고 강화하는 요소이다. 둘째는 구성원의 자격(membership)이다. 이것은 공동의 소속감과 구성원들 간의 연대의식을 공유하는 감정으로서, '우리'와 '남'을 구분 짓는 경계성, 소속의식, 공동의 상징체계 등의 속성을 가진다. 셋째, 상호영향의식(influence)이다. 이것은 구성원들이 조직으로부터 영향을 받으며, 구성원들도 조직에 일정한 영향력을 행사함을 느끼게 된다. 넷째, 공유된 정서적 친밀감(shared emotional connection)이다. 이것은 구성원들이 잦은 접촉과 상호작용을 통해 함께 활동하고 경험을 공유하는 것이다. 이러한 정서적 유대를 공유할 수 있는 경험과 기회를 제공하는 것이 공동체의식에서 필요한 구성요소이다.

2. 주거환경관리사업과 공동체의식

주거환경관리사업은 2012년 8월 「도정법」의 개정으로 도시정비사업의 하나로 새롭게 도입되었다. 주거환경관리사업은 단독주택 또는 다세대주택 등이 밀집되어 있는 지역에서 전면철거와 대규모 아파트개발 대신 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통해서 노후주거환경을 점진적으로 보전・정비・개량하는 사업이다(「도정법」 제2조 제2항). 주거환경관리사업이 새롭게 도입된 배경

은 아파트 증가에 따른 주거형태의 획일화, 전면 철거 재개발에 따른 마을공동체 붕괴, 무분별한 정비사업에 따른 도시의 장소성, 역사성 및 지역 정체성 훼손 등을 개선하려는 것이다. 주거환경관리사업은 정비사업의 부진으로 사업추진이 중단된 지역의 주거환경이 악화될 수 있는 여건에서 하나의 대안적인 주거환경관리 수단이다(배웅규 외, 2012).

주거환경관리사업은 지역주민, 전문가, 시민단체 등이 거버넌스를 형성하면서 지역주민 역량 강화, 지역공동체 형성, 지역자산 활용 및 지역 특성을 반영토록 하는 사회적 환경 개선을 동시에 추구한다. 이러한 사회적 환경 개선을 실현하기 위하여 기존의 정비방식에 주거환경관리사업을 새롭게 도입한 것이다(〈표 2〉 참조). 주거환경관리사업에서 사회적 환경 개선을 위해서는 그 지역을 가장 잘 아는 지역주민의 참여가 무엇보다 중요하다. 지역주민이 주거환경관리사업에 자발적으로 참여함으로써, 마을의 현안문제나 지역자산이 무엇인지 등을 발견하는 데 기여할 수 있다.

또한, 지역주민이 참여하면서 다양한 공론의 장이 마련될 수 있으며, 이러한 공론의 장이 마련되면서 지역주민은 마을에 대한 관심 증대와 지역주민들 간의 유대관계가 증대된다. 이러한 과정들은 앞의 공동체의식에 관한 이론적 논의에서 Mcmillan and Chavis(1986)가 주장하는 공동체의식의 구성요소인 욕구의 충족과 통합, 상호영향의식, 공유된 정서적 친밀감 등이 형성되도록 작용한다. 즉, 마을주민이 주거환경관리사업에 직접 참여함으로써 공동의 소속감과 구성원들 간의 연대의식을 공유하며, 구성원들이 잦은 접촉과 상호작용을 통해 함께 활동하면서 공동체의식을 유지하고 강화하게 될 것이다.

주거환경관리사업은 지역주민의 자발적인 참여를 통한 공동체의식의 형성은 중요한 요소가 된다. 이렇게 지역주민이 참여하면서 형성될 수 있는 공동체의식은 주거환경관리사업을 통한 지역의 사회적 환경 개선에 긍정적으로 작용하게 될 것이다. 따라서 주거환경관리사업에서 공동체의식 형성의 필요성이 제기될 수 있으며, 주민참여를 통한 공동체의식 형성을 통해서 주거환경관리사업의 사회적 환경 개선의 실현이 가능해질 수 있다. 이러한 차원에서 본 연구는 주민참여를 통한 주거환경관리사업의 공동체의식 형성에 대하여 접근하고자 한다.

〈표 2〉 주거환경관리사업의 주요 특성

구분	주요 내용
대상 지역	- 전용주거, 제2종 또는 제2종 일반주거지역 중 단독·다세대주택 밀집지역(주거환경 보전·정비·개량이 필요한 지역) - 해제된 정비구역 또는 정비예정구역
시행 주체	- 시장·군수, 지역주민, LH 등(토지 등 소유자의 과반수 동의 필요)
추진 절차	- 기본계획의 수립, 사업구역의 지정, 사업계획 수립 및 시행(사업시행자가 정비기반시설을 정비, 토지 등 소유자가 주택을 개보수)
보조 및 융자	- 정비구역 또는 재정비촉진지구의 해제지역에 대하여 동 사업의 시행 시 우선적으로 융자 및 보조하도록 함

3. 공동체의식 형성 단계 및 분석 틀

공동체의식의 형성 단계와 관련된 기존 연구들을 살펴보면, 구성원의 공동체의식에 대한 소유의식 및 구성원의 적극적인 참여나 주도 등에 따라서 구분할 수 있다. 박현찬 외(2012)는 공동체의식 형성의 발전단계를 씨앗기(정착기), 도입기(응집기), 발전기(확산·전환기)와 같이 3단계로 나누

고 있다. 또한, 김찬동・서윤정(2012), 여관현(2013) 등은 Arnstein(1969)이 말하는 참여의 8단계와 연계하여 공동체의식의 형성 단계를 4단계로 구분하고 있다. 즉, 그는 공동체가 시작되려면 구성원들 간의 감성적인 연계가 필요하며, 공동체의식의 형성 단계는 참여활성화 단계(이성 및 감성적 결합), 공동체성 구비 단계(공동체의 정체성 보전), 준주민자치적 단계(상호작용과 투자), 준단체자치적 단계(대의기능 포함) 등으로 나누고 있다.

본 연구에서는 주거환경관리사업에서의 공동체의식 형성 과정을 살펴보고자, 공동체의식의 형성 단계를 김찬동・서윤정(2012), 여관현(2013) 등의 논문을 참조하여 〈표 3〉과 같이 재구성하였다. 그리고 이러한 4단계의 공동체의식 형성 단계가 주거환경관리사업에서 어떻게 나타나는지를 표현하면 다음의 〈표 4〉와 같다. 첫째, 참여활성화 단계는 주민들이 공동체에 대한 이성적 및 감성적 결합 또는 연계로 소속감을 갖는 단계이다. 이 단계에서 행정은 주민들의 참여를 종국적으로 유도하기 위하여 정보를 제공하거나 주민들의 민원사항에 답변해주거나 주민들이 사업이나 프로그램에 들어올 수 있도록 회유하는 시기이다. 둘째, 공동체성 구비 단계는 주민들의 거주기간이 장기화되고 이동이 빈번하지 않은 구성원들이 동일한 공간에 거주함으로써 공동체성을 가지게 되는 시기이다. 이 단계에서 구성원들은 자신의 공동체 활동의 참여와 공동체 성과로 인한 자부심과 긍지를 느끼며, 이는 긍정적인 표현으로 이어진다.

〈표 3〉 공동체의식의 형성 단계

형성 단계	키워드	사업주체별 내용	참여 단계[1)]
1단계 (참여 활성화 단계)	공동체에 대한 애착	공동체에 대한 감성적 결합으로 소속감 및 편안함 등의 느낌을 가지게 됨	3, 4, 5
2단계 (공동체성 구비 단계)	유대감, 호혜성, 응집력	공동체를 지속하고자 하는 욕구를 구체적인 사업과 연계하며, 공동체의 자부심과 긍지를 가짐	6
3단계 (준주민 자치적 단계)	운영체제, 재원, 서비스 공급	구성원들의 복리를 증진하거나 생존권을 확보하고 지역가치의 재발견이나 환경개선을 통해 지역경제를 활성화하여 주민의 소득증대를 도모하는 단계	7
4단계 (준단체 자치적 단계)	준대의성, 시설공급, 행정권한 이관	구성원들만으로 자치가 가능하며, 행정은 지원자로서 기능만을 수행하는 단계	8

자료: 김찬동・서윤정(2012: 13~14); 여관현(2013: 56~57)

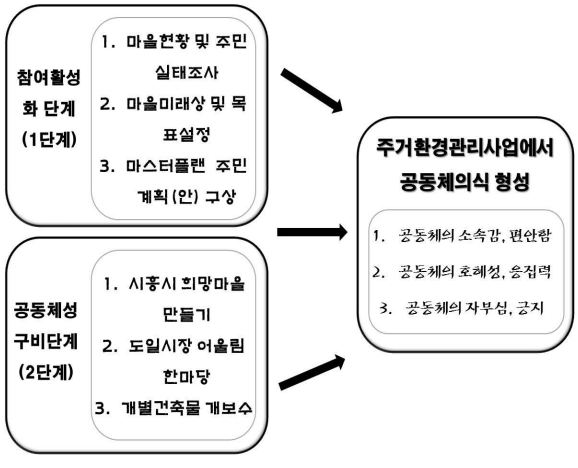
〈표 4〉 주거환경관리사업에서 공동체의식의 형성 단계

구분	참여 활성화 단계	공동체성 구비 단계	준주민자치적 단계	준단체자치적 단계
핵심내용	공동체에 대한 애착	유대감, 호혜성, 응집력	운영체제, 재원, 서비스 공급	준대의성, 시설공급, 행정권한 이관
행위주체	지역주민, 행정조직, 전문기관 등	지역주민, 주민협의체, 행정조직, 전문기관 등	지역주민, 주민협의체, 시민단체, 마을건축가, 자문위원 등	지역주민, 주민협의체, 시민단체, 마을활동가, 예술가, 마을건축가, 자문위원 등
사업특성	마을의 문제를 주민들과 논의하고 해결하는 과정들로 진행됨	다양한 마을 활동에 주민들의 관심과 참여가 이루어짐	주민 스스로 또는 주민이 주체가 되어 마을활동에 적극적으로 참여하게 됨	주민 스스로 마을의 개선사항을 행정기관에 제안하고 예산을 스스로 집행하게 됨

1) Sherry R. Arnstein(1969)은 주민참여 사다리 이론에서 주민참여의 정도에 따라 8단계로 구분하고, 그중에서 6단계부터 8단계를 실질적인 주민참여의 단계라고 일컫고 있다. 비참여 단계는 조작(manipulation), 치료(therapy)의 단계로, 형식적 참여단계는 일방적 정보제공(informing), 협의(consultation), 회유(placation)의 단계로, 실질적 참여단계는 파트너십(partnership), 권한위임(delegated power), 시민통제(citizen control)의 단계로 구분하고 있다.

셋째, 준주민자치적 단계는 공동체의 구성원이 공식적, 비공식적인 형태로 그들의 관계를 유지하기 위해 다양한 상호작용을 통해 공동체 구성원들을 위한 사업과 프로그램을 운영하는 시기이다. 이 단계에서는 행정의 권한을 위임할 수 있는 신뢰가 형성된다. 넷째, 준단체자치적 단계는 지역주민이 그동안의 경험과 역량을 바탕으로 지방행정을 통제할 수 있을 정도의 영향력을 행사한다. 이 단계에서는 기존의 간접참여에 대한 한계를 극복하기 위해서 주민총회를 개최하고, 여기서 결의된 사항들을 행정에 반영하게 된다.

한편, 지금까지 이론적 논의에서 검토된 공동체의식 형성의 4단계 중에서 도일시장 주거환경관리사업이 해당되는 공동체의식 형성 단계를 2단계(참여활성화 단계, 공동체성 구비 단계)로 구분한다. 이렇게 구분된 공동체의식 형성 단계별 도일시장 주거환경관리사업의 분석 요소와 공동체의식의 형성과 관련된 분석의 틀을 도식화하면 다음의 〈그림 1〉과 같다.

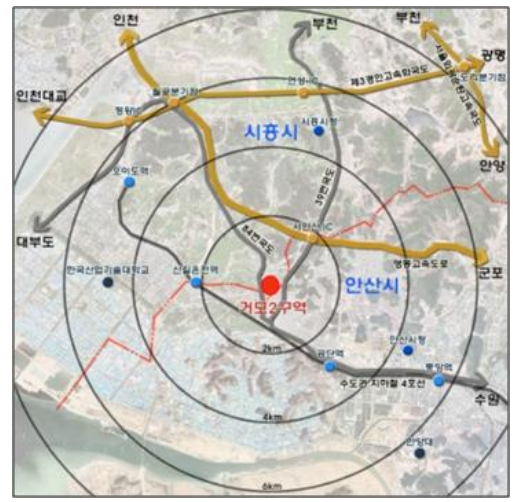


〈그림 1〉 연구의 분석 틀

Ⅲ. 도일시장 현황 및 주거환경관리사업 전개과정

1. 도일시장의 현황

본 연구의 사례분석 대상지인 '경기도 시흥시 도일시장(거모2구역)'[2]의 현황은 다음과 같다. 첫째, 대상지의 위치는 '경기도 시흥시 거모동 1658-25번지 일원'이며, 면적은 15,995㎡(약 4,838평)에 해당한다(〈그림 2〉 참조). 도일시장은 행정구역상 시흥시 군자동에 소재하며, 시흥시청에서 남쪽 방향으로 약 5㎞ 떨어져 위치하고 있다. 대상지역 내부는 군자동 주민센터가 입지하고 있으며, 안산시의 행정구역과 마주하고 있다. 따라서 대상지의 경제적 이용권의 상당부분이 안산시의 생활권을 서비스하고 있다.



〈그림 2〉 시흥시 도일시장의 위치도

둘째, 주민 및 산업 현황은 다음과 같다. 대상지내 인구 및 가구(세대) 수는 344명, 153세대로 조사되었다. 세대당 가구원 수는 2.25인/세대이며,

2) '거모2구역'은 2011년 6월 주택재개발 예정구역으로 지정되면서 명명된 정비구역명이다. 본 연구에서는 2012년 10월 주거환경관리사업으로 사업방식을 전환하면서 명명된 '도일시장'을 정비구역명으로 사용한다.

인구밀도는 215인/ha으로 구역 면적 대비 비교적 높은 인구밀도를 보이고 있다. 주민현황은 대상지 내 가구 중 자가 36가구, 세입 117가구로 세입이 76.5%의 높은 비율을 차지하고 있다. 산업현황은 판매업이 38개 업체로 64.4%의 비중을 차지하고 있으며, 서비스업 15개 업체, 제조업 2개 업체, 기타 4개 업체가 운영되고 있다. 판매업은 대부분이 소매업(근린생활시설) 형태로 운영된다.

셋째, 토지 및 건축물 현황은 다음과 같다. 토지 소유현황은 대상구역 면적 중 사유지가 11,062.7㎡로 69.2%를 차지하며, 국·공유지는 4,932.3㎡로 30.8%를 차지하고 있다. 전체 104개 필지 중 사유지가 85필지로 81.7%를 점유하며, 국·공유지는 19필지인 18.3%를 차지하고 있다. 건축물 현황은 총 건축물 67개 동 중에서 상업용 건축물이 35개 동으로 52.2%를 차지하며, 주거용이 30개 동으로 44.7%를 구성하고 있다. 건축물은 1980년도 이전에 지어져 30년 이상인 건축물이 77.6%를 차지하고 있어서 대상지 내 건축물이 대체적으로 노후화된 상태이다(〈표 5〉 참조).

〈표 5〉 시흥시 도일시장 현황

구 분	내 용
위치 및 면적	도일시장(경기도 시흥시 거모동 1658-25번지 일원 / 15,995㎡)
용도지역	제2종 일반주거지역
노후도/경사 현황	75.9%(2009년도 기준) / 평탄지
인구/건축물 현황	인구: 334명(153세대) - 취약계층 현황: 22명(기초수급자+차상위 계층+고령자+장애인)
	건축물: 총 67개 동 - 주거시설: 30개 동, 상업시설: 35개 동, 공공시설: 2개 동
주요 시설 현황	도일시장, 마을회관, 주민센터, 어린이집 등

도일시장의 공간적 특성은 다음과 같다. 첫째, 1959년 개설된 도일시장(구 군자시장)은 상업시설이 입지하면서 많은 사람들이 오고가는 커다란 규모의 전통재래시장으로 자리 잡아 현재까지 이어지고 있다. 도일시장은 시흥 뱀내시장, 수암시장, 삼미시장 등과 함께 시흥지역 상권의 거점 역할을 수행하여 왔으며, 2000년대까지 활기 있는 시장거리를 형성하면서 다양한 지역의 상인들이 재래시장을 운영하게 되었다. 따라서 도일시장은 시흥지역의 전통재래시장으로서 충분한 역할을 수행하여 왔을 뿐 아니라, 지역주민의 삶의 터전으로서 역할까지 수행한 것이 도일시장의 공간적 특성이다.

그러나 이러한 도일시장의 특성에도 불구하고 현재는 시장으로서 경쟁력 감소와 그 기능이 상실되었으며, 급기야는 도일시장이 쇠퇴하면서 마을경제의 활기가 점점 감소하기에 이르렀다. 도일시장은 2000년대에 대형마트, 슈퍼마켓 등이 들어서면서 경쟁력이 감소되었으며, 시장공간의 협소, 시설의 노후화, 시장의 청결문제, 주차문제 등으로 인하여 전통재래시장의 기능이 조금씩 상실하게 된다.

둘째, 도일시장은 1960년대, 1970년대의 전통시장 상인 및 전통상가 등의 역사성이 계승되는 장소적 특성이 있다. 도일시장 상인들은 1960년대부터 이곳에서 터를 잡고 장사를 하던 분들이 아직까지도 다양한 상품들을 판매하고 있다. 그리고 도일시장이 형성되던 시기에 도일시장 주변에 자리를 잡았던 상가들이 지금까지 운영되고 있다. 도일시장은 전통적으로 신선한 채소와 건어물, 그리고 종묘 등으로 유명하였으며, 현재까지도 종묘는 그 규모가 국내에서 손꼽힐 정도로 크다. 또한, 도일시장 주변에 위치한 상가들도 전통을 이어가고 있는데, 대장간은 1960년대부터 시흥시를 대표

하고 있다.

셋째, 마을회관 공간을 중심으로 한 지역주민의 마을공동체 형성이 도일시장의 공간적 특징이라 할 수 있다. 도일시장에는 마을회관이 1976년도에 준공되어 현재까지 남아 있으며, 마을주민들은 마을의 현안사항 등을 논의하고 결정하는 장소로 활용해왔다. 마을회관은 도일시장의 유일한 커뮤니티 공간으로서 상인들이 휴식하거나, 도일시장 번영회 또는 마을회(부녀회) 등에서 도일시장 관리를 위한 논의 장소로 활용되었다. 도일시장 번영회에서는 시장상인에게 공간대여료를 부과하여 마을기금으로 활용하고 청결한 시장이 되도록 관리하고 있다. 그러나 2000년대에 들어서면서 마을회관을 활용한 공동체 모임이 쇠퇴되면서 그 기능을 상실하게 되었고, 현재는 창고로 지역주민에게 임대하고 있다.

2. 도일시장의 시기별 전개과정

본 연구에서는 도일시장의 시기별 전개과정을 구분하기 위하여 주거환경관리사업에서 사회적 주거환경을 개선하기 위한 주요활동인 마을만들기의 활동단계를 참조하였다. 진안군(2008)은 마을만들기의 활동내용에 따라서 기초형성기(1단계), 기반구축기(2단계), 발전기(3단계) 등의 3단계로 구분하였다. 그리고 마을만들기 활동단계별 추진 전략과 조직형성 과정 등을 기술하고 있다. 김선기・이소영(2007)은 마을만들기 사업에 대한 주민의 참여수준과 역할 변화에 따라 주민참가단계(1단계), 주민기획단계(2단계), 주민주도단계(3단계) 등의 3단계로 구분한다. 신중진・신효진(2008)은 마을의 여건과 참여주체의 특성 및 역할 등에 따른 마을만들기 사업의 진행 속도에 대한 차이를 말하면서 사업준비단계(1단계), 사업구상단계(2단계), 시업실천단계(3단계), 사업관리단계(4단계) 등으로 구분한다(〈표 6〉 참조).

〈표 6〉 마을만들기 활동단계의 구분

구분	성장단계				분류기준
	1단계	2단계	3단계		
진안군 (2008)	기초 형성기	기반 구축기	발전기		사업내용, 참여주체 등
김선기· 이소영 (2007)	주민참가 단계	주민기획 단계	주민주도 단계		주민참여의 수준별
신중진· 신효진 (2008)	준비 단계	구상 단계	실천 단계	관리 단계	참여프로그램, 참여주체의 지원사항 등
이규선 외 (2012)	도입기	형성기	발전기		참여주체, 사업전략 및 성격 등
松尾匡 (2003)	초기단계	성숙기	발전기		참여주체별
여관현 (2013)	준비기	실행기	발전기		참여주체, 사업내용, 참여프로그램

자료: 이규선 외(2012: 148), 여관현(2013: 60) 재구성

이규선 외(2012)는 참여주체와 사업전략 및 성격에 따라 마을만들기의 활동단계를 설정하였다. 즉, 주민조직과 행정이 중심이 되어 물리적 환경정비 사업을 수립한 도입기(1단계), 전문가가 투입되어 체계적인 마을만들기의 마스터플랜을 수립하는 시기인 형성기(2단계), 참여주체의 영역이 확장되고 주민공동체 회복을 통한 마을커뮤니티의 기반을 형성하는 발전기(3단계) 등의 3단계로 구분한다. 松尾匡(2003)은 森山奈美(2001)[3]의 마을만들기 유형 분류를 참조하여, 주민 리더를 통

3) 森山奈美(2001)는 마을만들기의 유형을 리더십과 참여주체의 참가에 따라 다음과 같이 두 유형으로 구분하고 있다. 첫 번째 유형은 마을의 리더에 의한 혁신적인 제안에 대하여 찬성하는 시민들이 모여들어 실천하는 것이다. 두 번째 유형은 기존의 이해당사자 간에 욕구나 의견을 표명하고, 이해당사자 간의 종합토의를 거쳐 전체합의에 근거한 활동을 이끄는 것이다.

해서 성장하는 초기단계(1단계), 전체적인 참여주체 간에 공통된 합의를 통해서 진행되는 성숙기(2단계), 조직의 문화나 가치가 공유되면서 성장하는 발전기(3단계) 등으로 구분한다.

마지막으로 여관현(2013)은 참여주체, 사업내용, 참여프로그램 등에 따라 마을만들기를 진행하기로 결정하는 시기인 준비기(1단계), 본격적인 마을만들기가 진행되면서 다양한 주민참여프로그램이 추진되는 실행기(2단계), 마을기업인 '동네목수'가 설립되면서 물리적인 주거환경이 개선되는 발전기(3단계) 등으로 분류하고 있다.

본 연구에서는 기존의 마을만들기 활동단계를 참조하여 도일시장의 시기별 전개과정을 다음과 같이 3단계로 구분하였다. 1단계는 도일시장에서 거주하는 지역주민들의 의견수렴을 통하여 다양한 재개발사업의 방식을 검토하는 시기인 준비기(2011년 6월~2012년 9월), 2단계는 주민계획가를 중심으로 본격적인 주거환경관리사업이 진행되면서 지역주민들의 관심과 참여가 증대하는 시기인 실행기(2012년 10월~2013년 4월), 3단계는 주민조직인 '도일시장 번영회'가 설립되면서 본격적인 주민참여활동 프로그램과 물리적인 주거환경 개선이 시작되는 시기인 발전기(2013년 5월~ 2013년 12월) 등이다. 도일시장 주거환경관리사업의 시기별 전개과정을 정리하면 다음의 〈표 7〉과 같다.

경기도 시흥시는 2011년 6월 도일시장 정비계획 수립을 위한 지역주민의 의견수렴을 위하여 마을주민을 중심으로 12인의 주민계획가를 위촉한다. 주민계획가는 경기도 시흥시에서 전국 최초로 운영하게 된 주민자치 조직이다.

이것은 기존의 Top-Down 방식을 도시계획을 위한 거버넌스적 측면을 강화한 Bottom-Up 방식으로 전환하려는 주민협의체인 것이다. 주민계획가는 정비사업의 실수요자인 지역주민의 눈높이에 맞도록 전문가와 함께 학습하고 교류함으로써, 지역상황에 적합한 실질적인 사업이 실행될 수 있는 정비계획을 실천하기 위하여 시작되었다. 즉, 도일시장 마을주민을 대표하여 도일시장 정비계획 수립에 대한 지역주민의 의견을 직접 반영할 수 있는 주민협의체를 시흥시에서 최초로 위촉한

〈표 7〉 도일시장의 시기별 전개과정

구 분	준비기: 1단계 (2011.06~2012.09)	실행기: 2단계 (2012.10~2013.04)	발전기: 3단계 (2013.05~2013.12)
핵심 내용	주민의견을 통한 다양한 재개발 사업방식 검토	주민계획가 중심의 주거환경관리사업 실천	도일시장 번영회를 통한 주거환경 개선 노력
주요 사업	다양한 재개발방식의 검토	지역주민의 관심과 참여 마을가꾸기 실천 커뮤니티 공간 만들기	주민참여활동 프로그램 노후주택 집수리 주민참여 및 주민역량 강화
세부 활동	주민의식 조사 및 사례 답사, 주민계획(안) 구상과 마스터플랜 작성, 로드체킹 걸리버지도 만들기 및 디자인게임(목표 이미지 게임)	주민계획가 의견수렴/설명회 마을의 미래상/목표 설정 도일시장 활성화/마을회관	도일시장 라인 그리기 마을청소/어울림 한마당 도일시장 간판 정비 개별건축물 개보수 마을 건축가 자문
행위 주체	주민계획가, 시흥시청, 정비용역업체	주민계획가, 시흥시청, 마을만들기 연구센터, 정비용역업체	주민계획가, 도일시장 번영회, 시흥시청, 마을만들기 연구센터, 마을 건축가, 자문위원, 정비용역업체

다. 도일시장 주민계획가의 1단계(준비기) 활동사항은 〈표 8〉과 같다.

〈표 8〉 도일시장 주민계획가의 활동사항(1단계: 준비기)

일시	활동사항	주요내용
2011. 06.08	도일시장 주민계획가 위촉(12인)	주민계획가 위촉식 및 위촉장 전달(시흥시)
2011. 07.26	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제1차)	토지이용계획(1, 2, 3안), 유사사례 등 설명
2011. 08.30	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제2차)	공간배치구상(1, 2, 3안), 정비구역 경계 및 사업명칭 등 논의
2011. 10.19	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제3차)	주민의식 조사(설문 및 인터뷰) 협의, 걸리버지도 만들기
2012. 01.09	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제5차)	안산시 정비구역 경계 논의, 개발행위허가제한 설명, 안산시 정비구역경계 논의
2012. 01.30	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제7차)	걸리버지도, 건축배치(안), 예상 세대수 설명
2012. 09.06	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제10차)	대안별 사업성 분석, 타 개발수법의 사례 소개

도일시장은 2012년 10월에 도일시장 사업방식이 주택재개발사업에서 주거환경관리사업으로 변경되면서, 기존에 구성된 12인의 주민계획가에 대한 재구성의 필요성이 제기된다. 이에, 2013년 2월에 주거환경관리사업 추진을 위한 주민계획가 10인을 새롭게 재구성하게 된다. 이렇게 재구성된 주민계획가 10인을 중심으로 지역주민들 간의 공론의 장이 마련될 수 있었으며, 이러한 과정 속에서 주거환경관리사업에 대한 지역주민의 참여 증대와 자발적인 주민활동들이 다채롭게 진행된다. 주거환경관리사업 추진을 위한 도일시장 주민계획가 10인의 구성, 그리고 그들의 다양한 활동들은 도일시장의 주거환경 변화를 위한 촉매제로 작용하게 된다. 도일시장 주민계획가의 2단계(실행기) 활동사항과 주요내용은 다음의 〈표 9〉와 같다.

도일시장 주민계획가(주민협의체)를 중심으로 한 논의의 과정을 거치면서 '2013년도 경기도 맞춤형 정비사업' 시범사업 선정, 도일시장 번영회 구성, '2013 시흥시 희망마을 만들기 공모사업' 선정 등의 성과를 이루게 된다. 도일시장 번영회가 구성되면서 그동안 주민계획가가 중심이 되어 진행하던 마을의 현안문제 등의 논의를 도일시장 번영회가 주관하게 된다. 이와 같은 주민조직이 자발적으로 만들어지면서 도일시장의 주민참여와 주거환경관리사업의 실천을 위한 프로그램 등이 다양하게 논의되고 실천된다. 도일시장 주민계획가와 도일시장 번영회는 '2013 시흥시 희망마을 만들기 공모사업'의 선정에 따른 주민참여 프로그램의 논의와 실행계획 등을 구체화한다. 여러 차례의 논의 과정을 통해 '2013 시흥시 희망마을 만

〈표 9〉 도일시장 주민계획가의 활동사항(2단계: 실행기)

일시	활동사항	주요내용
2012. 10.27	도일시장 사업방식 변경	주택재개발사업에서 주거환경관리사업으로 사업방식 변경
2013. 02.22	주거환경관리사업 주민계획가 재구성(10인)	정비사업 방식의 변경에 따른 주민계획가 재구성 및 맞춤형 정비사업 계획서 내용 협의
2013. 03.12	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제12차)	주민실태조사 결과보고, 마을의 미래상 및 목표 설정, 도일시장 활성화 및 물리적 주거환경 개선을 위한 논의
2013. 04.12	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제14차)	도일시장 활성화 논의(시장공간 확보, 도일로변 시장상인 유도), 도일시장 번영회 구성 창립총회 결정
2013. 04.26	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제15차)	도일시장 번영회 창립총회 공지, 도일시장 내 상행위(저잣거리 형성) 시장라인 계획, 개별주택 주민인터뷰를 통한 합필 시범지역 구상

들기 공모사업'의 주민참여 프로그램으로 도일시장 라인 그리기, 마을청소, 어울림 한마당, 도일시장 간판 정비 등이 결정된다.

도일시장은 2013년 8월부터 이렇게 구상된 주민참여 프로그램을 실천함으로써, 도일시장의 주거환경은 점진적으로 변화되고 있다. 이렇게 '2013 시흥시 희망마을 만들기 공모사업'을 통한 주민참여 프로그램이 하나씩 실천되면서 지역주민과 상인들의 마을에 대한 관심도 조금씩 증대되고 있다. 도일시장에서는 물리적 중심의 주거환경 개선을 위한 주택재개발사업과는 다르게 마을만들기와 연계된 사회적 주거환경 개선을 함께 실천하는 주거환경관리사업을 원활하게 실천하고 있다. 그 실천의 원동력은 다름 아닌 주민계획가와 도일시장 번영회의 주민조직 결성과 그들의 활동에 있다. 도일시장 주민계획가의 3단계(발전기) 활동사항과 주요내용은 다음의 〈표 10〉과 같다.

〈표 10〉 도일시장 주민계획가의 활동사항(3단계: 발전기)

일시	활동사항	주요내용
2013. 05.10	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제16차)	도일시장 번영회 활동경과 보고, 마을회관 공간 활용 논의, '시흥시 희망마을 만들기 공모사업'에 응모 결정
2013. 06.21	주민계획가 의견수렴 및 설명회(제18차)	마을기업 및 협동조합 설립 등에 대한 논의, 마을회관 건축계획 및 운영 등에 대한 주민들과의 논의
2013. 08.31	'시흥시 희망마을 만들기 공모사업' 실천 ①	도일시장 라인 그리기, 마을청소 등 진행(도일시장 번영회 주최)
2013. 10.13	'시흥시 희망마을 만들기 공모사업' 실천 ②	도일시장 어울림 한마당 개최(도일시장 번영회 주최)
2013. 11.30	'시흥시 희망마을 만들기 공모사업' 실천 ③	도일시장 간판 정비 진행(도일시장 번영회 주최)

Ⅳ. 도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 형성과정

여기서는 도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 형성과정이 2013년 12월 현재까지 어떻게 진행되었는지를 구체적으로 살펴보고자 한다. 이론적 논의에서 살펴본 바와 같이, 도일시장에서 진행되고 있는 주거환경관리사업의 시기별 전개과정은 준비기, 실행기, 발전기 등의 3단계로 구분할 수 있다. 도일시장 주거환경관리사업의 시기별 전개과정은 도일시장에서 추진된 주민참여 프로그램들을 시간적으로 구분하여 전개하였다. 본 장에서는 이론적 논의에서 검토된 공동체의식 형성의 4단계 중에서 도일시장 주거환경관리사업이 해당될 수 있는 공동체의식 형성 단계를 2단계(참여활성화 단계, 공동체성 구비 단계)로 구분한다. 그리고 단계별 공동체의식 형성 프로그램 등의 스토리를 전개하고자 한다.

공동체의식의 형성 단계는 도일시장 주거환경관리사업의 시간적 전개과정과 정확하게 일치하지 않기 때문에 이론적 논의에서 검토된 공동체성장의 4단계를 기초로 하여 설계하였다. 도일시장 주거환경관리사업의 시간적 전개과정은 준비기(2011.06~2012.09)에 현황조사 및 주민의견수렴, 주민의식조사 및 사례답사, 주민계획(안) 구상과 마스터플랜 작성, 로드체킹, 걸리버지도 만들기 및 디자인게임(목표이미지 게임) 등이 해당된다. 실행기(2012.10~2013.04)에는 주민계획가 의견수렴 및 설명회, 마을의 미래상 및 목표 설정, 도일시장 활성화 및 마을회관 활용 등이 있다.

발전기(2013.05~2013.12)에는 도일시장 라인 그리기, 마을청소 및 어울림 한마당, 도일시장 간판 정비, 개별건축물 개보수, 마을 건축가 자문 등

이 포함된다. 반면, 공동체의식 형성 단계별 활동 내용으로는 참여활성화 단계에서 현황조사 및 주민실태조사, 마을의 미래상 및 목표 설정, 주민계획(안) 구상과 마스터플랜, 도일시장 로드체킹 등이 포함되며, 공동체성 구비 단계에서 시흥시 희망마을 만들기, 마을청소/도일시장 라인 그리기, 어울림 한마당, 마을 건축가 자문/개별건축물 개보수 등이 있다(〈표 11〉 참조).

〈표 11〉 공동체의식 형성 단계별 도일시장 추진사업

구분	참여활성화 단계 (1단계)	공동체성 구비 단계 (2단계)
핵심 내용	공동체의식에 대한 감성적 결합으로 소속감 및 편안함 등의 느낌을 가짐	공동체의식을 지속하고자 하는 욕구를 구체적인 사업과 연계하며, 공동체에 대한 자부심과 긍지를 가짐
세부 활동	현황조사 및 주민실태조사 마을의 미래상 및 목표 설정 주민계획(안) 구상과 마스터플랜 도일시장 로드체킹	시흥시 희망마을 만들기 마을청소/도일시장 라인 그리기 도일시장 어울림 한마당 마을 건축가 자문/ 개별건축물 개보수
행위 주체	주민계획가, 시흥시청, 마을만들기 연구센터, 정비용역업체	주민계획가, 도일시장 번영회, 시흥시청, 마을만들기 연구센터, 마을 건축가, 자문위원, 정비용역업체
사업 특성	주로 마을의 현안문제를 중심으로 주민들과 논의하고 해결하는 과정들로 진행됨	다양한 마을활동에 주민들이 실질적으로 관심과 참여가 이루어지면서 소통과 참여에 대한 기쁨을 느끼고 있음

1. 참여활성화 단계

도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 형성 과정 중 참여활성화 단계는 주민들이 공동체의식에 대한 이성적 또는 감성적 연계나 유대관계를 통해 소속감을 갖고 편안함을 느끼는 시기이다. 이 단계에서는 행정(시흥시)이 주민들의 참여를 유도하기 위해서 정보를 제공하거나 주민들의 민원에 답하며 인센티브를 제공함으로써, 주민들이 프로그램에 참여할 수 있도록 유도하게 된다. 이 시기에 해당하는 마을공동체는 아직 공동체라고 말하기는 시기상조라고 볼 수 있으며, 공동체를 통한 사회적인 통합으로 진행되기는 어려운 단계이다(최조순 외, 2011; 여관현, 2013). 물론, 한 동네에서 오랫동안 함께 지내왔기 때문에 주민 간의 왕래가 잦을 수 있으나, 공동체의식의 형성이 무엇인지 주민들에게 아직은 훈련되지 않은 상태라고 볼 수 있다.

따라서 이 시기에는 공공(시흥시)이 공동체 안으로 들어가서 주민들을 통합하고 주민 스스로의 보유자산이 무엇인지를 발견할 수 있도록 지원해야 한다. 이러한 참여활성화 단계라고 볼 수 있는 도일시장 주거환경관리사업의 활동들은 마을현황 및 주민실태 조사, 마을의 미래상 및 목표 설정, 마스터플랜 주민계획(안) 구상 등이 해당된다. 이 단계에서 공동체의식 형성의 특징은 주민들이 마을의 문제를 자발적으로 인식하기보다는 시흥시가 위촉한 도일시장 주민계획가의 주도로 마을활동들이 시작된다는 점이다. 또한, 주민들의 활동 내용도 주로 마을의 현안문제를 중심으로 논의하고 이를 해결하기 위한 과정들로 진행된다.

1) 마을현황 및 주민실태 조사

도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 참여활성화 단계(1단계)에서 진행된 프로그램은 마을현황 및 주민실태 조사를 실시하는 것이다. 도일시장 주거환경관리사업은 마을현황 및 주민실태 조사를 통해서 비로소 시작하게 된다. 마을현황 및 주민실태 조사는 주거환경관리사업을 원활히

추진하기 위하여 지역주민의 관심정도, 마을의 현안문제, 주민의 공동체의식 등을 파악하는 것이다. 이러한 과정을 통해서 도일시장 주거환경관리사업의 방향성과 마을주민의 공동체의식 형성을 위한 주민참여 프로그램 등이 기획될 수 있게 된다.

이를 실천하기 위해서는 우선적으로 도일시장에 거주하는 주민들이 어떻게 생활하며, 어떠한 욕구를 가지는지를 파악하여야 한다. 이러한 배경에서, 도일시장의 마을현황 및 주민실태 조사가 실시되었다. 주민실태조사의 공간적 범위는 '시흥시 거모동 1658-25번지 일원'으로 한정하였으며, 권리관계별로는 대상지구 내에 거주하는 토지 등 소유자를 비롯한 세입자를 상가와 주택으로 구분하여 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 도일시장 내의 모든 가구를 대상으로 직접 가가호호 방문하여 조사하였다. 설문조사는 2013년 1월 10일부터 1월 30일까지 약 20일에 걸쳐 진행되었다. 설문조사는 153가구를 대상으로 진행하였으나 실제로 조사된 가구는 46가구이다.

이렇게 실시된 이웃관계 및 공동체형성과 관련된 주민실태조사 내용은 다음과 같다. 친밀하게 지내는 주민이 얼마나 되는지에 대한 응답으로 거주자보다는 자영업자가 친밀하게 지내는 주민의 수가 많은 것으로 조사되었다. 거주자의 경우 빌라에 10년 이내로 거주하고 있는 주민은 3명 이하거나 없다는 비율이 높았으며, 30년 이상 장기 거주한 거주민이 많아 10명 이상이라는 주민의 비율은 40%에 가까웠다(〈표 12〉 참조).

자영업자는 상인회가 조직되어 있어서 주민들 간 교류가 상대적으로 많기 때문에 4명 이상이라고 응답한 비율이 90% 이상이 되었다. 또한, 친밀하게 지내는 이웃의 거주 지역을 보면 거주자와 자영업자의 비율이 비슷하게 조사되었는데 대부분인 86.9%가 도일2구역(거모시장) 인근지역에 거주하고 있었다(〈표 12〉 참조).

〈표 12〉 친밀하게 지내는 주민의 거주지

구분	거주자		자영업자		합계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
집 앞 골목길 주변	2	9.1	4	16.7	6	13.0
도일시장 내	16	72.7	13	54.2	29	63.0
도일시장 인근지역	1	4.5	4	16.7	5	10.9
거모동 내	1	4.5	2	8.3	3	6.5
기타	2	9.1	1	4.2	3	6.5
합계	22	100	24	100	46	100

한편, 이웃주민 간의 문제는 57.4%가 별문제 없이 잘 지내고 있다고 응답하였으나 그다음으로 23.4%가 주차문제로 이웃과 갈등을 겪고 있다고 하였다. 그 뒤를 이어 쓰레기 처리문제로 인한 갈등이 14.9%를 차지하고 있었다. 거주자의 경우 65.2%가 문제가 없다고 한 반면 자영업자는 절반만이 문제가 없다고 답하였다. 문제가 있다고 응답한 대상자의 상당수가 주차문제로 인한 갈등을 선택해 주거 및 영업환경의 불만사항이 주민 간 갈등으로 이어지는 것으로 드러났다(〈표 13〉 참조). 이상의 거주민 응답을 종합하면, 친밀하게 지내는 주민의 수가 4명 이상이라고 답한 비율이 74.6%로 높게 나타나 도일시장에서 마을공동체의

〈표 13〉 이웃 주민 간 문제점

구분	거주자		자영업자		합계	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
별문제 없음	15	65.2	12	50.0	27	57.4
사생활 침해문제	0	0	1	4.2	1	2.1
쓰레기 처리문제	4	17.4	3	12.5	7	14.9
주차문제	3	13.0	8	33.3	11	23.4
기타	1	4.3	0	0	1	2.1
합계	23	100	24	100	47	100

구성이나 마을공동사업 추진 역량이 존재하는 것으로 나타났다.

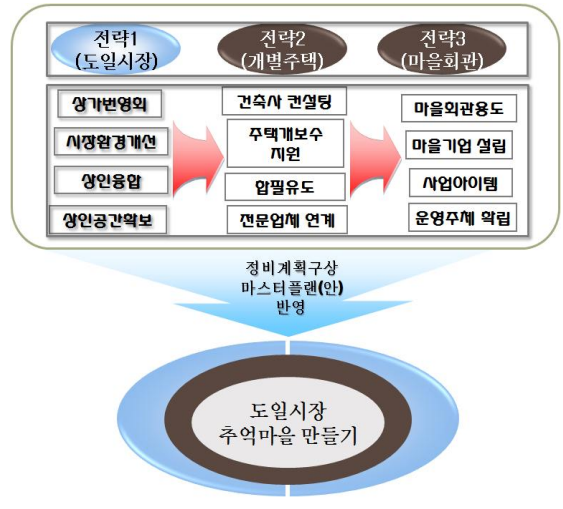
2) 마을의 미래상 및 목표 설정

도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 참여 활성화 단계(1단계)에서 진행된 프로그램은 마을주민이 함께 논의하면서 마을의 미래상과 목표를 설정하는 것이다. 도일시장 주거환경관리사업의 원활한 추진을 위해서는 마을현황 및 주민실태 조사와 함께 마을의 미래상과 목표가 정해져야 한다. 왜냐하면 도일시장 주거환경관리사업의 방향성(컨셉)이 정해져야만 이에 적합한 실행계획이나 실천전략 등이 구체화되기 때문이다. 도일시장에서도 마을의 미래상과 목표를 설정하고자 3차례(2012년 12월~2013년 3월)의 주민계획가 의견수렴 간담회를 진행한다. 이 간담회에는 도일시장 주민계획가, 전문가인 마을만들기 연구센터, 정비용역업체, 그리고 공공기관인 시흥시청 등이 참여하여 도일시장의 미래상과 정비방향을 마을주민과 논의하였다.

도일시장은 1970년대부터 상업시설이 형성되어 많은 사람들이 이용하는 큰 규모의 전통재래시장으로 자리잡게 되었다. 그러나 현재의 도일시장은 과거 전통재래시장으로서 활성화되었던 도일시장의 기능을 다하지 못하면서 마을의 경제상황은 급격히 침체되었다. 이러한 도일시장의 환경변화 속에서도 마을주민들은 비록 주거환경은 열악하지만 전면철거 방식의 주거지정비가 어려운 도일시장 주변을 재래시장과 옛 전통문화를 되살릴 수 있는 공간으로 변화시키자는 주민공론이 모아졌다.

도일시장은 과거 1970년대에 형성된 전통재래시장과 상가건물의 모습이 아직까지 상당부분 보존된 장소이다. 따라서 도일시장은 1970년대의 과거를 회상하면서 옛 추억을 되살릴 수 있는 공간이라는 점이다. 도일시장 마을의 미래상(컨셉)은 여기에서 착안한 마을주민이 의견을 제시하고 주민들이 동의하여 만들어지게 된다.

도일시장 마을의 미래상(컨셉)은 "옛 추억의 향수가 있어 한번쯤 꼭 가보고 싶은 마을"로 결정되었다. 이러한 도일시장 마을의 미래상에 도달하기 위한 주거환경관리사업의 목표는 "정든 이웃과 계속해서 살 수 있는 추억마을 만들기"로 정해졌다. 이러한 목표를 달성하기 위하여 세 가지의 추진전략을 구상하였다. 첫째는 도일시장의 기능회복을 통한 마을경제 활성화 전략이다. 둘째는 개별주택 개보수를 통한 마을의 주거환경 개선 전략이다. 셋째는 마을회관을 거점으로 한 마을공동체 형성에 대한 전략이다. 이러한 주거환경관리사업의 전략들을 실천함으로써 목표를 달성할 수 있으며, 결국에는 도일시장 마을의 미래상이 실현되는 것이다. 도일시장 마을의 미래상과 전략들을 구체화하여 표현하면 다음의 〈그림 3〉과 같다.



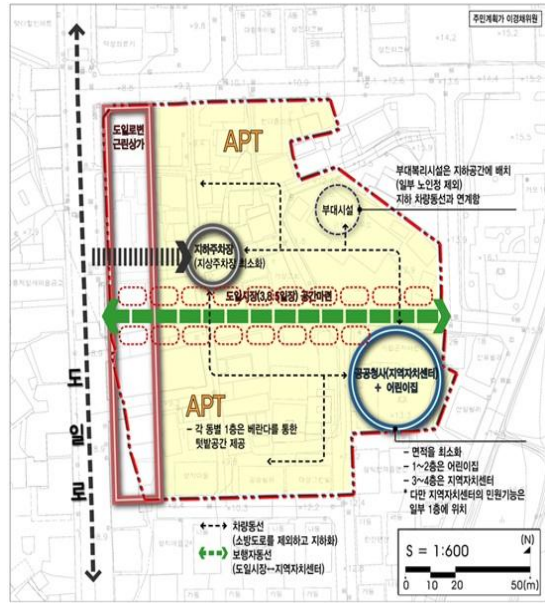
〈그림 3〉 도일시장의 미래상 및 추진전략

이렇게 도일시장 마을의 미래상과 전략들을 주민계획가를 중심으로 한 마을주민이 함께 논의하면서 마을에 대한 관심과 애정이 증대되었다. 이러한 과정을 거치면서 마을주민들은 서로의 생각을 공유하고 소통하게 되며, 마을의 미래상을 함께 고민하면서 주민들은 공감대를 형성하고 소속감 등을 가지게 된다.

3) 마스터플랜 주민계획(안) 구상

도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 참여활성화 단계(1단계)에서 진행된 프로그램은 마스터플랜 주민계획(안)을 마을주민이 함께 논의하면서 구상(안)을 마련하는 것이다. 마을주민과의 소통을 통해서 도출된 마을의 현안문제를 해결하기 위해서는 하드웨어적(정비계획 공간구상), 또는 소프트웨어적(주민참여 및 공동체 활성화 프로그램) 마스터플랜이 구상되어야 한다.

마을의 현안문제를 주민 스스로 찾고 해결하기 위한 주거환경관리사업 마스터플랜이 구상되면 마을주민의 관심은 크게 증가하게 될 것이다. 즉, 마을주민이 주거환경관리사업에 관심을 가지게 되고, 주거환경관리사업에 마을주민의 참여가 증가한다면 원활한 사업추진이 가능해질 것이다. 주거환경관리사업에서 적극적인 주민참여는 성공적인 사업수행을 위한 핵심 요인이며, 주민참여를 어떻게 달성할 것인가는 중요한 사안이다. 이러한 차원에서 마스터플랜 주민계획(안)을 마을주민과 구상하는 과정은 무엇보다 중요한 사안이다. 도일시장 주거환경관리사업에서도 도일시장 주민계획가를 중심으로 주민계획(안)으로 수립된 마스터플랜이 구상되었다. 이렇게 구상된 도일시장의 마스터플랜 주민계획(안)은 다음의 〈그림 4〉와 같다.



〈그림 4〉 마스터플랜 주민계획(안)

도일시장 주민들은 마을의 마스터플랜 주민계획(안)을 구상하기 위하여 4차례(2011년 7월~10월)의 주민계획가 의견수렴 간담회를 진행하였다. 이 간담회에는 도일시장 주민계획가, 전문가인 마을만들기 연구센터, 정비용역업체, 그리고 공공기관인 시흥시청 등이 참여하여 도일시장의 공간계획을 마을주민과 논의하였다. 이러한 과정을 거치면서 도일시장 주민들은 그들 스스로 마을계획에 참여하였다는 참여의식이 형성될 뿐 아니라, 주민들이 계획한 마스터플랜 주민계획(안)이 제대로 실행되는지 지역주민의 관심과 감시가 동시에 이루어지게 된다.

왜냐하면 마스터플랜 주민계획(안)의 구상과정은 마을주민들이 함께 모여서 마을의 현안문제를 중심으로 다양한 논의와 해결방안을 고민하는 과정으로 이루어지기 때문이다. 결국에는 마을의 마스터플랜 주민계획(안)을 통해서 마을주민의 참여를 통하여 소속감을 느끼도록 함으로써, 공동

체의식이 형성되도록 유도하였다. 또한, 주민들과의 소통을 통해서 주거환경관리사업의 막연한 두려움이 마스터플랜 주민계획(안)에 구체화됨으로써, 주민들에게 마을계획의 구체화와 평안함으로 작용하고 있었다.

2. 공동체성 구비 단계

도일시장 주거환경관리사업의 공동체의식 형성 과정 중 공동체성 구비 단계는 공동체를 지속하고자 하는 지역주민들의 욕구를 구체적인 사업과 연계하며, 공동체에 대한 자부심과 긍지를 가지게 되는 시기이다(여관현, 2013). 즉, 주민들의 거주기간이 장기화되고 이동이 빈번하지 않은 구성원들이 동일한 공간에 거주함으로써 공동체의식을 가지는 시기이다. 마을주민의 과거와 현재의 환경이 연계됨으로써 그들 자신과 공동체의 정체성을 명확히 가지며, 그로 인하여 행정(시흥시)과의 협력이 가능한 운영체계로 발전하는 단계이다.

이 단계에서 구성원들은 자신의 공동체 활동에 대한 참여와 공동체의 성과로 인한 자부심과 긍지를 느끼게 되며, 이는 긍정적인 표현으로 이어지게 된다. 공동체성 구비 단계로 볼 수 있는 도일시장 주거환경관리사업 활동으로는 시흥시 희망마을 만들기, 도일시장 어울림 한마당, 개별건축물 개보수 등이 해당된다. 이 단계에서 공동체의식 형성의 특징은 다양한 마을활동에 지역주민들이 실질적으로 관심과 참여가 이루어지면서 소통과 참여에 대한 기쁨을 느끼게 된다. 특히, 마을의 어린이, 여성주민, 동네어르신 등이 각각 프로그램에 참여하면서 마을의 소속감과 연대의식 등을 느끼면서 공동체의식이 형성된다.

1) 시흥시 희망마을 만들기

도일시장 주거환경관리사업의 공동체성 구비 단계(2단계)에서 진행된 프로그램은 '도일시장 번영회'가 중심이 되어 마을주민이 함께 논의하면서 '시흥시 희망마을 만들기' 공모사업에 지원하여 진행한 것이다. '시흥시 희망마을 만들기' 공모사업에 마을주민이 지원할 수 있었던 원동력은 도일시장 주민계획가와 함께 주민협의체인 '도일시장 번영회'가 구성되었기 때문이다.

'도일시장 번영회'의 창립은 도일시장을 활력있는 장소로 회복시키려는 주민계획가 및 의견수렴 간담회를 통해서 주민들이 이루어낸 결과물이었다. 이렇게 구성된 '도일시장 번영회'를 중심으로 도일시장에 다양한 변화와 기회들이 주어진다. '도일시장 번영회'는 2013년 4월에 창립총회를 시작으로 결성되어 활동하게 된다. 이 주민협의체를 중심으로 2013년 5월에 '2013년 시흥시 희망마을 만들기' 공모사업에 신청함으로써, 도일시장의 주민들이 마을공동체를 형성하기 위한 프로그램의 재원을 마련하게 된다. '시흥시 희망마을 만들기'는 도일시장의 상권회복과 주민참여를 통한 마을

〈표 14〉 '시흥시 희망마을 만들기' 주요내용

일정	세부 사업단위 또는 프로그램	세부 추진내용
2013년 6월	도일시장 라인 그리기	상인들이 안정적으로 상거래를 할 수 있도록 시장라인 조성
2013년 6~10월	3·8일장 시 쓰레기 줍기 및 주차관리/단속	마을주민들이 함께 마을 곳곳에 버려진 쓰레기 줍기 및 시장 방문객의 환경 개선 차원에서 주차관리로 거리환경 개선
2013년 7월 28일	도일시장 어울림 한마당(1차)	상인들이 함께 어울려 신명나는 상거래를 유도함
2013년 11월 28일	도일시장 어울림 한마당(2차)	상인들이 함께 어울려 신명나는 상행위를 유도함



〈그림 5〉 시흥시 희망마을 만들기(도일시장 라인 그리기)

환경 개선을 위하여 공동체를 형성할 수 있는 주민참여 프로그램을 지원받을 목적으로 제안하였다(〈표 14〉 참조).

'시흥시 희망마을 만들기' 사업의 제안 내용은 크게 두 가지로 구분된다. 첫째는 도일시장(5일 재래시장) 활성화 프로그램이다. 여기에는 도일시장 상인들(저잣거리 상인 포함)의 상행위를 통한 시장 정착화를 유도하는 도일시장 라인 그리기와 도일시장의 활성화를 위하여 시장상인들이 함께 어울릴 수 있는 '도일시장 어울림 한마당'을 기획하게 된다(〈그림 5〉 참조).

둘째는 마을환경 개선 및 공동체 형성 프로그램이다. 여기에는 마을주민이 정기적으로 함께 모여서 '쓰레기 줍기'와 같은 마을행사를 진행하는 것이다. 그리고 도일시장 방문객에게 쾌적한 환경을 위하여 주차관리, 주차단속, 청결유지 등을 실천하는 것이다.

이러한 내용의 '시흥시 희망마을 만들기'가 도일시장에서 실제로 진행되었으며, 지속적인 도일시장의 활성화와 공동체 형성을 위하여 '도일시장 번영회'가 중심이 되어 마을에 대한 모니터링과 주민참여를 유도하는 활동을 현재까지 운영하고 있다. '시흥시 희망마을 만들기' 공모사업에 신청하고 이를 실천하는 과정에서 주민들은 다양한 마을활동에 실질적인 관심과 참여가 이루어짐으로써, 소통과 참여의 기쁨을 느낀다. 실제로 '시흥시 희망마을 만들기' 프로그램을 기획하고 논의하는 과정에서 도일시장 번영회 주민들은 공동체의식을 느끼게 됨을 알 수 있었다.

2) 도일시장 어울림 한마당

도일시장 주거환경관리사업의 공동체성 구비단계(2단계)에서 진행된 프로그램은 '도일시장 어울림 한마당'이 해당된다. '도일시장 어울림 한마당'은 '시흥시 희망마을 만들기' 공모사업의 일환으로 시흥시의 재정지원을 통해서 진행되었다. 이렇게 마련된 재원을 기반으로 '도일시장 어울림 한마당'을 기획하여 2013년 10월 13일에 도일시장 번영회의 주관으로 성황리에 개최되었다. '도일시장 어울림 한마당'에서는 다양한 주민참여 프로그램이 준비되었다. 즉, 풍물패 공연, 장기자랑 등을 비롯하여 막걸리와 파전 그리고 주민들





〈그림 6〉 도일시장 어울림 한마당 진행 모습

이 직접 삶은 막국수와 같은 각종 먹을거리를 무료로 마을주민 및 도일시장 상인들에게 제공하였다. 특히, 도일시장 상인들이 직접 참여할 수 있도록 도일시장 상인을 소개하고 노래 부르는 프로그램을 기획하여 도일시장 상인들과 마을주민들이 함께 어울리는 신명나는 자리를 마련하였다(〈그림 6〉 참조).

'도일시장 어울림 한마당'을 주최한 도일시장 번영회, 주민계획가 등은 토요일 오전부터 함께 모여 마을회관 앞의 공터에서 마을잔치를 준비하였고, 동네어르신들은 비좁은 골목길에 천막을 치고 각종 무대장비를 협력하여 설치하였다. 또한, 마을부녀회 어머님들과 주변마을의 통장 대표 등이 20여 명 참여하여 '도일시장 어울림 한마당' 참여자가 먹을 음식을 준비하였다. '도일시장 어울림 한마당'은 마을주민을 비롯하여 다양한 관계자들이 함께 참여하였다는 점에서 그 의의를 찾을 수 있다. '도일시장 어울림 한마당'은 도일시장 주민 및 상인들과 도일시장 번영회, 주민계획가, 마을부녀회, 통장 대표, 국회의원, 시흥시장, 시흥시의원, 시흥시청 공무원, 시민단체 및 환경단체, 도일시장 고객 등이 참여하여 함께 어우러지는 자리가 되었다. 이렇게 도일시장에서는 '도일시장 어울림 한마당'을 기획하고 주민들이 참여함으로써, 마을공동체의 활성화에 기여하고 있었다. 또한, 중고물품의 재활용으로 자원절약과 환경보호에도 이바지할 뿐 아니라, 많은 사람들과의 만남을 통한 교류의 장을 마련함으로써 훈훈한 자리를 제공하였다.

3) 개별건축물 개보수

도일시장 주거환경관리사업의 공동체성 구비 단계(2단계)에서 진행된 프로그램은 개별건축물 개보수가 해당된다. 공동체성 구비 단계는 공동체의식을 지속하고자 하는 마을주민의 욕구를 구체적인 사업과 연계함으로써, 공동체에 대한 자부심과 긍지를 느끼게 되는 것이다. 주거환경관리사업에서 마을주민들이 마을 현안에 관심을 갖고 참여토록 하기 위해서는 마을주민 개개인의 욕구가 해결될 때 가능하게 된다. 즉, 주거환경관리사업에서 마을주민들이 실질적으로 갈구하는 사항은 무엇보다 개개인의 주거환경을 개선하는 부분이 해당된다.

따라서 공동체의식을 형성하기 위해 마을주민



〈그림 7〉 개별건축물 개보수 의사 현황도

의 욕구를 구체적인 사업과 연계하기 위해서는 마을주민이 원하는 개별주거 환경을 개선해줌으로써 가능해질 수 있다. 이러한 이유로 도일시장에서는 개별건축물 개보수를 실천하게 된다. 개별건축물의 경우 주민의 사유재산에 속하기 때문에 개선방안을 위한 논의에 어려움이 있었다. 우선 주민들은 기존의 재개발 방식에 익숙해져 있어 본인이 비용을 투입하는 개별적인 개량에 대해서는 상당히 거부감을 나타냈는데 특히 노년층에서 강하게 나타났다. 도일시장의 경우 40년 이상 거주한 노인인구가 많아 더욱 어려움이 있었다. 그러나 개별건축물의 물리적 환경 개선이 없이 기반시설의 개선만을 통해서는 도일시장 활성화 및 마을의 활성화에 한계가 있었기 때문에 개별건축물의 물리적 환경 개선의 대책을 강구하게 된다(〈그림 7〉 참조).

개별건축물 개선방안 마련이라는 목적을 달성하기 위하여 기존 건축물 조사와는 다른 방향으로 접근하였는데 개별건축물 조사와 더불어 거주하고 있는 건물주와 세입자에 대한 주민 인터뷰를 병행하였다. 기존 조사는 건물의 상태에 초점을 맞추었지만 본 사업에서는 건물의 상태뿐 아니라 거주하고 있는 주민의 의견도 매우 중요하게 생각하고 반영하였다. 이와 더불어 주민들이 이해하기 쉽도록 도시 및 건축에 전문적인 지식을 갖춘 마을건축가를 위촉하여 맞춤형 주택개량을 위한 시뮬레이션을 병행하게 된다.

개별주택 주민 인터뷰와 건물의 상태를 고려하여 존치 건물과 개보수, 재건축이 필요한 건물로 구분하였다. 그런 다음 존치 건물을 제외한 개보수가 필요한 건물과 재건축이 필요한 건물에 대한 정비계획안을 수립하였다. 여기서 가장 큰 문제는 재건축이 필요한 건축물에 대한 정비였는데 대부분 1970년대에서 1980년대 초 건축된 건물들로 건폐율이 매우 높게 설정되어 있다. 결국 현재의 법률에 의거하여 신축을 할 경우 건폐율의 저촉뿐 아니라 주차장의 설치문제도 있어서 주민들이 동의하기 어려운 상황이었다. 주민들과 이를 해결하기 위하여 수차례 협의를 하였지만 현재의 공간 그대로 신축이 안 된다면 정비계획을 절대 수용할 수 없다는 주민의 입장을 되풀이하기에 이른다.

건축물의 개보수도 노후도가 심각해 비용이 상당히 소요되는 이유로 대부분의 주민들이 선택을 못 하고 눈치만 보고 있는 형국이 지속되고 있었다. 다만 다행인 점은 이 지역에서는 비교적 젊은 층인 40대의 기름집 부부가 많은 금액이 소요되더라도 미래를 위해서는 개보수가 필요하다는 인식을 갖고 있었다. 이에 시흥시에서는 이 부부를 대상으로 개보수를 위한 지원을 시행하여, 〈그림 8〉과 같이 노후주택의 개보수가 이루어졌다. 시흥시에서는 사전조사를 위하여 마을건축가를 투입하였고 사전조사를 바탕으로 전문수리업체가 참여하였는데 시흥시 관내의 사회적 기업이 참여하여



〈그림 8〉 개보수 전(왼쪽)과 후(오른쪽)의 건축물 사례

지역에 기여하고 있다. 지금까지 살펴본 도일시장 주거환경관리사업에서 공동체의식 형성 내용을 종합하여 정리하면 다음의 〈표 15〉와 같다.

Ⅴ. 결론 및 시사점

본 연구는 시흥시 도일시장을 사례로 주거환경관리사업에서의 공동체의식 형성과정을 살펴보

〈표 15〉 주거환경관리사업에서 공동체의식 형성 내용

구 분	사업 특성	활동 프로그램	공동체의식 형성 내용
참여활성화 단계(1단계)	주로 마을의 현안문제를 중심으로 주민들과 논의하고 해결하는 과정들로 진행됨	마을현황 및 주민실태 조사	- 주민실태조사의 주민참여: 마을의 문제점 및 주거환경관리사업 진행 등의 인식 증대 - 지역주민의 관심도 증가: 주거환경관리사업의 추진에 대한 지역주민의 궁금증 유발 및 관심도 증가
		마을의 미래상 및 목표 설정	- 마을의 미래상과 목표 및 전략 등을 지역주민과 구상 - 지역주민의 참여 동기 유발: 주거환경관리사업을 통해 마을을 변화시킬 수 있다는 공감대 형성 및 참여 동기 유발
		마스터플랜 주민계획(안) 구상	- 지역주민과 정비계획 공간 및 주민공동체 프로그램 구상 - 주민참여 유도 및 관심 증대: 마을의 현안문제를 주민들 스스로 고민하면서 지역주민이 참여의 기쁨을 느끼게 됨
공동체성 구비 단계 (2단계)	다양한 마을활동에 주민들의 실질적인 관심과 참여가 이루어지면서 소통과 참여에 대한 기쁨을 느끼고 있음	시흥시 희망마을 만들기	- 지역주민이 지자체의 공모사업을 기획하고 지원하는 과정 - 참여성과에 대한 만족도: 공모사업을 기획하는 과정에서 참여의 기쁨을 느끼며, 공모사업 결과에 대한 기대감 및 만족도 형성
		도일시장 어울림 한마당	- 주민협의체 역량 강화: 주민협의체인 도일시장 번영회를 중심으로 한 주민참여 프로그램으로 주민신뢰 증대 및 주민협의체 역량 강화 - 다양한 참여주체 간의 소통: 주민참여 프로그램을 통해서 다양한 참여주체의 만남과 소통의 장이 마련되면서 소속감 및 평안함 형성
		개별건축물 개보수	- 개별주민의 관심도 증가: 개별주택의 개보수 및 리모델링 등을 실현함으로써, 개별주택 주민의 주거환경관리사업에 대한 관심도 증대 - 자부심과 긍지 형성: 개별주민의 고민거리를 해결함으로써, 주거환경관리사업에 대한 신뢰도 증대 및 자부심과 긍지 형성

고, 주거환경관리사업에서의 공동체의식 형성을 위한 시사점을 도출하는 데 목적이 있다. 이를 위해서 공동체의식 형성과정을 참여활성화 단계(1단계), 공동체성 구비 단계(2단계)로 구분하여 분석을 진행하였다. 분석 결과, 도일시장에서 진행되고 있는 주거환경관리사업의 다양한 프로그램들은 마을공동체 형성에 기여하고 있었다. 또한, 공동체의식 형성 단계에 근거한 도일시장 주거환경관리사업의 다채로운 프로그램들을 살펴본 결과, 주거환경관리사업에서의 공동체의식이 반드시 시간적 흐름에 따라서 순차적으로 형성 또는 증대되는 것은 아니라는 것이 확인되었다.

주거환경관리사업에서 공동체의식 형성에 대한 시사점은 4가지로 요약된다. 첫째, 지역주민의 마을에 대한 작은 관심과 참여, 그리고 마을의 공통된 문제의식을 통해서 공동체의식이 형성되고 있다. 도일시장 주민들은 주택재개발이라는 기대감에 사로잡혀 마을환경을 개선하기 위한 노력이나 시도를 하지 않았다. 그러나 마을의 미래상 및 목표 설정, 마을청소, 시장 라인 그리기, 마스터플랜 주민계획(안) 구상 등을 실천하면서 마을의 공통된 현안문제를 개선하기 시작한다. 이렇게 공통된 마을의 문제해결 과정을 통해서 주민들이 스스로 마을을 위해서 무엇을 할 것인지 깨닫게 되었으며, 이를 통해서 주민참여에 대한 동기부여가 형성되고 있었다. 그리고 마을의 작은 변화들을 바라보면서 주민들은 참여에 대한 기쁨과 편안함, 그리고 소속감 등을 느끼고 있었다. 즉, 주민들의 작은 관심과 실천이 도일시장에서 공동체의식을 형성시키는 매개체로 작용하는 것으로 나타났다.

둘째, 지역주민들이 함께 참여할 수 있는 주민참여 프로그램을 통해서 공동체의식이 형성될 수 있다. 도일시장 사례에서도 주민계획가 및 도일시장 번영회를 중심으로 한 마을청소, 시장 라인 그리기, 도일시장 로드체킹, 어울림 한마당 등에 주민들이 직접 참여하고 있었다. 이렇게 다채로운 주민참여 프로그램이 있었기에 도일시장 주거환경관리사업에서 공동체의식이 형성되고 증대될 수 있었던 것이다. 특히, 어울림 한마당은 마을주민을 비롯하여 시장상인 및 고객 등 다양한 관계자들이 참여하면서 이들이 함께 어우러지는 자리가 되었다. 따라서 주거환경관리사업을 실천함에 있어서 실제로 지역주민들이 직접 참여하고 주관할 수 있는 주민참여 프로그램이 무엇보다 중요한 것이다.

셋째, 주거환경관리사업에서 공동체의식이 형성되기 위해서는 지역주민의 의견을 반영할 수 있는 주민조직이 필요하다. 사업 초기 단계부터 마을주민이 관심을 가지고 적극적으로 주거환경관리사업에 참여하는 것은 사업 추진상의 지나친 욕심일 것이다. 사업 초기에는 마을주민이 별로 관심을 가지지 않기 때문에 주민들이 관심을 가질 수 있는 계기를 마련하여야 한다. 즉, 마을의 지역주민들이 관심을 가질 수 있도록 주민조직을 만들고 그 주민조직을 통해서 지역주민들과 적극적으로 소통하는 것이 필요하다. 도일시장 사례에서도 주민조직이 결성됨으로써, 주민과의 소통이 활발하게 이루어지고 있다. 주민계획가와 도일시장 번영회의 주민조직 결성과 그들의 활동은 주거환경관리사업의 실천을 위한 원동력으로 작동하게 된 것이다. 도일시장에서 주민계획가와 도일시장 번영회는 마을주민과 소통하는 주민조직으로 작동하고 있다.

넷째, 주거환경관리사업에서 공동체의식의 형성을 위해서는 지역주민 스스로 활용 가능한 재원 확보가 필요하다. 마을환경을 개선하기 위한 다양

한 실천 프로그램이 구상되더라도 이를 실행할 수 있는 재원이 뒷받침되지 못한다면 원활한 주거환경관리사업이 진행되기 어렵다. 도일시장 사례에서도 지역주민 스스로 도일시장 번영회 회비와 마을기금을 확보하고, '시흥시 희망마을 만들기 공모사업'을 통해 재원을 마련하고 있다. 특히, '시흥시 희망마을 만들기 공모사업'을 통해서 마련된 재원을 통해서 도일시장 라인 그리기, 마을청소, 어울림 한마당, 도일시장 간판 정비 등의 주민참여 프로그램이 실행되고 있다. 따라서 공동체의식을 형성할 수 있는 주민참여 프로그램을 운영할 수 있는 지역주민의 자발적인 재원확보나 지방 및 중앙 정부 등의 공공사업과 연계한 재원확보 방안이 마련되어야 한다.

본 연구의 한계점은 무엇보다 사례 연구라는 연구방법상의 한계이다. 본 연구는 시흥시 도일시장을 사례분석한 것으로, 주거환경관리사업에서 모두 적용하기는 다소 무리가 있다고 본다. 따라서 이상의 한계점을 보완할 수 있는 후속 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것이다. 본 연구는 이러한 한계에도 불구하고 주거환경관리사업이 공동체를 회복하고 성장시키는 데 시사점을 제공할 것이다. 또한, 마을에서 공동체가 살아 있는 더욱 실천적인 주거환경관리사업의 기초자료로 활용될 것으로 기대한다.

참고문헌

고은정 · 이경환 · 안건혁, 2006, "담장허물기 사업으로 인한 보행환경의 변화가 커뮤니티 의식에 미치는 영향", 「한국도시설계학회지」, 7(4): 77~86.

김경준, 1998, "지역사회 주민의 공동체의식에 관한 연구", 서울대학교 박사학위논문.

김광복 · 남진, 2005, "주택재개발아파트의 단지 배치특성에 따른 임대주택거주자의 커뮤니티의식 분석", 「국토학회지」, 40(7): 73~86.

김선기 · 이소영, 2007, 「주민주도형 지역 만들기 추진 모형」, 한국지방행정연구원.

김찬동 · 서윤정, 2012, 「마을공동체 복원을 통한 주민자치 실현방안」, 서울시정개발연구원.

박가나, 2008, "청소년 참여활동이 공동체의식에 미치는 효과", 서울대학교 석사학위논문.

박수현 · 김태영 · 여관현, 2013, "문화마을 만들기에서의 공동체의식 형성요인 연구", 「한국지역개발학회지」, 25(5): 207~230.

박철수 · 서종균 · 설한 · 신명호 · 심현천 · 이근행 · 이현송 · 장원봉 · 조명래 · 최병두 · 한상진 · 홍인옥, 2003, 「도시공동체론」, 서울: 도서출판 한울·한국도시연구소.

박현찬 · 박은철 · 정상혁, 2012, 「서울특별시 마을공동체 기본계획 수립 및 종합지원센터 설치연구」, 서울연구원.

배웅규 · 구자훈 · 박승기 · 서수정 · 최성태 · 홍미영 · 이영은 · 김덕례 · 이창호 · 박순신 · 장남종 · 전영상, 2012, "도시 및 주거환경정비법 개정에 따른 새로운 정비사업 등의 도입과 과제", 「도시정보」, 366: 3~21.

신중진 · 신효진, 2008, "주민참여 마을만들기 계획과정에 관한 사례 연구: 독산3동 문화마을만들기 사업을 중심으로", 「대한건축학회 논문집」, 24(2): 109~121.

여관현, 2013, "마을 만들기를 통한 공동체 성장과정 연구", 「도시행정학보」, 26(1): 53~87.

이규선 · 성순아 · 황희연, 2012, "청주시 사직2동 마을만들기 단계별 특성연구: 추진사업 및 참여주체를 중심으로", 「국토계획」, 47(4): 145~157.

이라영, 2009, "공동주택단지의 공동체의식과 외부공간구성", 전남대학교 박사학위논문.

진안군, 2008, 「진안 마을만들기 2단계 발전기본계획」.

최조순 · 김태영 · 김종수, 2011, "도시재생과 사회적기업의 역할", 「도시행정학보」, 24(1): 283~302.

森山奈美, 2001,「都市計畵の理論: 系譜と課題」, 學芸出版社.

松尾匡, 2003,「市民參加のまちづくり」, 創成社.

Arnstein, S. R., 1969, "A Lader of Citizen Participation", *Journal of the American Institute of Planners*, Vol. 35, No. 4: 216~224.

Buckner, J. C., 1988, "The development of an instrument to measure neighborhood cohesion", *American Journal of Community Psychology*, Vol. 16: 771~791.

Long, D. A. and Perkins, D. D., 2003, "Confirmatory Factor Analysis of the Sense of Community Index and Development of a Brief SCI", *Journal of Community Psychology*, Vol. 31: 279~296.

Mcmillan, D. W., 1996, "Sense of Community", *American Journal of Community Psychology*, Vol. 24: 315~325.

Mcmillan, D. W. and Chavis, D. M., 1986, "Sense of Community: A Theory and Definition", *American Journal of Community Psychology*, Vol. 14: 6~23.

Nisbet, R. A., 1967, *Community and Power*, New York: Oxford University Press.

Poplin, D. E., 1979, *Communities: Survey of Theories and Methods of Research*, New York: Macmillan Publishing.

Serason, S. B., 1974, *The Psychological Sense of Community: Prospects for a Community Psychology*, San Francisco: Jossey-Bass.

원 고 접 수 일 : 2014년 9월 15일
1차심사완료일 : 2014년 11월 4일
2차심사완료일 : 2014년 12월 5일
최종원고채택일 : 2014년 12월 23일