

도시재생 붐업사업으로서 거점시설 조성 전·후 지역이미지 변화 및 시설 효과 분석

- 플랫폼창동61을 중심으로 -

서광영* · 박진아**

Analysis of Regional Image Change and Facility Effect Before and After Establishment of Urban Regeneration Base Facility : Focused on the Platform Changdong 61

Kwang-Yeong Seo* · Jin-A Park**

요약 : 이 연구는 도시재생 붐업사업으로 조성된 거점시설의 시설효과와 조성 전후에 따른 지역이미지 차이를 분석하고 지역주민과 타 지역주민 모두 지역이미지 개선이 되었는지 살펴보았다. 이를 위해 서울시 도시재생사업 구역 중 도시경제기반형 사업이 시행 중인 창동·상계지역과 거점시설 '플랫폼창동61'을 분석하였다. 연구 결과, 첫째, 물리·환경적 효과와 문화적 효과가 지역 전반에 영향을 주었다. 둘째, 지역주민과 타 지역주민 간 재생기반 마련 효과는 물리·환경적 효과와 경제적 효과 항목에서만 차이가 없었다. 셋째, 도시재생 거점시설 조성 전·후에 따라 지역이미지가 개선되었다. 넷째, 지역주민과 타 지역주민 간 지역이미지 변화 차이를 비교하였을 때 모든 항목에서 유의한 차이가 나타나지 않았다. 이러한 결과를 바탕으로 도시재생 거점시설의 기능과 효과를 알아볼 수 있었으며, 향후 진행될 연계사업과 시설을 통한 지역이미지 관리의 필요성을 제시할 수 있다.

주제어 : 도시재생, 붐업사업, 거점시설, 지역 이미지, 시설효과

ABSTRACT : This research aims to analyze whether there is a regional image difference between before and after establishment of base facility and the effects of urban regeneration base facilities, and whether other local residents and local residents were affected by regional image improvements. For this purpose, the analysis was conducted focusing on 'platform Changdong 61'. First, physical, environmental and cultural effects have affected the whole area.. Second, the physical · environmental and cultural effects of the facility effect after the establishment of the urban regeneration base facility were positive. Third, we confirmed that the improvement of regional image has changed positively before and after the establishment of urban regeneration base facility. Fourth, local and other local residents showed a positive effect of improving their regional image before and after the establishment of the urban regeneration base facility. Based on these results, it was possible to identify the functions and effects of the urban regeneration base facility and suggest the necessity of regional image management through the linked projects and facilities.

Key Words : Urban Regeneration, Boom-up Business, Base Facility, Regional Image, Facility Effect

* 한양대학교 도시공학과 석박사통합과정(Ph.D. Student, Department of Urban Planning and Engineering, Hanyang University)

** 한양대학교 도시공학화 부교수(Associate Professor, Department of Urban Planning and Engineering, Hanyang University), 교신저자
(E-mail: paran42@hanyang.ac.kr, Tel: 02-2220-4012)

I. 서론

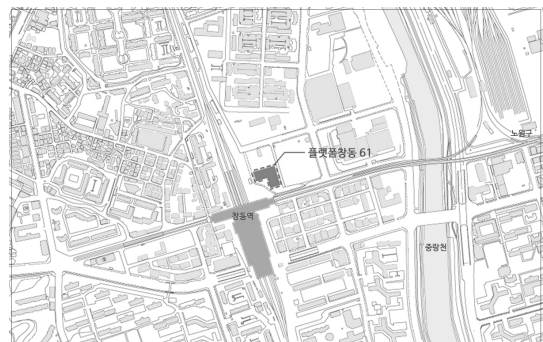
1. 연구의 배경 및 목적

1980년대 서울은 인구집중과 급속한 도시화 문제를 해결하고자 서울 외곽지역과 수도권에 대규모 신시가지 개발을 진행하였고, 이로 인해 저층 주거지 멸실, 베드타운 형성, 지역의 개발 정체, 시설 노후화 등의 부작용이 초래되었다. 현재는 낙후지역으로 인식되고 있는 서울 외곽 도심부들이 일자리 부족, 물리적 환경 열악 같은 다양한 도시 문제를 양산하고 있다는 점에 공감하며 물리적 정비와 함께 경제, 사회, 문화 등을 결합한 도시재생의 필요성이 대두되었다.

과거 고도성장기를 지나 현재의 저성장시대로 접어들면서 막대한 재정 투입을 전제로 하는 인프라 신설은 어려워졌으며, 2008년 글로벌 금융위기 이후 경제성장의 둔화는 부동산 경기침체라는 악순환으로 이어졌다. 이에 따라 개발사업 추진에 어려움을 겪는 지역이 많아졌으며 기존의 전면철거 방식의 개발보다 사회·경제적 활력을 강화할 수 있는 도시재생이 적합한 도시 정책으로 평가 받고 있다. 이러한 문제에 대응하고자 서울시는 2013년 12월 제정된 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』을 바탕으로 서울형 도시재생사업을 실시 중이며, 지역의 성격에 따라 ‘근린재생형’과 ‘도시경제기반형’ 유형으로 나누어 사업을 진행하고 있다. ‘근린재생형’은 기존 상업의 쇠퇴, 역사문화자원보유, 노후 주거지역을 중심으로 사업을 진행하며, ‘도시경제기반형’은 대중교통 접근성이 양호한 대규모 가용지를 보유하고 경제중심지로 육성이 가능한 저이용·저개발 중심지역을 대상으로 사업이 진행된다. 도시경제기반형 사업은 사업의 지속가능성과 효과를 높이기 위하여 사업 초기 계획 수립단계에

서 ‘붐업사업(마중물사업)’을 시행하고 있으며, 이는 전체 사업 활성화를 위한 기반을 마련하려는 취지가 담겨있다. 붐업사업은 주민 참여와 민간 투자를 촉진하기 위해 단기간 내 효과를 가시적으로 나타낼 수 있는 소규모의 물리적 사업으로 진행한다.

붐업사업은 본격적인 재생사업에 앞서 기반마련에 목적을 두고 단기간 진행되는 사업인 만큼 사업추진의 타당성 확보를 위해서라도 효과분석이 반드시 이루어져야 한다. 그러나 지금까지 붐업사업의 효과 검증은 제대로 연구되지 않고 있다. 재생사업이 비교적 최근에 시작되었고, 붐업사업을 실시한 대상지 수도 많지 않기 때문이다. 재생사업 자체의 효과를 논의하는 것은 훨씬 장기적 안목에서 거론되어야 하는 것이 맞지만, 앞서 언급한 바와 같이 붐업사업은 단기효과를 바탕으로 재생사업의 견인추 성격을 가지고 있기 때문에 2015년에 시작되어 2년이 지난 시점에서 볼 때, 붐업사업의 효과평가가 필요하다고 판단된다. 따라서 이 연구는 서울시 도시경제기반형 붐업사업의 첫 시행사례인 ‘플랫폼창동61’을 중심으로 사업 목표인 지역이미지 변화와 재생기반 마련 효과인 물리·환경적, 사회적, 경제적, 문화적 측면의 효과성 분석을 목표로 한다. 또한 추후 진행될 나머지 붐업사업에 효과적인 방향을 제시할 수 있을 것이다.



〈그림 1〉 연구 대상지(창동역 주변과 ‘플랫폼창동61’)

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

이 연구의 공간적 범위는 ‘창동·상계 도시재생 활성화 계획안’의 대상지인 도봉구 창동 지역(창동역 일대)이다. 현재 경제기반형 도시재생사업이 진행 중이며 불입사업인 ‘플랫폼창동61’이 구성되어 있다. 데이터 수집을 위한 설문조사는 2017년 2월 21~24일에 걸쳐 총 4일간 창동역 인근 지역, 역 주변 상권, 플랫폼창동61 시설 내에서 수행되었다.

2) 연구의 내용 및 과정

이 연구는 불입사업의 효과를 파악하기 위해 다음의 관점을 바탕으로 연구를 진행한다. 첫째, 도시재생사업과 불입사업의 효과와 관련된 선행연구를 고찰해 연구 동향과 한계점을 파악한다. 둘

째, 지역이미지와 재생기반 마련 효과 관련 선행 연구를 분석하여 지역이미지 변화여부를 판단할 수 있는 이미지 형용사 변수와 거점시설의 도시재생기반 마련 효과를 도출할 수 있는 항목을 추출한다. 셋째, 플랫폼창동61 시설 이용자를 중심으로 지역이미지·재생기반 마련 효과 항목으로 구성된 설문을 실시한다. 넷째, 수집된 자료를 바탕으로 기초통계량, 빈도분석 등을 실시하고, 전체와 그룹별 t-test로 가설을 검증하여 지역이미지 개선과 재생기반 마련 효과성을 파악한다.

II. 도시재생사업 및 사업효과 선행연구 고찰

1. 도시재생사업 및 불입사업 효과 고찰

1) 도시재생사업 배경과 목적 및 추진과정

한국의 도시재생사업은 낙후된 도시의 공동화

〈표 1〉 도시재생사업 활성화지역 및 불입사업 현황

사업유형	서울시 유형	사업지역	사업기간 [1단계]	불입사업 (마중물사업)	불입사업 완공연도
도시경제 기반형 (2개소)	저이용 저개발 중심지역	창동·상계일대	2015~2019	플랫폼창동61	2016.04
		서울역 일대	2015~2019	남촌 앵커시설/ 남산공원 생태숲 놀이터	2017 계획예정
근린 재생 형 (11 개 소)	근린재생 중심 시가지형	쇠퇴낙후 산업상업 지역	세운상가 일대	2015~2019	미정
			장안평 일대	2016~2020	장안평 자동차산업 종합정보센터
		역사문화자원 특화지역	낙원상가 일대	2015~2018	미정
	근린재생 일반형	노후 주거지역	창신·송인 일대	2014~2017	봉제박물관
			가리봉 일대	2014~2018	미정
			해방촌 일대	2014~2018	미정
			성수동 일대	2015~2018	미정
			신촌동 일대	2015~2018	미정
			암사동 일대	2015~2018	미정
			장위 일대	2015~2018	미정
			상도4동 일대	2015~2018	미정

자료: 서울도시재생포털 자료를 중심으로 연구자가 재구성함.

현상, 지역산업 침체 등 쇠퇴가 심화되면서 2013년 6월 도시재생특별법 제정 이후 전국적으로 시행되고 있다. 이후 삶의 질 개선, 도시기능·경쟁력 강화를 위한 도시재생의 수요가 많아지면서 지속적인 도시재생사업이 공공, 민간, 지역주민의 참여로 활성화되었다. 또한 도시재생이 시급하고 파급효과가 높은 곳을 선도지역으로 선정하여 단계적으로 추진하고 있다.

서울특별시시는 2013년 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제정 이후, 2016년 도시재생 활성화지역 13개소를 선정하고(〈표 1〉참조) 크게 ‘도시경제기반형’과 ‘근린재생형’으로 사업유형을 나누어 도시재생사업을 진행하고 있다. 이 연구에서 중점적으로 살펴보고자 하는 ‘도시경제기반형’ 사업은 저이용·저개발 중심지역을 대상으로 시설 정비와 개발을 시행하여 지역에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하는 것이 목표다(서울특별시, 2016).

이러한 도시재생사업은 〈표 2〉와 같이 진행되며, 초기단계에서 범업사업을 시행해 도시재생 활성화를 도모하고 있다. 범업사업의 취지와 목표는 다음과 같다. 추후 진행될 도시재생사업을 주민에게 홍보하고, 연계사업의 방향성을 제시해주는 역할을 한다. 또한 도시재생사업의 원활한 진행을 위한 기반을 마련하고 주민인식 수준을 높이고자 하는 목표로 사업이 진행된다.

2) 도시재생 범업사업으로 조성된 거점시설과 ‘플랫폼창동61’

도시재생 범업사업으로 조성되는 거점시설은 한 시적으로 운영되는 것이 아니라 지역의 지속적 재생을 이끌어내는 시설이다. 공공의 운영으로 시설이 관리되며, 실 사용자인 주민의 역할과 참여를 고려한 시설로 자리 잡아 자발적 참여와 주민

〈표 2〉 도시재생사업 계획 수립 및 사업시행 추진체계

추진과정		목표	내용
계획수립 단계		활성화 계획 윤곽 도출	주민역량강화 계획방향설정 및 사업 도출 범업사업 우선추진
사업시행 단계	1단계	재생 사업의 조정·조율	주민역량강화 활성화계획 조정 및 조율 범업사업 우선 추진 SW사업 추진
	2단계	핵심 사업의 추진	주민역량강화 활성화계획 조정 및 조율 SW사업 추진 핵심기반시설/대규모 사업추진
	3단계	자력 재생을 위한 준비	주민역량강화 활성화계획 조정 및 조율 핵심기반시설/대규모 사업추진

자료 : 서울특별시(2015)를 연구자가 재구성함

대상의 거점시설 효과를 이끌어낸다. 도시재생 거점시설은 사업의 유형이나 성격에 따라 다양하게 정의될 수 있으며, 도시경제기반형 사업은 쇠퇴지역이 가지고 있는 지역적 문제를 해결하고 물리·환경적, 사회적, 경제적, 문화적 접근을 바탕으로 지속적인 추진역할을 하는 시설이다(서울특별시, 2016).

서울시는 범업사업으로 조성되는 ‘플랫폼창동61’의 사업목표를 지역이미지 개선과 도시재생기반 마련으로 정하고 있다(서울특별시, 2016). 첫 번째로 ‘지역이미지 개선’은 그동안 침체된 해당 지역의 이미지를 시설을 조성해 개선하며, 주민의 이미지를 실질적·긍정적으로 변화시켜 지역 재활성화와 주민참여를 이끌어내는 데 초점이 맞추어져 있다. 주민 참여 유도와 이미지 개선은 사업 진행에 원동력이 될 수 있기 때문에 가장 중요한 목표라 할 수 있다. 두 번째 목표인 도시재생 기반마련은 도시재생의 취지에 맞게 물리적 정비를 넘어 사회적, 경제적, 문화적 부문의 재생을 꾀하고, 직·

간접적으로 연계되어 있는 사업들이 활성화될 수 있도록 근간을 제공하려는 목적을 가지고 있다. 인프라 접근성, 상점 매출, 공동체 강화, 문화 수준 등의 상승효과가 발생해 추후 사업들의 기대효과 또한 예상해 볼 수 있다. 이를 종합하여 앞서 제시한 2가지 목표와 붐업사업의 특성을 바탕으로 사업의 효과를 확인해 볼 필요가 있다.

2. 선행연구 검토

1) 도시재생사업 선행연구 검토

도시재생사업과 관련하여 현재까지 진행된 연구는 크게 도시재생 사업평가를 위한 모델개발과 주민인식·사업 만족도 조사, 거점시설 계획방향으로 구분할 수 있다(〈표 3〉 참조). 재생사업은 아직 초기단계이기 때문에 추후 사업평가를 위한 모델 개발 정도의 연구가 소수로 진행되었고, 대부분이 이미 진행된 사업지에서의 주민의식과 사업 만족도 조사를 시행해 향후 개선방안을 제시하는 연구로 이루어졌다. 거점시설 관련 연구도 진행이 되었지만 대부분 사례조사에서 도출한 향후 계획 방향 제시에 머물러 있다. 이는 거점시설에서의 붐업사업이 완료된 사례가 아직 적고, 완료되었다고 최근의 일이라 현재까지 이 관점에서 수행한 연구가 전무한 것으로 보인다.

2) 지역이미지와 재생기반 마련 효과 선행연구 검토

(1) 지역이미지

지역이미지에 관한 연구는 Lynch(1960)가 시도한 후부터 이를 바탕으로 다양한 관점의 연구가 수행되었다. 지역이미지 개념은 〈표 4〉와 같이 정의되고 있으며, 지역 경험이나 인상을 바탕으로 개인, 집단에 형성되는 이미지로 언급하고 있다.

이처럼 통합적 개념의 지역이미지는 인지적 이

〈표 3〉 도시재생사업 관련 선행연구 정리

연구자		내용
사업 평가 모델 개발	이규인 이장욱 이은희 (2011)	도시재생사업 환경평가 모델 개발을 위해 주민의식 조사 및 중점과제 도출
	하지영 (2013)	문화적 도시재생에 대한 시민의 영향인식과 태도에 영향을 미치는 변수를 도출하고 인식과 태도 간 영향관계 규명
주민 인식 · 사업 만족 도	노초원 (2015)	사업 시행 시 지속가능성과 관리에 대한 필요성 인식 분석
	김태동 (2014)	주민 만족도에 긍정적인 영향을 미치는 요인을 창원과 청주 사례 비교로 도출
	김주현 (2014)	대구시 도시재생사업 중 하나인 '문화예술생각대로'에 대한 주민들의 만족도 조사를 통해 도시재생 관리방안 도출
	송희 (2015)	서울시 중구의 도심재생사업에 대해 거주민들의 만족도에 영향을 미치는 요소들을 설문조사를 통해 실증적으로 분석
	최필성 (2014)	도시재생 테스트베드 지역인 전주와 창원의 실태분석과 사업전체에 대한 의식조사를 통해 문제점 분석 및 개선방안 제시
거점 시설	최현숙 (2009)	도시재생 거점시설의 가치 분석과 사례조사를 통한 계획방향 제시
	오동훈 (2010)	거점시설을 통해 도시재생에 성공한 해외사례 분석 및 공공의 역할 방향 제시
	도시 재생 사업단 (2014)	도시재생 거점시설의 조성 기법 및 진행과정 분석을 통한 효율적인 거점시설 제안

미지와 정서적 이미지로 구분된다. 인지적 이미지는 대상에서 느끼는 지각적 평가이고, 정서적 이미지는 느낌과 감정을 의미한다(Russell et al., 1981; Dann, 1996; Baloglu and McCleary, 1999; 박석화·고동우, 2002). 초기의 연구들은 지역이미지를

〈표 4〉 지역이미지 개념

연구자	개념
Lynch (1960)	이미지의 대상을 지역으로 할 때, 지역의 이미지는 이용자와 지역의 물리적 환경 사이에서 지속적인 상호작용으로 형성됨.
Relph (1976)	장소가 갖는 이미지는 개인 혹은 집단의 경험 및 그들의 장소에 대한 의도와 관련된 모든 요소로 구성되어 있음.
김정현 (2004)	집단의 이미지가 지역 또는 지역민을 대상으로 형성되는 경우를 지역이미지로 이야기할 수 있음.
김훈 (2014)	지역이미지는 지역이라는 대상에 갖는 주관적인 신념, 아이디어, 그리고 인상의 집합으로 볼 수 있으며 지역이미지는 지역정체성을 기본으로 형성됨.

〈표 5〉 인지적 이미지와 정서적 이미지의 구성요인

구분	요인	요소
인지적 이미지 (물리적 대상에 대한 지각적 평가)	경제성	물가가 싸다 / 서비스 요금이 싸다 / 생활 수준이 높다
	사회성	사람들이 친절하다 / 커뮤니티가 발달되어 있다 / 복지가 발달되어 있다
	환경성	교통 및 시설이 정비되어 있다 / 주변 환경이 청결하다 / 주변 경관이 아름답다
	문화성	문화시설이 많다 / 여가시설이 많다 / 볼거리가 많다 / 체험 요소가 많다
정서적 이미지 (전체 및 구체적 속성에 대한 정서적 반응)	역동성	활기찬 - 침체된 / 다양한 - 단조로운 / 변화한 - 한적한
	흥미성	평범한 - 매력적인 / 재미있는 - 재미없는 / 흥미로운 - 지루한
	쾌적성	지저분한 - 깨끗한 / 불쾌한 - 유쾌한 / 불안한 - 편안한
	편의성	불편한 - 편리한 / 위험한 - 안전한 / 혼란스러운 - 안정된
	친숙성	친근감 있는 - 낯선 / 냉정한 - 정겨운 / 무뚝뚝한 - 친절한

자료: Baloglu, S. and McCleary, K. W.(1999), Beerli, A. and Martin, J. D.(2004), 박한식(2007), 김자영(2012) 등의 선행연구를 중심으로 연구자가 재구성함.

〈표 6〉 지역이미지 선행연구 연구목적 및 연구방법

연구 방법 분류	연구자	연구목적
평가도	Nasar(1998)	도시 선호·혐오지역 구분
	지은희(2000)	지역 인지 범위 구분
어의 차이 척도법	Hunt(1975)	미국 4개 도시 이미지 측정
	Gatner and Hunt(1987)	12년간 지역 이미지 변화 측정
	이창훈(2013)	관광객 방문 전·후 지역이미지 차이
리커트 척도법	Pearce(1982)	여행 전·후 이미지 비교 측정
	Gartner(1989)	미국 4개 주의 이미지 측정
	박종준 외(2012)	서울시 대표 이미지 요소 평가

대상지의 물리적 속성, 경제적 비용, 문화적 측면 등의 인지 요인을 중심으로 접근하였지만(Anderssen and Colberg, 1973; Mayo, 1975), 점차 개인과 집단이 느끼는 분위기, 감정, 감각 등에 갖는 정서적 이미지를 함께 분석하여 지역이미지를 이해하고자 했다. 이는 인지적 이미지와 정서적 이미지를 결합하면 더 정확한 지역이미지를 파악할 수 있기 때문이다. 〈표 5〉는 기존 연구들이 제시한 인지적 이미지와 정서적 이미지의 구성요인을 종합해 도출한 공통항목을 중심으로 정리하였다.

지역이미지 분석방법은 크게 평가도(Evaluative map)와 계량화된 이미지 측정방법이 있다. 후자는 어의차 척도와 리커트 척도 등이 대표적으로 사용되고 있다. 평가도는 지역의 이용자들이 마음

속에 그리고 있는 지역의 이미지를 표현하게 하여 인지되는 도시의 이미지를 파악하는 방법이다(지은희, 2000). 오스굿(Osgood)이 개발한 어의차 척도는 대상을 향한 응답자의 느낌을 형용사 척도로 판정하게 하여 정서적 의미를 구하기 위해 사용되며, 리커트 척도는 등간척을 이용하여 심리적 크기의 정도를 상대적으로 비교할 수 있다. <표 6>은 선행연구들의 연구목적과 이에 따른 이미지 분석 방법을 정리한 것이다.

(2) 재생기반 마련

도시재생기반은 지역의 재생사업을 지탱해주는 역할을 하며 사업의 성격과 주체에 따라 주민참여, 공공주도 혹은 문화, 사회, 경제 등의 요소가 사업의 기반이 될 수 있다(서울특별시, 2015; 심소희·구자훈, 2017). 경제기반형 사업은 도시재생기반을 확립하기 위해 불협사율로서 거점시설을 조성해 재생기반을 마련한다. 여기서 물리·환경적, 경제적, 사회적, 문화적 요인이 도시재생기반으로 작용한다.

이 연구에서는 재생기반마련 요인을 분석하는 것이 목적이므로, ‘도시재생 거점시설’, ‘거점시설 재생효과’, ‘재생기반마련’ 등의 키워드를 중심으로 선행연구를 검토하였다. 도시재생 거점시설 효과를 연구한 최현숙(2009)은 해외사례를 대상으로 쇠퇴지역에 조성된 시설의 도시재생효과를 살펴보았으며, 박종구 외(2009)는 시설 조성에 따른 일자리창출, 시민이 받는 이익, 조세 등의 경제적 효과에 집중하여 도시재생의 기반이 되는 요인들을 탐구했다. 또한 오동훈(2010)의 연구는 도시재생 개념의 복합문화공간 조성이 도시민의 수요를 충족시킬 뿐만 아니라 지역 내 정치적, 경제적, 사회문화적, 공간 환경적 파급효과 등을 가지고 있을 수 있다고 언급하였다. 이러한 관점에서 불협사율로서 조성되는 거점시설이 불러오는 도시재생기

반효과의 구성요인을 공통적으로 분류하여 살펴 보았다(<표 7> 참조).

3) 연구의 차별성

도시재생사업과 불협사율의 효과 관련 선행연구 검토 결과, 도시재생사업에서 거점시설의 효과 평가 연구가 필요하다는 사실을 확인할 수 있었다. 즉, 시설 조성 전·후에 따른 지역이미지 변화와 도시재생기반 마련효과를 확인하는 것이 이 연구의 의도이다. 이에 따라 도시재생사업 거점시설의 단기목표인 지역이미지 쇄신과 재생기반마련이 실질적으로 이루어졌는지를 파악하고자 한다.

<표 7> 도시재생기반 효과 요인

구분	요인	요소
도시 재생 기반 요인	물리·환경적 요인	접근성 / 물리적 재생 환경 개선 / 안전
	경제적 요인	상점 매출 / 자가 / 일자리 / 관광객
	사회적 요인	정주성 / 주민 간 유대 공동체 강화 / 소속감
	문화적 요인	문화참여 / 문화수준 지역이미지 / 인구유입

자료 : 한국문화정책개발원(1997), 최현숙(2009), 박종구 외(2009), 오동훈(2010)의 선행연구를 바탕으로 재구성함.

Ⅲ. 대상지 개요 및 분석의 틀

1. 창동·상계 지역과 플랫폼창동61

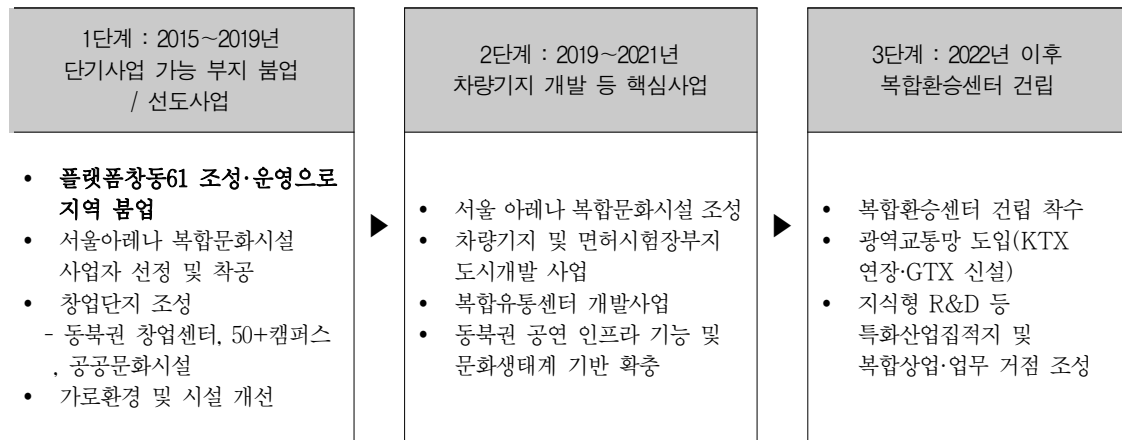
창동·상계 지역은 과거 차량기지가 있던 대표적인 구도심 중 하나로 서울 동북권의 광역 교통을 담당하는 중심지에 위치하고 있다. 1980~1990년대에는 저소득층 주택공급을 위해 신시가지가 조성되는 등 서울의 외곽거점 도시로 성장했지만, 지역경제기반의 부족과 개발 정체 등의 문제점으

로 쇠퇴한 도심으로 전락했다(서울특별시, 2016). 또한 해당지역은 개발 사업으로 조성된 건축물들이 노후해 물리적 환경이 열악할 뿐만 아니라 지역 이미지 쇠락, 도시 간 교통 단절 등의 문제를 겪고 있다.

이에 따라 낙후된 창동·상계지역을 중심으로 ‘도시경제기반형’ 도시재생사업이 2016년 12월부

터 시행되었으며 창동차량기지와 기성상업지를 대상으로 사업을 실시해 서울시 동북권의 경제적 거점역할 수행을 계획의 취지로 삼고 있다. <표 8>과 같이 총 3단계에 걸쳐 단계적 사업을 실시하고 있으며, 경제적 활력 창출, 사회·문화적 측면과 물리적 환경개선을 핵심지표로 설정하여 사업을 추진하고 있다. 그중 범업사업으로 2016년 4월 29일 ‘플

<표 8> 창동·상계 도시재생 활성화계획안 단계별 사업 추진과정 및 특징



자료 : 서울특별시(2016)을 바탕으로 재구성함

<표 9> 지역이미지 형용사 어휘 추출 및 선정

문항	김광희 (2004)	류정봉 (2005)	박한식 (2007)	이규찬 (2008)	전상호사 (2010)	김자영 (2012)	이창훈 (2013)	선정
지루한/흥미로운	●	●	●	●	●	●		○
단조로운/다양한	●		●	●	●	●	●	○
어수선한/정리된	●							
지저분한/깨끗한	●		●		●	●	●	○
재미없는/재미있는	●						●	○
활기없는/활기찬		●	●	●	●	●		○
한적한/번화한	●			●	●	●	●	○
불편한/편리한			●		●			○
불안한/편안한		●	●			●		○
낯선/친근감 있는			●	●			●	○
불쾌한/유쾌한		●			●	●		○
고전적인/현대적인	●	●	●			●		
삭막한/정감 있는				●				○
위험한/안전한			●		●		●	○
정적인/역동적인	●					●	●	
혼란스러운/안정된			●		●			○
평범한/매력적인		●			●	●		○

랫폼창동61'을 계획 실시 전 조성하여 침체된 지역 이미지 쇄신과 재생사업 기반마련의 목표를 두고 사업을 진행하고 있으며 음악, 라이프 스타일, 커뮤니티공간을 도입하여 지역에 새로운 문화 활동을 제공하는 복합문화시설로 자리 잡고 있다.

2. 분석의 틀

1) 지역이미지 형용사 어휘 선정 기준

이 연구는 선행연구 검토를 바탕으로 정서적 이미지 차이에 따른 지역이미지 개선 효과를 살펴보고자 한다. 인지적 이미지는 지역 인식 범위를 조사할 때 주로 사용하는 방법론이기 때문에(Nasar, 1998; 지은희, 2000) 불입사업에 따른 지역 자체의 이미지 개선효과를 보는 방법으로 정서적 이미지를 중점 분석하였다. 사용변수는 도시재생 거점시설 조성 전·후에 따른 지역이미지를 파악하기 위하여 <표 9>와 같이 선행연구에서 사용된 이미지 항목을 추출하여 비교·선정하였다. 지역이미지 차이를 분석한 선행연구를 중심으로 총 17쌍의 지역이미지를 추출 후 빈도 수와 '플랫폼창동61' 조성 전·후에 따라 차이를 판단할 수 있는 형용사 이미지를 재추출하여 총 14개의 어휘쌍을 선정하였다. 분석 방법은 설문조사로 조성 전·후에 따른 지역이미지 차이를 보고 대응표본 t-검정을 이용해 실제로 지역이미지 개선효과가 있는지 판단하고자 하였다.

2) 재생기반마련 효과 선정 기준

재생기반마련 효과는 물리·환경적, 경제적, 사회적, 문화적 효과를 바탕으로 설문을 실시하여 시설 조성 후의 효과를 파악하고자 하였다. 항목들은 선행연구(최현숙, 2009; 오동훈, 2010)를 검토해 응답자들이 쉽게 인식할 수 있는 항목으로 수정하였으며 그중 물리·환경적 효과의 물리적 재

<표 10> 도시재생기반마련 효과 분석항목 선정

분석요인		분석 내용
재생기반마련	물리·환경적 효과	접근성 / 위생 / 안전 / 휴식·여가
	경제적 효과	상점매출 / 집값 상승 / 경제 활성화 / 관광객 증가
	사회적 효과	지속거주의사 / 거주영향정도 / 지역에착심 / 주민 간 유대 / 공동체 강화 / 소속감
	문화적 효과	문화기회 / 문화수준 / 지역 이미지 개선

생과 환경 개선은 포괄적 의미를 담고 있어 휴식·여가와 위생 항목으로 구체화하였다. 사회적 효과는 기존 선행연구에서 제시된 정주성을 지속거주의사, 거주영향 정도, 지역에착심으로 세분화하여 구축하였으며, 문화적 효과는 문화기회, 문화수준, 지역이미지를 구분하여 조사하였다. 도시재생기반마련 효과를 분석하기 위한 분석항목 틀은 <표 10>과 같다.

3. 가설 설정

선행연구를 검토해 도시재생 거점시설의 효과 요인과 지역이미지 요인을 추출하고 시설 조성 전·후에 따른 차이를 확인하기 위해 다음과 같이 연구 가설을 설정하였다.

이 연구에서 보고자 하는 도시경제기반형 도시재생사업의 파급효과 범위가 서울시 전체(서울특별시, 2015)를 대상으로 하고 있으며, 도시재생기반마련 효과가 지역에 실질적 영향을 주었는지 파악하고자 <표 11>과 같이 [가설 1]을 설정하였다. 또한 정확한 사업평가를 하려면 지역주민과 타 지역주민을 구분해야 바람직한 사업 방향을 제시할(김현·이현우, 2012) 수 있다고 하지만, 거점시설 사업의 본래 취지를 고려했을 때, 지역주민과 다

〈표 11〉 가설 종합

가설	내용
1	거점시설 조성 후 지역전반에 도시재생기반마련 효과가 있을 것이다
2	지역주민과 타 지역주민간의 도시재생기반마련 효과 인식에 차이가 없을 것이다.
3	도시재생 거점시설 조성 전·후에 따라 지역이미지에 차이가 있을 것이다.
4	도시재생 거점시설 조성 전·후에 따른 지역주민과 타 지역주민간의 지역이미지 변화 차이는 없을 것이다.

른 지역주민 간 물리적 범위에 따른 효과 인식에 차이가 있는지 파악하고자 [가설 2]를 설정하였다.

이미지 대상을 지역으로 할 때, 지역의 이미지는 이용자와 지역의 물리적 환경 사이에서 지속적인 상호작용으로 형성되기 때문에(Lynch, 1960) 지역이미지는 지역이라는 대상에 대해 갖는 인식의 집합(김훈, 2014)이라는 전제가 성립된다. 이러한 지역이미지 쇠신 전략에는 새로운 문화 창출과 문화가치를 전달하는 인프라 구축 도시재생전략이 있다(안소민 외, 2007)는 선행연구를 바탕으로 도시재생 거점시설로 지역이미지가 쇠신되었을 것이란 논리구조를 형성하게 되었다. 이에 따라 시설 조성 전·후에 따른 전체 응답자의 지역이미지 변화가 있을 것이라는 [가설 3]을 설정하였다. 추가로 거점시설의 파급효과 범위를 바탕으로 지역주민과 타 지역주민 모두에게 동일한 이미지 개선 효과를 줄 것이라고 가정하여 두 그룹 간 지역이미지 변화 차이가 없을 것이라는 [가설 4]를 설정하였다.

4. 설문지 구성 및 응답자 특성

1) 설문지 구성

설문은 이용특성 2문항, 지역이미지 14문항, 시설효과 18문항, 인구통계학적 요인 8문항으로 총

42문항을 설문항목으로 선정하였다. 지역이미지는 오스굿(Osgood)의 어의차 척도법을 활용한 지역이미지 측정이 이 연구에 적합하다고 판단하여 7점 어의차 척도를 사용하였다. 그 외 각 문항의 척도는 5점 Likert 척도를 사용하였고, 인구통계학적 요인은 명목척도로 구성하였다.

2) 설문 개요 및 응답자 특성

설문 일시는 2017년 2월 21~24일까지 총 4일간 200부를 회수하였으며, 그중 불성실한 응답을 제외하고 총 177부를 유효자료로 사용하였다. 응답자는 남성 75명, 여성 102명으로 비율상 여성의 플랫폼창동61의 방문율이 높았다. 연령대는 20대가 가장 높은 응답률이 나타났으며 30대와 40대는 플랫폼창동61의 방문율이 비슷했다. 직업은 학생 비율이 가장 높았으며 월 소득은 200만 원 미만이 주를 이뤘다. 교육 정도는 대졸과 고졸 순으로 응답자 수가 많았으며 거주지는 해당 시설이 조성된 창동지역 주민이 가장 많았다. 주거 점유형태는 자가 가장 높았고 거주기간은 1년 이상~5년 미만, 5년 이상~10년 미만, 10년 이상~15년 미만 순으로 응답하였다.

IV. 분석결과

1. 재생기반마련 효과 분석

〈표 13〉은 도시재생 거점시설의 기반마련 효과를 보여주고 있다. 기존 설문항목에서 제시된 사회적 효과의 지속거주의사, 거주영향 정도, 소속감과 문화적 효과의 인구유입 항목은 타 지역주민에게 해당하지 않는 요인이거나 지역주민에게만 효과를 준 요인으로 판단되어 제외하였다.

[가설 1: 거점시설 조성 후 지역전반에 도시재

〈표 12〉 응답자 특성 기초통계량

구분	상세구분	응답자(명)
성별	남자	75
	여자	102
연령	20대	81
	30대	32
	40대	36
	50대	24
	60대 이상	4
	전업주부	28
직업	자영업	26
	회사원	39
	학생	68
	기타	16
월 소득	200만 원 미만	84
	200만 원~400만 원 미만	46
	400만 원~600만 원 미만	33
	600만 원 이상	13
교육 정도	중졸	1
	고졸	69
	대졸	97
	기타	4
거주지	창동 지역	93
	도봉구 (방학동, 쌍문동, 도봉동)	36
	타 지역	48
주거 점유 형태	자가	91
	전세	60
	월세	22
	기타	4
거주 기간	1년 미만	17
	1년 이상~5년 미만	43
	5년 이상~10년 미만	42
	10년 이상~15년 미만	40
	15년 이상~20년 미만	18
	20년 이상	17

생기반마련 효과가 있을 것이다.]를 검증하기 위해 전체 응답자의 기반마련효과 평균을 분석한 결과, 전반적으로 물리·환경적, 문화적 효과가 영향을 주었다고 응답하였다. 도시재생 거점시설의 물리적 효과는 접근성, 위생, 안전, 휴식·여가 등이 있으며 이 중 위생, 안전, 휴식·여가 항목이 높은 응답률을 보였다. 기존 환승주차장이었던 부지는 포장마차들이 난입해 있던 곳이었지만 시설 조성

〈표 13〉 재생기반마련 효과 평균

항목			평균
재 생 기 반 마 련	물리·환경적 효과	접근성	2.88
		위생	3.59
		안전	3.47
		휴식·여가	3.60
	경제적 효과	상점 매출	2.76
		집값 상승	2.66
		경제 활성화	2.81
		관광객 증가	2.95
	사회적 효과	지역 애착심	3.06
		주민 간 유대	2.72
		공동체 강화	2.70
	문화적 효과	문화 기회	3.38
		문화 수준	3.34
		지역 이미지 개선	3.39

후 공원화, 주변 보도 정비 등 환경개선이 이루어졌고 이에 따라 창동역 일대의 위생, 안전, 휴식·여가에 대한 인식이 나아진 것을 확인할 수 있었다. 또한 접근성은 다른 물리·환경적 효과와 비교하였을 때 부정적인 응답을 보였는데, ‘플랫폼창동61’을 비롯한 기타 인프라 접근성은 시설 조성 후에도 변화가 없어 지역의 기존 인프라와 도시재생사업으로 새롭게 조성되는 인프라 간의 연계 강화가 필요할 것으로 판단된다. 문화 참여, 문화 수준, 지역이미지 개선으로 이루어진 문화적 효과 또한 비교적 높은 영향을 주는 것으로 분석되었다. 이는 복합문화시설로 조성된 ‘플랫폼창동61’이 주민의 문화 활동 참여 기회를 확대했으며, 전반적인 지역문화수준도 함께 높아졌다고 짐작할 수 있었다. 궁극적으로 이러한 도시재생 거점시설이 조성되면서 지역이미지 개선이 실질적으로 효과가 있다고 확인할 수 있었다.

거점시설의 경제적, 사회적 효과는 낮은 영향을 주는 것으로 분석되었다. 특히 경제적 효과는 모든 항목이 낮은 영향을 주는 것으로 분석되었는데, 이는 시설의 방문객 부족과 낮은 흡인력 등의

문제로 볼 수 있다. 직접적인 경제적 이익의 상승 효과가 나타나려면 방문객이 증가하고 다른 지역과 차별되는 시설이 조성되어야 하는데, 이는 강력한 지역이미지 구축을 전제로 하기 때문이다 (오동훈, 2010). 하지만 단기효과를 바탕으로 한 불임사업으로 건설된 거점시설이기 때문에 단기간에 경제적 효과를 기대하기에는 무리가 있다고 증명하는 부분이다. 사회적 효과 또한 낮게 평가되어, 커뮤니티 프로그램의 개선과 참여 증진을 위한 방안이 마련되어야 실질적인 사회적 효과가 나타날 수 있다고 판단된다.

전체적인 기반마련효과를 살펴본 결과, 단기간에 성과를 볼 수 있는 물리·환경적, 문화적 효과가 높게 나타나는 것으로 확인되었다. 조성 후 1년이라는 시간적 제약이 있지만 거점시설 조성으로 인한 경제적 이익, 사회적 교류는 주민들에게 직접적인 영향을 주지 못한 것으로 파악되었으며, 이를 종합하여 [가설 1]을 부분채택하였다.

2. 재생기반마련 효과 인식 차이분석

〈표 14〉는 지역주민과 타 지역주민 간 도시재생기반마련 효과 차이를 보여주고 있다. [가설 2: 지역주민과 타 지역주민 간 도시재생기반마련 효과 인식은 차이가 없을 것이다]를 검증하기 위해 지역주민과 타 지역주민으로 그룹을 나누어 독립표본 t-검정을 실시하였다. 지역주민과 타 지역주민의 구분은 시설효과의 영향권 파악을 위해 시설

이 조성된 창동지역과 도봉구 및 타 지역주민 등 두 그룹으로 분류하여 분석을 실시하였다.

분석 결과, 유의한 차이가 나타나지 않은 항목은 물리·환경적, 경제적 효과였다. 물리·환경적 효과는 두 그룹 모두 효과 인식이 높게 나타나는 것으로 분석되었다. 이는 ‘플랫폼창동61’ 조성으로 인접지역의 환경적 개선이 이뤄져 시설을 방문한 지역·타 지역주민이 위생, 안전, 휴식·여가요인을 높게 평가한 것으로 판단된다. 경제적 효과는 유의한 차이를 보이지 않았지만 지역주민, 타 지역주민 모두 낮게 인식하고 있었다. 이는 앞서 [가설 1]에서 검증했던 내용과 동일하게 시설 흡인력, 상권 연계성 등의 문제로 볼 수 있으며, 지역 내 단일건물로 경제적 이익을 창출하기보다, 인접한 상권 등과 연계해 지속적인 경제이익을 발생시켜야 경제적 측면에서 더 나은 효과를 가져올 수 있을 것으로 파악된다.

사회적, 문화적 효과에서 지역주민과 타 지역주민이 유의한 차이를 보였다. 사회적 효과는 두 그룹 모두 사회적 효과를 크게 인식하지 못하는 것으로 분석되었으며, 지역주민보다 타 지역주민의 효과인식이 더 높았다. 이는 커뮤니티 프로그램이 지역주민을 고려하지 않고 진행되고, 시설 이용목적 등이 제공되지 않아 지역 애착심, 주민 간 유대감, 공동체 강화 요인 등이 낮게 평가된 것으로 판단된다. 문화적 효과도 타 지역주민이 지역주민보다 효과인식이 높았으며, 두 그룹 모두 해당 효과

〈표 14〉 지역주민과 타 지역주민 간 도시재생기반마련 효과 비교 분석

구분	평균		표준편차		t	p
	지역주민 (n=93)	타 지역주민 (n=84)	지역주민 (n=93)	타 지역주민 (n=84)		
물리·환경적 효과	3.3844	3.3899	0.8522	0.8637	-0.42	0.966
경제적 효과	2.6935	2.9018	0.9341	0.8205	-1.568	0.119
사회적 효과	2.6953	2.9762	1.0032	0.853	-1.996	0.048
문화적 효과	3.0645	3.3542	1.0241	0.9061	-1.984	0.049

〈표 15〉 전체 응답자 지역이미지 차이분석

구분	조성 전 평균	조성 후 평균	평균 차	t값	유의확률
활기없는 -활기찬	2.85	4.23	1.37	-8.45	.000
단조로운 -다양한	2.86	4.25	1.39	-7.91	.000
한적한 -변화한	2.77	4.17	1.39	-8.56	.000
평범한 -매력적인	2.84	4.27	1.42	-8.13	.000
재미없는-재미있는	2.88	4.12	1.24	-7.32	.000
지루한-흥미로운	2.89	4.13	1.23	-7.32	.000
불안한 - 편안한	3.31	4.43	1.12	-6.98	.000
불쾌한 - 유쾌한	3.35	4.49	1.13	-7.01	.000
지저분한 -깨끗한	3.41	4.64	1.23	-6.76	.000
위험한 -안전한	3.54	4.67	1.12	-6.25	.000
혼란스러운-안정된	3.46	4.48	1.02	-6.06	.000
불편한 - 편리한	3.63	4.37	0.74	-2.61	.001
낮선 - 친근감 있는	3.17	4.18	1.00	-5.79	.000
삭막한 - 정감 있는	3.11	4.27	1.15	-6.4	.000

를 긍정적으로 인식하고 있다고 확인되었다. 이는 복합문화시설 ‘플랫폼창동61’의 조성으로 해당 지역에 부족했던 문화 기회가 제공되고, 지역주민과 타 지역주민에게 적합한 문화프로그램이 제공되어 높은 문화적 효과가 나타난 것으로 판단되었다. 하지만 지역 주류계층인 노년층과 지역특성에 맞는 프로그램들이 미흡하여 타 지역주민보다 문화적 효과 인식이 낮은 것으로 보인다..

전체적인 기반마련효과 인식 차이를 살펴보았을 때 두 그룹 모두 물리·환경적, 문화적, 사회적, 경제적 효과 순으로 효과인식이 높았고, 물리적인 범위에 상관없이 유의한 차이가 나타나지 않는 도시재생기반마련 효과는 물리·환경적, 경제적 효과로 나타났다. 이를 종합해봤을 때, 조성 후 1년이라는 시간적 제약 때문에 단기적 측면에서 볼 수 있는 물리·환경적, 문화적 효과가 높게 평가된 것으로 판단되며, 사회적·문화적 효과는 시설 내 커뮤니티와 문화프로그램의 다양성 부족으로 유의한 차이가 나타난 것으로 보인다. 이에 따라 [가설 2]를 부분 채택하였다.

3. 지역이미지 차이 분석

[가설 3:도시재생 거점시설 조성 전·후에 따라 지역이미지에 차이가 있을 것이다]를 검증하기 위해 전체 응답자를 대상으로 대응표본 t-검정을 실시하였다(〈표 15〉 참조).

지역이미지 14개 항목 중 전체 항목이 모두 유의한 결과가 나타났으며, 조성 전 지역이미지는 전체응답자가 모든 이미지항목을 부정적으로 인식하고 있었다. 특히 ‘변화한, 매력적인, 활기찬’의 순서로 이미지 평균이 낮았으며 기존 지역이미지를 낮게 평가하고 있음을 확인할 수 있었다. ‘활기찬’ 항목은 도시재생활성화계획안에서 제기한 ‘침체된’ 지역이미지 실태와 부합해 도시재생 거점시설의 목표설정이 타당성을 가진다고 판단할 수 있었다.

조성 후 지역이미지는 전반적으로 긍정적인 이미지에 가까웠고, 기존 지역이미지보다 개선되었다고 확인할 수 있었다. 특히 ‘안전한, 깨끗한, 유쾌한’ 순으로 지역이미지가 높게 나왔으며 조성

전·후 차이가 가장 큰 이미지로 ‘매력적인’이 가장 높게 개선되었는데, 도시재생사업에서 최근까지 ‘플랫폼창동61’만 조성되었다는 것을 감안했을 때 시설이 가지는 매력 때문에 지역이미지가 개선되었다고 판단할 수 있었다.

추가로 지역주민과 타 지역주민을 개별로 나누어 지역이미지 변화를 비교했을 때, 두 그룹 모두 지역이미지 변화에 유의미한 차이가 있는 것으로 판명되었다(〈표 16〉, 〈표 17〉 참조). 통계적으로 가장 큰 차이를 보였던 이미지는 ‘평범한-매력적인’ 항목이었다. 이는 전체 응답자의 개선 이미지와

동일 항목으로 시설 조성 후 두 그룹 모두 지역 자체를 매력적으로 느끼고 있다고 판단할 수 있다.

결과적으로 도시재생 거점시설 조성 전·후에 따라 전반적인 지역이미지가 긍정적으로 개선되었을 뿐만 아니라 그룹별로 지역이미지 변화가 유의미하게 나타났음을 확인할 수 있었다. 또한 모든 이미지 항목에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 것으로 판명되어 ‘플랫폼창동61’이 지역이미지 개선에 효과가 있는 것으로 판단할 수 있으며 이를 바탕으로 [가설 3]을 채택하였다.

〈표 16〉 지역주민의 지역이미지 차이 분석

구분(n=93)			평균	표준 편차	t- value	p- value
1	활기 없는 - 활기찬	조성 전	2.8065	1.5198	-5.746	.000
		조성 후	4.1398	1.7482		
2	단조로운 - 다양한	조성 전	2.7419	1.5101	-5.374	.000
		조성 후	4.0753	1.7272		
3	한적한 - 변화한	조성 전	2.7849	1.4733	-5.937	.000
		조성 후	4.1613	1.6634		
4	평범한 - 매력적인	조성 전	2.7634	1.3940	-5.820	.000
		조성 후	4.1505	1.6612		
5	재미없는 - 재미있는	조성 전	2.8817	1.6342	-4.446	.000
		조성 후	3.9570	1.6870		
6	지루한 - 흥미로운	조성 전	2.9032	1.4526	-4.320	.000
		조성 후	3.9677	1.7032		
7	불안한 - 편안한	조성 전	3.2473	1.6853	-4.665	.000
		조성 후	4.3656	1.6797		
8	불쾌한 - 유풀한	조성 전	3.2366	1.5975	-4.976	.000
		조성 후	4.4409	1.6449		
9	지저분한 - 깨끗한	조성 전	3.4839	1.7296	-4.119	.000
		조성 후	4.6237	1.7992		
10	위험한 - 안전한	조성 전	3.4624	1.7665	-4.439	.000
		조성 후	4.6559	1.8027		
11	혼란스러운 - 안정된	조성 전	3.3656	1.5865	-4.858	.000
		조성 후	4.5161	1.7296		
12	불편한 - 편리한	조성 전	3.7097	1.6493	-4.229	.000
		조성 후	4.2473	1.8571		
13	낮선 - 친근감 있는	조성 전	3.2688	1.5752	-3.236	.002
		조성 후	4.0108	1.8385		
14	삭막한 - 정감 있는	조성 전	3.2903	1.7667	-3.601	.001
		조성 후	4.2043	1.8151		

〈표 17〉 타 지역주민의 지역이미지 차이 분석

구분(n=84)			평균	표준 편차	t- value	p- value
1	활기 없는 - 활기찬	조성 전	2.9048	1.3676	-6.231	.000
		조성 후	4.3214	1.7912		
2	단조로운 - 다양한	조성 전	2.9762	1.5675	-5.836	.000
		조성 후	4.4405	1.8192		
3	한적한 - 변화한	조성 전	2.7619	1.3676	-6.180	.000
		조성 후	4.1786	1.6873		
4	평범한 - 매력적인	조성 전	2.9286	1.4790	-5.656	.000
		조성 후	4.4048	1.7977		
5	재미없는 - 재미있는	조성 전	2.8690	1.5583	-6.036	.000
		조성 후	4.2976	1.8352		
6	지루한 - 흥미로운	조성 전	2.8810	1.5002	-6.264	.000
		조성 후	4.3095	1.8431		
7	불안한 - 편안한	조성 전	3.3690	1.5965	-5.316	.000
		조성 후	4.5000	1.4685		
8	불쾌한 - 유풀한	조성 전	3.4762	1.6608	-4.987	.000
		조성 후	4.5357	1.6678		
9	지저분한 - 깨끗한	조성 전	3.3214	1.6292	-5.725	.000
		조성 후	4.6667	1.7924		
10	위험한 - 안전한	조성 전	3.6310	1.6485	-4.453	.000
		조성 후	4.6786	1.7435		
11	혼란스러운 - 안정된	조성 전	3.5595	1.5472	-3.665	.000
		조성 후	4.4405	1.8192		
12	불편한 - 편리한	조성 전	3.5357	1.5402	-4.066	.000
		조성 후	4.5119	1.7732		
13	낮선 - 친근감 있는	조성 전	3.0595	1.5857	-4.968	.000
		조성 후	4.3571	1.9735		
14	삭막한 - 정감 있는	조성 전	2.9167	1.5225	-5.599	.000
		조성 후	4.3333	1.9346		

4. 그룹 간 이미지 변화 차이 분석

[가설 3: 도시재생 거점시설 조성 전·후에 따라 지역주민과 타 지역주민 간 지역이미지 변화 차이가 없을 것이다]를 검증하기 위해 지역주민과 타 지역주민 간 지역이미지 차이를 확인하고 이를 바탕으로 독립표본 t-검정 방법을 사용하여 두 그룹의 변화 차이를 비교하였다(〈표 18〉 참조).

지역주민은 앞서 설명했던 가설 2의 내용처럼 ‘평범한-매력적인’ 항목이 가장 큰 변화를 보였으며, ‘낮선-친근감 있는’ 항목은 가장 낮게 나타났다. 타 지역주민은 ‘혼란스러운-안정된’ 이미지의 변화가 가장 낮게 나타났으며, 두 그룹 모두 긍정적인 변화가 있는 것을 확인할 수 있다. 평균 수치로 전체적 이미지 항목을 비교해 보았을 때 지역주민보다 타 지역주민의 이미지 변화 차이가 많았으며, 이는 원래는 좋지 않았던 타 지역주민의 이미지가 불협사업 거점시설 조성 후 더 많은 영향을 받은 것으로 확인된다.

가설 검증을 위해 두 그룹 간 독립표본 t-검정

을 한 결과, 전체적 이미지 항목에서 유의미한 차이가 나타나지 않았고 지역이미지 변화가 비슷하게 나타난 것을 확인할 수 있었다. 지역주민과 타 지역주민 모두 시설 조성 후 이미지에 긍정적 영향을 받았으며 시설의 이미지 개선효과가 물리적 범위에 상관없이 비슷하게 영향을 준 것으로 파악되었다. 이미지 항목 중 ‘불쾌한-유쾌한’, ‘위험한-안전한’, ‘혼란스러운-안정된’, ‘불편한-편리한’은 타 지역주민보다 지역주민의 평균차이가 큰 것으로 나타났다. ‘불쾌한-유쾌한’은 지역주민에게 부족했던 문화적 기회를 제공하고, 기존의 방치되었던 주차장 대지를 활용하여 지역활기를 높였기 때문에 타 지역주민보다 높게 인식된 것을 확인할 수 있었다. ‘위험한-안전한’과 ‘혼란스러운-안정된’ 이미지 항목은 야간 시간대에 일어날 수 있는 범죄의 위험이나, 포장마차거리로 사용되어 시설 조성 전에는 낮게 평가되었지만, 시설 조성 후 문화체험과 거리정비로 지역주민이 실질적으로 느끼고 있던 문제점을 해결하여 타 지역주민의 평균 차이보다 높게 나타난 것을 확인할 수 있었다. ‘불

〈표 18〉 지역주민과 타 지역주민 간 지역이미지 변화 비교 분석

구분	평균(지역이미지 전·후 차이)		표준편차		t	p
	지역주민 (n=93)	타 지역주민 (n=84)	지역주민 (n=93)	타 지역주민 (n=84)		
활기없는 -활기찬	1.333	1.416	2.237	2.083	-0.256	0.799
단조로운 -다양한	1.333	1.464	2.392	2.299	-0.370	0.712
한적한 -변화한	1.376	1.416	2.235	2.101	-0.123	0.902
평범한 -매력적인	1.387	1.476	2.298	2.392	-0.253	0.801
재미없는-재미있는	1.075	1.428	2.332	2.169	-1.040	0.300
지루한-흥미로운	1.064	1.428	2.376	2.090	-1.077	0.283
불안한 - 편안한	1.118	1.131	2.311	1.949	-0.039	0.969
불쾌한 - 유쾌한	1.204	1.059	2.333	1.947	0.445	0.657
지저분한 -깨끗한	1.139	1.345	2.668	2.153	-0.560	0.576
위험한 -안전한	1.193	1.047	2.592	2.155	0.405	0.686
혼란스러운-안정된	1.150	0.881	2.283	2.202	0.797	0.426
불편한 - 편리한	0.978	0.976	2.231	2.200	0.007	0.994
낮선 - 친근감 있는	0.741	1.297	2.211	2.393	-1.605	0.110
사막한 - 정감 있는	0.914	1.416	2.447	2.319	-1.399	0.164

편한-편리한'은 타 지역주민보다 높게 나타났지만 전체적으로 지역주민과 타 지역주민 모두 문화 체험과 다양한 프로그램 참여 기회가 지역에 제한 없이 제공되어 전체적인 평균차이가 크게 나타나지 않았다.

결과적으로 거점시설 조성으로 인한 지역이미지 개선효과가 두 그룹에게 긍정적인 영향을 주었으며 이미지 변화에 유의미한 차이가 없는 것을 확인할 수 있었다. 그러므로 [가설 4]를 채택하였다.

V. 결론

이 연구는 도시재생사업 중 붐업사업으로 조성된 도시재생 거점시설을 대상으로 지역이미지에 변화가 있는지 검증하고 시설 효과 인식이 어떠한지 알아보았다.

분석 결과, 도시재생 거점시설 조성 전·후에 따라 지역이미지가 긍정적으로 개선되었다. 재생기반마련 효과에서 물리·환경적, 문화적 효과는 긍정적으로 인식하고 있었지만, 지역주민보다 타 지역주민이 모든 항목에서 더 긍정적 효과를 느끼고 있다고 나타났다. 결론적으로 도시재생 거점시설의 조성 전·후에 따른 지역이미지 개선은 실질적 효과가 나타났으며, 그룹별로 지역이미지 개선 효과에 차이가 없는 것을 확인하였다. 시설효과는 두 그룹 모두 경제적, 사회적 효과를 낮게 인식하고 있다고 확인되었지만, 점진적 변화특성을 보이기 때문에 장기적 관점에서 사업 모니터링이 필요하다고 판단된다. 따라서 더 현실적인 거점시설 계획방안 도출을 위해 긍정적으로 인식되고 있는 물리·환경적 효과와 문화적 효과를 극대화하는 방안이 필요하다. 따라서 다음과 같이 총 3개의 개선방향을 제시할 수 있다.

첫째, 지역주민을 고려한 커뮤니티와 문화 프로

그램을 마련해야 한다. 재생기반 마련효과 분석에서도 알 수 있듯이, 시설이 조성된 해당 지역주민의 효과 인식은 타 지역주민보다 낮았다. 이는 현재 진행되고 있는 커뮤니티, 교육, 문화체험 프로그램 등이 주로 초·장년층을 목표로 운영되고 있어 지역 전반의 관심을 끄는 데에는 효과적이지 못한 것으로 분석된다. 그렇기 때문에 중·장년층이 쉽게 접근할 수 있는 여가·관람 문화 프로그램을 다양화해 해당 시설을 방문하도록 유도해야 할 것이다. 이러한 방문 유도는 궁극적으로 커뮤니티 발생으로 이어져 긍정적인 사회적 효과를 가져올 수 있다.

둘째, 위생, 안전, 휴식·여가 같은 물리·환경적 효과를 강화해야 한다. 해당지역의 위생 효과는 기존의 포장마차거리가 정비되어 응답자들에게 비교적 강하게 인식되었지만, 아직까지 야간시간에 포장마차들이 운영되고 있어 포장마차 발생 소음과 공해 등이 관리될 수 있도록 가이드라인을 마련해야 할 것이다. 안전 부분에서는 시설 조성 과 공원화로 환경개선이 이루어져 안전 효과 인식이 높은 것으로 나타났다. 하지만 인접대지에 대규모 야외주차장이 입지해 있어 야간시간대 범죄 예방을 위한 조명과 보조등을 설치하여 시설과 함께 관리해야 더 높은 안전 효과를 거둘 수 있을 것이다. 휴식·여가 항목은 시설에 쉽게 접근할 수 있도록 개방된 공공공간을 구성하여, 목적성이 없는 방문자도 편하게 머무를 수 있는 시설로 인식되어야 휴식·여가효과를 극대화할 수 있을 것이다.

셋째, 문화참여기회 확대와 문화수준 상승을 위한 문화활성화 전략 구축이 필요하다. 문화적 효과를 극대화하려면 기본적으로 문화 활동에 참여할 수 있는 기회 증대가 수반되어야 하며, 이는 다양한 문화프로그램 마련, 문화정보 홍보·전달, 시설 접근의 용이성을 바탕으로 강화할 수 있을 것

이다. 이러한 거점시설의 문화참여 증진을 바탕으로 지역문화수준을 높이기 위해서는 문화 활성화 전략을 구축해야 한다. 지역 전반의 문화를 활성화하려면 해당지역 내 다른 문화시설과 연계해 프로그램과 구성원 간 교류가 이루어질 수 있도록 해야 한다. 이를 통해 각 시설 간 경쟁력을 높일 수 있으며 결과적으로 지역전반의 문화수준 상승을 기대할 수 있을 것이다.

종합적으로 거점시설 조성이 지역이미지 개선과 재생기반마련에 효과가 있다고 확인하였으며, 붐업사업이 단기효과를 수반한 재생사업의 견인추로 기능하고 있는 것을 알 수 있었다. 실제로 붐업사업은 전체사업의 활성화를 도모하는 선제적 사업이며, 연계된 재생사업들이 초기에 안착할 수 있도록 기반을 마련해주는 키스톤(Key-Stone) 역할을 하기 때문에 중요성이 높다. 따라서 지속적으로 붐업사업의 취지를 효과적으로 달성하기 위해서는 이 연구의 결과에서 확인한 바와 같이 지역이미지 개선과 재생기반 마련효과의 극대화뿐만 아니라, 주민참여 유도, 민간투자 촉진 등 더 구체적이고 체계적인 관리와 전략이 요구된다.

이 연구는 창동·상계지역 지역에서 시행된 붐업사업이라는 특수해를 다루고 있어 다른 도시재생사업 시행 지역에 적용하기 어렵다는 한계가 있다. 또한 설문지의 유효 표본수가 177부에 그쳐 연구의 일반화가 어려우며, 해당시설의 특성 때문에 20대 등 젊은 계층으로 응답자가 집중되어 있는 점도 한계로 볼 수 있다. 분석 시 창동지역을 지역주민으로, 도봉구 지역을 포함한 다른 지역을 타지역주민으로 그룹화한 점은 시설운영 기간 및 영향범위 설정에 따른 효과를 파악하고자 한 것인데, 이 때문에 그룹의 세분화가 이루어지지 못한 점이 이 연구의 한계이다. 따라서 시설의 조성 후 단기간에 걸친 재생기반마련 효과와 지역이미지

개선 효과를 파악해 향후 관련연구에서는 장기적 관점에서 변화를 파악한 연구가 진행되어야 할 것이다.

이 연구는 기존의 도시재생 거점시설 연구에서 보지 못한 지역이미지 개선효과를 실질적으로 검증했을 뿐만 아니라 도시재생 거점시설의 재생기반마련효과 인식을 파악하여 앞으로 진행될 재생사업에 거점시설의 보완점과 방향성을 제시했다는 점에서 시사점을 가진다. 또한 시설 이용자를 중심으로 지역이미지 변화과정을 살펴보고 이미지 개선 파급효과의 범위 파악을 위해 지역주민과 타 지역주민으로 구분하여 지역권별로 차이가 있는지 확인해 도시재생사업 내 지속적 이미지 관리 체계의 필요성과 물리적 범위에서의 균형적 이미지 개선안이 계층적으로 제시되어야 하는 타당성을 제시했다는 점에서 시사점을 가진다.

참고문헌

- 김광희, 2005, “관광지 방문 전후 이미지 차이에 관한 연구”, 경기대학교 관광전문대학원 석사학위논문.
- 김자영, 2012, “블로그 노출 전·후에 따른 관광목적지 이미지 차이분석”, 한양대학교 국제관광대학원 석사학위논문.
- 김정현, 2004, “지역이미지 제고를 위한 CI구축 및 PR전략”, 『한국행정논집』, 16(3): 573~604.
- 김주현, 2015, “도시재생사업이 주민만족도에 미치는 영향에 관한 연구 : 대구광역시 남구 문화·예술 생각대로를 중심으로”, 가톨릭대학교 행정대학원 석사학위논문.
- 김태동, 2014, “도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교분석”, 충북대학교 대학원 석사학위논문.

- 김현·이현우, 2012, “문화예술 산업도시로서의 부산 도시 이미지 분석”, 『예술경영연구』, 23: 115~137.
- 김훈, 2014, “지역이미지 측정과 지역마케팅”, 2014. 글로벌경영학회 동계학술대회, 성남시: 가천대학교.
- 노초원, 2015, “도봉구 새동네 빗물마을 조성에 대한 구성원의 인식 및 태도 연구”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 도시재생사업단, 2014, 『도시재생 R&D 종합성과집』, 서울.
- 류정봉, 2005, “관광지이미지가 관광객 태도 및 만족에 미치는 영향”, 동명정보대학교 석사학위논문.
- 박석희·고동우, 2002, “연구논문: 관광지의 정서적 이미지 척도 개발-순정서적 이미지와 준정서적 이미지”, 『관광학연구』, 25(4): 13~32.
- 박종구·박종산·김명식, 2009, “서울 4대 지역의 문화환경 조성으로 인한 지역경제 활성화 효과”, 『한국조경학회지』, 36(6): 55~65.
- 박종준·윤현위·권혜정·정원옥·박종화, 2012, “도시 이미지의 지리적 시각화”, 『서울도시연구』, 13(1): 167~180.
- 박한식, 2007, “지역 이미지 분석을 통한 장소마케팅 전략”, 『관광연구논총』, 19(1): 101~115.
- 서울특별시, 2015, 『2025 서울시 도시재생전략계획』.
- 서울특별시, 2016, 『창동·상계 신경제중심지 조성을 위한 도시경제기반형 활성화계획(안)』.
- 송희, 2016, “도심재생사업의 주민만족도에 관한 연구 : 서울시 중구 도심재생사업을 중심으로”, 경기대학교 서비스경영전문대학원 석사학위논문.
- 심소희, 구자훈, 2017, “서울시 성수동 도시재생사업에 대한 산업지원 및 도시재생 통합적 관점의 특성 분석”, 『서울도시연구』, 18(1): 1~16.
- 안소민, 장동련, 홍성민, 2007, “도시경관의 디자인 혁신이 도시브랜드 제고에 미치는 영향에 관한 연구”, 『디자인학연구』, 20(4): 129~142.
- 오동훈, 2010, “문화공간 조성을 활용한 선진 도시재생 성공사례 비교 연구”, 『도시행정학보』, 23(1): 175~197.
- 이규인·이장욱·이은희, 2011, “도시재생사업 환경평가를 위한 과제도출 및 주민의식조사”, 『대한건축학회 논문집-계획계』, 27(1): 97~104.
- 이규찬, 2008, “복원된 도시복개하천이 주민의 지역이미지에 미치는 영향” 서울시립대학교 석사학위논문.
- 이창훈, 2013, “일본인 관광객의 경남지역 방문 전·후 이미지 차이분석”, 『지역산업연구』, 36: 1~16.
- 전상호사(타가미 히로시), 2010, “세계자연유산 관광지에 대한 이미지 차이분석 : 제주도 세계유산을 방문한 한일관광객을 대상으로”, 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 지은희, 2001, “지역 이미지의 형성과정에서 나타나는 이미지의 차이에 관한 연구 : 인사동 지역의 사례연구”, 홍익대학교 대학원 석사학위논문.
- 최필성, 2014, “도시재생 테스트베드의 실태분석과 개선방안 : 전주시와 창원시를 중심으로”, 전남대학교 대학원 박사학위논문.
- 최현숙, 2009, “문화시설에서 나타나는 도시재생 사례에 관한 연구”, 홍익대학교 대학원 석사학위논문.
- 하지영, 2013, “문화적 도시재생에 대한 시민의 영향인식과 태도에 관한 연구”, 전남대학교 문화전문대학원 석사학위논문.
- 한국문화정책개발원, 1997, 『대중예술을 위한 문화공간 확충방안』.
- Anderssen, P. and Colberg, R. T., 1973, “Multivariate Analysis in Travel Research: a Tool for Travel Package Design and Market Segmentation”, University of Washington.
- Baloglu, S. and McCleary, K. W., 1999, “A Model of Destination Image Formation”, *Annals of Tourism Research*, 26(4): 868~897.
- Beerli, A. and Martin, J. D., 2004, “Factors Influencing Destination Image”, *Annals of Tourism Research*, 31(3): 657~681.
- Dann, G. M., 1996, “Tourists' Images of a Destination -an Alternative Analysis”, *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 5(1-2): 41~55.
- Gartner, W. C., 1989, “Tourism image: Attribute measurement of state tourism products using multi-dimensional scaling techniques”, *Journal of Travel Research*, 28(2): 16~20.
- Gartner W. C. and Hunt, J. D., 1987, “An Analysis of State Image Change Over a Twelve-Year Period (1971-1983)”, *Journal of Travel Research*, 26(2): 15~19.
- Hunt, J. D., 1975, “Image as a Factor in Tourism

- Development", *Journal of Travel Research*, 13(3): 1~7.
- Lynch, K., 1960, *The Image of the City*, 11. MIT Press.
- Nasar, J. L., 1998, *The Evaluative Image of the City*, SAGE Publication
- Mayo, E., 1975, "Tourism and the National Parks: A Psychographic and Attitudinal Study", *Journal of Travel Research*, 14(1): 14~21.
- Pearce, P. L., 1982, "Perceived changes in holiday destinations", *Annals of tourism research*, 9(2): 145~164.
- Relph, E., 1976, *Place and placeness*, London: Pion, SAGE Publication.
- Russell, J. A., Ward, L. M., and Pratt, G., 1981, "Affective Quality Attributed to Environments: A Factor Analytic Study", *Environment and Behavior*, 13 (3): 259~288.
- 원 고 접 수 일 : 2017년 12월 1일
1차심사완료일 : 2018년 6월 15일
최종원고채택일 : 2018년 6월 22일

