

주민참여형 주거지 재생사업에 대한 고령거주자의 사업 만족도 결정요소 연구

- 연남동 사업지구를 대상으로 -

A Study on Determinants of Elderly Residential Satisfaction on the Planned Elements of the Participatory Residential Environment Improving Projects - Focused on the Project of Yonnam-dong -

김아름*
Kim, Ah-Leum

구자훈**
Koo, Ja-Hoo

Abstract

The purpose of this study is to estimate the determinants of Elderly Residential Satisfaction on the residential environment improving projects and suggest the political implications. The survey include questionnaires about the satisfaction level on the project physical and non-physical maintenance factors. The results were statistically analyzed by Correlation Analysis and Regression Analysis. As the result of the study, firstly, it shows that 'traffic and improve pedestrian environment' and 'improved parking environment' factors that are important to the satisfaction of the elderly residents of a high impact on the business component a physical maintenance. Secondly, it shows that 'home improvement and management support' and 'economic foundation' factors that are important to the satisfaction of the elderly residents of a high impact on the business component a non-physical maintenance. The results of analysis on the determinants of Elderly Residential Satisfaction on the residential environment improving projects of Yonnam project may be important foundation for future strategies for improvement.

Keywords : Residential Environment Improving Project, Elderly Residential Satisfaction, Correlation Analysis, Regression Analysis

주요어 : 주거지 재생사업, 고령 거주자의 만족도, 상관관계 분석, 회귀분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

주거지 재생사업이 과거에는 대부분 전면철거방식으로 진행됨에 따라 커뮤니티와 지역의 장소성 파괴 등 다양한 문제점이 제기되었다. 그러나 최근에는 이러한 문제를 해결하고자 마을단위의 주거지 정비사업이 활발히 추진되고 있는 실정이다.

이러한 흐름을 반영하여 서울시에서는 휴먼타운에 이어 주민참여형 주거지 재생사업을 추진하고 있으며, 1차 사업으로 8개의 지역을 4개¹⁾의 유형으로 나누어 사업이 추진 중이다.

이러한 주거지 재생사업지역의 대부분은 단독·다가구가 밀집된 기성시가지에서 시행되기 때문에 그 지역에서

오랫동안 거주한 고령거주자의 비율이 높은 것이 특징이다. 따라서 이러한 사업에 있어 고령거주자를 고려한 계획수립과 사업과정 중의 참여는 사업이 목표와 취지를 이루는데 중요한 요소라고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 주거지 재생사업을 대상으로 사업전체를 평가하거나 커뮤니티 활성화, 주민참여를 중심으로 한 연구는 활발히 진행되고 있으나 고령거주자 관점에서 사업을 평가하는 연구는 미흡한 현실이다.

고령자의 경우, 오랫동안 거주했던 지역에서 노년기를 보내기를 원하는 추세이며, 최근에는 이러한 흐름을 반영하여 노인복지정책 역시 복지시설 중심에서 고령친화적인 지역 환경을 만드는 방향으로 패러다임이 변화되고 있다. 따라서 마을단위의 주거지 정비사업이 고령거주자의 비율이 높은 기성시가지에서 이루어지기 때문에 고령자의 특성을 반영하여 그들이 오랫동안 거주했던 지역에서 노년

*정회원(주저자), 한양대학교 도시대학원 박사수료

**정회원(교신저자), 한양대학교 도시대학원 교수

Corresponding Author: Ja-hoon Koo, Dept. of Graduate School of Urban Studies, Hanyang Univ., 222 Wangsimni-ro, Seong dong-gu, Seoul 133-791, Korea. E-mail: jhkoo@hanyang.ac.kr

1) 주민참여형 주거지 재생사업은 정비예정구역 해제지역(2개소), 축진지구 존치지역(3개소), 다가구·다세대 밀집지역(2개소), 지역특성화 시범사업지역(1개소)등 4개의 유형으로 사업이 추진 중이다.

기를 보낼 수 있는 지역 환경을 조성하는 것은 매우 중요한 과제라고 할 수 있다.

이에 본 연구에서는 최근에 시행되고 있는 주민참여형 주거지 정비사업을 대상으로 고령거주자 관점에서 물리적·비물리적인 정비요소에 대한 만족도 중에서 전체 사업만족도에 영향을 주는 요인을 분석해보고자 한다. 이를 통해 고령거주자 관점에서 전체 사업만족도와 상관관계가 높은 정비요소가 무엇인지를 분석하고자 한다. 이를 위해 사업만족도와 세부 정비요소에 대한 만족도와의 영향 관계 분석을 위해 회귀분석을 실시하고, 정비요소 간의 상대비교를 통해 정책적 시사점을 얻고자 한다. 향후 이러한 분석을 통하여 주민참여형 주거지 재생사업 계획수립 시 참고할 수 있는 고령거주자를 고려한 계획수립에 관한 기초자료를 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 주민참여형 주거지 재생사업의 정비예정구역 해제지역인 서울시 마포구 연남동 일대²⁾를 대상으로 한다. 내용적 범위는 사업지역 고령거주자의 사업만족도와 물리적·비물리적 사업정비요소와의 영향관계를 분석하고자 한다.

구체적인 연구의 흐름과 방법은 다음과 같다. 첫째, 연남동을 대상으로 수립된 서울 휴먼타운 디자인 가이드라인(서울 휴먼타운 제1종 지구단위계획)을 검토하여 주민참여형 주거지 재생사업의 정비요소를 설정한다. 여기에 비물리적인 정비요소인 커뮤니티시설 운영관련 내용은 서울시의 내부자료를 통해 보완하였다. 둘째, 연남동 주거지 재생사업 지구 내 거주하는 고령거주자를 대상으로 주민 설문조사를 실시하였다. 셋째, PASW Statistics 18.0을 이용하여 사업만족도와 세부 정비요소에 대한 만족도와의 영향관계를 분석하기 위해 회귀분석을 실시하였다. 마지막으로 고령거주자의 특성을 고려한 주민참여형 주거지 재생사업에 대한 시사점을 제시한다. 연구의 흐름을 정리하면 <Figure 1>과 같다.

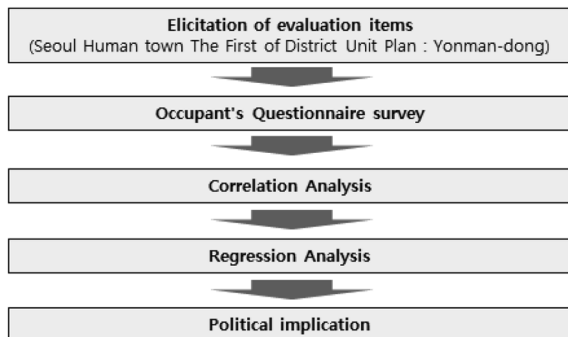


Figure 1. Flow Diagram of Research

2) 이 지역은 2013년 9월 물리적인 기반시설 정비가 완료되었으며, 2013년 12월 비물리적인 커뮤니티센터 운영, 경제기반조성 및 전문가 지원 관련 계획이 완료되어 주민공동체에 의해 운영되고 있다.

II. 선행 연구

1. 선행연구 분석 및 연구의 차별성

마을단위 주거지 재생사업 관련 연구를 살펴보면, 크게 사업에 대한 평가 연구와 최근에 재생사업에서 이슈가 되고 있는 주민참여와 비물리적인 정비요소에 관한 연구로 나누어진다. 먼저, 사업평가 관련 연구로는 Yu(2010), Lee, Lee, Jong & Kim(2013) 등이 있고, 비물리적인 정비요소 관련 연구로는 Sin & Hea(2008), Kim, Kim & Lee (2012) 등이 있다. 그러나 마을단위의 주거지 재생사업이 진행되는 지역이 고령거주자 밀집지역에서 이루어짐에도 불구하고 고령거주자 관점에서 사업을 평가하고 개선방향을 제시한 논문은 많지 않은 실정이다.

반면에 고령자 관점에서 근린환경을 분석한 연구로는 고령자의 생활환경 만족도 및 근린의식을 조사한 Lim & Ji(2008), Nam, Lim & Ji(2009) 등의 연구가 있으며, 도시개발사업을 중심으로 고령자에게 중요한 근린환경요소를 실증 분석한 Kim(2012)의 연구 등이 있다. 또한 최근에 고령거주자 관점에서 주거지 재생사업의 물리적 정비요소의 중요도-만족도를 분석한 Kim, Koo & Lee(2013)의 연구가 있다.

Lim & Ji(2008)는 고령자의 근린의식의 연령대별 차이를 분석하였으며, Nam, Lim & Ji(2009)는 고령자의 생활환경을 주거환경과 자녀와의 별거에 대한 만족도로 분석하였다. Kim(2012)은 보행환경개선사업, 근린공원조성, 노인복지관 건설, 복합쇼핑몰 건설 후 고령자의 일상생활활동, 사회적 활동, 자립적 생활능력, 사회적 지지의 변화를 분석하였다. 마지막으로 Kim, Koo & Lee(2013)는 주거지 정비사업에서 고령거주자의 경우 물리적인 정비요소 중 보행환경 개선과 공공공간 조성에 대해 중요하게 생각하는 것으로 분석하였다. 그러나 Kim, Koo & Lee (2013)의 연구는 주거지 재생사업의 물리적인 정비요소만을 대상으로 실증분석하여, 최근 이슈가 되고 있는 비물리적인 정비요소에 대해서는 분석하지 못한 한계를 지니고 있다.

선행연구 분석 결과 도시와 지역계획 측면에서 고령자가 필요로 하는 근린환경에 대한 연구는 아직까지 미비한 실정이다. 특히 고령거주자가 밀집해 있는 기성시가지에서의 주거지 정비사업의 경우 고령거주자의 비율이 높은 지역이 대부분인 만큼 고령거주자가 중요하게 생각하는 근린환경요소에 대한 연구가 필요한 시점이다.

따라서 본 연구에서는 앞에서의 선행연구 분석 결과를 반영하여 주민참여형 주거지 재생사업을 대상으로 물리적인 정비요소와 비물리적인 정비요소를 모두 포함하여 사업만족도와 영향관계를 종합적으로 분석해보고자 한다.

III. 변수설정 및 분석의 틀

1. 1차 평가항목 및 세부 측정항목 설정

현재 주민참여형 주거지 재생사업이 이루어지고 있는

연남동 지구를 대상으로 이 지역에서 실행된 물리적·비물리적 정비요소를 평가의 대상으로 한다.

먼저 연남동을 대상으로 수립된 서울휴먼타운 디자인가이드라인(서울 휴먼타운 제1종 지구단위계획)을 검토하여 세부 정비요소를 도출하였다. 다음으로 도출된 세부 정비요소를 성격에 따라 물리적인 정비요소의 경우, 교통 및 보행환경 개선, 공공공간 조성, 경관개선, 주차환경 개선, 보안방법 개선 등 5개의 대분류로 분류하였다. 비물리적인 정비요소의 경우, 주택개량 및 관리지원, 공동체 활성화 지원(커뮤니티 센터), 경제기반 조성 및 전문가 지원 등 3개의 대분류로 분류하였다. 여기서 공동체 활성화 지원(커뮤니티 센터) 관련 내용은 추후에 서울시의 커뮤니티 센터 운영현황자료를 바탕으로 보완하였다. 구체적인 분는 <Table 1>과 같다.

Table 1. Evaluation Items

Index	Dependent Variable	
Physical Factors	Improvement of transportation and pedestrian passage environment	Improvement of traffic facility and Development of green area at the street Development and Pavement of pedestrian passage The opening of fence movement
	Development of open space	Development of a community center
		Development of urban park and square
		Development of children's playground
	Improvement of landscape	Roadside tree plantation
		Improvement of guide system
		The erection of automated waste collection system
		Improvement of residential parking system
	Improvement of security	The erection of CCTV
		The electric wire refurbishment project
The erection of streetlamp and security light		
Home Improvement and Management Support	Financial backing of house improvement	
	Home Improvement Consultation operating	
Non-Physical Factors	Community Enable support (Community Center)	Village administration offices Elderly shelter operating Elderly recreational programs Co-Parenting operating room Book café operations Rooftop gardening operations
	Economic base Composition and professional support	Create and support social enterprises
		Elderly jobs
	Dispatch of experts and citizens activity support	Dispatch of experts and citizens activity support

2. 연구모형 및 가설설정

본 연구는 주민참여형 주거지 재생사업에서 물리적·비물리적 정비요소와 사업만족도와의 영향관계 분석에 초점

을 두고 연구모형을 구성하였다. 앞서 연남동을 대상으로 수립된 디자인 가이드라인을 검토하여 물리적 정비요소는 교통 및 보행환경개선, 공공공간 조성, 경관개선, 주차환경 개선, 보안방법 개선 등으로 구성되며, 비물리적인 정비요소는 주택개량 및 관리지원, 공동체 활성화 지원, 경제기반 조성 및 전문가 지원 등으로 세부정비요소를 도출하였다. 이를 바탕으로 주민참여형 주거지 재생사업의 정비사업의 세부정비요소가 사업만족도에 어떤 영향을 미치는지 다음 <Figure 2>와 같은 연구모형을 설계하였다.

이러한 연구모형을 통해 주민참여형 주거지 재생사업의 세부 정비항목 중에서 고령거주자의 사업만족도에 영향을 주는 결정요인이 무엇인지 분석하고자 한다. 이를 위해 회귀분석의 표준화 베타값(β)을 활용하여 요소간의 상대비교를 통해 결과를 분석하고자 한다.

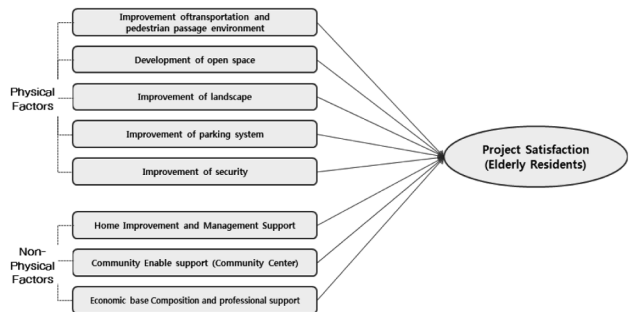


Figure 2. Research Model

IV. 고령거주자의 사업만족도 영향요인 분석

1. 대상지 현황 및 설문조사 결과

1) 대상지 현황

대상지인 연남동 지구는 주민참여형 주거지 재생사업 중 정비예정구역 해제지역에 해당하는 지역으로 마포구 연남동 239-1번지에 위치하고 있다. 면적이 82,900 m², 1,419세대³⁾(가구주 360명, 세입자 1,059명)가 거주하는 지역으로 전체 세대 중 세입자의 비율이 75%로 세입자의 비율이 높은 편이다. 이는 기성시가지에 위치해 임대 위주의 주거형식인 다세대·다가구 주택의 비율이 높기 때문이다. 거주자의 연령대를 살펴보면, 30대가 26%로 가장 높은 비율을 차지하며, 그 다음으로 60대 이상이 20%, 50대 이상이 17%의 비율을 차지하고 있다. 따라서 60대 이상인 현재의 고령인구와 예비고령인구인 50대 이상의 인구비율을 감안할 때 이 지역은 고령거주자의 비중이 높은 지역임을 알 수 있다.

이 지역은 기존에 2기 휴먼타운 사업지구로 지정되었으나, 사업의 명칭이 바뀌어 사업이 추진됨에 따라 주민참여형 주거지 재생사업으로 추진되게 되었다. 2013년 9월

3) 마포구청 공공관리과 내부 자료인 소유주 및 세입자 등록현황 자료를 참고하였다(2011. 04).

물리적인 기반시설 정비가 완료되었으며, 2013년 12월 비 물리적인 커뮤니티센터 운영, 경제기반조성 및 전문가 지원 관련 계획이 완료되어 현재 주민공동체에 의해 운영되고 있다.

2) 설문조사의 개요

회귀분석을 위해 사업지 내 만 60세 이상의 고령거주자 93명(남자 25명, 여자 68명)을 대상으로 면접설문을 실시하였다. 설문조사 방법으로 리커트(Likert) 7점 척도

를 사용하여 사업 전체 만족도와 각 정비요소에 대한 만족도를 조사하였다. 설문조사는 2014년 7월 21일부터 27일까지 일주일간 실시하였다.

3) 응답자 현황

설문 응답자는 남성 36.9%(25명), 여성 73.1%(68명)로 여성 거주자의 비중이 높았다. 연령은 60대 26.9%(25명), 70대 45.2%(42명), 80대 24.7%(23명), 만 90세 이상 3.2%(3명)의 분포를 보였다. 응답자의 세부 거주특성으로

Table 2. Correlation Analysis-1

Factors	Project Satisfaction	Improvement of traffic facility and green area at the street	Development and Pavement of pedestrian passage	The opening of fence movement	Development of a community center	Development of urban park and square	Development of children's playground	Roadside tree plantation	Improvement of guide system	The erection of automated waste collection system	Improvement of residential parking system	The institution of program parking system	Improvement of green parking system	The erection of CCTV	The electric wire refurbishment project	The erection of streetlamp and security light
Project Satisfaction	1	0.330**	0.311**	0.262*	0.191	0.221*	0.187	0.219*	0.255**	-0.094	0.164	0.273**	0.202	-0.035	-0.015	-0.031
Improvement of traffic facility and green area at the street		1	0.139	0.266**	0.155	-0.015	-0.014	-0.078	0.170	0.218*	0.276**	0.182	0.229*	-0.060	0.063	0.090
Development and Pavement of pedestrian passage			1	0.316**	0.235*	0.112	0.196	0.302**	0.207*	0.131	0.190	0.137	0.069	0.068	0.166	-0.103
The opening of fence movement				1	0.226*	-0.119	-0.109	-0.117	0.203	0.008	0.360**	0.215*	0.206*	0.036	0.220*	0.057
Development of a community center					1	0.380**	0.307**	0.125	0.194	0.143	0.205*	0.204	0.216*	0.014	0.222*	0.018
Development of urban park and square						1	0.525**	0.528**	0.392**	-0.054	0.107	0.145	0.208*	-0.036	0.182	0.264*
Development of children's playground							1	0.528**	0.499**	0.208*	0.035	0.170	0.256*	0.400**	0.276**	0.161
Roadside tree plantation								1	0.420**	0.105	0.201	0.271**	0.177	0.099	0.032	0.192
Improvement of guide system									1	0.281**	0.383**	0.373**	0.330**	0.278**	0.153	0.396**
The erection of automated waste collection system										1	0.182	0.192	0.155	0.124	-0.045	0.017
Improvement of residential parking system											1	0.875**	0.603**	-0.008	0.077	0.115
The institution of program parking system												1	0.733**	0.044	0.014	0.144
Improvement of green parking system													1	0.168	0.170	0.199
The erection of CCTV														1	0.296**	0.283**
The electric wire refurbishment project															1	0.204*
The erection of streetlamp and security light																1

** : The correlation coefficient=0.01

* : The correlation coefficient=0.05

는 거주기간은 5년 이하 15.1%(14명), 10년 이하 14.0%(13명), 15년 이하 16.1%(15명), 20년 이상 54.8%(51명)으로 조사되었으며, 주거지 점유형태는 월세 5.4%(5명), 전세 15.1%(14명), 자가 79.6%(74명)로 나타났으며, 주택 형태는 연립주택 및 다세대 41.9%(39명), 다가구 26.9%(25명), 단독 31.2%(29명)로 조사되었다.

2. 상관관계 분석

본 연구에서는 사업만족도와 주민참여형 주거지 정비사

업의 세부 정비요소간의 영향관계 분석을 위한 다중회귀 분석을 실시하기 이전에 세부 변수 간의 상관관계 분석을 통하여 변수간의 상관관계 정도를 분석하고, 다중공선성을 제거하여 분석의 신뢰도를 높이고자 한다.

사업만족도와 주민참여형 주거지 정비사업의 세부 정비요소 간의 상관관계분석 결과 두 개의 변수 간에 상관관계가 존재하는 것으로 나타났다. 사업만족도에 유의한 상관관계가 나타나는 세부요소로는 물리적인 정비요소 중에는 차량속도 저감, 보행로 포장 및 조성, 담장 허물기, 공

Table 2. Correlation Analysis-2

Factors	Financial backing of house improvement	Home Improvement Consultation operating	Village administration offices	Elderly shelter operating	Elderly recreational programs	Co-Parenting operating room	Book cafe operations	Rooftop gardening operations	Create and support social enterprises	Elderly jobs	Dispatch of experts and citizens activity support
Project Satisfaction	0.263*	0.147	0.040	-0.098	-0.077	0.303**	0.168	0.285**	0.363**	0.228*	0.250*
Improvement of traffic facility and Development of green area at the street	0.204	0.088	0.131	0.061	-0.040	0.219*	0.070	0.206*	0.119	0.105	0.132
Development and Pavement of pedestrian passage	0.132	0.094	0.071	0.065	0.075	0.145	-0.082	0.090	0.153	0.108	0.115
The opening of fence movement	0.227*	0.234*	0.189	-0.007	-0.033	0.250*	0.275**	0.180	0.259*	0.232*	0.298**
Development of a community center	-0.038	-0.157	0.006	-0.012	0.123	0.227*	0.149	0.212*	0.233*	0.102	0.256*
Development of urban park and square	-0.114	-0.220*	-0.086	-0.013	0.039	0.064	0.005	0.121	0.023	-0.025	0.125
Development of children's playground	0.117	-0.018	0.168	0.230*	0.270**	0.135	0.062	0.221*	0.124	0.129	0.265*
Roadside tree plantation	-0.023	-0.036	0.007	0.092	0.119	0.067	-0.045	0.100	0.004	-0.092	0.109
Improvement of guide system	0.005	0.036	0.090	0.162	0.284**	0.166	0.078	0.080	0.042	-0.040	0.123
The erection of automated waste collection system	-0.004	0.118	0.108	0.219*	0.177	0.050	-0.151	0.007	-0.140	-0.180	0.089
Improvement of residential parking system	-0.033	0.084	0.044	0.012	0.168	0.236*	0.193	0.146	0.055	-0.081	0.204*
The institution of program parking system	0.002	0.124	0.113	-0.022	0.196	0.250*	0.158	0.215*	0.080	-0.080	0.276**
Improvement of green parking system	0.032	0.051	0.168	0.065	0.257*	0.252*	0.216*	0.387**	0.200	0.098	0.288**
The erection of CCTV	0.274**	0.174	0.196	0.165	0.241*	0.107	0.058	0.007	0.091	0.207*	0.198
The electric wire refurbishment project	0.106	0.049	-0.154	0.256*	0.345**	0.225*	0.033	0.405**	0.217*	0.467**	0.209*
The erection of streetlamp and security light	-0.073	-0.037	0.059	0.283**	0.311**	-0.028	-0.060	-0.012	0.064	0.059	0.219*
Financial backing of house improvement	1	0.790**	0.619**	0.004	-0.061	0.363**	0.194	0.264*	0.102	0.281**	0.224*
Home Improvement Consultation operating		1	0.686**	-0.064	-0.003	0.368**	0.152	0.271**	0.086	0.230*	0.271**
Village administration offices			1	0.020	0.038	0.376**	0.282**	0.155	0.195	0.160	0.306**
Elderly shelter operating				1	0.707**	0.192	-0.010	0.097	0.035	0.141	0.236*
Elderly recreational programs					1	0.381**	0.070	0.163	0.160	0.224*	0.380**
Co-Parenting operating room						1	0.338**	0.415**	0.379**	0.404**	0.493**
Book cafe operations							1	0.345**	0.387**	0.274**	0.211**
Rooftop gardening operations								1	0.359**	0.453**	0.297**
Create and support social enterprises									1	0.753**	0.565**
Elderly jobs										1	0.575**
Dispatch of experts and citizens activity support											1

** : The correlation coefficient=0.01

* : The correlation coefficient=0.05

원 및 광장조성, 가로수 식재, 안내시스템 개선, 프로그램 파킹시행 등이 있었으며, 비리적인 정비요소 중에는 주택 자금 저리융자 지원, 공동 육아방 운영, 옥상텃밭 분양, 사회적 기업 조성 및 지원, 노인 일자리 창출, 전문가 파견 및 주민활동지원 등이 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

사업만족도와 가장 높은 상관관계를 나타낸 정비요소로는 사회적 기업 조성 및 지원이 0.363으로 가장 높게 나왔으며, 다음으로 차량속도 저감이 0.330, 보행로 포장 및 조성이 0.311로 높게 나타났다. 그 다음으로는 공동 육아방 조성이 0.303, 옥상텃밭 분양이 0.285, 프로그램 파킹이 0.273 순으로 상관관계가 높은 것으로 나타났다.

비물리적인 정비요소인 사회적 기업 조성 및 지원이 사업만족도와 높은 상관관계를 나타내는 것으로 나온 것은 사회적 기업 조성을 통해 커뮤니티센터 운영 및 지원을 위한 자금을 조성하기 때문에 사회적 기업의 조성 및 지원이 잘 이루어질수록 주민복지에 투자될 수 있는 자금을 많이 확보할 수 있는 것과 관련이 있는 것으로 보인다.

다. 또한 물리적인 정비요소 중에는 차량속도 저감, 보행로 포장 및 조성, 프로그램 파킹 등이 사업만족도와 높은 상관관계가 있는 것으로 나타난 것으로 보아 고령거주자의 경우 보행의 편의성에 영향을 줄 수 있는 요소들의 만족도가 사업의 만족도에 영향을 크게 주는 것으로 분석되었다.

3. 다중회귀분석

본 연구에서는 상관관계분석 다음으로 주민참여형 주거지 재생사업의 전체적인 사업만족도와 세부정비요소만족도에 대한 영향관계를 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시하였다. 회귀모형은 설명력을 나타내는 결정계수(R²) 값이 0.613이며, 독립변수의 수를 고려한 수정된 결정계수(adj R²)는 0.461로 나타났다.

회귀모형은 설명력을 나타내는 결정계수 값이 0.613으로 다음의 모형은 고령거주자를 대상으로 한 사업만족도를 61.3% 정도 설명하는 것으로 나타나 모형은 적절한

Table 3. Regression Analysis

Index	Dependent Variable	Non-standardized Coefficient(β)	Standardized Coefficient(β)	Sig.	
Physical Factors	Improvement of transportation and pedestrian passage environment	Improvement of traffic facility and Development of green area at the street	0.264	0.278	0.006***
		Development and Pavement of pedestrian passage	0.167	0.164	0.095*
		The opening of fence movement	0.145	0.176	0.129
	Development of open space	Development of a community center	-0.018	-0.018	0.858
		Development of urban park and square	0.146	0.171	0.185
		Development of children's playground	0.073	0.077	0.594
	Improvement of landscape	Roadside tree plantation	0.003	0.004	0.974
		Improvement of guide system	0.144	0.176	0.154
		The erection of automated waste collection system	-0.163	-0.179	0.073*
	Improvement of parking system	Improvement of residential parking system	-0.460	-0.604	0.003***
		The institution of program parking system	0.558	0.682	0.003***
		Improvement of green parking system	-0.071	-0.090	0.518
Improvement of security	The erection of CCTV	-0.021	-0.019	0.858	
	The electric wire refurbishment project	-0.317	-0.293	0.020**	
	The erection of streetlamp and security light	-0.057	-0.058	0.597	
Home Improvement and Management Support	Financial backing of house improvement	0.279	0.263	0.100*	
	Home Improvement Consultation operating	0.188	0.162	0.379	
	Village administration offices	-0.574	-0.488	0.001***	
	Elderly shelter operating	0.062	0.051	0.688	
	Community Enable support (Community Center)	Elderly recreational programs	-0.091	-0.092	0.528
Co-Parenting operating room		0.158	0.142	0.215	
Book cafe operations		-0.004	-0.004	0.972	
Rooftop gardening operations		0.058	0.063	0.583	
Economic base Composition and professional support	Create and support social enterprises	0.333	0.358	0.014**	
	Elderly jobs	-0.071	-0.083	0.610	
	Dispatch of experts and citizens activity support	-0.033	-0.035	0.789	
R ²		0.613			
Adj-R ²		0.461			
F-value		4.024			

***: p-value <0.01, **: p-value <0.05, *: p-value <0.1

것으로 판단된다. 분석결과 차량속도 제어장치 설치 및 도로 중앙 녹지대 조성($\beta=0.278, p<0.01$), 보행로 조성 및 포장($\beta=0.164, p<0.1$), 쓰레기 자동수거기 설치($\beta=-0.179, p<0.1$), 거주자 우선주차면 개선($\beta=-0.604, p<0.01$), 프로그램파킹 시행($\beta=0.682, p<0.01$), 전선정비사업($\beta=-0.293, p<0.05$), 주택자금저리용자 지원($\beta=0.263, p<0.1$), 마을관리사무소 설치($\beta=-0.488, p<0.01$), 사회적 기업 조성 및 지원($\beta=0.358, p<0.05$) 등이 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 이 중에서 분석결과 99% 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 결과를 나타낸 독립변수는 다음과 같다. 차량속도 제어장치 설치 및 도로 중앙 녹지대 조성, 거주자 우선주차면 개선, 프로그램파킹 시행, 마을관리사무소 설치 등으로 나타났다. 95% 신뢰수준에서 통계적으로 유의한 결과를 나타낸 독립변수는 전선정비사업, 사회적 기업 조성 및 지원으로 나타났다.

여기서 통계적으로 유의미한 요소 중에서 사업만족도에 영향을 미치는 정도를 분석해보면, 프로그램파킹 시행, 사회적 기업 조성 및 운영, 차량속도 제어장치 설치 및 도로 중앙 녹지대 조성, 주택자금 저리용자, 보행로 조성 및 포장, 쓰레기 분리수거기 설치, 전선정비사업, 마을관리사무소 설치, 거주자우선 주차면 설치 순으로 분석되었다. 여기서 부의 영향관계를 보이는 쓰레기 분리수거기 설치, 전선정비사업, 마을관리사무소 설치, 거주자우선 주차면 설치 등의 정비요소는 개별요소의 만족도와 전체 사업 만족도의 영향관계를 밝히는 모형의 구조적 특성에 의한 결과로 사업 전체에 대한 만족도를 떨어뜨리는 요인이라고 해석하는 것은 바람직하지 않다. 다만 양의 영향관계를 나타내는 정비요소에 비해 그 중요도가 상대적으로 떨어진다는 것을 의미한다.

물리적인 정비요소 중에서는 교통 및 보행환경 개선과 주차환경 개선이 고령거주자의 사업만족도에 높은 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 비물리적인 정비요소 중에서는 주택개량 및 관리지원과 경제적 기반 조성이 고령거주자의 사업만족도에 높은 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면에 비물리적인 정비요소 중에서 커뮤니티센터 조성을 통한 공동체 활성화지원의 경우 현재 고령거주자를 위한 프로그램이 노인정을 이용하는 고령거주자를 대상으로 이루어지는 운영의 한계로 인하여 전체 고령거주자의 사업만족도에 주는 영향력은 한계가 있는 것으로 분석되었다.

V. 결 론

본 연구는 주민참여형 주거지 재생사업을 대상으로 정비요소에 대한 고령 거주자의 세부 정비요소에 대한 만족도와 사업만족도를 조사하여, 회귀분석을 통하여 PASW Statistics 18.0을 이용하여 사업만족도와 세부 정비요소에 대한 만족도와의 영향관계를 분석하였다. 이를 활용하여

추후 주거지 재생사업에서 고령거주자 관점에서의 정책적 방향 설정 시 활용될 수 있는 기초자료를 제공하고자 하였다. 주민참여형 주거지 재생사업지구 중 정비예정구역 해제지역인 연남동 사례지구를 대상으로 고령 거주자 관점에서 세부 정비요소 중에서 전체 사업만족도에 영향을 주는 요인을 분석하였다. 본 연구의 결과를 종합하면, 다음과 같다.

첫째, 물리적인 정비요소 중에서 고령거주자의 사업만족도에 높은 영향을 주는 요소로는 교통 및 보행환경 개선과 주차환경 개선이 중요한 것으로 나타났다. 이는 고령거주자의 경우 주로 보행을 통하여 마을에서 활동하기 때문에 보행편의에 영향을 주는 요소인 교통 및 보행환경 개선과 주차환경 개선이 사업만족도에 높은 영향을 주는 것으로 보인다.

둘째, 비물리적인 정비요소 중에서 고령거주자의 사업만족도에 높은 영향을 주는 요소로는 주택개량 및 관리지원과 경제적 기반 조성이 중요한 것으로 나타났다. 이는 실질적으로 고령거주자의 경우 은퇴이후 경제적인 기반을 조성하는 것이 매우 중요하며, 실질적으로 고령거주자의 높은 비율이 그 지역에서 자가를 보유하고 오랫동안 거주한 사람들이 비율이 높으므로 주택개량 및 관리지원도 사업만족도에 영향이 높은 것으로 보인다. 반면에 커뮤니티 센터 조성을 통하여 공동체 활성화를 지원하는 부분에 있어서는 고령거주자 관점에서는 운영프로그램 측면의 한계가 있는 것으로 보인다. 현재는 노인쉼터(노인정)를 이용하는 고령거주자를 대상으로 노인프로그램을 운영하고 있어 사업만족도에 미치는 영향이 미비한 것으로 보인다. 이러한 한계를 보완하기 위해서는 다양하나 고령거주자를 대상으로한 여가프로그램 운영이 필요할 것으로 판단된다.

따라서, 추후 주민참여형 주거지 재생사업에 대한 가이드라인이나 계획수립 시 앞에서 언급한 이러한 사항을 고려할 필요가 있으며, 주거지 재생사업이 고령거주자가 높은 기성시가지에서 이루지는 만큼 고령거주자를 배려한 계획수립이 전체 사업만족도를 높이는데 중요한 영향력이 있을 것으로 판단된다.

본 연구의 한계로는 분석 대상지를 연남동 주민참여형 주거지 재생사업에 국한했다는 것을 들 수 있다. 연남동 주민참여형 주거지 재생사업지구의 경우 기존의 기성시가지의 주거지역에서 공통적으로 나타나는 다양한 문제점을 지니고 있는 지역이라 할 수 있다. 그러나 기성시가지의 주거지 정비구역도 세부적으로 살펴보면 지역적인 특성에 따라 세부 정비항목에 있어서는 차이가 발생할 수 있으므로 연구의 결과를 일반화하기 어렵다는 한계가 있다. 따라서 다양한 주거지 재생사업의 사례를 바탕으로 한 연구를 통해 이를 보완할 필요가 있다고 판단된다. 이는 향후 연구과제로 남긴다.

REFERENCES

1. 서울시 (2010). 서울 휴먼타운 서원마을 디자인가이드라인.
2. 서울시 (2011). 서울휴먼타운 디자인가이드라인 마포구 연남동: 서울 휴먼타운 제2종 지구단위계획.
3. 서울시 (2012). 주민참여형 재생사업 설명회 자료집.
4. 양재섭 (2012). 서울의 마을단위계획 운영실태와 자치구 역할 개선방안 연구. 서울: 서울연구원.
5. Kim, A. L., Koo, J. H., & Lee, J. L. (2013). Importance-Performance Analysis of Elderly Residents on the Planned Elements of the Participatory Residential Environment Improving Projects: Focused on the project of Yonnamdong. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(6), 103-110.
6. Kim, J. K., Kim, H., & Lee, J. J. (2012). A study monitoring of citizen's education program in community building. *Asian pacific Planning Review*, 47(2), 57-67.
7. Kim, S. H., Moon, J. W., & Kim, J. H. (2010). A study on the improvement of national rental housing for elderly through the importance-Performance Analysis: focused on national rental housing for elderly in Ha-dong, Kim-Jae. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(2), 1-10.
8. Kim, Y. J. (2012). *Neighborhood environmental factors enhancing the quality of life among urban elderly population: Focused on the independent living ability and the social support*. Seoul National University, Seoul.
9. Koo, J. H., Lee, J. L., & Kim, J. H. (2013). An evaluation of quality of service for community bicycle road according to road types and land use characteristics. *Seoul city research*, 14(3), 81-94.
10. Lee, K. K., Park, S. J., & Song, T. K. (2010). Actual proof study on the participated design stands & Improvement direction of village creation supported by local government: Case study of Cheonranam-do & Haenam-gun in South Korea. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(1), 131-139.
11. Lee, S. H., Lee, K. W., Jong, W. N., & Kim, S. Y. (2013). Outcomes and limits of the Maeul-mandeulgi Process: Focused on Jeongneung-1dong of The Seongbuk-gu's secondary urban academy in 2011. *Urban Review*, 14(1), 1-10.
12. Martilla, J. A. & James, J. C. (1977). Importance-Performance analysis. *Journal of Marketing*, 71-84.
13. Nam, T. K., Lim, B. H., & Ji, N. S. (2009). A study on the characteristics of the elderly perception on the living environment in Daejeon. *Journal of Korea Planners Association*, 44(7), 71-84.
14. Sin, J. J. & Hea, J. T. (2008). A study on the present condition and the problems of experience program for the sustainable 'Ma-ul man-dul-gi' project. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 24(1), 185-192.

접수일(2014. 8. 22)

수정일(1차: 2014. 10. 8)

게재확정일자(2014. 10. 13)