

도시 구시가지 쇠퇴현상에 따른 도시재생방안에 관한 연구

- 구 마산 도심지를 중심으로 -

A Study on the Renewal Measures of a Deteriorated Old Downtown Area
- Focused on the old downtown Area in Masan -

정 삼 석* · 신 동 훈** · 정 상 철***

Chung, Sam-Seok · Shin, Dong-Hun · Jeong, Sang-Cheol

目 次

- | | |
|------------------------|------------------------|
| I. 서 론 | 2. 마산 구시가지 쇠퇴현상 분석 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | IV. 마산 구시가지 쇠퇴원인과 재생방안 |
| 2. 연구대상 및 방법 | 1. 마산 구시가지의 쇠퇴 원인 |
| II. 이론 검토 및 선행연구 고찰 | 2. 마산 구시가지의 쇠퇴 결과 |
| 1. 도시 쇠퇴현상 | 3. 마산 구시가지 쇠퇴지역의 재생방안 |
| 2. 구시가지 쇠퇴현상의 유형 | V. 결 론 |
| 3. 구시가지 쇠퇴원인과 방안 | 〈abstract〉 |
| 4. 도시재생 평가지표 | 〈참고문헌〉 |
| III. 마산 구시가지 쇠퇴현황 및 분석 | |
| 1. 마산의 역사와 현황 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study attempts to explain the causes and propose a solution to the fall of downtown Masan which once was a representative industrial area by analyzing the main indices/indicators of Masan.

(2) RESEARCH METHOD

This thesis is the study on the analysis of inner city decline and renewal method of the city.

* 주 저 자 : 창신대학교 부동산학과 교수, 도시계획 기술사, 도시계획학박사. 3stone@cs.ac.kr

** 공동저자 : 창신대학교 부동산학과 교수, 부동산학박사, dhshin@cs.ac.kr

*** 교신저자 : 창신대학교 부동산학과 교수, 경제학박사, 한국부동산학회 부회장. scjeong@cs.ac.kr

▷ 접수일(2015년 12월 29일), 수정일(1차: 2016년 1월 22일, 2차: 2016년 2월 5일, 3차: 2016년 2월 11일), 게재확정일(2016년 2월 12일)

The major findings of the study are as this follows :

1. Because of the study on the analysis of inner city decline and renewal method of the city, The substantial solution plan makes an alternative plan strategy by residents participation, self-regulation of communal society, and strategical location selection. 2. The study on the analysis of inner city decline and renewal method of the city are the case focusing on the old downtown in Masan City by instrumental planning of urban planer and natural resources lawyers. 3. Finally, this study suggested that moral principles and political factor are more effective to resolve the study on the analysis of inner city decline and renewal method of the city than scientific method.

(3) RESEARCH FINDINGS

To revitalize Masan's old downtown area, the policy focus must shift away from the ongoing developments of outer-city areas and into the maintenance and renovation of the inner-city.

2. RESULTS

The results of this study show that deterioration is prominent in old downtown residential areas. The problems of the old downtown areas of Masan are 1)physical deterioration of downtown structures 2)loss of vibrancy due to the declining number of residents 3)concentration of lower and lower-middle class.

3. KEY WORDS

- urban regeneration, evaluation factor, factor analysis, inner city decline, city centre revitalization

국문초록

본 연구는 대표적 공업도시에서 구시가지 노화·쇠퇴현상이 진행된 구마산시가지의 주요지표들을 분석·연구하여 지역에 특화된 연구를 통해 구시가지 쇠퇴현상을 초래한 원인과 정책적 대안을 제시함에 목적이 있다. 본 연구결과는 구시가지 쇠퇴현상이 가장 뚜렷하게 나타나는 지역은 구시가지의 단독주택지대로 나타났다. 그리고 구시가지 문제는 물리적 노후화로 인한 시가지환경의 악화문제가 가장 핵심이고, 상주인구 감소에 따른 활력저하와 주거기능과 상업업무 기능·용도간 상충문제이다. 그러나 구시가지 쇠퇴양상에서 급속한 경제적 침체와 슬럼의 집중과 같은 극심한 빈곤층 집중현상이 없다는 점 등의 측면은 영·미 도시의 구시가지 쇠퇴문제와는 다른 현상을 보이고 있음을 확인할 수 있었다.

따라서 마산 구시가지의 도시재생을 위해 기존 도시외부지역의 신개발 정책과 물리적 정비 정책 기조를 탈피하여 '갱신형'으로의 전환을 요구하고 있다. 본 연구는 도시 구시가지 정비와 도시재생정책의 실효성을 제고함으로써 구시가지 도시재생방안의 토대가 될 수 있을 것이다.

핵심어 : 도시재생, 도시재생평가지표, 요인분석, 구시가지 쇠퇴, 도심활성화

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 도시들은 산업의 성장, 개발활동, 인구의 지속적 증가를 통해 성장해 왔다. 그러나 성장하는 도시에서도 그 내부를 들여다보면, 도시의 성장과 변화에서 소외되는 지역이 나타나고 있는 것이 현실이다.

도시내부에서 일부지역, 그 중 특히 구시가지에서는 산업화가 안정기에 접어들거나 교외화가 진행되면서 지역의 인구 감소, 건물 노후화, 경제활동과 개발활동 둔화 등 도시의 다른 지역과 비교하여 시가지의 질적 저하가 나타나고 있다. 기존 구시가지는 도시성장에서의 소외, 혼잡, 환경적 열악, 노후화 등의 도시 문제들이 점차 심화되고 있는 것이다.

또한 우리나라의 지방도시들은 지식기반사회로 경제구조가 변화하면서 전통적인 공업도시들이 쇠퇴를 경험하고 있고, 이는 우리나라 지방도시들의 중요한 연구과제가 되고 있다.

이와 같이 기존 시가지의 정비에 대한 필요성이 증가되면서 도시계획의 주 대상이 '신개발'에서 '재정비'로 전환되었으며, 최근 도시에서 나타나는 논점들 중 신도시 및 신시가지 개발에 반대되는 개념으로서 도시재생이라는 개념이 2000년 이후에 나타나게 되었다.

2007년 발족한 국토교통부의 도시재생사업단에서는 도시재생을 산업구조의 변화 및 신

도시·신시가지 위주의 도시확장에서 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시에 새로운 기능을 도입·창출함으로써 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 것이라고 정의하여, 도시재생을 도시재개발, 도시재활성화까지 포괄하는 종합적 개념으로 사용하고 있다.¹⁾

통합창원시의 경우에도 「2025년 창원도시기본계획-토지이용계획」에서 지구단위계획수립, 기존 시가지의 기능회복 및 주거환경개선, 상업용지의 공동화현상방지, 도시개발사업에서의 직주근접 실현 등의 세부계획을 통해 도시관리를 실행하고 있다.

지방도시에서 미래의 도시를 관리하기 위해서는 구도심지의 문제는 단순히 국지적인 문제인지, 아니면 구도심지 전반에 대해 검토해 보아야 한다. 후자일 경우 단순한 재개발만 가지고는 기성시가지에서 나타나는 광범위한 시가지 노화 문제를 치유할 수 없다. 즉, 구도심의 문제를 단순한 시가지(재)정비 및 재개발 차원이 아니라 시가지 도시재생의 관점에서 파악할 필요가 있는 것이다.

위와 같은 배경 하에서 본 연구는 도시재생 지역선정의 평가지표로 제시된 주요 지표들을 분석하여 수도권 이남의 대표적 공업지대인 창원시의 구시가지에서 노화 및 쇠퇴현상이 나타나고 있는가? 특히 도심주변지대에서의 노화지역화 양상과 이에 따른 구시가지 문제들은 어떤 것들이 있는가? 이러한 현상과 문제를 초래한 원인은 무엇인가? 마지막으로 이에 대한 정책적 대

1) 김학훈, "미국 최초의 공업도시 로웰의 성쇠와 재생", 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2011, 제14권 제2호, p.51.

안은 어떤 것인지? 에 대한 지역도시에서의 실제적 질문에 답하는 것이다.

본 연구는 구시가지의 실태와 변화 양상을 이해하고, 지방도시에서 나타나는 문제를 밝혀내며, 구시가지 쇠퇴의 발생 원인을 연구함으로써 마산 구도심지의 정비와 도시재생정책의 실효성을 제고함으로써 마산 구시가지도시재생방안의 토대가 될 수 있을 것이다.

2. 연구대상 및 방법

본 연구의 대상지역은 우리나라의 대표적 공업도시인 창원시에서 통합전의 구 마산시로 한정하여 연구를 수행하였다. 마산은 우리나라 도시재생의 실험대로 도시계획 및 부동산 전문가들에게 관심을 받고 있는 지역으로 2000년 이후 공업도시 중 시가지 쇠퇴현상이 부각되고 있는 지역이다. 연구의 목적을 달성하기 위하여 이 연구에서는 먼저 도시재생에 대한 이론들을 검토하였다. 그리고 마산의 도시발달의 역사를 형성기→성장기→전성기→정체기→쇠퇴기→재생기의 순서로 살펴보았으며, 도시재생에 대한 그간의 변화와 시사점을 찾아보았다. 통계자료는 마산의 인구 및 주택, 건물, 경제, 사회·문화에 대한 자료를 통계청과 마산시, 창원시를 통해 수집하여 관련 현황과 자료를 다변량 분석방법인 요인분석을 이용하여 분석하였다.

II. 이론 검토 및 선행연구 고찰

도시의 낙후 및 쇠퇴현상과 관련한 이론은 다양하게 연구되고 있다. 우선 도시공동화의 주원인으로 신개발 위주의 도시정책에 초점을 두고 있는 연구가 있다. 도시의 성장과정에서 도시 쇠퇴지역의 등장을 '전이지대'의 생성과정으로

설명하는 생태학적인 관점에서의 연구, 세계화에 따른 도시지역의 확대와 산업 및 고용구조 개편에 따른 탈산업도시에 불가피한 현상으로 설명하는 연구²⁾ 등이 있다.

1. 도시 쇠퇴현상

도시의 쇠퇴현상, 노화현상에 대한 연구들에는 쇠퇴현상의 유무, 그 양상 등에 주목하고 있으며, 사례지역의 지역분석과 지표 등을 분석하는 방법론을 활용하고 있다. 이러한 도시쇠퇴와 관련된 연구는 영국의 구도심지정책, 미국의 중심도시(central city)의 문제, 일본의 도심 주변지구의 노화문제 등 구도심지 노화현상에 따른 고민과 연구의 결과물 들이다. 구도심지는 도심(CBD)을 둘러싼 '도심주변지대'의 시가지성격을 이해하기 위한 개념이며, 이것은 '점이지대(transition belt)', '슬럼(slum)' 등의 용어와 관련되며, '정체와 쇠퇴' '낙후와 노후화'와 연결된다. 이와 같이 보면 구도심지는 중심지역에 비해 정체되어 쇠퇴되고 있으며, 낙후되고 있는 지역으로 이해할 수 있다.

점이지대 개념은 도시생태학의 고전적 도시구조인 버제스의 동심원모델에서는 상업, 공업, 거주기능이 공존하는 지역이다. 이 중 주거지구에서는 상업이나 공업으로 인하여 주거환경이 악화되어 나타나고, 저급주택지구나 빈민가를 형성하는 등 도시문제가 발생하는 것이 일반적이다. 이는 현대 도시에서의 시가지문제, 쇠퇴문제와 일맥상통하는 개념이다.³⁾

이에 비해 구시가지 쇠퇴문제와 관련된 최근의 연구에서는 도심주변부의 쇠퇴와 노화현상을 구시가지의 노화(inner city decline)문제로 접근하고 있으며, 이론 및 최근의 연구들을 종합하면 다음과 같은 이론적 함의를 찾을 수 있다.⁴⁾

2) 이진경, "도시정비정책 시스템 평가 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.2, 제56집, pp.69-71.

3) 권용우 외, 도시의 이해, 박영사, 2012, pp.197-204.

4) 서울대학교 산학협력단, 도시재생 정책방향, 도시재생사업단, 2010, pp.121-126.

첫째, 구도심지의 노화와 그로 인한 문제가 일시적인 개발유보가 아닌 '장기적'이고, 교외화와 구도심지 노화라는 연관관계 속에서 나타나는 '구조적'인 문제로 보고 있으며, 이것은 과거 영미지역의 연구와는 다른 관점에서 접근한 것이다.

둘째, 점이지대 개념의 접근방법은 구시가지 문제를 다루는 연구⁵⁾들은 보다 '문제지향적'(problem-oriented)이고 '처방지향적'(prescription-oriented) 접근에 관심을 두고 있다. 도시 내 쇠퇴지역은 구시가지 지역에 집중 분포하여 발생하고, 이것이 도시화 단계나 도시분산정책의 시행과 결부된다는 점을 착안하여 인식하기 시작함으로써 이른바 구시가지 문제(inner city problem)로 부각되었다.

셋째, 우리나라 대다수의 도시들은 시가지 노화현상이 심각하며, 특정 지역에 집중적으로 발생하고 있는지는 지역별, 지구별로 고찰해 보아야 할 대상이며, 특히 최근의 창원시 구시가지의 인구정체와 구시가지에서 외부로의 인구이동 현상이 뚜렷한 점은 구시가지에서의 시가지노화의 개연성을 높이고 있다.

2. 구시가지 쇠퇴현상의 유형

구시가지문제는 "도시 내 특정지역에서 인구 및 고용의 감소와 함께 물리적 환경이 악화되고, 사회적 제 조건들이 빈곤화되는 현상이 집중적으로 나타나 심각한 도시문제를 야기하고 있는 것"이다. 단순히 상주인구와 고용이 감소한다고 해서 구도심지적 문제가 있는 것으로 볼 수는 없다. 시가지활력이 저하되고, 물리적 노후화와 황폐화가 진행되며, 사회계층적으로 악화하는 등의 문제가 복합적으로 일어날 때 일반적인 의미의 '구시가지 쇠퇴문제'가 있다고 할 수 있다.

최근 구시가지에 있어서 주요관심사 중에서 가장 먼저 들 수 있는 것이 상주인구의 감소

양상이다. 상주인구의 감소 외에도 큰 의미가 있는 것이 감소인구의 계층적 편중이다. 도시 교외로 이동하는 사람들은 대부분 숙련노동자일 뿐만 아니라 전문직 및 관리직 계층이고 남아있는 사람들의 대부분은 고령자이거나 가난한 사람들이다.

다음은 경제적 노화현상이다. 런던, 리버풀, 버밍엄 등의 영국의 대도시에서는 높은 실업률을 나타내며, 거주자의 기능 수준과 제공되는 일자리의 종류가 불일치되고, 일자리 수요가 심각하게 부족한 양상을 보여주고 있다. 구시가지에서의 주택의 노후화는 최대의 특징이다. 어떤 도시들에서는 재개발구역으로 지정되자 건축이 지체되어 오히려 인구의 감소를 확대시킨 경우도 있다.

또 구시가지에 쇠퇴문제를 가진 지역은 대도시권 도심 주변의 주상공혼합지역이고, 주거환경 악화가 두드러진 지역이다. 다시 말하자면 물리적 환경측면의 노후화에 있어서 주택의 노후화 못지않게 심각한 것이 도시기반시설과 도시서비스시설의 불충분한 공급 및 노후화문제다.⁶⁾

다음은 사회적 불이익의 집중이다. 영국의 경우 구시가지는 실업률이 높게 나타나고 있으며, 임금수준이 낮은 빈곤층이 밀집하고 있다. 또 주거부정자, 알콜중독자, 마약사용자 등이 많이 살고 있다.

3. 구시가지 쇠퇴원인과 방안

구시가지 쇠퇴문제의 원인과 이에 대응한 정책적 처방연구들은 그 의견이 분분하며, 그중 어느 하나도 체계적으로 검증되지는 못하고 있다. 도시발전단계론의 교외화요인에 의한 설명에 따르면, 도시는 도시화, 교외화, 탈도시화, 재도시화의 단계를 거치며, 도심의 노화 또는 정체는 교외화 단계의 상대적 분산화와 탈도시화 단

5) 정삼석, 도시계획, 기문당, 2015.3, pp.32-33.

6) 정삼석·정상철, "직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.2, 제56집, pp.265-267.

계의 과정 속에서 나타나는 경향이 있다는 것이다. 이러한 교외 중 몇몇 중심지는 일자리와 도심 기능이 집중되어 이른바 교외 중심도시(Edge City)를 형성하게 된다. 이에 반해 도심(CBD)과 구시가지는 중산층인구와 기업의 교외이전으로 타격을 입게 된다.⁷⁾

또 다른 구도심지문제의 요인으로는 도시 정책과 도시기반요인을 들 수 있다. 신도시와 신개발 위주의 도시 정책과 도시기반 개선의 미진으로 인해 구도심지는 투자에서 제외되어 노후화되는 것이다.⁸⁾ 내부기성시가지에 대한 정책적 배려의 미흡은 도시기반의 기능저하와 노후화를 가져온다. 도시정책에 의해 도시기반 갱신(更新)이 이뤄지지 않을 경우 시가지는 기능이 저하되고, 노후화된다.

이러한 구도심지의 구조적 침체는 다음과 같은 과정을 거쳐 구도심지가 쇠락하게 된다. 도심과 구도심지의 노화는 경제적 요인과 관련된다는 주장이 많다. 영국에서 구도심지문제 발생의 주요인을 도시정책으로 간주하면서 구체적으로는 구도심지에서의 고용감소를 지적하고 있다. 구도심지노화의 발생원인과 노화문제를 보는 입장에 따라 그 처방도 상이하다. 구도심지재생을 위한 처방들은 대체로 인구와 고용증대 대책을 주요 처방으로 하는 것과 도시기반개선을 주요 대책으로 하는 것, 그리고 이들 대책들을 종합적으로 제시하는 것으로 정리된다.

구도심지재생을 대책으로 도시기반 정비도 많이 제시되고 있다. 이것은 지구재생을 위한 방안으로서 교통, 공원, 복지시설 등의 물리적 측면 위주로 전개된다.

4. 도시재생 평가지표

도시재생과 관련된 평가지표의 선정을 위한 선행연구에서 김영·김기홍·박진호⁹⁾는 도심 쇠퇴현상을 도심인구추이 및 산업경제 현황, 용도별 분포, 건축물 특성, 도심상권 등의 기초현황분석을 기반으로 설정하였다. 김경천·김갑영·이재수¹⁰⁾는 도시재생지역선정지표로 주택밀도, 건축물 유형, 녹지비율 등 물리환경부문, 복지·문화시설수, 지역범죄율 등 인구·사회부문, 사업체수, 종사자수, 지가수준 등 산업·경제부문으로 구별하여 지역선정평가지표를 도출하였다. 박병호·김준용¹¹⁾는 중소도시쇠퇴의 진단지표로 인구증감률, 노령화지수, 재정자립도, 사업체수 증감, 천인 당 병상수, 상수도 보급률, 노후주택비율 등의 지표를 인구·사회, 산업·경제, 문화·복지, 도시공간(물리환경) 부문으로 구별하여 도시쇠퇴에 대한 진단을 수행하였다. 본 연구에서는 마산시의 복합쇠퇴지수가 쇠퇴지수증가형으로 구분하여 매우 큰 쇠퇴를 보인 것으로 분석하였다. 토지주택연구원¹²⁾의 연구에서는 노령화지수, 인구이동률, 평균교육년수, 제조업비율, 노후주택비율 등을 이

〈표 1〉 도시재생 관련 평가지표

분류	선행연구의 분석지표
인구·사회	인구, 노령화지수, 순이동률, 평균인구성장률, 독거노인가구비율, 1,000명당 기초생활보장수급자수, 1,000명당 소년소녀가장가구원수, 세입자비율
산업·경제	사업체수, 1,000명당 종사자수, 사업체당 종사자수, 제조업비율, 고차서비스(FIRE) 종사자비율, 재정자립도, 1인당 지방세액, GRDP, 지가변동률(주거, 상업), 지역가입자보험료 총액, 1,000명당 소매업 종사자수
물리·환경	건축물 노후도, 노후주택비율, 신규주택비율, 공가율, 주택매매가격종합지수, 최초주거기준미달가구비율, 부동산공시지가

7) 최형석, “도심형복합상업시설의 주변지 파급효과에 대한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.8, 제58집, pp.67-68.

8) 정대택·민규석, “재개발지역 부동산투자 기회요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.12, 제59집, pp.191-193.

9) 김영·김기홍·박진호, “마산시 도심쇠퇴현상분석과 도시재생방향설정에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2008, 제43권 제7호, pp.81-96.

10) 김경천·김갑영·이재수, “도시재생 지역선정을 위한 평가지표 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.5, 제61집, pp.36-38.

11) 박병호·김준용, “우리나라 중소도시의 쇠퇴유형 분석”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2009, 제12권 제3호, pp.125-137.

12) 토지주택연구원, 종합정보체계 구축을 위한 도시쇠퇴진단지표 및 잠재력 지표 개발, 도시재생사업단, 2013, pp.52-59.

용하여 공간적 쇠퇴와 시간적 쇠퇴의 개별지표별, 영역별, 종합진단 결과를 도출하였다. 이 연구에서도 역시 경남 마산의 경우에는 도농복합형으로서 쇠퇴가 진행되고 있다는 결론을 보여 주었다.

〈표 2〉 도시재생 및 쇠퇴지표 관련 연구

연구자(연도)	선행연구의 내용
김경천·김갑열·이재수 (2015) ¹³⁾	도시재생 지역의 선정과 관련하여 우선순위를 정하기 위해 지역선정 평가요소간 중요도를 분석하고, 합리적인 지역선정을 위한 틀을 제시
박병호·김준용 (2009) ¹⁴⁾	우리나라 중소도시의 쇠퇴정도를 도시별, 연도별, 인구규모별로 비교하여, 쇠퇴유형과 쇠퇴순위를 파악하였으며, 쇠퇴유형별 도시재생기법 적용시 도시재생 정책에 있어 차별화를 두어 적용할 것을 제안
김광중 (2010) ¹⁵⁾	한국 도시쇠퇴의 원인으로 도시 중심부 및 구시가지의 물리적, 사회적 경제적 쇠퇴로 인한 거시적, 미시적 구조적 문제를 들고 있으며, 도시재생에 대한 예방적 접근, 구조적 접근, 통합적 접근을 통해 바람직한 도시재생을 이루어야함을 제시
정영환·유진형 (2012) ¹⁶⁾	도시재생의 이론적 고찰과 국내외의 도시재생 사례의 분석기준을 도시재생사업단계별 과정인 제도, 방법, 참여, 결과의 네 가지 측면에서 분석하고 대안을 제시
엄상근·남윤섭 (2014) ¹⁷⁾	제주시 구도심을 대상으로 도시재생정책 수립을 위한 기초단계로서 도시쇠퇴지표적용을 통한 제주시 행정동별 도시쇠퇴 실태를 파악하였으며, 쇠퇴정도가 높은 행정동들에 대해서는 정책을 제시

도시의 쇠퇴(낙후) 현상은 도시의 낙후 및 쇠퇴현상에 대한 지역과 세분화된 지구별 실증적 연구는 성장과 발전에 대한 연구에 비해 소수의 연구만이 진행되고 있다.

특히, 국토와 지역이라는 공간 위에서 도시

시스템의 상대적인 성장과 쇠퇴를 조사·분석한 연구는 최근 도시재생연구의 일환으로 추진되고 있다. 그러나 도시재생을 위한 지역선정 평가요소에 대한 연구가 대부분이고 지구단위별 쇠퇴요인에 대한 연구가 미진한 현실이다. 이 연구는 기존의 연구와 달리 현황 및 지표의 분석과 함께 지역의 현안과 실천과제를 함께 제시하고 있다는 점에서 차별성을 가진다.

Ⅲ. 마산 구시가지 쇠퇴현황 및 분석

1. 마산의 역사와 현황

마산은 도시의 역사가 형성기, 성장기, 전성기, 상대적 정체기, 쇠퇴기의 5단계로 파악될 수 있다.¹⁸⁾ 마산은 일제강점기 하에서 태동하여 해방이후 50년대 말까지의 마산 형성기에 해당된다.

마산의 성장기라 할 수 있는 1960년대는 한일합섬(1966년), 마산방직, 고려모직 등 섬유산업, 한국철강 등 철강-금속산업에서 지역 기업들이 성장한 시기였다. 1970년대는 마산의 전성기였다. 1980년대 마산은 상대적 정체기에 들어서게 되었다. 이 시기에 마산지역의 인구증가는 창원지역 공단의 배후도시 형성이 제대로 이루어지지 못했던 때문이다. 1990년대 이후에 최근까지 들어와서 마산은 쇠퇴기에 들어서 있다. 최근의 도시재생 또한 90년대 마산구시가지 쇠퇴인식의 연장선상에서 바라보아야 한다. 창원지역 배후도시의 성장과 더불어 고용감소, 도시경제력 축소와 이로 인한 인구

13) 김경천·김갑열·이재수, “도시재생 지역선정을 위한 평가지표 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.5, 제61집, pp.36-38.

14) 박병호·김준용, “우리나라 중소도시의 쇠퇴유형 분석”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2009, 제12권 제3호, pp.125-137.

15) 김광중, “한국 도시쇠퇴의 원인과 특성”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13권 제2호, pp.43-58.

16) 정영환·유진형, “국내외 도시재생 전략의 분석을 통한 구도심 활성화 방안에 관한 연구”, 한국공간디자인학회 논문집, 공간디자인학회, 2012, 제7권 제4호 통권22호, pp.167-176.

17) 엄상근·남윤섭, “도시재생 정책수립을 위한 지방중소도시의 도시쇠퇴지표 적용”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2014, 제17권 제3호, pp.111-122.

18) 서익진, “도시공동화와 신산업화 : 마산의 사례를 중심으로”, 경남지역연구, 경남대학교 경남지역문제연구원, 2003, 제8집, pp.71~94.

〈표 3〉 구 마산시의 인구변화

(단위 : 인)

구 분 \ 년도	1949	1955	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2015
총인구	91,291	129,671	158,010	186,890	386,751	493,731	434,371	395,712	392,739
남	45,320	63,780	78,226	90,036	184,801	241,029	218,050	197,933	197,475
여	45,971	65,891	79,784	96,854	201,950	252,702	216,321	197,779	195,264
비고	마산부	마산시	마산시	마산시	마산시	마산시	마산합포구 마산회원구	마산합포구 마산회원구	마산합포구 마산회원구

자료: 통계청, 인구주택총조사 각년도와 창원시 2015년 10월 주민등록인구

감소를 경험하고 있다.

마산의 역사는 첫째, 성장과 정체가 전쟁과 행정적·정치적 결정으로 인한 외생적 요인이 크게 작용하였다는 점이다. 둘째, 마산은 수출주도 및 중화학 공업으로 인해 발전하였으나 한일 합섬 등 지역기업의 몰락과 더불어 경제상태에 들어섰다. 이 때 단순 주거위주의 지역변화는 현재까지 지역의 쇠퇴로 이어지는 두가지 원인으로 지목할 수 있을 것이다.

2. 마산 구시가지 쇠퇴현상 분석

1) 마산 구시가지 쇠퇴현상 분석자료 및 방법

구시가지의 쇠퇴현상을 분석하기 위하여 도출한 지표들을 재분류하여 인구, 물리환경, 도시경제, 사회계층적 측면으로 지표들을 구분하였으며, 다변량분석방법인 요인분석을 이용하였다.

창원시 마산회원구, 마산합포구의 구도심 32개 행정동(2013년 기준)을 대상으로 시가지 쇠퇴의 일반적 양상, 즉 상주인구의 감소, 물리적 노후화, 도시경제적 침체, 하위계층의 집중의 네 가지 측면으로 구분하여 현황과 추세를 살펴 보았으며, 전자는 19개 지표, 후자는 15개의 지표들을 선정하여 이들 현황 및 차원마다의 요인 패턴(factor pattern)을 이용해 시가지 특성을 분석하였다.

요인분석 결과에 나타난 고유치(eigenvalue)에 따라 수용된 요인들을 중심으로 구시가지의

성격을 나타내는 지표들의 특성과 변화를 살펴 보았다. 분석지표는 구시가지 노화문제를 종합적으로 살펴볼 수 있도록 고려하였으며, 기존 연구사례에서 채택된 지표체계를 참고함과 동시에 자료수집의 가능성을 고려하였다. 또한 앞에서 살펴본 것처럼 일반적으로 구시가지 쇠퇴란 상주인구가 감소하고, 물리환경적 수준이 저하되고, 하위계층이 집중하며, 사회병리가 집중하는 등의 문제가 일부 또는 전부 구도심지에서 집중적으로 나타나는 현상으로 정의할 수 있다. 이러한 제측면의 문제 유무를 검증할 수 있도록 지표를 설정하였다. 〈표 4 참조〉

2) 요인분석을 이용한 쇠퇴현상 분석

(1) 현황변수로 본 시가지 특성의 요인분석

마산 구시가지의 현황을 나타내는 마산합포구, 마산회원구 32개의 동별 데이터를 이용한 요인분석 결과, 〈표 5〉와 같이 고유치 1.0 이상의 요인은 4개 요인으로 산출되었으며, 이들의 설명력은 91.7%이다. 〈표 5〉는 요인부하량 0.4 이상의 값들을 보여주고 있다.

요인1은 시가지특성 및 변화를 나타내는 변수중 요인부하량 0.4이상의 값을 갖는 5개 변수로 결합되어 있다. 이들 변수는 대학졸업비율, 1인당주거면적, 자가점유비율, 자가용승용차보유율, 노령인구비율 등 주로 사회계층적 측면을 나타내는 것으로 거주계층적 요인이라 규정할 수 있다. 이것은 시가지의 거주계층적 수준과 지위를 대변해주는 요인이라 할 수 있다.

〈표 4〉 노화현상분석을 위한 데이터

구분	세부지표	단위	자료내용		
			현황자료	추세자료	참고
인구측면	상주인구밀도	인/km ²	13		순밀도
	주간인구밀도	인/km ²	13		순밀도
	인구전출율	%	12~13		
	노령인구비율	%	13		65세 이상 인구
	상주인구증가율	%		12~13	
	상주인구증감	인		12~13	
	노령인구비증감	%		12~13	
물리환경적측면	개발밀도	%	13		총건물연면적/대지면적
	공공시설면적비율	%	13		공공시설연면적/ 총건물연면적
	노후주택비율	%	13		25년 이상된 주택
	재래식주택비율	%	13		벽체구조가 흙, 나무로 된 주택
	협소주택비율	%	13		14평 이하 주택
	개발밀도증감	%		09~13	
	공공시설면적증가율	%		09~13	
	재래식주택비증감	%		08~12	재래식부엌비율
도시경제적측면	대형주택비증감	%		08~12	방4개 이상 주택
	사업체수	개	14		
	종사자수	인	14		
	공장연면적	m ²	14		
	1인당지방세징수액	천원	13		
	주거지역 지가	천원	14		최고지가
	사업체수증가율	%		09~13	
	종사자수증가율	%		03~13	
사회계층적측면	공장연면적증가율	%		11~13	
	주거지역지가상승율	%		11~13	최고지가
	자가용승용차보유율	대/백세대	12		
	1인당 주거면적	m ²	14		
	대학졸업비율	%	13		
	자가점유비율	%	13		
	생활보호대상자비율	%	13		
	자가용보유증가율	%		09~13	
	인당주거면적증감	%		09~13	
	대학졸업비증감	%		03~13	
	자가점유비증감	%		03~13	

요인2는 개발밀도, 사업체종사자수, 1인당 지방세징수액, 공장연면적 등으로 결합되어 있는데, 이들 변수는 대부분 경제활동을 대변하는 변수들이다. 따라서 요인2는 경제활동요인이라 칭할 수 있어서 시가지 경제활동상태를 나타내는 것이다.

요인3은 노후주택비율, 재래식주택비율, 노령인구비율 등의 변수로 결합되어 있는데, 앞의 두 변수는 시가지의 물리적 환경을 나타내는 변수다. 따라서 요인3은 물리적 노후화요인이라 규정할 수 있다. 그런데 마지막의 노령인구비율 변수도 내포되어 있는데, 이는 물리적 노후화와 인구의 고령화가 깊은 관련성을 갖고 있음을 간

〈표 5〉 현황변수로 본 시가지특성의 요인패턴과 요인부하량

변수명	요인 1	요인 2	요인 3	요인4
대학졸업비율	0.94358			
1인당주거면적	0.93618			
자가점유비율	0.82342			
자가용승용차보유율	-0.42943			
개발밀도		0.88524		
사업체종사자수		0.80449		
1인당지방세징수액		0.64101		
노후주택비율			0.91275	
재래식주택비율			0.75583	
노령인구비율	0.54588		0.88715	
상주인구밀도				0.72331
주간인구밀도				0.56925
공장연면적		0.58687		
고유치	4.6675	2.8215	1.7612	1.2482
개별설명력(%)	39.5	25.6	16.5	12.3
누적설명력(%)	39.5	65.3	78.6	91.7

접적으로 나타내주고 있다.

요인4는 상주인구밀도와 주간인구밀도 등의 변수로 결합되어 있어 고밀시가지요인으로 의미 해석된다.

(2) 추세변수로 본 시가지 특성의 요인분석

시가지변화를 나타내는 15개 추세변수들의 요인분석을 수행한 결과, 고유치 1.0이상은 3개 요인으로 산출되었다. 그 결과는 <표 6>에 나타나고 있으며, 각 수치는 요인부하량 0.4 이상의 값들을 보여주고 있고 설명력은 81.5%에 달한다. 요인1은 사업체수증가율, 사업체종사자증가율, 상주인구증가율, 상주인구증가자수 등의 변수로 결합되어 있다. 앞의 두 변수는 시가지에서의 경제활동증가를 나타내는 것이고, 뒤의 두 변수는 인구증가를 나타내는 것이다. 따라서 요인1은 주로 경제활동의 증가와 상주인구 증가현상을 동시에 대변해주는 경제활동·인구증가요인으로 규정할 수 있다.

요인2는 자가점유비증감, 대학졸업비증감, 재래식주택비증감 등의 변수로 결합되어 있다. 앞의 두 변수의 요인부하량이 正(+)이므로 거주계층상승요인으로 해석할 수 있다. 그런데 재래식주택비증감 변수가 負(-)의 요인부하량으로 이는 재래식주택이 감소하는 것은 곧 사회계층상승으로 이어짐을 시사하는 것이다.

요인3은 개발밀도증감, 공장연면적증가율 등의 변수로 결합되어 있다. 이 요인은 개발밀도가 높아지는 상태를 나타내는 것이어서 개발활동증가요인으로 규정할 수 있다.

3) 요인별 쇠퇴현상 분석결과

(1) 거주계층적요인과 거주계층상승요인

각동으로 구별된 현황과 <표 5>의 현황지표들로 구분한 요인1의 시가지에 거주하는

〈표 6〉 추세변수로 본 시가지특성변화의 요인패턴과 요인부하량

변수명	요인 1	요인 2	요인 3
사업체수증가율	0.95223		
사업체종사자증가율	0.89368		
상주인구증가율	0.84314		
상주인구증감	0.56347		
자가점유비증감		0.85462	
대학졸업비증감		0.65121	
재래식주택비증감		-0.43963	
개발밀도증감			0.91238
공장연면적증가율			0.55154
고유치	3.5782	1.5183	1.3721
개별설명력(%)	46.3	19.7	16.5
누적설명력(%)	46.3	65.2	81.5

주민들의 사회경제적 지위를 반영하는 요인을 연계하여 살펴보면, 가포동~월영동 일대, 완월동~자산동 일대, 완월동 주변지역, 동서동 등의 도심주변에서 하위계층 거주지역을 형성하고 있는 것으로 나타났다.

추세지표에서 요인2인 거주계층상승요인을 보면, 재래식주택의 감소와 더불어 사회계층이 점점 상승화하는 추세를 나타낸다. 하위 거주계층은 구시가지에서도 특별히 집단적으로 나타나는 곳은 없고 산포된(scattered) 형태로 나타나며, 이와 같은 요인점수 분포의 의미는 하위 거주계층집중 추세면에서는 지역 유형이나 기타 다른 지역적 패턴을 보여주는 것은 아니고 있음을 보여주는 것이다.

(2) 경제활동요인과 경제활동증가요인

추세변수들로 살펴본 <표 6>의 요인2는 시가지특성변화의 경제활동수준을 나타내는 요인이다. 구시가지인 구암동, 합성1동, 봉암동 등에서 경제활동이 낮은 수준으로 벨트를 형성하고 있다.

한편 시가지의 경제활동 추세를 나타내는 경제활동증가요인에 대한분석 결과는 다른 양상을 보여준다. 구도심지와 CBD는 오동동 등 일부지역을 빼놓고는 대부분 요인점수가 負(-)의 값을 나타내서 경제활동이 상대적 감소 내지는 정체상태를 보여주고 있다.

(3) 물리적노후화요인과 개발활동 증가

현황변수들로 분석한 <표 5>의 요인 3은 주택의 노후화나 기능저하 등의 물리적 노후화요인을 나타내며, 구시가지의 쇠퇴상태가 상당히 심화되고 있는 현황을 잘 나타내고 있다.

<표 6>의 요인3을 통해 개발활동 증가추세를 통해 물리적 노후화가 개선되고 있는지를 살펴보면, 마산 시가지 주변의 구시가지와 시가지 외부인 가포동, 회성동 일대에서 상대적으로 개발활동이 저조한 추세인 반면에, 구시가지에 속하나 합성2동, 석전2동 일대에서 개발활동의 증가추세가 두드러지게 나타나고 있다.

(4) 고밀도 시가지요인과 상주인구 증가요인

각 동별 인구밀도를 살펴보면 마산 구시가지 중 완월동, 오동동 지역에서 상당히 조밀한 고밀도시가지를 이루고 있으나, 자산동에서 동서동 축에 속하는 지역은 인구과소지역을 형성하고 있음을 알 수 있다.

따라서 마산 구시가지문제는 상주인구의 감소와 물리적 노후화 측면에서 가장 두드러진 쇠퇴양상을 보이고 있는 것을 알 수 있다. 또한 문제점은 상주인구감소와 물리적 노후화가 증가하고, 하위계층의 집중도 진행되고 있는 것으로 나타나 서구 도시와는 다른 '한국적 구도심지 노화 문제'로서 이해할 수 있다.¹⁹⁾

(5) 마산 구시가지 쇠퇴지역 분류

창원시의 시가화지역을 도심(CBD), 구시가지, 외부시가지로 유형화하여 현황과 추세차원의 시가지특성지표를 통해 시가지특성과 구도심지 쇠퇴현상들을 고찰해 보았다. 구시가지의 쇠퇴지역을 파악하는 것은 앞으로의 도시재생을 위해 지역들을 실제적인 경험, 현황과 현황지표,

추세지표들 간의 조합을 통해 쇠퇴과정에 있는 시가지, 개선과정에 있는 시가지, 양호한 신시가지의 그룹으로 개념화하여 시가지를 분류해 보았다.

창원시 시가화지역 중 가장 문제되는 것은 쇠퇴상태에 있으면서, 계속 침체추세를 벗어나지 못하고 있는 '쇠퇴과정에 있는 시가지'다. 이들 지역에 속하는 시가지들은 오동동, 창동, 산호동 등의 마산 구시가지에 있는 동들이 대부분이다. 이들 지역은 시가지 쇠퇴가 가장 '만성화'되고 '구조적'인 구시가지 쇠퇴지역이다.

마지막으로 현재 양호한 시가지일 뿐만 아니라 계속 개선되고 있는 시가지에는 양덕2동, 구암2동, 월영동 등 신시가지들이 대부분이다. 결국, 현황차원에서 노화하고, 추세차원에서 쇠퇴과정에 있는 쇠퇴지역들은 대부분 도심을 둘러싸고 있는 도심주변주택지다. 이를 동별로 보면 봉암동, 성호동 일대에 도심주변 주택시가 쇠퇴현상이 나타나고 있다.

IV. 마산 구시가지 쇠퇴원인과 재생방안

1. 마산 구시가지의 쇠퇴 원인

마산 구시가지의 쇠퇴가 일어나는 근원적 원인을 정리해보면 4가지로 요약될 수 있다. 첫째, 시가지에 거주하는 주민들의 동별 현황과 사회경제적 지위를 통해 도심주변에서 하위계층 주거지역이 형성되고 있다. 생활보호대상자비율, 대학졸업비율 등으로 살펴본 거주계층에 있어서는 재래식 주택의 감소와 더불어 사회계층이 상승하는 추세를 나타내고 있으나, 마산 구시가지에서 하위계층주거가 집단적으로 나타나는 지역적 패턴을 보이고 있지는 않다.

19) 김진수·이정은, “도시 및 주거환경정비사업의 공공관리제도 개선방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.8, 제62집, pp.45-46.

둘째, 마산 구시가지에서의 주택 등 건축물의 노후화와 기능저하가 다른 지역에 비해 상당히 심화되고 있다. 이는 물리적 노후화 등의 개선이 미흡한 것을 나타내는 것이다.

셋째, 마산 구시가지 근원적 문제로는 인구의 감소를 들 수 있다. 상주인구의 감소와 더불어 물리적 노후화는 쇠퇴양상을 더욱 진행시키고 있으며, 첫 번째의 하위계층의 일부지역 집중화와 연결되어 구시가지의 쇠퇴를 가속화하고 있다.

넷째, 현황과 추세를 통해 살펴본 쇠퇴지역의 공간적 분포는 대부분 도심을 둘러싸고 있는 도심(CBD) 주변지역이며, 도심주변의 주거지 인근지역에서 쇠퇴현상이 나타나고 있다. 이는 인구문제, 경제활동침체, 주거이동, 노후화와 재개발의 어려움 등과 연결되어 구시가지 공간적 쇠퇴의 원인이 되고 있는 것이다.²⁰⁾

2. 마산 구시가지의 쇠퇴 결과

1) 구시가지 주변부 쇠퇴

도시 구시가지 변화의 원인을 살펴보기 위해 구시가지의 인구, 건축물현황 등을 토대로 쇠퇴양상과 그로 인한 구시가지 문제에 대해 살펴 보았으며, 또한 어떠한 현상이 나타나고 있는지를 고찰하였다.

도심에서의 주거기능 약화를 '도심공동화현상'이라 하며, 주거기능의 쇠퇴·약화는 점이지대인 시가지 주변부와 구시가지에서 동시에 나타날 수 있다. 마산 구시가지에서도 70년대 말부터 인구감소가 현저하게 나타났다. 반면 외부시가지는 여전히 인구가 성장하고 있으나, 최근에는 인구증가율이 거의 정체(0)에 가까운 것으로 확인되었다. 마산 구시가지인 창동, 오동동의 경우에도 80년부터 인구가 마이너스 성장을 하고 있다.

그런데 상주인구의 감소측면만 가지고는 시

가지의 노후여부를 판정하기에 부족하다. 그럼에도 불구하고 분명한 사실은 쇠퇴지역의 상주인구 감소가 시가지의 활력을 감소시킨다는 것이다. 주거기능 쇠퇴는 인구유출로 연결되며, 대신 대규모로 새롭게 입지하지 않을 경우 주거기능 쇠퇴는 곧 시가지 활력저하로 연결된다.

다음으로 인구감소현상과 관계가 깊은 시가지기능변화를 통해 시가지 주변 쇠퇴지역의 토지이용현황을 고찰하였다. 합성동, 완월동 등의 중심부는 업무·상업용도의 비율이 두드러지고, 자산동지역은 주거기능이 압도적이다. 이들 지역 가운데에 위치한 완월동, 자산동은 도심으로부터 업무·상업용도와 주거기능이 만나는 지점을 형성하고 있다. 쇠퇴하는 구시가지에서 주택지대는 주상혼합지와 다세대주택지 사이에서 물리적 노후화와 쇠퇴현상이 가장 뚜렷하게 나타난다.

2) 마산 구시가지에서의 구조적문제

마산 구시가지의 문제는 기존 도시의 시가지와 다를 바 없으나, 이들 기성 시가지문제가 도심을 둘러싸고 있는 구시가지에서 집중적으로 발생하고 있는 문제점이다.

첫째, 마산 구시가지는 기반시설 미비로 인한 혼잡과 비효율성 문제를 가지고 있다. 인구의 감소와 함께 시가지의 물리적 노후화가 심화되고 있는 구시가지 지역들은 기능적, 구조적 수준이 저하되는 양상을 나타내고 있다.

둘째, 개발활동 부진과 물리적 노후화는 마산 구시가지 문제의 핵심으로 볼 수 있다. 완월동 지역의 시가지는 기반시설의 노후화에도 불구하고 별다른 도시계획적 대응이 없었으며, 시가지와 건물의 기능적·구조적 수준저하 현상을 나타내고 있다.

셋째, 협소·과밀의 문제다. 일반적으로 시가지 개발과 건축물의 건축활동은 그 지역이 지니고 있는 개발잠재력과 공공정책의 개입에 따

20) 정대택·민규석, "재개발지역 부동산투자 기피요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.12, 제59집, pp.191-193.

른다. 마산 구시가지를 대상으로 한 본격적인 시가지정비 및 개선안이 별로 없었기 때문에 구시가지는 침체와 노후화 추세를 이어가고 있다.

넷째, 사회환경상의 문제이다. 물리적 노화와 결부된 저소득층의 집중, 노령인구의 집중, 서비스시설의 부족 등은 구시가지의 사회적 환경악화를 초래한다. 이 지역에서의 저소득층 집중현상은 재생투자 기피를 더욱 심화시키고 있고, 노령인구의 집중도 탈투자(desinvestment)에 상당한 기여를 한다.

다행스러운 것은 마산 구시가지에서 구미 대도시들에서와 같은 이민자집단 및 유색인종의 집중현상, 일본에서의 대도시내 외국인 노동자 집중에 따른 사회적, 도시공간적 문제들이 마산 구시가지에는 아직까지는 없다는 점이다.

3) 구도심지 노화현상

도시의 교외화 단계에서 도심시가지는 상대적으로는 경쟁력이 열악한 지역이 되지만 교외화가 본격화되고 도심공동화가 가속화되면서 인구와 일자리들이 교외나 외부시가지에 입지하였다. 이와 같은 교외화로 인해 마산 구시가지는 부정적 영향을 받을 수밖에 없었다. 외국도시와 유사하게 한일합섬 등 지역기업의 쇠락과 더불어 일어난 일자리 감소는 현재까지 마산 구시가지의 쇠퇴를 가속화하였다.

3. 마산 구시가지 쇠퇴지역의 재생방안

마산 구시가지 도시재생방안은 '물적정비'에서 '시가지활성화책'으로서의 구도심지재생 프로그램으로 요약되며, 도시기반 시설과 건물들의 재생을 위한 순환적 개발활동구조를 만드는 것이 핵심 내용이 될 수 있다. 이에 대한 구체적인 재생 프로그램은 다음과 같이 제시할 수 있다.

1) 도시기반 개선 유도

마산 구시가지를 안전하고 매력적인 장소로 만들기 위해 정주환경과 상업업무환경의 조화를

도모하고, 기능간 충돌을 방지하기 위한 분리방안 수립을 구상해야 한다. 또한 민간의 도시재생투자(신·증·개축)가 활발하도록 지구내 교통체계수립과 주차장을 확보를 우선해야 한다. 민간의 도시재생투자가 용이하도록 필지체계 정리를 적극적인 유도책을 시행할 필요가 있다. 최근 도입된 입지규제최소구역 등을 통해 구시가지 공간에 대한 이용을 체계화하고, 질서 있는 용도혼합과 복합용도개발(MXD)을 통해 효율적인 도시관리계획으로 유도할 필요가 있다.

2) 자발적 도시재생프로그램 강화

구시가지에서의 도시재생프로그램의 시행단위를 커뮤니티 중심으로 추진하여, 자발적 정주지향성 제고를 위한 주민자율조직 육성(환경개선위원회 등)통해 도시재생을 추진해야 한다. 이와 더불어 공공에서의 건축, 토목 등의 기술적 자문을 통해 도시재생의 원활한 추진을 유도하고, 신탁개발을 통한 공동개발촉진방안의 마련도 고려할 필요가 있다.

3) 협작을 통한 개발유도

구시가지 도시재생투자 기금 창설을 통해 건물 증개축시 용자, 보조금 지원과 시가지 재생사업시 투자자금을 지원할 방안을 마련해야 한다. 협작(partnership)을 통한 도시개발사업의 위험분산과 추진력 증진을 위해 중앙정부-도시정부간 협작(central-local)과 민-관간 협작(public-private partnership)을 위한 정부 및 지자체 차원에서의 대안마련이 필요하다.

4) 기타부문 개선 방안

구시가지의 역사·문화유산의 연계사업들과 교육시설 증·개축을 우선 시행할 필요가 있다. 구시가지 재생대책을 실현하기 위해서는 재원조달이 중요한 과제다. 재원조달은 중앙정부와 경상남도의 보조, 그리고 금융기법의 활용에 기댈 수밖에 없으나, 기본적으로는 자치구의 재정 확충을 위한 방안을 마련해야 한다.

V. 결 론

본 연구는 현재 마산 구시가지가 당면한 문제점을 파악하고, 개선방안에 대해 연구함으로써 구도시가지의 정비와 도시재생의 실효성을 제고함으로써 도시재생의 방향을 제시한 연구이다.

분석결과, 마산 구시가지 주변부는 도시·공단개발 등으로 인해 인구이동과 산업구조재편의 외부요인과 협소한 개발가능지, 성장동력 부재라는 내부적 요인이 복합적으로 결합하여 쇠퇴현상이 지속되는 것을 확인할 수 있었다.

마산 구시가지의 쇠퇴는 상주인구의 감소, 경제기반의 쇠락, 물리적 노후화, 사회적 빈곤의 집중현상 등으로 요약되며, 마산 구시가지 쇠퇴현상의 원인에 따른 결과는 다음과 같다.

첫째, 물리적 노후화현상은 마산 구시가지 전역에서 광범위하게 나타나고 있으며, 이로 인해 마산은 주거환경의 질이 지속적으로 낮아지는 지역이 되고 있다. 둘째, 구시가지의 상당수

가 고밀시가지이고, 전체적으로 상주인구감소가 두드러지고 있다. 셋째, 도심에 인접한 주택지에서 구시가지로 하위계층이 집중되고 있다. 또한 도시 구시가지문제는 첫째, 물리적 노후화로 인한 시가지환경의 악화문제가 가장 핵심이며, 둘째, 상주인구 감소에 따른 활력저하와 주거기능과 업무상업 기능·용도간 상충 문제, 셋째, 하위 거주계층의 집중으로 인한 주거지역의 문제가 중심이 되고 있는 것이다.

이같은 결과를 통해 도시 구시가지의 도시재생을 위해서는 지금까지의 도시 신개발 정책과 물리적 정비위주의 정책 기조를 탈피하여 1) 도시기반 개선유도, 2)자발적 도시재생프로그램, 3)합작을 통한 개발유도를 통해 시가지 활성화와 도시기반정비의 개선이라는 ‘갱신형’으로의 전환을 요구하고 있다.

본 연구는 구마산에서의 도시재생에 대해 포괄적, 정성적분석에 치중하여 분석한 연구이지만, 지역차원에서 도시쇠퇴원인과 대안을 제시한 연구로서 그 의미를 부여할 수 있다.

參考文獻

- 권용우 외, 도시의 이해, 박영사, 2012.
- 김경천·김갑열·이재수, “도시재생 지역선정을 위한 평가지표 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.5, 제61집.
- 김경천·김갑열, “도시재생 지역선정평가요소 중요도 분석”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2015.6, 제33권 제1호.
- 김광중, “한국 도시쇠퇴의 원인과 특성”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13권 제2호.
- 김상원, “도시재생지역 개발 잠재력 분석에 관한 연구”, 한국산학기술학회논문지, 한국산학기술학회, 2015, 제16권 제4호.
- 김세진·권순찬·김태영, “도심재생을 위한 복원 프로세스에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2012.04.
- 김진수·이정은, “도시 및 주거환경정비사업의 공공관리제도 개선방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015.8, 제62집.
- 김학훈, “미국 최초의 공업도시 로웰의 성쇠와 재생”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2011, 제14권 제2호.
- 김홍관·강기철·여성준, “도심재생을 위한 정책방안에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집, 대한국토도시계획학회, 2006.11.

- 박병호·김준용, “우리나라 중소도시의 쇠퇴유형 분석”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2009, 제12권 제3호.
- 서울대학교 산학협력단, 도시재생 정책방향, 도시재생사업단, 2010.
- 서익진, “도시공동화와 신산업화 : 마산의 사례를 중심으로”, 경남지역연구, 경남대학교 경남지역문제연구원, 2003, 제8집.
- 엄상근·남윤섭, “도시재생 정책수립을 위한 지방중소도시의 도시쇠퇴지표 적용”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2014, 제17권 제3호.
- 윤덕범·전광섭, “도시재정비촉진사업 세입자 보상에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012.12, 제51집.
- 윤상철·김진수, “재개발·재건축사업의 개발이익 추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012.5, 제49집.
- 이동영, “도시재생과 민관파트너십의 활성화 방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011.2, 제44집.
- 이진경, “도시정비정책 시스템 평가 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.2, 제56집.
- 정대택·민규석, “재개발지역 부동산투자 기피요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.12, 제59집.
- 정삼석, 도시계획, 기문당, 2011.
- 정삼석·정상철, “직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.2, 제56집.
- 정영환·유진형, “국내외 도시재생 전략의 분석을 통한 구도심 활성화 방안에 관한 연구”, 한국공간디자인학회 논문집, 공간디자인학회, 2012, 제7권 제4호 통권22호.
- 창원시, “창원통계연보”, 각 년도.
- 최정숙·김광주·이만형, “도시 및 주거환경정비에정구역 선정기준을 위한 지표개발과 적용”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011.12, 제47집.
- 최형석, “도심형복합상업시설의 주변지 파급효과에 대한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014.8, 제58집.
- 토지주택연구원, 종합정보체계 구축을 위한 도시쇠퇴진단지표 및 잠재력 지표 개발, 도시재생사업단, 2013.
- 통계청, “인구주택총조사”, 1945~2010.
- 통계청, “전국사업체조사”, 2008~2014.