

# 도시재생 수단으로서 지역자산의 의미와 활용실태 분석\*

## The Concept of Regional Properties as Techniques of Urban Regeneration and the Analysis on Actual Utilization of Regional Properties

이선영\*\* · 남진\*\*\*  
Lee, Sun-Young · Nam, Jin

### Abstract

As the paradigm of urban regeneration has shifted to one that considers physical, economic, social, and environmental aspects comprehensively, regional properties are emerging as one of the most important resources of urban regeneration. However the recent utilization of regional properties to urban regeneration is monotonous, hindering the practice of creative and sustainable urban regeneration. Therefore, the purpose of this study is to define the regional properties for creative urban regeneration through conducting domestic and foreign literature review and case analysis of 13 demo urban regeneration area. As a result, it is found that the regional properties should be defined as one that could be discovered, retained, and advanced through the capacities of regional individuals, organizations and institutions. In addition, regional properties could be classified into 6 categories, which are physical, social, human, economic, environmental, and historical-cultural properties. Among these regional properties, human and social properties are crucial since they are the basis of all the other regional properties. Thus sustainable and creative urban regeneration could be achieved through mobilizing regional properties with supports to human and social regional properties.

**키 워 드** ▪ 도시재생, 지역자산, 도시재생선도지역, 지역자산 활용

**Keywords** ▪ Urban Regeneration, Regional Properties(Regional Assets), Demo Urban Regeneration Area, Mobilization of Regional Properties

### I. 서 론

#### 1. 연구의 배경 및 목적

기존의 도시재생은 '성장과 개발' 시대 아래 단편적인 물리적 환경개선을 중심으로 하는 정비사업

위주로 이루어짐에 따라, 지역의 역사·문화 훼손으로 인한 지역특성 및 장소의 고유성 훼손, 지역공동체 파괴, 이해관계자간의 갈등 증폭, 사회적 불평 등 심화 등 많은 사회적 문제를 야기했다.

최근 이에 대한 반성과 함께 도시재생의 패러다임이 단편적인 물리적 환경 중심에서 물리적·사회

\* 이 논문은 2014년 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2014S1A5A2A01015222). 또한 본 연구는 국토교통부/국토교통과학기술진흥원 도시건축연구사업의 연구비지원(도시재생실증연구단, 14AUDP-B077107-01)에 의해 수행되었음.

\*\* University of Seoul (First author: 4youso@naver.com)

\*\*\* University of Seoul (Corresponding author: jnam@uos.ac.kr)

적·경제적·환경적·문화적 측면 등을 포함하는 종합적인 재생으로 나아가고 있다. ‘안정과 성숙’사회 내에서 주택을 둘러싼 사람과 생활환경의 중요성을 인식하기에 이르렀고 주택보다는 주거지를 선택하는 개념으로 변화하고 있다. 주택시장 또한 실수요 중심으로 재편됨에 따라 주택과 생활환경의 개념은 삶의 질, 사람 간의 관계를 포함하는 것으로 확장되고 있다. 이는 재생(regeneration)이 근본적으로 기존의 방식(renewal, redevelopment, revitalization, rehabilitation 등)과 달리 지속가능한 경제·물리·사회·환경적 개선을 추구하는 종합적·통합적인 비전이자 행동(Roberts, 2000)임을 고려해봤을 때, 당연한 변화이자 결과라고 할 수 있다.

이러한 변화와 함께, 최근 지역자산은 도시재생을 위한 필수적인 존재로서 빈번히 거론되고 있으며 전국의 모든 지역에서 ‘지역자산을 활용한 도시재생’을 외치고 있는 실정이다. 대부분의 지역에서 역사·문화자원의 관광산업화나 지역축제의 개최 등 매우 유사한 전략을 통해 지역자산을 활용한 도시재생을 추진하고 있으나, 이처럼 좁은 스펙트럼을 갖는 지역자산을 활용한 도시재생은 보다 더 창조적인 도시재생의 실현에 걸림돌이 될 수 있다. 따라서 각 지역의 고유성과 희소성을 극대화할 수 있는 지역자산을 활용한 도시재생이 실현되기 위해서는 지역자산의 개념에 대한 재조명을 통해 다양하고 창조적인 조합의 지역자산이 도시재생에 활용될 수 있도록 하는 것이 필요하다.

이에 이 연구는 도시재생의 수단으로서 지역자산의 명확한 의미를 학술적으로 규명해보고자 한다. 또한 이를 토대로, 현재 국내 도시재생에 대한 지역자산의 활용실태를 분석함으로써 향후 도시재생에서의 지역자산 활용방향에 대한 시사점을 도출하고자 한다. 이러한 논의를 통해 지역자산을 활용한 도시재생의 실현에 있어, 재생이 필요한 지역의 자산을 파악하고 유형화할 수 있는 개념적·이론적 기

틀을 마련하고 향후 지역자산을 발굴·활용할 수 있는 방법과 기술이 보편적으로 확대될 수 있는 기반을 마련하는데 기여할 수 있으리라 기대한다.

## 2. 연구의 방법 및 내용

이 연구는 서론에 해당하는 1장과 본론에 해당하는 2, 3, 4장, 그리고 결론에 해당하는 5장까지 총 5개의 장으로 구성된다. 본론의 경우, 크게 두 부분으로 구성되어 있는데, 향후 도시재생의 수단으로서 지역자산의 명확한 의미와 유형을 정립하는 부분과, 이를 바탕으로 국내의 지역자산 활용실태 분석을 통해 현재 국내에서의 지역자산의 개념과 활용에 대한 인식을 살펴보는 부분이다.

각 장별 연구의 방법 및 내용을 살펴보면 다음과 같다(그림 1 참조). 1장에서는 이 연구의 배경 및 목적, 방법을 논하며, 2장에서는 지역자산과 관련된 이론의 고찰을 통해 지역자산의 개념을 정립하는데 이론적인 기틀로 삼으며, 지역자산 전반에 대한 선행연구를 검토하여 이 연구의 차별성을 도출한다.

그 후 3장에서는 도시재생의 수단으로서 지역자산의 의미에 대한 개념적 기틀을 마련하기 위해, 국내외 문헌연구를 통해 지역자산의 개념에 대한 논의를 진행한다. 국내외 도시계획분야에서의 지역자산에 대한 용어 및 개념의 변천에 대한 비교분석을 통해, 현재 국내 지역자산의 개념을 진단하여, 향후 도시재생의 수단으로서 지역자산의 새로운 의미를 규명한다.

4장에서는 앞서 정립된 지역자산의 의미를 바탕으로 하여, 현재 국내 지역자산의 활용실태를 분석한다. 사례지역은 지난 4월 28일 지정된 13개소 도시재생선도지역<sup>1)</sup>이며 이들 지역의 도시재생선도사업계획안<sup>2)</sup>을 분석 데이터로 구축하여 지역자산에

대한 인식과 도시재생사업에 대한 지역자산의 활용에 대해 분석을 진행한다. 또한 이를 통해 현재 국내에서 통용되고 있는 지역자산의 개념과 활용에 대해 진단한다.

마지막으로 5장에서는 이 연구의 결론과 함께 향후 도시재생에서의 지역자산 활용방향에 대한 제언으로 마무리한다.

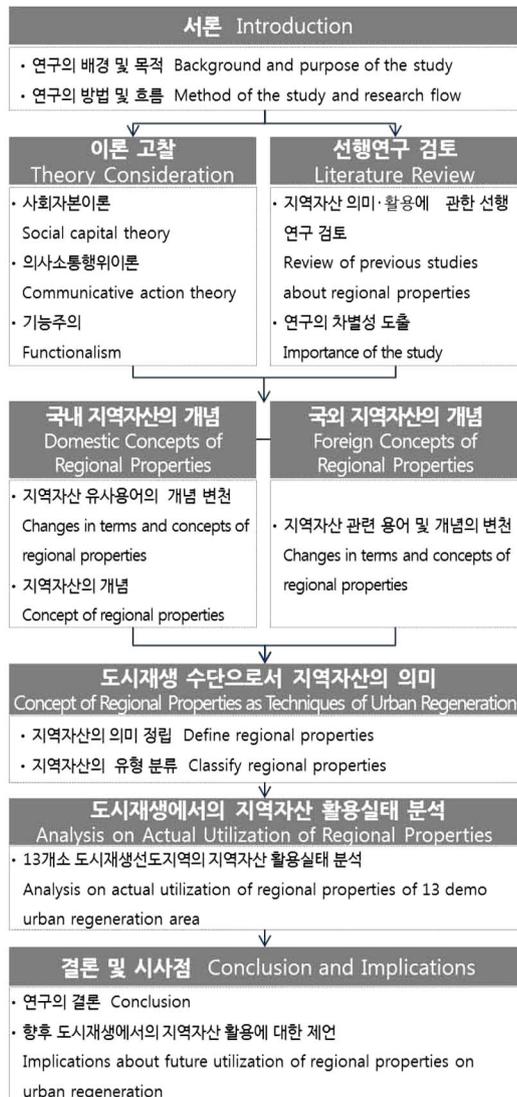


그림 1. 연구의 흐름  
Figure 1. Research Flow

## II. 이론 및 선행연구 검토

### 1. 이론적 고찰

도시재생 수단으로서 지역자산의 의미를 학술적으로 규명하는데 있어, 그 기초로 삼고자 지역자산과 관련된 이론을 고찰하였다. Hustedde(2009)에 의하면 지역자산과 관련된 이론에는 7개<sup>3)</sup>가 있는데, 이 연구와의 연관성을 고려하여 이 중 지역주체 간의 관계에 초점을 둔 사회자본이론(Social capital theory)과 지역주체 간의 의사소통에 초점을 둔 의사소통행위이론(Communicative action theory), 그리고 지역사회의 구조적 환경과 기능에 초점을 둔 기능주의(Functionalism)를 검토하였다.

#### 1) 사회자본이론(Social capital theory)

사회자본이론은 1800년대 맑스(Marx)에 의한 사회관계(Social relations)와 자본의 개념에 대한 고전적 이론으로부터 최근까지 국제적으로 활발히 논의되어온 이론이다. 이 이론에 의하면 사회자본이란 어떠한 자원을 공유하고자 하는 의지와 신뢰, 친밀감 등과 같이 단결심·사회적 관계를 형성하는 것을 의미한다. Putnam(1993)은 이러한 사회자본의 네트워크 형성에 대해 사회자본 간 결속(bonding social capitals)과 사회자본 간 연결(bridging social capital)의 두 개념을 설명하며, 후자에 주목할 것을 강조한다. 주체 간의 결속적 관계의 형성에서 더 나아가, 사회적 자본 간 연결을 통해 새로운 사회적 유대관계를 형성함으로써 네트워크의 확장과 새로운 아이디어 및 정보의 제공이 가능하다고 주장한다.

한편, 도시재생의 측면에서 사회자본이론은 개인과 조직, 단체 등의 참여를 통해 형성되는 사회적 관계의 중요성을 강조한다. 또한 사회자본은 지역

내 연대와 결속, 그리고 관용을 형성함으로써 물적 자산이나 인적·문화적 자산 등 여타 지역자산을 구축(building community asset)하는 데 가장 기초적인 역할을 수행한다고 주장한다. 즉, 사회자본이론은 지역주체(지역주민, 조직, 기관 등)의 참여와 이들 간의 네트워크가 지역의 기반이 되어 여타 지역자산을 구축할 수 있도록 하는 중요한 역할을 수행한다는 것을 시사한다.

## 2) 의사소통행위이론(Communicative action theory)

Habermas, J.에 의한 이론으로 유명한 의사소통 행위이론은 의사소통 및 토론을 통해 선택 가능한 대안을 검토하는 과정을 강조한다. Habermas(1987)는 이러한 과정에서 신중함과 진정성이 발휘되며 민주적인 참여가 가능하다고 주장한다.

한편, 도시재생의 측면에서 의사소통행위이론은 지역의 문제점을 규명하고 이에 대한 해결책을 강구하여 지역에 변화를 이끌기 위한 여러 의견이 교류되는 과정으로서 의사소통행위를 조명한다. 이를 통해 지역 주민과 지역 네트워크, 그리고 지역 기관으로 하여금 지역에 관심과 흥미를 가지도록 할 수 있으며 전문가의 기술적·일반적인 지식에 지역 주민들의 실질적이고 실용적인 지식이 합쳐짐으로써 큰 시너지효과를 낼 수 있다고 주장한다. 그렇기 때문에, 지역 주민들이 새롭고 혁신적인 아이디어를 제공할 수 있도록 이들의 참여를 유도하고 스스로 지역의 문제와 비전을 정의하도록 하는 것이 중요하다고 주장하기도 한다. 즉, 의사소통행위이론은 지역주체(지역주민, 조직, 기관 등)의 실질적·혁신적인 아이디어와 자발적인 참여 그리고 주체 간의 의사소통이 지역자산을 활용한 도시재생의 실현에 있어 매우 중요함을 시사한다.

## 3) 기능주의(Functionalism)

시스템이론(System theory)이라고도 불리는 기능주의는 모든 사회가 상호 간에 의존적인 특정한 구조(structure)를 지니며 그 아래 존재하는 각 사회는 구조의 유지에 기여하는 특정한 기능(function)을 수행한다고 주장한다. 구조란 사회 내의 조직과 기관을 말하며 기능이란 그러한 조직과 기관의 목적과 임무, 그리고 이들이 사회에서 수행하는 바를 의미한다. Merton(1968)은 이러한 기능에 대하여 겉으로 드러나는 기능(Manifest function)과 드러나지 않은 잠재적 기능(Latent function)의 두 개념으로 세분하여 설명한다. 전자는 한 사회의 구성원으로서 개인과 단체가 그들의 목표를 위해 의도적으로 행하는 사회적 행위를 말하며 후자는 의도하지 않은 채 행하게 되는 사회적 행위이다.

한편, 도시재생의 측면에서 기능주의는 각 지역에 존재하는 조직과 기관이 현재 지역에 수행하고 있는 역할과 향후 수행 가능한 잠재적인 역할에 주목할 것을 강조한다. 또한 지역 활성화의 방안이자 지역역량강화의 핵심적인 요소로서 지역 기관과 조직을 조명해야 하며, 지역 내부의 조직 및 기관과 지역 외부의 조직 및 기관을 연계하는 것이 중요하다고 주장한다. 즉, 기능주의는 지역자산을 활용한 도시재생의 실현에 있어 지역의 조직 및 기관의 역할이 중요함을 시사한다.

## 2. 선행연구 검토

지역자산에 관한 선행연구는 지역자산의 의미에 관한 연구와 지역자산의 활용에 관한 연구로 나누어 검토하였다. 다만 아직 국내에서는 지역자산에 관한 용어와 의미의 정립이 이루어지지 않은 점을 감안하여 지역자원, 지역특성, 문화자원 등과 같은 지역자산의 유사용어에 관한 연구 또한 검토하였다.

### 1) 지역자산의 의미에 관한 연구

먼저 국내에서의 지역자산의 의미에 관한 연구는 현재 이왕건 외(2011)의 연구와 임순정 외(2014)의 연구 두 개뿐이다.

이왕건 외(2011)는 기존의 도시정비사업방식의 대안으로서 지역자산을 활용하는 도시재생방식을 제시하고자 했으며, 이를 위해 문헌연구 및 현장조사 등을 통해 도시재생에 활용 가능한 지역자산의 유형을 분류하고 국내외의 활용실태를 분석하였다. 한편, 임순정 외(2014)는 미래지향적인 커뮤니티 재생 모형을 제시하기 위해, 문헌연구를 통해서 자산 기반 접근방법 및 측정도구의 개념과 특성을 파악하였다.

국내와 달리, 국외에서는 Kretzmann and McKnight(1993), Mayer(1994), Fuller et al.(2002), Green and Haines(2012) 등 많은 연구를 통해 지역자산의 의미에 관한 논의가 진행되어왔다.

Kretzmann and McKnight(1993)은 1990년대 초반 북미지역 내 쇠퇴된 기성시가지 커뮤니티 재생의 기존방식인 커뮤니티 수요기반형 방식(Needs-Based Approach)에 대한 문제인식을 바탕으로 지역 주민들의 가능성과 주민으로 이루어진 단체의 가능성에 주목하여 지역자산을 소개했다. 또한 Mayer(1994)는 당시 지역의 활력(Community vitality)이라는 것을 찾기 어려운 현실에 대한 문제인식을 바탕으로, 지역의 활력에 핵심적인 역할을 하는 지역조직(Community foundations)의 중요성에 초점을 두어 지역자산을 정의하였다. 한편, Fuller et al.(2002)은 지방지역의 자조(自助)적인 기법으로서 지역자산을 정의하고 이에 대한 실질적인 접근방식 세 개(전체 자산 접근, 스토리텔링 접근, 지역유산 접근)를 제시하였다. 또한 Green and Haines(2012)는 지역주체의 노력에 의한 지역재생의 가능성과 한계를 고찰하고자, 지역자산을 정의하고 지역재생

을 정의하였으며 지역재생의 각 전략과 그 결과에 대해 논의하였다.

### 2) 도시재생에 대한 지역자산의 활용에 관한 연구

도시재생에 대한 지역자산의 활용에 관한 국내 연구는 2000년대 후반에 활발히 이루어졌으며 이는 도시재생 전략으로서 지역자산의 활용을 다룬 연구와 도시재생에 대한 지역자산의 유사용어(사회자본, 역사·문화자원 등)의 활용을 다룬 연구로 나뉜다.

이왕건 외(2011)는 지역자산을 활용한 도시재생의 활성화를 위해, 문헌연구를 통하여 도시재생에 대한 지역자산 활용의 기본원칙과 지역자산 활용 프로세스, 그리고 지역자산 활용전략을 제시하였다. 또한 이연숙·박재현(2014)은 지역활성화의 전략으로서 지역자산을 활용하는 문화적 재생의 측면에서, 문헌연구와 현장조사, 전문가 인터뷰를 통해 부산 감천문화마을의 지역자산에 기반한 재생과정을 분석·기술하였다.

한편 도시재생에 대한 지역자산 유사용어의 활용을 다룬 연구는, 주로 특정지역을 대상으로 하여 그 지역의 활성화 방안으로서 도시재생에 대한 역사문화자원(권태목·변일용, 2012)이나 지역 고유의 문화자산(기윤환, 2011), 역사·문화자원(김영 외, 2009)의 활용을 제시하고 있다. 또한 도시재생에 대한 지역자산 유사용어의 활용을 통해 지역 정체성의 제고가 가능하며 그 결과 지역의 활성화 또는 경쟁력 강화가 가능하다고 하였다(권태목·변일용, 2012; 기윤환, 2011; 김영 외, 2009).

지역자산의 활용에 관한 국외 연구의 경우, Kretzmann and McKnight(1996), Mathie and Cunningham(2002), Hocking(2003) 등에 의해 진행되어왔다.

Kretzmann and McKnight(1996)은 지역재생방식의 새로운 대안으로서 지역자산에 기반한 접근방식을 소개하였으며, 지역주민이 지역재생을 위해 지

표 1. 지역자산의 의미에 관한 선행연구

Table 1. Review of Previous Studies about Regional Properties

| 연구자<br>Resercher             | 연구목적<br>Purpose of a Study  | 연구방법<br>Research Method  | 주요 내용<br>Main Contents   |
|------------------------------|---|--|--|
| 이왕건 외<br>Lee,<br>W-G(2011)   | 지역자산을 활용한 도시재생의 도입 및 활성화<br>Propose the regeneration approach to take actively advantage of various and unique assets on business district      | 문헌연구, 현장조사, 협동연구<br>Literature Research, Field Survey, Corporative Study | 지역자산이란 사업의 공간적 범위가 되는 특정지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산을 말함<br>Regional Properties are various and comprehensive tangible and intangible assets attributed on the particular area which to be the project's spatial range  |
| 임순정 외<br>Yim, S-J(2014)      | 자산기반 접근방법의 개념 파악<br>Identify the concept of asset-based approach  | 문헌연구<br>Literature Research  | 자산기반 접근방법은 공동체의 자산을 가지고 주민 스스로 참여하여 개인, 조직, 기관의 사회적 네트워크 등을 통해 지역역량을 강화하고 커뮤니티를 형성하는 지속가능한 접근방법이다.<br>Asset-based approach is considered as a method for regenerating communities through participation of residents which strengthen their living capacity.   |
| Kretzmann and McKnight(1993) | 지역자산에 기반한 재생방식 소개<br>Introduce the asset-based community development  | 문헌연구, 사례분석<br>Literature Research, Case Study                            | 지역자산이란 지역 내 주민(개인)·조직(단체)·기관의 기술·강점·역량을 말함<br>Regional Properties are capacities, skills, and assets of individuals, associations, and institutions  |
| Mayer(1994)                  | 지역자산의 개념 확장 및 지역조직 역할의 중요성 기술<br>Advance the concept of regional properties and describe the strategic role that community foundations can play | 문헌연구, 현장조사<br>Literature Research, Field Research                        | 지역자산이란 지역의 강점에 기반한 커뮤니티의 활동과 자원, 기술의 복합적인 요소로서 지역 문제해결에 활용될 수 있는 것을 말함<br>Regional Properties are combined influence of community's commitment, resources, and skills which can be deployed to build on community strengths and address community problems   |
| Fuller et al.(2002)          | 지역자산에 대한 세 개 접근법 소개<br>Outline three practical approaches to regional properties  | 문헌연구<br>Literature Research  | 지역자산이란 지역주민이 후손을 위해 지키고 싶은, 기반으로 두고 싶은, 유지하고 싶은 것이자 지역 커뮤니티 내에서 널리 공유·인식되는 속성을 말함<br>Regional Properties are what people want to keep, build upon, and sustain for future generations and the popularly recognized attributes of communities   |
| Green and Haines(2012)       | 지역재생의 가능성과 한계 고찰<br>Examine promise and limits of community development   | 문헌연구, 사례분석<br>Literature Research, Case Study                            | 지역자산이란 지역주민·단체·커뮤니티 전체가 가난·불평등에서 조금이나마 벗어날 수 있도록 도움을 주는 특정한 자원이자 세대를 아울러 공유, 개발될 수 있는 스톡(stock)을 말함<br>Regional Properties are a special kind of resource that an individual, organization, or entire community can use to reduce or prevent poverty and injustice. An asset is usually a stock that can be drawn upon, built upon, or developed, as well as a resource that can be shared or transferred across generations |

표 2. 도시재생에 대한 지역자산의 활용에 관한 연구

Table 2. Review of Previous Studies about Utilization of Regional Properties on Urban Regeneration

| 연구자<br>Resercher              | 연구목적<br>Purpose of a Study   | 연구방법<br>Research<br>Method   | 주요 내용<br>Main Contents  |
|-------------------------------|--|--|---|
| 이왕건 외<br>Lee,<br>W-G(2011)    | 지역자산을 활용한 도시재생의 도입 및 활성화<br>Propose the regeneration approach to take actively advantage of various and unique assets on business district | 문헌연구, 현장조사, 협동연구<br>Literature Research, Field Research, Corporative Study | 지역자산이란 사업의 공간적 범위가 되는 특정지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산을 말함<br>Regional Properties are various and comprehensive tangible and intangible assets attributed on the particular area which to be the project's spatial range |
| 이연숙 외<br>Lee, Y-S(2014)       | 감천문화마을의 재생과정에 대한 기술<br>Delineate the regional properties based regeneration of Gamcheon culture village Busan                              | 문헌연구, 현장조사, 인터뷰<br>Literature Research, Field Research, Interview          | 지역 활성화 전략으로, 지역이 지닌 기존 자원을 효과적으로 활용하는 것이 있음<br>Utilization of existing resources can be a strategy of vitalization  |
| 권태욱 외<br>Kwon,<br>T-M(2012)   | 역사문화자원을 중심으로 한 원도심 활성화 방안 모색<br>Find out the revitalizing plan for original downtown, focused on regional properties                       | 사례분석, 설문조사<br>Case Study, Question Investigation                           | 역사문화자원의 활용을 통해 지역의 활력을 되찾을 수 있음<br>Utilization of regional properties can vitalize the area   |
| 기윤환<br>Key, Y-H(2011)         | 지역밀착형 도시재생 방안 마련<br>Proposal for the regional attachment-type urban rehabilitation plan  | 조사분석, 국내외 사례분석<br>Investigation Analysis, Case Study                       | 지역의 고유자산을 활용하는 도시재생을 통해 기성시가지가 창조적 공간으로 재창조될 수 있음<br>The old downtown area can be recreated as a creative area through utilization of regional properties   |
| 김영 외<br>Kim, Y(2009)          | 지방중소도시의 재생방향 및 전략 제시<br>Find out the planning elements to revitalize the declining local cities by improving the cultural resources        | 국내외 사례분석, 설문조사<br>Case Study, Question Investigation                       | 지방도시는 역사문화자원을 활용한 도시재생전략을 통해 지역활성화를 도모해야 함<br>The provincial city should aim to vitalize the city through utilization of regional properties  |
| Kretzmann and McKnight (1996) | 지역자산에 기반한 재생방식 소개<br>Introduce the asset-based community development   | 문헌연구<br>Literature Research  | 지역에 존재하는 자산을 지도에 작성함으로써 지역의 재생을 도모할 수 있음<br>Mapping the existing regional properties can guide us toward community regeneration   |
| Mathie and Cunningham (2002)  | 지역자산을 활용한 지역재생방식의 기본개념과 원리 및 원칙에 대한 고찰<br>Outline the principles and major elements of assets-based community development                  | 문헌연구<br>Literature Research  | 자산기반형 재생방식은 지역차원에서의 지속가능한 개발과 국가 및 국제적 차원에서의 시민의식을 모두 수용 가능한 전략임<br>Asset-based community development can embrace both ideas of sustainable development in regional level and of citizenship in state and global level  |
| Hocking(2003)                 | 영국의 자산기반형 전략의 과정과 논리에 대한 고찰<br>Outline the asset-based strategy in the UK  | 문헌연구<br>Literature Research  | 영국의 맥락아래, 자산기반형 전략에는 재정적 자산이 중요한 역할을 수행함<br>Financial assets play a important role within asset-based strategy in the UK context  |

역자산을 지도화(Mapping community capacities) 하는 방법에 대해 서술하였다. 또한 Mathie and Cunningham(2002)은 지역차원에서 지속가능한 개발과 국가 및 국제적 차원에서의 시민의식을 모두 수용 가능한 전략으로서, 지역자산을 활용한 지역재생방식의 기본개념과 원리 및 원칙에 대해 고찰하였으며 Hocking(2003)은 영국 옥스팜(Oxfam Great Britain)이 저소득층의 지속가능한 삶이라는 맥락에서 시도된 자산기반형 전략의 과정과 논리에 대해 고찰하였다.

### 3) 기존 연구와의 차별성

현재까지 지역자산의 의미에 관한 연구는 대부분 국외에서 이뤄져 왔으며 국외 연구는 주로 지역의 자생적이고 지속가능한 전략으로서 지역자산을 꾸준히 다루어 왔다. 반면 국내의 경우, 지역자산의 의미에 관한 연구는 이왕건 외(2011)와 임순정 외(2014)의 연구 두 개뿐으로, 아직 지역자산에 관한 논의가 부족한 실정이다. 이왕건 외(2011)의 연구는 지역자산을 활용한 도시재생의 개념정립을 처음으로 시도했다는 점에서 그 의의가 큰 반면 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」의 제정 전에 연구가 이뤄짐에 따라, 현재 시점에서 통용되는 도시재생의 개념에 적합한 지역자산의 의미를 논하는 데 한계가 있다. 또한 임순정 외(2014)의 연구는 국내외에서 논의되어온 지역자산의 의미를 그대로 준용하여 지역자산을 논함에 따라, 국내의 실정 또는 맥락에 맞는 지역자산의 명확한 의미를 논하는데 한계가 있다.

즉 국외 지역자산의 개념을 참고하여 도시재생의 확대 등과 같은 현재 국내 실정에 맞는 지역자산의 의미를 정립하고, 이를 토대로 지역자산의 활용에 대해 논의한 연구가 미흡한 실정이다. 이에 이 연구는 도시재생의 확대와 창조적인 도시재생의 관점

에서 국외 지역자산의 개념을 국내 실정에 맞도록 차별적으로 도입하여 지역자산의 의미를 정립하고, 이를 바탕으로 13개소 도시재생선도지역을 통해 국내 지역자산의 활용실태를 실증적으로 분석한다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다.

## III. 도시재생에서의 지역자산의 의미 정립

### 1. 국내에서의 지역자산의 의미

현재 국내에서 통용되고 있는 지역자산의 개념을 살펴보기 위해, 우선 지역자산을 비롯해 과거로부터 현재까지 도시계획분야에서 사용되어 온 지역자산의 유사용어에 대한 변천을 살펴보았다.

국내 도시계획분야에서 가장 먼저 사용된 개념은 지역특성이다. 1996년 제해성의 연구에서 지역특성은 도시규모에 상응하는 인구 및 주택분야의 특성이라 정의되고 있다. 또한 주거 측면에서의 지역특성은 역사적 유산을 의미하며 주택 및 도시경관이 지역의 정체성을 형성하는 하나의 중요한 언어로 여겨졌다(백혜선 외, 1998). 2000년대에 들어서는, 지역특성이란 도시 또는 지역을 바탕으로 한 정체성과 동일한 개념이며 다른 도시·지역과 차별화되는 그 도시만의 특성(김태경, 최준영, 2011)으로 정의되었으며 더불어 지역특성을 형성하는 항목으로는 역사성, 문화성, 경관성, 산업성이 논의되었고 이 중에서도 역사성과 경관성이 지속가능한 지역특성의 주요 구성요소로 여겨졌다(계기석, 천현숙, 2001).

지역특성과 더불어 역사·문화환경이라는 용어가 1980년대에 들어 도시계획분야에서 활발히 사용되었다. 1980년대에 역사환경이란 민중적 문화의 뿌리에 해당하는 것을 의미했으며 특정 기념물과 같은 문화재와 더불어 역사적으로 의미가 있는 환경을 포함하는 개념으로 인식되었다(강홍빈, 1986).

이러한 개념이 1990년대에 더욱 발전되어, 문화재 뿐만 아니라 문화재로 지정된 환경과 미래 문화 창조에 바탕이 될 수 있는 역사적 환경, 중요한 교육 가치가 있는 환경, 그리고 학술 가치가 있는 환경 등이 포함된 대상으로 정의되기도 하였다(강동진, 1999). 또한 2010년대에 들어, 역사·문화환경은 문화자원(김영 외, 2009) 혹은 지역문화자원(박진문, 2012), 역사·문화자원(권태목, 변일용, 2012), 그리고 지역 고유의 문화자산(기윤환, 2011) 등 다양한 용어를 통해 사용되고 있다. 역사·문화환경의 구성요소는 문화·경관·장소·시설자산으로 구성된 물리적 자산과 역사·인적·이미지자산으로 구성된 비물리적 자산으로 구분되었고(기윤환, 2011), 최근 역사·문화환경은 외부의 관광객을 끌어들이는 경제적 파급효과를 발생시키도록 하기 위한 관광자원, 혹은 지역 활성화를 위한 마케팅전략의 수단으로 여겨지고 있다는 특징이 있다.

장소성 또한 1980년대에 들어 국내 도시계획분야에서 활발히 사용된 개념으로, 당시 장소성은 장소의 독자적인 모든 복합체를 체험할 때 오는 것으로 장소를 완전히 알게 됨으로써 만들어지는 개념으로 정의되었다(이규목, 1980). 그 후 1990년대에는 인간과 대상간의 관계의 현실태로서 인간과 대상간의 관계가 밀접한 경험 현상을 뜻하며 물리적 국면과 활동적 국면, 그리고 상징적 국면을 지닌 개념으로 정의되었으며(이석환, 황기원, 1997), 2000년대에는 장소성이란 장소의 정체성과 장소에 대한 애착을 토대로 하며 공간을 장소로 만들고 특정 장소를 다른 장소와 구별되게끔 하는 총체적 특성을 말하는 개념으로 정의되었다(최막중, 김미옥, 2001).

위와 같은 장소성의 개념은 2000년대에 들어 장소자산이라는 용어와 함께 사용되었는데, 장소자산은 제도·정치·문화·사회적 관계 등의 연성요소(soft factor)와 건조·자연·환경, 물리적 시설 등 경성요소(hard factor)를 포함하는 총체적인 개념으로 사

용되었다(김현호, 2002). 또한 장소자산은 일반적인 장소자산과 장소마케팅을 위한 장소자산으로 구분되어 설명되기에 이르는데, 전자는 한 장소가 갖고 있는 유·무형의 모든 자산을 의미하는 반면 후자는 일반적인 장소자산 중에서도 경쟁력이 높은 장소자산으로서 지역 활성화에 핵심적인 기여를 할 수 있는 것으로 정의되었다(이용균, 2005).

사회자본 또한 2000년대에 들어 국내 도시계획분야에서 사용된 용어이다. 당시 사회자본은 사회 내 인간의 활동을 통해 축적되는 것으로서 사회의 규범, 신뢰, 네트워크를 형성하고 개인과 사회의 모든 활동·가치관에 영향을 주는 개념으로 정의되었으며 제도적인 관계와 사회적 구조를 포함하는 것으로 논의되었다(박희봉, 김명환, 2001). 또한 2010년대에 들어서는 사회자본이란 개인 간 협력을 촉진하는 사회적 맥락에서 발생하는 일체의 무형자산을 의미하는 개념이며 신뢰와 네트워크, 협력규범을 구성요소로 갖는 것으로 정의되었다(김창학, 2010).

한편, 국내에서 사용된 지역자산의 개념을 살펴보면 지역자산은 기존의 정비사업방식의 대안적인 방식을 위한 것으로서 “*사업의 공간적 범위가 되는 특정지역이 가지고 있는 다양하고 포괄적인 유·무형의 자산*”으로서, 해당 지역의 이해당사자간 구조적인 갈등을 근본적으로 해결하는데 핵심적인 역할을 수행하며 지역주민이 중요하게 생각하는 장소와 인력을 보호함으로써 지역의 삶의 질을 높일 수 있는 개념으로 논의되었다(이왕건 외, 2011). 또한 지역자산은 지역의 긍정적 요소와 유·무형의 자원, 구성원들의 재능, 자발적 참여, 공동체 역량강화, 사회적 연결망, 물리적·경제적 자원 등을 포함하는 개념이라 논의되기도 하였다(임순정 외, 2014). 이와 더불어 지역자산의 유형의 경우, 1차적으로 유형자산과 무형자산으로 구분되었고 보다 자세하게는 환경적·장소적 자산을 포함하는 자연적 자산과 시설적·공간적 자산을 포함하는 구조적 자산, 역사

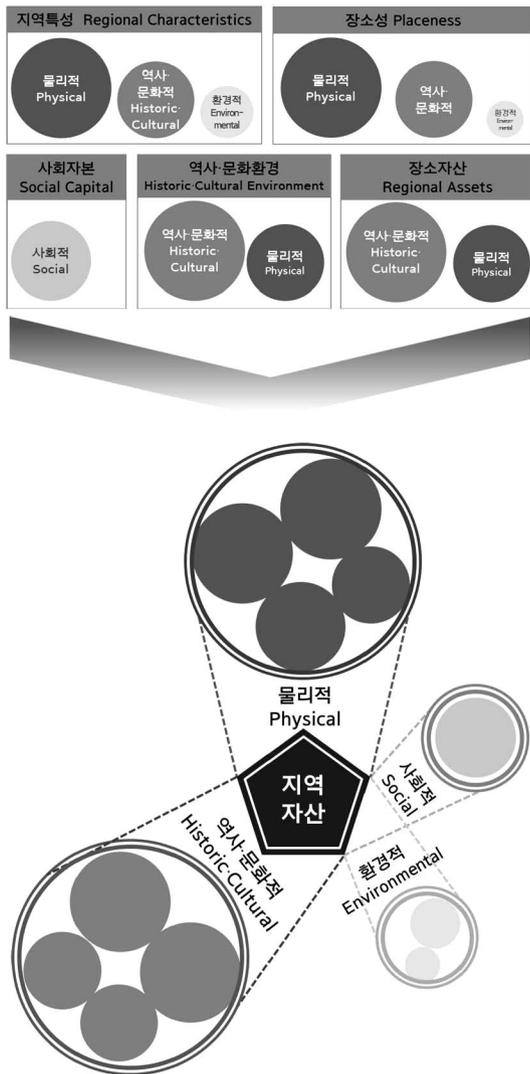


그림 2. 국내 지역자산 관련 용어 및 개념 변천  
Figure 2. Changes in Terms and Concepts of Regional Properties

적·관광적 자산을 포함하는 문화적 자산, 인적·이미지 자산을 포함하는 사회적 자산, 그리고 기업체·노동력 자산을 포함하는 경제적 자산으로 구분되었다(이왕건 외, 2011). 또한 지역자산에 기반한 접근 방식은 지역 내 유·무형의 자원을 활용하여 지역주민들 스스로 지역의 정체성을 파악하고 지역의 문

제를 해결하고자 하는 방법이라 논의되었다(임순정 외, 2014).

국내 도시계획분야에서 지역자산을 비롯한 여타 유사용어의 개념변천에 대해 위에서 살펴본 바를 종합해보면, 다음과 같다. 지역자산을 비롯한 유사 용어는 모두 일정한 공간적 단위의 정체성 또는 고유성을 대변하는 요소로서 사용되었으며, 이에 지역 자산은 여타 유사용어의 개념과의 연장선상에 있는 것으로 판단된다. 이러한 지역자산의 개념은 그림 2에서 보이는 바와 같이, 대부분 물리적 혹은 역사·문화적인 형태를 중심으로 논의되어 왔다는 특징이 있다. 그림 2는 과거로부터 지역자산의 개념으로서 논의되어온 바를 각 분류별 빈도에 따라 나타낸 것으로, 이를 통해 현재까지 국내에서의 지역 자산의 의미가 물리적, 역사·문화적인 형태에 편중되어 논의되고 사용되어 왔음을 알 수 있다.

## 2. 국외에서의 지역자산의 의미

다음으로 국외에서 통용되는 지역자산의 개념에 대해 연대별 주요 연구를 중심으로 살펴보았다. 국외에서 지역자산에 관한 논의는 1990년대 초반부터 진행되어왔으며 지역자산은 주로 (Community) Assets 또는 Community Capacities로 불리고 있다.

국외에서 지역자산은 미국의 한 정책연구기관인 Asset-Based Community Development(ABCD) Institute의 공동이사인 Kretzmann, J. P. and McKnight, J. L.의 1993년 연구에 의해 처음으로 소개되었다. 이들은 당시 북미지역 내 쇠퇴된 기성시까지 커뮤니티 재생의 기존방식의 대안으로서 지역자산에 기반한 커뮤니티 재생방식을 소개했다. 또한 지역 주민들의 가능성과 주민으로 이루어진 단체의 가능성에 주목해야 한다고 주장하며 지역자산에 대해 '지역 내 주민(개인)·조직(단체)·기관의 기술·강점·역량'이라 하였다. 그 후 1996년에는 지역자산의

활용방안으로서, 지역주민들이 스스로 지역자산을 파악할 수 있도록 지역자산 지도를 작성하는 방법(Mapping Community Capacities)을 소개하였다. 이 외에도, 당시 지역자산은 '지역의 강점에 기반한 커뮤니티의 활동과 자원, 기술의 복합적인 요소로서 지역 문제해결에 활용될 수 있는 것'이라고도 정의되었으며 그 중에서도 지역조직(community foundation)은 지역에서의 실제 경험에 기반한 새로운 아이디어를 제공하고 재정적인 기여를 하는 등 지역의 역량강화에 총체적으로 기여하는 중요한 역할을 수행하는 주체로 강조되었다(Mayer, 1994). 또한 지역자산의 활용은 세계 각국의 도시재생 또는 지역의 재생에 적용 가능한 자생적인 재생전략으로서 논의되었다(Kretzmann and McKnight, 1993; Mayer, 1994).

한편 2000년대에는, Kretzmann and McKnight (1993)에 의한 지역자산의 정의가 준용되거나 '저소득층의 삶의 질 개선 측면에서 시작점이 되는 것', '지역 커뮤니티 내에서 널리 공유·인식되는 속성으로 커뮤니티의 지속가능한 경제, 사회, 환경에 중요한 역할을 수행하는 것', 그리고 '지역주민이 후손을 위해 지키고 싶은, 기반으로 두고 싶은, 유지하고 싶은 것' 등으로 정의되었다(Fuller et al., 2002; Hocking, 2003; Mathie and Cunningham, 2002). 지역자산의 유형으로는 인적·재정적·물리적·자연공공적·사회적 자산의 다섯 개 분류 혹은 물리적·비물리적 자산의 두 개 분류가 제시되었다(Fuller et al., 2002; Hocking, 2003). 또한 지역자산을 활용하는 재생방식의 기본원칙이 제시되기도 하였는데, 이는 ①지역자산을 활용하는 재생방식은 지역의 변화를 위한 시작점을 내부에서 공유되는 역사에 둔다는 것과 ②지역자산 중 사회적 관계에 내재하는 자산에 주목해야 한다는 것, ③지역 주체의 적극적인 참여와 역량강화가 지역자산에 기반한 재생의 기반이 된다는 것, ④지역자산에 기반한 재생은

결과적으로 지역주체 스스로의 힘으로 지역의 지속가능한 경제적 활성화를 가져오기 위한 전략이라는 것, 그리고 ⑤그러한 지속가능한 경제 활성화는 지역주체와 공공·민간부문의 연계를 통해서만이 가능하다는 것이다(Mathie and Cunningham, 2002). 또한 지역주민이 스스로 지역자산을 정의할 수 있는 접근방식 세 개도 제시되었는데, 첫 번째는 전체 자산 접근(The whole assets approach)으로 지역 내 존재하는 모든 자산(자연적·사회적·경제적·서비스 자산)을 고려하는 방식으로, 지역에 무엇이 중요한지 고려할 수 있는 체계적이고 종합적인 접근법이다. 두 번째는 스토리텔링 접근(The storytelling approach)으로, 지역자산을 드러내는 사회사를 모으고 주로 인적 역량과 관련하여 숨겨진, 혹은 이용이 중단된 자산을 발견함으로써 새로운 지역자산을 생산하는 접근법이다. 세 번째는 지역유산 접근(The heritage approach)으로, 지역을 특별한 곳으로 만들어주는 자연적·물리적 특징 시설에 초점을 두는 것이다. 또한 이 세 개의 접근법이 결국에는 발굴·생산된 지역자산을 바탕으로 이를 어떻게 유지하고 발전시킬 것인가에 대한 탐색으로 이어진다고 논의되었다(Fuller et al., 2002).

다음으로 2010년대에 와서는, 지역자산이란 '지역주민·단체·커뮤니티 전체가 가난·불평등에서 조금이나마 벗어날 수 있도록 도움을 주는 특정한 자원이자 세대를 아울러 공유, 개발될 수 있는 스톡(stock)'이라고 정의되었다(Green and Haines, 2012). 이와 더불어 지역자산은 물리적·인적·사회적·재정적·환경적·정치적·문화적 자산의 총 일곱 개 유형으로 분류되었다(Green and Haines, 2012). 또한 지역자산을 활용한 재생 방식은 지역의 주민들과 기관들 사이의 강한 유대를 형성하고자 하는 접근법으로 논의되었으며 지역의 지속가능성 측면에서 지역 자원들을 환경문제의 저감과 경제적 기회 확대의 방향으로 연결하고자 하는 새로운 방법으로

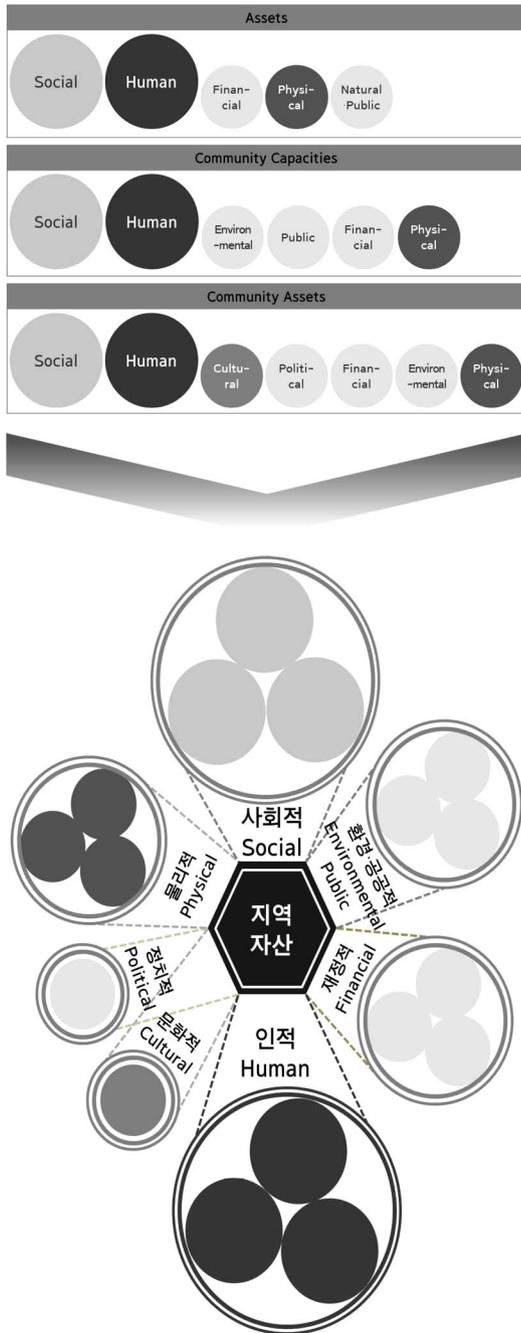


그림 3. 국외 지역자산 관련 용어 및 개념 변천  
Figure 3. Changes in Terms and Concepts of Regional Properties in Foreign Countries

논의되었다(Green and Haines, 2012).

위에서 살펴본 국외의 지역자산 개념을 종합, 정리해보면 국외에서 지역자산은 지역의 수요에 기반한 접근법의 대안으로서 도입되었다. 또한 국외의 지역자산의 개념은 그림 3에서 보이는 바와 같이 주로 지역 주체와 이들 간의 관계, 즉 인적·사회적 측면을 중심으로 논의되어왔다. 또한 도시 또는 지역의 재생에 대한 지역자산의 활용의 경우, 외부로부터의 투자나 도움에 의존하기 보다는 지역 주민·단체·조직의 역량과 가능성에 기반을 두어 스스로 재생을 이끌어 나갈 수 있는 자생적인 전략으로서 논의되어왔다.

### 3. 종합

앞서 살펴본 국내외에서의 지역자산 개념을 비교해보면, 국내의 경우 아직 지역자산은 여타 유사용어의 개념과 혼용되고 있는 실정이며 이러한 국내의 개념은 주로 물리적, 역사·문화적인 측면을 중심으로 논의되고 있다. 반면 국외의 경우 지역자산은 1990년대 초반부터 지역주체들의 강점과 역량, 가능성을 의미하는 개념으로서 정립되어왔다는 차이가 있다. 이를 앞서 살펴본 Fuller et al.에 의한 3개의 지역자산 접근방식을 기준으로 국내외의 지역자산의 개념을 살펴보면, 국내의 경우 자연적·물리적인 특정 시설에 초점을 두는 지역유산 접근법이 사용되고 있는 반면 국외의 경우 모든 자산에 대해 고려하는 전체자산 접근법이 사용되고 있다고 할 수 있다.

이러한 국내의 단편적인 시각을 바탕으로 한, 지역자산을 활용한 도시재생은 단기적인 전략에 치중하게 되어, 지역의 고유성을 극대화할 수 있는 창조적이고 지속가능한 도시재생을 실현하는데 다소 한계가 있기 마련이다. 따라서 창조적·지속가능한 도시재생의 수단으로서 국내의 지역자산의 의미에

대한 시각이 더욱 확장될 필요가 있다.

이러한 맥락에서, 이 연구에서는 아래 그림 4와 같은 과정에 따라 지역자산의 의미를 규명하였다. 먼저, 현재까지 국내에서 논의되어온 지역자산의 개념에 국외에서 논의되어온 지역자산의 개념을 도입하였다. 그러나 국외의 개념을 도입함에 있어, 국내의 적용 가능성을 고려하여 정치적 지역자산의 개념은 제외하였다. 그 후, 사회자본이론과 의사소통행위이론, 기능주의에서 강조하는 지역주체(지역주민, 조직 및 기관)의 역량과 참여, 그리고 이들 간의 관계의 중요성을 적용하여 사회적 자산과 인적 자산의 개념을 가장 강조하였다. 또한 각 지역의 고유성 및 희소성이 극대화되기 위해서는 다양하고 창조적인 지역자산의 조합이 가능해야 하며 이로부터 창조적인 도시재생의 실현이 가능하다는 점을 고려하여 환경적 자산과 역사·문화적 자산, 경제적

자산, 물리적 자산의 개념을 동등한 수준으로 강조하였다.

위의 과정을 거쳐 결과적으로 지역자산의 의미를 다음과 같이 정립하고자 한다. 지역자산이란 지역주체(주민·주민단체·지역기관)의 역량을 기반으로 발굴·유지·발전 가능한 대상을 말한다. 이는 앞서 언급한 바와 같이 지역자산과 관련한 주요 이론(사회자본이론, 의사소통행위이론, 기능주의)에 의해 공통적으로 강조되는 부분이자, 현재 국내의 개념에서 결핍된 부분으로서 지역주체의 역량과 지역주체 간의 관계의 중요성에 대한 인식을 기반으로 하는 개념이다. 다시 말해, 지역자산은 지역주민이나 주민단체, 지역기관의 주체적인 역할을 통해서만이 지속가능하다는 것을 내포하는 의미이다.

또한 지역자산의 유형의 경우에도 앞의 과정을 거쳐, 총 여섯 개(물리적 자산, 환경적 자산, 역사·

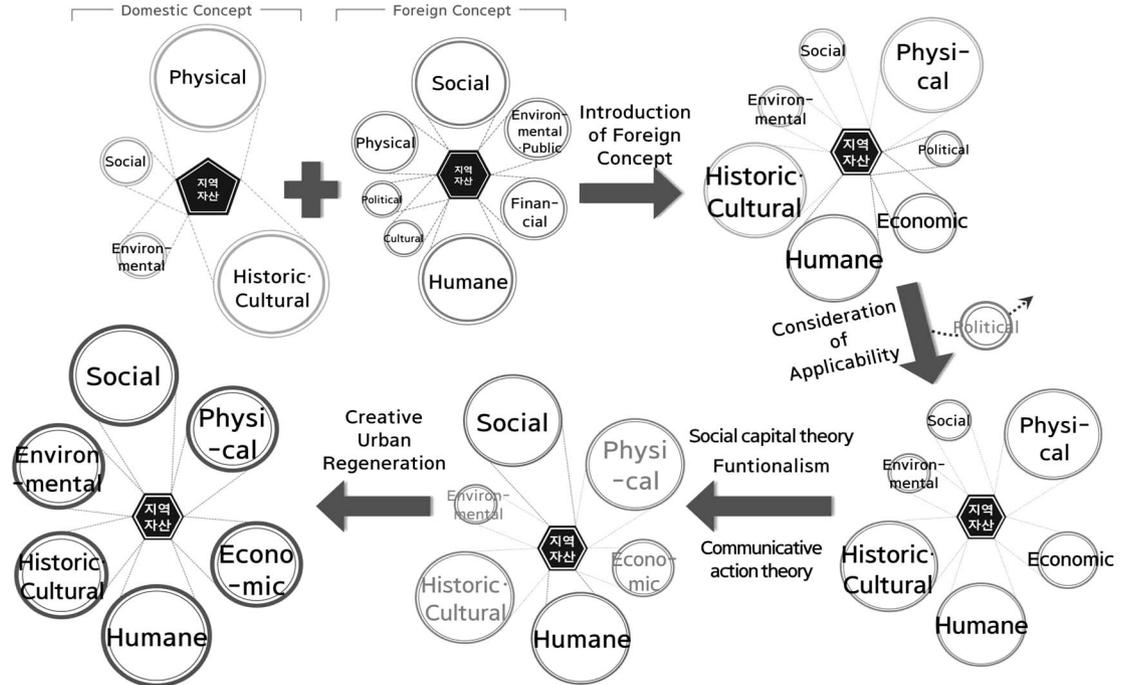


그림 4. 지역자산 개념 및 유형 도출  
Figure 4. Concept and Classification of Regional Properties

문화적 자산, 경제적 자산, 인적 자산, 사회적 자산) 유형으로 분류하였다. 물리적 자산은 지역 내 존재하는 주택과 같은 건축물이나 도로·상하수도, 대중교통시설과 같은 기반시설, 그리고 건축물과 기반시설의 특성(건축물 규모, 밀도 등)에 따른 환경까지 포함한다. 그리고 환경적 자산은 지역의 자연적 자원이나 환경, 에너지·폐기물자원, 그리고 지역의 경관 등을 포함하며 역사·문화적 자산은 지역에서 역사·문화적으로 의미를 가지는 유·무형의 역사자원이나 문화·예술자원 등을 포함한다. 또한 경제적 자산은 지역 주체들의 생활수준 및 경제적 능력이나 외부(중앙·지방정부 등)로부터의 지원금, 지역 내 금융기관, 기업, 토착산업 등을 포함한다. 인적 자산은 지역주체를 뜻하는 것으로, 지역에 기여할 수 있는 주민이나 조직, 기관 등을 포함하며 이러한 지역주체의 의지와 재능 등의 모든 역량을 포함한다. 마지막으로 사회적 자산은 인적 자산인 지역주체들 간의 신뢰나 규범, 공동체 의식, 관계 등을 포함하는 것으로, 여타 분류의 지역자산이 생산될 수 있는 기반으로서 역할을 수행한다.

이러한 지역자산의 의미는 기존의 개념과 달리, 지역의 내부에 존재하는 강점을 기반으로 하여 근본적인 지역의 활성화를 목표로 하는 내부지향적인 개념이며 지역 내부의 끊임없는 혁신을 통해 실현 가능한 창조적인 도시재생에 적합한 개념이라는 점에서 큰 차이가 있다.

#### IV. 도시재생에서의 지역자산 활용실태 분석

이 장에서는 앞의 3장에서 규명한 새로운 지역자산의 의미를 바탕으로 현재 국내에서의 도시재생에 대한 지역자산의 활용실태를 분석하고자 한다. 이를 통해 향후 도시재생의 수단으로서 지역자산의

활용 방향에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

### 1. 분석의 틀

현재 국내 도시재생에서의 지역자산 활용실태 분석을 위한 사례지역은 2014년 4월 28일 지정된 13개소 도시재생선도지역(부산 동구, 충북 청주시, 서울 종로구, 광주 동구, 전북 군산시, 전남 목포시, 경북 영주시, 경남 창원시, 대구 남구, 강원 태백시, 충남 천안시, 충남 공주시, 전남 순천시)으로 선정하였다. 도시재생선도지역은 「도시재생특별법」 제33조에 따르면, 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역에 대해 국가와 지자체의 시책을 중점적으로 시행하는 지역을 의미한다. 또한 도시재생선도

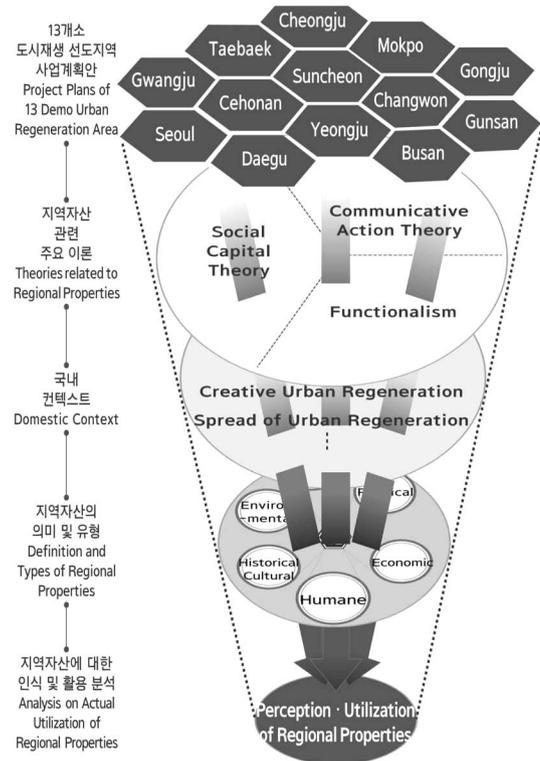


그림 5. 분석의 틀  
Figure 5. Analysis Process

지역은 국고의 지원이 이루어지는 곳이자 우리나라 1기 도시재생선도지역으로서 향후 우리나라 도시재생에 큰 영향을 끼칠 것으로 예상되기에 적절한 사례지역이라 판단하였다.

분석을 위한 자료는 도시재생선도지역 공모 시정에서의 사업계획안을 활용하였으며 분석의 과정은 위의 그림 5와 같다. 분석을 위한 기본 틀의 경우, 앞에서 살펴본 지역자산 관련 주요 이론과 도시재생과 관련한 국내의 맥락, 그리고 이를 바탕으로 이 연구에서 정립한 지역자산의 의미와 유형으로 삼았다. 그 후, 13개소 도시재생선도지역의 지역자산과 관련된 사업계획내용(일반 현황, 지역의 특성, 지역자원, 지역자산, 도시재생사업의 목표 및 내용, 추진전략, 사업 추진주체 등)을 기본 틀에 투영시켜, 상호 간의 정합성을 분석하였다. 이를 통해, 현재 국내에서의 지역자산에 대한 인식과 도시재생에서의 지역자산 활용에 대해 파악하고자 하였다.

## 2. 분석 내용

위의 분석의 틀을 바탕으로 13개소 도시재생선도지역의 사업계획내용을 지역자산 현황에 대한 부분을 분석한 것은 아래 표 3과 같으며 지역자산을 활용한 사업계획에 대한 부분을 분석한 것은 아래 표 4와 같다.

분석을 통해 발견한 점은 다음과 같다. 우선, 13개소 도시재생선도지역 중 경북 영주시를 제외한 12개소 도시재생선도지역에서 지역자산이라는 용어를 사용하고 있음을 발견하였다. 이는 「도시재생특별법」이나 국가도시재생기본방침<sup>4)</sup>, 도시재생전략계획 및 활성화계획 수립 가이드라인<sup>5)</sup>에서 유·무형 지역자산의 발굴과 도시재생사업에 대한 지역자산의 활용을 명시하고 있기 때문인 것으로 판단된다. 이처럼 단순한 용어사용의 측면에서는 지역자산에

대한 인식에 상당부분 진전이 있는 것으로 보이나, 지역자산의 개념을 어떻게 인지하고 있는지, 그리고 그 개념을 바탕으로 지역자산을 도시재생에 어떻게 활용하고자 하는지를 살펴보는 것이 더 중요하다고 할 수 있다.

이에 대해 살펴본 결과 모든 도시재생선도지역에서 인지하고 있는 지역자산은 대부분 역사·문화적 자산의 분류에 해당함을 발견하였다. 모든 지역에서 공통적으로 근대 이전의 역사·문화자원이나 지역축제·이벤트, 특화거리, 관광자원 등(그림 6 참조)을 지역의 주요 자산으로 인지하고 있었다. 도시재생사업에 대한 지역자산의 활용계획 또한 역사·문화적 자산을 활용한 도시재생사업 계획이 주를 이루었는데, 특화가로의 조성이나 문화시설 확충, 축제 개최, 역사·문화자원의 관광산업화가 그러한 활용계획에 속한다. 즉 3장에서 살펴본 바와 같이, 국내 지역자산의 개념이 과거로부터 사용되어 온 역사·문화자원이나 문화자산, 장소자산 등 지역자산 유사용어의 개념과 혼용되어 사용됨에 따라 도시재생에 있어 다양한 지역자산이 활용되고 있지 않은 것으로 판단된다.

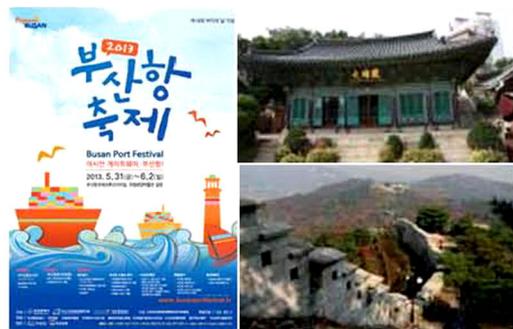


그림 6. 13개소 도시재생선도지역의 역사·문화적 자산 예시

Figure 6. Examples of Historical · Cultural Regional Properties in 13 Demo Urban Regeneration Area

출처: <http://www.news.busan.go.kr>; 서울 중로 도시재생선도지역 사업계획안(Project plan of Seoul demo urban regeneration area).

표 3. 13개소 도시재생선도지역 사업계획 내 지역자산 현황  
 Table 3. Lists of Regional Properties in Project Plans by 13 Demo Urban Regeneration Area

| 구분<br>Categories              | 지역<br>Area | 내용<br>Contents  |
|-------------------------------|------------|---|
| 물리적 자산<br>Physical Properties | 1          | 부산항(북항), 철도(부산역), 산복도로, 도시고속도로<br>Busan port, Busan station, Sanbok road, Urban expressway  |
|                               | 2          | 공가, 폐가, 청주국제공항, 철도(오송역, 청주역)<br>Vacant house, Deserted house, Cheongju International airport, Railroad  |
|                               | 3          | -   |
|                               | 4          | 금남로, 폐철도<br>Geumnam-ro, Abandoned railroad  |
|                               | 5          | 군산항(내항), 서해안고속도로, 군산공항<br>Gunsan port, Seohaean highway, Gunsan airport   |
|                               | 6          | 목포역, 목포항(내항), 공가, 폐가<br>Mokpo station, Mokpo port, Vacant house, Deserted house   |
|                               | 7          | 철도노선(중앙선, 영동선, 경북선), 구 영주역사<br>Railways, Abandoned Yeongju railway station  |
|                               | 8          | -   |
|                               | 9          | 도로망(불종로, 합포로, 해안대로), 폐가, 공가<br>Road network, Deserted house, Vacant house   |
|                               | 10         | 공가, 폐가, 구 영동선 통리역사, 국도 38호선<br>Deserted house, Vacant house, Abandoned Yeongdong railway station, National highway  |
|                               | 11         | 동서 간 연결도로, 빈 점포·잡땅<br>East-west link road, Vacant stores-houses-lots  |
|                               | 12         | 빈 점포, 빈 건물<br>Vacant stores, Vacant buildings   |
|                               | 13         | 빈집·상가<br>Vacant stores-houses   |
| 사회적 자산<br>Social Properties   | 1          | -   |
|                               | 2          | -   |
|                               | 3          | 활성화된 공동체<br>Vitalized community   |
|                               | 4          | -   |
|                               | 5          | -   |
|                               | 6          | 문화예술단체와 주민 간 문제점 인식 공유, 주민공동체 활동 필요성 인지<br>Built consensus among art organizations and resident, Recognition of necessity of community activities   |
|                               | 7          | 높은 기존 공동체 보존율<br>High preservation rates of existing community  |
|                               | 8          | 대명공연 문화거리 내 예술가들의 주도적 네트워크 형성<br>Leading network by artists in Daemyeong Performance Culture Street   |
|                               | 9          | -   |
|                               | 10         | -   |
|                               | 11         | -   |
|                               | 12         | -   |
|                               | 13         | 시민정원 네트워크, 사회적 경제네트워크<br>Civic garden network, Socio-economic network   |
| 인적 자산<br>Humane Properties    | 1          | 시민, 주민, 전문가, 행정, 사업가, 시민조직, 마을공동체, 활동가, 시민주민의 높은 의지, 재생욕구<br>Citizen, Resident, Expert, Government, Businessman, Citizen Organization, Village community, Activist, Strong will of citizens and residents |

도시재생 수단으로서 지역자산의 의미와 활용실태 분석

|  |    |   |
|--|----|---|
|  | 2  | 레지던스 작가그룹, 원도심재생사업추진위원회, 청주시상권활성화관리재단, 지역공동체<br>Residence author group, Promotion committee for Old downtown regeneration project, Management foundation for vitalization of commercial area, Regional community  |
|  | 3  | 준비된 주민의식, 주민협의체, 마을공동체, 봉제단체, 창신 마을넷, 워든지 도서관, 청년 이그나이트, 라디오 방송국 "뎀"<br>Prepared resident consciousness, Community association, Community, Sewing organization, Changsin Maeul-net, Mwoodeunji-Library, Cheongnyeong-Ignite, Radio Broadcast "Deom"   |
|  | 4  | 학습된 지역민, 행정의 강한 의지, 주민협의체, 주민공동체<br>Educated residents, Strong will of ministratation, Community association, Regional community  |
|  | 5  | 주민, 주민공동체, 시의원·YMCA·지역기업의 적극적 참여 의지, 주민조직<br>Residents, Community, Strong will of city councilor, YMCA and regional enterprise, Resident organization   |
|  | 6  | 상가협의체의 적극적 참여 의지, 주민에 의한 도시재생 아이템 발굴, 지역협의체, 예술문화협의체<br>Strong will of merchant consultative organization, Excavation of urban regeneration item by residents, Regional cooperation organization, art and culture cooperation organization  |
|  | 7  | 주민의 재생 의지, 문화활동집단, 영주시 주민조직, 영주동 주민조직<br>Residents' will for regeneration, Cultural activity group, Resident organization of Yeongju city, Resident organization of Yeongju-dong  |
|  | 8  | 다양한 예술인 및 단체활동, 지역 주민의 높은 관심, 적극적 의지, 주민조직, 시민단체<br>Various artists and group activities, High attention from local residents, Strong will, Community organization, Citizen organization  |
|  | 9  | 지역주민, 주민조직, 전문가, 지자체, 주민들의 지역에 대한 강한 애착심, 적극 참여 의지<br>Local residents, Community organization, Expert, Local government, Strong local attachment, Strong will   |
|  | 10 | 주민조직(통장협의회, 향연동 주민자치위원회, 새마을 부녀회 등 다수)<br>Community organization  |
|  | 11 | 대학생, 청소년, 대학교 문화·예술 관련 학과·동아리, 젊은 산업 근로자, 지하상가 내 창조 문화산업지원센터 입주 작가, 천안 NGO센터, 주민 리더, 주민자치조직(상인회, 주민자치위원회, 새마을부녀회 등)<br>University student, Cultural-Art department-club, Young industrial workers, Artist in Creative Cultural Industry Support Center, Cheonan NGO Center, Resident leader, Community association          |
|  | 12 | 주민, 자생적 주민조직, 국고개 주민협의체, 골목길재생협의회, 원도심·산성시장 상인회, 행정, 전문가, 도시재생대학 수료생<br>Resident, Autonomous community organization, Gukgogae community organization, Village Street Regeneration Association, Original downtown-Sanseong Market merchant organization, Administration, Expert, The graduates of urban regeneration college |
|  | 13 | 주민자치역량, 협동조합, 주민자치단체, 도시재생주민협의회, 청년활동가<br>Capability of citizen autonomy, Cooperative Association, Citizen autonomy association, Urban regeneration citizen association, Young activist   |
| 역사문화적 자산<br>Historic · Cultural Properties | 1  | 국제교류유산(초량왜관, 두루포왜관, 조선통신사, 외교관밀집지 등), 개항유산(개항과 매립 흔적 도시구조, 백제병원, 남선창고 등), 근대유산, 차이나타운 특구, 부산항 축제, 부산 차이나타운 특구 축제<br>International exchange resources, Opening of a port resources, Modern times, Exclusive China town zone, Busan port festival, Busan China town festival  |
|  | 2  | 국제공예비엔날레, 근대산업유산(동부창고, 연조제조창, 고인쇄박물관), 안덕별 예술의 거리, 국립현대미술관 청주관  |

|                               |    |  |
|-------------------------------|----|--|
|                               |    | International craft biennale, Modern industrial resources, Andeokbeol art street, National Museum of modern and contemporary art in Cheongju   |
|                               | 3  | 한양도성, 청룡사, 안양암, 동망봉, 정업원터<br>Hanyang-doseong, Cheongryong-sa, Anyang-am, Dongmang-bong, Jeongwoneop-teo  |
|                               | 4  | 도심근대유산(광주읍성터, 518유적), 축제와 이벤트(충장축제, 마을음악회 등)<br>Modern times resources in downtown, Festival and event   |
|                               | 5  | 근대역사적 자원, 국가지정문화재(동국사, 히로스가옥, 해망굴), 도지정문화재, 근대역사문화도시 조성사업 완료<br>Modern historical resources, Nation-designated cultural property, Province-designated cultural property, Completion of Modern historical and cultural city development   |
|                               | 6  | 근대역사문화자원(구 일본영사관, 동본원사, 구 목포청년회관 등), 유달예술타운, 종교시설(죽동정혜원, 북고도교회, 반야사), 차범석 생가, 남진생가, 보해양조분사, 구 전남정 미소<br>Modern historical-cultural resources, Yudal art town, Religious Facility, Birthplace of Cha, Beomseok, Birthplace of Nam, JinBohae Brewer's headquarter  |
|                               | 7  | 구 영주역사, 반구정, 구호서원, 동구대, 역사문화가로(신사골, 향교골, 관사골)<br>Abandoned Yeongju railway station, Bangujeong, Guhoseowon, Donggudae, Historical-Cultural street  |
|                               | 8  | 예술시설(연주홀, 개인연습실, 개인화실, 미술학원 등), 초·중·고·대학교, 대명공연 문화거리<br>Cultural art facility, Elementary school, Middle school, High School, University, Daemyeong Performance Culture Street   |
|                               | 9  | 현존자산, 소실자산, 지역축제 및 전통명가, 테마가로(창동 젊음의 거리, 오동동 문화의 거리, 아구짬·북국 거리, 통솔거리, 장어거리), 문산미술관, 마산시립미술관, 부림시장 창작공예촌, 창동예술촌<br>Existing property, Vanished property, Local festival and traditional houses, Theme street, Munsan Art Gallery, Masan Municipal Art Gallery, Burim Market Craft Village, Chang-dong Art Village |
|                               | 10 | 폐광시설, 해양 레일바이크<br>Abandoned mine facilities, Maritime railbike   |
|                               | 11 | 극단 천안, 천안대학교 예술극장, 초사공예공방, 영상미디어센터, 천안 명동거리, 조선시대 행궁, 사직단, 사직로, 온양나드리길<br>Theater company Cheonan, Cheonan Daehak-ro art theater, Chosa handcraft workshop studio, Visual media center, Cheonan Myeong-dong street, Temporary palace of Joseon dynasty, Sajik-ro, Onyangnadri-gil                                |
|                               | 12 | 백제시대 자원(고마나루, 공주공산성, 공주수원사지 등), 통일신라시대 자원(반죽동 당간지주, 공주 서혈사지), 고려시대 자원(효자 이복 정려 비각), 조선시대 자원(포정사운루, 공주 황새바위, 천주교 순교유적 등), 근대시대 자원(공주 금강철교, 구 공주 읍사무소 등)<br>Properties of Baekje peroid, Properties of unified Silla period, Properties of Goryeo period, Properties of Joseon period, Properties of modern period |
|                               | 13 | 원도심 문화공간, 패션거리, 역사자원(김중석효자문, 순천의료원, 동문터 등), 문화자원(조지와츠 기념관, 패션의 거리, 중앙시장 골목길, 문화의 거리, 급창골목 등)<br>Cultural space in original downtown, Fashion street, Historical resources, Cultural resources  |
| 경제적 자산<br>Economic Properties | 1  | 중국관광객 증가, 사업가<br>Increase Chinese visitors, Businessman  |
|                               | 2  | 연초제조창, 청주문화산업단지·국제공예비엔날레 매출 증가, 중앙로 상권, 북부시장, 내덕 자연시장, 육거리시장<br>Tobacco manufacturing plant, Increasing visitors in Cheongju cultural industries complex and International craft biennale, Jungang-ro commercial area, Bukbu Market, Naedeok Jayeon Market, Yukgeori market                                      |
|                               | 3  | 봉제산업, 사회적기업(000간, 아트브릿지)<br>Sewing industry, Social enterprise   |
|                               | 4  | 도매상가거리, 전통시장 및 상점가(대인예술시장, 남광주시장, 산수시장 등), 마을기업  |

도시재생 수단으로서 지역자산의 의미와 활용실태 분석

|                                    |    |  |
|------------------------------------|----|--|
|                                    |    | Wholesale shopping street, Traditional market and shopping street, Community business  |
|                                    | 5  | 지역기업, 국가산업단지, 일반산업단지, 농공단지, 근대역사문화도시 방문객 증가<br>Community Business, National industry complex, General industry complex, Agricultural industry complex, Increasing visitors in modern historical-cultural city  |
|                                    | 6  | 내항 주변 수산시장, 목포역 주변 상권, 외부 관광수요 지속적 증가, 중앙식료시장<br>Fish market near the inner harbor, Commercial area near Mokpo Station, Increasing demand of tourism, Jungang grocery market   |
|                                    | 7  | 구 후생시장, 중앙시장<br>Ex-Husaeng Market, Jungang Market  |
|                                    | 8  | 국제문화산업지구(ICT PARK), 삼각네거리 테마공원<br>International cultural industry district, Samgaknegeori theme park   |
|                                    | 9  | 창원국가산업단지, 월마산 상권, 마산어시장, 부림시장, 해안시장, 창동통합상가, 수남상가, 마을기업(창동 라온빛, 수림마을공동체), 사회적기업<br>Changwon National industry complex, Wolmasan commercial area, Masan fish market, Burim market, Hae-an market, Chang-dong shopping center, Su-nam shopping center, Community enterprise, Social enterprise |
|                                    | 10 | 탄광산업, 경동광업소, 통리5일장<br>Coal mine industry, Gyeongdong mining office, Tong-ri 5-day market   |
|                                    | 11 | 지하상가, 역전 공설시장<br>Underground shopping complex, Station public market   |
|                                    | 12 | 관광객 수요<br>Tourism demand   |
|                                    | 13 | 원도심 골목상권, 재래시장, 문화의거리 유동인구 증가, 마을기업, 사회적기업<br>Alley commercial area in original downtown, Traditional market, Floating population increase in culture street, Community business, Social enterprise  |
| 환경적 자산<br>Environmental Properties | 1  | 바다, 산, 하천, 해양<br>Sea, Mountain, Stream, Ocean  |
|                                    | 2  | -  |
|                                    | 3  | 낙산공원<br>Naksan Park  |
|                                    | 4  | 푸른길공원, 광주천, 도시형성기 자연발생적 지형<br>Pureungil Park, Gwangju stream, Spontaneous terrain in a urban formative period  |
|                                    | 5  | 바다도시<br>Ocean city   |
|                                    | 6  | 유달산, 노적봉, 조각공원, 해양 자연경관<br>Yudal Mountain, Nojeok Bong, Marine natural landscape   |
|                                    | 7  | 철탄산, 서천, 삼각지공원<br>Cheoltan Mountain, Seo Stream, Samgakji Park   |
|                                    | 8  | 삼각네거리 테마공원<br>Samgaknegeori Theme Park   |
|                                    | 9  | 무학산, 추산 근린공원, 교방천, 마산만<br>Muhak mountain, Choosan Neighborhood Park, Gyobang stream, Masan Bay   |
|                                    | 10 | 태백산, 검룡소, 황지연못, 동해바다<br>Taebaek mountain, Geomryongso, Hwangji pond, East sea  |
|                                    | 11 | -  |
|                                    | 12 | -  |
|                                    | 13 | 순천만, 순천만정원, 봉화산 둘레길, 옥천, 동천, 매산등, 난봉산<br>Suncheonman Bay, Suncheonman garden, Bonghwa Dulle-gil Trail, Ok stream, Dong stream, Maesandeung, Nanbong mountain   |

주: 1-부산 동구(Busan), 2-충북 청주(Cheongju), 3-서울 종로구(Seoul), 4-광주 동구(Gwangju), 5-전북 군산(Gunsan), 6-전남 목포(Mokpo), 7-경북 영주(Yeongju), 8-대구 남구(Daegu), 9-경남 창원(Changwon), 10-강원 태백(Taebaek), 11-충남 천안(Cheonan), 12-충남 공주(Gongju), 13-전남 순천(Suncheon)

표 4. 13개소 도시재생선도지역 사업계획 내 지역자산 활용 계획  
 Table 4. Lists of Regional Properties Utilization Plans in 13 Demo Urban Regeneration Area

| 구분<br>Categories              | 지역<br>Area | 내용<br>Contents   |
|-------------------------------|------------|--|
| 물리적 자산<br>Physical Properties | 1          | 철도와 도로시설 입체적 연계 공원, 복합환승센터, 철도시설 재배치 및 종합개발계획 추진, 희망사다리 조성사업, 창조지식 플랫폼 조성사업<br>Multi-dimensional park of railroad and road facilities, Complex transit center, Relocation of railroad facilities, proceed comprehensive plan, Ladder for hope project, Creative knowledge platform project                   |
|                               | 2          | 주변지역 간 접근성 향상<br>Accessibility improvement   |
|                               | 3          | 지역명소 골목길 푸른마을 바꾸기, 공용주차장 건립, 단독주택 집수리 및 관리사무소 설치, 노후도로 및 계단 정비사업, 노후주택 안전점검 및 보수보강사업<br>Improve regional attractions, Construction of public parking lot, Repair of detached houses, Construction of management office, Repair of decrepit roads and stairs, Safety inspection and repair of decrepit houses |
|                               | 4          | 금남로 보행환경 개선사업<br>Improve pedestrian environments of Keumnam-ro   |
|                               | 5          | -  |
|                               | 6          | 정감있는 골목길 정비사업, 도로정비·주차장 설치<br>Improvement of alley, Improvement of roads, construction of parking lots   |
|                               | 7          | -  |
|                               | 8          | 우리동네 골목디자인사업, 공가 산소 활력 프로젝트<br>Project of designing the street, Revitalizing vacant house project  |
|                               | 9          | 골목길 인프라 구축, 거주환경 및 기반시설 개선사업, 가로환경 개선사업<br>Building infrastructure of alley, Improvement of residential environment and infrastructure, Improvement of Street environment  |
|                               | 10         | 환경과 조화(도로방음벽, 가로경관 개선), 도심속 컬러거리조성(건축물 채색·정비)<br>Harmonizing with environment, Develop colored Street in downtown  |
|                               | 11         | 완전도로 조성사업<br>'Complete Street' building project  |
|                               | 12         | -  |
|                               | 13         | 노후주거 집수리사업, 골목길 정비, 도심 저상버스 운영<br>Repair old houses, Repair alley, Low-floor bus in downtown   |
| 사회적 자산<br>Social Properties   | 1          | -  |
|                               | 2          | 도시재생 거버넌스 구축, 도시재생 한마당 개최<br>Build urban regeneration governance, Open a urban regeneration hanmadang  |
|                               | 3          | 창산-송인동 갈등해소 프로그램 운영, 부모 커뮤니티 활성화, 지역자부심 찾기, 주민중심 협력체계 구축<br>Conflict resolution program, Vitalization of parents community, Strengthen regional pride, Build cooperation system  |
|                               | 4          | 깨비동하우스 지역협력 네트워크 구축, 커뮤니티와 지역문화 활성화<br>Regional cooperation network construction, Vitalization of community and regional culture   |
|                               | 5          | 커뮤니티 비즈니스 협동조합 육성, 지역간 연계 상생 네트워크 구축<br>Promote Community business cooperative association, Inter-regional network construction  |
|                               | 6          | 커뮤니티센터 설치<br>Construction of Community center  |
|                               | 7          | 기존공동체 마을자생력 강화(마을공동체운동을 통한 주거지재생), 주민모임 지원<br>Strengthen community power, Support community activities   |

도시재생 수단으로서 지역자산의 의미와 활용실태 분석

|  |    |   |
|--|----|---|
|  | 8  | -   |
|  | 9  | 대명3동 주민센터 증 개축, 좋은 이웃협의회 구성<br>Reconstruction and extension of Daemyeong 3-dong community center, Organize 'good community association'   |
|  | 10 | 주민공동체 의식 고취, 마을주민협의회 창설<br>Inspire resident community spirit, Establishment of community association  |
|  | 11 | -   |
|  | 12 | 백제 전통 시장이야기 골목길 조성(주민공동체시설 유치)<br>Making 'Story of Baekje traditional market' Street  |
|  | 13 | -   |
| 인적 자산<br>Humane<br>Properties                        | 1  | 시민·주민역량강화를 통한 지역역량강화, 인력양성 프로그램, 창조경제 플랫폼 아카데미 운영, 창조경제 클러스터 구축, 도시재생대학 운영<br>Community empowerment, Manpower training program, Economic platform academy, Build economic cluster, Urban regeneration college   |
|  | 2  | 도시재생 역량강화, 도시재생 인재 및 기업 양성, 도시재생대학 운영, 교육 및 훈련<br>Empowerment, Manpower training, Urban regeneration college, Education and training  |
|  | 3  | 주민주도 참여 프로그램, 마을공동체 활동 지원, 마을학교, 마을미디어 주민참여, 시민아카데미<br>Residents participation program, Support community activities, Community school, Residents' participation in community media, Citizen academy  |
|  | 4  | 도시재생 아카데미, 도시재생 리더 양성, 주민이 추진하는 마을만들기사업 활성화<br>Urban regeneration academy, Manpower training of urban regeneration leader, Vitalization of community building by residents  |
|  | 5  | 주민 챌린지 사업 지원 프로그램 운영, 근대역사 문화해설사 양성사업, 주민역량강화 프로그램 운영<br>Support program for resident challenge project, Manpower training of cultural heritage commentator, Community empowerment  |
|  | 6  | 상인회 역량강화, 문화예술단체 중심 도시재생 교육<br>Merchants empowerment, Urban regeneration education of artists organization  |
|  | 7  | 문화활동집단에 대한 공간 지원, 마을리더교육 및 선진지 답사<br>Support cultural organizations, Education of community leader, Field research  |
|  | 8  | 주민협의회 활성화<br>Vitalizing community association   |
|  | 9  | 대명시장 상인대학, 거리 코디네이터 및 레지던스 프로그램, 문화교육 프로그램, 도시재생 대학 운영<br>College for merchants in Daemyeong market, Street coordinator and residence program, Cultural education program, Urban regeneration college   |
|  | 10 | 지역주민 역량강화 프로그램 운영, 마을 안내 해설사 등 관광사업과 지역민 연계<br>Community empowerment, Link local guide with tourist business  |
|  | 11 | 동아리방 조성 및 활동 지원 사업, 외국인 종합지원센터 조성<br>Building club room and supporting club activity, Making foreigner overall support center   |
|  | 12 | 고도알기 산성골 도시재생대학, 백제왕도 이야기 해설사 양성<br>Urban regeneration college in Sanseong-gol, Manpower training of commentators on Capital of Baekje story  |
|  | 13 | 에너지자립 교육 프로그램, 도시재생학교<br>Energy independence education program, Urban regeneration school   |
| 역사·문화적<br>자산<br>Historic ·<br>Cultural<br>Properties | 1  | 부산다움 특화가로 조성사업, 부산근대문화유산 관광자원화사업, 희망사다리 조성사업, 창조경제비타민 프로젝트, 청년 문화산업 활성화 프로젝트, 창조지식플랫폼 조성사업<br>Develop specialized street, Tourism development of modern times cultural resources, Ladder for hope project, Economy vitamin project, Vitalization of youth culture industry, Creative knowledge platform project |

|        |    |  |
|--------|----|--|
|        | 2  | 역사·문화 중심 네트워크 구축, 전시·프로모션 기반 구축, 유통·체험 기반 구축<br>Historic-Cultural Network, Exhibition-Promotion base, Distribution-Experience base   |
|        | 3  | 관광문화요소 발굴 및 개발, 박물관 및 전시장 등 지역산업 홍보거점 마련, 역사·관광 봉제 체험루트 개발, 마을축제 개최, 찾아가는 돛자리음악회 개최<br>Discover and develop touritic-cultural items, Publicize regional industries, Develop historic-touristic experience route, Village festival, Village concert   |
|        | 4  | 문화광장 및 가변형 문화공간, 문화전당 공방거리 조성, 충장로 청춘극장 재활성화, 청소년 문화거리 조성, 남도음식거리 조성, 갈마촌 예술마을 조성, 나무전거리 아트스트리트 조성<br>Build cultural plaza and space, Develop handcraft culture street, Revitalize Cheongchoon-theater in Chungjang-ro, Develop youth culture street, Develop food street of Namdo, Build Galmachon art village, Build Namujeonguri art street   |
|        | 5  | 구 군산시청 제3청사 근대역사전시관 조성, 동국사 인근 편의시설 확충사업, 근대역사·문화 철도관광벨트 조성사업, Open Cafe 지구 조성, 근대건축물 활용 커뮤니티 비즈니스 활성화<br>Construction of modern history museum, Convenience facilities construction near Dongguksa, Develop tourism route of modern history and culture, Vitalize community business in modern buildings  |
|        | 6  | 특화거리 조성(마인게터 거리, 김우진 거리, 차범석 거리), 공가활용 작가의 집 조성<br>Develop specialized street, Make artists' houses using vacant houses  |
|        | 7  | 청년창조문화시장사업(영주의 문화산업 생산활동 장려)<br>Youth culture market project   |
|        | 8  | 임항선 추억을 예술로 프로젝트, 창동예술촌·창동공예촌 국제화사업, 산해진미 푸벅이 보행네트워크 조성<br>'Make memory of Im-Hang line into art' project, Internationalizing Chang-dong art village and craft village project, Making pedestrian network for gourmet food   |
|        | 9  | 체험통로 조성, 예술거리 조성, 거리공연장 조성, 입면정비사업, 지역 문화활동 지원, 전국 청소년 연극제 활성화<br>Develop experience tour street, Develop art street, Develop outdoor theater, Facade maintenance project, Support local cultural activities, Vitalize National Juvenile Theater Festival  |
|        | 10 | 도심속 컬러거리 조성, 공·폐가의 예술인 작업실화, 특산품의 관광상품화, 마을체험 운영<br>Develop colored street in downtown, Transform vacant or deserted houses into artist workspace, Local specialty for tourist merchandise, Town experiencing program  |
|        | 11 | 문화·예술 팩토리 조성사업, 문화·예술 스튜디오 조성, 다문화 특화거리 조성, 문화마당 조성사업, 원전도로 조성사업, 어울림거리 조성사업<br>Construct culture and art factories, Build culture and art studio, Develop multi-cultural specialty street, Build Cultural Ma-dang, Develop 'Complete Street', Develop Eoullim Street  |
|        | 12 | 박제된 백제문화찾기 캠페인, 원스톱 백제문화이야기 테마관광, 백제문화 전통사업지구, 백제 전통시장이야기 골목길 조성, 중심가로 고도 이미지 복원, 근대문화 탐방로 조성<br>Campaign of finding Baekje culture, One-stop Baekje culture theme tour, Baekje traditional and cultural business district, Develop 'Story of Baekje traditional market' Street, Image restoration of Main Street, Develop modern-times cultural trail   |
|        | 13 | 예술학교 운영, 창작스튜디오 조성, 지하상가 활용 문화공간 조성, 에코지오 창작촌 조성, 주변 건물활용 성곽이미지 복원, 부유성터 상징공간 조성, 생태예술교육, 5감 체험 테마거리 조성, 사랑해 거리 조성, 나눔문화 광장 조성, 헬스 투어코스 개발<br>Art school, Build creative studio, Build cultural space using uderground shopping center, Build 'ecogeo' artist village, Image restoration of fortress wall, Build symbolic space for ruins of Bueup castle, Eco-art education, Develop theme street, Develop 'I Love You' street, Make donation culture square, Develop tour route for health |
| 경제적 자산 | 1  | 원도심 산업구조 변화에 대응하는 고용기반 및 일자리 창출, 창업 벤처 생태계 조성, 창조경제비타민 프로젝트, 창조지식플랫폼 조성사업  |

도시재생 수단으로서 지역자산의 의미와 활용실태 분석

|                                    |    |  |
|------------------------------------|----|--|
| Economic Properties                |    | Job creation in response to the structure change of industries, Venture business ecosystem, Economy vitamin project, Creative knowledge platform project   |
|                                    | 2  | 도시재생 인재 및 기업 양성, 창작·제조 기반 구축, 도심형 창조 산업단지 조성, 산업·가공 기반 구축<br>Manpower training, Creation-Production base creation, Urban creative industry complex, Industry-Manufacture base creation   |
|                                    | 3  | 영세 기업체 지원을 통한 지역 토종 봉제산업 활성화, 마을기업 육성, 창신골목시장 시설 현대화사업<br>Vitalization of regional indigenous industries, Promote community business, Improve facilities in alley market   |
|                                    | 4  | 예술산업·지역산업 활용 마을기업 육성, 도심산업 육성지구, 상권 활성화, 충무 창의단지 조성<br>Promote community business, Promote urban industries, Vitalize commercial area, Construct Chungo creative complex   |
|                                    | 5  | 지역기업 창조 플라자 조성사업, 도시팩토리사업<br>Community business plaza, Urban factory project   |
|                                    | 6  | 마을기업 조성 및 운영 지원, 목포오미장터 먹거리 특화사업<br>Promote Community business, Food specialized project in Mokpo Omi Market   |
|                                    | 7  | 마을기업 육성, 마을기업과 연계를 통한 주민자력 주거환경 개선, 빈점포를 활용한 청년 창업 지원 및 공간마련, 창업 및 상점 코디네이팅, 근대한옥상가 옛날가게 특화<br>Fostering community-based enterprises, self-help residential environment improvement connected to community-based enterprises, Supporting young entrepreneur with vacant store for space and coordinating startups, Specializing old shops with modern Han-Ok style |
|                                    | 8  | -  |
|                                    | 9  | 용도전환 지원사업(블록상권 활성화), 사회적기업(꿈꾸는 시어터) 양성 및 활성화<br>Support Land use change, Fostering and vitalizing social enterprise(Dreaming Theater)  |
|                                    | 10 | 장터광장 조성, 통리장터 확장, 통리5일장 활성화를 위한 마케팅 적극 추진<br>Construct market square, Extension of Tong-Ri market, Marketing of Tong-Ri market   |
|                                    | 11 | 빈공간 활용을 위한 콘텐츠 발굴 및 운영사업<br>Finding and operating contents to utilize vacant space   |
|                                    | 12 | 청년창업 공방거리 조성<br>Make craft street for young start-up entrepreneurs   |
|                                    | 13 | 도시재생산업 창업 교육<br>Education for starting up urban regeneration industry  |
| 환경적 자산<br>Environmental Properties | 1  | 철도와 도로시설의 입체적 연계 공원, 생태흐름 중심의 재생<br>Multi-dimensional park of railroad and road facilities, Regeneration focused on ecological flow  |
|                                    | 2  | -  |
|                                    | 3  | 자연형 암반공원 조성, 어린이공원 재조성, 마을경관 개선사업<br>Make a bedrock park, Remake a children's park, Improvement of landscape   |
|                                    | 4  | 공공공간 담장허물기, 찜지공원 조성<br>Wall removal in public space, Make pocket parks   |
|                                    | 5  | 그린네트워크 Harbor Walk 구축, 내항 재해위험개선지구 정비사업<br>Green network "Harbor Walk" construction, Improvement of disaster risk area of inner harbour  |
|                                    | 6  | 파노라믹 지붕경관사업, 공원 설치<br>Improvement of roof landscape, Build parks   |
|                                    | 7  | -  |
|                                    | 8  | 부림 도심공원 및 공영주차장 조성<br>Setting up Burim city park & public parking lot  |
|                                    | 9  | 가로변 찜지공원 조성  |

|  |    |   |
|--|----|---|
|  |    | Build pocket park along streets   |
|  | 10 | -   |
|  | 11 | -   |
|  | 12 | 중심가로 고도 이미지 복원(생태 휴식공간 확대)<br>Image restoration of Main Street  |
|  | 13 | 신재생에너지 보급, 옥상녹화 및 빗물활용, 에너지자립 교육프로그램, 생태예술교육, 옥천 수변공간 개선<br>Distribution of new renewable energy, Rooftop greening and rainwater recycling, Educational program for energy independence, Eco-art education, Improvement of Okcheon waterfront |

주: 1-부산 동구(Busan), 2-충북 청주(Cheongju), 3-서울 종로구(Seoul), 4-광주 동구(Gwangju), 5-전북 군산(Gunsan), 6-전남 목포(Mokpo), 7-경북 영주(Yeongju), 8-대구 남구(Daegu), 9-경남 창원(Changwon), 10-강원 태백(Taebaek), 11-충남 천안(Cheonan), 12-충남 공주(Gongju), 13-전남 순천(Suncheon)

또한 13개소 도시재생선도지역에서 역사·문화적 자산 다음으로는 인적 자산을 주요 지역자산으로 인지하고 있음을 발견하였다. 대부분의 지역에서 지역 주민이나 시민, 주민단체, 시민단체, 마을공동체 등을 지역자산으로 인지하고 있었으며 몇몇 지역에서는 이에 더해 주민의 의지나 역량 또한 지역자산으로 인식하고 있었다(그림 7 참조). 인적자산을 활용한 도시재생사업 계획 또한 거의 모든 지역에서 도시재생아카데미와 같은 교육프로그램을 통한 지역주체의 역량강화를 제시하는 등 지역주민을 도시재생사업과 연계하고자 하는 노력을 보이고 있었다. 이는 곧 13개소 도시재생선도 지역에서 도시재생사업의 추진 주체로서 지역주체의 중요성을 인지하기 시작했음을 의미하며 지역주체가 능동적적극적인 추진주체로서 지역의 자산으로 인식되고 있음을 의미하기도 한다.

이처럼 지역자산으로서 지역주체의 중요성이 인지되기 시작한 반면, 13개소 도시재생선도지역의 지역자산 현황에서는 사회적 자산을 지역자산으로 인지하고 있는 비중이 제일 적었다. 몇몇 지역에서 지역의 활성화된 공동체나 문제인식의 공유, 지역 네트워크 등을 지역자산으로 제시하고 있었으나 그 외 지역에서는 사회적 자산을 지역자산으로 인식하고 있지 않았다. 반면, 도시재생에 대한 사회적 자산의 활용계획은 지역공동체 강화를 위

한 커뮤니티센터 설치, 마을공동체운동, 지역협력 네트워크 구축 등 여타 지역자산의 활용계획과 유사한 수준으로 제시되고 있었다. 즉 지역자산의 현황에서는 사회적 자산이 제시되지 않았지만 사회적 자산의 중요성을 인식하여 이를 도시재생에 활용하고자 하는 노력이 지역자산의 활용계획에 반영되어 나타난 것으로 판단된다.

또한 13개소 도시재생선도지역에서 물리적 자산이나 경제적 자산, 환경적 자산에 대한 인식이



그림 7. 13개소 도시재생선도지역의 인적 자산 예시

Figure 7. Examples of Human Properties in 13 Demo Urban Regeneration Areas

출처: 충남 천안·충남 공주 도시재생선도지역 사업계획안 (Project plan of Cheonan-Gongju demo urban regeneration area).



a) 물리적 자산 예시 (Physical Properties)

출처: 부산 동구 도시재생선도지역 사업계획안(Project plan of Busan demo urban regeneration area); <http://www.mokpo.go.kr>.



b) 환경적 자산 예시 (Environmental Properties)

출처: <http://www.scgardens.or.kr>; <http://www.namdokorea.com>.



c) 경제적 자산 예시 (Economic Properties)

출처: 서울 종로 도시재생선도지역 사업계획안(Project plan of Seoul demo urban regeneration area); <http://www.kmrnews.com>.

그림 8. 13개소 도시재생선도지역의 물리적·환경적·경제적 자산 예시

Figure 8. Examples of Physical·Environmental·Economic Properties in 13 Demo Urban Regeneration Areas

부족하였다. 물리적 자산의 경우 주로 지역 내 대규모 기반시설(공항, 항만, 고속도로 등)과 공가(空家)에 국한되어 지역자산으로 인식되고 있었으며 경제적 자산의 경우, 대부분 지역시장과 이로 형성되는 상권에 국한하여 지역자산으로 인식되고 있었다. 환경적 자산도 마찬가지로 산이나 공원 등과 같은 자연환경에 국한되어 지역자산으로 인식되고 있었다(그림 8 참조). 또한 물리적 자산의

활용계획은 경우 주로 가로환경 개선이나 노후주택 정비사업, 경제적 자산의 활용계획은 지역시장 및 상권 활성화를 위한 사업과 창업지원사업, 환경적 자산의 활용계획은 공원조성사업이 주로 제시되고 있었다. 이러한 물리적·경제적·환경적 자산을 활용한 도시재생사업계획은 여타 분류의 지역자산 활용계획에 비해 매우 적게 제시되고 있었는데, 이는 이들 자산이 특정부분에 국한되어 인식됨에 따른 것으로 판단된다.

13개소 도시재생선도지역을 통해 위에서 살펴본 국내에서의 지역자산에 대한 인식을 종합해보면 그림 9와 같다. 이는 13개소 도시재생선도지역에서 인식하고 있는 지역자산을 한데 모아, 각 분류에 해당하는 지역자산의 양을 상대적으로 나타낸 것이다. 그림 9에서 보이듯이 현재 국내에서의 지역자산의 개념은 역사·문화적인 자산에 크게 편중되어 있으며 반면, 사회적 자산과 물리적 자산, 경제적 자산, 환경적 자산에 대한 인식은 부족한 상황이다. 이처럼 지역자산이 한 쪽으로 치우쳐 인식됨에 따라 도시재생에 대한 지역자산의 활용 또한 특정 부분에 치우쳐 마련되고 있는 실정이다. 이와 같은 현재의 국내 지역자산의 인식을 바탕으로 한 도시재생의 지역자산 활용은 창의적이고 다양한 조합을 통해 창조적인 도시재생에 활용되기에 다소 한계가 있을 것으로 판단된다.

## V. 결론 및 시사점

이 연구는 우리나라 도시재생의 수단으로서 지역자산의 명확한 의미를 규명하고자 하였으며, 이를 바탕으로 국내 도시재생에서의 지역자산에 대한 인식과 활용실태를 실증적으로 분석하고자 하였다.

국내외 문헌연구를 통해 국내외 지역자산의 개념에 대한 고찰을 진행한 결과, 이 연구에서 규명



넷째, 13개소 도시재생선도지역의 지역자산의 현황에서는 사회적 자산을 지역자산으로 인지하는 비중이 적었다. 반면, 도시재생에 대한 사회적 자산의 활용계획은 여타 지역자산만큼 상당부분 제시되고 있는 것으로 나타났다. 즉 지역자산으로서 사회적 자산의 중요성이 인식되기 시작했으며 이를 도시재생에 활용하고자 하는 노력이 반영되고 있는 것으로 판단된다.

다섯째, 13개소 도시재생선도지역에서 지역자산으로서 물리적 자산과 경제적 자산, 환경적 자산에 대한 인식이 부족한 것으로 나타났다. 물리적·경제적·환경적 자산은 모두 공통적으로 특정 부분에 한정되어 인식되고 있었으며 이에 따라 물리적·경제적·환경적 자산의 활용계획 또한 한정된 범위 내에서 작은 비중으로 마련되고 있었다.

이와 같은 연구결과를 바탕으로 도시재생에 있어서의 지역자산을 활용한 방안에 대해 시사점을 도출해보면 다음과 같다. 첫째, 이 연구에서 규명한 바와 같이, 인적 자산과 사회적 자산의 중요성에 대한 인식을 기반으로 도시재생의 수단으로서 지역자산의 개념이 보다 확장되어야 할 필요가 있다. 둘째, 향후 도시재생에 대한 지역자산의 활용에 있어서도, 이 연구에서 제시한 지역자산의 6개 유형을 토대로 하여 각 지역의 고유성 및 희소성을 극대화할 수 있는 다양한 조합의 지역자산 발굴이 필요할 것으로 판단된다. 예를 들어, 현재 충청북도 청주시 도시재생선도지역의 경우 청주문화산업단지, 레지던스 작가그룹 등을 주요 지역자산으로 제시하고 있으며 이를 활용한 도시재생사업으로서 박물관·미술관의 건립이나 아트스트리트·관광역사문화벨트·문화예술특화거리·산업지원센터 조성 등을 제시하고 있다. 그러나 아트스트리트 또는 산업지원센터 등의 건립뿐만 아니라, 그러한 공간을 채워나가고 지역의 문화, 산업을 발전시킬 수 있는 주체(주민, 공동체, 예술가 등)에 대한 지

원이야말로 지속가능한 도시재생의 수단으로서 더욱 중요하다고 판단된다. 이와 더불어 그러한 주체들의 역량이 최대한 발휘될 수 있도록 지역역량 네트워크를 형성하려는 노력 또한 필요할 것으로 보인다. 이러한 통합적인 지역자산 활용기법이 진정한 지역자산을 활용한 창조적·자생적인 도시재생의 실현을 위한 중요한 수단이라고 판단된다.

- 주1. 국토교통부고시 제2014-234호 '도시재생선도지역 지정'.
- 주2. 각 지자체 자료.
- 주3. 사회자본이론(Social capital theory), 기능주의(Functionalism), 갈등이론(Conflict theory), 상징적 상호작용론(Symbolic interactionism), 의사소통행위이론(Communicative action), 합리적 선택이론(Rational choice theory), 구조화이론(Giddens' structuration).
- 주4. 국토교통부고시 제2013-1094호 '국가도시재생기본방침 공고'.
- 주5. 국토교통부 도시재생과 정책자료 '도시재생전략활성화계획 수립 가이드라인 및 사업시행 가이드라인, 모니터링·평가 계획'(http://www.molit.go.kr).

## 인용문헌 References

1. 강동진, 1999. "근대역사환경 보전의 패러다임 모색", 「국토계획」, 34(1): 127-143.  
Kang, D. J., 1999. "Exploring a Paradigm for Conservation of Modern Historic Environment in Korea", *Journal of Korea Planners Association*, 34(1): 127-143.
2. 강홍빈, 1986. "역사환경의 유지와 보존: 무엇을 어떻게 할 것인가", 「도시문제」, 21(6): 33-41.  
Kang, H. B., 1986. "Maintenance and Preservation of Historical Environment: What and How", *Journal of Urban Problem*, 21(6): 33-41.
3. 계기석·천현숙, 2001. 「지방화시대의 도시정책성 확립 방안 연구」, 경기: 국토연구원.  
Kye, K. S. and Chun, H. S., 2001. *Strategies to establish city identity in an era of decentraliza*

- tion, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.
4. 권태복·변일용, 2012. 「역사문화자원을 활용한 원도심 활성화 방안 연구」, 울산: 울산발전연구원.  
Kwon, T. M. and Byeon, I. Y., 2012. *Study on Ulsan original downtown vitalization way through historic and cultural resources*, Ulsan: Ulsan Development Institute.
  5. 기윤환, 2011. 「인천시 지역고유의 문화자산을 활용한 지역밀착형 도시재생방안 연구」, 인천: 인천발전연구원.  
Key, Y. H., 2011. *Research on urban rehabilitation plan for regional attachment-type using regional indigenous cultural asset of Incheon city*, Incheon: Incheon Development Institute.
  6. 김영·이정동·정경석·김남룡, 2009. “도시재생을 위한 문화자원 유형분석과 활성화전략에 관한 연구: 진주시를 대상으로”, 「주거환경」, 7(2): 27-36.  
Kim, Y., Lee, J. D., Jeong, G. S. and Kim, N. R., 2009. "Revitalization Strategies and Types of Cultural Facilities for Urban Regeneration : A Case of Jinju City", *Residential Environment Institute of Korea*, 7(2): 27-36.
  7. 김장학, 2010. "지역의 사회자본 증진을 위한 지역사회참여 활성화 방안 연구", 원광대학교 대학원 박사학위 논문.  
Kim, J. H., 2010. "A study on mobilization of civil participation to build social capital of community", Ph. D. Dissertation, Wonkwang University.
  8. 김태경·최준영, 2011. 「지역특성(Locality)이 지역의 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구」, 경기: 경기개발연구원.  
Kim, T. K. and Choi, J. Y., 2011. 「Assessing Impacts of Locality on Local Housing Market」, Gyeonggi: Gyeonggi Research Institute.
  9. 김현호, 2002. “장소판촉과 장소자산”, 「공간과 사회」, 17: 62-82.  
Kim, H. H., 2002. "Place Merchandising and Place Asset", *Journal of Space and Society*, 17: 62-82.
  10. 박진문, 2012. “계층분석법에 의한 지역문화자원 활용 도시재생 연구”, 경원대학교 대학원 석사학위 논문.  
Park, J. M., 2012. "A Study on Urban Regeneration using Regional Cultural Resources based on Analytic Hierarchy Process", Master's Degree Dissertation, Kyungwon University.
  11. 박희봉·김명환, 2001. “우리나라 지역사회의 사회자본 증진에 관한 연구: 사회자본 측정과 분석을 위한 시도”, 「한국정치학회보」, 34(4): 219-237.  
Park, H. B. and Kim, M. H., 2001. "A Study on Promoting Social Capital in Local Community", *The Korea Political Science Association*, 34(4): 219-237.
  12. 백혜선·임미숙·박광재·김석경, 1998. “지역특성을 고려한 공동주택 계획을 위한 조사연구: 부산, 광주, 천안지역을 중심으로”, 「대한건축학회 논문집: 계획계」, 14(6): 147-156.  
Baik, H. S., Yim, M. S., Park, K. J. and Kim, S. K., 1998. "Pusan, Kwangju and Chunan = A Survey on the Multi-family Housing Planning in Three Regions", *Journal of Architectural Institute of Korea*, 14(6): 147-156.
  13. 이규목, 1980. “환경지각과 장소성에 관하여” 「대한건축학회」, 24(3): 54-57.  
Lee, K. M., 1980. "Notes on the Environmental Perception and a Sense of Place", *Journal of Architectural Institute of Korea*, 24(3): 54-57.
  14. 이석환·황기원, 1997. “장소와 장소성의 다의적 개념에 관한 연구”, 「국토계획」, 32(5): 169-184.  
Lee, S. H. and Hwang, K. W., 1997. "The Ambiguous Concepts of Place and Placeness", *Journal of Korea Planners Association*, 32(5): 169-184.
  15. 이왕건·박태선·박정은·류태희·이유리, 2011. 「지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구」, 경기: 국토연구원.  
Lee, W. G., Park, T. S., Park, J. E., Yu, T. H. and Lee, Y. R., 2011. *The study on urban regeneration strategy for the application of regional assets*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements.

16. 이윤균, 2005. "경기 남동부지역의 장소자산의 특성 파악과 장소마케팅 추진전략", 「한국도시지리학회지」, 8(2): 55-72.
- Lee, Y. G., 2005. "The Characteristics of Place Assets and Strategic Utilization of Place Marketing in the South-eastern Part of Gyeonggi Do", *Journal of the Korean Urban Geographic al Society*, 8(2): 55-72.
17. 제해성, 1996. "지역특성별 인구 및 주택계획 지표 설정에 관한 연구", 「국토계획」, 31(5): 139-151.
- Je, H. S., 1996. "A Study on Guidelines of Residential Density Planning for Various Regions in Korea", *Journal of Korea Planners Association*, 31(5): 139-151.
18. Fuller, T., Guy, D. and Pletsch, C., 2002. *Asset Mapping: A Handbook*, Ontario: CCEDNet.
19. Green P. G. and Haines A., 2012. *Asset Building & Community Development 3rd ed.*, Thousand Oaks: Sage.
20. Harbermas, J., 1987. 「The Theory of Communicative Action: Vol. 2. Lifeworld and system」, Boston: Beacon Press.
21. Hocking, G., 2003. "Oxfam Great Britain and sustainable livelihoods in the UK", *Community Development Journal*, 38(3): 235-242.
22. Hustedde, R. J., 2009. "Seven theories for seven community developers", in *An Introduction to Community Development*, Phillips, R and Pittman, R. H., Eds., Oxon: Routledge.
23. Kretzmann, J. P. and McKnight, J. L., 1993. 「Building communities from the inside out」, Chicago, IL: ACTA.
24. Kretzmann, J. P. and McKnight, J. L., 1996(Revised). 「Mapping Community Capacity」, *Evansston, IL: Institute for Policy Research*, U.S.A.: Northwestern University.
25. Mathie, A. and Cunningham, G., 2002. *From Clients to Citizens: Asset-based Community Development as a Strategy for Community-driven Development*, Antigonish: Coady International Institute.
26. Mayer E. S., 1994. *Building Community Capacity: The Potential of Community Foundations*, Minneapolis: Rainbos Research, Inc.
27. Merton, R. K., 1968. 「Social Theory and Social Structure」, revised ed., New York: The Free Press.
28. Putnam, R. D., 1993. *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*, Princeton: Princeton University Press.
29. Roberts P., Roberts W. P. and Sykes H., 2000. *Urban Regeneration: A Handbook*, London: Sage.
30. Sandra, K., 2003. *Community Asset Mapping: Trends and Issue Alert*, Columbus: ERIC.

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Date Received              | 2014-12-23 |
| Reviewed(1 <sup>st</sup> ) | 2015-02-02 |
| Date Revised               | 2015-02-13 |
| Reviewed(2 <sup>nd</sup> ) | 2015-02-20 |
| Date Accepted              | 2015-02-20 |
| Final Received             | 2015-02-26 |