

도시재생선도사업의 정성적 성과 고찰*

— 근린재생형 11개 지역을 대상으로 —

A Qualitative Analysis of the Urban Regeneration Priority Projects

— Focused on Eleven Neighborhood-Based Regeneration Areas —

안현진** · 송애정*** · 박주현**** · 윤혜정*****

An, Hyunjin · Song, Aeijung · Park, Joohyun · Yun, Hyehjeong

Abstract

The purpose of this study is to supplement the quantitative evaluation and to analyze qualitatively the performance of the urban regeneration priority projects. The qualitative achievements of the eleven neighborhood-based urban regeneration priority areas were evaluated. The fourteen qualitative evaluation indicators were selected through the review of the concept of each qualitative indicator, NDC (New Deal for Community) evaluation indexes, and the objectives of the eleven projects. The overall satisfaction level of the projects on the physical environment improvement was high, but the project methods are to be improved. Long-term private investment has been effective in regenerating the local economy. The community revitalization effect turns to be insignificant. The following suggestions are made to improve the effectiveness of future urban regeneration projects. At the planning stage, local residents needs to take more initiative of the projects. At the operational stage, public and professional groups need to trust more local residents and consider more the sustainability of the projects. In the monitoring and evaluation phase, transparent and specific evaluation measures should be prepared for the regeneration projects.

키워드 도시재생선도사업, 정성적 평가, 정성적 평가 지표, 근린재생형 선도지역, 도시재생
Keywords Urban Regeneration Priority Projects, Qualitative Evaluation, Qualitative Evaluation Indexes, Neighborhood-based Regeneration Areas, Urban Regeneration

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

소규모의 근린단위 재생사업과 지역주민의 참여를 강조하는

도시재생뉴딜사업이 활발하게 진행되고 있다. 그러나 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, 「도시재생특별법」)은 도시 재생사업의 추진에 있어 주민의 역할과 참여의 당위성 등에 대한 법적 근거를 갖추고 있지 않다. 더욱이 2014년 시작되어 2016년 종료된 도시재생선도사업에 대한 성과는 평가조차 제대로 진행

* 이 연구는 국회입법조사처의 발주로 수행된 '도시재생선도사업 평가 및 법·제도 개선방안(2018)'의 연구결과를 바탕으로 작성되었음.

** Visiting Researcher, Environmental Planning Institute of Seoul National University (Primary Author: jinnie4u@snu.ac.kr)

*** Associate Researcher Fellow, The Seoul Institute (Corresponding Author: ajsong@si.re.kr)

**** Senior Research Associate, The Korea Research Institute for Local Administration (joopark@krila.re.kr)

***** Professor, Pyeongtaek University (yunchang@ptu.ac.kr)

되지 않은 상태다. 도시재생뉴딜사업이 정책적 시행착오를 반복하지 않고 실효성을 도모하기 위해서는 도시재생선도사업의 성과를 고찰하고 그에 따른 제도적 개선 방안이 모색되어야 할 필요성이 있다.

「도시재생특별법」에 의거하여 국토교통부는 도시재생선도사업의 모니터링 및 종합평가를 수행했으나, 정량적 평가에 그쳤다. 실수요자인 지역주민이 도시재생사업에 대해 얼마나, 어떻게 체감하는지 파악하는 것이 도시재생사업의 성과를 좌우함에도 불구하고 정성적 성과 평가는 이뤄지지 않고 있다.

본 연구는 이와 같은 한계를 바탕으로 도시재생선도사업의 성과에 대한 정성적 평가를 이행했다. 이를 바탕으로 도시재생선도사업의 정책적 효과를 고찰하고 도시재생뉴딜사업의 추진을 위한 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위와 내용

도시재생선도사업은 쇠퇴한 도시와 지역의 경제를 활성화시키는 ‘경제기반형’과 마을 단위의 점진적인 도시재생사업을 추진하는 ‘근린재생형’ 사업이 진행됐다. 경제기반형과 근린재생형은 사

업 내용과 성격이 서로 다르고, 사업 효과의 발현에 시간적 차이가 존재하기 때문에 사업평가 기준 역시 각각 다르게 적용될 필요가 있다. 한편, 도시재생뉴딜사업은 근린형 도시재생사업을 일반 근린형, 주거지지원형, 우리동네살리기로 세분 및 신설하여 근린재생을 강조하고 있다. 이러한 점을 고려하여 근린재생형 11곳을 연구 대상으로 한정했으며, 근린재생형 도시재생선도사업의 주요 내용은 <표 1>과 같다.

이 연구는 11개 근린재생형 도시재생선도사업의 정성적 성과를 고찰하되, 기존에 평가된 정량적 성과를 분석하여 정량적·정성적 성과의 차이를 살펴보았다. 이에 정성적 평가지표의 개념과 속성에 대한 고찰 및 적용 사례 연구를 진행했으며, 11개 사업지역의 성과평가를 위한 정성적 지표를 선정했다.

2) 연구 방법

국내 도시재생사업의 평가 현황 고찰, 정성적 평가지표의 선정, 도시재생선도사업의 성과분석을 이행하기 위한 연구 방법은 <그림 1>과 같다.

우선 도시재생사업의 평가 현황은 「도시재생특별법」 등의 관련 법제도 내용을 살펴보았다. 정보공개청구를 통해 중앙 및 지방정부가 기존에 이행한 도시재생사업 평가 및 모니터링 결과도

표 1. 근린재생형 도시재생선도사업 Table 1. Neighborhood-based regeneration priority projects

Project Areas	Project Objectives	Area (km ²)	Project Budget (100 million won)
서울 종로구 Seoul Jongno-gu	뉴타운사업 해제지역 주거지 재생 Residential regeneration in the new town project-lifted areas	0.725	200
광주 동구 Gwangju Dong-gu	아시아문화전당 주변 구도심 활성화 Old town revitalization around the Asia Culture Center	0.966	200
전북 군산시 Jeonbuk Gunsan	군산 내항지구와 연계한 근대역사문화지구 조성 Development of the Modern Historic Cultural Zone connected with the Naehang district	0.466	200
전남 목포시 Jeonnam Mokpo	유달산 주변 구도심 공폐가 활용 예술인 마을 조성 Creation of the art village around Mt. Yudal	0.6	201.8
경북 영주시 Gyeongbuk Yeongju	근대시장과 구 철도역사 주변 재생 Regeneration of the modern market and the old railway station	1.51	269.14
경남 창원시 Gyeongnam Changwon	부림시장, 창동예술촌 중심의 문화예술 도시재생 Culture and art-led regeneration of the Burim market and the Changdong art village	1.78	200
대구 남구 Daegu Nam-gu	공연소극장 밀집거리 재생을 통한 구도심 활성화 Old town revitalization by the small theater street's regeneration	2.0	102.4
강원 태백시 Gangwon Taebaek	폐 철도역사, 구 탄광도시의 정체성을 살린 소도시 재생 Small city regeneration by reflecting identities of the closed railway stations and the former mining town	0.08	98
충남 공주시 Chungnam Gongju	백제왕도의 문화유산을 활용한 특화거리 조성 Special streets development using the cultural heritages of the Baekje kingdom	10.3	100
충남 천안시 Chungnam Cheonan	빈 건물을 활용한 청년기반시설 조성을 통한 활력 창출 Revitalization through the youth infrastructures using empty buildings	0.19	126
전남 순천시 Jeonnam Suncheon	노후주거지역 친환경마을 만들기 Development of the eco-friendly towns in old residential areas	0.38	200

research contents	research method
study on the evaluation of urban regeneration projects in Korea	- analysis on "Special Act on Urban Regeneration" - analysis of data related to project monitoring and assessment through information disclosure request
set qualitative evaluation indicators	- literature review on the concept and attribute of qualitative evaluation - analysis on the NDC's evaluation method and content - review on the contents and goals of urban regeneration priority projects
evaluation and analysis of qualitative performance	- field survey and in-depth interview in 11 regions of urban regeneration priority projects - research and analysis on the advanced studies with quantitative evaluation

그림 1. 연구 내용 및 방법
Figure 1. Research content and method

구득하여 분석했다.

정성적 평가지표의 선정을 위해 11개의 근린재생형 도시재생 선도사업의 내용과 목표를 면밀하게 고찰했다. 이와 함께 지표의 개념과 속성에 대한 문헌을 고찰하고, 도시재생사업의 정성적 평가를 이행한 국외 사례로 영국의 New Deal for Community(이하, 'NDC')의 사업 평가 방법과 내용을 분석했다. 분석은 영국 정부 보고서인 'The New Deal for Communities National Evaluation'을 바탕으로 진행했다.

마지막으로 본 연구는 11개 도시재생선도사업 지역을 현장답사하고 심층면접조사를 진행했다. 심층면접조사는 반구조화(semi-structured) 면접으로 진행되었으며, 각 지역의 도시재생지원센터 및 공무원 14명, 지역주민 12명 등 총 26명을 면접하였다. 피면접자로서 지역주민은 도시재생사업 추진의 중심 주체로서 사업에 참여하였던 주민협의체 및 상인회의 장, 통·반장 등으로 구성했다. 심층면접조사의 설계는 정성적 지표의 속성과 개념에 입각하여 이행했다.

3. 선행연구 고찰

도시재생사업의 평가 및 모니터링과 관련된 국내 연구는 주로 정량적 성과 중심의 평가방안 제안과 정량적 평가지표 개발 측면에서 진행되고 있다.

먼저, 김문희 외 2인(2015)은 13개의 도시재생선도사업 대상지 중 서울, 부산, 영주, 창원 지역의 도시재생활성화계획(안) 수립에 활용된 기초 DB와 지표를 분석하여 사업 유형에 따른 평가·모니터링 기준의 차별성과 지표 개발 및 구축을 위한 가이드라인의 수립을 제안했다. 이때, 도시재생활성화계획(안)의 기초 DB와 지표는 대부분 정량적 데이터를 기반으로 했다.

도시재생사업의 평가지표를 개발한 이종근 외 3인(2016)과 정광진 외 3인(2017)은 도시재생사업의 성과와 파급효과를 측정하기 위해서는 평가·모니터링 지표가 정량적이고 위계적이어야 함을 강조했다. 이정동 외 2인(2017)은 도시재생선도사업 근린재생

유형 11개 지역을 대상으로 사회, 경제, 환경, 복합형의 4개의 평가 영역에서 델파이 기법을 통해 사업의 평가지표를 도출하고 평가항목의 우선순위를 선정했으며, 이를 계량화·계층화했다.

박희정 외 2인(2018)은 도시재생사업의 만족도 평가에 영향을 주는 도시재생계획요인을 시기별로 분석하였다. 도시재생계획요인을 물리적·경제적·사회적·공동체적 요인으로 구분하였으며, 도시재생추진기구인 건축도시공간연구소가 도시재생선도사업 지역인 영주시를 대상으로 진행한 설문자료를 활용하였다. 그러나 계획요인에 대한 설명이 단편적이며, 만족도를 도출한 설문 항목 지표에 대한 설명을 다루지 않았다.

국내의 관련 연구들은 대부분 정량적 지표에 편중된 도시재생사업의 평가 방법을 제안하고 있다. 그러나 인간 사회의 물리적, 경제적, 정치적 진화로 복잡하고 다면적인 사회구조가 형성됨에 따라 도시 문제의 해결은 정량적인 방법뿐만 아니라, 정성적인 방법이 함께 강구되어야 한다(Maginn et al., 2008). 특히 정책평가는 쉽게 관찰될 수 없는 가치, 의도 등의 측면 역시 다뤄야하기 때문에 실증적인 접근과 계량화를 중요시하는 양적 연구만으로는 정책평가에 필요한 정보를 구득하기 힘들다(송근원, 2008; 강근복, 2009).

그럼에도 불구하고 이종근 외 3인(2016)과 정광진 외 3인(2017)의 연구는 국토교통부가 제시한 도시재생 선도사업 모니터링·평가 가이드라인의 항목이 '실현가능성', '적절성', '가능성' 등 정성적인 항목들로 구성되어 있기 때문에 체계성과 표준성이 미흡하다고 지적했다. 특히 이종근 외 3인(2016)은 사업체 수와 주민공동사업 종사자 수의 증가는 '일반적으로 지역경제 활성화를 나타내는 가장 직접적인 지표'라 주장하였다. 그러나 이들이 지적한 '실현가능성', '적절성', '가능성' 등의 정성적 지표는 사업의 성과가 아니라 사업의 내용에 대한 것이며, 사업체 수와 주민공동사업 종사자 수 증가 등의 정량적 지표가 왜, 어떠한 점에서 지역경제 활성화의 단적인 증거가 될 수 있는지에 대해서는 설명하지 않았다.

따라서 이 연구는 그동안 시도되지 않았던 도시재생선도사업의 정성적 성과, 특히 수요자의 정책적 효과 체감을 조사·분석하여 정성적 평가 및 모니터링의 필요성을 제시하고자 한다.

II. 국내 도시재생사업 평가 현황 고찰

1. 도시재생사업의 평가 관련 법제도 현황

「도시재생특별법」은 도시재생사업의 평가 관련 사항을 명시하고 있다. 도시재생사업의 평가 의무는 국토교통부 장관에 있는데, 국토교통부 장관은 시도지사에게 도시재생사업의 평가결과를 제출받아 도시재생활성화계획의 추진실적 등을 평가해야 한다(「도시재생특별법」 제24조 1항, 동법 시행령 31조 2항). 이를 위

해 국토교통부 장관은 도시재생사업 평가를 위한 대상계획, 제출 자료, 평가자료, 그 밖의 필요한 사항을 포함한 평가계획을 세워야 한다(「도시재생특별법」시행령 제31조 1항). 지자체는 평가에 대비하여 각 사업의 구체적인 목표, 평가지표, 평가 방법 등 성과 관리 방안을 도시재생전략계획에 반영시키고, 도시재생사업의 평가 및 점검계획을 도시재생활성화계획에 포함시켜야 한다(「도시재생특별법」시행령 제16조 7, 제19조 3항의 6).

국토교통부 장관은 평가계획을 매해 1월 15일까지 시도지사에게 통지하고, 시도지사는 도시재생활성화계획의 전년도 추진실적 등을 평가하고 그 결과를 매해 2월 말까지 국토교통부 장관에게 제출해야 한다(「도시재생특별법」시행령 제31조 1항, 2항). 평가결과를 제출받은 국토교통부 장관은 그 결과를 토대로 종합평가를 실시하며(「도시재생특별법」시행령 제31조 3항), 평가결과는 향후 도시재생사업에 관한 지원 규모를 조정하는 데 활용될 수 있다(「도시재생특별법」제27조 2항).

2. 도시재생선도사업의 평가 현황

1) 도시재생선도사업의 평가 개요

국토교통부는 2014년 도시재생선도사업을 추진하면서 「도시재생특별법」 제24조 및 동법 시행령 제31조에 근거하여 ‘도시재생선도지역 모니터링 및 평가계획(안)’을 같은 해 6월 배포하였다(국토교통부, 2014). 도시재생사업의 평가란, 매년 정기적으로 도시재생활성화계획의 추진실적 및 사업추진 성과 등을 점검하고 환류하는 일련의 활동을 말한다. 국토교통부는 평가를 통해 부진한 사업은 개선 방향을 제시하고 실적이 우수한 지자체는 인센티브를 부여하여 성취동기를 제고하고자 하였다.

2) 도시재생선도사업의 평가 방법 및 지표

국토교통부의 도시재생선도사업 모니터링은 상시 및 현장실사 모니터링, 관문심사와 현장 컨설팅으로 추진되었으며, 그 체계는 〈그림 2〉와 같다.

상시 및 현지 실사 모니터링은 국토연구원, LH(한국토지주택공사), 건축도시공간연구소 등 도시재생지원기구가 수행하였으며, 이들은 모니터링 결과를 국토교통부에 보고하고 지자체 도시재생 전담조직에 의견을 제시하였다. 또한 지자체는 추진실적 보고서를 국토교통부에 제출하고, 국토교통부는 지원기구의 모니터링 결과보고와 지자체의 추진실적 보고서를 바탕으로 종합평가하고 예산을 지원하는 체계로 모니터링이 추진되었다. 도시재생선도사업의 모니터링 결과는 2015년, 2016년, 2017년의 세 차례 모니터링 종합결과 보고서로 발간되었으며(국토교통부, 2015; 2016a; 2016b; 2018), 이는 정보공개청구를 통해 확인 가능하다.

도시재생선도사업 모니터링 종합결과 보고서에 따르면, 모니터링은 크게 ‘거버넌스 체계 구축 및 운영’과 ‘사업계획 및 추진성과’의 두 부분으로 나누어 진행되었다. ‘거버넌스 체계 구축 및 운영’은 주민협의체 운영 실적, 주민참여 교육프로그램 사업 운영 실적, 전담조직 및 행정협의체, 도시재생지원센터, 전문가 활용, 사업추진협의회로, ‘사업계획 및 추진성과’는 도시재생활성화계획 수립, 예산확보 및 집행실적, 모니터링 결과 반영, 홍보실적으로 세분되었다. 2017년 모니터링에는 도시재생선도사업의 마지막 추진 연도인 점을 반영하여, ‘향후 사업 마무리 추진 및 지속방안’이 추가되었다. 이러한 모니터링 지표들은 대부분 프로그램 또는 협의체 운영 횟수 및 참여자 수, 사업 진행률, 예산집행실적 등 정량적 실적으로 평가되었다. 각 선도지역의 사업추진실적 모니터링 결과는 다시 ‘거버넌스’, ‘추진실적’, ‘행정관리’의 세 분야로 나누어, ‘미흡’, ‘보통’, ‘우수’, ‘최우수’ 등으로 종합 평가되었다.

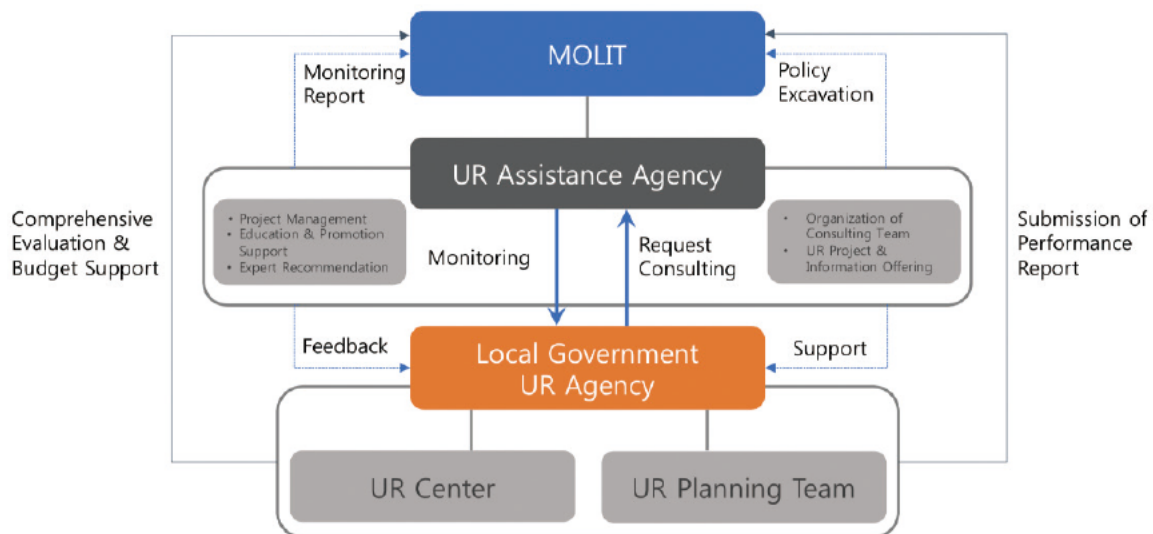


그림 2. 도시재생선도사업의 모니터링 체계
Figure 2. Research content and method

출처 source: MOLIT(2015:2)

3. 국내 도시재생사업 평가의 문제점

도시재생사업이 지역 특성을 고려한 다양한 사업목적과 방식으로 추진되는 만큼, 사업 평가를 위한 지표 역시 사업목적과 특성을 반영하여 설정될 필요성이 있다. 그러나 국토교통부가 수행한 도시재생선도사업의 모니터링 및 평가는 도시재생의 일반적인 목표에 따른 동일한 평가지표를 적용하여 각 선도사업 지역의 특성을 반영하지 못하였다.

도시재생사업의 성과는 정량적 지표뿐만 아니라 정성적 지표를 통해 종합적으로 파악할 필요가 있다. 도시재생사업은 지역 특성에 적합한 재생목표 설정(을 통해 정량적인 개발방식에서 벗어나 정성적인 부분과의 연계를 강화하는 사업이기 때문이다. 그럼에도 불구하고 국토교통부의 지표는 대부분 정량적 지표로 구성되며(표 2), 절대평가 형식으로 대상지의 성과를 구분하기 때문에 실질적인 도시재생사업의 성과를 파악하기 어려운 측면이

있다.

또한 현장밀착형 관찰을 통해 활성화 지역에 대한 이해를 도모하고 실제로 재생사업의 효과를 체감하는 상인 및 주민의 의견을 도시재생사업 평가에 반영할 필요가 있다. 국토교통부의 평가항목 중에는 지역상인 및 주민의 체감도를 파악할 수 있는 항목이 거의 전무하다. 현재 도시재생에 활용되는 분석지표들은 실제 도시재생사업과 연관성이 약하며 주민들의 의견도 적극적으로 반영되지 못하여 개선이 필요하다고 평가된다(김종성·오광석, 2018).

III. 정성적 평가지표 설정

1. 정성적 평가의 의의

정책사업의 성과 평가·모니터링 방법은 크게 정량적(quantita-

표 2. 국토교통부의 도시재생선도사업 모니터링 지표 Table 2. MOLIT's Monitoring indexes

분야 Fields	모니터링 지표 Monitoring Indexes	2017년 00시 모니터링 결과 사례 Monitoring Example ¹⁾
거버넌스 구축 및 운영 실적 Governance Building and Operational Performance	주민참여 및 역량강화 Citizen participation and capacity building	2017년 제1회 숨바꼭질축제 개최: 8,000여명 참여 Holding the 'Hide & Seek Festival': about 8,000 people joined 도시재생대학 40명 수료 40 People completed 'Urban Regeneration College' 활동가 11명 발굴 11 activists discovered
	행정지원·협업체계 구축·운영 Administrative support, cooperation	<문화·도시·재생> 라운드테이블 총 12회 <Culture-City-Regeneration> Roundtable was held 12 times
	도시재생지원센터 운영실적 Operation performance of urban regeneration support center	도시재생대학 운영 'Urban Regeneration College' was run 청년활동공간 조성 공모사업 4회 4 Public Participation Projects
	전문가 활용 및 민관협력 체계 구축·운영 Using Experts and building & operation of public private partnerships system	참여형 플랫폼 사업 추진 Participation type platform project performed 아트디스트릭 사업 추진 Art District project performed 다문화 공생프로그램 운영 Multi-Cultural program was run
사업계획 및 추진성과 Regeneration Project Plan and Performance	활성화계획 보완 및 사업추진성과 Project performance	청년창업공간 20개 창출 20 young adult start-up places created 도시재생 관련 신규 일자리 총 29명 창출 29 new jobs created 유휴공간 25곳 감소 Empty places decreased by 25 places
	평가 및 모니터링 Evaluation and monitoring	-
	예산확보·집행실적 Budget execution performance	지방비 확보율 94.6% Secured budget rate 94.6% 사업비 집행률 90.9% Budget execution rate 90.9%
	홍보실적 Promotion performance	보도자료 신문 82건 82 Newspaper articles 홍보영상 제작 10편 10 Video clips 소식지 기획기사 3회 3 Newsletter articles
기타 Others	향후 사업 마무리 추진 및 지속방안 Project completion and plan for continuation	-
	기타 의견 Other comments	-

tive) 측면과 정성적(qualitative) 측면으로 구분되며, 최근에는 이 둘의 약점을 보완한 혼합 평가의 필요성이 강조되고 있다. 그러나 정성적 평가의 유용성과 필요성에 대한 고찰이 충분히 이뤄지지 않은 채, 국내 도시재생사업의 성과 평가는 여전히 정량적 측면에 편중되어 있다.

그렇다면, 정성적 평가의 특징은 무엇이며, 정량적 평가를 어떻게 보완할 수 있는가?

우선, 정량적 평가는 현상으로부터 보편적인 진리를 찾아내어 인과관계를 규명하거나 이론을 검증하는 실증주의를 기반으로 한다(송근원, 2008; 강근복, 2009). 따라서 정량적 평가의 결과물은 계량화가 가능한 것만을 평가대상으로 다루기 때문에 어떻게(how), 왜(why)의 측면에서 현상에 대한 심층적 이해와 설명이 이뤄지지 않는다(Maginn et al., 2008; Learning for Action Group, 2010). 또한 정량적 평가는 정책문제와 상황을 단순화시켜 타당성이 결여되고, 통계적 오류, 외부 요인의 통제 실패 등 예상하지 못한 결과를 해석하지 못하는 한계가 있다(심준섭·주영중, 2005).

이에 반해 정성적 평가는 현상에 대한 이해와 해석을 연구 대상의 관점에서 이행할 수 있다는 장점이 있다. 이것은 질적 연구방법이 연구대상을 조작 및 통제하기보다는 조사 현상의 일반적 특성, 느낌, 사고, 신념, 의미, 가치에 초점을 두기 때문이다(심준섭·주영중, 2005). 즉, 정성적 평가는 해석적인 정보를 끌어내기 때문에 계량화할 수 없는 인과관계에 대한 분석이 가능하고, 변화 과정에 대한 심도 있는 통찰력을 제공할 수 있다(Judd and Randolph, 2006; Garbarino and Holland, 2009).

한편, 변화로 인한 성과와 실적 평가를 위해서는 명료하고 신뢰할 수 있는 기반이 필요한데, 지표(indicator)가 바로 그 역할을 수행한다. 지표는 본래 의도했던 것과 실제의 변화가 얼마나 차이가 있는지, 개선 또는 발전된 점이 있는지 등에 대한 정보를 담고 있기 때문이다(Church and Rogers, 2006).

정책사업의 성과 평가·모니터링 방법과 마찬가지로 지표 역시 정량적·정성적 지표로 나뉜다. 일반적으로 정량적 지표가 양(quantities)과 합계(amounts)를 측정한다면, 정성적 지표는 개인의 의견(opinion), 신념(belief), 사고방식(the way of thinking) 등의 인지적 판단을 측정한다. 따라서 정량적 지표는 측정 결과를 숫자(number)와 비율(percentage, ratio) 등으로 나타내는 반면, 정성적 지표는 '그렇다, 아니다(yes/no)'의 실재(existence)와 '무엇 또는 무엇(x or y or z)'이라는 범주(category)의 측면에서 측정 결과를 표현한다(Church and Rogers, 2006; Sandhu-Rojon, 2015).

결과적으로 정성적 평가는 양적 자료를 보완하여 상세한 정보를 제공할 수 있고, 민감한 주제에도 다양하게 접근할 수 있다. 특히 평가에 사용된 질적 자료는 프로그램의 타당성, 집행과 개선, 참여자 만족도 등을 평가하는데 유용하게 활용될 수 있는 정보를 제공한다(오수길·곽병훈, 2013). 또한 사업의 성과 및 결과는 표

면적으로 드러나지 않는 경우가 있기 때문에 전부 정량화할 수 없다. 이러한 점에서 사업의 성과 평가·모니터링은 정성적인 측면이 함께 이행되어야 할 필요가 있다.

2. NDC의 도시재생사업 평가지표 고찰

영국 블레이어 정부는 1997년 지역공동체의 참여 과정을 제도화하고(Imrie and Raco, 2003; 이태희, 2015에서 재인용), 1998년 '근린재생을 위한 국가전략(National Strategy for Neighbourhood Renewal)'을 발표했다. 이에 따라 1998년부터 10년간 공동체가 주도하는 빈곤쇠퇴지역의 재생 정책인 NDC를 추진하고, 정부(DCLG)²⁾와 Sheffield Hallam University의 컨소시엄으로 2001년부터 2010년까지 사업 평가를 이행했다.

NDC는 가구주 조사 결과(Household Survey)와 각종 행정 데이터를 활용하여 사업의 성과 기준을 선정했다. 특히 NDC의 쇠퇴 양상이 복합적인 만큼, 그 대응 역시 다차원적으로 이뤄질 필요가 있다는 Social Exclusion Unit³⁾의 분석에 따라 NDC는 성과 기준을 범죄, 커뮤니티, 주택 및 물리적 환경 등의 장소중심의 성과(placed-related outcomes)와 실업, 건강, 교육 등 사람중심의 성과(people-related outcomes)로 구분하여 총 36개의 평가지표를 선정했다(그림 3, 4). 성과의 효과가 상호 강화될 수 있다는 점에서 이와 같이 종합적인 정책목표를 설정한 것이라 할 수

	crime	community	housing and physical environment
qualitative indicator	• feel a bit/very unsafe walking alone after dark • fear of crime index • lawlessness and dereliction index	• think NDC has improved the area • quality of life is good • feel part of the local community • think can influence decisions that affect the area • neighbours look out for each other	• think area has improved • satisfied with the area as a place to live • satisfied with accommodation • want to move • trapped in current accommodation
quantitative indicator	• victim of criminal damage • experienced burglary • been a victim of at least one crime	• involved in NDC activities	• problems with the environment index

그림 3. NDC의 장소 중심 성과

Figure 3. Placed-related outcomes of the NDC's evaluation
출처 source: reorganized based on the DCLG(2010)

	worklessness	health	education
qualitative indicator	-	• feel own health not good • health worse than a year ago • satisfied with family doctor	• need to improve basic skills
quantitative indicator	• gross h'hold income below £200 pw • workless household • in employment • unemployment rate • receive benefits • work limiting illness rate	• smoke cigarettes • do not exercise for 20 minutes or more • SF 396 mental health index	• key stage 4 with five or more GCSEs A to C • key stage 3 English, level 5 • key stage 2 English, level 4 • take part in educ/training, past year • no qualification

그림 4. NDC의 사람 중심 성과

Figure 4. People-related outcomes of the NDC's evaluation⁴⁾
출처 source: reorganized based on the DCLG(2010)

있다. 예를 들어, 교육적 성과는 범죄와 반사회적 행동을 감소시킬 수 있고, 보다 나은 주택은 건강을 증진시킬 수 있는 것이다.

NDC는 이러한 성과 기준을 바탕으로 정량적 측면뿐만 아니라 정성적 측면을 아우르는 평가를 수행했다. 특히 도시재생 사업의 정성적 성과 평가의 진행이 미진한 가운데, 정책목표의 성과를 개인의 느낌, 바램, 만족과 같은 정성적 지표로 측정하고 그 결과를 정량화함으로써(quantifying qualitative impacts), 결과의 수치화, 표준화가 상대적으로 어려운 정성적 지표의 한계를 극복했다(Garbarino and Holland, 2009). 이러한 전략은 정책적 성과에 대한 풍부한 이해를 도모할 수 있다는 점(Church and Rogers, 2006)에서 고찰의 의의가 있다.

NDC는 39개 사업대상지의 물리적 변화는 물론, 주민들이 직접 경험한 변화를 추적하는 것이 성과 평가의 주요 목표임을 밝혔다. 실제로 자신의 동네(neighbourhoods)에 대한 주민의 감정(feeling)이 긍정적으로 개선되었다는 점을 NDC의 가장 큰 성과로 보고 있다(DCLG, 2010). 즉, 주민들은 NDC가 만들어낸 변화를 인식했고, 거주 만족에 대한 주민 체감 정도는 향상되었다.

3. 도시재생선도사업의 목표에 따른 정성적 평가지표 도출

도시재생선도사업의 정성적 성과 평가지표 도출을 위해 본 연구는 사업대상지의 사업목표와 내용을 고찰하였다. 11개의 근린재생형 사업대상지의 사업목표와 내용은 대부분 하나의 사업목표와 다수의 세부 목표로 설정되어 있고, 세부 목표들은 각 사업지역에 특화된 다양한 사업 내용을 담고 있다. 사업의 정성적 성과 평가를 위해서는 이를 아우를 수 있는 정성적 지표의 선정이 필요하다. 따라서 본 연구에서는 내용과 특성이 유사한 도시재생선도사업의 세부 목표를 '물리적 환경개선', '삶의 질 향상', '안전', '지역산업 활성화', '일자리 창출', '지역공동체 형성', '지역 역량강화'로 그룹화하고, 이를 다시 '주거 및 생활환경 개선', '경제환경 개선', '지역공동체 활성화'의 세 그룹으로 정리하였다. 단, 조사 및 평가 시에는 그 지역에 해당하는 지표만을 사용하였고, 개별 사업지에 해당하지 않는 지표는 성과분석에서 제외하였다.

도시재생선도사업의 정성적 성과 평가를 위한 지표의 선정은 사업의 정책적 목표 고찰과 함께 이론 고찰에서 이행한 정성적 지표의 개념 및 특징, NDC가 활용한 정성적 지표를 함께 고려하였다(그림 5). 이에 따라 주거 및 생활환경 개선 측면에서는 주택과 지역 환경 개선에 대한 만족도, 삶의 질 향상을 위한 시설 및 프로그램 이용 만족도와 지역 범죄와 안전에 대한 불안 체감 정도를 조사하였다. 경제환경 개선 측면에서는 지역주민이 체감하는 지역산업 활성화 정도를 조사했다. 마지막으로 지역공동체 활성화 측면에서는 도시재생선도사업을 통해 지역에 대한 애착심과 이웃과의 교류가 얼마나 형성되었는지를 조사하여 지역공동체 형성을 평가하였다. 특히 도시재생선도사업이 커뮤니티 역량강화

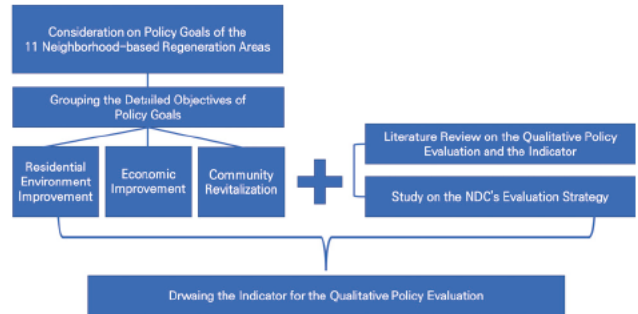


그림 5. 11개 근린재생형 도시재생선도사업의 정성적 평가지표 도출 과정

Figure 5. Drawing process of indicators for the qualitative evaluation in 11 neighborhood-based regeneration areas

사업을 활발히 추진하였다는 점에서 본 연구는 커뮤니티 역량강화 사업 프로그램에 대한 만족도는 물론, 그것을 통해 주민이 지역 활성화를 위해 얼마나 자발적 의지와 행동을 갖추게 되었는지를 조사하였다.

한편, 이 연구에서는 정량적 실적, 즉, 수치화된 집계 결과의 내용적 한계를 정성적 지표 선정에 반영하였다. 정성적 연구는 결과보다는 연구대상과 현상에 대한 전면적인 이해를 시도하며, 이해의 과정을 중요하게 생각하는 정성적 연구의 특성은 특수한 상황을 이해하는데 도움을 주기 때문이다(심준섭·주영중, 2005). 실제로 도시재생선도사업의 성과는 대부분 일자리 몇 개 창출, 도시재생대학 몇 회 개최 등 양적인 성과로 평가되고 있으나, 수치화된 사업의 성과를 실질적으로 파악하기 위해서는 그 성과의 지속성을 평가하는 것 역시 중요하다.

따라서 경제환경 개선 측면에서는 도시재생선도사업으로 유동 인구가 몇 명 증가했는지 대신, 변화가 있는 유동인구의 속성에 주목했다. 즉, 연령이나 국적, 지역 내·외부인 여부 등을 조사하고, 증가한 유동인구가 관광객인지 단순 방문객인지 등을 파악하여 단순 집계로는 파악할 수 없는 도시재생선도사업으로 추진한 프로그램의 영향을 확인하고자 하였다. 창업 또는 공실이 감소한 경우 역시 해당 사업체의 속성에 주목하였으며, 창출된 일자리의 지속가능성과 정규직, 비정규직, 일용직 등의 속성을 파악하였다. 또한 커뮤니티 역량강화 사업으로 주민이 행정과 전문가의 도움 없이 사업을 추진할 수 있는 능력이 얼마나 생겼는지, 행정과 전문가는 사업추진 이후 주민의 역량과 자립성을 어떻게 평가하고 있는지 등을 커뮤니티 임파워먼트(empowerment)의 측면에서 조사하였다.

이러한 과정을 바탕으로 본 연구에서는 최종적으로 '주거 및 생활환경 개선' 부문 4개 지표, '경제환경 개선' 부문 5개 지표, '지역공동체 활성화' 부문 5개 지표 등 총 14개의 정성적 평가지표를 <표 3>과 같이 설정하였다.

표 3. 도시재생선도사업의 정성적 평가 지표 Table 3. Qualitative evaluation indexes of urban regeneration priority projects

사업목표 Project Objectives		정성적 평가 지표 Qualitative Evaluation Indexes
주거 및 생활환경 개선 Residential Environment Improvement	물리적 환경 개선 Physical environment improvement	주택환경 개선 만족도 Satisfaction of housing improvement
		지역환경 개선 만족도 Satisfaction of neighborhood improvement
	삶의 질 향상 Quality of life	지역 생활 시설 및 프로그램 이용 및 만족도 Satisfaction of community facility and program
	안전 Safety	지역 범죄 및 안전에 대한 불안도 변화 Anxiety of crime and safety
경제 환경 개선 Economic Improvement	지역산업 활성화 Local business revitalization	지역산업(상업)의 활성화 체감도 Feeling of local business revitalization
		변화된 유동인구의 특성 Characteristics of a floating population
		창업 등 변화된 사업체 및 감소한 공실의 특성 Characteristics of business opening and reducing vacant properties
	일자리 창출 Job creation	일자리 창출 사업체의 특성 Characteristics of job creation business
지역 공동체 활성화 Community Revitalization		지역고용 효과 및 일자리 특성 Local employment effect
	지역공동체 형성 Community formation	애착심 형성 정도 Community attachment
		이웃과의 교류 형성 정도 Interaction among neighbors
		임파워먼트 형성 정도 Community empowerment
	주민역량 강화 Residents' capacity building	커뮤니티 역량강화 관련 프로그램 만족도 Satisfaction of capacity building programs
		자발성 형성 정도 Willingness formation

IV. 도시재생선도사업 정성적 성과 분석⁵⁾

1. 주거 및 생활환경 개선

도시재생선도사업은 노후한 물리적 환경과 지역주민의 생활환경을 개선하고자, 노후 집수리 지원, 빈집 정비, 가로환경 개선, 공공공간 조성, 커뮤니티 시설 확충 및 프로그램 운영, 범죄예방 및 생활안전 사업 등 다양한 세부사업을 포함한다. 가로환경 개선이나 공공공간 조성 등 지역환경 개선사업은 11개의 모든 근린재생 선도지역에서 진행되었으나, 개별주택개선, 삶의 질 향상 및 안전에 관한 사업은 일부 지역에 한정되어 추진되었다. 주거 및 생활환경 개선에 관련한 사업의 성과를 물리적 환경 개선, 삶의 질 향상, 안전으로 나누어 분석하였다.

1) 물리적 환경 개선

물리적 환경 개선은 주택환경개선 만족도와 지역환경개선 만족도로 구분하여 살펴보았다. 주택개선사업의 대상이었던 주민의 만족도는 높았지만, 전반적인 주민의 체감도는 낮게 나타났다.

다. 11개 도시 중 4개 도시에서만 주택보수 사업이 진행되었으며, 주택보수사업이 추진된 지역에서도 일부 지역의 소수 주택을 대상으로 지원되었기에 전체적인 주민만족도 및 개선 효과는 미미하였다.

저조한 사업실적이 낮은 만족도나 체감도로 이어진 것도 사실이나, 현행 주택보수사업의 방식에 대한 불만도 영향을 미쳤다. 우선 활성화 지역의 현실을 반영하지 못한 정책이라는 평가이다. 노후불량지역이라는 특성상 소규모 필지에 불량주택이 건축된 곳이 대부분으로 건축법상 지원이 불가능한 사례가 많으며, 지원을 받기 위해서는 그동안 불법 증축한 부분을 철거해야 하는 데 주민들은 이를 원하지 않는다.

다음은 비용문제이다. 우선 지원 사업 신청을 하려면 주택설계도의 제출이라는 행정절차를 거쳐야 하는데, 이때 주민은 건축사에게 주택설계도를 의뢰하는 비용을 부담해야 한다. 또한 공공에서 주택보수비용을 전부 지원하는 것이 아니기 때문에, 주민이 전체 비용의 20% 정도를 지불해야 한다. 마지막으로 지붕, 담 등 주택보수지원금 사용처에 제한을 두고 있는데, 이는 주민들이 보수를 원하는 부분과 차이가 있다.



그림 6. 지역환경 개선사업 사례

Figure 6. Examples of neighborhood improvement

출처 source: NARS(2018:52)

주택보수와 달리 지역 환경 개선 관련 사업은 모든 사업대상 지역에서 진행되었으며, 사업 효과에 대한 평가는 대체적으로 긍정적이었다. 지역환경 개선사업은 한평정원만들기, 꽃 가꾸기, 화분 비치, 벽화 등 골목길 개선사업, 간판정비, 주차시설 확충, 특화거리 조성 등 다양한 사업이 진행되었다(그림 6). 이러한 사업들은 일단 시각적 변화를 가져오기 때문에 주민들의 체감도는 높았다. 사업에 참여하지 않는 지역 주민들도 집 앞에 화분을 비치하거나 자발적으로 건물을 도색하고 벽체를 장식하는 등 지역 개선 노력이 민간으로 확산되는 현상도 확인할 수 있었다.

지역환경 개선사업은 도시재생의 효과는 높았으나, 주민의견 반영, 유지관리를 위한 방안 마련 등이 미흡한 것으로 나타났다. 공공에 의해 일방적으로 추진되는 사업보다는 주민공모사업 등을 통해 진행된 사업의 만족도가 높았는데, 주민의견이 반영되지 않은 일부 사업의 경우 만족도가 낮게 나타났다. 주민과의 교감 없이 작가에 의해 계획·조성된 특화거리나 주민의견에 반하여 디자인된 꽃 박스는 주민들에게 환영받지 못하였다. 또한 유지관리나 지속성 문제도 제기되었다. 한평정원이나 화분 가꾸기는 제대로 관리되지 않고 꽃이나 나무가 죽은 상태로 방치되고 있었다. 주차장의 수익운영에 실패하거나, 엘리베이터를 설치하였으나 비용문제로 운행되고 있지 않는 등 운영방안이 마련되지 않은 채 시설 확충만 진행된 경우도 만족도가 낮았다.

요컨대, 주택보수사업의 실적이 저조하고 주민 체감도가 낮았음에도 불구하고 사업 시행 대상지 주민들의 만족도가 높았던 것으로 보아, 도시재생사업의 주택보수 효과는 높은 것으로 판단된다. 다만, 현행 주택보수사업 방식과 사업 참여도를 높이기 위한 지원 방안의 보완이 필요하다. 또한 도시재생선도사업 이후의 지속가능성을 위한 사업방안이 다양하게 시도되어야 한다. 대부분 주택보수비용을 직접 지원하는 방식으로 추진하고 있으나, 이는 일회성에 그친다. 주택보수 기술교육을 통해 주민역량을 강화하

여 도시재생사업이 종료되더라도 주민이 스스로 주택보수를 지속할 수 있는 지원 방안이 도시재생 마중물사업으로서의 취지에 바람직하다. 단기의 가시적 실적을 고려하기보다 장기적 관점에서 사업방법을 고안할 필요가 있다. 또한 지역개선사업은 지역주민의 체감도가 높은 물리적 환경 개선사업이며, 보다 큰 효과를 위해서는 주민의견 반영, 유지관리 방안 마련 등이 보완되어야 한다.

2) 삶의 질 향상

도시재생선도사업으로 지역주민의 삶의 질 향상을 위해 관련 시설 및 프로그램이 조성·운영된 지역은 3개 도시에 그쳤다. 시설 및 프로그램에 대한 주민의 이용도는 높았으나 만족도는 의견이 나뉘었다. 우선, 삶의 질 향상을 위한 시설 및 프로그램은 이용도가 높아 도시재생선도사업 지역주민들이 선호하는 사업이었다. 노인건강 프로그램, 커뮤니티 시설, 청소년 도시참여단, 골목오락실, 황금시대방송국 등 다양한 연령층을 대상으로 시설 및 프로그램을 조성 운영하여 주민 이용도와 만족도 모두 높게 나타났다. 하지만 지역 내 수요 반영의 미비는 주민 불만으로 이어졌다. 예를 들어, 지역 내 아동 비율이 낮은 곳에 지역아동센터를 조성하여 시설을 이용하고자 하는 성인들이 운영시간이나 시설 내부 콘텐츠에 불만을 표출하였다. 또한 주민자치센터를 리모델링하여 체력증진센터를 마련하였으나 운동기구 등 내부시설은 기존의 오래된 것을 그대로 설치하여 주민 기대에 못 미치는 사례도 있었다.

주민자치에 의한 시설 및 프로그램 운영은 현재 실패한 것으로 나타났다. 주민이 운영하는 카페, 코인세탁소 등을 추진하였으나, 수익실행에 실패함에 따라 지속적인 운영이 어려워졌다. 프로그램도 일회성으로 진행되었고 해당 시설은 현재 문을 닫은 상태다. 그러나 이러한 시도는 도시재생사업의 취지인 주민주도 측면에서 바람직한 것으로 판단된다.

다수의 도시재생선도사업 지역에서 삶의 질 향상을 위한 시설 및 프로그램 관련 실적이 없었는데, 이는 대부분의 지자체가 이미 주민자치센터나 복지시설을 통해 다양한 프로그램을 운영하고 있기 때문이었다.

정리하면, 지역주민의 삶의 질 향상을 위한 시설 및 프로그램은 주민 이용도와 만족도가 높은 사업이다. 하지만 이미 주민자치센터를 통해 지원되고 있는 지자체가 다수이며, 타 부처사업과 중복될 수 있으므로 도시재생사업에서 관련 사업을 계획 할 때에는 선행 검토가 필요하다. 또한 만족도 향상을 위해 주민 수요에 맞는 시설 및 프로그램을 계획해야 한다.

3) 안전

범죄예방 및 생활안전에 관한 사업은 11개 선도사업 지역 중 4개 지역에서 시행되었다. CCTV 설치, 가로등 설치, 간이 소화

함, 소화전 설치 등 안전한 골목길 조성을 위한 사업이 진행되었다. 또한 우범지대 벽화작업을 통해 지역 분위기를 쇄신하거나, 예술작가를 유치하여 우범지역을 예술촌으로 전환한 사례도 있었다. 사업이 진행된 대부분의 지역은 지역안전이 개선된 것으로 주민들은 평가하고 있었다.

하지만 우리나라 도시재생사업에서 안전 관련 사업의 필요성에 대해서는 의문이 제기되기도 한다. 모든 선도사업 지역의 피면접자가 해당 지역은 범죄가 자주 일어나는 위험한 지역이 아니라고 대답하였다. 안전 관련 사업이 진행된 지역이지만, 실제로는 범죄 발생이 많은 지역이 아니라는 의견도 있었다. 이를 토대로 판단컨대, 우리나라 도시재생사업에서 안전 관련 사업은 실제 필요성에 대한 사전 진단 없이 의무적으로 계획된 것이 아닌지 의문이 든다.

요컨대, 지역범죄 및 안전 측면에서는 CCTV와 가로등 설치, 골목길 미화 등을 통한 개선의 성과가 나타났으나, 지역주민 대부분은 해당 지역을 우범지역으로 인식하고 있지 않았다. 이에 도시재생사업에서의 필요성 분석이 선행되어야 한다. 가이드라인을 준수하되 사업지역에 대한 면밀한 분석을 이행하여 형식적인 계획을 탈피할 필요성이 있다.

2. 경제환경 개선

경제환경 개선을 위한 도시재생선도지역의 사업목표는 지역산업 활성화와 일자리 창출로 구분된다. 지역산업 활성화를 위한 세부 사업에는 지역 특화산업 활성화, 관광자원화, 도심문화 활성화 등이 있으며, 특히 특화거리 조성 등의 원도심 문화기능 활성화 사업은 도시재생선도사업 지역 전반에 광범위하게 나타났다. 일자리 창출은 노인, 취약계층, 청년 등 특정 계층을 대상으로 일자리 확보를 통해 경제활동인구를 확대하는 사업이 진행되었다.

경제환경 개선을 위한 지역상권 활성화 프로그램은 도시재생선도사업 지역 전체 193건이 추진되어, 지역별 평균 약 18건이 진행되었다. 지역상권 활성화 프로그램은 통계적으로 보행량의 증가, 신규영업 신고 증가 및 폐업신고 감소, 공공 및 민간부문 신규 고용 창출 등에 영향을 미친 것으로 보고된다. 이러한 경제환경 변화에 대한 정성적 성과를 지역산업 활성화와 일자리 창출로 나누어 살펴보았다.

1) 지역산업 활성화

도시재생선도사업 지역의 주민들은 유동인구 증가, 주차 문제, 지가상승 등을 통해 지역의 경제 활성화를 체감하는 것으로 나타났다. 주민들이 지역의 산업 활성화를 체감한 지역은 전체 11개 도시재생선도사업 지역 중 4개 지역으로, 절반에 미치지 못하는 것으로 조사되었다. 경제 활성화가 체감되는 곳은 사업지 내에서

도 국지적으로 분포하기 때문에, 지역 전반에 걸친 도시재생사업의 영향은 미미한 것으로 평가된다. 지역경제 활성화가 체감되는 4개의 지역 중 3개 지역도 역사·문화·경관 등 기존의 지역 자산이 풍부하고, 도시재생선도지역 지정 이전부터 부처 협업사업이 활발히 이루어졌던 지역이기 때문에 이러한 변화가 도시재생선도사업만의 영향이라고 보기에는 다소 무리가 있다.

주민들이 체감한 도시재생선도사업 지역의 유동인구 증가분은 지역행사 및 이벤트 기간 내 간헐적으로 증가한 방문객과 역사·문화·경관 등을 이유로 방문하는 관광객에 국한된다. 주민들은 행사·이벤트를 통한 집객 효과의 연속성은 체감하지 못하며, 평상시 길거리 유동인구의 증가도 관찰되지 않는다고 밝혔다. 이벤트성 사업에서 벗어나 일상생활에 필요한 시설 및 기능의 도입을 확대할 필요성이 제기되었다. 지역이 보유한 기존의 역사·문화·경관 자산을 매개로 관광객이 유입된 지역이더라도 지역 특성화 사업에 대한 지원이나 활성화 프로그램 등이 마련되지 않으면, 지역을 재방문하거나 지역 내 장기간 머무르는 관광객이 소수에 그치기 때문에 지역 내로 흡수되는 경제효과는 미미한 것으로 나타났다. 관광객을 원도심으로 유입할 수 있도록 다양한 즐길 거리 발굴과 함께 관광자원과의 연계성을 강화하여 관광객들이 보다 오래 머무를 수 있는 환경을 조성할 필요가 있다.

도시재생선도사업 지역 내 공실이 감소한 지역은 전체 11개 중 10개 지역으로 높게 나타났다. 이 중 6개 지역은 자연적 증가 현상이 아닌 부처 협업사업 또는 도시재생선도사업의 직·간접적인 창업지원 사업을 통해 공실이 감소한 것으로 나타났다. 직접적인 창업지원 사업이 진행되지 않았음에도 공실이 감소한 지역은 관광자원을 기반으로 자발적인 일반창업이 이루어진 지역이거나, 도시재생과는 별개로 도시 공간구조 변화로 인해 인근의 사업체가 이전하여 창업이 이루어진 지역으로 조사되었다.

한편, 임대료 상승으로 영업성과가 저조한 사업체나 은퇴를 앞둔 기존의 고령 사업주는 조기 폐업을 결정하면서 도시재생사업으로 인해 공실이 유발되기도 하였다. 지가 상승으로 기존 건물주가 외지인에게 건물을 매도하는 사례가 늘어나면서, 공실 사용에 대한 협의가 원만하지 못한 사례 역시 발견되었다.

2) 일자리 창출

도시재생선도사업의 직·간접적 영향으로 창출된 일자리는 크게 도시재생지원 관련 일자리와 청년창업, 협동조합, 사회적 기업, 마을기업 등 사회적 경제 일자리로 나눌 수 있다.

도시재생지원 일자리와 관련하여, 먼저 도시재생지원센터 직원들의 이직률은 상당히 높은 것으로 조사되었다. 도시재생사업을 통해 도시재생지원센터에 직접 고용된 직원들은 다른 지역에 거주하는 비상근직이거나 사업별 또는 기간별 계약직이어서 일자리 안정성이 낮은 것으로 나타났다. 업무의 연속성과 안정적인 일자리 제공을 위해 고용 및 운영 규정이 개선되어야 한다.

도시재생을 위한 지역 환경 및 시설개선사업 등에 참여하는 사업체는 일반적으로 경쟁 입찰을 통해 지자체가 선정한다. 규모가 영세하고 경험이 부족한 지역 업체는 상대적으로 참여가 어려워 지역경제의 선순환 구조가 형성되기 어렵다. 이외에도 마을활동가, 도시여행 안내자, 원도심 서포터즈 등 대부분의 도시재생사업 관련 일자리는 임금이 적고, 고용이 일정치 않기 때문에 안정된 일자리로 여겨지지 않았다.

청년창업은 운영시간 등에 대한 합의사항이 없어 상점주가 자리를 비우고 외부 활동에 치중하는 경우가 많았다. 따라서 청년창업이 상권 집객에 미치는 영향은 미미하였으며, 일부에서는 기존 상점과 업종이 중복되어 상점주들과의 마찰도 발생하였다. 청년창업 사업체는 대부분 지역 방문 및 관광객 수요에 편승하여 나타나는 요식업과 공방, 게스트하우스 등으로 업종은 다양하지 않았다. 이 중 일부 업종은 수요 증가 대비 과포화 되어 운영에 어려움을 겪고 있는 것으로 조사되었다. 조사 지역 중 1개 지역을 제외하고는 전반적으로 경영상의 어려움을 겪고 있으며, 영업성과가 저조한 경우 지원 사업 종료 후 조기 폐업으로 이어지는 경향이 발견되었다. 고령층으로 구성된 쇠퇴지역은 인구구조 특성상 청년창업자를 모집하는데 어려움을 겪었다.

청년창업과 같은 직접적인 창업지원은 원도심의 공실감소와 일자리 창출에 효과적이기는 하나, 지속가능성을 담보하지 못하는 것으로 조사되었다. 창업지원 시, 지역 상권과 시너지 효과가 날 수 있도록 운영지침을 제도화하고 이를 준수하도록 교육할 필요가 있다. 사업체는 집객 효과를 우선하여 현장에 적합한 업종을 선정·배분하고, 지원 기간 동안 매출액과 방문객 수 등을 모니터링하여 지원 규모를 조정하는 등, 인센티브 제도의 도입을 검토할 필요가 있다.

마을기업, 사회적 기업, 협동조합 등 도시재생선도사업 지역 내 사회적 경제 조직 중, 적정수준의 경제적 성과가 발생한 사례는 극히 드물었다. 대부분 사업 시작단계였기 때문에 성패를 판단하기에는 다소 이르지만, 조사 시점을 기준으로 자생적 운영에는 한계를 보였다. 사회적 경제 조직이 활성화되기 어려운 이유로는 협동조합 설립 등에 관한 주민 관심 저조, 행정서류 준비 등 설립과정에서의 어려움, 민간 사업체와의 경쟁력 열세, 과도한 지원정책으로 인한 사회적 경제 조직의 난립 등이 제시되었다. 사회적 경제 조직을 활성화하기 위해서는 주민들이 공동체 사업을 스스로 설립할 수 있어야 하며, 운영 능력도 배양되어야 한다. 행정절차의 간소화, 행정지원 및 주민역량 강화 등 주민교육 역시 우선되어야 한다.

마중물사업 등 도시재생선도사업의 직·간접적 지원으로 창출된 일자리 외 일반 신규 일자리의 변화는 도시재생선도사업으로 인한 지역 경제의 변화를 대변한다고 볼 수 있다. 직·간접적인 창업지원 사업으로 일자리가 증가한 지역의 절반 정도에서 일반 신규 일자리 역시 증가한 것으로 조사되었다. 그러나 증가량이 미

미하여 유의미한 변화로 보기에는 한계가 있다. 또한, 공공 및 민간부문의 신규 일자리가 늘어난 지역은 대부분 기타 부처 협업사업이 병행된 지역이기 때문에 이것을 도시재생사업의 효과로 규정하는 것은 다소 무리가 있다.

성과 중심의 정량적 고용효과 평가는 지속가능성을 담보하지 않은 채 무리하게 창업과 사회적 경제 육성을 독려하거나, 실질적인 사회적 편익을 무시한 채 기존 조직을 신규조직으로 등록하는 등의 문제를 유발하였다. 일자리 수로 대변되는 정량적 평가는 일자리의 안정성과 임금수준을 포함할 수 없다는 한계가 있으므로 통계상 나타나는 일자리 증가분과 실제 주민들이 체감하는 정도는 괴리가 컸다. 일자리 창출의 성과는 부처별 사업 또는 행정(공공), 지역(민간)의 효과로 구분되기 어려우므로, 명확한 평가 기준이 제시되지 않는 한 일자리 변화자료를 지역 간 비교 및 평가하는 것은 타당해 보이지 않는다.

3. 지역공동체 활성화

도시재생선도사업은 주민이 사업을 직접 기획하고 추진할 수 있도록 주민제안·공모사업을 도입하고 주민의 역량 강화를 위해 도시재생대학, 도시재생 선진지 답사 등의 교육을 추진했다. 도시재생선도사업 지역에서 제공한 자료와 심층인터뷰 내용을 분석한 결과, 11개 사업지역 모두 주민제안·공모사업과 도시재생대학 등의 주민 역량강화 사업을 진행했으며, 도시재생대학은 평균 5기에 걸쳐 개최되었고, 1기당 평균 4~5회 수업을 진행했다. 주민협의체 및 상인회 역시 거의 모든 도시재생선도사업 지역에서 조직되었다. 이를 바탕으로 도시재생선도사업으로 인한 지역공동체 형성 및 커뮤니티 역량 강화의 성과를 분석했다.

1) 지역공동체 형성 측면

지역공동체 형성은 애착심 형성과 이웃과의 교류 측면에서 분석을 진행했다. 먼저, 피면접자의 일부가 도시재생선도사업으로 물리적인 환경이 개선되면 지역에 대한 관심과 애착이 생긴다고 응답했다. 한편 주민 수요 미반영 등, 생활에 밀접한 관련이 없고, 주민이 공감하기 어려운 사업이 진행되거나 사업과정에서 주민의 의견과 참여가 배제되면 지역에 대한 애착심 형성 효과가 나타나지 않았다. 도시재생선도사업이 정부가 사업비를 무상으로 지원해 주는 것이라고 생각하는 주민들도 일부 있었으며, 이들은 도시재생사업이 추구하는 지역사회에 대한 공헌과 가치에 대해서는 관심이 적은 것으로 나타났다.

결과적으로 도시재생선도사업이 지역 애착심 형성에 미친 직접적 성과는 미미했다. 우선, 도시재생선도사업에 참여했거나 관심을 가졌던 주민들의 대부분은 이미 과거에도 비슷한 사업에 참여한 경험이 있었다. 따라서 도시재생선도사업으로 사업 이전에 비해 지역에 대한 애착심이 더 많이 생겼다고 보기는, 본래 지역

에 대한 애착심이 있었기 때문에 사업에 참여했다는 당위론·의무론적인 입장을 보였다. 특히 이들은 무보수로 주민협의체나 상인회의 장 직을 수행하고 있었으며, 조직의 운영 및 관리에 사비를 사용하고 있었다.

지역에 대해 기본적인 애착심을 갖고 있는 주민들이 있음에도 불구하고, 일부 지역에서는 주민의 의견과 참여를 배제하고 행정 이 독단적으로 사업을 진행했다. 이와 같은 사실은 도시재생선도사업의 효과가 지역에 대한 애착심과 자부심 형성으로 이어지기 어려운 구조적인 한계를 보여주는 것이라 할 수 있다.

다음으로 도시재생선도사업은 주민제안·공모사업, 도시재생대학, 기타 각종 주민참여 이벤트 등을 추진하여 이웃 교류의 장을 만들었으며, 이웃과의 교류가 과거에 비해 전반적으로 증가한 것으로 나타났다. 그러나 도시재생선도사업 관련 활동 외 이웃과의 교류 활동은 거의 발생하지 않았고, 그마저도 주민의 공감과 흥미를 유발하지 못하고 일회성에 그쳤다. 일부 지역에서는 관변단체나 시민단체가 일방적으로 도시재생선도사업을 주도하여 일반 주민과 갈등을 겪었으며, 주민 네트워크를 형성할 때 도시재생지원센터의 간섭과 중재가 이뤄지기도 했다.

도시재생선도사업이 지역공동체 형성에 미친 정성적 성과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 도시재생선도사업으로 유발된 지역의 물리적인 변화는 지역 애착심 형성의 계기로 작동할 수 있으나 그 내용이 주민이 공감할 수 있는 것이어야 한다. 따라서 사업 기획 단계부터 주민의 수요와 의견을 철저히 조사하고, 특히 지역구성원의 참여를 독려할 수 있는 방안이 마련되어야 한다.

둘째, 도시재생선도사업은 주민 교류의 장을 형성하고 있으나, 대부분 형식적이고 일회적인 교류에 그쳤다. 향후 도시재생사업으로 지속가능한 주민 교류가 발생하기 위해서는 주민의 수요가 바탕이 된 콘텐츠를 사업화하여 주민 교류의 장을 마련하고, 사업 효과가 파급될 수 있도록 사업 구조를 개선해야 한다.

2) 커뮤니티 역량 강화 측면

도시재생선도사업의 정성적 성과로써 커뮤니티 역량 강화는 임파워먼트의 형성, 프로그램 만족도, 자발성 형성의 측면에서 분석했다.

먼저, 주민역량강화 사업 및 프로그램은 도시재생에 대한 학습 효과는 있었으나 행정이나 전문가의 도움 없이 주민이 사업을 진행할 수 있는 역량 창출로는 이어지지 않았다. 이는 첫째, 주민역량강화 사업 및 프로그램이 주민의 수준과 수요를 파악하지 않은 채 진행되었다는 근본적인 문제점이 있었으며, 둘째, 사업을 주민이 주도하겠으니 국가는 금전적 지원을 담보하라는 주민 대다수의 의견을 미루어보았을 때, ‘주민주도’와 ‘자립·자발’에 대한 주민의 이해와 정립이 불분명하며, 셋째, 행정 역시 주민이 제안하는 의견과 아이디어를 평가 절하하기 때문에 나타난 결과라 할 수 있다.

다음으로 커뮤니티 역량 강화를 위해 진행된 프로그램은 만족도와 참여율 모두 저조한 것으로 나타났다. 일부 도시재생대학은 교육의 내용이 현실과 동떨어지고 전문 용어나 영어의 과도한 사용으로 주민에게 거부감을 형성했다. 또한 도시재생대학 등의 프로그램 참여율은 초반에만 의욕이 넘치고 회 차를 거듭할수록 낮아지는 현상이 거의 모든 도시재생선도사업 지역에서 나타났다.

마지막으로 주민들은 도시재생선도사업은 물론, 도시재생사업에 대한 참여 의지와 적극성을 갖고 있는 것으로 분석됐다. 그러나 주민참여 사업이나 프로그램 시작 전·후 집체한 참석률은 대부분 차이가 크기 때문에 주민의 의지가 실제 참여로는 이어지지 않는 것으로 이해할 수 있다. 주민참여 사업과 프로그램이 주민의 수준과 수요를 파악하지 않고 진행되다 보니 주민의 자발성을 이끌 수 있는 자체적인 구조적 요인이 없는 것이다.

결과적으로 도시재생선도사업은 주민역량 강화를 위해 주민교육과 사업 참여 기회를 다수 마련했으나 주민이 공공과 전문가로부터 자립하기에는 턱없이 부족했다. 행정의 지원 없이 사업을 진행하는 것에 대한 두려움, 사업 계획과 진행에 필요한 전문성 확보 등이 여전히 극복되지 않았다.

관련 사업과 프로그램에 대한 주민만족도 및 참여율 모두 전반적으로 저조한 상황에서 주민 눈높이와 수요를 고려한 주민교육 및 학습 과정이 마련되어야 하고, 주민이 제안하는 의견과 아이디어를 더욱 적극적으로 반영해야 한다. 조사결과, 스스로 사업을 진행할 수 있을 만큼 주민의 역량이 성장한 지역은 주민의 의견과 수요를 적극 반영하여 주민교육과 관련 사업을 진행했다는 공통점이 있었다.

V. 결론 및 시사점

본 연구는 기존 도시재생선도사업의 정량적 평가가 가지는 한계를 보완하여 사업성과를 정성적으로 분석하고자 하였다. 정성적 지표의 개념과 NDC의 평가지표를 고찰하고 각 사업지역의 목표에 따라 14개의 정성적 평가지표를 선정하였으며, 11개 근린재생형 도시재생선도사업의 정성적 성과를 평가하였다. 연구 결과를 요약하면 다음과 같다(표 4).⁶⁾

첫째, 주거 및 생활환경의 물리적인 개선사업과 주민제안으로 진행된 일상체감형 사업의 주민만족도는 전반적으로 높았으나, 절대적인 주택개량 실적은 낮았다. 또한 완료된 사업의 유지관리 대책과 주택보수사업 방식에 대한 개선이 요구되며, 지역 안전 관련 사업의 필요성에 대한 검토가 선행되어야 한다.

둘째, 지역경제 활성화는 민간의 투자가 장기적으로 이뤄져야 효과가 나타났다. 이벤트성의 단기적인 지역경제 활성화 사업은 지속적인 집객 및 소비로 이어지지 않았고, 창업지원 역시 신규사업체의 지속가능성에 한계가 있었다.

마지막으로 도시재생선도사업으로 인한 지역공동체 활성화 효

표 4. 도시재생선도사업의 정성적 성과 Table 4. Qualitative achievements of urban regeneration priority projects

구분 Category	주요 사업 Key Projects	정성적 성과 Qualitative Achievement
주거 및 생활환경 개선 Residential Environment Improvement	- 노후 집수리지원, 빈집 정비 Support for the obsolete housing repair, vacant housing maintenance - 한평정원만들기, 집앞 화분 비치, 벽화 등 골목길 개선사업, 간판정비, 주차시설 확충, 특화거리 조성 등 Garden making, putting flowerpots in front of my house, painting on the wall, signboard improvement, and etc. - 커뮤니티 시설, 노인건강 프로그램, 청소년 도시참여단 등 Community facility, health program for the elderly, program for the youth - CCTV, 가로등, 간이소화함, 소화전 등 설치, 우범지대 벽화작업 등 Installation of CCTV, street lights, fire hydrant, and etc.	물리적 환경개선 Physical Environment Improvement
		- 주택보수 사업추진에 의한 주민만족도 높으나, 사업방식 불만으로 참여도는 저조 High satisfaction with the housing maintenance project, but low participation level due to the project method - 지역환경 개선사업은 가시적 성과로 만족도가 높으나, 유지관리 방안, 주민의견 적극 반영 등 보완 필요 High satisfaction with neighborhood improvement project, but need to supplement the project by reflecting inhabitants' opinions and the management plan
		삶의 질 향상 Quality of Life
		주민의 삶의 질 향상을 위한 시설 및 프로그램에 대한 이용도 및 만족도는 높으나, 이미 지자체 차원에서 추진되고 있는 사례가 많음 High utilization and satisfaction with community program, but most local governments already had such programs
경제환경 개선 Economic Improvement	- 관광자원화 Development of tourism resources - 예술거리 활성화 등 도심문화산업 Development of urban cultural industries (ex. Art street) - 테마거리·특화거리 조성 Development of theme streets or specialized streets - 빈 공간 채우기 Fill in vacancies - 노인일자리 창출 Job creation for the elderly - 취약계층을 위한 일자리 창출 Job creation for vulnerable groups - 젊은 층을 끌어들이 활력 있는 원도심 만들기 Job creation for the youth	안전 Safety
		선도사업지역은 우범지역이 아니라는 의견이 다수, 사업의 필요성에 대한 검토 요구됨 Many said the project areas were not crime-ridden districts, need to review the projects
		지역 산업 활성화 Local Business Revitalization
		- 지역산업 활성화를 체감하는 지역은 절반에 미치지 못하며, 사업지 내에서도 국지적으로 분포 Local business revitalization is limited to less than half of the neighborhood-based regeneration areas - 지역행사 및 이벤트 기간 유동인구 간헐적 증가 The floating population increased intermittently during local events - 직·간접적인 창업지원 사업을 통해 공실이 감소 Vacancies are reduced through direct or indirect start-up support project
지역공동체 활성화 Community Revitalization	- 주민제안공모사업 Inhabitants initiative project - 도시재생대학 운영 Urban regeneration academy - 선진지 답사 등 추진 Exploration of the advanced area	일자리 창출 Job Creation
		- 안정적인 일자리 부족 Lack of Stable Jobs - 지역경제의 선순환 구조 부족 Lack of virtuous cycle structure of local economy - 청년창업의 지속가능성 미확보 Unsustainability of young entrepreneurship - 사회적 경제 조직의 자생력 부족 Lack of self-sufficiency of social economic organization
		커뮤니티 형성 Community Formation
		- 지역에 대한 애착심 형성 미미 Poor Attachment to the Region - 주민참여 활동, 이웃과의 교류 확대 및 지속성 결여 Lack of sustainability in residents' participation and interaction
지역공동체 활성화 Community Revitalization	- 주민제안공모사업 Inhabitants initiative project - 도시재생대학 운영 Urban regeneration academy - 선진지 답사 등 추진 Exploration of the advanced area	주민역량 강화 Residents' Capacity Building
		- 주민에 의한 사업주도, 자발성 등 역량강화 창출 미흡 Lack of residents' capacity enhancement to lead projects by themselves and to raise self-activities - 주민참여 프로그램 및 사업에 대한 만족도와 참여율 저조 Low rate of satisfaction and attendance in residents' participation programs and projects

과 역시 미미했다. 우선, 사업에 참여한 주민 대부분이 지역에 대한 기본적인 애착심을 갖고 있었기 때문에 도시재생선도사업으로 파악된 효과를 찾을 수 없었고, 사업 외 주민참여 활동이나 교

류 역시 형성되지 않았다. 주민역량 강화 프로그램 등은 주민의 수요와 눈높이를 고려하지 않아 참여율과 만족도 모두 낮았고, 자발성을 이끌지 못했다.

도시재생선도사업의 정성적 성과 평가를 바탕으로 도시재생사업의 정책효과를 높이기 위한 법·제도 개선 방향을 다음과 같이 제안할 수 있다.

먼저 사업계획 단계에서는 전체 도시재생사업에서 주민참여의 비율을 높일 필요가 있다. 조사결과, 주민제안 또는 주민주도 사업의 만족도가 높게 나타났으나 상대적으로 사업 규모가 작아, 파급효과가 저조하였다. 주민공모사업의 예산 확대 및 최소 비율에 대한 제도적 명문화가 필요하고, 주민과 함께 도시재생활성화 계획을 수립하도록 구체적인 내용과 절차를 제도에 반영해야 한다. 주민주도 도시재생의 성공을 위해서는 주민역량 강화 프로그램이 반드시 선행되어야 한다. 도시재생대학 등 주민교육에 시간과 경제적 투자를 충분히 이행하되, 주민의 수준과 요구를 고려한 교육과정을 마련해야 한다.

추진 및 운영단계에서는 주민을 신뢰하는 공공 및 전문가 집단의 태도가 필요하며, 지속가능한 사업추진 방식을 확대해야 한다. 공공 및 전문가 집단의 주민 의견 무시나 간과는 주민들의 도시재생사업에 대한 불만 및 신뢰도 하락으로 이어졌다. 또한 주택 보수 및 창업비용 등의 직접지원방식은 단기성과에 그치므로 간접지원방식으로 주민이 사업을 추진하여 도시재생사업의 지속가능성을 도모해야 한다.

마지막으로 모니터링 및 평가 단계에서는 도시재생사업의 성과에 대한 투명하고 구체적인 평가방안이 마련되어야 한다. 현재 도시재생사업의 모니터링 및 평가방안이 법제화되어 있으나 구체적이지 못하고, 평가결과는 정보공개청구 절차를 거쳐 구득 가능하다. 도시재생사업 성과에 대한 모니터링 및 평가를 단·중·장기의 단계에 따라 진행하고 사업 과정 전반에 대한 환류 절차가 마련되어야 한다. 또한 도시재생사업의 투명성을 위해 모니터링 및 평가결과에 대한 공개 의무를 법제화해야 한다.

본 연구는 연구의 시점에서 기인하는 한계를 내포한다. 도시재생선도사업은 공식적으로 2017년 말 종료되었지만, 현장 방문 결과 여전히 사업이 진행 중인 곳이 대부분이었고, 2018년 상반기 또는 연말까지도 사업이 추진될 예정이었다. 또한 도시재생사업의 효과는 단기보다는 장기에 걸쳐, 직접적이기 보다는 간접적으로 나타나는 특성이 있다. 따라서 3년간 단기에 진행된 사업의 성과를 도시재생선도사업의 효과로 단정할 수 없다. 이에 본 연구의 결과는 2014년부터 2017년까지 도시재생선도사업에 대한 단기 효과로 한정된다. 또한 한정된 예산과 시간적 제한으로 충분한 면접조사를 통해 근린재생형 도시재생선도지역 11곳을 면밀하게 분석하는 데 한계가 있었다.

이러한 한계에도 불구하고 본 연구는 도시재생선도사업의 정성적 성과 평가를 시도하였다는 데 의의가 있다. 이를 기반으로 도시재생사업지역의 지역성을 고려한 평가·분석 연구가 축적되면, 도시재생사업의 평가분야는 물론 도시재생 정책의 발전에도 기여할 수 있을 것이라 기대한다.

- 주1. 국토교통부의 모니터링 보고서는 2015년 226페이지, 2016년 168페이지, 2017년 454페이지에 이르는 방대한 자료로, 분량상 본 논문에 수록하기에는 한계가 있다. 본 연구에서는 모니터링 현황의 이해를 돕기 위해 한 도시의 사례를 정리하여 제시하였다.
- 주2. DCLG(Department of Communities and Local Government)는 2018년 1월 메이 정부의 출범으로 MHCLG(Ministry of Housing, Communities and Local Government)로 변경됨
- 주3. Social Exclusion Unit은 1997년 설립된 영국정부 기관으로 실업, 저소득, 저임금, 열악한 주택, 범죄, 건강, 가족 해체 등 사회적 배제 정책에 대한 연구를 진행했으며, 2006년 Prime Minister's Strategy Unit과 합병하여 Social Exclusion Task Force로 변경됐다.
- 주4. The 'key stage' of education indicator means pupils eligible for assessment who were resident in the NDC area in January in the year of the assessment. NDC pupils are identified by the pupil's residential postcode which is matched with individual pupil level attainment data from the Pupil Level Annual Schools Census. 'GCSEs' is Generally Certified Secondary Educations.
- 주5. 정성적 성과 분석의 근거가 되는 지역 면접조사 내용은 국회입법조사처의 정책연구용역보고서인 '도시재생선도사업 평가 및 법제도 개선방안'에 수록되어 있다.
- 주6. 본 연구는 도시재생지원센터, 지자체 공무원, 지역주민으로 대상을 나누어 심층 인터뷰를 진행했다. 그러나 도시재생선도사업의 정성적 성과에 대한 각 주체별 큰 이견이 나타나지 않았다. 사업성과에 대한 행정과 주민의 의견이 왜 차이가 없었는지에 대한 분석과 해석은 추가로 연구될 필요성이 있다.

인용문헌 References

1. 강근복, 2009. "정책분석 및 평가에서의 양적·질적 연구의 혼합", 「정책분석평가학회보」, 19(4): 43-67.
Kang, K.B., 2009. "Mix of Quantitative and Qualitative Research in Policy Analysis and Evaluation", *Korean Journal of Policy Analysis and Evaluation*, 19(4): 43-67.
2. 국토교통부, 2014. 「2014년 도시재생선도지역 사업 모니터링·평가 계획(안)」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2014. *Plan for Monitoring and Assessment of Urban Regeneration Priority Project in 2014*, Sejong.
3. 국토교통부, 2015. 「도시재생 선도지역 2015년도 모니터링 종합 결과 보고서」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2015. *Monitoring and Assessment Report of Urban Regeneration Priority Areas in 2015*, Sejong.
4. 국토교통부, 2016a. 「근린재생형 도시재생선도지역 2016년도 추진실적 평가: 모니터링 보고서」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2016a. *Assessment of Neighborhood-based Urban Regeneration Priority Areas in 2016: Monitoring Report*, Sejong.
5. 국토교통부, 2016b. 「도시재생선도지역 '16년도 추진실적 평가 결과」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2016b. *Assessment Result of Urban Regeneration Priority Areas in 2016*, Sejong.

6. 국토교통부, 2018. 「근린재생형 도시재생활성화계획 추진실적 (2017년) 종합평가: 모니터링 보고서」, 세종.
Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2018. *Assessment of Neighborhood-based Urban Regeneration Priority Areas in 2017: Monitoring Report*, Sejong.
7. 국회입법조사처, 2018. 「도시재생선도사업 평가 및 법·제도 개선 방안」, 서울.
National Assembly Research Service, 2018. *Assessment of Urban Regeneration Priority Projects and Improvement of Legal System for Urban Regeneration New Deal*, Seoul.
8. 김륜희·이종근·이삼수, 2015. “도시재생사업의 모니터링 및 평가방안 연구: 선도지역을 사례로”, 『LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs』, 6(1): 1-9.
Kim, R.H., Lee, J.G., and Lee, S.S., 2015. “A Study on the Monitoring and Evaluation of Priority Projects for Urban Regeneration”, *LHI Journal of Land, Housing, and Urban Affairs*, 6(1): 1-9.
9. 김종범·오광석, 2018. “도시진단지표와 정성적 분석을 통한 도시 재생활성화 후보지 평가 및 선정에 관한 연구: 부산광역시 동구를 중심으로”, 『대한건축학회연합논문집』, 20(1): 51-58.
Kim, J.B. and Oh, K.S., 2018. “A Study on the Evaluation and Selection of Proposed Site of Urban Regeneration through Urban Diagnostic Indicators and Qualitative Analysis: Focused on Dong-gu in the Busan Metropolitan City”, *Journal of the Regional Association of Architectural Institute of Korea*, 20(1): 51-58.
10. 박희정·변태근·이상호, 2018. “도시재생사업의 만족도 평가: 영주시를 대상으로”, 『지역연구』, 34(3): 3-11.
Park, H.J., Byun, T.G., and Lee, S.H., 2018. “Evaluation on the Satisfaction of Urban Regeneration Projects: A Case Study of Yeongju”, *Journal of the Korean Regional Science Association*, 34(3): 3-11.
11. 송근원, 2008. “정책분석 및 평가와 실증주의: 절반의 실패”, 『정책분석평가학회보』, 18(2): 43-74.
Song, K.W., 2008. “Failure in the Positivist Policy Analysis and Evaluation”, *Korean Journal of Policy Analysis and Evaluation*, 18(2): 43-74.
12. 심준섭·주영중, 2005. “행정학 연구방법론에 대한 평가와 제안: Triangulation을 중심으로”, 『국가정책연구』, 19(1): 31-63.
Shim, J.S. and Joo, Y.J., 2005. “Evaluation and Proposal on Research Methods for Public Administration: Focusing on Triangulation”, *Public Policy Review*, 19(1): 31-63.
13. 오수길·곽병훈, 2013. “질적 평가의 해외 사례 분석과 시사점”, 『한국비교정부학보』, 17(3): 273-296.
Oh, S.G. and Kwak, B.H., 2013. “An Analysis on the Qualitative Evaluation and Implication”, *Korean Comparative Government Review*, 17(3): 273-296.
14. 이정동·김영·홍성실, 2017. “AHP분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구”, 『주거환경』, 15(3): 333-348.
Lee, J.D., Kim, Y., and Hong, S.S., 2017. “A Study on the Development of Assessment Index for Urban Regeneration Project Using AHP”, *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 15(3): 333-348.
15. 이종근·김륜희·김홍주·이삼수, 2016. “도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구: 13개 도시재생 선도지역을 대상으로”, 『도시정책연구』, 7(1): 5-22.
Lee, J.G., Kim, R.H., Kim, H.J., and Lee, S.S., 2016. “A Study on the Order of Priority of Evaluation-Monitoring Measures in Urban Regeneration Projects”, *Journal of Urban Policies*, 7(1): 5-22.
16. 이태희, 2015. “공동체 참여형 도시재생의 의미와 정책 내 반영실태에 관한 고찰: 영국의 New Deal for Communities 프로그램을 중심으로”, 『국토연구』, 86: 139-159.
Lee, T.H., 2015. “Examinations of Meanings of Community Participation in Urban Regeneration and Their Applications in Regeneration Policy: Focusing on New Deal for Communities Programme in the UK”, *The Korea Spatial Planning Review*, 86: 139-159.
17. 정광진·전혜진·정연우·이삼수, 2017. “도시재생사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용: 도시재생 선도지역을 중심으로”, 『국토계획』, 52(3): 55-74.
Jung, K.J., Jeon, H.J., Jeong, Y.W., and Lee, S.S., 2017. “A Study on the Application Methods of Indicators for Monitoring Urban Regeneration Projects: Focused on Urban Regeneration Priority Regions”, *Journal of Korea Planning Association*, 52(3): 55-74.
18. Church, C. and Rogers, M.M., 2006. *Designing for Results: Integrating Monitoring and Evaluation in Conflict Transformation Programs*, Washington D.C.: Search for Common Ground.
19. Department for Communities and Local Government (DCLG), 2010. *The New Deal for Communities Experience: A Final Assessment*, London.
20. Garbarino, S. and Holland, J., 2009. *Quantitative and Qualitative Methods in Impact Evaluation Results*, UK: Governance and Social Development Resource Centre.
21. Judd, B. and Randolph, B., 2006. “Qualitative Methods and the Evaluation of Community Renewal Programs in Australia: Towards a National Framework”, *Urban Policy and Research*, 24(1): 97-114.
22. Learning for Action (LFA) Group, 2010. *Evaluation for Organizational Learning: Basic Concepts and Practical Tools*, San Francisco.
23. Maginn, P.J., Thompson, S.M., and Tonts, M., 2008. “Qualitative Urban Analysis: Towards a Pragmatic Renaissance”, *International Perspective Studies in Qualitative Methodology*, 9: 1-26.
24. Sandhu-Rojon, R., 2015. *Selecting Indicators for Impact Evaluation*, New York: United Nations Development Programme (UNDP).

Date Received	2018-12-11
Reviewed(1 st)	2019-01-21
Date Revised	2019-03-14
Reviewed(2 nd)	2019-04-03
Date Accepted	2019-04-03
Final Received	2019-05-27