

도시재생 지역선정을 위한 평가지표 연구

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 중심으로 -

A Study of Evaluation Indexes of Site Selection for the Urban Regeneration Scheme

- Focused on the Special Acts on the Promotion and Support for Urban Regeneration -

김 경 천* · 김 갑 열** · 이 재 수***

Kim, kyong Chun · Kim, gab Youl · Lee, jae Su

目 次

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| I. 서론 | 3. 평가지표 선정결과 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | IV. 분석 결과 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 1. 설문조사 |
| II. 도시재생 지역선정 평가지표의 이론적 고찰 | 2. 분석 결과 |
| 1. 도시재생의 의의 및 유형 | V. 결론 |
| 2. 도시 쇠퇴요인 관련 선행연구 | 1. 연구결과의 요약 |
| 3. 도시재생 평가지표 관련 선행연구 | 2. 연구의 한계와 과제 |
| III. 실태분석과 선행연구 분석을 통한 평가지표 선정 | <abstract> |
| 1. 실태분석 | <참고문헌> |
| 2. 선행연구 분석을 통한 평가지표 선정의 접근방법 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to provide evaluation indexes of site designation for urban regeneration that can be used for evaluating regions applied for urban regeneration, ensuring sequential and continuous government's systematic, administrative and financial assistance.

(2) RESEARCH METHOD

For the purpose of developing the evaluation indexes, this study first reviewed the criteria for designating target sites stipulated in the special laws, and literature and previous researches on

* 주 저 자 : 강원대학교 부동산학과 박사과정, kck2150@hanmail.net

** 공동저자 : 강원대학교 부동산학과 교수, 행정학박사, kkyoul@kangwon.ac.kr

*** 교신저자 : 강원대학교 부동산학과 교수, 도시 및 지역개발학박사, jslee25@kangwon.ac.kr

▷ 접수일(2015년 3월 2일), 수정일(1차: 2015년 3월 13일, 2차: 2015년 3월 25일, 3차: 2015년 4월 21일), 게재확정일(2015년 5월 20일)

evaluation indexes of site selection. Furthermore, the findings from the review were compared with relevant evaluation indexes developed in advanced countries including Japan, the U.K., the USA and France to come up with useful implications. The review and comparative analysis provided factors divided into physical · environmental, demographic · social, industrial · economic sectors.

(3) RESEARCH FINDINGS

The analysis result for urban regeneration showed that land use, building condition and public interest were suitable for the physical · environmental sector and education · culture · welfare and environment · hazard · disaster were for the demographic · social sector and industrial level, project promotion conditions, financial conditions and real estate value were for the industrial and economic sector.

2. RESULTS

This result indicates that the physical, environmental and social factors classified in the residential environment improvement and reconstruction sectors are a little different in urban regeneration sector.

3. KEY WORDS

• Urban Regeneration, Site Designation, Evaluation indexes, Factor Analysis, Urban Regeneration and Assistance Act

국문초록

우리나라는 급속한 도시발전으로 인하여 신도시 건설, 대규모 주거지 개발 등의 물리적인 발전이 지속되어 왔다. 이에 따라 도시재생사업이 활성화되고 있지만 국가 및 지방정부 재정의 한계로 인해 모든 신청지역을 동시에 지원할 수 없는 실정이다. 본 연구에서는 순차적이고 지속적인 정부의 제도적, 행정적, 재정적 지원을 위한 도시재생 신청 지역 평가를 위해 도시재생 지역선정 평가지표를 제시하는 것을 목적으로 하고 있다. 평가지표 도출을 위하여 특별법에서 제시하고 있는 지역선정 기준과 도시재생, 지역선정 평가지표 관련 문헌 및 선행연구 검토와 일본, 영국, 미국, 프랑스 등의 선진 도시들의 도시재생 지역선정 평가지표와 비교하여 물리·환경, 인구·사회, 산업·경제 부문으로 구분되는 요소들을 도출하였다. 최종 도출된 요소들에 대한 요인분석을 실시하였다. 도시재생에 있어서 물리·환경부문에는 토지 이용, 건축물 상태, 접근성이, 인구·사회부문에는 교육·문화·복지, 환경·위험·재해가, 산업·경제부문에는 산업·고용, 사업추진여건, 재무성 및 부동산 가치가 적합한 것으로 분석되었다. 이는 주거환경개선, 재건축 등에서 분류되었던 물리적, 환경적, 사회적 요인들이 도시재생에 있어서는 다소 차이가 나타나는 것을 의미한다.

핵심어: 도시재생, 지역선정, 평가지표, 요인분석, 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1970년대 이후 40여 년간 급속한 도시발전과 팽창으로 인하여 기존 도시보다

는 주로 신도시 건설, 대규모 주거지 개발 등의 양적, 물리적 확대를 통해 새로운 주거지를 공급해왔다. 도시가 외연적으로 확장되면서 시간이 지날수록 기성시가지 내의 건축물과 기반시설은 노후화되고 실업이 증가하고 지역경제가 침체되고 소득계층 및 생활패턴이 분화되면서 도시 커

뮤니티가 약화되어 도심의 활력이 저하되었다. 빠른 사회·문화적 변화와 함께 급격한 도시화는 도시에 많은 문제를 야기하였다¹⁾. 또한 도시 재정비사업이나 재개발 사업에서 주민의 권리 신장과 더불어 개발과정에서 감춰졌던 정책적 절차적 문제가 드러났다.²⁾ 이러한 문제점들을 해결하기 위해 정부는 제도적으로 크게 도시계획적 측면과 주거환경개선 부분으로 나누어 접근하였다.

도시계획적 측면에서의 법제도는 1976년 「도시재개발법」을 제정하여 도심재개발 및 주택재개발과 관련된 내용을 세부적으로 규정하였다. 주거환경 개선과 관련해서는 1989년 「도시저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」이 제정되었다. 2002년 이 두 법을 통합하여 「도시 및 주거환경 정비법」이 제정되었다. 또한 2005년 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」을 제정하여 광역적으로 도시균형 발전과 도시 내 낙후지역 활성화를 꾀하고자 하였다. 그러나 이 법률들은 대부분 도시의 주거환경 개선과 공공 기반시설 확충 등 물리적 환경 개선에 초점을 두고 있다.³⁾ 법률의 정비 및 정책의 변화에도 불구하고 도시 인구유입의 정체, 주택보급률의 포화, 도시발전의 제약, 시가지 쇠퇴, 물리적 시설물 노후화 등 도시화의 한계에 봉착하게 되었다. 이후 정책은 물리적 정비에서 사회, 문화, 경제, 환경적 관점의 도시재생으로 전환되기 시작했다. 이러한 배경 하에 물리적 환경 개선 위주의 도시정비 정책 및 사업에서 공동체적 가치 중심으로 도시 및 주거환경을 개선하고자 하는 새로운 패러다임을 반영한 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」이 2013년 6월 제정되었다.

도시재생특별법에서 두 가지 유형으로 구분되어 있는 도시재생 유형과 물리적 기준 위주의 쇠퇴지역 진단 기준을 보완할 필요가 있다. 또한

도시재생 활성화지역을 선정하기 위해서는 인구수, 사업체수, 노후도 외에 해당 도시의 쇠퇴특성과 여건을 반영할 수 있는 지표를 추가하는 것이 필요하다는 주장이 제기되고 있다.⁴⁾ 또한 국가 및 지방정부 재정의 한계로 인해 모든 신청지역을 동시에 지원할 수 없으므로 순차적이고 지속적인 정부의 제도적, 행정적, 재정적 지원을 위해 도시재생 신청지역의 평가를 위한 보다 합리적 평가지표가 필요하다. 따라서 본 연구에서는 체계적이고 원활한 도시재생사업 추진을 위해 도시재생 지역선정 평가요인에 대한 분석을 실시한다. 평가요인의 분석을 통해 합리적인 도시재생 지역선정을 위한 평가지표를 제시하는데 본 연구의 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 서울특별시를 대상으로 서울에 소재하고 있는 전문가들을 대상으로 설문을 실시하였다.

본 연구는 도시재생 지역선정을 위한 평가지표에 관한 연구로 도시재생 개념과 도시재생특별법에서 제시하는 지역선정 기준과 도시재생, 지역선정 평가지표 관련 문헌 및 선행연구를 검토하였다. 또한 우리나라는 도시재생특별법에서 제시하고 있는 기준 이외에 도시재생 지역선정 평가지표가 전무함으로 일본, 영국, 미국, 프랑스의 도시재생 지역선정 평가지표와 비교하고 시사점을 도출하였다. 이를 통하여 물리적 평가지표 뿐만 아니라 도시재생의 합목적성에 부합하는 물리·환경적, 인구·사회적, 산업·경제적 지표를 포함한 새로운 통합적 평가요소를 도출하였다.

새롭게 도출된 평가요소를 도시계획 기술사, 도시계획 및 부동산학 박사, 도시재생관련 연구원, 도시개발 관련 공공기관 실무책임자, 건축사, 회계사 등 도시재생과 관련한 실무 및 연구

1) 배영남, “도시재생을 위한 계획요인에 관한 연구”, 전남대학교 박사학위논문, 2009, p.1.

2) 배경주·김재환·이상열, “도시재정비사업의 지구특성에 따른 사업영향요인 평가분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집, p.32.

3) 유병권, “도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법”의 입법과정, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2013, 48(6), pp.367-368.

4) 양재섭·이재수·남선희, 도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향, 서울연구원, 2013, p.7.

경력이 풍부한 전문가들을 대상으로 설문 조사를 실시하였다. 또한 상·하위요인 간 관계파악을 위해 통계분석 프로그램 SPSS 20을 이용하여 탐색적 요인 분석, 빈도분석, 신뢰도분석 등을 실시하였다. 최종 선정된 요인을 중심으로 도시재생 지역선정을 위한 평가지표를 제시하였다.

II. 도시재생 지역선정 평가지표의 이론적 고찰

1. 도시재생의 의의 및 유형

영국, 미국, 독일 등 서구 선진국들은 1950년대부터 시작된 도시의 교외화 현상과 도심부의 쇠퇴현상으로 인해 물리적 정비사업과 함께 도시를 부흥시키기 위한 프로그램들의 도입을 강조하면서 ‘도시재생’이라는 개념이 등장하게 되었다. 즉, 도시재생은 기존 도시가 가지고 있는 물리적, 사회적, 경제적 문제를 해결하기 위한 제반의 행위를 의미하며, 도시의 재개발, 재활성화 등을 포괄하는 보다 폭 넓은 개념으로 받아들일 수 있다⁵⁾.

미국에서는 도시문제의 대안으로 스마트성장, 뉴어바니즘 등의 개념이 대두되었고 최근 도시계획의 추세는 도시문제를 근원적으로 해결하고 빠르게 변화하는 현실에 대응 하는데 주안점을 두고 있다⁶⁾.

Roberts & Sykes(2000)⁷⁾는 “도시지역에서의 경제적, 물리적, 사회적, 환경적 조건이 변화하고 지속적으로 개선되어야 하는 여러 문제점을 해결하기 위한 총체적이고 종합적인 비

전과 행동”으로 도시재생을 정의하고 있다. 또한, 영국의 토니 블레어 정부에서는 도시재생을 사회, 교육, 복지, 문화 서비스 수준의 개선과 도시경제 회복을 통한 경쟁력 확보라는 측면에서 도시부흥(urban renaissance)이라는 용어로 개념화 하였다⁸⁾. 즉, 도시재생이란 사업을 통해 도시의 물리·환경, 산업·경제, 사회·문화적 측면을 부흥시킨다는 포괄적 의미가 강조된 개념이라고 할 수 있다⁹⁾.

기존의 물리적 환경 정비 중심의 도시정비사업이 환경개선이라는 최종 결과물에 주목한 반면, 도시재생사업은 지속가능한 도시 커뮤니티의 유지, 발전, 고양을 위한 과정적 산물을 중시하고 있다. 이에 따라, 도시재생은 이해관계자 간의 합의 형성 및 중전권리자의 생활적 지속성 확보 등 의사결정 시스템을 중시하며, 도시 관리적 관점과 주택 정책적 관점, 그리고 사회 경제적 관점을 동시에 고려하는 통합적 접근 방식의 정비 개념이라고 할 수 있다¹⁰⁾.

도시재생은 단일사업이나 단기적, 단편적인 접근으로는 달성하기 어려우며 생활, 문화, 경제, 공간 등을 포괄하는 종합적 접근, 중장기적 관점이 필요하다¹¹⁾.

우리나라 도시재생특별법은 개별적으로 추진되던 쇠퇴지역 지원사업을 종합적으로 연계하여 추진하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 개별적으로 추진되던 물리적·비물리적 도시재생사업들을 연계할 수 있는 계획 및 운영체계를 제시하고 있으며, 중앙 및 지방정부의 역할 분담과 지원체계를 규정하여 ‘포괄적, 복합적 도시재생추진’, ‘도시재생에 대한 실질적 지원’, ‘지원을 위한 의사결정체계 정립’, ‘국가와 지방자치단체 등의 역할 설정’등을 목적으로 한다¹²⁾.

5) 김세용, “도시커뮤니티 보전과 지역재활성화”, 건설기술인, 한국건설기술인협회, 2007. 제80호, p.24.

6) 순희자·김형주, “지속가능한 도시발전을 위한 생태도시 적용모형에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제59집, p.219.

7) Roberts, P. & Sykes, H., *Urban Regeneration : A Handbook*, Sage Publications Ltd, 2000, p.28.

8) The Urban Task Force, *Towards an Urban Renaissance*, Routledge, 1999. p.19.

9) 이창구, “도시재생계획의 지속가능성 사전평가 방법의 적용에 관한 연구”, 인하대학교 박사학위논문, 2013, p.2.

10) 오중근, “지속가능한 도시재생사업의 Project Consulting Management모델”, 연세대학교 박사학위논문. 2008, p.6.

11) 장재일·오종열, “역사문화환경을 활용한 해외 도시재생 사례의 문헌적 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014. 제57집, p.150.

도시재생특별법에서 규정하고 있는 도시재생사업은 ‘도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 사업’으로, 도정법·재촉법·도시개발법 등에 의한 정비사업, 역세권·산업단지·항만 개발사업 외에 국가·지자체가 추진하는 사업, 주민 제안에 의한 공동체 활성화사업까지 광범위하게 포괄하고 있다(법 제2조).

본 연구와 관련된 선행연구는 도시 쇠퇴요인, 도시재생 평가지표 연구로 구분할 수 있다.

2. 도시 쇠퇴요인 관련 선행연구

<표 1>과 같이 도시쇠퇴 요인과 사례분석에 관련 연구를 살펴보았다.

3. 도시재생 평가지표 관련 선행연구

<표 2>와 같이 도시재생 평가지표 및 요인 분석과 관련된 선행연구를 검토하였다.

<표 1> 도시쇠퇴 요인 관련 선행연구 검토

구 분	내 용
배영남 (2009) ¹³⁾	도시재생과 관련된 문헌과 사례들을 통해 계획요인들을 추출하고 분류하였다. 추출된 요인들을 이용하여 광주광역시, 순천시, 광양시를 대상으로 각 도시별 도시재생을 위한 계획요인의 우선순위가 어떻게 나타나는지를 분석하였다.
이희연·심재현·노승철 (2010) ¹⁴⁾	도시내부의 쇠퇴를 진단하고 쇠퇴실태를 파악하는 방법론을 모색한 후 이를 토대로 도시 내부의 쇠퇴실태를 비교하는데 목적을 두었다. 도시재생을 위해서는 물리적인 환경개선 뿐만 아니라 여건변화의 수용과 도시기능의 복원을 위한 개선대책과 사회문화적인 측면의 개선도 동시에 추진하여야 한다고 하였다.
강현철·서순탁 (2013) ¹⁵⁾	현행 도시정비사업의 부진요인을 밝히고 공공의 역할과 참여가능성을 분석하여 도시정비사업이 원활하게 추진될 수 있는 사업형태를 그 대안으로 제시하였다.
이영성·김예지·김용욱 (2010) ¹⁶⁾	인구·사회, 산업·경제, 물리·환경의 3영역에 걸쳐 35개 지표를 선정하고, 복합쇠퇴지수와 영역별 대표지표를 이용하여 우리나라 도시의 쇠퇴를 평가하며, 전국적인 실태와 경향을 살펴보았다.

<표 2> 도시재생 평가지표 관련 선행연구 검토

구 분	내 용
박정은·최병선 (2004) ¹⁷⁾	종합적인 차원에서 주거환경개선사업지구의 객관적인 기준항목과 지정기준을 마련하여 지방자치단체의 조례제정에 기여하는 것에 목적을 두고 연구를 진행하였다.
이창구 (2013) ¹⁸⁾	도시재생의 계획단계에서 지속가능성을 사전 평가하는 장치의 마련이 긴요하다고 보아 사전 평가를 위한 방법적 틀의 수립을 시도하고자 하였다.
김철규 (2013) ¹⁹⁾	도시재생 사업 지원을 위한 우선순위 지표를 개발함으로써 도시기능의 회복을 위한 도시재생사업에 있어서 한정된 재원의 효과적 활용을 위한 기초자료로 제공하고자 하였다.
고광용 (2013) ²⁰⁾	국내 도시에 대두되고 있는 도심재활성화를 위한 개선방안의 제시에 목적을 두고, 선진국의 도심재활성화 사례 분석을 통해 서울시에 적용가능한 도심재활성화 정책방안을 제시하였다.
정삼석·정상철 (2014) ²¹⁾	도시재생을 위해서는 물리적인 환경개선 뿐만 아니라 여건변화의 수용과 도시기능의 복원을 위한 개선대책과 사회문화적인 측면의 개선도 동시에 추진하여야 한다고 하였다.

12) 양재섭·이재수, “도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향”, 서울연구원, 2013, p.12.

13) 배영남, “도시재생을 위한 계획요인에 관한 연구”, 전남대학교 박사학위논문, 2009, p.209.

14) 이희연·심재현·노승철, “도시 내부의 쇠퇴실태와 공간패턴”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13호(2), p.14.

15) 강현철·서순탁, “도시정비사업 활성화를 위한 참여형 PFV 도입방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집, p.88.

16) 이영성·김예지·김용욱, “도시차원의 쇠퇴실태와 경향”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13호(2), pp.1-2.

17) 박정은·최병선, “주거환경개선사업지구 지정기준항목에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39호(1), p180.

18) 이창구, “도시재생계획의 지속가능성 사전평가 방법의 적용에 관한 연구”, 인하대학교 박사학위논문, 2013, p.124.

19) 김철규, “도시재생사업 지원의 우선순위 선정을 위한 지표 설정”, 경북대학교 석사학위논문, 2013, p.2.

20) 고광용, “서울시 도심 재활성화를 위한 정책방안 연구”, 동방대학교 박사학위논문, 2012, p.146.

21) 정삼석·정상철, “직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, p.264.

기존 선행연구들은 도시재생의 개념과 유형, 도시 쇠퇴요인과 사례분석 연구, 그리고 도시재생 평가지표 관련 연구들이 주를 이룬다. 그러나 2013년 6월 도시재생특별법이 제정된 이후 도시재생 선도지역과 앞으로 추진될 중앙정부와 지방정부의 수많은 도시재생 지역의 선정을 위한 평가지표의 개발에 관한 연구는 부족한 실정이다.

III. 실태분석과 선행연구 분석을 통한 평가지표 선정

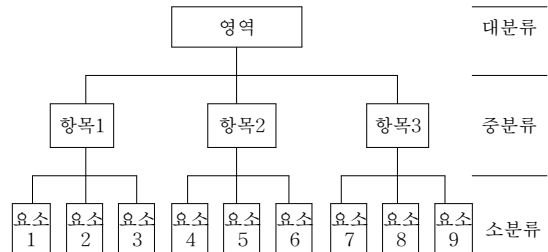
1. 실태분석

도시재생 지역선정 지표를 도출하기 위해 일본, 미국, 영국, 프랑스 등 해외 국가들의 도시재생지역 및 낙후지역 선정기준과 국내 선행연구에 대한 검토와 분석을 시행하였다. 그리고 도시재생 대상지역을 선정하기 위한 평가지표를 추출하기 위해 지난 2013년 12월 국토교통부가 발표한 국가도시재생기본방침²²⁾에서 제시되었던 영역별 쇠퇴지표(예시)의 구분에 의거하여 물리·환경, 인구·사회, 산업·경제 등의 대분류(영역)를 준용하였다.

본 연구에서는 요인분석을 통해 각 요인의 적절성 및 적합성을 검증하기 위하여 위와 같은 대분류(영역) 하위의 위계를 설정하고 각각 대분류(영역), 중분류(항목), 소분류(요소)로 평가요소의 체계를 구성하였다.

<그림 1>의 체계와 같이 물리·환경, 인구·사회, 산업·경제 등 각 대분류(영역)의 특성을 대표할 수 있는 지표들은 해외 사례에서 주요하게 사용하는 지표들과 본 연구와 유사한 도시재개발 사업과 관련된 국내 선행연구에서 가장 많이 검토하였던 지표를 우선적으로 고려하여 선정하였다.

<그림 1> 지역선정 평가지표 체계



또한 대분류(영역)를 대표할 수 있는 대표성, 자료취득 가능성 및 용이성, 선정근거의 명확성 등이 확보될 수 있고 도시재생의 원칙을 충족하는 요소를 우선 고려하였다. 이와 함께 선행연구에서 검토되었던 지표 중 본 연구와 가장 관련이 있다고 판단되는 지표들은 검토 횟수와 상관없이 우선적으로 선정하였다. 이와 같은 접근 방법에 따라 선정된 지표들은 해외 사례와 선행연구를 바탕으로 유사한 요소들을 묶어 중분류(항목)로 구분하였다. 이러한 평가지표 선정 절차를 통해 <그림 1>과 같이 대분류(영역) - 중분류(항목) - 소분류(요소)의 평가지표 체계가 설정되었다.

2. 선행연구 분석을 통한 평가지표 선정의 접근방법

1) 물리·환경 부문

일본은 주택지구 개량사업, 밀집주택지가 정비촉진사업 등의 도시재생사업에서 주로 물리·환경적인 검토를 통해 재개발 지역을 선정하고 있다. 미국, 영국, 프랑스의 경우 밀도, 토지이용, 건물노후도, 인근 시설 지표 등을 활용하고 있는 것으로 나타났다. 국내 선행연구에서는 <표 3>과 같은 요소를 통해 평가지표, 지구선정 기준 등을 연구하고 있다.

22) 국토교통부 공고 2013-1094호.

<표 3> 해외 및 국내 선행연구의 물리·환경 지표

구 분	주요 선정지표
일본 ²³⁾	지구면적, 주택밀도, 불량주택 비율, 공공시설부족, 녹지, 공원, 광장, 접도수, 폭 등
영국 ²⁴⁾	지역의 크기, 가구혼잡도, 중앙난방이 되지 않는 주택, 공공시설과의 거리 등
미국 ²⁵⁾	주택밀도, 복합적 토지이용, 획지구획, 적정용도, 대지모양, 불량주거, 건물관련법 위반, 건물의 연령 및 구조, 공공시설 개수, 공지, 불합리한 교통체계, 등
프랑스 ²⁶⁾	총인구밀도, 건축년도, 인접시설물지표, 원거리 시설물지표 등
김희재 ²⁷⁾	사업지 면적, 인구밀도, 무허가 건축물 비율, 주택접도율 등
이정재 ²⁸⁾	사업지 면적, 밀도, 국공유지 비율, 기반시설 설치비율, 주택 접도율, 대중교통 접근성 등
김종구·송호창·이주형 ²⁹⁾	과소필지비율, 호수밀도, 노후불량주택비율, 무허가 건축물비율, 정비구역 연접, 주택접도율, 전철 역간 거리 등
이희연·심재현·노승철 ³⁰⁾	신규주택비율 등
최정민 ³¹⁾	도시 규모, 인당 주거면적, 밀도, 국공유지 비율, 노후불량건축물 비율, 영세 필지 비율, 무허가 건축물 비율, 오픈스페이스 비율, 기반시설 보급률, 주택접도율, 도시미관 불량정도 등
추문석 ³²⁾	과소필지 비율, 밀도, 노후건축물 비율, 기반시설 상태, 주택 접도율, 대중교통 접근성 등
김철규 ³³⁾	1인당 주거면적 및 복지서비스면적, 건축 밀도, 불량건축물 비율, 건물 공가율, 녹지율, 교통시설 보급률 등
박정은·최병선 ³⁴⁾	과소필지비율, 밀도, 국공유지비율, 노후불량 건축물 비율, 건축물 구조, 무허가 주택비율, 기반시설상태, 주택접도율, 도시미관 불량정도 등
이영성·김예지·김용욱 ³⁵⁾	공가비율, 신규주택비율 등
이창구 ³⁶⁾	토지이용의 고도화, 다양한 주택, 건축공공디자인, 오픈스페이스, 친수공간 조성, 공공시설의 확충, 공원녹지 확보, 대중교통 교통, 광역교통망 연계, 도시경관, 자연에너지의 활용 등
대한주택공사 ³⁷⁾	주거지역 비율, 영세필지비율, 주변지역 토지이용, 인구밀도, 국공유지비율, 노후건축물비율, 구조 취약 건축물비율, 평균건물층수, 무허가건축물비율, 공공기반시설 보급률, 경사도, 고도차, 미관불량수준, 경관저해요소 등

2) 인구·사회 부문

해외의 도시재생 선정 지표의 대부분은 노 인인구 비율, 인구구조, 인구 증감 등 인구특성 을 주요 지표로 활용했으며 국내 선행연구에서

는 <표 4>와 같이 상위계획의 부합성, 가구특성, 교육·문화·복지, 재난 재해, 보건, 위험성, 문화 시설 수 등을 지표로 활용하여 연구하였다.

23) 김태곤, “불량주거지 정비제도의 문제점 및 개선방안에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위논문, 2002, pp.83-86.

24) 한국지방행정연구원, 지역쇠퇴분석 및 재생방안, 2012, p.21.

25) 강민정, “도시 상업지역의 노후도 평가지표 개발에 관한 연구”, 경북대학교 석사학위논문, 2007, p.14.

26) 한승준, “프랑스 사례에 따른 우리나라 개발촉진지구 선정기준에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2007, p.44

27) 김희재, “시물레이션을 통한 노후불량주거지역의 정비구역지정기준 설정방안 연구 : 대전광역시 동구 대동33번지 일원 정비예정구역을 중심으로”, 중앙대학교 석사학위논문, 2009, p.62.

28) 이정재, “주거환경개선사업 정비구역 지정기준 개선 방안에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2011, p.59.

29) 김종구·송호창·이주형, “AHP를 활용한 주거환경개선사업의 선정지표 중요도 분석:경기도를 중심으로”, GRI연구논총, 경기개발연구원, 2011, 제13호, p.229.

30) 이희연·심재현·노승철, “도시 내부의 쇠퇴실태와 공간패턴”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13호, p.16.

31) 최정민, “공공시행 주거환경개선사업의 사업평가에 관한 연구” 서울시립대학교 박사학위논문, 2012, pp.128~132.

32) 추문석, “주거환경개선사업지구의 지정기준 문제점 및 개선방안에 관한 연구-의왕시 내손동 일원 제1종 일반주거지역 중심으로”, 강원대학교 석사학위논문, 2011, p.50.

33) 김철규, “도시재생사업 지원의 우선순위 선정을 위한 지표 설정”, 경북대학교 석사학위논문, 2013, p.44.

34) 박정은·최병선, “주거환경개선사업지구 지정기준항목에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39호, p.187.

35) 이영성·김예지·김용욱, “도시차원의 쇠퇴실태와 경향”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13호, p.4.

<표 4> 해외 및 국내 선행연구의 인구·사회, 산업·경제 지표

구 분		주요 선정지표
인구·사회	영국	민간소유주택비율, 자가 거주자의 어려움, 학생의 평균점수, 중고등생 결석률, 미진학 비율, 질병 및 장애 발생률, 급성사망자 수치, 범죄로 인한 피해, 보행자 및 자전거 이용자 교통사고 등
	미국	연령구조, 수해(水害)로 인한 사망률, 범죄율, 위험률 (화재 등), 소음, 공해 등
	프랑스	75세이상 인구비율, 인구추세, 출생률, 전입자 비율, 부출퇴근인구 등
	이정재	인구이동 및 변화, 철거민수, 상습침수지역, 재해발생위험지역, 복지시설, 범죄 위험, 교육 및 문화시설 등
	김종구·송호창·이주형	재해발생위험지역 등
	이희연·심재현·노승철	노령화 지수, 독거노인가구비율, 인구증감률 등
	최정민	재해재난 발생 건수, 재난위험시설 지정건수 등
	추문석	노인인구비율, 철거민수, 상습침수지역, 자연재해 사고밀도, 복지시설, 범죄밀도, 교육시설 등
	김철규	인구이동률, 정주민구 비율, 재해율, 범죄율, 문화 및 여가 공간 비율 등
	박정은·최병선	철거민수, 재해발생위험지역, 재해로 인한 사고, 사망 등
	이영성·김예지·김용욱	노령화지수, 독거노인 가구비율, 인구증감률, 순이동률, 평균교육 연수, 1인당 건강보험료 등
	이창구	교육시설, 문화시설 비율, 지역 커뮤니티 시설, 역사문화자원의 복원 및 활용 등
	대한주택공사	도시 계획 현황, 기반시설관련사업, 재해건수, 재해피해액, 사망피해건수, 상위계획 부합성 등
산업·경제	영국	소득보조·구직자 수당·공적부조 연금·생계비 등 받는 가구, 수입이 평균 주거비의 60%에 못 미치는 가구, 지역주민 및 이익단체 만족도 등
	미국	공공구제금 수혜율, 부지가치 하락, 실업률 등
	프랑스	과세 대상 가구비율, 경제활동인구추세, 실업률, 농업인구비율, 2차·3차 산업창출, 관광시설비율 등
	김희재	소득수준 등
	이정재	소득수준, 기초생활대상자 비율, 토지소유자 동의현황, 주거환경 불만족도 등
	김종구·송호창·이주형	주민의지, 주변 파급효과 등
	이희연·심재현·노승철	사업체 수, 인구 천명 종사자수, 제조업 종사자 비율, 상업활력지수 등
	최정민	주택가격 변동률, 일자리 창출 수, 자기자본비율, 회수소요시간, 사업 전체 NPV 변동률, 주택 공급률, 거주 소유자 동의율, 평균 재입주 부담률, 전체 소유자 동의율, 민간참여 등 사업진행 상황 등
	추문석	소득수준, 기초생활 대상자 비율, 주민동의율, 지자체 추진의지, 주거환경 불만족도 등
	김철규	소득수준, 주변지역과의 지가 수준, 실업률, 경제활동 인구비율 등
	박정은·최병선	소득수준, 주민동의율, 지자체 추진의지 등
	이영성·김예지·김용욱	1인당 지방세 징수액, 재정자립도, 기초생활보장수급자 수, 소년소녀가장가구원수, 지가 변동률, 제조업 종사자 비율, 고차서비스 산업 종사자 비율 등
	이창구	저소득층 이주 및 재정착 대책, 임대주택 도입, 기존상권 유지 대책, 시행사의 신뢰성, 제도적 지원, 세제 지원, 자금조달 능력, 금융지원, 지역주민 참여도 등
	대한주택공사	세입가구 비율, 철거민 가구 수, 생활보호대상자 비율, 지가수준, 지가상승률, 사업추진실적, 사업추진의 지 등

3) 산업·경제 부문

산업·경제 부문 중 경제부문을 대표할 수 있는 항목으로 해외에서는 공공구제금, 소득 보조, 실업률 등 소득항목을 주로 활용하고 있으며, 국

내 선행연구에서도 재개발 지역을 선정하는데 산업·경제 부문에서 <표 4>와 같은 요소를 검토하고 있다.

36) 이창구, “도시재생계획의 지속가능성 사전평가 방법의 적용에 관한 연구”, 인하대학교 박사학위논문, 2013, p.114.

37) 대한주택공사, 전국 노후불량주거지역의 현황과 효율적 정비방안, 2004, p.128.

3. 평가지표 선정 결과

이와 같은 과정을 통하여 다음 <표 5>와 같이 물리·환경, 인구·사회, 산업·경제영역에 영역당 3-4개 항목, 항목당 3-5개 요소를 선정하여 총 11개 항목, 41개 요소를 선정하였다. 각 영역별 항목과 요소들을 정리하면 <표 5>와 같다.

<표 5> 도시재생 평가지표 선정 결과 종합

평가지표 요인		
물리 · 환경	토지이용	1인당 주거면적
		주택밀도
		국공유지 비율
	건축물 상태	노후불량 건축물 비율
		건축물 유형
		무허가 건축물
		공가비율
	공공성	공공시설 개수
		기반시설 공급률
		공원녹지비율
접근성	4m미만도로 비율	
	대중교통체계	
	시설접근성	
인구 · 사회	인구특성	노인인구비율
		인구증감률
		전출입자 비율
		경제활동 인구비율
	교육·문화·복지	교육시설 수
		복지시설 수
		문화시설 수
		커뮤니티시설 수
	환경·위험·재해	지역 재해율
		지역 범죄율
교통사고율		
공해 및 소음		
		주거환경 불만족도
산업 · 경제	소득 및 경제활동	재정자립도
		기초생활 대상자 비율
		자가 비율
		실업률
	부동산 가치	지가 상승률
		지가수준
		주택가격 변동률
	산업	사업체 수 증감률
		종사자 수 증감률
		산업인구 종사자 비율
사업추진 여건	주민동의율	
	지자체 추진의지	
	총사업비 회수 소요기간	
	수요(구매력)	
	사업 NPV	

IV. 분석 결과

1. 설문조사

앞서 해외 및 국내 선행연구 분석을 통해 추출한 도시재생 평가지표가 우리나라의 도시재생 지역선정 평가요소에 부합하는지 분석하기 위해 설문조사를 실시하였다. <표 5>와 같이 선정된 각 지표들이 도시재생 지역선정 평가요소로 적합한지를 묻는 7점 리커트(Likert) 척도로 구성된 설문조사를 실시하였다. 조사는 공공기관, 건설사, 엔지니어링, 금융사, 컨설팅, 대학 및 연구소 등 도시재생에 대한 이해도가 높은 전문가들을 대상으로 실시되었다. 총 200부의 설문을 배포하였으며, 이 중 불성실한 응답 등을 포함한 17부를 제외한 183부를 분석에 이용하였다. 설문은 2014년 10월부터 약 2달간 시행되었다.

응답자의 일반적 특성은 <표 6>과 같다.

<표 6> 응답자 특성

구분		인원(명)	비율(%)
성별	남자	161	88.0
	여자	22	12.0
연령	30대	12	6.6
	40대	151	82.5
	50대	20	10.9
	대학교 졸업	91	49.7
학력	석사 졸업	59	32.2
	박사과정 이상	33	18.0
	공공기관	70	38.3
소속 기관	도시재생사업 관련 업체	96	52.5
	대학(연구소 포함)	17	9.3
근무 기간	10년 미만	22	12.0
	10년 이상 ~ 15년 미만	60	32.8
	15년 이상 ~ 20년 미만	71	38.8
	20년 이상	30	16.4

전문가들을 대상으로 조사가 이루어져 석사 이상 고학력자의 비율이 높게 나타났다. 소속기관은 도시재생사업 관련 업체가 96명(52.5%)으로 과반수 이상을 차지하였다. 관련 업체는 건설사, 엔지니어링, 금융사, 컨설팅과 회계법인

등이 포함된다. 공공기관이 70명(38.3%), 대학 및 연구소가 17명(9.3%)으로 나타났다. 근무기간을 살펴보면, 10년에서 20년 사이가 71.6%로 대부분을 차지하였다. 10년 이상 도시재생 분야에 종사하는 전문가가 대부분을 차지하는 것으로 보아 설문조사 자료의 신뢰도가 높을 것으로 판단된다.

2. 분석 결과

도시재생 지역선정 평가지표를 도출하기 위해 설문조사 자료를 이용하여 탐색적 요인분석을 실시하여 부문별 구성요인과 지표를 도출하였다. 탐색적 요인분석으로 주성분 분석을 이용하였으며, 요인회전방법은 직각회전 방식인 베리맥스(Varimax)를 사용하였다. <표 7>과 같이 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 계수값이

0.847로 나타나 최소 기준값 0.5이상³⁸⁾이므로 이 분석이 전체적으로 적절하다고 볼 수 있다. 또한 Bartlett의 구형성 검정의 유의확률은 0.000으로 나타나 변수들 간의 상관관계가 유의한 것으로 나타났다. 요인적재치(factor loading)가 0.5미만³⁹⁾을 나타낸 변수인 경제활동 인구비율, 주거환경 불만족도, 4m미만 도로비율, 노인인구비율, 재정자립도, 공공시설 개수, 기초생활대상자 비율, 자가 비율 등 8개 변수는 최종 분석에서 제외되었다.

주성분 분석을 토대로 <표 8>, <표 9>와 <표 10>과 같이 3개 영역에 걸쳐 총 8개의 요인(항목)으로 구분하였다. 요인을 구성하는 지표와 <표 5>에서 제시한 항목의 명칭을 고려하여 8개 요인을 각각 ‘토지이용’, ‘건축물 상태’, ‘접근성’, ‘교육·문화·복지’, ‘환경·위험·재해’, ‘산업·고용’, ‘사업추진여건’, ‘재무성 및 부동산 가치’로 명명하였다. 이 요인들과 지표들은 물리·환경, 인구·사회, 산업·경제 영역으로 다음과 같이 구성되어 있다.

<표 7> KMO와 Bartlett의 검정 결과

표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도.		.847
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱	3326.061
	자유도	528
	유의확률	.000

1) 물리·환경 부문

각 요인들의 신뢰도 분석을 위해 Cronbach's α 값⁴⁰⁾을 살펴본 결과, <표 8>과 같이 건축물 상태와 접근성 요인은 신뢰도 기

<표 8> 요인분석 결과(물리·환경 부문)

요 인	변 수	성 분		
		요인 적재치	공통성	신뢰도(Cronbach's α)
토지이용	국공유지 비율	.677	.594	.550
	주택밀도	.606	.661	
	1인당 주거면적	.526	.595	
건축물 상태	무허가 건축물	.821	.737	.639
	공가비율	.688	.640	
	건축물 유형	.561	.483	
접근성	대중교통체계	.791	.770	.771
	공원녹지 비율	.710	.617	
	시설접근성	.644	.643	

38) KMO값은 높을수록 좋으나 일반적으로 0.5보다 크면 요인분석을 실시하는 것이 적절하다고 판단한다(노경섭, 2014).

39) 요인적재치는 변수들의 중요도 정도를 나타내는 것으로 수치가 낮을수록 중요도가 낮다는 것을 의미한다(송지준, 2011). 일반적으로 요인의 구성타당성을 확보하기 위해 요인적재값의 기준은 0.5로 한다.

40) Cronbach's α 값을 해석하는 기준은 일반적으로 0.6이상이면 신뢰도가 있다고 본다. 전체 Cronbach's α 값이 높다면, 어떤 항목을 제거하여 신뢰수준이 높아진다고 하더라도 반드시 제거할 필요는 없다(송지준, 2011).

준(0.6)을 초과하지만, 토지이용 요인은 이 기준에 미치지 못하였다. 그러나 전체 신뢰도가 0.725로 높게 나왔기 때문에 반드시 제거할 필요가 없으므로 제거하지 않고 분석을 진행하였다.

앞서 언급한 바와 같이 도시공간의 형태를 파악하기 위해서 건축물이 가로와 어떠한 관계를 맺고 있는지가 중요하다. 분석 결과, 토지이용, 건축물 상태와 접근성 요소가 추출되었다. 선행연구의 검토를 통해 설정한 <표 5>의 평가지표에 제시된 공공성 항목은 유의미한 요인으로 추출되지 않았다. 제시된 항목과 요소(지표)들에 대하여 전문가들은 토지이용 요인이 국공유지 비율, 주택밀도, 1인당 주거면적 순으로 구성되는 것으로 인식하였다. 따라서 토지이용과 관련하여 제시된 항목과 지표들이 전체적으로 적절한 것으로 이해된다.

건축물 상태 요인은 노후불량 건축물 비율을 제외하고 무허가 건축물, 건축물 유형과 공가 비율 지표가 유의미한 구성요소로 나타났다. 재개발 등 기존 정비사업에서 중요시 되던 노후불량 건축물 비율은 건축물 상태 요인이 아니라 산업·경제 부문의 사업추진여건 요인의 지표로 구분되었다.

접근성 요인은 대중교통체계, 공원녹지 비율, 시설접근성의 지표로 구성되어 있다. 그러나 접근성 요인에는 <표 5>에 제시된 공공성 항목의 공원녹지 비율 지표와 대중교통, 공공시설 등이

시설접근성 지표로 구성되어 공공성이 포함된 접근성으로 해석되어야 할 것이다. 다른 요인들이 일정하다면, 버스 및 지하철 접근성이 높고 공원녹지비율이 높은 지역이 도시재생 대상지역으로 선정될 가능성이 높다는 것을 의미한다. 그러나 제시된 도시재생 지역 내 공공시설 수나 기반시설 공급률, 4m미만 도로비율은 제외되었다. 이는 기존 정비 사업에서 중요하게 고려되었던 지표들이 도시재생 지역선정을 위한 평가지표에서는 상대적으로 덜 중요하게 고려될 수 있음을 나타낸다. 한편 전기와 상·하수도 등 기반시설 공급률 지표는 산업·경제 부문의 사업추진여건 요인의 지표로 구분되었다.

2) 인구·사회 부문

인구·사회 부문을 구성하는 요인들의 신뢰도 분석을 위해 Cronbach's α 값을 살펴보면, 교육·문화·복지 요인이 0.866, 환경·위험·재해 요인이 0.790으로 나타나 모두 측정도구의 신뢰성에 문제가 없음을 확인하였다(<표 9> 참고).

<표 5>에 제시된 바와 같이 인구·사회 부문의 항목은 노인인구비율과 인구증감률 등 인구특성, 교육, 복지 및 문화시설 수 등 교육·문화·복지, 그리고 재해율, 범죄 및 교통사고율 등 환경·위험·재해 항목이 제시되었다. 그러나 설문조사 자료를 이용하여 분석한 결과, 교육·문화·복지 요인과 환경·위험·재해 요인은 매우 유사하게 추출되었으나, 인구특성 요인은 중요한 요인의

<표 9> 요인분석 결과(인구·사회 부문)

요인	변수	성분		
		요인 적재치	공통성	신뢰도(Cronbach's α)
교육·문화·복지	복지시설 수	.877	.844	.866
	문화시설 수	.868	.862	
	커뮤니티시설 수	.712	.690	
	교육시설 수	.674	.591	
환경·위험·재해	지역 범죄율	.794	.750	.790
	교통사고율	.758	.778	
	지역 재해율	.727	.668	
	공해 및 소음	.512	.620	

로 나타나지 않았다.

<표 9>와 같이 교육·문화·복지 요인은 복지 시설 수, 문화시설 수, 커뮤니티시설 수와 교육 시설 수의 지표 순으로 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 환경·위험·재해 요인은 지역 범 죄율, 교통사고율, 지역 재해율, 공해 및 소음 지표가 유의미한 구성요소로 분석되었다. 그러나 주거환경 불만족도 지표는 구성요소에서 제외되었는데, 이는 상대적으로 수치화하기 어려운 지표이기 때문인 것으로 판단된다. 다른 지표들은 선행연구를 통해 도출된 내용과 일치하는 것으로 나타나 전문가들도 교육·문화·복지, 환경·위험·재해 요인이 적절한 도시재생 지역선정의 평가지표로 인식하고 있음을 알 수 있다.

반면, 정비사업과 도시재생특별법에서 중요하게 고려되는 인구특성 요인이 독립적인 요인으로 나타나지 않았다. <표 5>에 제시된 지표들과 비교하면, 노인인구비율과 경제활동 인구 비율은 분석에서 제외되었고, 인구증감률과 전출입자 비율은 산업·경제 부문에 포함되었다. 노인인구비율이 분석에서 제외된 것은 최근 급격

한 노인인구 증가가 특정지역에만 국한되지 않은 보편적 사회현상이므로 평가지표로써 중요도가 낮은 것으로 이해된다. 또한 경제활동 인구비율은 산업·경제 부문의 산업인구 종사자 비율과 매우 유사하게 해석될 수 있기 때문인 것으로 판단된다.

3) 산업·경제 부문

산업·경제 부문의 각 요인들의 Cronbach's α 값은 산업·고용이 0.883, 사업추진여건이 0.784이고 재무성 및 부동산 가치가 0.854로 모두 신뢰도 기준을 초과하므로 연구에서 사용된 측정도구에 신뢰성에 문제가 없는 것으로 나타났다(<표 10> 참고).

선행연구의 검토를 통해 설정한 <표 5>의 산업·경제 부문은 재정자립도, 자가 비율과 실업률 등 소득 및 경제활동, 지가 상승률과 주택가격 변동률 등 부동산가치, 사업체수 및 종사자수 증감률 등 산업, 그리고 주민동의율, 총사업비 회수 소요기간, 수요(구매력) 등 사업추진여건 항

<표 10> 요인분석 결과(산업·경제 부문)

요 인	변 수	성분		
		요인 적재치	공통성	신뢰도(Cronbach's α)
산업·고용	종사자수 증감률	.847	.786	.883
	사업체수 증감률	.838	.758	
	산업인구 종사자 비율	.720	.647	
	전출입자 비율	.685	.635	
	인구증감률	.623	.587	
	실업률	.618	.604	
사업추진여건	주민동의율	.745	.691	.784
	지자체 추진의지	.637	.593	
	노후불량 건축물 비율	.633	.685	
	기반시설 공급률	.604	.591	
재무성 및 부동산 가치	사업 NPV	.768	.697	.854
	총사업비 회수 소요기간	.767	.697	
	수요(구매력)	.732	.728	
	지가수준	.646	.674	
	주택가격 변동률	.627	.717	
	지가 상승률	.598	.699	

목이 제시되었다. 전문가 설문조사 자료를 분석한 결과, 산업·고용, 사업추진여건과 재무성 및 부동산가치 등 3개 요인은 유사하게 추출되었으나, 소득 및 경제활동은 중요한 요인으로 나타나지 않았다.

<표 10>과 같이 산업·경제 요인은 종사자수 및 사업체수 증감률, 산업인구 종사자 비율, 전출입자 비율, 인구증감률과 실업률 등 6개의 산업 및 고용 관련 지표를 포함하고 있다. 선행연구 검토를 통해 설정한 <표 5>의 지표들과 비교하면, 산업 요인의 3개 지표와 함께 전출입자 비율과 인구증감률 등 인구·사회 부문 내 인구특성 요인의 지표와 산업·경제 부문 내 소득 및 경제활동 요인의 실업률 지표가 포함되었다. 인구특성 요인의 지표들이 산업·고용 요인의 지표로 분류된 것은 현재 우리나라 인구감소의 주된 원인이 저 출산이고, 지역 내 인구증감은 주로 경제인구의 유출입에 의해 영향을 받기 때문인 것으로 판단된다.

사업추진여건 요인은 주민동의율, 지자체 추진의지, 노후불량 건축물 비율, 기반시설 공급률 순으로 중요한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 주민동의율과 지자체 추진의지는 <표 5>에서 제시된 사업추진여건 요인의 지표와 함께 노후건축물과 기반시설 지표가 포함되었다. 이는 사업추진여건과 관련하여 주민동의율과 지자체의 추진의지가 중요한 요소이며, 이와 함께 기존 정비 사업구역 지정 시 중요하게 고려되는 노후건축물 비율과 기반시설 설치비율도 도시재생 사업 추진을 위한 주요 요소로 판단된다.

재무성 및 부동산가치 요인은 <표 5>에 제시된 사업추진여건 항목의 3개 지표(사업 NPV, 총사업비 회수 소요기간, 수요(구매력))와 부동산가치 항목의 3개 지표(지가수준, 주택가격 변동률, 지가 상승률)를 포함하여 6개의 지표로 구성되었다. 기존 부동산가치 항목이 사업추진여건 항목과 함께 재무성 및 부동산가치 요인으로 구분된 것은 도시재생 사업지역 내 부동산가치가 사업대상지의 사업성과 연계되어 중요한 영향을 미치고 있음을 의미한다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약

본 연구는 향후 도시재생사업의 대상지를 선정하는데 있어 실제 가장 재생이 필요한 지역을 보다 객관적이고 합리적으로 평가하기 위한 도시재생 지역선정 평가지표를 도출하는데 목적이 있다. 이를 위해 도시재생, 정비사업 지역선정 평가지표 관련 국내 선행연구를 검토한 후, 일본, 영국, 미국, 프랑스 등의 도시재생 지역선정 평가지표를 분석하여 도시재생 지역선정 평가요소를 도출하였다. 이를 바탕으로 도시재생 관련 전문가들을 대상으로 설문조사를 실시하였고, 조사 자료를 이용한 탐색적 요인분석을 실시하여 부문별 구성요인과 지표를 도출하였다. 분석 결과와 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 도시재생 지역선정 평가지표 측면에서 보면, 기존 도시재정비, 노후주택, 주거환경 개선사업 등의 국내외 선행연구에서 제시된 물리·환경, 인구·사회, 산업·경제 부문을 구성하는 요인과 지표들은 전문가들의 의견과 전반적으로 유사하지만, 인구특성 요인과 같이 요인과 지표가 선행연구와 다소 차이를 나타내고 있다.

둘째, 물리·환경 부문의 도시재생 지역선정 평가요인은 토지이용, 건축물상태와 접근성으로 나타났다. 이 부문의 평가지표는 국공유지비율, 무허가 건축물 비율, 주택밀도, 공가비율, 대중교통체계, 공원녹지비율 등을 중요한 요소로 인지하고 있는 것으로 분석되었다. 또한 전문가들은 접근성 요인 중 기 제시된 사업대상지 내 공공시설 수, 기반시설 공급률, 4m미만 도로비율보다 대중교통체계, 공원녹지비율과 시설접근성 등의 접근성 요인을 더 적합한 평가지표로 인지하는 것으로 보인다. 이는 정비 사업에서 중요한 지표들이 도시재생 평가지표에서는 다르게 나타날 수 있음을 시사한다.

셋째, 인구·사회 부문은 인구특성 요인을 제외하고 교육·문화·복지와 환경·위험·재해 요인과 8개의 지표로 구성되었다. 이 두 요인과 대부

분 지표들은 선행연구 분석을 통해 도출된 내용과 일치하며, 이는 전문가들도 이들을 적절한 도시재생 평가요소로 인식하고 있음을 알 수 있다. 그러나 정비사업과 도시재생에서 중요하게 인식되는 인구특성이 독립적인 요인으로 나타나지 않은 점과 노인인구비율과 경제활동 인구비율이 평가지표에서 제외된 것은 인구특성 지표들이 산업·경제 부문의 지표들과 상관관계가 높고, 최근 우리나라의 고령화 등 보편적 사회현상을 반영하는 것으로 판단된다.

넷째, 산업·경제 부문의 평가요인을 분석한 결과, 산업·고용, 사업추진여건과 재무성 및 부동산가치 등 3개 요인은 유사하게 추출되었으나, 소득 및 경제활동은 독립적인 요인으로 나타나지 않았다. 기 제시된 인구특성 요인의 전출입자 비율과 인구증감률 지표가 산업·고용 요인으로 분류된 것은 우리나라 저출산 현상과 경제인구의 유출입에 의한 인구증감의 영향이 크기 때문인 것으로 판단된다. 사업추진여건 요인은 주

민동의율과 지자체 추진의지가 중요하며, 기존 정비사업 추진 시 중요한 지표인 노후불량 건축물 비율과 기반시설 비율도 도시재생사업 추진을 위한 주요 요소로 인식되고 있다. 또한 재무성 및 부동산가치 요인은 도시재생 사업지역 내 부동산가치가 사업성과 연계되어 중요한 영향을 미치고 있음을 시사한다.

2. 연구의 한계와 과제

본 연구는 향후 국가 및 지방자치단체가 보다 합리적으로 도시재생지역을 선정하기 위한 도시재생 선정지역 평가지표를 도출하였다는 데 의의가 있다. 그러나 이 평가지표를 실제 도시재생 지역선정에 적용하는 데는 한계가 있다. 본 연구에서 제시된 평가지표가 유용한 자료가 되기 위해서는 요인과 지표 간 가중치 연구 등 후속 연구가 요구된다.

參考文獻

- 강민정, “도심 상업지역의 노후도 평가지표 개발에 관한 연구”, 경북대학교 석사학위논문, 2007.
- 강현철·서순탁, “도시정비사업 활성화를 위한 참여형 PFV 도입방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 고광용, “서울시 도심 재활성화를 위한 정책방안 연구”, 동방대학교 박사학위논문, 2012.
- 김세용, “도시커뮤니티 보전과 지역재활성화”, 건설기술인, 한국건설기술인협회, 2007.
- 김종구·송호창·이주형, “AHP를 활용한 주거환경개선사업의 선정지표 중요도 분석:경기도를 중심으로”, GRI 연구논총, 경기개발연구원, 2011, 제13호(3).
- 김철규, “도시재생사업 지원의 우선순위 선정을 위한 지표 설정”, 경북대학교 석사학위논문, 2013.
- 김태곤, “불량주거지 정비제도의 문제점 및 개선방안에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위논문, 2002.
- 김희재, “시물레이션을 통한 노후불량주거지역의 정비구역지정기준 설정방안 연구 :대전광역시 동구 대동33번지 일원 정비예정구역에 중심으로”, 중앙대학교 석사학위논문, 2009.
- 노경섭, 제대로 알고 쓰는 논문 통계분석, 한빛아카데미, 2014.
- 대한주택공사, 전국 노후불량주거지역의 현황과 효율적 정비방안, 2004.
- 박정은·최병선, “주거환경개선사업지구 지정기준항목에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39호(1).
- 배경주·김재환·이상엽, “도시재정비사업의 지구특성에 따른 사업영향요인 평가분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 배영남, “도시재생을 위한 계획요인에 관한 연구”, 전남대학교 박사학위논문, 2009.
- 송지준, SPSS/AMOS통계분석 방법, 21세기사, 2012.

- 순희자 · 김형주, “지속가능한 도시발전을 위한 생태도시 적용모형에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 양재섭 · 이재수 · 남선희, 도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향, 서울연구원, 2013.
- 오중근, “지속가능한 도시재생사업의 Project Consulting Management모델”, 연세대학교 박사학위논문, 2008.
- 유병권, “도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 입법과정”, 국토계획, 대한국토 · 도시계획학회, 2013, 제 48집.
- 이영성 · 김예지 · 김용욱, “도시차원의 쇠퇴실태와 경향”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13호(2).
- 이정재, “주거환경개선사업 정비구역 지정기준 개선 방안에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2011.
- 이창구, “도시재생계획의 지속가능성 사전평가 방법의 적용에 관한 연구”, 인하대학교 박사학위논문, 2013.
- 이희연 · 심재현 · 노승철, “도시 내부의 쇠퇴실태와 공간패턴”, 한국도시지리학회지, 한국도시지리학회, 2010, 제13호(2).
- 장재일 · 오종열, “역사문화환경을 활용한 해외 도시재생 사례의 문헌적 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.
- 정삼석 · 정상철, “직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 최정민, “공공시행 주거환경개선사업의 사업평가에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문, 2012.
- 추문석, “주거환경개선사업지구의 지정기준 문제점 및 개선방안에 관한 연구-의왕시 내손동 일원 제1종 일반주거지역 중심으로”, 경원대학교 석사학위논문, 2011.
- 한국지방행정연구원, 지역쇠퇴분석 및 재생방안, 2012.
- 한승준, “프랑스 사례에 따른 우리나라 개발촉진지구 선정기준에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토 · 도시계획학회, 2007, 제36권(1).
- Roberts, P. & Sykes, H., *Urban Regeneration : A Handbook*, Sage Publications Ltd, 2000.
- The Urban Task Force, *Towards an Urban Renaissance*, Routledge, 1999.