

산업연관분석을 활용한 도시재생사업의 경제적 효과 분석*

An Analysis on Economic Effects of Projects for Urban Regeneration Using
Inter-Industry Analysis

윤병훈**·남진***

Yun, Byung-Hun · Nam, Jin

目次

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| I. 서론 | 2. 산업연관분석의 절차 |
| 1. 연구배경 및 목적 | IV. 도시재생사업의 경제적 효과 분석 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 1. 분석 개요 |
| II. 이론고찰 및 선행연구 검토 | 2. 도시재생사업의 경제적 효과 |
| 1. 관련 이론 검토 | V. 결론 및 시사점 |
| 2. 선행연구 검토 | <abstract> |
| III. 분석의 틀 | <참고문헌> |
| 1. 산업연관분석의 전제 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the economic effect of projects for urban regeneration so that urban regeneration can become a sustainable urban policy.

(2) RESEARCH METHOD

To analyze the economic effect of that, this study used inter-industry analysis, which is widely used in preliminary feasibility studies to evaluate the validity of policies. The inter-industry analysis can analyze the economic ripple effect (production inducement effect, value added inducement effect, employment inducement effect) through policy based on inter-industry linkage.

* 이 논문은 2016년도 서울시립대학교 교내학술연구비에 의하여 지원되었음.

이 논문은 2018 전반기 전국부동산학술대회에서 발표하기로 하였습니다.

** 주 저 자 : 서울시립대학교 도시공학과 시간강사/서울시 동북4구 도시재생협력지원센터 사무국장, 공학박사, t_crat@uos.ac.kr

*** 교신저자 : 서울시립대학교 도시공학과 교수, 공학박사, jnam@uos.ac.kr

▷ 접수일(2018년 1월 30일), 수정일(1차: 2018년 4월 11일), 게재확정일(2018년 5월 20일)

(3) RESEARCH FINDINGS

The results of the analysis of the economic effect of projects for urban regeneration through inter-industry analysis are as follows. First, the projects for urban regeneration have a positive economic impact on large cities and small cities including the priority area for urban regeneration.

2. RESULTS

The basic unit derived from the urban regeneration type can be used to estimate the economic effect of the projects for urban regeneration in the central government and local government.

3. KEY WORDS

- Urban Regeneration, Projects for Urban Regeneration, Economic Effect, Inter-Industry analysis, Benefit- Cost analysis

국문초록

이 연구는 도시재생이 지속가능한 도시정책으로 자리매김할 수 있도록, 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하기 위하여 정책의 타당성을 평가하는 예비타당성 조사에서 많이 활용하고 있는 산업연관분석을 활용하였다. 산업연관분석을 통해 도시재생선도지역 13곳을 대상으로 국가차원과 지역차원에서 도시재생사업의 생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과 등의 경제적 효과를 분석하였다. 분석결과 도시재생사업은 도시재생 선도지역을 포함하고 있는 대도시, 중소도시 전반에 긍정적인 영향을 미치는 것을 확인할 수 있었다. 다만 도시재생사업의 효과를 종합적으로 분석하기 위해서는 도시규모, 도시재생유형 등을 고려하여 시나리오별 다양한 평가방법이 마련되어야 한다.

핵심어 : 도시재생, 도시재생사업, 경제적 효과, 산업연관분석, 비용편익분석

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

2008년 금융위기 이후 지속된 장기적인 경기침체와 인구감소에 따른 저성장·성숙시대에 진입하면서 사람, 장소성, 삶의 질, 고유성, 형평성 등이 도시정책에서 중요한 키워드로 인식되

었고¹⁾, 도시정책의 패러다임이 신도시개발에서 도시재생으로 전환되었다. 즉 기존 시가지 정비에 대한 필요성이 증대되면서 도시계획의 관점이 ‘신개발’에서 ‘재정비’로 바뀌었으며, 최근 신도시 및 신시가지 개발에 반대되는 개념으로 도시재생이 주목받고 있다²⁾.

저성장·성숙시대에는 부동산 침체 뿐 아니

1) 남진·윤병훈·박관우, “도시성장단계평가를 통한 도시재생의 타당성 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2015, 제50권 제3호, p.153.
 2) 정삼석·신동훈·정상철, “도시 구시가지 쇠퇴현상에 따른 도시재생방안에 관한 연구 - 구 마산 도심지를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, p.84.

라 인구감소, 고령화 등으로 외곽개발의 수요가 감소하고, 과거와 같이 정비사업을 통한 개발이익의 창출이 현실적으로 어렵다. 특히 개발여력이 없는 지방 중소도시의 경우 대도시와 비교하여 사업성이 더욱 낮기 때문에, 민간주도의 정비사업이나 도시개발이 이루어지지 않았고 도시쇠퇴는 악화되고 있다. 또한 과거에는 크게 신경쓰지 않았던 원주민 재정착률 저하, 도시경관 부조화, 주택유형 획일화, 지역의 고유성 훼손 등이 심각한 문제로 인식되기 시작하였고, 과거와는 다른 방식의 도시관리 및 도시정비가 필요하다는 공감대가 확산되면서 도시재생이 중요한 도시정책으로 자리매김 하고 있다.

이러한 도시정책 패러다임 변화에 부흥하여 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」이 제정 및 시행되어 도시재생에 대한 법적 기반이 마련되었다. 국내의 도시재생사업은 도시재생특별법은 도시경제기반형과 근린재생형으로 구분된다³⁾. 그리고 「도시재생특별법」에 따라 전국 곳곳에서 도시재생사업(도시재생선도지역 13곳, 도시재생일반지역 33곳)이 활발하게 이루어지고 있다. 도시재생사업을 추진하고 있는 지자체별로 사업추진의 진도는 다르지만, 중앙정부와 지자체 모두 도시재생사업이 성공적 추진을 위해 많은 노력을 하고 있다⁴⁾. 또한 최근 출범한 정부에서는 도시재생 뉴딜정책을 통해 5년동안 매년 10조원씩 총 50조의 예산을 도시재생사업에 투입하여 총 500여개의 도시재생지역을 선정할 예정이다.

이와 같이 도시재생이 도시정책에서 중요하게 인식되고 있지만 지속가능한 도시재생을 위해서는 도시재생의 타당성이 확보되어야 하고⁵⁾, 이를 위해 도시재생의 효과에 대한 객관적 검증이 필요하다. 즉 도시재생사업과 같이 정부의 많은 예산이 많이 투입되는 공공투자사업은

해당사업을 추진하는 것이 타당한지 여부를 다양한 측면에서 검토해야 한다⁶⁾.

해외에서는 다양한 방법을 통해 도시재생의 경제적 효과를 분석하여 도시정책으로서 도시재생이 지속가능하게 유지될 수 있도록 객관적 근거를 제시하고 있다. 그러나 우리나라에서는 2013년 「도시재생특별법」이 제정된 이후 도시재생이 본격적으로 시작되었기 때문에, 도시재생이 도시정책으로서 중요하게 인식되지 얼마 되지 않았다. 따라서 실제 도시재생을 통해 물리적·사회적·경제적 측면의 성과가 나타난 사례를 찾기 어렵고, 국내에서는 아직 도시재생의 경제적 효과를 분석하는 연구도 부족한 상황이다.

이 연구는 도시재생이 지속가능한 도시정책으로 자리매김할 수 있도록, 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하는 것을 목적으로 한다. 다만 도시재생사업의 성과가 아직 제대로 나오지 않은 상황을 고려하여, 도시정책 및 사업이 시행되기 전에 타당성을 확보하기 위한 예비타당성 조사에서 활용하고 있는 산업연관분석을 통해 도시재생사업의 경제적 효과를 추정하였다.

2. 연구의 범위 및 방법

연구의 공간적 범위는 국가차원에서 2014년 지정된 도시재생선도지역 13곳(경계기반형 2곳- 부산동구, 충북 청주시, 근린재생형 11곳- 서울 종로구, 충남 천안시, 충남 공주시, 강원 태백시, 경북 영주시, 대구 남구, 경남 창원시, 전북, 군산시, 광주 동구, 전남 순천시, 전남 목포시)을 대상으로 한다.

연구의 시간적 범위는 도시재생선도지역 도시재생활성화계획의 수립년도인 2015년으로 설정하였다. 이 연구는 도시재생활성화계획에 포함된 도시재생사업 및 프로그램을 대상으로 하기 때

3) 임미화·김현수·양유진, “복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제적 효과 예측”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, p.51.

4) 백민석·황재훈, “도시재생사업 추진과정에서의 참여주민간 의사결정권에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제67집, p.46.

5) 윤병훈·남진, “도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2015, 제50권 제8호, p.19.

6) 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제67집, p.60.

문에, 도시재생활성화계획의 수립년도와 동일하게 시간적 범위를 설정하였다.

이 연구에서는 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하기 위해 정책의 타당성을 평가하는 예비타당성 조사에서 많이 활용하고 있는 산업연관분석을 활용하였다. 산업연관분석은 도시재생활성화계획에 포함된 다양한 분야의 도시재생사업 및 프로그램의 산업간 연관관계를 통해 도시재생사업의 경제적 효과(생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과)를 분석한다.

II. 이론고찰 및 선행연구 검토

1. 관련 이론 검토

1) 산업연관분석

산업연관분석은 지역투입산출모형기반의 산업연관표를 활용하여 지역개발정책, 사업추진 등으로 인하여 발생하는 외부소요 변화에 따른 지역내 소득과 고용창출 등의 경제적 직·간접효과인 생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과를 추정할 때 사용된다⁷⁾. 산업연관표의 기본 방정식을 행렬로 표시하면⁸⁾

$$\begin{pmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1j} & \dots & a_{1n} \\ \vdots & \vdots & & \vdots & & \vdots \\ a_{i1} & a_{i2} & \dots & a_{ij} & \dots & a_{in} \\ \vdots & \vdots & & \vdots & & \vdots \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nj} & \dots & a_{nn} \end{pmatrix} \begin{pmatrix} x_1 \\ \vdots \\ x_i \\ \vdots \\ x_n \end{pmatrix} + \begin{pmatrix} y_1 \\ \vdots \\ y_i \\ \vdots \\ y_n \end{pmatrix} - \begin{pmatrix} m_1 \\ \vdots \\ m_i \\ \vdots \\ m_n \end{pmatrix} - \begin{pmatrix} z_1 \\ \vdots \\ z_i \\ \vdots \\ z_n \end{pmatrix} = \begin{pmatrix} x_1 \\ \vdots \\ x_i \\ \vdots \\ x_n \end{pmatrix}$$

여기서,

a_{ij} : j 부분 생산을 위한 i 부분 생산물 투입계수

x_i : i 부분의 산출액(자가공정산출액 포함)

y_i : i 부분의 최종수요 / m_i : i 부분의 수입

z_i : i 부분의 잔폐물 발생액

이 되고, 이를 다음과 같이 나타낼 수 있다. 여기서 A 는 투입계수행렬, x 는 총산출액 벡터, y

는 최종수요 벡터, m 은 수입액 벡터, z 는 잔폐물 발생액 벡터를 나타내고, 식을 전개하여 x 에 대해 풀면, 다음과 같다.

$$Ax + y - m - z = x$$

$$x - Ax = y - m - z$$

$$(I - A)x = y - m - z$$

$$x = (I - A)^{-1}(y - m - z)$$

여기서 $(I - A)^{-1}$ 행렬을 생산유발계수라 한다. I 는 주대각요소가 모두 1이고 그 밖의 요소는 모두 0인 단위행렬을 의미한다. 투입산출 분석에서 투입계수(a_{ij})는 다음 관계식으로 나타낼 수 있다.

$$a_{ij} = \frac{x_{ij}}{x_j}$$

여기서,

a_{ij} : j 산업의 제품 1단위를 생산하는데 투입되는 i 산업의 투입계수

x_j : j 산업의 총생산물

x_{ij} : i 산업 생산물 한 단위를 생산하기 위하여 필요한 j 산업부분 생산물

위 식을 변형하면 생산유발계수(레온티에프 역행렬계수)가 도출되는데, 이를 이용해 지역간 파급효과를 추정할 수 있다.

$$\text{즉, } x = (I - A)^{-1}y$$

여기서, $(I - A)^{-1}$: 레온티에프 역행렬계수 (Leontief Inverse Matrix)

2. 선행연구 검토

1) 국내 도시재생의 효과에 관한 연구

국내에서는 도시재생사업과 도시재생 유사 분야인 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등을 대상으로 NPV, B/C, IRR 등 비용편익 분석, 산업연관분석, 퍼지이론 방법, 평가지표 및 모니

7) 김남룡·김영·서약진·정경석, "도시재생사업의 산업구조적 파급효과와 변화 추이에 관한 연구", 주거환경, 한국주거환경학회, 2010, 제8권 제2호, pp.15~24.

8) 윤병훈·남진, "도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석", 국토계획, 대한민국도·도시계획학회, 2015, 제50권 제3호, p.22.

터링 등을 통해 도시재생의 사회·경제적 효과를 분석하였다(김남룡외, 2010; 성수연 외, 2011; 이용주·이상엽, 2017; 이영은·송호창, 2017; 윤병훈 외, 2015; 정진호 외, 2015; 민혜숙 외, 2016).

김남룡·김영·서약진·정경석⁹⁾(2010)는 도시재생 사업이 어느 정도의 경제적 파급효과를 가져올 수 있는지 산업구조적으로 분석하였다. 성수연·남진¹⁰⁾(2011)는 도시재생 유사분야인 주택재건축사업과 자율갱신에 따른 토지등소유자의 비용과 편익을 분석하여, 경제적 타당성을 분석하였다. 이용주·이상엽(2017)¹¹⁾은 도시재생사업을 추진하기 위한 타당성을 평가할 수 있는 기준을 도출하고, 창신·송인지구, 구의·자양지구, 상봉지구 등 3개 도시재생 사업지구의 평가기간간 중요도를 산출 및 비교분석 하였다. 이영은·송호창¹²⁾(2017)은 도시재생사업계획의 실현가능성을 평가하기 위한 사업계획 심사지표를 개발하고, 이를 통해 도시재생사업을 평가하였다. 정진호·윤두원·성순아·황희연¹³⁾(2015)는 청주시 중앙동을 대상으로 퍼지이론 방법을 활용하여 도시재생 프로그램별 상권활성화 효과를 실증분석하였다. 민혜숙·남진¹⁴⁾(2016)는 공적관점과 사적관점에서 도시재생의 직·간접 사회적 효용을 비교하였다.

2) 해외 도시재생의 효과에 관한 연구

해외에서는 도시재생사업이 해당 지역과 주변 지역에 사회·경제적 파급효과를 국내와 유사한 비용편익분석, 산업연관분석, 사회적 투자수익률 평가, 평가지표의 거시적 변화 등을 통해 분석하였다(Salvador Del, S. S., et al., 2003; Sophia, L., 2008; Ribeiro, F. L., 2008; Tyler, P., et al., 2010; 內閣官房, 2012; Fuertes, I. F., 2011; Betty, C., et al., 2010).

Salvador¹⁵⁾(2003)은 스페인 구시가지 도시재생사업의 효과를 가상가치평가기법(Contingent Valuation method: CVM)을 통해 분석하였다. Ribeiro, F. L.¹⁶⁾(2008)은 경제성 분석기법(NPV, 재무적타당성 분석 등)을 통해 리스본 구도심지역 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하였다. Tyler, P., et al.¹⁷⁾(2010)은 국가차원에서 Valuing the Benefits of Regeneration을 통해 도시재생의 사회·경제적 비용편익을 분석하였다.

일본에서는 도시재생사업의 비용과 편익의 대소비교, 도시재생긴급정비구역내 건설투자 및 부동산 공급에 의해 발생하는 직접효과·파급효과·고용유발계수산정, 도시재생긴급정비구역 지정 전후의 인구수·세대수·종업원수·연간판매

9) 김남룡·김영·서약진·정경석, "도시재생사업의 산업구조적 파급효과와 변화 추이에 관한 연구", 주거환경, 한국주거환경학회, 2010, 제8권 제2호, pp.15~24.

10) 성수연·남진, "기개발지의 주거정비방식에 따른 토지등소유자의 비용편익분석", 국토계획, 대한민국토·도시계획학회, 2011, 제46권 제3호, pp.143~154.

11) 이용주·이상엽, "도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제67집, pp.58~72.

12) 이영은·송호창, "주택도시기금 지원 기준 마련을 위한 도시재생사업계획의 실현가능성 평가기법", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집, pp.167~177.

13) 정진호·윤두원·성순아·황희연, "도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석 - 청주시 중앙동을 중심으로", 국토지리학회지, 대한민국토지리학회, 2015, 제49권 제1호, pp.15~25.

14) 민혜숙·김영범·남진, "도시재생사업의 사회적 효용에 관한 연구 - 공공의 관점에서", 국토계획, 대한민국토·도시계획학회, 2016, 제51권 제3호, pp.113~133.

15) Salvador Del, S. S. and Leandro, G. M., "The Nonmarket Benefits of Redeveloping Dockland Areas for Recreational Purposes: The Case of Castellón, Spain", *Environment and Planning A*, 2003, 35(12), pp.2115-2129.

16) Ribeiro F. L., "Urban Regeneration Economics: The Case of Lisbon's Old Town", *International Journal of Strategic Property Management*, Viilius Gediminas Technical University, 2008, 12, pp.203-213.

17) Tyler, P., Warnock, C., Provins, A., Wells, P., Brennan, A., Cole, L., Gilbertson, J., Gore, T., Crisp, R., Green, A., May-Gillings, M. and Phang, Z., "Valuing the benefits of regeneration", Cambridge Economic Associates, Department for Communities and Local Government, 2010, pp.23-97.

액 등의 변화 등을 통해 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하였다¹⁸⁾(內閣官房, 2012). Fuertes, I. F., et al.¹⁹⁾(2011)는 사회적 투자수익률 평가(SROI: Social Return on Investment)기법을 통해 근린지역을 대상으로 도시재생 전후의 정성적 사회적 가치를 정량적 수치로 추정하여 도시재생의 사회·경제적 효과를 분석하였다. Betty, C., et al.²⁰⁾(2010)은 커뮤니티 뉴딜(New Deal for Communities) 사업 구역 선정시 활용한 지역결핍지수(Index of Local Deprivation)의 거시적 변화로 커뮤니티 뉴딜정책을 통한 도시재생의 사회·경제적 효과를 분석하였다.

3) 기존 연구와의 차별성

국내·외에서는 평가지표의 거시적 변화, 사회적 투자수익률 평가(SROI) 등 다양한 방법으로 도시재생의 사회·경제적 효과를 분석하는 연구가 많이 이루어 졌다. 이 연구에서는 도시재생의 효과를 분석하는 다양한 평가방법 중에서 다음과 같은 기준을 통해 분석방법을 선정하였다. 첫째, 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하는 시점이다. 우리나라의 도시재생사업은 아직 초기단계이기 때문에 평가지표의 거시적 변화를 고려한 평가방법을 적용하기 어렵다. 둘째, 분석지표의 구축가능성 여부이다. 도시정책의 타당성을 분석하는데 가장 많이 활용되는 비용-편익분석에서는 단일사업의 비용대비 편익 비율을 산정한다. 그러나 정성적 변화를 화폐가치로 산정하는 방법은 아직 정립되어 있지 않기 때문에, 도시재생사업에 적용하기 어렵다.

이 연구에서는 분석시점과 분석지표의 구축가능성 여부를 고려하여 도시정책의 타당성 여부를 판단하는 예비타당성 조사 등에서 활용하

고 있는 산업연관분석을 적용하였다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 산업연관분석의 전제

산업연관분석을 통한 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하기 위한 전제는 다음과 같다. 첫째, 국가차원에서의 산업간 연관관계는 대도시, 중·소도시에도 동일하게 적용된다. 지역투입 산출모형 기반의 산업연관표의 공간적 범위는 국가 전체이고 투입계수, 생산유발계수, 부가가치 유발계수, 노동유발계수를 통해 산업간 연관관계를 설명한다. 도시 및 지역별로 산업구조가 상이하기 때문에 산업간 연관관계도 차이가 있지만, 일반적으로 적용할 수 있는 원단위를 도출하기 위해 국가차원의 산업연관표를 활용하였다.

둘째, 산업연관분석의 최종수요는 도시재생활성화계획에 포함된 도시재생사업 및 프로그램에 투입되는 예산을 기준으로 하였다. 다만 도시재생사업의 예산은 도시재생활성화계획 수립 이후 순차적으로 투입되지만, 이 연구에서는 분석의 용이성을 고려하여 도시재생활성화계획 수립년도(2015년)를 기준으로 한 시점에 투입되는 것으로 가정하였다.

셋째, 도시재생활성화계획의 사업 및 프로그램의 산업분류는 중분류를 기준으로 한다. 일반적으로 산업연관분석에서는 소분류를 기준으로 산업간 연관관계를 고려한 분석을 시행한다. 그러나 이 연구에서는 구체적인 사업이 시행된 이후가 아닌 계획수립단계에서 경제적 효과를 분석하기 때문에 산업을 소분류까지 구분할 수 없다.

18) 內閣官房, “都市再生の經濟効果”, 內閣官房地域活性化統合事務局, 2012, 日本, pp.4-57.

19) Fuertes, I. F. and Cavedo, D., “Social Return and Financing of Urban Regeneration Policies”, Paper presented at the 51st European Congress of the Regional Association International, 2011, Barcelona., pp.9-21.

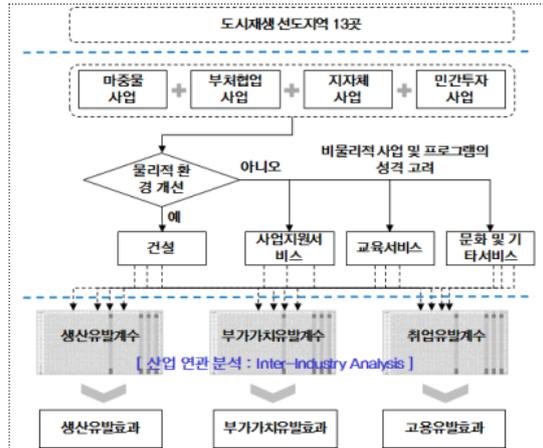
20) Beatty, C. & Foden, M. & Lawless, P. and Wilson, I., “The New Deal for Communities National Evaluation: Final Report”, Centre for Regional Economic and Social Research Sheffield Hallam University, Department for Communities and Local Government, 2010., pp.14-45.

2. 산업연관분석의 절차

도시재생사업의 경제적 효과를 분석하기 위한 산업연관분석은 다음과 같은 단계로 진행된다. 첫째, 도시재생활성화계획에 포함된 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 민간투자사업의 다양한 사업과 프로그램의 산업유형은 산업연관표의 산업분류를 기준으로 사업의 특성을 고려하여 구분한다. 도시재생 관련 물리적 환경개선 사업은 건축, 조경, 토목, 토건, 산업설비 등을 포함하는 건설업으로 가정하였고, 비물리적 도시재생 사업 및 프로그램은 특성을 고려하여 사업지원서비스업, 문화 및 기타서비스업, 교육서비스업 등으로 구분하였다.

둘째, 도시재생활성화계획의 마중물사업, 지자체사업, 부처협업사업, 민간투자사업을 대상으로 생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과를 통해 경제적 효과를 분석한다. 생산유발효과는 산업부문의 예산투입시 산업간 연관관계에 의해 각 산업부문에서 직·간접적으로 발생하는 경제적 가치를 의미한다. 부가가치유발효과는 산업부문의 예산투입시 산업간 연관관계에 의해 각 산업부문에서 추가적으로 발생하는 경제적 가치를 의미한다. 고용유발효과는 산업부문의 예산투입시 해당 산업부문의 한 단위(산출액 10억원) 생산을 위해 필요한 고용자(직접효과)와 생산과급효과에 의해 다른 산업부문에서 유발되는 고용자(간접효과)를 합한 직·간접적 유발 고용자를 의미한다. 다만 고용유발에 따른 경제적 가치를 산정하기 위해 5인 이상 규모 회사의 근로자 평균임금을 활용하였다. 이 연구에서는 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하기 위해 산업연관분석과 비용편익분석을 활용하였다. 다만 산업연관분석을 통해 도출되는 생산유발효과와 부가가치유발효과는 비용과 동일한 화폐단위이지만 고용유발효과의 기본단위는 인원(명수)이기 때문에, 고용유발효과를 화폐단위로 전환하기 위하여 5인 이상 근로자 평균임금 33.8백만원(2015년 기준)을 활용하였다.

〈그림 1〉 도시재생사업의 경제적효과 분석 절차



IV. 도시재생사업의 경제적 효과 분석

1. 분석 개요

1) 도시재생선도지역 현황

도시재생선도지역은 “도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생활성화를 도모하는 지역(도시재생특별법 제1장 총칙 2조 8항)으로서, 2014년 경제기반형 2곳, 근린재생형 11곳 등 총 13곳 도시재생선도지역이 선정되었다.

2) 도시재생선도지역 투입예산

13곳 도시재생선도지역에는 마중물사업 2,850.6억원, 부처협업사업 4,950.1억원, 지자체사업 2,039.7억원, 민간투자사업 5,848.9억원 등 총 15,689.3억원이 투입된다. 지역별로 부산 동구 도시경제기반형 도시재생선도지역에는 2,952.0억원(마중물사업 500.0억원, 부

〈표 1〉 도시재생지역의 투입예산 (단위 : 억원)

유형	구분	마중물사업	부처협업사업	지자체사업	민간투자사업	합계	
경제기반형	부산동구	500.0	398.0	654.0	1,400.0	2,952.0	
	충북청주	500.0	896.0	0.0	1,718.0	3,114.0	
	소계	1,000.0	1,294.0	654.0	3,118.0	6,066.0	
근린 재생형	서울종로구	200.0	221.2	552.7	0.0	973.9	
	광주동구	218.0	262.0	26.0	0.0	506.0	
	전북군산	200.0	344.0	133.0	50.0	727.0	
	전남목포	208.0	114.0	17.0	0.0	339.0	
	경북영주	199.6	149.8	0.6	3.1	353.1	
	경남창원	200.0	1,439.1	126.0	0.0	1,765.1	
	소계	1,225.6	2,530.1	855.3	53.1	4,664.2	
	소규모	대구남구	101.0	101.4	38.0	0.0	240.4
		강원태백	98.0	0.0	5.0	0.0	103.0
		충남천안	126.0	20.0	54.0	1,900.0	2,100.0
		충남공주	100.0	595.7	340.0	0.0	1,035.7
		전남순천	200.0	408.8	93.4	777.8	1,480.0
		소계	625.0	1,125.9	530.4	2,677.8	4,959.1
	합계		2,850.6	4,950.1	2,039.7	5,848.9	15,689.3

출처 : 국토교통부

처협업사업 398.0억원, 지자체사업 654.0억원, 민간투자사업 1,400.0억원)이 투입되고, 충북 청주시 도시재생선도지역에는 3,114.0억원(마중물사업 500.0억원, 부처협업사업 896.0억원, 민간투자사업 1,718.0억원)이 투입된다.

일반규모 도시재생선도지역인 서울 종로구는 973.9억원(마중물사업 200.0억원, 부처협업사업 221.2억원, 지자체사업 552.7억원), 광주 동구는 506.0억원(마중물사업 218.0억원, 부처협업사업 262.0억원, 지자체사업 26.0억원), 전북 군산시는 727.0억원(마중물사업 200.0억원, 부처협업사업 344.0억원, 지자체사업 133.0억원, 민간투자사업 50.0억원), 전남 목포시는 339.0억원(마중물사업 208.0억원, 부처협업사업 114.0억원, 지자체사업 17.0억원), 경북 영주시는 353.1억원(마중물사업 199.6억원, 부처협업사업 149.8억원, 지자체사업 0.6억원, 민간투자사업 3.1억원), 경남 창원시는 1,765.1억원(마중물사업 200.0억원, 부처협업사업 1,439.1억원, 지자체사업 126.0억원)이 투입된다.

소규모 근린재생형 도시재생선도지역인 대구 남구는 240.4억원(마중물사업 101.0억원,

부처협업사업 101.4억원, 지자체사업 38.0억원), 강원 태백시는 103.0억원(마중물사업 98.0억원, 지자체사업 5.0억원), 충남 천안시는 2,100.0억원(마중물사업 126.0억원, 부처협업사업 20.0억원, 지자체사업 54.0억원, 민간투자사업 1,900.0억원), 충남 공주시는 1,035.7억원(마중물사업 100.0억원, 부처협업사업 595.7억원, 지자체사업 340.0억원), 전남 순천시는 1,480.0억원(마중물사업 200.0억원, 부처협업사업 408.8억원, 지자체사업 93.4억원, 민간투자사업 777.8억원)이 투입된다.

2. 도시재생사업의 경제적 효과

1) 국가차원 도시재생사업의 경제적효과

국가차원에서 도시재생선도지역에는 마중물사업 2,850.6억원, 부처협업사업 4,950.1억원, 지자체사업 2,039.7억원, 민간투자사업 5,848.9억원 등 총 15,689.3억원으로 민간투자사업의 예산비중이 가장 높다. 13개 도시재생선도지역의 도시재생활성화계획에 포함된 사업 및 프로그램 중에서 물리적 환경개선이 포함된 사업은 건설업으로 가정하고, 물리적 환경개선

을 제외한 사업 및 프로그램은 특성을 고려하여 사업지원서비스, 교육서비스, 문화 및 기타서비스 등으로 구분하였다.

이와 같은 방식으로 총 2,850.6억원이 투입되는 마중물사업은 건설 2,411.4억원, 사업지원서비스 136.9억원, 교육서비스 94.0억원, 문화 및 기타서비스 208.4억원으로 분류하고, 4,950.1억원이 투입되는 부처협업사업은 건설 4,706.6억원, 사업지원서비스 43.0억원, 교육서비스 6.0억원, 문화 및 기타서비스 194.4억원으로 분류한다. 2,039.7억원이 투입되는 지자체사업은 건설 1,882.7억원, 사업지원서비스 23.2억원, 교육서비스 1.0억원, 문화 및 기타서비스 132.8억원이고, 5,848.9억원이 투입되는 민간투자사업은 건설 5,845.8억원, 사업지원서비스 3.1억원이다. 종합하면 13개 도시재생선도지역에는 건설 14,846.5억원, 사업지원서비스 206.2억원, 교육서비스 101.0억원, 문화 및 기타서비스 535.6억원으로 총 15,689.3억원의 예산이 투입된다.

투입예산에 대한 생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과는 산업연관표의 산업별 생산유발계수, 부가가치유발계수, 취업유발계수를 통해 산정하였다. 다만 유발계수의 기준년도는 도시재생활성화계획 수립년도인 2015년으로 가정하였다.

〈표 2〉 산업연관표 생산·부가가치·취업유발계수 (2015년 기준)

구분	건설 (열합계)	사업지원 서비스 (열합계)	교육 서비스 (열합계)	문화 및기타서 비스(열 합계)
생산	2.223	1.545	1.435	1.860
부가가치	0.696	0.857	0.862	0.774
취업	14.574	30.218	18.840	26.676

먼저 2,850.6억원이 투입되는 마중물사업의 생산유발효과는 건설 5,359.8억원(투입예산 2,441.4억원 X 생산유발계수 건설 열합계 2.223), 사업지원서비스 211.5(투입예산 136.9

억원 X 생산유발계수 사업지원서비스 열합계 1.545), 교육서비스 134.9억원(투입예산 94.0억원 X 생산유발계수 교육서비스 열합계 1.435), 문화 및 기타서비스 387.6억원(투입예산 208.4억원 X 문화 및 기타서비스 열합계 1.860) 등 총 6,093.6억원이다. 이와 같은 방식으로 4,950.1억원이 투입되는 부처협업사업의 생산유발효과는 10,898.1억원, 2,039.7억원이 투입되는 지자체사업의 생산유발효과는 4,469.0억원, 5,848.9억원이 투입되는 민간투자사업의 생산유발효과는 12,998.2억원 등 총 34,458.9억원이다.

국가차원에서 도시재생선도지역의 마중물사업에 투입되는 예산을 통해 발생하는 부가가치유발효과는 건설 1,677.5억원(투입예산 2,441.4억원 X 부가가치유발계수 건설 열합계 0.696), 사업지원서비스 117.4억원(투입예산 136.9억원 X 부가가치유발계수 사업지원서비스 열합계 0.857), 교육서비스 81.0억원(투입예산 94.0억원 X 부가가치유발계수 교육서비스 열합계 0.862), 문화 및 기타서비스 161.3억원(투입예산 208.4억원 X 부가가치유발계수 문화 및 기타서비스 열합계 0.774) 등 총 2,037.1억원이다. 동일한 방식으로 투입예산에 대한 부가가치유발효과는 부처협업사업 3,466.8억원, 지자체사업 1,433.3억원, 민간투자사업 4,069.4억원 등 11,006.5억원이다.

고용유발효과는 일정기간 동안 생산활동에 투입된 노동량을 총산출액으로 나눈 노동계수에 투입예산 한단위(산출액 10억원)당 직·간접적 생산유발효과를 나타내는 생산유발계수를 곱한 취업유발계수를 통해 산정한다. 도시재생선도지역의 마중물사업에 투입되는 예산을 통해 발생하는 고용유발효과는 건설 3,514.4명(투입예산 2,411.4억원 X 취업유발계수 건설 열합계 14.574 ÷ 10억원), 사업지원서비스 413.7명(투입예산 136.9억원 X 취업유발계수 사업지원서비스 열합계 30.218) ÷ 10억원), 교육서비스 177.1명(투입예산 94.0억원 X 취업유발계수 교육서비스 열합계 18.840 ÷ 10억원), 문화 및 기타서비스 556.0명(투입예산 208.4억원 X

〈표 3〉 국가차원 도시재생사업의 경제적 효과 분석 (단위: 억원)

구분	투입예산	생산유발효과	부가가치유발효과	고용유발효과		합계	투입예산 대비 증가율
				고용유발(명)	고용유발경제가치*		
마중물사업	2,850.6	6,093.6	2,037.1	4,661.1	1,575.4	9,706.1	2.40
부처협업사업	4,950.1	10,898.1	3,466.8	7,519.3	2,541.5	16,906.4	2.42
지자체사업	2,039.7	4,469.0	1,433.3	3,170.1	1,071.5	6,973.7	2.42
민간투자사업	5,848.9	12,998.2	4,069.4	8,529.0	2,882.8	19,950.5	2.41
합계	15,689.3	34,458.9	11,006.5	23,879.5	8,071.2	53,536.7	2.41

고용유발 경제가치* : 고용유발(명) × 5인이상 근로자 평균임금 33.8백만원 (2015년)

취업유발계수 문화 및 기타서비스 열함계 26.676 ÷ 10(억원) 등 총 4,661.1명이다. 동일한 방식으로 투입예산에 대한 고용유발효과는 부처협업사업 7,519.3명, 지자체사업 3,170.1명, 민간투자사업 8,529.0명 등 총 23,879.5명이다.

이는 2015년 기준의 전국 5인이상 규모 사업체의 근로자 평균근로자 임금 33.8백만원으로 환산하면, 마중물사업 1,575.4억원, 부처협

업사업 2,541.5억원, 지자체사업 1,071.5억원, 민간투자사업 2,882.8억원 등 총 8,071.2억원에 해당된다.

2) 지역차원 도시재생사업의 경제적효과

지역차원에서 도시재생사업의 경제적 효과는 국가차원과 동일한 방식으로 건설, 사업지원 서비스, 교육서비스, 문화 및 기타서비스 산업별 생산유발계수, 부가가치유발계수, 취업유발계

〈표 4〉 지역차원 도시재생사업의 경제적 효과 (단위: 억원)

구분	투입예산		생산유발효과	부가가치유발효과	고용유발효과		계	투입예산 대비 증가율
					고용유발(명)	고용유발경제가치*		
경제 기반형	마중물사업	1,000.0	2,194.5	702.0	1,519.9	513.7	3,410.3	2.41
	부처협업사업	1,294.0	2,810.0	915.1	2,076.6	701.9	4,427.0	2.42
	지자체사업	654.0	1,452.3	455.3	955.5	323.0	2,230.5	2.41
	민간투자사업	3,118.0	6,930.4	2,169.1	4,544.1	1,535.9	10,635.4	2.41
	합계	6,066.0	13,387.1	4,241.5	9,096.2	3,074.5	20,703.2	2.41
일반 근린 재생형	마중물사업	1,225.6	2,600.8	879.7	2,039.7	689.4	4,169.9	2.40
	부처협업사업	2,530.1	5,598.0	1,765.7	3,759.9	1,270.9	8,634.6	2.41
	지자체사업	855.3	1,893.2	596.7	1,270.6	429.5	2,919.4	2.41
	민간투자사업	53.1	116.0	37.5	82.4	27.8	181.3	2.41
	합계	4,664.2	10,208.0	3,279.6	7,152.5	2,417.6	15,905.1	2.41
소규모 근린 재생형	마중물사업	625.0	1,298.3	455.4	1,101.3	372.2	2,125.9	2.40
	부처협업사업	1,125.9	2,490.0	786.0	1,682.8	568.8	3,844.8	2.41
	지자체사업	530.4	1,123.5	381.3	944.1	319.1	1,823.8	2.44
	민간투자사업	2,677.8	5,951.9	1,862.9	3,902.6	1,319.1	9,133.8	2.41
	합계	4,959.1	10,863.7	3,485.5	7,630.7	2,579.2	16,928.4	2.41

고용유발 경제가치* : 고용유발(명) × 5인이상 근로자 평균임금 33.8백만원 (2015년)

수를 기준으로 산정하였다.

(2) 근린재생형 도시재생선도지역

(1) 도시경제기반형 도시재생선도지역

부산 동구 도시재생선도지역에 투입되는 2,952.0억원의 예산을 통해 생산유발효과 6,499.9억원, 부가가치유발효과 2,067.6억원, 고용유발효과 4,452.7명(고용유발경제가치 1,505.0억원) 등 10,072.5억원의 경제적 효과가 나타난다. 사업유형별로 500.0억원이 투입되는 마중물사업은 1,704.6억원, 398.0억원이 투입되는 부처협업사업 1,362.1억원, 654.0억원이 투입되는 지자체사업은 2,230.5억원, 1,400.0억원이 투입되는 민간투자사업은 4,775.3억원의 경제적 효과가 나타난다.

충북 청주시에 마중물사업 500.0억원, 부처협업사업 896.0억원, 민간투자사업 1,718.0억원 등 총 3,114.0억원의 예산이 투입되고, 투입되는 예산을 통해 생산유발효과 6,887.3억원, 부가가치유발효과 2,173.9억원, 고용유발효과 4,643.4명(고용유발경제가치 1,569.5억원) 등 총 10,630.6억원의 경제적 효과가 나타난다.

종합하면 도시경제기반형 도시재생선도지역에 투입되는 6,066.0억원의 예산을 통해 생산유발효과 13,387.1억원, 부가가치유발효과 4,241.5억원, 고용유발효과 9,096.2명(고용유발경제가치 3,074.5억원) 등 총 20,703.2억원의 경제적 효과가 나타나고, 이는 투입예산과 비교하여 약 2.41배의 증가를 보이는 수치이다.

먼저 일반의 경우 서울 종로구 도시재생선도지역에 투입되는 973.9억원 예산을 통해 발생하는 경제적 효과는 생산유발효과 2,153.1억원, 부가가치유발효과 680.1억원, 고용유발효과 1,446.8명(고용유발경제가치 489.0억원) 등 총 3,322.3억원이다. 같은 방식으로 총 506.0억원이 투입되는 광주동구 도시재생의 경우 생산유발효과 1,095.1억원, 부가가치유발효과 358.3억원, 고용유발 792.0명(고용유발경제가치 267.7억원) 등 총 1,721.1억원이다.

종합하면 일반 근린재생형 도시재생선도지역 6곳에는 마중물사업 1,225.6억원, 부처협업사업 2,530.1억원, 지자체사업 855.3억원, 민간투자사업 53.1억원 등 총 4,664.2억원의 예산이 투입된다. 투입되는 예산을 통해 마중물사업은 생산유발효과 2,600.8억원, 부가가치유발효과 879.7억원, 고용유발효과 2,039.7명(고용유발경제가치 689.4억원) 등 총 4,169.9억원의 경제적 효과가 나타난다. 사업유형별로 부처협업사업 8,634.6억원, 지자체사업 2,919.4억원, 민간투자사업 181.3억원 등 총 15,905.1억원에 해당되고, 이는 투입되는 예산대비 약 2.41배의 증가를 보이는 값이다.

다음으로 소규모 근린재생형 도시재생선도지역은 대구남구, 강원태백, 충남천안, 충남공주, 전남순천 총 5개이다. 대구남구에는 마중물사업 101.0억원, 부처협업사업 101.4억원, 지자체사업 38.0억원 등 총 240.4억원의 예산이

<표 5> 도시재생사업 유형별 경제적 효과 원단위

구분	투입예산 (억원)	생산유발 (억원)	부가가치유발 (억원)	고용유발효과		합계 (억원)	
				고용유발 (명)	고용유발 경제가치* (억원)		
국가차원	1.000	2.196	0.702	1.522	0.514	3.412	
지역 차원	경제기반형	1.000	2.207	0.699	1.500	0.507	3.413
	일반 근린재생형	1.000	2.189	0.703	1.533	0.518	3.410
	소규모 근린재생형	1.000	2.191	0.703	1.539	0.520	3.414

고용유발 경제가치 : 고용유발(명) * 5인 이상 근로자 평균임금 33.8백만원 (2015년)

투입된다. 투입되는 예산을 통해 발생하는 경제적 효과는 마중물사업의 경우 생산유발효과 218.6억원, 부가가치유발효과 71.5억원, 고용유발효과 163.5명(고용유발경제가치 55.3억원) 등 총 345.4억원이고, 부처협업사업 346.0억원, 지자체사업 132.3억원 등 총 823.7억원이다. 도시재생선도지역 중에서 강원태백에 가장 적은 예산이 투입되는데 대부분 예산에 해당되는 마중물사업의 경우 생산유발효과 198.5억원, 부가가치유발효과 72.4억원, 고용유발효과 186.2명(고용유발경제가치 62.9억원) 등 총 333.9억원의 경제적 효과가 나타난다.

종합하면 소규모 근린재생형 도시재생선도지역 5곳에는 마중물사업 625.0억원, 부처협업사업 1,125.9억원, 지자체사업 530.4억원, 민간투자사업 2,677.8억원 등 총 4,959.1억원이 예산이 투입된다. 투입되는 예산을 통해 생산유발효과 10,863.7억원, 부가가치유발효과 3,485.5억원, 고용유발효과 7,630.7명(고용유발경제가치 2,579.2억원) 등 총 16,928.4억원의 경제적 효과가 나타난다.

3) 소결

산업연관분석을 통해 국가차원과 지역차원에서 도시재생사업의 경제적 효과를 분석한 결과에 따르면 도시재생사업은 경제적으로 긍정적인 영향을 미치는 것으로 예측할 수 있다. 다만 마중물사업, 부처협업사업, 지자체사업, 민간투자사업 등 진행되는 사업이 상이하기 때문에 사업별 원단위를 산정하지 않고, 국가차원·지역차원(경제기반형, 일반 근린재생형, 소규모 근린재생형)도시재생사업의 생산유발효과, 부가가치유발효과, 고용유발효과 원단위를 산정하였다.

국가차원에서 1.0억원 투입시 생산유발효과 2.196억원, 부가가치유발효과 0.702억원, 고용유발효과 1.522명(고용유발 경제가치 0.514억원) 등 총 3.412억원의 경제적 효과가 예상된다. 지역차원에서 경제기반형 도시재생사업의 경우 1.0억원 투입시 생산유발효과 2.207

억원, 부가가치유발효과 0.699억원, 고용유발효과 1.500명(고용유발 경제가치 0.507억원) 등 총 3.413억원의 경제적 효과가 나타난다. 최근 중요한 도시정책으로 추진되고 있는 도시재생 뉴딜정책에서는 매년 10조원이 투입될 예정인데, 투입되는 예산을 통해 생산유발효과 22.0조원, 부가가치유발효과 7.0조원, 고용유발효과 15.2만명(고용유발 경제가치 5.1조원) 등 34.1조원의 경제적 효과가 나타나는 것으로 예측된다.

일반 근린재생형의 경우 투입예산 1.0억원에 대해 생산유발효과 2.189억원, 부가가치유발효과 0.703억원, 고용유발효과 1.533명(고용유발 경제가치 0.518억원) 등 총 3.410억원의 경제적 효과가 나타나는 것으로 예상된다. 소규모 근린재생형의 경우에는 경제기반형, 일반 근린재생형과 비슷한 수준으로 투입예산 1.0억원 대비 3.414억원의 경제적 효과가 발생한다.

도시재생사업의 유형은 근린재생형 도시재생사업과 경제기반형 도시재생사업으로 구분되기는 하지만, 실제 진행되고 있는 사업의 면면을 보면 여전히 물리환경 개선과 관련되는 건설이 주로 진행되기 때문에 도시재생사업을 통한 경제적 파급효과는 유형별로 차이가 없이 비슷한 수준이다.

V. 결론 및 시사점

최근 도시재생 뉴딜사업과 같이 도시재생이 국가의 중요한 도시정책으로 제시되고 있지만, 우리나라는 도시재생이 본격적으로 시작된 지 오래되지 않아 도시재생의 가시적 효과가 나오지 않은 상황이다. 해외에서는 다양한 방법(비용편익분석, 평가지수의 거시적 변화, Valuing the Benefits of Regeneration, Regional Input-Output Analysis 등)을 통해 도시재생의 사회·경제적 효과를 정량적·정성적으로 검증하고 있다. 이 연구에서는 국내·외 도시재생의 효과분석

방법을 종합한 후 분석시점 및 자료의 구득가능성 여부를 고려하여 도시정책의 타당성을 평가하는데 주로 활용되었던 산업연관분석을 평가방법으로 선정하였다. 산업연관분석을 활용하여 도시재생의 경제적 효과를 분석하고, 도시재생이 도시정책으로 지속가능하게 유지될 수 있는 이론적·객관적 근거를 확보하였다.

산업연관분석을 통해 도시재생사업의 경제적 효과를 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 도시재생사업은 도시재생선도지역을 포함하고 있는 대도시, 중소도시 전반에 경제적으로 긍정적인 영향을 미친다. 국가 전체의 산업간 연관관계가 대도시 및 중소도시에도 동일하게 나타난다고 가정할 후 도시재생선도지역이 포함된 도시에 산업연관분석을 적용한 결과에 따르면 도시재생사업은 생산유발·부가가치유발·고용유발 등의 긍정적인 영향을 미치는 것으로 예상할 수 있다. 둘째, 도시재생 유형(도시경제기반형, 일반규모 근린재생형, 소규모 근린재생형)별로 마중물사업·부처협업사업·지자체사업·민간투자사업이 미치는 경제적 효과는 유사하다. 이는 도시재생사업의 유형을 다양하게 구분하고 있지만, 실제 도시재생활성화계획을 보면 대부분 물리적 환경 개선을 위한 건설에 많은 예산이 투입되고 있어 산업구조가 유사하기 때문이다. 또한 도시재생사업의 경제적 효과를 분석하여 도시재생 유형(도시경제기반형, 일반규모 근린재생형, 소규모 근린재생형)별 기본 원단위를 도출하였는데, 기본 원단위는 추후 중앙정부 및 지자체에서 도시재생사업의 경제적 효과를 추정하는데 활용

할 수 있다.

마지막으로 이 연구를 통해 얻은 시사점은 다음과 같다. 첫째, 도시재생사업의 경제적 효과를 평가할 수 있는 방법을 다변화해야 한다. 해외(영국, 일본 등)에서는 다양한 평가방법을 활용하고 있지만 우리나라는 아직 구체적 방법이 정립되어 있지 않다. 산업연관분석은 쉽게 따라할 수 있는 장점은 있지만 물리적 환경개선 사업을 건설업으로 가정하거나, 중분류까지 산업분류를 구분하였다는 점 등 한계점을 가지고 있다. 도시재생의 종합적 성격을 고려하여 도시재생사업의 효과를 평가할 수 있는 방법을 다변화해야 한다. 둘째, 국가·지역차원, 도시규모(대도시, 중소도시) 또는 도시재생사업 유형(경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거정비지원형, 우리동네살리기) 등을 고려하여 다양한 유형별로 도시재생사업의 효과를 분석할 수 있는 방법이 마련되어야 한다. 셋째, 도시재생을 통해 발생하는 정성적 가치를 평가할 수 있는 방법을 마련해야 한다. 도시재생은 물리적 환경개선, 경제·산업활성화 외에 정성적인 사회적 가치도 포함하기 때문에 이를 평가할 수 있는 방법이 마련되어야, 도시재생을 제대로 이해하고 평가할 수 있을 것이다.

저성장시대에 진입하면서 도시재생은 도시를 관리·정비하기 위해 필요한 도시정책으로 인식되고 있다. 다만 도시재생이 지속가능하게 유지되기 위해서는 도시재생이 다른 도시정책과 비교우위를 가지는 지에 대한 객관적 평가가 꾸준히 이루어져야 할 것이다.

參考文獻

- 김남룡·김영·서약진·정경석, “도시재생사업의 산업구조적 파급효과와 변화 추이에 관한 연구”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2010, 제8권 제2호.
- 김경천·김갑열·이계수, “도시재생 지역선정을 위한 평가지표 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 남진·윤병훈·박관우, “도시성장단계평가를 통한 도시재생의 타당성 분석”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2015, 제50권 제3호.

- 민혜숙·김영범·남진, “도시재생사업의 사회적 효용에 관한 연구 - 공공의 관점에서”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2016, 제51권 제3호.
- 백민석·황재훈, “도시재생사업 추진과정에서의 참여주민간 의사결정권에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제67집.
- 성수연·남진, “기개발지의 주거정비방식에 따른 토지등소유자의 비용편익분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2011, 제46권 제3호.
- 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제67집.
- 이영은·송호창, “주택도시기금 지원 기준 마련을 위한 도시재생사업계획의 실현가능성 평가기법”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집.
- 임미화·김현수·양유진, “복합상업시설 사례분석을 통한 경제기반형 도시재생사업의 경제효과 예측”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집.
- 윤병훈·남진, “도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2015, 제50권 제8호.
- 정삼석·신동훈·정상철, “도시 구시가지 쇠퇴현상에 따른 도시재생방안에 관한 연구 - 구 마산 도심지를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 정진호·유두원·성순아·황희연, “도시재생 상권활성화 프로그램 효과 분석 - 청주시 중앙동을 중심으로”, 국토지리학회지, 대한국토지리학회, 2015, 제49권 제1호.
- 内閣官房, “都市再生の経済効果”, 内閣官房地域活性化統合事務局, 日本, 2012.
- Beatty, C. & Foden, M. & Lawless, P. and Wilson, I., “The New Deal for Communities National Evaluation: Final Report”, Centre for Regional Economic and Social Research Sheffield Hallam University, Department for Communities and Local Government, 2010.
- Beartriz P. and Silke, N. H., “The Guggenheim Museum Bilbao: Between Regional Embeddedness and Global Networking”, *European Planning Studies*, Taylor & Francis Group, 2015, 23(8).
- Bohumi, F., “Exploring Spatial Patterns of Urban Brownfields Regeneration: The case of brno, Czech Republic”, *Cities*, Elsevier, 2015, 44.
- Fuertes, I. F. and Cavedo, D., “Social Return and Financing of Urban Regeneration Policies”, Paper presented at the 51st European Congress of the Regional Association International, Barcelona, 2011.
- Ribeiro F. L., “Urban Regeneration Economics: The Case of Lisbon’s Old Town”, *International Journal of Strategic Property Management*, Vilius Gediminas Technical University, 2008, 12.
- Salvador Del, S. S. and Leandro, G. M., “The Nonmarket Benefits of Redeveloping Dockland Areas for Recreational Purposes: The Case of Castellón, Spain”, *Environment and Planning A*, SAGE Journals, 2003, 35(12).
- Tyler, P., Warnock, C., Provins, A., Wells, P., Brennan, A., Cole, L., Gilbertson, J., Gore, T., Crisp, R., Green, A., May-Gillings, M. and Phang, Z., “Valuing the benefits of regeneration”, Cambridge Economic Associates, Department for Communities and Local Government, 2010.
- Tyler, P. & Colin, W. & Allan, P. and Bruno, L., “Valuing the Benefits of Urban Regeneration”, *Urban Studies*, SAGE Journals, 2013, 50(1).