

# 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표 중요도에 관한 실증 연구

## An Empirical Study on the Importance of Performance Indicators in the General Neighborhood Type of Urban Renewal New Deal Project

조 장 수\*·엄 수 원\*\*·양 지 영\*\*\*

Cho, Jang-Soo · Eum, Soo-Won · Yang, Ji-Young

### 차 례

- |  |  |
|--|--|
| I. 서 론<br>1. 연구의 배경 및 목적<br>2. 연구의 범위 및 방법                                 | IV. 조사설계 및 연구모형설정<br>1. 설문구성<br>2. 조사설계<br>3. 분석방법   |
| II. 도시재생뉴딜사업에 관한 이론고찰<br>1. 도시재생의 의의<br>2. 도시재생뉴딜사업의 개념 및 유형<br>3. 선행연구 검토 | V. 실증분석<br>1. 설문 응답자 기초분석<br>2. AHP 중요도 분석결과<br>3. Fuzzy 중요도 분석결과<br>4. AHP-Fuzzy 중요도 분석결과 |
| III. 도시재생뉴딜사업의 특징 및 추진현황<br>1. 사업유형별 특징<br>2. 도시재생뉴딜사업의 추진현황               | VI. 결 론<br><abstract><br><참고문헌>  |

### ABSTRACT

#### 1. CONTENTS

##### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to prepare the evaluation items necessary for selection of the next regions of Urban Renewal New Deal Project and propose the direction of development of Urban Renewal New Deal Project.

This study conducted an empirical analysis of the relative importance of the project's performance indicators in the general neighborhood type of Urban Renewal New Deal Project which is the most common type of project selected for 3 years from 2017 to 2019 among the 5 types in Urban Renewal New Deal Project that is being implemented as one of the major national projects of Moon Jae-in Government.

\* 주 저 자 : 전주대학교 대학원 부동산학과, 부동산학 박사수료, jschokh@hanmail.net

\*\* 교신저자 : 전주대학교 부동산학과, 교수, 부동산학 박사, sweom@jj.ac.kr

\*\*\* 공동저자 : 전주대학교 대학원 부동산학과, 부동산학 박사수료, yangji80@daum.net

▷ 접수일(2019년 10월 11일), 수정일(1차:2019년 11월 29일), 게재확정일(2019년 12월 21일)

## (2) RESEARCH METHOD

For the performance of this study, the system of performance indicators was set up first through review of preceding researches and related study literature and focus group interview(FGI) conducted by experts in urban renewal. A questionnaire survey was conducted for the academic circles related to real estate, government officials working in the area of urban renewal and experts in urban renewal sector. And the relative importance of the performance indicators in the general neighborhood type project was analyzed through AHP Analysis, Fuzzy Analysis and AHP-Fuzzy Analysis of the survey results.

## (3) RESEARCH FINDINGS

The According to the empirical analysis, the most important and closest factor in AHP-Fuzzy correction was the improvement of residential environment with house vacancy rate ranked first; old substandard house ranked second; and public rental housing ranked third. The improvement of surrounding scenery was ranked fourth; the space for the community was ranked fifth; and the regional cooperative was ranked sixth.

## 2. RESULTS

The research results can be used for evaluation of the regions of Urban Renewal New Deal Project and management of the performances of Urban Renewal New Deal Project in the future.

The limitation of this study will be overcome by empirical analysis of the relative importance of the performance indicators of each of the rest four types of project in addition to the general neighborhood type and empirical examination of the real performance indicators for the residents of the regions where the projects have been completed.

## 3. KEY WORDS

Urban Renewal New Deal Project, General Neighborhood Type, Performance Indicator, Urban Renewal, Urban Renewal Project, Selection Indicator

---

## 국문초록

---

본 연구는 문재인 정부의 국정과제로 추진하고 있는 도시재생뉴딜사업의 5가지 사업유형 중 2017년부터 3년간 가장 많이 선정된 일반근린형 도시재생뉴딜사업에 대하여 사업의 성과지표의 상대적 중요도를 분석하고 향후 도시재생뉴딜사업의 지역을 선정할 때에 필요한 평가요소로도 활용하고 사업의 발전방향을 제시하고자 하는 목적으로 연구하였다. 먼저 선행연구, 문헌고찰 및 도시재생 전문가에 의한 심층분석(FGI)를 통해 성과지표 체계를 구축하고, 부동산관련 학계, 도시재생부문 공무원 및 전문가 등을 대상으로 설문조사를 실시하고, AHP-Fuzzy분석을 통해 일반근린형 사업의 성과지표의 상대적 중요도를 분석하였다. 이러한 분석을 통해 AHP-Fuzzy 보정 중요도 순위에서 1위는 주택공실률로 나타났으며, 2위는 노후불량주택, 3위는 공공임대주택 등 주거환경 개선이 가장 중요하고 밀접한 것으로 파악되었다. 연구결과는 도시재생뉴딜 사업의 지역선정 시 이를 고려하는 것이 요청되며, 성과관리를 위한 요소로도 이를 고려한 성과관리가 요청된다. 본 연구는 다른 4가지 사업유형에 대한 유형별 성과지표의 중요도를 분석하고, 완공된 주민들을 대상으로 한 실질적 지표분석으로 한계를 극복할 수 있을 것이다.

**핵심어 :** 도시재생뉴딜사업, 일반근린형, 성과지표, 도시재생, 도시재생사업, 선정지표

---

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라 도시정비는 이전부터 현재까지 도시정비의 주된 사업으로 추진되고 있는 재개발 사업, 재건축 사업, 뉴타운 사업은 주로 물리적 방법으로 대규모 철거 위주의 주거환경을 정비하는데 중점을 두고 도시정비를 추진하고 있다. 따라서 경제적 요인, 사회적 요인, 물리적 요인 및 환경적 요인까지 모두 포괄하여 도시생활환경을 종합적으로 활성화하는 도시재생사업이 필요하게 되었으며, 이를 지원하는 법인 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 2013년 6월 30일에 제정되었다. 이 법을 근거로 하여 2014년 4월에 13곳의 도시재생 선도지역이 선정되었으며,<sup>1)</sup> 2016년 4월에 도시재생 일반지역 33곳을 선정하여<sup>2)</sup> 도시재생사업이 추진되었으며 어느 정도 성과를 보이고 있다. 2017년 5월 문재인 정부가 출범하여 100대 국정과제 중 하나로 도시경쟁력 강화 및 주민 삶의 질 개선을 위한 도시재생뉴딜사업을 추진하기로 하고 전국의 낙후지역 500곳에 5년간 50조원을 투입하는 5가지 사업유형의 도시재생뉴딜사업을 추진하고 있다.

본 연구는 5가지 사업유형중 가장 많이 선정된 일반근린형의 성과지표의 상대적 중요도를 분석하고 이를 토대로 향후 도시재생뉴딜사업의 발전 및 활성화를 위한 시사점을 도출하는데 목적을 둔다. 본 연구의 결과는 향후 도시재생뉴딜사업의 효과적인 추진과 성공가능성을 높이고, 도시재생뉴딜사업의 사업지역의 선정과 이후 성과관리의 평가 시 의사결정기준의 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구대상의 내용적 범위는 2017년부터 5년에 걸쳐 총 50조원을 투입하는 도시재생뉴딜사업인 우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형 등 5가지의 사업유형<sup>3)</sup>중에서, 본 연구는 2017년부터 2019년까지 3년에 걸쳐 누계로 총 265곳 중에서 가장 많은 89곳(약34%)이 선정된 일반근린형을 대상으로 성과지표의 상대적 중요도를 분석하고자 한다. 연구의 시간적 범위는 도시재생뉴딜사업인 일반근린형이 선정되기 시작한 2017년부터 2019년까지의 3개년간의 기간을 대상으로 한다. 연구의 공간적 범위는 특정 지역이 아니고 전국의 모든 일반근린형을 대상으로 하였다.

연구방법은 문헌적 고찰과 문헌연구의 한계를 극복하기 위해 도시재생뉴딜사업 관련 전문가, 도시재생부문 공무원, 부동산관련 학계를 대상으로 설문을 통한 실증분석방법을 실시하였다. 문헌적 고찰은 도시재생 및 도시재생뉴딜과 관련된 법령 및 국내의 각종 문헌, 정기간행물, 연구자료, 보고서, 단행본, 학위논문, 주무관청인 국토교통부의 정책자료, 국토교통부의 보도자료 및 도시재생 종합정보체계<sup>4)</sup>의 각종 자료를 중심으로 조사·연구하였다.

실증분석은 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표 요인을 다기준분석방법의 하나로 많이 사용하고 있는 계층별 분석기법인 AHP (Analytic Hierarchy Process) 분석을 이용한 상대적 중요도를 분석하고, 이를 보완하기 위해 Fuzzy분석을 이용한 절대적 중요도 분석을 통해<sup>5)</sup> 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표의 중요도를 도출하였다. 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표로 주거 환경 개선, 지역 환

1) 국토교통부, “도시재생 선도지역 13곳 지정”, 국토교통부 보도자료, 2014.04.29.

2) 국토교통부, “신규 도시재생사업 33곳 확정, 협업 통해 범정부적 지원”, 국토교통부 보도자료, 2016.04.18.

3) 도시재생 종합정보체계, 정책소개/도시재생뉴딜이란/사업유형, [www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents05/link.do](http://www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents05/link.do)

4) 도시재생 종합정보체계 홈페이지, [www.city.go.kr](http://www.city.go.kr)

5) 이재웅·임종환·엄수원, “공동주택 개발 사업의 리스크 요인의 중요도 및 위험도에 관한 실증분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2019, 제77집, p.40.

경 개선, 일자리 창출, 공동체 회복 등으로 체계화된 요인들로 체계화된 설문내용을 구성하였고, 직접방문을 통한 대인면접에 의한 설문조사와 e-mail을 통한 온라인 설문조사를 병행하였다. 설문은 2019년 8월 24일부터 2019년 9월 11일까지의 기간에 설문지의 배포와 회수를 실시하였다.

## II. 도시재생뉴딜사업에 관한 이론적 고찰

### 1. 도시재생의 의의

도시재생(Urban Renewal)<sup>6)</sup>의 정의에 대해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의)에서 “도시재생이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적, 사회적, 물리적, 환경적으로 활성화시키는 것을 말합니다.”로 도시재생을 정의하고 있다. 즉 도시가 생성되고 성장하고 성숙하다가 인구의 감소, 산업구조의 변화<sup>7)</sup> 등의 여러 가지 요인에 의해 쇠퇴하였으며 이러한 쇠퇴한 도시에 활력을 넣어 도시를 새롭게 하는 것이 도시재생이다. 그곳도 단순한 물리적 환경개선<sup>8)</sup>만이 아니라 경제적, 사회적, 문화적으로 활성화시켜 도시의 모습을 변화시키는 것이 기존의 재개발, 재건축, 뉴타운에서 확대된 개념의 도시재생이다.<sup>9)</sup> 또한 ‘도시문제 해결을 위해 종합적이고 통합된 비전을 제시하고 실천해 가는 동시에, 변화하는 지역여건에 맞게 공

간·경제·환경·사회·문화 등 도시가 포함하는 모든 환경적 상황을 지속적으로 개선해가는 것’<sup>10)</sup>이다. 도시재생에서 도시의 정의에 대해서는 ‘도시는 인구밀도 같은 물리적 측면, 생활양식 등에 의해 농촌과 구별되는, 인간의 정치·경제·사회·문화 활동의 공간적 결합체’<sup>11)</sup>라고 정의하고 있다.

도시재생의 목적에 대해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제1조(목적)에서 “도시의 경제적, 사회적, 문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.”라고 설명하고 있다. 즉 도시재생을 통해 지역민의 삶의 질 향상을 최우선으로 하며 노후 주거 및 지역 환경의 개선, 일자리 창출 및 지역공동체 회복 등을 추진하는 것이다. 도시의 지속가능성 향상과 지역사회 조직화 및 지역 재생역량 배양 그리고 양극화 해소를 통한 사회통합 등에 도시재생의 목적이 있다. 도시재생에서 중요한 쇠퇴라는 개념에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조 및 시행령 제17조에서 “인구감소(지난 30년 중 가장 많던 시기에서 20%이상 감소, 최근 5년간 3년 연속 감소), 사업체수 감소(지난 10년 중 가장 많던 시기에서 5%이상 감소, 최근 5년간 3년 연속 감소), 생활환경 악화(20년 이상 노후건축물 50%이상)를 도시쇠퇴법정지표로 본다.”라고 하며 이를 기준으로 도시재생대상지역을 선정하고 있다. 즉 쇠퇴란 인구감소, 저출산과 고령화에 의한 인구 및 가구구성 변화<sup>12)</sup>, 산업구조의 변화 및 기능의 변화, 자치단체 세수의 감소, 도시 기능의 변화<sup>13)</sup> 등

6) 권대중·주민호·조상배, 「도시재생의 이해」, 부연사, 2018, p.35.

7) 김성연, “산업단지구조도도화사업의 성과분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2019, 제78집, p.69.

8) 조동원·이세규, “전통시장 현대화가 방문객 행동의도에 미치는 영향연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2019, 제78집, p.39.

9) 권대중·주민호·조상배, 전거서, p.35.

10) 이주형, 「21세기 도시재생의 패러다임」, 보성각, 2010, p.33.

11) Pacione, M., “Urban Geography: A Global Perspective 3<sup>rd</sup> edition”, London: Routledge, 2009, p.684.

12) 허재량·이명훈, “소규모 주거공동체사업 의사결정에 미치는 영향 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2019, 제77집, p.124.

13) 김기원·서충원, “전통시장의 토지이용특성에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2019, 제77집, pp.158-160.

으로 정의하고 있다. 도시재생과 관련된 법으로는 2002년 12월 30일 제정된 「도시 및 주거환경정비법」, 2005년 12월 30일 제정된 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 2013년 6월 30일 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 2017년 2월 8일 제정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 등이 있다. 도시재생 활성화를 위하여 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 이후에 이를 근거로 하여 도시재생사업이 추진되었으며, 박근혜 정부 시기인 2014년에 13곳을 선정하였으며, 2016년에 33곳을 선정하여 사업을 추진하였으며, 문재인 정부 출범 후 2017년부터 3년간 총 265곳을 선정하여 추진하고 있다.

## 2. 도시재생뉴딜사업의 개념 및 유형

### 1) 도시재생뉴딜사업의 개념

도시재생뉴딜사업은 2017년 문재인 정부가 출범한 이후 100대 국정과제의 하나로서 중점적으로 추진하는 사업으로, 도시경쟁력 강화와 삶의 질 개선을 위하여 도시재생뉴딜사업을 추진하고 있으며, 도시재생뉴딜사업은 노후주거지와 쇠퇴한 구도심을 도시경쟁력을 높이고 일자리를 창출하는 국가적 도시혁신 사업으로 추진되고 있다. 도시재생뉴딜사업의 특징은 기존 중앙정부 주도의 대규모 도시재생 사업의 한계를 극복하기 위하여 지방자치단체가 주도하고 중앙정부가 적극 지원하는 소규모 지역주도(Bottom-up)방식으로 전국의 노후화된 쇠퇴하는 도시를 대상으로 추진하고 있다. 또한 도시재생뉴딜사업은 기존의 도시재생사업인 단순 주거환경의 개선에 그치는 것이 아니라 도시기능을 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 회복시키고 지역에 기초한 좋은 일자리를 창출하는 데 중점을 둘 뿐만 아니라, 도시재생뉴딜사업과정에서 소유주와 임차인 간 상생체계 구축을 통해 공동체

활성화와 이익의 선순환 구조를 정착시킬 수 있도록 중점을 두는 특징을 가지고 있다.

도시재생뉴딜사업은 4대 정책목표를 두고 추진하고 있다. 4대 정책목표는 주거복지·삶의 질 향상, 도시 활력 회복, 일자리 창출, 공동체 회복 및 사회통합으로 하고, 중앙정부와 지자체가 협력하여 적극적으로 사업을 추진하고 있다. 도시재생뉴딜사업은 5대 중점추진과제를 두고 추진하고 있다.

5대 중점추진과제는 노후 저층거주지의 주거환경 정비, 구도심을 혁신 거점공간으로 조성하여 지역경쟁력 회복, 뿌뿌리 도시재생 거버넌스 활성화, 상가 내몰림 현상 선제적 대응 및 구성원 간 상생 유도, 지역도시재생 경제 생태계 활성화를 통한 일자리 창출이다.<sup>14)</sup>

### 2) 도시재생뉴딜사업의 유형

도시재생뉴딜사업에서는 5가지 유형의 사업으로 분류하여 사업지역을 선정하고 사업을 추진하고 있으며, 그 5가지 사업유형은 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가 지형, 경제기반형으로 분류하고 있으며, 유형별 사업의 내용은 다음과 같다.

우리동네살리기의 사업의 내용은 생활권 내에 도로 등 기초 기반시설은 갖추고 있으나 인구 유출, 주거지 노후화로 활력을 상실한 지역에 대해 소규모 주택정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 마을공동체를 회복하는 것이다. 주거지 지원형의 사업의 내용은 원활한 주택개량을 위해 골목길 정비 등 소규모 주택정비의 기반을 마련하고, 소규모주택 정비사업 및 생활편의시설 공급 등으로 주거지 전반의 여건을 개선하는 것이다. 일반근린형의 사업의 내용은 주거지와 골목상권이 혼재된 지역을 대상으로 주민공동체 활성화와 골목상권 활력 증진을 목표로 주민공동체 거점조성, 마을가게 운영, 보행환경 개선 등을 지원하는 사업이다. 중심시가지지형의 사업의 내용은 원도심의 공공서비스 저하와 지역상권의 쇠퇴가 심각한 지역을 대상으로 공공기능

14) 도시재생 종합정보체계, 정책소개/도시재생뉴딜이란/추진방향, [www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents01/link.do](http://www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents01/link.do)

회복과 역사·문화·관광과의 연계를 통한 상권의 활력 증진 등을 지원하는 사업이다. 경제기반형의 사업의 내용은 국가, 도시 차원의 경제적 쇠퇴기가 심각한 지역을 대상으로 복합앵커시설 구축 등 신경제거점을 형성하고 그로부터 일자리를 창출하는 사업이다.

### 3. 선행연구 검토

#### 1) 선행연구

김경천·김갑열(2015)<sup>15)</sup>은 도시재생 지역 선정 평가요소 중요도 분석-「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」을 중심으로-에서 순차적이고 지속적인 정부의 제도적, 행정적, 재정적 지원을 위한 도시재생 신청지역 평가를 위하여 신청지역 평가지표를 제시하는 것을 목적으로 하며, 실증분석기법은 탐색적 요인분석, 빈도분석 및 신뢰도분석을 통해 분석하고 있다.

이종근·김륜희·김홍주·이삼수(2016)<sup>16)</sup>은 도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구에서 향후 도시재생사업을 추진하는데 있어 필요한 사업을 객관적, 합리적으로 평가하기 위하여 도시재생사업의 전 주기를 정량적으로 측정할 수 있는 모니터링 및 평가지표를 도출하고 있으며, 실증분석기법은 AHP분석을 통해 분석하고 있다.

장연준·이경환(2017)<sup>17)</sup>은 AHP분석을 활용한 도시재생 활성화지역 선정 지표 개발-공주시를 대상으로-에서 공주시를 대상으로 도시특성과 지역여건을 반영한 도시재생 활성화지역

선정지표 개발을 목적으로 객관적인 공주시 도시재생 활성화지역 선정지표를 도출하고, 이를 위하여 전문가 설문조사와 AHP분석을 통하여 각 선정 지표의 중요도 및 가중치를 산정하고 있으며, 분석기법은 AHP 분석을 통해 분석하고 있다.

이정동·김영·홍성실(2017)<sup>18)</sup>은 AHP분석을 통한 도시재생 사업 평가지표 연구에서 도시재생 선도지역 사업을 대상으로 도시재생사업에 대한 확실적인 사업이 아닌 지속가능한 사업, 주변지역과 연계 상생할 수 있는 방법을 모색하고 도시재생사업 유형을 구분, 평가하여 지속가능한 도시재생 평가지표를 도출하여 제시하고 있으며, 실증분석기법은 AHP분석을 통해 분석하고 있다.

김호철(2017)<sup>19)</sup>은 AHP분석을 통한 지속가능한 도시재생사업의 중요요인 분석 연구에서 도시재생사업의 지속가능성을 확보할 수 있는 중요요인을 파악함과 아울러 이들 중요요인간의 우선순위를 제시함으로써 도시재생 사업의 지속적 추진에 도움이 될 수 있는 정책적 시사점을 제시하고 있으며, 실증분석기법은 AHP분석을 통해 분석하고 있다.

이재삼(2017)<sup>20)</sup>은 도시재생법상 도시재생사업에 관련된 문제점 및 효율성 제고 방안-문재인 정부의 도시재생 뉴딜사업을 중심으로-에서 문재인 정부의 도시재생 뉴딜사업을 중심으로 도시재생사업이 가지고 있는 여러 문제점을 제시하고 효과적이고 효율적인 도시재생 사업을 위한 사업성, 이를 위한 재원마련, 일자리 창출

15) 김경천·김갑열, "도시재생 지역선정 평가요소 중요도 분석-「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」을 중심으로-", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2015, 제33권 제1호, pp.25~40.

16) 이종근·김륜희·김홍주·이삼수, "도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구-13개 도시재생 선도지역을 중심으로근린-", 도시정책연구, 도시정책학회, 2016, 제7권 제1호, pp.45~60.

17) 장연준·이경환, "AHP분석을 활용한 도시재생 활성화지역 선정 지표 개발-공주시를 대상으로-", 한국산학기술학회논문지, 한국산학기술학회, 2017, 제18권 제1호, pp.118~124.

18) 이정동·김영·홍성실, "AHP분석을 통한 도시재생 사업 평가지표 연구", 한국주거환경학회지, 한국주거환경학회, 2017, 제15권 제3호, pp.330~340.

19) 김호철, "AHP분석을 통한 지속가능한 도시재생사업의 중요요인 분석 연구", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2017, 제29권 제3호, pp.204-215.

20) 이재삼, "도시재생법상 도시재생사업에 관련된 문제점 및 효율성 제고 방안-문재인 정부의 도시재생 뉴딜사업을 중심으로-", 토지공법연구, 한국토지공법학회, 2017, 제79권, pp.50~60.

제고 방안 등을 제시하고 있으며, 연구방법은 문헌연구 및 심층분석을 통해 이루어지고 있다.

신우화·신우진(2017)<sup>21)</sup>은 도시재생사업 유형별 성과관리지표의 중요도에 관한 연구-대구광역시를 중심으로-에서 대구광역시를 중심으로 도시재생사업의 유형(도시경제기반형 활성화 계획과 근린재생형 활성화계획)에 따른 성과관리지표의 중요도 차이를 살펴보고 각 유형별 사업에 따른 성과관리지표의 우선순위를 분석하고 있으며, 실증분석기법은 AHP분석을 통해 분석하고 있다.

한중석(2018)<sup>22)</sup>은 스마트도시재생 사업의 성과에 관한 연구로 4차 산업혁명 시대를 맞이하여 정부가 4차 산업혁명에 대응하는 도시혁신 및 미래성장 동력으로 추진하고 있는 스마트도시의 중요성을 강조하고, 스마트도시와 도시재생을 융합할 경우 현재 문재인 정부에서 추진하고 있는 도시재생뉴딜 정책의 목표 달성 및 도시재생뉴딜사업의 활성화에 어떠한 영향을 미칠 것이지를 분석하고 있으며, 실증분석기법은 다중회귀분석을 통해 분석하고 있다.

최정환(2018)<sup>23)</sup>은 도시재생뉴딜 사업선정의 평가지표-주거재생형을 중심으로-에서 도시재생 뉴딜사업 지역의 선정 시 뉴딜사업 유형에 맞는 중요 평가지표를 파악하여 이들 평가항목간의 우선순위를 보여줌으로써 도시재생 뉴딜사업에 참여하는 주체별로 도시재생뉴딜사업 선정의 평가항목간의 중요도에 대한 인식차이가 존재함을 확인하여 현행 지역의 선정 시 평가항목에 대한 개선안을 제시함으로써 문재인 정부 주요 국정과제인 도시재생 뉴딜정책의 효과적인 추진과 도시재생 뉴딜사업의 성공가능성을 높이고 신규 도시재생뉴딜사업 선정을 위한 정책적 기초자료로 제공하고자 하며, 실증분석기법은

AHP분석을 통해 분석하고 있다.

정우신(2018)<sup>24)</sup>은 도시재생뉴딜의 거점사업인 가로주택정비사업 활성화 방안 연구에서 도시재생뉴딜 주거재생사업에서 강조하고 있는 공공기업 참여형 사업들 중에서 가로주택정비사업을 중심으로 파악하고 연구하였고, 도시재생뉴딜의 거점사업으로 제기된 가로주택정비사업의 특징을 분석하고 현재의 정부지원대책을 검토하여 추가적인 활성화 방안을 제시하고 있으며, 연구방법은 문헌조사와 비교분석을 통해 이루어 졌다.

## 2) 선행연구와의 차별성

도시재생사업 및 도시재생뉴딜사업에 관한 선행연구는 주로 도시재생 사업지역의 선정을 위한 평가지표에 치중하고 있으나, 본 연구는 사업지역의 선정이 아닌 사업의 성과를 극대화하기 위하여 필요한 도시재생뉴딜사업 성과지표의 상대적 중요도를 알아보는데 중점을 두고 있는 선행연구와의 차별성이 있다. 또한 도시재생사업 및 도시재생뉴딜사업에 관한 선행연구는 대구시나 공주시 등 일부지역을 중심으로 하거나 도시재생형을 중심으로 하고 있다.

본 연구는 가장 많이 지역사업으로 선정된 도시재생뉴딜사업의 일반근린형에 대한 전국적인 도시재생 전문가나 공무원 및 부동산관련 학계 등을 대상으로 일반근린형의 성과지표의 상대적 중요도를 분석하고 있는 선행연구와의 차별성이 있다.

마지막으로 도시재생사업 및 도시재생뉴딜사업에 관한 선행연구는 실증분석으로 주로 AHP분석을 주로 이용한 반면에, 본 연구는 상대적 중요도를 분석하는 AHP분석과 이를 보완하는 절대적 중요도를 분석하는 Fuzzy분석도 병행함에 따라 분석결과의 신뢰성을 제고하였다.

21) 신우화·신우진, “도시재생사업 유형별 성과관리지표의 중요도에 관한 연구-대구광역시를 중심으로-”, 한국지역개발학회, 한국지역개발학회, 2017, 제29권 제5호, pp.40~50.

22) 한중석, “스마트도시재생 사업의 성과에 관한 연구”, 서울벤처대학원 대학교 박사학위논문, 2018, pp.30~70.

23) 최정환, “도시재생뉴딜 사업선정의 평가지표-주거재생형을 중심으로-”, 경북대학교 행정대학원 석사학위논문, 2018, pp.25~60.

24) 정우신, “도시재생뉴딜의 거점사업인 가로주택정비사업 활성화 방안”, 아주대학교 공학대학원 석사학위논문, 2018, pp.30~80.

〈Table 1〉 Characteristics By Types(사업유형별 특징)

Division	Residence Renewal Type		General Neighborhood Type	City Center Type	Economy Based Type
	Saving Our Town Type	Residence Support Type			
Legal Type	-	Neighborhood Renewal Type			Economy Based Type
Existing Project Type	(New)	General Neighborhood Type		City Center Type	Economy Based Type
Project Promotion Support Base	Special Law for Balanced National Development	Special Law for Invigoration and Support of Urban Renewal			
Activation Plan	Establish When Needed	Needs to be Established			
Project Scale (Recommended Area)	Small Scale Residence(Under 50,000㎡)	Residence (50,000~100,000 ㎡)	Semi-Residence, Local Business (50,000~100,000㎡)	Commerce, Local Commercial District(About 200,000㎡)	Industry, Local Economy (About 500,000㎡)
Target Area	Small Scale Lower Level Highly Populated Residence Area	Lower Level Highly Populated Residence Area	Local Business and Residence Area	Commerce, Start-up, History, Tourism, Culture etc.	Subway District, Industrial Complex, Harbor etc.
Government Aid Limit / Support Period	5 Billion Won / 3 Years	10 Billion Won / 4 Years	10 Billion Won / 4 Years	15 Billion Won / 5 Years	25 Billion Won / 6 Years
Infrastructure Development	Amenities like Parking Space, Public Use Facility	Maintenance of Alleyway, Amenities like Parking , Public Use Facility	Small Scale Public, Welfare Amenities	Medium Scale Public, Welfare Amenities	Over Medium Scale Public, Welfare Amenities

### Ⅲ. 도시재생뉴딜사업 특징 및 추진현황

#### 1. 사업유형별 특징

도시재생뉴딜사업에서의 5가지 사업유형인 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형에 대해 사업의 특징을 표로 종합하여 나타냈다.

사업유형별 특징을 법정 유형은 근린재생형과 경제기반형이 있으며, 기본 사업유형은 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형으로 구분된다. 사업추진 지원근거는 국가균형발전특별법과 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법이 있으며, 활성화계획 수립여부는 우리동네살리기만 필

요시 수립이고 나머지 사업유형은 반드시 수립하여야 한다. 사업규모 및 권장면적, 대상지역, 국비지원한도 및 집행기간, 기반시설도입 등은 도시재생뉴딜사업 5가지 각각의 사업유형별로 차이를 두고 있다. 이런 사업유형별 특징을 종합하면, 그 현황은 〈Table 1〉 사업유형별 특징과 같다.

#### 2. 도시재생뉴딜사업의 추진현황

##### 1) 사업유형별 선정현황

도시재생뉴딜사업에서는 문재인 정부 출범 후에 2017년부터 매년 도시재생뉴딜사업지역을 각 지역에서 신청을 받아서 평가기준에 의해 지역을 선정하고 있다.



〈Table 2〉 Selection Status By Types  
(연도별 선정현황)

Division	Saving Our Town Type	Residence Support Type	General Neighborhood Type	City Center Type	Economy Based Type
Model Area in 2017, 68 Places	17 Places	16 Places	15 Places	19 Places	1 Places
Selected Area in 2018, 99 Places	17 Places	28 Places	34 Places	17 Places	3 Places
The First Half in 2019, 22 Places	5 Places	4 Places	6 Places	7 Places	0 Places
The Second Half in 2019, 76 Places	13 Places	14 Places	34 Places	13 Places	2 Places
Total In 3 Years, 265 Places	52 Places (20%)	62 Places (23%)	89 Places (34%)	56 Places (21%)	6 Places (2%)

2017년 12월에 시범사업으로 68곳을 선정하였으며,<sup>25)</sup> 2018년 8월에 99곳을 선정하였으며,<sup>26)</sup> 2019년 4월에 상반기 사업으로 22곳을 선정하였으며,<sup>27)</sup> 2019년 10월에 하반기 사업으로 76곳을 선정하였다.<sup>28)</sup> 도시재생뉴딜사업의 사업유형별 선정현황은 〈표 2〉와 같다.

2) 도시재생뉴딜사업의 추진현황

문재인정부에서 2017년부터 3년간 선정하여 추진하고 있는 도시재생뉴딜사업은 총 265곳으로 각 연도별 사업의 결의일, 활성화 계획, 착공, 완공예상 및 총사업비 등의 추진현황은 〈표 3〉 연도별 추진현황과 같다.

2017년 시범지역 68곳은 2018년7월부터 12월 사이에 활성화계획 수립되었으며 현재기준 41곳이 착공을 하였고 예상 완공시기는

2021년에서 2024년으로 추정된다.

2018년 선정지역 99곳은 현재기준 83곳이 활성화계획이 수립되었으며 16곳은 수립중에 있으며 9곳이 착공을 하였고 예상 완공시기는 2022년에서 2025년으로 추정된다.

2019년 상반기 22곳은 현재기준 21곳이 활성화계획이 수립되었으며 1곳은 수립중에 있으며 착공한 곳은 아직 없고 예상 완공시기는 2023년에서 2025년으로 추정된다.

2019년 하반기 76곳은 16곳이 활성화계획이 수립되었으며 착공한 곳은 아직 없고 예상 완공시기는 2023년에서 2026년으로 추정된다.

〈Table 3〉 Progress By Year  
(연도별 추진현황)

Division	Resolution Day	Activation Plan	Begin Construction	Expected Completion	Total Business Expenses
Model Area in 2017, 68 Places	2017. 12. 14	Completion (2018.7 ~12)	41 Places	2021~2024	5.8797 Trillion Won
Selected Area in 2018, 99 Places	2018. 08. 31	83 Places Completion	9 Places	2022~2025	7.9111 Trillion Won
The First Half in 2019, 22 Places	2019. 04. 08	21 Places Completion	0 Places	2023~2025	1.4000 Trillion Won
The Second Half in 2019, 76 Places	2019. 10. 08	16 Places Completion	0 Places	2023~2026	About 5.9000 Trillion Won
Total In 3 Years, 265 Places	-	188 Places Completion1	50 Places	2021~2026	21.0908 Trillion Won

Source : By Ministry of Land, Infrastructure, and Transport  
Based on 2019/10/16.

25) 국토교통부, “도시재생 뉴딜 시범사업 68곳 확정”, 국토교통부 보도자료, 2017.12.14.  
 26) 국토교통부, “2018년 도시재생 뉴딜사업 선정, 지역경제를 활성화하고 생활인프라 공급에 앞장서겠습니다.”, 국토교통부 보도자료, 2018.08.31.  
 27) 국토교통부, “19년 상반기뉴딜사업 22곳 선정...23년까지 1.4조원 투자”, 국토교통부 보도자료, 2019.04.08.  
 28) 국토교통부, “19년 하반기 도시재생 뉴딜사업 76곳 선정”, 국토교통부 보도자료, 2019.10.08.

총괄하면 2019년 10월 16일 기준으로 3년 누계 총 265곳의 도시재생뉴딜사업지역 가운데 활성화계획이 수립 완료된 곳은 총188곳이며, 사업의 착공이 이루어진 사업은 총50곳이며, 사업의 집행기간이 최소 3년에서 최대 6년이기 때문에 아직 완공된 도시재생뉴딜사업은 없으며 2021년부터 2026년 사이에 단계적으로 완공될 것으로 예상된다.

2020년과 2021년도에도 연간 약 100곳의 지역이 선정되어 사업이 추진될 것으로 보여 원래의 목표인 500곳에는 미달한 약 465여 곳의 사업이 추진될 것으로 보인다.

2019년 10월에 하반기 사업으로 76곳을 발표하면서, 정부는 향후 계획으로 도시재생뉴딜사업에 대해 4개 권역으로 도시재생뉴딜 성과관리 지원 컨설팅단을 구성하여 도시재생 전문가들이 지역별로 컨설팅을 실시하여 지역 간 도시재생 역량 격차를 완화하고, 원활하게 사업을 추진하여 성과를 관리하도록 지원할 예정이라고 한다.<sup>29)</sup>

## IV. 조사설계 및 모형설정

### 1. 설문구성

본 연구에서 진행하고자 하는 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표의 상대적 중요도를 분석하기 위하여 설문지는 국토교통부 도시재생뉴딜사업 신청 가이드라인<sup>30)</sup>을 기초로 하여 선행연구, 문헌고찰 및 탐구, 도시재생 종합정보체계 홈페이지 등을 참고하여 보완하고 도시재생 뉴딜관련 전문가 브레인스토밍을 통하여 4개의 대분류인 주거환경 개선, 지역환경 개선, 일자리 창출 및 공동체 회복을 도출하였다. 첫째 대분류인 주거환경 개선은 주택공실률, 노후불량주택, 공공임대주택 및 노후 주거지 정비로 중분류 하였으며, 둘째 대분류인 지역환경 개선은 주변 경

관 개선, 보행 환경 개선, 도로 확장 및 정비 및 쓰레기분리수거 센터로 중분류 하였으며, 셋째 대분류인 일자리 창출은 일자리 전입인구, 창업률, 공공임대상가 및 마을가게 운영으로 중분류 하였으며, 넷째 대분류인 공동체 회복은 공동체 공간, 지역협동조합, 거점공간 조성 및 지역특화 활용으로 중분류 하였다.

도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표를 대분류와 중분류로 나누어 종합화한 것은 다음 <Table 4> 일반근린형 성과지표 설문지 구성으로 나타내었다.

<Table 4> Questionnaire Constitution of Performance Indicators in the General Neighborhood Type (일반근린형 성과지표 설문지 구성)

Large Category	Middle Category	
Improvement of Residential Environment	House Vacancy Rate	Old Substandard House
	Public Rental House	Improvement of Old Residential Area
Improvement of Regional Environment	Improvement of Surrounding Scenery	Improvement of Pedestrian Environment
	Road Widening and Maintenance	Center for Separate Garbage Collection
Job Creation	Job Transfer Population	Founding Rates
	Public Rental Shopping Area	Operation of Village Shop
Community Recovery	Space for Community	Regional Cooperative
	Formation of Strongpoint Gap	Utilizing of Regional Specialties

### 2. 조사설계

도시재생뉴딜사업에서 5가지 사업유형 중에 하나인 일반근린형에 대한 상대적 중요도 요인을 파악하기 위한 본 연구의 조사 대상 모집단은 전국(서울·수도권, 강원권, 충청권, 영남권, 호남·제주권)을 대상으로 진행하였다. 본 설문 조사에 앞서 설문초안에 대해 도시재생뉴딜관련

29) 국토교통부, 전개서, 2019.10.08.

30) 국토교통부, "도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인", 국토교통부 보고서, 2018.12.20.

전문가의 브레인스토밍을 통해 의견을 묻고 내용과 문구조정, 형식을 수정하여 본 연구의 설문지를 최종적으로 진행하였다.

변수에 대한 측정은 AHP분석의 쌍대비교를 진행하고자 도시재생에 관련한 부동산관련 학계, 도시재생부문 공무원, 도시재생관련분야 전문가를 대상으로 총 110부를 배포하여 83부를 회수하여 회수율은 75.5%이며, 이 중 응답이 부실한 8부를 제외한 75부를 대상으로 분석에 사용하였다.

〈Table 5〉 Survey Design(조사 설계)

Division	Content
Survey Target	National (Capital, Gangwon, Chungcheong, Yeongnam, Honam·Jeju Region )
Survey Method	Self-administered
Survey Period	2019/8/24 ~ 2019/9/11 (19 Days)
Data Collection Tool	Structured Questionnaire
Distribution and Retrieval of Questionnaire	110 Copies Distributed, 83 Copies(75.5%) Retrieved, 75Copies Used in Analysis

### 3. 분석방법

본 연구의 실증분석을 위해 AHP분석<sup>31)</sup>은 Expert Choice 2000을 사용하였으며, Fuzzy 분석은 이를 위한 R프로그램을 사용하고 엑셀에서 자료를 정리하였다.

도시재생뉴딜사업은 문재인 정부에서 국정 과제로 추진하는 사업으로 2017년부터 5년간 전국의 500개 지역을 선정하여 총 500조를 투입하여 도시경쟁력을 강화하고 지역주민의 삶의 질을 향상시키고자 하는 국책사업으로 추진되고 있다. 도시재생뉴딜사업의 5가지 사업유형 중에 가장 많이 선정된 일반근린형의 성과지표의 상대적인 중요도를 파악하여 이를 도시재생뉴딜사업에 효과적으로 적용하기 위한 연구이다.

먼저 설문지는 개인의 감정적인 상태를 객

관화지수로 표현하기 때문에 Fuzzy기법에서 사용하는 절대적 변수가치를 기준으로 신뢰성과 타당성을 검증하여 자료의 결과를 일반화하였다. 신뢰성검증 지수는 Cronbach's  $\alpha$ 계수 값을 사용하였으며, 요인분석을 통해 변수의 축약과 타당성 분석을 진행하였다.

마지막으로 주거환경 개선, 지역환경 개선, 일자리 창출, 공동체 회복에 대한 4가지 요인에 대한 분류별 AHP-Fuzzy를 분석을 진행하고 상대적 가중치에 대한 보정을 거쳐 도시재생뉴딜사업에서 필요한 최종적인 중요도 변수를 평가하였다.

## V. 실증분석

### 1. 설문 응답자 기초분석

본 연구에서 설문 응답자 75명에 대한 응답자 기초분석결과 연령은 40~49세 33명(44.0%)으로 가장 높게 나타났으며 50세 이상 25명(33.3%), 40세 미만 17명(22.7%)순으로 나타나 40대 이후 연령층이 주류를 이루고 있다.

최종 학력은 대졸 33명(44.0%)으로 가장 높게 나타났으며, 석사 25명(33.3%), 박사 17명(22.7%)명으로 나타났으며 석·박사 비중이 전체의 56%로 높게 나타난다.

구성은 도시재생관련분야 전문가 33명(44.0%), 부동산관련 학계 22명(29.3%), 도시재생부문 공무원 20명(26.7%)로 도시재생뉴딜사업관련 실무자와 사업의 집행자 등이 고루 분포하고 있다.

경력은 5~10년 미만 35명(46.7%), 10년 이상 28명(37.3%), 5년 미만 12명(16.0%)로 업무경력이 높은 전문가 집단임을 알 수 있다.

지역은 현재 일반근린형 도시재생지역은 89곳이며, 지역별로 서울·수도권 18곳, 강원권

31) Saaty, T. L., "How to make a Decision: The Analytic Hierarchy Process", *European Journal of Operation Research*, 48, 1990, pp.9~26.

6곳, 충청권 18곳, 영남권 27곳, 호남·제주권 20곳이 시행중에 있다. 따라서 본 연구에서도 지역의 비중을 고려하여 설문을 진행한 결과 서울·수도권 21명(28.0%), 영·호남 각각 17명(22.7%) 순으로 나타나 어느 정도 대표성을 지닐 수 있도록 설계하였다.

〈Table 6〉 Questionnaire Status Distribution (설문지 현황분포)

(Unit : Person, %)

Division	Distribution of Organization		
Age	Under 40	40 ~ 49	Over 49
	17(22.7)	33(44.0)	25(33.3)
Level of Education	University Graduate	Master Degree	Doctor Degree
	33(44.0)	25(33.3)	17(22.7)
Constitution	Academic Circles related to Real Estate	Government Officials in Urban Renewal Sector	Experts in Urban Renewal Sector
	22(29.3)	20(26.7)	33(44.0)
Career	Under 5 Years	5 ~ 10 Years	Over 10 Years
	12(16.0)	35(46.7)	28(37.3)
Region	Capital Region		Gangwon Region
	21(28.0)		5(6.7%)
	Chungcheong Region	Yeongnam Region	Honam·Jeju Region
	15(20.0)	17(22.7)	17(22.7)

## 2. AHP 중요도 분석결과

요인의 상대적 중요도는 주거 환경 개선(0.376) 항목이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 지역 환경 개선(0.234), 공동체 회복(0.204), 일자리 창출(0.186), 순으로 나타났다. 또한 CR값도 0.026으로 나타나 0.1보다 작게 나타나 신뢰성도 확보되었다.

〈Table 7〉 Large Category Relative Importance (대분류 상대적 중요도)

Large Category	Relative Importance	CR
Improvement of Residential Environment	0.376	0.026
Improvement of Regional Environment	0.234	
Job Creation	0.186	
Community Recovery	0.204	

〈Table 8〉 Middle Category Relative Importance (중분류 상대적 중요도)

Large Category	Middle Category	Relative Importance	CR
Improvement of Residential Environment 0.376	House Vacancy Rate	0.357	0.028
	Old Substandard House	0.250	
	Public Rental House	0.240	
	Improvement of Old Residential Area	0.153	
Improvement of Regional Environment 0.234	Improvement of Surrounding Scenery	0.361	0.017
	Improvement of Pedestrian Environment	0.223	
	Road Widening and Maintenance	0.160	
	Center for Separate Garbage Collection	0.256	
Job Creation 0.186	Job Transfer Population	0.226	0.009
	Founding Rates	0.285	
	Public Rental Shopping Area	0.292	
	Operation of Village Shop	0.197	
Community Recovery 0.204	Space for Community	0.332	0.013
	Regional Cooperative	0.322	
	Formation of Strongpoint Gap	0.189	
	Utilizing of Regional Specialties	0.157	

대분류 주거 환경 개선 요인의 중분류 상대적 중요도는 주택공실률(0.357) 항목이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 노후불량주택(0.25), 공공임대주택(0.24), 노후 주거지 정비(0.153) 순으로 나타났다.

대분류 지역 환경 개선 요인의 중분류 상대적 중요도는 주변 경관 개선(0.361) 항목이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 쓰레기분리수거센터(0.256), 보행환경 개선(0.223) 및 도로 확장과 정비(0.16) 순으로 나타났다.

대분류 일자리 창출 요인의 중분류 상대적 중요도는 공공임대상가(0.292) 항목이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 창업률(0.285), 일자리 전입인구(0.226), 마을가게 운영(0.197) 순으로 나타났다.

대분류 공동체 회복 요인의 중분류 상대적 중요도는 공동체 공간(0.332) 항목이 가장 중요한 것으로 나타났으며, 지역협동조합(0.322), 거점공간 조성(0.189), 지역특화 활용(0.157)

순으로 나타났다.

CR값은 중분류에서 0.1보다 작게 나타나 일관성이 유지되는 것으로 볼 수 있으며 주거 환경 개선에서의 공실률을 줄이고, 주변경관을 비롯한 공공임대대상가 등의 상가활성화와 주민공동체인 공동체 공간과 지역협동조합의 활성화를 통해 일반근린형 도시재생을 진행해야 될 것으로 판단된다.

각 분류별 가중치를 통한 최종적인 가중치는 주택공실률(0.134), 노후불량주택(0.094),

공공임대주택(0.090), 주변 경관 개선(0.084)으로 나타나 도시재생의 근본적인 부분은 주거 환경개선과 이에 따른 주변 경관을 개선함으로써 양질의 주거환경을 우선시 하는 것으로 판단된다.

### 3. Fuzzy 중요도 분석결과

AHP 상대적 중요도는 계량적인 방법으로 사용되고 있으나 주관적인 개념을 객관화함에 따라 중요도 보정 방법을 통해 이를 수정하고 최종적인 의사결정을 진행하게 된다.

Fuzzy분석은 항목별로 절대적 중요도를 7점 척도로 분석하여 AHP 상대적 중요도에 대한 일관성을 확인하고, 중요도 보정은 Fuzzy 척도를 이용해 평가항목들 간의 상대적인 관계를 계산하고 AHP로부터 구한 상대적 중요도에 관계성을 반영하여 도출한다.

〈Table 9〉 AHP Importance Results (AHP 중요도 결과)

Large Category	Middle Category	Comprehensive Importance	Ranking	C.I
Improvement of Residential Environment (0.376)	House Vacancy Rate (0.357)	0.134	1	0.025
	Old Substandard House (0.250)	0.094	2	
	Public Rental House (0.240)	0.090	3	
	Improvement of Old Residential Area (0.153)	0.058	8	
Improvement of Regional Environment (0.234)	Improvement of Surrounding Scenery (0.361)	0.084	4	0.016
	Improvement of Pedestrian Environment (0.223)	0.052	11	
	Road Widening and Maintenance (0.160)	0.037	14	
	Center for Separate Garbage Collection (0.256)	0.060	7	
Job Creation (0.186)	Job Transfer Population (0.226)	0.042	12	0.008
	Founding Rates (0.285)	0.053	10	
	Public Rental Shopping Area (0.292)	0.054	9	
Community Recovery (0.204)	Operation of Village Shop (0.197)	0.037	15	0.011
	Space for Community (0.332)	0.068	5	
	Regional Cooperative (0.322)	0.066	6	
	Formation of Strongpoint Gap (0.189)	0.039	13	
	Utilizing of Regional Specialties (0.157)	0.032	16	

〈Table 10〉 Fuzzy Importance Results (Fuzzy 중요도 결과)

Large Category	Middle Category	Fuzzy Value	Ramda (λ)	C
Improvement of Residential Environment	House Vacancy Rate	0.558	-0.963	2.208
	Old Substandard House	0.602		
	Public Rental House	0.558		
	Improvement of Old Residential Area	0.608		
Improvement of Regional Environment	Improvement of Surrounding Scenery	0.620	-0.974	2.300
	Improvement of Pedestrian Environment	0.654		
	Road Widening and Maintenance	0.656		
	Center for Separate Garbage Collection	0.510		
Job Creation	Job Transfer Population	0.634	-0.969	2.209
	Founding Rates	0.596		
	Public Rental Shopping Area	0.562		
	Operation of Village Shop	0.602		
Community Recovery	Space for Community	0.596	-0.972	2.330
	Regional Cooperative	0.582		
	Formation of Strongpoint Gap	0.620		
	Utilizing of Regional Specialties	0.636		

이에 따라 본 연구에서는 첫 번째 대분류 주거 환경 개선 요인의 상대적 중요도는  $(W_r) = (0.357, 0.250, 0.240, 0.153)$  이고, Fuzzy 척도에 따른 절대적 중요도는  $(W_a) = (0.558, 0.602, 0.558, 0.608)$ 로 도출되었다면 Sugeno의  $\lambda$ -Fuzzy 척도에서  $g(X) = 1$ 이라는 경계조건으로부터 변수  $\lambda$ 는 Sugeno  $\lambda$ -Fuzzy에서 경계조건을 적용하면  $1 + \lambda = \prod_{i=1}^n (1 + \lambda g_i)$ 과 같은 다항 방정식을 통해 구하게 된다.

다른 세 가지 대분류인 지역 환경 개선, 일자리 창출, 공동체 회복도 같은 방법으로 다항 방정식을 통해 Fuzzy 척도에 따른 절대적 중요도를 도출하였으며, 그 결과는 Fuzzy 중요도 결과와 같다. Fuzzy 분석을 통해 도출된 대분류별 C 값은 주거환경개선은 2.208, 지역환경 개선은 2.300, 일자리창출은 2.209, 공동체 회복은 2.330이다.

#### 4. AHP-Fuzzy 중요도 분석결과

전체 집단에 대한 AHP 종합 중요도와

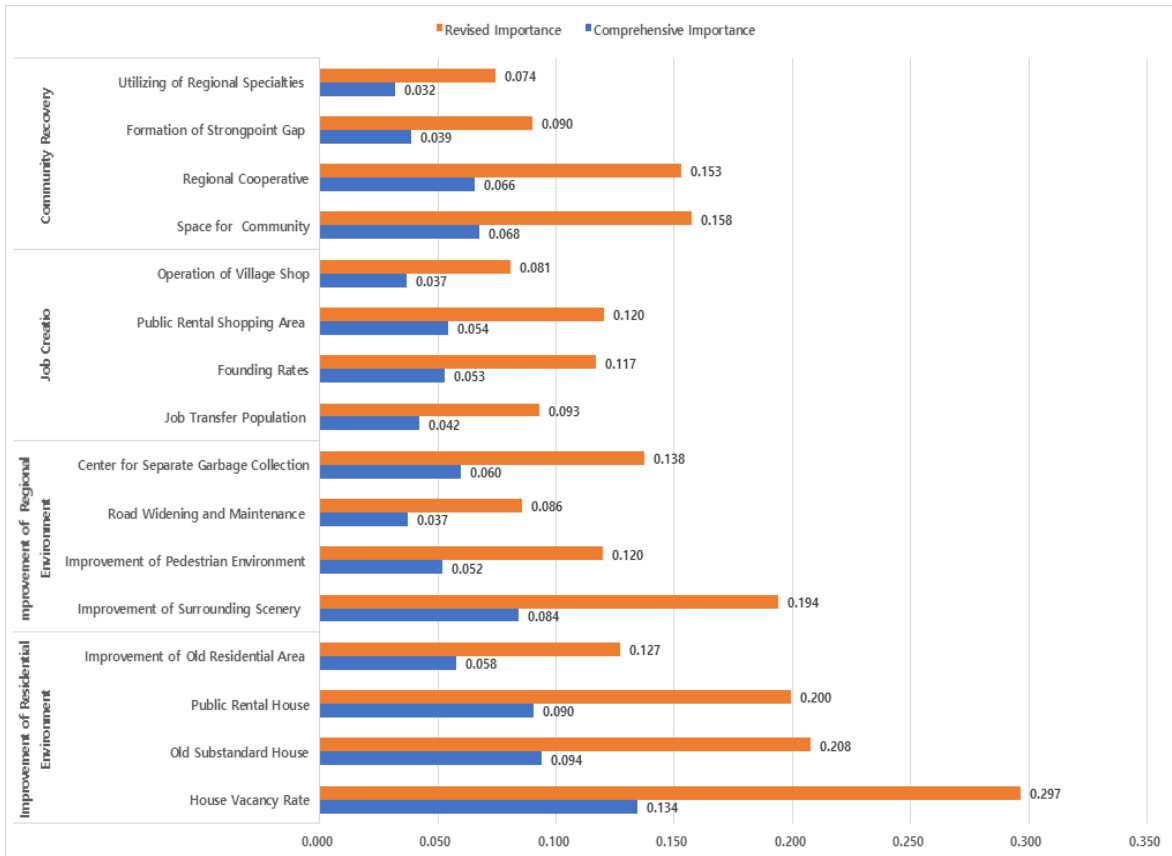
Fuzzy 보정 종합 중요도를 비교한 결과 중요도의 수치가 보정됨에 따라 Fuzzy 보정 종합 중요도의 순위 변동이 있다.

최종적인 AHP-Fuzzy 보정 중요도 순위를 살펴보면 상위 1순위부터 9순위까지인 주택공실률(0.297), 노후불량주택(0.208), 공공임대주택(0.200), 주변경관 개선(0.194), 공동체 공간(0.158), 지역협동조합(0.153), 쓰레기분리수거 센터(0.138), 노후 주거지 개선(0.127), 공공임대상가(0.120) 등은 변동이 없으며, 순위의 변동을 살펴보면 유일하게 보행 환경 개선 11→10, 창업률 10→11나타나 종합 중요도에 반영된 C값의 영향으로 중요도가 변화한 것을 확인할 수 있다. 또한 AHP-Fuzzy 보정 중요도 순위 10위에서 16위까지의 값을 살펴보면 보행 환경 개선(0.120), 창업률(0.117), 일자리전입 인구(0.093), 거점공간 조성(0.090), 도로 확장과정비(0.086), 마을가게 운영(0.081), 지역특화 활용(0.074) 순으로 나타나며, <Table 11>과 Picture 1에서 종합하여 보여주고 있다.

<Table 11> AHP-Fuzzy Importance Results(AHP-Fuzzy 중요도 결과)

Large Category	Middle Category	Fuzzy Objective Importance	AHP Relative Importance	AHP Comprehensive Importance	AHP-Fuzzy Revised Importance	AHP Comprehensive Importance Ranking	AHP-Fuzzy Revised Importance Ranking
Improvement of Residential Environment	House Vacancy Rate	0.558	0.357	0.134	0.297	1	1
	Old Substandard House	0.602	0.250	0.094	0.208	2	2
	Public Rental House	0.558	0.240	0.090	0.200	3	3
	Improvement of Old Residential Area	0.608	0.153	0.058	0.127	8	8
Improvement of Regional Environment	Improvement of Surrounding Scenery	0.620	0.361	0.084	0.194	4	4
	Improvement of Pedestrian Environment	0.654	0.223	0.052	0.120	11	10
	Road Widening and Maintenance	0.656	0.160	0.037	0.086	14	14
	Center for Separate Garbage Collection	0.510	0.256	0.060	0.138	7	7
Job Creatio	Job Transfer Population	0.634	0.226	0.042	0.093	12	12
	Founding Rates	0.596	0.285	0.053	0.117	10	11
	Public Rental Shopping Area	0.562	0.292	0.054	0.120	9	9
	Operation of Village Shop	0.602	0.197	0.037	0.081	15	15
Community Recovery	Space for Community	0.596	0.332	0.068	0.158	5	5
	Regional Cooperative	0.582	0.322	0.066	0.153	6	6
	Formation of Strongpoint Gap	0.620	0.189	0.039	0.090	13	13
	Utilizing of Regional Specialties	0.636	0.157	0.032	0.074	16	16

<Picture 1> AHP-Fuzzy Importance Results(AHP-Fuzzy 중요도 결과)



그러나 상대적 중요도의 요소와 절대적인 요소 그리고 보정된 종합순위도에서도 변동성이 적어 도시재생뉴딜사업을 진행함에 있어서 AHP-Fuzzy 보정 중요도 순위에서 1위인 주택공실률, 2위인 노후불량주택, 3위인 공공임대주택 등 주거환경 개선이 가장 중요하고 밀접한 것으로 파악되었다.

## VI. 결론

본 연구는 도시재생뉴딜사업의 5가지 사업 유형 중 2017년부터 2019년까지 3년간 가장 많이 선정된 사업유형인 일반근린형 도시재생뉴딜사업에 대하여 사업의 성과지표의 상대적 중요도를 실증분석하여, 도시재생뉴딜사업의 발전과 활성화를 위한 시사점을 도출하는데 목적을 두고 있으며, 연구의 결과는 사업의 효과적 추진

과 성공가능성을 높이고 사업지역의 선정과 이후의 관리단계에서의 성과관리를 위한 기초자료로 활용 될 수 있을 것으로 보인다.

연구의 범위는 2017년부터 3년 동안 선정된 일반근린형 사업 89곳을 대상으로 하며, 연구의 방법은 설문지 조사를 실시하고 설문지를 AHP분석, Fuzzy분석 및 AHP-Fuzzy 분석을 통해 도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표의 상대적 중요도를 분석하였다.

실증분석을 통해 AHP-Fuzzy 보정 중요도 순위에서 1위는 주택공실률, 2위는 노후불량주택, 3위는 공공임대주택 등 주거 환경 개선이 가장 중요하고 밀접한 것으로 파악되었다. 4위는 주변 경관 개선, 5위는 공동체 공간, 6위는 지역 협동조합으로 파악되었다. 즉 일반근린형의 성과지표 중 주거 환경 개선이 가장 중요한 요인으로 분석되었다.

따라서 이러한 연구결과를 토대로 향후 도

시재생뉴딜사업의 지역을 평가하여 선정할 때에도 이를 고려한 사업의 선정이 요청되며, 도시재생뉴딜사업의 완공 후 관리단계에서의 성과관리를 위한 요소로도 주거 환경 개선 요인들이 매우 유용하게 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

본 연구는 5가지 사업유형중 가장 많이 선정된 일반근린형에 대한 성과지표이며, 다른 4가지 사업유형에 대한 성과지표가 제외되어 있는 연구의 한계가 있으며, 또한 본 연구는 도시재생 관련 공무원이나 전문가 및 부동산관련 학계 등 이론적 성과지표이나, 아직 사업이 완공된 곳이 없으나 사업이 완공된 지역의 주민들을 대상으

로 한 실질적 성과지표의 실증연구가 필요하다는 연구의 한계가 있다.

따라서 연구의 향후 과제는 이러한 연구의 한계를 극복하기 위하여 일반근린형 이외의 4가지 사업유형인 우리동네살리기, 주거지원형, 중심시가지형, 경제기반형에 대한 성과지표에 대한 실증연구가 필요하다는 것과 향후 도시재생뉴딜사업의 사업의 완공이 된 지역의 지역주민을 대상으로 한 실질적인 성과지표의 실증연구가 필요하다는 것으로, 이러한 추가적인 실증연구를 통해 본 연구의 한계를 극복할 수 있을 것이다.

## 참고문헌

- 권대중·주민호·조상배, 「도시재생의 이해」, 부연사, 2018.
- 이주형, 「21세기 도시재생의 패러다임」, 보성각, 2010.
- 김기원·서충원, “전통시장의 토지이용특성에 관한 연구”, 부동산학보, 제77집, 한국부동산학회, 2019.
- 김성연, “산업단지구조도도화사업의 성과분석에 관한 연구”, 부동산학보, 제78집, 한국부동산학회, 2019.
- 김호철, “AHP분석을 통한 지속가능한 도시재생사업의 주요요인 분석 연구”, 한국지역개발학회지, 제29권 제3호, 한국지역개발학회, 2017.
- 김경천·김갑열, “도시재생 지역선정 평가요소 중요도 분석-「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」을 중심으로-”, 대한부동산학회지, 제33권 제1호, 대한부동산학회, 2015.
- 신우화·신우진, “도시재생사업 유형별 성과관리지표의 중요도에 관한 연구-대구광역시를 중심으로-”, 한국지역개발학회지, 제29권 제5호, 한국지역개발학회, 2017.
- 이정동·김영·홍성실, “AHP분석을 통한 도시재생 사업 평가지표 연구”, 한국주거환경학회지, 제15권 제3호, 한국주거환경학회, 2017.
- 이종근·김륜희·김홍주·이삼수, “도시재생사업의 모니터링-평가지표 우선순위 설정에 관한 연구-13개 도시재생 선도지역을 중심으로-”, 도시정책연구, 제7권 제1호, 도시정책학회, 2016.
- 이재삼, “도시재생법상 도시재생사업에 관련된 문제점 및 효율성 제고 방안-문제인 정부의 도시재생 뉴딜사업을 중심으로-”, 토지공법연구, 제79권, 한국토지공법학회, 2017.
- 이재용·임종환·염수원, “공동주택 개발 사업의 리스크 요인의 중요도 및 위험도에 관한 실증분석”, 부동산학보, 제77집, 한국부동산학회, 2019.
- 장연준·이경환, “AHP분석을 활용한 도시재생 활성화지역 선정 지표 개발-공주시를 대상으로-”, 한국산학기술학회논문지, 제18권 제1호, 한국산학기술학회, 2017.
- 정우신, “도시재생뉴딜의 거점사업인 가로주택정비사업 활성화 방안”, 아주대학교 공학대학원 석사학위논문, 2018.
- 조동원·이세규, “전통시장 현대화가 방문객 행동의도에 미치는 영향연구”, 부동산학보, 제78집, 한국부동산학회, 2019.
- 최정환, “도시재생뉴딜 사업선정의 평가지표-주거재생형을 중심으로-”, 경북대학교 행정대학원 석사학위논문, 2018.
- 한중석, “스마트도시재생 사업의 성과에 관한 연구”, 서울벤처대학원 대학교 박사학위논문, 2018.
- 허재량·이명훈, “소규모 지구공동체사업 의사결정에 미치는 영향 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 제77집, 한국부동산학회, 2019.
- Pacione, M., “Urban Geography: A Global Perspective 3rd edition”, London: Routledge, 2009, p.684.
- Saaty, T. L., “How to make a Decision: The Analytic Hierarchy Process”, European Journal of Operation Research, 48, 1990, pp.9~26.



- 국토교통부, “도시재생 선도지역 13곳 지정”, 국토교통부 보도자료, 2014.04.29.
- 국토교통부, “신규 도시재생지역 33곳 확정, 협업 통해 범정부적 지원”, 국토교통부 보도자료, 2016.04.18.
- 국토교통부, “도시재생 뉴딜 시범사업 68곳 확정”, 국토교통부 보도자료, 2017.12.14.
- 국토교통부, “2018년 도시재생 뉴딜사업 선정, 지역경제를 활성화하고 생활인프라 공급에 앞장서겠습니다.”, 국토교통부 보도자료, 2018.08.31.
- 국토교통부, “도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인”, 국토교통부 보고서, 2018.12.20.
- 국토교통부, “19년 상반기 뉴딜사업 22곳 선정…23년까지 1.4조원 투자”, 국토교통부 보도자료, 2019.04.08.
- 국토교통부, “19년 하반기 도시재생 뉴딜사업 76곳 선정”, 국토교통부 보도자료, 2019.10.08.
- 도시재생 종합정보체계 홈페이지, [www.city.go.kr](http://www.city.go.kr)
- 도시재생 종합정보체계 홈페이지, 정책소개/도시재생뉴딜이란/추진방향,  
[www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents01/link.do](http://www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents01/link.do)
- 도시재생 종합정보체계 홈페이지, 정책소개/도시재생뉴딜이란/사업유형,  
[www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents05/link.do](http://www.city.go.kr/portal/policyInfo/newDeal/contents05/link.do)