

도시재생 선도지역의 사업내용 및 기대효과 유형 분류 및 분석 -근린재생형 도시재생 선도지역 마중물 사업을 대상으로- Classification and Analysis of the Project Contents and Expected Effects of Urban Regeneration Pilot Projects

배민경*, 박승훈**

계명대학교 일반대학원 도시계획및교통공학과*, 계명대학교 도시계획학전공**

Min-Kyung Bae(assignment24@naver.com)*, Seung-Hoon Park(parksh1541@kmu.ac.kr)**

요약

도시에는 다양한 콘텐츠를 담고 있는 유기적 존재로써 특히 최근에 관심을 받고 있는 도시재생은 콘텐츠 개발을 통해 경쟁력을 강화하는 사업이다. 따라서 도시의 경쟁력 있는 콘텐츠 개발을 위해 도시재생 사업의 내용과 기대효과를 살펴볼 필요가 있다. 본 연구에서는 11곳의 근린재생형 선도지역의 마중물 사업의 사업내용과 기대효과를 유형화하고 분석하였으며, 결과는 다음과 같다. 첫째, 마중물 사업의 사업내용은 물리적 재생이 가장 많으며 기대효과는 사회적 효과가 가장 많았다. 둘째, 사회적 재생의 사업은 주민의 역량강화를 위한 사업이 주를 이룬다. 셋째, 물리적 재생의 기대효과에서는 경관개선에 관한 기대효과가 많았으며, 넷째 사회적 기대효과에서는 도시재생의 기본 개념인 주민참여에 관한 내용이 많았음을 알 수 있다. 마지막으로, 단일 효과보다는 사업의 효과를 복합적으로 기대할 수 있는 사업개발이 필요하다. 향후 도시재생 뉴딜사업에서는 마을 고유의 자산을 활용하고 경쟁력 있는 도시콘텐츠 개발에 기반하며 다양한 효과가 나타날 수 있는 사업에 대한 연구가 필요하다.

■ 중심어 : | 도시재생 | 도시콘텐츠 | 마중물 사업 | 근린재생형 도시재생 |

Abstract

Urban regeneration is a project to enhance the competitiveness. Therefore, it is necessary to examine the contents and expected effects of urban regeneration projects. In this study, we classified and analyzed the contents and expected effects of the 11 neighborhood urban regeneration pilot projects. The main results are as follows; First, physical regeneration is the most popular in terms of project contents, and social approach is the most typical for the expected effects. Second, the project of social regeneration is mainly focused on strengthening the capacity of residents. Third, the most expected effect of physical regeneration was about the improvement of landscape. Fourth, the most expected effect of social regeneration was the contents of residents' participation. Finally, there is a need for the development of projects that can expect a combination effects rather than a single effect. The urban regeneration new deal projects need to pay more attention to projects that can have various effects based on the development of competitive urban contents.

■ keyword : | Urban Regeneration | Urban Content | Priming Water Project | Neighborhood Regeneration Type Urban Regeneration |

* 본 논문은 2017 한국도시재생학회 추계학술대회에서 발표한 기초연구를 보완·발전한 연구로 한국연구재단의 지원(NRF-2018R1D1A1B07050844)을 받음.

접수일자 : 2018년 08월 20일

수정일자 : 2018년 10월 01일

심사완료일 : 2018년 10월 17일

교신저자 : 박승훈, e-mail : parksh1541@kmu.ac.kr

I. 서론

도시는 하나의 유기체로 성장과 쇠퇴를 겪게 된다[1]. 산업의 쇠퇴, 인구의 유출 등으로 쇠퇴한 도심을 다시 재생시켜 커뮤니티 기반의 지속가능한 도시를 만드는 것이 도시재생의 핵심이다. 도시화가 앞서 진행된 독일, 미국, 일본 등과 같이 향후 우리나라의 도시들은 계속해서 쇠퇴의 국면을 맞이할 것이며 이에 대한 대비책으로 도시재생이 시행되고 있다. 이는 2017년 5월 새롭게 출범한 정부가 발표한 향후 5년간의 정책 방향에서 찾을 수 있다. ‘도시재생 뉴딜사업’은 매년 10조원씩, 총 50조원의 예산을 투입하여 전국의 낙후 지역 500여 곳을 재생하는 국가적 사업이다. 정부에서 이처럼 많은 예산을 투입하는 것은 도시재생이 앞으로도 진행될 도시계획의 큰 패러다임이기 때문이다.

낙후된 도심을 되살리고 다시 살기 좋은 지역을 만드는 데 중요한 요인 중 하나가 도시경쟁력의 확보이다. 도시는 각각의 독특한 자산을 활용하여 사회적, 경제적, 물리적, 문화적 등 다양한 도시콘텐츠를 개발하고 도시경쟁력을 키워 나가야 할 필요가 있다. 이러한 도시콘텐츠는 경제적 이익을 야기할 뿐만 아니라[2] 도시재생사업 효과의 지속, 즉 도시의 지속가능성에 중요한 역할을 하기 때문이다[3]. 도시콘텐츠는 도시재생의 사업으로 연결된다. 도시재생사업에서 담고 있는 주된 내용과 사업의 기대효과를 통하여 각 지역이 추구하고자 하는 도시의 형상을 파악할 수 있다.

2014년 도시재생특별법 제정 이후 처음 시행되어 4년여간 진행되었던 근린재생형 도시재생 선도지역은 4가지의 단위사업을 포함한다. 그 중에서도 특히 주목할 단위사업은 국가 예산으로 진행되는 마중물 사업이다. 마중물이란 물을 끌어올리기 위해 위에서 붓는 물이라는 뜻으로[4], 마중물 사업은 도시만의 차별성 있는 도시콘텐츠를 기반으로 지역중심의 자생적 재생을 촉진하는 가장 기본적인 사업이 된다[표 1][5]. 또한 마중물 사업은 국가의 막대한 예산이 투입되는 사업으로 효율적인 예산 활용을 위해서도 집중적인 분석이 필요하다. 따라서 도시재생 선도지역의 마중물 사업이 어떤 부분에 치중했으며 사업을 통해 어떠한 효과를 기대했는지 파악할 필요가 있다.

표 1. 도시재생사업의 단위사업 4가지[5]

구분	주요내용
마중물 사업	도시재생특별법에 따라 국토교통부 예산으로 지원하는 사업이며, 지역중심의 자생적 재생을 촉진시키기 위한 일종의 마중물 성격의 재원을 활용하여 추진하는 사업
부처협업사업	중앙정부의 각 부처에서 추진하는 여러 사업 중 도시재생과 관련된 하드웨어사업이나 소프트웨어성격의 프로그램사업
지자체 사업	지자체의 자체 예산으로 추진되는 사업 중 도시재생과 관련된 하드웨어사업이나 소프트웨어성격의 프로그램사업
민간 투자 사업	주요 집객시설 확충·개선을 위한 주택도시기금 활용 사업뿐만 아니라 지역공동체 및 골목활성화 등 근린재생을 위하여 주민, 상인, 토지·상가소유자, 조합, 금융기관, 사회적 기업 등 중소규모 민간 자본이 투입되는 사업

이와 같은 측면에서, 본 연구는 도시재생특별법 제정 후 최초로 근린재생형 도시재생 선도지역에 선정된 전국 11개 지역의 마중물 사업을 사업내용과 기대효과를 분류하고, 그 특성을 분석하고자 한다. 전국 11곳의 근린재생형 도시재생 선도지역에서 진행되었던 마중물 사업의 경향에 대해 파악하고, 이를 기반으로 향후 진행될 도시재생 사업을 위하여 도시재생 사업이 나아갈 방향에 대해 시사점을 제시하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 도시재생 사업과 선도지역

도시재생은 기존 물리적 정비 위주로 진행되던 도시정비사업과는 달리, 낙후된 지역에 새로운 기능을 도입하여 물리적, 경제적, 사회적으로 지속가능한 도시의 융성을 목표로 한다[6].

도시재생 사업을 효과적으로 진행하기 위해 국가에서는 [그림 1]과 같은 도시재생 계획수립 체계를 구성하였다[6].

우선적으로 국가에서 ‘국가도시재생 기본방침’을 수립함으로써 도시재생정책을 좀 더 효율적으로 추진하기 위해 도시재생의 목표, 지원 방향 등을 제시한다.

일반적인 경우에는 하위계획으로 지자체마다 ‘도시재생전략계획’을 수립한다. 지자체의 사정에 맞게 각각의 추진방향을 설정하고, 좀 더 중점적으로 도시재생

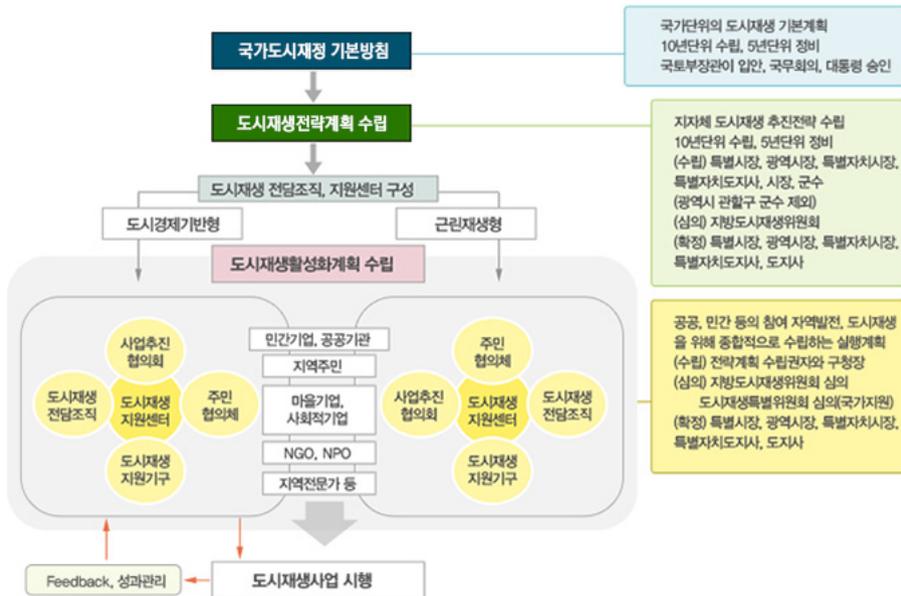


그림 1. 도시재생 계획수립 체계[6]

사업을 진행할 도시재생활성화지역을 선정한다. 이후, 도시재생 전담조직과 지원센터가 구성되며 선정된 도시재생활성화지역을 대상으로 도시재생활성화계획 수립을 위해 도시재생 지원센터, 주민협의체, 도시재생 지원기구 등의 협력이 이루어지며, 이를 토대로 도시재생 사업이 시행된다. 하지만 도시재생 선도지역의 경우에는 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 과급효과가 큰 지역으로, 국토교통부가 직접지정하거나 지자체가 요청하여 지정된다.

기존의 Top-Down(하향식)의 정책결정과 달리 도시재생 선도지역은 Bottom-Up(상향식) 정책결정을 취지로 하는 도시재생의 취지를 극대화하기 위해 공모방식으로 그 선정이 진행되었다.

2014년 도시재생 선도지역의 공모에 총 86개 지역이 신청하였으며 여러 평가 과정을 거쳐 근린재생형 도시재생 선도지역으로는 총 11곳이 선정되었다[표 2].

근린재생형 도시재생 선도지역의 사업 개요를 살펴보면, 크게 4가지의 유형으로 분류할 수 있다. 첫째, 도시의 역사 및 문화를 기반으로 하여 시장, 항구, 철도 등을 중심으로 형성되었던 구도심을 활성화 시키고자 한

지역이 가장 많았다. 이에 해당되는 지역으로는 광주 동구, 전북 군산, 경북 영주, 강원 태백, 충남 공주가 있다. 둘째, 주거지 재생을 위주로 살기 좋은 마을을 만들고자 하는 지역으로 서울 종로구와 전남 순천이 있다. 셋째, 전남 목포와 경남 창원, 대구 남구의 경우에는 예술인과 예술촌을 중심으로 마을의 정체성을 확보함을 알 수 있다. 넷째, 충남 천안의 경우 청년의 유입이 가장 중심이 된 도시재생 사업을 시행한다. 이처럼 근린재생형 도시재생 선도지역으로 선정된 11곳은 각각 지역적 특성을 반영하여 각자 다른 목표와 전략을 통해 사업을 추진하였다.

2. 관련 선행연구

도시재생에 관련된 연구들은 과거에서부터 꾸준히 이루어져 왔지만 2014년 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」의 제정 이후 더욱 많은 국내연구들이 진행되었다.

2018년인 현재 도시재생 뉴딜사업이 활발하게 진행되고 있지만 사업의 수립과 진행단계로서 아직 구체적인 내용이나 사후 효과를 분석하는데에는 어려움이 있다. 따라서 많은 연구들이 도시재생 선도지역을 대상으

표 2. 근린재생형 도시재생 선도지역의 지정현황

지역	대상지	사업 개요
서울 종로구	승안·창신 1,2,3동	뉴타운 사업 해제지역 주거지 재생사업, 봉제공장(가내수공업) 특성화
광주 동구	충장동, 동명동, 산수1동, 자산1동	아시아문화전당(舊전남도청) 주변 구도심 상권활성화
전북 군산시	월명동, 해신동, 중앙동	군산 내항지구와 연계한 근대역사 문화지구 조성
전남 목포시	목원동	유달산 주변 구도심 공폐가 활용 예술인 마을 조성
경북 영주시	영주 1,2동	40-50년대 형성된 근대시장(후생시장, 중앙시장)과 옛 철도역사 주변 재생
경남 창원시	마산합포구 동서동, 성호동, 오동동	부림시장, 창동예술촌 중심의 문화예술 중심 도시재생
대구 남구	대명2,3,5동	공연소극장(100여개) 밀집거리 재생을 통한 구도심 활성화
강원 태백시	통동	폐 철도역사, 구 탄광도시의 정체성을 살린 소도시 재생
충남 천안시	동남구 중앙동, 문성동	빈건물을 활용한 청년 기반시설(기숙사, 동아리방, 스튜디오) 조성을 통한 활력창출
충남 공주시	웅진동, 중학동, 옥룡동	백제왕도의 문화유산을 활용한 특화거리 조성, 산성시장 등 전통시장 활성화
전남 순천시	향동, 중앙동	노후주거지역 친환경마을(옥상녹화, 빗물활용 등)만들기 생태하천 부유성터 복원

로 하거나 해외의 사례를 활용하여 논의하였다. 이러한 도시재생 관련 연구는 크게 몇 가지의 흐름으로 구분할 수 있다. 먼저 도시재생 사업을 평가하고 지표를 개발하는 연구들이 있다.

김륜희 등[7]은 도시재생 선도지역 활성화 계획안과 모니터링 평가 근거자료 등으로 사업 추진 성과 점검을 위한 기초 DB와 모니터링 방안을 도출하였다. 자료의 비교를 통하여 현황을 분석한 결과 도시재생의 원활한 추진을 위한 종합정보체계의 구축과 제도화된 모니터링 체계 구축, 상향식 계획에 적합한 평가기준의 마련이 필요하다고 하였다.

유사한 연구로 이종근 등[8]은 도시재생 선도지역을 대상으로 사업 모니터링 및 평가지표의 우선순위에 관하여 연구하였다. 분석적계층화방법(AHP)를 사용하여 연구한 결과, 도시재생 사업에서의 모니터링 및 평가는 사업의 지속성과 관련이 있으며 사업관리와 관련된 평가항목, 도시재생 유형에 따른 차별화된 지표개발이 필요하다고 하였다.

정광진 등[9]의 연구에서는 국내외 사례 및 지자체의 성과지표의 분석을 통하여 도시재생사업 모니터링 지표를 개발하고 13개의 선도지역에 적용 및 분석하였다.

또한 텔파이 분석으로 도시재생사업의 평가지표를 선정하고 AHP를 통하여 우선순위를 도출한 이정동 등[10]의 연구가 있다.

또 다른 연구로는 사업 자체의 내용을 분석한 연구들이다. 이러한 연구들은 주로 도시재생 활성화계획안을 유형화 또는 실태분석 하였다.

도시재생 선도지역의 사업에 대한 분류 연구로 정광진 등[11]이 도시재생 선도지역의 사업유형과 재원조달의 특성을 분석한 연구가 있다. 이는 13개 선도지역의 도시재생활성화계획(안)을 기준으로 도시재생사업의 유형을 분류하고, 이를 바탕으로 도시재생의 사업내용 및 효과 보다는 재원조달 방식에 중점을 두어 분석하였다. 사업의 내용을 사업개요/사업유형/재원조달유형으로 구분하였으며 「도시재생법」을 기준으로 도시재생사업 유형을 개발유형, 도시재생세부사업, 기반시설로 분류하였다.

강혜규 등[12]은 도시재생 사업에서도 사회복지사업을 중심으로 유형 및 내용을 분석하였다. 귀납적 방법을 통하여 사업 유형을 구분하고 그 특성을 분석한 결과 도시재생 사업에서 사회복지 기법이 운영되기 위해서는 조직간 협업, 지역사회통합 사업, 전반적인 사회서비스 제공 등이 중요하다고 하였다.

장진하 등[13]은 도시재생 선도지역 활성화계획안에 수록된 부처협업사업의 추진 실태를 분석하고 정책적 시사점을 제시하였다. 전문가들의 의견 수렴을 통한 분석 결과, 도시재생 부처협업사업은 개념과 범위가 불명확하고 다양성이 부족한 한계가 있다고 하였다.

사업에 투입된 예산을 활용한 또 다른 연구로 사업의 예산 분포 및 정책 목표를 연결망 분석한 박성남[14]이 있다. 지역별 쇠퇴원인과 지역자산의 요소를 구축하고 정책 목표에 따른 예산의 분포를 분석한 결과, 물리적 환경개선예 예산의 50%가 사용되는 특성을 보이며 타 목적과 연결성을 보이는 것으로 나타났다. 또한 지역특

성화 사업은 역량강화, 지역경제활동, 지역관광 등과 연계되는 양상이 있다고 하였다.

사업의 내용과는 별개로 ‘도시재생’이라는 물리적 사업의 사후 효과를 파악하여 올바른 도시재생의 방향성을 제시한 연구들이 있다. 도시재생 사업의 효과를 분석한 연구는 경제적, 환경적 논의가 주를 이루고 있다. 먼저 예비타당성조사에서 활용되는 산업연관분석을 통해 경제적 효과를 고려한 윤병훈과 남진[15]의 연구이다. 연구 결과, 도시재생은 주변 도시에 긍정적인 영향을 미치며 마중물 사업, 부처협업사업 등 사업 유형별 영향력은 유사한 것으로 나타났다. 또한 유동인구, 공시지가, 공실률을 사업 효과 지표로 선정하여 분석한 한동욱 등[16]의 연구가 있다. 분석 결과, 유동인구는 증가하는 추세를 보였으나 공시지가는 증가 후 미세한 감소, 공실률은 하향하는 추세를 보이는 것으로 나타났다.

저탄소 지향형 도시재생을 위한 연구로 김영환과 박상준[17]은 탄소저감형 녹색도시재생 계획요소를 도입할 필요성을 제시하였다. 또한 전주 테스트베드 지역을 대상으로 연구한 박기용 등[18]은 탄소배출량을 분석하여 도시재생 사업 시 건축물 분야에 집중하는 것이 탄소 배출 저감에 중요하다고 밝혔다.

이외에도 도시재생 선도지역인 서울 창신·송인의 지역 특성, 도시재생 사업 현황 등을 분석한 이나영과 안제섭[19]의 사례연구, 지역자산을 중심으로 연구한 이선영과 남진[20]이 있다. 이선영과 남진[20]의 연구에서는 도시재생 선도지역의 지역 자산을 물리적/사회적/인적/역사·문화적/경제적/환경적 자산으로 구분하고 그 실태를 분석하였다. 그 결과 지역자산에 관한 인식은 상당히 진전되어있지만 그 특성이 다소 한정적인 것으로 나타났다. 또한 인적자산과 사회적 자산이 중요하며 각 주체의 역량 발휘를 위한 지역역량 네트워크 등이 필요함을 시사했다.

관련 연구를 살펴본 결과, 사업의 내용을 중심으로 한 연구는 많았지만 도시재생 사업의 근간이 되는 마중물 사업 관련 연구는 전무한 실정이다. 또한 실제로 구현되는 각 단위사업들이 가진 의미를 구체적으로 분석한 연구가 부족하였다. 더욱이 도시재생의 파급력이나 추구하는 도시상(像)인 기대효과에 대해서는 논의되지

않았음을 알 수 있었다.

이에 본 연구는 그 동안 많이 논의되지 않았던 마중물 사업을 분석하여 시사점을 도출하고자 한다. 마중물 사업의 구체적인 내용과 기대효과를 유형에 따라 분류하고 그 특징을 분석한 것에 연구의 차별성이 있다. 이를 통하여 보다 효율적이고 다양한 도시재생 사업의 개발에 도움이 되고자 한다.

III. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 2014년 근린재생형 도시재생 선도지역으로 지정된 11곳(서울 종로구, 공주시, 광주시 동구, 군산시, 대구시 남구, 목포시, 순천시, 영주시, 창원시, 천안시, 태백시)의 근린재생형 선도지역의 활성화계획(안) 마중물 사업의 내용이 그 범위가 된다. 11곳의 선도지역은 우리나라 도시재생의 선진사례가 되어 향후 도시재생 사업에 적절한 방향성을 제시 할 수 있어 분석과 평가에 의의가 크다[12][20].

연구 방법을 각 장별로 살펴보면 다음과 같다. I 장에서는 연구의 배경 및 목적을 통하여 연구의 필요성을 제시한다. II장에서는 도시재생 선도지역에 대한 이해와 관련 선행연구의 고찰을 통해 도시재생사업에 대한 연구 경향을 파악하고, 선행연구와의 차별성을 도출해 낸다. III장에서는 연구의 범위와 방법을 구체적으로 설명한다. 이후 IV장에서는 근린재생형 도시재생 선도지역 11곳의 마중물 사업내용을 모두 수집하여 마중물 사업의 사업내용과 기대 효과를 재분류한다. 분류는 2차례에 걸쳐 이루어진다. 우선 근린재생형 활성화계획 수립 가이드라인에서 제시된 분류를 기준으로 하고, 세부적인 분류는 활성화계획(안)을 면밀히 살펴보고 분류기준을 정의한다. 이 때 정의된 기준을 통해 마중물 사업의 사업내용과 기대효과에 분류하여 마중물 사업을 분류한다. 또한 여러 가지 효과를 가지는 다중효과사업을 분석한다. 마지막으로 V장에서 결론 및 지속가능한 도시재생 사업에 대한 정책적 시사점을 제시한다.

사업내용과 사업 기대효과와의 분류 및 분석과정은 [그림 2]에 구체적으로 나타나있다. 먼저 11개의 도시재생

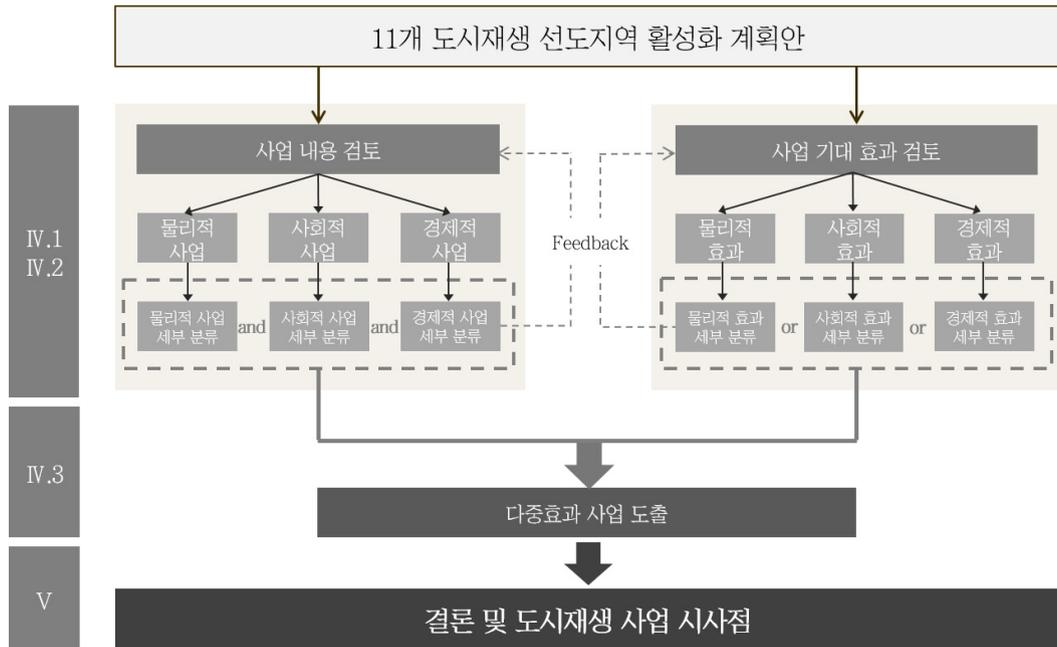


그림 2. 연구 흐름 및 분석 방법

선도지역 활성화 계획안에 수립된 226개 마중물 사업을 1차적으로 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생으로 분류하고 사업의 내용과 성격에 따라 구체적으로 세분화 하는 2차 분류 작업을 수행한다. 1차 분류 이후 각각의 범위에 해당되는 마중물 사업을 다시 면밀히 살펴, 키워드를 수집하고, 재 정의하여 이를 2차 분류 기준으로 설정하였다. 키워드의 정의 및 사업의 분류에서는 활성화계획안에 수록된 사업의 주된 내용을 기준으로 하며 연구자들의 교차·반복적인 논의 과정을 수행하였다[12]. 분류 후에도 지속적인 Feedback을 통하여 정확도와 객관성을 높이는 과정을 거친다.

사업의 기대효과 또한 사업내용의 분류와 같은 과정으로 진행된다. 하나의 차이점은 사업내용 분류와는 달리 사업 효과는 하나의 사업이 여러 개의 효과를 유도할 수 있기 때문에 중복으로 분류한다.

위와 같은 방법으로 분류된 사업을 종합하여 가장 효과가 다양하게 나타난 지역 및 사업 등을 분석하고 이에 대한 시사점을 도출한다.

IV. 근린재생형 도시재생 선도지역 마중물 사업의 분류

1. 마중물 사업의 사업내용에 따른 분류

11개의 근린재생형 도시재생 선도지역의 마중물 사업은 총 226개이다. 근린재생형 활성화 계획 가이드라인에서는 도시재생 사업을 물리적 재생, 경제적 재생, 사회적 재생으로 구분하고 있다. 하지만 11곳의 근린재생형 도시재생 선도지역의 마중물 사업 계획안을 검토한 결과, 명확히 3가지의 기준으로 사업을 구분하기에는 사업의 내용이 중의적인 경우가 있다. 따라서 본 연구에서는 III장의 연구의 방법 및 범위에서 서술한 과정에 따라 사업내용을 재분류하였다.

사업내용의 분류와 분류에 해당하는 사업의 수를 개괄적으로 살펴보면 [표 3]과 같다. 물리적 재생에서는 공간 활용 및 리모델링, 시설조성, 정비, 조형물로 나눌 수 있으며 이중 정비 관련 마중물 사업이 가장 많음을 알 수 있다. 사회적 재생은 교육, 문화, 지역경제성, 주민역량강화, 축제, 정보화로 분류할 수 있으며 이 중

주민역량강화 관련의 마중물 사업이 가장 많았다. 경제적 재생은 교육 및 지원, 마을기업, 시장, 먹거리로 분류할 수 있으며 이 중 교육 및 지원에 해당되는 마중물 사업이 가장 많았다.

표 3. 마중물 사업의 사업내용에 따른 분류

분류	세부분류 (해당 사업 수)
물리적 재생 (106)	공가활용 및 리모델링 (36)
	시설조성 (29)
	정비 (39)
	조형물(2)
사회적 재생 (83)	교육 (15)
	문화 (10)
	지역정체성 (7)
	주민역량강화 (46)
	축제 (2)
	정보화 (3)
경제적 재생 (36)	교육 및 지원 (22)
	마을기업 (5)
	시장 (3)
	먹거리 (6)

1.1 물리적 재생

세부 분류의 정의를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 우선 물리적 재생의 경우에는 1) 공가 활용 및 리모델링, 2) 시설 조성, 3) 정비, 4) 조형물로 나눌 수 있다 [표 4].

‘공가 활용 및 리모델링’은 사업 범위 내 공가(건축물)를 활용하거나 리모델링하여 진행되는 사업을 이에 해당되는 사업이라 정의하였다. ‘시설 조성’은 새로운 시설(건물, 계서판 등)을 조성하는 사업을 이에 해당되는 사업이라 정의하였으며, ‘정비’는 기존의 인프라(도로, 골목, 시장 등)를 정비하는 사업, ‘조형물’은 랜드마크적 요소를 설치하는 사업으로 정의하여 분류하였다.

물리적 재생 중 가장 많은 비중을 차지하는 사업은 ‘정비’로 총 39가지의 마중물 사업이 이에 해당되며 11개의 모든 선도지역에서 진행되는 사업이다. ‘공가 활용 및 리모델링’도 모든 선도지역에서 진행되며, 총 36가지가 진행된다. 기존의 공가 활용을 통하여 예산을 절약하고 새로운 가치를 부여하기 위하여 시행하는 정비 사업으로, 쇠퇴진단 시 높은 공가율을 낮추고 재생 환경 조성을 위해 모든 선도지역에서 진행한 것으로 고려된

다. 다음으로 많이 진행되는 물리적 재생은 ‘시설 조성’으로 9곳의 선도지역에서 진행되며 사업의 수는 29개이다. 상징적 역할을 하는 ‘조형물’설치 사업은 2곳의 선도지역에서 진행하였다.

1.2 사회적 재생

사회적 재생은 1) 교육, 2) 문화, 3) 정보화, 4) 주민역량 강화, 5)지역 정체성, 6) 축제로 분류할 수 있다[표 5].

‘교육’은 주민들을 대상으로 직접적인 교육 또는 교육 환경을 지원하는 사업으로 정의하였고, ‘문화’는 문화 및 예술과 관련된 프로그램 혹은 시설을 지원하는 사업이라 정의하였다. ‘정보화’는 지역 내의 정보 구축 혹은 가이드라인 수립에 관한 사업으로 정의하였으며, ‘주민역량강화’는 주민들의 역량을 강화시켜 지역이 사업 후에도 자생적으로 발전가능하게 하는 도시재생의 참의미가 담긴 사업이다. ‘지역정체성’은 지역 정체성을 확립하기 위한 사업을 정의한 것이며, ‘축제’는 지역의 축제를 진행하는 사업을 이와 같이 정의하였다.

사회적 재생의 마중물 사업 중 가장 많이 진행된 사업은 ‘주민역량강화’로 모든 곳의 선도지역에서 총 46개의 사업이 진행되었다.

11개의 선도지역에서 사업계획 수립 시 해당 지역을 지속가능성을 확립하기 위하여 각종 프로그램을 통한 주민 역량 강화에 힘쓴 것으로 보인다. 이어 도시재생에 대한 참여와 이해를 위한 교육과 사회적 약자를 고려한 교육 프로그램 등의 사업인 ‘교육’이 6곳의 선도지역에서 총 15개의 사업이 진행된다. ‘문화’사업은 5곳의 선도지역에서 총 10개의 사업이 진행되었으며, 다음으로 많은 사업 분류는 ‘지역 정체성’으로, 2곳의 선도지역에서 6가지의 사업을 진행한다. 그 외 ‘정보화’, ‘축제’는 모두 각각 2곳의 선도지역에서 2가지의 사업을 진행하였다.

1.3 경제적 재생

경제적 재생을 위한 마중물 사업도 물리적 재생과 같은 4가지로 분류된다. 1) 교육 및 지원, 2) 마을 기업, 3) 먹거리, 4) 시장으로 분류할 수 있다[표 6].

표 4. 물리적 재생의 마중물 사업 분류

효과 세부	사업내용	지역	사업내용	지역
공가 활용 및 리모델링	공가활용프로젝트	창원시	게스트하우스 조성 / 보해양조 전통주체험관 조성 / 목원동사랑방리모델링 / 공가활용순환형 임대주택	목포시
	근대건축물 리모델링 / 문화체험거점 조성	군산시		
	노후시설을 활용한 예술의 거리 시민갤러리 조성 등 / 층오 미디어프런티어 조성 / 문화창의산업지구 조성	광주 동구	주민커뮤니티 공간마련 / 주민쉼터 및 휴게공간 조성 / 장애인거주가구 건축물 정비 / 공연/예술 연습실 리모델링 / 교통약자를 위한 대중교통 프로그램 (Dream Bus)	대구 남구
	빈집포 리모델링 및 문화예술촌 조성 / 공동체 활성화 거점 조성 / 상가신락 창업지원센터	공주시		
	봉제지원 앵커시설 / 봉제공동작업장 조성	서울 종로구	소백여관 (게스트하우스) / 응답하라 1955 (후생상회 문화아지트) / 구성 마을하우스 (순환형 임대주택)1호점 / 성아래목공소 / 구호동티타임 / 두루두루 생활마당	영주시
	금곡 예코지오 마을 조성 / 지하상가활용 문화공간 리모델링 / 게스트하우스	순천시		
시설 조성	문화/예술 동지조성사업 / 지하상가 공간개선사업 / 원도심 종합지원센터 조성사업 / 한마음센터 조성사업	천안시	통리역 문화플랫폼 조성 / 작은 목욕탕, 도서관 (학습실) / 영유아 보건, 보육시설 조성 / 체력증진센터 개선	태백시
	안전한 거리조성사업 / 갈마촌 예술마을 조성 / 정주기반정비를 통한 푸른길 마을공동체 조성	광주 동구	야외상설무대조성 / 테마(연극)가 있는 골목길 조성 / 공연 박물관 및 무대제작소 건립	대구 남구
	소규모 블록단위 주거재생 시범사업 기반 조성 / 테마거리 조성사업 / 보행자중심 가로경관 조성사업 / 바다조망광장 / 오픈카페도입 / 스카이워크 조성	군산시	역전스테이 / 1973 역전쉼터 / 소셜다이닝(노익장 복지네트워크) / 마을안내 지도관 만들기 / 구성 새마을 알림판 / 구성마을 상자텃밭 / 구성마을 동네방송국	영주시
	관광객 유인 테마가로 조성	공주시		
	안전안심 골목길 조성 / 주민공동이용시설	서울 종로구	오미 특화장터 인근 주차장 신축 / 주요 경과지 및 탐방로에 키오스크(전자게시판)설치, 관광안내지도 배급, 관광앱 개발 / 쓰레기 공동수거장 조성 / 공원 등 도시재생기반시설 설치사업	목포시
	부림도심공원 및 공영주차장 조성	창원시		
조형물	통리장터 서비스시설 개선 / 어린이 놀이터, 주민 쉼터 조성	태백시		
	목포오미특화장터 상징물 설치	목포시	광부의 일상 스토리 프로젝트	태백시
정비	불충로 견고 싶은 거리 조성 / 우리동네 골목길 디자인사업 / 산해진미 두벽이 보행네트워크 조성 / 임항선 그린웨이 프로젝트	창원시		
	경관주택 정비사업	군산시	옥상녹화 및 빗물활용 시스템 / 골목길정비 및 투수성 포장 / 청수골 달빛마을 돌레길 / 옥천변 건물 색채 디자인 및 진입로 개선 / 무지개정원 테마거리 / 청소년 문화광장 / 순천부읍성 역사문화 상징공간 / 순천부읍성 상징공간 및 상징거리	순천시
	특화거리 조성사업 / 마을골목문화 조성사업	천안시		
	골목공동체 동명마을 노후주거환경 개선	광주 동구		
	창업공방거리 조성 / 고도풍 경관개선 / 멋·맛·향수가 있는 골목길 조성	공주시	통리 장터 도로확장 및 입구개선 / CCTV, 야간 가로 등 설치	태백시
	푸른마을 가꾸기 / 어린이공원 정비 / 소외, 낙후지역 도시경관 개선 등 / 성곽봉체 마을 관광화	서울 종로구	유달산 조망경관내 노후불량 밀집지의 지붕색채, 형태, 재료등을 관리 및 지원 / 보행환경 개선, 공터활용 쉼터 조성	목포시
	유휴지하주차장 활성화사업 / 고추전 근대경관사업 / 후생시장 주차장 조성사업 / 메밀꽃길 / 마을주차장 장독대 만들기 / 중앙시장 진출입로 벽면 그래픽화 사업 / 어울장터 / 일일구 안심마을 조성사업	영주시	도로폭 축소 및 보행환경 개선 / 입면정비 및 경관개선 / Barrier Free zone 공간 조성 / 대명공원문화거리 조성	대구 남구

표 5. 사회적 재생의 마중물 사업 분류

효과 세부	사업내용	지역	사업내용	지역
교육	도시재생지원센터 소식지 발행 / 도시재생 워크샵 및 세미나 운영 / 소방안전 교육 실시	군산시	도시재생마을학교	서울 종로구
	우리동네 자랑하기 프로그램 등	공주시		
	주민주도재생 및 주민역량강화사업	광주 동구	장애인 인식개선 교육 프로그램 등 / 음악/미술 치료사업 등 / 도시재생 대학 교육 프로그램 등 / 주민디자인학교 / 주민소식지 발간 / 취약계층 문화향유 기회제공	대구 남구
	에코지오 창작촌 / 향교 문화사업 / 도시재생대학원대학	순천시		
문화	이야기가 있는 생활가로 조성	공주시	창조기업 플라자 조성	군산시
	지역 문화자원과 연계한 관광루트조성	목포시	창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 프로젝트	창원시
	골목골목 연극이야기 / 주민극단 및 예술학교	대구 남구	목금토문방구 / 고추전 빨강 인형극장 / 골목오락실 / 파노라마 옥상캠핑	영주시
정보화	소규모 불독단위 주거재생 시범사업 계획 수립 / 근대건축물 기록화/가이드라인 설정	군산시	빈 공간 DB구축 및 콘텐츠 발굴사업	천안시
주민역량강화	주민·주제 공모사업 / 공공디자인 상세 계획 수립 / 주민역량강화 사업	공주시	대학생을 대상으로 안내시스템 공모 / 꽃밭(텃밭) 가꾸기 / 우리 동네 지도 만들기 / 주민공모사업	대구 남구
	통리 도시재생학교 프로그램 운영 등 / 주민(공동체) 주도 공모사업 컨설팅 등 / 통리 평생교육 프로그램 운영 등	태백시	한평정원 꾸러미 / 오픈가든 투어 프로그램 / 커뮤니티 캠프 마을지도 / 주민운영 마을 안내소 / 주민공모사업 및 역량강화 / 도시재생지원센터	순천시
	주민제안 문화도시재생사업	광주 동구	목금토공방 / 꾸러미채소가게 / 백세後 (건강후생마을사업) / 들꽃방송국 / 신. 낙향다과(시장이지트) / 後生再生 기획단(후생시장 사업기획단) / 青年逆轉 기획단(중앙시장 사업기획단) / 주민새마을운동 기획단(구성마을 사업 기획단) / 구성 공원 길밧기 운동 / 구호동마을 마스터플랜 / 성밀마을 마스터플랜 / 1960路 기획단(영주탐방문화 사업기획단) / 구성공원 마스터플랜 / 옛길탐방로 분양합니다. / 어울장터 운영사업 / 구성 새마을 한마을 / 구성 마을 청소년 /	영주시
	봉제 플랫폼 구축 / 채석장 관광화 / 주민공모사업 / 주제공모사업	서울 종로구		
	전담기관 공모를 통한 소규모사업 대상 / 도시재생기반구축사업	목포시		
	주민역량강화	창원시		
	도시재생대학 운영 / 주민공모 사업 / 주민제안 사업	군산시		
청년 활동공간 조성사업 / 참여형 플랫폼 사업	천안시			
지역정체성	통통 튀는 통리 브랜드 개발	태백시	선비고을나들이(옛길 탐방로) / 공정여행사 / 흙미진진 후생이야기(역사문화체험프로그램) / 역전타임머신 / 고향 사진관 / 책빵(여말선초 기록관)	영주시
축제	크리스마스트리 축제	목포시	통리 탄광문화촌 페스티벌 기획	태백시

표 6. 경제적 재생의 마중물 사업 분류

효과 세부	사업내용	지역	사업내용	지역
교육 및 지원	취약계층 일자리 교육 등 / 취약계층 사회적 기업 컨설팅 / 마을 협동조합 육성 및 컨설팅 등 / 상가번영회 육성 및 활성화 / 지역공동체 프로그램 지원 등	대구 남구	후생 신가게사업 / 옛날가게 / 월요일 창업지원센터 / 역전마트서비스 / 지네약방 / 옛날가게 노(老)하우센터 / 역전대학(주민자치 인문대학) / 구성마을 단디집수리 법인	영주시
	봉제 일자리 지원	서울 종로구	공가활용 예술가의 집 조성 / 오미 관련 음식집 입주시 임대료 및 리모델링 지원 / 오미 특화장터 상가 지도작성 / 마당있는 공가 주택 리모델링 및 입주비 지원 / 도시재생대학 사랑방 마을기업 창업반 개설	목포시
	도시재생산업 창업교육 및 지원	순천시		
	청년, 실버산업 컨설팅 지원 등	태백시		
마을기업	청년 창업지원으로 창업대상자 교육 컨설팅 등	공주시		
	역전목수 / 할머니 목공장 / 고추 끝따는 가게	영주시	사랑방 마을기업 사업추진조직 설치 및 마을기업 창업	목포시
먹거리	통리 마을기업 육성 등	태백시		
	음식명가 발굴	군산시		광주 동구
	시장 내 음식상가의 특성화 권장	목포시	남도음식문화거리 조성	
시장	군것질거리 / 화수먹거리	영주시	빈 점포 특화점점 만들기	태백시
	엘로우마켓(중고시장)	목포시		
	통리 야시장 개장	태백시	산성시장 공주 문화 프리마켓	공주시

‘교육 및 지원’은 상인, 주민 등을 대상으로 경제적 자립 또는 활성화를 위한 교육과 지원을 실행하는 사업이며, ‘마을기업’은 마을자체기업의 운영, 육성, 관리 등을 진행하는 사업으로 정의하였다. ‘시장’은 지자체에서 시장을 새로 조성하는 사업으로 정의하였으며, ‘먹거리’는 먹거리를 특화하여 경제성장을 도모하는 사업으로 정의하였다. 경제적 재생 중 가장 많은 비중을 차지하는 사업은 ‘교육 및 지원’으로 총 22개의 사업이 진행되었으며 선도지역 11곳 중 7곳에서 진행하였다. 직접적인 예산의 지원보다도 상권 활성화를 위하여 상인들을 대상으로 한 교육이나 창업을 위한 교육이 주를 이루었다. ‘먹거리’사업은 5곳의 선도지역에서 총 6개의 사업을 진행되었다. 이어 주민 참여와 자생적 경제기반 조성을 위한 ‘마을기업’사업이 3곳의 선도지역에서 5개의 사업으로 진행되었으며, ‘시장’조성 사업이 3곳의 선도지역에서 3개의 사업으로 진행되었다.

2. 마중물 사업의 기대효과에 따른 분류

III-1.에서는 근린재생형 선도지역의 마중물 사업을 사업내용에 따라 분류하였다. 근린재생형 도시재생 선도지역 11곳의 도시재생활성화계획(안)을 통해 각 마중물 사업에 따른 기대 효과를 파악할 수 있으며 기대효과 역시 물리적/사회적/경제적 효과로 분류가 가능하다. 주목할 점은 같은 종류의 물리적 재생이여도 그 효과에서는 차이를 보인다는 것이다. 예를 들어 같은 물리적 정비사업인 강원 태백의 ‘도로개선 및 입구확장’은 경관 개선의 물리적 효과를 보이며, 경남 창원시의 ‘우리동네 골목길 디자인 사업’은 관광을 위한 경제적 효과, 충남 천안의 ‘특화거리 조성사업’은 지역공동체를 강화하는 사회적 효과를 가진다. 또한 하나의 사업이 여러 가지의 기대효과를 나타낼 수 있다. 예를 들어 영주시의 ‘역전 스테이’사업은 지역의 역사자원을 활용한 체류형 관광을 위한 숙박 시설 조성을 통하여 사회적 효과의 지역정체성, 경제적 효과의 관광과 소득창출을 유도할 수 있다. 이처럼 하나의 사업이 물리적·사회적·경제적으로 다양한 효과를 가질 수 있는 것이다.

이러한 사업의 기대효과를 집중적으로 분석함으로써 도시재생 선도지역 사업이 최종적으로 나타내게 될 성

과와 파급 효과를 파악 할 수 있으며 이는 후에 진행될 다른 도시재생 사업의 계획 수립을 위한 시사점이 될 것이다.

따라서 본 장에서는 마중물 사업을 사업 기대효과에 따라 분류하고자 한다. 사업내용의 분류와 마찬가지로 큰 분류는 물리적 효과, 경제적 효과, 사회적 효과로 분류하고 세분화하는 과정은 앞서 사업내용의 분류와 같은 방법으로 시행하였다.

마중물 사업의 기대효과 분류와 해당 사업 수를 개괄적으로 살펴보면 다음과 같다[표 7].

표 7. 마중물 사업의 사업 효과에 따른 분류

분류	세부분류 (해당 사업 수)
물리적 재생 (45)	경관 및 환경개선 (36)
	친환경 (4)
	안전 (5)
사회적 재생 (170)	복지 및 삶의 질 향상 (51)
	지속가능성 (39)
	지역공동체 (21)
	지역정체성 (28)
	주민참여 (31)
경제적 재생 (112)	관광 (51)
	상권활성화 (23)
	소득안정 (11)
	소득창출 (16)
	일자리 창출 (11)

마중물 사업의 기대효과 또한 크게 물리적 효과, 사회적 효과, 경제적 효과로 나눌 수 있다. 물리적 효과는 경관, 친환경으로 나눌 수 있으며 경관에 해당되는 사업의 수가 더 많았다. 사회적 효과는 문화, 복지, 안전, 주민참여, 지속가능성, 지역공동체, 지역정체성으로 분류할 수 있으며, 이 중 지속가능성의 효과를 기대할 수 있는 사업의 수가 가장 많았다. 경제적 효과는 관광, 상권활성화, 소득안정, 소득창출, 일자리창출로 분류할 수 있으며 이 중 관광의 효과가 기대되는 사업의 수가 가장 많음을 알 수 있다.

2.1 물리적 효과

사업 효과별 세부 분류의 정의를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

마중물 사업의 물리적 효과는 1) 경관 및 환경개선,

표 8. 물리적 효과의 마중물 사업 분류

효과 세부	사업내용	지역	사업내용	지역
경관 및 환경 개선	고도풍 경관개선 / 공공디자인 상세 계획 수립	공주시	문화창의산업지구 조성 / 골목공동체 동명마을 노후주거 환경 개선	광주 동구
	보행자중심 가로경관 조성사업 / 소규모 블록단위 주거재생 시범사업 기반 조성 / 경관주택 정비사업	군산시	도로폭 축소 및 보행환경 개선 / 입면정비 및 경관개선 / 꽃밭(텃밭) 가꾸기	대구 남구
	공원 등 도시재생기반시설 설치사업 / 쓰레기 공동수거장 조성 / 보행환경 개선, 공터활용 쉼터 조성 / 유달산 조망경관내 노후불량 밀집지의 지붕색채, 형태, 재료등을 관리 및 지원	목포시	성아래목공소 / 고추전 근대경관 및 환경개선사업 / 마을주차장 장독대 만들기 / 메밀꽃길 / 중앙시장 진출입로 벽면 그래픽화 사업 / 구성 공원 길받기 운동 / 구성공원 마스터플랜 / 구성마을 청소단	영주시
	문화/예술 동시조성사업 / 지하상가 공간개선사업 / 마을골목문화 조성사업 / 특화거리 조성사업	천안시	공가활용프로젝트 / 우리동네 골목길 디자인사업 / 임항선 그린웨이 프로젝트 / 불종로 걷고 싶은 거리 조성	창원시
	소외, 낙후지역 도시경관 개선 등	서울 종로구	금곡 예코지오 마을 조성 / 청수골 달빛마을 돌레길 / 골목길정비 및 투수성 포장 / 옥천면 건물 색채 디자인 및 진입로 개선	순천시
	통리 정터 도로확장 및 입구개선	태백시		
친환경	금곡 예코지오 마을 조성 / 골목길정비 및 투수성 포장 / 옥상녹화 및 빗물활용 시스템	순천시	푸른마을 가꾸기	서울 종로구
안전	안전안심 골목길 조성	서울 종로구	소방안전 교육 실시	군산시
			일일구 안심마을 조성사업	영주시
	안전한 거리조성사업	광주 동구	CCTV, 야간 가로등 설치	태백시

2) 친환경, 3)안전으로 분류할 수 있다[표 8]. ‘경관 및 환경개선’은 마중물 사업을 통해 도시 미관이 개선되거나 이용자의 편의를 위한 환경이 개선되는 경우가 이에 해당된다고 정의하였으며, ‘친환경’은 사업을 통해 해당 지역이 친환경적 요소를 구성하게 되는 경우 이에 해당된다고 정의하였다. ‘안전’은 안전한 마을 환경이 조성되는 경우를 의미한다.

‘경관 및 환경개선’은 11곳 모든 선도지역의 36개 사업에서 나타났다. 물리적 재생효과와 기본으로 환경개선을 통하여 노후 도심의 기반을 정비하고 새로운 인구를 유입하고자 하는 것이다. ‘친환경’은 2곳의 선도지역에서 4개의 사업만이 진행되었다. 탄소저감 또는 에너지절약, 온도저감 등 과 관련된 환경적 문제는 지속적으로 대두되는 문제로서 도시재생 사업에서도 단순한 물리적 정비효과가 아닌 친환경적 개념을 도입하여 환경적 지속가능성을 도모할 필요가 있다. ‘안전’효과는 5곳의 지역에서 각 1가지의 사업에서 나타났다. 근린재생형 도시재생은 낙후된 도심, 도시 쇠퇴지역을 대상으로 하여 범죄, 화재 등의 재난과 관련된 요소는 기본적으로 고려되어야 한다. 하지만 안전효과를 나타낸 사업은 5가지로 물리적 환경조성만을 고려하였다. 도시재생

의 역할 중 하나인 커뮤니티 활성화를 연계하여 자연적 감시를 유도한 안전마을 사업이 개발되어야 할 것으로 보인다.

2.2 사회적 효과

사회적 효과의 마중물 사업은 1) 복지 및 삶의 질 향상, 2) 주민참여, 3) 지속가능성, 4) 지역공동체, 5) 지역 정체성으로 분류할 수 있다[표 9].

‘복지 및 삶의 질 향상’은 사업의 주된 효과가 지역 주민들의 복지와 삶의 질 향상일 경우를 정의하였다. ‘주민참여’는 도시재생 사업시행과 사업 후의 운영에도 주민들이 참여할 수 있게 하는 효과를 말한다. ‘지속가능성’은 선도지역 도시재생 사업의 기간 종료 이후에도 의도한 효과와 프로그램의 운영이 지속성과 자생 역량을 가질 수 있는 사업을 의미한다. ‘지역공동체’는 마중물 사업의 효과로 주민들의 커뮤니티가 확고해지는 경우를 의미하며, ‘지역정체성’은 사업의 효과로 지역의 고유한 정체성을 확립하고자하는 경우를 이와 같이 정의하였다. 사회적 효과에서 가장 많은 사업의 기대효과는 ‘복지 및 삶의 질 향상’으로 모든 지역의 51가지 사업의 기대 효과이다. 관광자원 개발과 새로운 인구의 유

표 9. 사회적 효과의 마중물 사업 분류

효과 세부	사업내용	지역	사업내용	지역
지역 정체성	노후시설을 활용한 예술의 거리 시민갤러리 조성 등 / 문화창의산업지구 조성 / 충무 미디어프런티어 조성 / 갈마촌 예술마을 조성	광주 동구	근대건축물 리모델링 / 문화체험거점 조성 / 음식명가 발굴 사업 / 창조기업 플라자 조성 / 테마거리 조성사업	군산시
	문화/예술 등지조성사업	천안시	공공디자인 상세 계획 수립	공주시
	향교 문화사업 / 순천부음성 상징공간 및 상징거리 / 옥천번 건물 색채 디자인 및 진입로 개선	순천시	1973 역전센터 / 역전스테이 / 고추천 근대경관사업 / 선비고을나들이(옛길 탐방로) / 책방(여말선초 기록관)	영주시
	창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 프로젝트	창원시	봉제지원 앵커시설 / 성곽북체 마을 관광화 / 봉제 플랫폼 구축	서울 종로구
	통리역 문화플랫폼 조성 / 통동 뒤편 통리 브랜드 개발 / 통리 탄광문화촌 페스티벌 기획	태백시	지역 문화자원과 연계한 관광루트조성 / 오미특화장터 상징물 설치	목포시
복지 및 삶의 질 향상	노후시설을 활용한 예술의 거리 시민갤러리 조성 등 / 안전한 거리조성사업	광주 동구	주민공동이용시설 / 어린이공원 정비	서울 종로구
	구성 마을하우스(순환형 임대주택)1호점 / 구호동티타임 / 성아래목공소 / 고추천 뽕강 인형극장 / 골목오락실 / 1973 역전센터 / 구성마을 동네방송국 / 후생시장 주차장 조성사업 / 들꽃방송국 / 백세後 (건강후생마을사업)	영주시	공가활용 순환형 임대주택 / 목원동사랑방리모델링, 죽동 사랑방 신축 / 공가활용 예술가의 집 조성 / 마당있는 공가주택 리모델링 및 입주비 지원 / 공원 등 도시재생기반시설 설치사업 / 보행환경 개선, 공터활용 쉼터 조성 / 유달산 조망경관내 노후불량 밀집지의 지붕색채, 형태, 재료등을 관리 및 지원	목포시
	한마을센터 조성사업	천안시	빈집포 리모델링 및 문화예술촌 조성	공주시
	금곡 예코지오 마을 조성 / 예코지오 창작촌 / 청소년 문화광장	순천시	부림도심공원 및 공영주차장 조성 / 임항선 그린웨이 프로젝트	창원시
	영유아 보건, 보육시설 조성 / 작은 목욕탕, 도서관 (학습실) / 체력증진센터 개선 / 청년, 실버산업 컨설팅 지원 등 / 어린이 놀이터, 주민 쉼터 조성 / 통리장터 서비스시설 개선 / 통리 평생교육 프로그램 운영 등	태백시	장애인거주가구 건축물 정비 / 주민쉼터 및 휴게공간 조성 / 주민커뮤니티 공간마련 / 음악/미술 치료사업 등 / 장애인 인식개선 교육 프로그램 등 / 취약계층 문화향유 기회 제공 / 상가변형회 육성 및 활성화 / 지역공동체 프로그램 지원 등 / 취약계층 사회적 기업 컨설팅 / 취약계층 일자리 교육 등 / 주민구단 및 예술학교 / 교동약자를 위한 대중교통 프로그램 (Dream Bus) / Barrier Free zone 공간 조성	대구 남구
	소규모 블록단위 주거재생 시범사업 기반 조성 / 소규모 블록단위 주거재생 시범사업 계획 수립	군산시		광주 동구
	우리동네 자랑하기 프로그램 등 / 공공디자인 상세 계획 수립 / 주민·주제 공모사업	공주시	주민주도재생 및 주민역량강화사업 / 주민제안 문화도시 재생사업	광주 동구
주민 참여	오픈가든 투어 프로그램 / 주민공모사업 및 역량강화 / 커뮤니티 맵핑 마을지도	순천시	도시재생마을학교 / 안전한심 골목길 조성 / 주민공모사업 / 주제공모사업	서울 종로구
	주민구단 및 예술학교 / 꽃밭(텃밭) 가꾸기 / 대학생을 대상으로 안내시스템 공모 / 주민공모사업 등	대구 남구	참여형 플랫폼 사업	천안시
	주민공모 사업 / 주민제안 사업	군산시	주민(공동체)주도 공모사업 컨설팅 등	태백시
	공가활용프로젝트 / 산해지니 두벽이 보행네트워크 조성 / 우리동네 골목길 디자인사업 / 임항선 그린웨이 프로젝트	창원시	전담기관 공모를 통한 소규모사업 대상	목포시
			구성마을 상자텃밭 / 마을안내 지도판 만들기 / 구성 새마을 한마을 / 구성마을 청소년 / 구호동마을 마스터플랜 / 성밀마을 마스터플랜	영주시
지속 가능성	주민역량강화 사업	공주시	주민주도재생 및 주민역량강화사업	광주 동구
	도시재생 워크샵 및 세미나 운영 / 도시재생지원센터 소식지 발행 / 근대건축물 기록화/가이드라인 설정 / 도시재생대학 운영	군산시	문화/예술 등지조성사업 / 원도심 종합지원센터 조성사업 / 한마을센터 조성사업 / 빈 공간 DB구축 및 컨텐츠 발굴 사업 / 청년 활동공간 조성사업	천안시
	창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 프로젝트 / 주민역량강화	창원시	금곡 예코지오 마을 조성 / 도시재생대학원대학 / 예코지오 창작촌 / 도시재생산업 창업교육 및 지원 / 도시재생지원센터	순천시
	통리역 문화플랫폼 조성 / 통리 도시재생학교 프로그램 운영 등	태백시	도시재생마을학교 / 봉제 플랫폼 구축 / 주민공모사업	서울 종로구
	도시재생대학 사랑방 마을기업 창업반 개설 / 사랑방 마을기업 사업추진조직 설치 및 마을기업 창업 / 도시재생기반구축사업	목포시	옛날가게 노(老)하우스센터 / 1960路 기획단(영주팀방문화사업기획단) / 구호동마을 마스터플랜 / 성밀마을 마스터플랜 / 어울장터 운영사업 / 주민새마을운동 기획단(구성마을 사업기획단) / 靑年逆轉 기획단(중앙시장 사업기획단) / 後生再生 기획단(후생시장 사업기획단)	영주시
	도시재생 대학 교육 프로그램 등 / 주민디자인학교 / 주민소식지 발간 / 마을 협동조합 육성 및 컨설팅 등 / 우리 동네 지도 만들기	대구 남구		
			구호동티타임 / 두루두루 생활마당 / 구성마을 단디집수리 법인 / 역전대학(주민자치 인문대학) / 역전목수 / 할머니 목공방 / 구성 새마을 알림관 / 구성마을 상자텃밭 / 소셜 다이닝(노익장 복지네트워크) / 마을주차장 장독대 만들기 / 구성 공원 길잡이 운동 / 구성 새마을 한마을 / 신, 낙향 다과(시장이자트)	영주시
지역 공동체	주민쉼터 및 휴게공간 조성 / 주민커뮤니티 공간마련 / 마을 협동조합 육성 및 컨설팅 등 / 주민구단 및 예술학교	대구 남구		
	공동체 활성화 거점 조성	공주시		
	커뮤니티 맵핑 마을지도	순천시		
	마을골목문화 조성사업	천안시	통리 마을기업 육성 등	태백시

입도 중요하지만 기존 주민들의 복지와 더 나은 거주환경 조성이 중요하게 고려됨을 알 수 있다. ‘지속가능성’ 또한 모든 선도지역에서 39가지의 사업을 진행을 통해 기대되는 효과이다. 지속가능성은 도시재생의 가장 기본적 목표로 지역의 자생 역량은 필수적으로 고려되어야 한다. 모든 선도지역에서 지역의 지속가능성을 염두에 두고 이를 실현하기 위한 다양한 사업을 계획하였음을 알 수 있다. ‘지역공동체’가 6곳의 선도지역에서 21가지 사업을 통해 기대되는 효과로서 ‘근린’과 ‘마을’에서의 붕괴되고 약화된 커뮤니티를 회복하고자하는 것으로 보인다. ‘지역정체성’은 10곳의 선도지역에서 28가지 사업이, ‘주민참여’가 모든 선도지역에서 31가지 사업을 통해 기대되는 효과임을 알 수 있다. 지역 정체성 및 공동체 활성화를 위한 새로운 프로그램의 도입뿐만 아니라 ‘복지’와 ‘안전’등을 통하여 주민들의 삶의 질 향상도 고려했음을 알 수 있다.

2.3 경제적 효과

경제적 효과의 마중물 사업은 1) 관광, 2) 상권활성화, 3) 소득안정, 4) 소득창출, 5) 일자리 창출 총 5가지로 분류할 수 있다[표 10].

‘관광’은 마중물 사업을 통해 관광자원의 활용으로 관광객의 유입, 관광상품 개발 등의 효과가 기대되는 경우로 정의하였고, ‘상권활성화’는 마중물 사업의 결과로 지역의 기존 상권이 활성화 되는 경우를 정의한 것이다. ‘소득안정’은 주민, 상인 등 지역 구성원이 교육 및 지원을 통하여 일자리를 갖거나 소득이 안정화되는 경우를 말한다. 주민들이 경제적 자생 역량을 높이는 것을 의미하며 경제적 지속가능성과 연관이 있다. ‘소득창출’은 지역 구성원 단체의 금전적 이익이 발생하는 경우를 의미한다. ‘일자리 창출’은 지역 내에 일자리를 창출하여 새로운 인구의 유입이나 주민들의 경제력 상승 효과를 의미한다.

경제적 효과의 마중물 사업 중 가장 많이 기대되는 효과는 ‘관광’으로 모든 선도지역에서 51가지의 사업을 통해 진행되고 있다. 관광자원의 개발 등을 통해 인구 유입, 소득증대, 마을활성화 등 종합적인 경제적 가치 상승효과를 꾀하고 있다. 관광자원 개발은 도시 경쟁력

상승, 경제적 가치 창출 등 다양한 장점이 있지만 관광객 유입으로 인한 소음, 안전, 환경오염, 젠트리피케이션 등의 문제로 기존 주민들에게는 다소 단점이 될 위험이 있어 사업 시행에 주의할 필요가 있다. 다음으로 많은 경제적 기대효과는 ‘상권활성화’와 ‘소득창출’로서 각각 8곳, 7곳의 선도지역에서 23가지, 16가지의 사업을 통해 진행되고 있다. 기존 상권의 활성화 방안을 구상하거나 마을기업과 같은 대표적인 사업의 시행으로 지역전체의 경제적 가치 창출 효과를 기대하고 있다. ‘일자리창출’과 ‘소득안정’ 각 6곳, 8곳의 선도지역에서 11가지 사업을 통해 시행되었다. 눈에 보이는 소득창출과 상권활성화, 관광자원 개발도 중요한 요소이지만 일자리 창출과 소득안정 사업을 통해서 지역의 지속가능한 경제적 기반을 마련할 필요가 있다.

V. 마중물 사업의 다중효과

1. 다중효과 사업

앞서 말한 언급한 것과 같이 하나의 도시재생 단일사업은 한 개 이상의 사업 효과를 가지고 있다. 단일 효과를 가진 사업이 무조건 나쁘다고는 할 수는 없지만 물리적, 경제적, 사회적 효과를 두루 고려한 사업은 보다 파급력 있으며 도시재생의 의미와 부합한다고 볼 수 있다. 또한 사업의 사후 진행에 있어서의 운영 및 관리가 원활하다. 단일 사업이 여러 개인 것 보다 다중효과를 가진 하나의 사업이 지자체의 행정 운영과 주민 협의체 운영 등 실질적인 사업의 원만한 진행과 사후 관리가 가능하다.

총 226개의 사업 중 3가지 이상의 도시재생 효과를 나타내는 사업을 중심으로 살펴보면 다음의 [표 11] 같다.

물리적 사업에서는 공가 활용 및 리모델링 사업이 많은 사업효과를 보이고 있다. 공가를 활용한 사업이 새로운 시설을 조성하는 것 보다 적은 예산으로 그 지역의 정체성을 잘 반영할 수 있기 때문이다. 정비를 통한 물리적 사업도 다양한 효과를 보이고 있는데, 사업시행주체를 주민으로 하여 주민참여를 유도한다거나 기존 관

표 10. 경제적 효과의 마중물 사업 분류

효과 세부	사업내용	지역	사업내용	지역
관광	빈점포 리모델링 및 문화예술촌 조성 / 관광객 유인 테마가로 조성 / 멋·향수가 있는 골목길 조성 / 창업공방거리 조성	공주시	노후시설을 활용한 예술의 거리 시민갤러리 조성 등 / 갈마촌 예술마을 조성 / 정주기반 정비를 통한 푸른길 마을공동체 조성	광주 동구
	근대건축물 리모델링 / 문화체험거점 조성 / 창조기업플라자 조성 / 바다조망광장 / 스카이워크 조성 / 테마거리 조성사업	군산시	골목골목 연극이야기 / 공연 박물관 및 무대제작소 건립 / 야외상설무대조성 / 테마(연극)가 있는 골목길 조성 / 대명공연문화거리 조성	대구 남구
	향교 문화사업 / 무지개정원 테마거리 / 순천부음성 상징공간 및 상징거리 / 청수골 달빛마을 돌레길 / 오픈가든 투어 프로그램 / 주민운영 마을 안내소	순천시	창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 프로젝트 / 불종로 걷고 싶은 거리 조성 / 산해진미 두꺼비 보행네트워크 조성 / 우리동네 골목길 디자인사업	창원시
	응답하라 1955 (후생상회 문화이벤트) / 파노라마 옥상캠핑 / 마을안내 지도판 만들기 / 역전스테이 / 어울장터 / 고향사진관	영주시	보해양조 전통주체험관 조성 / 시장 내 음식점가의 특성 캠프 / 지역 문화자원과 연계한 관광루트조성 / 주요경과지 및 탐방로에 키오스크(전자게시판)설치, 관광안내 지도 배급, 관광앱 개발 / 옐로우마켓(중고시장) / 크리스마스트리 축제	목포시
	공정여행사/선비고을나들이(옛길탐방로)/역전타임머신/홍미진진/후생이야기(역사문화체험프로그램)			
	성곽봉제 마을 관광화 / 채식장 관광화	서울 종로구	빈 점포 특화상점 만들기 / 통리 야시장 개장 / 광부의 일상 스토리 프로젝트 / 통리 탄광문화촌 페스티벌 기획	태백시
특화거리 조성사업	천안시			
상권 활성화	이야기가 있는 생활가로 조성 / 산성시장 공주 문화 프리마켓	공주시	부림도심공원 및 공영주차장 조성 / 임항선 그린웨이 프로젝트	창원시
	지하상가활용 문화공간 리모델링	순천시	지하상가 공간개선사업	천안시
	상가변영회 육성 및 활성화	대구 남구	충우 미디어프론티어 조성	광주 동구
	빈 점포 특화상점 만들기 / 통리야시장 개장	태백시	역전대학(주민자치 인문대학) / 역전마트서비스 / 옛날가게 / 군것질거리 / 화수먹거리 / 어울장터 / 유류지하주차장 활성화사업 / 후생시장 주차장 조성사업 / 역전타임머신	영주시
	오미 관련 음식점 입주시 임대료 및 리모델링 지원 / 오미 특화장터 상가 지도작성 / 오미 특화장터 인근 주차장 신축			
소득 안정	상가신탁 창업지원센터 / 청년 창업지원으로 창업대상자 교육 컨설팅 등	공주시	취약계층 사회적 기업 컨설팅 / 취약계층 일자리 교육 등	대구 남구
	창조기업 플라자 조성	군산시	도시재생산업 창업교육 및 지원	순천시
	월요일 창업지원센터	영주시	청년, 실버산업 컨설팅 지원 등	태백시
	청년 활동공간 조성사업	천안시	창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 프로젝트	창원시
소득 창출	봉제공동작업장 조성 / 봉제지원 앵커시설	서울 종로구	남도음식문화거리 조성	광주 동구
	게스트하우스	순천시	소백여관 (게스트하우스) / 옛날가게 노(老)하우스 / 지네약방 / 고추 끝마는 가게 / 목금토문방구 / 역전스테이 / 꾸러미채소가게 / 목금토공방 / 할머니 목공장	영주시
	창업공방거리 조성	공주시		
	음식명가 발굴 사업	군산시		
게스트하우스 조성	목포시			
일자리 창출	문화창의산업지구 조성	광주 동구	봉제 일자리 지원	서울 종로구
	통리 마을기업 육성 등	태백시	오픈카페도입	군산시
	순천부음성 역사문화 상징공간 / 한평정원 꾸러미	순천시	월요일 창업지원센터 / 후생 신가게사업 / 역전목수 / 화수먹거리 / 옛길탐방로 분양합니다	영주시

광 자원 정비를 통하여 일자리를 창출하고 관광효과를 보고자 하는 것을 알 수 있다.

물리적 사업에서 가장 많은 효과를 유도한 사업은 순천시의 ‘금곡 에코지오 마을 조성’사업과 창원시의 ‘임항선 그린웨이 프로젝트’사업이다. ‘금곡 에코지오 마을 조성’은 친환경 노후주거지 개선사업으로 주민협의체와 협력네트워크를 구성하고 에너지 자립 프로그램 교육을 구성하는 등 지속가능성을 유도하였다.

창원시의 ‘임항선 그린웨이 프로젝트’는 생태하천을 연계한 테마가로 조성 사업으로 주민참여형 공공디자인으로 경관개선 및 상권활성화를 유도하였다.

한편 경제적 사업에는 3가지 이상의 다중효과를 고려한 사업이 없는 것으로 나타났다. 경제적 사업이 주민들의 소득 창출과 안정을 도모하지만 그 외에 다양한 효과를 고려하지 못함을 알 수 있다.

사회적 사업에는 모두 문화 콘텐츠를 도입한 사업들

표 11. 다중효과의 마중물 사업

내용 분류	내용 세부	사업내용	효과분류			지역
			물리	사회	경제	
물리	공가 활용 및 리모델링	금곡 에코지오 마을 조성	- 경관 및 환경개선 - 친환경	- 지속가능성 - 복지 및 삶의 질 향상		순천시
		노후시설을 활용한 예술의 거리 시민갤러리 조성 등		- 복지 및 삶의 질 향상 - 지역정체성	- 관광	광주 동구
		문화창의산업지구 조성	- 경관 및 환경개선	- 지역정체성	- 일자리 창출	광주 동구
		문화/예술 등지조성사업	- 경관 및 환경개선	- 지속가능성 - 지역정체성		천안시
	시설 조성	역전스테이		- 지역정체성	- 관광 - 소득창출	영주시
	정비	입향선 그린웨이 프로젝트	- 경관 및 환경개선	- 복지 및 삶의 질 향상 - 주민참여	- 상권활성화	창원시
		순천부유성 상징공간 및 상징거리		- 지역정체성	- 관광 - 일자리 창출	순천시
우리동네 골목길 디자인사업		- 경관 및 환경개선	- 주민참여	- 관광	창원시	
사회	문화	창동예술촌, 창작공예촌 국제화 를 위한 역량강화 프로젝트		- 지속가능성 - 지역정체성	- 관광 - 소득안정	창원시
		창조기업 플라자 조성		- 지역정체성	- 관광 - 소득안정	군산시
		주민극단 및 예술학교		- 복지 및 삶의 질 향상 - 주민참여 - 지역공동체		대구 남구

이 다중효과를 나타낸 것으로 볼 수 있다. 주민이 참여한 문화적 콘텐츠를 통해서 지역공동체 활성화, 지속가능성을 유도했으며 지역정체성의 확립과 소득 창출의 효과를 유도하였다. 또한 문화적 활성화를 통하여 관광 자원 개발로 지역정체성을 확보하고 소득안정을 통한 경제적 지속가능성을 유지하는 사업도 존재하였다. 문화공간 조성 또는 문화적 콘텐츠의 도입을 통하여 성공적인 도시재생을 만든 사례는 외국도시에서 많이 볼 수 있다. 문화콘텐츠는 도시의 내생적 경쟁력과 밀접하게 연관이 되기 때문에 더 많은 관심이 필요하다[2].

사회적 사업에서는 창원시의 ‘창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 프로젝트’ 사업이 4가지 효과를 나타냈다. 기존 창동 예술촌의 활성화를 위하여 예술가들의 역량강화 프로그램, 지속가능성을 위한 축제, 운영주체 도입 등을 추진하였다.

사업 효과 측면에서는 가장 많이 나타난 효과는 사회적 효과이다. 사업의 사회적 효과인 지속가능성, 지역정체성 확보, 기존 주민들의 복지 및 삶의 질 향상 등은 도시재생의 참 의미와 부합한다. 따라서 다양한 사회적 효과가 나타나는 사업일수록 도시재생의 기본 이념과 부합하는 사업이라 할 수 있다. 기존 시행되던 재개발

재건축, 주거환경정비사업 등은 커뮤니티의 활성화나 주민참여, 주민역량강화를 통한 지속가능성 등을 전혀 고려하지 않는 것이 도시재생과는 다른 점이며, 이는 사회 공동체의 지속가능성을 담보하지 않는다.

또한, 물리적 효과에서는 대부분이 경관 및 환경개선으로 나타났다. 경제적 효과에서는 관광효과가 가장 많이 나타났다. 다중효과를 고려한 사업에서는 관광 성격을 가진 사업에 기존 주민들이 주도하거나 참여하게 하여 새로운 인구와 주민들이 공생할 수 있게 하였다.

표 12. 선도지역별 사업 수 대비 사업효과 수

선도 지역	사업 수/사업 효과
창원시	2.50
광주 동구	1.80
천안시	1.78
순천시	1.57
서울 종로구	1.43
태백시	1.39
영주시	1.39
군산시	1.37
대구 남구	1.36
공주시	1.29
목포시	1.23

한편, 사업 수 대비 가장 많은 효과를 나타낸 도시재생 선도지역은 창원시로 나타났다[표 12]. 창원시는 마중물 단위 사업이 8개로 가장 적었지만 20개의 사업 효과를 나타내고 있어 한 사업 당 평균 2.5개의 효과를 유도한 것으로 볼 수 있다. 창원시의 도시재생 활성화 계획안은 기존의 창원 도시재생 테스트 베드 사업을 기반으로 하여 더욱 체계적이고 복합적인 기능의 사업들로 구성되어 있다. 창원시 다음으로 사업 수 대비 많은 효과를 고려한 계획안으로는 광주 동구(평균 1.8개), 천안시(평균 1.7개) 순으로 나타났다.

V. 결론

본 연구는 그동안 전무했던 근린재생형 도시재생 선도지역의 마중물 사업을 대상으로 연구하였다. 또한 11곳 선도지역의 마중물 사업을 사업내용과 기대효과를 대상으로, 14가지의 새로운 기준을 정의하고 이에 맞게 분류하여 앞으로 진행될 도시재생 사업에 적용가능한 시사점을 제시하고자 하였다.

본 연구에서 정의된 기준을 통해 사업내용은 물리적 재생(공간활용 및 리모델링, 시설조성, 정비, 조형물), 사회적 재생(교육, 문화, 지역정체성, 주민 역량강화, 축제, 정보화), 경제적 재생(교육 및 지원, 마을기업, 시장, 먹거리)로 분류할 수 있다. 또한, 기대효과는 물리적 효과(경관 및 환경개선, 친환경, 안전), 사회적 효과(복지 및 삶의 질 향상, 지역공동체, 지속가능성, 주민참여, 지역정체성), 경제적 효과(관광, 상권활성화, 소득안정, 소득창출, 일자리창출)로 분류할 수 있다.

각각의 마중물 사업을 본 연구에서 정의된 기준으로 분류한 사업내용과 기대효과, 다중효과를 고려한 사업들을 분석한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 근린재생형 도시재생 선도지역에서 시행되는 사업은 물리적 재생>사회적 재생>경제적 재생의 순으로 많다. 기대효과는 사회적 효과>경제적 효과>물리적 효과의 순으로 많다. 이를 통해 많은 선도지역의 지자체들이 물리적 재생을 통해 사회적 효과를 기대하는 사업을 진행 중임을 알 수 있다. 도시 쇠퇴 진단 시에

많다고 측정된 공가를 재생하여 공가의 수를 줄이고, 이를 통해 지역공동체 형성, 주민을 위한 복지 등을 고려하였다. 이는 기존의 재건축·재정비와는 다른 도시재생 사업의 이념에 부합한 사업안이라 할 수 있다.

둘째, 마중물 사업의 사회적 재생 사업 중, 주민을 대상으로 한 교육과 주민의 역량강화에 대한 사업이 많았다. 이는 도시재생 사업의 기본 이념인 주민주도형 사업을 실천하기 위한 사업으로 볼 수 있다.

셋째, 물리적 기대효과에서 안전과 친환경에 관련된 기대효과에 비해 경관개선에 관한 기대효과가 훨씬 많았다. 경관과 환경개선도 중요하지만 친환경과 같이 환경의 지속가능함에 대해 고려할 필요가 있다. 도시재생 사업의 효과는 정비사업과 달리 비교적 그 효과를 장기적으로 고려하고 지속가능함에 중점을 맞출 필요가 있다. 선도지역 중 순천시의 마중물 사업과 같이 친환경적 효과를 기대할 수 있는 사업의 증가가 필요하다고 할 수 있다. 또한 도시쇠퇴지역에서 필수적으로 고려해야 할 안전요소의 확충과 정비, 특히 사회적 참여를 통한 안전성 강화가 필요하다.

넷째, 사회적 기대효과는 지속가능성, 주민참여, 지역공동체 등 도시재생사업의 기본 이념에 적합한 효과들이 많다. 하지만 앞으로 좀 더 다양한 사회적 기대효과의 개발과 실행이 필요하다. 단순히 사업기간 내의 사회적 효과도 중요하지만, 사업 종료 이후에도 지속가능한 사회적 효과가 필요하다. 특히 주민역량강화 사업을 통해 주민참여의 활발함을 기대하는 사업이 많다. 이를 지속적으로 유지하기 위해서는 사업을 진행하는 지자체마다 사업의 이름만 다른 일률적인 사업이 아닌, 특성화가 되어야 할 필요가 있다.

다섯째, 경제적 재생과 관련한 사업의 내용 중 지역의 특성을 고려한 특색 있는 사업이 필요하다. 대부분의 선도지역 마중물 사업에서 이를 많이 고려하지 않았으며, 그 종류도 다양하지 않다. 반면 경제적 기대효과는 많다. 하지만 이 역시도 세부종류는 많지 않으며, 경제적 기대효과에서 관광이 가장 많음을 알 수 있다. 관광을 통한 경제적 기대효과도 중요하지만 그 효과에 대한 지속성은 보장할 수 없다. 경제적 기대효과의 지속가능성을 위해 주민의 경제적 기대효과에 그 기대효과

를 좀 더 집중할 필요가 있다.

2014년 선정된 근린재생형 도시재생 선도지역 11곳의 마중물 사업 사업내용은 도시재생사업의 이념에 맞게 기존의 지역 자원을 활용하고, 주민의 참여를 도모하는 사업이 대부분 주를 이루었다. 하지만 그 효과에 있어서는 대부분의 마중물 사업이 유사한 효과를 기대하고 있으며, 효과의 지속가능성에 대해서는 담보할 수 없다. 따라서 선도지역 마중물 사업의 내용과 결과를 통해 앞으로 더욱 활발해 질 도시재생 사업의 방향과 효과에 대해 다시 한 번 고려할 필요가 있다. 특히 지역마다 쇠퇴의 원인이 다르기 때문에 이를 고려하여 지역마다 차별성 있는 마중물 사업을 만들어 내는 것이 중요하다. 일정한 기간 내에 활성화계획(안) 수립, 예산사용, 사업 시행, 평가 등 모든 사업을 진행하러다 보니 대부분의 지역에서 유사한 사업을 진행하는 경우가 대부분이었다. 향후의 도시재생 뉴딜사업의 재정보조 사업에서는 좀 더 지역에 대한 이해와 지속가능성 등을 고려하여 사업의 효과를 높일 수 있는 방법을 도모 할 필요가 있다.

본 연구는 도시재생 마중물 사업의 분석을 통하여 앞으로의 도시재생 사업의 방향에 시사점을 제공하고자 하였다. 하지만 실증연구가 아닌 문헌연구 성격으로 몇 가지 연구의 한계를 가진다. 먼저 도시재생특별법 제정 이후 처음 수립된 활성화계획으로 계획안에 자세하게 기술되지 못한 사업의 목적 및 기대효과 등 활성화 계획안을 수립한 전문가 및 사업대상지의 지자체 의견을 직접적으로 반영하지 못한 한계가 있다. 특히 사업의 내용과 기대효과뿐만 아니라 그와 관련된 사업의 예산, 사업기간과 사업의 범위 등 객관적 요소를 추가적으로 고려하는 등 좀 더 객관성을 확보하지 못한 한계가 있다. 마지막으로 사업의 실질적 기대효과는 사업대상지 내 주민들이 사업완료 후 체감하는 사업효과가 객관적이며 현실적이므로 향후 사업대상지 내 주민 및 마을활동가를 대상으로 심층 인터뷰 및 설문조사를 통해 사업의 예산, 기간, 범위 등 전반적인 사업내용과 기대효과를 추가적으로 연구할 필요가 있다.

참 고 문 헌

- [1] 오동훈, 권구황, “도시재생전략으로서의 도시문화 마케팅 해외사례 연구,” 국토계획, 제42권, 제5호, pp.109-128, 2007.
- [2] 오동훈, “문화공간 조성을 활용한 선진 도시재생 성공사례 비교 연구 - 벤쿠버 그랜빌아일랜드와 베를린 쿨트어브로이어 사례를 중심으로,” 도시행정학보, 제23권, 제1호, pp.175-197, 2010.
- [3] 변미리, “도시경쟁력과 문화가치,” 문화정책, 제1권, pp.115-142, 2014.
- [4] <https://ko.dict.naver.com/seo.nhn?id=12544500>
- [5] <http://www.city.go.kr/portal/info/policy/10/link.do>
- [6] <http://www.city.go.kr/portal/info/policy/6/link.do>
- [7] 김륜희, 이종근, 이삼수, “도시재생사업의 모니터링 및 평가방안 연구 : 선도지역을 사례로,” 도시정책연구, 제7권, 제1호, pp.5-22, 2015.
- [8] 이종근, 김륜희, 김홍주, 이삼수, “도시재생사업의 모니터링·평가지표 우선순위 설정에 관한 연구,” 도시정책연구, 제7권, 제1호, pp.5-22, 2016.
- [9] 정광진, 전해진, 정연우, 이삼수, “도시재생사업의 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용 - 도시재생 선도지역을 중심으로,” 국토계획, 제52권, 제3호, pp.55-74, 2017.
- [10] 이정동, 김영, 홍성실, “AHP분석을 통한 도시재생사업 평가지표 연구 - 도시재생선도지역 사업을 대상으로-,” 주거환경, 제15권, 제3호, pp.333-348, 2017.
- [11] 정광진, 이종근, 이삼수, “도시재생 선도지역의 사업유형 및 재원조달 특성 분석 - 도시재생 활성화계획(안)을 중심으로,” 한국지역개발학회지, 제28권, 제2호, pp.19-37, 2016.
- [12] 강혜규, 엄태영, 류진아, “도시재생사업에서의 사회복지사업 유형 및 내용 분석,” 한국콘텐츠학회논문지, 제17권, 제7호, pp.31-43, 2017.
- [13] 장진하, 황규홍, 이삼수, “도시재생사업의 부처협업 추진실태 분석 및 정책 제언 - 도시재생 선도지역을 사례로,” 국토계획, 제53권, 제3호,

pp.19-36, 2018.

- [14] 박성남, “연결망 분석을 통한 근린재생형 도시재
생선도사업 정책 목표별 사업간 연계성 고찰,” 한
국도시설계학회지 도시설계, 제19권, 제4호,
pp.41-56, 2018.
- [15] 윤병훈, 남진, “사업연관분석을 활용한 도시재생
사업의 경제적 효과,” 부동산학보, 제73권, 제1호,
pp.72-85, 2018.
- [16] 한동운, 김태영, 주수민, 김혜주, 홍명기, 백종인,
반영운, “도시재생사업 효과 분석 - 청주시 중앙
동을 중심으로-,” 지역연구, 제34권, 제1호,
pp.61-75, 2018.
- [17] 김영환, 박상준, “도시재생사업에서 저탄소 녹색
계획요소 활용 및 탄소 저감 효과에 대한 연구 -
청주시 도심부를 중심으로,” 한국도시설계학회지,
제15권, 제1호, pp.167-182, 2014.
- [18] 박기용, 이상, 박희경, “도시재생사업 적용에 따
른 탄소저감 효과 - 진주 TB 지역을 중심으로,”
대한토목학회논문집, 제36권, 제1호, pp.65-74, 2016.
- [19] 이나영, 안재섭, “근린재생형 도시재생에 관한
사례 연구 - 서울 창신-승인 도시재생 선도지역
을 중심으로-,” 한국사진지리학회지, 제26권, 제2
호, pp.111-126, 2016.
- [20] 이선영, 남진, “도시재생 수단으로서 지역자산의
의미와 활용실태 분석,” 국토계획, 제50권, 제3호,
pp.123-151, 2015.

박 승 훈(Seung-Hoon Park)

정회원



- 2002년 2월 : 단국대학교 건축공
학과(공학사)
 - 2005년 8월 : University of
Southern California(도시계획학
석사)
 - 2010년 12월 : University of
Washington(도시설계 및 계획학박사)
 - 2013년 3월 ~ 현재 : 계명대학교 공과대학 도시학부
조교수
- <관심분야> : 도시설계, 도시재생, 안전도시, 도시마
케팅

저 자 소 개

배 민 경(Min-Kyung Bae)

정회원



- 2017년 2월 : 계명대학교 도시계
획학전공(학사)
- 2017년 3월 ~ 현재 : 계명대학
교 일반대학원 도시계획및교통
공학과 석사과정

<관심분야> : 도시설계, 도시재생, 도시마케팅