

## AHP분석을 이용한 도시재생사업의 발전에 대한 정책적 대안에 관한 연구

### A Study on Policy Alternatives to the Development of Urban Regeneration Project Using AHP Analysis

정삼석\*

Sam-Seok Chung\*

#### 〈Abstract〉

Modern cities need to revitalize the downtown area, which is declining due to population decline, economic recession, and deterioration of the residential environment, economically, socially, and physically by introducing and creating new functions. In addition, the hollowing out of the existing city center is getting worse due to the development of the outskirts of the city. Therefore, the discussion for the development of urban regeneration is the core task of modern cities. This study analyzed based on a basic understanding of urban regeneration projects, and through this, the problems of domestic urban regeneration projects were derived. In addition, the problem factors and major improvement plans of the urban regeneration project were analyzed from the expert's point of view using the AHP analysis technique. Based on this, the purpose is to present policy alternatives for the future development of urban regeneration projects. The problems derived to present the policy alternatives and improvement directions of the urban regeneration project were classified into problems related to goal achievement, problems related to the business itself, and problems related to project results. It was subdivided into sub-categories. This study analyzed the problem factors and major improvements from the expert's point of view by using the AHP analysis technique for the problems of the urban regeneration project. Based on the AHP analysis results and experts' opinions, five policy alternatives for the development of urban regeneration projects were presented.

*Keywords : Urban Decline, Urban Hollowing Out, Urban Regeneration Project, AHP Analysis Method, Decision-making Hierarchy*

---

\* 정회원, 저자, 창신대학교 부동산금융학과, 교수  
E-mail: 3stone@cs.ac.kr

\* Regular Member, Dept. of Real Estate, Changshin University,  
Professor

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

현대도시는 인구감소와 경제침체, 주거환경 악화 등으로 쇠퇴하는 도심지역을 새로운 기능을 도입하고 창출함으로써 경제적, 사회적, 물리적으로 부흥시킬 필요가 있다. 또한 도시외곽 개발로 기존도심의 공동화현상은 더욱 심해지고 있다. 그래서 도시재생에 대한 발전을 위한 논의는 현대도시의 핵심배경이자 과제이다.

본 연구는 이러한 배경하에 도시재생사업에 관련된 문제점을 여러 측면에서 도출하여 요인을 분석하였다. 그리고 중요한 요소에 대해 전문가 의견을 바탕으로 도시재생사업의 문제점에 대한 개선안을 제시하고, 향후 도시재생사업의 발전에 대한 정책적 대안을 제시하는데 본 연구의 목적이 있다.

### 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 도시재생의 정책적 대안을 제시하기 위해 기존 선행연구와 문헌을 검토하여 기본적 이론에 대해 고찰하였다. AHP(Analytic Hierarchy Process 이하 AHP)분석기법<sup>1)</sup>을 이용하여 전문가관점에서 도시재생사업 문제요인 및 개선사항에 대하여 분석하여, 향후 도시재생사업의 발전을 위한 정책적 대안을 제시하는데 초점을 두었다.

본 연구의 내용적 범위는 「도시재생법」의 재생

사업에 대해 기본적인 내용을 고찰하였다. 공간적 범위로는 국내 도시재생사업의 현황과 추진 경과를 살펴보았다. 본 연구의 방법으로는 도시재생사업에 관한 선행연구와 법률적인 근거를 파악하기 위해 관련 법제를 살펴보았다. 도시재생사업의 문제점과 개선사항을 분석하기 위해 선행연구와 문헌을 검토한 결과를 정리하여 도시재생사업과 관련된 학계와 공무원, 사업자 등의 인터뷰를 통하여 향후 발전을 위한 정책대안에 대한 의견을 구하고 수렴하였다. 또한 도시재생사업의 문제점과 개선사항을 제시함에 있어 객관성을 담보하기 위해 관련 전문가집단을 대상으로 설문을 진행하여 얻은 자료를 AHP분석기법을 활용하여 분석하였다.

본 연구에서는 AHP분석을 활용하여 도시재생사업에서 문제점이 될 수 있는 요인을 세가지에 관한 문제점으로 세분화하여 도출하였다. 첫째, 도시재생사업 목적달성에 관한 문제점, 둘째, 도시재생사업 사업자체에 관한 문제점 셋째, 도시재생사업 사업결과에 관한 문제점의 3단계로 구분하여 상대적 중요도를 결정하였다. 다시 4가지의 하위 분류로 세분화하여 단계의 요인을 추출하여 주요 요인을 상대적 중요도의 순위를 결정한 다음, 추출된 데이터의 내용을 활용하여 도시재생사업의 발전에 대한 정책적 대안을 도출하여 제시하였다.

## 2. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

「도시재생법」에서 ‘도시재생’이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.<sup>2)</sup>

본 연구는 연구주제와 관련된 도시재생사업의 개선이나 발전과 관련된 정책적 대안에 대해 여러

1) AHP는 "Analytic Hierarchy Process"의 약자로 계층화 분석법(AHP)을 의미한다. 이 방법은 평가항목들을 계층화한 후에 항목간의 상대적인 중요도를 측정해 우선순위를 판단하는 의사결정기법이다. 의사결정자의 논리적 일관성 여부를 확인하기 위해 쌍대비교의 결과를 통합하는 과정에서의 비일관성지수를 도출한다. 비율이 0.1 넘는 경우 의사결정을 재검토하여 의사결정자의 논리성과 합리성을 보장한다.(인터넷 자료 참조)

2) 「도시재생법」 제2조 제1항

관점에서 분석한 연구와 법제·정책적인 면에서 개선방안을 분석한 연구들을 검토해 보았다.

도시재생사업 사례의 성과를 분석하여 발전방안을 제시한 연구로, 김공양(2016)은 도시재생사업 사례의 성과에 대한 주민의 만족도를 조사하여 전문가 집단의 도시재생사업의 중요도와 비교한 후 도시재생사업은 무엇보다 주민들의 자발적인 참여가 중요하다고 인식하고 개선방안을 제시하였다. 도시재생사업에 관련된 문제점을 파악하고 효율성 제고의 방안을 제시한 연구로, 이재삼(2017)은 도시재생사업의 진행에는 사업성과 충분한 자원 그리고 일자리창출과 취약계층의 지원방안이 제고되어야 하고, 투기방지 방안이 마련되어야 한다고 하였다.

서민호 외(2018)는 도시재생 뉴딜의 전략적 추진방안으로 도시재생 뉴딜 사업 정책 목표 중에서 지역 거점 조성의 가능성, 사업에서 소외되었던 쇠퇴 심각지역의 대응책 마련 필요성을 제시하였다. 최진욱(2016)은 도시재생적 관점에서 유희공간의 재생을 통한 지역활성화의 방안을 제시하면서, 지역경제 활성화를 위해서는 환경적 차원에서의 개선이 필요하다고 하였다.

정성규(2015)는 추진주체의 참여 실태 분석을 통한 도시재생사업의 개선 방향에 관한 연구를 통해 주민, 전문가(공무원) 등으로 이루어진 추진주체에 대해 참여과정과 역할을 조사하여 재생사업 단계별 추진주체의 참여와 역할, 사업추진기간, 주체 참여 중요도, 사업평가와 개선방향 등을 조사 분석하여 문제점과 개선방향을 제시하였다.

### 3. AHP기법을 이용한 문제점 도출 및 분석

#### 3.1 AHP분석기법 및 자료

본 연구의 분석방법은 현황분석을 통해 도출된

문제점을 AHP분석기법을 이용하여 전문가의 의견을 확인하였다. AHP분석기법에서 이용하는 비일관성지수(Inconsistency Index)를 통해 의사결정자의 논리적인 일관성 유지의 여부와 함께 개선을 위한 기준을 제시하고 있다. AHP분석기법의 경우는 의사결정 참여자 의견을 모두 반영시킬 뿐만 아니라 각자의 대안별, 요소별 선호도 차이를 100%로 반영할 수 있게 되기 때문에 보다 합리적인 집단의사결정의 결과가 도출이 되도록 지원되고 있다.<sup>3)</sup>

본 연구 설문은 전문가 관점에서의 주요 문제요인 및 주요 개선사항에 대하여 분석하였다. 우선 도시재생사업 목적달성, 도시재생사업 사업자체, 도시재생 사업결과의 문제점 3가지 요인을 상위분류로 두어 상대적 중요도를 결정하였다. 다시 상위분류의 항목을 4가지의 하위분류로 세분화하여 요인을 추출하고, 이렇게 추출한 요인을 상대적인 중요도에 대한 순위를 결정하였다. 상대 비교 척도는 7점으로 제시했다.

논리적 일관성의 검증을 위해서는 일관성비율<sup>4)</sup>을 살펴보았는데, 일관성비율이 보통 10% 이내에 해당될 경우 해당 쌍대비교행렬이 일관성 있다고 규정하게 되는데, 바로 AHP분석기법에서는 일관성비율 기준치에 대해 10%로 사용하고 있다.

#### 3.2 표본의 특성

AHP분석의 장점은 전문가를 대상으로 하여 설

3) AHP분석기법은 비일관성지수(Inconsistency Index)가 산출되기 때문에, 논리적 일관성의 검증을 위해 일관성비율이 보통 10% 이내에 해당될 경우 해당 쌍대비교행렬이 일관성이 있다고 규정한다.

4) 일관성 비율(Consistency Ratio)은 설문 평가자가 얼마만큼 일관성을 가지고 평가를 하였는지를 확인할 수 있는 지표로, 본 연구에서도 합리적인 판단을 위해 일관성비율의 기준치를 10%로 사용하면 일관성이 있는 것으로 판단된다.

Table 1. Sample characteristics

Category		Frequency	Available (%)	Accumulate (%)
Job	Professors and academics	24	26.7	26.7
	Related officials	21	23.3	50.0
	Related business people	33	36.7	86.7
	Etc	12	13.3	100.0
	All	90	100	
Age	30's	22	24.5	24.5
	40's	29	32.2	56.7
	50's	24	26.7	83.4
	60+	15	16.6	100.0
	All	90	100.0	
Career	Less than 5 years	13	14.4	14.4
	More than 5 years and less than 10 years	30	33.3	47.7
	More than 10 years and less than 15 years	19	21.2	68.9
	More than 15 years	28	31.1	100.0
	All	90	100.0	

문이 진행됨으로 인하여 설문 결과의 유의성이 높고 과학적이다. 본 연구는 도시재생사업과 관련된 학문을 연구하는 교수와 도시재생사업과 관련이 있는 공무원, 연구원, 도시재생사업과 관련된 업체 종사자 등 90인을 설문 조사하였다.

설문 응답자의 표본특성을 분석한 결과, 도시재생 관련업체 종사자 33명(36.7%), 연령 40대 29명(32.2%)으로 나타났다. 도시재생사업 관련 경력은 5년이상에서 10년미만이 30명(33.3%)으로 설문 문항 중 가장 높게 나왔다(Table 1).

### 3.3 변수의 구성

도시재생사업의 문제점이 되는 요인은 우선 상위분류로 도시재생사업 목적달성에 관한 문제점, 사업자체에 관한 문제점, 사업결과에 관한 문제점으로 3가지로 구분하고, 다시 각 상위분류의 문제점에 대하여 다음과 같이 각 4가지의 하위분류로 세분화하여 구분하였다(Table 2).

## 3.4 AHP분석 결과

### 3.4.1 상위분류 항목 분석결과

현재 도시재생사업의 상위분류의 요인들에 대해 설문을 통하여 전문가들의 우선 순위를 분석한 결과 다음과 같이 나타났다(Table 3).

상위분류의 3개의 요인에 관한 문제점 중에서는 도시재생사업 사업결과에 관한 문제점에 대한 상대적 중요도가 0.406로 가장 높은 값으로 나타났다. 다음으로 도시재생사업 목적달성에 관한 문제점이 0.325, 도시재생사업 사업자체에 관한 문제점이 0.269의 값으로 나타났다.

이러한 결과는 관련 전문가들이 도시재생사업의 문제점에서 도시재생사업의 결과로 나타나는 부분에 대한 문제점이 더 많다고 생각하고 이에 대한 개선이 더 필요하다고 생각을 하고 있는 것으로 판단된다.

### 3.4.2 하위분류 항목 분석결과

- 1) 목적달성의 문제점 상대적 중요도  
도시재생사업 목적달성에 관한 문제점의 하위분

Table 2. Construction of AHP analysis variables

Topic	Upper category	Subcategory
Urban regeneration project problem	Problems with achieving the purpose of urban regeneration project	1. Problems in terms of urban economy
		2. Problems in terms of urban physics and environment
		3. Problems in the aspect of urban society
		4. Problems in terms of urban culture
	Problems with the urban regeneration project itself	1. Problems in terms of business legislation and policies
		2. Problems in terms of business procedures
		3. Problems in terms of the project implementing entity
		4. Problems in the financial aspect of the business
	Problems with the results of urban regeneration projects	1. Problems with the evaluation system for improving business feasibility
		2. Problems with gentrification
		3. Problems related to the occurrence of real estate (speculation) problems
		4. Problems in terms of urban space and planning

Table 3. Relative importance of top categories

Item	Problems with achieving the purpose of urban regeneration project	Problems with the urban regeneration project itself	Problems with the results of urban regeneration projects
Importance	0.325	0.269	0.406
Consistency ratio	0.02		

Inconsistency = 0.02, with 0 missing judgments

Table 4. Relative importance of problem subcategories related to goal attainment

Item	Problems in terms of urban economy	Problems in terms of urban physics and environment	Problems in the urban social aspect	Problems in the aspect of urban culture
Importance	0.385	0.258	0.210	0.147
Consistency ratio	0.02			

Inconsistency = 0.02, with 0 missing judgments

류의 4개의 요인에 대한 상대적 중요도를 살펴보면 도시 경제적 측면에서의 문제점이 0.385로 가장 높은 값을 가졌고, 도시 물리·환경적 측면의 문제점이 두 번째로 0.258순으로 나타났다(Table 4).

이 결과는 경제적 측면에서의 문제점이 다른 항목에 비해서 높은 값으로 나타났는데, 재생사업 목적을 달성함에 있어 사회적 측면이나 문화적 측

면에서 보다는 상대적으로 경제적 측면에서의 목적달성에서 문제점이 더 많다고 생각하고 또 개선을 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다.

2) 사업자체의 문제점 상대적 중요도

도시재생사업 사업자체에 관한 문제점의 하위분류의 4개의 요인(법제·정책적 측면, 절차적 측면,

**Table 5. Relative importance of sub-categories of problems related to the business itself**

Item	Problems in business legal and policy aspects	Problems in terms of business procedures	Problems from the perspective of the project implementer	Problems in the financial aspect of the business
Importance	0.318	0.190	0.189	0.303
Consistency ratio	0.02			

Inconsistency = 0.02, with 0 missing judgments

**Table 6. Relative importance of problem sub-category items related to project results**

Item	Problems with the evaluation system for improving business feasibility	Problems with gentrification	Problems related to the occurrence of real estate (speculation) problems	Problems in terms of urban space and planning
Importance	0.265	0.180	0.186	0.369
Consistency ratio	0.02			

Inconsistency = 0.02, with 0 missing judgments

시행주체 측면, 재정적 측면)에 대한 상대적 중요도를 살펴보면 사업 법적·정책적 측면에서의 문제점이 0.318으로 가장 높은 값이 나타났고, 다음으로 사업 재정적 측면에서의 문제점이 0.303로 약간의 차이로 비슷하게 나타났다(Table 5).

결과를 보면 전문가들은 법적·정책적 측면과 재정적 측면의 문제점이 절차적 측면과 시행주체의 측면에서의 문제점보다 더 중요하고 개선이 필요하다고 하였는데, 도시재생사업에 있어서 법적·정책의 확립과 합리적인 재정적 체계의 마련을 중시하는 것으로 판단된다.

3) 사업결과의 문제점 상대적 중요도

도시재생사업 사업결과에 관한 문제점의 하위분류의 4개의 요인 즉 사업성 제고를 위한 평가시스템, 젠트리피케이션 발생, 부동산(투기)문제, 공간·계획적 측면에 대한 상대적 중요도를 살펴보면 도시 공간·계획적 측면에서의 문제점이 0.369로 가장 높은 값으로 나타났고, 다음으로 사업성 제

고를 위한 평가시스템에 대한 문제점이 0.265의 값 순서로 나타났다(Table 6).

결과에서 전문가들은 도시재생사업의 사업결과의 문제점으로 도시 공간·계획적 측면에서 결과가 나타나는 것을 중요하다고 생각하고 있다. 그러나 젠트리피케이션과 부동산 투기 등과 관련된 문제점을 상대적으로 덜 중요하게 인식하고 있음을 알 수 있다.

4) 복합 가중치의 분석

이 복합가중치는 전문가들이 중요한 문제점 인식과 개선이 필요하다고 생각하는 도시재생사업의 문제점 요인 중 상대적 중요도에 대한 항목별 우선순위를 판단할 수 있는 근거가 된다. 복합가중치는 상위분류와 하위분류의 값을 곱해 나온 값으로, 전체지표들 중에서 우선순위가 높은 요인을 도출하기 위한 방법이다.

따라서 상위분류와 하위분류의 가중치로 복합가중치를 도출하고, 도시재생사업의 문제점 중 항목별 종합 순위를 도출하여 전체적인 중요도를 알아보았

Table 7. Complex weight analysis (upper classification, lower classification)

Upper category	Importance	Lower classification	Importance	Compound weight	Ranking
Problems with achieving the purpose of urban regeneration project	0.325	<b>Problems in terms of urban economy</b>	<b>0.385</b>	<b>0.1251</b>	<b>2</b>
		<b>Problems in terms of urban physics and environment</b>	<b>0.258</b>	<b>0.0838</b>	<b>5</b>
		Problems in the urban social aspect	0.210	0.0682	9
		Problems in the aspect of urban culture	0.147	0.0477	12
Problems with the urban regeneration project itself	0.269	<b>Problems in business legal and policy aspects</b>	<b>0.318</b>	<b>0.0855</b>	<b>4</b>
		Problems in terms of business procedures	0.190	0.0511	10
		Problems from the perspective of the project implementer	0.189	0.0508	11
Problems with the results of urban regeneration projects	0.406	<b>Problems with the evaluation system for improving business feasibility</b>	<b>0.265</b>	<b>0.1075</b>	<b>3</b>
		Problems with gentrification	0.180	0.0730	8
		Problems related to the occurrence of real estate (speculation) problems	0.186	0.0755	7
		<b>Problems in terms of urban space and planning</b>	<b>0.369</b>	<b>0.1498</b>	<b>1</b>

다. 12가지 항목 중 복합가중치가 가장 높은 요인 순으로 살펴보면 도시 공간·계획적 측면의 문제점이 0.1498의 값으로 가장 높았고, 다음에 도시 경제적 측면에서의 문제점이 0.1251으로 두 번째로 높았고, 사업성 제고를 위한 평가시스템에 대한 문제점이 0.1075으로 세 번째로 나타났다(Table 7).

이상에서 상대적으로 복합가중치가 높은 항목은 대부분 전문가들은 도시재생사업이 실질적·외형적으로 나타나는 부분에 대하여 개선이 필요하다고 인식하는 것으로 파악된다.

#### 4. 실증분석을 통한 문제점 요인과 발전대안

##### 4.1 실증분석을 통한 문제점 요인

본 연구는 AHP분석을 통해 도시재생사업의 문

제점 요인 중 전문가 관점에서의 주요 요인 및 개선항목에 대하여 설문을 통해 분석하였다. 우선순위를 분석한 결과, 3개의 상위분류 문제점 중에서 사업결과에 관한 문제점에 대한 상대적 중요도가 0.406로 가장 높은 값으로 나타났고, 다음으로 목적달성에 관한 문제점이 0.325, 사업자체에 관한 문제점이 0.269의 값으로 나타났다. 따라서 전문가들은 도시재생사업 사업결과에 관한 문제점에 대한 요인을 상대적으로 중요하다고 생각하는 것을 알 수 있다.

복합가중치를 통한 하위분류 12가지 항목들의 순위는 도시 공간·계획적 측면의 문제점 0.1498, 도시 경제적 측면 0.1251순으로 나타났다. 낮은 항목은 절차적과 시행주체 측면이 가장 낮은 순위로 나타났다.

따라서 도시재생사업 사업결과에 관한 문제점이 가장 중요한 요인이고, 또한 12개 하위분류 요인 중 1위, 3위, 7위, 8위로 나타나 전문가들은 도시

재생사업에서 사업결과에 대한 문제점을 가장 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다.

본 연구를 통해 분석한 결과, 본 설문에 응한 전문가들은 먼저 도시재생사업의 결과로 도시 공간·계획적으로 도시가 전체적인 기틀과 균형이 이루어져야 하고 이와 함께 물리·환경적인 측면에서의 도시의 안정이 중요하다고 인식하고 있는 것으로 판단된다.

### 4.2 도시재생사업의 정책적 대안

본 연구는 AHP분석기법을 이용하여 도시재생

사업의 문제점이 될 요인 중 분석결과와 전문가 의견을 통해 도시재생사업의 발전을 위한 정책적 대안을 제시하면 다음과 같다.

#### 4.2.1 도시 특성 감안한 차별적 도시재생

현재 대도시와 지방 중소도시는 도시 특성에 따라 차별적으로 진행되지 않는다면, 도시재생의 효과가 미미하고 부작용이 있을 수 있어 이에 대한 정책적 고려가 중요하다.

1) 인구와 산업특성을 고려한 도시재생

우리나라 도시재생사업은 각 도시의 특수성을

Table 8. Policy alternatives for urban regeneration project results

Division	Policy alternatives
Urban space and planning aspects	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establish a balanced and systematic framework with the overall system of urban planning and basic strategies for urban development targeting the entire city</li> <li>- Applying the concept of systematic and comprehensive regeneration of the entire city rather than repairing parts of the city</li> <li>- Expansion of urban space by reorganizing space use through discovery and regeneration of buried urban space</li> <li>- Securing the city's continuous infrastructure, planning the city in consideration of the urban landscape, and laying the groundwork for sustainable urban regeneration by utilizing space</li> </ul>
Establishment of evaluation system to improve business feasibility	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprehensive and systematic monitoring establishes a sustainable evaluation system</li> <li>- Evaluation system suitable for each project, breaking away from uniform and formal evaluation</li> <li>- Enhancing business feasibility through overall and continuous monitoring of project start-up, progress, project results, and post-completion status</li> </ul>
Prevent gentrification	<ul style="list-style-type: none"> <li>- The government and local governments promote a win-win agreement in which landlords participate in refraining from increasing rent</li> <li>- Methods such as revision of the Commercial Building Lease Protection Act at the national level, improvement of the monthly rent limit system and the right to apply for contract renewal</li> <li>- Inducing small business owners to own stores with long-term low-interest loans, providing free legal support</li> <li>- Enactment of ordinances to prevent gentrification at the local government level</li> </ul>
Prevention of real estate (speculation) problems	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prior to selecting the target area, from the preparation stage, priority is given to the development profit redemption system, countermeasures against land price increases, and measures to suppress speculation in real estate</li> <li>- The government's continuous and intensive crackdown on illegal activities aimed at excessive profit and compensation</li> <li>- Enactment of related ordinances to prevent real estate speculation</li> </ul>



고려하지 않고 비슷한 형태로 진행되고 있다. 그래서 각 도시의 특성을 고려한 도시재생사업이 진행이 되어야 하고, 대상지의 유형에 맞는 차별화된 도시재생방식과 프로그램이 도입되어야 한다.

#### 2) 맞춤형 방법으로 전개되는 도시재생

우리나라 도시재생사업은 쇠퇴된 지역에 대한 중점적인 재생이라기보다는 각 지자체가 갈라먹기식 또는 나눔식 사업이다. 그렇기에 도시재생이 꼭 필요한 지역에는 재정과 인력, 자산을 집중하는 것이 필요하다.

### 4.2.2 도시 구성원 중심 도시재생

AHP분석의 항목 중에 사회적 측면에서에서의 목적달성, 사업 시행주체 측면의 복합가중치에서 낮게 나타났다. 하지만 도시 구성원의 참여와 고려 없이는 궁극적 가치와 창출을 지속하기 어렵다. 향후 도시재생이 지속가능하고 발전적으로 나아가기 위해서는 구성원이 중요한 요소이다.

#### 1) 도시공동체 회복을 위한 도시재생

도시재생사업은 사회적인 관계에 대한 재생 즉, 이웃과 함께 삶의 발전이 지속 가능하도록 해야 한다. 이를 통해 지역이 공동체를 회복하는 효과를 이룰 수 있도록 해야 한다.

#### 2) 민·관협력의 거버넌스형 도시재생

도시재생사업의 가장 이상적인 형태는 공공과 주민이 함께 참여하는 것이다. 이를 위해 도시재생의 목표와 전략을 서로 협의하고 추진하는 거버넌스의 구축과 실행의 노력이 필요하다.

### 4.2.3 도시정체성 고려한 도시재생

AHP분석 항목 중에 문화적 측면, 도시 공간·계획적인 측면, 도시 경제적 측면 등과 관련된 내용이다. 도시재생사업은 도시 정체성의 가치창출을 할 수 있는 사업이 되어야 한다. 따라서 도시 정체성을 고려

하는 것이 도시재생사업의 향후 발전 핵심방향이다.

#### 1) 도시 브랜딩과 마케팅의 가치 창출

도시재생은 문화적·역사적 유산이나 도시 이미지를 브랜딩하고, 마케팅을 통해 도시 가치의 창출이 목적이다. 도시재생이 성공하면 도시정체성과 주요기능과 가치를 재탄생시키게 됨으로써 도시 브랜드가치가 올라가게 된다.

#### 2) 도시정체성과 기능 살리는 도시재생

진정한 도시재생이란 도시외형만 바뀌어서는 안 된다. 철강, 공업도시가 관광, 문화도시로 변화하여 다시 전성기를 누리는 경우가 많다. 이처럼 도시 주요기능을 고려한 도시재생을 통해 도시의 정체성을 찾아 도시활성화와 인구유입 등을 달성할 수 있다.

### 4.2.4 지속가능성을 고려한 도시재생

AHP분석에서 도시재생사업 목적달성에 관한 항목과 관련이 크고 지속가능성을 확보하기 위한 재생사업의 분석항목과 관련이 된다. 도시재생사업이 일회성이 아닌 현재와 미래세대가 이어진 '지속가능한 도시재생'의 의미에서 두 뜻은 서로 연결될 수 있다.

#### 1) 지속가능한 발전의 도시재생

도시재생은 경제적인 성장과 함께 자연과 조화를 이루며 현세대와 미래세대의 필요성을 함께 공유하고 생각하는 지속가능한 발전을 고려한 도시재생사업이 되어야 할 것이다.

#### 2) 환경과 생태를 고려한 도시재생

앞으로 도시도 다양한 신재생 에너지사업을 추진하며 저탄소·친환경에 대한 관심과 친환경 녹색 도시를 조성하기 위해 노력해야 한다. 이제 도시 공간도 개발만에 치우치지 않고 자연과 함께 미래도 함께 고려해야 한다.

#### 4.2.5 도시재생사업의 평가시스템 구축

##### 1) 도시재생의 정책·법제의 체계적 확립

도시재생사업은 정책과 법제를 종합적, 체계적으로 확립해야 발전이 될 수 있게 된다. 국가는 사업체계 전체를 관리할 수 있는 구체적, 합리적인 정책·법제적 체계를 마련해야 한다.

##### 2) 평가시스템도입으로 향후 사업평가

향후 도시재생사업은 사업 이후의 성과와 결과에 대한 총체적이고 포괄적인 평가가 가능하도록 적절한 평가시스템이 도입되어야 한다. 또한 물리적 재생은 물론 경제적·사회적·환경적 재생에 대한 평가와 도시재생의 목표 실현에 대한 가치 분석과 평가시스템을 구축해야 한다.

## 5. 결론

### 5.1 연구결과

현대도시는 양적으로 많은 성장을 이루었지만, 기존도시의 공동화현상은 더욱 심해지고 주거환경마저 악화추세에 있다. 이에 도시재생을 위한 발전방안은 현대도시의 핵심과제이다. 이러한 배경에서 본 연구는 도시재생사업과 관련된 문제점을 다양한 분석과 AHP분석기법을 이용하여 이를 바탕으로 도시재생사업의 발전에 대한 정책적 대안 제시를 목적으로 하였다.

본 연구는 도시재생사업의 문제점이 되는 요인은 상위분류로 3가지로 구분하고, 다시 각 4개의 하위분류로 세분화하여 12개 항목으로 재분류하였다. 이항목을 도시재생사업의 향후 발전적이고 활성화되기 위해 도출한 도시재생사업의 문제점을 AHP분석기법을 활용하여 전문가 관점에서의 문제요인과 개선사항에 대하여 분석하고, 발전에 대한

정책적 대안을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 전국 도시의 획일적인 도시재생사업이 아닌 도시특성을 고려한 차별적 도시재생이 맞춤형으로 진행되어야 한다.

둘째, 해당지역 거버넌스를 구축하여 공공과 민간이 함께 참여하고, 해당구성원이 중심이 되는 도시재생이어야 한다.

셋째, 도시의 규모, 주요기능과 정체성을 고려한 재생이어야 한다. 도시 브랜딩과 마케팅을 통해 창조적 가치의 도시재생이 되어야 한다.

넷째, 친환경 녹색성장을 고려한 도시재생이 되어야 하고, 미래세대를 함께 생각하는 지속가능한 발전을 고려한 도시재생이 되어야 한다.

마지막으로, 지금껏 획일적인 재생사업에서 합리적인 평가시스템이 마련되어야 한다. 도시재생사업의 전국적 재생평가시스템이 구축되어 향후에 도시재생사업이 진행되어야 한다.

### 5.2 향후 과제

도시재생사업은 완료 후 분석과 평가에는 한계가 있었다. 본 연구의 정책적 대안에서 제시하지 못한 사업 규모, 투자 효율성과 관련하여 향후 경제성 평가 등이 과제로 남아있다.

또한 도시재생사업이 발전되기 위해서는 도시재생사업의 사후평가와 이에 대한 체계적인 제도 연구가 앞으로 진행되어야 할 것으로 판단된다.

## 사 사

이 논문은 2022년도 창신대학교 연구년 수행연구과제의 결과입니다.

## 참고문헌

- [1] G. Y. Kim, “Analysis of the results of urban regeneration projects and a study on development plans-focused on Changwon (Masan) City”, Graduate School of Gyeongsang National University, Ph.D. thesis, (2016)
- [2] A. R. Kim, “A study on the relationship between resident-participating residential area regeneration projects and elderly residents’ neighborhood activities and social networks”, Graduate School of Hanyang University, Ph.D. thesis, (2015)
- [3] Y. J. Kim, “A Study on the Economic Effects of Residential Environment Management Project as a Means of Urban Regeneration”, Hongik University Graduate School, Doctoral Thesis, pp.116-123, (2018)
- [4] H. S. Park , “Study on local urban regeneration through compact city construction in Japan: Comparative study of multi-nuclear network compact city construction and single-nuclear compact city construction,” Journal of the Korean Society of Housing and Environmental Studies, (2018)
- [5] J. T. Seong, “Direction of Legal Policy Related to Urban Regeneration New Deal Project in Korea”, Korean Legal Policy Association, pp.67-78, (2019),
- [6] T. H. Lee, “Private Participation Urban Regeneration Project Vitalization Plan: Beyond Urban Regeneration that Ends with Prime Water Project”, Construction Issue Focus, pp.89-107, (2020)
- [7] C. K. Jang, “Urban regeneration project evaluation and implementation effect analysis for urban environment improvement”, Graduate School of Kyungpook National University, Doctoral thesis, pp.125-128, (2018).

---

(접수: 2022.11.18. 수정: 2022.12.06. 게재확정: 2022.12.08.)