

# 평택시 일반근린형 도시재생사업 활성화를 위한 개선방안의 중요도에 관한 연구\*

## A Study on the Importance of Improvement Measures for the Revitalization of Urban Regeneration Projects in General Neighborhood in Pyeongtaek City

강경주\*\* · 장정민\*\*\*

Kyung-Joo Kang\*\* · Jung-Min Jang\*\*\*

### Abstract

Based on the challenges encountered in the urban regeneration projects (general neighborhood-type) of Anjung District and Sinjang District in Pyeongtaek City, this study aims to explore the key factors of improvement measures for urban regeneration projects. Using the first survey conducted among shopping mall owners, employees, and residents, this study finds a significant level of awareness and very strong needs for urban regeneration projects. On the other hand, the overall satisfaction levels are observed to be low across the three factors: social, economic, and cultural. The second expert survey and the subsequent Analytic Hierarchy Process (AHP) analysis conducted for improvement measures reveal notable discrepancies in the prioritization of factors between administrative experts and practical experts. For the importance of administrative experts, the establishment of network-type regional governance was ranked first for the importance, followed by hosting events related to the U.S. military and long-term pre-market operations, and expanding exchange and cooperation between the U.S. Forces Korea and the community. For the importance of working-level experts, hosting U.S. military-related events and long-term pre-market operations was ranked first, while supporting U.S. military-related festivals and developing local natural landscape resources was ranked second. Our findings suggest the need for proactive measures such as attracting commercial facilities to stimulate demand from both the U.S. military and local residents, thereby revitalizing general neighborhood-type urban regeneration projects, developing programs for local tourism, and operating pre-market operations in the long run. Therefore, this study highlights the importance of regional government cooperation for urban regeneration projects.

**Keywords:** General Neighborhood-Type Urban Regeneration Projects, Importance Factors, Pyeongtaek City, Satisfaction, AHP Analysis

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 인구감소, 산업구조의 급격한 변화,

도시의 무분별한 확장, 주거환경개선 기반 시설의 노후화가 이루어지면서 기존 시가지 중심으로 도시 기능이 쇠퇴하고 있다. 이러한 도시의 쇠퇴 기능을 극복하기 위해서 도시재생 관련 제도인 「도시재생

\*본 논문은 강경주(2023)의 박사학위논문을 수정·보완하여 작성하였음.

\*\*평택대학교 부동산학과 박사과정(주저자: kkjgrit7507@naver.com)

\*\*\*평택대학교 국제도시부동산학과 교수(교신저자: jjm@ptu.ac.kr)

활성화 및 지원에 관한 특별법(약칭: 도시재생법)」을 제정하였다.

도시재생법 제정으로 도시의 경제적·사회적·문화적 개선과 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장 기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 높여려는 노력을 기울이고 있으나, 주로 도시기반시설 정비, 재래시장의 현대화사업, 주거환경 편의시설 확충 등 예산의 낭비를 우려한 물리적인 환경개선에 치중하고 있어 근본적인 도시쇠퇴의 문제를 해결하는데 한계점이 나타나고 있다.

평택시에서는 미군기지 이전과 삼성전자 반도체 산업단지 건설을 위한 대규모 개발사업이 진행되고 있다. 세계 3대 경제권 중 가장 성장 잠재력이 크고 양호한 입지 여건이며 동북아 환황해 경제권 중심에 자리를 차지하고 있다. 그리고 평택항 입지에 따른 대중국 전진기지 및 동북아 물류 중심의 거점도시 육성 가능성이 있는 국제화 중심도시로 발전 가능성이 큰 지역이다. 지리적으로 중심부에 경부선 철도가 관통하고 있으며, 철도를 경계로 동축 신(新)시가지 위주의 도시 성장으로 구도심의 쇠퇴가 가속화되면서 도시의 동·서 간 양극화 현상이 오래전부터 나타나고 있다.

이러한 도시쇠퇴의 문제점을 개선하기 위해 도시재생사업을 추진하고 있지만, 평택시 원도심과 신도시의 격차, 주민 간 갈등에 대한 근본적인 문제를 해결하지 못하고 있어 지역상인들 및 거주민들의 만족도가 낮은 실정이다.

평택시 일부 지역은 한국전쟁 당시 미군기지 주변 기지촌으로 형성되어 경제 부흥기를 맞았고 당시의 변화가는 구도심으로 쇠퇴하였다. 따라서 도시관리 패러다임의 변화에 맞추어 도시쇠퇴와 도시공간구조의 불균형 해소 차원에서 국지적 도시재생의 한계를 탈피하여 종합적이고 체계적인 개선방안이 요구된다.

국토교통부 진단 결과, 경기도 내 평택시는 22개 읍·면·동 중 7개 지역이 쇠퇴지역으로 나타났고 쇠퇴 정도가 심각한 7개 지역에 대해 도시재생 활성화

지역으로 지정하였다. 지정 이후 평택시 도시재생사업 추진 1단계는(2017년~2021년) 안정·신장지역이고, 2단계(2020년~2024년)는 서정, 안중, 통북, 신평지역이며, 3단계(2022년~2026년)는 하북 지역 순으로 도시재생사업 지구로 추진하고 있다.

하지만 해당 지역의 골목상권 등 상가주민들의 특성 반영을 하지 못하고 물리적인 환경기준에만 추진되는 것이 일반적이다. 이에 골목상권과 주거지가 혼재되고 있는 평택시 일반근린형 도시재생사업이 진행된 안정지구와 신장지구를 중심으로 개선방안을 강구할 연구의 필요성이 있다.

본 연구에서는 평택시의 도시재생사업에 대한 만족도 조사를 통해 문제점을 파악하고 개선방안을 제시하고자 한다.

평택시 권역 내 일반근린형 도시재생사업으로 안정지구와 신장지구를 중심으로 상가주인과 종업원, 주민들을 대상으로 도시재생사업 추진에 따른 인지 정도 필요성과 사회적·문화적·경제적 요인에 따른 만족도 조사를 통해 문제점을 진단하고자 한다.

파악된 도시재생사업 문제점을 토대로 개선방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 도시재생 관련 전문가를 대상으로 의사결정 계층분석을 통해 중요도를 분석하여 향후 일반근린형 도시재생사업 추진 시 시사점을 제시하고자 한다. 특히 도시재생 분야 전문가를 행정전문가와 실무전문가로 구분하여 분야별 전문가들이 제시하는 개선방안의 차이를 살펴보고자 한다.

즉, 본 연구에서 도시재생사업의 만족도 조사를 통해 문제점을 찾아내고 개선방안의 중요도를 도출하는데 연구의 목적이 있다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 시간적 범위는 도시가 슬럼화되는 시점부터 도시재생사업이 진행되고 있는 현재로 한다. 본 연구에서는 2차례에 걸쳐 설문조사를 실시하였다. 1차 상가주인 및 종업원과 주민을 대상으로 하는

만족도 조사는 2022년 11월 1일부터 5일까지 실시하고, 개선방안의 중요도 분석을 위한 전문가를 대상으로 하는 2차 설문조사는 2023년 2월 1일부터 17일까지 실시하고자 한다.

공간적 범위는 평택시의 일반근린형 도시재생 사업지인 안정지구와 신장지구 중심으로 한다. 안정지구와 신장지구로 한정하는 이유는 해당 2개 지구 모두 미군 부대와 인접하고 골목상권과 주거지가 혼재된 일반근린형 도시재생사업으로 단순 주거지 정비사업이 아니라 쇠퇴한 상권을 재활성화시켜 도시의 경쟁력을 높이면서 유희 공간 시설을 활용한 공동체 거점조성을 위한 사업이 진행되고 있기 때문이다. 또한, 도시재생사업에 참여 당사자인 상인들과 주민들의 갈등으로 체계적인 도시재생사업이 추진되지 않기 때문에 개선이 필요한 지역이기도 하다.

내용적 범위로서는 도시재생사업 중 일반근린형 사업 유형을 중심으로 하고자 한다. 도시재생사업의 사회적 요인·경제적 요인·문화적 요인 등 3개의 요인으로 구분하였다. 사회적 요인으로 민간소통, 주민역량, 주한미군 소비, 경제적 요인으로는 창업 및 일자리 지원, 마을 사회적 기업육성, 지역 특색화 활성화로 구분하였다. 그리고 문화적 요인으로는 미군 다문화, 지역 및 역사 문화조사, 주민 활동 행사지원 등으로 구분하였다. 이러한 요인별에 따른 세부내용을 통한 문제점을 파악하고 이에 따른 개선방안을 찾고자 한다.

본 연구에 필요한 이론적 고찰에서는 도시재생사업의 학술논문과 학위논문, 국내외 단행본, 연구보고서 등 문헌 자료를 고찰하고, 기존 선행연구와의 차별성을 찾고자 하였다. 선행연구 논문을 바탕으로 일반근린형 도시재생사업의 문제점을 파악하기 위하여 상가 주인 및 종업원과 주민들 대상으로 리커트 5점 척도로 1차 설문하여 만족도 조사를 시행한다. 설문 응답을 토대로 만족도 분석을 하고자 한다.

이후 만족도를 바탕으로 전문가 그룹을 행정전문가와 실무전문가로 그룹을 구분하고 이들을 대상으로

로 하는 쌍대 비교의 2차 설문을 통해 개선방안의 중요도를 산출한다. AHP 종합중요도 결과를 토대로 일반근린형 도시재생사업에서 추진해야 할 방안을 제시하고자 한다. 본 연구의 통계처리와 분석을 위해 SPSS 18과 Expert Choice 11의 통계프로그램을 이용하고자 한다.

## 2. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

### 2.1 도시쇠퇴 및 도시재생

도시쇠퇴란 산업구조의 변화에 따라 신도시 위주의 도시확산으로 구(舊)시가지의 인구감소 등의 원인으로 인한 사회적·경제적 침체가 되는 것이며, 사회적·경제적 침체는 인근 쇠퇴지역의 영향으로 인접한 도시지역까지 쇠퇴가 진행되는 현상으로 광의적으로 도시쇠퇴의 확산 현상이 일반적인 현상으로 보고 있다.

Herbert(2017)에 따르면 도시쇠퇴의 공통적 특징으로 특정 사회에서 삶의 질과 생활 수준이 대다수 수준에 미치지 못한 것을 쇠퇴라고 하고 있고, 시대와 지역에 따라 기준이 되는 생활 수준이나 삶의 질들이 달라지면서 나타난 현상으로 설명하고 있다.

Park and LaFrombois(2019)는 일반적으로 발생하는 인접 지역의 쇠퇴가 되는 대표적 원인으로 교외화, 고령화 및 저출산 등의 사유로 볼 수 있다고 연구하였고, Townsend(1979)는 도심 쇠퇴 문제는 중심도시 또는 도심 주변 지구의 경제적 쇠퇴, 물리적 쇠퇴, 사회적 제 조건의 악화, 소수인종의 집적 등의 현상이 나타나 주거환경, 쾌적한 문화 환경을 누리는데 필요한 자원이 부족하여 그들이 속한 커뮤니티에서 원조받거나, 반도록 허가받으면 빈곤한 것으로 판단한다고 학자들은 정의하였다.

이와 같은 도시쇠퇴 문제 인식을 바탕으로 도시민의 삶의 질을 향상하고 도시 경쟁력을 높이기 위해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정하

게 되었다.

도시재생(Urban Renewal)이란 도시는 인구밀도 같은 물리적 측면, 생활양식 등에 의해 농촌과 구별되는 인간의 정치·경제·사회·문화 활동의 공간적 결합체(Pacione, 2009)이다.

Mc Gregoretal(1995)에 의하면 도시재생사업은 민간 부분이 주도하는 개발과는 달리 공공부문에서 사회적 소외 해소, 낙후된 도시의 경제적 재통합이 시급하므로 공공정책에서 필요한 것으로 보고 있다.

박동선 외(2018)는 국내 도시재생 평가 제도가 각종 평가가이드라인으로 제시되고 있으나 구체적인 체크리스트가 제시되어있지 않다고 지적하였다. LH 차원에서 도시재생사업을 추진·관리하는데 활용할 수 있는 진단 지표와 지표별 체크리스트를 도출하였다.

김성연(2019) 연구에서 도시는 인구감소, 산업구조변화 등 여러 요인으로 쇠퇴하고 있으므로 쇠퇴한 도시에 새로운 활력을 넣고 물리적 환경개선만이 아니라 경제적·사회적·문화적으로 활성화해 도시의 모습을 변화시켜 기존의 재개발·재건축·뉴타운에

서 확대된 개념을 도시재생으로 설명하고 있다.

우리나라는 1970년부터 경제성장을 하였고 이에 따라 교외 지역에 대한 대규모 택지와 대규모 단지를 개발하였으나 2008년 글로벌 금융위기로 부동산 경기가 침체하면서 신도시 개발사업 및 전면 철거형 재개발사업이 위축되고 도시재생에 관한 관심이 증가하였다. 급격하게 변화하는 인구감소와 노후주택 증가로 2013년 6월 도시재생법을 제정하게 되었고 법 제정 이후부터는 외각 확산 위주의 도시개발보다 쇠퇴한 구도심 기능을 회복하기 위해 국토교통부가 주도적으로 도시재생을 추진하였다.

## 2.2 평택시 일반근린형 도시재생사업

### 2.2.1 안정지구

안정지구는 2008년 5월 재정비촉진지구(뉴타운)로 지정된 후 2011년 뉴타운 해제로 인해 도시재정비 사업은 이루어지지 않았다. 안정지구는 상업지역이 차지하는 비율이 33%이며 상업지역 활성화에 핵심을 두었으나 뉴타운 지정 후 6년 동안 도로와 하수

**Table 1.** Urban Regeneration Project in Anjeong District

Business Name		Details
Overview	Type, Business Period	• General Neighborhood Type (2018 Urban Regeneration Project Selection), 2019-2022
	Location, Area	• In 137-1, Anjeong-ri, Paeng seong-town, 261,100 m <sup>2</sup>
	Major Resources	• K-6 U.S., military base, sit-in park, and Anjeong Rodeo Street
Major Business	Community the Creation of a Square	• Underground parking lot, Community Key Center, Plaza, etc., project cost 30.5 billion won • Construction commencement (2021.11)
	Dalvodre Create a Center	• Dalbodre Center 3rd floor construction, project cost 2.91 billion won • Construction commencement (2020.11)
	Village Workshop and Carpentry Construction	• Village workshop carpentry workshop establishment plan in progress, project cost 5.08 billion won • Establishing basic plan
	Creation of Design Street	• Design Street in progress, project cost of 2.1 billion won • Under Basic and Implementation Design

Sources: Pyeongtaek City (2017), "2026 Pyeongtaek City Urban Regeneration Strategy Plan", Pyeongtaek. (in Korean)  
Pyeongtaek City (2021), "2030 Pyeongtaek City Urban Regeneration Strategy Plan", Pyeongtaek. (in Korean)

관거 등 도시기반시설정비가 중단됐고 빈 주택과 유휴 공간만 늘어 급격히 쇠퇴 되었다. 또한 신시가지 위주의 도시개발로 구도심이 상대적으로 낙후 및 쇠퇴 가속화된 상황이다. 평택시는 이러한 도시의 양극화 현상을 해소하기 위해 안정지구 주민이 참여하는 도시재생지원센터를 만들고 도시기반과 주민편익 시설을 재정비하고 미군기지 주변 마을 재생프로젝트 일환으로 경기문화재단과 함께 팽성예술창작공간, 구 안정보건소지소를 리모델링 한 예술가와 주민들의 창작 커뮤니티 공간을 마련하였다. Table 1은 안정지구 도시재생사업의 개요와 주요 사업에 대한 내용이다.

### 2.2.2 신장지구

신장지구는 한국전쟁 당시 미군기지 주변 기지촌으로 형성되어 경제 부흥기를 맞았으나, 현재 사회·경제·문화적 쇠퇴가 심각한 지역으로 도시재생 활성화 사업을 통해 다문화·다국적·다계층을 포용하고 화합하는 ‘헬로우 신장’ 세계인이 화합하는 글로벌 빌리

지’로 도시재생사업을 추진한다. Table 2는 신장지구 도시재생사업의 개요와 주요 사업에 대한 내용이다.

## 2.3 선행연구 검토

### 2.3.1 도시재생사업 선행연구

최근 평택시 신장지구에서 뉴타운 해제를 통한 소규모 개발추진 시 용산 미군기지 이전에 따른 미군 가족들의 렌탈하우스가 공급되고 있으나, 주택공급 수요에 부응하는 기준들을 고려하지 않아 대형평수의 빌라 등 공급 부족 현상이 나타나고 있어 이에 대한 난개발 방지 및 계획적인 성장을 관리하는 주택정책과 전통시장의 현대화 사업추진 이 시급한 실정이다.

따라서 이러한 지역적인 특성을 반영하여야 하고 지역 일자리 창출과 인구 유입을 위한 정책 반영, 지역의 고유성과 정체성을 살린 비전과 목표 및 전략 수립이 고려되어야 지역주민들의 삶의 질이 개선된다(조수희·정재호, 2010). 또한, 산업의 쇠퇴가 도시 쇠퇴에 영향을 미치고 있으므로 제조업 등 2차 산업의 활성화가 경제적 기반으로 성장의 기초가 되어야

**Table 2.** Sin Jang District Urban Regeneration Project

Business Name		Details
Overview	Type, Business Period	• General Neighborhood Type (2019 Urban Regeneration Project Selection), 2020-2023
	Location, Area	• 269-132 Sinjang-dong, 107,891 m <sup>2</sup>
	Major Resources	• International Central Market
Major Business	Creating a Global Community Center	• 5th floor of community center construction, project cost 106.01 billion • Under basic and implementation design
	Creating A Win-Win Cooperation Shopping Mall	• Win-Win Cooperation Shopping Mall 2nd Floor, Project cost 1.431 billion won • Construction commencement (2021.08)
	Handmade Clothing Co-working Space Creation	• Handmade Medical Co-working, Space Creation 2nd Floor, Project Cost 1.1 billion won • Selecting target site
	Creation of Xinjiang Theme Street	• 3,110 m <sup>2</sup> of the Xinjiang Theme Street, 1.2 billion won • Under basic and implementation design

Sources: Pyeongtaek City (2017), “2026 Pyeongtaek City Urban Regeneration Strategy Plan”, Pyeongtaek. (in Korean)  
Pyeongtaek City (2021), “2030 Pyeongtaek City Urban Regeneration Strategy Plan”, Pyeongtaek. (in Korean)

도시쇠퇴를 점진적으로 감축할 수 있다(이종현·강명구, 2012).

오윤경(2021)은 복합쇠퇴지수 연구를 통해 인구사회, 산업경제, 물리환경 등 3개 부문으로 도시쇠퇴지표를 선정하고 쇠퇴 경향을 나타내는 노령화지수, 국민기초생활수급자 비율, 노후주택 비율을 반영한 복합 쇠퇴지수  $Z_j = \sum w_i z_{ji}$ 으로 하는 표준화 값이 도시재생사업 추진 시 기준이 되는 것으로 설명하였고, 박원규·최민섭(2018) 연구에서 도시재생사업 추진 시 민간투자자의 투자 의사 결정 영향을 미치는 연구에서 지방자치단체의 조직역량, 사업화능력, 접근성, 상권, 자연환경 및 거주 편의성, 안전성 등 변수에서 유의한 것으로 나타나므로 안정성, 환금성, 자연환경 및 거주 편의성이 도시재생사업 추진시 중요한 요인으로 연구하였다. 김상광·김선경(2019) 연구에서는 거버넌스의 요인이 도시재생 성과에 미치는 분석결과 주민들은 물리·환경적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생을 중요시하고, 공무원의 경우 경제적 재생, 물리·환경적 재생, 사회적 재생, 문화적 재생을 중요성으로 인식하고 있는 것으로 분석하였다.

### 2.3.2 도시재생사업 개선방안 선행연구

이종근 외(2016)는 AHP 중요도 연구에서 도시재생사업을 추진하는데 사업을 객관적이고 합리적으로 평가하기 위하여 도시재생사업의 전 주기를 정량적으로 측정할 수 있는 모니터링·평가지표를 도출하는 연구결과 쇠퇴지표에서 인구사회, 산업경제, 물리환경이 중요하고 사업관리는 사회적측면, 경제적측면, 문화적측면, 물리적 측면의 중요성이 높다고 분석하였다.

박원규·최민섭(2018)연구에서 근린재생형 도시재생사업 시 민간투자자의 의사 결정 시 고려사항은 연구 결과, 지방자치단체 역량, 부동산특성, 재무특성이 민간투자자의 투자 의사결정에 미치고 있는 것으로 보고 있고, 조장수 외(2019) AHP 중요도 연구

에서 일반근린형 사업의 성과지표의 상대적 중요도 분석결과 주택공실율, 노후불량주택, 공공임대주택이 도시재생뉴딜사업 시 최우선으로 고려가 필요하다고 연구하였고, 주희선·강석진(2020)은 도시재생 활성화 요인으로 주거환경 개선변수와 지역경제 활성화 변수가 중요한 것으로 보았다.

정치훈 외(2021)은 남해군 도시재생사업 만족도 연구에서 도시활성화 요인으로 물리적, 비물리적으로 구분하고 도시재생사업 추진 시 활성화 요인으로 제시하였다.

### 2.4 선행연구와의 차별성

본 연구는 선행연구에 대한 학회논문 및 학우논문, 연구보고서 자료를 수집하여 연구논문자료로 활용하였다.

첫째, 연구의 범위 가운데 공간의 차별성이다. 최근 급변하고 있는 평택시 권역 내 일반근린형 도시재생사업으로 미군 부대와 인접하고 있는 원도심의 안정지구와 신장지구를 선정하였다는 것이다.

둘째, 본 연구의 체계에서의 차별성이 있다. 도시재생사업의 문제점을 찾기 위한 만족도 조사의 1차 설문과 개선방안을 제시하기 위한 전문가 2차 설문을 진행하였다는 것이다. 기존 선행연구에서는 실태 조사를 통해 문제점을 파악하고 전문가 설문은 통해 개선방안의 중요도를 도출하는 연구로 진행되는 연구가 대부분이다. 한편으로 문제점을 파악하는 설문을 하는 경우에는 개선방안을 연구자의 자의적인 제안으로 제시하는 연구가 있다. 본 연구는 실질적인 문제점 파악과 개선방안 도출을 위해 2번에 걸쳐 일반인 대상과 전문가 대상의 설문을 통해 진행하는데 선행연구와의 차별성을 가지고 있다.

셋째, 개선방안의 중요도 도출을 위한 전문가 집단의 대상을 행정전문가와 실무전문가로 구분하였는데 특징이 있다. 행정전문가로 도시재생 업무 공무원, 도시재생센터 직원과 대학교수 등을 구분

하고 실무전문가로 시행사 및 정비업체 임직원, 추진위원회 임직원 등을 선정하여 전문가의 의견을 반영하였다.

### 3. 도시재생사업의 만족도 분석

#### 3.1 변수 및 설문조사

본 연구에서는 도시재생사업 진행의 인지정도, 도시재생사업(사회적요인·경제적요인·문화적요인)의 만족도, 전반적 만족도, 도시재생사업 개선의 필요성에 대한 설문조사를 통해 문제점을 파악하였다. 선행연구 논문을 바탕으로 일반근린형 도시재생사업의 문제점을 파악하기 위하여 상가 주인 및 종업원과 주민들 대상으로 리커트 5점 척도의 1차 설문

응답을 토대로 만족도 분석을 하였다.

Table 3에서 보듯이 본 연구의 일반근린형 도시재생 문제점 도출을 위한 사회적요인·경제적요인·문화적요인의 만족도 변수 도출은 선행연구 논문을 활용하였다.

일반근린형 도시재생사업의 문제점을 도출하기 위하여 평택시 안정지구와 신장지구 내 상가 주인 및 종업원과 주민들을 대상으로 만족도 조사를 실시하였다. 2022.11.1.~2022.11.25일까지 방문 면접

**Table 3.** Urban Regeneration Project Satisfaction Analysis Variables

Category	Sortation	Variable Quotation				
		1	2	3	4	5
Social Factor	Private Communication		●	●	●	●
	Resident Capacity		●			●
	Expansion of USFK Consumption	●				●
Economic Factor	Entrepreneurship and Jobs	●	●	●		●
	Town Social Enterprise		●	●		●
	Village Social Enterprise Localization	●				●
Cultural Factors	U.S. Army Multicultural	●	●			●
	Local History and Culture Research		●			●
	Resident Activity Event	●	●			●

Note: Variable Quotation: 1=Jeong (2020) (in Korean), 2=Pyeongtaek City (2021), 3=Nam et al. (2018) (in Korean), 4=Yoo and You (2018) (in Korean), 5=This study

**Table 4.** Demographic Characteristics

	Sortation	Frequency (Person)	Percent
Gender	Man	71	53.8
	Woman	61	46.2
	Subtotal	132	100.0
Age	Under 30's	29	22.0
	40's	39	29.5
	50's	38	28.8
	Over 60's	26	19.7
	Subtotal	132	100.0
Final Academic Background	Below high school graduation	49	37.1
	Above and beyond university	83	62.9
	Subtotal	132	100.0
Job	Self-employment	41	31.1
	Sale/sales/service positions/production/function/work/office/Management/Professional	61	46.2
	a full-time housewife/student/unemployed/Retirement/Other	30	22.7
	Subtotal	132	100.0
	Subtotal	132	100.0
Career History	Less than 3 years	30	22.7
	Less than 3-5 years	39	29.5
	More than 5 years	63	47.7
	Subtotal	132	100.0
Residential Area	Sin Jang District	70	53.0
	An Jung District	62	47.0
	Subtotal	132	100.0

으로 설문조사를 하였고, 설문 대상은 총 150부를 배  
포하여 139부를 회수하였다. 불성실한 응답을 제외  
하고 132부의 유효한 응답으로 분석하였으며, 설문  
대상자들의 특성은 Table 4와 같다.

### 3.2 인지, 만족도, 필요성 분석결과

Table 5의 분석결과에 따르면 도시재생사업의  
진행 인지정도는 3.53으로 높게 나타났다. 그러나  
도시재생사업의 3개 모든 요인에서는 전체적으로

**Table 5.** Recognition, Satisfaction, Necessity Analysis

Division		Average (m)	Standard Deviation
How much are you aware of the fact that urban regeneration projects are going on in this area?		3.53	0.87
Social Factor	Gentrification (drive out of the nest)	2.52	0.8
	Regeneration industry system and composition	2.44	0.87
	Commercial types and cultural contents	2.43	0.85
	International Exchange Foundation operation management and agreement system	2.35	0.83
	Merchant Council and local community communication	2.32	0.83
	Public-private partnership function and educational environment	2.27	0.8
	Resident opinion consultation and employment connection	2.25	0.82
	Current regional consumption of US military consumers	2.19	0.81
	Korean culture experience environment	2.08	0.89
Overall Satisfaction with Social Factors		2.27	0.62
Economic Factor	Local publicity and safe distance	2.64	0.86
	Deterioration of Commercial Sites and Environment in Shopping Malls	2.52	0.88
	Specialized street suitable for various cultures	2.27	0.93
	commercial stagnation	2.13	0.79
	Aging and empty stores left unattended	2.12	0.76
	U.S. military family unit consumption function environment	2.11	0.83
	Neglect of old public facilities	2.11	0.83
	Nuclear store development and support	2.08	0.84
	Decline of local business district	2.04	0.75
Overall Satisfaction with Economic Factors		2.22	0.66
Cultural Factor	Revitalization of local 5-day markets	2.67	0.89
	Various cultures and tourism cultural festivals	2.65	0.76
	Public order	2.6	0.87
	Programs such as local festivals in consideration of US military bases	2.55	0.94
	Multicultural cooperative business and foreign store support	2.24	0.79
	A variety of programs for U.S. military families	2.22	0.85
	Cultural experience center with regional characteristics	2.18	0.82
	Education and mental structure of local merchants	2.1	0.75
	Influx of local people through public transportation	2.02	0.83
Overall Satisfaction with Cultural Factors		2.24	0.70
Overall Satisfaction with Urban Regeneration Projects		2.23	0.70
The Degree of Need for Improvement in Urban Regeneration Projects		4.22	0.65



낮은 만족도를 보이고 있다. 요인별 낮게 나타난 만족도 순위는 사회적 요인에 대한 전반적인 만족도 2.27, 문화적 요인에 대한 전반적인 만족도 2.24, 경제적 요인에 대한 전반적 만족도 2.22 순으로 나타났다. 도시재생사업의 전반적인 만족도는 2.23으로 낮게 나타난 반면, 도시재생사업의 개선 필요성 4.22로 사업개선의 필요성은 매우 높게 나타났다.

전체 세부요인 27개 항목 중 인지도가 가장 높은 1 순위는 지역 5일장의 활성화 2.67, 다양한 문화 관광 문화축제 2.65, 지역홍보 및 안전한 거리 2.64순으로 나타났고, 인지정도가 가장 낮은 세부요인은 대중교통을 통한 지역민들 유입 2.02, 지역상권 쇠퇴 2.04, 핵점포 육성 및 지원 2.08으로 나타났다. 일부 요인을 제외한 대부분이 만족도가 낮은 만족도를 나타냈다. 도시재생사업 기술통계량 분석에서 만족도 순위는 사회적 요인에 대한 전반적인 만족도 2.27, 문화적 요인에 대한 전반적인 만족도 2.24, 경제적 요인에 대한 전반적 만족도 2.22 순으로 분석되어 3개 모든 요인에서 만족도 중간점수인 2.5보다 낮아 전체적으로 낮은 만족도를 보이고 있다.

#### 4. 도시재생사업의 활성화를 위한 개선방안의 중요도 분석

##### 4.1 분석방법 및 모형

도시재생사업의 개선방안 중요도 AHP 분석은 평가항목 간의 상대적 중요도 또는 선호도를 나타내는 쌍대비교 분석으로 평가척도는 9점척도를 한다. 본 연구에서 도시재생사업의 중요요인으로 대분류 지표의 상대적 중요도 평가시 N개의 평가항목에 대해  $CLSUB_{n_2}$  회의 쌍대비교를 수행하면  $n \times n$  행렬  $A = (a_{ij})$ 가 만들어진다. 이  $A$ 는 비교행렬이고  $A$ 는  $a_{ij}$  ( $i, j = 1, 2, \dots, n$ ) 이고  $A$ 는  $a_{ij} = \frac{1}{a_{ji}}$  주 대각선의 값이 모두 1이 되는 성질을 가지며 다음과 같이 역수 행렬로 나타낸다.

$$A = \begin{pmatrix} a_{11} & a_{12} & \dots & a_{1n} \\ a_{21} & a_{22} & \dots & a_{2n} \\ \vdots & \vdots & \dots & \vdots \\ a_{n1} & a_{n2} & \dots & a_{nn} \end{pmatrix}$$

AHP 분석 1단계는 쌍대비교 설문으로 평가기준의 상대적 가중치에 관한 질문을 하고 2단계는 쌍대비교 설문결과를 이용한 매트릭스 생성으로 나타낼 수 있다. 비교행렬에서 가중치로 구성된 벡터  $\vec{u} = (u_1, u_2, \dots, u_n)$ 를 산정하기 위해 Saaty와 같이 비교행렬  $A$ 의 주 고유벡터에 의하면 다음과 같다.

$\vec{A}u = \lambda_u \vec{u}, |A - \lambda I| = 0$   $n \times n$  행렬  $A$ 의 고유치  $\lambda$ 와 그에 대한 고유벡터  $\vec{u} = (u_1, u_2, \dots, u_n)$ 는 식을 만족하는 스칼라  $\lambda$ 와 벡터  $u$ 를 말한다.  $\lambda$ 는  $A - \lambda I$  ( $I$ 는  $n \times n$ 의 단위행렬)의 행렬식  $|A - \lambda I| = 0$ 이 되는 조건이다. 즉 고유방정식으로 결정되며 고유방정식은  $\lambda$ 의  $n$ 차 대수 방정식이고 일반적으로  $n$ 개의 근을 갖는데 이것을  $A$ 의 고유치라 한다. 본 연구에서 얻고자 하는 가중치 벡터는  $\vec{A}u = \lambda_{\max} \vec{u}$  해로서 결정되는  $\vec{u}$  이고 여기서,  $\lambda_{\max}$ 는 행렬  $A$ 의

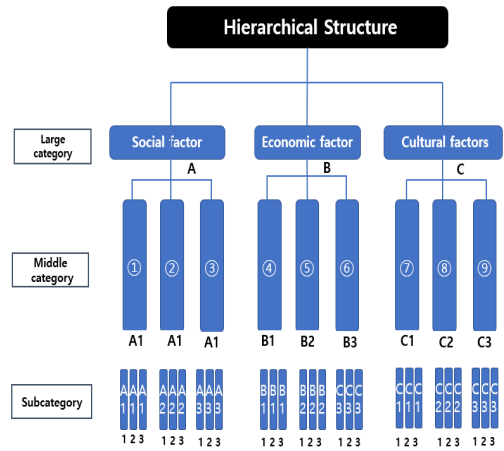


Fig. 1. AHP Hierarchical Structure

Note: Middle classification: ①=Civilian communication, ②= Resident competency, ③=Consumption of U.S. Forces Korea, ④=Start-ups and jobs, ⑤=Development of social enterprises in the village, ⑥=Regional specialization, ⑦=U.S. military multiculturalism, ⑧=Regional Historical and Cultural Survey, ⑨=Support for activities of residents

최대 고유치를 뜻하며 이때  $\vec{u}$  는 행렬 A의 주 고유 벡터라고 한다.

AHP 분석은 다수로 복합적인 의사결정의 경우 상호 양립할 수 없는 대안들을 평가하여 합리적인 의사결정을 하는 것으로 중요도 값에 따라 연구 결과가 나타나며 대분류, 중분류, 소분류에 대한 상대적 중요도에 계층구조는 Fig. 1과 같다.

#### 4.2 변수 도출 및 설문조사

Table 6과 같이 본 연구의 일반근린형 도시재생

**Table 6.** Urban Regeneration Project Importance Analysis Variables

Main Category	Middle Category	1	2	3	4	5	6	7
Social Factor	Expansion of Private Communication		●	●		●	●	●
	Empowerment of Residents							●
	Expansion of USFK Consumption				●	●		●
Economic Factor	Start-up and Job Support							●
	Fostering Village Social Enterprises	●			●		●	●
	Activation of Regional Specialization						●	●
Cultural Factor	Support for US Military Multicultural Family Activities							●
	Local History and Culture Research	●			●		●	●
	Resident Activity Event Support				●		●	●

Note: Variable Quotation 1=Ju (2019) (in Korean), 2=Jin and Lee (2018) (in Korean), 3=Kwon (2021) (in Korean), 4=Kim and Kim(2019) (in Korean), 5=Kim and Kim (2019), 6=Joo and Kang (2020) (in Korean), 7=This study

활성화를 위한 개선방안 변수는 1차 설문으로 도출된 만족도 변수를 기준으로 선행연구 논문을 통해 선정하였다.

2차 변수 선정은 일반근린형 도시재생사업의 중요도를 분석한 것으로 대분류 3개, 중분류 9개, 소분류 27개로 구성하였다.

도시재생사업의 만족도가 낮은 세부요인에 대해 개선방안을 제시하기 위해 평택시 도시재생 전문가 그룹을 대상으로 2차 설문을 시행하였다.

2차 설문조사는 2023.2.1.~2023.2.17.일까지 전문가를 대상으로 일대일 방식으로 설문조사를 하였고 설문 대상은 총 60명이다. Table 7은 인구학적 특성에 따르면 전문가의 업무 경력 3~7년 미만 32명, 7~10년 미만 10명, 10~20년 미만 8명, 20년 이상 10명이다.

도시재생 관련 전문가를 행정과 실무로 구분하였으며, 도시재생 업무별 공무원, 도시재생센터 직원

**Table 7.** Demographic Characteristics

	Division	Frequency (Person)	Percent
Age	Under 30	15	25.0
	30's	17	28.3
	40's	13	21.7
	50's	9	15.0
	Over 60s	6	10.0
	Subtotal	60	100
	Related Business Experience	3-7 years	32
7 to 10 years		10	16.7
Less than 10 to 20 years		8	13.3
Expert	More than 20 years	10	16.7
	Subtotal	60	100
	Administrative expert	35	58.3
	Practical expert	25	41.7
	Subtotal	60	100

과 대학교수 등 행정전문가는 35명, 시행사 및 정비업체 임직원, 추진위원회 임직원 등 실무전문가 25명으로 설문조사 되었다.

### 4.3 도시재생사업 활성화를 위한 중요도 분석 결과

#### 4.3.1 행정전문가의 중요도

Table 8은 도시재생사업 관련 행정전문가의 개선방안을 위한 중요도를 분석한 표이다. 행정전문가 그룹 대분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 사회적 요인 0.346로 나타났으며, 2순위는 경제적 요인 0.342, 3순위는 문화적 요인 0.312로 나타났다.

도시재생 행정전문가 그룹에서는 평택시의 도시재생은 물리적 환경개선뿐만 아니라 사회적 관점을 포함한 종합적 접근이 중요한 요인으로 선정하였다. 이에 따라 도시재생 전략은 목표 및 비전 설정 시 주거복지 도시를 재생목표로 하고 추진현황별 재생방안으로 민간소통, 주민역량제고, 주한미군소비가 우선되어야 하며, 민간소통을 위해서는 상인협의회 및 지역공동체 소통, 재생산업 체제 및 구성, 국제교류재단 운영관리 및 협약체제가 필요함을 시사한다.

도시재생 행정전문가의 사회적 요인 중분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 민간소통확대 0.396로 나타났으며, 2순위 주민역량강화 0.334, 3순위는 주한미군 소비확대 0.270로 나타났다. 평택시 K-55 정문앞 신장쇼핑몰, 국제중앙시장 등의 정비를 통하여 쇠퇴한 상권 활성화를 위해 최우선으로 고려할 것은 지역커뮤니티와 민간의 소통할 수 있는 공간마련이 중요하다. 따라서 주민역량 강화를 위해 주민자치조직간 네트워크를 구축하고 도시재생대학, 마을 리더만들기 등 주민리더 양성교육이 필요하다고 볼 수 있다.

행정전문가의 경제적 요인 중분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 지역특색화 활성화 0.365로 나타났으며, 2순위는 창

업, 일자리 지원 0.341, 3순위는 마을 사회적 기업육성 0.294로 나타났다. 따라서 특색있는 문화·휴식공간 및 공공시설, 역사문화 유산등을 발굴 및 유지하고 확충하여 독특한 도시 이미지를 창조함으로써 구도심을 관광 명소화할 수 있을 것이다.

행정전문가의 문화적 요인 중분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 지역·역사문화 조사 0.370로 나타났으며, 2순위 다문화가족 활동지원 0.316, 3순위는 주민활동 행사지원 0.314로 나타났다. 평택시에서 보존가치가 있는 문화재 및 기념물이 위해 있는 지역을 조사하여 도시개발을 지양하고 문화재보호가 필요할 것이다.

행정전문가의 민간소통 확대 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 네트워크형 지역거버넌스 구축 0.368로 나타났으며, 2순위 주한미군과 지역사회 간 교류협력 확대 0.348 3순위는 부처협업사업 발굴 및 협업체계 구축운영 지원 0.284로 나타났다. 따라서 평택시 도시재생전담조직과 각 부서 간 협업체계구축이 필요하고 주민, 행정, 전문가 등 다양한 이해관계자들과 거버넌스 체제로 전환하는 도시재생이 요구된다.

행정전문가 그룹 주민역량 강화 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 현장전문가 육성위한 도시재생대학 운영 0.351로 나타났으며, 2순위 상생협력상가 조성 및 공공재원 지원방안 0.334, 3순위는 미군부대지역주민 우선고용 및 분야별 협의체구성 0.315로 나타났다. 따라서 주민자치 조직간 네트워크를 구축하고 도시재생 대학, 마을 리더만들기 등 주민리더 양성교육을 통한 지속가능한 도시재생 실현이 필요하다. 신장지역의 경우 신장쇼핑몰 국제 중앙시장의 상점 외관정비와 홍보자원을 통한 경제 재생을 하고 있으며 상권활성화를 위해서는 주민역량 제고가 필수적인 요인이라 할 수 있다.

행정전문가의 주한미군 소비 확대 소분류 항목에

**Table 8.** Administrative Expert Overall Importance

Major Classification (Importance Level)	Middle Classification (Importance Level)	Subdivision	1	2	3	
Social Factor (0.346)	Expansion of Private Communication (0.396)	Establishment of network-type regional governance	0.368	0.050	1	
		Expansion of exchanges and cooperation between USFK and local communities	0.348	0.047	3	
		Discovery of collaboration projects with ministries and support for the establishment and operation of a collaboration system	0.284	0.038	11	
	Reinforcement of Resident Capacity (0.334)	Preferential employment of local residents of US military bases and formation of consultative bodies by sector	0.315	0.036	15	
		Operation of Urban Regeneration College to Foster Field Experts	0.351	0.040	6	
		Mutually Prosperous Cooperation Shopping Center Creation and Public Financial Support Plan	0.334	0.038	12	
	Expansion of USFK Consumption (0.270)	Operation of Big Sale Day to promote consumption	0.232	0.021	27	
		Modernization of Rodeo Light Store to meet changes in consumption demand	0.423	0.039	8	
		Creation of a traditional culture experience tourism complex and linkage between festivals and security tourism	0.345	0.032	22	
	Economic Factor (0.342)	Start-up Job Support (0.341)	Support for start-up funds near US military bases and rent for interior expenses, etc.	0.250	0.029	26
			Promotional funds and deregulation support for commercial district revitalization	0.346	0.040	7
			Support for US military-related festival events and development of local natural landscape resources	0.404	0.047	4
Fostering Village Social Enterprises (0.294)		Production and distribution of information exchange media Vitalization of integrated platform for resident services	0.312	0.031	23	
		Creation of community center and community workshop Utilization of start-up space	0.389	0.039	9	
		Inducement and promotion of priming water business using public facilities	0.299	0.030	24	
Activation of Regional Specialization (0.365)	Review of business classification by core content of building elevation improvement project	0.299	0.037	14		
	U.S. military rodeo club street creation and festival activity through artist talent donation	0.313	0.039	10		
	Hosting events related to the US military and long-term flea market operation	0.388	0.048	2		
Cultural Factor (0.312)	Multicultural Family Activity Support (0.316)	Encouraging participation of outsiders through the flea market project	0.341	0.033	18	
		Promoting and supporting the multicultural cooperative business of the US military and foreign-operated stores	0.332	0.032	20	
		Support for making friends in Korea and expansion of local festivals	0.327	0.032	21	
Local History and Culture Research (0.370)	Traditional market facility improvement and management modernization promotion	0.309	0.035	17		
	Street performance support and local performing arts business operation	0.331	0.038	13		
	K-55 K-6 Creating a street where multinational regions and cultural characteristics coexist	0.360	0.041	5		
Resident Activity Event Support (0.314)	Ansirn Village Creation and Autonomous Organization Operation	0.367	0.035	16		
	Establishment of a bottom-up urban regeneration plan through the operation of a resident council	0.298	0.029	25		
		Creation of bus roads and installation of public facilities	0.335	0.032	19	

Note1: 1=Subclass (importance), 2=Overall importance, 3=Overall ranking

Note2: Consistency Index (C.I.) is less than 0.1, Consistency Ratio (C.R.) is less than 10%, and pairwise comparison is consistent

대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 소비수요 변화에 맞는 로데오 등 상점의 현대화 0.432로 나타났으며, 2순위 전통문화 체험 관광단지 조성 및 축제와 안보관광의 연계 0.345, 3순위는 소비촉진을 위한 빅세일데이 운영 0.232로 나타났다. K-6 입구 안정로데오 거리는 아트센터, 한미한마음 축제 등 다수의 지역특화된 자산을 보유하고 있으므로 상점의 현대화와 지역축제를 연계한 미군소비가 이루어지도록 하는 것이 중요한 요인이다.

행정전문가의 창업 일자리 지원 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 미군관련축제 행사지원 및 지역 자연경관자원개발 0.404로 나타났으며, 2순위 상가 활성화를 위한 홍보자금 및 규제완화지원 0.346, 3순위는 미군 부대부근 창업자금지원 및 인테리어비용 등 임차료지원 0.250으로 나타났다. K-6, K-55 미군기지 중심 안정 및 신장 지역은 평택교류재단을 중심으로 주한미군 등 외국인을 대상으로 한미한마음축제 등 지역행사를 통해 침체된 지역 상권 분위기를 회복하는 것을 중요한 요인으로 선정하였다.

행정전문가의 마을 사회적 기업 육성 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 커뮤니티 센터 및 마을 공동작업장조성 창업 공간 활용 0.389로 나타났으며, 2순위 정보교류매체 제작 및 배포 주민서비스 통합플랫폼 활성화 0.312, 3순위는 공공시설물 활용한 마중물 사업 유도 및 추진 0.299로 나타났다. 따라서 지역경제 활성화를 위해 창업지원 컨설팅, 창업 아이템 개발, 마을 점포 창업, 오래된 점포 재생 프로그램 운영, 핵점포 활성화를 위한 지원이 필요함을 시사한다.

행정전문가의 지역 특색과 활성화 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 미군 관련 행사 주관 및 장기적 프리마켓운영 0.388로 나타났으며, 2순위 미군로데오 클럽거리 조성 및 예술인 재능기부를 통한 축제활성 0.313, 3순

위는 건축물 입면개선사업 핵심콘텐츠별 사업분류 검토 0.299로 나타났다. 안정로데오 거리의 경우 점점 쇠퇴 됨으로인해 지역경제가 침체되고 있다. 그 결과 주거환경이 악화가 되어 도시재생사업 일반형으로 지정되고 지역주민의 삶의 질 향상과 지역경제 활성화를 도모하고 있다. 따라서 프리마켓 운영, 공방 거리 조성과 안정로데오 정비 및 상가활성화 방안의 중요할 것이다.

행정전문가의 다문화가족 활동지원 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 공방거리활성화 프리마켓사업 통한 외부인 참여 유도 0.341로 나타났으며, 2순위 미군 다문화 협동사업 및 외국인의 운영 상점 홍보 및 지원 0.332, 3순위는 한국친구 사귀기 지원 및 지역축제 확대 0.327로 나타났다. 안정지역 도시재생 주요과제는 험프리 인근 야구연습장, 미군 및 다문화 협동사업을 통한 지역경제활성화와 테마 가로수길 조성으로 다문화 자산을 활용한 창의적인 문화 재생이 미군기지 이전에 따른 지역상권 경쟁력 강화를 위해 필요하다.

행정전문가의 지역 역사문화 조사 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 K-55 K-6 다국적지역 및 문화특성 공존하는 거리조성 0.360으로 나타났으며, 2순위 거리공원 지원 및 지역공연예술사업 운영 0.331, 3순위는 재래시장 시설개선 및 경영현대화 추진 0.309로 나타났다. 평택시는 구도심의 지형적 특성을 고려하여 옛 골목길 등 주거지의 역사적 정취를 보존하고 역사성을 활용하기 위한 특성을 살려야 한다. 따라서 특색 있는 문화 휴식공간 및 공공시설 역사문화 유산등을 발굴 및 유지하여 독특한 도시 이미지를 살리는 거리조성이 필요하며 문화 콘텐츠를 살리면서 지역경제 활성화를 위한 현대화 사업이 병행되어야 할 것이다.

행정전문가의 주민활동 행사지원 소분류 항목에

대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 안심마을조성 및 자치조직운영 0.367로 나타났으며, 2순위 버스길 조성 및 공공시설 설치 0.335, 3순위는 주민협의체 운영 통한 상향식 도시재생 계획수립 0.298로 나타났다. 평택시는 지역주민 및 공동체 참여를 통해 지역 어머니 자원 발굴하고 공동체 마을 육성을 통해 재생적 발전방안을 모색하고 있다. 따라서 안심마을 조성 및 자치운영 되는 조직에 대한 지원이 필요하고 상업지역 정비사업 추진 시 도심활성화 기능을 도입하여 주변환경과 어우러지는 공공시설이 설치 (전시장, 복합커뮤니티, 도서관 등)된 도시재생이 되어야 한다.

도시재생 행정전문가의 종합적인 중요도를 살펴보면 네트워크형 지역 거버넌스 구축(0.050)이 가장 높게 나타났으며 다음으로 미군 관련 행사주관 및 장기적 프리마켓운영(0.048), 주한미군과 지역 사회 간 교류협력 확대(0.048), 미군관련축제 행사 지원 및 지역 자연경관 자원개발(0.047) 순으로 나타났다.

중요도가 가장 낮은 요인은 주한미군 소비확대(0.022), 미군부대부근 창업자금지원 및 인테리어 비용 등 임차료 지원(0.029)이다. 행정전문가들은 도시재생 추진 시 주요 이슈인 미군기지 이전(K-55)에 따른 주변 상업지역 및 주거지역 정비가 필요한 것으로 기지 이전은 관련 사업들과 연계가 필요하였다. 따라서 주민과 행정기관이 함께 만들어 가는 거버넌스 구축과 네트워크 형성이 가장 중요하고, 기지 이전에 따른 지역상권 경쟁력 강화를 위해 로테오거리에 핵심점 및 다문화 상점 유치를 통해 지역경제 활성화 도모가 필요함을 시사한다.

#### 4.3.2 실무전문가 중요도

Table 9는 도시재생사업 관련 실무전문가의 개선 방안을 위한 중요도를 분석한 표이다. 실무전문가 그룹 대분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실

시한 결과, 중요도 1순위는 경제적 요인 0.395로 나타났으며, 2순위 사회적 요인 0.312, 3순위는 문화적 요인 0.293로 나타났다. 평택시의 도시쇠퇴 진단은 공간적·물리적·사회적·경제적 등 지역의 종합적 특성을 고려하여 쇠퇴진단의 지표 설정하였다. 따라서 도시재생의 궁극적인 목표는 삶의 질이 우선되는 정주 환경의 주거복지 도시가 필요하므로 경제적 중심지로서 역할 수행이 우선되어야 한다.

실무전문가의 사회적 요인 중분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 주민역량강화 0.400으로 나타났으며, 2순위 민간소통 확대 0.344, 3순위는 주한미군 소비확대 0.256으로 나타났다. 평택시는 각 지역에서 주민협의체가 조직되어 활동하고 있고 도시재생 대학과 연계한 교육이 진행 중 에 있다. 따라서 도시재생에 대한 이해와 주민의 자율적 참여 공감대 형성을 위해 주민협의체운영, 주민견학 설명회가 추가로 상시 운영되어야 한다.

실무전문가의 경제적 요인 중분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 지역특색화 활성화 0.397로 나타났으며, 2순위 창업.일자리 지원 0.346, 3순위는 마을 사회적 기업육성 0.257로 나타났다. 따라서 역세권 기능의 회복을 위해서는 지역 특성을 반영한 특화 거리조성과 입면정비를 통한 경관개선과 테마있는 상업공간 조성을 위해 거리별 테마가 있는 사업들이 이뤄져야 하고 이를 통해 일자리창출과 마을기업들의 활성화가 창업으로 이어져야 할 것이다.

실무전문가의 문화적 요인 중분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 주민활동 행사지원 0.412로 나타났으며, 2순위 다문화가족 활동지원 0.297, 3순위는 지역·역사문화 조사 0.291로 나타났다. 평택시의 도시재생은 그동안 물리적 중심 표면적 도시재생으로 일시적인 개발사업이 이루어 졌다. 따라서 물리적 도시재생사업은 재정확보에 어려움을 주고 있고 지역 주민 간의 갈

**Table 9.** Overall Importance of Practitioners

Major Classification (Importance Level)	Middle Classification (Importance Level)	Subdivision	1	2	3
Social Factor (0.346)	Expansion of Private Communication (0.344)	Building network-type regional governance	0.361	0.038	11
		Expansion of exchanges and cooperation between USFK and local communities	0.260	0.027	21
		Discovery of collaboration projects with ministries and support for the establishment and operation of a collaboration system	0.379	0.040	9
	Reinforcement of Resident Capacity (0.400)	Preferential employment of local residents of US military bases and formation of consultative bodies by sector	0.211	0.026	23
		Operation of Urban Regeneration College to Foster Field Specialists	0.378	0.047	5
		Mutually Prosperous Cooperation Shopping Center Creation and Public Financial Support Plan	0.411	0.051	3
	Expansion of USFK Consumption (0.256)	Operation of Big Sale Day to promote consumption	0.230	0.018	26
		Modernization of Rodeo Light Store to meet changes in consumption demand	0.450	0.035	14
		Creation of a traditional culture experience tourism complex and linkage between festivals and security tourism	0.320	0.025	24
Economic Factor (0.342)	Start-up Job Support (0.346)	Support for start-up funds near US military bases and rent for interior expenses, etc.	0.203	0.027	22
		Promotional funds and deregulation support for commercial district revitalization	0.372	0.050	4
		Support for US military-related festival events and development of local natural landscape resources	0.425	0.058	2
	Fostering Village Social Enterprises (0.257)	Production and distribution of information exchange media Vitalization of integrated platform for resident services	0.309	0.031	18
		Creation of community center and community workshop Utilization of start-up space	0.379	0.038	12
		Inducement and promotion of priming water business using public facilities	0.312	0.031	17
Activation of Regional Specialization (0.397)	Review of business classification by core content of building elevation improvement project	0.276	0.043	8	
	U.S. military rodeo club street creation and festival activity through artist talent donation	0.281	0.044	7	
	Hosting events related to the US military and long-term flea market operation	0.443	0.069	1	
Multicultural Family Activity Support (0.297)	Encouraging outsiders to participate through the flea market project	0.432	0.037	13	
	Promoting and supporting the multicultural cooperative business of the US military and foreign-operated stores	0.360	0.031	19	
	Support for making friends in Korea and expansion of local festivals	0.208	0.018	27	
Cultural Factor (0.312)	Local History and Culture Research (0.291)	Improvement of traditional market facilities and modernization of management	0.333	0.028	20
		Street performance support and local performing arts business operation	0.274	0.023	25
		K-55 K-6 Creating a street where multinational regions and cultural characteristics coexist	0.393	0.033	16
	Resident Activity Event Support (0.412)	Ansim Village Creation and Autonomous Organization Operation	0.284	0.034	15
Establishment of a bottom-up urban regeneration plan through the operation of a resident council		0.336	0.040	10	
		Creation of bus roads and installation of public facilities	0.380	0.045	6

Note1: 1=Subclass (importance), 2=Overall importance, 3=Overall ranking

Note2: Consistency Index (C.I.) is less than 0.1, Consistency Ratio (C.R.) is less than 10%, and pairwise comparison is consistent

등으로 인한 참여 부족으로 이어지고 있으므로 주민 활동 행사에 적극적인 지원이 필요하다. 또한, 평택시는 여러곳에서 축제가 시행되고 있고 미군기지 주변으로 한미 친선 문화축제, 안정리 문화 예술축제 등 다문화 축제가 열리고 있으므로 지역자산을 활용한 축제를 다문화가족 지원사업과 연계해야 한다.

실무전문가의 민간소통 확대 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 부처협업사업 발굴 및 협업체계 구축운영 지원 0.379로 나타났으며, 2순위 네트워크형 지역 거버넌스 구축 0.361, 3순위는 주한미군과 지역사회 간 교류협력 확대 0.260으로 나타났다. 평택시 도시재생은 도시재생 전담 조직과 각 부서간 협업체계구축이 필요하다. 주민, 행정, 전문가 등 다양한 이해관계자들과 기술적 합리성에서, 의사소통 합리성으로 수직적 의사결정에서, 수평적 의사결정으로 이어져야 하며 행정주도 정책은 거버넌스 체제로 전환하는 도시재생이 필요하다.

실무전문가의 주민역량 강화 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 상생협력상가 조성 및 공공재원 지원방안 0.411로 나타났으며, 2순위 현장전문가 육성 위한 도시재생 대학 운영 0.378, 3순위는 미군부대지역주민 우선 고용 및 분야별 협의체 구성 0.211로 나타났다. 주민역량 강화를 위해 주민자치 조직간 네트워크를 구축하고 도시재생대학, 마을 리더만들기 등 주민리더 양성교육을 통한 지속가능한 도시재생 실현이 필요하다. 신장 지역의 경우 신장 쇼핑물 국제 중앙시장의 상점 외관 정비와 홍보자원을 통한 경제 재생을 하고 있고 이러한 사업들이 주민역량 제고가 필수적이므로 상권 활성화를 위해서는 주민역량 제고를 위한 사업이 필요하다.

실무전문가의 주한미군 소비 확대 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 소비 수요 변화에 맞는 로데오 등 상점의 현대

화 0.450으로 나타났으며, 2순위 전통문화 체험 관광단지 조성 및 축제와 안보 관광의 연계 0.320, 3순위는 소비 촉진 위한 빅세일데이 운영 0.230으로 나타났다.

K-6, K-55 미군기지 중심의 안정 및 신장지역은 평택교류재단을 중심으로 주한미군 등 외국인을 대상으로 시티투어와 전통문화체험 등이 이루어지고 있고 국제화를 위해 토크카페, 영어도서관 굿네이버 프로그램을 추진 중에 있다. 즉 위 지역들은 상권 활성화의 잠재력이 있으므로 미군소비와 연결하여야 하고 미군 소비 촉진이 이루어지도록 주민과 미군을 아우르는 경제 국제문화 도시재생이 되어야 한다. 원도심 활성화는 축제, 지역자산등을 활용하여 신장(K-55), 안정(K-6) 지역의 상가활성화 방안 모색이 필요하다.

실무전문가의 창업, 일자리 지원 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 미군관련축제 행사지원 및 지역 자연경관 자원개발 0.425로 나타났으며, 2순위 상가 활성화위한 홍보자금 및 규제완화지원 0.372, 3순위는 미군 부대 부근 창업자금지원 및 인테리어비용 등 임차료 지원 0.203으로 나타났다. 따라서 지역경제 활성화를 위해 창업지원 컨설팅, 창업아이템개발, 마을 점포 창업, 옛날 가게 재생프로그램운영, 핵심포 활성화를 위한 지원이 필요할 것이다.

실무전문가의 마을 사회적 기업 육성 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 커뮤니티 센터 및 마을 공동작업장조성 창업 공간 활용 0.379로 나타났으며, 2순위 공공 시설물 활용한 마중물 사업 유도 및 추진 0.312, 3순위는 정보교류 매체 제작 및 배포 주민서비스 통합플랫폼 활성화 0.287로 나타났다. 따라서 마을 공동작업장 마련을 통하여 창업을 통한 테마 상업 공간조성과 소상공인 창업지원프로그램으로 일자리 창출을 도모할 필요가 있다.



실무전문가의 지역특색과 활성화 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 미군 관련 행사 주관 및 장기적 프리마켓운영 0.443으로 나타났으며, 2순위 미군로데오 클럽거리 조성 및 예술인 재능기부 통한 축제활성 0.281, 3순위는 건축물 입면개선사업 핵심콘텐츠별 사업분류 검토 0.276으로 나타났다. 지역상권 중심을 차지하고 있는 안정로데오 거리의 경우 점점 쇠퇴 됨으로 인해 지역경제가 침체 되고 있다. 그 결과 주거환경이 악화가 되어 도시재생사업 일반형으로 지정되어 지역주민 삶의 질 향상과 지역경제 활성화를 도모하고 있다. 따라서 상설시장 구축에서 도출된 과제로 프리마켓 운영, 공방거리조성과 미군기지 이전에 따른 관리방안으로 안정로데오 정비와 상가활성화 방안이 당면과제이고 도시재생 방향으로 최우선 설정해야 하는 것이 바람직하다.

실무전문가의 미군 다문화가족 활동지원 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 공방거리활성화 프리마켓사업 통한 외부인 참여 유도 0.432로 나타났으며, 2순위 미군 다문화 협동사업 및 외국인 운영 상점 홍보 및 지원 0.360, 3순위는 한국친구 사귀기 지원 및 지역 축제 확대 0.208로 나타났다. 평택시는 그동안 안정지구 활성화 사업을 통해 커뮤니티 공간조성과 지역공동체 활성화를 위해 달보드레 센터, 커뮤니티 광장, 안심거리, 공방조성을 하였고 향후 프리마켓사업이 더욱 내실 있게 운영되도록 지원이 필요하다. 또한 평택시는 공유형 주거 등 새로운 유형의 주택공급 기반을 마련 중에 있으므로 주택공급 정책 시 다문화 외국인 가구 특성을 고려한 맞춤형 주거지원 확대가 필요함을 시사한다. 안정리의 경우 로데오거리가 있는 지역으로 캠프프리스가 인근에 위치하고 있는 주한미군의 영향을 많이 받고 있으므로 외국인 운영 상점지원 정책과 로데오거리의 부흥, 미군과의 소통하는 사업들이 추진되어야 한다.

실무전문가의 지역·역사문화 조사 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 K-55, K-6 다국적지역 및 문화특성이 공존하는 거리조성 0.393로 나타났으며, 2순위 재래시장 시설개선 및 경영현대화 추진 0.333, 3순위는 거리공연 지원 및 지역공연예술사업 운영 0.274로 나타났다. 따라서 평택시는 역사성과 정체성을 활용하여 관광자원화 하고 이를 바탕으로 도심기능 활성화도 모가 필요하다.

실무전문가의 주민활동 행사 지원 소분류 항목에 대해 상대적 중요도 분석을 실시한 결과, 중요도 1순위는 버스길 조성 및 공공시설 설치 0.380으로 나타났으며, 2순위 주민협의체 운영 통한 상향식 도시재생 계획수립 0.336, 3순위는 안심마을조성 및 자치조직운영 0.284로 나타났다. 그동안 상인연합회 및 주민협의체 중심으로 도시재생사업이 추진되었다. 주민이 주체되어 지역의 다양한 의견들을 수렴하고 소통창구를 마련하여 개선된 의견을 통해 효과적으로 사업을 추진해야 한다.

실무전문가의 종합적인 중요도를 살펴보면 미군 관련행사주관 및 장기적프리마켓(0.069)이 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 미군관련축제 행사지원 및 지역·자연경관자원 개발(0.058), 상생협력상가 조성 및 공공재원지원방안(0.051), 상가 활성화 위한 홍보자금 및 규제완화지원(0.051) 순으로 나타났다. 중요도가 낮은 요인은 거리공연지원 및 지역 공연 예술사업 운영(0.023), 소비촉진을 위한 빅세일데이 운영(0.018), 한국 친구 사귀기 지원 및 지역 축제 확대(0.018) 순으로 나타났다. 따라서 미군기지 중심으로 문화적 콘텐츠 개발과 문화적 특성 발굴이 필요하다. 최근 도시재생 중에 있는 로데오거리는 외부인구의 유입과 미군과의 소통이 상생하도록 추진되어야 한다.

실무전문가는 지역상권 중심을 차지하고 있는 안정로데오 거리 활성화가 가장 중요하고 인근 지역

문화적 축제 자산과 연계한 프리마켓 운영, 공방거리조성과 미군기지 중심으로 문화적 콘텐츠 개발을 함으로써 관광 자원화를 하고 이를 통해 외부 인구를 유입하도록 장기적 관점에서 도시재생 방향을 설정해야 한다.

#### 4.3.3 행정전문가와 실무전문가의 종합중요도 비교

전문가별 AHP 분석 비교 결과, 행정전문가와 실무전문가의 중요도 선택에서는 다소 차이가 나타났다. 행정전문가 중요도 분석은 민간소통에서 네트워크형 지역거버넌스 구축이 중요도 1순위로 나타났다. 지역특색화에서 미군 관련 행사 주관 및 장기적 프리마켓운영 중요도는 2순위, 민간소통에서 주한미군과 지역사회 간 교류협력 확대 중요도는 3순위이고, 창업에서 미군관련축제 행사지원 및 지역자연경관자원 개발 중요도는 4순위이고, 지역·역사문화조사에서 K-55, K-6 다국적지역 및 문화특성 공존하는 거리조성 중요도는 5순위로 각각 나타났다.

실무전문가 중요도 분석으로 지역특색화에서는 미군 관련 행사 주관 및 장기적 프리마켓운영 중요도는 1순위로 나타났고, 창업에서는 미군관련축제 행사지원 및 지역·자연경관자원 개발 중요도는 2순위 상가 활성화위한 홍보자금 및 규제완화지원 중요도는 4순위를 차지하였다. 주민역량에서는 상생협력상가 조성 및 공공재원 지원방안 중요도는 3순위이고, 주민역량에서는 현장전문가 육성위한 도시재생대학 운영 중요도는 5순위를 차지하였다.

실무전문가 중요도 1순위는 미군관련행사주관 및 장기적프리마켓운영, 2순위는 미군관련축제 행사 지원 및 지역·자연경관 자원개발로 선택을 한 것으로 나타났다. 반면 행정전문가는 네트워크형 지역거버넌스구축을 1순위로 미군관련 행사 주관 및 장기적프리마켓운영을 2순위로 선택하였다.

3순위로 행정전문가는 주한미군과 지역사회간 교류협력확대를 실무전문가는 상생협력상가 조성 및

공공재원방안을 선택하였다.

행정전문가는 주민과행정이가 함께 협력하고 소통하는부문을 가장 중요시 하며, 실무전문가는 지역상권 활성화와 외부인구 유입 위한 도시재생방향의 필요성을 중요시 하고 있다

## 5. 결론

본 연구 결과, 일반근린형 도시재생사업 활성화를 위한 시사점 및 정책적 활성화 방안은 다음과 같다.

첫째, 미군과 지역주민의 수요증대를 위해 상업시설의 적극적인 유치와 지역관광과 연계한 프로그램과 미군관련 행사주관 및 장기적인 프리마켓운영이 필요하다. 이는 개선방안의 종합적 중요도 분석결과에서 실무전문가의 중요도 1순위를 차지하였다. 특히 지역 축제부문에 안성로데오 거리의 지리적 이점과 아트센터, 평택예술제, 한미 한마을 축제 등 지역자산을 충분히 활용하여 미군과 함께하는 관광콘텐츠로 지역적인 강점을 잘 활용해야 한다.

둘째, 평택시는 최근 노후화된 폐가의 미관문제가 지속되는 상황에서 사업추진이 지연되는 약점을 보완해야 한다. 이를 극복하기 위해 미군 관련 축제 행사지원과 지역자연경관자원개발을 통해 외부 정주민구의 지속적 유입을 유도하도록 하여야 한다. 특히 폐가 및 빈집을 정비하여 정주민구가 증가하도록 연계하는 구상이 필요하다.

셋째, 지역거버넌스 협력이 필요하다. 개선방안의 종합적 중요도 분석결과에 따르면 행정전문가의 중요도 1순위를 차지한 부문이다. 일반근린형 도시재생사업은 사업추진 이해관계자들과 협력적 관계를 유지하고 대화와 토론을 기반으로 하고 있다. 따라서 주요 사업들이 정상적으로 추진될 수 있도록 주민협의체 간 유기적 협업이 되도록 노력해야 한다.

또한 협력적 관계를 추진하기 위해 상생협력상가 조성 및 공공재원 방안, 주한미군과 지역사회 간 교

류협력확대 방안 등의 모색이 필요하다. 안정지역은 그동안 사업을 주민협의체와 상인연합회가 주도적으로 진행하였으며 이들의 지속적인 협조체계가 유지되도록 하고 지역주민과 미군과의 상시 소통창구를 마련하도록 지자체는 효과적인 방안을 마련하여야 한다.

넷째, 사업추진에 대한 중간평가 도입으로 종합적인 계획이 정상 추진되고 있는지 점검이 필요하다. 관련 사업기한의 준수여부, 주민협의체의 자발적인 중간점검 참여유도, 부적절한 문제점 확인시 사업추진 목표의 재설정 등 사업 방향의 재점검이 필요하다.

다섯째, 구도심 재생사업은 지역 특화성이 필요하다. 이상적인 사업도입보다 그 지역만이 갖고 있는 특색을 발굴하여 추진하되 사업추진 단계에서 다양한 연령층과 의견을 종합하여 계층의 다양성을 반영한 도시재생사업이 필요하다.

문화·예술이 공존하는 안정지구는 커뮤니티 공간 조성 및 환경조성을 통한 지역상권 활성화와 경쟁력 강화, 지역자원활용한 창의적인 예술문화재생사업 활성화 계획을 추진함으로써 소통하는 지역공통체·스마트경제도시·국제 문화교류도시로 도시재생을 추진한다.

다문화·다국적·다계층을 포용하고 화합하는 글로벌 빌리지 신장지구는 문화허브 거점 공간 조성과 지역특화자산의 브랜드화, 상생협력조성등을 통한 도시재생사업을 추진한다.

본 연구는 평택시가 추진하고 있는 안정지구와 신장지구의 일반근린형 도시재생사업을 중심으로 실태 및 문제점을 파악하였다. 그리고 파악된 문제점을 토대로 도시재생사업 활성화를 위한 개선방안의 중요도 요인 도출을 통해 시사점을 제시하였다.

## 참고문헌

1. 강경주(2023), "일반근린형 도시재생사업에 대한 만

족도 분석과 개선방안의 중요도 연구: 평택시 안정지구와 신장지구를 중심으로", 박사학위논문, 평택대학교(근간).

2. 곽원규·최민섭(2018), "도시재생뉴딜사업에서의 민간투자자 투자의사결정 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로", 「도시정책연구」, 9(1): 85~110.

3. 권용수(2021), "민간자금 등을 활용한 도시재생 실현에 관한 연구: 일본의 성과연계방식 활용을 소재로", 「일감법학」, 50(50): 3~28.

Kwon, Y. (2021), "A Study on the Realization of Urban Regeneration Using Private Funds -Based on the Japan's 'Pay for Success'", *Ilkam Law Review*, 50(50): 3~28. (in Korean)

4. 김상광·김선경(2019), "도시재생 협업 거버넌스의 성공요인에 관한 연구: 대전 도시재생지원센터를 중심으로", 「지방행정연구」, 33(4): 223~248.

Kim, S. and S. Kim (2019), "A Study on Success Factors of Urban Regeneration Collaborative Governance: Focusing on Daejeon Urban Regeneration Support Center", *The Korea Local Administration Support Center*, *The Korea Local Administration Review*, 33(4): 223~248. (in Korean)

5. 김성연(2019), "산업단지 구조 고도화사업의 성과분석에 관한 연구", 「부동산학보」, 78(1): 67~78.

6. 남지현·이양주·김정후·최석현·오재호·강한구·공금록·안성진·조희은·이세연·장누리·이다겸·김재신·천영식(2018), "평택시 지역발전 전략 연구: 구도심 중심으로", 「정책연구」, 수원: 경기연구원.

Nam, J. h., Y. j. Lee, J. h. Kim, S. h. Choi, J. h. Oh, H. g. Kang, K. r. Kong, S. j. Ahn, H. e. Cho, S. y. Lee, N. r. Jang, D. k. Lee, J. s. Kim and Y. s. Chun (2018), "A Study on Development Strategy of Pyeongteak City: Focusing on the Old Town Area", *Policy Research*, Suwor: GRI. (in Korean)

7. 박동선·이영은·김호창(2018), "LH형 도시재생사업 진단지표 및 체크리스트 개발", 「LHI Journal」, 9(2): 1~7.

8. 오윤경(2021), "광역시 도시쇠퇴 특성 및 변화양상에 관한 연구", 「주거환경」, 19(3): 25~41.

9. 유해연·유아람(2018), "주거지재생을 위한 근린재생형 활성화계획의 개선방향 연구", 「주택도시연구」, 8(3): 33~50.

Yoo, H. and A. You (2018), "A Study on the Improvement of Urban Regeneration New Deal Project

- for Residential Regeneration”, *SH Research & Insight*, 8(3): 33~50. (in Korean)
10. 이종근·김륜희·김홍주·이삼수(2016), “도시재생 사업의 모니터링, 평가지표 우선순위 설정에 관한 연구: 13개 도시재생 선도지역을 대상으로”, 「부동산도시연구」, 7(1): 5~22.
  11. 이종현·강명구(2012), “동적외부효과가 도시경제성장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」, 47(4): 159~170.
  12. 정치훈·이소영·주희선(2021), “도시재생 뉴딜사업 만족도에 영향을 미치는 요인분석: 남해군 도시재생 뉴딜사업을 중심으로”, 「한국농촌건축학회논문집」, 23(4): 30~37.
  13. 정혜윤(2020), “평택시 남부권역 구도심의 문제점 파악을 통한 도시재생 전략도출연구: SWOT분석을 중심으로”, 「도시과학」, 9(2): 69~82.  
Jeong, H. (2020), “A Study of Urban Regeneration Strategies Based on the Identification of Problems in the Old Downtown in South Pyeongtaek City: SWOT Analysis”, *Urban Science*, 9(2): 69~82. (in Korean)
  14. 조수희·정재호(2010), “쇠퇴지방도시 유형화의 재생과제”, 「한국부동산학보」, 40: 152~165.
  15. 조장수·엄수원·양지영(2019), “도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표 중요도에 관한 실증 연구”, 「부동산학보」, 79: 50~66.
  16. 주상현(2019), “도시재생사업 성공요인 중요도 분석과 정책적 함의: 전문가와 지역 주민 인식 비교중심으로”, 「한국자치행정학보」, 33(1): 285~308.  
Ju, S. H. (2019), “AHP Analysis and Policy Implications of Urban Regeneration Success Factors - Focusing on the Comparison between Experts and Local Residents”, *Korean Journal of Local Government & Administration Studies*, 33(1): 285~308. (in Korean)
  17. 주희선·강석진(2020), “AHP 분석을 통한 도시재생 뉴딜사업 우선순위 평가: 경상남도 도시재생뉴딜 사업지를 대상으로”, 「한국도시환경학회지」, 20(1): 61~67.
  - Joo, H. and S.-J. Kang (2020), “Examination of Priorities for Plans to Utilize Newdeal Business through AHP Analysis: Focusing on Gyeongsangnam-do Province”, *Journal of the Korean Society of Urban Environment*, 20(1): 61~67. (in Korean)
  18. 진은애·이우종(2018), “도시재생사업의 주민참여가 사회적자본 형성에 미치는 영향”, 「한국주거학회논문집」, 29(5): 77~89.  
Jin, E.-A. and W.-J. Lee (2018), “The Effect of Resident Participation in Urban Regeneration on Social Capital”, *Journal of the Korean Housing Association*, 29(5): 77~89. (in Korean)
  19. 평택시(2017), 「2026 평택시 도시재생전략계획」, 평택. Pyeongtaek City (2017), “2026 Pyeongtaek City Urban Regeneration Strategy Plan”, Pyeongtaek. (in Korea)
  20. 평택시(2021), 「2030 평택시 도시재생전략계획」, 평택. Pyeongtaek City (2021), “2030 Pyeongtaek City Urban Regeneration Strategy Plan”, Pyeongtaek. (in Korean)
  21. Herbert, D. T. (2017), “Urban Deprivation: Definition, Measurement and Spatial Qualities”, *The Geographical Journal*, 141(3): 362~372.
  22. Mc Gregoretal (1995), “Social Exclusion, Urban Regeneration and Economic Reintegration”, *Urban Studies*, 32(10): 1587~1600.
  23. Pacione, M. (2009), *Urban Geography: A Global Perspective*, 3rd ed., London: Routledge, 684.
  24. Park, Y. and M. Heim LaFrombois (2019), “Planning for Growth in Depopulating Cities: An Analysis of Population Projections and Population Change in Depopulating and Populating US Cities”, *Cities*, 90: 237~248.
  25. Townsend, P. (1979), *Poverty in the United Kingdom. A Survey of Household Resources and Standards of Living*, Harmondsworth: Penguin Books.

---

## 요약

본 연구에서는 평택시가 추진하고 있는 안정지구와 신장지구의 일반근린형 도시재생사업을 중심으로 파악된 문제점을 토대로 도시재생사업 활성화를 위한 개선방안의 중요도 요인을 도출하였다. 상가 주인 및 종업원과 거주 주민을 대상으로 한 1차 설문조사의 분석결과 도시재생사업의 인지도는 높은 편이며 도시재생사업의 필요성도 매우 높게 나타났다. 반면, 사회적 요인·경제적 요인·문화적 요인 3개 모두에서 전체적으로 낮은 만족도를 보이고 있다. 개선방안을 위한 2차 전문가 설문과 AHP분석에 따르면, 행정전문가와 실무전문가의 중요도 선택에서는 다소 차이가 나타났다. 행정전문가 중요도 분석으로 네트워크형 지역거버넌스 구축 중요도는 1순위로 나타났다. 미군 관련 행사주관 및 장기적 프리마켓운영 중요도는 2순위, 주한미군과 지역사회 간 교류협력 확대 중요도는 3순위로 나타났다. 실무전문가 중요도 분석으로 미군 관련 행사주관 및 장기적 프리마켓운영 중요도는 1순위로 나타났고, 미군관련축제 행사지원 및 지역 자연경관자원 개발 중요도는 2순위, 상생협력상가 조성 및 공공재원지원방안 중요도는 3순위로 나타났다. 본 연구에서는 일반근린형 도시재생사업 활성화를 위해 미군과 지역주민 수요증대를 위한 상업시설의 적극적인 유치를 하고 지역관광과 연계한 프로그램과 미군관련 행사주관 및 장기적으로 프리마켓운영이 필요함을 시사한다. 또한 지역거버넌스 협력이 필요하다고 할 수 있다.

**주제어:** 일반근린형 도시재생사업, 중요도 요인, 평택시, 만족도, AHP분석

---