



• 지속가능한 도시재생 성과평가 방향과 전략

ISSUE & REPORT

• LH 참여 도시재생사업 성과평가체계 구축

CONTENTS

— 지속가능한 도시재생 성과평가 방향과 전략

윤병훈 수석연구원

- 도시재생 정책 동향 및 도시재생사업 추진현황
- 도시재생사업 성과관리 실태 및 문제점
- 국내·외 도시재생 사례분석 및 시사점
- 도시재생사업 성과평가 개선방향

지속가능한 도시재생 성과평가 방향과 전략

윤병훈 수석연구원

도시재생 정책 동향 및 추진 현황

⑥ 사회·경제적 여건 변화에 따른 도시재생 정책의 등장

- 2008년 미국발 금융위기 이후 지속된 경기침체 및 인구감소에 따른 저성장 성숙시대에 진입하며 도시정책의 패러다임이 사람·장소성·삶의질·고유성·형평성을 중심하는 도시재생 중심으로 변화
 - 도시정책 패러다임 변화에 부응하여 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」이 제정 및 시행되어 도시재생의 법적 기반이 마련되며 적극적 추진
 - ① 「도시재생특별법」에서 도시재생사업으로 정비사업, 재정비촉진사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 산업단지개발사업, 항만재개발사업, 상권활성화사업 및 시장정비사업 등 다양한 사업 규정하여 활성화계획 수립시 반영
- 2022년 출범한 윤석열 정부에서 “국토공간의 효율적 성장전략 지원”을 위해 경제거점 조성 및 지역특화재생을 통한 도시공간 재창조 측면에서 도시재생 추진
 - 쇠퇴지역을 대상으로 복합개발을 통한 경제거점을 조성하여 도시공간 혁신을 도모하고, 지역별 고유자원을 활용한 맞춤형 도시재생을 통해 도시경쟁력 강화

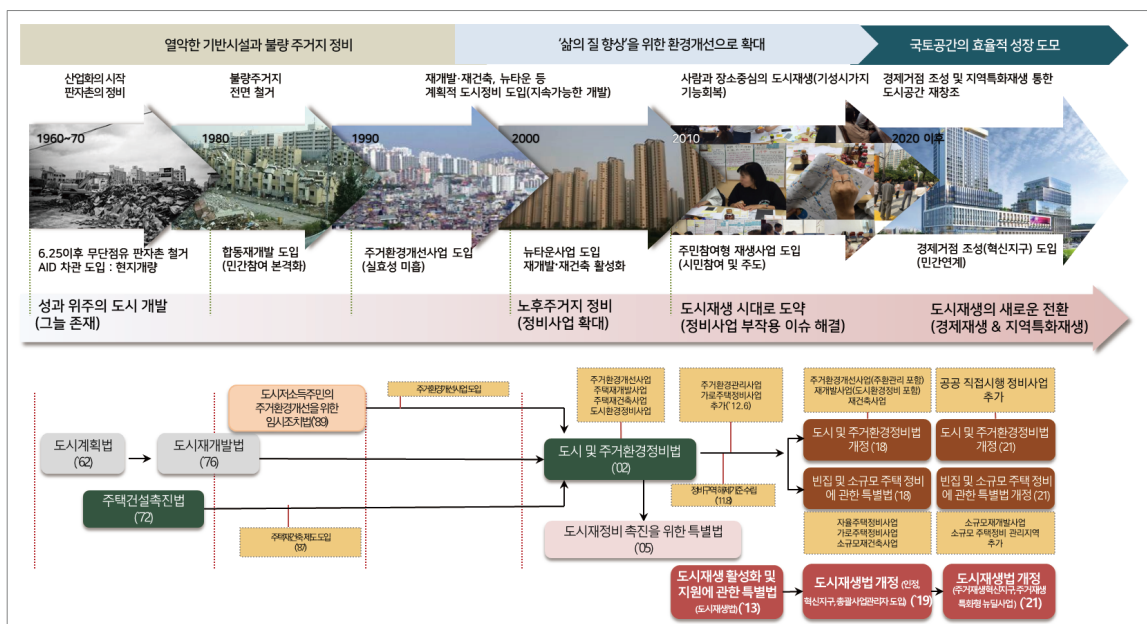


그림-1 사회·경제적 여건변화와 도시재생 정책 동향

출처: 윤병훈 외(2024), LH 참여 도시재생사업 성과평가 체계구축, LH토지주택연구원

- 2024년 노후화된 도시공간을 재탄생시켜 도시의 활력을 되찾고, 노후 저층 주거지의 주거환경 개선을 위한 '뉴:빌리지' 도입
 - 전면 재개발이 어려운 노후 저층 주거지역에 아파트 수준의 편의시설과 주거환경을 갖춘 부담 가능한 주택(affordable housing)을 공급하고, 기존 도시재생사업을 민생중심 노후주거지 개선사업으로 재편

◎ 국토교통부, 생활권계획 도시계획 제도화 추진

- 우리나라 도시재생사업은 박근혜정부('13.02~'17.03) 2014년 도시재생선도지역 13곳, 2016년 일반지역 33곳 등 46곳을 시작으로 본격적으로 시작되었고, 2023년 12월 기준 591개 사업 진행·완료 중
 - 문재인 정부('17.05~'22.05)에서 총 488곳의 도시재생 뉴딜사업이 시작되며 가장 많은 예산이 투입
 - ① 도시재생 뉴딜사업 유형별로 도시경제기반형 8곳, 중심시가지형 76곳, 일반근린형 154곳, 주거지지원형 82곳, 우리동네살리기 69곳 등 389곳 지정
 - 윤석열 정부('22.05. ~)에서는 기존 5개 사업유형(혁신지구, 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형, 주거지지원형)을 경제재생거점사업, 지역특화재생 2가지 유형으로 통·폐합
 - ① 2022년 지역특화재생 15곳, 우리동네살리기 10곳, 혁신지구 1곳 등 26곳 지정
 - ② 2023년 지역특화재생 16곳, 우리동네살리기 10곳, 혁신지구 2곳, 인정사업 3곳 등 31곳 지정

표-1 사업유형 및 연도별 도시재생사업 추진현황(2023. 12. 기준)

구분	2014 선도 지역	2016 일반 지역	2017 뉴딜 시범	2014 뉴딜 사업	2019 뉴딜사업				2020 뉴딜사업				2021 뉴딜사업				2022	2023
					계	1차	2차	3차	계	1차	2차	3차	계	1차	2차	3차		
합계	13	33	68	100	116	22	76	18	117	23	47	47	84	13	39	32	26	31
지역특화재생																	15	16
도시경제기반형	2	5	1	3	2		2		1			1	1			1		
중심시가지형	6	9	19	17	21	7	13	1	13	4		9	6			6		
일반근린형			15	34	40	6	34		38	4	33	1	27	2	22	3		
주거지지원형	5	19	16	28	19	4	14	1	9		4	5	10		10			
우리동네살리기			17	17	18	5	13		10		10		7		7		10	10
특별재생사업				1														
혁신지구					4			4	2			2	2			2	1	2
주거재생 혁신지구													1			1		
인정사업					12			12	44	15		29	30	11		19		3

출처 : 윤병훈 외(2024), LH 참여 도시재생사업 성과평가 체계구축, LH토지주택연구원, 재구성

■ 도시재생사업 성과관리 실태 및 문제점

◎ 도시재생사업 성과관리 필요성

- 도시재생사업은 막대한 국가재정이 투입되는 공공투자사업으로 사업추진에 따른 성과를 객관적으로 평가할 수 있어야, 재정낭비를 막고 효율적인 예산집행 가능
 - 국비지원 마중물사업 완료 사업구역이 지속적으로 증가하고 있어, 도시재생사업에 따른 성과 및 파급효과 분석이 시급
- 저성장 성숙시대의 도시재생사업의 지속가능성을 담보하기 위해 명확한 성과관리 환류(Feed-back) 체계 구축 필요
 - 상시적 환류체계를 구축하여 도시재생사업의 타당성 확보 및 지속가능성 보장 필요
 - 일본의 경우 사업완료 구역이 다수 발생하는 시점에 「도시재생정비계획사업 평가절차 매뉴얼 (2016, 국토교통성)」을 마련하여, 도시재생사업 성과평가 및 지속적 관리 중

◎ 도시재생사업 성과관리 체계

- 국토교통부는 도시재생 정책의 목표설정과 사업관리를 총괄하며 도시재생활성화계획 추진실적에 대한 모니터링 및 평가계획을 마련하고, 지자체별로 모니터링 및 평가 수행
 - 도시재생사업 평가는 사업단계별로 사전평가인 '실행가능성 및 타당성 평가'와 진행단계 평가인 '연차별 추진실적평가'로 구분되어 추진
 - ① (실행가능성 및 타당성 평가) 기존의 관심사를 보완한 평가체계로 도시재생활성화계획의 실행가능성과 사업의 효과를 사전에 검증하여 재정지원의 타당성 평가
 - ② (연차별 추진실적 평가) 매년 정기적으로 도시재생활성화계획의 추진실적 및 사업 추진성과 등을 점검하는 법정평가로 예산 집행실적 및 사업추진상 발생하는 문제에 대한 점검 및 해결 노력 등 평가
- *2022년부터 성과연동형 체계가 도입되어 연차별 추진실적 평가, 실집행률 등을 바탕으로 국비지원 규모 조정
- 「도시재생특별법」 제24조에 따라 도시재생활성화계획의 매년 추진실적을 평가하고 국비지원 마중물사업이 종료된 지자체를 대상으로 사업이 종료되는 시점에 도시재생 종합성과 평가 수행
 - 도시재생사업 종합성과 평가는 '주거복지 및 삶의 질 향상', '도시활력 회복', '일자리 창출', '공동체 회복 및 사회통합' 등의 4대 목표로 구분하여 각 정책목표를 측정하는 12개 지표로 평가
 - 2024년 평가부터 사업을 통한 성과 활용방안 강화 및 우수 성과지역 홍보를 위해, 우수사례 경진대회 형태로 운영 예정

◎ 도시재생사업 성과관리 문제점

- 도시재생사업 완료구역 대상의 도시재생 종합성과 평가의 문제점은 '①도시재생사업 목표와 평가 목표와의 불합치성', '②기존 도시재생 관리체계와의 비연계성', '③도시재생 종합성과 진단·평가 주체 역할 불명확', '④국비지원 마중물사업 완료이후 타사업 및 지속가능성 비교려' 등을 꼽을 수 있음(윤병훈 외, 2022)
 - (평가목표 불합치성) 기존 도시재생사업(선도지역, 일반지역 등)을 '주거복지 및 삶의 질 향상', '도시 활력 회복', '일자리 창출', '공동체 회복 및 사회통합' 등으로 평가하여, 일부 항목의 경우 부합하지 않는 문제 발생
 - (기존 관리체계 비연계성) 실현가능성 및 타당성 평가, 연차별 추진실적 평가 등과 종합성과 평가와의 평가지표 및 방법 비연계로 인하여 지속적인 모니터링 한계
 - (평가주체 역할 불명확) 국토교통부, 광역/기초/현장 등 도시재생 성과에 대한 주체별 인식차이 및 역할에 대한 혼선 존재. 사업완료 후 광역/기초 역량에 따른 사업의 성과차이 발생
 - (지속가능성 비교려) 국비지원 마중물사업 완료구역 대상으로 평가가 진행되어 지자체사업, 부처연계 사업, 민간투자사업 등에 대한 내용 미포함. 마중물사업 이후에 대한 고민 부족

■ 국내·외 도시재생사업 사례분석 및 시사점

◎ 국내 도시재생사업 사례

- '23년 국토교통부 도시재생 종합성과 우수지역 경진대회 수상 사업구역 '인천동구(우리동네살리기)', '경기수원(일반근린형)', '광주동구(근린재생형_중심)' 사례를 분석하여 지속가능한 도시재생을 위한 지역맞춤형 추진전략 도출
 - (인천 동구_우리동네살리기) 기능복합형 공공임대주택 조성 및 노후주택 집수리 지원 등의 주거 재생 씨앗뿌리기, 공동체 활성화 및 지역역량 강화, 마을환경개선 및 가로환경개선 등을 통한 도시활력 회복 추진
 - ① HD현대인프라코어, 인천도시공사 등 활발한 협력적 거버넌스를 통한 다양한 도시재생 성과 창출 및 시너지효과 유도
 - ② 관리주체별 역할을 구체적으로 제시하여 안정적 사후관리 운영체계 구축
 - ③ 도시재생조례 개정 및 도시재생지원센터 역할 강화 등 사업준공후 실효성 있는 단기, 중장기 운영계획 구체화
 - (경기 수원_일반근린형) 공동체 성장기반 조성 및 우리동네 환경개선 통한 공동체 강화, 골목길 특성화사업, 도시재생 거점센터 조성, 공유경제공장 조성, 행궁상인활동 지원 등 커뮤니티 비즈니스 모델 개발
 - ① 핵심 콘텐츠(공동체 강화 플랫폼, 문화창의 플랫폼, 커뮤니티 비즈니스) 유형별 구체적인 후속 관리 방안 마련
 - ② 수원도시재단 주도의 지속적 모니터링, 준공사업지 사업성과 공유를 통한 사업 및 지역간 시너지 효과 유도, 중앙부처 연계 및 지자체 사업 지속적 추진
 - ③ 2030수원시 도시기본계획과 연계한 발전전략 제시, 수원형 도시재생사업(손바닥 정원사업, 저층주거지 집수리지원사업 등) 중장기 운영계획 수립

- (광주 동구) 지역자원을 활용한 도심문화공간 및 쾌적한 정주환경 조성, 문화예술 기반 산업 육성 등 문화사업 활성화, 도시공동체 형성 등을 위한 사업 수행
 - ① 핵심 콘텐츠(정주환경 조성, 문화산업 활성화, 도시공동체 형성) 유형별 후속관리 방안 구체화
 - ② 마중물사업 준공이후 중앙부처, 지자체사업 연계를 통한 사업추진 효과 극대화('21년 행정안전부 골목경제 회복지원사업, '21년 중소벤처기업부 총장권르네상스 등 추진)
 - ③ 도시재생사업 확장가능성을 고려한 단기(동구다운 골목재생 기본계획수립 등), 중장기 계획(지역특화재생 추진, 아시아 문화중심 도시 문화교류 거점 로컬브랜딩 등) 제시



그림-2 국내 도시재생사업 사례 (인천 동구, 경기 수원, 광주 동구 순)

출처 : 인천동구, 경기수원, 광주동구 도시재생활성화계획

◎ 국외 도시재생사업 사례

- 도시재생사업 완료 이후에도 사업성과를 지속 및 확산하기 위해 노력한 영국, 스페인, 아일랜드, 프랑스 사례 등을 통해 국내 도시재생사업의 시사점 도출
 - (영국 런던 뱅크사이드) 폐발전소를 사우스뱅크 센터(주거, 상업, 레저시설 혼합), 셰익스피어 글로벌 극장 등 문화예술 랜드마크로 조성하여 주변지역 활성화에 기여. 사업 종료이후에도 민간부문과 연계하여 연중 다양한 문화행사, 축제, 공연, 전시회 등을 통해 관광객을 지속적으로 유입
 - (스페인 빌바오) 환경·교통·문화 등을 종합적으로 고려한 도시재생사업으로 빌바오 구시가지에 역사적 건물, 골목길, 상점, 레스토랑 등이 있어 관광객 유입. 앵커시설(Palacio Euskalduna)이 다목적 회의 및 콘서트 장소로 활용되어 경제적 효과 창출
 - (아일랜드 더블린 그랜트캐널 독) 과거 운하와 가스시설이 있던 쇠락한 지역이 재개발되어 주거용 아파트, 사무공간, 레스토랑, 카페, 상점 등을 포함한 주거 및 상업지역으로 변화. 더블린 도크랜드 개발조직(DDDA)이 주도하여 적극적인 투자를 유치하여 사업을 추진하였고, 사업완료 이후 더블린 시의회가 적극적 역할 수행하여 사업의 지속가능성 담보
 - (프랑스 파리 프로머나드 플랑테/리브고슈) 도시재생사업을 통해 조성된 상가의 민간임대를 통해 공적 자금 투입을 최소화하고 유지관리 비용 확보. 공공기관(파리개발공사)가 주체가 되어 단절된 지역을 연결하고, 민간개발사업자의 적극적 참여 유도. 인근 파리대학, 소르본대학,판테온 등 유명 대학과 지속적 교류를 통한 협력·연계사업 추진

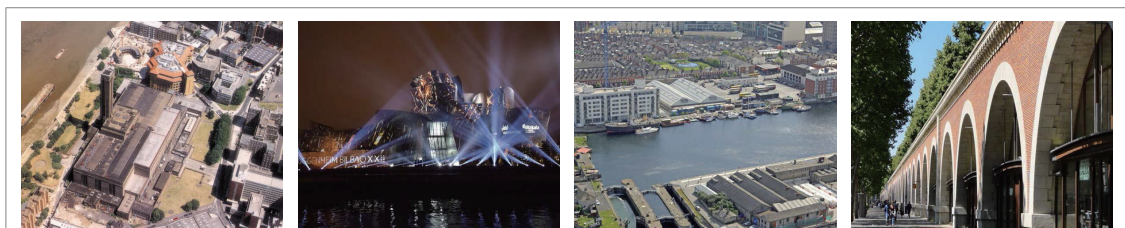


그림-3 국외 도시재생사업 사례 (영국 런던, 스페인 빌바오, 아일랜드 더블린, 프랑스 파리 순)

출처 : 구글이미지(images.google.com)

◎ 시사점

- 도시재생사업 추진 및 완료 단계에서 민간기업과 지역주민이 적극적으로 참여하여 조직(기관)을 만들어 지속적으로 관리
 - 중앙정부 주도의 도시재생사업으로 시작되었으나 지속가능한 관리를 위해 지역에 관심을 가지고 실제 거주 또는 일하는 사람이 중심이 되는 구조
- 과거 전통과 유산, 자연환경 등의 지역자산을 적극적으로 활용하여 문화예술 기반 도시재생을 통해 방문객 유도 및 지역활성화 노력

■ 도시재생사업 성과평가 개선방향

◎ 국내 도시재생사업 사례

- 국비지원 도시재생 마중물사업 완료 이후에도 지역의 긍정적 파급효과를 유지할 수 있도록 기존 국내·외 도시재생 사례를 통해 성과평가 체계 개선방향 제안(윤병훈 외, 2024)
 - 도시재생사업의 지속가능성을 담보하기 위하여 '도시재생지원센터 역할강화', '도시재생사업 성과평가 주체별 역할 명확화', '도시재생사업 성과지표 관리체계 구축', '주변지역 파급효과 모니터링', '사후관리 방안 마련', '향후 발전과 확장가능성 검토' 등의 성과평가 체계 개선필요
- ① (도시재생지원센터 역할강화) 도시재생사업 기간동안 구축된 협력체계 유지 및 도시재생사업 성과를 지속하기 위하여, 사업완료 이후에도 현장지원센터 유지할 수 있는 기반 마련(지자체 예산 및 타부처 공모사업 통해 자원 확보)
- ② (도시재생사업 성과평가 주체별 역할 명확화) 중앙(국토교통부, 도시재생지원기구)에서 도시재생종합정보체계를 통해 성과평가 관련 평가지표 광역/기초 지자체 제공. 광역/기초 지자체에서 평가지표를 활용하여 지역특성에 맞는 성과관리 모니터링 체계 구축. 도시재생지원센터에서 사업 유형 및 지역특성을 고려하여 평가결과에 대한 합의 도출 및 사업간 연계를 통한 시너지효과 유도
- ③ (도시재생사업 성과지표 관리체계 구축) 도시재생사업 관련 정량·정성지표 선별하여 연차별 평가지표 지속적 관리. 도시재생사업 준공시점 뿐 아니라 연차별 추진실적 평가와 같이, 최소 사업기간의 2배까지 평가가 이루어질 수 있도록 법·제도 정비
- ④ (주변지역 파급효과 모니터링) 도시는 주변지역과의 관계를 통해 성장·쇠퇴하기 때문에, 도시재생사업은 지역내 뿐 아니라 지역 외에도 영향. 성과지표 구축시 사업구역 뿐 아니라 주변지역(시도, 시군구, 읍면동)을 포함하고, 도시재생사업의 효과가 주변에도 미치는지 지속적인 모니터링 필요
- ⑤ (사후관리 방안 마련) 도시재생사업을 통해 조성된 거점시설의 지속가능한 운영을 위해 운영/관리에 대해 사전 준비 여부, 준공이후 운영/관리 예산 확보 등이 포함된 사후관리 방안 가이드라인 선제적 마련(도시재생 비즈니스 모델에 대한 지속적 고민)
- ⑥ (향후 발전과 확장가능성 검토) 국비지원 마중물사업의 경우 '마중물'이라는 용어에 맞게 완료가 아닌 새로운 시작이라는 관점에서 접근 필요. 준공이후 사후관리 방안 등과 같이 지속가능한 운영을 위한 실현가능성 및 타당성을 담보한 단기, 중·장기 계획 수립

*도시재생활성화계획 수립시 포함된 지자체사업, 민간투자사업, 부처연계사업 외 지속적으로 연계사업 발굴 여부 포함

CONTENTS

LH 참여 도시재생사업 성과평가체계 구축

윤병훈 수석연구원(연구책임)

이삼수 연구위원, 박미규 책임연구원, 권영환 주임연구원, 서태종 차장

- LH 참여 도시재생사업 추진성과 및 이슈
- LH 참여 도시재생사업 성과평가
- LH 참여 도시재생사업 성과평가 시사점

도시재생 # 사업성과 # 평가지표 # 평가기법 # 지속가능성

Summary

- LH참여 도시재생사업 지속가능성을 담보하고 완료사업 증가에 따른 선제적 대응방안 마련을 위한 공간데이터 기반 성과평가 모형 개발
- 국비지원 마중물 도시재생사업 완료 대상지역 증가에 따른 선제적 대응체계 마련 및 도시재생 분야 LH 참여에 대한 타당성 및 긍정적 효과 검증
- 중앙정부에서 추진하고 있는 도시재생(경제거점조성, 지역특화재생 등)의 방향성을 제시하고, LH 중앙(국가) 공기업으로의 위상 강화 기여
- 도시재생사업 외 LH 중점사업(신도시 개발 및 재정비, 지역개발사업 등) 성과모델 적용을 위한 기초 DB구축

LH 참여 도시재생사업 성과평가체계 구축

윤병훈 수석연구원(연구책임)
이삼수 연구위원, 박미규 책임연구원, 권영환 주임연구원, 서태중 차장

LH 참여 도시재생사업 추진성과 및 이슈

- LH는 중앙정부 요청으로 도시재생지원기구 운영 및 단위사업 시행자로 공공임대주택 조성 등 도시재생사업에서 적극적 역할 수행

◎ LH 참여 도시재생사업 추진성과

- LH는 2017년 도시재생뉴딜사업부터 2022년 까지 514곳 중 236곳(46%)에 참여하고, 370개 단위사업(21개 유형) 사업시행을 맡아 주거안정 및 지역균형 발전에 기여
 - 주택공급의 경우 도시재생사업을 통해 공급예정인 총 23,261호 중에서 LH는 21,108호(약 92%)를 담당하고 있어, 도시재생사업에서 주택공급의 절대적인 역할 수행

표-1 연도별 공모선정 및 LH참여 도시재생사업 추진현황

단위 : 곳, 정부선정(LH 참여)

구분	합 계	기존 사업유형('17년~)					신규 사업('19년 도입)			개편('22년)
		우리동네 살리기	주거지 지원형	일반 근린형	중심 시가지형	경제 기반형	인정 사업	총괄사업 관리자	혁신 지구	지역 특화재생
합계	514(236)	79(37)	76(44)	144(65)	57(27)	7(3)	89(15)	36(25)	10(7)	15(12)
		포항항해 특별재생지역 1(1)								
'17년	68 (32)	17(6)	16(7)	15(4)	19(14)	1(1)	-	-	-	-
'18년	100 (46)	17(5)	28(14)	34(15)	17(9)	3(2)	-	-	-	-
		포항항해 특별재생지역 1(1)								
'19년	116 (55)	18(8)	18(12)	40(23)	20(4)	2(0)	12(4)	2(1)	4(3)	-
'20년	117 (46)	10(4)	4(3)	33(12)	1(0)	1(0)	44(8)	22(17)	2(2)	-
'21년	87 (36)	7(5)	10(8)	22(11)	0(0)	0(0)	33(3)	12(7)	3(2)	-
'22년	26 (21)	10(9)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	1(0)	15(12)

표-2 LH의 도시재생사업 추진 성과

단위 : 개, 호, %

구분	사업참여			단위사업참여			생활SOC			주택공급		
	전체	LH		전체	LH		전체	LH		전체	LH	
합계	514	236	45.9	9,573	370	3.9	976	82	8.4	23,261	21,408	92.0
'17년	68	32	47.1	1,635	40	2.4	293	14	-	-	-	-
'18년	100	46	46.0	2,128	47	2.2				9,673	-	-
'19년	116	55	47.4	2,338	73	3.1	336	11	-	2,200	-	-
'20년	117	46	39.3	1,929	128	6.6	271	20	-	8,528	-	-
'21년	87	36	41.4	1,223	56	4.6	76	37	-	2,860	-	-
'22년	26	21	80.8	320	26	8.1						

- 도시재생지원기구 업무수행 등 중앙정부의 도시재생사업 관련 정책 발굴 및 지자체 도시재생사업 추진 지원 등 적극적 역할
 - 도시재생사업의 총괄사업관리자로서 전체 36개 사업지구에서 75개의 단위사업을 수행하고, 지자체의 도시재생사업을 총괄하는 사업역량 발휘
 - 도시재생사업 4조 3,657억원(전체 공기업의 투자액 6조 589억원의 72.1%) 투입을 통해 생산유발효과 9조 7,050억원, 부가가치유발효과 3조 385억원 및 일자리 창출효과 63,626명 유도

◎ LH 참여 도시재생사업 주요 이슈

- LH의 기능재편에 따른 도시재생사업 축소, 재무건전성 확보를 위한 사업성 부족 및 사업반대 민원, 토지 미확보 지역의 사업참여 조정 등으로 도시재생사업의 참여는 지속적으로 축소될 것으로 판단
 - 정부정책의 변화 및 기능조정 등을 고려하여 LH가 도시재생사업에서 성과를 낼 수 있는 총괄사업관리자, 도시재생혁신지구, 주거재생혁신지구 등의 지속적인 참여 필요
- LH 참여 도시재생사업의 성과평가는 정량적·정성적 이원적 접근을 원칙으로, 중앙정부의 도시재생사업의 평가체계에 맞는 평가항목별 평가 및 단위사업이 도시재생사업 지구 내에서 미친 영향 평가 필요
 - 도시재생사업은 도시재생활성화계획을 기반으로 지역내 다양한 하드웨어 및 소프트웨어 사업이 추진 되고, 사업간·지역간 연계를 통해 시너지 효과를 유도하기 때문에 단위사업에 대한 평가보다는 사업 전체에 대한 접근이 타당

■ LH 참여 도시재생사업 성과평가

- 도시재생사업 성과평가는 중앙정부 도시재생 종합성과 평가방법과 연계를 원칙으로, 성과지표의 단순 양적달성 여부 보다 활성화지역 내·외 변화 기준으로 평가

◎ LH 참여 도시재생사업 성과평가 모델(안)

- LH 참여 도시재생사업의 성과평가는 정량적·정성적 관점에서 중앙정부(국토부)에서 추진하고 있는 국비지원 마중물사업 대상의 도시재생 종합성과 평가와 연계를 원칙으로, 2가지 시나리오 적용
 - (시나리오1) 도시재생활성화계획과 LH 참여 도시재생사업의 상관관계를 고려하여 성과 평가

① 인구·사회, 산업·

경제, 물리·환경
측면의 성과지표를
구축하고, 사업기간
동안 성과지표의
변화 분석

② 활성화계획에서 제시한 사업목표 실현성과 사업완료 이후 사후관리방안 마련 여부 등을 종합적으로 평가

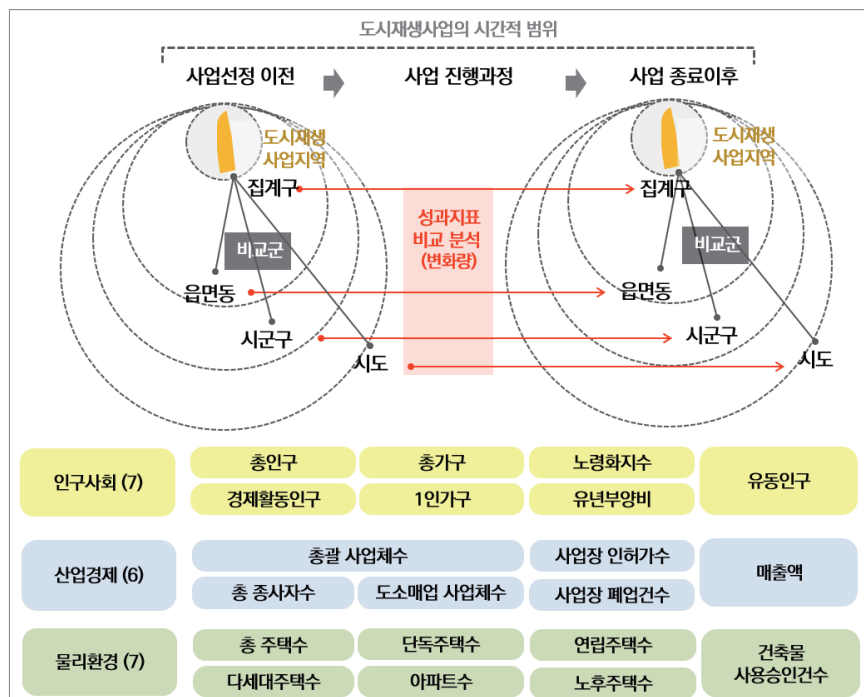


그림-1 LH 참여 도시재생사업 성과평가 시나리오1: 도시재생사업 성과향상 기여도 평가

- (시나리오2) LH 참여사업과 비참여사업간 비교를 통해 LH 사업만의 차별화된 결과와 지표 발굴

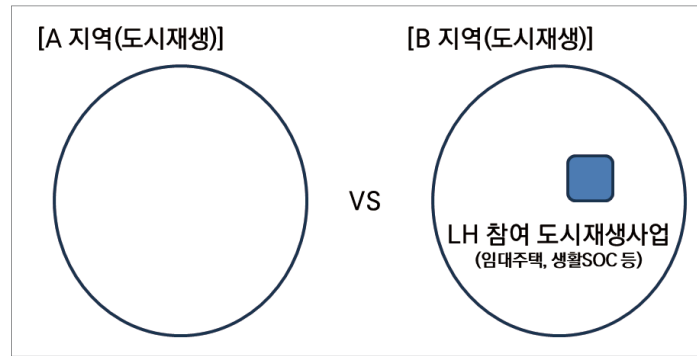


그림-2 LH 참여 도시재생사업 성과평가 시나리오2: LH 참여에 따른 차별성 평가

- 준공된 LH 참여 도시재생사업구역 6곳에 대해 인구사회, 산업경제, 물리환경, 부동산변화 부문 총 25개의 대상지 지표 측정값 및 비교군 지표 측정값을 활용하여 성과 측정

표-3 LH 참여형 도시재생사업 대표지역 리스트 (17년 선정지역)

유형	지역	사업명	비고
우동살	① 전북 군산산북	공공화석이 살아있는 장전/해이지구	비수도권
주거지	② 경기 광명 너부대	광명 도시재생 씨앗, SUSTAINABLE GREEN VILLAGE	수도권
	③ 경기 안양명학	안양8동 두루미 명학마을	수도권
일반근린	④ 경북 영양서부	일·삶·꿈의 중심 "영양만점 행복한 마을 "	비수도권
중심지	⑤ 충남 천안역세권	경제교통 중심의 스마트복합거점공간 천안역세권	비수도권
경제기반	⑥ 경남 통영	문화관광해양산업 Hub 조성을 통해 재도약하는 '글로벌 통영르네상스'	비수도권

- 도시재생사업 성과는 인구사회, 산업경제, 물리환경 부문 지표를 대상으로 대상지와 비교군간 증감률을 비교분석하여 최종적인 성과측정* 결과 도출

*성과측정 : 개선(절대증감, 비교우위), 쇠퇴 등 3가지 값으로 구분

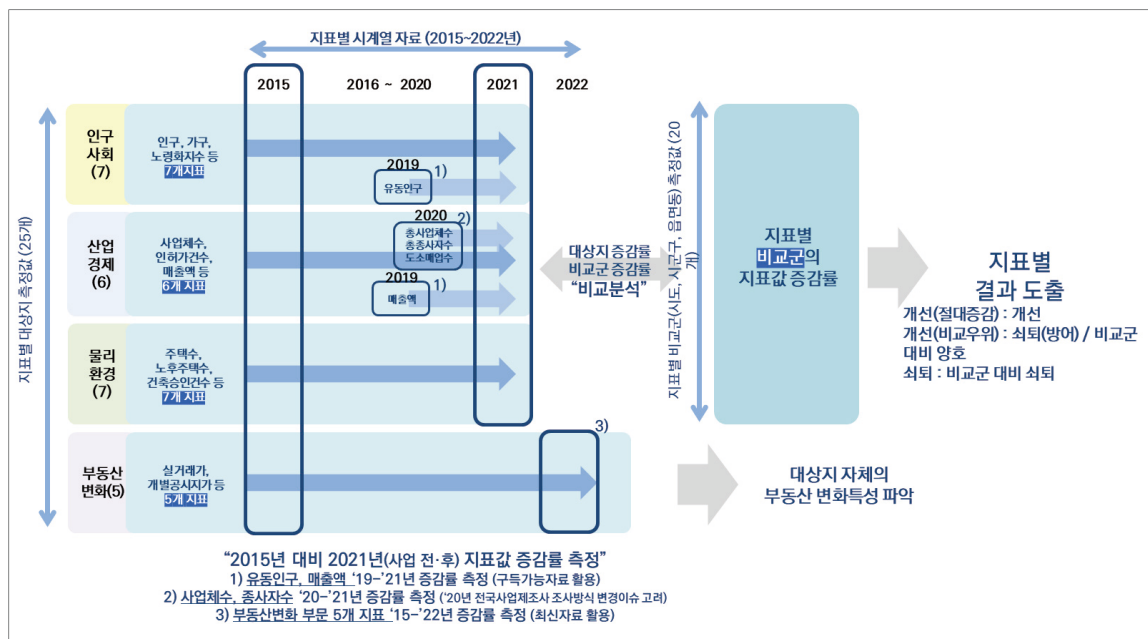


그림-3 성과측정 과정 개념도

◎ LH 참여 도시재생사업 성과평가 결과

- 준공된 LH 참여 도시재생사업구역 6곳에 대해 인구사회, 산업경제, 물리환경 3개 부문 20개의 성과 지표별 측정을 통해 LH 참여 도시재생사업의 긍정적 '개선(절대증감)' 효과 확인
 - 인구사회 부문에서 총가구수 3곳, 1인가구 5곳, 유동인구 3곳에서 개선. 인구 감소는 모든 지역에서 나타나지만, 도시재생사업을 통해 총가구·1인가구·유동인구 증가 일부 발생
 - 산업경제 부문에서는 총사업체수(3곳), 총종사자수(3곳), 도소매업체수(2곳), 인허가건수(3곳), 폐업건수(3곳), 매출액(2곳) 등에서 긍정적인 효과 발생. 다만 총사업체수, 사업장 인허가, 매출 증가는 지역별로 차이가 큰 편
 - 물리환경 부문에서 총주택수(3곳), 다세대주택수(3곳), 아파트수(1곳), 연립주택수(2곳), 노후주택수(2곳) 등에서 개선. 총주택수와 다세대주택수가 일부 동일한 지역에서 증가하며, 단독주택 및 아파트 수의 증가는 미미

표-4 도시재생사업 전·후 지역별(유형별) 성과측정 종합결과 (시나리오1)

부문	성과 지표	지표별 측정 결과							지역별 성과평가					
		군산 산복 (우동살)	광명 너부대 (주거지)	안양 명학 (주거지)	영양 서부 (일반근린)	천안 역세권 (중심지)	경남 통영 (경제기반)	합계 (개선)	군산 산복 (우동살)	광명 너부대 (주거지)	안양 명학 (주거지)	영양 서부 (일반근린)	천안 역세권 (중심지)	경남 통영 (경제기반)
인구 사회	총인구	△	△	△	△	X	X	4	군산	광명	안양	영양		
	경제활동인구	X	△	X	X	X	X	1						
	총가구	X	O	O	O	X	X	3		광명	안양	영양		
	1인가구	X	O	O	O	O	O	5		광명	안양	영양	천안	통영
	노령화지수	△	X	X	△	△	△	4	군산			영양	천안	통영
	유년부양비	△	X	X	X	X	X	1	군산					
	유동인구	O	X	△	O	X	O	4	군산		안양	영양		통영
산업 경제	총사업체수	X	X	O	O	X	O	3			안양	영양		통영
	총종사자수	O	O	X	O	△	X	4	군산	광명		영양	천안	
	도소매업체수	X	O	O	△	X	X	3		광명	안양	영양		
	인허가건수	-	-	-	O	O	O	3				영양	천안	통영
	폐업건수	-	-	-	O	O	O	3				영양	천안	통영
	매출액	O	X	X	O	X	X	2	군산			영양		
물리 환경	총주택수	△	O	O	O	X	X	4	군산	광명	안양	영양		
	다세대주택수	-	O	O	O	△	△	5		광명	안양	영양	천안	통영
	단독주택수	△	△	△	△	△	△	6	군산	광명	안양	영양	천안	통영
	아파트수	-	-	X	O	X	△	2				영양		
	연립주택수	-	△	-	O	O	X	3		광명		영양	천안	
	노후주택수	O	△	△	△	△	O	6	군산	광명	안양	영양	천안	통영
	사용승인건수	-	-	X	X	-	X	0						
부동산 변화	아파트_건	단독 다가구 매매 거래 건수 하락	매매 거래 건수 하락	매매 거래 건수 하락	개별 공시 지가 대폭 상승	개별 공시 지가 대폭 상승	단독 다가구 매매 거래 하락	O	4	6	6	12	4	6
	아파트_만원								20.0%	30.0%	30.0%	60.0%	20.0%	30.0%
	단독다가구_건							O+△	9	10	10	17	9	9
	단독다가구_만원								45.0%	50.0%	50.0%	85.0%	45.0%	45.0%
	개별공시지가													

* O: 개선(절대증감), △: 개선(비교우위), X: 쇠퇴

• LH가 참여한 도시재생사업지역과 참여하지 않은 도시재생사업지역 간 비교분석을 통해 LH 참여의 차별성 분석

- 경기 광명너부대(주거지지원형), 경기 안양명학(주거지지원형), 경북 영양서부(일반근린형) 사업 등에서 LH 비참여 지역에 비해 긍정적 효과(비교우위) 확인
- 전북 군산산북(우리동네살리기)의 경우 인구사회 부문의 대다수 지표가 상대적으로 우세한 것으로 나타나, 우리동네살리기 유형 사업의 LH 참여 타당성 확인
- 경남 통영 경제기반형 도시재생사업의 경우 전체 사업이 준공되지 않았지만, LH가 주도한 통영 리스타트플랫폼을 중심으로 일자리창출 등 산업경제 측면에서 긍정적 효과 발생. 중심시가지형 및 경제기반형 도시재생사업의 경우 중·장기적 관점에서 접근 필요

표-5 LH 참여/비참여 도시재생사업 전·후 성과측정 종합결과 (시나리오2)

부문	성과 지표	지표별 측정 결과							LH 참여/비참여 차별성 평가					
		군산 산북 (우등살)	광명 너부대 (주거지)	안양 명학 (주거지)	영양 서부 (일반근린)	천안 역세권 (중심지)	경남 통영 (경제기반)	합계 (개선)	군산 산북 (우등살)	광명 너부대 (주거지)	안양 명학 (주거지)	영양 서부 (일반근린)	천안 역세권 (중심지)	경남 통영 (경제기반)
인구 사회	총인구	△	△	△	△	△	X	5	군산	광명	안양	영양	천안	
	경제활동인구	△	X	△	△	X	X	3	군산		안양	영양		
	총가구	△	O	O	O	△	X	5	군산	광명	안양	영양	천안	
	1인가구	X	O	O	O	O	O	5		광명	안양	영양	천안	통영
	노령화지수	△	X	X	X	X	X	1	군산					
	유년부양비	△	X	X	X	X	X	1	군산					
산업 경제	총사업체수	X	X	O	O	X	O	3			안양	영양		통영
	총종사자수	O	O	△	X	X	△	4	군산	광명	안양			통영
	도소매업체수	X	O	O	O	X	△	4		광명	안양	영양		통영
물리 환경	총주택수	X	O	O	O	X	X	3		광명	안양	영양		
	다세대주택수	-	O	O	O	X	X	3		광명	안양	영양		
	단독주택수	X	O	△	△	△	X	4		광명	안양	영양	천안	
	아파트수	-		X	X	△	X	1					천안	
	연립주택수	-	X			O	△	2					천안	통영
	노후주택수	O	O	O	O	O	O	6	군산	광명	안양	영양	천안	통영
								O	2	8	7	7	3	3
									13.3%	53.3%	46.7%	46.7%	20.0%	20.0%
								O+△	7	9	11	10	7	6
									46.7%	60.0%	73.3%	66.7%	46.7%	40.0%

* O: 개선(절대증감), △: 개선(비교우위), X: 쇠퇴

■ LH 참여 도시재생사업 성과평가 시사점

• 공간데이터 기반의 LH 참여 도시재생사업 성과평가 모델 개발 및 완료지역 적용을 통한 도시재생 분야 정책적 시사점 도출

- 도시 및 지역은 주변지역과의 관계를 통해 성장-쇠퇴하기 때문에 사업성과를 분석하기 위하여 사업구역 내의 변화만으로 한계
 - 사업구역과 주변지역(시도, 시군구, 읍면동) DB를 구축하고, 사업구역 내·외 변화를 통해 도시재생 사업을 통한 비교우위 평가
- 현행 도시재생 종합성과 평가의 일률적 평가지표의 한계를 부각하여, 유형별 맞춤형 지표 마련의 필요성 제시
 - 공간데이터 기반의 도시재생사업 성과평가 모델을 도시재생사업 유형별로 적용하여, 사업유형별 인구사회, 산업경제, 물리환경 부문에서 의미있는 지표의 상이성 분석
- 국비지원 마중물 도시재생사업의 역할과 의미를 재확인할 수 있는 기회 제시
 - 도시재생사업 성과평가 결과 사업완료 이후 사후관리, 파급효과 확산 등이 중요한 요소에 해당되기 때문에, 마중물사업의 역할과 의의를 원점에서 재검토 필요
 - 국비지원 마중물사업 준공은 '마중물'의 원래 개념과 같이 종결이 아닌 새로운 시작이라는 관점에서 접근 필요

• 본 자료는 토지주택연구원에서 2023년 정기과제로 수행하였던 “LH 참여 도시재생사업 성과평가체계 구축” 연구과제의 성과를 바탕으로 작성되었으며, 자료의 무단도용은 금지되어 있습니다.

윤병훈 국토공간연구실 수석연구원(civilurban@lh.or.kr)
박미규 국토공간연구실 책임연구원(ktmk1010@lh.or.kr)
서태종 지역균형본부 도시정비처 차장(tjseo@lh.or.kr)

이삼수 국토공간연구실 단장/연구위원(l3water@lh.or.kr)
권영환 국토공간연구실 주임연구원(kwon3614@lh.or.kr)
발행처 LH 토지주택연구원

