



주택도시기금 지원 도시재생사업의 효과 분석 및 성과지표 개발: 수요자중심형 용자 지원 사업장을 중심으로*

송기백**

요약

주택도시기금 도시재생지원 용자 제도가 도입 후 3년이 지났고, 용자 지원이 완료되어 운영 중인 사업장들도 늘어나고 있지만 이에 대한 효과 및 성과에 대한 평가는 실시되고 있지 않다. 또한, 현재 성과지표로 사용되고 있는 ‘기금지원 승인 사업 개수’ 지표는 도시재생사업의 효과를 나타내기에는 한계가 있다. 이에 본 연구는 주택도시기금 수요자중심형 도시재생 용자지원 사업장에 대한 효과를 규명하고, 이를 측정할 수 있는 성과지표의 개발을 목적으로 한다. 연구의 결과는 첫째, 수요자중심형 도시재생 용자지원의 상품별 사업효과와 이를 종합한 전체상품의 사업효과 규명, 둘째, 16개의 상품별 성과지표 및 이를 통합한 9개의 전체상품 성과지표 개발이다. 연구결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출했다. 첫째, 성과평가를 고려한 제도개선 및 모니터링이 필요하다. 둘째, 지속적인 데이터 축적 및 관리가 중요하다. 셋째, ‘점(點) 단위형’에서 ‘연계 및 축적형’ 사업추진으로의 전환이 요구된다.

주제어: 주택도시기금, 도시재생, 효과분석, 성과지표, 수요자중심형 용자

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

한국의 도시재생은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정('13) 이후 본격적으로 시작

되었다. 그리고 도시재생 활성화를 위한 금융지원을 위해 기존의 국민주택기금은 주택도시기금으로 개편되었으며, 2015년에 「주택도시기금법」이 제정되었다.

국토교통부는 도시재생사업 추진을 위해 도시재생선도지역¹⁾ 13곳('14), 도시재생일반지역 33

1) 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고, 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로, 국가와 지방

* 본 논문은 주택도시보증공사 주택도시금융연구원에서 수행한 ‘수요자중심형 도시재생지원 용자 사업 효과분석 및 성과지표 개발’ 연구(2020) 내용을 수정·보완한 논문임.

** 주택도시보증공사 주택도시금융연구원 연구위원, E-mail: songkibaek@khug.or.kr

곳('16)을 지정하였고, 2017년 도시재생 뉴딜 정책 추진에 따라 도시재생 뉴딜 시범사업 대상지 68곳('17)과 99곳('18) 그리고 98곳('19)을 선정하는 등 전국 각지에서 도시재생사업이 실시되고 있으며, 청주 연초제조창 지역처럼 완료된 도시재생 사례도 생겨나고 있다.

이와 발맞춰 도시재생사업 활성화를 위해 주택도시기금(도시계정) 용자 지원 제도가 2017년에 도입되었고, 도입 이후 승인실적은 지속적으로 증가하였으며, 용자지원을 받아 실제 운영 중인 사업장도 약 100곳에 이른다.²⁾

이처럼 주택도시기금 도시재생지원 용자 제도 도입 이후 3년이 되어가고, 용자 지원이 완료되어 운영 중인 사업장들도 늘어나고 있지만, 주택도시기금의 도시재생 용자 지원 사업에 대한 효과 및 성과에 대한 평가는 아직 실시되지 않는 상황이다. 현재 성과지표로 사용하고 있는 '기금지원 승인 사업 개수' 지표는 도시재생사업의 효과를 나타내기에는 한계가 있으며, 기금예산을 승인하는 국회에서도 성과지표의 개선이 필요함을 지적한 바 있다(국토교통부, 2019).

주택도시기금지원에 의한 도시재생 효과 및 성과에 관한 확인과 피드백은 효율적인 기금 운용 측면에서도 반드시 필요하고 중요한 과정이다. 이에 본 연구는 1) 기금지원 사업장에 대한 사업효과 규명과 2) 사업성과를 평가할 수 있는 지표의 개발을 목적으로 한다.

2. 연구의 대상

주택도시기금 도시재생지원(도시계정)의 상품 종류는 크게 복합개발형과 수요자 중심형 그리고 소규모주택정비사업으로 구분할 수 있다. 복합개발형은 주로 공공이 주도하고 민간이 참여하는 규모가 큰 거점사업에 지원되고 있으며, 수요자중심형은 주로 사회적 경제 조직이나 개인, 법인 등의 민간이 실시하는 작은 규모의 사업에 지원되고, 소규모주택 정비사업은 용어 그대로 소규모의 주거지 정비사업에 지원되고 있다.

수요자중심형은 세부적으로 5개의 상품이 있다. '코워킹커뮤니티시설 조성자금'은 코워킹커뮤니티시설³⁾ 조성에 필요한 자금으로 용자되며, '상가리모델링 자금'은 개별점포 또는 집단적 상가의 리모델링 및 건설에 필요한 자금으로 용자되고, '공용주차장 조성자금'은 공용주차장 조성에 필요한 자금으로 용자된다. '창업시설 조성자금'은 일자리 창출을 위하여 신규로 창업하는 청년창업자 등 개인, 마을기업, 사회적 기업, 협동조합 등에게 시설 조성에 필요한 자금으로 용자되며, '임대상가 조성자금'은 동지 내몰림 없는 임대상가 조성에 필요한 자금으로 용자된다(〈표 2〉 참조).⁴⁾

수요자중심형 사업의 절차는 다음과 같다. 신청인이 용자신청서와 사업계획서 등을 제출하고, 서류상에 문제가 없으면 공사는 감정평가를 통해 담보가치를 산출하고, 이후 신청인의 적격성과 해당

자치단체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역('도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법' 제2조).

2) 2019년 12월 31일 기준, 수요자중심형 도시재생지원 용자 승인 204건 중 운영 중 사업장 97곳.

3) 공동작업장, 교육시설, 주민복지시설 등 입주민 등이 공동 사용할 목적으로 조성한 공간.

4) 2018년 기준이며, 2020년부터는 〈표 1〉 구분에 '노후산단'이 추가되었고, 수요자중심형 상품은 코워킹시설조성자금이 '공동협업공간 조성자금', 공용주차장조성자금이 '생활SOC 조성자금'으로 변경됨.

〈표 1〉 주택도시기금 도시재생지원(도시계정) 상품 종류

구분	내용
복합 개발형	• 도시재생 복합개발 사업을 시행하는 리츠(REITs) 등 사업시행자를 대상으로 출자와 용자 지원
수요자 중심형	• 도시재생활성화 지역 내에서 도시재생 기능증진을 위해 추진되는 사업에 대하여 용자 지원 • 종류: 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 공용주차장 조성자금, 창업시설 조성자금, 임대상가 조성자금
소규모주택 정비사업	• 소규모주택정비법에 따른 가로 및 자율주택 정비사업 시행자를 대상으로 용자 지원

자료: 주택도시보증공사(2018).

〈표 2〉 주택도시기금 도시재생지원 수요자중심형 상품 개요

구분	코워킹커뮤니티 시설 조성자금	상가리모델링 자금	공용주차장 조성자금	창업시설 조성자금	임대상가 조성자금
신청	• 법인 및 개인사업자, 지자체, 공공기관, 지방공기업 등				
이율	• 연 1.5%(변동금리)				
기간	• 기본 5년, 최장 10년(지자체 등은 15년)				
용자 조건	• 임대 시, 법정 기간까지 계약갱신 보장 • 용자기간 중 임대료 인상률 연 5% 이내 제한 의무		• 제3자 임대 불가 (직접 운영 전제)		• 임대 시, 법정 기간까지 계약갱신 보장 • 용자기간 중 임대료 인상률 연 2.5% 이내 제한 의무
	• 코워킹커뮤니티 시설 포함	• 상가용도만 인정	• 주변 시세 이하 주차료 책정	-	• 사업부지 총연면적 50% 이상 제3자 임대 • 상가용도만 인정
• 위반 시 기한의 이익 상실에 따른 원리금 상환 및 중도상환수수료(연 3%) 징수					

자료: 주택도시보증공사(2018).

사업의 공공성, 사업성, 실현가능성을 심사한다. 심사 완료 후 용자승인 및 이를 신청인에게 통지하고, 용자 약정을 체결한다. 용자 실행 후에는 공사가 사업 진행상황, 용자조건 이행여부, 용자 상환 일정 등을 반기별로 점검하고 관리한다.

본 연구에서는 수요자중심형 용자 실행 후 건물이 준공되어 실제로 운영 중인 97개 사업장을 대상으로 한다(〈표 3〉 참조).

3. 연구의 방법 및 흐름

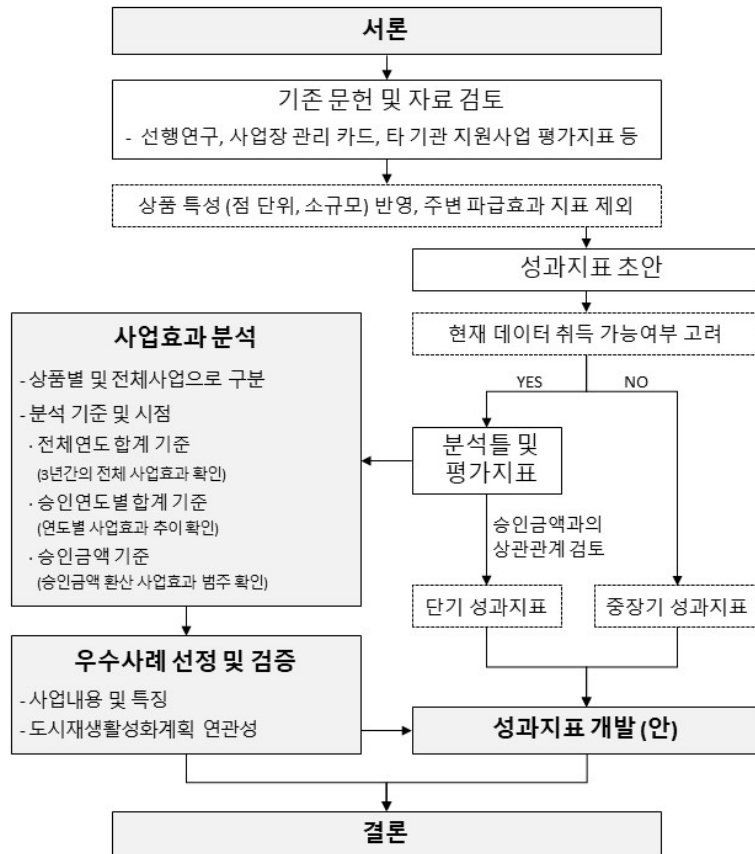
연구는 〈그림 1〉과 같은 방법과 흐름으로 진행하였다.

먼저, 선행연구와 수요자중심형 용자 지원 사업장 관리카드,⁵⁾ 타 기관 지원사업 평가지표(국토교통부, 2020) 등을 검토하여 성과지표 초안을 도출하였고, 현재 데이터의 취득 가능 여부를 고려하여

〈표 3〉 수요자중심형 상품별 준공 및 운영사업장 현황(2019.12.31.기준)

용자 상품 구분	준공 전			준공 후		기타 상환완료	소계
	공사중	집행전	착공전	운영준비	운영중		
코워킹커뮤니티시설 조성자금	28	5	14	9	48(1)*	2	107
상가리모델링 자금	1	1	-	-	11	-	13
공용주차장 조성자금	1	-	-	-	-	-	1
창업시설 조성자금	2	-	-	1	17	1	21
임대상가 조성자금	19	5	14	3	21	-	62
총합계	51	11	28	13	97(1)*	3	204

주: * 용자사고 사업장.



〈그림 1〉 연구의 방법 및 흐름

5) 주택도시보증공사의 내부 자료로써 사업개요, 용자금 집행현황, 사업진행 현황, 사업장 운영 현황 등을 간략하게 정리한 것.

사업효과 분석을 위한 분석틀 및 평가지표를 마련하였다. 지표는 수요자중심형 용자 지원 사업장의 특성(점 단위, 소규모)을 반영해 사업주변의 파급효과와 관련한 것은 제외하였고, 상품 종류별 사업효과와 전체상품의 사업효과로 구분하였다.

다음으로 분석틀 및 평가지표를 통해 건물 준공 후 운영 중인 97개 수요자중심형 용자지원 사업장의 사업효과를 분석하였으며, 필요한 데이터는 각 관리센터 담당자들의 조사를 통해 수집하였다. 효과분석은 전체년도(2017~2019, 3년간)의 합계, 승인연도별 합계, 그리고 승인금액 기준 순으로 수행하였다.

또한 사업효과 평가결과에 근거해 우수사례를 선정하고, 정량적 수치 평가에 의한 우수사례가 정성적 측면에서도 도시재생 우수사례로써 적합한지에 대한 검증 차원에서 사업내용 및 도시재생활성화계획과의 연관성을 검토하였다.

그리고 성과지표 초안과 사업효과 평가지표, 실적(승인금액)과 사업효과 평가지표 수치의 상관관계, 우수사례 검증 내용을 종합하여 성과지표 개발(안)을 도출하였으며, 마지막으로 연구결과와 시사점을 정리하였다.

II. 선행연구검토

도시재생 지표관련 연구는 크게 사업시행 전 단계, 사업시행 단계, 사업완료 후 단계로 구분할 수

있다.

1. 사업시행 전 단계

서울대학교 산학협력단(2010)은 19개의 쇠퇴진단지표를 개발하였고, 이용환 외(2014)는 상기 19개의 지표 중에서 9개 지표를 제외하고 새롭게 17개의 지표를 추가하여 지방중소도시의 도심쇠퇴진단에 적합하다고 판단한 27개의 지표를 제안하였다. 이경환·김성길(2011)는 도시재생과정에서 활용 가능한 건강도시 계획지표를 도출하였으며, 이규인 외(2011)는 도시재생사업 환경평가 중점지표를 개발하였다. 그리고 최지인 외(2012)는 저탄소 도시재생 분야에 적용 가능한 녹색지표를 개발하였으며, 신은주 외(2015)는 도시재생사업의 계획지표를 제안하고, AHP⁶⁾ 설문 조사를 통해 중요도 및 우선순위를 파악하였다(표 4) 참조).

유선철·여관현(2015)은 기후변화를 고려한 도시재생 진단지표를 도출하였고, 김경천·김갑열(2015) 및 정연준·이경환(2017)은 도시재생 지역선정 평가지표를 제시하고, AHP 분석을 활용해 중요도를 산정했다. 김수현·정혜영(2017)은 도시재생활성화지역의 선정지표와 관련하여 정성적인 측면에서 추가되어야 할 지표를 연구하였고, 김상현·김형빈(2017)은 델파이 기법⁷⁾과 AHP 기법을 이용하여 지방정부의 도시재생사업(지역) 우선순위 평가지표 및 평가모형을 도출하였다.

6) Analytic hierarchy process(AHP) 방법은 1970년대 초 Saaty, T. L.이 개발한 다기준 의사결정 기법임. AHP 분석방법은 주어진 의사결정 문제를 계층화 한 후 각 계층에 있는 요소들의 상대적 중요도 또는 가중치를 쌍대비교(pairwise comparison)에 의해 도출하는 방식으로 최종적으로 최하위 계층에 있는 요소들의 가중치 또는 우선순위를 찾는 방법. 객관적인 평가요인은 물론 주관적인 평가요인도 포함할 수 있어 활용도가 높은 의사결정 방법.

7) 델파이(Delphi) 기법은 기존 자료 부족으로 참고할 만한 자료가 없거나 미래의 불확실한 상황을 예측하고자 할 경

〈표 4〉 도시재생 지표관련 주요 선행연구 구분

저자	발행 연도	제목	구분				
			사업시행 전			시행 중	완료 후
			쇠퇴 진단	계획	지역 선정	모니터링	효과 성과 평가
서울대학교 산학협력단	2010	도시쇠퇴 및 잠재력 진단지표 개발	1				
이용환 · 이도영	2014	지방중소도시 원(구)도심 쇠퇴진단지표 개발	1				
이경환 · 김성길	2011	도시재생 과정에서 활용가능한 건강도시 계획지표 개발 및 전문가 의식 차이에 관한 연구		1			
이규인 외	2011	도시재생사업 환경평가지표에 대한 전문가 의식조사 연구		1			
최지인 외	2012	저탄소 도시재생을 위한 녹색지표 사례 연구		1			
신은주 외	2015	도시재생사업 계획지표에 관한 지역주민의 가치평가 연구		1			
유선철 · 여관현	2015	기후변화에 대응한 도시재생 지표개발 및 활성화지역 선정 연구			1		
김경천 · 김갑열	2015	도시재생 지역선정 평가요소 중요도 분석			1		
정연준 · 이경환	2017	ANP 분석을 활용한 도시재생 활성화지역 선정지표 개발			1		
김수현 · 정혜영	2017	도시재생활성화지역의 정성적 선정지표 및 분석 방법에 대한 연구			1		
김상현 · 김형빈	2017	지방정부 도시재생사업 평가모형 개발연구			1		
최민아 외	2013	도시재생사업 모니터링 지표 구축 및 적용 방안 연구				1	
정광진 외	2017	도시재생사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용				1	
김영환	2014	탄소저감형 근린재생 평가지표 개발에 관한 연구					1
유승수 외	2014	도심활성화사업의 효과분석을 통한 도시재생 방안 연구					1
김륜희 외	2015	도시재생사업의 모니터링 및 평가방안 연구					1
신우화 · 신우진	2017	도시재생사업 유형별 성과관리지표의 중요도에 관한 연구					1
송기백	2018	도시재생 사업효과의 평가지표에 관한 연구					1
해당건수 소계			2	4	5	2	5

자료: 송기백(2018).

우, 집단의 의견들을 조정 통합하거나 개선시키기 위한 방법 중 하나로, 반복적인 환류를 통하여 결국은 전문가들이 합의하는 아이디어를 만들도록 유도하고, 이러한 반복적인 피드백을 통한 하향식 의견도출로 문제를 해결하는 것이 특징.

2. 사업시행 단계

최민아 외(2013)는 영국, 미국, 프랑스의 도시재생사업 모니터링 관련 제도 및 지표구축 현황을 고찰하였고, 이를 통해 우리나라 도시재생사업 관련 제도에 반영할 수 있는 모니터링 지표의 구축 방향성 및 제도 연계방향을 제안하였으나, 구체적인 지표를 설정하거나 구축단계까지 진행되지는 않았다. 그리고 정광진 외(2017)는 영국의 커뮤니티 뉴딜(new deal for communities, NDC) 프로그램 지표 사례와 도시재생 테스트베드 지역인 창원과 전주의 모니터링 지표, 그리고 13개 선도지역에서 제출한 성과지표를 분석하여 모니터링 지표를 개발하였다.

3. 사업완료 후 단계

김영환(2014)은 탄소저감형 근린재생 평가부문을 6가지 부문으로 정의하고, 각 평가부문별 평가지표를 도출하였으며 김륜희 외(2015)는 13개 선도지역의 공모제안서 및 13개 선도지역 중 도시재생활성화계획을 수립하고 있는 서울, 창원, 부산, 영주의 도시재생활성화계획(안)을 토대로 기초 DB 및 평가·모니터링 지표를 검토하였다. 그리고 유승수 외(2014)는 전주시 도심 활성화 사업들의 효과를 고찰하고, 사업 추진지구와 비추진지구의 토지이용 특성을 비교분석하였다. 신우화·신우진(2017)은 지역에 대한 이해도가 높은 지역 전

문가를 대상으로 도시재생사업 추진 시 고려해야 할 지표들을 도출한 후 사업 유형별로 우선 고려해야 할 성과지표를 검토하였으며, 송기백(2018)은 국내 도시재생활성화계획(13개 선도지역과 31개 일반지역)과 해외 사례(미국, 영국, 일본, 프랑스)에서의 계획 및 사업에 대한 평가 관련 지표 분석을 통해 34개의 도시재생 사업효과 평가지표(안)을 도출하였다.

도시재생 지표 관련 주요 선행연구를 검토한 결과, 2010년 이후부터 사업시행 전 단계, 사업시행 단계, 사업완료 후 단계에 걸친 사업 전반적인 부문에서 관련 연구들이 진행되고 있으며, 지표에 대한 가중치를 설정하거나 도시재생활성화구역 및 계획을 대상으로 한 연구 등이 축적되어 있었음을 알 수 있었다.

그러나 도시재생 사업완료 후의 효과 평가와 관련한 선행연구는 이제 시작 단계로써 연구실적 또한 그 수가 적었으며, 특히 완료한 도시재생사업에 대한 효과 및 평가에 관한 연구는 보고되지 않은 상황이다.

이에 본 연구는 기금지원을 통해 건물이 준공된 후 1) 실제 운영 중인 사업장을 전수조사⁸⁾해 사업 효과를 분석한 점, 2) 수요자중심형 용자지원의 상품 특성에 맞춰 장·단기로 적용할 수 있는 구체적인 성과지표를 개발 및 제안한 점, 3) 사업 자체의 효과에 대한 평가와 아울러 주택도시기금을 운용하는 기관 차원의 성과평가라는 점에서 기존 연구와 차별성을 갖는다.

8) 주택도시보증공사의 각 지역 주택도시금융센터 담당자가 조사함.

III. 실증분석

1. 분석틀 및 평가지표

수요자중심형 사업의 효과를 분석하기 위해 선행연구 결과와 수요자중심형 용자 지원 사업장 관리카드 및 타 기관 지원사업 평가지표 등을 검토하여 성과지표 초안을 도출하였고, 현재 데이터의 취득 가능성을 고려하여 <표 5>와 같이 사업효과 분석틀 및 평가지표를 마련하였다.

평가지표는 주택도시기금 및 수요자중심형 재생사업 목적⁹⁾과의 정합성을 고려해 공공성과 경제성 측면으로 구분하였다. 그리고 수요자중심형 사업의 특성(점적·소단위)상 인과관계를 증명하기 어려운 지표¹⁰⁾는 제외하였고, 데이터는 수요자

중심형 사업장 관리카드와 각 관리센터 담당자의 전수조사를 통해 수집하였다. 주요 평가지표에 대한 설명은 다음과 같다.

- ① 코워킹커뮤니티시설 면적: 공동작업장·교육시설·주민복지시설 등 입주민 등이 공동 사용할 목적으로 조성한 공간의 면적
- ② 코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수: 코워킹커뮤니티시설을 이용해 실시한 회의, 세미나, 강의, 교육, 이벤트 등의 횟수
- ③ 코워킹커뮤니티시설 이용자수: 코워킹커뮤니티시설을 이용해 실시한 회의, 세미나, 강의, 교육, 이벤트 등에 참여 및 이용한 사람의 수
- ④ 공익적 시설 면적: 코워킹커뮤니티시설을 제외한 복지, 의료, 문화 시설의 면적
- ⑤ 상업적 시설 면적: 전체 공급시설 면적에서 코

<표 5> 사업효과 분석틀 및 평가지표

구분	상품별 사업효과					전체상품 사업효과 지표
	지표	상품* 관련성				
		코워킹	창업	상가	임대	
공공성	코워킹커뮤니티시설 면적	○	/	/	/	공급시설 면적
	코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수	○	/	/	/	
	코워킹커뮤니티시설 이용자수	○	/	/	/	시설 내 사업체수
	공익적 시설 면적	○	○	○	○	
경제성	시설 내 사업체수	○	○	○	○	시설 내 종업자수
	시설 내 종업자수	○	○	○	○	
	상업적 시설 면적	○	○	○	○	공실 면적 비율
	공실 면적 비율	○	○	○	○	

주: * 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 임대상가 조성자금.

자료: 송기백(2020).

9) 주택도시기금의 목적은 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 것이며, 수요자중심형의 목적은 쇠퇴한 도시지역 내 일자리 창출, 골목경제 활성화를 위한 필요자금 용자지원으로 지역경제 활성화를 도모하는 것. 더불어 최근 정부로부터 공공성 확보 요구가 높아짐. 이장에서 공공성과 경제성 측면의 사업효과 평가를 두 축으로 설정함.

10) 주변의 임대료/통행량/매출액/부동산가치 변동 등의 파급효과 및 간접효과 관련 지표.

워킹커뮤니티 시설과 공익적 시설의 면적을 제외한 판매, 숙박, 업무, 주거 등의 시설 면적

상품별로 3년간¹¹⁾의 전체 사업효과를 조사하면 <표 6>과 같다.

2. 사업효과 분석

사업효과는 1) 상품별 사업효과와 2) 전체상품 사업효과로 구분하고, (1) 전체년도(2017~2019) 합계 기준 사업효과, (2) 승인연도별 합계 기준 사업효과, (3) 승인금액을 기준으로 환산한 사업효과로 세분하여 분석하였다.

코워킹커뮤니티시설 조성 사업은 코워킹커뮤니티시설 5,434㎡ 공급, 이를 활용한 592건의 프로그램 운영, 11,588명의 코워킹커뮤니티시설 이용, 공익적 시설 3,049㎡ 공급의 효과를 나타냈다. 상품 중에서 공공성이 가장 짙은 사업이지만 용자 승인건수 실적이 제일 많아 경제성 측면에서도 공실 면적 비율을 제외하고 양적으로 큰 사업효과를 나타냈다.

1) 상품별 사업효과 분석

창업시설 조성 사업은 상업적 시설 면적 2,862㎡ 공급, 공급시설 내 19개 사업체 운영 및 종업자수 45명의 근무환경 조성 효과를 나타냈으며, 공실은 없었다. 시설 내 사업체수 및 상업적 시설 면적 등

(1) 전체년도 합계 기준 사업효과 분석

<표 6> 전체년도(2017~2019) 합계 기준 상품별 사업효과

지표 구분		상품 구분 ¹⁾				
		코워킹	창업	상가	임대	
실적	용자 승인건수	48	17	11	21	
효과	공공성	코워킹커뮤니티시설 면적(㎡)	5,434	/	/	
		코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수(연) ²⁾	592	/	/	
		코워킹커뮤니티시설 이용자수(연) ²⁾	11,588	/	/	
	경제성	공익적 시설 면적(㎡)	3,049	717	-	907
		시설 내 사업체수 ³⁾	119	19	23	54
		시설 내 종업자수 ³⁾	431	45	40	179
		상업적 시설 면적(㎡)	16,098	2,862	3,751	8,252
		공실 면적 비율(%)	8.1	-	17.9	17.0

주: 각 지역 관리센터 담당자의 조사내용을 토대로 작성.

¹⁾ 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 임대상가 조성자금.

²⁾ “약~” 또는 “~이상”이면 “~”로, “A~B”이면 “중간값”으로 인식하되 A와 B의 차가 1이면 A로 인식, 단순 회의실 대 관은 프로그램수에서 제외하나 이용자수에는 포함.

³⁾ “약~” 또는 “~이상”이면 “~”로, “A~B”이면 “중간값”으로 인식하되 A와 B의 차가 1이면 A로 인식.

자료: 송기백(2020).

11) 2019.12.31. 기준.

경제성 측면에서 사업효과가 타 상품에 비해 작은 편에 속한다.

상가리모델링 사업은 상업적 시설 면적 3,751㎡ 공급, 공급시설 내 23개 사업체 운영 및 종업자수 40명의 근무환경 조성 효과를 나타냈고, 사업목적에 정합하게 공익적 시설 공급효과는 없었다. 용자 승인건수 실적이 적어 창업시설 조성 사업과 함께 경제성 측면에서 양적인 사업효과가 작은 편에 속하며, 임대상가 조성 사업과 함께 공실 면적 비율이 높은 편에 속한다.

임대상가 조성 사업은 상업적 시설 면적 8,252㎡ 공급, 공급시설 내 54개 사업체 운영 및 종업자수 179명의 근무환경 조성 효과를 나타냈다. 경제성이 짙은 3개 사업(창업시설 조성, 상가리모델링, 임대상가 조성) 중에서 용자 승인건수 실적이 제일 많아 양적인 사업효과도 3개 사업장 중에서 제일 높게 나타났다. 한편 공실 면적 비율은 상가리모델링 사업과 함께 높은 편에 속한다.

(2) 승인연도별 합계 기준 사업효과 분석

상품별로 승인연도별 합계 기준의 사업효과 추이를 정리하면 <표 7>과 같으며, 특징을 정리하면 다음과 같다.

코워킹커뮤니티시설 조성 사업은 용자 승인건수 실적이 '19년에 감소했으나 공익적 시설면적과 공실면적 지표를 제외한 모든 사업효과 지표의 수치가 2년('18, '19) 연속 증가하였다.

창업시설 조성 사업은 상업적 시설 면적과 시설 내 종업자수 지표의 수치가 2년('18, '19) 연속 증가하였으며, '19년 미술관 조성 사업에 의해 공익적 시설 면적 공급효과가 증가(79㎡ → 638㎡)되었다.

상가리모델링 사업은 용자 승인건수 실적이 증가함에 따라 시설 내 사업체수 및 종업자수도 2년('18, '19) 연속 증가하였다. 그러나 '19년의 상업적 시설 면적은 약간 감소되었는데, 이는 '18년에 비해 소규모 사업장 승인실적이 많았기 때문이다.

임대상가조성자금 용자지원 사업은 '18년 대비 '19년 실적의 급증에 따라 대부분의 평가지표 수치도 증가하였으며, 의료시설 임대로 인해 공익적 시설 공급 효과도 신규로 나타났다.

(3) 승인금액 기준 사업효과 분석

용자 승인금액 기준으로 환산한 전체년도 사업효과를 정리하면 <표 8>과 같다. 코워킹커뮤니티시설 조성 사업은 승인금액 1억 원당 코워킹커뮤니티시설 9.7㎡ 공급, 이를 활용한 11개의 프로그램, 이용자수 20.7명의 사업효과를 나타냈다.

창업시설 조성 사업은 승인금액 1억 원당 상업적 시설면적 57.2㎡ 공급, 시설 내 0.4개 사업체와 0.9명 종업자가 근무할 수 있는 환경 조성의 사업효과를 나타냈다. 승인금액 기준으로 환산한 종업자수 수치가 가장 높았으며, 미술관 조성 사업에 의해 공익적 시설 공급 수치(14.3㎡)도 높게 나타났다.

상가리모델링 사업은 승인금액 1억 원당 상업적 시설면적 78.6㎡ 공급, 시설 내 0.5개 사업체와 0.8명 종업자가 근무할 수 있는 환경조성의 사업효과를 나타냈다. 용자 승인금액 기준으로 환산한 시설 내 사업체수와 상업적 시설 면적 공급 수치가 가장 높은 것이 특징이다.

임대상가 조성 사업은 승인금액 1억 원당 상업적 시설면적 29.8㎡ 공급, 시설 내 0.2개 사업체와 0.6명 종업자가 근무할 수 있는 환경조성의 사업

〈표 7〉 상품별 승인연도별 합계 기준 사업효과

상품 구분*	지표 구분		연도 구분				
			2017	2018	2019	합계	
코워킹	실적	용자 승인건수	3	26	19	48	
	효과	공공성	코워킹커뮤니티시설 면적(m ²)	330	2,473	2,631	5,434
			코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수(연)	25	213	354	592
			코워킹커뮤니티시설 이용자수(연)	2,660	3,727	5,201	11,588
			공익적 시설 면적(m ²)	45	1,769	1,235	3,049
	효과	경제성	시설 내 사업체수	5	53	61	119
			시설 내 종업자수	15	163	253	431
			상업적 시설 면적(m ²)	778	7,540	7,780	16,098
공실 면적 비율(%)			17.6	6.9	8.2	8.1	
창업	실적	용자 승인건수	2	8	7	17	
	효과	공익적 시설 면적(m ²)	-	79	638	717	
		시설 내 사업체수	2	9	8	19	
		시설 내 종업자수	4	9	22	45	
		상업적 시설 면적(m ²)	439	1,148	1,275	2,862	
상가	실적	용자 승인건수	2	3	6	11	
	효과	시설 내 사업체수	2	5	16	23	
		시설 내 종업자수	5	14	21	40	
		상업적 시설 면적(m ²)	267	1,767	1,717	3,751	
		공실 면적 비율(%)	-	20.2	17.7	17.9	
임대	실적	용자 승인건수	/	2	19	21	
	효과	공익적 시설 면적(m ²)	/	-	907	907	
		시설 내 사업체수	/	9	45	54	
		시설 내 종업자수	/	40	139	179	
		상업적 시설 면적(m ²)	/	1,587	6,665	8,252	
		공실 면적 비율(%)	/	13.3	17.7	17.0	

주: * 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 임대상가 조성자금
 자료: 송기백(2020).

효과를 나타냈다. 임대상가 조성 사업은 경제성이
 짙은 3개 상품(창업시설 조성, 상가리모델링, 임대

상가 조성) 중 승인금액 실적은 가장 많지만, 승인
 금액 기준 환산 수치는 3개 상품 중 가장 낮은 수

〈표 8〉 전체년도('17~'19) 합계 승인금액 기준 상품별 사업효과

지표 구분		상품 구분*				
		코워킹	창업	상가	임대	
실적	용자 승인금액(억 원)	559.8	50.0	47.7	276.6	
효과	공공성	승인금액 대비 코워킹커뮤니티시설 면적	9.7			
		승인금액 대비 코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수	1.1			
		승인금액 대비 코워킹커뮤니티시설 이용자수	20.7			
	경제성	승인금액 대비 공익적 시설 면적	5.4	14.3	-	3.3
		승인금액 대비 시설 내 사업체수	0.2	0.4	0.5	0.2
		승인금액 대비 시설 내 종업자수	0.8	0.9	0.8	0.6
		승인금액 대비 상업적 시설 면적	28.8	57.2	78.6	29.8

주: * 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 임대상가 조성자금.
 자료: 송기백(2020).

치를 나타냈다. 이는 도시재생활성화 지역의 사업 성 부족에 따라 공실 면적 비율이 높고, 주거용 임대 건수가 다수 존재하는 것에 기인한다.

2) 전체상품 사업효과 분석

전체상품의 전체년도와 승인연도별, 그리고 용자 승인금액 기준으로 환산한 사업효과를 정리하면 〈표 9〉와 같으며, 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

먼저, 전체상품의 전체년도 사업효과를 보면, 코워킹커뮤니티시설, 창업시설, 상업시설 등 기금 지원상품의 목적(공공성과 경제성)에 적합한 시설 45,912㎡를 공급하였고, 전체 공급시설 내에 215개 사업체가 운영하고 있으며, 695명의 종업자수가 근무할 수 있는 환경조성의 사업효과를 나타냈다.

그리고 전체상품의 승인연도별 사업효과를 살펴보면, 공실 면적 비율을 제외한 3개 지표 모두 2년('18, '19) 연속 증가하는 효과를 보였다.

마지막으로 용자 승인금액 실적 기준으로 환산한 전체상품의 사업효과를 살펴보면, 승인금액 1억 원당 49.2㎡의 시설면적 공급, 0.23개의 사업체수 및 0.74명의 종업자수 운영이라는 사업효과를 나타냈다. 1억 원당 종업자수 0.74명을 신규 일자리 창출수로 가정하면, 산업기술 R&D 지원사업 출연금 1억 원당 신규고용 0.11명(장필성·황석원, 2019), 벤처투자금 1억 원당 0.42명(중소벤처기업부, 2020)과 비교해도 양호한 효과이다. 그러나 이수치는 사업 전의 종업자수 현황 자료가 부재하여 사업 전의 종업자수를 0으로 가정한 값이어서 실제 신규 일자리 창출수는 감소할 것으로 판단된다.

3) 사업효과 종합 정리

이상으로 사업효과는 각 상품 및 전체상품의 사업효과로 구분하고, 전체년도('17~'19) 및 승인연도별 합계 기준 그리고 승인금액 기준 사업효과로 세분하여 분석하였으며, 그 결과를 종합하여 정리

〈표 9〉 전체상품 사업효과

구분		승인년도			
		2017	2018	2019	합계·평균
실적	용자 승인금액(억 원)	18.4	390.5	525.2	934.1(합계)
	승인건수	7	39	51	97(합계)
	1개 승인건수별 승인금액	2.6	10.0	10.3	9.6(평균)
효과	전체 공급시설 면적(m ²)	2,106	17,924	25,882	45,912(합계)
	전체 공급시설 내 사업체수	9	76	130	215(합계)
	전체 공급시설 내 종업자수	24	236	435	695(합계)
	공실 면적 비율(%)	11.7	8.7	11.7	10.5(평균)
	용자 승인금액 대비 공급시설 면적	114.6	45.9	49.3	49.2(평균)
	용자 승인금액 대비 공급시설 내 사업체수	0.49	0.19	0.25	0.23(평균)
	용자 승인금액 대비 공급시설 내 종업자수	1.31	0.60	0.83	0.74(평균)

자료: 송기백(2020).

하면 다음과 같다.

(1) 전체적인 사업효과

전체적으로 공공성 확보 및 경제 활성화를 위한 시설 45,912m²를 공급해 215개 사업체가 운영되고 695명의 종업자수가 근무할 수 있는 환경을 조성하는 효과를 나타냈다. 또한 이 3개 지표의 수치는 '17년 상품도입 이후 매년('18, '19) 증가하였으며, 승인금액 기준으로 환산한 수치도 매년 증가하였다.

그리고 전체상품의 승인금액 기준 평균 수치는 1억 원당 평균 49.2m²의 시설면적 공급, 0.23개의 사업체수 및 0.74명의 종업자수 운영이라는 사업 효과를 나타냈으며 특히 1억 원당 종업자수 0.74명을 신규 일자리 창출수로 가정하면 타사업의 효과와 비교해도 양호한 수치였다. 다만, 이는 사업 전 건물에서의 종업자수를 0으로 가정한 값이기

때문에 실제 신규 일자리 창출 수는 감소할 것이며, 이 부분에 대해서는 앞으로 보완이 필요하다.

(2) 상품별 사업효과

코워킹커뮤니티시설 조성 사업은 공공성이 짙은 사업이지만 승인건수 및 승인금액 실적이 많아 경제성 관련 지표 대부분에서도 양적으로 높은 효과를 나타냈다.

창업시설 조성 사업은 공급시설 내 사업체수 및 상업적 시설 면적 등 전체적으로 경제성 지표 측면에서 효과가 양적으로는 타 상품에 비해 작은 편이었으나, 승인금액 1억 원당 환산한 종업자수는 가장 높은 효과를 나타냈다.

상가리모델링 사업은 시설 내 사업체수 및 종업자수 수치가 2년('18, '19) 연속 증가하였고, 승인금액 1억 원당 환산한 사업체수 및 상업적 시설 면적 공급 효과도 높게 나타났다. 한편, 사업의 성격

과 정합하게 공익적 시설 공급 효과는 전무(全無)하였다.

임대상가 조성 사업은 코워킹커뮤니티시설 조성 사업 다음으로 승인건수 및 승인금액 실적이 많아 양적인 사업효과는 높았으나, 승인금액 1억 원당 환산한 효과는 타 상품에 비해 작은 편에 속했다.

3. 우수사례 선정 및 검증

사업효과 평가지표를 이용한 평가결과에 근거해 상품별 우수사례를 선정하고, 사업내용 및 특징 그리고 도시재생활성화계획과의 연관성을 검토하여 도시재생 우수사례로써 적합한지 검증하였다. 본 장은 우수사례 선정 측면보다는 우수사례 검증을 통해 사업효과 평가지표의 부족한 점을 점검하고, 성과지표 개발(안)을 보완한다는 측면에 초점을 맞춰 검토하였다.

우수사례는 전체 연구대상 사업의 약 10%에 해

당하는 10개를 선정하였다. <표 10>의 선정기준과 상품별 배분을 고려해 코워킹커뮤니티시설 조성 사업은 4개를 선정하였고, 나머지 3개 상품 사업은 각 2개씩 선정하였다. 상가리모델링과 임대상가 조성 사업의 우수사례 선정기준 범위가 창업시설 조성 사업의 선정기준(20%)에 비해 완화(40%)된 것은 평균적인 승인금액과의 편차가 커서¹²⁾ 승인금액 기준으로 환산한 평가수치가 모두 상위 20%에 해당하는 사례가 적었기 때문이었다. 이 부분에 대해서는 추후 사업규모에 따른 승인금액 범위 설정 등의 대응이 필요할 것으로 생각된다.

<표 10>의 선정기준에 따른 우수사례 리스트와 검토내용(사업내용 및 특징, 도시재생활성화계획과의 연관성)을 정리하면 <표 11>과 같으며, 주요 내용을 정리하면 다음과 같다.

사업내용 및 특징 면에서 살펴보면 수요자중심형 용자 지원 사업장 중 타 상품의 사업장에 비해 사회적경제조직(코끼리협동조합) 등 다양한 조직

<표 10> 우수사례 선정 기준

지표 구분		상품 구분*			
		코워킹	창업	상가	임대
공공성	승인금액 대비 코워킹커뮤니티시설 면적	모두 상위 25%	/	/	/
	승인금액 대비 코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수				
	승인금액 대비 코워킹커뮤니티시설 이용자수				
경제성	승인금액 대비 시설 내 사업체수	모두 상위 20%	모두 상위 40%	/	/
	승인금액 대비 시설 내 종업자수				
	승인금액 대비 상업적 시설 면적				

주: * 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 임대상가 조성자금.
자료: 송기백(2020).

12) 창업시설조성자금: 평균 승인금액 2.9억 원, 표준편차 3.4억 원, 상가리모델링조성: 평균 승인금액 4.3억 원, 표준편차 4.1억 원, 임대상가조성: 평균 13.2억 원, 표준편차 11.1억 원.

〈표 11〉 우수사례 리스트 및 검토 내용

상품 구분	사업명	사업규모 (연면적:㎡)	승인금액 (억 원)	사업 내용 및 특징 요약	도시재생 활성화 계획 사업
코워킹	사회적일자리창출과 복지를 접목시킨 도시재생사업	732.9	4.1	• 빈 건물 리모델링 후 복지 위한 코워킹 공간과 장애인 주거 복지 시설 마련 • 복지기능을 접목한 도시재생	×
	유천 코워킹 스페이스 조성사업	271.9	2.9	• 원도심 골목 빈 건물 리모델링 후 지역 작가 미술전시 및 예술활동 공간 조성	×
	코끼리협동조합 메이커스페이스 구축 사업	997.9	14.0	• 빈 건물 리모델링 후 청년 창업 공간 및 코워킹 공간(입주기업 위한 메이커스페 이스) 조성	○
	예술과 기술, 청년과 지역주민을 위한 도시재생사업	785.9	5.4	• 빈 건물 리모델링 후 청년과 문화 예술 (목공) 위한 공유오피스 조성 • 입주기업간의 MOU 체결 통한 협력 관 계 유지	×
창업 시설	청춘 게스트하우스	130.2	0.7	• 노후 일본식 가옥 리모델링 후 관광객을 위한 게스트하우스 창업 • 도시재생 게스트하우스 마을기업 지원 사업 보조금 지원(지자체)	○
	지온건축 사무소	45.6	0.4	• 노후 일본식 가옥 리모델링 후 건축설계 사무소 창업	×
상가 리모 델링	소양로1가 도소매점 신축공사	238.6	2.0	• 나대지 가건물 철거 후 신축	×
	도시재생지역 노후상가 리모델링	153.0	1.5	• 노후 건물 리모델링 후 운영	×
임대 상가	대전 태평동 350-10번지 임대상가 조성	76.5	2.1	• 노후 건물 리모델링 후 운영	×
	부원동 상가 리모델링 사업	882.9	7.2	• 노후 건물 리모델링 후 운영	×

자료: 송기백(2020).

이 참여하였다. 그리고 코워킹커뮤니티시설 조성 사업장에서 복지기능 접목, 입주기업을 위한 메이커스페이스 조성, 입주기업간의 MOU 등 다양하고 개성적인 활동과 아이디어들이 존재하였다. 이에 비해 상가리모델링 및 임대상가 조성 사업장은 기존 건물을 활용한 전형적인 상업 목적의 사례로써 도시재생 측면에서의 특징이나 의의를 찾아보

기는 어려웠다. 또한 우수사례는 대부분 노후 일본식 건물 등 역사적 가치가 있는 건물이나 빈 건물 등 유휴자원을 활용한 사업이었다.

그리고 우수사례를 도시재생활성화계획과의 연관성 측면에서 살펴본 결과, 10개 사례 중 도시재생활성화계획에 따른 사업장은 2건으로 도시재생활성화계획과의 연관성이 매우 미흡함을 알 수

있었다. 특히, 도시재생 측면에서의 특징 및 의의를 찾아보기 어려웠던 상가리모델링 및 임대상가 조성 사업장은 도시재생활성화계획 사업과의 연계성도 거의 없었다.

이상의 우수사례 검증내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 평가지표에 근거한 우수사례에서 도시재생 측면의 의의 및 특징을 찾기는 어려웠다. 정량적 평가 수치에 근거하여 선정된 우수사례라고 해도 기본적으로 도시재생활성화계획과의 연관성이 거의 없었기 때문에 도시재생 측면에서의 특징이나 의의가 미흡했다.

둘째, 수요자중심형 용자지원 사업장 중 코워킹 커뮤니티시설 조성 사업장에서 다양하고 개성적인 활동과 아이디어들을 찾아볼 수 있었다. 코워킹 커뮤니티시설 조성 사업장은 도시재생활성화계획과의 연관성은 미약했지만, 코워킹커뮤니티시설을 조성해야 하는 조건을 충족하는 과정에서 다양한 주체가 참여하고 여러 활동과 아이디어가 적용된 것으로 생각된다.

셋째, 사례들은 대부분 역사적 가치가 있는 건물이나 빈 건물 등 유휴자원을 활용한 사업이었다.

4. 성과지표 개발

이상에서 수요자중심형 도시재생지원 용사 사업의 성과지표를 개발하기 위해 선행연구와 용자지원 사업장 관리카드, 타 기관 지원사업 평가지표 등을 검토하여 성과지표 초안을 도출하였고, 현재 데이터의 취득 가능 여부를 고려하여 사업효과 분석을 위한 분석 및 평가지표를 마련하여 사업의 효과를 분석하였다. 그리고 사업효과 평가지표를

이용한 평가결과에 근거해 상품별 우수사례를 선정하고 사업내용 및 특징 그리고 도시재생활성화계획과의 연관성을 검토하여 사업효과 평가지표의 부족한 점을 점검하였다.

본 장에서는 기존의 사업효과 평가지표에서 용자 승인금액(input)과의 상관관계를 분석하여 상관관계가 적은 지표는 제외하여 단기 성과지표로 설정하고, 성과지표 초안과 우수사례 검증을 통해 도출한 유휴자원 활용 지표를 중장기 성과지표로 추가하여 성과지표 개발(안)을 도출하였다.

기존의 사업효과 평가지표와 용자 승인금액과의 상관관계를 분석하면 <표 12>와 같다.

분석결과, 공급시설 면적과 시설 내 종업자수가 승인금액과 비교적 높은 상관관계(상관계수 0.5 초과)를 나타냈고, 코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수와 공익적 시설 면적, 그리고 시설 내 사업체수는 비교적 약한 상관관계(상관계수 0.3 초과)를 나타냈다.

공실 면적 비율과 코워킹커뮤니티시설 이용자수는 승인금액과 거의 상관관계가 나타나지 않았기(상관계수 0.1 미만) 때문에 공실 면적 비율은 성과지표에서 제외하였다. 코워킹커뮤니티시설 이용자수는 코워킹커뮤니티시설 조성 사업의 중요한 성과지표로서 추후 관리 및 운영 부문의 심사와 모니터링의 강화가 필요하다고 생각된다.

공실면적비율 항목을 제외한 기존의 사업효과 평가지표를 단기 성과지표로 설정하고, 성과지표 초안에서 단기 성과지표 외의 지표와 우수사례 검증을 통해 도출한 유휴자원 활용 지표를 중장기 성과지표로 추가하여 성과지표 개발(안)을 <표 13>과 같이 도출하였다. 그리고 기존 사업효과 평가지표(단기)에 더해 추가된 중장기 성과지표는 이해

〈표 12〉 승인금액과 사업효과 평가지표의 상관관계 분석

상품별 사업효과 평가지표		승인금액과의 상관계수*	전체 사업효과 평가지표	승인금액과의 상관계수*
공공성	코워킹커뮤니티시설 면적(㎡)	0.6311	전체 공급시설 면적(㎡)	0.6609
	코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수(연)	0.3101		
	코워킹커뮤니티시설 이용자수(연)	0.0424	전체 공급시설 내 사업체수	0.3792
	공익적 시설 면적(㎡)	0.3287		
경제성	시설 내 사업체수	0.3792	전체 공급시설 내 종업자수	0.5992
	시설 내 종업자수	0.5992		
	상업적 시설 면적(㎡)	0.6132	공실 면적 비율(%)	0.0362
	공실 면적 비율(%)	0.0362		

주: * 상관분석 사용. -1에 가까울수록 음(-)의 상관관계가 강하고, +1에 가까울수록 양(+)의 상관관계가 강하며, 0에 가까울수록 두 변수 간에는 상관관계가 거의 없다고 할 수 있음
 자료: 송기백(2020).

도 제고를 위해 신규지표임을 표시하였다.

성과지표(안)은 상품별 특성에 따른 16개 성과지표와 이를 통합한 9개의 전체상품 성과지표로 구성하였다.

상품별 16개 성과지표는 전술(前述)하였듯이 기금 및 수요자중심형 재생사업 목적¹³⁾과의 정합성을 고려해 ‘공공성’과 ‘경제성’ 측면으로 구분된다. 공공성과 관련해서는 단기 4개 지표(코워킹커뮤니티시설 공급면적, 코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수, 코워킹커뮤니티시설 이용자수, 공익적 시설 공급면적)와 중장기 3개 지표(코워킹커뮤니티시설 이용 만족도, 공익적 시설 이용자수, 상생협약 건수)로 구성된다. 그리고 경제성과 관련해서는 단기 3개 지표(현재의 시설 내 사업체수와

종업자수, 상업적 시설 공급면적)와 중장기 6개 지표(사업 전후 비교를 통한 사업체 증가수 및 종업자 증가수, 부동산 가치 상승, 상업적 시설 이용자수, 역사적 가치의 건물 활용 건수, 방치 및 빈 건물 활용 건수)로 구성된다.

전체상품 성과지표는 각 상품별 성과를 전체 합한 성과평가에 대한 지표이다. 상품별 성과지표 16개 중 각 상품의 시설(코워킹커뮤니티시설, 공익적 시설, 상업적 시설) 면적과 관련한 3개의 지표를 ‘전체 공급시설 면적’으로, 상기 3개 시설의 이용자수 지표를 ‘전체 공급시설 이용자수’로 통합하였다. 그리고 역사적 가치 건물 활용 및 방치·빈 건물 활용 건수를 ‘유휴자원 활용 건수’로 통합하였다. 한편 전체상품의 성과지표로 통합할

13) 주택도시보증기금의 목적은 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지하는 것이며, 수요자중심형의 목적은 쇠퇴한 도시지역 내 일자리 창출, 골목경제 활성화를 위한 필요자금 용자지원으로 지역경제 활성화를 도모하는 것. 더불어 최근 정부로부터 공공성 확보 요구가 높아짐. 이상에서 공공성과 경제성 측면의 사업 효과 평가를 두 축으로 설정함.

〈표 13〉 성과지표 개발(안)

구분	상품별 성과지표	상품 관련성 ¹⁾				단기	중장기 (신규)	전체상품 성과지표	단기	중장기 (신규)
		코워킹	창업	상가	임대					
공공성	코워킹커뮤니티시설 ²⁾ 공급면적	○	/	/	/	○		전체 공급시설 면적	○	
	코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수 ³⁾	○	/	/	/	○		공급시설 내 사업체수	○	
	코워킹커뮤니티시설 이용자수	○	/	/	/	○		↓		
	코워킹커뮤니티시설 이용자 만족도	○	/	/	/		○	사업체 증가수 (사업 전후 비교)		○
	공익적 시설 ⁴⁾ 공급면적	○	○	○	○	○		공급시설 내 종업자수	○	
	공익적 시설 이용자수	○	○	○	○		○	↓		
	상생협약 건수	○	○	○	○		○	종업자 증가수 (사업 전후 비교)		○
경제성	공급시설 내 사업체수	○	○	○	○	○		↓		
	사업체 증가수(사업 전후 비교)	○	○	○	○		○	전체 공급시설 이용자수		○
	공급시설 내 종업자수	○	○	○	○	○		↓		
	종업자 증가수(사업 전후 비교)	○	○	○	○		○	상생협약 건수		○
	부동산가치(감정평가) 상승	○	○	○	○		○	↓		
	상업적 시설 ⁵⁾ 공급면적	○	○	○	○	○		부동산가치 상승 (감정평가)		○
	상업적 시설 이용자수	○	○	○	○		○	↓		
	역사적 가치 건물 활용 건수	○	○	○	○		○	유휴자원 활용 건수		○
	방치·빈 건물 활용 건수	○	○	○	○		○			

주: 1) 코워킹커뮤니티시설 조성자금, 창업시설 조성자금, 상가리모델링 자금, 임대상가 조성자금.
 2) 공동작업장·교육시설·주민복지시설 등 입주민 등이 공동 사용할 목적으로 조성한 공간.
 3) 코워킹커뮤니티시설을 이용해 실시한 회의, 세미나, 강의, 교육, 이벤트 등의 수.
 4) 코워킹커뮤니티시설을 제외한 복지, 의료, 문화 시설의 면적.
 5) 전체 공급시설 면적에서 코워킹커뮤니티 시설과 공익적 시설의 면적을 제외한 판매, 숙박, 업무, 주거 등의 시설 면적.

수 없는 코워킹커뮤니티시설 이용 프로그램수와 코워킹커뮤니티시설 이용자 만족도 지표는 제외되었다.

상품별 16개 성과지표를 통합한 전체상품 성과

지표 9개는 단기 3개 지표와 중장기 6개 지표로 구성된다. 단기 3개 지표는 전체 공급시설 면적, 전체 공급시설 내 사업체수 및 종업자수 지표이며, 중장기 6개 지표는 사업 전후 비교 통한 사업체 증

가수 및 종업자 증가수, 공급시설 이용자수, 상생 협약 건수, 부동산 가치 상승, 유희활용 건수 지표이다.

IV. 결론 및 시사점

이상에서 주택도시기금 수요자중심형 도시재생지원 용자 사업의 효과 분석, 사업효과 분석 지표에 근거한 우수사례 선정 및 검증, 승인금액 실적과 사업효과 평가지표 수치의 상관관계 분석 등을 통해 성과지표 개발(안)을 도출하였다. 주요 연구결과 및 시사점을 정리하면 다음과 같다.

연구결과는 두 가지로 정리될 수 있다.

첫째, 수요자중심형 기금용자 지원 사업장의 사업효과를 규명하였다. 주택도시기금이 지원되어 실제로 운영 중인 사업장을 대상으로 한 전수조사를 통해서 각 상품별 사업효과와 이를 종합한 전체 상품의 사업효과를 규명할 수 있었다. 구체적으로는 상품 도입 후 지금까지의 전체사업효과와 연도별 사업효과, 승인금액으로 환산한 사업효과와 범주를 밝혀냈으며, 각 상품별 사업효과와 특징도 파악할 수 있었다.

둘째, 수요자중심형 기금용자 지원 사업장의 성과를 평가할 수 있는 지표를 도출하였다. 사업효과 평가지표를 토대로 현재 데이터를 수집한 단기 성과지표에 추가적으로 필요하고 중요한 중장기 성과지표를 더해 16개의 상품별 성과지표와 이를 통합한 9개의 전체상품 성과지표를 도출할 수 있었다. 상품별 성과지표는 각 상품에 특성에 맞춰 공공성과 경제성으로 구분한 지표로 구성되고, 전체 상품 성과지표는 상품별 성과지표에서 각 시설의

면적과 이용자수 등을 통합한 지표로 구성된다.

연구결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출했다.

첫째, 성과평가를 고려한 제도개선 및 모니터링이 필요하다. 연구과정에서 사업 전의 현황 자료 부재로 인해 사업체수 및 종업자수 등의 전후 비교가 어려웠고, 사업 후 운영과정에서 취득한 자료는 종류나 정확도 측면에서 부족한 점이 드러났다. 이를 보완하기 위해서는 성과평가와 관련한 정보제공을 용자지원 승인의 조건으로 시스템화하는 것이 필요하며, 코워킹커뮤니티시설 이용자수와 같이 운영 및 관리 상황이 사업효과에 중요한 영향을 미치는 부분에 대해서는 모니터링을 강화해야 한다.

둘째, 지속적인 데이터의 축적 및 관리가 중요하다. 수요자중심형 도시재생지원 용자 사업의 효과를 전수 조사한 적이 없었으므로 본 연구결과는 현재의 사업효과 현황이면서 미래의 평가 근거 및 비교기준으로 활용이 가능할 것이다. 준공 후 운영 중인 사업장에 대한 성과평가가 단발성으로 끝나는 것이 아니라 최소 5년 정도 기간 동안 매년 혹은 격년 성과평가를 실시하고, 이를 통해 얻은 데이터의 지속적인 축적 및 관리가 필요하다. 이를 통해 사업효과와 지속적 평가 가능뿐 아니라, 각 상품의 특성에 맞는 기존 평가지표의 수정 및 신규 평가지표의 추가, 사업 규모에 맞는 적절한 기금지원 금액의 범위, 운영상의 문제점 및 제도 개선사항 도출 등이 가능하다.

셋째, ‘점(點) 단위 형’에서 ‘연계 및 축적형’ 사업추진으로의 전환이 요구된다. 수요자중심형 용자지원 사업은 도시재생활성화계획 및 타 도시재생사업과의 연계성이 거의 없고 소규모의 점 단위 사업이 대다수였으며, 단발성 사업으로 끝나 주변

사업과의 시너지효과 및 주변으로의 파급효과를 평가하거나 그 인과관계를 논증하기 어려웠다. 때문에 도시재생활성화계획 및 계획상의 주요 거점, 그리고 주요 도시재생사업들과 연계성을 강화하고, 이러한 사업에 대해서 기금용자 지원을 활성화 하도록 유도할 필요가 있다. 특히 상가리모델링이나 임대상가조성과 같이 공공성이 상대적으로 취약한 사업은 더욱 지역의 도시재생활성화계획과 연계성을 강화해야 한다. 또한 지역의 사회적 문제에 대응하기 위한 활동 및 지역 특성을 반영한 개성적 사업내용 등 다양한 아이디어의 접목을 시도할 필요가 있고, 이 부분에 대한 심사조건 및 심사항목 도입 등을 검토할 필요가 있다. 국내 도시재생 정책 및 사업의 추진과정에서도 점(點) 단위형 사업시행에서 끝나는 것이 아닌 지역의 도시재생을 위해 가장 중요한 지역을 선택하고, 여기에 장기간 지속적 사업을 축적하고 집중하는 전략으로의 인식 전환이 절실히 요구된다.

참고문헌

- 국토교통부. (2019). *수요자중심형 재생사업 개선방안*(내부자료). 세종: 국토교통부.
- 국토교통부. (2020). *단위사업별 성과지표('20년 성과계획서)*(내부자료). 세종: 국토교통부.
- 김경천, 김갑열. (2015). 도시재생 지역선정 평가요소 중요도 분석: 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 중심으로. *대한부동산학회지*, 33(1), 5-21.
- 김륜희, 이종근, 이삼수. (2015). 도시재생사업의 모니터링 및 평가방안 연구: 선도 지역을 사례로. *LHI Journal*, 6(1), 1-9.
- 김수현, 정혜영. (2017). 도시재생활성화지역의 정성적 선정지표 및 분석 방법에 대한 연구. *도시행정학보*, 30(4), 33-51.
- 김상현, 김형빈. (2017). 지방정부 도시재생사업 평가 모형 개발연구: 델파이 기법과 AHP 기법을 중심으로. *대한부동산학회지*, 35(2), 5-26.
- 김영환. (2014). 탄소저감형 근린재생 평가지표 개발에 관한 연구. *한국지역정보학회지*, 16(2), 157-168.
- 서울대학교 산학협력단. (2010). *도시쇠퇴 및 잠재력 진단지표 개발*. 서울: 서울대학교 산학협력단.
- 송기백. (2018). *도시재생 사업효과의 평가지표에 관한 연구*. 부산: 주택도시금융연구원.
- 송기백. (2020). *수요자중심형 도시재생지원 용자 사업 효과분석 및 성과지표 개발*. 부산: 주택도시금융연구원.
- 신우화, 신우진. (2017). 도시재생사업 유형별 성과관리지표의 중요도에 관한 연구: 대구광역시를 중심으로. *한국지역개발학회지*, 29(5), 39-52.
- 신은주, 유창균, 조성진. (2015). 도시재생사업 계획지표에 관한 지역주민의 가치평가 연구: 목포시 지역 주민을 대상으로. *한국주거학회논문집*, 26(6), 71-81.
- 유선철, 여관현. (2015). 기후변화에 대응한 도시재생 지표개발 및 활성화지역 선정 연구: 서울특별시 사례를 중심으로. *도시행정학보*, 28(4), 77-99.
- 유승수, 문준경, 고재찬, 채병선. (2014). 도심활성화 사업의 효과분석을 통한 도시재생 방안 연구: 전주시 도심쇠퇴 및 도심활성화사업 전후의 비교를 중심으로. *국토계획*, 49(7), 33-51.
- 이경환, 김성길. (2011). 도시재생 과정에서 활용가능한 건강도시 계획지표 개발 및 전문가 의식 차이에 관한 연구: 건축, 도시 분야 전문가 설문을 중심으로. *한국도시계획학회지 도시설계*, 12(5), 137-150.
- 이규인, 이장, 이언화. (2011). 도시재생사업 환경평가 지표에 대한 전문가 의식조사 연구. *대한건축*

- 학회 논문집 계획계, 27(6), 47-55.
- 이용환, 이도영, (2014), 지방중소도시 원(구)도심 쇠퇴단지표 개발. *대한건축학회 학술발표대회 논문집*, 34(2), 249-250.
- 장필성, 황석원. (2019). 산업기술 R&D의 경제사회적 효과분석 및 제고 방안. *STEPI Insight*, 232, 1-27.
- 정광진, 전해진, 정연우, 이삼수. (2017). 도시재생사업 모니터링을 위한 지표의 개발과 적용: 도시재생 선도지역을 중심으로. *대한국토·도시계획학회 국토계획*, 52(3), 55-74.
- 정연준, 이경환. (2017). ANP 분석을 활용한 도시재생 활성화지역 선정지표 개발: 공주시를 대상으로. *한국산학기술학회논문집*, 18(1), 115-123.
- 주택도시보증공사. (2018). *도시재생 금융지원 업무안내*. 부산: 주택도시보증공사.
- 중소벤처기업부. (2020년 4월 6일). 벤처투자기업 4만 8천 개 일자리 신규 창출. Retrieved from <http://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=199284&topic=L&pp=20&datecount=&recommend=&pg=>
- 최민아, 최지인, 양동석. (2013). 도시재생사업 모니터링 지표 구축 및 적용 방안 연구: 해외 도시재생 모니터링 지표 고찰을 중심으로. *한국생태환경건축학회논문집*, 13(3), 51-60.
- 최지인, 김정곤, 양동석. (2012). 저탄소 도시재생을 위한 녹색지표 사례 연구. *한국생태환경건축학회 춘계학술발표대회논문집*, 22, 61-64.

논문접수일: 2020.05.18
 논문심사일: 2020.06.05
 게재확정일: 2020.06.18

Analysis of the effectiveness and development of performance indicators for Urban Regeneration Projects supported by the National Housing and Urban Fund: Focusing on projects that received consumer-centered financing

Kibaek Song*

Abstract

Confirmation and feedback on the effectiveness of the urban regeneration program, supported by the National Housing and Urban Fund, are essential and important for efficient fund management. Therefore, this study aimed to identify the effects of projects that received consumer-centered financing from that fund, and to develop indicators that can measure project performance. The results of the study were as follows. First, the effects of each project and the overall effects of the program were identified. Second, 16 specific project performance indicators and 9 overall program performance indicators were developed. The implications of the results were threefold. First, the system of performance evaluation needs improvement and monitoring. Second, continuous data accumulation and management are important. Third, a transition from the “point unit type” to the “association and accumulation type” of project promotion is required.

Key words: National Housing and Urban Fund, Urban Regeneration, analysis of effectiveness, performance indicators, consumer-centered financing

* Research Fellow, HUG Housing Urban Finance Institute, E-mail: songkibaek@khug.or.kr

© Copyright 2020 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.