국토정책Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

2026. 10. 6.
No. 1083

발행처 국토연구원
발행인 임재만
www.krihs.re.kr

이 브리프는 나무를 베지 않고 만든 생분해성 펄프 용지를 사용하였습니다.

임상연 연구위원
박정은 도시연구본부장
조미향 부연구위원
김소연 책임연구원
정은진 전문연구원
조현우 연구원
주현정 전 연구원

도시재생사업 10년의 성과와 향후 과제

주요 내용

❶ 도시재생 종합성과평가 보고서·이중차분법(DID)·포커스그룹 인터뷰(FGI)를 결합한 분석틀을 구축하여 116개 준공사업지를 대상으로 정량·정성 성과를 통합 진단하고, 도시재생정책 10년의 성과와 한계를 종합적으로 검증

❷ 85개 사업지의 종합성과평가 보고서 분석 결과, 14조 4,368억 원 투입 예산의 상당 부분이 거점기반시설 등 하드웨어 사업에 집중되어 도시재생사업의 성과가 물리적 산출물 중심으로 편중

❸ 이중차분법 분석 결과, 경제기반형은 고용·정주 기반 지표에서 가장 뚜렷한 양(+)의 변화를 보인 반면 중심시가지형·근린재생형은 인구 유입 지표에서 음(-)의 변화를 보여 유형별 성과 편차 뚜렷

❹ 포커스그룹 인터뷰 분석 결과, 모든 유형에서 운영·관리 및 사후관리체계 미비가 공통적으로 지적되어, 하드웨어 투자가 소프트웨어 운영 역량으로 연결되지 못하는 구조적 한계 확인

❺ 경제기반형·중심시가지형·근린재생형은 성과의 방향·속도·파급 범위가 상이하여, 유형별 특성을 반영한 맞춤형 평가체계와 중장기 성과관리체계 구축이 시급한 정책 과제로 도출

정책방안

❶ 도시재생사업 유형별 추진 목적과 성과구조의 차이를 반영하여 공통지표 중심의 일괄 평가에서 벗어나 유형별 맞춤형 성과지표체계로의 전환 필요

❷ 경제기반형은 5~10년·도시권 단위, 중심시가지형은 3~5년·상권을 포함한 행정동 단위, 근린재생형은 3~5년·근린생활권 단위 등 유형별 최소한의 성과 발현 시기와 파급 범위를 구분하여 중장기 성과관리체계 구축 필요

❸ 계획 단계의 DID 기반 지표 사전 설계, 추진 단계의 핵심지표 중간점검, 사후평가 단계의 성과 검증 및 정책 환류를 아우르는 단계별 데이터 기반 성과관리체계 제도화

❹ 중앙정부는 공공데이터 기반 분석·평가체계 고도화 및 성과 환류체계 마련, 지자체는 현장 모니터링 및 사후관리 중심으로 역할을 분담하고, 도시재생종합정보체계 중심 장기 모니터링체계 구현

❺ 물리적 시설 중심의 투자 구조를 주민참여·운영·프로그램과 연계하고, 사업 종료 후에도 성과가 유지되도록 사후관리체계와 유형별 거버넌스 구조 제도화

01. 도시재생사업 성과분석 방향 및 방법

도시재생정책 10년 경과, 지금은 성과를 점검해야 할 시점

도시재생정책 시행 10여 년이 경과함에 따라 준공사업지의 실질 성과를 객관적으로 검증하고 정책에 환류할 필요성 증대

- 전국 644곳에서 도시재생사업이 추진 중이며, 국비지원이 종료된 116개 준공사업지는 중앙정부 평가 이후에도 지자체 자체 운영·관리 단계로 전환
- 현행 평가 방식은 사업 전후 단순 비교 중심으로, 사업유형별 특성과 중장기 파급효과를 반영하지 못한다는 한계 지속 제기

저성장·인구감소 시대로의 진입에 따라 도시재생정책의 가치를 재인식하고 향후 정책 방향을 재정립할 필요성 대두

- 기성시가지의 역도시화가 심화되는 상황에서 도시재생은 저성장시대 도시관리의 핵심 수단으로, 지속가능한 정책 운영을 위한 성과 점검이 선결 과제
- 저성장 국면에서는 정량적 효과의 가시적 확인이 어려울 수 있으므로, 지역 체감도 높은 정책효과 입증과 정성적 효과 파악을 통한 지역밀착형 전략으로의 전환 필요

도시재생은 하나의 잣대로는 분석이 어려운 복합 정책, 혼합 방법론으로 접근할 필요

도시재생의 복합적 목표를 평가하기 위해서는 인구·사회, 물리·환경, 산업·경제 등 다차원적 영역을 아우르는 성과지표체계와 정량·정성 지표의 병행 활용이 필요

- 물리적 정비 성과에 그치지 않고 주민 참여, 공동체 회복, 지역경제 변화 등 질적 측면까지 포괄함으로써 도시재생의 실질적 효과를 보다 정확하게 파악 가능
- 선행연구는 인구·사회 측면의 안전·삶의 질·주민참여, 물리·환경 측면의 주거환경·공공시설, 산업·경제 측면의 상권 활성화·일자리·창업 등 3~5개 영역으로 지표를 구분하며, 최근에는 지속가능성, 지역역량, 사회적 가치 창출 등 정성적 요소를 포함한 다차원 지표 개발이 증대

성과분석 방법론은 기초통계, 회귀분석, 이중차분법(DID) 등 정량적 접근뿐 아니라 사례연구, 인터뷰, FGI 등 정성적 접근을 통합한 혼합형 방식의 중요성 증대

- 도시재생이 추구하는 변화는 수치만으로 설명하기 어려우며, 정량적 변화 추이와 함께 성과 도출의 맥락·작동 메커니즘을 병행 확인하는 것이 핵심
- 특히 주민참여, 협력구조, 갈등관리 등 정량 지표로는 포착하기 어려운 질적 요소를 FGI 등 정성적 방법으로 보완하는 혼합형 방식이 도시재생사업의 구조적 제약과 성과 도출 조건을 심층적으로 파악하는 데 효과적

평가체계의 단계적 정비에도 불구하고 실효성 있는 성과 검증 체계는 미완

2013년 「도시재생특별법」 제정 이후 중앙-지방을 아우르는 제도 및 거버넌스 기반이 마련되고, 사업 평가 역시 사업의 선정-실현가능성 및 타당성-연차별 추진실적-종합성과평가 체계로 단계적 정비

- 다만 현행 종합성과평가는 사업 전후 단순 현황 비교에 집중되어 있고, 현행 성과지표 또한 2017년 뉴딜사업 추진 당시에 구축된 것으로 사업유형별 특성과 중장기 파급효과를 충분히 반영하지 못한다는 한계가 지속 제기
- 최근에는 우수사례 확산 및 홍보에 초점을 둔 경진대회 방식이 도입되었으나, 이는 성과를 객관적으로 검증하기보다 홍보 중심으로 운영되어 체계적 효과분석과는 거리가 있다는 지적

이에 본 연구는 ① 도시재생 종합성과평가 보고서 분석을 통한 사업 실적 진단, ② 공공데이터 기반 이중차분법(DID)을 통한 정책효과의 객관적 추정, ③ 전문가 포커스그룹 인터뷰(FGI)를 통한 현장 맥락 해석을 순차적으로 결합한 3단계 혼합 분석틀을 적용하여, 국비지원이 종료된 116개 준공사업지의 성과를 사업유형별로 진단

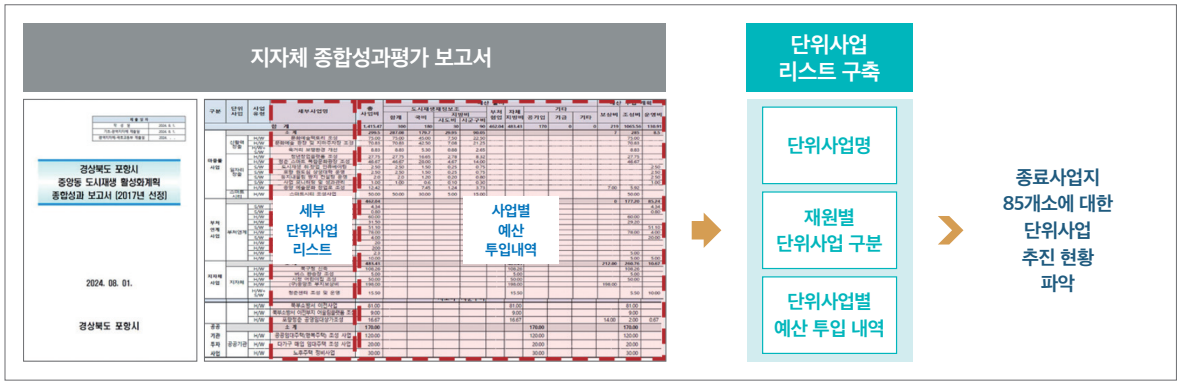
02. 도시재생사업 성과분석(1): 종합성과평가 보고서를 중심으로

도시재생 종합성과평가 보고서 기반의 유형별 성과구조 분석

2025년 상반기 기준, 전국 644개 선정 사업지 중 2021~2024년 준공된 116개 사업지 가운데 85개소의 종합성과평가 보고서[1]를 토대로, 단위사업 현황, 재원 투입 규모 및 성과지표를 체계화하고, 경제기반형·중심시가지형·근린재생형 등 3개 유형별 성과 특성을 도출

- 85개 사업지에서 추진된 세부 단위사업 총 1,754건의 재원 구조, 예산 투입내역을 DB화하고, ① 사업방식(H/W, S/W, 복합), ② 주요 사업유형(거점시설 조성, 기반시설 정비 및 신설 등 12가지), ③ 정책 목표(인구·사회, 물리·환경, 산업·경제) 등으로 구분하여 유형화
- 주요 실적을 인구·사회, 물리·환경, 산업·경제 세 부문으로 재정리하여 유형별 성과 특성 파악

그림 1 도시재생 종합성과평가 보고서 DB 구축 과정



자료: 국토교통부, 주택도시보증공사 2025, 44를 참고하여 저자 작성.

준공사업지 85곳, 총 1,754개 단위사업 분석 결과, 경제기반형은 예산비중이 높은 반면 사업 수는 근린재생형이 우위

85개 준공사업지에 투입된 총 사업비는 약 14조 4,368억 원이며 단위사업 수는 1,754개로, 유형별로는 근린재생형이 전체 단위사업의 73.4%(1,288개)를 차지하여 사업 수로는 압도적이나, 예산규모는 경제기반형이 5조 8,602억 원(40.6%)으로 가장 큰 비중을 차지

- 사업지 1개소당 평균 단위사업 수는 20.6개이며, 유형별로는 중심시가지형(33.5개), 경제기반형(32.7개), 근린재생형(18.1개) 순으로, 단위사업 수와 예산규모 간 유형별 역전 현상이 뚜렷
- 단위사업 1개당 평균 사업비는 경제기반형이 약 598억 원으로 가장 높고 근린재생형은 약 29억 원으로 가장 낮아, 근린재생형은 소규모·다건수 방식으로 생활밀착형 사업에 집중되는 반면, 경제기반형은 소수 거점에 대규모 예산을 집중 투입하는 구조

표 1 도시재생사업 유형별 예산 집행 종합현황

사업유형	분석 사업지 수	단위사업 수		유형별 평균 단위사업 수(개)	사업비[주]		유형별 평균 사업비 (백만 원)	단위사업별 평균 사업비(백만 원)
		개	비율 (%)		백만 원	비율 (%)		
합계	85	1,754	100.0	20.6	14,436,832.2	100.0	169,845.1	8,230.8
경제기반형	3	98	5.6	32.7	5,860,164.0	40.6	1,953,388.0	59,797.6
중심시가지형	11	368	21.0	33.5	4,835,048.0	33.5	439,549.8	13,138.7
근린재생형	71	1,288	73.4	18.1	3,741,620.2	25.9	52,698.9	2,905.0

주: 전체 사업비 중 국비, 지방비는 준공 시점에 정산이 완료되어 기집행된 금액이나, 이외 사업비(부처협업, 민간투자, 기금 등)는 계획 예산 기준임.
자료: 지자체 종합성과평가 보고서를 바탕으로 연구진 작성.

1) 도시재생 종합성과평가 보고서는 국비지원(마중물사업)이 끝난 도시재생사업지를 대상으로 국토교통부가 2021년부터 시행하는 종합성과평가를 위해 지자체가 작성·제출하는 공식 문서임. 종료사업의 전반적 성과와 한계를 점검하고 국비지원 종료 이후의 지속적 관리를 유도하기 위해 작성되며, 사업 추진 과정의 계획 변경, 예산 조정, 사업범위 수정 사항이 최종 반영된 단위사업별 추진 현황, 재원별 예산 집행 내역, 국토교통부 핵심성과지표(12종)와 지자체 자체지표의 달성 실적 등을 위주로 작성됨.

예산 투입은 하드웨어 위주, 성과지표 역시 물리적 산출 중심

사업구조 측면에서 단위사업 수와 예산 모두 하드웨어(H/W) 사업에 집중되어 있어, 도시재생사업의 핵심 성과는 물리적 산출물 중심으로 크게 나타나는 편

- 모든 사업 유형에서 '거점시설 조성'과 '기반시설 정비·신설'이 사업 수와 예산 양 측면에서 가장 큰 비중을 차지하며, 도시재생사업이 물리·환경 개선 위주로 추진
- 이에 따라 성과지표 역시 물리·환경적 산출 중심으로 제시되는 경향이 뚜렷하며, 소프트웨어(S/W) 성과 및 사회·경제적 효과에 대한 측정·관리는 상대적으로 미흡

물리·환경 부문 성과는 구체적, 거점시설은 복합 생활거점으로 기능

물리·환경 부문에서는 공공임대주택 834호(19개 단위사업), 빈집 221건(31개 단위사업), 노후주택 3,430건(52개 단위사업), 주차장 3,662면(72개 단위사업), 거점시설 509개(359개 단위사업) 등 비교적 구체적인 성과가 큰 편

- 공공임대주택은 19개 단위사업에 1,167억 원을 투입하여 834호를 공급하였고, 빈집정비는 31개 단위사업·527억 원을 통해 221건이 정비되었으며, 노후주택은 52개 단위사업을 통해 3,430건이 정비되어 주거환경 개선의 핵심 성과로 확인되었고, 주차장은 72개 단위사업에 2,106억 원을 투입하여 3,662면이 공급되어 생활편의시설 확충에도 기여
- 총 509개의 거점시설 내에 957개의 세부 기능이 도입되었으며 기능별 유형으로는 주민·복지 기능(34.4%), 직업·경제 기능(30.3%), 관리·지원 기능(19.2%), 문화·관광 기능(10.7%) 순으로 나타나 거점시설이 지역 내 생활거점 기능을 수행

일자리 창출 성과는 근린재생형에 편중, 사업 종료 후 지속성은 여전히 과제

산업·경제 부문에서는 민간·사회적경제조직·공공 일자리 창출 성과가 확인되었으나, 사업 물량이 가장 큰 근린재생형에 고용 관련 성과가 집중

- 중심시가지형은 사회적경제 일자리 170개·공공 일자리 27개, 근린재생형은 사회적경제 일자리 301개·공공 일자리 338개를 창출하여 근린재생형에 고용 성과가 집중된 반면, 민간 일자리는 지자체별 집계 기준이 상이하여 수치 편차가 크고 신뢰할 수 있는 비교 분석이 제한적
- 공공 일자리는 도시재생지원센터 중심으로 창출되었으나, 현장지원센터 업무중단 등으로 사업 종료 후 일자리가 소멸되는 사업지가 일부 발생하여 지속가능성에 한계

표 2 도시재생 종합성과평가 보고서에 따른 사업실적 종합

구분		경제기반형	중심시가지형	근린재생형
인구·사회	현황	• 4개 단위사업 추진 • 총 38.5억 원 예산 투입	• 47개 단위사업 추진 • 총 2,172억 원 예산 투입	• 270개 단위사업 추진 • 총 2,235억 원 예산 투입
DID 결과	실적	• 공공임대주택 48호 공급	• 공공임대주택 99호 공급 • 주민공모사업 174건 추진	• 공공임대주택 687호 공급 • 주민공모사업 405건 추진
물리·환경	현황	• 70개 단위사업 추진 • 총 2조 9,374억 원 예산 투입	• 207개 단위사업 추진 • 총 3조 1,472억 원 예산 투입	• 846개 단위사업 추진 • 총 2조 7,310억 원 예산 투입
	실적	• 주차장 194면 공급 • 거점시설 17개 공급 및 시설 내 67개 세부 기능 공급	• 빈집정비 15건 추진 • 노후주택 정비 80건 추진 • 노후건축물 정비 139건 추진 • 주차장 727면 공급 • 거점시설 83개 공급 및 시설 내 179개 세부 기능 공급	• 빈집정비 206건 추진 • 노후주택 3,350건 추진 • 노후건축물 정비 132건 추진 • 주차장 2,741면 공급 • 거점시설 409개 공급 및 시설 내 711개 세부 기능 공급
산업·경제	현황	• 22개 단위사업 추진 • 총 7,391억 원 예산 투입	• 96개 단위사업 추진 • 총 1조 2,315억 원 예산 투입	• 137개 단위사업 추진 • 총 2,610억 원 예산 투입
	실적	-	• 일자리(사회적경제) 170개 창출 • 일자리(공공) 27개 창출	• 일자리(사회적경제) 301개 창출 • 일자리(공공) 338개 창출

주: 전체 사업비 중 국비, 지방비는 준공 시점에 정산이 완료되어 기집행된 금액이나, 이외 사업비(부처협업, 민간투자, 기금 등)는 계획 예산 기준임.
자료: 지자체 종합성과평가 보고서를 바탕으로 연구진 작성.

03. 도시재생사업 성과분석(2): 이중차분법(DID)을 중심으로

사업지·비사업지 집계구 비교를 통한 정책효과의 객관적 추정

116개 사업지를 대상으로 도시재생사업이 포함된 집계구와 동일 시·군·구 내 비사업지역을 비교하는 방식으로 분석 범위를 설정하고, 이중차분법(DID) 및 다중 이중차분법(multiple DID)[2]을 활용하여 정책효과와 사업유형별 상대효과 추정

- 기초특성 비교를 통해 사업·비사업 지역 간 사전 차이 확인 후, DID 분석을 적용하는 단계적 방식으로 진행
- 성과지표는 인구·사회, 경제·산업, 물리·환경 등 세 부문에서 공공데이터를 기반으로 재구성하여 선정

사업유형별 성과 방향 상이, 경제기반형이 인구·가구·주택·고용 지표에서 가장 뚜렷한 양(+)의 변화

(경제기반형) 인구·가구·주택·고용 관련 지표에서 가장 큰 양(+)의 변화를 나타내며, 사업유형 중 지역 상주 기반과 고용 기반 확충 효과가 가장 뚜렷

- 총종사자 수·1인 가구·총가구 수·총주택 수 등이 유의하게 증가하여, 타 유형 대비 정주 기반과 고용 기반이 실질적으로 확충된 것으로 판단
- 다만 도소매업 종사자 수 등 상권 관련 지표에서는 음(-)의 변화가 확인되어, 산업거점 조성의 효과가 지역 상권 회복으로 충분히 연결되지 못한 한계 존재

(중심시가지형) 사업체 수 증가 등 일부 상업활동 관련 지표에서 양(+)의 변화가 확인되었으나, 총인구·청년인구·생산가능인구·도소매업 종사자 수 등 대부분의 지표에서 음(-)의 변화

- 도심 내 정주 기반과 소매 기반의 구조적 회복이 충분히 이루어지지 않은 결과로, 상업 기능의 부분적 회복이 인구·고용의 실질적 개선으로 이어지지 못한 것으로 해석
- 상권 회복과 청년층 유입·고용 생태계 회복 등 지속가능한 변화로의 확장을 위해서는 보다 중장기적인 접근과 광역-기초 연계 거버넌스 강화가 필요

(근린재생형) 타 유형 대비 인구·가구·고용 관련 지표의 변화폭이 제한적이며, 유의한 양(+)의 변화가 크지 않은 양상

- 소규모·생활권 중심의 사업 특성상 인구·고용 등 거시 지표의 변화가 구조적으로 제한될 수밖에 없으며, 성과 파악을 위해서는 근린생활권 단위의 미시적 지표 적용이 필요
- 신규주택·연립·다세대 등 주거시설 확충과 생활서비스 분야 사업체 증가 등 생활·주거 환경 개선 측면의 성과는 비교군 대비 가시적

사업유형별로 성과와 한계 상이, 정주·상권·인구 유입은 공통 과제

(경제기반형) 1인 가구·청년인구·총가구 수·총주택 수 등 인구·가구·주거 기반 지표가 뚜렷하게 개선되어 산업거점 조성이 정주 기반 확충으로 이어지는 효과

- 다만 도소매업·소매업 관련 지표에서는 음(-)의 변화가 확인되어, 산업 중심 재생이 지역 상권 회복이나 주거 다양성 개선으로는 충분히 확장되지 못한 것으로 파악
- 성장 기반 강화에는 효과적이나 청년 정주여건 개선과 소상공업 활성화 등 생활·상권 영역에 대한 보완 필요

(중심시가지형) 총사업체 수 증가 등 상권·서비스 기능의 부분적 회복 효과와 달리, 총인구·청년인구·생산가능인구·도소매업 종사자 수 등 핵심 정주·고용 지표에서는 음(-)의 변화가 나타나 구조적 회복은 제한적인 양상

- 단기적 상권 개선에는 기여하였으나, 청년층 유입·정주 기반 확충·고용 생태계 회복 등 지속가능한 변화로의 전환에는 한계
- 보행권·생활권 단위의 파급효과가 가시화되기까지 최소 3~5년 이상의 중장기적 성과관리체계 필요

---

2) 이중차분법(Difference-in-Differences, DID)은 정책이 시행된 집단(처치집단)과 시행되지 않은 집단(비교집단)의 사전·사후 변화량의 차이를 비교하여(평균처치효과 = 처치집단 변화량 - 비교집단 변화량), 시간에 따른 공통 변화와 집단 간 고유한 차이를 동시에 통제하고 정책의 순수 효과를 식별하는 준실험적 분석기법이며, 다중 이중차분법(multiple DID)은 도시재생사업 유형별로 상대적 효과를 추정하는 방식임.

(근린재생형) 신규주택·연립·다세대 등 주거시설 확충과 숙박·제조·생활서비스 분야의 일자리 및 사업체 증가가 두드러져, 생활·주거 중심 재생모델로서의 효과가 비교군 대비 가시적으로 확인

- 반면 총인구·청년인구·1인 가구·총가구 수 등 인구·정주 기반 지표에서는 음(-)의 변화가 나타나, 인구 유지·유입 측면의 구조적 한계 노출
- 근린생활권(약 400~500m) 내에서 효과가 내부적으로 누적되는 특성상, 거시 지표보다 생활권 단위의 미시적 성과지표를 통한 평가가 보다 적합

표 3 도시재생사업 DID 성과분석 결과 종합

구분	경제기반형		중심시가지형		근린재생형	
핵심 목표	산업거점 조성, 고용 창출, 정주기반 확충		도심 상권 활성화, 공간 재활성화		생활·주거 환경 개선, 지역 커뮤니티 강화	
DID 결과	인구·가구·주택·고용 전반 + 전통 도소매·소상권 상권 -		상권 및 서비스 기능 + 인구·청년 -		주거환경 및 생활SOC + 인구유입 -	
(+ 지표)	• 총종사자 수 • 총가구 수 • 총주택 수	• 1인 가구 • 청년인구 • 생산가능인구	• 노인인구, 노후주택 • 보건·사회복지 서비스종사자 수	• 총사업체 수 • 숙박 음식 업체 수 • 제조업 사업체 수	• 신규주택 • 연립·다세대주택	• 제조업 사업체 수 • 숙박업 종사자 수
(- 지표)	• 도소매업 종사자 수 • 영업용 건물 내 주택	• 숙박업 종사자 수	• 연립주택 • 생산가능인구	• 총인구, 청년인구 • 도소매 사업체 수 종사자 수	• 총인구 • 청년인구	• 총가구 수 • 1인 가구
성과	고용·정주 기반 구축 청년, 생산가능인구 유입 효과		상권 회복, 공간활성화 효과 노인층 정주 안정성 확보		생활환경, 주거 SOC 개선	
한계	상권 연계 부족		정주성·청년 유입 미흡		고용·인구 파급력 한정	

04. 도시재생사업 성과분석(3): 포커스그룹 인터뷰(FGI)를 중심으로

정량 분석의 사각지대를 채우는 현장 체감효과 진단

도시재생사업은 지역·유형·참여주체 간 차이가 커 정량 지표만으로는 성과와 한계를 충분히 설명하기 어려우므로, 주민참여·협력구조·갈등관리 등 질적 요소를 보완하기 위해 포커스그룹 인터뷰[3]를 활용하여 실제 추진 맥락과 구조적 제약 심층분석

- 전문가·중간지원조직 실무자를 대상으로 경제기반형·중심시가지형·근린재생형의 유형별 그룹을 구성하여 대면 토론과 서면조사 병행

사업유형별 성과는 상이하나, 운영·관리체계 미비와 사후관리 공백은 공통과제

(경제기반형) 민간투자 확대, 상권 회복, 산업·고용 기반 강화 등 경제적 성과가 사업유형 중 가장 뚜렷하며, 산업거점 조성이 주변 상권·창업 활동으로 확산되는 양상

- 경제기반 중심의 재생전략이 지역경제 활성화에 실질적으로 기여한 것으로 평가되나, 민간참여 인센티브 부족·시설 운영 비효율·사후관리 책임 불명확 등 구조적 한계가 지속 제기
- 성과의 지속성을 담보하기 위해서는 민간참여 유도 장치 강화와 시설 운영·관리 주체의 역할 명확화가 선결 과제

(중심시가지형) 소상공인 네트워크 강화·창업생태계 확산·주민-행정 간 숙의 구조 형성 등 지역 거버넌스 기반의 점진적 변화가 확인되었으며, 초기 창업 기반 조성과 공동 대응 구조 구축은 의미 있는 성과로 평가

- 파급효과는 주로 보행권·생활권 단위로 확산되며 가시적 성과 발현까지 최소 3~5년 이상이 소요된다는 데 전문가 의견이 일치
- 운영·관리체계 미비, 사후관리 부재, 과도한 사업 범위, 추진 주체 발굴의 어려움 등 구조적 한계가 반복적으로 지적되어 제도적 보완 필요

3) 포커스그룹 인터뷰(Focus Group Interview, FGI)는 특정 주제에 대해 경험과 전문성을 갖춘 소수의 참여자가 진행자의 안내에 따라 토론하도록 하여 심층적인 의견을 수집하는 질적 조사방법으로 같은 사안에 대한 이해관계자 간 인식 차이를 서로 비교·검증할 수 있음.

(근린재생형) 주거환경 안정화와 생활SOC 확충 측면에서 가장 명확한 성과가 확인되었으며, 주민협의체가 의견수렴 기구로 기능하는 등 참여형·협력형 의사결정 구조 정착

- 다만 전문인력 부족·주민협의체 중심 운영의 한계·행정 협업 부재 등이 구조적 제약으로 지적되었으며, 노년층 중심의 참여 구조와 낮은 성과 체감도가 지속성 확보의 주요 제약 요인으로 작용
- 사업 종료 후 거점시설의 공실화 및 관리 공백이 실제로 발생하는 사례가 보고되어, 사후관리체계 제도화와 주민운영조직 역량 강화가 시급한 과제

표 4 도시재생 종합성과평가 보고서에 따른 사업실적 종합

구분		경제기반형	중심시가지형	근린재생형
인구·사회	성과	• 산업기반 조성에 따른 지역일자리 증가 • 민간참여 기반 확대 및 협력적 의사결정 구조 형성	• 지역기반 소상공인 네트워크 강화 및 주민참여 인식 향상 • 커뮤니티 빌딩을 통한 공동체 활성화	• 주민협의체 중심의 주민참여 구조 정착 • 공동체 중심 의사결정 구조 형성
	한계	• 실질적 민간참여 유도 장치 미비	• 행정협의회 및 부서 간 협력 미흡 • 사업 주체 발굴 어려움	• 주민협의체 전문성 부족 및 지속성 저하 • 세대·주체 간 참여 불균형 발생
물리·환경	성과	• 거점시설 조성 및 도심 내 산업기반 회복 • 대규모 재개발 중심에서 점진적 공간개선을 통한 도시관리 모델로 전환	• 상권 공간 정비 및 환경 개선 • 핵심 상권 중심의 기능 재편 및 공간 활용 강화	• 환경정비로 안정성 및 생활쾌적성 향상 • 공공서비스 및 생활SOC확충
	한계	• 공공 운영 시설의 활용 저조 • 민간위탁시설 운영 주체 역량 한계 및 관리 공백 발생	• 하드웨어 중심의 사업추진으로 운영·관리계획 미비 • 사업 계획 범위 과도, 적정 규모 조정 필요	• 운영비 부족과 관리주체 부재로 인해 공공시설 활용 저조 • 사업 종료 후 시설 운영과 지역조직 지원체계가 미비
산업·경제	성과	• 민간투자 유입 확대 및 산업경제 회복 • 창업활동 활성화 및 상권 회복 가시화	• 창업자 발굴 및 초기창업 생태계 조성 • 투자회사·스타트업 유입 등 창업 확산	• 복지형 생활SOC 확충으로 노인 일자리 등 생활경제 활성화
	한계	• 민간참여 인센티브 부족으로 참여형 구조 미약	• 타 부처사업과의 연계 및 협력 미흡	• 사업 운영 및 재정지원 부족으로 지속적 운영 어려움

자료: 지자체 종합성과평가 보고서를 바탕으로 연구진 작성.

05. 도시재생사업 성과분석 종합 및 향후 과제

물리·환경 성과는 세 가지 방법론에서 일관되게 도출, 인구·사회와 산업·경제 성과는 사업유형별로 큰 편차

도시재생 종합성과평가 보고서, 이중차분법(DID), 포커스그룹 인터뷰(FGI) 분석 결과를 인구·사회, 물리·환경, 산업·경제 부문별로 교차 종합한 결과, 물리·환경 부문은 세 분석 모두에서 비교적 명확하고 일관된 성과가 확인된 반면, 인구·사회 및 산업·경제 부문은 사업유형별 편차가 크게 나타남

- **(물리·환경)** 빈집, 노후주택 정비, 주차장, 거점시설 공급 등 가시적 실적과 함께 DID에서도 주택 기반 확대와 생활·주거환경 개선 효과가 확인되었으며, FGI에서는 대규모 재개발 중심에서 점진적 공간재생 중심으로 도시관리 방식이 바뀐 성과로 평가
- **(인구·사회)** 공공임대주택 공급, 주민공모사업 추진 등 정량적 성과와 함께 DID에서 경제기반형의 청년인구 증가, 중심시가지형의 고령층 정주 안정성 강화 효과가 일부 확인되었으며, 주민협의체 중심 참여구조 정착, 소상공인 네트워크 강화 등 거버넌스 측면의 질적 변화는 공통적으로 확인
- **(산업·경제)** 경제기반형은 사업체·종사자 증가, 중심시가지형은 창업과 특정 업종 중심의 상권활성화, 근린재생형은 생활권 서비스 개선 등 사업유형별 성과구조가 뚜렷하게 차별화
- 다만 근린재생형에 사업 물량이 집중되어 유형 간 성과 비교에 어려움이 있고, 단기·물량 중심의 성과 측정, 사업 종료 후 운영관리체계 미비, 양적 지표와 실제 여건 간 괴리가 공통적 한계로 드러나, 성과가 장기적으로 정착·확산될 수 있도록 평가·관리체계 전환이 필요

일괄 평가에서 사업유형별 맞춤 성과지표체계로의 전환

도시재생사업은 유형별로 추진 목적과 성과구조가 크게 상이하므로, 공통지표 중심의 일괄 평가에서 벗어나 유형별 특성을 반영한 맞춤형 성과지표체계 구축이 필요

- 성과가 나타나는 속도와 파급 범위가 유형마다 상이하므로, 성과관리 기간과 공간적 범위도 유형별로 구분 적용하는 체계 마련 필요
- 예를 들어, 경제기반형은 고용·산업 기반 지표 및 5~10년 장기 모니터링, 중심시가지형은 도심 활력 지표 및 인접 보행권·생활권을 포함한 성과관리, 근린재생형은 주거·생활환경 지표 및 근린생활권(약 400~500m) 단위로 관리

계획-추진-사후평가 전 단계에 걸친 데이터 기반 성과관리체계 제도화

DID 분석 결과는 도시재생사업의 성과가 특정 시점이 아닌 사업 전 단계에 걸쳐 체계적·지속적으로 관리되어야 함을 시사하며, 계획-추진-사후평가 각 단계에서 데이터 기반 성과관리체계 구축이 중요

- 계획 단계에서는 DID 기반 지표·데이터 구조를 사전에 설계하고, 추진 단계에서는 핵심지표 중심의 중간점검 및 모니터링을 통해 성과 변화를 관리하며, 사후평가 단계에서는 DID를 활용한 객관적 성과 검증과 후속정책·제도개선으로의 환류 절차 제도화
- 중앙정부는 공공데이터 기반 분석·평가체계 고도화와 성과 공개·환류 구조를 마련하고, 지자체는 지역 단위 모니터링 및 사후관리 중심의 지속관리 역할을 수행하는 방식으로 역할을 명확히 분담
- 궁극적으로는 도시재생종합정보체계 기반의 데이터 연계·분석 시스템 정착을 통해 사업 전 과정의 장기 모니터링 체계 구현

중간지원조직의 사후관리 기능 강화와 운영 거버넌스 정립

FGI 분석 결과 민간참여 인센티브 부족, 시설 운영비 부족 및 관리주체 부재, 사후관리 책임 불명확 등이 모든 유형에서 공통적으로 지적되어, 물리적 시설 투자를 주민참여·운영·프로그램과 연계하는 정책적 보완이 시급한 과제

- 중간지원조직은 단순 사업 수행 주체를 넘어 현장과 행정을 잇는 중계자로서, 광역-기초 간 연계 구조를 기반으로 사업 종료 이후에도 상시적 지원·중재조정·후속관리 기능을 지속 수행할 필요
- 행정전담조직·중간지원조직·주민운영조직 각각의 역할을 사업유형별 지속성 요건에 맞게 재정립하고, 사업 종료 이후에도 성과가 유지되도록 사후관리체계와 거버넌스 구조를 제도화하는 것이 향후 핵심 과제

참고문헌

국토교통부. 2020. 도시재생 종합성과지표 구축 매뉴얼(안). 세종: 국토교통부.
_____. 2021. 2021년 도시재생사업 추진실적 종합성과평가 계획안. 세종: 국토교통부.
_____. 2022. 2022년 도시재생사업 종합성과평가 보고서. 세종: 국토교통부 도시재생사업기획단.
_____. 2023a. 2023년 도시재생사업 종합성과평가 보고서. 세종: 국토교통부 도시재생사업기획단.
_____. 2023b. 제2차 국가도시재생기본방침. 세종: 국토교통부.
국토교통부, 주택도시보증공사. 2024. 2024년 도시재생사업 종합성과평가 설명회 자료. 세종: 국토교통부.
_____. 2025. 찾아가는 지자체 설명회 자료. 세종: 국토교통부.
관계부처 합동. 2018. 내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵.

- **임상연** 국토연구원 도시연구본부 연구위원(sylim@krihs.re.kr, 044-960-0230)
- **박정은** 국토연구원 도시연구본부장(jepark@krihs.re.kr, 044-960-0284)
- **조미향** 국토연구원 도시연구본부 부연구위원(mhcho@krihs.re.kr, 044-960-0320)
- **김소연** 국토연구원 도시연구본부 책임연구원(sykim25@krihs.re.kr, 044-960-0298)
- **정은진** 국토연구원 도시연구본부 전문연구원(ejjeong@krihs.re.kr, 044-960-0676)
- **조현우** 국토연구원 도시연구본부 연구원(johyunwoo1@krihs.re.kr, 044-960-0305)
- **주현정** 전 국토연구원 연구원

※ 이 브리프는 "임상연, 박정은, 조미향, 김소연, 정은진, 조현우, 주현정. 2025. 도시재생사업 성과분석과 평가체계 개선방안. 세종: 국토연구원" 보고서를 요약·정리한 것임

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.

KRIHS 국토연구원
세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114 팩스 044-211-4760 홈페이지 www.krihs.re.kr

OPEN 출처표시 상업용금지 변경금지 공공누리 공공저작물 자유이용허락

ISSN 3091-745X