

논문

# 심층면접조사 방식을 활용한 도시재생 뉴딜사업의 사업추진 개선방안 연구: 청주시 운천·신봉동 일반근린형 뉴딜사업을 중심으로\*

A Study on Legislative Measures to Improve Business Implementation  
of the General Neighborhood Urban Regeneration New Deal Project Using  
In-Depth Interview(IDI) Method: Focusing on the New Deal Project in  
Uncheon · Sinbong-Dong, Cheongju-si

진연화\*\* · 황재훈\*\*\*

Jin, Yeon-Hwa · Hwang, Jae-Hoon

### Abstract

In this study, In this study, the main characteristics of the Urban Regeneration New Deal project and problems related to the implementation status were analyzed through previous studies of the Urban Regeneration New Deal project. It is also intended to suggest legal and institutional improvement measures so that successful and sustainable New Deal projects can be promoted.

In the method of this study, five on-site urban regeneration experts were selected for each participant in the urban regeneration new deal project, and interviews were conducted in a 1:1 in-depth interview (IDI) method. The results of this study have drawn urgent common problems of the urban regeneration New Deal project at the completion stage of the urban regeneration project. And the improvement measures were analyzed in three ways.

In conclusion, in this study, legal and institutional improvement measures were presented to serve as indicators for determining the direction of the urban regeneration New Deal project in progress across the country.

주 제/어: 운천·신봉동, 일반근린형 도시재생 뉴딜사업, 1:1 심층면접조사 방식, 직지문화특구, 마중물 사업  
Keyword: Uncheon · Sinbongdong, General Neighborhood Type Urban Regeneration New Deal Project, 1:1 In-Depth Interview Method(IDI), Jikji Cultural Special Zone, Priming Business

\* 본 논문은 「한국도시재생학회」 2021 상반기 종합학술대회 발표 논문을 수정·보완하여 작성하였습니다.

\*\* 충북대학교 도시재생학 학과간 협동과정 박사과정/한국토지주택공사 부장(주저자: jinyh@lh.or.kr)

\*\*\* 충북대학교 도시재생학 학과간 협동과정 주임교수/도시계획학 박사(교신저자: jhwang@cbnu.ac.kr)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

2017년 5월에 출범한 문재인 정부는 도시 쇠퇴 문제를 해결하고자 도시재생 뉴딜 정책을 추진하였다. 그리고 2018년 정부의 「내 삶을 바꾸는 도시재생 뉴딜 로드맵」 주요 내용으로 ‘지역공동체가 주도하여 지속해서 혁신하는 도시조성, 살기 좋은 대한민국’을 비전으로 삶의 질 향상과 도시 활력 회복, 일자리 창출, 공동체 회복 및 사회통합을 정책 목표로 수립하였다(국토교통부, 2018).

그동안 정부에서는 2020년 11월 24일 기준으로 도시재생 뉴딜사업이 전국적으로 181개 지자체에서 총 354개의 사업이 진행 중이다. 그리고 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 경남 하동을 포함한 4곳에서 마중물 사업과 뉴딜사업 이전인 2016년에 선정된 2곳 등 총 6곳의 사업 완료를 시작으로, 향후 도시재생 뉴딜사업의 성과가 본격적으로 확산될 것으로 기대하고 있다(국토교통부, 2020d).

충청북도에서는 2017년과 2018년에 각 4곳을 도시재생 뉴딜사업으로 지정받았다. 그리고 2019년과 2020년에는 각 8곳을 도시재생 뉴딜 사업으로 지정받아 전체 24곳에서 원도심 도시쇠퇴에 대응하여 도시재생 활성화 계획에 따라 사업을 추진 중이다(충청북도 도시재생지원센터, 2021).

청주시에서는 2017년에 공모한 ‘운천·신봉동 일반근린형’ 도시재생 뉴딜사업과 ‘우암동 중심지가치형’ 도시재생 뉴딜사업이 선정되었다. 그리고 2018년에 ‘내덕1동 주거지 지원형’ 도시재생 뉴딜사업, 2019년에 ‘영운동 주거지지원형’ 도시재생 뉴딜사업 등 4곳이 선정되었다.

본 연구의 배경으로는 현재 전국 447개의 도시재생사업(연도별 2014년~2020년 기준) 중 일반근린형 도시재생 뉴딜사업이 157개 사업으로 가장 많은 비율(약 35%)을 차지하고 있다. 이 중에 2017년에 ‘일반근린형’ 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 전국의 15곳은 마중물 사업이 2021년까지 완료될 계획이다. 충청북도에서 ‘일반근린형’ 뉴딜사업으로 선정된 사업 중 가장 빨리 완료되는 사업은 청주시 ‘운천·신봉동 일반근린형’ 뉴딜사업으로 2021년까지 마중물 사업이 완료될 예정이다. 따라서 청주시에서는 2017년에 시범사업으로 선정된 ‘운천·신봉동’ 일반근린형 도시재생 뉴딜 사업에 대하여 추진 현황 점검 및 미진한 사항에 대하여 전반적으로 검토할 필요성이 대두되었다(박정은·홍나은, 2020).

본 연구의 목적은 청주시 ‘운천·신봉동 일반근린형’ 도시재생 뉴딜사업과 관련하여 선행연구를 통하여 전국의 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 주요 특징과 함께 추진 실태에 관한 문제점을 분석한다. 그리고 본 뉴딜사업에 참여하는 주체들을 대상으로 1:1 심층면접방식(IDI, In-Depth Interview)으로 현장 도시재생 전문가의 인터뷰 등을 통하여 도시재생사업의 추진과정에서 어려운 점 등 정성적

의견을 조사한다. 또한, 이 조사 결과 내용을 종합하여 일반근린형 뉴딜 사업의 공통된 문제점들을 분석하고, 이에 대하여 성공적이고 지속 가능한 일반근린형 도시재생 뉴딜사업이 추진될 수 있도록 법률·제도적 개선 방안을 제시하고자 하는 것이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 대상은 충청북도 청주시 운천·신봉동 874-1 일원 운천·신봉동 도시재생 뉴딜사업 지역이며, 본 연구의 시간적 범위는 2017년 12월 운천·신봉동 도시재생 뉴딜 선정 시점부터 2021년 12월 운천·신봉동 도시재생 뉴딜사업 완료 시점까지로 한정하였다. 본 연구의 공간적 범위는 2017년 도시재생 뉴딜 시범사업 대상지로 선정된 청주시 운천·신봉동 지역을 중심으로 충청북도 내 지역으로 한정하였다.

본 연구의 방법은 제2장에서 도시재생의 개념 및 추진상황을 설명하고, 2020년까지 선정된 447곳의 도시재생사업과 충청북도에 선정된 24곳의 사업에 대한 추진현황을 검토하였다. 그동안 진행해온 도시재생 선도사업 및 뉴딜사업 관련 선행연구를 중심으로 분석하고 선행연구와의 차별성을 제시하였다.

제3장에서는 충청북도 내 도시재생 일반근린형 뉴딜사업의 하드웨어(H/W, Hardware) 사업과 소프트웨어(S/W, Software) 사업을 분류하고, 2017년 선정된 청주시 운천·신봉동 일반근린형 도시재생 뉴딜사업과 비교 분석하였다. 또한 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 문제점을 도출하기 위하여 청주시 운천·신봉동 뉴딜사업의 참여 주체별 현장 도시재생 전문가 5인을 선정하여 1:1 심층 면접 조사(IDI, In-Depth Interview) 방식 과 전화 조사 방식을 혼용하여 행정의 입장과 중간지원조직의 입장 그리고 주민의 입장에서 인터뷰를 진행하였다.

제4장에서는 도시재생 선도사업 및 뉴딜사업 관련 선행연구 문헌에서 도출한 문제점과 도시재생 전문가 인터뷰를 통하여 문제점을 분류하고, 2021년 마중물 사업이 완료되는 운천·신봉동 일반근린형 뉴딜사업을 중심으로 문제점을 분석하였다. 그리고 충청북도 내 진행 중인 사업 및 전국의 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 공통된 문제점을 해결할 수 있도록 법률·제도적 개선방안을 제시하고자 하였다.

제5장에서는 결론과 정책적 제언, 연구의 한계와 향후 연구 방향을 설명하였다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

### 1. 도시재생 뉴딜 사업 현황

1) 전국 도시재생 뉴딜 사업 현황

정부가 2017년부터 본격 추진한 도시재생 뉴딜사업은 더딘 예산집행, 구체적인 성과 미비 등의 한계가 발생하기도 하였다(변혜선, 2020a). 정부에서는 이러한 한계를 보완하고 실행력을 강화하기 위하여 2019년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 약칭으로 “도시재생법” 으로 한다)」을 개정하여 도시재생 혁신지구, 도시재생 인정사업, 도시재생 총괄 사업관리자 제도 등 3가지 도시재생 시행 수단(2019년 11월 28일 시행)을 도입하였다(변혜선, 2020a).

정부에서는 <표 1>과 같이 2014년도 선도지역을 시작으로 2017년도부터 범정부적으로 도시재생 뉴딜 사업정책을 본격적으로 추진하면서 매년 대상지를 선정하고 있으며, 2020년 12월 말 기준 총 447곳을 선정하였다.

표 1. 전국 도시재생(선도, 일반, 뉴딜) 사업 연도별 선정 현황

구분		2014	2016	2017	2018	2019	2020				합계	
							1차	2차	3차	소계		
2017 뉴딜 제도	우리동네살리기	-	-	17	17	18	-	10	-	10	62	
	주거지원형	-	-	16	28	19	-	4	5	9	72	
	2014 도입 제도	일반근린형	11	19	15	34	40	4	33	1	38	157
		중심시가지형	-	9	19	17	21	4	-	9	13	79
	경제기반형	2	5	1	3	2	-	-	1	1	14	
2018	특별재생(포항충해)	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	
2019 신규 제도	총괄사업관리자*	-	-	-	-	(2)	(8)	-	(16)	(24)	(26)	
	혁신지구	-	-	-	-	4	-	-	2	2	6	
	인정사업	-	-	-	-	12	15	-	29	44	56	
총 사업대상지 수		13	33	68	100	116	23	47	47	117	447	

주\*: 총괄사업관리자 26곳 중 2019년은 중심 1, 주거지 1유형 및 2020년은 선정유형과 중복선정으로 괄호“( )”로 표기  
출처: 국토교통부(2020abc) 보도자료 및 박혜성·김주연(2021) 자료를 참조하여 재구성(수정 인용)

2) 충청북도 도시재생 뉴딜사업 현황

충청북도는 2020년 말 기준으로 24개의 도시재생 뉴딜사업이 선정되었다. 그리고 충청북도는 타 광역 지자체보다 전체 사업 대상지 개수가 상대적으로 적지만, 기초 지자체의 개수(11개)가 적은 것을 고려하면 충청북도는 1개 기초 지자체당 2.4개의 사업을 진행하고 있다(변혜선, 2020a).

충청북도는 <표 2>에서 우리동네살리기, 주거지지원형은 2곳(영동군, 음성군)을 제외하고는 모두 시(市) 지역에서 추진하고 있다. 따라서 실제로 군(郡) 지역보다 시 지역의 원도심이 오래되고 밀집된 노후 주거지가 많고, 주택의 노후도 및 주거지의 도로 여건이 더욱 심각한 것으로 나타나고 있다(변혜선, 2020a).

또한, 일반근린형에서도 군 지역의 참여(4곳)가 적극적으로 나타나는데, 주로 읍소재지를 대상으로 사업을 준비하면서 이러한 지역이 상업과 주거가 혼합된 지역으로 일반근린형에 적합하기 때문으로 파악하고 있다(변혜선, 2020a). 그리고 중심시가지형은 2019년까지 2개소가 선정되어 타 광역지자체에 비해 적은 편이었으나, 2020년에는 제천시와 단양군에서 적극적으로 공모에 도전하여 신규로 2곳이 선정되었다.

마지막으로 2019년도에 새롭게 도입된 도시재생 뉴딜사업 방식 중에서 인정사업은 2020년에 활성화 지역 이외의 지역을 대상으로 노후 공공청사를 신축하거나 소방서 이전 용지 및 군사시설 이전 적지를 활용하여 시 지역에서 1곳, 군 지역에서 2곳 등 총 3곳이 선정되었다.

표 2. 충청북도 내 도시재생 뉴딜사업 선정 현황(선정연도: 2017~2020년) (2020년 12월 기준)

기초자치단체	우리동네살리기	주거지지원형	일반근린형	중심시가지형	인정사업	합계
청주시	-	2(2018, 2019)	1(2017)	1(2017)	-	4
충주시	1(2019)	1(2017)	1(2018)	1(2019)	1(2020)	5
제천시	2(2017, 2018)	1(2020)	-	1(2020)	1(2019)	5
음성군	-	1(2018)	1(2019)	-	1(2020)	3
괴산군	-	-	1(2019)	-	-	1
옥천군	-	-	1(2019)	-	-	1
증평군	-	-	-	-	1(2019)	1
단양군	-	-	-	1(2020)	-	1
영동군	1(2020)	-	-	-	1(2020)	2
진천군	-	-	1(2020)	-	-	1
총합	4	5	6	4	5	24

출처: 충청북도 도시재생지원센터(www.churc.or.kr, 2021) 및 변혜선(2020a) 자료를 참조하여 재구성(수정 인용)

## 2. 연구조사 방법론

### 1) 연구조사 방법의 종류

일반적으로, 사회과학 분야에서 연구조사 방법의 종류는 <표 3>과 같이 정성적 조사 방법과 정량적 조사 방법으로 구분할 수 있다. 본 연구에서는 연구조사 방법론 중에서 참여 주체별 1:1 심층 면접 조사와 같은 비 통계적 내용분석을 위하여 대표성이 있는 소규모의 표본을 대상으로 하는 정성적 조사 방법을 적용하였다.

표 3. 연구조사 방법의 종류

구분	정성적 조사방법	정량적 조사방법
목적	행동이나 태도의 원인/동기에 대한 질적인 (Qualitative) 이해를 얻기 위한 조사	행동이나 태도의 원인/동기에 대한 양적인 (Quantitative) 이해를 얻기 위한 조사
표본	대표성 있는 소규모의 표본을 대상으로 하며, 대상자를 한 개인으로 기술하고 이해함	대표성 있는 대규모의 표본을 대상으로 하며, 대상자를 집단의 일부분으로 기술하고 이해함
데이터 및 자료분석	비정형적 데이터(응답자의 언어, 관찰결과 등)로 비통계적 내용분석	정형적 데이터 및 수치 데이터로 통계적 분석
예시	심층면접조사(IDI), 좌담회(FGI), 델파이조사(Delphi method), 관찰조사(Town watching, Home visit, Video Ethnography, Shadow Tracking 등)	패널조사, 트래킹 조사, 면접조사, 전화조사, 온라인조사, 우편/팩스 조사, 테스트조사(CLT, Gang Survey, HUT), 관찰조사(미스터리 쇼핑, 전화모니터링 등)

출처: 한국고객만족경영학회(www.kcsma.or.kr, 2021) 자료를 참조하여 재구성(수정 인용)

### 2) 정성적 조사 방법의 선정

정성적 조사 방법의 주목적은 연구자가 다른 사람의 관점에서 그 사람의 마음속에 무엇이 있는가를 인터뷰를 통하여 특별한 정보를 얻는 것이다(Merriam, 2005; 강운수 외(역), 2005). 정성적 조사 방법에는 <표 3>과 같이 IDI, FGI, 델파이조사 등 다양한 방법이 있다.

본 연구에서는 정성적 조사 방법으로 참여 주체별 의견 청취를 위한 1:1 심층면접조사(IDI) 방법을 선정하였다. 그 이유는 FGI 방법보다 민감한 이슈를 다루기가 쉽고, 다른 사람을 의식할 필요가 없으며 긴 시간을 내기 어려운 사람들을 한 장소에 모으기 힘들 때 용이하기 때문이다. 또한, 도시재생의 문제점 등 민감한 이슈에 대하여 참여 주체 간 공평한 발언 기회를 가지고 다양한 의견들을 표출할 수 있다. 다만, 본 연구 시점에 코로나19 감염병 확산으로 대면 인터뷰를 지양하고 비대면(전화 조사방식) 인터뷰로 진행하였다.

### 3. 선행연구의 검토 및 차별성

#### 1) 전국 도시재생 선도사업과 뉴딜 사업의 문제점 및 개선방안 선행연구

2014년부터 시행한 13개 도시재생 선도사업을 대상으로 2016년 사업이 종료된 11개 근린재생형과 2018년까지 종료를 앞둔 천안시 동남구 선도사업의 정량적 자료와 정성적 성과 자료를 분석하여 도시재생사업의 문제점과 개선방안을 모색하는 연구(안현진 외, 2019; 류신현·임남기, 2019)와 2017년부터 도시재생 사업 추진 4년 차에 접어든 도시재생 뉴딜사업의 사회적 파급효과 분석 방법 등 중간평가 연구(이진희 외, 2020; 김민재, 2020; 이상준, 2021) 그리고 구체적인 도시재생 뉴딜사업 대상지 중심으로 주민참여 방안 제시와 도시재생 전문가의 인터뷰를 통한 문제점과 개선방안을 도출하는 연구가 진행되었다(변혜선, 2021).

#### 2) 전국 도시재생 선도사업과 뉴딜 사업의 활성화 방안 선행연구

전국의 선도사업을 대상으로 마무리 단계에 접어든 근린재생형 도시재생사업의 효과분석(유승수 외, 2014), 주민참여(이나영·안재섭, 2017), 통합적 접근방식(이정혜·김현숙, 2018), 자원조달방법(박종현·김재태, 2018), 사업간 연계성(박성남, 2018), 일자리 창출(임상연 외, 2020), 로컬 거버넌스(이나영, 2020)를 통한 활성화 방안연구와 도시재생 뉴딜사업에서 가장 많이 선정된 일반근린형의 성과지표 중요도 분석(조장수 외, 2019), 활성화 계획 내 주민이 바라는 방향성과 부합성(박현정·이희정, 2020), 주민의 요구도 파악(박혜성·김주성, 2021) 그리고 도시재생사업 7년 경과 시점에 활성화되지 않는 주요 문제점 분석과 사업방식의 재설계를 제안(이태희, 2021)하는 연구가 진행되었다.

#### 3) 충청북도 내 도시재생 선도사업과 뉴딜 사업의 추진현황 및 개선방안 선행연구

도시계획 패러다임의 변화로 2014년 선도사업부터 2020년 뉴딜사업까지 충청북도의 역할과 지원 등 장기적 도시재생 전략을 모색하는 연구(정삼철 외, 2015; 김중헌 외, 2016; 변혜선, 2019ab)와 청주형 도시재생 2.0 및 정책(황재훈, 2019; 황희연, 2019), 청주시 경제기반형 선도사업(홍병곤, 2019; 윤현위·이범훈, 2020) 그리고 2019년 뉴딜사업의 새로운 수단별 대응 방안 및 현장지원센터의 운영실태 개선방안(변혜선, 2020ab), 어울림 센터의 구체적 운영방안(김영환, 2020)을 제안하는 연구가 진행되었다.

표 4. 선행연구 요약

연구주제(연구대상)	연구방법	연구결과
1. 전국 도시재생사업의 문제점 및 개선방안	사례분석 FGI분석 효과분석	- 도시재생사업 및 뉴딜사업 사례선정, 문제점 및 개선방안 제시 - 도시재생 분야 전문가 6인 대상으로 문제점 및 개선방안 제시 - 뉴딜사업 4년 차 사회적 파급효과 분석 CVM과 CM 모형 적용
2. 전국 도시재생사업의 활성화 개선방안	사례분석 성과지표분석 정책평가분석	- 도시재생활성화 사례분석, 정책·제도적 측면 대응방안 제시 - 일반근린형 89곳 성과지표로 상대적 중요도 분석 및 활성화 - 도시재생활성화 미진사유 분석 및 정책 목적 재설계 제안
3. 충북 도시재생사업의 추진현황 및 개선방안	사례분석 개정법률분석 현장방문면접	- 충북 도내 시군별 도시재생사업 문제점 및 개선방안 도출 - 「도시재생법」 한계를 극복하기 위한 개정법 대응방안 제시 - 충북 도내 현장지원센터 방문면접, 문제점 및 개선방안 제시

## 4) 선행연구와의 차별성

본 연구에서 선행연구와의 차별성은 네 가지로 구분할 수 있으며, <표 5>와 같이 요약하였다.

첫째, 선행연구에서 진행하지 않은 충청북도 내 2017년부터 2020년까지 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 대상지를 H/W와 S/W로 분석하였다.

둘째, 올해 마중물 사업이 완료 예정인 청주시 운천·신봉동 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 대상지를 선정하여 관련 문헌 자료를 분석하였다.

셋째, 본 연구에서는 정성적 조사 방법 중 참여 주제별 1:1 심층면접조사(IDI) 방식으로 도시재생 전문가의 인터뷰를 통하여 문제점 및 개선방안을 도출하였다.

넷째, 본 연구의 연구대상과 연구방법 그리고 연구결과를 바탕으로 법률·제도적으로 개선방안을 제안하였다는 점에서 차별성이 있다.



표 5. 선행연구와의 차별성

연구대상	연구방법	연구결과
청주시 운천·신봉동 일반근린형 도시재생 뉴딜사업	1. 문헌분석	- 전국 및 충북 도내 도시재생사업의 문제점 및 활성화 개선방안 등 분석
	2. 심층면접 조사방식 (IDI)	- FGI 방법은 면접대상자를 특정시간·장소에 모여 심층면접조사 등 불편 - IDI 방법은 1:1 심층면접방식으로 다른 사람을 의식할 필요가 없음 (코로나19 확산 예방을 위하여 대면방식을 비대면방식(전화)으로 조사) - 지자체(1명), 중간지원조직(3명), 도시재생추진협의회(1명) 등 5명 선정
	3. 법률·제도적 개선방안 분석	- 앵커시설 토지매입 어려움 개선 제안(「도시재생법」 매도청구권 신설) - 도시재생 지원금의 유연성 개선 제안(「도시재생법」 특별기금 설치) - 현장지원센터 중간지원조직의 명칭 및 법적지위 설립 근거 신설(「도시 재생법」 조항 신설), 업무구분 및, 조직·운영 등 명문화(지자체 조례개정)

### Ⅲ. 도시재생 뉴딜사업의 사례 분석

#### 1. 연구분석의 틀

본 연구에서는 2017년에 ‘일반근린형’ 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 전국 15곳의 마중물 사업(4년)이 올해 2021년까지 완료된 시점이다. 따라서 청주시 ‘운천·신봉동 일반근린형’ 뉴딜사업 하나의 사례분석으로 <그림 1>과 같이 연구분석 모형을 설계함으로써 객관성을 확보하고자 하였다.

첫째, 도시재생사업과 관련하여 선행연구를 통하여 전국의 도시재생 선도사업 및 뉴딜사업의 주요 특징과 함께 추진 실태에 관한 문제점을 분석하여 공통적인 실문 문항을 구성하였다.

둘째, 본 뉴딜사업의 도시재생 거버넌스 구조상 참여 주체별 대표성 있는 도시재생 전문가의 1:1 심층면접 방식(IDI)을 통하여 도시재생사업의 추진과정에서 어려운 점 등 정성적 의견을 조사하였다.

셋째, 도시재생 전문가의 인터뷰 의견 중 제도개선이 필요한 공통된 문제점들을 선정하여, 성공적이고 지속 가능한 도시재생 뉴딜사업이 추진될 수 있도록 법률·제도적 개선 방안을 제시하고자 하였다.



그림 2. 연구분석의 틀

## 2. 도시재생 거버넌스 구조 및 심층면접조사(IDI) 대상자 선정

도시재생 거버넌스 구조는 <그림 2>에서 ① 행정조직은 예산확보 및 관련 시책을 수립·추진하는 역할과 ②~④ 중간지원조직은 도시재생 활성화 시책 발굴 및 전문가 육성·파견, 지역 단위 도시재생 추진협의회와 사업단위 주민·상인 협의체 지원 등 역할 그리고 ⑤ 주민협의체는 주민참여 및 주민공동체 활성화, 자생력을 갖춘 주민조직 운영 등 역할의 인식 차이에서 문제점 등 의견을 제시할 수 있다.

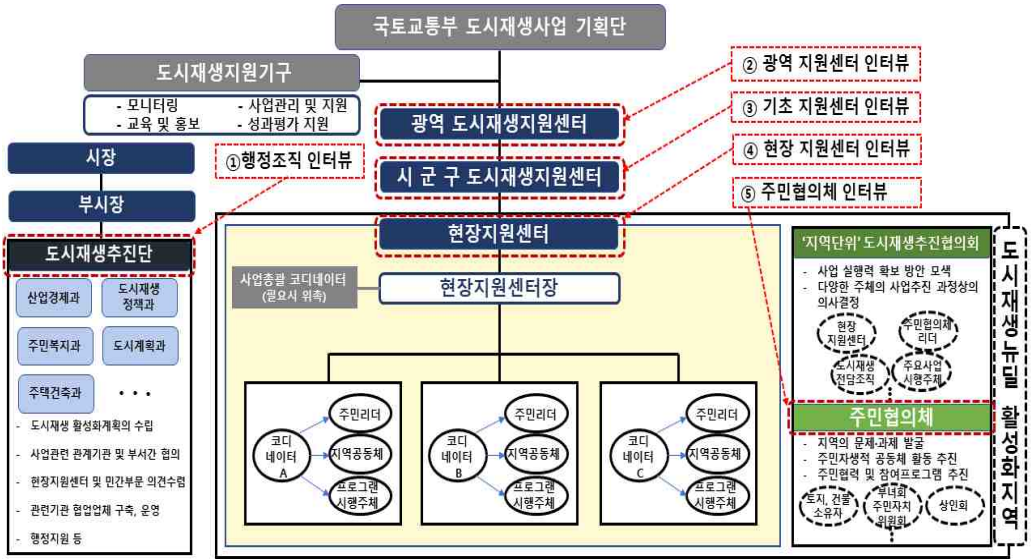


그림 2. 도시재생 거버넌스 기반 구조(국토교통부, 2020e) 예시

심층면접조사(DD) 대상자는 도시재생 거버넌스 구조 기관별 ① 행정조직(1명), ②~④ 중간지원조직 (광역 1명, 기초 1명, 현장 1명), ⑤ 주민협의체(1명) 등에서 대표성 있는 5명을 <표 6>과 같이 선정하였으며, 전화조사 방식을 혼용하여 2021년 4월 12일부터 2021년 4월 15일까지 인터뷰를 진행하였다.

표 6. 참여주체(도시재생 전문가)별 인터뷰 대상자

구분	행정조직	중간지원조직(도시재생지원센터)			도시재생추진협의회
	①도시재생과	②광역	③시군구	④현장	⑤주민협의체
소속기관	청주시청	충북연구원	충북대학교	청주시청(직영)	지역주민
성별	남	여	남	남	여
연령	40대	20대	40대	30대	60대
직업(직책)	주무관	전문연구원	팀장	센터실장	주민대표 회장
경력기간 (해당사업)	약 2년 (순환근무 지양)	약 5년 (2019년 수탁)	약 4년 (2018년 수탁)	약 3년 (2019년 개소)	약 5년 (30년 이상 거주)
인터뷰일자	2021.4.12	2021.4.13	2021.4.14	2021.4.15	2021.4.15



#### 4. 운천·신봉동 도시재생 뉴딜 사업의 추진현황 및 특징

##### 1) 운천·신봉동 도시재생활성화 사업

운천·신봉동 일원은 주변 개발사업의 미진으로 주민들을 위한 인프라 부족, 혐오 시설(송절동 도축장)의 유지 관리 실패로 악취가 발생하여 주민이 타지역으로 진출하였으며, 직지 문화산업 특구 등 개발 규제로 인한 기반시설의 노후화, 상권의 침체로 인하여 젊은 층들이 주변 지역으로 진출하고 노령인구가 증가하였다. 또한 이 지역은 관광·문화 자원 등 다양한 역사시설과 문화시설이 있지만, 방문객들을 위한 인프라 부족으로 방문객이 유입 제한을 받으면서 주변 지역 상권이 감소하였다. 청주시는 운천·신봉동 도시재생 뉴딜사업의 비전 및 목표와 추진전략을 도출하기 위하여 정체성 강화, 공동체 회복, 지역경제 활성화를 중심으로 쇠퇴현황을 분석한 결과, “역사의 층을 새롭게 전승하는 ‘유쾌한 문화혁명 프로젝트’ ” 라는 비전을 제시하고 <표 7>과 같이 사업의 목표 및 추진전략을 설정하였다(청주시, 2018).

표 7. 운천·신봉동 도시재생 뉴딜사업의 목표 및 추진전략

사업목표	추진전략	세부과제	부처연계/지자체연계
1.장소의 기억을 잃어내다	1)문화거점 조성 2)문화생태계 조성	①구루물 아지트 조성 ②구루물 문화학당 프로그램 운영 ③디지털 헤리티지 체험마당 조성	- 유네스코 국제기록유산센터 조성 - 고인쇄박물관 사무실 이전
2.생각의 차이를 좁히다	1)주거환경 및 기반 시설 정비 2)문화공동체 활성화	①마을안전·편의시설 조성사업 ②마을 기반시설 확충 사업 ③구루물 생활공동체 협동조합 구성 및 운영	- 직지 둘레길 조성
3.새로운 문화를 만들다	1)문화거리 조성 2)지속가능성 확보	①역사문화가로 조성 ②구루물 터 축제 활성화 ③청년문화가로 조성	- 직지코리아 국제페스티벌 활성화 - 직지 특구 내 대체도로 개설

출처: 운천·신봉동 현장지원센터(2020), 2020 충청북도 도시재생 뉴딜성과 발표회(2020.11.26.) 자료 참조.

##### 2) 운천·신봉동 도시재생 뉴딜사업의 현황

청주시는 2018년에 운천·신봉동 도시재생활성화계획을 확정하고 <표 8>과 같이 미중물 사업으로 구루물 문화거점 강화, 구루물 공동체 회복, 문화가로 이미지 제고라는 세 가지 목표를 수립하였다.

첫째, 구루물 문화거점 강화 목표는 지역이 보유한 역사적 정체성을 활용하여 창의적 공간을 조성하고 문화 서비스를 확충하여 역사·문화·예술이 복합된 새로운 역사문화생태계를 조성하는 것이다.

둘째, 구루물 공동체 회복 목표는 지역주민이 주체적으로 참여하여 활동할 수 있는 공동체 프로그램

을 마련하여 주민·지자체·사회적 경제조직 등이 협력체계를 구축하는 것이다.

셋째, 문화가로 이미지 제고 목표는 직지를 테마로 한 거리 활성화 및 기존 축제와 연계한 이미지를 확립하여 역사문화와 지역경제가 함께 만드는 문화거리를 조성하는 것이다.

표 8. 운천·신봉동 도시재생 뉴딜사업의 연차별 추진계획 (단위: 백만 원)

사업명		사업비	2018	2019	2020	2021	
합계		58,877	8,529	28,827	18,901.5	2,619.5	
마을 물 사업	소개	16,600	2,509	8,470	5,201.5	419.5	
	구루물 문화거점 강화 (과거)	구루물 아지트 조성	6,820	2,000(부지매입)	3,820(공사착공)	1,000(관리운영)	-
		구루물 문화화당	200	33(운영계획)	56(프로그램)	65.5(참여홍보)	45.5(역량강화)
		디지털헤리티지	1,600	-	-	1,300(공사착공)	300(운영관리)
	구루물 공동체 회복 (현재)	마을안전·편의시설	865	-	-	865(공사착공)	-
		마을기반시설 확충	2,615	300(공사착공)	2,315(관리운영)	-	-
		구루물 협동조합	200	24(계획홍보)	66(사업시행)	76(지속진행)	34(맞춤진행)
	문화가로 이미지 제고 (미래)	역사문화가로 조성	1,640	(실시계획)	300(공사착공)	1,340(공사준공)	-
		구루물 터 축제	100	-	-	60(축제컨설팅)	40(축제지원)
		청년문화가로 조성	2,560	152(부지매입)	1,913(실시계획)	495(공사착공)	-
	부 처 연 계 사 업	소개	34,000	6,000	13,000	13,000	2,000
		구루물 문화거점	유네스코 국제기록 유산센터 조성	28,000	-	13,000 (실시설계 공모)	13,000 (센터착공)
문화가로 이미지		직지코리아 국제 페스티벌 활성화	6,000	600(축제진행)	-	-	-
지 자 체 사 업	소개	8,277	20	7,357	700	200	
	구루물 문화거점	고인쇄박물관 이전	377	-	377(박물관이전)	-	-
	문화가로 이미지	직지특구 대체도로	6,800	-	6,800(부지매입)	-	-
	공동체 회복	직지 둘레길 조성	500	-	-	500(공사운영)	-
현장지원센터 구성		600	20(센터구성)	180(센터운영)	200(센터운영)	200(센터운영)	

출처: 청주시(2018), 운천·신봉동 도시재생활성화계획(2018) 자료를 참조하여 재구성.

## 5. 도시재생 뉴딜 사업의 문제점 분석

### 1) 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 유형 분류

본 연구에서는 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 유형을 도시재생 활성화 계획의 단위사업 및 세부사업 항목을 참고하여 하드웨어(H/W) 사업과 소프트웨어(S/W) 사업으로 구분하였다. 이 분류 방법은 서울시 일반근린형 16개 사업의 사업유형 분석을 수행한 선행연구(박혜성·김주연, 2021)에서 제시한 분석의 틀을 기준으로 문화 활성화 프로그램에 새로이 역사문화(직지 문화 특구)를 포함하였다.

<표 9>에서 충청북도 내 일반근린형 도시재생 뉴딜사업으로 선정된 6개 지역의 활성화 계획에 따른 도시재생 사업 유형을 분석하였다. 이 지역의 도시재생 사업유형 106개를 분석한 결과, 하드웨어 사업 59개(56%), 소프트웨어 사업은 47개(44%)로 나타났으며, 하드웨어 사업의 비중이 12%p 높았다.

충청북도 내 소프트웨어(S/W) 사업을 구체적으로 분석한 결과, 첫째, 지역 활성화 프로그램 분야의 사업유형은 15개(14%)로 가장 많이 나타난 것은 충청북도의 낙후된 지역의 공동체 활성화를 위하여 문화·경제 부문의 다양한 프로그램 계획 때문으로 분석하였다. 둘째, 주민역량 강화 분야의 사업유형은 13개(12%)로 주민이 지역의 전문가로서 사회적 기업 등을 설립하여 다양한 주체로 활동할 수 있도록 도시재생 교육 등 역량 강화 프로그램을 만들어 지속 가능한 도시재생사업을 추진하기 위한 충청북도의 지향점과 일치한다. 그리고 주민이 스스로 교육을 통하여 지역 내 공동체 회복과 일자리 창출 요구가 맞물려졌기 때문으로 분석하였다. 셋째, 거버넌스 구축 분야의 사업유형은 13개(12%)로 지역주민들이 공동체 활성화를 위하여 스스로 주민제안 공모사업 기획·운영 등 참여기반 마련 활동이며, 향후 지역 내 마을기업 등 사회적 경제 육성의 기반이 될 수 있도록 활성화 계획에 반영하고 있는 것으로 나타났다.

특히, <표 9>에서 청주시 운천·신봉동 일반근린형 도시재생 활성화 계획의 단위사업 및 세부사업 항목을 참고하여 도시재생 사업유형 19개를 분석한 결과, 하드웨어(H/W) 사업은 9개(47%), 소프트웨어(S/W) 사업은 10개(53%)로 소프트웨어(S/W) 사업의 비율이 6%p 높았다. 그리고 소프트웨어(S/W) 사업의 지역 활성화 프로그램 분야에서 4개(21%)로 가장 높게 나타났다. 그 이유는 지역자산인 ‘직지 문화 특구’를 반영하였기 때문이다. 청주시에서는 비율이 높은 소프트웨어(S/W) 사업의 성공을 위하여 선행 사업으로 앵커시설 건립 등 하드웨어(H/W) 사업을 연차별로 차질 없이 추진하여야 한다.

표 9. 충청북도 내 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 유형 분석<sup>1)</sup> (단위: 개, %)

선정년 도	사업지역 (일반근린형)	하드웨어사업(H/W)										소프트웨어사업(S/W)							계 (개)		
		주민편의 공간조성					가로공간 환경개선					지역 활성화		주민 역량		거버넌스 구축		계 획			
	사업유형(a~s)	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q		r	s
2017	청주시 (운천·신봉동)	3	1	0	1	0	0	3	0	1	0	2	0	2	3	0	0	1	1	1	19
		9(47%)										10(53%)									
2018	충주시(문화동)	2	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	1	14
2019	음성군(음성읍)	1	0	1	2	1	6	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	1	1	1	18
2019	괴산군(괴산읍)	2	1	0	1	0	4	1	0	0	0	2	2	0	0	1	1	1	0	1	17
2019	옥천군(옥천읍)	1	1	0	2	0	3	3	0	0	0	1	1	0	1	4	2	0	0	1	20
2020	진천군(진천읍)	2	0	0	2	1	2	1	1	1	1	0	2	0	0	2	1	1	0	1	18
계(사업유형 개수)		11	4	2	9	3	16	10	1	2	1	6	7	2	6	7	5	5	3	6	106
백분율(%)		45(43%)					14(13%)					15(14%)		13(12%)		13(12%)		6 (6%)	100		
		59(56%)										47(44%)							100		

출처: 충청북도 도시재생지원센터(churc.or.kr, 2021) 및 충청북도 내 6개 도시재생활성화계획 자료 참조.

## 2) 선행연구를 통한 도시재생사업의 공통 문제점 도출

본 연구에서는 도시재생 뉴딜사업의 주요 문제점을 연구한 최신 선행연구 5편(a~e)을 기준으로 <표 10>과 같이 세부 문제점 26개 항목을 도출하였다. 그리고 선행연구에서 4회 이상 언급된 공통 문제점 8개 항목을 선정하여 참여주체에게 심층 면접 조사(IDI)를 적용 시, 객관성을 확보하고자 하였다.

1) 본 연구에서 일반근린형 도시재생사업의 유형 분석에서 하드웨어(H/W) 사업의 세부지표(a: 앵커시설, b: 공원조성, c: 녹화사업, d: 주차장, e: 집수리, f: 기타 공간, g: 도로정비, h: 경관개선, i: 보안시설, j: 편의시설)와 소프트웨어(S/W) 사업의 세부지표(k: 문화, l: 경제, m: 지역축제, n: 도시재생교육, o: 주민교육, p: 공동체 활성화, q: 마을기업, r: 조직 운영, s: 활성화계획 수립 등) 내역은 선행연구(박혜성·김주연, 2021)에서 자세히 참조할 수 있다.



표 10. 선행연구를 통한 도시재생사업의 문제점 분석

구분	주요 문제점	세부 문제점 내용	선행연구					공통 문제점	
			a	b	c	d	e	횟수	선정
행정조직	사업선정기준	① 정부 주도의 획일적 사업지침 및 추진	○	○			○	3	
		② 현장 전문인력 부족 및 외형적 성장 사업		○		○	○	3	
	예산수립 및 집행	③ 앵커시설 등 대상 사유지 매입의 어려움	○	○	○	○	○	5	√
		④ 단위 사업별 예산 집행의 일정변경 유발	○	○	○		○	4	√
		⑤ 획일적인 국비예산 지원	○	○			○	3	
		⑥ 미중물 사업종료 후 추진동력상실		○		○	○	3	
		⑦ 사업지연에 따른 예산이월 제도 부재	○	○	○	○	○	5	√
		⑧ 단기성과보다 중장기적 사업기간 부재		○		○	○	3	
		⑨ 예산확보 시기 불일치에 따른 사업지연	○	○	○		○	4	√
	사업절차 및 담당자 변경	⑩ 사업지 선정후 주민반발로 사업계획변경	○	○	○		○	4	√
		⑪ 기피부서로 잦은 인사이동	○	○				2	
공간조직	도시재생대학 운영	⑫ 운영주체에 따라 단계별 교육제공 한계	○			○	○	4	
		⑬ 교육에 사업지구 실거주민의 참여 저조	○	○		○		3	
	업무권한의 모호성	⑭ 강성주민의 요구사항 등 결정권한 없음		○	○	○		3	
		⑮ 전문인력부족 및 업무결과 등 책임문제		○	○	○		3	
		⑯ 직영현장센터의 예산집행 자율성 부재		○	○	○		3	
		⑰ 지역주민 소유 부지매매의 협의 어려움			○		○	2	
	신분보장의 불안성	⑱ 기간직 신분으로 근무여건 개선 필요	○	○	○	○		4	√
		⑲ 현장센터장 임명 및 적절한 보수 필요		○	○	○		3	
⑳ 역량 갖춘 코디네이터 채용 및 적정보수			○	○	○		3		
주민협의체	주민협의체 대표성	㉑ 지역주민들이 인정하는 대표 선출 필요	○		○	○	○	4	√
		㉒ 주민 참여없는 주민협의체 구성 문제	○				○	2	
	주민과 협의	㉓ 사업 추진 시 주민과 의견 대립으로 갈등	○					1	
		㉔ 사업 진행 시 지역 주민과의 소통 필요	○	○	○	○		4	√
	주민협의체의 불충분한 권한	㉕ 주민들의 의견이 충분히 반영되지 못함	○	○			○	3	
		㉖ 해당지역 통반장, 자생단체장 중심 운영	○					1	

출처: (a)황윤식 외(2019), (b)박정은·홍나은(2020), (c)변혜선(2021), (d)이상준(2021), (e)이태희(2021) 자료(수정 인용).

본 연구에서는 선행연구(황윤식 외, 2019; 박정은·홍나은, 2020; 변혜선, 2021; 이상준, 2021; 이태희, 2021)를 통한 도시재생사업의 문제점에 관하여 하나의 사례연구에 적용함에 따라, <표 11>과

같이 일반적인 객관성을 확보하기 위하여 공통 문제점 8개 항목 외에 도시재생 거버넌스 구조상 참여주체별 상호 협의과정에 필요한 주요 문제점에 공통질문(㉠~㉢)을 중복으로 추가하여 설문 항목을 설계하였다.

표 11. 선행연구에서 선정된 도시재생사업의 설문항목 설계

구분	주요 문제점	세부 문제점 (<표 10>에서 선정)	참여주체별 설문 항목 설계	
행정조직	예산 수립 및 집행	㉢ 앵커시설 등 대상 사유지 매입의 어려움	1. 도시재생 뉴딜사업추진 시 가장 어려운 점은 무엇인가요? 2. 사업기간이 4년으로 2021년까지 완료가 가능한지요?	
		㉣ 단위 사업별 예산 집행의 일정변경 유발 ㉤ 예산확보 시기 불일치에 따른 사업지연	3. 사업지연에 따라 예산의 집행률이 저조한데, 사업기간 완료 2021년 이후의 대책은 무엇인지요?	
		㉦ 사업지연에 따른 예산 이월 제도 부재	4. 마중물 사업과 연계사업의 지연에 대한 방안은 무엇인지요?	
	사업절차 담당변경	㉧ 사업지 선정후 주민 반발로 사업계획변경	5. 공동체 활성화 등 주민협의체와의 협의는 어떻게 진행하고 있는지요?	
중간지원조직	행정조직 업무협의 공통질문 (㉠추가)	㉢ 앵커시설 등 대상 사유지 매입의 어려움 ㉣ 단위 사업별 예산 집행의 일정변경 유발 ㉤ 예산확보 시기 불일치에 따른 사업지연 ㉦ 사업지연에 따른 예산 이월 제도 부재	1. 도시재생 뉴딜사업추진 시 가장 어려운 점은 무엇인가요? 2. 사업기간이 4년으로 2021년까지 완료가 가능한지요? 3. 사업지연에 따라 예산의 집행률이 저조한데, 사업기간 완료 2021년 이후의 대책은 무엇인지요? 4. 마중물 사업과 연계사업의 지연에 대한 방안은 무엇인지요? 5. 행정조직과의 업무 협의 및 지원은 협조가 잘되는지요?	
		신분보장 불안성	㉨ 기간직 신분으로 근무여건 개선 필요	6. 지원센터 조직운영과 사업기간 종료 후 지속성 부족에 대한 방안은 무엇인지요?
		주민대표 업무협의 공통질문 (㉡추가)	㉩ 사업지 선정 후 주민 반발로 사업계획변경	7. 공동체 활성화 등 주민협의체와의 협의는 어떻게 진행하고 있는지요?
주민협의체	행정조직 업무협의 공통질문 (㉠추가)	㉢ 앵커시설 등 대상 사유지 매입의 어려움	1. 도시재생 뉴딜사업추진 시 가장 어려운 점은 무엇인가요?	
	주민대표 인정필요	㉪ 지역주민들이 인정하는 대표 선출 필요	2. 주민대표로서 주민협의체의 역할 및 활동은 무엇인가요?	
	주민협의 소통필요	㉫ 사업 진행 시 지역 주민과의 소통 필요	3. 지역 거주 주민들의 요구사항은 무엇인가요? 4. 상가 운영 주민들의 요구사항은 무엇인가요?	

4) 참여주체(도시재생 전문가) 인터뷰를 통한 도시재생사업의 문제점 분석

본 연구에서는 <표 12>에 인터뷰 내용을 요약하였으며, 선행연구(박정은·홍나은, 2020)에서 제시한 도시재생 뉴딜사업의 실효성 제고 기준에 따라 개선이 필요한 문제점 3가지(A, B, C)를 우선 선정하였다.

표 12. 참여주체(도시재생 전문가) 인터뷰를 통한 도시재생사업의 문제점 분석

구분	인터뷰 질문(A, B, C: 우선 선정)	인터뷰 내용 요약
행정 조직 (지자체 1명)	1. 도시재생 뉴딜사업추진 어려운 점 (A: 부지확보의 어려움)	- 사업완료 단계에서 구루물아지트 등 앵커시설 대상 토지매입이 토지소유자의 반대로 어려움 있음 - 연내 협의 완료하여 연계 사업과 동시에 착공 예정임
	2. 사업기간 2021년까지 완료 여부	- 올해 사업기간까지 완료를 목표로 사업을 추진 예정
	3. 예산집행률 및 2021년 이후 대책 (B: 사업추진지연에 따른 예산확보)	- 예산집행률은 연계사업과 복합적으로 추진되어 어려움 - 2021년까지 예산 미집행되지 않도록 연내 집행 예정
	4. 마중물 사업과 연계사업 지연 여부	- 유네스코 세계기록유산센터는 기존 건물 철거 후 착공
	5. 주민협의체와의 협의	- 올해 업무를 새로 맡아서 관련 협의체와 필요시 협의
중간 지원 조직 (광역· 기초· 현장· 3명)	1. 도시재생 뉴딜사업추진 어려운 점 (A: 부지확보의 어려움)	- 사업초 거주주민과 상권활성화에 참여하는 주민 간의 의견불일치로 협의가 어려웠으나, 지금은 원만히 갈등이 해결되어 상권활성화 및 문화가로사업 등 공사 착수 중임 - 구루물아지트 대상부지 소유자 일부가 토지매매에 반대로 착공이 어려워 사업이 지연됨
	2. 사업기간 2021년까지 완료 여부 (B: 사업추진지연에 따른 예산확보)	- 운천·신봉 지구는 2017년 12월 일반근린형 시범사업으로 선정된 후 2018년에 활성화 계획이 수립되어 재원 조달 및 집행 등 실제 사업은 2019년부터 진행되었음 - 현실적으로 2021년까지 사업기간이 종료되기 때문에 4년간 예산을 지원받지만 100% 집행은 어려움 예상
	3. 예산집행률 및 2021년 이후 대책 (B: 사업추진지연에 따른 예산확보)	- 행정에서는 2021년까지 예산집행을 못 하는 경우, 남은 예산은 국고에 반납하기 때문에 서둘러 보상, 착공을 서두르고 있으며, 2021년 이후 대책은 잘 모름, 대책필요
	4. 마중물 사업과 연계사업 지연 여부	- 유네스코 세계기록유산센터도 당초 용지매입이 어려워 사업대상지를 변경하여 보상 완료 및 착공 예정임
	5. 행정조직과의 협의	- 주민 간의 협의에 따라, 도시재생활성화 계획변경 및 심의 절차에 어려움 겪음(담당 공무원 순환근무 등)
	6. 지원센터 조직운영과 지속성 부족 (C: 중간지원조직의 근무여건 개선)	- 중간조직의 근무조건 개선하여 주민과 신뢰성 회복필요 - 코로나19로 지역 전문가 및 지역 공무원 육성, 현장활동가 육성 등, 지역주민 역량강화를 대면/비대면 병행
	7. 주민협의체와의 협의	- 2020년 주민협의체 재구성 후 주민 간 갈등 해결 협의
주민 협의체 (대표 1명)	1. 도시재생 뉴딜사업추진 어려운 점 (A: 부지확보의 어려움)	- 마중물 사업인 구루물아지트 토지매입 보상협의 안됨 - 지역거버넌스 활동공간 및 청년창업지원 플랫폼 부족
	2. 주민협의체의 활동사항	- 매주 수요일 10:00~12:00 센터에서 주민협의체 회의
	3. 지역거주 주민들의 요구사항	- 뉴딜사업으로 임대료상승 기대하며 철거개발을 반대
	4. 상가운영 주민들의 요구사항	- 전통문화를 계승하는 잔잔한 운리단길 조성 희망

## IV. 분석 결과

### 1. 문제점 분석 결과

본 연구에서는 선행연구 등 관련 문헌 자료 및 도시재생 전문가의 인터뷰 등을 통하여 청주시 운천·신봉동 일반근린형 마중물 사업이 추진되는 과정에서의 문제점을 도출하여 지속 가능한 도시재생사업이 될 수 있도록 개선방안을 제시하고자 하였다. 제3장에서 도출한 공통된 8개의 문제점 중 제도 개선이 우선 필요한 3개의 문제점을 세부적으로 분석하고 <표 13>과 같이 요약하였다.

표 13. 공통된 도시재생사업의 문제점 분석

공통 문제점	문제점 분석
<p>A. 부지확보의 어려움 (앵커시설 등 토지매입의 어려움)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 마중물 사업의 앵커 시설인 구루물 아지트 건축 지연</li> <li>- 사업계획서 제출 당시 6개 필지 소유자 조건부 매매계약 체결 및 활성화 계획 고시 이후 토지가격 상승 기대 및 건물철거 반대 등 사유로 2개 필지 토지소유자가 협의 보상을 거부함</li> <li>- 행정과 중간지원조직은 토지소유자의 의견을 수렴하여 도시재생사업의 불가피성과 적정가격(감정가격)으로 협의를 재요청 필요하며, 고시이전에 앵커시설 예정지 거주주민(토지소유자 등)의 이주대책을 수립하여 공동체 해체를 방지할 방안 강구 필요</li> </ul>
<p>B. 사업추진 지연에 따른 예산확보 (사업기간 종료 후 예산지원 제도)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2017년 뉴딜사업 공모 가이드에서는 사업계획서만 제출하여도 사업대상지로 선정하였음</li> <li>- 사업대상지로 선정된 지구는 2018년에 활성화계획을 수립 고시 후 2019년부터 본격적으로 사업을 착수함에 따라, 사업기간은 4년(2018~2021년)이지만, 실제 사업을 진행한 기간은 2년밖에 지나지 않아 2021년까지 사업을 완료하기에는 어려움 예상</li> <li>- 국비 지원은 2021년까지 지원되므로 2021년 이후 예산부족으로 사업중단 위기 및 도시쇠퇴 재발 우려가 있음으로, 2017년 선정사업에 대하여 사업 기간 연장 등 조치를 하여 국비 예산 등을 사업완료 시까지 지원받을 수 있도록 제도개선 필요</li> </ul>
<p>C. 중간지원조직의 근무여건 개선 (지원센터 조직운영과 지속성 부족)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LH 도시재생 지원기구의 자료에 따르면, 2020년 12월 말 기준 전국의 도시재생 뉴딜선정 대상지가 447곳으로 도시재생지원센터 현황이 392개로 확인이 되고 있음</li> <li>- 운천·신봉 현장지원센터의 조직은 직영방식으로 센터장 1명(비상근), 코디네이터 2명(상근)이 센터를 운영하고 있음</li> <li>- 향후, 사업대상지가 증가할수록 중간지원조직에 근무하는 직원 수가 증가할 것이며, 주민과의 신뢰 형성을 위하여 역량있고 장기 근무할 수 있는 직원이 필요함</li> <li>- 중간지원조직의 근무 여건을 개선 및 처우 개선을 위하여 고용안정과 계약 기간 종료 후에도 경력을 인정받을 수 있도록 4대 사회보험 가입 및 권한과 책임을 명확히 제도화할 필요 있음</li> </ul>

## 2. 제도개선 방안

본 절에서는 <표 13>에서 도출한 도시재생사업의 공통된 문제점 분석과정을 통해 객관적 법률 제도 등을 바탕으로 지속 가능한 도시재생 뉴딜사업이 추진될 수 있도록 제도개선 방안을 제시하였다.

### 1) 부지확보 개선방안

도시재생사업은 2013년 「도시재생법」이 제정된 이후 2014년에 도시재생 선도지역 13곳을 선정하고, 2016년에 도시재생 일반지역 33곳을 선정하여 마중물 사업을 통해 도시재생 활성화를 추진해 왔으며, 도시재생 뉴딜사업은 2017년부터 2020년까지 전국 354개의 사업이 진행 중이다(www.city.go.kr). 또한 <표 13>의 (A)와 같이 도시재생사업의 쇠퇴지역에 분포하는 유휴부지, 폐 점포와 빈집 등은 지역주민의 커뮤니티 공간 등 공동체 활성화를 위한 앵커시설로 활용이 가능하지만, 도시재생사업에서 앵커시설의 부지확보 방안은 공용수용 방식보다는 토지·건물 등 소유자와 협의를 통한 협의매수 방식을 전제로 하므로 사유지 등을 확보하는 데 어려움이 있다. 또한, 지자체가 국유지 확보 과정에서도 수개월 이상의 기간이 소요되는 상황이 빈번히 발생하고 있음을 선도사업 등에서 확인할 수가 있다(이재우, 2017).

<표 13>의 (A)와 같이 도시재생사업에서 부지 확보가 어려운 이유는 「도시재생법」이 사업시행 및 절차법 성격보다는 사업계획 및 지원법 성격으로 제정되어, 도시재생 등 공공사업을 추진하지만 부지확보 과정에서 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률, (이하 약칭으로 “토지보상법”으로 한다)」을 준용하지 않고 있기 때문이다.<sup>2)</sup> 도시재생사업은 「도시재생법」 제2조 제7항의 도시재생활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 개별 법률에 의거 시행하는 사업과 같은 법 제41조의 혁신지구에서 「토지보상법」을 준용하는 공용수용 방식 이외에 나머지 사업은 협의매수 방식밖에 없는 것이 현실이다.

따라서 본 연구에서는 <표 13>의 (A)와 같이 도시재생 활성화 계획 고시 이전에 사업에 대한 동의와 조건부 매매계약을 체결하였으나 고시 이후에 소유자의 변심 등에 따라 장기간 보상 협의 진행이 안 되는 경우, 도시재생사업의 공용수용 방식보다는 협의매수 방식을 전제로 하는 사업의 취지를 훼손하지 않으면서도 도시재생 뉴딜사업에서 최소한의 사업 실행력을 강화하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 정하는 ‘매도청구권’ 개념을 제도적으로 반영할 필요성이 있다.<sup>3)</sup>

2) 다만, 정부에서는 2017년부터 본격 추진한 도시재생 뉴딜의 더딘 예산집행과 구체적인 성과 미비 등의 한계점을 보완하고 실행력을 제고하기 위하여 「도시재생법」을 개정(2019년 8월 27일)하여 도시재생 혁신지구 등을 도입하고, 주택공급 확대 등 실행력 제고를 위하여 사업부지 확보 방식으로 불가피하게 제한적 수용방식(토지면적의 2/3 확보와 주민 2/3 동의 조건)을 적용하였다(국토교통부, 2021).

3) 지난 2020년 11월 26일 헌법재판소에서는 주택재건축사업의 매도청구권을 다루고 있는 舊 「도시 및 주거환경정비법」 제39조의 위헌 여부를 묻는 헌법소원에서 재판관 7명이 합헌, 2명이 위헌으로 해당 조항에 대해 합헌 결정을 내렸다(2017.10.26., 2016헌바301). 헌법재판소는 해당 법률 조항은 노후·불량주택을 재건축하여 도시환경을 개선하

## 2) 사업 추진 지연에 따른 예산확보 개선방안

본 연구에서는 <표 13>의 (A)와 같이 앵커시설로서 지역 주민들의 거버넌스 활동 공간과 직지 관련 상품을 홍보하는 ‘구루물 아지트’는 아직 건물 매입이 끝나지 않은 상황을 확인할 수 있었다. 또한, <표 8>에서 차 없는 역사문화 가로와 일방 도로를 계획 중인 청년문화 가로를 2019년에 완료하는 것으로 계획하였으나, 아직 착공조차 하지 못하고 있다.

본 연구에서 이처럼 사업추진이 지연되는 이유는 <표 13>의 (B)와 같이 2017년 도시재생 뉴딜사업 공모 가이드에서는 토지확보에 대한 조건부 계약서를 첨부하여 사업계획서만 제출하여 뉴딜사업 공모에서 사업대상지로 선정될 수 있었다. 하지만 2017년 12월에 도시재생 뉴딜사업 대상지로 선정된 다음에 2018년 12월에 도시재생 활성화 계획을 수립 고시한 후 2019년부터 본격적으로 사업을 착수할 수 있었다. 따라서 일반근린형 도시재생 뉴딜사업의 전체 사업기간은 2018년부터 2021년까지 4년이지만, 실제 사업을 진행한 기간은 2019년부터 2년밖에 지나지 않아 2021년까지 사업을 완료하기에는 어려움 예상된다.

특히, 도시재생 뉴딜사업은 상향식 주민 참여형 사업방식이기 때문에 사업 완료에 시간이 더 걸릴 수밖에 없으며, 전국의 도시재생 뉴딜사업을 유형별로 각 3-6년이라는 기간을 정해 놓은 게 사업 추진에 발목을 잡고 있는 것이다. 따라서 전국의 도시재생 뉴딜사업은 국토교통부가 선정하고 국비로 보조금을 지급하는 방식으로 추진 중이며, 현재 미증물 예산은 유형별로 일정 금액의 보조금을 정액 지원하는 형태로 추진하고 있다. 그리고 정부는 예산 배분과 집행실적으로 도시재생사업의 성과를 평가함에 따라 실적이 부진한 해당 지자체는 도시재생사업 선정에서 불이익을 받고 있다. 이렇게 예산집행실적이 중요한 성과 평가의 기준이 되고 있지만, 사업 기간 내에 사업지원금을 집행하지 못하는 경우 예산을 반납하고 추가 지원을 받을 수 없게 된다.

본 연구에서는 사업 추진 지연에 따른 예산확보 개선 방안으로 첫째, 현재의 사업 유형별 사업 기간 3-6년 내에는 도시재생의 효과가 나오기에 지나치게 짧은 기간이므로, 사업 기간을 6-12년간의 중장기적인 계획을 수립하고 사업을 유연하게 추진할 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.

둘째, 국비 지원금을 정액 지원하는 방식에서 충분히 정책효과가 기대되는 단위사업별로 별도로 지원할 필요가 있다. 이를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」의 정비기금<sup>4)</sup>을 참고하여 도시재생의 특별 기금을 조성하여 재생사업을 지원하는 방안을 고민할 필요가 있다. 그 이유는 국가 보조금 사업예산이 추가적인 예산 이월이 어려워 사업 예산을 집행하지 못하는 불합리성을 특별 기금으로

고 주거생활의 질을 높인다는 공공복리 및 공공 필요를 실현하기 위한 것으로, 매도청구권은 정당한 권리라고 판단했다(magazineh.com/knowledge/6193).

4) 「도시 및 주거환경정비법」 제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금을 설치하여야 한다.

조성하는 경우에는 최적의 집행 시기까지 기금을 이월할 수 있기 때문이다.

셋째, 도시재생 뉴딜 사업 기간이 종료된 후에도 불가피한 사정으로 사업을 완료하지 못하여 사업 기간을 연장하는 경우, 국가 지원금을 사용 기간을 이월할 수 있도록 도시재생 특별기금의 설치 등 법률 및 제도적으로 개선할 필요가 있다.

### 3) 중간지원조직의 근무여건 개선방안

본 연구에서는 현장지원센터의 운영방식, 현장인력, 경력관리 등에 대한 문제점을 선행연구를 참고하고, 인천·신봉동 현장지원센터 실무담당자의 인터뷰 내용을 통하여 공통으로 개선이 필요한 문제점에 대하여 법률 및 제도적 개선방안을 제안하고자 한다.

정부의 도시재생 지원기구 중 LH가 운영하는 도시재생 종합정보체계(www.city.go.kr) 자료에 의하면, 2020년 12월 말 기준 전국의 도시재생 뉴딜선정 대상지는 총 447곳으로 광역 도시재생지원센터와 기초지자체 도시재생지원센터 그리고 현장지원센터 현황이 392개로 운영되고 있다. 이처럼 2017년 도시재생 뉴딜 사업이 본격적으로 시작되면서 중간지원조직인 지원센터의 역할이 주목을 받고 있다.

그러나 <표 13>의 (C)와 같이 중간지원조직의 인터뷰에서는 현장지원센터에 근무하는 직원 신분과 근무 조건이 불안정하여 이직률이 높게 나오며, 주민과의 협의 과정에서 라포르 형성 등 상호 신뢰 관계를 통한 공감 형성이 어려운 실정임을 확인할 수 있다. 따라서 중간지원조직 중 현장지원센터 근무직원의 근무여건을 세 가지 방안으로 개선할 필요가 있다.

첫째, 중간지원조직 중 ‘도시재생지원센터’는 「도시재생법」에 따라 전략계획수립권자 또는 도지사 및 구청장 등이 광역 및 기초지자체의 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 그러나 ‘현장지원센터’는 명시적으로 법제화하지 못하고 있다. 이에 따라 현장지원센터에 근무하는 직원에 대한 근무여건이 열악하지만, 개선을 위한 근거가 부족하였다. 따라서 현장지원센터는 구청장 등이 설치할 수 있도록 법률·제도권에서 명시적으로 설립 근거를 마련할 필요성이 있다.

둘째, 기초지자체장이 현장지원센터를 설립하는 경우에는 현장지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정할 필요성이 있다. 그리고 기초지자체장은 현장지원센터장을 상근직으로 임명하고, 역량 있는 코디네이터가 주민과 신뢰 형성을 위하여 사업을 이끌 수 있도록 권한과 책임을 부여하여야 한다. 따라서 해당 지방자치단체의 조례에 현장지원센터의 필요성과 업무의 역할 등을 명시적으로 포함할 필요성이 있다.

셋째, 기초지자체장은 직영으로 중간지원조직을 운영하는 경우에 도시재생사업이 완료되는 현장지원센터에서 근무하는 직원에게는 직원의 능력에 따라, 타지역의 현장지원센터에서 근무할 수 있도록 경력직원 풀을 관리하는 제도가 마련될 필요가 있다. 또한 <표 13>의 (C)와 같이 중간지원조직의

직원에게 4대 보험가입 등 적절한 보수체계를 마련하고 경력과 자격에 따른 급여체계도 현실화하여 현장지원업무에 전념할 수 있도록 제도적으로 보완하여야 한다.

## V. 결론

### 1. 결론 및 정책적 제언

#### 1) 결론 요약

정부에서는 2017년 12월 도시재생 뉴딜 정책을 발표하면서 국민 삶의 질을 높이고 지역의 균형 발전과 일자리 창출 등 앞으로 5년 이내에 활기를 잃은 구도심이 혁신의 거점으로 2020년 12월 말 기준으로 도시재생 뉴딜사업이 전국적으로 447곳을 선정하였다. 충청북도에서는 2017년부터 2020년까지 우리동네살리기 4곳, 주거지원형 5곳, 일반근린형 6곳, 중심시가지형 4곳 그리고 인정사업 5곳 등 총 24곳을 사업대상지로 선정되어 사업을 추진 중이다.

본 연구에서는 충청북도 내 일반근린형 뉴딜사업의 유형 분석을 통하여 하드웨어(H/W) 사업과 소프트웨어(S/W) 사업의 유형의 비율을 구분하였으며, 청주시 운천·신봉동 일반근린형 뉴딜사업의 유형을 구체적으로 분류하여 분석하였다.

본 연구에서 청주시의 일반근린형 도시재생 뉴딜 사업에 도시재생 거버넌스 기관별로 직·간접적으로 참여하는 지자체, 중간지원조직, 도시재생 주민추진협의회 등이 참여하고 있다. 그리고 이 도시재생 전문가를 대상으로 도시재생의 추진사항 및 문제점 등 민감한 이슈에 대한 의견을 청취하는 방법으로 1:1 심층면접조사(IDI) 방법을 활용하여 세 가지로 제도개선 방안을 선정하였다.

첫째, 행정조직(지자체 1명)에 대한 인터뷰 질문은 5가지로 구성하였다. 이 질문 중에서 우선 제도 개선 대상으로 앵커시설 토지매입의 어려움과 예산집행 유연성을 선정하여 개선방안을 도출하였다.

둘째, 중간지원조직(광역·기초·현장 3명)에 대한 인터뷰 질문은 7가지로 구성하였다. 이 질문 중에 우선 제도 개선 대상으로 앵커시설 토지매입의 어려움과 사업기간 종료 후 예산지원에 대한 개선 그리고 중간지원조직 역량강화 및 열악한 근무 여건 문제를 선정하여 개선방안을 도출하였다.

셋째, 도시재생 추진협의체(주민대표 1명)에 대한 인터뷰 질문은 4가지로 구성하였다. 이 질문 중에 지역 거버넌스 활동공간과 청년 창업지원 플랫폼으로 활용할 앵커시설 토지매입의 어려움에 대한 개선방안을 도출하였다.



결론적으로, 청주시 운천·신봉동 일반근린형 뉴딜사업의 시범사업은 2021년까지 사업을 완료하는 단계에 있다. 일반근린형 도시재생 뉴딜사업은 경제기반형 및 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업보다 주민참여를 기반으로 사업을 진행하고 있기 때문에 이 사업을 추진하는 과정에서 발생하는 문제점을 현장 전문가의 인터뷰를 통하여 도출하였다. 그리고 전국에서 진행 중인 도시재생 뉴딜사업의 추진 방향을 정하는 데 지표가 될 수 있도록 법률·제도적으로 개선방안을 제시하였다.

## 2) 정책적 제언

본 연구는 도시재생 관련 선행연구에서 도출한 문제점과 현장 도시재생 전문가의 1:1 심층 면접 조사(IDD) 방식의 전화 인터뷰를 통한 문제점을 분석한 후 사업 완료 단계에서 일반근린형 도시재생 뉴딜 사업의 시급한 공통 문제점을 도출하여 이에 따른 개선방안을 세 가지로 제시하였다.

첫째, 앵커시설 부지 확보를 위한 사유지 토지매입의 어려움을 해결할 필요성이 있다. 이에 따른 개선방안으로 사업지에 포함된 국공유지를 대체부지로 검토하는 방법과 사업부지 외곽의 대체 부지를 확보하는 방법 그리고 토지소유자와 최종 협의가 안되는 경우 매도청구권 적용 방법 등이 있다.

둘째, 일반근린형 도시재생 뉴딜 사업 기간종료 시까지 사업을 완료하지 못하는 경우 예산지원 방안을 수립할 필요가 있다. 이에 따른 개선방안으로 사업 기간 3-6년 내에는 단기적으로 도시재생의 효과가 나오기에 지나치게 짧은 기간이므로, 사업 기간을 6-12년간의 중장기적인 계획을 수립하고 유연하게 사업을 추진할 필요성이 있다.

셋째, 도시재생 뉴딜사업의 수가 증가하면서 중간지원조직의 역량 강화 및 근무 여건을 개선할 필요성이 있다. 이에 따른 개선방안으로 지자체장이 비상근직 현장지원센터장을 상근직으로 임명하고, 역량 있는 코디네이터가 주민협업과 사업을 추진할 수 있도록 권한과 책임을 명시적으로 부여할 필요가 있다. 또한, 현장지원센터 직원 채용 시에는 4대 사회보험 가입 등 적절한 보수를 지급할 필요성이 있다. 그리고 도시재생사업이 완료되는 현장지원센터에서 근무 종료 시에는 다른 지역의 현장지원센터에서 근무할 수 있도록 경력직을 풀을 관리하는 제도를 마련할 필요가 있다.

## 2. 연구의 한계점 및 향후 연구 방향

### 1) 연구의 한계점

본 연구의 한계로는 관련 문헌 등 선행연구를 통하여 일반적이고 객관적인 문제점을 도출하고 이에 따른 개선방안을 제시하였음에도 불구하고 몇 가지 한계점을 다음과 같이 정리하였다.

첫째, 도시재생 뉴딜사업이 전국적으로 181개 지자체에서 총 354개의 사업(2020년 11월 24일 기준)이 추진 중이며, 2017년에 15개의 일반근린형 도시재생 뉴딜사업이 선정되었다. 그럼에도

불구하고, 코로나19 감염 확산 우려에 따른 인터뷰 조사의 현실적 어려움과 전국의 사업추진 현황에 대한 정보취득의 어려움 등 제반 여건상 충청북도 내 청주시 운천·신봉동 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 1곳으로 한정하였다는 점에서 본 연구의 결과를 전국의 도시재생 뉴딜사업에 일반화시키기에 는 사업의 유형 및 사업추진 조건에 따라 무리가 있을 수 있다.

둘째, 본 연구의 조사 방법은 대표성 있는 소규모의 표본을 대상으로 응답자의 의견 등 비정형적 데이터를 비 통계적으로 내용을 분석하여 주관적 결과를 도출하는 정성적 조사 연구 방법으로써, 2021년 사업종료를 앞둔 일반근린형 도시재생 뉴딜사업을 중심으로 문제점 도출 및 개선방안을 제시하였다. 그러나 본 연구를 하는 과정에서 도시재생 거버넌스에 참여하는 여러 기관 중에서 심층면접 대상자 수를 5개 기관의 대표성 있는 5인만으로 한정함에 따라, 도시재생 거버넌스에 참여하는 여러 기관의 다양한 의견을 반영하지 못한 부분이 있다. 이에 따른 한계점은 후속 연구에서 연구대상을 확장하고 각 뉴딜사업에 참여하는 도시재생 거버넌스 구조상 기관별 대표성 있는 심층면접 대상자 수를 확대함으로써 극복할 수 있을 것이다.

## 2) 향후 연구 방향

향후 연구 방향으로는 본 연구의 문제점 및 개선방안 결과를 바탕으로, 2017년에 선정된 15개의 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 지역을 포함하여 전국의 도시재생 뉴딜사업으로까지 그 대상을 넓히고, 사업완료 지역과 사업 추진 중인 지역을 비교 분석하여 객관적으로 일반화할 개선방안을 제시하여 도시재생사업이 주민 만족도에 미치는 영향 분석 및 사업 완료 후에 사업성 성과분석을 후속 연구로 수행할 필요성이 있다.

## 인용문헌

- 강운수·고상숙·권오남·류희찬·박만구·방정숙·이중권·황우형, 2005. 정성연구방법론과 사례연구, 서울: 교우사.
- 국토교통부, 2018. “젊은 인재들이 모이는 혁신거점. 전국에 25곳에 조성(도시재생 뉴딜 로드맵 보도자료)”, 국토교통부 보도자료(2018.03.27.).
- 국토교통부, 2020a. “20년 도시재생 뉴딜사업 23곳 1차 선정, '24년까지 1.2조 원 투자”, 국토교통부 보도자료(2020.09.16.).
- 국토교통부, 2020b. “20년 도시재생 뉴딜사업 47개소 선정, '24년까지 1.7조 원 투자”, 국토교통부 보도자료(2020.11.03.).
- 국토교통부, 2020c. “20년 제3차 도시재생 뉴딜사업 47개소 선정, '25년까지 2.6조 원 투자”, 국토교통부 보도자료(2020.12.21.).

- 국토교통부, 2020d. “도시재생뉴딜 성과가 전국 곳곳으로, 도시재생 속도 낸다.”, 국토교통부 보도자료 (2020.11.23.).
- 국토교통부, 2020e. “도시재생 뉴딜사업(중심시가지형·일반근린형) 계획수립 및 사업시행 가이드라인”, 국토교통부 보도자료(2020.06.26.).
- 국토교통부, 2021. “공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안 발표”, 국토교통부 보도자료 (2021.02.04.).
- 괴산군, 2020. 괴산(광역) 도시재생활성화계획(2020) 자료(2019년 선정)
- 김민재, 2020. “도시재생뉴딜사업의 성패(成敗)는 어떻게 판단해야 하는가?: 도시재생뉴딜사업 효과분석 방법론을 중심으로”, 「도시정책연구」 11(3): 145-160.
- 김영환, 2020. “도시재생사업에서 도시재생 어울림센터의 구성과 운영-충북지역 사례를 중심으로”, 「한국지역정보학회지」 22(2): 111-123.
- 김중현·오형석·백민석·황재훈, 2016. “도시재생 사업 추진과정에서의 의사결정기준 중요도-청주시를 중심으로.”, 「한국산학기술학회논문지」 17(9): 431-439.
- 류신현·이남기, 2019. “정량적 평가지표를 활용한 도시재생 선도지역 사업효과 분석-천안시 선도지역을 사례로”, 「대한건축학회 논문집-계획계」 35(10): 83-90.
- 박성남, 2018. “연결망 분석을 통한 근린재생형 도시재생 선도사업 정책 목표별 사업간 연계성 고찰”, 「도시설계」 19(4): 41-56.
- 박정은·홍나은, 2020. “도시재생뉴딜사업 실효성 제고를 위해 무엇을 개선해야 할까?”, 「국토이슈리포트」 28: 1-8.
- 박종현·김재태, 2018. “근린재생형 도시재생사업의 활성화 방안에 관한 연구-서울형 근린재생일반형인 성수동 외 4개 시범지역 사업의 운영사례를 중심으로”, 「부동산경영」 17: 225-255.
- 박현정·이희정, 2020. “도시재생사업 유형화를 통한 도시재생활성화계획의 계획적 적합성 연구”, 「한국지역개발학회지」 32(4): 181-198.
- 박혜성·김주연, 2021. “도시재생활성화계획 분석에 따른 도시재생 사업 유형 분석 연구-서울시 일반 근린형 도시재생사업을 중심으로”, 「한국공간디자인학회논문집」 16(1): 223-232.
- 변혜선, 2019a. “충북의 도시재생 현황과 과제”, 「충북 Issue & Trend」 (38): 38-43.
- 변혜선, 2019b. 충청북도 내 도시재생전략계획 분석 및 개선방안 모색, 충북 청주시: 충북연구원.
- 변혜선, 2020a. “2020 달라지는 도시재생 뉴딜사업, 충북의 대응방안”, 「충북 FOCUS」 (173): 1-23.
- 변혜선, 2020b. 충북 도시재생뉴딜사업의 운영 실태 조사 연구-현장지원센터 인터뷰를 중심으로, 충북 청주시: 충북연구원.
- 변혜선, 2021. “도시재생뉴딜사업의 현장”, 「도시정보」 (466): 17-20.
- 안현진·송애정·박주현·윤혜정, 2019. “도시재생선도사업의 정성적 성과 고찰-근린재생형 11개 지역을 대상으로”, 「국토계획」 54(3): 91-105.
- 옥천군, 2020. 옥천(중앙) 도시재생활성화계획(2020) 자료(2019년 선정)
- 운천·신봉동 현장지원센터, 2020. 2020 충청북도 도시재생 뉴딜성과 발표회(2020.11.26.) 자료.
- 유승수·문준경·고재찬·채병선, 2014. “도심활성화사업의 효과분석을 통한 도시재생 방안 연구-전주시 도심쇠퇴 및 도심활성화사업 전후의 비교를 중심으로”, 「국토계획」 49(7): 33-51.
- 윤현위·이범훈, 2020. “지역연계가 강화된 도시재생을 위한 조건들-청주 연초제조창을 사례로”, 「한국도시지리학회지」 23(2): 73-88.
- 음성군, 2020. 음성(광역) 도시재생활성화계획(2020) 자료(2019년 선정)

- 이나영·안재섭, 2017. “‘근린재생 일반형’ 도시재생사업과 주민참여 활성화 방안: 서울시 구로구 가리봉동을 중심으로”, 『한국도시지리학회지』 20(3): 63-78.
- 이나영, 2020. “근린재생 일반형 도시재생사업과 로컬 거버넌스: 서울시 창신·송인동, 해방촌, 가리봉동을 사례로”, 『한국도시지리학회지』 23(2): 89-108.
- 이상준, 2021. “도시재생뉴딜사업의 현황과 과제”, 『Urban planners』 8(1): 8-19.
- 이재우, 2017. “도시재생 뉴딜사업의 성공적 추진을 위한 부동산산업의 역할과 과제”, 『鑑定評價』 131: 56-74.
- 이정혜·김현숙, 2018. “근린재생형 활성화계획 변경양상 분석을 통한 지방중소도시의 통합적 도시재생사업에 관한 연구”, 『국토계획』 53(3): 147-160.
- 이진희·임상연·정윤희, 2020. “정책평가를 통한 지속가능한 도시재생뉴딜 개선방안”, 『국토정책Brief』 787: 1-6.
- 이태희, 2021. “도시재생사업 7년, 도시는 왜 활성화되고 있지 않나?”, 『Urban planners』 8(1): 26-35.
- 임상연·이진희·권규상·최정윤, 2020. “일자리 창출을 위한 도시재생사업 활성화 방안”, 『국토정책Brief』 773: 1-8.
- 정삼철·류경무·전원식·주기훈, 2015. 한국형 도시재생의 현황과 충청북도의 역할, 충북 청주시: 충북연구원.
- 조장수·엄수원·양지영, 2019. “도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표 중요도에 관한 실증 연구”, 『부동산학보』 79: 50-66.
- 진천군, 2020. 진천(광역) 도시재생활성화계획(2020) 자료(2020년 선정)
- 청주시, 2018. 운천·신봉동(광역) 도시재생활성화계획(2018) 자료(2017년 선정)
- 충주시, 2019. 문화(광역) 도시재생활성화계획(2010) 자료(2018년 선정)
- 황윤식·김성규·김경배, 2019. “인천시 도시재생 뉴딜사업의 문제점과 개선방안 연구”, 『도시연구』 (16): 185-208.
- 황재훈, 2019. “청주형 도시재생 2.0-청주형 도시재생을 위한 Restart Up”, 『국토』 448: 51-56.
- 황희연, 2019. “도시재생뉴딜 정책이 가야 할 방향”, 『도시정보』 (445): 2-3.
- 홍병곤, 2019. “청주시 경제기반형 도시재생 선도지역 사업(담배공장에서 문화제조창으로 힘찬 출발)”, 『도시정보』 (449): 20-21.
- Merriam, Sharan B., 2005. Qualitative research and case study applications in education, 1-365.
- [www.bzeronews.com/news/articleView.html?idxno=336338](http://www.bzeronews.com/news/articleView.html?idxno=336338)
- [www.cbur.or.kr](http://www.cbur.or.kr) 충청북도 도시재생지원센터
- [www.city.go.kr](http://www.city.go.kr) 도시재생종합정보체계
- [www.kcsma.or.kr](http://www.kcsma.or.kr) 한국고객만족경영학회
- [www.magazineh.com/knowledge/6193/](http://www.magazineh.com/knowledge/6193/)