

# 일반근린형 도시재생 마중물 사업이 도시재생 성과에 미치는 영향 연구 : 주민참여 및 연계사업의 매개효과를 중심으로\*

진 연 화\*\* / 황 재 훈\*\*\*

최근에 정부 주도의 마중물 사업 기간이 종료된 사업에 대하여 도시재생의 성과를 검토할 필요성이 대두되고 있다. 이에 따라, 본 연구의 목적은 2017년 선정된 충북 청주 운천·신봉 일반근린형 뉴딜사업을 주 대상으로 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식이 도시재생 성과에 미치는 영향과 매개변수인 주민참여와 연계사업이 마중물 사업과 도시재생 성과 간에 어떠한 매개효과가 있는지 연구하는 것이다. 그리고 본 연구 결과를 바탕으로 일반근린형 도시재생 뉴딜사업을 추진하는 타지역에 사례를 전파하고 도시재생 활성화 정책 수립에 필요한 기초 자료를 제공하고자 하는 것이다.

본 연구의 방법으로는 지역주민 500명을 대상으로 유효설문 319개의 설문자료를 확보한 후 R 기반 Jamovi 공개프로그램의 구조방정식 모형(SEM)을 적용하여 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과 간의 직접효과를 분석하였다. 또한 매개변수 주민참여와 연계사업을 통하여 간접효과(매개 효과)를 분석하였다.

본 연구의 결과는 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식은 직접적으로 도시재생 성과에 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 하지만, 도시재생 마중물 사업은 매개변수 주민참여와 연계사업을 적용하는 경우, 도시재생 성과에 완전히 매개하여 통계적으로 유의한 정(+)의 효과를 기대할 수 있다.

본 연구의 시사점으로는 마중물 사업 기간이 종료된 지역에서 지역주민의 마중물 사업에 대한 사업지연 등 부정적 인식을 해소하고 성공적인 도시재생사업을 완료하기 위하여 마중물 사업 기간이 종료된 이후에도 적극적인 주민참여와 다양한 연계사업이 가능하도록 정부의 지원이 필요한 것으로 나타났다.

주제어 \_ 구조방정식 모형, 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과

\* 본 연구는 「한국지역개발학회 2023년 동계학술대회 발표(2023년 2월 25일)」 논문의 후속 연구로서, 국토교통부가 시행한 「도시재생 전문인력 양성사업」의 지원을 받아 수행한 기초 연구사업입니다.

\*\* 충북대학교 도시재생학 학과 간 협동과정 박사수료(제1저자)

\*\*\* 충북대학교 도시재생학 학과 간 협동과정 주임교수/공과대학 도시공학과 교수(교신저자)

# A Study on the Impact of General Neighborhood Type Urban Regeneration Priming Water Projects on Urban Regeneration Performance: Focusing on the Mediating Effect of Resident Participation and Connected Projects

Jin, Yeon-Hwa\* / Hwang, Jae-Hoon\*\*

---

The need to review the results of urban regeneration for projects whose government-led priming project period has recently ended has emerged. Accordingly, in this study, the influence of residents' perception of urban regeneration priming project on urban regeneration performance and the parameters, resident participation and linked projects, were mainly targeted at the general neighborhood-type New Deal projects in Cheongju, Chungcheong Province, selected in 2017. It is to study the mediating effect between the project and urban regeneration performance.

As a method of this study, after securing 319 valid survey data from 500 local residents, the structural equation model (SEM) of the R-based Jamovi open program was applied to determine the direct effect between the urban regeneration priming project and urban regeneration performance, analyzed. In addition, indirect effects (mediating effects) were analyzed through the parameter resident participation and linked projects.

The results of this study showed that the residents' perception of the urban regeneration priming project was not directly statistically significant in the urban regeneration performance. However, when the urban regeneration priming project applies the parameter resident participation and linked projects, statistically significant positive (+) effects can be expected by completely mediating the urban regeneration performance.

The implication of this study is that even after the priming project period ends, active resident participation and various connections are needed to resolve negative perceptions of local residents, such as delays in the priming project, and complete successful urban regeneration projects in areas where the priming project period has ended. It was found that government support was needed to make the project possible.

**Key words** \_ Structural Equation Model, Priming Water Project, Resident Participation, Connected Projects, Urban Regeneration Performance

---

\* Ph. D. Dept. of Urban Regeneration and Interdisciplinary Cooperative Course, CBN University(First Author)

\*\* Header Professor, Dept. of Urban Regeneration and Interdisciplinary Cooperative Course, CBN University(Corresponding Author)

# I. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1970~1980년대 이후 신도시에 대규모의 계획적인 주거용지와 산업용지 공급이 지속적으로 이루어지면서 구도심은 오히려 쇠퇴하는 결과를 초래하였다. 또한, 구도심의 건축물은 노후화되었을 뿐만 아니라 기반시설 비율도 절대적으로 열악하고, 사회복지시설, 문화체육시설 등의 사회공공서비스가 낮은 수준으로 자립적인 재생추진이 어렵다는 점이 인식되면서 정부 차원에서 도시재생 사업의 필요성이 대두되었다(정용식, 2020). 따라서 기존의 독립적이고 일시적인 개발에서 벗어나 우리의 문화와 전통을 바탕으로 점진적이고 유기적인 연계 개발을 통한 도시 활성화로 주민 주도의 장소 통합형 도시재생을 추진할 필요가 있다(황재훈 외, 2021).

이에 따라, 정부에서는 2017년에 전국적으로 도시재생 뉴딜 시범사업 대상지 총 68개 지역을 선두로 2021년까지 531개 지역에 대하여 사업 유형별로 마중물 기간을 설정하여 추진하고 있다(진연화·황재훈, 2021). 그리고 2017년 선정된 도시재생 뉴딜 사업은 사업추진 5년 차가 지난 현재 시점까지도 대부분 진행 중으로 도시재생 성과와 실패를 논하기에는 짧은 시간일 수 있다. 그러나, 마중물 사업이 한정된 예산과 기간으로 도시재생의 모든 것을 이뤄내지 못하지만, 지자체 및 부처협업 연계사업을 통해서 마중물 사업 이후에도 지속 가능성 측면에서 검토와 평가로 도시재생의 성과는 계승하고 문제점은 극복하는 정책적 방안 제시가 필요한 시점이다(이영은, 2017).

본 연구는 기존의 선행연구에서 도시재생 추진 성과를 측정하는 지표로 계획수립(여건진단, 사업콘텐츠), 주민만족도, 사업신뢰도, 지속 가능성, 공동체 회복, 주민참여, 연계사업 등을 찾아볼 수 있다(김태동 외, 2014; 권은혜, 2017; 이영은, 2017; 박종현, 2019; 조장수 외, 2019). 이 중 지역주민들이 도시재생사업으로부터 느끼는 도시재생 성과는 지역주민의 자발적이고 적극적인 참여와 사업추진 협업체계 거버넌스 구축 정도에 따라 영향을 받는 것으로 밝혀지고 있다(박종현, 2019; 김상광 외, 2019). 이러한 선행연구 중 도시재생사업에서 잠재적인 요소로 주민참여 정도에 따라 도시재생 성과가 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다(김태동 외, 2014). 그리고 도시재생의 한계를 보완하기 위하여 마중물 사업과 지자체 사업 및 부처협업 사업을 연계하는 경우 도시재생 성과에 긍정적 영향을 미치는 것으로 밝히고 있다(장우진, 2011; 오준걸, 2013; 김은영, 2019; 김경훈 외, 2021; 임상연 외, 2020).

본 연구에서는 정부 주도의 마중물 사업 기간(4년)이 2021년에 종료된 사업지역 중 2017년 선정된 충북 청주시 운천·신봉 일반근린형 뉴딜사업을 주 대상으로 도시재생의 성과를 측정하였다. 이 측정에

서 도시재생 성과에 영향을 미치는 요인으로 도시재생 마중물은 물리·사회·경제적 재생을 제시하였고, 주민참여와 연계사업이 도시재생 성과에 어떻게 영향을 주는지 분석하였다. 따라서 본 연구의 목적은 도시재생 마중물 사업을 통하여 주민참여를 확대하고, 장소 통합형 도시재생을 위한 연계사업의 매개효과를 바탕으로 충북 지역뿐만 아니라 일반근린형 도시재생 뉴딜사업을 추진하는 타 지역에 사례를 전파하고, 도시재생 활성화 정책 수립에 필요한 기초 자료를 제공하고자 하는 것이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 2017년 선정된 충북 운천·신봉 일반근린형 뉴딜사업 지역으로, 사업추진비 약 588.7억 원(마중물 사업, 지자체 사업, 부처 연계사업)을 2018년부터 2021년까지 연차별로 추진하는 지역이다(진연화·황재훈, 2021). 본 연구의 대상 범위는 이 지역에 삶을 영위하는 주민으로 마을관리 협동조합을 통해 도시재생사업에 관심이 있는 원주민으로 선정하였다. 그 이유는 2021년 12월 말 기준으로 전국에 531개 지역의 도시재생사업이 추진 중이며, 이 중에 일반근린형 뉴딜사업이 184개 지역(약 35% 수준)으로 가장 많은 사업을 차지하고 있는 대표적 사업유형으로서 본 연구의 대상지가 중소 도시 일반근린형 도시재생 사례 연구에 적합한 것으로 판단하였다(진연화·황재훈, 2021). 그리고 시간적 범위는 2017년 12월 뉴딜 대상지 선정부터 2022년 10월 설문조사 종료 시점까지로 설정하였다. 내용적 범위는 도시재생 마중물 사업에서 주민참여 정도와 지자체 및 부처 연계사업에 따라 도시재생 성과에 미치는 영향에 관한 연구로 한정하였다. 본 연구의 방법으로는 제2장은 이론적 배경 및 선행연구를 검토하고 제3장에서 연구모형과 연구가설을 제시하고, 각 변수의 조작적 정의 및 측정 도구 등으로 가설 검증을 위한 개념을 정립하고 제4장에서 구조 방정식 모형(SEM, Structural Equation Model)을 이용한 주요 잠재 변수의 경로분석 및 매개효과를 비교·분석하였다. 제5장은 연구요약 및 향후 연구 방향을 논하였다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

본 연구에서는 도시재생 사업지역의 도시재생 성과 모형을 기반으로 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식이 주민참여 정도 및 연계사업을 매개변수로 하여 도시재생 성과에 미치는 영향을 실증적으로 검증하는 것이다.

## 1. 도시재생사업의 개념 및 정책 변화

도시재생(Urban Regeneration)이란 ‘인구감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역 역량 강화, 새로운 기능 창출 및 지역자원 활용을 통해 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화 시키는 것’으로 정의할 수 있다(이주형, 2009; 법제처, 2023).

지난 문재인 정부는 2017년 12월 14일에 전국의 도시재생 뉴딜 시범사업 대상지로 총 68개 지역을 선정하여 지역 간 형평성이 확보되도록 하겠다고 발표하였다(국토교통부, 2017). 정부에서는 도시재생 뉴딜 사업의 유형으로 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형으로 구분하고 이 68개 지역의 시범사업 대상지를 선정한 이후 2021년까지 531개 지역에 대하여 사업 유형별로 도시재생 마중물 사업을 추진하였다(진연화·황재훈, 2021). 그리고 이 시범사업들을 통해 지역별 특성을 살린 사업을 추진하여 지역주민이 성과를 체감토록 하는 동시에 우수 사례는 타지역으로 확산시키고자 하였다(조장수, 2020).

새 정부에서는 2022년 7월 발표한 「새 정부 도시재생 추진방안」에 따라, 신규 사업을 첫째, 쇠퇴지역 경제거점 조성을 통한 도시공간 혁신 도모, 둘째, 지역별 맞춤형 재생사업을 통한 도시경쟁력 강화, 셋째, 지역과 민간의 적극적인 참여를 통한 지역 균형발전 선도 등 중점을 두고, 실현 가능성과 사업 타당성이 높은 사업을 선별하여 2022년 12월에 도시재생사업 26곳을 신규로 선정하였다(국토교통부, 2022).

## 2. 구조방정식 잠재변수의 개념<sup>1)</sup>

본 연구의 구조방정식 모형에서 적용하는 잠재변수는 실제 측정변수가 아닌 추상적 개념의 잠재변수로서 도시재생 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과 등 4개 변수로 아래와 같이 정의할 수 있다.

### 1) 도시재생 마중물 사업(독립변수)

도시재생 마중물 사업(Urban Regeneration Priming Water Project)은 도시만의 차별성 있는 도시 콘텐츠를 기반으로 지역 중심의 자생적 재생을 촉진하는 가장 기본적인 사업이라 할 수 있다(배민경·박

1) 본 연구는 진연화·황재훈(2023)이 『한국지역개발학회 주관 2023년 동계학술대회(2023.02.25.)』에서 발표한 논문 “일반근린형 도시재생 마중물 사업이 주민만족도에 미치는 영향 연구: 지역자산 및 주민참여의 매개효과를 중심으로”의 후속 연구로서 본 연구에서 적용하는 잠재변수의 기본적인 개념은 진연화·황재훈(2023)의 선행연구를 참조하였다.

승훈, 2018). 즉 도시재생사업에서 마중물 사업은 재생을 시작하는 지역이 낙후되고 노후화된 상황에서 주민들의 관심을 불러일으킬 수 있을 만한 행위와 사업을 진행하는 것이다(천량성, 2018).

정부는 도시재생 뉴딜 사업이 특정 쇠퇴·낙후 지역에 ‘마중물 사업’ 추진을 위해 3~6년간 한시적으로 예산이 지원되고, 이 사업이 마중물이 되어 사업간 연계를 유도하고 향후 지역이 지속적으로 재생되도록 정책을 설계하였다(국회예산정책처, 2021). 여기서, 국가와 지자체는 도시재생사업을 활성화하기 위하여 무한정 예산을 지원할 수 없기 때문에 앵커시설 등 마중물 사업에 일정 기간 비용을 지원하여 추진 동력을 얻기 위한 것이다. 일반적으로 마중물 사업은 사업 내용과 사업 효과에 따라 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생으로 하위 사업을 구성하고 있다(배민경·박승훈, 2018; 정용식, 2020).

## 2) 주민참여(매개변수 1)

주민참여(Citizen Participation)라는 개념은 시대적 상황과 여러 연구자에 의해 그 개념이 다양하게 제시되고 있다(문호준·주창범, 2022). 우리나라의 도시재생 주민참여는 공청회 등 공공행정이 주도한 주민참여와는 다른 특징이 있으며(성순아, 2016), ‘주민이 도시재생사업의 핵심 주체로 사업 초기 계획 수립 단계에서부터 사업 시행 전 과정에 이르기까지 주도적이며, 실질적으로 참여하여 영향력을 행사하고자 하는 태도’로 정의한다(조금숙·김경배, 2021). 따라서 기존의 선행연구를 바탕으로, 주민참여를 ‘지역사회에 거주하는 주민이 의사결정 및 수행 과정에 직접적인 주체로 참여하여 지역의 현안으로부터 정책 결정에 이르기까지 영향력을 행사하는 일련의 행위’로 정의할 수 있다(권은혜, 2017). 본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 주민참여를 정부주도형 주민참여, 주민권력형 주민참여, 민관협력형 주민참여 등 3가지로 구분하였다(나중식, 2005; 홍연 외, 2012; 권은혜, 2017).

## 3) 연계사업(매개변수 2)

도시재생 연계사업(Urban Regeneration Connected Projects)의 개념은 도시재생 단위 사업 중 ① 지자체 사업 및 ②부처협업 사업 그리고 ③민간투자 사업을 마중물 사업과 연계하여 도시재생 활성화 사업을 추진하는 것(정용식, 2020)으로, 부처 연계 사업은 지자체가 지역별 특성에 맞춰 역사·문화·건축·경관·상업 등 다양한 분야에 특화된 재생이 가능하도록 국토교통부를 제외한 17개 부처(청)의 72개 재정사업으로 문화도시 재정사업(문화체육관광부), 안전한 보행환경 조성사업(행정안전부) 등을 도시재생 활성화 계획(안)에 포함시켜 추진하는 사업을 의미한다(국회예산정책처, 2021). 특히, 일반 근린형 도시재생 지역에서도 도시쇠퇴 문제가 점차 심각해지면서 그동안 단순한 물리적 재생이라는 한계를 극복하고 다수 기관의 협력을 통해 지역 문제를 해결할 필요성이 대두되고 있다. 본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 민간투자 사업을 제외한 연계사업을 지자체 사업, 부처협업 사업 등 2가지로 구분하였



다(국토교통부, 2018; 청주시, 2018; 서민호 외, 2018; 임상연, 2020).

#### 4) 도시재생 성과(종속변수)

도시재생 성과(Urban Regeneration Achievements)의 개념은 그동안의 사업추진 성과를 측정하여 도시재생사업 본연의 목적을 달성했는지 여부를 검증하는 것이다(김민재, 2020). 따라서, 도시재생법에서 정하는 '도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장 기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 높이며 지역 공동체를 회복하는 등' 국민 삶의 질이 향상되었는지를 확인하여야 한다(김민재, 2020). 즉, 도시재생사업은 경제적·물리적·사회적 환경적 측면에서의 변화에 대응해 중장기 개선 방향을 찾고 도시의 문제를 해결하는 데 초점을 맞춘 행동으로(Roberts and Sykes, 2000), 본 연구에서 도시재생 성과는 '도시재생 활성화 대상을 구체적으로 세분화하여 주거·물리적 환경, 사회·경제적 환경, 역사·문화적 환경, 개인·재정적 환경으로 구분하고, 마중물 사업이 도시재생 성과에 미치는 영향을 측정하여 도시재생의 지속 가능성 여부를 분석하는 것'으로 정의할 수 있다(김태동 외, 2014; 권은혜, 2017; 이영은, 2017; 박종현, 2019; 조장수 외, 2019; 청주시, 2018).

### 3. 구조방정식 잠재변수의 직접효과

본 연구에서는 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식과 주민참여, 연계사업 그리고 도시재생 성과 간 인과 관계를 검증하기 위하여 다음과 같이 연구 가설( $H_1$ )을 설정하였다.

#### 1) 마중물 사업과 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과 간의 관계(직접효과)

첫 번째, 연구가설( $H_1$ )은 독립변수 도시재생 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과의 관계를 검증하는 것이다. 도시재생사업과 도시재생 성과에 관한 선행연구에 따르면 도시재생은 '기존에 물리적으로 한정된 개발방식이 아닌 물리적·사회적·경제적 환경을 종합적으로 포괄하여 재생시키는 것(Munro, 1995; Roberts, 2000)'으로 정의하며(권은혜, 2017), 도시재생 성과로 주민 삶의 질을 향상하기 위한 사업이다. 이에 본 연구에서는 도시재생사업 중 마중물 사업의 구성 요인을 물리적·사회적·경제적 재생으로 구성하여 측정하였다(배민경·박승훈, 2018).

윤병훈 외(2015)는 도시재생사업은 단순히 노후 건축물 및 시가지 재정비하는 물리적 환경과 더불어 도시재생 선도 지역을 포함하는 도시에 사회·경제적으로 긍정적 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 또한, 최유진·최은호(2022)는 도시재생사업(물리적·사회적·경제적 재생)이 경제적 성과에 관한 연구에

서 도시재생 정책(주거·문화·재정 환경)이 사회적 기업의 매출 등 경제적 효과에 긍정적 영향을 미치는 것을 확인하였다. 박종현(2019)은 도시재생사업의 특성요인(계획수립, 자원조달, 사업추진 협업체계, 사업지역 환경)이 주민만족도와 사업신뢰도를 매개하여 지속 가능한 도시재생 성과에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 두보위(2021)는 주민참여형 도시재생사업에서 추진요인(리더십, 상호의존성, 불확실성)의 구동력이 향상되면 도시재생사업 추진 효과에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

두 번째, 연구가설( $H_1^2$ )은 독립변수 도시재생 마중물 사업과 매개변수 주민참여의 관계를 검증하는 것이다. 김영교·남궁미(2019)는 도시재생 활동(도시환경, 사회문화, 경제부문)이 주민참여도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이 선행연구에 따르면 지속 가능한 도시재생사업을 위해 필수인 주민들의 참여를 높이기 위해 사회적 환경이 중요 요인임을 제시하였다. 장대기(2021)는 도시재생 활성화 사업(물리적·사회적·경제적 재생)에 대한 인식이 주민참여(정부주도형·주민권력형·민관협약형)에 미치는 영향 연구에서 자료모니터링과 조직참여, 사업참여에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

세 번째, 연구가설( $H_1^3$ )은 독립변수 도시재생 마중물 사업과 매개변수 연계사업과 관계를 검증하는 것이다. 도시재생에서 서로 다른 두 사업이 시간적, 공간적으로 밀접한 관련을 갖는 사업을 연계시키는 연구는 2010년대 이후부터 지속해 연구되어 오고 있다(이준형·신중진, 2012). 장우진(2011)은 지역성에 기반한 도시재생사업과 사회적 기업의 연계는 무엇보다도 정책적으로 상호 시너지 효과를 통해 정책지지 기반을 확고히 할 수 있으며, 지역사회 활성화라는 선순환적 고리 형성에 활용하고자 하였다. 박성남(2018)은 11개 근린형 도시재생 선도사업의 쇠퇴 원인에 대한 융복합적 연계 전략과 지역재생 특성화를 위한 지역자산 발굴 및 연계를 강조하였다. 이에 본 연구에서는 아래와 같이 가설을 제시하였다.

$H_1^1$ : 도시재생 마중물 사업은 도시재생 성과에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.

$H_1^2$ : 도시재생 마중물 사업은 주민참여에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.

$H_1^3$ : 도시재생 마중물 사업은 연계사업에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.

## 2) 주민참여와 연계사업, 도시재생 성과 간의 관계(직접효과2)

첫 번째, 연구가설( $H_1^4$ )은 매개변수 주민참여와 종속변수 도시재생 성과의 관계를 검증하는 것이다. 권영상 외(2013)는 폐선 부지와 주변 도시공간을 활용하여 주민들이 실제로 체감하고 활용할 수 있는 도시재생 디자인 방안을 제시하는 연구에서 주민참여를 통해서 도시의 상징적인 철도 공간에 사회·문



화적(교육, 체험, 판매기능) 환경 개선을 도입하였다. 진은애·이우종(2018)은 부산 아미초장 도시재생 사업 지역을 대상으로 주민들의 재생사업 참여가 경제·재정적(지역에서 형성된 사회적 자본 형성) 환경 개선에 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 성순아 외(2015)는 주민들이 도시재생사업에 참여하면서 지속하는 주민참여 활동들이 사회·문화적(지속적 참여 동기와 의지) 환경 개선에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 강기호(2018)는 농촌마을의 협력적 주민참여는 경제적 성과에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

두 번째, 연구가설( $H_1^5$ )은 매개변수 주민참여와 매개변수 연계사업과의 관계를 검증하는 것이다. 장우진(2011)은 지역성에 기반한 도시재생과 부처 협업 사업(사회적 기업)을 연계하여 정책적 지지 확보와 순순환적 구조 형성, 사회적 자본 축적의 가능성을 제시하였다. 서수정·성은영(2018)은 주민참여 기반의 도시재생은 지역사회의 다양한 요구와 문제를 해결하기 위한 수단인 하나로 부처 협업 사업(사회적 경제 조직)의 지속 가능성에 미치는 요인을 제안하였다. 이주연·금상수(2021)는 도시재생과 연계한 학교시설 복합화의 실행(참여, 협력)은 부처 협업 사업(학교시설 복합화)에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 허향진 외(2005)는 지역주민들의 참여의식 정도와 지역경제 여건에 대한 인식정도가 지각된 편익 요인을 매개로 하여 부처 협업 사업(관광개발 형태)에 영향을 주는 것으로 나타났다. 손태화(2022)는 도시재생사업에서 주민이 긍정적으로 참여하게 되면 부처 협업 사업(관광자산)에 정(+ )의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 본 연구에서는 아래와 같이 가설을 제시하였다.

$H_1^4$  : 주민참여는 도시재생 성과에 긍정적(+ ) 영향을 미칠 것이다.

$H_1^5$  : 주민참여는 연계사업에 긍정적(+ ) 영향을 미칠 것이다.

### 3) 연계사업과 도시재생 성과 간의 관계(직접효과3)

첫 번째, 연구가설( $H_1^6$ )은 매개변수 연계사업과 종속변수 도시재생 성과의 관계를 검증하는 것이다. 이정목 외(2016)는 물리·사회·경제·문화 등 종합적인 도시재생을 위해 협업은 필수 불가결한 요소이며, 부처 협업을 통해 재생이 시급한 지역에 집중적으로 지원하고 지역별 맞춤형 특례, 재정·금융지원 등 복합적 정책 수단을 활용할 것을 제시하였다. 조병호 외(2017)는 도시재생사업이 최근 지자체의 핵심 사업으로 추진되고 있고 도시재생사업에 경험과 정보가 부족하여 타 부처 사업과 협업을 통해, 도시재생 활성화를 위한 공공서비스 체계 통합 및 지자체 통합시스템 구축을 제안하였다. 김환성 외(2020)는 도시재생 저층 주거지역에서 연계 사업(범죄예방 환경 설계, CPTED)을 적용하여 도시재생 성과(거주민들의 범죄 불안감)에 미치는 영향을 분석한 결과, 주민참여형 재생 사업을 통한 단독주택단지 주민들의 범죄 불안감을 감소시키는 효과가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 이에 본 연구에서는 아래

와 같이 가설을 제시하였다.

$H_1^6$  : 연계사업은 도시재생 성과에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.

#### 4. 구조방정식 잠재변수의 간접효과

본 연구에서는 매개변수 주민참여와 연계사업이 독립변수 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과 간 단일 매개 효과를 검증하기 위하여 다음과 같이 연구 가설( $H_1$ )을 설정하였다.

##### 1) 주민참여와 연계사업의 매개 역할(간접효과)

첫 번째, 연구가설( $H_1^7$ )은 매개변수 주민참여가 독립변수 도시재생 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과 간의 매개효과를 검증하는 것이다. 김영교·남궁미(2019)는 도시재생 활동이 주민참여도에 정(+)의 영향을 미치며, 장대기(2021)는 도시재생활성화사업에 대한 인식이 주민참여(자료모니터링, 조직참여, 사업참여)에 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 권은혜(2017)는 도시재생사업(주거·문화·재정 환경)에서 주민참여(정부주도형·주민권형·민관협의형)가 도시재생 성과(재정 환경)에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 박지상·홍창기(2022)는 도시재생 서비스 모형개발에서 주민참여를 통해 사회·문화적(문화자원, 역사, 문화·관광) 환경 개선을 도입하는데 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 류동길·박원석(2010)은 주민참여 방식으로 주민과의 면접이나 설문조사를 통해 주민들의 의견을 간접적으로 반영하는 제도의 도입은 부산시의 전반적인 도시재생사업과 사회·문화적(복합재개발사업에 대해 홍보) 환경 개선에 매우 좋은 효과가 나타났다.

두 번째, 연구가설( $H_1^8$ )은 매개변수 연계사업이 독립변수 도시재생 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과 간의 매개효과를 검증하는 것이다. 문창용(2020)은 광주광역시 도시재생 활성화 지역의 지역산업 연계를 중심으로 지방정부의 도시재생 정책에 있어 도시생활권의 지역생산에 정(+)의 영향을 미치는 산업군집 특성을 분석하고 도시재생사업에 연계할 수 있는 지역산업을 도출하였다. 황규진(2019)은 문화 기반 도시재생사업에서 문화 활동의 연계성을 통한 문화의 거리 조성사업과 미술관 건립으로 도심공동화라는 전형적인 원도심 문제를 해결하고자 하였다. 또한, 이정목 외(2016)는 종합적인 도시재생을 위해 부처 협업을 통해 재생이 시급한 지역에 집중할 것을 제시하였으며, 조병호 외(2017)는 도시재생사업에서 부처 사업과 협업을 통해, 도시재생 활성화 구축을 제안하였다. 김경훈 외(2021)는 도시재생과 도시정비 연계 사업모델을 5가지 모델로 제시하였으며, 주택공급 및 임대주택 공급과 지역정주 여건 개선 효과가 뚜렷하게 나타났다. 김옥연·권혁삼(2017)은 도시재생 연계형 소규모 행복주택

사업모델을 제시하였으며, 난개발 우려로 주변 지역의 기반시설도 함께 정비하여 소규모 행복주택 사업 활성화의 구체적인 방안을 제안하였다.

세 번째, 연구가설( $H_1^9$ )은 매개변수 주민참여와 연계사업이 독립변수 도시재생 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과 간의 이중 매개효과를 검증하는 것이다. 김환호(2021)는 지역주민이 지각하는 도시재생사업 인식 중 경제적·환경적 인식은 적극적 주민참여에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 이경영(2019)은 도시재생사업의 주거환경 만족도 중 물리적 환경(입지편의성, 접근성)보다 사회적 환경(이웃관계, 소속감)이 주민참여에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 정영미(2022)는 역사문화콘텐츠를 활용한 도시재생사업에서 물리적·문화적 요인(주민편의시설, 문화공간 활용)은 주민참여에 통계적으로 유의한 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

허향진 외(2005)와 손태화(2022)는 도시재생사업에서 지역주민들의 참여의식 정도와 긍정적 참여는 관광개발 및 관광자산 등 부처 협업 사업에 정(+)<sup>7</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 김민정(2011)은 주민의 참여를 통한 경관사업의 평가에서 주민의견 반영도와 주민참여도는 사업의 만족도와 추후 경관사업의 필요성에 정(+)<sup>8</sup>의 영향 관계를 나타냈다. 조병호 외(2017)와 김환성 외(2020)는 도시재생사업에서 타 부처 사업과 협업을 통해, 공공서비스 체계 통합 및 지자체 통합시스템 구축, 범죄예방 환경 설계(CPTED) 연계 사업을 적용하여 범죄 불안감 감소 등 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 최진욱(2016)은 도시재생에서 유희공간의 물리적·환경적 재생은 지역경제 활성화에 정(+)<sup>9</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이에 본 연구에서는 상기 선행연구를 통하여 도시재생 마중물 사업에서 주민참여 정도 및 연계사업에 따라 도시재생 성과에 관한 가설을 설정하였다. 이에 본 연구에서는 아래와 같이 가설을 제시하였다.

$H_1^7$  : 주민참여는 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계를 매개할 것이다.

$H_1^8$  : 연계사업은 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계를 매개할 것이다.

$H_1^9$  : 주민참여와 연계사업은 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계를 직렬식 이중 매개할 것이다.

## 5. 연구대상지 사업추진 현황

본 연구 대상지의 사업추진 현황은 2017년 12월 시범사업으로 선정된 이후 2018년 1월에 사업계획을 수립하고 2018년 12월에 운천·신봉동 도시재생 활성화 계획을 고시하였다. 이에 청주시는 청주시 흥덕구 운천동 일대 15만 146㎡의 터에 166억 원(국비 99억 6,000만 원, 지방비 66억 4,000만 원)을 들여

2021년까지 마중물 사업을 추진하였다.

이 사업추진 과정에서 문제점으로 첫째, 마중물 사업의 앵커시설인 주민공동체 활동 공간인 구루물 아지트 부지확보의 어려움으로 건축이 지연되었으며, 마중물 기간이 종료된 2021년까지도 부지확보가 안 되어 지역주민들이 마중물 사업에 대한 인식이 부정적인 것으로 나타났다(진연화·황재훈, 2023). 둘째, 본 연구 대상지는 2018년 12월 도시재생활성화 계획이 고시된 이후 2019년부터 마중물 사업 기간 2년이 지난 이후 본격적으로 사업을 착수함에 따라, 사업 지연에 따른 예산 확보의 어려움에 직면하였으며, 사업 추진의 불확실성이 높아지면서 지역주민의 참여를 유도하는데 어려움을 겪었다(진연화·황재훈, 2023).

이후에 정부에서는 2022년 마중물 사업 기간이 1년 연장하면서 마중물 사업과 연계사업을 계속 추진할 수 있었다. 또한, 이 지역의 마중물 사업 종료 이후 지역경제 활성화를 위하여 마을관리 협동조합이 활동하고 있는 단계에 있다.

## 6. 선행연구 및 차별성

### 1) 선행 연구

본 연구에서 검토한 선행연구는 도시재생사업과 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과 간의 인과관계를 연구한 논문을 중심으로 연구자, 연구대상, 연구내용, 연구방법을 분석하였다.

첫째, 도시재생사업이 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과에 미치는 선행연구에서 도시재생사업은 도시재생 성과(윤병훈·남진, 2015; 최유진·최은호, 2022)와 주민참여(김영교·남궁미, 2019; 장대기, 2021) 그리고 연계사업(장우진, 2011; 박성남, 2018)에서 모두 긍정적 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

둘째, 주민참여가 연계사업(이주연·금상수, 2021; 손태화, 2022)과 도시재생 성과(진은애·이유종, 2018; 강기호, 2018)에 미치는 선행연구에서 모두 긍정적 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

셋째, 연계사업이 도시재생 성과(이정목 외, 2016; 김환성 외, 2020)에 미치는 선행 연구에서 모두 긍정적 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

넷째, 도시재생사업에서 주민참여와 연계사업을 통한 매개효과에 대한 선행연구는 대부분 단편적으로 매개효과를 분석하는 선행연구가 진행되어(문창용, 2020; 김경훈, 2021; 김민정 외, 2020), 인과관계 분석이 가능한 선행연구를 연계하여 종합적으로 분석하였다.

〈표 1〉 선행연구 분석

연구자 (발표연도)	연구대상 (집재변수)	연구내용	연구방법 (연구기설)
윤병훈·남진 (2015)	도시재생사업 →도시재생 성과	도시재생사업에서 물리적 환경 외에 사회경제적 환경에 긍정적으로 영향을 미치는 것을 분석	산업연관분석 (가설1)
최유진·최은호 (2022)	도시재생사업 →도시재생 성과	도시재생사업에서 도시재생 정책이 사회적 기업의 매출 등 경제적 효과에 긍정적 영향을 미치는 것을 확인	패널모형 (가설1)
김영교·남궁미 (2019)	도시재생사업 →주민참여	도시재생사업이 종합적 시각으로 접근하는 것과 더불어 지속 가능성을 위한 주민참여도에 정(+의 영향을 분석	구조방정식 (가설2)
장대기 (2021)	도시재생사업 →주민참여	도시재생 활성화 사업에 대한 인식이 주민참여에 미치는 연구에서 조직참여와 사업참여가 통계적으로 유의미한 영향을 분석	구조방정식 (가설2)
장우진 (2011)	도시재생사업 →연계사업	지역성에 기반한 도시재생사업과 사회적 기업의 연계는 정책적으로 시너지 효과와 선순환적 고리 형성에 활용을 제안	문헌분석 (가설3)
박성남 (2018)	도시재생사업 →연계사업	근린형 도시재생 선도사업에서 융복합적 연계 전략과 지역재생 특성화를 위한 지역자산 발굴 및 연계를 강조	연결망분석 (가설3)
진은애·이우중 (2018)	주민참여 →도시재생 성과	부산 도시재생사업에서 주민의 재생사업 참여가 경제·재정적으로 사회적 자본 형성 개선에 영향을 미치는 것으로 분석	다중회귀분석 (가설4)
강기호 (2018)	주민참여 →도시재생 성과	농촌 마을에서 협력적 주민참여는 경제적 성과에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 분석	구조방정식 (가설4)
이주연·김상수 (2021)	주민참여 →연계사업	도시재생과 연계한 학교시설 복합화의 참여, 협력은 학교시설 복합화 협업사업에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석	구조방정식 (가설5)
손태화 (2022)	주민참여 →연계사업	도시재생사업에서 주민의 긍정적 참여가 관광자산 개발에 정(+의 영향을 미치는 것으로 분석	구조방정식 (가설5)
이정목 외 (2016)	연계사업 →도시재생 성과	도시재생사업에서 최근 지자체 핵심사업으로 추진되고 있으며, 도시재생 활성화를 위하여 공공서비스 체계 통합 등 구축 제안	심층면접방식 (가설6)
김환성 외 (2020)	연계사업 →도시재생 성과	도시재생 저층 주거지역에서 범죄예방 환경 설계 사업을 적용하여 거주민들의 불안감 감소에 통계적으로 유의미한 영향을 분석	이중차이분석 (가설6)
권은혜 (2017)	도시재생사업 →주민참여 →도시재생 성과	도시재생사업에서 주민참여가 재정 환경 등 도시재생 성과에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석	구조방정식 (가설7)
문창용(2020), 김경훈 외(2021)	도시재생사업 →연계사업 →도시재생 성과	광주시 도시재생 활성화 지역의 지역산업 연계를 중심으로 도시 생활권의 지역생산에 정(+의 영향을 미치며, 도시정비 연계 사업모델 중 주택공급은 정주조건 개선 효과를 분석	공간계량모형 사업모델 (종합분석) (가설8)
정영미(2022), 김민정(2011), 김환성 외 (2020)	도시재생사업 →주민참여 →연계사업 →도시재생 성과	역사문화콘텐츠 도시재생사업에서 물리적·문화적 요인은 주민 참여에 통계적으로 유의한 영향을 미치고, 주민참여를 통한 경관사업의 필요성에 정(+의 영향을 미치며, 범죄예방(CPTED) 연계사업은 도시재생 성과에 정(+의 영향을 미치는 것으로 분석	구조방정식 (종합분석) (가설9)

자료 : 한국교육학술정보원(2023), www.riss.kr을 참조하여 재구성

## 2) 선행 연구와의 차별성

본 연구의 선행연구에서는 대부분 도시재생사업과 주민참여, 연계사업 그리고 도시재생 성과 간의 인과관계에 대하여 <표 1>의 연구가설1부터 연구가설6까지 단편적으로 분석하였다. 또한, 일부 잠재변수 간 매개관계를 <표 1>의 연구가설7과 같이 분석한 연구가 존재하지만, 주민참여와 연계사업이 도시재생 마중물 사업 기간이 종료된 이후 도시재생 성과에 미치는 영향 연구는 확인할 수 없었다.

이에 본 연구의 차별성으로는 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식이 도시재생 성과에 미치는 직접효과를 분석하였다. 또한, 매개변수 주민참여와 연계사업이 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과 간의 미치는 간접효과(매개효과)를 분석하였다. 그리고 이 분석 결과를 바탕으로 정부주도의 마중물 사업에 대한 지역주민들의 부정적 시각을 해소하고 주민참여를 통한 지자체 사업과 부처 협업사업을 연계하여 추진하는 경우 도시재생 성과에 긍정적 영향을 미치는 결과를 제시하여 도시재생 활성화 정책 수립에 필요한 기초 자료를 제공하였다는 점에서 차별성이 있다.

# Ⅲ. 연구설계

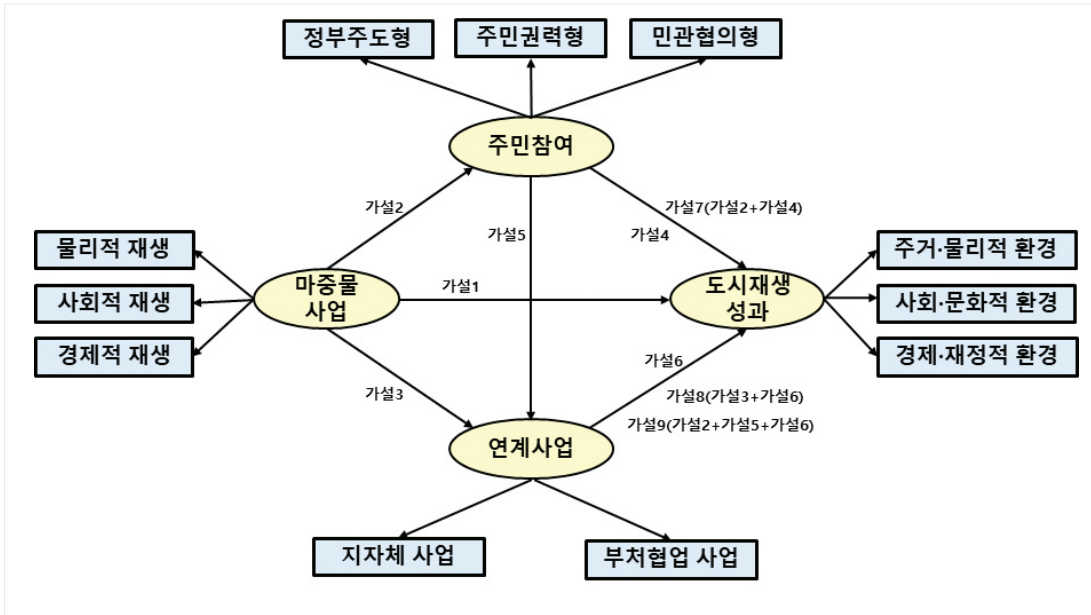
## 1. 연구모형

본 연구에서는 도시재생 관련 선행연구를 통하여 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식이 도시재생 성과에 미치는 영향을 분석하고, 이들 관계에서 주민참여와 연계사업의 매개효과를 연구하는 것이다. 이를 위하여 측정 도구별 잠재변수(도시재생 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과) 간의 관계를 설정하고 <그림 1>과같이 연구 모형을 도식화하였다.

본 연구 모형에 설정된 잠재변수들을 살펴보면, 첫째, 독립변수는 도시재생 마중물 사업에 대한 주민 인식 정도로 선행연구에 따라, 하위요인을 물리적 환경과 사회적 환경, 그리고 경제적 환경으로 구분하였다(배민경·박승훈, 2018). 매개변수들은 주민참여와 연계사업을 설정하였다. 둘째, 매개변수1 주민참여는 정부주도형, 주민권력형, 민관협력형 주민참여를 하위요인으로 구성하고(권은혜, 2017), 매개변수2 연계사업은 지자체 사업과 부처협업 사업으로 하위 요인을 구성하였다(청주시, 2017). 셋째, 종속변수는 도시재생 성과이며 주거·물리적 환경과 사회·문화적 환경, 경제·재정적 환경으로 하위 요인을 구성하였다(김태동 외, 2014; 권은혜, 2017; 박종현, 2019).



〈그림 1〉 연구 모형



## 2. 조사 설계 및 분석 방법<sup>2)</sup>

### 1) 잠재 변수의 조작적 정의 및 측정 방법

본 연구에서 적용하는 주요 잠재 변수들의 조작적 정의에 대한 구체적 내용은 다음과 같이 설명할 수 있다.

첫째, 독립변수인 도시재생 마중물 사업은 “도시재생법에 따라 국토교통부 예산으로 지원하는 사업이며, 지역 중심의 자생적 재생을 촉진하기 위한 일종의 마중물 성격의 재원을 활용하여 추진하는 사업”으로 정의한다(배민경·박승훈, 2018). 본 연구에서 사용된 도시재생 마중물 사업을 측정하기 위한 요인별 물리적 재생의 측정 문항은 ‘우리 동네는 지역 거버넌스 활동 공간으로 구루물 아지트를 신축하고 있다.’ 등 5문항, 사회적 재생의 측정 문항은 ‘우리 동네는 구루물 문화 생태계 조성을 위한 문화학당 프로그램을 운영하고 있다.’ 등 3문항, 경제적 재생 측정 문항은 ‘우리 동네에는 구루물 생활공동체 조합 구성과 사회적 경제조직을 발굴 및 육성하고 있다.’ 등 3문항으로 구성하였다.

둘째, 매개변수인 주민참여는 ‘정부의 정책 결정과 관련해 영향을 미치려고 하는 일반주민의 행위’

2) 본 연구는 진연화·황재훈(2023)의 “일반근린형 도시재생 마중물 사업이 주민만족도에 미치는 영향 연구: 지역자산 및 주민참여의 매개효과를 중심으로”의 후속 연구로서 본 연구에서 적용하는 조사 설계 및 분석 방법은 진연화·황재훈(2023)의 선행연구를 참조하여 인용하였다.

로 정의하며(Huntington 000000 Nelson, 1976; 이경영, 2019), 도시재생사업의 과정에서 주민참여는 ‘도시재생 정책 수립과 도시재생 실행과정에서 주민들의 총체적 의사가 직접적으로 충분히 반영되는 수준의 참여’로 정의한다(권은혜, 2017). 본 연구에서 사용된 주민참여를 측정하기 위한 요인별 정부 주도형 주민참여의 측정 문항은 ‘나는 우리 동네에서 이루어지는 주민 설문조사에 적극적으로 응한다.’ 등 5문항, 주민 권력형 주민참여의 측정 문항은 ‘나는 우리 동네 문제를 해결하기 위한 의견제안에 적극적으로 참여한다.’ 등 5문항, 민관 협의형 주민참여의 측정 문항은 ‘나는 우리 동네의 문제와 관련된 주민 조직에 적극적으로 참여한다.’ 등 5문항으로 구성하였다.

〈표 2〉 설문지 구성 및 주요 변수 내용

측정 도구 (잠재 변수)	측정변수		측정 방법 (선행연구)
	요인별 측정 변수*	측정 항목	
1. 도시재생 마중물 사업 (독립변수)	1) 물리적 재생	지역 거버넌스 활동공간 조성, 골목길 환경개선, 스마트 주차장 조성, 차 없는 거리 조성, 안전 보행환경 조성 등	리커트 5점 척도 (청주시(2018), 권은혜(2017), 손태화(2022), 배민경·박승훈 (2018))
	2) 사회적 재생	문화생태계 조성, 문화유산 체험 공간 조성, 역사문화적 공간 조성 등	
	3) 경제적 재생	생활공동체 조합구성, 사회적 경제조직 육성, 청년창업 공간 조성, 일자리 창출, 지역경제 활성화 전문가 컨설팅 등	
2. 주민참여 (매개변수1)	1) 정부주도형	주민 설문조사, 주민설명회, 공청회, 안내문 관심 등	리커트 5점 척도 (김병준(2010), 김태동(2014), 권은혜(2017), 장대기(2021))
	2) 주민권력형	의견제안, 아이디어 모집, 동네문제 공동대응, 마을비전 수립, 주민조직 참여 등	
	3) 민관협력형	동네문제 민관토론, 민관협의, 민관자문, 연계사업 등	
3. 연계사업 (매개변수2)	1) 지자체 사업	고인쇄박물관 사무실 이전, 직지 둘레길 조성, 직지 특구 내 대체도로 조성	리커트 5점 척도 (청주시(2018), 국토교통부(2018), 서민호 외(2018), 임상연 외(2020))
	2) 부처협업 사업	안전한 보행길 조성, 국제기록 유산센터 조성, 마을기업 육성, 직지 코리아 국제 페스티벌 활성화, 청년상인 육성	
4. 도시재생 성과 (종속변수)	1) 주거물리적 환경	차 없는 거리 매우 쾌적, 주변 청소 매우 청결, 주차장 및 골목길 잘 정비, 공동체 활동 공간 잘 진행, 기반 시설 등 도움	리커트 5점 척도 (김태동(2014), 권은혜(2017), 조장수(2020), 장대기(2021), 김상광·김성경 (2019))
	2) 사회문화적 환경	문화체험 기회충분, 문화공연 전시회 공간 충분, 문화공간 시설수준 만족, 산책로 공간 충분 제공, 문화활동 도움	
	3) 경제·재정적 환경	생활공동체 및 사회적 경제조직 육성, 지역축제, 지역경제 활성화, 세계축제, 청년상인 육성, 일자리 창출, 주택가격 상승, 빈부격차 축소, 문화여가 비용저렴, 소득증가 도움	
5. 일반사항	1) 인구통계학적 특성	성별, 연령, 학력, 직업(소속), 월평균소득, 거주지역, 거주기간	권은혜(2017), 이나영(2022)

\* 요인별 측정변수 : 측정 항목들을 신뢰도 분석 후 변수 계산(평균) 과정을 거쳐 도출하였다(송지준, 2016).

셋째, 매개변수2인 연계사업은 ‘지자체 및 부처협업 사업을 마중물 사업과 연계하여 도시재생의 활성화를 극대화하는 것’으로 정의할 수 있으며(정용식, 2020), 이러한 연계사업의 유형을 분류해 보면 지자체 사업 및 17개 정부 부처의 75개 사업으로 구분할 수 있다(청주시, 2018; 국토교통부, 2018), 본

연구에서 사용된 연계사업을 측정하기 위한 요인별 지자체 사업의 측정 문항은 ‘우리 동네는 고인쇄박 물관 사무실을 구루물 아지트 건물로 이전을 계획하고 있다.’ 등 3문항, 부처협업 사업의 측정 문항은 ‘우리 동네는 안전하고 편리한 보행환경을 조성하고 있다’ 등 5문항으로 구성하였다.

넷째, 종속변수인 도시재생 성과는 주거·물리적 환경과 사회·문화적 환경, 경제·재정적 환경으로 구분하여 정의하였다. 본 연구에서 사용된 도시재생 성과를 측정하기 위한 요인별 주거·물리적 환경 측정 문항은 ‘우리 동네는 차 없는 거리 조성으로 번잡하지 않아 살기에 “매우 쾌적”하다.’ 등 5문항, 사회·문화적 환경 측정 문항은 ‘우리 동네는 역사디지털 문화유산 체험공간 조성으로 문화체험 기회가 충분히 주어진다.’ 등 5문항, 경제·재정적 환경으로 측정 문항은 ‘우리 동네는 “구루물 생활공동체 협동조합구성” 및 “사회적 경제 조직”을 발굴·육성하고 있다.’ 등 10문항으로 구성하였다. 그리고 위 요인별 문항들을 측정하기 위하여 공통으로 리커트 척도(Likert Scale, 5점)를 사용하였다.

끝으로, 연구대상자의 인구통계학적 특성은 성별, 연령, 학력, 직업, 월평균 소득, 거주 지역, 거주 기간으로 구분하여 측정하였다.

## 2) 자료수집 및 분석 방법

본 연구에서 활용한 분석 자료는 2021년 도시재생 마중물 사업이 종료된 충북 청주시 운천·신봉 일 일반근린형 도시재생사업 지역의 주민을 대상으로 설문조사를 통해 수집하였다. 본 연구의 지역주민 표본 선정은 모집단 761가구 1,682명이며, 신뢰수준 95%, 표본오차 5% 수준에서 표본 크기 약 311명의 유효 설문지 회수를 목표로 지역에서 삶을 영위하는 주민 500명을 대상으로 진행하였다. 본 연구에서 표본의 추출 방법은 비확률 표본 추출방법 중에 하나인 편의 표본 추출 방법을 적용하였다.

본 연구의 설문조사 기간은 2022년 10월 1일부터 10월 31일까지 진행하였다. 설문조사 방법으로는 설문 안내문, 설문지를 포함하여 설문지 500부를 마을관리 협동조합을 통하여 직접 방문 대면 방식으로 진행하였다. 본 설문조사에서 회수한 500부 중 불량 응답 설문지(표준편차 < 0.4 이하 또는 표준편차 > 2.5 이상)를 자료 정리(Data Cleaning)하여 제외한 결과, 유효 설문지 319부를 확보하였다.

본 연구의 분석 도구는 구조방정식 계산용 Jamovi v2.3 공개 프로그램을 중심으로 활용하였으며, 수식 계산용 Excel과 그래프 작성용 Amos v22를 보조로 활용하였다. 본 연구에서 제시한 연구 가설을 검증하기 위하여 설문조사 분석 결과, 인구·통계학적 특성을 <표 3>과같이 요약하였다. 전체 유효 설문 대상자 319명 중에서 성별은 남성 119명(37.3%), 여성 200(62.7%)으로 여성이 상대적으로 높게 나타났다. 연령대는 60대 이상 141명(44.2%), 학력은 전문대졸 136명(42.6%), 직업은 자영업 소유자 116명(36.4%), 월평균 소득은 200만 원 이하 128명(40.1%), 거주지역은 흥덕구 운천·신봉동 264명(82.8%), 거주기간은 20년 이상~25년 미만 81명(25.4%)이 가장 높게 나타났다.

〈표 3〉 설문 응답자의 인구·통계학적 특성

구분		인원	비율	구분		인원	비율
성별	남성	119	37.3	직업 (계속)	도시재생협업체 등	10	3.1
	여성	200	62.7		기타(프리랜서, 주부 등)	56	17.6
	합계	319	100.0	월평균 소득	200만 원 이하	128	40.1
연령	20대	16	5.0		200만 원 이상~300만 원 이하	121	37.9
	30대	35	11.0		300만 원 이상~400만 원 이하	56	17.6
	40대	45	14.1		400만 원 이상~500만 원 이하	13	4.1
	50대	82	25.7		500만 원 이상	1	0.3
	60대 이상	141	44.2	거주 지역	흥덕구 운천·신봉동	264	82.8
학력	고졸	91	28.5		흥덕구 북대 1, 2동	20	6.3
	전문대졸	136	42.6		흥덕구 봉명 1, 2동	16	5.0
	대졸	87	27.3		흥덕구 가경동	4	1.3
	대학원(석사)	3	0.9		흥덕구 강서 1, 2동	3	0.9
	대학원(박사)	2	0.6		기타	12	3.8
	직업	자영업(소유자)	116		36.4	거주 기간	1년 미만
자영업(세입자)		69	21.6	1년 이상~5년 미만	46		14.4
직장인(회사원)		49	15.4	5년 이상~10년 미만	69		21.6
직장인(공무원)		9	2.8	10년 이상~15년 미만	40		12.5
전문직(변호사 등)		1	0.3	15년 이상~20년 미만	44		13.8
학생(대학생 등)		9	2.8	20년 이상~25년 미만	81		25.4
				25년 이상	24		7.5

자료 : 진연화·황재훈(2023) 선행연구 자료를 참조

본 연구의 분석 방법으로는 크게 여섯 가지로 구분할 수 있다. 첫째, 설문 분석 자료의 결측치와 인구·통계학적 특성을 구분하기 위하여 기술통계인 빈도분석을 수행하였다. 둘째, 측정 모형(도시재생 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과)의 구성 체계에 대한 타당성을 검증하기 위하여 측정변수와 측정 문항에 대하여 1차 확인적 요인 분석(CFA, Confirmatory Factor Analysis)을 실시한 후 잠재변수와 측정변수에 대하여 2차 확인적 요인 분석(CFA)을 실시하였다. 셋째, 측정 모형의 적합도 검증 위하여 표준 카이제곱값, 절대 적합 지수, 증분 적합 지수를 분석하고 수정지수를 이용하여 적합도를 분석하였다. 넷째, 기술통계 분석으로 주요 측정 변수의 정규성 검사(왜도<math>\lt; \pm 2</math>, 첨도<math>\lt; \pm 4</math>)로 정규성을 확보하고 상관관계 분석을 실시하였다. 다섯째, 측정모형의 집중 타당성 평가방법으로 요인적재량 및 개념 신뢰도(CR, Construct Reliability), 평균분산추출(AVE, average variance extracted) 분석을 하였으며, 판별 타당성 평가 방법으로 상관계수( $r$ )와 평균분산 추출의 제곱근 값( $\sqrt{AVE}$ )을 비교 분석을 하였다. 여섯째, 본 연구의 연구 가설을 검증하기 위하여 구조방정식(SEM)으로 연구 모형의 적

합도 및 경로 관계 분석을 실시하였으며, 매개효과의 통계적 유의성 검증에 Jamovi SEM syntax 분석을 실시하였다.

## IV. 실증 분석

### 1. 측정 모형의 적합도 분석 및 확인적 요인분석

본 연구에서 사용한 잠재 변수는 도시재생 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과이며, 이 잠재 변수들의 구성 체계에 대한 타당성을 검증하기 위하여 적합도 검사를 실시한 결과는 <표 4>와 같다. 그리고 잠재 변수별 최초 적합도 검증 결과, 마중물 사업의 적합도 지수(NC, RMSEA, CFI, TLI, NFI, IFI)과 주민참여의 적합도 지수(NC, RMSEA, TLI), 연계사업의 적합도 지수(NC, RMSEA, CFI, TLI, NFI, IFI), 도시재생 성과의 적합도 지수(NC, RMSEA, CFI, TLI, NFI, IFI)는 적합도 기준을 충족하지 못하였다. 본 연구에서는 수정 지수(MI, Modification Indices)<sup>3)</sup>를 이용하여 잠재변수의 요인 내 측정오차 간 공분산을 설정하여 모형을 수정한 결과, 마중물 사업과 주민참여, 도시재생 성과의 수정 적합도 지수가 적합도 기준을 모두 충족하여 우수한 모형으로 나타났다. 그리고 연계사업의 경우, 수정 적합도 지수(NC, RMSEA)는 적합도 기준을 충족하지 않으나 나머지 적합도 지수(SRMR, GFI, CFI, TLI, NFI, IFI)는 적합도 기준을 충족하여 비교적 양호한 모형으로 수용하였다.

<표 4> 잠재변수(측정도구)의 적합도 결과

적합도 지수	카이제곱값			$\chi^2/df$	절대 적합도 지수			증분 적합도 지수				
	$\chi^2$	df	p	NC	SRMR	RMSEA	GFI	CFI	TLI	NFI	IFI	
적합도 기준*	-	-	>.05	<5.0	<.08	<.10	>.90	>.90	>.90	>.90	>.90	
마중물 사업(x)	최초적합도	398	41	<.001	9.7	0.053	0.165	0.974	0.868	0.822	0.855	0.868
	수정적합도	125	32	<.001	3.9	0.033	0.096	0.991	0.965	0.941	0.954	0.966
	판단	-	-	x	o	o	o	o	o	o	o	o

3) 본 연구에서 적용하는 Jamovi 공개 프로그램은 적합도 결과가 적합도 기준에 부합하지 않는 경우에 모형 적합도를 높이기 위해 수정 지수(MI)를 제공하고 있다. 이 수정 지수(MI)는 Covariances, Variances, Regression Weightd의 값을 기준으로 관계를 추가로 설정하거나 변수 간의 영향을 설정함으로써 적합도가 높아지는 정도를 보여준다(노경섭, 2020).

주민참여 (m1)	최초적합도	640	87	<.001	7.3	0.041	0.141	0.923	0.915	0.897	0.903	0.915
	수정적합도	296	75	<.001	3.9	0.031	0.096	0.966	0.966	0.952	0.955	0.966
	판단	-	-	x	o	o	o	o	o	o	o	o
연계사업 (m2)	최초적합도	204	19	<.001	10.7	0.060	0.175	0.986	0.882	0.826	0.872	0.882
	수정적합도	65	11	<.001	5.9	0.032	0.124	0.995	0.963	0.929	0.956	0.963
	판단	-	-	x	x	o	x	o	o	o	o	o
도시재생 성과(y)	최초적합도	1037	167	<.001	6.2	0.072	0.128	0.950	0.821	0.797	0.795	0.822
	수정적합도	421	122	<.001	3.4	0.050	0.088	0.979	0.931	0.914	0.906	0.932
	판단	-	-	x	o	o	o	o	o	o	o	o

적합기준\* : 강현철(2013) 및 김영교·남궁미(2019), 노경섭(2020) 관련 문헌 참고.

본 연구에서 수정 모형의 적합도를 확보한 후 1차 확인적 요인분석으로 도출한 요인 적재량( $\beta$ )은 다음의 <표 5>와 같이 요약하였다. 본 수정 모형의 항목들은 이 적합도 확보 과정에서 표준 요인 적재량 ( $0.5 < \beta < 1.0$ )이 비교적 낮은 도시재생 성과(m4)의 경제·재정적 환경(mj) 4번째 문항(mj4)와 6번째 문항(mj6)을 제거한 후 수정 모형의 항목들은 모두 0.5 이상의 요인적재량( $\beta$ ) 값을 나타내어 타당성이 확보되었다. 그리고 잠재변수의 요인별 검정통계량( $t$ ) 값은 모두 1.96 이상으로 유의확률( $p < 0.05$ ) 기준을 충족하여 통계적으로 유의( $p < 0.001$ )하였다.

<표 5> 측정변수의 요인 적재량 및 검정통계량 분석 결과

잠재 변수	측정변수		요인적재량 ( $\beta > 0.5$ )	검정통계량 ( $t > 1.96$ )	유의확률 ( $p < 0.05$ )
마중물 사업	1) 물리적 재생	거버넌스 공간 조성 등 5문항	0.677~0.867	10.8~13.4	<.001
	2) 사회적 재생	문화생태계 조성 등 3문항	0.781~0.853	15.0~19.1	<.001
	3) 경제적 재생	생활공동체 조합 구성 등 3문항	0.746~0.869	14.8~15.7	<.001
주민 참여	1) 정부주도형	주민 설문조사 등 5문항	0.872~0.918	21.6~28.9	<.001
	2) 주민권력형	의견제안 등 5문항	0.796~0.898	20.0~25.5	<.001
	3) 민관협력형	민관토론 등 5문항	0.901~0.951	25.8~37.2	<.001
연계 사업	1) 지자체 사업	둘레길 조성 등 3문항	0.814~0.865	18.2~18.4	<.001
	2) 부처협업 사업	안전편리 보행환경 등 5문항	0.597~0.857	11.2~14.5	<.001
도시 재생 성과	1) 주거·물리적 환경	차없는 거리로 쾌적 등 5문항	0.770~0.876	14.9~19.0	<.001
	2) 사회문화적 환경	문화체험 기회가 충분 등 5문항	0.733~0.851	13.0~23.0	<.001
	3) 경제·재정적 환경	사회적 경제조직 등 8문항	0.685~0.798	11.0~14.4	<.001



## 2. 주요 변수의 기술통계와 상관관계 분석

### 1) 기술통계 분석

본 연구에서는 측정변수의 1차 확인적 요인 분석에 의한 요인분석으로 타당성을 확보한 문항을 중심으로 평균화에 의한 변수 계산을 실시한 후 주요 잠재변수(도시재생 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과)를 생성하였다(노경섭, 2020).

〈표 6〉 주요 측정변수의 기술통계 분석

잠재변수	측정변수	최솟값	최댓값	평균값	표준편차	왜도(±2)	첨도(±4)
마중물 사업 (x)	물리적 재생(xa)	1.00	5.00	3.47	0.657	0.232	0.493
	사회적 재생(xb)	1.00	5.00	3.49	0.668	0.193	0.327
	경제적 재생(xc)	1.67	5.00	3.60	0.668	0.157	-0.123
주민참여 (m1)	정부주도형(ma)	1.00	5.00	3.25	0.863	0.045	-0.653
	주민권력형(mb)	1.00	5.00	3.19	0.841	0.025	-0.549
	민관협력형(mc)	1.00	5.00	3.15	0.890	0.103	-0.448
연계사업 (m2)	지자체 사업(md)	1.00	5.00	3.63	0.721	0.123	-0.270
	부처협업 사업(me)	1.50	5.00	3.66	0.655	-0.058	-0.046
도시재생성과 (y)	주거물리적 환경(ya)	1.20	5.00	3.19	0.669	0.418	0.680
	사회문화적 환경(yb)	1.75	5.00	3.49	0.687	0.504	-0.209
	경제-재정적 환경(yc)	1.38	5.00	3.49	0.594	0.198	1.06

주: x(독립변수), m1, m2(매개변수), y(종속변수), xa, xb, xc, ma, mb, mc, md, me, ya, yb, yc(측정변수)

이 주요 잠재변수에 대한 기술통계량과 상관관계를 분석한 결과는 〈표 6〉에 요약하였다. 본 연구에서 사용한 모든 주요 변수의 점수 범위는 최소 1점에서 최대 5점이며, 평균값을 비교한 결과, 연계사업의 부처협업 사업의 평균값이 3.66(표준편차=0.655)으로서 가장 높았고, 주민참여에서 민관 협력형 평균값이 3.15(표준편차=0.890)로서 가장 낮은 것으로 확인하였다. 그리고 모든 변수의 왜도(Skewness)는 ±2 미만, 첨도(Kurtosis)는 ±4 미만으로 나타나 정규성(Normality)을 확보하였다(Brown, 2011).

### 2) 상관관계 분석

본 연구에서 주요 측정변수들의 상관관계를 검증하기 위해 피어슨(Pearson) 분석 방법을 적용한 결과는 〈표 7〉에 요약하였다. 본 연구에서 독립변수인 도시재생 마중물 사업을 구성하는 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생 간의 상관관계수  $r$  값은 최대 0.825( $p < .001$ )이다. 그리고 매개변수인 주민참여

의 정부주도형, 주민권력형, 민관협약형 주민참여 간의 상관계수  $r$  값은 최대 0.889( $p < .001$ ), 매개변수2인 연계사업의 지자체 사업, 부처협업 사업 간의 상관계수  $r$  값은 최대 0.811( $p < .001$ )이다. 또한, 종속변수인 도시재생 성과를 구성하는 주거·물리적 환경, 사회·문화적 환경, 경제·재정적 환경 간의 상관계수  $r$  값은 최대 0.655( $p < .001$ )로 나타났다.

이 결과에서 도시재생 마중물 사업과 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과의 측정변수 사이에 유의미한 정(+)의 상관관계를 갖는 것으로 나타났다. 이 결과에서 모든 측정변수는 연구 모형과 가설 설정에서 제시한 연구 방향(+)과 일치하는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 주요 잠재변수의 상관관계 분석

측정변수	xa	xb	xc	ma	mb	mc	md	me	ya	yb	yc
물리적 재생(xa)	1										
사회적 재생(xb)	0.825	1									
경제적 재생(xc)	0.814	0.756	1								
정부주도형(ma)	0.558	0.495	0.534	1							
주민권력형(mb)	0.534	0.482	0.564	0.863	1						
민관협력형(mc)	0.560	0.498	0.572	0.752	0.889	1					
지자체 사업(md)	0.632	0.525	0.539	0.532	0.504	0.519	1				
부처협업사업(me)	0.666	0.551	0.636	0.555	0.566	0.561	0.811	1			
주거·물리적환경(ya)	0.417	0.385	0.419	0.450	0.508	0.549	0.340	0.403	1		
사회·문화적 환경(yb)	0.539	0.439	0.508	0.538	0.521	0.528	0.645	0.655	0.466	1	
경제·재정적 환경(yc)	0.535	0.438	0.487	0.436	0.498	0.515	0.484	0.563	0.505	0.609	1

주: 모든 상관계수(Pearson correlation coefficients)는 유의확률  $p < 0.001$ 에서 유의함.

### 3. 측정 모형의 분석 결과

#### 1) 측정 모형의 적합도 분석

본 연구에서 측정 모형의 적합도 분석 결과는 〈표 8〉과같이 요약하였다. 측정 모형의 적합도는 표준화 카이제곱(NC,  $\chi^2/df$ )과 절대 적합도 지수, 증분 적합도 지수 등 모든 적합도 지수가 적합도 기준을 충족한 것으로 나타났다.

〈표 8〉 측정 모형의 적합도 분석

적합도 지수	카이제곱값			$\chi^2/df$	절대 적합도 지수			중분 적합도 지수				
	$\chi^2$	df	p	NC	SRMR	RMSEA	GFI	CFI	TLI	NFI	IFI	
적합도 기준*	-	-	>.05	<5.0	<.08	<.10	>.90	>.90	>.90	>.90	>.90	
측정 모형	적합도	143	38	<.001	3.7	0.040	0.093	0.992	0.965	0.949	0.953	0.965
	판단	-	-	x	o	o	o	o	o	o	o	o

적합기준\* : 강현철(2013) 및 유치선·강현철(2020), 노경섭(2020), 김영교·남궁미(2019) 관련 문헌 참고

2) 측정 모형의 타당도 분석

본 연구에서 측정 모형의 적합도를 확보한 후 측정 모형의 타당도를 평가하였다. 이 측정 모형의 타당도 평가 방법은 집중타당도와 판별타당도로 구분하여 평가할 수 있다. 먼저, 집중타당도 평가 방법으로는 ①표준화 회귀계수 값인 요인 적재량( $\beta$ ) 값과 ②개념 신뢰도(CR, Construct Reliability, 또는 맥도날드 계수( $\omega^2$ )) 값, ③평균분산 추출(AVE, Average Variance Extracted) 값 등 3가지 평가 방법이 있다(송지준, 2016). 또한, 판별타당도 평가 방법으로는 상관계수( $r$ )와 평균분산추출(AVE) 값의 제곱근( $\sqrt{AVE}$ )을 비교 평가하는 방법이 있다(송지준, 2016).

첫째, 집중타당도 평가 결과는 ①요인적재량( $\beta$ ) 값이 측정변수 모두 0.5 이상으로 집중 타당하였다(Anderson & Gerbing, 1988). 또한, ②개념 신뢰도(CR) 값은 잠재 변수별 모두 0.7 이상으로 집중 타당하였다(Hair etc., 1998). 그리고 ③잠재 변수별 평균분산추출(AVE)값이 모두 0.5 이상으로 집중 타당하였다(Fornell & Larcker, 1981).

〈표 9〉 측정모형의 집중타당도 분석

잠재변수	측정변수	b	s.e.	t	p	집중타당도		
						① $\beta$	② CR	③ AVE
마중물 사업(x)	물리적 재생(xa)	1.000	0.0000	-		0.947	0.922	0.798
	사회적 재생(xb)	0.928	0.0385	24.1	<.001	0.864		
	경제적 재생(xc)	0.932	0.0383	24.3	<.001	0.868		
주민참여 (m1)	정부주도형(ma)	1.000	0.0000	-		0.873	0.942	0.845
	주민권력형(mb)	1.100	0.0390	28.2	<.001	0.985		
	민관협력형(mc)	1.066	0.0446	23.9	<.001	0.901		
연계사업 (m2)	지자체 사업(md)	1.000	0.0000	-		0.865	0.893	0.807
	부처협업 사업(me)	0.984	0.0467	21.1	<.001	0.937		
도시재생성과 (y)	주거·물리적 환경(ya)	1.000	0.0000	-		0.610	0.771	0.533
	사회·문화적 환경(yb)	1.367	0.1264	10.8	<.001	0.813		
	경제·재정적 환경(yc)	1.092	0.1059	10.3	<.001	0.751		

주: x(독립변수), m1, m2(매개변수), y(종속변수), xa, xb, xc, ma, mb, mc, md, me, ya, yb, yc(측정변수)

둘째, 본 연구에서 측정 모형의 판별타당도 평가는 잠재변수 간 상관계수 값이  $r$  값이  $\sqrt{AVE}$  보다 작아야 한다(송지준, 2016). 이 결과를 <표 10>과 같이 비교한 결과,  $r$  값이  $\sqrt{AVE}$  값보다 작게( $r < \sqrt{AVE}$ ) 나타나 판별타당도가 확보되었다.

<표 10> 측정모형의 판별타당도 분석

잠재변수	상관계수( $r$ )				판별타당도 ( $\sqrt{AVE}$ )
	마중물 사업(x)	주민참여(m1)	연계사업(m2)	도시재생 성과(y)	
마중물 사업(x)	1(0.893)				<0.893
주민참여(m1)	0.608***	1(0.919)			<0.919
연계사업(m2)	0.667***	0.600***	1(0.898)		<0.898
도시재생 성과(y)	0.601***	0.649***	0.654***	1(0.730)	<0.730

#### 4. 구조 모형의 분석 결과

##### 1) 적합도 분석 결과

본 연구에서는 제기한 연구가설을 검증하기 위하여 연구 모형의 적합도 및 경로 관계 분석을 실시한 결과, 적합도는 <표 11>과 같이 요약하였다. 본 연구에서는 연구 모형의 적합도를 충족하기 위하여 초기 모형에서 공분산을 설정하였다.

이 구조 모형의 분석 결과, 앞서 분석한 측정 모형의 적합도 분석 결과와 동일하게 카이제곱 검정 ( $p < .001$ )은 유의확률( $\alpha > .05$ )에 적합하지 않으나(노경섭, 2020), 정규화된 카이제곱(NC,  $\chi^2/df$ ) 값은  $3.5 < 5.0$  미만으로 충족하였다(강현철, 2013). 그리고 절대 적합도 지수 SRMR=0.040, RMSEA=0.093, GFI=0.992와 증분 적합도 지수 CFI=0.965, TLI=0.949, NFI=0.953, IFI=0.965에서 모두 적합도 기준을 충족하는 것으로 나타났다(노경섭, 2020; 유치선·강현철, 2020).

<표 11> 구조 모형의 적합도 분석

적합지수	카이제곱값			$\chi^2/df$	절대 적합지수			증분 적합지수				
	$\chi^2$	df	p		NC	SRMR	RMSEA	GFI	CFI	TLI	NFI	IFI
적합기준*	-	-	>.05	<5.0	<.08	<.10	>.90	>.90	>.90	>.90	>.90	
수정 모형	적합도	143	38	<.001	3.7	0.040	0.093	0.992	0.965	0.949	0.953	0.965
	판단	-	-	x	o	o	o	o	o	o	o	o

적합기준\* : 강현철(2013) 및 유치선·강현철(2020), 노경섭(2020), 김영교·남궁미(2019) 관련 문헌 참고

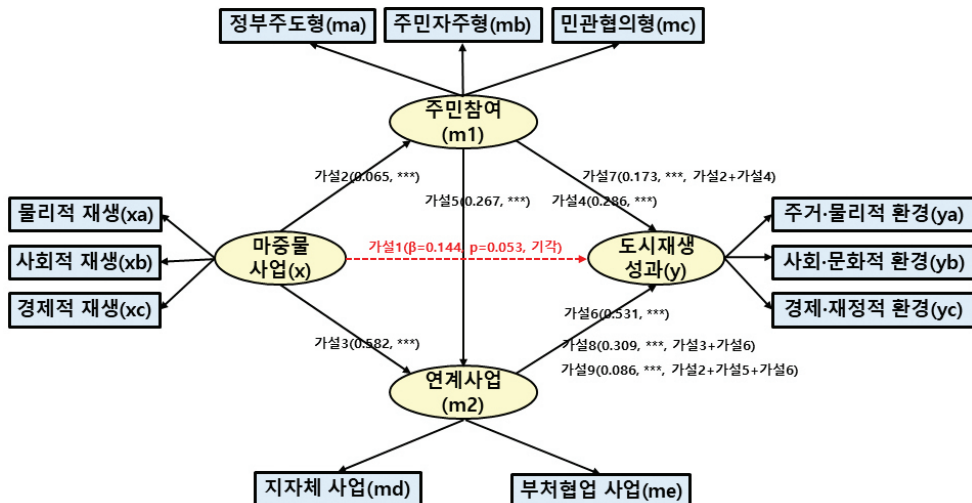
## 2) 가설검증 분석

본 연구에서 선행연구 분석 자료를 바탕으로 도시재생 마중물 사업, 주민참여, 연계사업, 도시재생 성과 등 잠재 변수 간의 경로관계를 설정하였다. 그리고 이 관계를 기초로 구조모형 분석을 실시하고 연구가설을 검증하기 위하여 실시한 모수치 추정 결과는 <표 12>와같이 나타났다.

<표 12> 구조 모형의 경로 분석

가설	경로 분석	b	s.e.	$\beta$	t	p
$H_1^1$	마중물사업(x) → 도시재생성과(y)	0.095	0.049	0.144	1.94	0.053
$H_1^2$	마중물사업(x) → 주민참여(m1)	0.733	0.064	0.605	11.48	<.001
$H_1^3$	마중물사업(x) → 연계사업(m2)	0.584	0.059	0.582	9.91	<.001
$H_1^4$	주민참여(m1) → 도시재생성과(y)	0.155	0.034	0.286	4.60	<.001
$H_1^5$	주민참여(m1) → 연계사업(m2)	0.221	0.045	0.267	4.91	<.001
$H_1^6$	주민참여(m2) → 도시재생성과(y)	0.348	0.057	0.531	6.08	<.001
$H_1^7$	마중물사업(x) → 주민참여(m1) → 도시재생성과(y)	0.114	0.026	0.173	4.36	<.001
$H_1^8$	마중물사업(x) → 연계사업(m2) → 도시재생성과(y)	0.203	0.038	0.309	5.28	<.001
$H_1^9$	마중물사업(x) → 주민참여(m1) → 연계사업(m2) → 도시재생성과(y)	0.056	0.015	0.086	3.76	<.001

<그림 2> 수정 모형



첫째, 연구가설1( $H_1^1$ )의 분석 결과, 도시재생 마중물 사업은 도시재생 성과에 미치는 영향( $\beta = 0.144$ ,  $p = 0.053 > 0.05$ )이 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타나 기각되었다. 가설1의 검증 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 마중물 사업은 무한정 예산을 지원할 수 없기 때문에 앵커시설 등 마중물 사업에 일정 기간 비용을 지원하여 추진 동력을 얻고자 하는 것이지만, 앵커시설 부지확보의 어려움으로 조기에 착공하지 못하는 경우 더딘 사업추진으로 지역주민의 커뮤니티 공간 등 공동체 활성화가 작동하지 않는 경우가 발생하고 있다(진연화·황재훈, 2021). 이는 도시재생 마중물 사업이 물리적·경제적·사회적 재생을 추진하는 경우, 앵커시설의 부지 확보는 유희부지 또는 국공유지를 우선 활용하여 도시재생 성과를 가시적으로 도출할 필요성이 있다(진연화·황재훈, 2021). 이러한 분석 결과는 주민을 대상으로 도시재생 성과의 중요도를 분석한 결과, 물리·환경적 재생을 가장 중요한 재생 성과 요인으로 인식하고 있는 선행연구(김상광·김선경, 2019)와 같이 가시적으로 보이는 앵커시설 조기 착공으로 공동체 활성화 등 도시재생 성과를 높일 필요가 있음을 확인할 수 있다.

둘째, 연구가설2( $H_1^2$ )의 분석 결과, 도시재생 마중물 사업은 주민참여에 미치는 영향( $\beta = 0.605$ ,  $p < 0.001$ )이 통계적으로 유의한 것으로 나타나 채택되었다. 가설2의 검증 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 마중물 사업에서 자주적 도시재생활동과 도시재생인식에 따라 주민참여가 활성화되는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 분석 결과는 도시재생사업에서 지속 가능성을 위한 주민참여에 대한 선행연구의 논의와 맥을 같이 한다고 볼 수 있다(김영교·남궁미, 2019; 장대기, 2021).

셋째, 연구가설3( $H_1^3$ )의 분석 결과, 도시재생 마중물 사업은 연계사업에 미치는 영향( $\beta = 0.582$ ,  $p < 0.001$ )이 통계적으로 유의한 것으로 나타나 채택되었다. 가설3의 검증 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 마중물 사업과 함께 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 안전한 보행환경 조성 등 부처협업 사업을 연계하여 시너지 효과를 기대할 수 있는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 분석 결과는 사회적 기업 및 지역자산의 융복합적 연계에 대한 선행연구의 논의와 동일하다고 볼 수 있다(장우진, 2011; 박성남, 2018).

넷째, 연구가설4( $H_1^4$ )의 분석 결과, 매개변수 주민참여가 도시재생 성과에 미치는 영향( $\beta = 0.286$ ,  $p < 0.001$ )이 통계적으로 유의한 것으로 나타나 채택되었다. 가설4의 검증 결과는 선행연구와 같이 정부주도형·주민권력형·민관협력형 등 주민참여 정도에 따라 정부 주도의 마중물 사업에서 지역주민들이 다양하게 참여할 기회를 제공하기 때문에 주거·물리적 환경뿐만 아니라 사회·문화적 환경 및 경제·재정적 환경의 개선 효과가 높아 도시재생 성과에 긍정적 역할을 하는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 분석 결과는 주민들이 실제로 체감하고 참여하는 도시재생사업에서 사회·문화·경제적 성과에 대한 선행연구들과 일치한다고 볼 수 있다(권영상, 2013; 진은애·이우중, 2018; 성순아 외, 2015; 강기호, 2018).

다섯째, 연구가설5( $H_1^5$ )의 분석 결과, 매개변수 주민참여가 매개변수 연계사업에 미치는 영향( $\beta$



=0.267,  $p < 0.001$ )이 통계적으로 유의한 것으로 나타나 채택되었다. 가설5의 검증 결과는 선행연구와 같이 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 조성 등 부처협업 사업의 연계에 따라 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 조성 등 부처협업 사업의 연계에 따라 주민참여가 활성화되는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 분석 결과는 주민참여 기반의 도시재생으로 선순환구조 형성, 사회적 자본 축적, 관광개발 연계사업과의 관계에 대한 선행연구의 논의와 동일하다고 볼 수 있다(장우진, 2011; 서수정·성은영, 2018; 허향진 외, 2005; 손태화, 2022).

여섯째, 연구가설6( $H_6^f$ )의 분석 결과, 매개변수 연계사업이 종속변수 도시재생 성과에 미치는 영향 ( $\beta = 0.531$ ,  $p < 0.001$ )이 통계적으로 유의한 것으로 나타나 채택되었다. 가설6의 검증 결과는 선행연구와 같이 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 조성 등 부처협업 사업의 연계에 따라 주거·물리적 환경뿐만 아니라 사회·문화적 환경 및 경제·재정적 환경의 개선 효과가 높아 도시재생 성과에 긍정적 역할을 하는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 분석 결과는 연계사업과 도시재생 성과의 관계에 대한 선행연구의 논의와 일치한다고 볼 수 있다(이정목 외, 2016; 조병호 외, 2017; 김환성 외, 2020).

일곱째, 연구가설7( $H_7^g$ )의 분석 결과, 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계에서 주민참여의 매개효과를 분석하기 위한 가설에서 통계적으로 유의한 것( $\beta = 0.173$ ,  $p < 0.001$ )으로 나타나 채택되었다. 앞의 가설1 검증에서 마중물 사업과 도시재생 성과의 직접효과는 기각되었으나, 가설7 검증에서는 주민참여가 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계를 완전히 매개하는 것으로 나타났다. 이 검증 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 도시재생 마중물 사업에서 정부주도형·주민권력형·민관협력형 등 주민참여 정도에 따라 도시재생사업에서 사회·문화·경제적 성과에 정(+ )의 영향을 미치는 선행연구가 이 연구 결과를 뒷받침한다고 볼 수 있다(김영교·남궁미, 2019; 장대기, 2021; 권은혜, 2017; 박지상·홍창기, 2022; 류동길·박원석, 2010).

여덟째, 연구가설8( $H_8^h$ )의 분석 결과, 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계에서 연계사업의 매개효과를 분석하기 위한 가설에서 통계적으로 유의한 것( $\beta = 0.309$ ,  $p < 0.001$ )으로 나타나 채택되었다. 앞서 가설1 검증에서 마중물 사업과 도시재생 성과는 기각되었으나, 가설8 검증에서는 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 조성 등 부처협업 사업의 연계에 따라 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계를 완전히 매개하는 것으로 나타났다. 이 검증 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 도시재생 마중물 사업에서 지역산업 연계로 지역생산에 정(+ )의 영향을 미치며, 지자체 사업 및 부처협업 사업 연계에 따라 주거·물리적 환경과 사회·문화적 환경의 도시재생 성과에 양(+ )의 영향을 미치는 선행 연구들은 이 연구 결과를 뒷받침한다고 볼 수 있다(문창용, 2020; 황규진, 2019; 이정목 외, 2016; 조병호 외, 2017; 김경훈 외, 2021; 김옥연·권혁삼, 2017).

아홉째, 연구가설9( $H_9^i$ )의 분석 결과, 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계에서 주민참여와

연계사업의 이중 매개효과를 분석하기 위한 가설에서 통계적으로 유의한 것( $\beta = 0.086$ ,  $p < 0.001$ )으로 나타나 채택되었다. 앞서 가설1 검증에서 마중물 사업과 도시재생 성과의 직접 효과는 기각되었으나, 가설9 검증에서는 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계에서 주민참여와 연계사업이 이중 매개하는 것으로 나타났다. 이 검증 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 도시재생 마중물 사업에서 도시재생사업과 관련한 주민참여(사업인식, 주민의견 등)에 유의한 영향을 미치며, 둘레길 조성, 관광개발, 범죄예방 환경 조성 등 연계사업에 따라 도시재생 성과에 양(+의 영향을 미치는 선행연구들은 이 연구 결과를 뒷받침한다고 볼 수 있다(김환호, 2020; 이경영, 2019; 정영미, 2022; 허향진 외, 2005; 손태화, 2022; 김민정, 2011; 조병호 외, 2017; 김환성 외, 2020; 최진욱 외, 2016).

### 3) 가설검증 결과 및 가설채택 여부

본 연구에서 가설검증 결과를 <표 13>에 요약하였다. 첫째, 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식이 도시재생 성과 및 주민참여 그리고 연계사업에 미치는 영향을 검증한 결과, 가설1은 기각되었으나 가설2와 가설3은 채택되었다. 둘째, 주민참여가 도시재생 성과와 연계사업에 미치는 영향을 검증한 결과, 가설4와 가설5 모두 채택되었다. 셋째, 연계사업이 도시재생 성과에 미치는 영향을 검증한 가설6도 채택되었다. 넷째, 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계에서 주민참여와 연계사업의 매개효과를 분석하기 위한 가설7과 가설8에 대한 검증 결과, 모두 완전 매개를 보여 채택되었다. 다섯째, 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계에서 주민참여를 거쳐 연계사업 사이의 직렬식 이중 매개효과를 분석하기 위한 가설9에 대한 검증 결과, 이중 완전 매개를 보여 채택되었다.

<표 13> 구조 모형의 경로 분석

가설	내용	채택 여부
$H_1^1$	도시재생 마중물 사업은 도시재생 성과에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.	기각
$H_1^2$	도시재생 마중물 사업은 주민참여에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.	채택
$H_1^3$	도시재생 마중물 사업은 연계사업에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.	채택
$H_1^4$	주민참여는 도시재생 성과에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.	채택
$H_1^5$	주민참여는 연계사업에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.	채택
$H_1^6$	연계사업은 도시재생 성과에 긍정적(+) 영향을 미칠 것이다.	채택
$H_1^7$	주민참여는 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과를 매개할 것이다.	채택
$H_1^8$	연계사업은 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과를 매개할 것이다.	채택
$H_1^9$	주민참여와 연계사업은 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과의 관계를 이중 매개할 것이다.	채택

## V. 결론

### 1. 연구 요약 및 시사점

#### 1) 연구 요약

본 연구는 일반근린형 도시재생 지역의 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식이 주민참여와 연계사업에 따른 매개 효과를 통해 도시재생 성과에 미치는 영향을 분석하였다. 기존 선행연구의 이론적 고찰을 통해 연구 가설을 도출하고, 연구 모형은 독립변수로 도시재생 마중물 사업(물리적, 사회적, 경제적 재생), 매개변수로 주민참여(정부주도형, 주민권력형, 민관협력형) 및 연계사업(지자체 사업, 부처협업 사업), 종속변수로 도시재생 성과를 설정하였다. 본 연구의 자료는 2017년 선정된 충북 운천·신봉 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 지역 주민 500명을 대상으로 설문조사 유효표본 319부를 실증 분석하였다. 본 연구의 실증분석 결과는 다음과 같이 다섯 가지로 구분하여 설명할 수 있다.

첫째, 도시재생 마중물 사업에 대한 주민인식은 주민참여, 연계사업에는 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향이 나타났으나, 직접적으로 도시재생 성과에는 통계적으로 유의미한 차이가 나타나지 않았다. 이 결과는 선행연구와 같이 정부 주도의 마중물 사업이 앵커시설 부지확보의 어려움으로 조기에 착공하지 못하는 경우 더딘 사업추진으로 지역주민의 커뮤니티 공간 등 공동체 활성화가 작동하지 않는 경우 등 가시적으로 보이지 않는 경우 직접적으로 도시재생 성과에는 영향을 미치지 못하며, 간접적으로 주민참여의 정도와 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 조성 등 부처협업 사업의 연계에 따라 도시재생 성과에 영향을 미치는 것을 의미한다.

둘째, 도시재생사업에서 주민참여는 연계사업과 도시재생 성과에 긍정적 영향(+)을 미치는 것으로 나타났다. 이 결과는 정부주도형·주민권력형·민관협력형 등 주민참여 정도에 따라 지자체 및 부처협업 사업을 연계할 수 있고, 더불어 주거·물리적 환경, 사회·문화적 환경, 경제·재정적 환경에 대한 도시재생 성과에 영향을 미치는 것을 의미한다.

셋째, 도시재생사업에서 연계사업(지자체 사업, 부처협업 사업) 추진에 따라 주거·물리적 환경, 사회·문화적 환경, 경제·재정적 환경에 긍정적 영향(+)을 미치는 것으로 나타났다. 이 결과는 둘레길 조성 등 지자체 사업과 범죄예방 안전한 보행환경 조성 등 부처협업 사업을 연계하여 지역 주민들에게 편리함과 불안감을 감소시키고 도시재생사업에 대한 긍정적 인식을 함양하여 도시재생 성과에 영향을 미치는 것을 의미한다.

넷째, 매개변수 주민참여와 연계사업은 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과 간의 관계에서 각각

완전 매개효과를 보이는 것으로 나타났다. 이 결과는 마중물 사업이 도시재생 성과에 직접적 영향을 미치지 못하지만, 자주적 주민참여 정도와 지자체 및 부처협업 사업 연계에 따라 도시재생 성과에 간접적으로 영향을 미치는 것을 의미한다.

다섯째, 매개변수 주민참여는 연계사업을 통해 도시재생 마중물 사업과 도시재생 성과 간의 관계에서 완전 이중 매개효과를 보이는 것으로 나타났다. 이 결과는 마중물 사업이 자주적 주민참여 정도와 다양한 연계사업의 추진에 따라 도시재생 성과에 간접적으로 영향을 미치는 것을 의미한다.

## 2) 이론적 시사점

본 연구의 이론적 시사점으로 기존의 선행연구에서는 도시재생사업에 따른 도시재생 성과를 측정하는 지표로 계획수립(여건진단, 사업콘텐츠), 사업신뢰도, 지속 가능성, 공동체 회복, 지역자산, 주민참여, 연계사업, 주민만족도 등을 찾아볼 수 있었다(진연화·황재훈, 2023). 이러한 선행연구 중 도시재생 사업에서 잠재적인 요소로 주민의 자주적 참여정도에 따라 단편적으로 도시재생 성과를 측정하는 연구가 다수를 차지하고 있다. 하지만, 본 연구에서는 독립변수 도시재생 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과 간 인과 관계에 미치는 직접효과뿐만 아니라, 매개변수 주민참여와 연계사업을 이용하여 독립변수 도시재생 마중물 사업과 종속변수 도시재생 성과 간 인과 관계에 미치는 간접효과를 가설 검증 분석하였다. 즉, 도시재생사업에서 도출된 잠재변수 간의 단편적인 인과 관계뿐만 아니라 상호작용에 따른 매개 효과를 분석하였다는 점에서 선행연구와 차이가 있다.

## 3) 실무적 시사점

본 연구의 실무적 시사점으로 기존 선행연구에서는 도시쇠퇴지역의 도시재생사업에서 물리적·사회적·경제적 재생에 대한 주민인식은 마중물 사업 기간이 종료되는 시점에 도시재생 성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 하지만, 본 연구 대상에서는 정부 주도의 마중물 사업에 대한 주민인식이 도시재생 성과에 직접적으로 미치는 영향이 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다.

이 결과는 앞서 제2장에서 연구 대상지 사업추진 과정의 문제점에서 서술한 바와 같이, 마중물 사업의 앵커시설인 주민공동체 활동 공간인 구루물 아지트 부지확보의 어려움으로 건축이 지연되었다. 즉, 일반근린형 도시재생 마중물 사업 기간 내에 주민 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간 조성에 필요하였지만, 앵커시설 부지 확보가 어려워 사업추진이 더딘 이유가 주민들에게는 도시재생 성과에 긍정적 영향을 미치지 못한 것으로 볼 수 있다. 따라서, 사업 시행 주체인 지자체에서는 부지확보의 어려움으로 인하여 사업 지연에 따른 문제점을 분석하고 해결 방안을 제시할 필요가 있다.

또한, 본 연구 결과에서는 지역 주민들은 사업추진이 지연되었지만, 마중물 사업에 대한 주민인식은

주민참여 정도에 따라 마을관리 협동조합을 중심으로 지역경제활성화를 위한 다양한 연계사업에 적극 참여하면서 도시재생 성과에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 지자체 사업인 돌레길 조성 과 부처협업사업인 범죄예방을 위한 안전한 보행환경 조성 등 연계사업 추진 등으로 도시재생 마중물 사업에 대한 긍정적 인식을 제고할 필요가 있다. 이에 따라, 도시재생 마중물 사업 이후에도 사업 지역을 조속히 해결하고 지역주민이 인식하는 도시재생 성과를 향상시키기 위하여 주민이 자주적으로 참여하고 다양한 지자체 사업 및 부처협업 사업을 연계·활용하는 도시재생 사업을 적극 도입할 필요성이 있다.

## 2. 연구의 한계점 및 향후 연구 방향

본 연구의 한계점으로는 첫째, 2017년 선정된 충북 운천·신봉 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 지역에 거주하는 주민을 대상으로 설문조사를 실시하여 가설검증을 하였다는 점에서 일반화의 한계가 있다. 둘째, 본 연구는 비확률 표본추출 방법 중 편의 표본 추출 방법을 적용해 자료를 수집하여 확률 표본추출법보다 일반화에 한계가 있다. 셋째, 도시재생사업 중 도시재생 마중물 단위 사업에서 정량적인 수치를 배제한 설문자료를 중심으로 도시재생 성과를 측정하여 전체 사업에 대한 일반화에 한계가 있다. 따라서, 향후 연구 방향으로서는 다양한 일반근린형 도시재생 뉴딜사업 지역에서 주민을 대상으로 확률 표본추출방법으로 설문조사를 실시하여 가설검증을 확대할 필요성이 있다. 또한, 일반근린형 도시재생사업에서 도시재생 마중물 사업과 주민참여와 연계사업 그리고 지역자산 등을 매개로 하여 도시재생 성과와 주민 만족도 연구로 확대할 필요성이 있다.

### ■ 참고문헌 ■

- 강기호(2018). 『농촌관광마을의 주민참여와 관광사업 성과 간 매개요인 변화에 관한 연구 : 제주 농촌 체험휴양마을 대상 구조방정식 모형의 적용을 중심으로』, 제주대학교대학원 박사학위논문.
- 강현철(2013). “구조방정식모형에서 적합도지수의 해석과 모형적합 전략에 대한 논의”. 『한국자료분석학회』, 15(2): 653-668.
- 국토교통부(2017). 도시재생 뉴딜 시범사업 대상지 68곳 확정. <국토교통부 보도자료(2017.12.14.)>
- 국토교통부(2018). 관계부처 연계사업(75개) 설명자료. <국토교통부 보도자료(2018.7.3.)>
- 국토교통부(2022). 새 정부 첫 도시재생사업 26곳 신규 선정, ‘27년까지 1.5조원 투자. <국토교통부 보

도자료(2022.12.15.)>

국회예산정책처(2021). “2020회계연도 결산 위원회별 분석”, 국토교통위원회 <보고서(2021.08)>

권영상(2013). “주민참여를 통한 폐선부지활용 도시재생 통합디자인 방안 = 광양시 구도심 폐선부지공  
원 조성을 중심으로”, 『도시설계:한국도시설계학회지』, 14(5): 47-63.

권은혜(2017). 『도시재생에서 주민의 자주적 관여가 삶의 만족도에 미치는 영향 - 주민참여 정도와 공  
동체의식 수준을 중심으로』, 경기대학교대학원 박사학위논문.

김경훈·박재훈·이제선(2021). “도시재생과 도시정비 연계사업 모델 및 정책제안”, 『도시부동산연구』,  
12(2): 83-106.

김민정(2011). 『주민의 참여를 통한 경관사업의 평가 및 활성화 방안에 관한 연구 : 울산광역시 남구 사  
례를 대상으로』, 울산대학교대학원 석사학위논문.

김병준(2010). 『도시재생의 활성화 방안에 관한 연구』, 단국대학교대학원 박사학위논문.

김상광·김선경(2019). “도시재생 협업 거버넌스의 성공요인에 관한 연구”, 『지방행정연구』, 33(4):  
223-248.

김영교·남궁미(2019). “도시재생사업에서 주민참여도에 미치는 영향요인 연구: 장소애착심 매개효과를  
중심으로”, 『한국지역개발학회지』, 31(3): 43-66.

김옥연·권혁삼(2017). “도시재생 연계형 소규모 행복주택 사업모델 개발 연구”, 『도시설계:한국도시설  
계학회지』, 18(4): 5-21.

김태동(2014). 『도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교분석』, 충북대학교대학원  
석사학위논문.

김태동·성순아·황희연(2014). “도시재생사업의 주민만족도에 대한 창원과 청주 사례 비교분석”, 『환경  
정책』, 22(2): 153-181.

김환성·정혜진·이제승(2020). “범죄예방 환경설계(CPTED) 적용이 저층 주거지역 거주민들의 범죄불  
안감에 미치는 영향 - 서울시 주민참여형 재생사업 대상지를 중심으로 -”, 『한국문화공간건축  
학회논문집』69: 165-176.

김환호(2021). 『지역주민의 도시재생사업 인식이 주민참여와 주민만족에 미치는 영향』, 광주대학교대  
학원 박사학위논문.

나중식(2005). “주민참여예산제도의 운영모형에 관한 비교연구: 브라질·미국·한국을 중심으로”, 『지방  
정부연구』, 9(2): 134-159.

노경섭(2020). 『제대로 알고 쓰는 논문 통계분석 SPSS & AMOS(개정증보판)』, 서울:한빛아카데미.

두보위(2021). 『주민참여형 도시재생사업을 위한 협력적 거버넌스 모형 개발에 관한 연구 : 선전시 룡



- 강구 부지(布吉)를 연구대상으로』, 동서대학교대학원 박사학위 논문.
- 류동길·박원석(2010). “주민참여를 통한 항만형 도시재생사업의 활성화 방안 : 부산 북항재개발사업을 중심으로”, 『한국경제지리학회지』, 13(3): 381-380.
- 문창용(2020). 『도시생활권 산업군집특성이 지역 내 총생산에 미치는 공간적 영향연구 : 광주광역시 도시재생활성화지역 지역산업연계를 중심으로』, 전남대학교대학원 박사학위논문.
- 문호준·주창범(2022). “도시재생정책의 지속가능성 연구: 주거환경 개선과 지역주민 참여를 중심으로”, 『사회과학연구』, 61(2): 267-287.
- 박성남(2018). “연결망 분석을 통한 근린재생형 도시재생선도사업 정책 목표별 사업간 연계성 고찰”, 『도시설계:한국도시설계학회지』, 19(4): 41-56.
- 박종현(2019). 『도시재생사업의 특성요인이 성과에 미치는 영향 연구 : 서울시 근린재생사업을 대상으로』, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문.
- 박지상·홍창기(2022). “주민참여를 통한 도시재생 서비스디자인 모형개발-대구 달성군을 중심으로-”, 『커뮤니케이션 디자인학연구』, 81: 422-433.
- 배민경·박승훈(2018). “도시재생 선도지역의 사업내용 및 기대효과 유형 분류 및 분석”, 『한국콘텐츠학회논문지』, 18(10): 527-544.
- 서민호·배유진·권규상·김유란·박성경·백지현(2018). “도시재생 뉴딜의 전략적 추진방안”, 『국토연구원』, 기본18(30): pp.1-351.
- 서수정·성은영(2018). “도시재생 활성화를 위한 주민참여기반 사회적경제조직의 역할과 지속가능성”, 『공간과 사회』, 28(3): 12-47.
- 성순아(2016). 『도시재생사업에서 주민참여활동의 영향분석 - 창원시와 청주시 사례 중심으로』, 충북대학교대학원 박사학위논문.
- 성순아·오후·황희연(2015). “도시재생사업에서 주민참여활동이 지속적 참여 동기에 미치는 영향 분석: 청주시 사직2동을 중심으로”, 『대한지리학회지』, 50(4): 393-406.
- 손태화(2022). 『도시재생사업지 거주자의 도시재생가치에 관한 연구 - 심리적 자본, 주민참여, 환경을 중심으로』, 창신대학교대학원 박사학위논문.
- 송지준(2016). 『논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법(개정증보판)』, 경기도: 21세기사.
- 오준걸(2013). 『상호적 공공성에 의한 산업유휴지 공간재생 방식에 관한 연구』, 서울대학교대학원 박사학위논문.
- 유치선·강현철(2020). “구조방정식모형에서 적합도 지수들의 제1종 오류에 대한 평가”, 『한국자료분석학회』, 22(1): 111-119.



- 윤병훈·남진(2015). “도시재생사업의 사회·경제적 파급효과 분석 -창신·송의 도시재생선도지역을 중심으로”, 『국토계획』, 50(8): 19-38.
- 이경영(2019). “도시재생사업의 효율적 추진 방안에 관한 연구: 지역사회 주민참여의 영향요인을 중심으로”, 『지방행정연구』, 33(3): 209-232.
- 이나영(2019). 『도시재생의 로컬 거버넌스와 지역재생역량에 관한 연구: 서울시 근린재생 일반형을 중심으로』. 동국대학교대학원 박사학위논문.
- 이영은(2017). “도시재생사업의 성과와 향후 도시재생 뉴딜의 과제”, 『Urban planners』, 4(1): 9-11.
- 이정목·이삼수·김민·황규홍(2016). “도시재생사업 활성화를 위한 지자체 부서간 협업 수준 진단”, 『도시행정학보』, 29(2): 25-46.
- 이주연·금상수(2021). “도시재생과 연계한 학교시설 복합화 영향 요인 분석”, 『부동산분석』, 7(3): 227-249.
- 이주형(2009). 『21세기 도시재생의 패러다임』, 서울: 보성각.
- 이준형·신중진(2012). “주변지역과의 연계를 고려한 도시재생사업의 공간계획 특성 연구”, 『주택도시연구』, 2(1): 39-48.
- 임상연·이진희·최정윤·정은진·박정윤·박정호·이승민(2020). “도시재생사업 선순환 구조 실현을 위한 정책방향 연구”, 『국토연구원』기본20(30): 1-294.
- 장대기(2021). 『도시재생활성화사업에 관한 주민인식 및 지역애착이 주민참여에 미치는 영향 연구 -영천시 사례를 중심으로』, 경일대학교대학원 박사학위논문.
- 장우진(2011). “지역성에 기반한 도시재생과 사회적기업 연계의 기대효과”, 『한국지적정보학회지』, 13(1): 129-146.
- 정영미(2022). 『역사문화콘텐츠를 활용한 도시재생이 주민참여와 삶의 만족도에 미치는 영향: 인천 개항장 문화지구 중심으로』, 인천대학교대학원 박사학위논문.
- 정용식(2020). 『도시재생 사업실무와 사례(해외·국내)』, 부연사: 서울.
- 조금숙·김경배(2021). “도시재생지원센터의 역량 및 신뢰가 주민참여 의사에 미치는 영향”, 『도시재생』, 7(3): 5-22.
- 조병호·류태창·최재명(2017). “도시재생 활성화를 위한 스마트시티 기반의 부처협업 시스템 구축방안 연구”, 『한국정보기술학회논문지』, 15(1): 181-190.
- 조장수(2020). 『도시재생뉴딜사업의 유형별 성과지표 중요도에 관한 연구』, 전주대학교대학원 박사학위논문.
- 조장수·엄수원·양지영(2019). “도시재생뉴딜사업 일반근린형의 성과지표 중요도에 관한 실증 연구”,

- 『부동산학보』, 79: 50-66.
- 진연화·황재훈(2021). “심층면접조사를 활용한 도시재생 뉴딜사업의 사업추진 개선방안 연구: 청주시 운천·신봉동 일반근린형 뉴딜사업을 중심으로”, 『도시재생』, 7(2): 43-70.
- 진연화·황재훈(2023). “일반근린형 도시재생 마중물 사업이 주민만족도에 미치는 영향 연구: 지역자산 및 주민참여의 매개효과를 중심으로”, 『한국지역개발학회 동계학술대회』, 2023: 1-31.
- 진은애·이우중(2018). “도시재생사업의 주민참여가 사회적자본 형성에 미치는 영향=부산 아미초장 도시재생사업지역을 중심으로”. 『한국주거학회 논문집』, 29(5): 77-88.
- 청주시(2018). “운천·신봉동(광역) 도시재생활성화계획(2018) 자료(2017년 선정)”.
- 최유진·최은호(2022). “도시재생 정책이 사회적기업의 경제적 성과에 미치는 영향 분석”, 『정책분석평가학회보』, 32(3): 29-50.
- 최진욱(2016). 『도시재생적 관점의 유희공간 재생을 통한 지역 활성화 방안 연구』, 한양대학교대학원 박사학위논문.
- 최진욱·이주형(2016). “유희공간의 유형별 재생이 지역 활성화에 미치는 영향 분석”, 『한국산학기술학회논문지』, 17(5): 478-489.
- 허향진·현용호·허성철(2005). “주민참여의식에 따른 지역경제여건, 지각된 편익·비용, 관광개발유형간의 구조모델분석”, 『한국관광학회』, 29(3): 229-250.
- 홍연·이상호(2012). “홍콩 사례를 통한 도시재생 사업에서의 주민참여 개선안 연구”, 『대한건축학회 논문집-계획계』, 28(8): 55-62.
- 황규진(2019). “울산시 도시재생 사업과 문화활동의 연계성에 대한 사례연구-울산시립미술관 아트프로젝트 울산 사례를 중심으로-”, 『박물관학보』, 36: 67-92.
- 황재훈·홍성조·변나향·박경옥·김미경·안대환·박봉주·김학실(2021). “「장소통합형 도시재생」, 충북대학교 출판부: 청주.

- Anderson, J., & Gerbing, D. W.(1988). “Structural Equation Modeling in Practice: A Review and Recommended Two-Step Approach”, *Psychological Bulletin*, 103(3):411-423. <https://doi.org/10.1037/0033-2909.103.3.411>.
- Brown, S.(2011). “Measures of Shape: Skewness and Kurtosis”, *MATH200(TC3)*, 1-16.
- Fornell, C., & Larcker, D. F.(1988). “Evaluating Structural Equation Models with Unobservable Variables and Measurement Error”, *Journal of Marketing Research*, 18(1):39-50.
- Hair, J. F. Jr. & Anderson, R. E., Tatham, R. L., Black, W. C.(1998). “Multivariate Data

Analysis, 5th ed.”, *Prentice-Hall International*.

Huntington, S. P. & Nelson, J. M. (1976). No easy choice: Political participation in developing countries(Vol. 3), Cambridge: Harvard University Press.

Munro, M. (1955). “Homo-economicus in the city: towards an urban socio-economic research agenda”, *Urban Studies*, 32(10), pp. 1609-1621.

Roberts, P. W., & Sykes, H. (2000), “Urban regeneration: A handbook. Thousand Oaks”, California: Sage Publication.

법제처(2023). 법제처 국가법령정보센터, <https://www.law.go.kr>.

천량성(2018). 도시재생 마중물사업과 연계사업, <http://m.blog.naver.com/syaliang508/221402496953>.

한국교육학술정보원(2023). 학술연구정보서비스, <https://www.riss.kr>.

Jamovi(2022). SEM 분석 무료소프트웨어(Ver 2.3), 출처: <https://www.jamovi.org>

---

원 고 접 수 일 | 2023년 3월 6일

심 사 완 료 일 | 2023년 5월 10일

최종원고채택일 | 2023년 5월 12일

**진연화** jinyh@lh.or.kr

단국대학교 도시계획 및 부동산학과에서 부동산학 박사학위를 취득하였다. 현재 한국토지주택공사에 재직 중으로 신도시 보상 및 공급업무 등을 수행하며, 충북대학교 도시재생학 협동과정(박사)에 참여하여 도시재생학 연구를 진행하고 있다. 논문으로는 “조세담보금융(TIF)을 활용한 성남시 주택재개발사업정비 구역의 사업성 개선효과 분석”(2016)외 20편의 학술논문을 발표하였다. 주요 관심 분야는 도시재생(재개발), 부동산개발금융, 임대리츠, 주거복지, 부동산 빅데이터 활용 등이다.

**황재훈** jhwang@cbnu.ac.kr

미국 펜실베이니아 대학교(University of Pennsylvania)에서 도시 및 지역계획학을 전공하여 박사학위를 받았으며 현재 충북대학교 도시공학과 교수 및 국토교통부 도시재생 전문인력 양성사업단장으로 재직 중이다. 주요 관심 분야는 도시설계, 경관계획 그리고 도시재생 등이다. 논문으로는 “도시재생과 사회적경제의 통합적 접근방법연구(2020)”, “Combining GIS with AHP for facility site selection: A case study in Cheongju, South Korea(2018)”, “청주시 진입경관의 특성 연구-시가지 진입부를 중심으로 (2018)”등이 있다.