



도시재생 거점시설 운영진단을 통한 효율적 운영방안에 관한 연구

: 부산시 거점시설을 중심으로

A Study on the Efficient Operation Plan through the Diagnosis of the Operation of Urban Regeneration Community Facilities

: Focusing on the Busan Community Facilities

박성은*

Park, Soung-Eun

Abstract

This study aims to find ways to revive community facilities that play a pivotal role in the revitalization of a region to ensure the sustainability of urban regeneration projects. Hence, an integrated operational model and financial support plan were proposed through an in-depth interview (FGI) and a survey to support the operation of community facilities.

First, as the integrated operation model, the running and managing of the third sector (local government, private enterprise, and local residents) through urban regeneration companies is necessary. Second, to secure the sustainability of community facilities, it is necessary to develop loan products using the national housing and urban fund as a financial support plan. The loan products are classified into two types of profit activities and nonprofit activities according to the characteristics of the community facilities. They are presented in three types, namely, "guaranteed", "unsecured", and "supported", as products that support the SW business.

In the future, it is necessary to establish an integrated management plan for sustainability and stability in areas with important community facilities. It is believed that further research on an additional financial support method for urban regeneration economic organizations will be needed to ensure their safe operation.

주제어 거점시설, 도시재생, 주택도시기금, 통합관리모델, 금융지원 방안

Keywords Community Facility, Urban Regeneration, National Housing and Urban Fund, Integration Operational Model, Financial Support Plan

1. 서론

최근 도시정책의 주요 패러다임이 '개발'에서 '재생'으로 변화하는 시점에서 시대적·사회적 요구에 대응하며 행복한 삶을 위한 '종합적 기능 회복'이 중요한 화두로 대두되고 있다. 이러한 시대

적 흐름을 반영하여 정부 각 부처와 지자체에서는 2000년 이후부터 마을공동체 활성화사업으로 마을사랑방, 마을카페, 주민복합시설, 작은도서관, 예술창작소 등을 조성하였다. 또한 정부는 범정부적 도시재생정책으로 2013년 도시재생특별법을 제정하고, 2014년 도시재생 선도사업을 시작으로 현재 311개(14년 선도사업

* Research Fellow, Korea Housing & Urban Guarantee Corporation (Corresponding Author: soung0910@khug.or.kr)

(13개), '16년 일반지역(33개), '17년 뉴딜사업(68개), '18년 뉴딜사업(99개), '19년 뉴딜사업(98개))에서 다양한 방식으로 사업이 완료되었거나 추진 중이다. 특히 근린재생형 사업으로 조성된 거점시설은 주민모임, 교육, 경제적 활동 등으로 활용되고 있어 지역 활성화를 위한 촉매제 역할을 하고 있다. 하지만 지난 몇 년간 지역에서 핵심적인 역할을 했던 거점시설은 사업비 지원 중단 이후 일부를 제외하고는 관리소홀, 재정부족, 활동동력 부족 등의 다양한 이유로 지역주민이 찾지 않는 공간들이 나타나고 있어 거점시설을 통해 파생될 문제들의 심각성을 단적으로 보여주고 있다.

이를 해소하기 위해 지자체는 추가 지방비 확보, 국비지원 공모, 용도변경, 대관도입 등 다양한 방법들을 시도하고 있으나 적극적인 해결에 도움이 되지 못하고 있다. 따라서 거점시설의 지속가능한 운영을 위해 보조금 지원 종료 후 재정 및 운영방안에 대한 고민과 대책수립이 필요하다.

이러한 관점에서 본 연구는 2010년부터 부산시가 산복도로 르네상스 사업을 통해 운영하는 53개 거점시설의 파급효과를 분석하고, 거점시설 운영자와 전문가를 대상으로 거점시설 문제점 및 니즈를 파악하고자 심층인터뷰(Focus Group Interview, FGI)와 설문조사를 실시한 종합결과를 바탕으로 거점시설 활성화 방안을 제시하고자 한다.

II. 이론적 고찰

1. 거점시설 정의 및 재생효과

거점(據點)의 사전적 의미는 '어떤 활동의 근거가 되는 중요한 지점'을 뜻하며, 물리적 환경을 다루는 학문을 포함한 인문사회·도시계획 분야에서는 '지역발전을 향상시키는 주요지점'을 일컫는 의미로 사용되었다. 김태만 외(2004)의 연구에서는 일정지역 안에서 그 지역발전의 핵이 될 수 있는 기능들이 집중되어 있고 그로 인해 주변지역의 발전을 촉진시키는 것으로 거점의 역할을 정의하고 있다. 이처럼 도시 발전을 위해 거점을 조성하는 것이 중요한 것처럼 공동체 활성화를 위해 주민들이 모여서 활동할 수 있는 거점시설은 필수 불가결하다. 정송이(2009)는 거점공간을 '슬럼화 극복을 위한 시민의 자발적 참여로 운영되는 커뮤니티 중심 생활밀착형 시설'로 구분하였고, 김현하·임종엽(2005)은 현대 사회에서 거점공간의 범위가 사이버 및 네트워크 등으로 인해 다양한 접근 가능성과 개인이 공동체를 선택할 수 있는 특성을 보이고 있다고 하였다. 김성엽(2010)은 거점시설의 공간적 범위를 공동체복합시설을 통해 공간범위, 인구규모, 이용빈도, 접근거리 등의 분류 기준에 의해 소생활권, 중(지역)생활권, 대(도시)생활권으로 구분하였다. 소생활권은 다시 접근거리(400m~1km), 이용빈도(일간/주간), 공간범위(보행 10분 이내)로 근린생활권, 지구생활권으로 세분화하였다. 이유빈(2012)은 거점공간의 효과를

①정보력 강화 ②주민의 주체화 ③점조직 사회의 유기적 재편성 3가지로 요약하였으며 쇠퇴지역에서 무너진 공동체를 회복시킬 수 있는 수단이라 하였다. 도시화율이 급속도로 높아지는 현대사회에서의 거점은 단순히 건물이나 시설 등 물리적 장소와 시설에 국한되는 것이 아니라, 공동체 회복, 생활 전반의 문화 등 무형적 양식까지 포괄할 수 있는 영역으로서의 '장(場)'으로 변모하고 있다.

이를 종합하면 거점시설의 역할은 크게 네 가지로 정의할 수 있다. 첫째, 주민들 스스로 참여하여 공간을 계획하는 커뮤니티 중심의 공유공간 마련을 통한 환경적 재생, 둘째, 경제적 취약계층이 자립할 수 있도록 일자리 창출 등을 지원하는 경제적 재생, 셋째, 생활권 내 주민들 간의 네트워크 및 협력의 기회를 보장하고 지역공동체 형성을 위한 사회적 재생, 넷째, 지역의 문화·예술적 요구를 충족시킴으로써 삶의 질을 더욱 풍요롭게 유지하기 위한 문화적 재생의 역할을 한다고 할 수 있다. 현재 부산에서 운영 중인 거점시설은 시설 활용 성격에 따라 4가지 유형인 커뮤니티형, 비즈니스형, 복합형(커뮤니티형+비즈니스형), 관광시설형으로 구분되어 운영되고 있다.

본 연구에서 다루는 거점시설(타 지역에서 주민공동이용시설¹⁾이라고 함)은 주민들이 거주하고 생활하는 근린생활권으로 쇠퇴 지역의 환경개선과 공동체 회복 및 활성화를의 구심점 역할을 할 수 있는 공간으로 정의하고자 한다.

2. 선행 연구 분석

1) 도시재생 거점시설기반 연구

도시재생이란 산업구조의 변화나 도시 확장으로 인하여 상대적으로 낙후된 기존의 구도심에 새로운 기능을 도입 및 창출함으로써 지역을 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 것을 의미하며, 근린재생형 사업은 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활 인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 목표로 사업이 이루어지고 있다(국토교통부, 2014). 도시재생에 관한 기존의 연구들은 제도개선, 근린재생, 중심시가지, 경제기반, 기술개발, 사업평가, 모델개발 등 다양한 유형으로 광범위하게 이루어져 왔으며, 근린재생형 연구들은 주민참여, 거버넌스, 만족도 조사 등의 연구가 집중적으로 연구되고 있다. 최근 거점시설에 대한 논의가 활발해지기 시작하였는데 이는 지역에서 지속적인 운영을 위해 꼭 필요한 촉매제 역할을 하고 있기 때문이다(Figure 1) 참조). 거점시설 관련 연구는 대부분 사례조사에서 도출한 계획방향 제시, 주민참여를 통한 효과분석, 효율적 운영을 위한 방향제시 등에 머물러 있다.

먼저 계획방향 연구 영역에서 오동훈(2010)은 쇠퇴하였던 도시공간을 문화와 접목해 성공적인 도시재생을 이루어낸 Granville Island와 KulturBrauerei의 사례를 통해 재정 자족성을 갖춘 사업 모델을 고안하고, 공공성의 강화, 복합문화공간으로 운영을

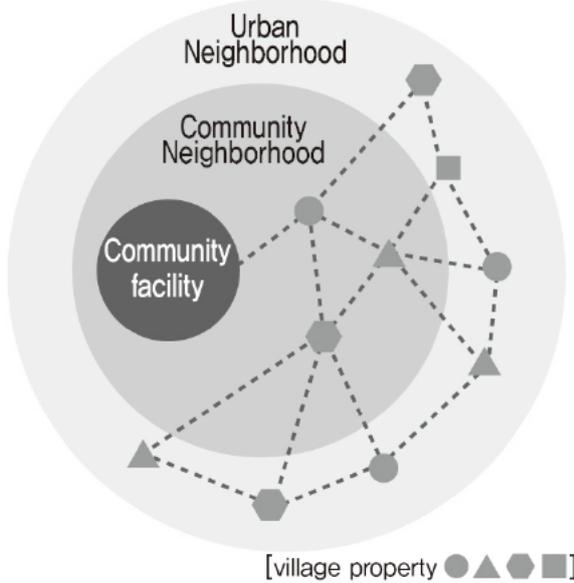


Figure 1. Community facility

성공의 요인으로 제시하였다. 국토교통부(2014)는 거점시설이 지역의 재생을 지속적으로 추진하고, 관리하기 위한 시설이며, 주민이 실질적 이용 주체가 되어 다양한 활동이 이루어지는 공간으로 간주하고 있다.

거점시설의 효과분석 연구 영역에서 이유빈(2012)은 쇠퇴지역에 산재한 유휴공간을 주민들이 필요로 하는 시설로 리모델링하여 제공함으로써 공동체 회복과 지역활성화를 도모하였으며, 또한 '정보력 강화', '주민의 주체화', '점조직 사회의 유기적 재편성'의 효과가 있었다고 하였다. 서광영·박진아(2018)는 도시재생 거점시설 조성이 지역이미지 개선과 재생기반 마련에 효과가 있다고 확인하였으며, 주민참여 유도, 민간투자 촉진 등 더 구체적이고

체계적인 관리와 전략이 요구된다고 하였다.

효율적 운영을 위한 방향제시 연구 영역에는 박성은·이석환(2015)은 마을단위 거점시설의 효율적인 운영을 위해 단계별·주체별에 따라 '투자(준비기)'에는 리더의 자질을 갖춘 주민을 발굴하고 마을공동체 회복을 위한 소통의 장(場)을 마련하며, '과정'(활동기)에는 인재를 양성하고 운영협의회(추진협의체)를 육성·지원하여 사업 주체로서의 역할을 수행하며, '결과'(정착기)에는 마을의 특성에 맞는 맞춤형 사업을 발굴하고 재정자립 시스템 구축이 필요하다고 제시하였다. 이수영(2016)은 거점시설의 문제점 도출 및 활성화 방안으로 첫째, 운영교육 프로그램과 다양한 주민참여 프로그램 도출, 둘째, 지역자원을 활용한 콘텐츠 개발, 셋째, 거점시설의 통합적인 네트워크 형성, 넷째, 특화된 수익구조가 필요하다고 제안하였다. 장권현·오광석(2017)은 거점시설의 지속가능성을 위해 수익과 커뮤니티 증진을 위한 주민역량 강화사업이 지속적으로 필요하다고 하였다. 이민호(2012)는 지역전체를 종합적으로 운영·관리할 수 있는 지역관리조직(Town Management Organization, TMO)을 제3섹터(중앙부처, 지자체, 민간사업자, 상점가 조합) 방식으로 운영방안을 마련하여 지속적인 관리와 경제활성화를 위한 프로그램 개발의 중요성을 강조하였다. 이처럼 거점시설 운영에 있어서 다양한 주체의 시선에서 주요 문제점을 비교·분석한 구체적인 활성화 방안 연구는 매우 미미한 실정이다.

이에 본 연구에서는 현재 운영되고 있는 거점시설을 대상으로 한 심층인터뷰(FGI)와 설문조사 결과를 종합적으로 분석하여 활성화 방안을 제시하는 것이 목적이므로, '거점시설(주민공동이용시설) 활성화 방안'을 키워드로 검토한 선행연구는 <Table 1>과 같이 정리하였다.

Table 1. Advanced research on urban regeneration community facilities

Division	Researcher	Contents
Planning direction	Choi (2009)	Cultural and art spaces are important factors to revitalize regions and secure competitiveness as factors of urban regeneration
	Oh (2010)	Analysis of overseas cases that succeeded in urban regeneration through cultural community facilities and suggesting business model with public role direction and self-sufficiency
	Urban Regeneration Project Group (2014)	A Proposal of Effective Direction and Techniques for the Establishment of Urban Regeneration community Facilities
Effect analysis	Lee (2012)	The community space is a community-centered community-community resident sharing space that presents the effect of the community space through the change process
	Seo and Park (2018)	Suggested that the formation of a community facility is effective in improving local image and establishing a renewable community
Directional indication	Lee (2012)	Present management and management plan through town management organization (TMO)
	Park and Lee (2015)	Present efficient management plans by deriving implications for each community Facilities and subject
	Lee (2016)	For the activation of the community facilities, a specialized revenue-generating program and a continuous revenue structure are required for each community facility
	Jang and Oh (2017)	In order to sustain the community facility, it is necessary to raise the project cost to strengthen the residents' capacity

2) 거점시설(주민공동이용시설) 활성화 방안 연구

거점시설 활성화 방안에 대한 연구를 살펴보면 기반시설의 지속가능성 운영방안, 유희공간 재생의 중요성 제고와 활용방안, 금융지원 방안연구로 구분할 수 있다.

거점시설의 지속가능성 운영방안을 연구한 이나영·안재섭(2016)은 사업이 종료된 이후에도 지역의 기반시설을 지속적으로 운영하기 위해서는 다양한 사업들과 연계 통합적으로 운영하여야 한다고 제안하고 있으며, 마을공동체를 활성화하여 주민 스스로 마을을 운영해 나아감으로써 일자리창출과 주민 스스로 안정적인 재원을 마련하는 것이 필요하다고 하였다. Roberts et al.(2002)은 성공적인 도시재생은 다양한 주체와 이해관계자들의 참여와 협력을 통해 합의를 도출하는 것이 중요하며, 지속가능한 발전을 위해서는 지역의 현 상황에 대한 면밀한 분석에 기초하여 지역의 자원과 인적 자원들을 최대한 이용해야 한다고 제시하고 있다. 진은애 외(2016)는 성공적인 주거지 재생사업은 그 대상을 주민과 마을에 맞춰야 하며 주민생활환경 개선과 주민소득 향상을 목표로 마을공동체 활성화의 중요성을 언급하였으며, 이를 위해 마을의 주인인 주민들의 역량강화 교육과 사회적경제조직(마을기업, 사회적기업, 협동조합, 자활기업) 발굴 및 육성을 통해 지역 자립성을 확보하는 등 성장단계에 필요한 비용으로 적립금을 마련해야 한다고 제시하고 있다.

유희공간 재생의 중요성 제고와 활용방안을 연구한 이연숙 외(2013)의 연구에서는 노후주거지에 쓰지 않은 유희공간을 사용함으로써 주민이 모이고, 자원이 기부되고, 프로그램이 발생하고, 다른 기관과의 네트워크가 형성되었고 이는 물리적 공간이 선(先) 제공됨으로써 쇠퇴지역에 필요한 공동체 활성화를 가능하게 하였다고 설명하였다.

보조금 지원 종료 이후 거점시설의 지속적인 운영에 필요한 금융지원 방안연구를 살펴보면 이삼수 외(2017)의 연구에서는 소규모 비수익성 도시재생사업의 경우 지속적으로 정부 보조금 지원이 필요하며, 일부 수익사업의 이익을 적립하여 비수익형 사업의 보조금 지원방안과 지자체의 도시재생특별회계에 도시계정이 용자는 지방분권형 도시재생뉴딜의 방안을 제시하였다. 조호근(2016)은 주택도시기금과 주택도시보증공사가 도시재생사업을 위해 지원하는 금융방식(출·용자)에 대하여 중요성을 강조하였으며, 도시재생사업 활성화를 위해 중점적으로 추진해야 할 금융지원방법 및 필수과제를 제시하였다. 서수정·윤주선(2016)은 근린재생사업의 지속성과 활성화를 위한 민간참여의 필요성을 강조하고 민간의 재정투자를 유도하기 위해 주택도시기금의 역할을 제시하고 있다. 그 결과 '민간주도-공공지원'의 사업방식으로 첫째, 기금지원을 통한 다양한 규모의 민간투자유도 상품 출시, 둘째, 조성·운영사업에 기금지원, 셋째, 운영주체에 대한 지원, 넷째, 도시재생지원센터의 자생적인 운영기반을 마련하기 위한 용자·출자 제시하였다.

이처럼 거점시설 활성화 연구는 거점시설이 지역재생을 위해서는 꼭 필요하다고 언급하였으며, 지속적인 운영을 위해 역량강화 교육, 사회적경제조직 육성, 통합관리운영, 추가적인 금융지원(보조금, 기금, 민간투자, 주민기금 등)의 필요성을 언급하였다. 선행연구들의 논조에서 종합적으로 수렴되는 것은 거점시설의 지속적인 운영을 위해 통합관리와 금융지원이 꼭 필요하다는 것이다.

3) 연구의 차별성

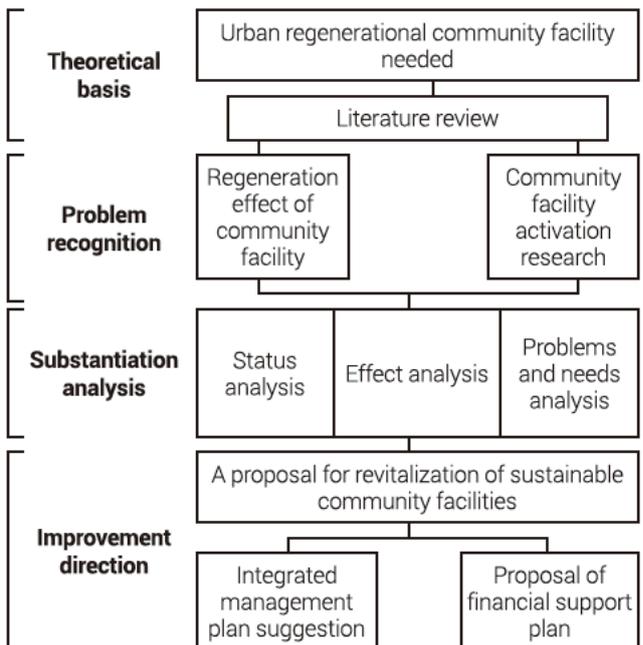
도시재생사업에서 거점시설 효과 및 활성화 방안 관련 선행연구 검토 결과 거점시설 활성화를 위한 구체적인(통합관리방안 및 금융지원) 연구가 필요하다는 사실을 확인할 수 있었다. 이에 본 연구는 기존 연구와 비교했을 때 다양한 유형의 거점시설을 대상으로 타 거점시설에 적용할 수 있다는 점에서 적시성이 높다고 할 수 있다. 또한 거점시설 운영자, 지자체, 전문가, 마을활동가를 대상으로 한 심층인터뷰(FGI)와 설문조사를 통해 거점시설의 문제점과 니즈를 심층적으로 분석하고 통합관리방안과 금융지원방안을 논의하려고 했다는 점이 차별화된다.

III. 부산시 도시재생사업 거점시설 분석

1. 연구과정

본 연구는 <Table 2>의 절차를 통하여 추진되었다. 우선 도시재생 거점시설 활성화 필요성을 언급하고 기존 선행연구 검토를 통해 차별성을 확립하였다. 실증분석에서는 부산시 산복도로 르네상스 사업을 통해 조성된 거점시설에 대한 현황분석과 효과분

Table 2. Process of this study



석을 실시하고, 현재 느끼는 불편사항과 니즈 분석을 위해 사업에 직·간접적으로 참여한 운영자, 지자체, 전문가와 활동가를 대상으로 심층인터뷰(FGI)와 설문조사를 실시하였다. 마지막 과정으로 문제점 및 니즈분석 결과를 종합하여 통합관리방안과 금융지원방안을 제시하였다.

2. 거점시설 현황분석

부산시 도시재생사업은 단순한 주거환경정비를 벗어나 주민 스스로 노력과 협력을 통해 살기 좋은 도시, 잘 사는 도시를 만들고자 노력하고 있다. 2010년 행정주도형 중심의 사업을 시작으로 경제기반형, 중심시가지형, 일반근린형 등이 활발히 추진되고 있다. 이중 거점시설 중심의 도시재생사업은 '산복도로 르네상스'와 '행복마을만들기' 사업으로 단순히 물리적 재생에서 벗어나 공간재생, 생활재생, 문화재생을 목표로 거점시설 조성과 다양한 공동체 활성화 프로그램을 운영하여 지역주민에게 자긍심과 정체성을 심어주고 있다.

본 연구에서는 지역의 공간기반으로 건립된 산복도로 르네상스 사업의 총 53개 거점시설을 중심으로 파급효과와 문제점 및 니즈를 분석하였다. 박성은·이석환(2015)은 거점시설의 유형을 시설 활용 성격에 따라 커뮤니티형, 비즈니스형, 복합형, 지역특화 및 관광시설형 4가지 유형으로 구분하였다. 커뮤니티형은 주민공동체 활동을 기반으로 하는 시설로 마을사랑방이나 주민교육 등을 위한 프로그램실로 이용되며, 비즈니스형은 공동체가 일자리 창출이나 마을자립을 위한 사회적경제 활동을 주로 진행하는 시설이다. 복합형은 공동체활동과 커뮤니티 비즈니스 사업을 함께 진행할 수 있는 시설이며, 지역특화 및 관광시설형은 마을의 특화자원을 활용하여 전시시설 및 관광시설로 사용하거나 공공서비스 제공을 위한 시설 등으로 활용되고 있다(〈Table 3〉 참조).

Table 3. Definition by community facility type

Division	Resident community facilities			Local specialization and sightseeing facilities
	Community type	Business type	Complex type	
Definition	Communal activities the underlying facilities	Facilities for community business	Facilities for community activities and community business to work together	Exhibition facilities, tourist facilities, public service facilities, etc.
				
Sum	15 facilities	9 facilities	19 facilities	10 facilities

3. 거점시설 효과분석

산복도로 르네상스사업은 부산 산복도로 내 열악한 주거지를 대상으로 주거환경을 개선하고 지역의 가치를 발굴·회복시켜 공동체의 중요성을 인식시키는 행정주도로 추진된 도시재생사업이다. 거점시설의 효과분석(2017년 다복동 산복도로 르네상스 중간평가 보고서 재인용)은 2010년부터 2018년까지 총 53개소의 거점시설을 통해 주민공동체 활동, 사회적경제, 활성화 및 일자리 창출, 문화활동 인프라 등 다양한 분야에서 효과를 보인다.

1) 공동체 회복 및 역량강화

산복도로 르네상스 사업으로 총 41개 마을에 주민협의체가 구성되었으며, 주민협의체는 사업방향 및 추진상황에 따라 주민공동체(23개), 마을기업(5개), 협동조합(11개), 사단법인(2개) 형태로 발전하거나 파생되어 다른 성격의 사회적경제 단체로 변화하고 있다(2017년 다복동 산복도로 르네상스 중간평가 보고서). 향후 이러한 지역기반 사회적경제 조직은 지역의 재생사업을 시행·관리하고 이익을 선순환하는 도시재생회사(CRC: Community Regeneration Corporation)로 변화를 도모할 수 있다. 또한 역량강화를 위해 공동체 중심의 물리적 환경정비와 공동체 회복을 위한 '커뮤니티 교육', 공동체 수익 창출을 위한 '비즈니스 교육', 문화·복지 인프라 향상을 위한 '문화·복지 교육' 등의 다양한 프로그램을 운영하고 공동체 자립을 위해 지원하고 있다.

2) 연계사업 발굴효과

지역에 미치는 파생효과는 거점시설의 운영성과를 연계하여 중앙부처 사업을 유치하였다는 것이다. 대표적으로 부산 동구 초량동 일대가 국가 도시재생 경제기반형 선도지역으로 선정되었다. 이외 도시재생 근린재생형, 새뜰마을사업, 도시활력증진지역 사업이 선정되어 진행 중이다. 중앙부처사업 유치는 거점시설의 조성만으로 이뤄질 수 없으며 지역의 가치를 발굴하고 공동체가 중심이 되어 사업을 진행하는 등 지역에 미치는 파생효과에 주목할 필요성이 있다.

3) 사회적경제 활성화

사회적경제 활성화 효과는 거점시설 운영으로 발생하는 수익 창출과 일자리 창출로 구분하였다. 산복도로 르네상스 53개 시설을 대상으로 각 구청의 거점시설 관리카드, 주민 인터뷰 등을 통해 운영현황을 분석하였다(2017년 다복동 산복도로 르네상스 중간평가 보고서 재인용). 사회적경제 활동을 하는 시설은 27개소로 전체의 약 50%를 차지하고, 연간 수익의 합계는 약 8억 2,580만원이며 평균 약 3,058만 원의 수익을 발생시키고 있다. 일자리 창출은 크게 세 가지 형태로 나누어 분석하였다. 첫째, 근로계약을 체결하고 일정한 급여가 지급되는 일자리, 둘째, 공공근로·자활·

장애인 일자리 등 공공지원형 일자리, 셋째, 주말 체험 등을 위한 단기 또는 자원봉사형 일자리로 구분하였다. 거점시설 운영으로 연간 172개의 일자리가 발생하였으며, 그중 근로계약 체결 일자리 86개, 공공지원형 일자리 19개, 단기 및 자원봉사형 일자리가 67개로 나타났다. 그 외 매년 10명 내외의 마을활동가와 약 40명의 마을해설사가 활동 중에 있다(2017년 다복동 산복도로 르네상스 중간평가 보고서).

4. 거점시설 문제점 및 니즈 파악

1) 심층인터뷰(FGI) 조사 결과

거점시설 운영의 문제점 파악과 운영관리 지원방안을 파악하고자 표적집단 면접(FGI)과 설문조사를 실시하였다. 심층인터뷰(FIG)는 거점시설 운영자, 전문가(교수, 센터직원), 마을활동가로 다양한 현장경험을 가진 실무자를 대상으로 3그룹 15명이 두 차례로 1회 1~2시간 총 2회 걸쳐 인터뷰를 진행하였다. 설문 구성은 거점시설의 문제점 및 니즈 정도를 파악하는 설문문항을 구성하기 위하여 기존의 선행 연구(주택도시보증공사 주택도시금융연구원(2019), (재)부산광역시도시재생지원센터(2017), 박성은·이석환(2015), 이수빈(2012))를 바탕으로 연구에 적합한 항목을 추출하였다. 이를 연구 목적에 따라 거점시설의 운영성, 방향성, 지원성 등을 기초로 한 3개 항목으로 구성하였다(〈Table 4〉 참고).

심층인터뷰(FGI) 발췌내용을 분석하면 ①거점시설의 자립성, ②통합운영의 필요성, ③추가 금융지원의 다양성으로 정리할 수 있다. ①거점시설의 자립성은 첫째, '공동체 확장 및 자립의 문제'로 기존 공동체 활동을 하던 마을주민조직과 새로이 구성된 추진 협의회간의 견해차가 발생하거나 기존 공동체의 폐쇄적·배타적 활동으로 주민 갈등이 깊어지고 있다. 둘째, '마을상품 경쟁력 약

화'로 단기간에 추진한 마을 콘텐츠 발굴과 주민역량 강화로 개발된 마을제품의 품질 문제로 시장경쟁력과 신뢰성이 부족하다. 셋째, '교육의 지속성 필요'로 주민리더 그룹의 교체로 사업초기부터 많은 교육과 사업에 대한 논의를 해왔던 기존 주민리더 그룹과는 달리 새로이 선출된 주민리더는 거점시설을 운영·관리할 수 있는 리더십 함양 교육이 지속적으로 필요하다. 넷째, '자체 투자에 대한 인식 부족'으로 보조금 지원이 종료된 후에 발생하게 될 시설운영비, 교육운영비 등에 대한 인식이 부족하다. ②통합운영의 필요성은 첫째, '연계 협력 부족'으로 각 마을별 공동체가 각자의 수익사업에 집중하고 있으며, 유사업종으로 업종변경도 쉽지 않아 연계·협력이 부족하다. 둘째, '구심점 부재'로 마을공동체 간 연계가 부족한 상태에서 정보단절과 공유의 장 부재로 서로 상생할 수 있는 구심점이 존재하지 않는다. 셋째, '홍물로 방치된 거점시설'로 산복도로 일대 지역특화 및 관광시설형(갤러리) 거점시설의 경우 공공미술프로젝트로 다양한 작품들이 전시되어 있지만 수년간 관리되지 않아 홍물로 남아 있어 관리가 필요하다. ③추가 금융지원의 다양성은 '추가 운영비 지원 필요'로 정부 사업비 지원 중단과 주민을 돕던 마을 활동가도 떠나고 결국 활동 동력 부족으로 주민들은 조합을 탈퇴하고 거점시설은 문을 닫게 되는 상황이 발생하고 있다.

결과를 종합하면 거점시설을 총체적으로 운영·관리하는 이른바 통합관리조직을 만들어 지속적인 관리와 경제활성화를 유도할 필요가 있다. 통합관리조직은 거점시설의 효율적인 운영을 위한 조직으로써 운영비 배분, 필요한 인적·물적 자원 조달, 판매전력, 홍보마케팅, 맞춤형 역량강화교육, 거점시설 간의 연계관리 등을 지원한다. 또한 거점시설을 포함한 지역자원을 효과적으로 관리하고 연계사업 발굴로 시너지 효과를 낼 수 있도록 지원함으로써 지속적인 운영을 위한 기반을 마련할 수 있다.

Table 4. Questionnaire configuration

Category	Variable	Sources
Operability	1. What's going on best?	Park and Lee (2015), Busan Metropolitan City Center for Urban Regeneration (2017)
	2. What's the worst thing about it?	
Directionality	1. Do you think integrated management is necessary?	Park and Lee (2015), Lee (2012)
	2. Is linked business necessary?	
Supportability	1. What do you need for continuous operation?	Housing and Urban Housing Urban Finance Institute (2019)
	2. Is integrated operation needed?	
	3. Will you receive loan support from the Housing guarantee Fund?	

2) 설문조사 결과

거점시설 운영에 필요한 니즈를 발굴하고 활성화 방안을 수립하고자 총 50명(거점시설 운영자 25명, 지자체 10명, 도시재생지원센터 15명)을 대상으로 직접 방문하거나 이메일 설문을 진행하였다. 설문조사는 총 2회에 걸쳐 실시하였으며, 1차 설문조사는 '2017년 다복동 산복도로 르네상스 중간평가 보고서'의 내용을 재 정리하였다(〈Table 5〉 참고).

설문결과 ①거점시설 운영에 있어 가장 잘되고 있는 것은 무엇인가에 대한 설문결과로 주민모임(41.1%) > 사회적경제 활동(35.1%) > 주민역량강화(13.3%) 순으로 나타났다. 이는 주로 거점시설에서 경제 활동을 위한 공동체 모임이 자주 일어나고 있다고 할 수 있다. ②거점시설로 인해 발생하는 수익은 어떻게 사용되고 있는가에 대한 설문결과로 시설관리비 (36.6%) > 마을기금적립(23.1%) > 마을환원사업(22.4%) > 주민인건비(17.9%) 순서로 나타났으며, 주로 시설관리비 및 마을 환원사업으로 사용되어 주민 인

Table 5. Survey results

① The best thing about operating a community facility?		Unit (%)
1st place	Community meeting	41.4
2nd place	Social and economic activities	35.1
3rd place	Village meeting	10.2
4th place	Capacity building education	13.3
② What is the use of profits as a community facility?		Unit (%)
1st place	Facility management fee	36.6
2nd place	Village fund accumulation	28.1
3rd place	Village restoration project	22.4
4th place	Personnel expense	17.9
③ What is the difficulty of operating a community facility?		Unit (%)
1st place	Facility Maintenance	37.9
2nd place	Encourage the participation of residents	27.9
3rd place	Operating Revenue Business	12.6
4th place	etc.	21.6
④ What do you need to operate the community facility?		Unit (%)
1st place	Operating expenses	37.6
2nd place	Dispatch of experts such as activists	34.7
3rd place	Training to strengthen the capacity of residents	15.8
4th place	etc.	11.9
⑤ Do you need additional financial support?		Unit (%)
1st place	Yes	73.5
2nd place	No	11.1
3rd place	etc.	16.4
⑥ How do you want to use it if you get financial support?		Unit (%)
1st place	Operating expenses	55.6
2nd place	Educational expenses	16.7
3rd place	Facility investment cost	10.5
4th place	Personnel expense	5.6
5th place	etc.	11.6
⑦ What is the scope of financial support?		Unit (%)
1st place	Less than 50 million won	55.1
2nd place	2~50 million won or less	23.2
3rd place	50~100 million won	16.6
4th place	More than 100 million	5.1

건비 지급의 기회는 적었던 것으로 나타났다. ③거점시설 운영에 있어 가장 어려운 점에 대한 설문결과로 시설유지관리(37.9%)> 주민참여유도(27.9%)> 수익사업 운영(12.6%) 순으로 나타났으며, 시설유지 관리에 있어 주민들의 부담이 가중되고 있어 이에 대한 지원책 마련이 요구된다. ④거점시설 운영을 위한 요구사항에 대한 설문결과로 최소한의 관리 운영비(37.6%)>활동가 등 전문가 파견(34.7%)>주민 역량강화 교육(15.8%) 순으로 나타났다. 이는 행정지원 종료 후 시설 유지관리에 대한 방안과 운영비(공과금, 교육비, 인건비)에 대한 부담이 있다고 볼 수 있다.

2차 설문조사는 재정지원의 수요를 파악하고자 2018년 11월 12~20일 총 50명(거점시설 운영자 25명, 지자체 10명, 도시재생 지원센터 15명)을 대상으로 직접 방문하거나 이메일 설문을 실시하였다. 거점시설은 대부분 사업규모가 영세하고 수익성이 부족하여 민간의 적극적인 참여가 이루어지지 않으며 공공성 측면에서 정부의 재정지원에 의존하고 있는 상황이다. 이를 위해 거점시설 활성화를 위한 효과적인 금융지원으로 주택도시보증기금을 통한 금융지원방안을 제시하고자 한다.

설문결과로 ⑤추가적인 금융지원이 필요한가에 대한 응답으로 필요하다(73.5%)> 필요 없다(1.21%)> 기타(16.4%) 순으로 나타났다. 이는 추가적인 보조금 지원과 민간투자가 없을 경우를 전제로 운영을 위해 추가적인 지원이 필요함을 나타낸다고 판단된다. ⑥금융지원을 받는다면 어디에 사용할 것인가에 대한 설문결과로 운영비(55.6%)> 교육비(16.7%)> 시설투자비(16.7%)> 인건비(5.6%) 순으로 나타났다. 앞서 설문한 거점시설 운영 요구 사항과 일맥상통하는 답변으로 행정지원 종료 후 시설 유지관리에 대한 고민이 크다고 할 수 있다. ⑦금융지원 범위에 대한 설문결과로 2천만 원 이하(55.1%)>2~5천만 원 이하(23.2%)>5천만 원~1억 이하(16.6%)>1억 이상(5.1%) 순으로 나타났다. 이는 운영이나 교육비 등 SW사업비로 비교적 소용되는 금액이 적다 보니 전체 5천만 원 이하가 78.3%로 높게 나타났다.

결과를 종합하면 거점시설은 지역에서 공동체 회복과 사회적 경제 활성화를 도모할 수 있는 대안으로 활용할 가치가 있다. 또한 거점시설 운영에 대한 문제점을 해결하기 위해 통합운영을 통한 관리 및 운영 그리고 사업발굴이 필요하며, 보조금 지원 종료 후 거점시설 운영의 어려움 해소를 위해 추가적인 금융지원 방안이 필요하다. 이를 위해 첫째, 거점시설에 맞는 소액, 저금리 금융상품개발이 필요하다. 둘째, 거점시설의 사회적 가치를 고려한 보조금 성격의 기금지원 방법을 고려할 필요가 있다. 셋째, 다양한 재원마련을 위한 크라우드펀딩, 사회성과연계채권(SIB), 임팩트 모태펀드 등의 금융투자 방법을 고민해 볼 필요가 있다. 본 연구에서는 시설활용 성격(비즈니스형, 복합형, 커뮤니티형)에 따라 주택도시보증기금을 활용한 금융지원방안을 제시하고자 한다.

3) 조사결과 활성화 방안 프로세스

앞서 살펴본 바와 같이 거점시설의 문제점과 니즈를 분석하기 위한 심층인터뷰(FGI)와 설문조사에서 도출한 내용을 바탕으로 항목별 요소들을 구분하여 활성화 방안 프로세스를 도출하였다. 설문항목을 특성에 따라 4개의 상위항목으로 범주화하여 2개의 활성화 방안을 제시하였다. 상위항목은 ①거점시설의 자립성,

②통합운영의 필요성, ③추가 금융지원의 다양성, ④거점시설의 필요성으로 구분하였다. 세부 조사항목을 기준으로 ①거점시설의 자립성과 ②통합운영의 필요성을 위한 활성화 방안으로 '통합관리모델'을 제시하였으며, ③추가 금융지원의 다양성을 위한 활성화 방안으로 주택도시기금을 통한 '금융지원 다각화 방안'을 제시하였다(〈Table 6〉 참고).

Table 6. Process for activation through survey

Top item	Survey item	Activation plan
① Inner-direction of community facility	- Community expansion and inner-direction (■) - Weakening competitiveness of village products (■) - Need for continuing education (■) - Lack of Linkage Cooperation (■)	Integration operational model
② Necessity of integrated operation	- A centripetal absence (■) - A community facility left unattended by a scar (■) - Facility maintenance management, induction of resident participation (●)	
③ Additional financial support diversity	- Need additional operating cost support (■) - Finance input into business such as operating expenses and education expenses (●) - Small amount of financial support SW business (less than 50 million won) (●)	Financial support plan
④ Necessity of community facility	- Community activities are mainly operated (●)	

(■ : in-depth interview (FGI), ● : survey)

IV. 거점시설 활성화 방안

1. 통합관리모델

산복도로 르네상스 사업을 통해 조성된 거점시설은 부산에 중구, 동구, 서구 등 원도심 지역에 분포되어 점적으로 운영되고 있다. 심층인터뷰(FGI) 분석 결과 거점시설에 대한 관리·운영·정보 교류 부족 등 다양한 문제점들이 발생하고 있다. 특히 거점시설에 가장 중요한 활성화 요소로 협업·상생을 통한 통합관리방안을 제시하였다. 통합관리를 위해 제3섹터방식으로 지역기반 조직인 도시재생회사(CRC)가 재생사업을 지속적으로 시행·관리하여 이익이 선순환되도록 관리체계가 마련되어야 한다. 이를 위해 총체적인 관리 및 조정·기획의 역할로 네 가지 요소를 기준으로 통합 운영모델의 기본방향을 제시하였다(〈Figure 2〉 참조).

첫째, '통합운영 도시재생회사'를 통한 운영·관리가 필요하다. 통합운영 도시재생회사는 지자체, 민간기업, 지역주민이 공동으로 참여하는 제3섹터 방식을 도입하여 공익성, 수익성, 전문성을 갖춰 사업을 지속적으로 운영·관리할 필요가 있다. 제3섹터 방식에서 지자체가 함께 운영한다는 점에서 행정의 협력과 자금의 조달을 효과적으로 끌어낼 수 있다. 또한 보조금 및 관리수입을 통합관리하여 수익창출이 미진한 거점시설 커뮤니티형과 지역특화 및 관광시설형(갤러리) 거점시설의 운영비를 지원하여 운영의 효율성과 안정성을 담보하는 선순환 구조를 확립할 수 있을 거라 기



Figure 2. Integrated operation model structure

대할 수 있다.

둘째, '협업 시스템 구축'이 필요하다. 통합운영 도시재생회사의 판매전략, 홍보마케팅, 맞춤형 교육지원 등의 전문적 지식과 지원으로 기존 거점시설의 유형을 판단하여 특화상품을 개발하거나 지역자원을 연계함으로써 관광객을 유인하고 소비를 끌어낼 수 있다. 이는 현재 거점시설 문제점 중 하나인 유사 콘텐츠 중복으로 수익구조에 어려움을 겪는 문제를 해결하는 계기가 되리라 판단된다. 또한 지역 커뮤니티 확대 및 활성화를 지원하는 거점시설은 세렌디피티(새로운 가치를 발견하는 능력)가 생겨 도시재생사업의 목표 중 하나인 지역공동체 재생을 달성할 수 있을 것이라 사료된다. 이러한 협업 시스템을 마련함으로써 보조금(마중물)지원종료 이후나 추가 사업비 확보를 위한 부처연계사업 발굴 및 연계지원이 가능하다

셋째, '지역내외 교류 촉진'체계 구축이다. 인적교류를 촉진하는 활동으로 거점시설 간 지식과 노하우(기술 공유, 판매재료 공동구매, 신메뉴 개발, 통합 컨설팅, 홍보 등)를 획득할 수 있는 기회를 제공하여 거점시설의 경쟁력을 확보할 수 있을 것이다. 또한 외부인재와의 교류 기회를 제공하여 스타트업 청년이 유입될 수 있게 지식과 경험을 전수하고 공간을 제공하여 지역에 자생력을 창출시키는 계기로 작용할 수 있을 거라 판단되며, 이를 통해 외부 커뮤니티를 받아들일 수 있는 유연함과 개방적 자세가 형성될 것이다.

넷째, '경영진단·분석(모니터링)' 매뉴얼 구축이다. 거점시설별 지속적인 운영실태 및 현황 파악을 위해 경영진단·분석을 위한 모니터링 지표개발이 필요하다. 전문가그룹과 현장 그룹이 모니터링 조사를 실시하여 개선 및 보완 방향을 제시하고 피드백 과정을 통해 자립기반을 마련할 수 있도록 특별관리 지원체제로 마을활동가를 배정하여 자립을 할 수 있는 체제로의 방안이 모색될 필요가 있다.

2. 금융지원 다각화 방안

근린재생형 도시재생사업은 대부분 공공성 측면에서 정부의 재정지원에 의존하여 사업을 추진하고 있다. 특히 거점시설은 지역주민의 커뮤니티활동 공간으로 지역공동체 활성화뿐만 아니라 수익 및 일자리 창출 등의 지역경제 활성화를 위한 기반역할을 하고 있다. 하지만 현재 도시재생사업의 재원조달 구성을 살펴보면 국가지원은 「도시재생특별법」에 근거하여 직접적으로 재정을 지원하는 '마중물'³⁾ 예산, 각 부처별 도시재생과 연계하여 지원하는 '부처협업' 예산, 「주택도시기금법」에 근거하여 도시재생사업에 출자·투자, 융자하는 '주택도시기금', 그 외 '민간투자 및 기부'로 나눌 수 있다(〈Table 7〉) 참조). 보조금은 지속적으로 지원할 수 없다는 한계점과 지자체의 재정부담이 크다는 부정적 측면을 가지며, 민간투자는 거점시설 대부분 지리적으로 접근성이 낮고 주

Table 7. Financing methods for community facilities

Division	Profitability		Non-profitability
	Business type	Complex type	Community type
Type of facilities			Subsidy (Exhaustiveness) fund
Types of financing	Guaranteed type	Unsecured type	
Risk level	Medium risk	Medium risk	Low risk
Funding method	Local government (Subsidy) + Housing and Urban Fund (Loan) + HUG (Guarantee)	Local government (Subsidy) + Housing and Urban Fund (Loan)	Assistance in the form of subsidy by earning interest from the city revitalization fund
Loan limit	Within 50 million won		-
Interest rate	Less than 1.5% per annum		-
Repayment period	Within 4 years - First year (interest) - 2nd year (loan + interest)		-

변자원과의 연계성 부족으로 관광자원으로써의 활용도가 떨어져 안정적인 수익창출을 기대하기 어려워 민간투자를 끌어내기가 역부족이다. 주택도시기금은 주택도시기금법에 따라 도시재생 활성화를 지원하는 목적으로 복합개발형, 수요자중심형, 소규모 주택정비의 출자, 융자상품이 운용되고 있으며(주택도시기금 홈페이지), 상품의 성격이 물리적 융자상품으로 SW사업(운영비, 교육비, 개발비 등) 지원을 위한 융자상품은 없는 상황이다. 심층인터뷰(FIG)와 설문조사에서도 추가재정지원의 필요성을 언급하였으며 이를 위해 본 연구는 주택도시기금을 활용한 방안을 검토하였다. 먼저 거점시설의 성격을 수익성과 비수익성으로 구분하고 수익성 구조에는 지자체, 주택도시기금, HUG가 협력하여 소액 SW사업을 지원하는 방안을 마련하고 비수익성 구조에는 소진성의 보조금 기금을 지원하는 방안을 제시하고자 한다.

1) 수익성 거점시설 SW사업 지원형(보증형)

거점시설 중 비즈니스형에 해당하는 유형으로 수익활동을 하는 거점시설로 공동체의 자립 운영을 돕고자 지자체, 주택도시기금, HUG가 협력하여 재원을 조달하는 형태를 말한다(〈Figure 3〉 참조). 지원을 위한 선정 기준으로 사업성 항목에 가장 높은 비중을 주고 전문성, 현실성, 목적 부합성, 지속성 등을 고려하여 평가할 필요가 있다. 보증형의 재원조달 방법은 HUG가 보증, 주택도시기금이 융자, 지자체는 융자금과 동일한 보조금을 지원하는 방식이다. 보조금과 융자금을 동시에 지원하는 이유는 거점시설의 상환능력을 고려하여 충분한 예산을 확보할 수 있게 하기 위해서다. 거점시설은 주택도시기금에 융자원금과 이자, HUG에



Figure 3. Profitability community facility SW business support type (guaranteed type)

보증료를 매달 상환해야 한다. 용자금액 및 이율은 앞서 설문조사 결과를 토대로 5천만 원 이하 소액 용자상품을 80% 이상 선호한다는 것을 고려하여 용자한도 5천만 원 이내(도시재생 가이드라인 참조하여 전체 사업비 중 SW사업은 5%를 초과하지 않는 범위)의 소액 용자상품을 제공함으로써 운영비, 교육비, 개발비 등에 사용될 수 있도록 지원한다. 이율은 공공성과 수익성 등을 고려하여 현재 용자상품의 이율(현재 주택도시기금 이율은 연 1.5%(변동금리)보다 낮게 책정할 필요가 있다. 상환기간은 4년 만기상환을 원칙으로 거점시설 운영 활성화를 위해 1년은 이자만 상환하고 2년차부터 용자금과 이자를 동시 상환한다.

2) 수익성 거점시설 SW사업 지원형(무담보형)

거점시설 중 복합형에 해당하는 유형으로 수익활동과 커뮤니티 활동을 기반으로 하는 시설로 비즈니스형보다는 수익성이 낮다고 볼 수 있다(Figure 4) 참조. 무담보형은 지자체가 주택도시기금에 거점시설을 보증하고 거점시설 운영주체와 용자를 포함한 이자납부, 운영관리 등에 관한 협약 체결을 추진하여 지원하는 형태를 말한다. 주택도시기금 용자의 재원은 국민 주택채권, 청약저축 등 일반 국민에게 상환을 전제로 하는 자금을 조성하여 운영되므로, 기금의 안정성을 위해 담보부 용자를 원칙으로 운영하고 있다. 하지만 현재 거점시설은 공공재산으로 지자체가 소유하고, 공동체(마을기업, 협동조합, 주민협의체)는 운영관리

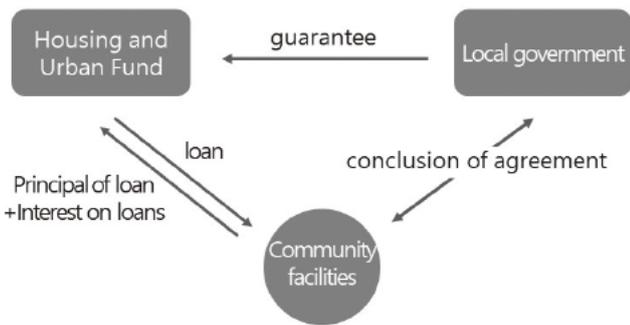


Figure 4. Profitability community facility SW business support type (unsecured type)

를 담당하고 있어 거점시설을 담보로 용자를 받을 수 없는 상황이다. 이를 위해 지자체의 보증을 통해 주택도시기금 용자를 지원 받을 수 있도록 하는 것이다. 국내의 경우 서울시 성북구에서 지역을 기반으로 하는 사회적경제기업의 성장과 자립을 돕기 위해 ‘저금리, 무담보, 무보증’의 사회투자기금 용자사업을 실시하고 있다. 국외의 경우 미국은 경우 중소기업 및 사회적 기업에 대한 금융지원 정책으로 지급보증을 지원하며, 일본은 일본정책금융공사(JFC)에서 중소기업의 대출 및 채무 재보증 등을 실시하고, European Investment Bank(2012)는 유럽연합(EU)은 JESSICA 프로그램을 통해 보조금방식의 한계를 보완하고 프로젝트에 지속적인 투자와 재원 및 전문지식을 제공하고 있다. 주택도시기금 역시 쇠퇴도시 회복 및 지역경제 활성화를 위한 금융지원의 목적을 가지고 있으며 이를 근거로 도시재생활성화사업의 공공성을 고려하여 공동체 중심의 거점시설에 무담보 SW용자상품을 지원할 필요가 있다. 그리고 지자체 보증에 의한 용자이므로 용자금 회수 등에 대한 리스크 관리가 가능할 것이다.

3) 비수익성 거점시설 SW사업 보조금 지원형

비수익성 거점시설은 수익활동이 불가능한 공동체 활동 및 교육에 중점을 두는 커뮤니티유형으로 주택도시기금을 활용하여 ‘SW사업 보조금’을 지원하는 것을 말한다(Figure 5) 참조. 현재 근린재생형 도시재생사업은 공공 재정지원에 의존하고 있으며 수익을 창출하기 힘든 상황으로 공공성 측면을 고려하여 지속적인 지원이 필요하다. 이를 위해 SW사업 보조금 지원형 거점시설을 선정하기 위해 공동체 운영 전문성, 계획의 현실성, 목적 부합성, 주민참여성, 재무 건전성 등을 평가하여 지원 거점시설을 선정한다. 주택도시기금의 SW사업 보조금 지원을 위한 방법으로 현재 운영되고 있는 도시재생상품(복합개발형, 수요자중심형, 소규모주택정비, 산업단지지원)에서 발생하는 용자 이자의 일부를 SW사업 보조금 지원 기금으로 적립하고 이를 활용하여 매년 소액으로 SW사업 보조금을 지원하는 방안도 가능하다.

V. 결론

본 연구는 부산시 산복도로 르네상스 사업을 통해 조성된 53개 거점시설을 중심으로 거점시설의 파급효과를 분석하고, 문제점

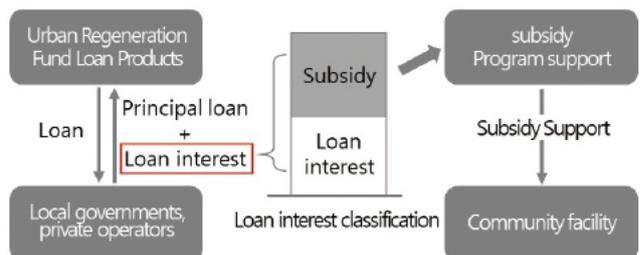


Figure 5. SW project grant support structure

과 니즈를 파악하고자 심층인터뷰(FGI)와 설문조사를 실시하여 그 결과를 바탕으로 거점시설 활성화 방안을 제시하였다.

이를 위해 먼저 도시재생 거점시설 기반연구와 활성화 방안 연구에 대한 선행연구를 검토하였으며, 거점시설의 지속적인 운영을 위해 「통합관리모델」과 「금융지원방안」의 연구가 필요하다는 결과를 도출하였고, 연구 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, '통합운영 도시재생회사'를 통한 운영·관리가 필요하다. 지자체, 민간기업, 지역주민이 공동으로 참여하는 제3섹터 방식으로 추진함으로써 공익성과 수익성, 전문성을 기반으로 지속적인 운영과 관리가 가능할 것이다. 통합운영 도시재생회사는 협업 시스템을 구축하여 관광콘텐츠를 개발하고, 지역 내외 교류 촉진을 통해 거점시설 간 지식과 노하우를 공유하여 경쟁력을 확보할 수 있을 것이다. 이를 위해 외부 커뮤니티를 받아들일 수 있는 개방적 자세로 스타트업을 고민하는 청년들의 유입이 확대될 것이다.

둘째, 근린재생형 도시재생사업의 지속성 확보를 위해 금융지원방안으로 주택도시기금을 활용한 보증형, 무담보형, 지원형의 용자상품 개발의 필요성을 언급하였다. 먼저 수익성이 있는 거점시설의 지속적인 운영에 필요한 재원조달 방안으로 주택도시기금의 'SW사업 지원형(보증형)' 용자상품 개발을 강구하여야 한다. 현재 주택도시기금의 용자상품은 물리적 사업지원에 집중하고 있어 공동체 자립을 위한 SW용자상품은 전무한 실정이다. 이를 위해 수익활동만 하는 시설인 비즈니스형은 지자체(보조금)와 주택도시기금(용자) 그리고 HUG(보증)가 각각 지원과 보증의 역할을 수행한다. 용자한도는 5천만 원 이내 소액으로 이율은 현재 용자상품의 이율보다 낮게 책정하여 거점시설의 부담을 줄일 필요가 있으며 소액용자임을 고려하여 4년(1년 이자, 2년부터 용자 원금과 이자) 만기 상환한다. 그리고 수익활동과 커뮤니티 활동을 동시에 수행하는 복합형에 해당하는 거점시설에 'SW사업 지원형(무담보형)' 용자상품을 지원할 필요가 있다. 현재 대부분의 거점시설이 지자체 소유로 담보를 통한 용자상품 지원이 힘든 상황이다. 이를 위해 지자체가 HUG에 보증서를 제출하고 거점시설 운영주체와 협약체결을 통해 용자금, 이자, 운영관리 등을 직접 수행할 수 있도록 지원함으로써 공동체 중심의 사업이 지속화 될 것으로 기대할 수 있다. 마지막으로 커뮤니티 활동만 하는 비수익성 거점시설은 지속적인 운영에 필요한 재원조달 방안으로 'SW사업 보조금 지원형'의 지원방안을 강구하여야 한다. 이를 위해 도시재생상품(복합개발형, 수요자중심형, 소규모주택정비) 용자 이용 시 매달 상환해야 하는 용자원금과 용자이자 중 용자이자의 일부를 보조금으로 적립하여 소진성(보조금) 프로그램 사업에 지원하는 방안도 고려되어야 한다.

마지막으로 본 연구의 한계점으로는 운영모델의 구체적인 프로세스와 사업유형별, 용자상품별, 지역별 등의 분류에 따른 재원조달 방안을 제시하지 못한 점은 본 연구의 한계라고 할 수 있다. 향후 거점시설 운영에 있어 통합관리방안을 수립하는 지역에서

참고할 수 있는 세부 프로세스와 주택도시기금을 통한 구체적인 SW사업 금융상품에 관한 후속 연구가 필요할 것으로 판단된다.

- 주1. 주민이 공동으로 사용하는 ① 놀이터·마을회관·공동작업장, ② 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도, ③ 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설, ④그밖에 주민이 공동으로 사용하는 시설.
- 주2. 「주택도시기금법」 제9조, 도시계정으로 도시재생사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자 지원.
- 주3. 마중물 지원은 도시재생사업 초기에 지자체, 민간, 지역공동체의 참여를 유도하고 도시재생사업을 촉발하기 위해 국가의 재정을 지원.

인용문헌 References

1. 국토교통부, 2014, 국가도시재생기본방침. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2014, National Urban Regeneration Basic Policy
2. 김성엽, 2010. “노후주거지역에서의 공동체복합지원공간 공급방안 분석”, 경성대학교 석사학위논문. Kim, S.Y., 2010. “An Analysis of Supply Methods for Community Mixed-Support Space in Deteriorated Residential Areas”, Master Dissertation, Kyungung University.
3. 김태만·강상훈·김대성·심우갑, 2004. “거점공간조직에 따른 중심지 개발 패턴에 관한 연구” 「대한건축학회 논문집-계획계」, 20(9): 253-264. Kim, T.M., Kang, S.H., Kim, D.S., and Shim, U.G., 2004. “A Study on CBD Development Patterns According to ‘Anchor System’”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 20(9): 253-264.
4. 김현하·임종엽, 2005. “단위와 커뮤니티의 해석을 통한 현대 주거공간의 비정 주적 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 21(1): 27-34. Kim, H.H. and Lim, J.Y., 2005. “A Study on the Non-Sedentary Characteristic in Contemporary Dwelling Space through the Interpretation of Unit and Community”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 21(1): 27-34.
5. 박성은·이석환, 2015. “지속가능한 마을단위 거점시설 활성화 방안을 위한 지표개발에 관한 연구”, 「국토계획」, 50(4): 87-101. Park, S.E. and Lee, S.H., 2015. “A Study on the Development of Indicators for the Activation Plan of Sustainable Village Unit Core Facility”, *Journal of Korea Planning Association*, 50(4): 87-101.
6. 부산광역시도시재생지원센터, 2017. 「다복동 산복도로 르네상스 중간평가 보고서」, 부산. Busan Metropolitan City Center for Urban Regeneration, 2017. *Dabokdong Sanbok Road Renewed Community on Data from Renaissance Interim Evaluation Report*, Busan.
7. 서광영·박진아, 2018. “도시재생 범사업으로서 거점시설 조성 전후 지역이미지 변화 및 시설 효과 분석”, 「서울도시연구」, 19(2): 1-19. Seo, K.Y. and Park, J.A., 2018, “Analysis of Regional Image Change and Facility Effect Before and After Establishment of Urban Regen-

- eration Base Facility”, *Seoul Studies*, 19(2): 1-19.
8. 서수정·윤주선, 2016. 「도시재생 활성화를 위한 근린재생형 기금 지원 프로그램 개발」, 세종: 건축도시공간연구소.
Seo, S.J. and Yoon, Z.S., 2016. *Development of Neighborhood Regeneration Fund Support Program to Revitalize Urban Regeneration*, Sejong: Architecture & Urban Research Institute.
 9. 오동훈, 2010. “문화공간 조성을 활용한 선진 도시재생 성공사례 비교 연구”, 「도시행정학보」, 23(1): 175-197.
Oh, D.H., 2010. “A Comparative Study on Successful Cases of the Advanced Urban Regeneration”, *Journal of the Korean Urban Management Association*, 23(1): 175-197.
 10. 이나영·안재섭, 2016. “근린재생형 도시재생에 관한 사례 연구: 서울 창신·승인 도시재생 선도지역을 중심으로”, 「한국사진지리학회지」, 26(2): 111-126.
Lee, N.Y. and An, J.S., 2016. “A Study on Neighboring Regenerative-Type Urban Regeneration: A Case of the Changsin-Sungin Regions in Seoul”, *Journal of the Association of Korean Photo-Geographers*, 26(2): 111-126.
 11. 이민호, 2012. “역사문화지 재생을 위한 역사문화자원의 연계수법에 관한 연구”, 성균관대학교 석사학위논문.
Lee, M.H., 2012. “The Study of Linking Method of Historic Cultural Resources for Regeneration of Historic Cultural Area”, Master Dissertation, Sungkyukwan University.
 12. 이삼수·정성훈·김정곤·이상준, 2017. “도시재생사업 특성을 고려한 재원조달 다각화 방안”, 「주택도시연구」, 7(2): 19-35.
Lee, S.S., Jeong, S.H., Kim, J.G., and Lee, S.J., 2017. “Diversification Strategies of Financing Urban Regeneration Projects Considering Their Characteristics”, *SH Urban Research & Insight*, 7(2): 19-35.
 13. 이수영, 2016. “지역문화진흥을 위한 문화지구의 활성화 방안에 대한 연구”, 이화여자대학교 석사학위논문.
Lee, S.Y., 2016. “A Research on Activation of Cultural Districts for Promotion of the Regional Cultures”, Master Dissertation, Ewha Womans University.
 14. 이연숙·김진구·박재현, 2013. “쇠퇴지역 재생을 위한 전략적공간 조성방향 설정연구”, 「아시아디지털아트앤디자인학회 학술대회 자료집」, 484-485.
Lee, Y.S., Kim, J.G., and Park J.H., 2013. “Strategic Space Planning for Regeneration of Decay Area”, Paper presented at the annual meeting for the Asia Digital Art and Design Association, 484-485.
 15. 이유빈, 2012. “쇠퇴지역 거점공간의 조성 및 사후효과 연구”, 연세대학교 석사학위논문.
Lee, Y.B., 2012. “Analysis on Formation and Post-effect of Community-based Center in Decaying Area”, Master Dissertation, Yonsei University.
 16. 장권현·오광석, 2017. “지속가능한 도시재생을 위한 주민역량강화 사업의 개선 산복도로 르네상스사업의 거점시설을 중심으로”, 2017. 한국콘텐츠학회 춘계종합학술대회, 대전: 한밭대학교.
Jang, K.H. and Oh, K.S., 2017. “A Study on the Improvement of Community Capacity for Sustainable Urban Regeneration”, Paper presented at the Spring Conference for The Korea Contents Association, Daejeon: Hanbat University.
 17. 정송이, 2009. “문화서비스를 통한 지역활성화 방안에 관한 연구: 부산시<아트팩토리 인 다대포>운영 가이드라인을 중심으로”, 동서대학교 디자인&IT 전문대학원 석사학위논문.
Jung, S.E., 2009. “A Study on the Method of Regional Revitalization through the Cultural Service”, Master Dissertation, Dongseo University Graduate School of Design & IT.
 18. 조호근, 2016. “도시재생 활성화를 위한 정책 금융 강화”, 부산대학교 석사학위논문.
Jo, H.K., 2016. “The Reinforcement of Political Finance for Urban Regeneration Activation”, Master Dissertation, Pusan National University.
 19. 주택도시보증공사 주택도시금융연구원, 2019. 「도시재생사업 실행력 강화를 위한 한·미 모범 사례 비교 연구」, 부산.
Housing and Urban Housing Urban Finance institute, 2019. *The Comparative Study on the Practices of Korea and U.S. to Strengthen the Implementation of Urban Regeneration Project*, Busan.
 20. 진은애·김동호·곽희중, 2016. “주거지재생과 마을공동체”, 「도시정보」, 411: 3-23.
Jin, E.A., Kim, D.H., and Kwak H.J., 2016. “Housing Regeneration and Village Community”, *Urban Information Service*, 411: 3-23.
 21. 최현숙, 2009. “문화시설에서 나타나는 도시재생 사례에 관한 연구”, 홍익대학교 석사학위논문.
Choi, H.S., 2009. “Study on Examples of Urban Regeneration Infused by Cultural Facilities”, Master Dissertation, Hong-ik University.
 22. European Investment Bank, 2012. “JESSICA: UDF Handbook”.
 23. Roberts, P., Syker, H., and Granger, R., 2002. *Urban Regeneration*, London: SAGE Publications Ltd.
 24. 국가법령정보센터, “주택도시기금법”, 2019, 9. 10 읽음, <http://www.law.go.kr/lsSc.do?tabMenuId=tab18§ion=&eventGubun=060101&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EB%8F%84%EC%8B%9C%EA%B8%B0%EA%B8%88%EB%B2%95#undefined>.
National Law Information Center, Housing And Urban Find Act, Accessed September 10, 2019, <http://www.law.go.kr/lsSc.do?tabMenuId=tab18§ion=&eventGubun=060101&query=%EC%A3%BC%ED%83%9D%EB%8F%84%EC%8B%9C%EA%B8%B0%EA%B8%88%EB%B2%95#undefined>.
 25. 주택도시기금, “도시재생사업 바로가기”, 2019, 8. 28 읽음, <https://enhuf.molit.go.kr/fur/index.jsp>.
Housing and Urban Fund, “Shortcut to Urban Regeneration Project”, Accessed August 28 2019, <https://enhuf.molit.go.kr/fur/index.jsp>.

Date Received	2020-01-29
Reviewed(1 st)	2020-03-02
Date Revised	2020-03-13
Reviewed(2 nd)	2020-04-06
Date Accepted	2020-04-06
Final Received	2020-04-20