

# 도시재생 거점시설 활성화 방안연구

도영\*, 서유석\*\*

\*창원대학교 건축공학과

\*\*창원대학교 건축학과

e-mail:dy5473@naver.com

## The Korea Academia-Industrial cooperation

Young Do\*, You-Seok Seo\*\*

\*Dept. of Architecture, Chang won University

\*\*Dept. of Architecture, Chang won University

### 요약

본 논문에서는 우리나라 도시재생 사업이 2014년 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법이 제정되면서 본격적으로 시작된 도시재생사업의 거점시설에 대한 현황을 살펴보고, 경상남도 도시재생 사업으로 준공된 거점시설 현황을 파악 후, 생산판매시설 중 마을 카페시설의 매출 현황에 따른 도시재생 사업에서의 거점시설 활성화방안을 제시하고자 한다.

### 1. 서론

우리나라 도시재생 사업은 2013. 6. 4. 계획적이고 종합적인 도시재생 추진체제를 구축하고, 물리적·비물리적 지원을 통해 민간과 정부의 관련 사업들이 실질적인 도시재생으로 이어지도록 함으로써 궁극적으로 지속적 경제성장 및 사회적 통합을 유도하고 도시문화의 품격을 제고하는 등 국민 삶의 질을 향상시키고자 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법을 제정<sup>1)</sup>하였다.

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법이 제정되면서 2014년도부터 국토교통부에서 주관하는 도시재생 사업은 전국의 지자체에 다양한 유형으로 총 533개소가 선정되어 사업이 진행되고 있으며, 경상남도의 경우도 총 48개소가 선정되어 사업이 진행되고 있는 실정이다.

이러한 도시재생 사업의 경우, 반드시 주민들의 거점시설을 설치하는 계획이 주로 반영되어 있으며, 대부분의 내용은 주민들이 필요한 시설과 생활SOC 부족시설 위주로 계획이 되어 건물이 신축되거나 리모델링을 통해 활용을 하고 있으나 도시재생 사업의 거점시설이 방치<sup>2)</sup>되는 경우가 빈번하게 발생하고 있다.

또한, 국토교통부에서 제시하고 있는 거점시설 운영관리

모델 개발 가이드북<sup>3)</sup>을 살펴보면, 마을 관리 협동조합을 설치하여 거점시설의 운영계획을 수립하고, 운영관리하는 방법에 대해서 자세하게 설명하고 있으나 실질적인 도시재생 사업대상의 현장에 맞지 않는 부분들도 있으며, 실제 마을 관리 협동조합을 설립하여 운영 계획을 수립하고 있기 때문에 거점시설에서 별도의 소득이 발생하지 않을 경우, 참여했던 주민들마저 협동조합을 탈퇴 하고, 이마저도 민간 위탁을 결정하는 대상지도 점차적으로 늘어나고 있는 실정이다.

마지막으로 사업이 선정되고, 몇 년간 지역에서 핵심적인 역할을 했던 거점시설은 사업이 준공되고 사업비 지원 중단 이후 일부를 제외하고는 관리 소홀, 재정부족, 활동 동력 부족 등의 다양한 이유로 지역주민이 찾지 않는 공간들이 늘어나고 있어 거점시설을 통해 파생될 문제들의 심각성을 단적으로 보여주고 있다.

2022년 7월 국토교통부 가이드라인<sup>4)</sup>이 새정부를 맞이하면서 변경되면서 거점시설(H/W)에 대한 부분이 더욱더 강조되고 이를 운영하기 위한 S/W사업비는 지원해주지 않고 자체 지방비를 활용하도록 변경되었기 때문에 현재 도시재생 사업에서의 거점시설은 도시재생사업에서는 더욱더 중요시되고 있다.

따라서, 본 연구에서는 현재까지 경상남도의 도시재생 사

1) 국가법령정보센터, 2013.6.4.제정, 2013. 12. 5.시행  
2) 부산일보, 도시재생 시설 2년째 방치, 서구청 편의행정 언제까지, 2021. 03. 25.

3) 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 2020년 마을관리 사회적협동조합 사업 모델 가이드북, 거점시설 운영관리 모델개발, 2020  
4) 도시재생 종합정보체계

업 대상지로 거점시설이 조성된 현황을 살펴보고, 그 중에서도 카페시설의 매출에 따른 거점시설의 조성방향 및 운영방안에 대한 활성화 방안을 제시하는것에 목적이다.

2. 이론적 고찰

2.1 도시재생 거점시설 개념

도시재생 거점시설의 개념은 지역에 따라 거점시설, 공동이용시설, 앵커시설 등 여러 가지 명칭으로 불리고 있다.<sup>5)</sup> 또한, 거점시설은 지역발전을 향상시키는 주요 지점으로서 관련 법령, 사업, 선행연구 등에서 다양한 용어로 불리고 있다.

‘거점’의 사전적의미는 어떤활동의 근거가 되는 중요한 지점으로 인문사회·도시계획 분야에서는 지역발전을 향상시키는 주요지점이라는 의미로 사용되고 있다.<sup>6)</sup>

도시재생 관련 법령 및 사업에서 살펴보면, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 「도시재생법」 이라 함) 및 동법 시행령에서는 주민이 공동으로 사용하는 시설을 도시재생기반시설과 공동이용시설로 정의하고 있다.

도시재생 관련 중앙부처 사업에서는 사업별 배경 및 목적에 따라 거점시설의 세부 시설유형은 차이가 있으나 거점시설의 조성 목적이 공동체 활성화와 지역에 부족한 기반시설을 공급하여 주민들의 삶의 질을 향상 한다는 점이 공통된 특징으로 나타난다.

2.2 도시재생 거점시설 유형

도시재생 거점시설의 유형은 선행연구를 통해 본 연구에서 이 유형을 결정하고자 한다.

도시재생 종합정보체계 도시재생 가이드라인에 따른 도시재생 예비사업과 도시재생 사업으로 인해 준공된 거점시설이 있으며, 경상남도에서 사전 예비사업 개념으로 지원해준 도시재생 스타트업 사업으로 준공된 거점시설이 있다.

먼저, 국토교통부 거점시설 운영관리 모델개발에서는 거점시설의 시설명, 위치, 연면적, 층별용도, 수익여부, 운영주체에 대해서 분류하고 있다. 건축공간연구원의 연구에서는 단위사업명, 시설용도, 세부용도, 복합기능, 단일기능, 거점시설용도, 운영형태, 운영주체,로 분류하고 있다.

이러한 도시재생 거점시설의 유형을 본 연구에서는 경상남도에서 준공된 거점시설 중에서도 마을 카페에 대해서 적용하고자 한다.

[표 1] 선행연구에서의 거점시설 유형 분류

구분	내용	
도시재생사업 유형	도시재생사업, 도시재생 예비사업, 도시재생 스타트업 사업	
거점시설 운영관리 모델개발	위치, 연면적, 층별용도, 수익여부, 운영주체	
근린재생을 위한 거점시설 운영방안	기능적 특성	공동체 활성화, 수익창출, 기반시설 확보, 복합
	용도적 특성	주민복지, 육아돌봄, 작업경제, 문화관광, 관리지원
	기능별 세부용도	공동체 활성화, 수익창출, 기반시설 확보
	운영주체	지자체, 공공기관, 민간단체, 주민공동체, 혼합
	운영주체 선정시기	착공전, 건설중, 착공후
	운영형태	지자체 직영, 위탁, 임대, 혼합
	운영주체 선정방식	경쟁입찰, 수익계약
운영비 조달방식	지자체지원, 자체조달, 혼합	
시설용도	마을카페, 생산판매시설, 문화관광시설, 공동편의 시설, 다목적공간, 창업지원시설	
본 연구에서의 유형	사업선정유형	도시재생 사업, 예비사업, 스타트업사업
	운영관리 유형	위치, 수익여부, 운영주체, 운영형태
	시설용도	마을카페

[표 2] 경상남도 도시재생 거점시설 현황<sup>7)</sup>

사업명	계	창원	진주	통영	사천	김해	밀양	거제	양산	의령	함안	창녕	고성	남해	하동	산청	함양	거창	합천	
합 계	계	101	10	4	5	11	21	6	10	3	2	2	2	2	4	4	6	3	1	5
	완료	83	10	4	5	8	15	6	10	1	2	-	1	2	4	4	4	3	1	3
	예정	18	-	-	-	3	6	-	-	2	-	2	1	-	-	-	2	-	-	2
도시재생 (뉴딜)사업	계	59	7	-	4	9	17	4	5	1	-	-	-	-	3	2	4	1	-	2
	완료	49	7	-	4	7	11	4	5	1	-	-	-	-	3	2	2	1	-	2
	예정	10	-	-	-	2	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
예비사업	계	29	2	4	1	2	4	2	4	1	1	1	1	2	-	1	-	2	1	-
	완료	26	2	4	1	1	4	2	4	-	1	-	1	2	-	1	-	2	1	-
	예정	3	-	-	-	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
스타트업 사업	계	13	1	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	-	1	1	2	-	-	3
	완료	8	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1	1	2	-	-	1
	예정	5	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	2

5) 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 2020년 마을관리 사회적협동조합 사업 모델 가이드북, 거점시설 운영관리 모델개발, 2020, p.4  
 6) 장민영 외3, 근린재생 활성화를 위한 거점시설 운영방안, 건축공간연구원, 2021.6, p.16  
 7) 경상남도 내부자료

2.3 경상남도 도시재생 거점시설 현황

경상남도 도시재생 거점시설은 2022년 6월 기준 준공이 예정되었거나 완료된 시설만 총 101개소로 나타나고 있으며, 세부적으로는 도시재생 사업 59개소, 도시재생 예비사업 29개

소, 도시재생 스타트업 사업 13개소로 나타난다.

본 연구에서는 이와 같은 도시재생 사업 대상지 중 소득시설중에서도 마을카페를 대상으로 매출 현황을 살펴보고, 이에 대한 도시재생 거점시설의 활성화 방안을 제시하고자 한다.

본 연구에서는 도시재생 사업 101개 대상지 중, 거점시설 준공이후 소득이 발생하는 28개 대상지 중 마을카페를 대상으로 검토하였다.

[표 3] 경상남도 도시재생 소득사업 분류

구분	내용
생산판매시설	제과제빵, 참기름, 치즈제조, 어묵제조 청국장 제조, 주류제조, 농산물판매, 공방, <b>마을카페</b>
문화관광시설	숙박시설
공동편의시설	헬스장

### 3. 연구 및 분석의 틀

#### 3.1 연구의 틀

본 연구에서의 조사내용은 경상남도 각시군의 현황을 토대로 마을카페의 매출을 분석하고, 거점시설의 위치, 운영주체, 운영형태를 조사하여 이에 대한 도시재생 거점시설의 소득시설의 활성화 방안을 제시하고자 한다.

[표 4] 조사의 틀

구분	내용
조사내용	<b>도시재생 사업 카페 현황, 위치, 운영주체, 운영형태, 매출</b>

#### 3.2 분석의 틀

본 연구에서는 경상남도 도시재생 사업대상지중 카페시설에 대한 매출을 분석하고, 매출에 따른 거점시설의 위치, 운영주체, 운영형태를 조사하여 이를 통해 도시재생 소득시설 활성화 방안을 제시하는 연구이다.

이에 따라 본 연구에서는 다음과 같이 연구 및 분석을 진행하고자 한다.

[표 5] 분석의 틀



### 4. 사례조사 및 분석

#### 4.1 사례조사 및 분석

본 연구는 경상남도 도시재생 거점시설 101개 중 마을카페 15개를 대상으로 설정하고 현장조사를 통해 매장의 매출을 파악하고 위치(입지), 운영주체 등을 통한 조사를 실시하였다.

[표 6] 경상남도 도시재생 거점시설 마을카페 현황<sup>8)</sup>

구분	마을카페	생산판매 시설	문화관광 시설	공동편의 시설	다목적공간	창업지원 시설
합계	15	18	19	27	45	11

다음으로 마을카페 15개소의 운영주체를 분류하고 이에 따른 매출금액을 확인한 결과, 주민조직이 운영하는 대상지가 12개소, 민간단체에 위탁하여 운영하는 대상지가 3개소로 나타났다.

또한, 매출 현황을 살펴보면, 월 100만원이하의 대상지가 8개소, 월 101~300만원 이하가 6개소, 월 500만원 이상의 대상지가 1개소로 나타났다.

이러한 수치적인 데이터로 봤을 때, 도시재생 사업에서 마을카페를 운영하여 진행되고 있는 대상지는 거의 실패했다고 볼 수 있다. 다만, 500만원 이상의 대상지가 1개소가 있기 때문에 이에 대한 면밀한 조사를 통해 활성화 요인을 분석하고 그에 대한 방안을 제시하고자 한다.

[표 6] 경상남도 도시재생 거점시설 마을카페 현황<sup>9)</sup>

구분	마을카페	
	주민조직	민간단체
합계	15	
소계	12	3
월 100만원 이하	8	-
월 101~300 이하	3	3
월 301~500 이하	-	-
월 500 이상	1	-

현장조사 결과, 월 101~300만원 이하의 주민조직이 운영하는 3개소와 민간단체에 위탁하여 운영하는 3개소의 경우, 카페의 메뉴 개발이나 홍보 등 다양한 활동을 통하여 적극적인 활동을 하고 있는 것으로 나타났고, 월 100만원 이하의 대상지의 경우, 현장조사를 해보니 대부분 소득문제에 대한 주민들의 갈등이나 관리소홀에 의한 방치, 지자체의 무관심, 사업종류 후 S/W사업의 지원 종료 등으로 인해 운영이 쉽지 않은 것으로 나타났다.

마지막으로 월매출 500만원 이상의 대상지는 도시재생 우리동네살리기형으로 선정되어 진행되는 곳으로 경상남도 의령군의 왕피카페로 나타났다.

8) 경상남도 내부자료

9) 경상남도 내부자료

본 연구에서 조사 및 분석의 틀에서 설정한 위치 입지적인 특징을 살펴보니, 도시지역의 중심에 위치하고 있으며, 의령군청, 의령경찰서, 의령지원 교육청 등 행정기관이 밀집해 있는 곳에 거점시설이 위치하고 있다.

또한, 주민조직이 직접 사업을 운영하고 있으며, 대상지 거점시설 2층에 도시재생 현장지원센터가 입지하여 마을 활동가, 코디네이터, 도시재생 지원센터장 등 상호 협력관계가 활발하게 이루어 지고 있는 것으로 나타났다.

마지막으로 도시재생 사업으로 진행되고 있는 S/W사업과 마을카페를 유기적으로 연결함으로써 다른 지역보다 높은 매출로 나타나는 것을 알 수 있다.

### 5. 결론

본 연구는 도시재생 거점시설이 지속적으로 방치되거나 운영관리 소홀과 사업 종료로 인한 주민들의 갈등 등으로 제대로 운영되지 않던 거점시설의 활성화 방안을 제시하기 위해 연구를 진행하였다.

실제 마을카페의 매출 금액에 따른 활성화 방안을 제시하고자 하였으며, 의령군 왕띠카페가 현장 조사 결과 약 800만원의 월매출을 기록하고 있었으며, 마을 주민 3인이 하루에 4시간씩 교대로 운영하고 있는 것으로 나타났다.

앞서 사례조사에서 분석한 내용처럼 도시재생 사업에서의 거점시설의 활성화를 위해서는 첫 번째, 도시재생 거점시설의 건립시 도심지 중심지 또는 행정복합시설이 밀집해 있는 곳에 계획을 하는 것이 매우 중요하다.

두 번째, 도시재생 사업의 거점시설에서 마을카페 또는 소득 시설을 도입할 경우, 같은 거점시설에 도시재생 현장지원센터 등의 거버넌스체계를 구축할 수 있는 시설이 함께 입지하여 지속적인 운영방안의 회의, 지원 등이 이루어 질 수 있도록 하여야 한다.

마지막으로 도시재생 사업 추진시 H/W사업과 S/W사업이 상호 연계될수 있도록 계획에 반영되어야 하며, 꾸준한 모니터링 및 성과관리를 통해 사후관리체계를 구축하여 지속가능한 거점시설이 되어야 한다.

본 연구에서는 경상남도의 마을카페의 매출 현황을 분석하고 이에 따른 활성화 방안을 제시하였으나, 지역적인 한계 및 매출에 따른 비교 대상지를 전국의 대상지로 비교 분석하여 좀더 체계적인 결론으로 이루어질 필요가 있다.

### 참고문헌

- [1] 박진호, 도시재생사업 추진에 따른 상권 변화 인식과 성과 평가에 관한 연구, 부산대, 박사학위, 2019년
- [2] 박종현, 도시재생사업의 특성요인이 성과에 미치는 영향 연구, 서울벤처대, 박사학위, 2019년
- [3] 정은재, 도시재생사업 사례의 성과분석과 지속 가능한 활성화 방안 연구, 광주대, 석사학위, 2019년
- [4] 임성호, 지속가능한 도시재생사업 추진을 위한 거점시설 조성방안연구, 전주대, 박사학위, 2019년
- [5] 장문기, 지속가능한 도시재생사업을 위한 생활거점시설 활성화 방안 연구, 계명대, 박사학위, 2019년
- [6] 정진우, 산복도로 르네상스 사업 거점시설 운영 문제점 및 개선방안 연구, 부산대, 박사학위, 2021년
- [7] 국토교통부·한국사회적기업진흥원, 2020년 마을관리 사회적협동조합 사업 모델 가이드북, 거점시설 운영관리 모델 개발, 2020년