

CNI 세미나 2017-080
새정부정책대응 세미나

도시재생과 재원확보 그리고 크라우드펀딩

2017. 07. 06

충남연구원 · 충청남도

도시재생과 재원확보 그리고 크라우드펀딩

1. 목적 : 새정부출범과 더불어 중요성이 더욱 강조되고 있는 도시재생과 관련하여, 최대 이슈 중의 하나인 도시재생사업 재원확보에 대해 함께 고민하고 활용방안을 논의하기 위함
2. 일시 및 장소 : 2017년 7월 6일 15시, 충남연구원 대회의실
3. 참석자 : 충청남도 및 시군 도시재생 관련 팀장
충남연구원, 외부전문가 등 30여명
4. 시간계획
 - 1) 15:00 - 15:10 : 인사말 : 권영현 연구실장
 - 2) 15:10 - 16:00 : 주제발표
 - 제1발표 : 도시재생 공공재원과 공공기금 활용
(이재우 목원대 교수)
 - 제2발표 : 크라우드펀딩과 도시재생
(임준홍·김지훈 충남연구원)
 - 3) 16:00 - 17:30 : 지정 및 자유 토론 : 좌장 : 박천보 교수
 - 박천보(한밭대학교 교수) - 이영은(토지주택연구원 박사)
 - 박소영(국토연구원 박사) - 김항집(보령도시재생지원센터장)
 - 장경운(충청남도 도시재생팀장) - 이충훈(충남연구원 박사)
 - 오용준(충남연구원 박사) - 유예나·이제이·제수진(충남연구원 연구원)
 - 충남도 및 시군 담당팀장 등 참석자 전원

[제1발표]

도시재생 공공재원과 공공기금 활용

이재우
(목원대학교)

도시재생 공공재원과 공공기금 활용

2017. 07. 06

이 재 우

목원대학교 금융보험부동산학과
(국토교통부 도시재생 일반지역 사업총괄코디네이터)

목 차

- 01 새 정부의 도시재생 뉴딜 정책 추진 개요
- 02 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황
- 03 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안
- 04 맺음말

01

새 정부의 도시재생 뉴딜정책 추진 개요

1. 새 정부의 도시재생 뉴딜정책 추진 개요

도시재생 뉴딜 정책 공약

구도심 활성화와 노후주거지 정비를 통해 주민 삶의 질 개선하되

지역 맞춤형 활성화 사업을 추진하고, 새로운 성장동력 확보 및 일자리를 창출

매년 100개 노후마을 지원

→ 아파트수준의 공공시설 갖춘 공동체 마을로 업그레이드

→ 저층주거지에 커뮤니티시설(마을주차장, 작은도서관, 어린이집, 무인택배 등) 지원

노후 주택을 정비하거나 매입 수선, 개조하여 공공임대주택으로 활용

→ 공공기관 주도

매년 10조원대 재원 투입

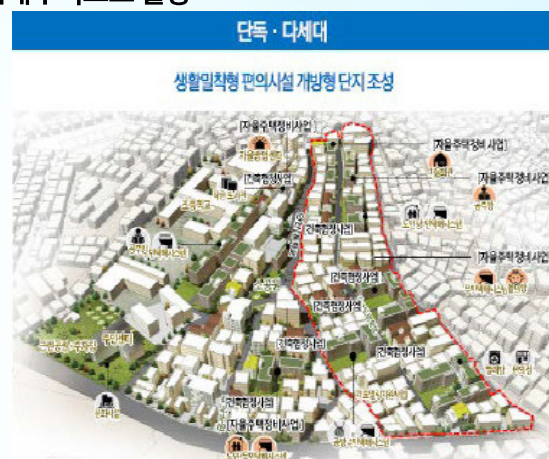
→ 연간 재정 2조원, 주택도시기금 5조원

LH, SH 사업비 3조원

공기업, 지방공사 등의 사업주도하에

재정지원과 특례

연간 39만개 일자리 창출



출처 : 변창흠(2017) 지방분권 시대 맞춤형 도시재생을 위한 제도개선 과제

1. 새 정부의 도시재생 뉴딜정책 추진 개요

도시재생 뉴딜사업 유형(안)

사업유형	사업모델	사업방식
정비사업 보완형	재개발,재건축	재개발,재건축 추진 어려운 재난위험/특수지역 공공재정지원(보조, 기금 등) 공공참여(공공주택지구, 공동시행 등)
	도심 도시환경정비사업	환경정비 필요지역 공공의 적극적 참여
저층주거지재 생/매입형	저층 노후주거지 재생	뉴타운/정비사업 해제지역, 저층노후주거지 주민주도/참여, 공공의 기반시설 지원
	기존주택매입/공공임대	저층 노후주거지 빈집 등 대상 공공이 매입하여 장기임대 공공주택 공급
역세권 정비형	역세권 청년주택	역세권, 지방도시 거점 인센티브 제공으로 공공지원 청년주택,창업공간 확보
	역세권 공유지활용사업	역세권 국공유지 복합개발 리츠 등에 출자 등 기금지원과 민간자본 유치

1. 새 정부의 도시재생 뉴딜정책 추진 개요

도시재생 뉴딜사업 유형(안)

사업유형	사업모델	사업방식
사회통합 농어촌 복지형	농어촌복지공유주택 생활복지주택	재개발,재건축 추진 어려운 재난위험/특수지역 공공재정지원(보조, 기금 등) 공공참여(공공주택지구, 공동시행 등)
	중소도시 시내 정비	환경정비 필요지역 공공의 적극적 참여
공유재산 활용형	국공유지 위탁개발	노후청사를 공공 또는 민간위탁 복합개발
	대규모 국공유지 개발	군부대, 공공기관 이전적지를 공기업이 개발
	저밀 공용청사 복합화	노후 주민센터, 파출소를 소규모 복합개발
혁신공간 창출형	도심 신활력거점 조성	원도심 쇠퇴지에 공공주도 청년/장년 일자리,기업육성
	임대형도시첨단/지산센터	낙후지역 대상, 공공과 민간
	복합기숙사/캠퍼스타운	대학 및 인근지역에 공기업/대학이 복합창업기숙사
	생산하는 아파트단지	공기업 등이 아파트 임대단지에 직주혼합공간 조성

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

국가도시재생기본방침 : 공공의 재정·금융지원 중요 시책으로 인식

노후 쇠퇴 지역 특성 : 민간 사업성 부족, 민간주도사업 어려움

도시재생 추진하기 위한 원칙의 하나로 국가의 재정 지원 강조되고 있음

한정된 공공재정 → 민간활력 유입, 민간자금 조달 촉진 위한 금융지원

주택도시기금을 도시재생사업에 지원하고 다양한 금융기법 도입

구분	관련 주요 내용
국가도시재생기본방침	2. 도시재생의 비전·목표·원칙 2.4 도시재생에서의 각 주체별 역할(국가의 역할) (전략).. 재정 지원을 통해 민간투자를 견인하고, 각 부처의 도시재생 관련 예산을 쇠퇴지역에 집중 지원하는 체계를 마련함으로써 동일한 재원으로 예산지원의 효과를 극대화한다. 3. 국가가 중점적으로 시행해야할 도시재생 시책 3.2 도시재생사업 재정지원 확대 3.3 민간활력 유입을 위한 금융지원 기금을 활용한 투자 및 융자지원(도시재생사업으로 확대)

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

공공의 재정·금융 지원 내용과 재원

구분	관련 주요 내용
도시재생특별법	제27조 제1항 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 융자할 수 있다. 1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비 2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비 3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용 4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비 7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용 8. 마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비 9. 도시재생사업에 필요한 비용 제3항 국가는 제1항에 따라 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 지역발전특별회계 또는 주택도시기금에서 지원한다.

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

중앙정부 예산 현실 : 복지 분야 수요 급증, SOC분야 감소

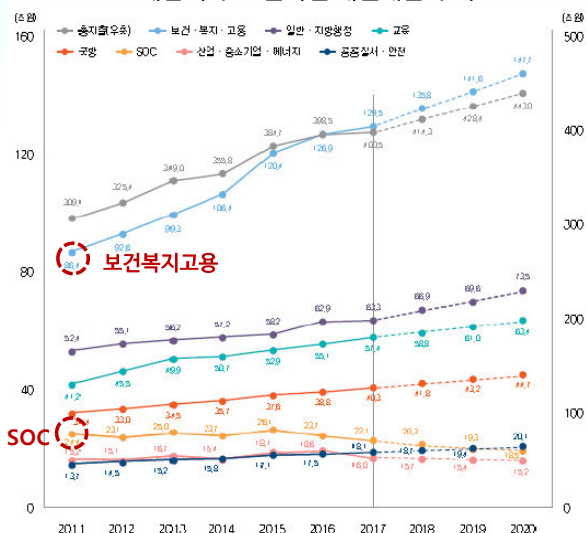
(정부 예산) SOC 분야 22.1조원('17년), 연평균 6.0% 감소로 20년 18.5조원 전망(국가재정운용계획)

연 130조원 규모 보건복지고용 분야는 147.7조원으로 증가 전망(연평균 4.6% 증가)

(국고보조금) 사회복지 분야가 30.6조원으로 가장 많은 규모

농림수산 8.1조원, 문화 및 관광 분야 4.6조원, 국토 및 지역개발 분야는 1.3조원 규모(전체의 2.2%)

예산의 주요 분야별 재원배분 추이



국고보조금 분야별 예산

분야	예산액(억원)	비중(%)	분야	예산액(억원)	비중(%)
일반·지방행정	7,876	1.3	보건	14,480	2.4
공공질서및안전	9,638	1.6	농림수산	81,775	13.7
통일·외교	8,825	1.5	산업·중소기업	29,286	4.9
국방	1,032	0.2	교통및물류	28,917	4.9
교육	1,398	0.2	통신	1,791	0.3
문화및관광	45,693	7.7	국토및지역개발	12,836	2.2
환경	45,294	7.6	과학기술	951	0.2
사회복지	306,429	51.4	합계	596,222	100.0

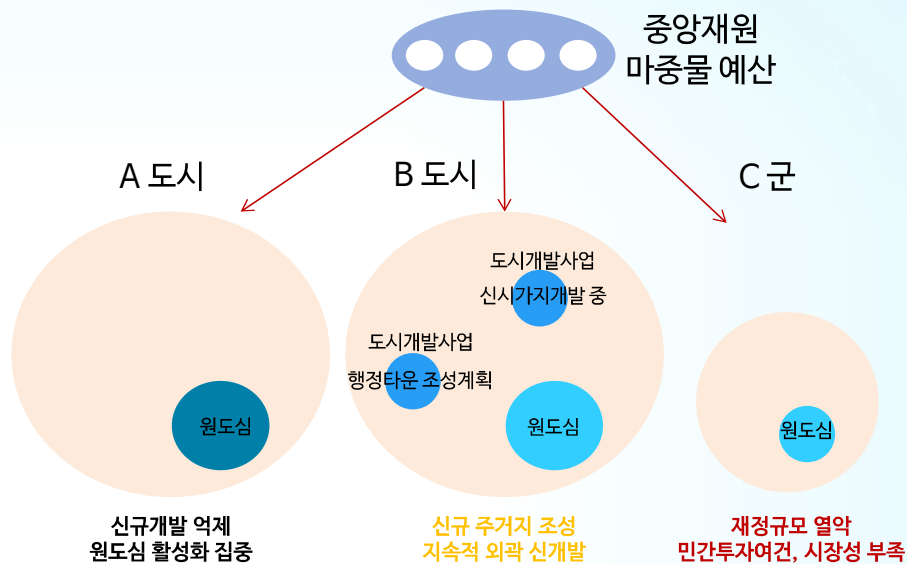
자료: e나라도움

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

도시재생사업 국비보조 : 열악한 지방재정 여건 고려 미흡

매칭 지방비 부담, 계획수립 용역발주 부담

공모 준비 신청 여력 부족(재정 열악 지자체)

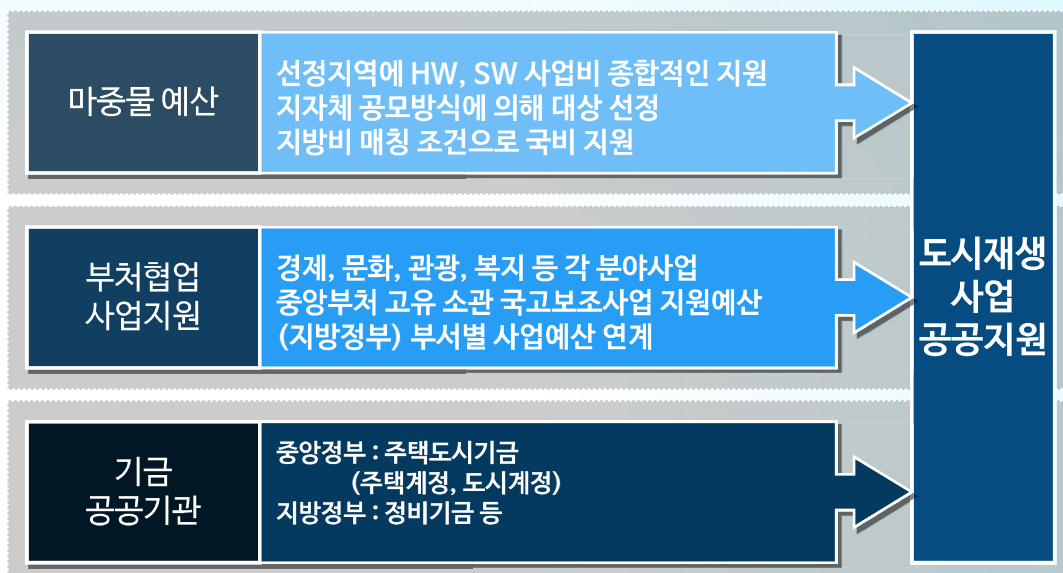


2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

도시재생특별법에 근거한 마중물 지원사업의 지원 체계

공공재원은 중앙과 지방 모두 일반회계, 특별회계, 기금으로 구분

도시재생사업 지원은 마중물 예산, 부처(부서) 협업사업지원, 기금 등의 연계로 추진



2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

중앙정부 기금(주택도시기금)

- ① (지원대상 확대) 주택자금만 공급해 온 주택기금을 도시재생 사업으로 확대
* 기존의 국민주택기금에서 **주택도시기금 (주택계정/도시계정)**으로 개편
- ② (지원방식 다변화) 기존 단순 용자방식 이외에 사업 성격에 맞게 **출자, 투융자, 보증** 등 맞춤형 지원
→ **시중자금 마중물 역할**
* **기금 지원은 수익성 사업으로 한정**, 기반시설 등 비수익성 사업은 재정보조
- ③ (기금 전담 운영기관) 기금 관리 공공성·책임성 강화를 위해 전담기관 지정 (**주택도시보증공사**)



2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

중앙정부 기금(주택도시기금)

- ① 기금의 운용 및 관리주체는 국토교통부장관이며, 주택도시보증공사가 운용 및 관리에 관한 사무 전담기관으로의 역할을 수행
 - 주택도시보증공사는 위탁받은 사무의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 금융기관 등에게 재위탁할 수 있음
 - 국토교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우 운용 및 관리에 관한 사무의 일부를 금융기관 등에게 직접 위탁할 수 있음
- ② 한국토지주택공사는 도시계정의 운영과정에서 일부 별도 역할을 수행
 - 사업인정심사
 - 도시재생법에 의한 경제기반형 활성화계획으로 수행하는 도시재생사업 중 출자, 투자, 융자가 필요한 사업, 주택도시기금 운용 및 관리규정의 시행세칙으로 정하는 사업이 금융지원 심사대상으로 선정되기 위해서는 한국토지주택공사의 사업인정심사를 거쳐야 함

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

중앙정부 기금(주택도시기금)

주택계정의 조성재원은 국민주택채권, 청약저축 등에 의존(부채성)

도시계정은 주택계정 전입금 등에 의존(고유자원 문제)

주택도시기금 조성재원과 용도

	조성자원	용도
주택계정	국민주택채권	임대주택건설자금
	청약저축	분양주택건설자금
	자체자원	주택구입자금
		주택전세자금
		주택개량자금
	일반회계, 복권기금 등 전입금	임대주택출자, 경상보조 등
도시계정	주택계정 전입금, 차입금	도시재생사업자금
	자체자원	경제기반형
		근린재생형
	지역발전특별회계 등 전입금, 차입금	

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

중앙정부 기금(주택도시기금)

2017년 운용규모는 약 21조2천억원(전년 대비 9.5%증가), 조성규모는 68.6조원

이중 주택계정은 21조 1천2백억원(주택 구입·전세자금, 임대주택 용자·출자, 주거복지 등)

도시계정은 도시재생활성화 지원에 650억원 규모

도시재생 뉴딜 정책 추진 등 기금운용 정책환경 변화로 기존보다 지원 확대

주택도시기금 규모와 운용예산 추이

		2016	2017
주택계정	주택계정 계	192,495	210,577
	임대주택지원(출자)	25,158	34,412
	임대주택지원(용자)	40,536	52,012
	분양주택등 지원(용자)	5,079	5,219
	구입전세자금지원(용자)	94,503	92,674
	기타지출	27,185	26,250
	기금운영비(주택계정)	7	10
도시계정	도시계정 계	401	651
	도시재생지원(출자)	100	100
	도시재생지원(용자)	271	550
	재정비축진사업(용자)	30	-
	기금운영비(도시계정)	-	1

출처: 각 연도 국토교통부 예산 및 기금 개요(국토부)

2. 도시재생 공공재원과 주택도시기금 현황

지방정부 기금의 기능 : 자원, 조성규모 면에서 극히 일부 지자체에 국한

도정법상 도시주거환경정비기금, 도축법 특별회계, 도시재생특별법상 특별회계 등
지방기금 재원은 한정되어 있음(재산세, 개발부담금, 재건축부담금 등), 그러나 지원은 분산
지방재정 수입은 지방세 수입 40.5% 크게 의존(지방교부세, 국고보조금 등 의존재원 44.3%)
일부 특광역시 제외하면 지방기금 실질적 적립이나 운용 불가

구분	도시주거환경정비기금	재정비축진특별회계	도시재생특별회계
설치근거	도정법 제82조	도축법 제24조	도시재생법 제28조
설치목적	정비사업 원활한 수행	촉진사업 기반시설 설치지원 등	도시재생활성화, 사업촉진과 지원 등
주체	기본계획을 수립하거나 승인하는 특별 시장·광역시장·도지사 또는 시장	시·도지사 또는 시·군·구청장	시장·군수(전략계획수립권자) 또는 도지사(필요한 경우)
구분	의무	임의	임의
조성재원	·재산세의 10%이상 ·개발부담금중 지자체 귀속분 일부 ·재건축부담금 중 지자체 귀속분 일부 ·정비구역안 국공유지 매각대금 일부 ·주택재건축 용적률완화로 공급된 재 건축소형주택의 임대보증금 및 임대료 ·그 밖에 시·도조례가 정하는 재원	·일반회계로부터의 전입금 ·정부의 보조금 ·재건축부담금 중 지자체 귀속분 ·시·도 귀속 과밀부담금 ·재산세 중 지자체 조례 정한비율 ·차입금 ·융자회수금, 이자수익금 등	·재산세 중 일정비율 ·시·도 귀속 개발부담금, 재건축부담금 ·수도권정비계획법상 시도 귀속 과밀부 담금 ·일반회계로부터의 전입금 ·정부 보조금 ·차입금, 융자회수금, 이자수익금 등

03

도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

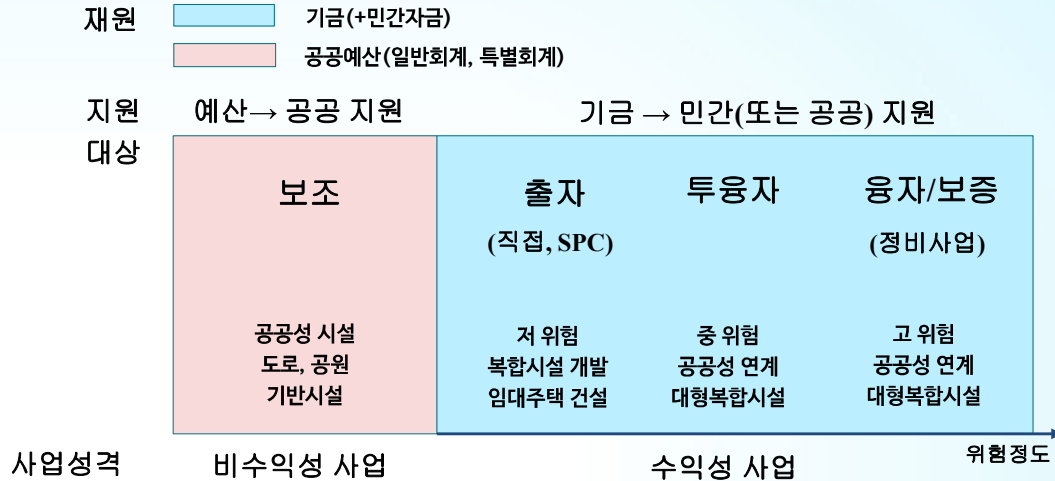
3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

도시재생사업 재원의 특성 : 기금은 민간에 대한 다양한 간접지원 가능

예산의 직접지원(보조)은 미집행, 도덕적 해이 문제 → 경직됨, 민간 지원보다 지자체의 개별사업 중심

기금 : 지원대상을 민간으로 확대하여 출자, 투융자, 보증 등 다양한 지원 방식

수익성 정도(높음, 낮음, 없음), 리스크 정도(높음, 낮음), 상환가능 여부(가능, 불가)

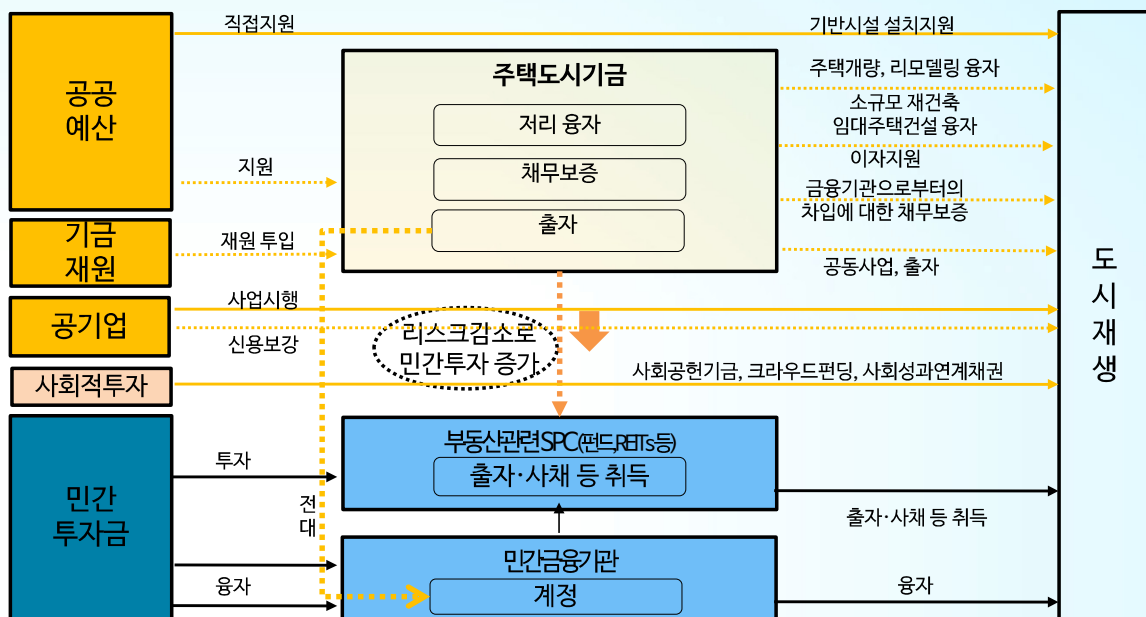


출처 : 이재우(2017.6) 도시재생활성화를 위한 공공기금의 역할, 한국도시재생학회·서울주택도시공사 정책토론회 발표자료

3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

기금의 다양한 금융지원과 신용보강 : 민간주체 육성, 민간자금 조달 확대

공공기금은 도시재생 추진과정의 다양한 민간주체가 필요로 하는 자금조달에 직간접적 지원
도시재생사업의 불확실성을 완화하여 민간참여와 육성, 자금조달을 촉진, 사업활성화에 기여



출처 : 이재우(2017.6) 도시재생정책의 효율적 실행을 위한 공공재원 운용방안, 한국도시재생학회 정책세미나

3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

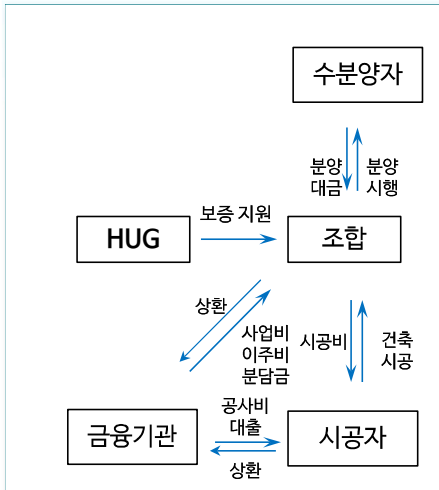
노후주택 정비 : 용자, 보증 등

소규모 정비사업(자율주택정비, 가로주택정비, 소규모 재건축)

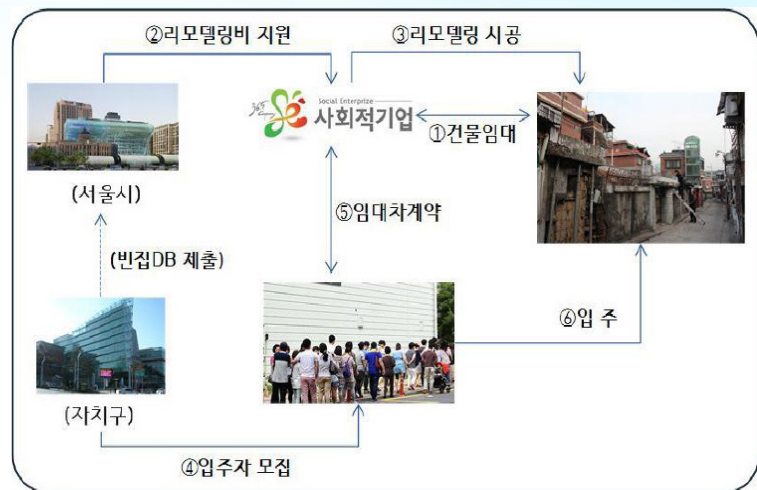
→ 민간사업자 초기자금, 사업비 용자와 보증

집수리, 빈집 정비 임대사업을 담당할 사회적기업, 마을기업 초기 지원자금

소규모 주거지정비(가로주택정비)



소규모 주거지정비(빈집 정비 임대)



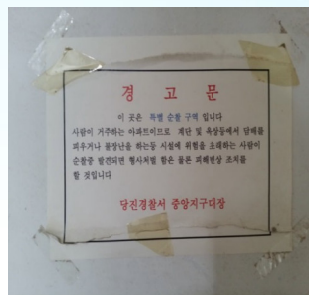
출처 : 이재우 (2017.6) 도시재생정책의 효율적 실행을 위한 공공재원 운용방안, 한국도시재생학회 정책세미나

3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

저층주거지 소규모 정비사업 : 소유자, 사업자 지원

중소규모 건설사, 소규모 임대개발 사업자

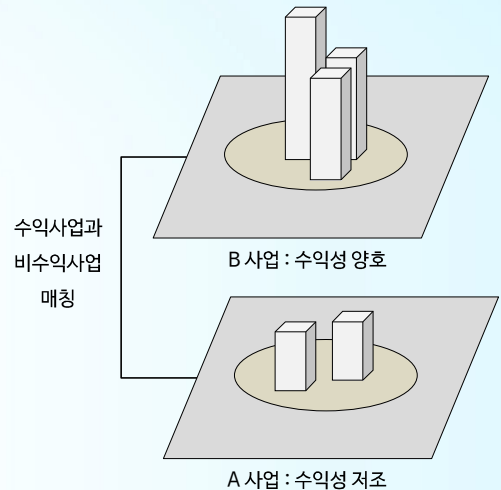
사업비(건축공사비, 이주비), 가구분담금 등에 대한 자금수요



3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

사업성 부족하나 재난위험 등 사업추진 필요지역 : 기금지원과 공기업을 통한 사업구조개선

사업구조 개선(공동사업시행, 공공주택사업 전환 추진 등)과 지원 강화를 통한 사업추진
일반분양분 선매입, 임대주택건설 자금, 영세 거주자, 세입자 이주와 정착에 지원에 자금 소요



3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

사업성 부족하나 재난위험 등 사업추진 필요지역 : 공기업 참여여건 조성

사업구조 개선(공동사업시행, 공공주택사업 전환 추진 등)과 지원 강화를 통한 사업추진
민간 정비사업에 공공재정(일반예산) 지원은 어려운 현실
일반분양분 선매입, 임대주택건설 자금, 영세 거주자, 세입자 이주와 정착에 지원에 자금 소요

서울 성북구 정릉 스카이 아파트(철거 전)



출처 : 헤럴드경제 (<http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20160913000057>)

3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

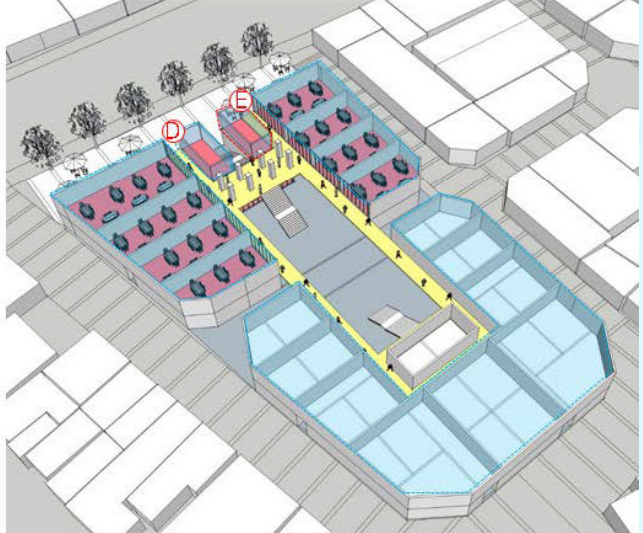
◎ 1층 활용방안

- A : 코워킹 스페이스 카페로 젊은 사람들의 유입을 도모, 창업지원 교육공간
- B : 중정을 중심으로 입면정비, 평화시장 상인들의 자발적인 환경개선 유도
- C : 대학 동아리 연계 다양한 이벤트 공연



◎ 2층 활용방안

- D : 청년창업지원공간, 전통시장내 빈점포를 청년상인에게 임대하여 창업유도, 청년실업 해소 및 전통시장 활기를 건인
- E : 뷰티카페 조성(대학연계), 주민 대상의 메이크업, 헤어스타일링 서비스 제공



3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

쇠퇴상권 특화거리 조성 : 개별 상가 입면정비, 경관개선 자금수요

구도심과 주거지 근린상권에서의 경관개선과 점포 리모델링을 통한 특화거리 조성 수요
입면정비 등 조화롭고 일관된 경관조성에 필요한 점포주 소요 자금 지원



INTERFACE TYPOLOGY 01
추천용도: 청과물, 꽃집, 약세사리 등



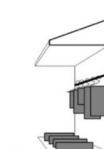
INTERFACE TYPOLOGY 02
추천용도: 미용실, 이발소, 서점 등



INTERFACE TYPOLOGY 03
추천용도: 식당(F&B, 마을카페, 음주)



INTERFACE TYPOLOGY 04
추천용도: 의류, 세탁소, 옷수선점 등



출처 : 김천 평화동 중심지형 도시재생활성화계획

3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

공공보조사업, 젠트리피케이션 예방책과 연계한 기금 지원

상권활성화 사업추진 지역에서 임차인 보호와 상생협약 연계한 자금지원(리모델링 비용 등)
임차 상인의 상가 매입비(장기 저리 융자, 보증 등), 시설비에 대한 융자, 이자 지원 등(지자체)



평화시장상가 도시재생사업 동의서

□ 토지의 표시

소재지	지번	지목	면적(m ²) 상·하	건축면적(m ²) 전·후	소유자(공동)	비고
김천시 평화동	289-1	대지	1,005	1,389.43	주 소	상권발전, 상생협약
	289-2	대지	4,886.4	2,778.89	주 소	상권발전, 상생협약

□ 건축물의 표시(건축물관리대장상)

소재지	층수	구조	종도	면적(m ²)	주 소	비고
김천시 평화동	2층	철근콘크리트	시장	475.96	주 소	상권발전, 상생협약
	2층	철근콘크리트	시장	427.59	주 소	상권발전, 상생협약
	2층	철근콘크리트	시장	299.2	주 소	상권발전, 상생협약
	2층	철근콘크리트	시장	187.08	주 소	상권발전, 상생협약

본건축물: 바깥장

위 토지의 토지와 건축물(평화시장상가 2층)에 대하여 김천시가 시행하는 도시재생사업
화사업에 아래 조건으로 사업시행에 동의합니다.

1. 2년 임대료를 무료로 하고 사용권을 김천시에 위임한다.
2. 김천시는 도시재생사업추진을 위한 목적으로 제3자에게 임대할 수 있다.
3. 건축물 리모델링사업 내용/개축변경에 대하여 김천시에 위임하고 이의를 제기하지 않는다.
4. 무료임대기간 일차간 점유시점으로 한다.

2015. 4. 8.

사단법인 평화시장면역회장 주 소 김천시장 귀하
장 명 : 김천시장 귀하
전화번호: 010-3823-0289

김천시장 귀하

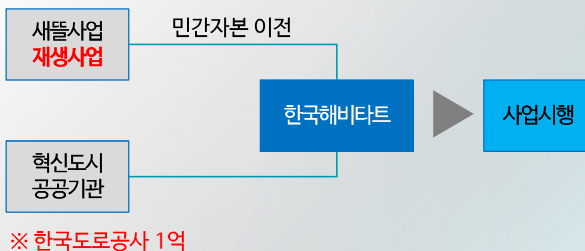
3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

도시재생사업 추진 지역 내 집수리 : 소유자 주택개량 자금

근린재생형 도시재생사업, 새마을사업지 등 저층 주거지 주택노후화
집수리, 리모델링 필요성 불구 고령 저소득 계층의 자부담 여력 등 부족(국비지원과 자부담 보조 사례)
자부담 거부감을 최소화하여 주거지 전반의 노후주택 개선효과 이끌 수 있는 금융지원 필요



- 2016. 9 : 관계기관 실무 협의
[김천시, 한국도로공사, 해비타트]
※ 후원금의 기부금비용 처리 위한 협약체결 협의
- 2016. 10 : 주택정비사업 관계기관 협약체결
- 2017. 2 ~ : 집수리 희망 수요조사
- 2017. 4 ~ : 대상 선정 위한 기초현황조사
- 2017. 6 ~ : 집수리선정위원회 지원대상 기준 확정



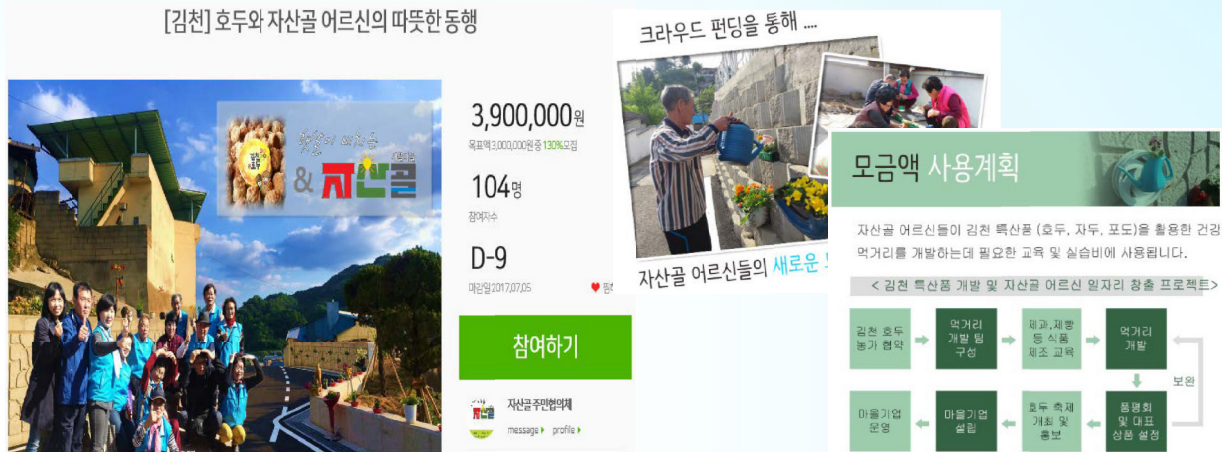
출처 : 이재우(2017.6) 도시재생정책의 효율적 실행을 위한 공공재원 운영방안, 한국도시재생학회-한국도주택공사 정책세미나 발표자료

3. 도시재생사업 추진을 위한 공공기금 활용 방안

사회적 기업 등 : 대상특성 고려한 별도 자금지원과 자금조달 위한 신용보강

지속가능한 도시재생을 위해 사회적 기업, 마을기업, 협동조합 등 사회적 경제주체 육성 필요
초기 사업기획, 주체 역량강화 교육과 실습 비용 등 소요뿐만 아니라 사업초기 단계 자금수요 큼
마을기업, 사회적 경제조직의 창업시 점포 임차(보증금) 및 인테리어 비용 등 자금수요
기업신용, 담보력 부족하고 사업성 불확실하여 금융기관으로부터의 자금 확보 어려움

[김천] 호두와 자산골 어르신들의 따뜻한동행



3,900,000원
목표액 3,000,000원 중 130%모집

104명
참여자수

D-9
마감일 2017.07.05

참여하기

자산골주민협약체
message profile

크라우드 펀딩을 통해

자산골 어르신들의 새로운!

모금액 사용계획

자산골 어르신들이 김천 특산물 (호두, 자두, 포도)을 활용한 건강 먹거리를 개발하는데 필요한 교육 및 실습비에 사용됩니다.

< 김천 특산물 개발 및 자산골 일자리 창출 프로젝트 >

```

    graph LR
      A[김천 호두 농가 협약] --> B[먹거리 개발 팀 구성]
      B --> C[재료, 재방 등 식용 폐조 고액]
      C --> D[먹거리 개발]
      D --> E[보완]
      E --> F[마을기업 운영]
      F --> G[마을기업 설립]
      G --> H[호두 특재 가공 및 홍보]
      H --> I[동행회 및 대표 상문 설립]
      I --> D
  
```

출처 : <https://www.ohmycompany.com/project/prjView.php?seq=1489#>

출처 : 이재우(2017.6) 도시재생정책의 효율적 실행을 위한 공공재원 운영방안, 한국도시재생학회·한국토지주택공사 정책세미나 발표자료

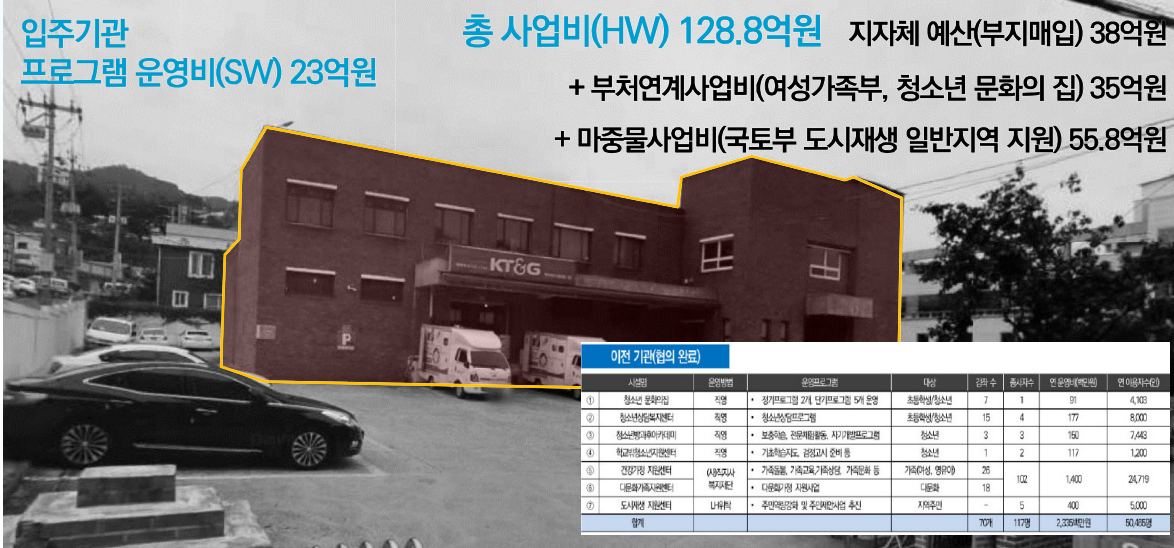
4. 맺음말

공공기금 지원도 채권보전책 고려되는 현실 여건 **부채성 기금 성격의 주택도시기금**
 기금 출자는 회수 가능한 매우 보수적인 조건에서 지원
 기존의 가용 공공재원 연계를 통한 효율성, 사업여건 개선 노력 중요

가용 공공재원의 연계(김천)

입주기관
프로그램 운영비(SW) 23억원

총 사업비(HW) 128.8억원 지자체 예산(부지매입) 38억원
 + 부처연계사업비(여성가족부, 청소년 문화의 집) 35억원
 + 마중물사업비(국토부 도시재생 일반지역 지원) 55.8억원



구분	사업명	연계방안	연계비(억원)	연계비(백만원)	연계비(백만원)	연계비(백만원)	
①	청년 문화사업	직영	청년문화사업 2개, 청년문화사업 5개 운영	청년문화사업 2개	7	1	7
②	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	15	4	177
③	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	3	3	150
④	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	1	2	117
⑤	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	25	102	1,400
⑥	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	18	18	24,719
⑦	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	-	5	400
⑧	청년창업지원사업	직영	청년창업지원사업 2개, 청년창업지원사업 5개 운영	청년창업지원사업 2개	-	5	400
합계					70개	117명	2,350백만원

출처: 이재우(2017.6) 도시재생정책의 효율적 실행을 위한 공공재원 운영방안, 한국도시재생학회·한국토지주택공사 정책세미나 발표자료

4. 맺음말

공유지, 유휴공간 활용 연계 (김천 중심지형 도시재생사업)

원도심 상권 내 주차장 부족으로 자가용 이용 쇼핑 불편, 상권활성화 제약

유동인구 밀집하는 철도역의 철도연접부지에 주차장 조성

무상제공되는 부지에 주차장 조성비만 투입하여 도시재생사업비 부담 완화

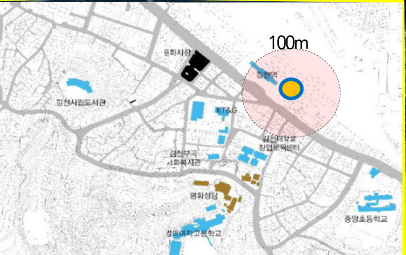
공공재정 외 국공유지 자산을 도시재생사업 재원으로 활용

가용 공공자산의 연계(김천)



철도부지 활용 95면 확보

한국철도공사와 협약체결 → 부지무상제공
 마중물예산으로 주차장 조성
 역전 원도심 상가이용객 위해 30분 무료주차 제공



100m

출처: 이재우(2017.6) 도시재생정책의 효율적 실행을 위한 공공재원 운영방안, 한국도시재생학회·한국토지주택공사 정책세미나 발표자료

4. 맺음말

민간참여 주체들의 기금활용 여건 : 공공예산 효율적 연계 활용 필요

		마중물 사업 + 지자체·부처 사업				
단계별 사업추진계획		2016년	2017년	2018년	2019년	2020년
문화복지 허브조성사업			문화복지 허브조성_ 복합문화센터 + 이벤트 광장			
	부지 매입			청소년문화의집 조성		
커뮤니티 거점조성사업	평화육교 선형개량		김천역 광장 조성			
				돌래길 문화휴식거점 조성		
				노인복지거점 조성	주민여가문화거점 조성	행복주택 조성
전통시장 매력 공간화사업	골목시장 육성사업	청년상인 창업육성	평화시장 청장년 친화거점 조성			
			평화시장 상업문화거리 조성			
원도심 접근성 개선 및 쇼핑거리 조성사업		김천로 전선지중화사업				
			김천로 보행친화 쇼핑거리 조성/ 골목길 특화거리 조성			
	김천역 거점 주차장 조성			상업지거점주차장		
살고 싶은 우리동네사업		주민활동거점 조성				
	평화남산동 주민센터 및 주차장 조성		우리동네 가꾸기 사업/ 집수리			
안전하고 쾌적한생 활거리 조성사업	유해환경개선사업	안전한 지역사회만들기사업		안전마을 만들기		
	국토환경디자인사업	이면도로 확포장	마을보행로 조성/ 거점공원 조성/ 거점주차장 조성사업			
총괄사업비 (1,070억원)	000 억원	00 억원	000 억원	000 억원	000 억원	
마중물사업비 (200억원)	0 억원	00 억원	00 억원	00 억원	0 억원	
지자체·부처사업 (870억원)	000 억원	00 억원	00 억원	00 억원	000 억원	

출처 : 김천 평화동 중심지형 도시재생활성화계획

감사합니다

[제2발표]

클라우드펀딩과 도시재생

임준홍 · 김지훈
(충남연구원)

[요약]

도시재생과 자원 그리고 크라우드펀딩

임준홍(충남연구원)

많은 사람들은 말한다. “도시재생은 너무 어렵다” 고. 그 이유는 도시재생의 기본적 성격을 이해하면 당연하다. 도시재생은 공간적으로는 장소 집약적이고, 내용적으로는 융·복합적이며, 절차적으로는 거버넌스이다. ‘우리는 왜 도시재생을 왜 지역에 하여야 하는가?’ 에 대한 공감대가 부족하다. 중앙부처와 시군부서는 상호 협력이 필요한 융·복합 사업을 추진해본 경험도 적다. 그리고 주민과 상인을 이해하고 설득하려는 인내심도 약하다.

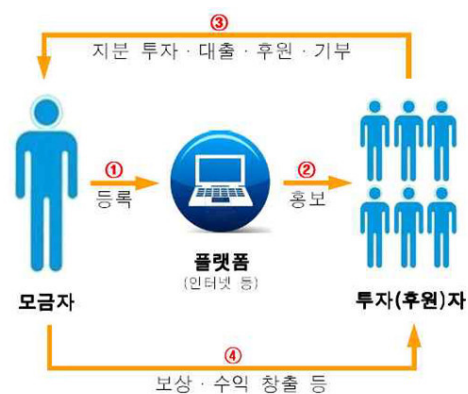
이러한 이유에서 도시재생이 어렵다고 말하면서 결국 마지막에는 돈이 없다, 재원이 부족하다고 결론짓는다. 과연 돈 때문일까? 도시재생의 기본적 성격을 이해하고 해결하려는 노력이 부족해서는 아닐까? 필자는 후자라고 생각한다.

하지만 본 글에서는 한정된 재원을 효과적으로 사용하여 도시재생의 성과를 높이고 확산하는 것이 필요하다는 관점에서 재원에 초점을 맞추었다. 첫째는 자원 확보, 둘째는 자원 분담, 셋째는 자원 집행 방법에 대해 작은 의견을 제시하고자 한다.

첫째, 자원확보 방법이다. 새정부의 도시재생을 말할 때, 가장 많이 언급되는 이야기는 연 10조 (5년간 50조)라는 사업예산이다. 정책자금 2조, 주택도시기금 5조, 공사 3조이다. 5조의 주택도시기금을 활용하기 위해 HUG는 다양한 아이디어를 뽑아내고 있고, 도시재생을 한 번도 경험하지 못한 지방의 작은 도시공사도 도시재생사업을 발굴하고 있다. 그것도 다름 아닌 많은 사람들이 사업성 약하다는 도시재생사업 발굴을 위해서이다.

이에, 자원확보 방법의 새로운 시도도 필요하다. 그 방법의 하나로 크라우드펀딩에 의한 도시

재생 자금 확보를 제안한다. 크라우드펀딩은 <그림 1>에서 보는 바와 같이 시민, 기업, 정부 누구나 지역을 살릴 수 있는 반짝이는 도시재생 아이디어를 제안하면 이를 공감하는 누구나 돈과 현물, 재능을 통해 자원확보에 참여하고, 그 성과를 나누는 것이다. 크라우드 펀딩의 유형은 다양하며¹⁾, 누군가는 이러한 도시재생에서의 크라우드펀딩을 ‘작은 참여가 가져온 놀라운 경험’ 이라고 말한다.

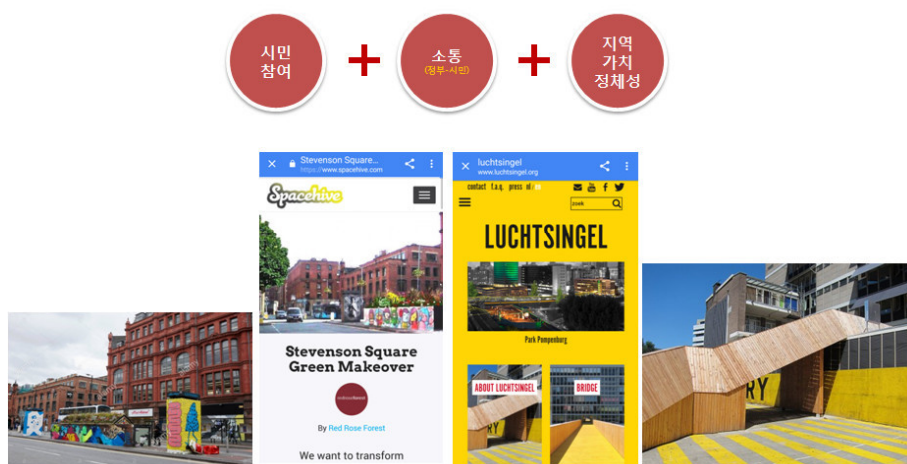


* KB 경영연구소(김영도·이시연(2012) 제안용

<그림 1> 크라우드펀딩의 흐름

1) 크라우드 펀딩의 유형에는 기부(후원)형, 보상형, 대출형, 지분형 등이 있으며, 최근에는 이들 유형이 조합-융복합화 한 하이브리드형도 있다.

아이디어와 시민참여에 기반한 크라우드펀딩 방식의 재원 확보야 말로 도시재생의 성격에 가장 적합한 재원 확보 방법이다. 이를 위해서는 ‘SNS 기반의 도시재생 크라우드펀딩 플랫폼’이 필요하며, 지속적 운영을 위해서는 국가 또는 지방정부 차원의 기본적 ‘펀드’가 필요하다. 이는 매년 정책자금 2조를 활용하면 될 것이다. 그리고 수익성 등 도시재생사업의 특성에 따라 다양한 크라우드펀딩을 활용하면 좋을 것이다. 실현가능성에 대해 너무 걱정하지 않아도 된다. 영국, 네덜란드 등에서 이미 검증받았기 때문에 도전과 실천의 문제로 넘어 갔다.



<그림 2> 크라우드펀딩 사례(왼쪽: Stevenson Square, 오른쪽: 네덜란드 Luchtsingel)

둘째, 지금까지 도시재생 사업자금은 중앙정부 반, 지방정부 반으로 이루어졌다. 자치단체의 50억 사업비는 큰 부담이다. 그렇다고 하지 않을 수도 없다. ‘우리 도시에 도시재생이 정말 필요한가? 필요하다면 어느 지역인가? 진정 어떤 사업인가?’에 대한 충분한 고민 없이, 마중물 사업이라는 이름으로 자치단체 재원 50억을 마련한다.

현재 운용되는 중앙과 지방의 매칭펀드 등 운영방식에 있어 변화가 필요하다. 단계별·내용별로 차별화해야 한다. 예를 들어 첫 단계인 도시를 명확히 진단하고 도시재생계획을 수립하는 계획수립비는 계획수립을 원하는 도시 모두에게 100% 중앙이 부담하여야 한다. 자치단체가 돈이 없기 때문이기도 하지만 지방도시의 쇠퇴는 대도시와 수도권성장의 결과물이기 때문이다.

역량강화를 포함한 도시재생센터의 운영비도 100% 부담하여야 한다. 자치단체가 도시재생역량이 없다고만 할 것이 아니라 도시재생센터를 중심으로 재생 역량부터 키워야 한다.

지역사회의 고민 끝에 자치단체가 제안한 사업에 대해서는 자치단체의 재정력과 재생사업 성격에 따라 50%~100%까지 차등 지원하여야 한다. 이렇게 하면 행정은 머리가 아프고, 형평성 문제, 특혜 문제가 걱정되겠지만 차근차근 변해야 한다.

셋째, 재원 집행방법을 대폭 수정하여야 한다. 그 방법은 ‘포괄보조금 제도’의 성격과 역할을

100% 적용하면 된다. 무늬만 포괄보조금 제도가 아니라 진정한 포괄보조금 제도 방식을 운영하면 된다. 도시재생은 융복합 사업이고 주민 참여가 중요하기 때문에 진행하면서 발생하는 다양한 문제를 탄력적으로 운용할 수 있는 사업비 집행이 가능해야 한다.

지역발전에 진정 중요한 사업이 있으면 진행과정에서 사업항목도 변경하고, 개별 사업 간 사업비도 탄력적으로 조정할 수 있어야 한다. 경우에 따라 긴 기간이 소요되는 도시재생사업이 발생할 경우 연도별 사업비를 이월할 수 있어야 한다. 이 역시 행정처리 어려움, 감사 등으로 힘들겠지만 제도를 바꾸고 시도하여야 한다.

끝으로 한정된 재원으로 도시재생사업의 효과를 높이고, 그 성과를 확산하기 위해서는 도시재생사업의 선정기준이 중요하다. 전술한 바와 같이 “ ‘장소중심적 재생사업’ , ‘융복합 재생사업’ , ‘주민참여적 재생사업’ 인가?” 가 산업선정의 기준이 되어야 한다. “6개 유형, 15개 모델” 이 중요한 것이 아니라 제안 사업들이 ‘진정한 도시재생사업인가? 도시재생에 효과가 있는가?’ 가 우선되어야 한다.

사업 선정은 국가가 아닌 광역정부가 하여야 한다. 지역문제를 가장 잘 알고 있기 때문이다. 몇몇 전문가 중심의 중앙정부 주도의 도시재생 사업선정 결과는 지역문제 해결에 진정 도움이 되기보다는 사업의 겉모습에 선정여부가 좌우되기도 하고, 모든 도시의 도시재생사업을 획일화시키고 있다.

지금까지의 도시재생정책은 “가장 지역적인 문제를 가장 중앙의 시각에서 추진하였다” 고 생각한다. 하지만 새정부의 ‘도시재생 뉴딜정책’ , ‘도시재생 2.0’ 은 지금의 경험과 반성을 바탕으로 지역이 중심이 된 진정한 도시재생정책이 되길 기대한다. 그리고 새정부가 말하는 ‘연방정부 수준의 지방분권’ 의 혁신사례가 되길 바란다.

크라우드펀딩과 도시재생

2017. 7.

임준홍·김지훈

순 서

Crowdfunding이란?

Crowdfunding과 도시재생

도시재생 적용 사례

Stevenson Square Makeover
Luchtsingel

시사점

Crowdfunding이란 ?

Crowdfunding이란

Crowdfunding과 도시재생

도시재생 적용사례

시사점



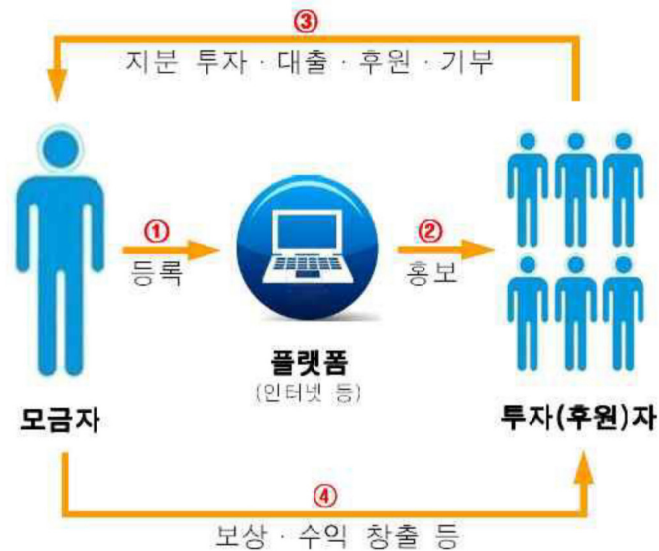
Crowdfunding이란? Social Funding

소셜 네트워크 서비스를 이용해 소규모 후원이나
투자 등의 목적으로 인터넷(플랫폼)을 통해
다수의 개인들로부터 자금을 모으는 행위



* cjel.law.columbia.edu

Crowdfunding 흐름?



* KB 경영연구소(김영도·이시연(2012) 재인용

5

Spacehive

[영국 사례]

* Spacehive 홈페이지

(지역 장소를 더 좋게 만드는 프로젝트를 위한 펀딩 플랫폼(a funding platform))

[2012년~]

- Funding local projects differently

[정의 : 개인+정부/기업]

- 사람들, 협의회, 회사, 기금 모금자 들에게 기금을 준비하고, 다양한 프로젝트 아이디어와 연결
- 프로젝트 아이디어를 가진 사람들이 커뮤니티에서 지원을 구축 할 수 있는, "단일 포털 (a single portal) 제공"
 - : 실용적인 계획 지원
 - : 군중과 파트너로부터 동시에 자금 조달
 - : 영향력 공유
- 파트너 관계를 맺고 있는 협의회, 회사, 보조금회 사들은 좋아하는 프로젝트를 유치, 지원, 소개할 수 있는 강력한 수단(방법)



Spacehive
[영국 사례]

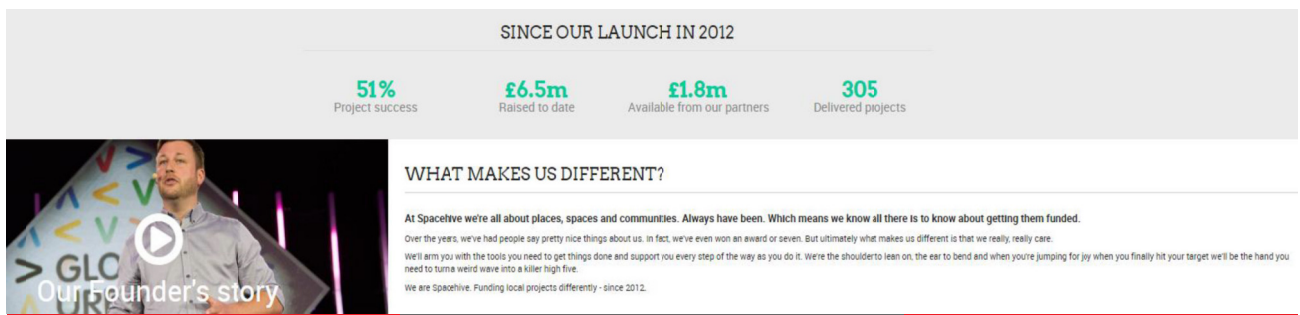
* Spacehive 홈페이지

[주요 역할]

- Spacehive안은 모든 장소, 공간, 커뮤니티에 관한 것
: **Always have been** (우리가 돈을 모으는 것에 대해 알 수 있는 모든 것을 안다는 것을 의미)
→ 시민참여를 통해 **공공자원에 대한 효율적이고 합리적인 의사결정 가능** → **신속성/투명성 확보**
- **개인투자자를 넘어서 정부와 기업도 주요 투자자로 설정하여 프로젝트를 통해 민간이 협력할 수 있는 연결 기회 제공**
: 소규모 개인(시민)+대규모 정부/기업 → **소액(시민의 도움)으로 예산이 부족 한 공공 프로젝트 진행**

[시사점]

- 시민과 정부/기업이 협력하는 크라우드 펀딩으로, 서로 취약점을 보완하는 시너지 효과
- 사회적, 경제적 취약한 지역에 **정부/기업이 협력**하는 크라우드 펀딩으로, 지역민들의 분위기 전환 기회

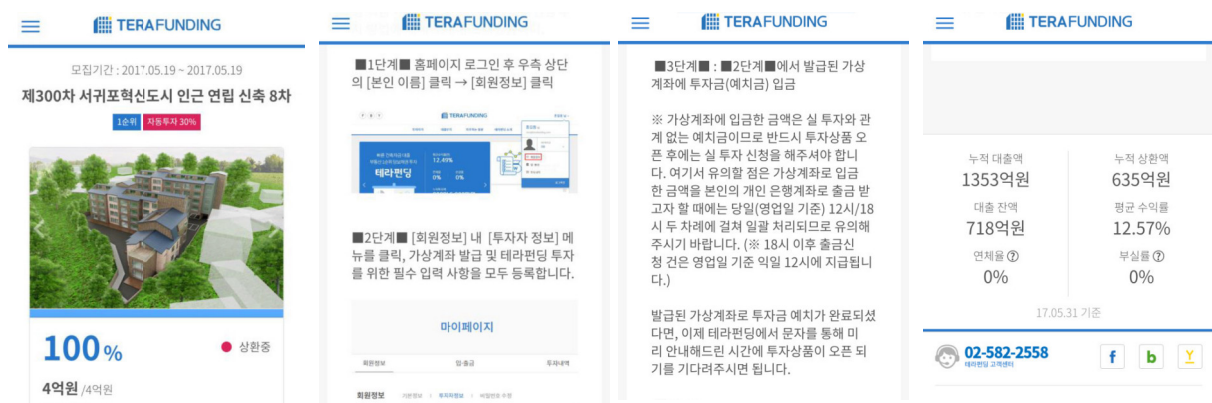


Crowdfunding 플랫폼

중간자 : 개발사업자와 크라우드 펀더들 연결

[역할]

- 개발사업자들로부터 지원서 수령(캠페인 생성)
- 성공적 자본조달을 위한 광고, 마케팅, 펀더 모집
- 펀더들의 위험감소 : 개발사업 참여자(펀더)에 대한 가이드라인





Spacehive
[영국 사례]

* Spacehive 홈페이지

*전체 1547개 프로젝트 중

아이디어 : 1113개 / 모금 중 : 126개 / 성공 : 308개

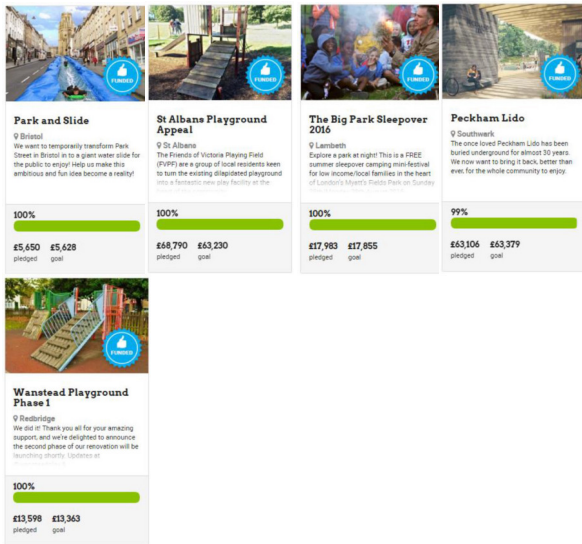
[* 2017년 7월 3일 기준]

[프로젝트 유형별 구분] *기준 : 성공 프로젝트들(308개) 중, 후원자가 높은 순, 유형별 상위 10% / 1개의 프로젝트가

[01. Sport & Play]

* 53개 중 5개

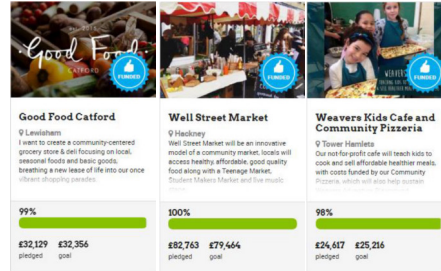
- 스포츠 문화 활동, 그리고 이들을 위한 거점 공간(이벤트 및 어린이 놀이터 등) 조성 등과 관련된 프로젝트



[02. Food & Farming]

* 29개 중 3개

- 음식을 주제로 한 공간 조성, 커뮤니티 프로그램 및 (도시)농업 및 텃밭 활용 등과 관련된 프로젝트



9



Spacehive
[영국 사례]

* Spacehive 홈페이지

*전체 1547개 프로젝트 중

아이디어 : 1113개 / 모금 중 : 126개 / 성공 : 308개

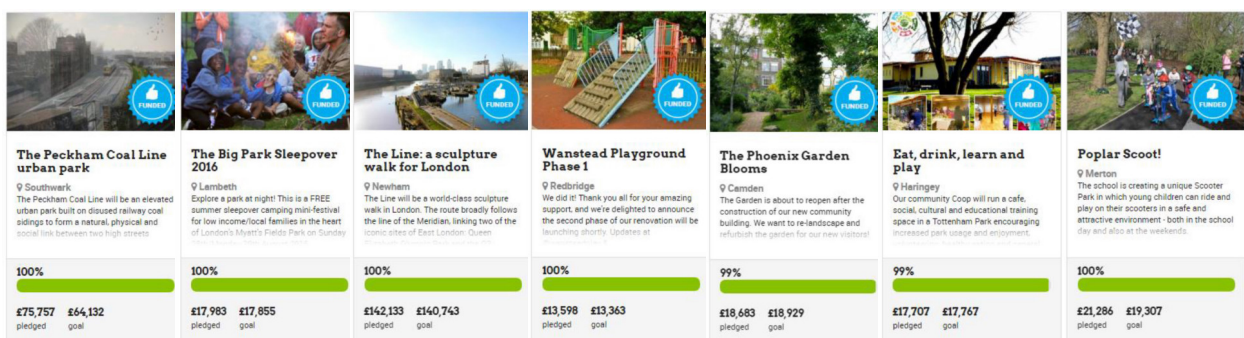
[* 2017년 7월 3일 기준]

[프로젝트 유형별 구분] *기준 : 성공 프로젝트들(308개) 중, 후원자가 높은 순, 유형별 상위 10%

[03. Parks & Gardens]

* 73개 중 7개

- 대규모 도시 공원(urban park)조성 부터 소규모 동네 정원 및 놀이터 조성 그 속에 이뤄지는 커뮤니티(카페, 펍 등) 거점 프로그램 등과 관련된 프로젝트



10



Spacehive
[영국 사례]

* Spacehive 홈페이지

*전체 1547개 프로젝트 중

아이디어 : 1113개 / 모금 중 : 126개 / 성공 : 308개

[* 2017년 7월 3일 기준]

[프로젝트 유형별 구분] *기준 : 성공 프로젝트들(308개) 중, 후원자가 높은 순, 유형별 상위 10%

[04. Arts & Culture]

* 142개 중 14개

- 예술과 문화를 메인 주제로 한 일회성 행사(전시, 체험 등)부터, 프로그램 활성화, 공간 및 거리 조성 등과 관련된 프로젝트

Park and Slide Q Bristol We want to temporarily transform Park Street in Bristol into a giant water slide for the public to enjoy! Help us make this ambitious and fun idea become a reality! 100% £5,650 pledged £5,628 goal	A new natural building for Orchard Barn Q Ringshall Orchard Barn needs more covered teaching space. It's time to build a new vernacular style craft room from local trees + earth. Developing deep green. 100% £7,362 pledged £7,350 goal	From Musician to Nutrition Q Manchester Help us put on a fantastic gig on 25th March at Rebellon, showcasing some of the best emerging Manc musical talent whilst helping us to raise funds in aid of 100% £367 pledged £335 goal	Shuffle Reinvents The Lodge Q Tower Hamlets The team from Shuffle Festival aims to bring to life the historic lodge in Tower Hamlets Cemetery Park (THCP) and build an exciting new heart for Mile End. 99% £57,527 pledged £57,817 goal	The Line: a sculpture walk for London Q Newham The Line will be a world class sculpture walk in London. The route broadly follows the line of the Meridian, linking two of the iconic sites of East London, Queen 100% £142,133 pledged £140,743 goal	Partisan Collective - DIY Space Q Manchester Creating a space for independent, DIY, cultural and political activities in Manchester. Partisan is a co-operative, democratically owned and managed by 99% £14,945 pledged £14,917 goal	York Arts Barge Q York Help us turn a barge into a unique arts and performance venue for York, a place for you and yours to enjoy music, art, dance and theatre or just a local ale or a couple and cake with us on the river! 99% £23,383 pledged £23,449 goal
Books, art and music for Forest Hill. Q Lewisham A fantastic space selling books & records to generate income for the community library scheme. A home for culture, art & the written word. Leaf & Groove will be a 99% £19,792 pledged £19,881 goal	Keep the Puppet Barge up and floating! Q City of Westminster You will help us to keep the barge and the puppets afloat! We will be able to continue presenting shows for children and adults in the London canal and River Thames. 100% £21,331 pledged £21,301 goal	Hello Hoxton High Street Q Hackney PEER makes the experience of great art part of daily life. We want to maximise our visibility from the street, to entice and welcome audiences to enjoy our 99% £44,657 pledged £44,791 goal	A New Creative Hub for Wood Street Q Walthamstow We want to unleash creativity in our streets & spaces. By building an artistic space for our community we will bring more fun and excitement to Walthamstow 100% £39,041 pledged £38,540 goal	The Eel Pie Island Museum Q Twickenham We are sitting on a wealth of fantastic musical history with a ready market of people waiting to see it. It's time to give people a reason other than rugby to come 98% £14,832 pledged £15,204 goal	Melting Pot @ London Sculpture Workshop Q Greenwich London Sculpture Workshop seeks to set up a community ceramics hub and foundry to upskill communities through material engagement and wider 100% £51,444 pledged £50,038 goal	Hull Folk and Maritime Festival Q Hull The Hull Folk and Maritime Festival is a vibrant weekend which offers a performance platform for local and regional acts, and the opportunity for the 100% £19,442 pledged £19,372 goal



Spacehive
[영국 사례]

* Spacehive 홈페이지

*전체 1547개 프로젝트 중

아이디어 : 1113개 / 모금 중 : 126개 / 성공 : 308개

[* 2017년 7월 3일 기준]

[프로젝트 유형별 구분] *기준 : 성공 프로젝트들(308개) 중, 후원자가 높은 순, 유형별 상위 10%

[05. Buildings]

* 88개 중 8개

- 대규모 단지부터 단일 건물까지 거점이 될 수 있는 다양한 공간 조성을 위한 H/W, S/W, 커뮤니티 프로그램 개발 등에 관련된 프로젝트

Good Food Catford Q Lewisham I want to create a community-centered grocery store & deli focusing on local, seasonal foods and basic goods, breathing a new lease of life into our once vibrant shopping parades. 99% £32,129 pledged £32,356 goal	A new natural building for Orchard Barn Q Ringshall Orchard Barn needs more covered teaching space. It's time to build a new vernacular style craft room from local trees + earth. Developing deep green. 100% £7,362 pledged £7,350 goal	Peckham Lido Q Southwark The once loved Peckham Lido has been buried underground for almost 30 years. We now want to bring it back, better than ever for the whole community to enjoy. 99% £63,106 pledged £63,379 goal	St Ann's Redevelopment Community Bid Q Haringey START is a Community Land Trust seeking to acquire and redevelop two-thirds of the St Ann's Hospital site. We want a community-led housing development, with secure, affordable, development 100% £24,215 pledged £24,196 goal
Save the Ancoats Dispensary Q Manchester We have 100 days to save the derelict Grade II listed Ancoats Dispensary from demolition to transform it into a fantastic hub for the community and creative 100% £368,334 pledged £368,283 goal	The Flyover Liverpool Q Liverpool We want to turn a concrete flyover into an amazing urban park for Liverpool - a vibrant place full of life, trees, shops, exhibitions & joy. Help us bring our vision to life! 100% £43,809 pledged £40,844 goal	Shuffle Reinvents The Lodge Q Tower Hamlets The team from Shuffle Festival aims to bring to life the historic lodge in Tower Hamlets Cemetery Park (THCP) and build an exciting new heart for Mile End. 99% £57,527 pledged £57,817 goal	Weavers Kids Cafe and Community Pizzeria Q Tower Hamlets Our not-for-profit cafe will teach kids to cook and sell affordable healthier meals, with costs funded by our Community Pizzeria, which will also help sustain 98% £24,617 pledged £25,216 goal



Spacehive
[영국 사례]

* Spacehive 홈페이지

*전체 1547개 프로젝트 중

아이디어 : 1113개 / 모금 중 : 126개 / 성공 : 308개

[* 2017년 7월 3일 기준]

[프로젝트 유형별 구분] *기준 : 성공 프로젝트들(308개) 중, 후원자가 높은 순, 유형별 상위 10%

[06. Streets & Infrastructure]

* 119개 중 12개

- 도시공원(Urban Park) 조성 부터 노상 마켓, 주거 단지 조성 등에 있어서 길 및 기반시설과 관련된 프로젝트

The Peckham Coal Line urban park Q Southwark The Peckham Coal Line will be an elevated urban park built on disused railway coal sidings to form a natural, physical and social link between two high streets 100% £75,757 pledged £64,132 goal	St Albans Playground Appeal Q St Albans The Friends of Victoria Playing Field (FVPF) are a group of local residents keen to turn the existing dilapidated playground into a fantastic new play facility at the heart of the community 100% £68,790 pledged £63,230 goal	Bringing fibre to Oakwood Grange Q Bealidon We found out on the 8th June that this broadband upgrade will now be fully funded by Superfast Essex. No pledges will be taken from backers accounts 89% £4,398 pledged £4,923 goal	From Musician to Nutrition Q Manchester Help us put on a fantastic gig on 25th March at Rebellion, showcasing some of the best emerging Manc musical talent whilst helping us to raise funds in aid of 100% £367 pledged £335 goal	The Flyover Liverpool Q Liverpool We want to turn a concrete flyover into an amazing urban park for Liverpool - a vibrant place full of life, trees, shops, exhibitions & joy. Help us bring our vision to life! 100% £63,809 pledged £40,864 goal	Well Street Market Q Hackney Well Street Market will be an innovative model of a community market, locals will access healthy, affordable, good quality food along with a Teenage Market, Student Makers Market and live music! 100% £82,763 pledged £79,464 goal
Real change- Night Shelter & Shower Room Q Bealidon The 'Real Change' campaign is raising funds for charities (Night Light Winter Shelter and Shower Room) who provide help and support to those people sleeping rough 100% £13,850 pledged £13,850 goal	A New Creative Hub for Wood Street Q Walthamstow We want to unleash creativity in our streets & spaces. By building an artistic space for our community, we will bring more fun and excitement to Walthamstow 100% £39,041 pledged £38,540 goal	Light Up Acomb This Christmas Q Acomb We want to bring some Festive Christmas Cheer to Acomb this Christmas, with the installation of Festoon style lighting in the main shopping areas. Please support us! 90% £5,970 pledged £6,633 goal	Perivale wood Centre (Project 21) Q Perivale Building a Straw Bale Education Centre in Perivale Wood to give children Londonwide the opportunity to understand and enjoy nature and The love of being 100% £161,012 pledged £160,828 goal	Build a bouldering room at Minehead EYE! Q Minehead We want to add a new and challenging bouldering room to our facilities, providing safe but adrenalin-inducing overhangs and complex shapes to develop skills and 100% £5,498 pledged £5,376 goal	Pinwheel Pavilion Q London The Pinwheel Pavilion is designed to engage the community and explore the potential energy that a single action triggers. 99% £38,510 pledged £38,760 goal

Crowdfunding과 도시재생



왜! Crowdfunding인가

부동산투자 : 자기자본 + 타자본
금융위기이후 : 자금조달 문제 → 새로운 자원조달 방식 필요



* 전통적 자원조달 방법
- 투자에 많은 (준비)기간 소요
- 투자 가용자원의 법적 한계



Crowdfunding 모델

1. 기부(후원)형 Crowdfunding : 보상없는(적은) 기부 : 문화, 예술 공익사업
2. 보상형 Crowdfunding : 특정제품 혹은 서비스에 대한 계약(높은 수준의 인식적 가치)
3. 대출형 Crowdfunding : 수익(대출이자율)
4. 지분형 Crowdfunding : 출자 및 지분취득 : 지분형 수익: 엔젤투자자와 유사 : 위험감수

하이브리드 Crowdfunding 모델

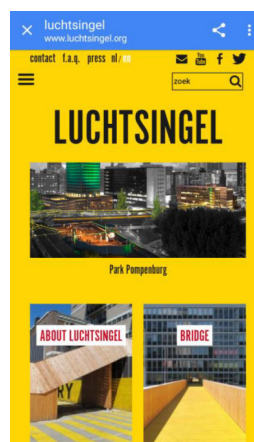
* 전재범(2017)

15



Crowdfunding과 도시디자인

정부재원부족(자원조달능력) : 국내외 투자감소-세수감소-지출증가 등
자원조달 어려움 : 주택가격하락-대출심사 강화 등
민간참여의 어려움



16

도시재생 적용사례

Crowdfunding이란

Crowdfunding과 도시재생

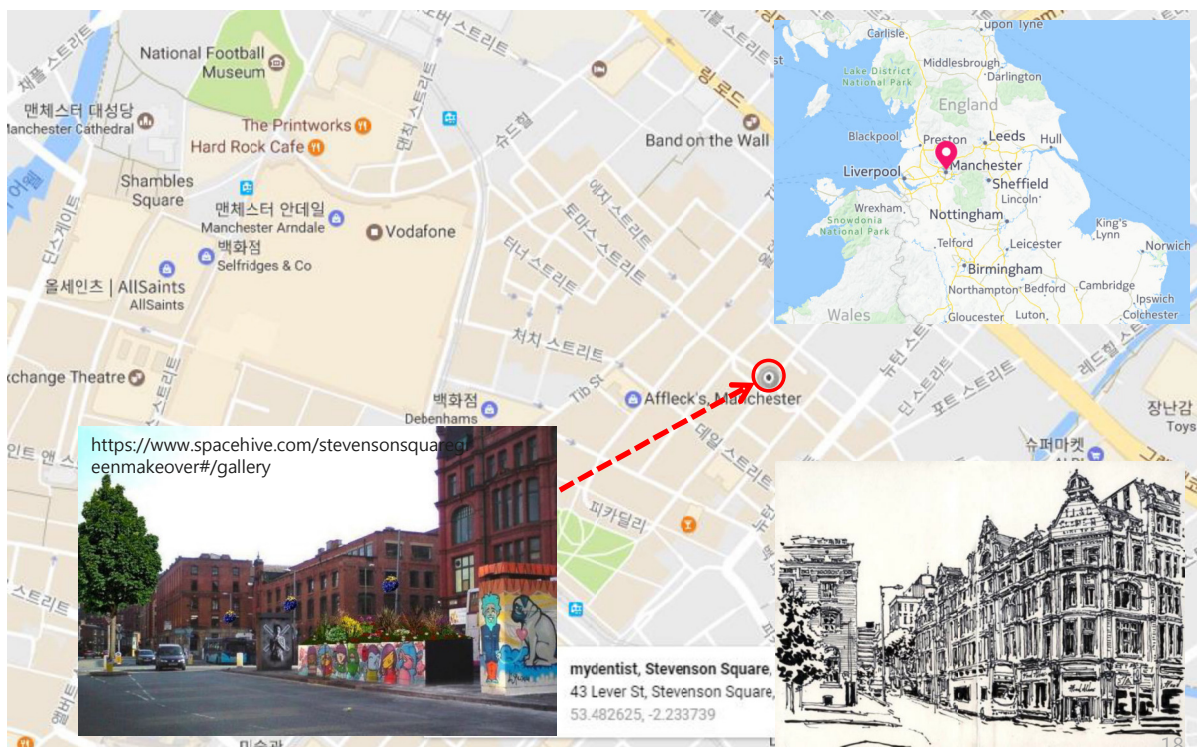
Stevenson Square
도시재생 적용사례

시사점



Stevenson Square Makeover

* Stevenson Square face book





Stevenson Square Makeover

* Stevenson Square face book

스티븐스 스퀘어 도시환경 정비사업(녹지대조성, 거리예술 등)
영국 맨체스터시 중심부

2013년 : 녹지부족, 광장 및 거리 황폐화

[사업내용]

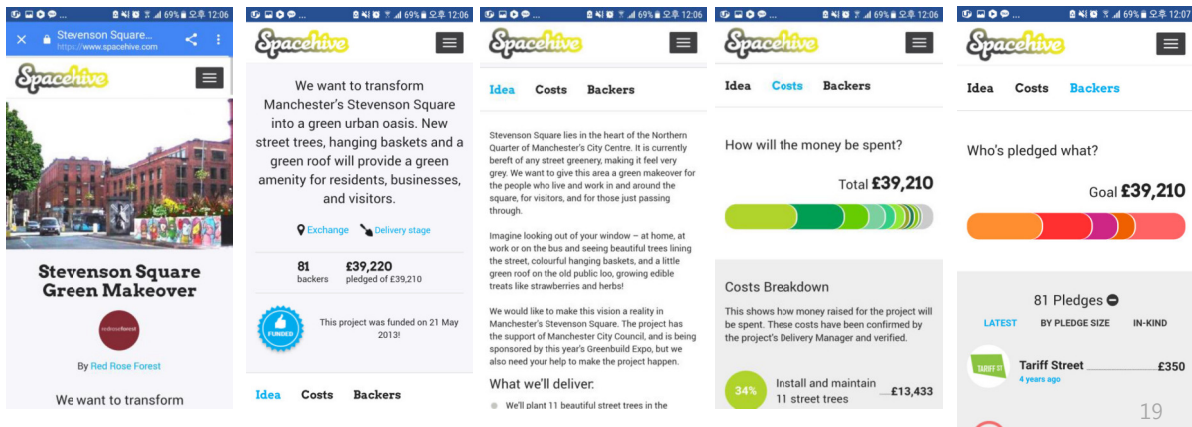
- 도로, 광장에 나무 11그루(과일나무, 식용허브 등)
- 14개 가로등 기등 : self irrigating이 가능한 꽃바구니 설치
- 방치된 화장실 리모델링 - 녹색지붕

[자본 조달] : 39,354파운드

- 후원 : 맨체스터시의회 + Green-build Expo + 재단 기부금 등

개발사업자
Red Rose Forest

플랫폼
Spacehive.com



Stevenson Square Makeover

street trees



* Stevenson Square face book



Stevenson Square Makeover

hanging baskets



* Stevenson Square face book



21



Stevenson Square Makeover

green roof

* Stevenson Square face book


<http://www.toms-travels.net/?p=22059>

22



Stevenson Square Makeover

* facebook

* Stevenson Square face book

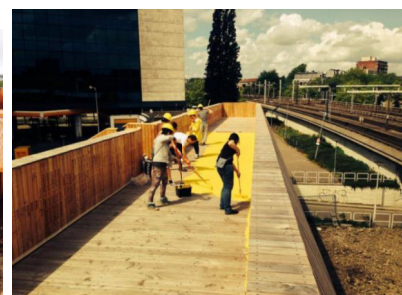
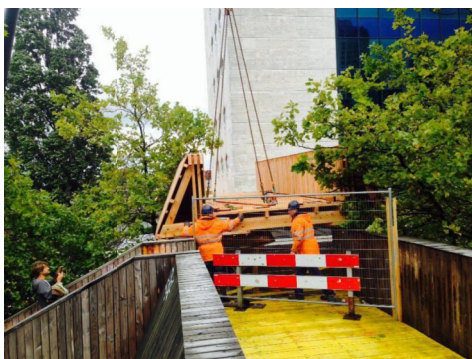
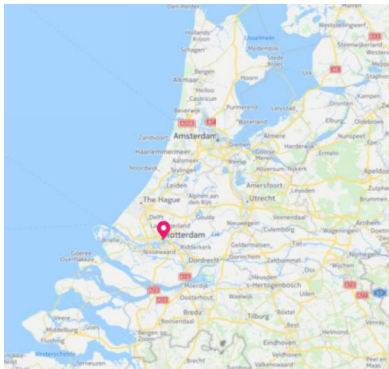


23



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



24



Luchtsingel

* luchtsingel.org/en/about-luchtsingel/the-idea/

* Luchtsingel Rotterdam face book

네덜란드 로테르담 시가지

과거 지역 변화가였으나 8차선 도로와 철길 등으로 보행이 어려워져 침체

로테르담시 발표 : 30년 계획

건축사무소 ZUS가 로테르담 건축비엔날레

'내가 만드는 로테르담 (I Make Rotterdam)' 프로젝트 제안

[펀딩] 목표액 10만 유로

- 3개월만에 1/3 달성 + 시 예산 400만달러

제안자
ZUS

시민 + 로테르담시



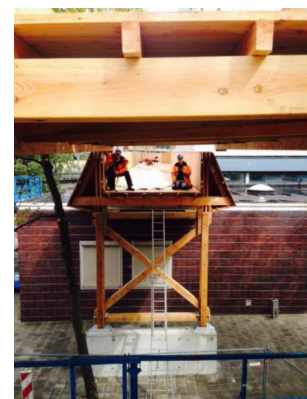
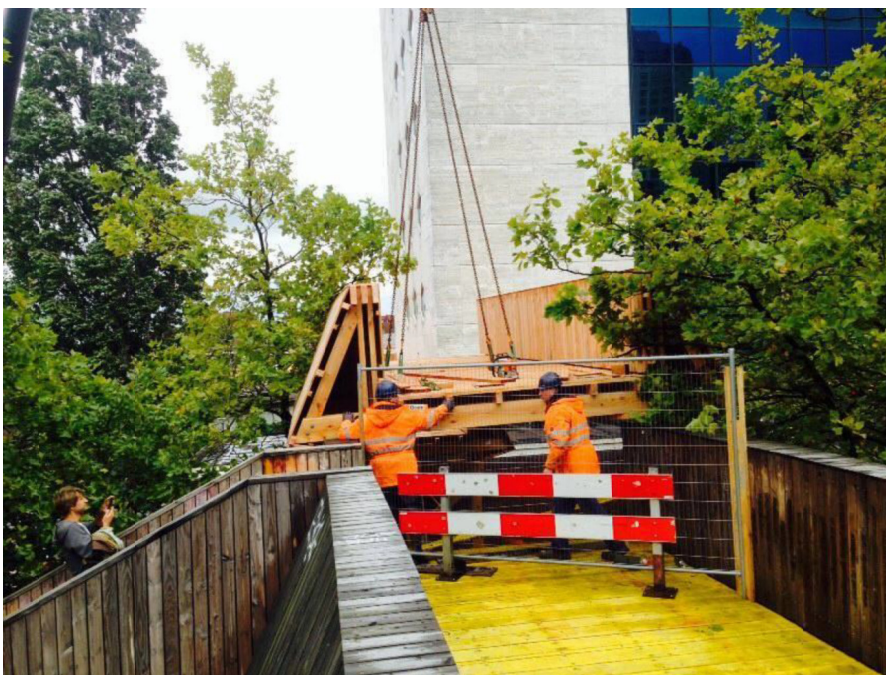
* 사진 : Archdaily - I Make Rotterdam

25



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book

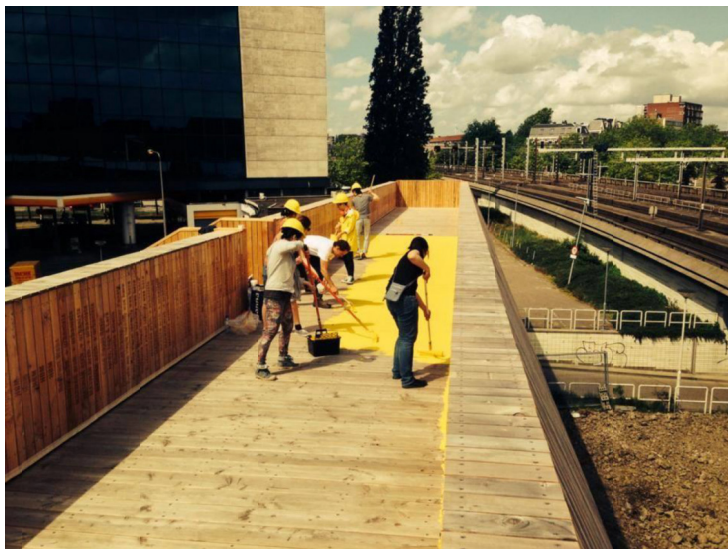


26



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



27



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



[동영상] <https://vimeo.com/49963764>

28



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



29



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face b



30



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book

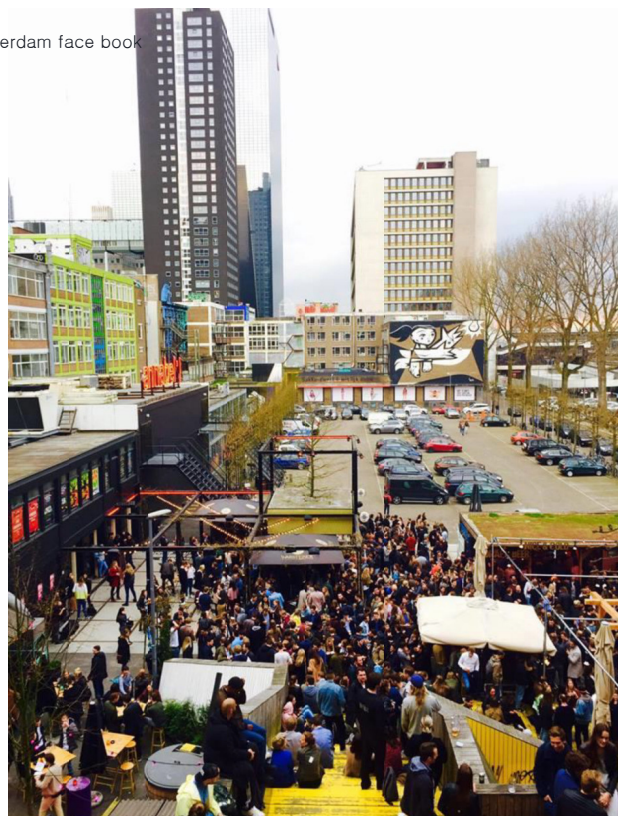
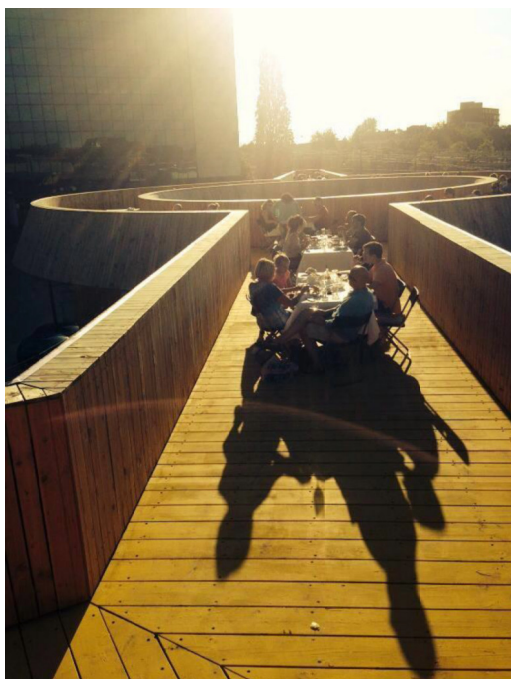


31



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book





Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book

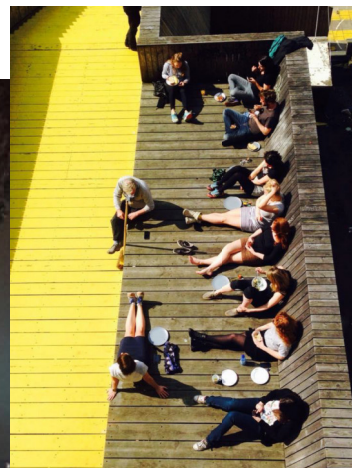


33



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book

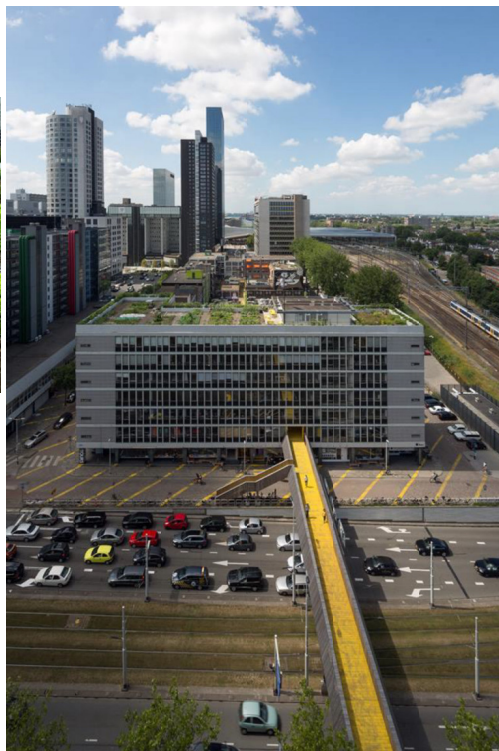


34



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book





Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book

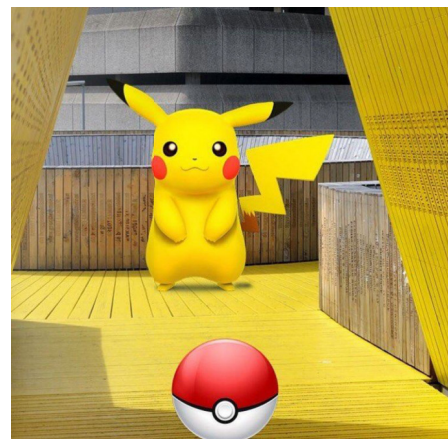


37



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



38



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



- 6월 20 SILENT SINGEL DISCO — START OM 22:00 — ... Luchtsingel Rotterdam
오후 10 UTC+02 토 · 참석자 585명 Netherlands Zuid-Holland 토테..
- 6월 20 Officiële Opening Luchtsingel | Urban Picnic | ... Luchtsingel Rotterdam
2015년 6월 20일 - 2015년 6월 21일 · 참석자 4,450명 Netherlands Zuid-Holland 토테..
- 9월 28 Opening Luchtsingel Infopoint - Fototentoonst... Luchtsingel Rotterdam
오후 5 UTC+02 일 · 참석자 54명 Netherlands Zuid-Holland 토테..

dak akker open dak Rotterdamse Daken dagen

rotterdam festivals 11 juni 12 juni 18 juni 19 juni

PROGRAMMA

Zaterdag 11 juni
V.a. 10.00 uur: Popup theehuis
V.a. 11.00 uur: Infodak met informatie over en aanbieders van groene daken en zonne-energie
11.00 uur: Rondleiding
13.00 uur: Dakconcert van Jacqueline Castro Ravello (Chili)
14.00 uur: Rondleiding
16.00 uur: Rondleiding

Zondag 12 juni
V.a. 10.00 uur: Popup theehuis
V.a. 11.00 uur: Infodak met informatie over en aanbieders van groene daken en zonne-energie
11.00 uur: Rondleiding
13.00 uur: Rondleiding
15.00 uur: Rondleiding

Zaterdag 18 juni
V.a. 11.00 uur: Popup theehuis
V.a. 11.00 uur: Infodak met informatie over en aanbieders van groene daken en zonne-energie
12.00 uur: Rondleiding
14.00 uur: Rondleiding
16.00 uur: Rondleiding

Zondag 19 juni
V.a. 11.00 uur: Popup theehuis
12.00 uur: Rondleiding
14.00 uur: Rondleiding
16.00 uur: Rondleiding

Koop tickets voor 11/12 juni via: www.rotterdamdaken.nl en www.verborgentuin.nl

www.dakakker.nl www.beesonline.nl

39



Luchtsingel

* Luchtsingel Rotterdam face book



ROTTERDAM: LUCHTSINGEL

UTRECHT: WATERTOREN

Een nieuwe hot... de gerenoveer... Rotsoord. In 2010... meente een priyva... dustriele erfgoed... men. Het plan var... reau Sluimers en V... het waterreservo... flexwerkplekken e... vergaderruimte w... 37 meter hoge to... horecapaviljoen... spectaculair uitzic... stad. Als voorproef... opening in august... tect Daan Bridie ee... locatie.

Zaterdag 20 juni... veloord 27, info:

Voor de bouw groeide de Luchtsingel uit tot een icoon: het yes we can van de architectuur in crisistijd. Nadat ontwikkelaars alle nieuwbouwprojecten on hold hadden gezet, nam architectenbureau ZUS het heft in eigen hand; ze bedachten een plan om het verloerde gebied rond de Hofbogen met het centrum te verbinden via een 360 meter lange loopbrug. De houten constructie voert vanuit het Schieblock (eerder succesvol door ZUS getransformeerd), via het nieuwe Park Pompenburg naar de Hofbogen. Na een kickstart met behulp van crowdfunding, won het project in 2011 het Stadsinitiatief; de gemeente investeerde er 4 miljoen euro in. Dit weekend wordt de Luchtsingel geopend met een Urban Picnic (35 euro/2 p.), muziek en als afsluiting een Mega Silent Disco.

Zaterdag 20/6, opening 12:30 - 13:00 uur, programma tot 04:00 uur, info: dagvandearchitectuur-rotterdam.nl

40

시사점

Crowdfunding이란

Crowdfunding과 도시재생

도시재생 적용사례

시사점



시사점

“작은 참여가 가져오는 엄청난 효과”

왜! 도시재생에서 크라우드펀딩인가?

* Top down → Bottom up

- 시민의 의미 있는 참여 : 자부심 → 자치단체와 시민의 유대감 회복

- 시민 스스로 지역문제 해결에 참여 → 시민 주도로의 전환

* 도시재생에서 주민-시민 참여는 가장 중요

공공참여의 가시성 → 펀딩능력 향상 → 도시재생 관심 증대 >

- 도시재생 동력 → 도시재생 방법 다양화



수익발생 미비 → 지속적인 유지비용 발생

젠트리피케이션 발생 우려

관련 제도 미비

참고문헌

김영도·이시연, 2012, 투자방식 크라우드펀딩 도입방안 연구", 기획재정부 용역보고서
전재범, 2017.6, 크라우드펀딩과 도시재생, 충남연구원 워크숍
문화예술협력네트워크 홈페이지(<http://artnetworking.org/279>)
<https://www.spacehive.com>
<https://www.spacehive.com/stevensonssquaregreenmakeover>
Stevenson Square face book
<http://www.luchtsingel.org/en/>
Luchtsingel Rotterdam face book

감사합니다.