

〔 사람 중심의 도시형 마을 만들기 〕 : 2011 전략과제 제4차 워크숍

2011.05.12



워크숍 개요

○ 일 시 : 2011. 5. 12(목) 10:00-12:00

○ 장 소 : 충남발전연구원 1층 회의실

○ 발표자 : 오형은 박사(주식회사 지역활성화센터), 김동호 박사(충북대 주민참여도시 마을만들기지원센터)

○ 참석자 : 김혜천 교수(목원대학교), 박광범 교수(한국기술교육대학교), 관련실과 공무원(충청남도),
내부 연구진(5인)

○ 시간계획

시 간		소요 (분)	내 용	비고
부터	까지			
10:00	10:30	30'	· 1주제 : 커뮤니티비즈니스	오형은 박사 (주)지역활성화센터)
10:30	11:00	30'	· 2주제 : 쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발	김동호 박사 (충북대 주민참여도시 마을만들기지원센터)
11:00	12:00	60'	· 종합토론	

01

커뮤니티비즈니스

- 오형은 박사(주식회사 지역활성화센터)

02

쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발

- 김동호 박사(충북대 주민참여도시 마을만들기지원센터)

커뮤니티비즈니스

01

- 오형은 박사(주식회사 지역활성화센터)

커뮤니티비즈니스

도시형

오 형 은

 지역활성화센터
culture&community

<http://www.cunco.co.kr>
010 - 6217 -1507

1. 커뮤니티비즈니스 정의



공동체(커뮤니티)란 ?

집단, 단체 모임을 뜻하는 외래어에서 시작
스스로 자주성을 성립, 실천에 옮기는 능력

커뮤니티(community)

자발적 참여와 지역자원에 대한 지식, 자생적 능력
이상적 커뮤니티

경험을 통해 학습하고 개선하고자 하는 자주적인 지식을 이용하여 사람들이 생활하며 가치를 만드는 공간, 관계

주민들 스스로 자주성을 성립해 실천에 옮겨야 하며 동시에 사회 기반시설의 구축과 과제 해결능력의 노하우를 보유

지역 주민들간의 자발적인 참여와 능력을 이끌어 낼 수 있을 때 이상적 커뮤니티

오늘날 커뮤니티의 개념은 더욱 확대되어, 제한된 공간이 아닌 열린 웹 상에서 형성되는 인터넷 공동체와 같은 인터넷 커뮤니티도 포함

지역 공동체에서 그 지역의 이익을 위해 발전을 희망하는 마을사람들이 주도적으로 모인 지역커뮤니티 .

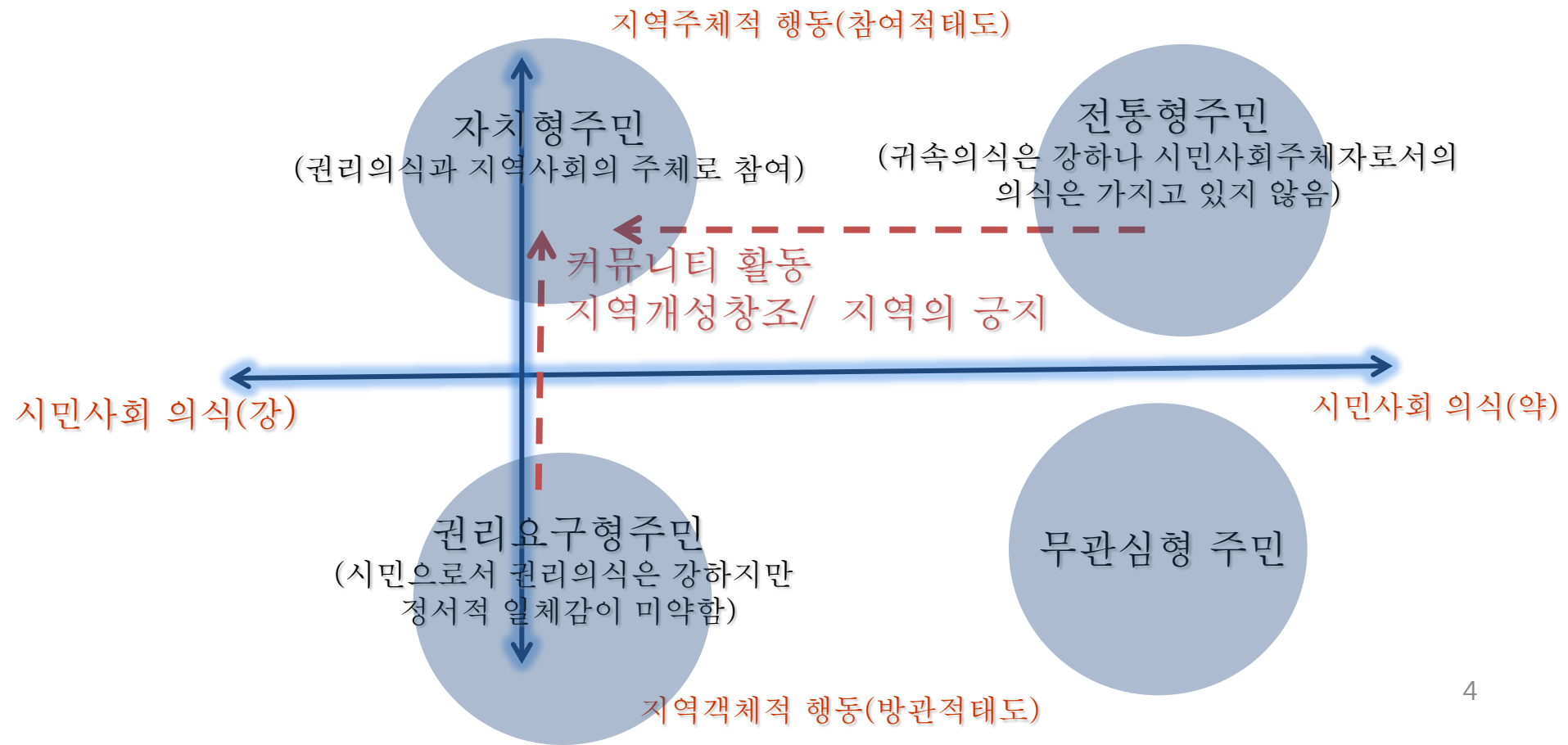


전통형주민과 권리요구형주민을 자치형 주민으로 바꾸기 위해서는

→ 지속적인 커뮤니티 활동이 있어야

우리사회 공동체

권리의식과 귀속의식을 가지고
지역사회의 주체로 참여하는 주민 지역들

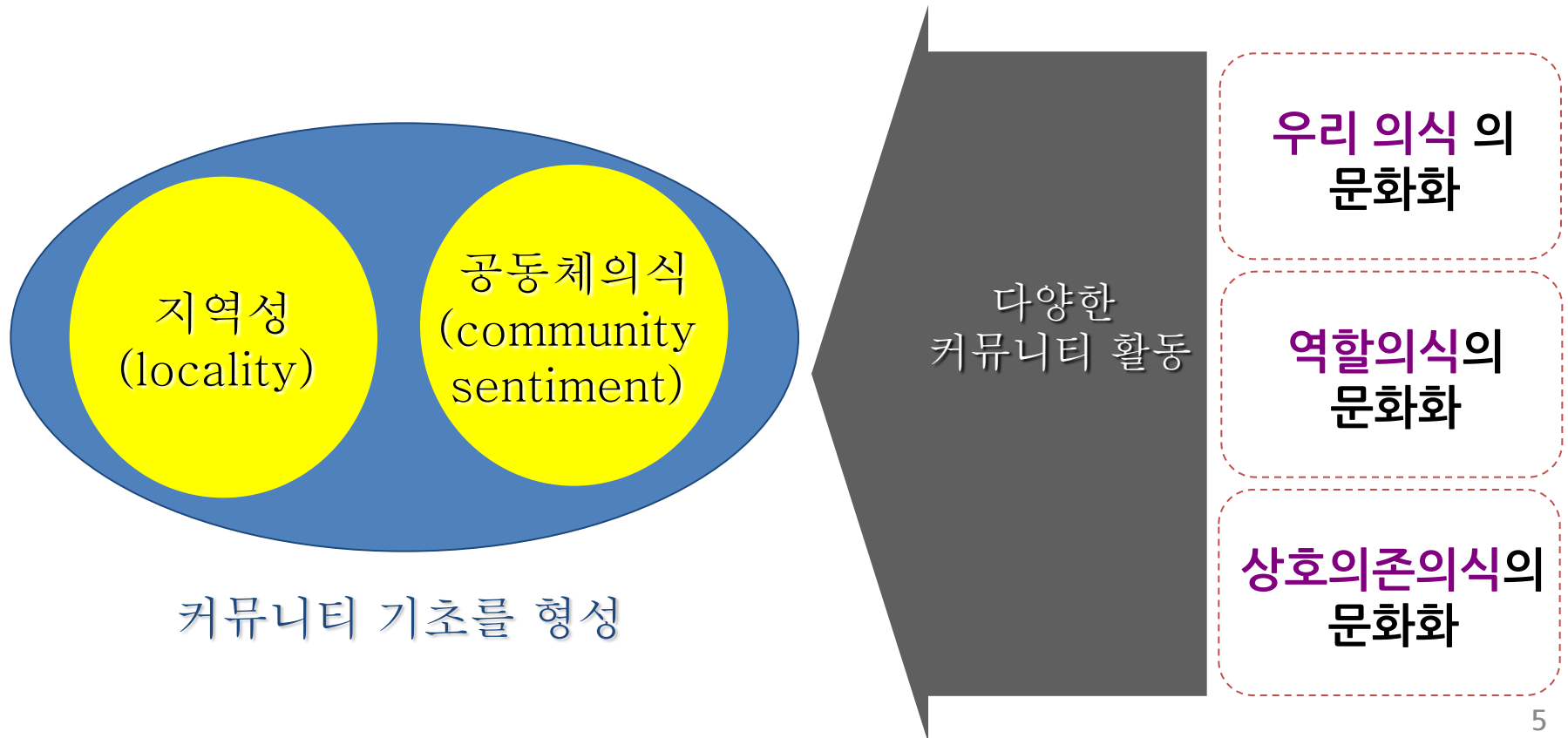




지역문제를 스스로 인식하고 해결해 나가는
커뮤니티는 지역성을 가지며
주민들은 인간적인 삶을 영위할 수 있다.

커뮤니티 형성 요소

지역성과 공동체 의식을
주민의 커뮤니티 활동을 통해 문화화하는 것이 중요

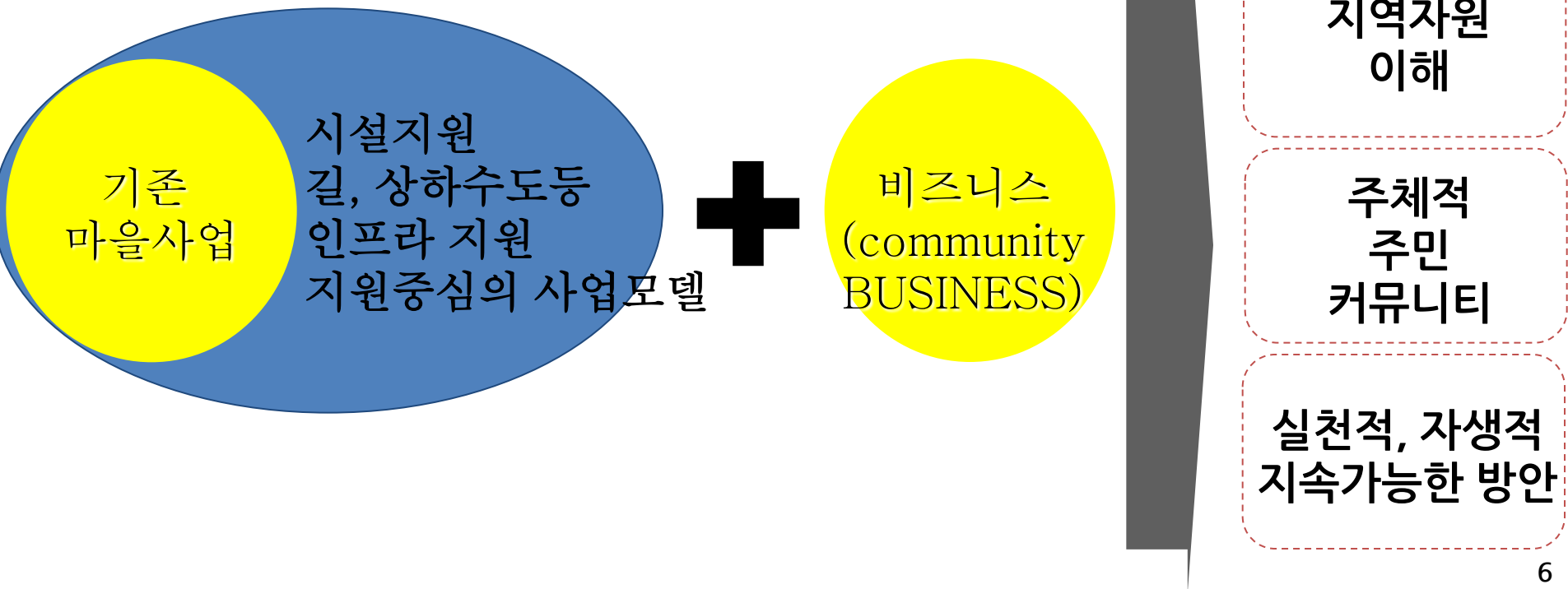




일자리 창출
지역경제활성화
지역주민의 삶의 질 제고

내발적 지역활성화

지원사업 중심의 마을 사업에서
지속가능한 마을 만들기

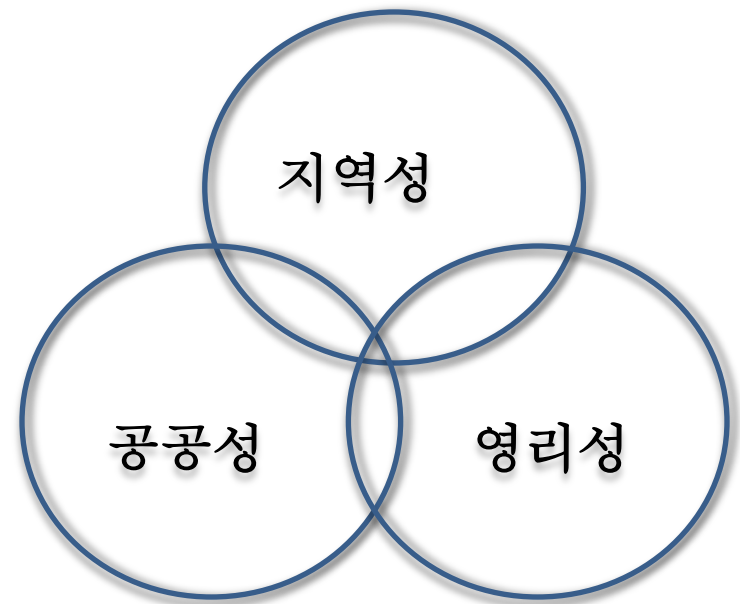




사회적 경제, 사회적 자본을 형성
지역사회 내발적 역량강화
지역순환경제

커뮤니티비즈니스의 개념

지역내 커뮤니티가 주체가 되어
지역이 가진 공동의 문제를
지역의 자원을 활용한 상품으로
지속가능한 비즈니스의 방법을 도입하여
활동으로 인한 이익을 지역에 환원하는 사업



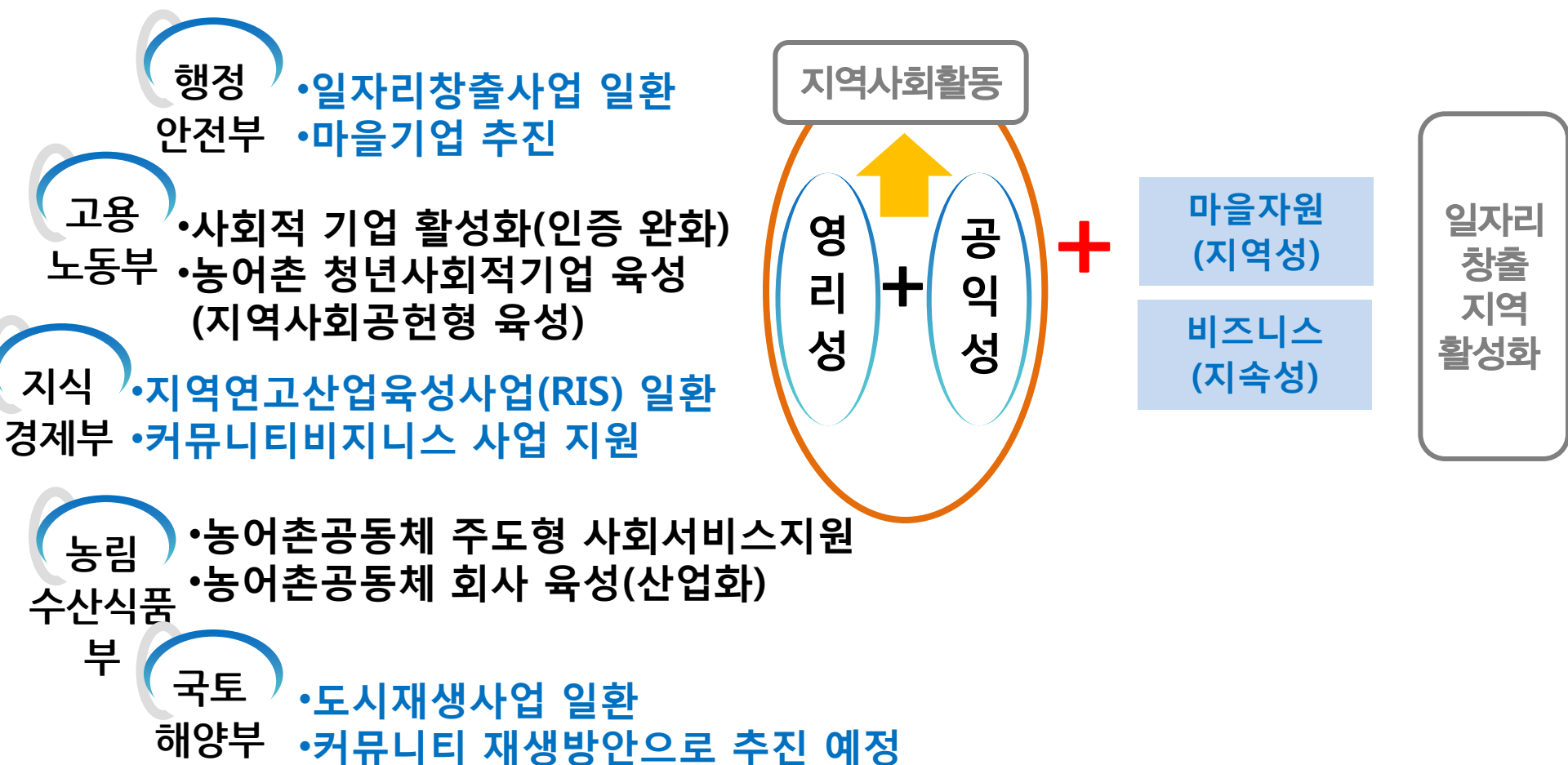


커뮤니티비즈니스의 배경

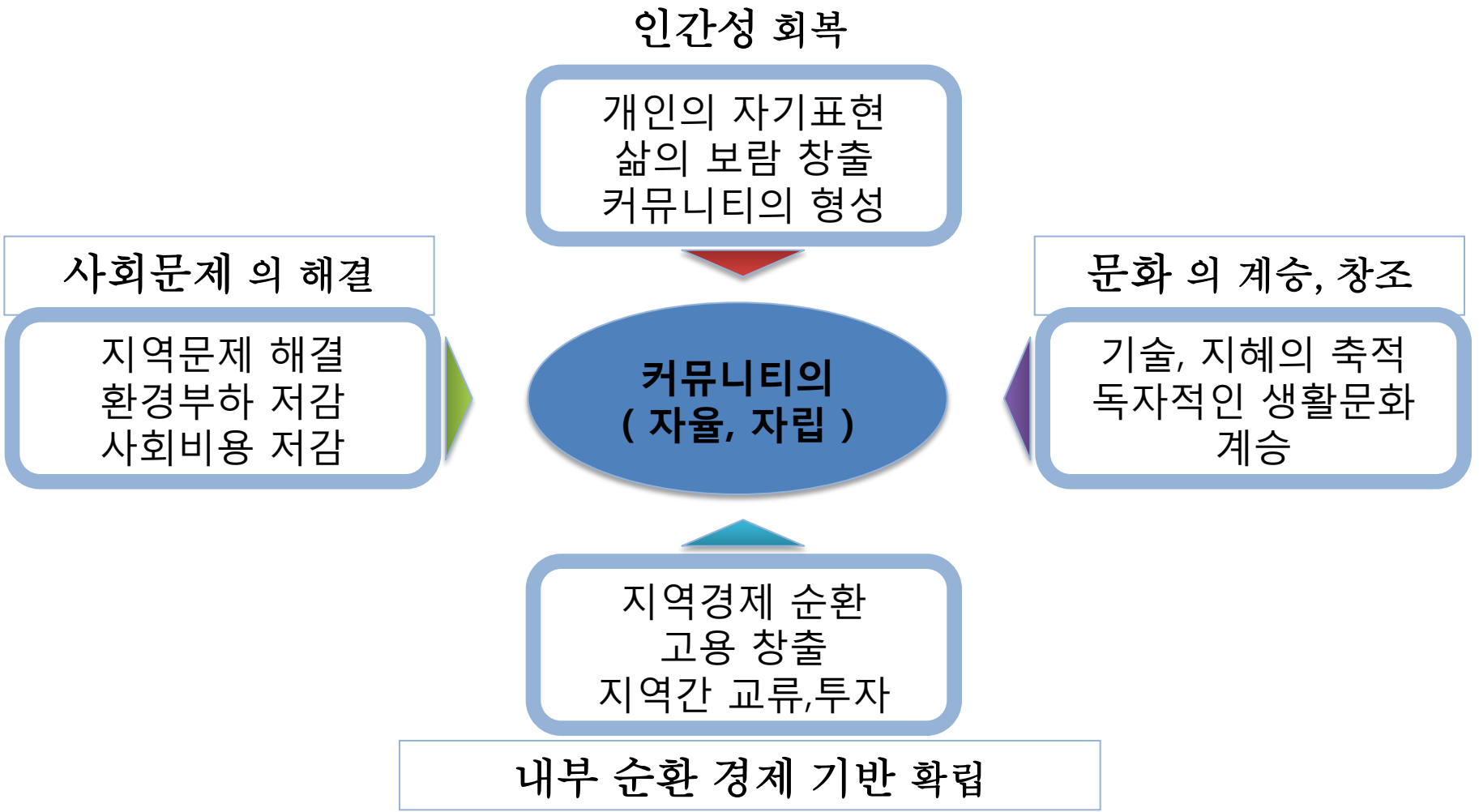
- 자본주의 세계경제시스템 vs 지역경제순환
- 공공 서비스 영역에서 충족 시켜주지 않거나 그 이상의 수요 욕구가 있는 분야
- 경제적 성장을 대신하는 지속성이 있는 지역순환 시스템
- 소비자 주권운동(생산자와 소비자의 일치)

관력정책

- **일자리창출**이 우리사회의 중요한 정책의 방향으로 부각
- **시장지향적인** 자립형지역공동체사업을 위한 컨설팅 필요

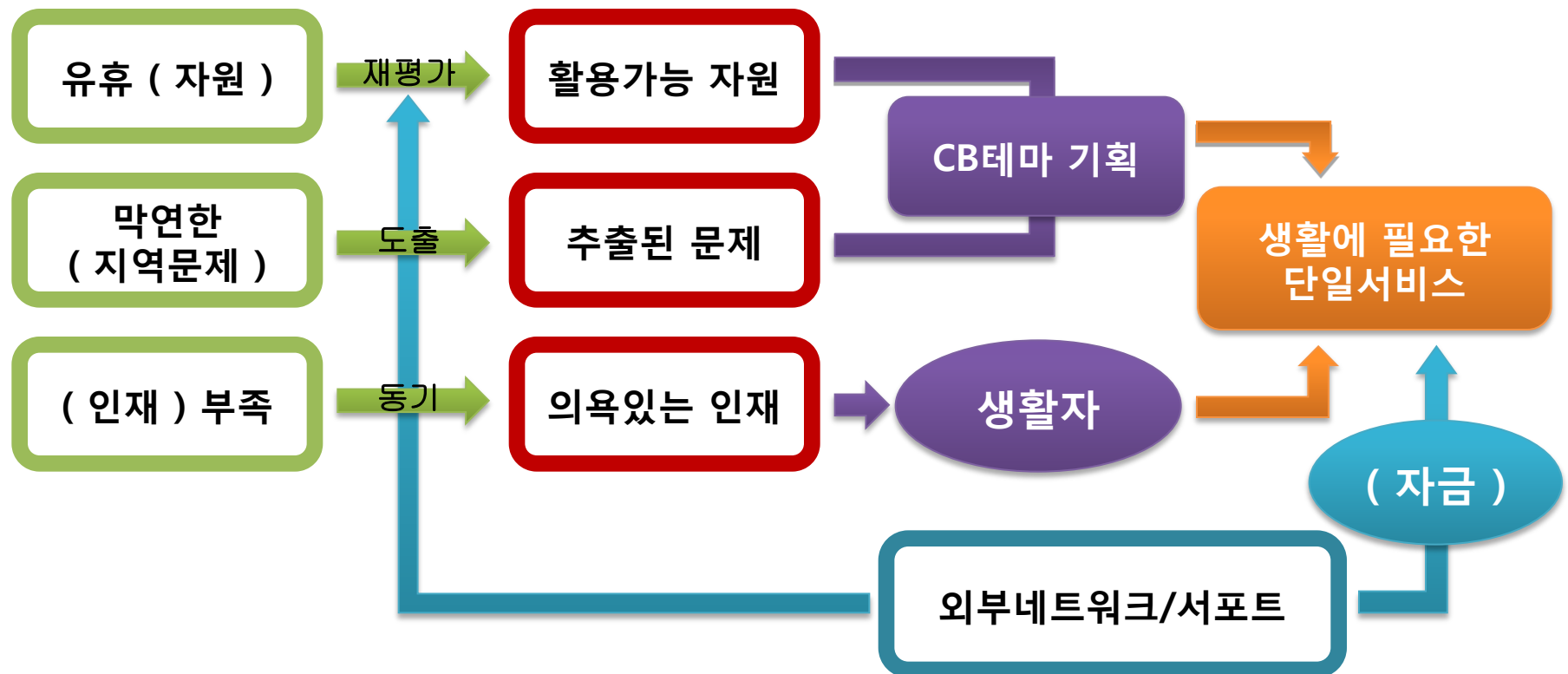


커뮤니티비즈니스의 성과





커뮤니티비즈니스 창출 구조



호소우치 노부타카(2008) 힘내라 지역의 커뮤니티비즈니스 창업워크샵 재구



- 자립형 지역공동체사업의 조직형태는 **비영리민간단체, 주식회사, 작목반, 유한회사, 영농조합, 생활협동조합, 법인, NPO** 등으로 지역의 다양한 기능을 충족

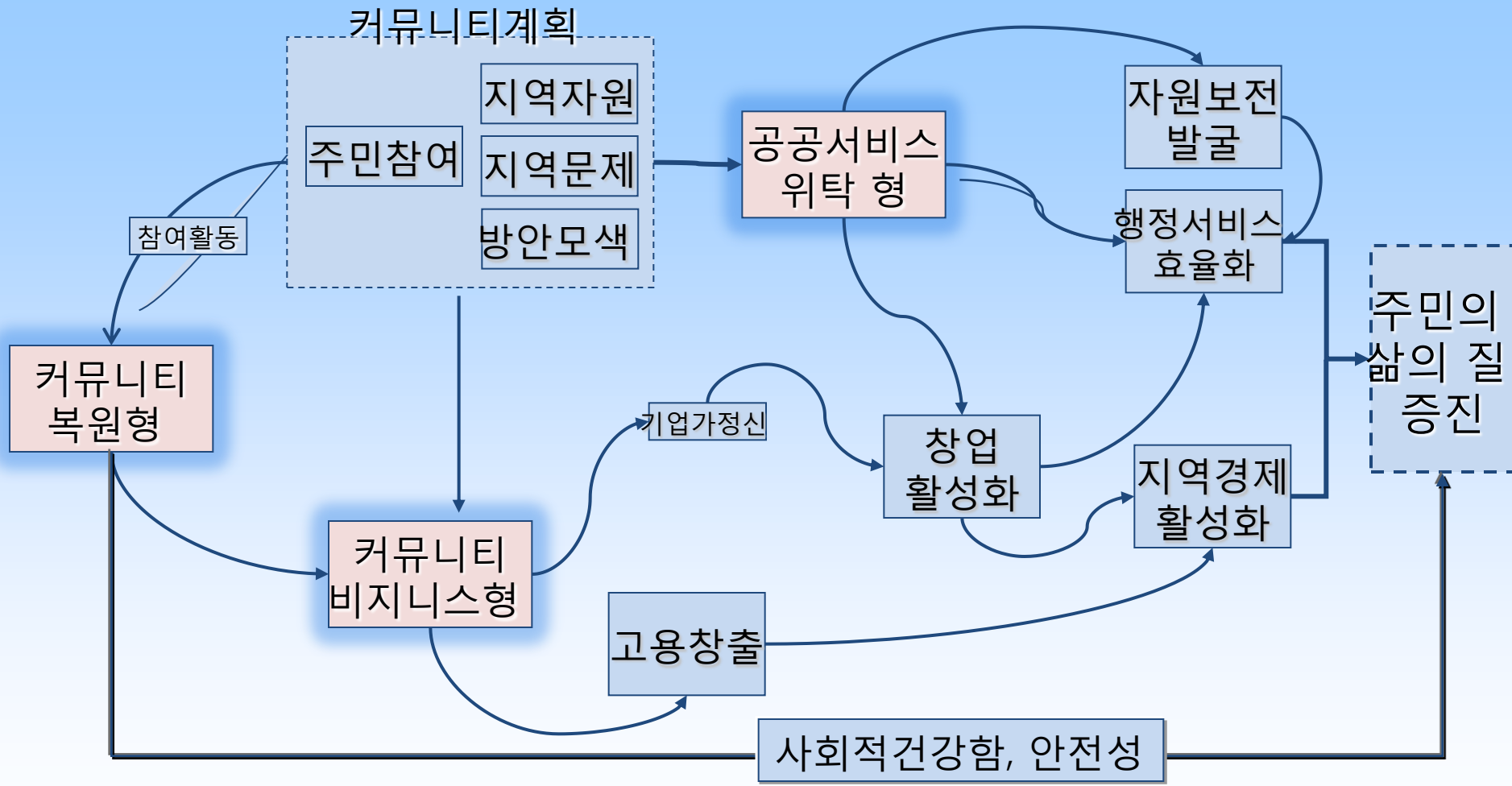
국내 유사 **커뮤니티비지니스** 의 내용별 유형

복지	급식,재택간병, 주택개조, 쇼핑대행, 출장미용 , 복지시설 경영
환경	하천관리, 리사이클링, 환경미화, 재활용가게, 공원관리, 헌옷회수
정보서비스	지역정보지발행, 커뮤니티 방송국, 지역문화자원 데이터화
관광,교류	관광상품 .이벤트, 축제기획, 도농교류,국제교류, 이업종 교류
마을만들기	주택리모델링, 거리가꾸기, 빈상점가 활용, 상점가 택배, 축제, 방제
제조	식품가공, 전통공예
취업지원	여성, 장애인, 고령자 취업지원, 훈련, 연수, 취업알선
육아지원	보육서비스, 대안학교, 청소년 스쿨, 육아정보제공
평생학습	취미, 강좌, 컴퓨터교실, 세미나개최
예술문화	문화예술 이벤트 기획 및 운영, 전통행사와 축제의 지원, 연극영화상영
공익시설관리	공공시설 관리 운영
기술진흥 제조	장인의 기술을 활용한 상품제조, 농산물 가공, 식품제조, 농산물 직거래
중간지원	마을기업가 교육 지원, 취업알선, 지역통화, 지역금융,

2. 커뮤니티비즈니스 사례

목표별 유형

지역자원, 문제, 논의와 방안모색에서 시작
커뮤니티복원형, 공공서비스 위탁형, 비즈니스 형



‘커뮤니티 비즈니스’와 지역경제활성화(박용규, 2009) 재정리



생활 속의 즐거운 나의 이야기를 이웃과 나눈다.

- 여성상인으로 불평과 불만을 노래로
- 노래로 시장을 알림, 자부심 증대
- 문화활동을 넘어 자발적 여성자치단체 창조

커뮤니티복원형: 못골시장 줌마 합창단(경기, 수원)



여성상인들의 불평불만 수다로 활기를
찾은 수원시 못골시장 합창단

- ‘늦바람밴드’, ‘라디오온에어’, ‘상인기자단’ 등
- ‘연령대별, 성별, 취미별 문화활동 단체 운영
- 단 7개의 문화동아리로 활기차고 즐거운 시장으로 변신
- “상인들의 즐거움이 친절한 시장, 활기찬 시장, 정겨운 시장으로 만드는 곳”

→커뮤니티 활동이 침체된 갈등이 상존하는 시장상인들의 문제를

→커뮤니티 활동이 내 매대만 보던 상인들에게 우리 시장을 볼수 있게





지역의 문제를 나의 봉사로 해결한다.

- 할아버지 할머니의 자발적인 참여로
- 아이들에게 지역사회에 관심을 유도
- 사라진 예전의 커뮤니티를 재생

커뮤니티복원형: 워킹버스(Italy, Milan)



아이들의 등하교 문제를 어른들의 자발적 참여로 해결

- 아이들에게는 학교 밖의 경험과 주민참여 의식을 증진
아이들에게 건강한 하루를 시작할수 있는 경험을
- 학교앞 교통정체 감소 ,승용차사용 줄임 에너지 절감,
대기질 개선 ,부모의 시간 절약, 안전한 통학

→ 커뮤니티 활동이 아이들과 어른들의 관계를 형성



결혼이민여성들의 안정적 일자리와 커뮤니티 .

- 한글교실선생님들과 결혼이민여성들이
- 함께 재래시장내에 식당 카페 운영

커뮤니티복원형: 한구자리 채울 (경남, 하동)



결혼이민여성들의 사회 참여

- 결혼이민 여성들에게 지역사회 구성원으로 참여 기회
- 지역여성리더들의 지역사회 봉사
- 재래시장의 새로운 활력요소 침체된 시장 활성화



→ 지역여성리더들과 결혼이민여성들의 커뮤니티
형성



독거노인들의 거실을 식당으로 운영 이웃들과 소통을 통한 삶의 의미를 형성

리빙룸 레스토랑은 혼자사는 노인이 이웃을 만나 함께 식사를 할 수 있는 기회를 제공하며 주인과 손님이 지속적으로 원할 경우 15유로를 손님에 지불하게 됨

비즈니스형 : 거실식당 (Netherlands, Oosterhout NB)



노인들의 사회적 활동을 통한 네트워크형성 .

- 혼자사는 노인들에게 더 이상 사용하지 않게 된 자신의 요리기술을 이웃과 나누며 요리 이야기를 하며 새로운 친구들을 사귄 수 있는 기회를 제공
- 노인들이 지역사회에서 정상적인 대인관계를 유지함으로써 만족감과 인생영위의 의의를 가질 수 있게 해야 하는 국가와 지자체의 임무를 지역사회가 대신함

→ 지역사회가 노인복지 보장을 위해 커뮤니티를 형성



지역내 신선한 야채를 생산하는 농가가 신선한 야채를 필요로 하는 소비자에게 유기농산물을 배송하여 문제를 해결한다.

웹사이트를 통해 주문하면 12유로 정도의 적당한 값을 매긴 신선한 유기농산물이 조리법과 농장을 방문할 수 있는 기회와 함께 배달됨

비즈니스 형 : 야채박스 (Germany, cologne)



유기농산물을 생산자가 소비자에게 직배송

- 400명의 소비자들에게 신선한 유기 농산물 생산하고 배송하는 회사를 운영
- 생산자들은 유전자 변이 씨와 농약 사용은 피하고 유기 농산물을 재배함으로써 오염을 감소 시키고 생물의 다양성을 보호하고 보존하고자 함
- 주중에 농부들 중에 한 명이 소비자들을 위해 작은 트럭으로도 시에 상자를 배달하여 유통에 따르는 비용과 에너지를 절감

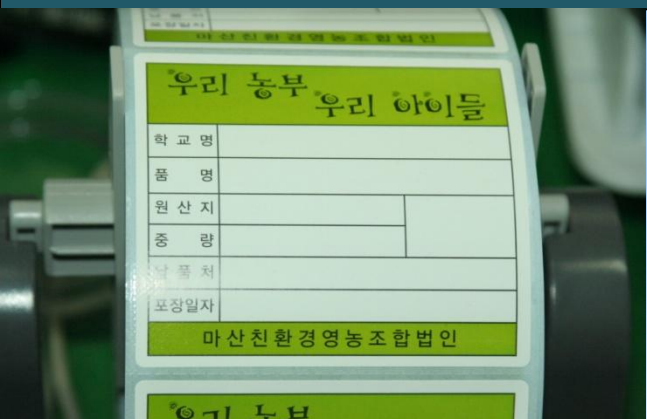
→ 소수의 생산자와 소비자 그룹의 관계, 신뢰를 바탕으로 한 비즈니스 모델



지역내 23개의 친환경농가와 연계 학교급식 납품

회원이 직접 생산한 친환경농산물과 인근 산지에서 생산된 것을 학교급식 재료로 납품하는 사업을 운영

비즈니스 형 : 마산친환경영농조합법인(경남, 마산)



소비자가 권익을 찾기 생산자가 되다.

- ‘노인텃밭가꾸기’에서 생산된 채소류 일부를 매입
- 친환경농산물 산지관리, 매입과정에서의 친환경여부 확인, 매입, 학교별 분류 포장, 배송, 대금정산 등의 다양한 업무 영역 존재하나 현재 4명의 상근직 근무
- 사업 다각화,안정적합교급식 기반을 만들어 매출과 일자리 충원



→ 지역내 학교에 친환경 급식을 위한 생산자 조직의 사업체



공공녹지를 주민이 개별정원으로 임대 관리하게 하여
이웃을 더 친근하게 만든다.

지자체가 관리하는 공공녹지를 지역주민이 관리하게 하고
관리하는 방법을 함께 학습하고 직접관리하게 하면서 주민
들간의 관계망을 형성함

공공서비스위탁형 : 임대정원 (Netherlands, Utrecht)



공공공간의 자발적 관리는 커뮤니티의 진정한 모습.

- 정원만들기를 통해 이야기를 나누지 않던 사람들의 대화를 시작, 이웃의 아이들과 가족, 부모에 대한 정보를 알게 됨으로써 사회적 안정감을 얻음
- 공공녹지를 주민이 관리함으로써 새로운 복지비용이 확보됨



→ **지역내 커뮤니티가 공공녹지를 위탁하여 관리함**



공동육아는 지역농가 여성들의 미취학 아동 교육을 담당해야 하는 어려움을 해소하고 아이들에게는 다양한 문화 놀이시설을 제공한다.

지자체가 수행해오던 미취학 아동교육, 출산장려정책의 농촌지역 소외 문제를 지역여성들이 공동육아를 통해 직접 직접 해결함

공공서비스위탁형 : 여우네도서관(충남 서천)



윤영진의 소액출자로 시작, 이익구조를 가지지 않는 비영리 구조로 공동육아 커뮤니티를 통해 회의와 사업화를 추진.

- 공동육아 프로그램은 아이들의 문화교육프로그램을 제공하고
- 학부모를 중심으로 하는 지역공동체를 강화시키고,
- 주부들의 여가활동에도 기여함 확보됨



→ **지역내 커뮤니티가 공공교육, 문화복지사업을 필요에 의해 자발적으로 수행함**



지역내 독거노인들의 난방문제를 해결한다.

자활공동체로 시작한 단체가 지역내 독거노인들의 주택을 대상으로 에너지 절감형 주택을 리모델링 하는 사업체

공공서비스위탁형 : 편안한집 (경남, 하동)



에 너 지 절 감 형 주 택 리 모 델 링

- 하동군의 진행하는 기초생활 수급자의 주택을 개선하는 사업과 연계
- 에너지진단, 신축공사 사전진단, 집수리사업, 집수리전문가공급, 저소득층 집수리 지원
- 자체 교육프로그램 운영으로 지속적인 집수리 전문가 양성



→ 하동지역 기초생활수급자 와 저소득계층 집수리 지원
→ 집수리 기술력을 기초로 일자리 창출



▪ 마을 전체가 문화와 꽃을 테마로 한 관광지로 각광

- 나가노현 오부세마치(長野縣 小布施町), 인구 1만2천명
- 전형적인 농업지역이며, 밤과자가 유명한 작은 도시
- 지역고유의 문화, 생활상, 산업, 건축물, 상가 등을 자원으로
- 개성 있는 테마를 부여 지역 전체를 생활형 관광지로 개발

공공서비스위탁형 : 거리만들기



▪ 지역자원에 근거, 매력있는 문화사업을 선정

- 박물관, 전시관, 민예품점, 상가 등
- 1976년 호쿠사이칸(北齋館) 미술관 개관
- 연간 약 100만명의 관광객 방문, 직접 수입은 20억엔
- 후로라가덴 오부세(フロラルがデン 小布施)
- 오부세(小布施) 플라워 센터
- 오픈가든 등 문화와 농업, 관광을 결합

▪ 상징성 있는 문화시설, 상가, 거리 조성

- 박물관, 전시관, 민예품점, 상가 등
- 역사적인 건물 등을 복원 정비하여 관광객 편의 제고
- 생활편의시설을 정비하여 지역주민 삶의 질을 향상
- 마을 특징을 살린 경관정비 및 마을만들기 추진(조례제정)

지역의 새로운 창조 **오부세마치 小布施町**

▪ 오부세 10년의 마스터플랜의 결과



▲ 호쿠사이 박물관 앞 메인거리



▲ 오부세 마을 설화 이야기창



▲ 밤을 재료로 만든 밤밥정식



▲ 오부세 플라워가든 입구 전경



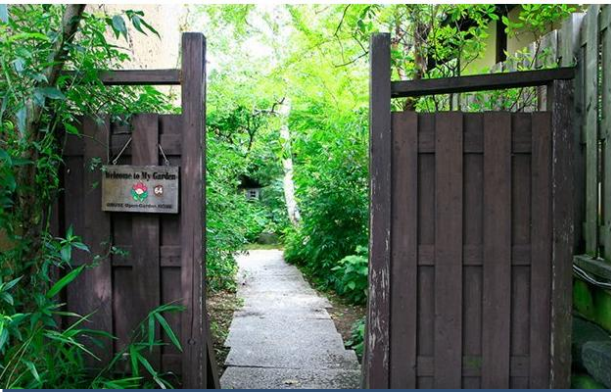
▲ 밤나무 보도



▲ 밤나무를 이용해서 조성한 밤나무보도

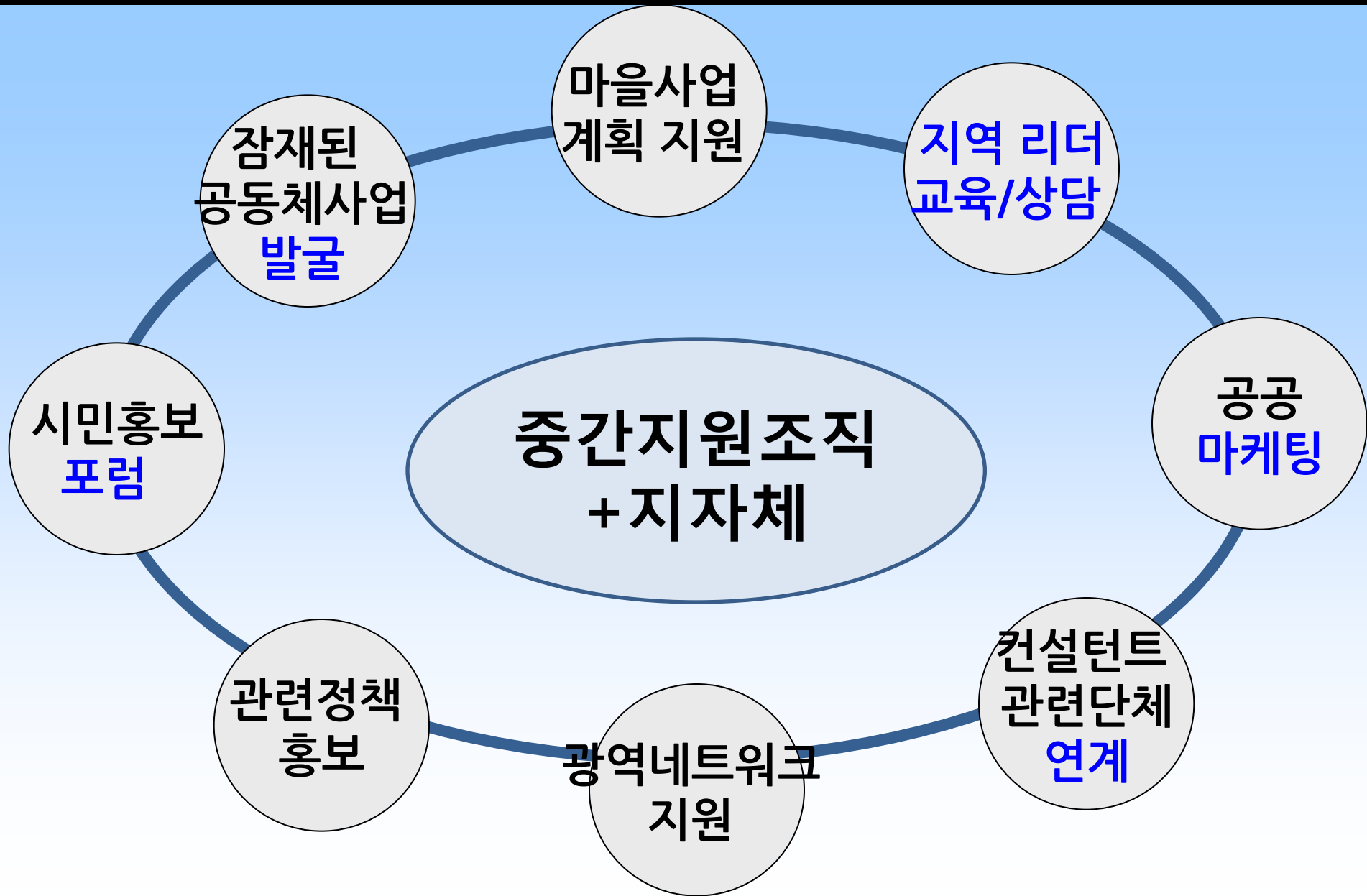
지역의 새로운 창조 **오부세마치 小布施町**

▪ 오부세 오픈가든



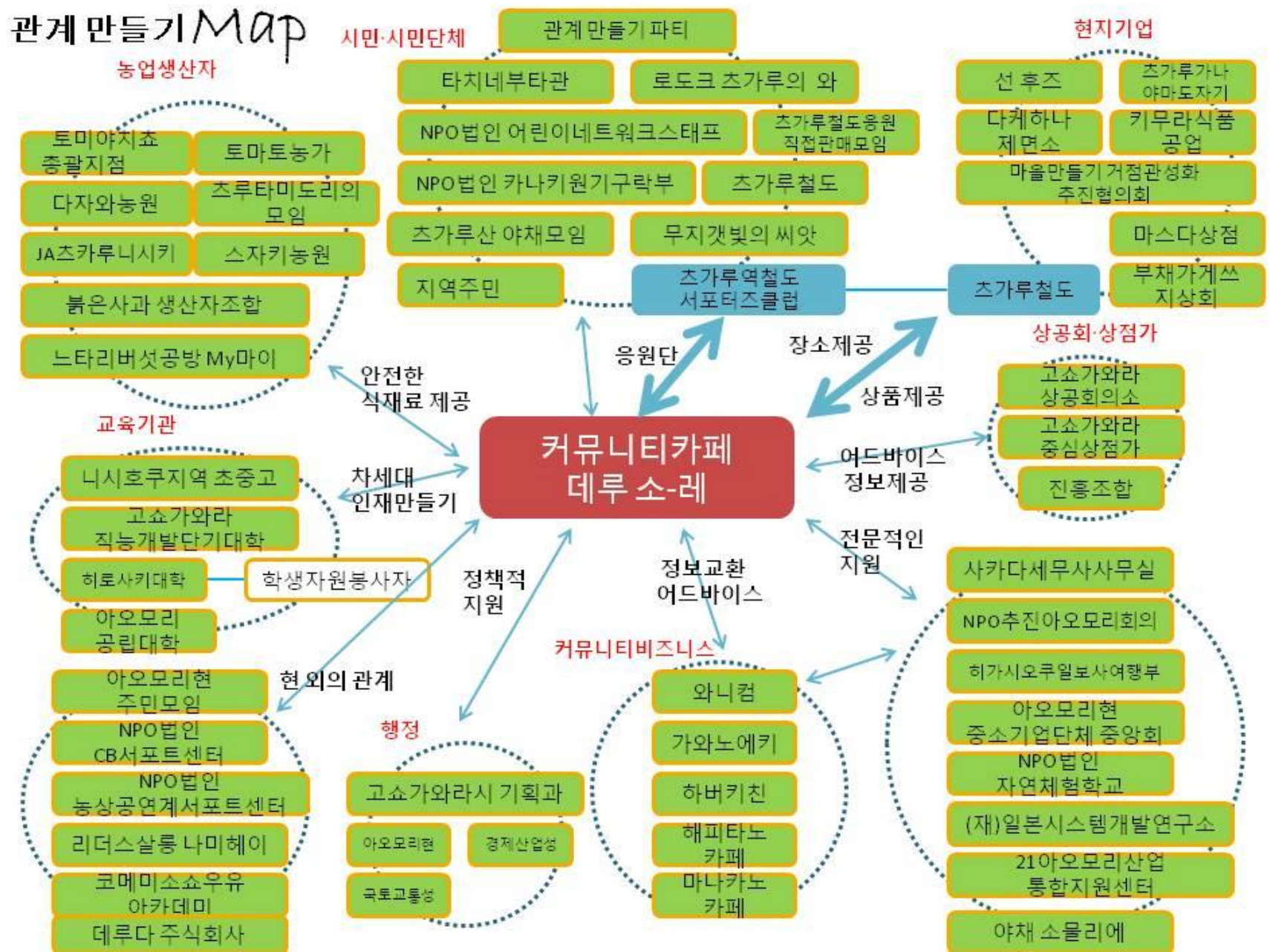
3. 활성화를 위한 협력적 관계 만들기

역할 : 교육, 컨설팅, 포럼, 마케팅 네트워크

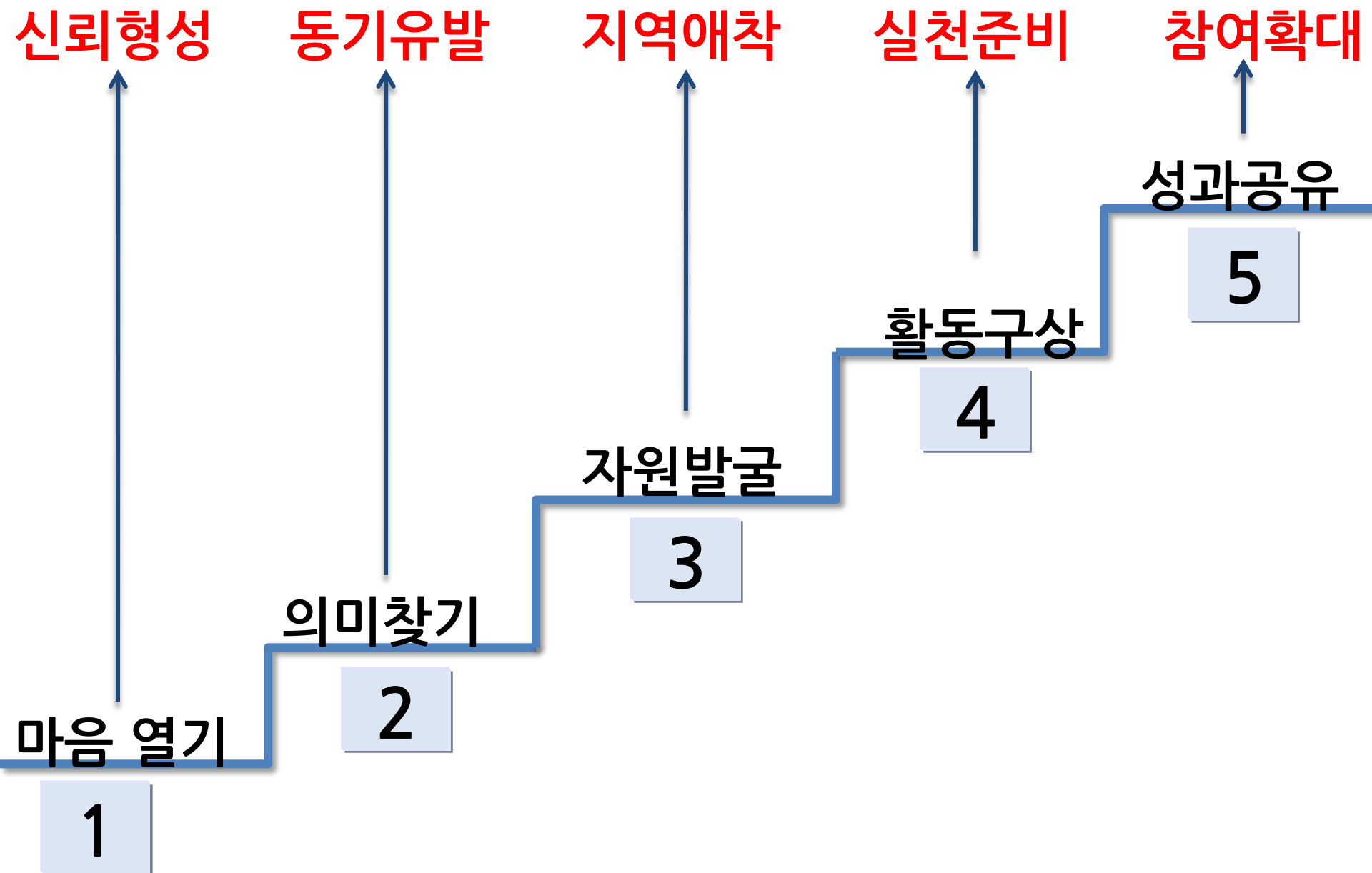


일본 추진아오모리회의의 사업자 네트워크 사례

관계 만들기 Map



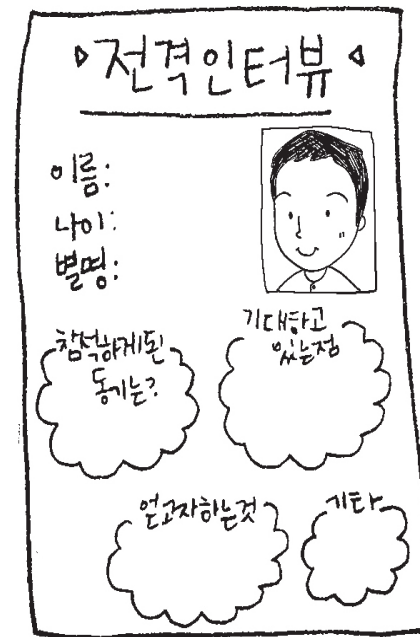
자발적 주민 조직 양성 과정



1. 마음 열기

인터뷰 게임

지역주민내 상호 이해
마을내부 사회적 관계 이해를
바탕으로 조직구성 논의
주민간 신뢰구축을 목표로 함



스타 파워인터뷰 (열린 시민사회연합, 참여형 학습기법 워크숍)

모듬을 여러 명으로 나눈 다음에 다른 모듬의 일원이나 한 사람을 연예인과 같이 주인공으로 정하고 인터뷰를 했다. 즉, 모듬의 일원은 카메라, 음향, 조명, 기자 등의 역할로 나누고 기자가 인터뷰를 할 때 도울 수 있게 즉석에서 역할극으로 진행하였다.



2. 의미찾기 꿈찾기 꿀라쥬

마을 기업 참여자들의 사업참여 목적 이해 공동의 목표와 비전 설정

상인상상교실 (수원 못골시장 문전성시프로젝트)

상인상상교실이라는 제목으로 상인들 소통의 장이자 문화마인드를 함양하기 위한 프로그램을 운영하였다. 꿀라쥬를 하기 전 간단하게 자신의 꿈이나 삶에서 중요하게 생각하는 가치관, 주변에서 나를 생각하는 이미지, 별명 등과 관련된 단답형의 질문을 하고 작성하게 하여 워밍업을 하였다. 그다음 꿈과 관련된 이미지들을 잡지나 종이, 색상펜을 활용하여 꾸미게 하였다. 꿀라쥬 작업을 통해 각자 꿈과 관련된 자신의 스토리를 엮어 이야기를 하면서 이웃에 대해 평소 몰랐던 점까지 알게 되면서 서로 이해하는 기회가 되었다.



3. 자원발굴

마을자원지도 그리기

지역자원의 이해와 자원에 대한 가치부여를 통한 활용방안 모색

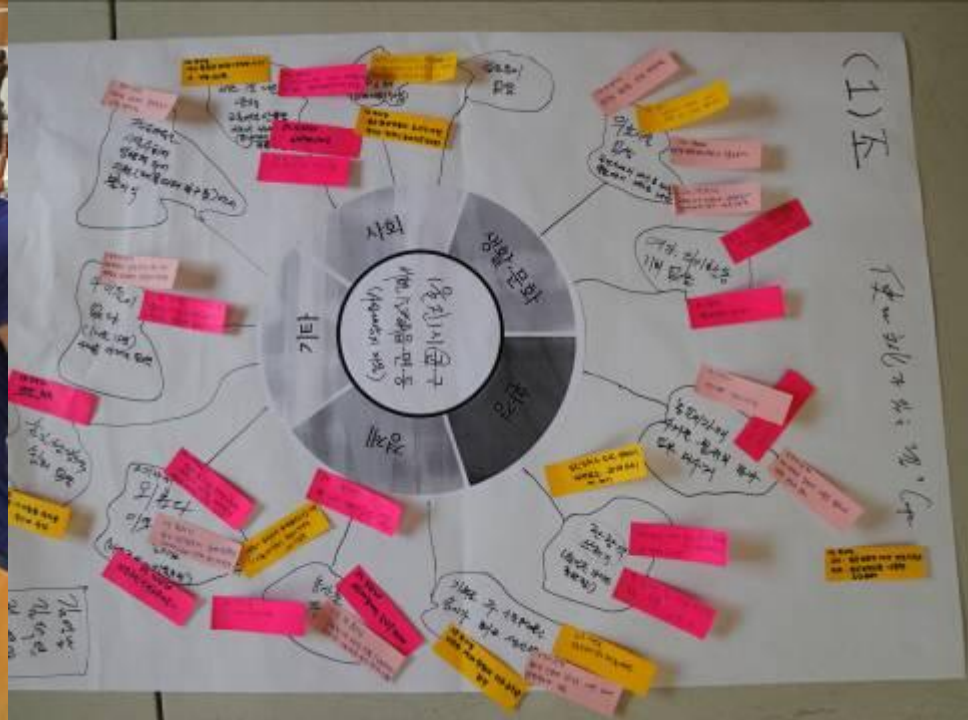
③ 마을자원에 대한 의견 교환하기

20분

1. 완성된 지도를 벽면에 부착한다.
2. 모둠별로 대표를 선정하게 하고, 순서대로 나와 탐색한 자원에 대하여 설명하게 한다.
3. 자원에 대해 설명이 끝나면 진행자가 간단히 종합하여 정리해주고 주민과 다른 모둠에서 찾은 자원에 대한 의견을 자유롭게 나눈다.
4. 자원에 대해 설명을 할 때 보조진행자는 메모하거나 기록을 하여 추후 현장방문을 통해 확인하도록 한다.



**내가 일상에서 생각하는 문제점,
해결아이디어, 활용할 지역자원, 활동 목표,
신뢰관계의 동료, 활동 예상 성과 , 마을만들기 전략,
주민들의 실질적 혜택**



4. 사업구상

아이디어 경진 대회

마을만들기 활동 결정
상품마케팅 요소 결정
상품판매 홍보물 만들기
시장거리에서 상품 판매로 코인 모으기



5. 성과공유

사업성과 알리기

사업과정과 성과를 공유하여 사업이해도 제고와 사업참여자 확대

☞ 못골온에어 (수원 못골시장 문전성시프로젝트)

기존에 교육이나 회의 등을 포함하여 시장 내 안내정보와 상인들의 소통수단으로 사용하고 있던 방송시스템을 활용하여 상인들이 DJ, 엔지니어, 작가 등을 소화해낼 수 있도록 라디오방송교육을 진행하였다.



현재 시장 내 정기축제나 행사에 공개라디오 운영, 시장 상인들의 고객들을 대상으로 한 노래자랑, 상인들의 노래신청과 사연 소개 등 다양한 시장상인과 소비자 간의 소통도구로 적극 활용되고 있으며, 딱딱한 공지의 방송에서 부드러운 목소리와 즐거운 음악이 흐르는 전통시장이라는 이미지를 가지게 되었다.

못골온에어의 라디오 운영 교육은 <에이스벤처라>라는 아마추어를 대상으로 한 라디오진행관련 전문예술단체가 지원하여 체계적으로 지원하였으며, 기기장비 구매도 자문을 하였다.

사업계획서 리모델링



리모델링 항목

1. 사업참여자
2. 활용자원과 활용방안
3. 지역사회문제인식
4. 문제해결과 사업목표
5. 사업대상지역(재료공급지, 생산지, 소비자)
6. 사업수혜자
7. 참여방법
8. 사업성과
9. 기존사업과의 차별성
10. 발전계획



문명의 으뜸 가치는
삶의 방식을 더 복합적으로 만든다는 데 있다.
더 다양하고 복합적인 지적 노력은
더 충만하고 풍요로운 삶을 뜻하기 때문이다.

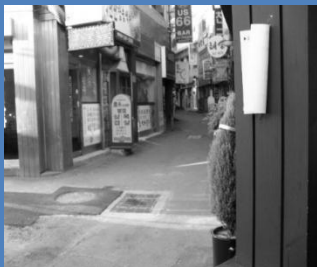
Oliver Wendel Holmes

감 사 합 니 다

쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법 개발

02

- 김동호 박사(충북대 주민참여도시 마을만들기지원센터)



Korea Urban Renaissance Center
국토해양부 도시재생사업단

충남발전연구원 전략과제 워크숍
-충남형 사람중심 도시만들기(안)-

쇠퇴도시 유형별 재생전략 및 기법개발 -현장적용 사례

2011. 05. 12.

김동호

(사)주민참여지원센터 / 살고싶은청주만들기협의체 / 도시재생사업단 총괄지원연구위원



목 차

I. 개 요

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

II -3. 현장적용 시사점

III. 전략과제 연구를 위한 제안

I. 현장적용 개요

- 1 현장적용 대상 도시재생기법
- 2 대상지 선정기준 및 적용기법



중심상가 활성화 관련 재생기법

- 재생기법 1 : 지주중심 상가개발 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 2 : 소규모 공동투자방식 맞춤형 상가개발 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 3 : 창업상가 인큐베이터 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 4 : 상가활성화신탁 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 5 : 도시재생채권 기반 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 6 : Social Shopping활용 상가활성화 도시재생기법(신규기법)▶ 적용
- 재생기법 7 : 지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법(신규기법)▶ 적용
- 재생기법 8 : 토지교환분합 신속화 도시재생기법(신규기법)▶ 적용

교통시설 및 탄소저감 관련 재생기법

- 재생기법 9 : 블록단위 주차시스템 활성화 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 10 : 가로매칭(street matching) 교통정온화 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 11 : 입체공원 조성 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 12 : 상가-공공건축물 저탄소화 도시재생기법▶ 미적용

산업단지 활성화 관련 재생기법

- 재생기법 13 : 도농연계 도심형 산업육성 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 14 : 산업유산(Industrial Heritage) 활용 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 15 : 산업단지(Hub) 중심의 Spoke 개발 도시재생기법▶ 미적용

파트너십 관련 재생기법

- 재생기법 16 : 라운드 테이블 파트너십 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 17 : 지역 미디어 마케팅 도시재생기법▶ 적용
- 재생기법 18 : 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법▶ 적용

연계형 재생기법

- 재생기법 19 : 신성장 거점도시 자족기능 보완형 도시재생기법▶ 미적용

5차년도 19개 도시재생기법 중
16개 도시재생기법 현장적용

MOU 체결 6개도시

청주시 : 중앙동, 사직동

나주시 : 금남동 및 성북동 일원

군산시 : 월명동

아산시 : 온천동

창원시 : 창동 및 오동동 일원

전주시 : 중앙동

2 대상지 선정기준 및 적용기법

▣ 현장적용 개요

MOU체결도시 (2010. 2)	현장적용 대상지 선정기준	사업지구별 적용기법
청주시 중앙동/사직2동	<ul style="list-style-type: none"> • 물리적 환경이 개선된 도심쇠퇴지역 • 사업추진이 부진한 재정비 지구 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 상가활성화신탁 도시재생기법 2. 지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법 3. Social Shopping활용 상권활성화 도시재생기법 4. 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법 5. 블록단위 주차시스템 도시재생기법 6. 지역미디어 마케팅 도시재생기법 7. 산업문화유산활용 도시재생기법
창원시 창동·오동동	<ul style="list-style-type: none"> • 민관 파트너십으로 추진중인 재생사업지역 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 라운드테이블 파트너십 도시재생기법 2. 가로매칭 교통정온화 도시재생기법 3. 블록단위 주차시스템 도시재생기법 4. 창업상가 인큐베이터 도시재생기법 5. 지역미디어 마케팅 도시재생기법
군산시 월명동	<ul style="list-style-type: none"> • 군산역 이전으로 인한 상권쇠퇴지역 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 지주중심 상가개발 도시재생기법 2. 소규모 공동투자방식 맞춤형 상가개발 도시재생기법 3. 창업상가 인큐베이터 도시재생기법 4. 토지분합교합의 신속화 도시재생기법
아산시 온천동	<ul style="list-style-type: none"> • 도축법에 의해 추진한 도심활성화 사업지구 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 입체공원 조성 도시재생기법 2. 도시재생채권 기반 도시재생기법
나주시 읍성지구	<ul style="list-style-type: none"> • 혁신도시 건설로 인한 도시쇠퇴 심화 예상 지구 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 상권활성화신탁 도시재생기법 2. 도농연계 도심형산업 육성 도시재생기법
전주시 중앙동	<ul style="list-style-type: none"> • 전통문화 연계 도심활성화 사업지구 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법 2. 지역미디어 마케팅 도시재생기법

II-1. 청주시 중앙동 사업지구

1 개 요

2 추진체계 및 과정

3 기법별 적용사항

4 진행단계 및 향후계획



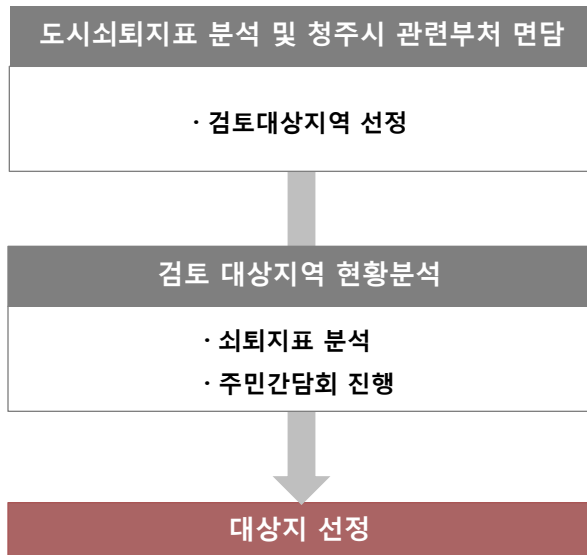
1. 사업추진 배경 및 목적

> 추진배경

- 확장위주 개발에 따른 유동인구 유발시설의 도심이탈
- 서부권 위주의 개발로 인구의 쏠림 현상
- 상권입지의 급격한 공간적 변화가 이루어지고 있음
- 도심상권은 의류중심의 단순한 상권구조로 변화됨

2. 사업대상지 선정

> 선정과정 및 사업대상지

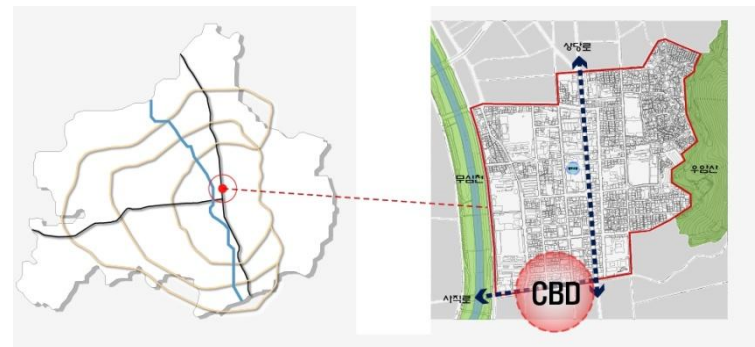


> 목적

- 4차년도에 개발된 다양한 기법들의 현장적용성 검토
- 다양한 분석을 통해 기법의 실용성 확인 및 기법보완
- 주민과 지자체, 연구진과의 협력체제 구축
- 구도심의 기능 활성화 및 교통흐름 개선

> 사업대상지 개요

- 위치 : 청주시 중앙동
- 면적 및 인구 : 12.8 ha-6,800인
- 도시 내 위상 : 청주시 도심지역으로 구 중심시가지
- 쇠퇴특성 : 지속적인 상주인구와 유동인구 감소로 인해 상권쇠퇴 및 물리적 노후화 고착

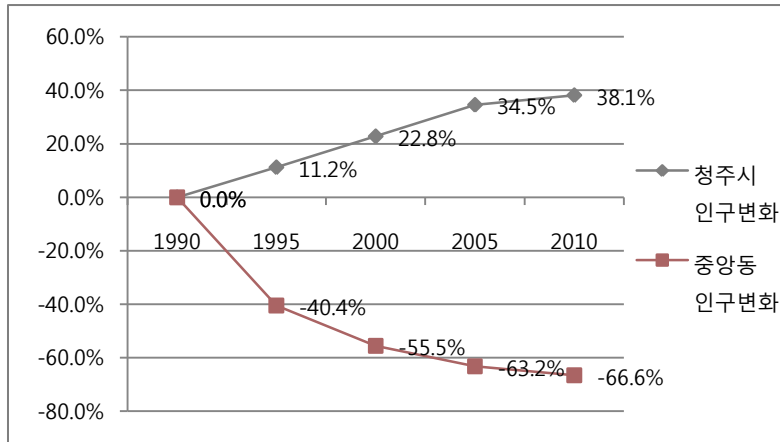


대상지 위치

3. 사업대상지 실태분석

> 도시 차원

- 1990년을 기준으로 38.1%의 인구 증가 현상을 보임
- 청주시의 원도심인 중앙동의 경우 1990년을 기준으로 66.6%의 인구감소 현상을 보임



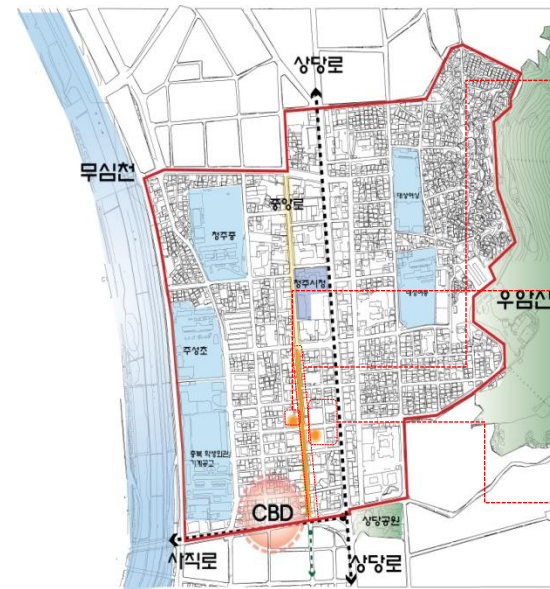
청주시 및 중앙동 인구변화 추이

> 실태분석 종합

- 청주시는 도시차원 실태분석 결과 성장세에 있는 도시로 판단 할 수 있음
- 하지만 중앙동의 경우 청주시의 원도심으로서 급격한 쇠퇴현상을 보이고 있음
- 따라서 원도심의 기능회복을 위해 상권활성화 중심의 도시재생사업을 추진 할 필요가 있음

> 대상지 차원

- 건물의 노후화 및 불법주정차로 인한 가로경관이 열악함
- 상주인구 및 유동인구 감소와 더불어 상권이 쇠퇴하는 전형적인 도심쇠퇴의 모습을 보임



중앙동 현황



차없는거리



청소년광장



중앙시장

4. 사업대상지 재생방향 설정

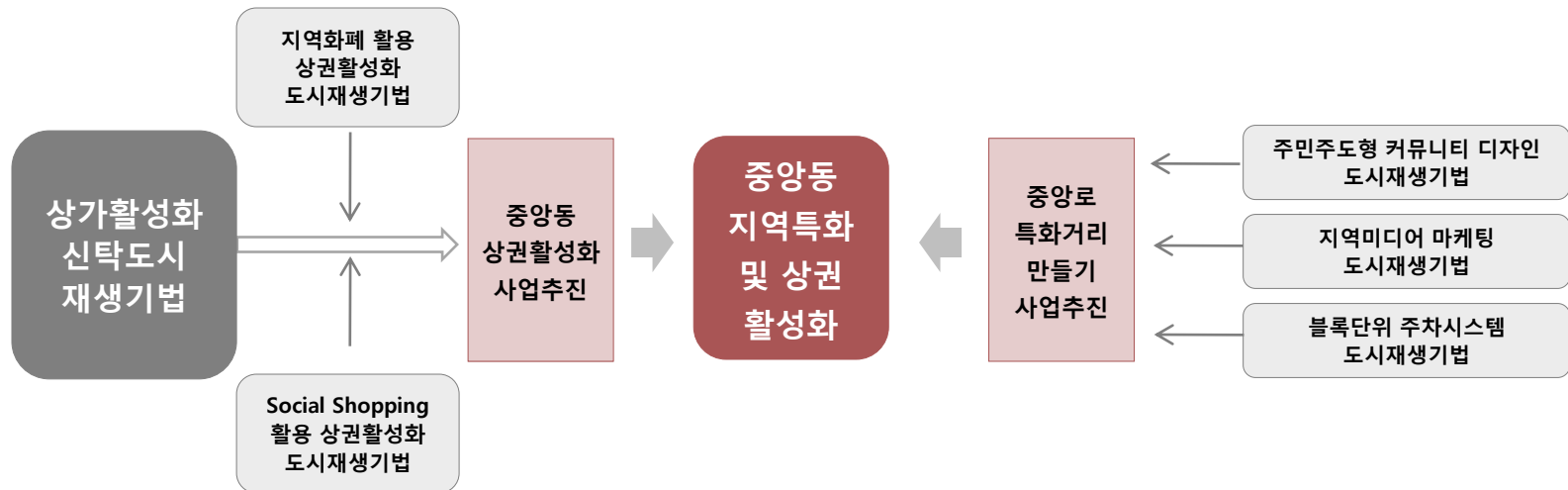
비전	주민이 만드는 '행복 1번지' 중앙동
목표	<ul style="list-style-type: none"> 상권활성화 및 청소년 문화거리 조성
주요사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시상가 활성화 사업 가로경관 정비 지역특화 및 가로활성화 주민주도 행사

5. 도시재생기법 선정

> 도시재생기법 선정과정 및 결과

추진사업 도출	관련 재생기법 검토	적용기법 도출
<ul style="list-style-type: none"> 대상지 여건 분석 관련계획 및 기 추진사업 분석 주민의견 수렴 및 현황 문제 도출 	<ul style="list-style-type: none"> 연구진 회의 전문가 자문회의 관계기관 협의 및 관련제도 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 상가활성화신탁 도시재생기법 지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법 Social Shopping활용 상권활성화 도시재생기법 지역미디어 마케팅 도시재생기법 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법 블록단위 주차시스템 도시재생기법

> 기법적용체계



2 추진 체계 및 과정

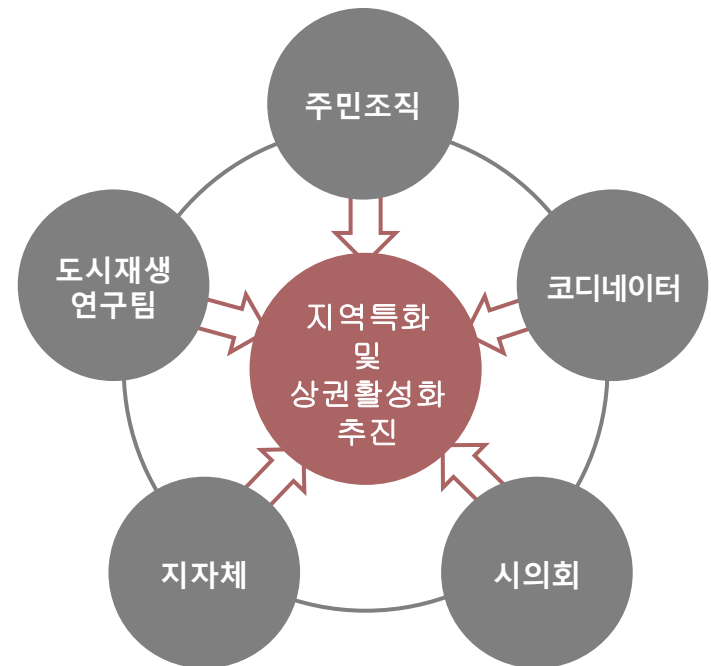
II -1. 청주시 중앙동 사업지구

1. 참여주체 및 역할

- **주민조직** : 추진사업 선정 및 모니터링
- **도시재생 연구팀** : 연구지원 및 상가활성화 기법개발
- **코디네이터** : 주민의견수렴, 행정협의, 계획(안)작성, 기술사향검토
- **지자체** : 행정 및 예산지원
- **시의회** : 관련제도(조례) 제정



중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회 준비위원회 모습



중앙동 지역특화 및 상권활성화 사업 참여 주체

2 추진 체계 및 과정

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

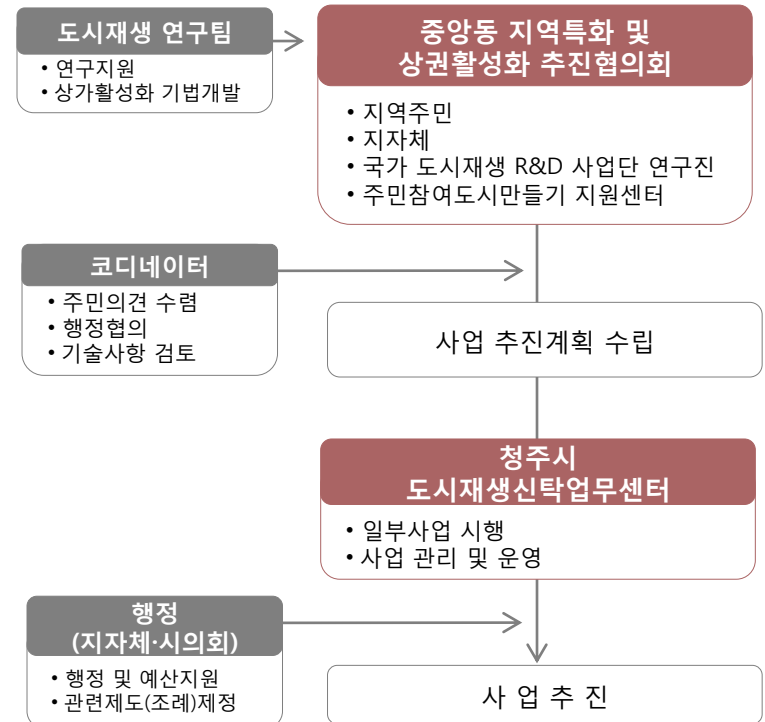
2. 추진주체

> 청주시 중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회(2011. 1. 13 발족)

- 연구위원 : 도시재생연구단 2인, 지역대학교수 2인
- 행정위원 : 중앙동 동장 및 청주시 관련부서 과장 3인
- 의회의원 : 중앙동 지역구 시의원 3인
- 주민위원 : 주민자치위원회, 통장협의회, 상가번영회 등 7인
- 자문위원 : 지역 관련 전문가 5인
- 파견전문가 : 실무 전문가 3인

> 청주시 도시재생신탁업무센터(2011. 1. 13 설립)

- 센터장 : 김동일(주민참여도시만들기지원센터 이사)
- 부 센터장 : 김윤모(청주 베다니학교장)
- 상임자문위원 : 황희연(도시재생연구단 1핵심 연구 책임)
- 운영위원
 - 권순택(중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회장)
 - 최인호(사직2동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회장)
 - 이현재(청주시 도시재생신탁업무센터 중앙동 지부장)
 - 김동호(청주시 도시재생신탁업무센터 사직2동 지부장)
- 사무국 : 주민참여도시만들기지원센터 사무국에 위탁
- 지원전문기구 : 국가도시재생 R&D 사업단, 살고싶은청주만들기협의회



중앙동 지역특화 및 상권활성화 사업 추진주체 및 역할

3. 추진과정

▶ 주민협의

• 주민간담회(3회)

- 1차(2010. 08. 03) : 국가 도시재생 1핵심과제 기법의 현장적용 대상지로 합의
- 2차(2010. 09. 08) : 주요적용기법 선정 및 적용계획 논의
- 3차(2010. 09. 23) : 중앙로 쇠퇴현황 의견수렴

• 중앙동 지역특화 및 상권활성화 준비회의(7회)

- 1차(2010. 10. 16) : 중앙동 특화 방안 및 상가활성화 추진기구 발족 합의
- 2차(2010. 10. 21) : 지역 내 빈 건물(점포) 신탁합의
- 3차(2010. 11. 09) : 소셜 쇼핑 활용합의
- 4차(2010. 12. 31) : 중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회 발족계획 합의
- 5차(2011. 01. 07) : 중앙동 지역특화 및 상가활성화 추진협의회와
청주시 도시재생신탁업무센터 조직구상 합의
- 6차(2011. 01. 11) : 중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회와
청주시 도시재생신탁업무센터 사업계획 합의
- 7차(2011. 01. 13) : 중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회 운영규정
심의 및 임원(안) 의결

• 중앙동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회 운영회의(5회)

- 1차(2011. 01. 17) : 응석빌딩, 레드아울렛 활용방안 논의
- 2차(2011. 01. 20) : 중앙로 가로변 변압기 이전방안 및 가로식재 관련 논의
- 3차(2011. 01. 25) : 중앙동 지역특화 및 상권활성화 계획 수립 방향 논의
- 4차(2011. 02. 10) : 중앙로 가로식재 결정(튤립나무)
- 5차(2011. 02. 16) : 레드아울렛 북카페 운영방안 및 입점 예정문고 협의



주민 협의 모습

2 추진 체계 및 과정

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

3. 추진과정

> 행정협의

- 관련부처 협의(17회) : 협의회 중점참여 및 지원 확인
- 도시관리국장 협의(6회) : 협의회, 신탁회사 설립 합의
- 청주시장 면담(2회) : 중앙동 도시재생사업 투자 확인
- 청주시의회(3회) : 조례제정 합의(의원발의), 협의회 적극 참여 확인

> 재원확보방안

- 지자체 : 도시재생관련 조례 제정을 통한 기초예산 투입
- 민간투자 : 중앙로 상가번영회 중심의 사업 운영자금 마련
- 국비 : 창조도시 프로그램 및 도시활력증진사업 응모를 통한 사업자금 마련
 - 지역근대산업유산 예술창작 벨트화 사업 및 창조도시 프로그램 활용
 - 도시활력증진사업 : 청주역사복원 및 역사공원 조성



행정협의 모습

1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

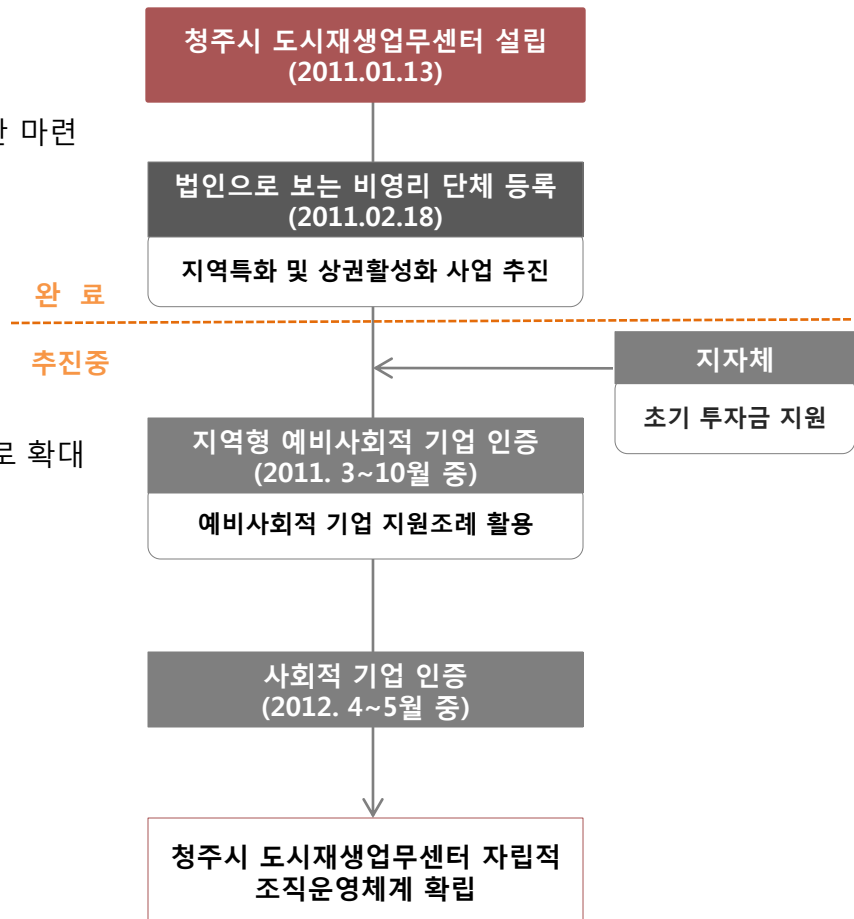
- 체계적인 도시재생사업 추진을 위한 전문지원기구 구축
- 도시재생신탁업무센터 설립을 위한 행정적 제도적 지원방안 마련
- 특화상가 활성화 유도계획 수립 및 사업시행
- 재생사업을 통한 이익창출 및 지역재투자

> 현장적용 범위

- 소프트웨어 사업을 중심으로 현재 커뮤니티 유지가 가능한 중앙동 상가밀집지역 → 향후 청주시 전체 상권쇠퇴지역으로 확대
- 중앙동 청소년 광장을 중심으로 오픈스페이스를 활용한 지역활성화 프로그램 운영
- 상가 내 빈 건물(점포)의 신탁운동을 통한 지역특화사업
- 도시재생신탁업무센터 설립·운영 및 사회적기업 인증

> 현장적용 의의

- 상가활성화를 통한 도시재생사업체계 마련
- 상가활성화의 지속적 추진을 위한 재원마련체계 구축
- 자족적 도시재생사업 전국적 모델 구축



청주시 도시재생신탁업무센터 운영계획

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

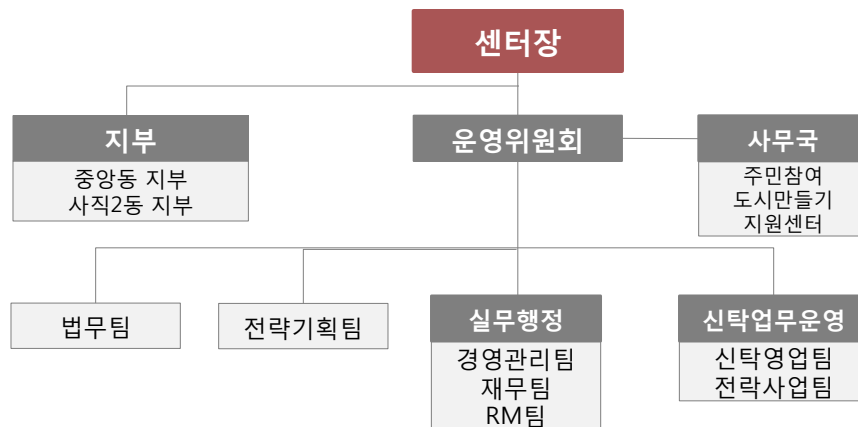
2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 1 : 청주시 도시재생신탁업무센터 설립·운영

- 설립일 : 2011. 1. 13
- 운영방안 : 지역화폐 판매 대금의 10%를 센터 운영비로 적립
- 주요추진사업
 - 빈 건물 (점포)신탁운영 : 레드아울렛, 응석빌딩
 - 지역화폐(행복을 전하는'약속'유통 및 모니터링)
 - 나눔장터 기획·운영
 - Social Shopping 운영 지원
- 청주시 도시재생신탁업무센터 중앙동 지부 발족(2011. 1. 13)



청주시도시재생신탁업무센터 발족식 모습



청주시 도시재생신탁업무센터 조직도



청주시 도시재생신탁업무센터
운영위원 위촉장 수여식

1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

2. 세부기술 적용 사항

※ 청주시 도시재생 신탁 업무센터 운영규정 및 건물사용 허가서

■ 운영규정

청주시도시재생신탁업무센터 운영규정[2011. 1. 13]

제 1조(목적) 청주시 도시재생신탁업무센터(이하 '센터' 라 한다)는 주인의 '능동적 참여'를 통하여 이루어지는 '도시재생사업' 을 지원 및 추진함으로써 주민참여형 도시재생사업의 보편화와 주민공동체 형성의 실현에 기여함을 목적으로 한다.

제 2조(역할) 센터는 청주시 도시재생을 위해 다음과 같은 역할을 수행한다.

- ① 도시재생관련 신탁업무 등 모델사업 추진
- ② 도시재생 정보와 기술에 관한 연구 활동
- ③ 도시재생을 위한 전문가 네트워크의 구성·운영
- ④ 도시재생 관련 연구용역사업

제 3조(센터장 및 부센터장)

- ① 센터장은 도시재생신탁사무를 원활히 수행할 수 있는 외부인사를 선임한다.
- ② 센터장은 센터의 업무를 총괄하며 운영위원장의 역할을 수행한다.
- ③ 센터장 겸임시 부센터장은 센터장의 역할을 대행한다.

제 4조(지원조직) 센터는 원활한 업무수행을 위해 운영위원회, 사무국, 법률지원팀, 전략기획팀, 실무행정팀, 신탁업무운영팀을 둘 수 있다.

제 5조(지부) 센터는 지역 특색에 맞는 도시재생사업 추진을 위해 지부를 설치·운영할 수 있다.

1. 지부장은 센터 운영위원이 된다.
2. 지부는 지역 특색에 맞는 지원조직을 둘 수 있다.

제 6조(운영회의) 운영회의는 다음과 같이 구성하고 운영한다.

- ① 센터장은 운영위원장이 되어 회의를 주관하며, 운영위원은 부센터장과 센터와 공동사업을 추진하는 지역의 '지역특화 및 상권활성화 추진협의회장' 과 본 센터의 지부장으로 구성한다.
- ② 운영회의는 운영위원 과반수(위원가능)의 출석으로 성립되며, 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.
- ③ 운영회의의 의결사항은 다음과 같다.
 1. 센터장의 선출
 2. 연도별 사업결과 및 사업계획안 승인
 3. 예산, 결산의 승인
 4. 기타 운영규정이 규정한 본 센터 운영에 관한 주요사항

부칙

제 1조(설립당시의 조직구성에 관한 경과조치) 본 센터 발족 당시 준비위원회에서 선임된 센터장, 부센터장 및 운영위원은 이 운영규정에 의하여 선임된 것으로 본다.

■ 건물 사용허가서

2011-03-14 14:19 FROM: 024159780 TO: 0432720237 P:1

건물 사용 허가서

○ 건물주소 : 충북 청주시 상당구 봉곡로 2가 72-2

○ 소유주 : 경천보산(주)

○ 허가범위 : 3층 상가 사무실

○ 허가기간 : 2011년 2월 22일 ~ 2014년 2월 21일(3년)

○ 허가대상 : 청주시도시재생신탁업무센터

○ 허가용도 : 청주시도시재생신탁업무센터 사무국

~ 상기내용과 같이 건물사용을 허가합니다.

2011년 2월 22일

주소 : 서울 송파구 방이동 51가 대우빌딩 131호

(법인) 주민등록번호 : 2-15-81-54448

연락처 : 02-3652-9500

성명 : 이 현 재

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 2 : 빈 건물(점포) 신탁운영 - 창업상가 인큐베이터기법 연계 추진

창업업소 영업이익의 10%는 지역화폐로 중앙동에 환원



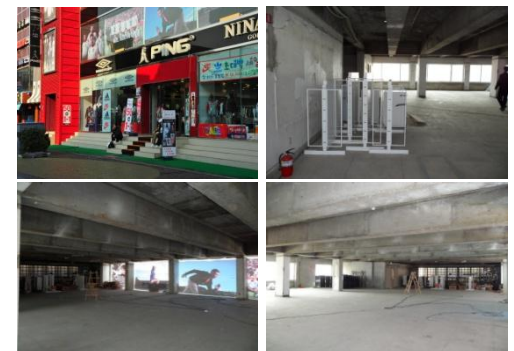
레드아울렛 위치

• 신탁건물 1 : 청주시 상당구 중앙동 레드아울렛

- 소유주 : 이현재(청주시 도시재생신탁업무센터 중앙동 지부장)
- 건물 현황 : 지상 3층, 지하 2층 연면적 570평
- 신탁내용 : 임대권 신탁(3년)
- 신탁 운영계획 : 창업업소지원(6개월 무상임대, 6~12개월 현 임대료의30%, 12~18개월 현임대료의 50%, 18~24개월 현임대료의 70%)
- 진행현황 : 대형문고 입점 후 판매대금의 5%를 지역화폐로 소비자에게 환원 하는 것을 협의 중(성안동 지점 포함)



레드아울렛 앞 가로경관



레드아울렛 현황

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

2. 세부기술 적용 사항

- 신탁건물 2 : 청주시 상당구 중앙동 응석빌딩
 - 소유주 : 이응석(청주시 중앙동 상가번영회 회원)
 - 건물 현황 : 지상 4층, 지하 1층, 연면적 400여평
 - 신탁내용 : 매매권(1년)
 - 신탁 운영계획 : 청주시 매입 후 공공기관 및 공익용도의 기관유치 추진 (다문화 인권센터 등)



응석빌딩 위치



응석빌딩 앞 가로경관



응석빌딩 현황



1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

2. 세부기술 적용 사항

▶ 세부기술 3 : 나눔장터 기획·운영 - 지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법 연계 추진

- 연계기관 : YWCA, 아름다운 가게, (주)흑살림, 충청대학교 뷰티스타일리스트과, 충북 민미협
- 운영프로그램 : 아나바다장터, 농민시장, 텃밭·텃밭, 이벤트샵
- 수익금 적립 : 총 매출액의 10%
- 운영계획
 - 시행시기 : 매월 1회(마지막주 토요일)
 - 장소 : 청소년광장, 차없는거리

3. 적용제도

▶ 신규제도 : 『청주시 도심 활성화 사업 지원 조례』
제정 추진(2011. 4~5월 중)

- 주요내용
 - 청주시 도심 활성화 사업 선정 방법 및 지원 범위
 - 청주시 도심 활성화 사업 지원 전문기관에 대한 지원범위
- 청주시 협의 : 도시재생신탁업무센터 지원범위(재정중심) 협의
- 청주시의회 협의사항
 - 청주시 의회(도시건설위원회) 협의를 통해 조례제정 지원 합의
 - 청주시 지원범위 협의와 병행해 지원 조례(안) 작성

『청주시 도심 활성화 사업 지원조례(안)』

제1조(목적) 이 조례는 청주시 도심의 공동화 현상을 방지하고 도심상권의 활성화를 위하여 행정·재정적으로 지원함으로써 도심을 살기 좋게 만드는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

1. “도심(原都心) 활성화”란 도시발전에 따라 공공기관 및 주요시설의 이전 등으로 원래 도심의 중심기능이 신도심 등 도심 외곽으로 분산되면서 침체된 원래(原來) 도심 권역의 경제적, 문화적 기반 등 관련기능을 회복하는데 필요한 시책의 추진 및 행정·재정적인 지원을 말한다.
2. “도심 권역”이란 도심의 업무·상업·교통·주거기능의 중심이 되었던 청주시(이하 “시”라 한다) 지역 중 공동화 현상이 심각하여 기존 도심재활성화 구역으로 지정, 개발을 촉진할 필요가 있는 규칙으로 정하는 지역을 말한다. 다만, 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 추가로 정하는 지역을 포함한다.

1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

3. 적용제도

> 기존제도 1 : 법인으로 보는 비영리 단체 등록(2011. 2. 28)

- 적용제도 : 『소득세법』
- 적용효과
 - 청주시 도시재생신탁업무센터 법인격 부여
 - 보조금 지원을 위한 공모사업 신청가능

> 기존제도 2 : 비영리 사단법인 등록

- 적용제도 : 『민법』, 『비영리 법인의 설립 및 법인에 관한 규칙』
- 적용효과 : 공익법인의 경우 세제혜택

고 유 번 호 증
(수익사업을 하지 않는 비영리법인 및 국가기관 등:본절)

고유번호 : 317-82-66740

단 체 명 : 청주시도시재생신탁업무센터

대표자 성명 : 김동일 대표자주민등록번호 : 560116-13*****


소 재 지 : 충청북도 청주시 상당구 북문로2가 72-2
레드아울렛빌딩3층



대표자 주소 : 충청북도 청주시 상당구 용암동 2347 3 51/3

교 부 사 유 : 신규

(유의사항)
(1) 이 고유번호증의 부여로 인해 면별 기타 특별법에 의한 법인격이 부여되는 것이 아닙니다.
(2) 수익사업을 하고자 하는 경우에는 사업자등록 신청 및 수익사업개시신고를 하여야 합니다.

2011 년 02 월 28 일
동 청 주 세 무 서 장



청주시 도시재생신탁업무센터 고유번호증
(고유번호 : 317-82-66740)



1> 상가활성화신탁 도시재생기법(민간주도형)

3. 적용제도

> 기존제도 3 : 지역형 예비사회적기업 지정 추진(2011. 3~10월 중)

- 적용제도 : 『충청북도 사회적기업 육성지원에 관한 조례』
- 우선 지정기준 : 지속적 고용창출 가능성 (40) : 중앙부처, 지방자치단체, 공공기관 등으로부터 사업을 위탁 받거나 우선구매의 확약을 받는 등 지속적인 사업 경영 또는 판로 확보가 예상되는 사업 우대
- 주요 지원사항 : 유급 근로자 인건비(1인당 93만원) 지원

지역형 예비사회적기업 지정 시 청주시 예비사회적기업 지원에 관한 조례 적용(2011. 10 ~ 2011. 2012. 4)

- 적용제도 : 『청주시 사회적기업 육성·지원에 관한 조례』
- 주요 지원사항 : 유급 근로자 인건비(1인당 93만원)
 - 시설비 등 지원(사회적기업의 설립 또는 운영에 필요한 부지 구입비·시설비 등의 용자를 알선하거나 국·공유지를 임대)
 - 재정지원 : 지역주민을 위한 사회서비스 확충 및 일자리 창출을 위한 사회적기업에 대하여 예산의 범위에서 재정지원

> 기존제도 4 : 사회적기업 인증 추진(2012. 4~5월 중)

- 적용제도 : 『사회적기업 육성법』
- 사회적기업 인증현황(2010. 12. 31 기준) : 501/1000(약 50%)
- 우선선정 대상사업
 - 환경, 문화 등 미래성장산업, 시장, 정부 실패로 수용에 비해 공급이 부족한 분야, 독점적 공공서비스를 민간 위탁으로 전환할 수 있는 분야, 지역 특성을 반영한 지역 밀착형 특화모델, 취약계층에게 일거리를 제공하는 경과적 일자리 모델
- 지원사항 및 활용방안
 - 전문인력 고용지원(1인당 150만원, 최대 3인) → 상근인력 확충을 통한 역량 강화
 - 인건비 지원(1인당 93만원) 또는 기존 근로자 4대 보험료 지원 → 4대 보험료 지원 활용을 통한 운영비 절감
 - 사업개발비 지원(최대 7,000만원) → 사업확장을 위한 사업계획 수립
 - 컨설팅비용 지원(최대 1,000만원) → 법인운영, 사업관리 등을 위한 전문가 활용

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

2> 지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 중앙동 지역화폐(약속) 발행
- 지역 금융기관과 연계한 지역화폐 운영
- 지역화폐 운영 수익금의 지역환원

> 현장적용 범위

- 지역화폐 유통 활성화 및 청주시 전역으로의 확대
- 가맹점 확보 및 관리

> 현장적용 의의

- 지역상권 활성화 및 상인들의 지속적인 참여 유도
- 유동인구 확보 및 지역상권화 활성화 도모



지역화폐(약속) : 의장등록 추진중

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 : 지역화폐“약속”발행·운영

- 발행규모 : 1,500만 약속(1차발행)
- 활용방법
 - 지역특화 및 상권활성화 프로그램과 연계 활용
 - 중앙동 내 학교와 연계 활용
 - 용도제한 : 술/담배 등 구매불가(행복약속 및 로고에 명시)
- 소요비용 : 15,000개 제작 시 1,000만원 내외 소요



지역화폐 가맹점 현판

2> 지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법

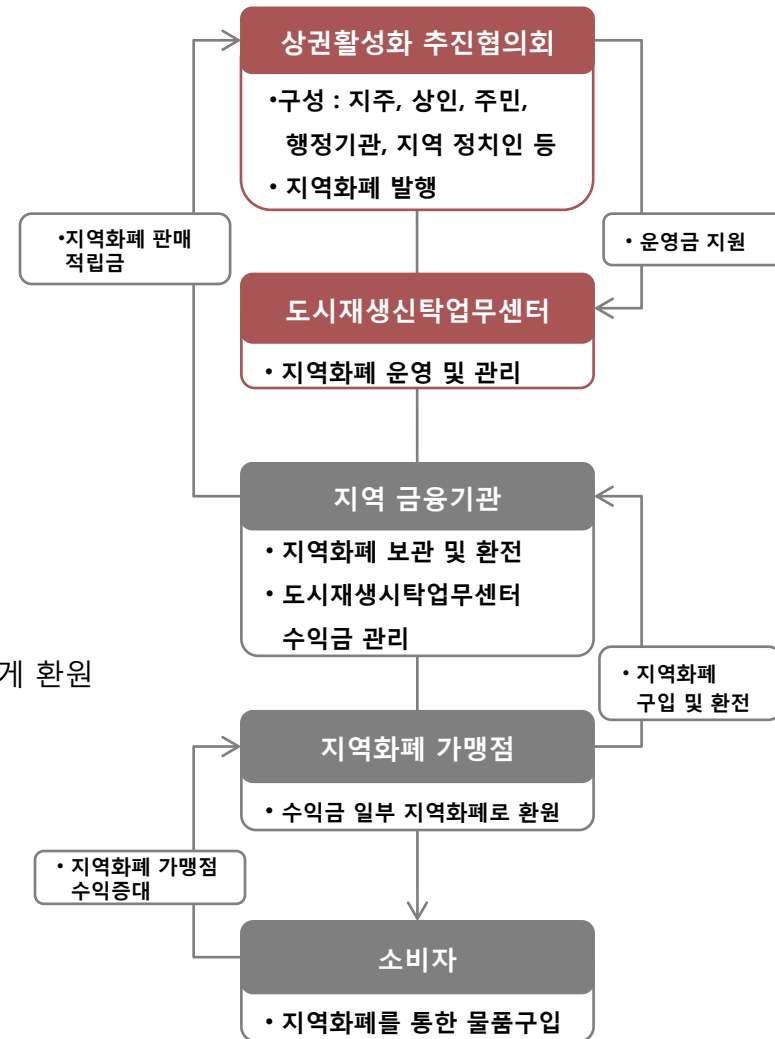
2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 2 : 지역화폐의 지역 금융기관과 연계 운영

- 대상기관 : 중앙동 새마을금고
- 연계방안
 - 중앙동 지역화폐 “약속” 보관 및 환전
 - 청주시 도시재생신탁업무센터 수익금 관리
- 추진상황 : 중앙동 새마을 금고 책임자와 의견 조율 중

> 세부기술 3 : 사업 수익금 일부의 지역화폐 활용 의무화

- 대상사업
 - 유치업종에서 판매되는 상품가격의 10%를 지역화폐로 소비자에게 환원
 - 청주시 중앙동 나눔장터 운영 수익금
 - Social Shopping 운영 수익금
- 연계방안
 - 중앙동 지역특화 및 상권활성화 사업 수익금의 10%를 지역화폐로 환원



3> Social Shopping활용 상가활성화 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 지역 상권활성화를 위한 지역상권 공동구매 시스템 마련
- 상가 컨설팅을 통한 자체 정비

> 현장적용 범위

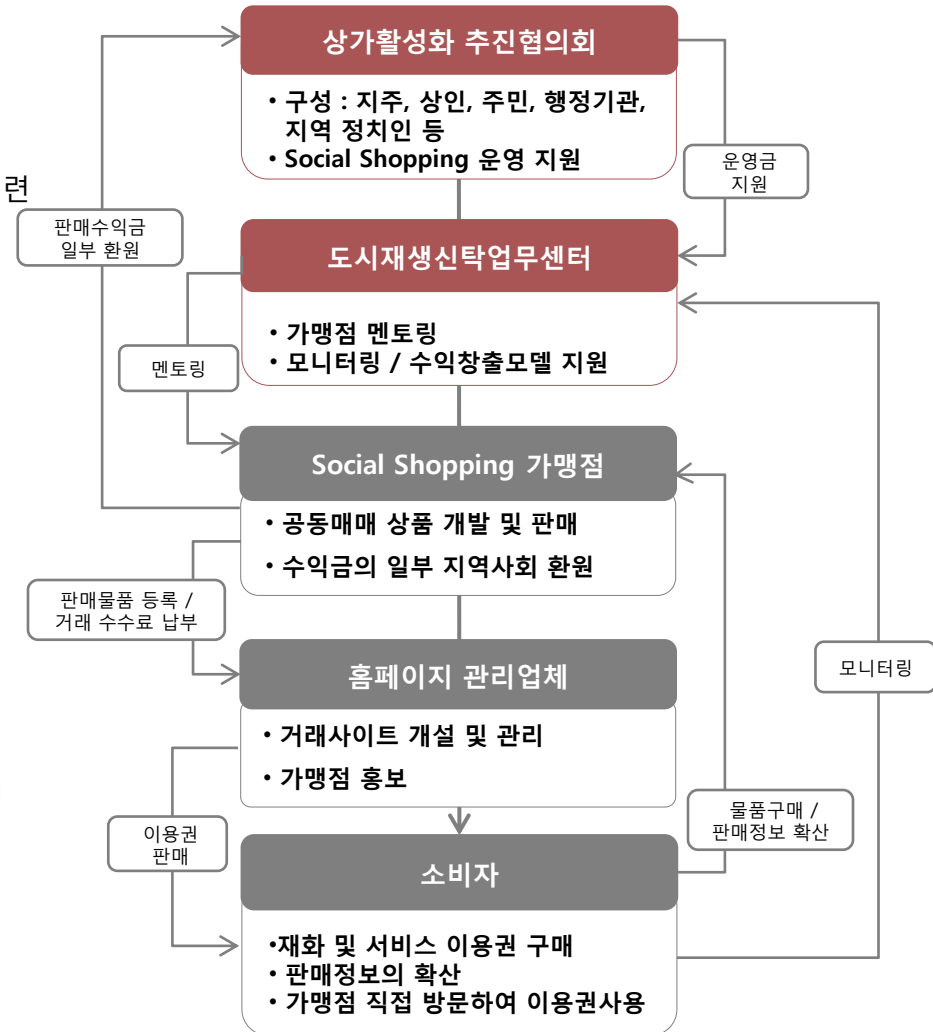
- 지역상가활성화 솔루션 구축 및 활용
- 상가 모니터링 및 멘토링

> 현장적용 의의

- 사업 대상지 모든 업소의 경쟁력 확보
- 주민 중심의 자생적, 지속적 추진기반 마련



Social Shopping활용 예시



Social Shopping활용 상권활성화 체계

3> Social Shopping활용 상권활성화 도시재생기법

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 1 : 지역상가활성화 솔루션구축 - 지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법 연계 추진

• 운영방안

- Social Shopping 시스템을 활용한 상권매출 증대 및 수익금의 지역사회 환원
- Social Shopping 시스템 이용 수수료의 30%를 도시재생신탁업무센터 운영비로 지원
- 이용권 사용시 이용권 금액의 10%를 소비자에게 지역화폐로 환원
- 지역 내 문화시설·관광프로그램과 연계한 종합적 지역상권활성화

• 연계프로그램

- 예술의 전당, 문화공간너름새, 시어터J, CGV서문점 / 할인률 협의 중
- 지역축제(청주예술제, 청풍명월예술제, 청주직지축제, 청주국제공예비엔날레) 및 주요관광지(청주동물원, 청주고인쇄박물관)
입장료 및 이용료 할인 / 청주시 세부사항 검토 중

• 기술지원 : (주)풀그림

> 세부기술 2 : 가맹점 멘토링 시스템

• 모니터링

- Social Shopping 참여업체에 대한 고객 만족도 설문진행 : 설문참여 고객에 대한 이벤트행사 진행
- 이용업체 후기를 남기는 블로그를 운영하는 회원은 추가할인 및 지역화폐 지급

• 멘토링

- Social Shopping 참여업체에 전담 멘토를 배치해 모니터링 결과를 바탕으로 경쟁력 강화 방안을 모색

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

4> 지역미디어 마케팅 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 지역문화시설을 활용한 다양한 축제 및 이벤트 추진
- 지역의 미디어를 활용하여 도심 상가 활성화를 위한 마케팅

> 현장적용 범위

- 청소년 광장을 활용한 축제 및 이벤트 활성화
- 지역 방송국을 활용한 지역홍보

> 현장적용 의의

- 지역 특성을 활용한 이미지 창출 및 홍보
- 개성 있는 홍보전략을 통해 방문객 증가 및 상가활성화 기대

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 1 : 지역방송국활용, 지역신문 발행

- 대상1 : KBS, 청주방송(CJB), HCN청주방송
- 대상2 : 중앙로 상권활성화 신문 발행(행복신문/발행인:권순택,황희연)
- 홍보방안
 - 청주시 도시재생사업 추진 진행경과관련 프로그램 개설
 - 청주시 도시재생사업관련 축제 및 이벤트 홍보
- 추진상황 : KBS, 청주방송(CJB), HCN청주방송 담당자 면담을 통해 참여의사 확인



마을신문 발행 예시



미디어폴 활용예시

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

4> 지역미디어 마케팅 도시재생기법

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 2 : 알림 미디어 설치 및 운영

- 대상지역 : 청소년광장, 레드아울렛 빌딩
- 운영방안
 - 청소년광장과 레드아울렛 빌딩 벽면에 미디어폴 설치 및 운영
- 활용방안
 - 중앙동 도시재생사업 홍보
 - Social Shopping 참여업체 홍보
 - 청주시 및 중앙동 관련 이벤트 홍보
 - 지역 영화 및 영상물관련 동아리 제작 동영상 방송
 - 공개 프로포즈 등의 이벤트 진행



청소년 광장 현황

> 세부기술 3 : 청소년광장 활용 계절별 특화 이벤트 개최

- 계절별 활용방안
 - 봄 : 어린이 축제(백일장, 사생대회)장소로 활용
(충북건축사협회와 연계한 사생대회 개최 협의 중)
 - 여름 : 중앙로 물길과 연계한 청소년 대상 축제 개최
(지역학교(중·고등학교)의 축제 장소로 활용하는 방안을
청주시 교육청과 협의 중)
 - 가을 : 청주예술제 및 국제 공예비엔날레 등과 연계한 문화관련 축제 개최
(살고싶은청주만들기협의회 사직로 차없는거리 축제와 연계 방안 협의 중)
 - 겨울 : 아이스링크설치 및 운영(청주시 예산지원 약속 - 2011년 시행 예정)



광장활용 영상물 상영예시

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

5> 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 상권활성화를 위한 기반사업으로 주민주도에 의한 환경정비 추진

> 현장적용 범위

- Story Telling ·역사복원 ·가로환경정비 ·하천복원 등

> 현장적용 의의

- 주민중심의 자조적 환경정비를 통하여 도시재생의 기반 마련



청주시 대성동 대장간 운영 모습

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 1 : 대장간 유치와 간판정비사업 간 연계

- **대상가로** : 중앙동 중앙로
- **연계방안**
 - 중앙로 간판정비사업과 연계하여, 초기 수요 확보(돌출 간판)
 - 돌출형 주물간판을 활용한 가로경관 개선 및 지역특화
- **추진상황**
 - 지역 대장간 작가(5인)와 중앙동 내 대장간 개설 및 지원내용 협의중
 - 청주시 건축과와 간판정비사업 지원 범위 협의 중



대장간제작간판

5> 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법

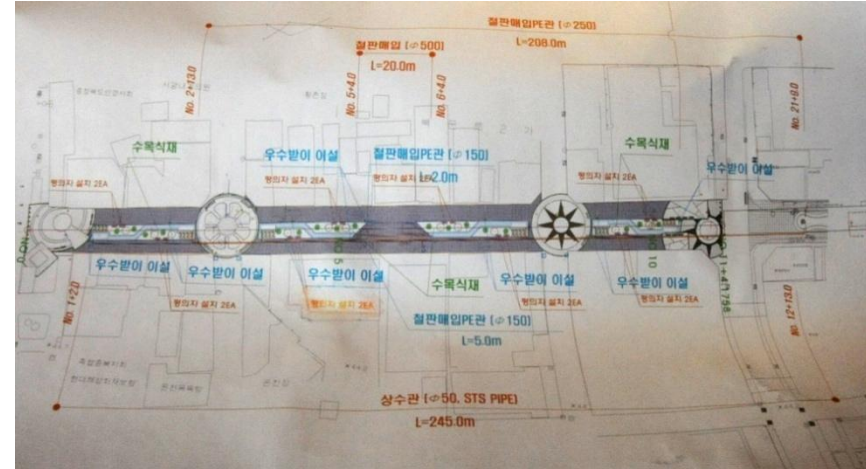
2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 2 : 수목식재활용 특화거리 조성

- 대상가로 : 중앙동 차없는거리 1단계 조성구간(224m)
- 검토사항
 - 가로변 상가의 간판의 가독성 확보 방안
 - 가로의 종단 경관축의 VISTA 확보 방안
- 수목식재 선정기준
 - 주요시기의 이벤트적 성격에 부합
 - 지역특화의 효과를 극대화 할 수 있는 특이 수종
- 추진상황
 - 현재 계획 수종(금강송) 변경 사항을 청주시 관계부처와 논의 중
 - 주민 간담회 및 전문가 자문회를 통해 적용가능 식재 논의 : 백합나무 선정

> 세부기술 3 : 사진전을 통한 재생사업 모니터링 및 홍보

- 대상지역 : 중앙동 중심상가
- 사진전 명칭 : “아름다운 중앙로 사진전”
- 심사방법 : 길거리 투표 50%, 전문가 심사 50%
- 모니터링 내용 : 중앙동의 물리적 변화 모습
- 홍보내용 : 중앙동 및 청주시 옛사진전 진행
- 추진상황
 - 지역시의원 참여확인
 - 사진작가 협회와 연계 시행 협의 중



식재 및 차 없는 거리 정비계획



백합나무



설치예정 조형물(예시)과 아이들

6> 블록단위 주차시스템 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

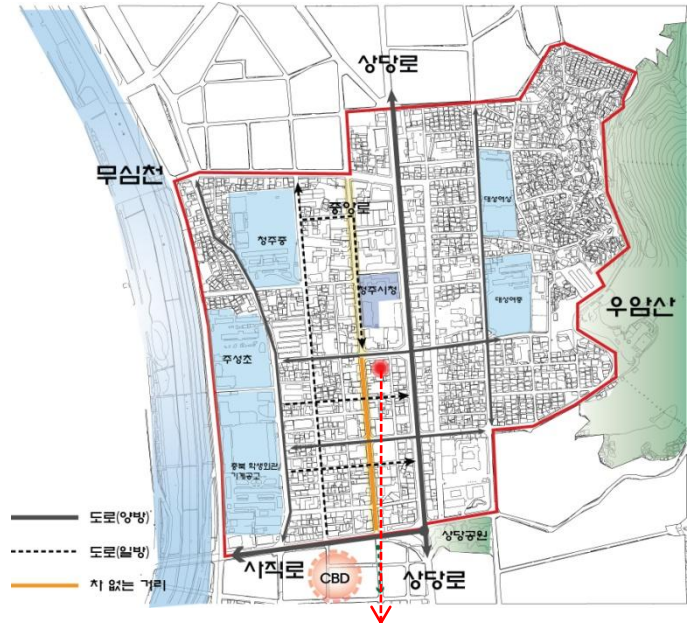
- 주차장 설치를 통한 상권활성화 및 주차문제 해결
- 중앙동의 교육, 환경, 지역특화, 생활환경 개선방안

> 현장적용 범위

- 중앙동 상업수요가 적은 구역
- 주차장 설치가 가능한 블록단위 지역

> 현장적용 의의

- 건물 부설 주차장 설치로 인한 과도한 비용부담 절감
- 상가 전면부 및 1층 상업용 공간의 축소로 인한 상업활동의 제약 덜어줌



2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 1 : 지역특화사업 연계 주차공간 확보

- 대상지 : 지역내 퇴폐지역(약 4,500㎡)
- 추진전략
 - 퇴폐업소 정비 연계
 - 철도역사 복원사업 연계
 - 청소년 문화공간 연계
- 추진상황
 - 청주시 예산 상정(2014년 이후 추진 약속)
 - 지역 국회의원 참여를 통한 조기진행 예정



기법적용 대상지 위치 및 현황

3 기법별 적용사항

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

6> 블록단위 주차시스템 도시재생기법

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 2 : 스마트 시스템 연계 주차장 운영

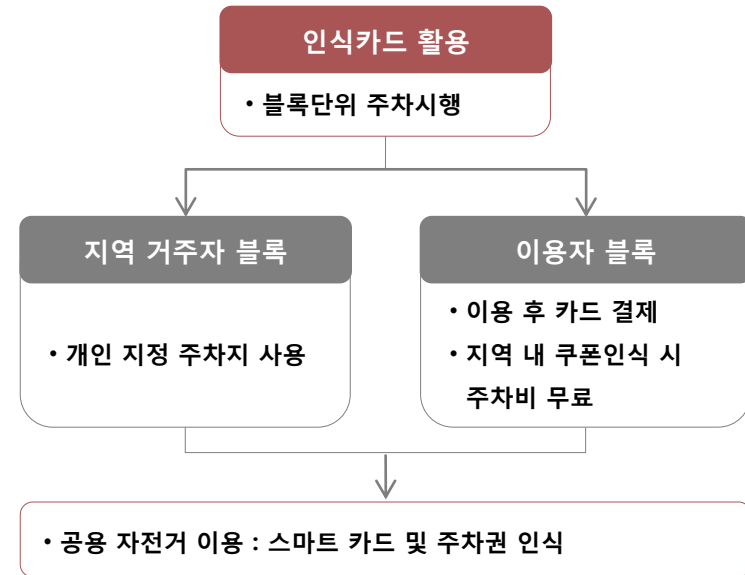
- 연계방안
 - 스마트 폰 인식 단말기 설치 운영 : 빈 주차장 확인
 - 재래시장 및 상업시설 활성화 관리
 - 공영 자전거 연계 환승 시스템
 - 대중교통 연계 보행환경 개선 체계 구축

> 세부기술 3 : 상가운영과 연계한 분양 및 임대

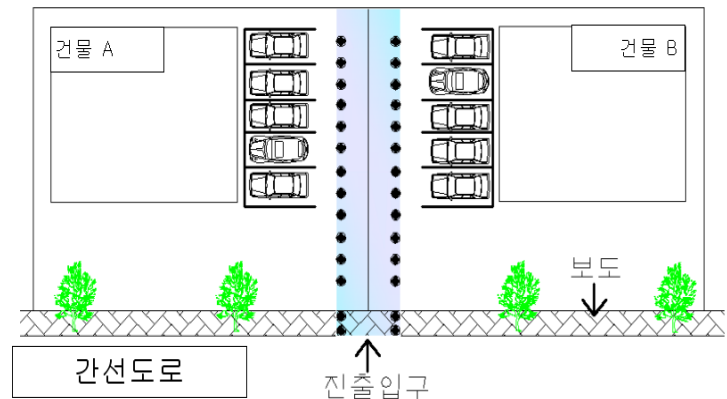
- 연계방안
 - 상가건물이 임대 및 분양될 때 주차공간이 독립적으로 임대
 - 임차인들이 주차공간을 사용하지 않는데 대한 할인을 받을 수 있음
 - 일반 건물의 임대계약서와 같이 주차장도 독립적인 항목으로 분리되어 협상
- 자금조달
 - 커뮤니티 금융시스템 : 대상구역 사업에 필요한 자금을 자립적으로 마련
 - 도시재생업무신탁의 한 부서로 연계하여 추진

> 세부기술 4 : 주민 자조적 주차운영 시스템 도입

- 사업개요
 - 주민 중심의 주차문제 해결 사업 진행
 - 중앙동 내 가로환경 개선 및 불법주차문제 해결
- 주요내용
 - 주민조직 활용 불법주차 구간을 집중 단속
 - 주민자체 긴급출동 서비스운영



스마트 시스템 시행원리



기법적용 개념

7> 기타 연구중 기법 : 폐교위기 초등학교 특성화 프로그램을 통한 지역활성화

1. 기법 적용 개요

- 학생수 감소(총 학생수 198명, 2011년 신입생 24명)에 따른 폐교위기 초등학교 대상
- 특성화 프로그램 운영을 통한 도심상권 내 초등학교 특성화
- 도심상가지역과 연계한 초등학교 교육환경 개선

2. 세부기술 적용 사항

> 세부기술 1 : 생태학습 연계 과학특성화 프로그램 운영

- 과학영재육성 특화프로그램 운영
- 방과후학교 생태학습 특화프로그램 운영
(지역전문가 자원봉사 지역프로그램 연계 운영)
- 과학이야기 아버지학교 운영



주성초등학교 현황

> 세부기술 2 : 지역상권 연계 교육환경지원프로그램 운영

- 작은 마을 도서관 개설(문화부 또는 충북도 교육위원회 지원)
- 상-학 맞춤형 학습재료 구매시스템 구축(인터넷 신청을 통한 학습준비물 배달 서비스 제공)
- 지역화폐를 활용한 신입생 및 성적우수 학생 인센티브(상-학 맞춤형 학습재료 구매시스템 운영 수익 연계)
- 사생대회 개최 및 전시 프로그램 운영(청소년 광장 활용 사생대회 개최 후 중심가로 및 상가 내 전시)
- 어린이 테마거리 조성(초등학교와 상권을 잇는 중심보행자전용도로 안전시설설치 및 어린이테마 가로경관 조성)

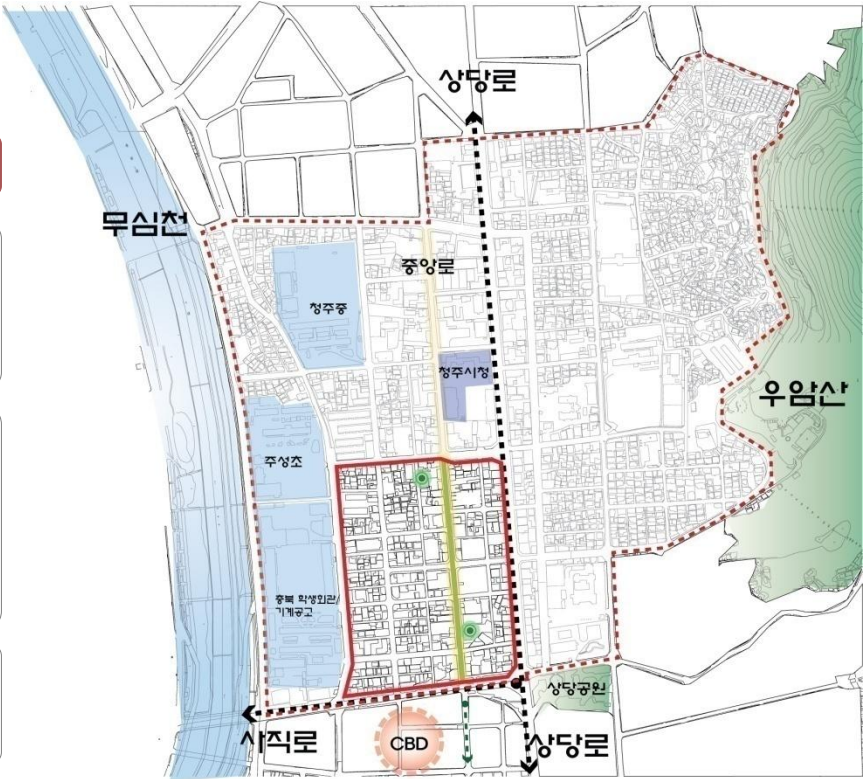
※ 학군의 유연성 있는 운영 방안 검토 / 충청북도 교육청과 협의 중

1. 모니터링 개요

- 모니터링 대상 : 중앙동 전체, 주요사업지구, 상가번영회 관련사항
- 시행시기 : 매년 2회(2월 마지막주, 8월 마지막주)시행

조사대상	조사항목	조사방법
중앙동 전체	<ul style="list-style-type: none"> 사업체 업종별 개수 및 종사자수 관련계획 지역화폐 통화량(환전 및 구매금액) 지역화폐 가맹점 수 소설쇼핑 활용업체 수 및 매출액 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 문헌조사 현장조사 현장조사 현장·면접조사
주요 모니터링 지역	<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 지가 나대지수 빈 건물(점포) 수 건축물 및 가로경관 유동인구 이용객 만족도 이용목적 이용액 1주일 평균 방문 횟수 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌조사 현장조사 현장조사 현장조사 현장조사 면접조사 면접조사 면접조사
상가번영회 관련사항	<ul style="list-style-type: none"> 상가번영회 회원 수 상인 만족도 소득세 	<ul style="list-style-type: none"> 면접조사

모니터링 지표 및 방법



모니터링 구역

4 기법적용효과 모니터링 계획

II -1. 청주시 중앙동 사업지구

2. 인근상업지역과 비교 모니터링 진행

> 비교 방법 및 목표

- 방법 : 청주시 중심 가로망인 사직로를 사이에 두고 청주시 최대 상권을 형성하고 있는 성안동(성안길)과 도심쇠퇴의 전형을 보이는 중앙동(중앙로)의 현황을 비교 분석
- 목표 : 도시재생기법 적용결과가 인근 상가에 미친 영향 파악



중앙로 현황

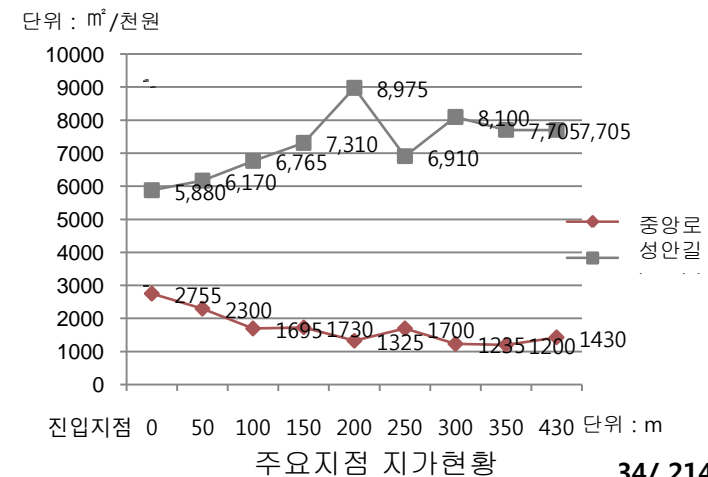
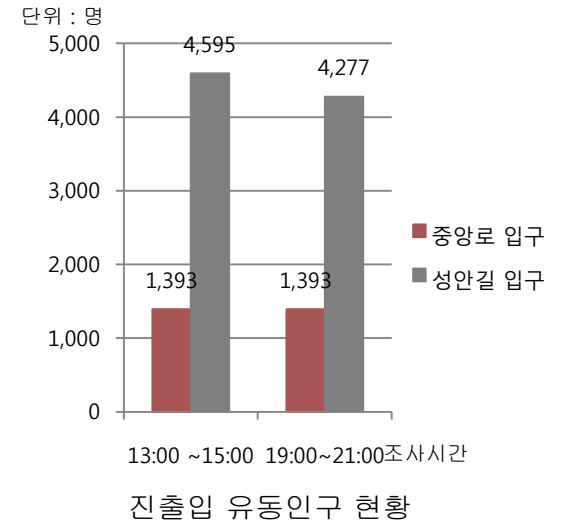


성안길 현황



모니터링 비교 지점

> 1차 모니터링 결과 요약(2011. 2 현황)



1. 진행단계

기법	세부기술	진행단계			
		세부기술개발	적용체계 구축	현장적용	적용평가/ 기술보완
상가활성화신탁 도시재생기법	청주시 도시재생신탁업무센터 및 중앙동 지부 설립 및 운영				
	빈 건물(점포) 신탁운영				
	나눔장터 기획·운영				
지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법	지역화폐 “약속”발행·운영				
	지역화폐의 지역 금융기관과 연계				
	지역특화 및 상권활성화 사업 수익금의 지역화폐 연계 운영				
Social Shopping활용 상권활성화 도시재생 기법	지역상권 상권활성화 솔루션 구축				
	가맹점 멘토링 시스템				
지역미디어 마케팅 도시재생기법	지역방송국 활용, 지역신문발행				
	알림미디어 설치 및 운영				
	청소년광장활용 계절벽 특화 이벤트 개최				
주민주도형 커뮤니티 디자인 도시 재생기법	대장간 유치와 간판정비사업 간 연계				
	수목식재활용 특화거리 조성				
	사진전을 통한 재생사업 모니터링				
블록단위 주차시스템 도시재생기법	지역특화사업 연계 추진				
	스마트 시스템을 통한 주차장 운영				
	상가운영과 연계한 분양 및 임대				
	주민 자조적 주차운영 시스템 도입				

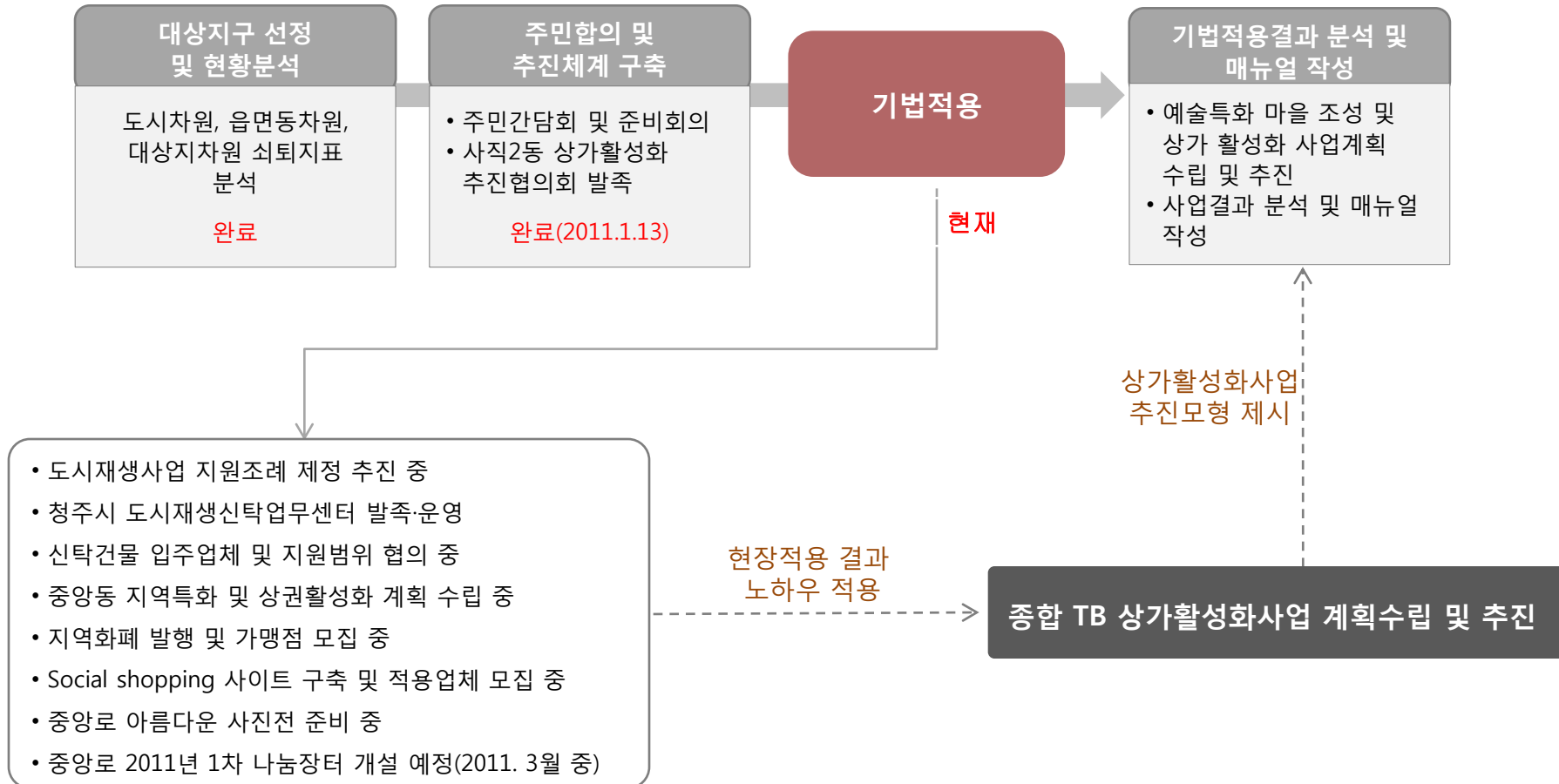
2. 6차년도 연구계획

> 기법별 적용계획

기법	주요 적용내용	예상성과
상가 활성화 신탁 도시재생기법	<ul style="list-style-type: none"> • 지원조례 제정 및 수익사업 시행 	<ul style="list-style-type: none"> • 청주시 도시재생신탁업무센터 사회적기업 인증 및 자립적 운영
지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법	<ul style="list-style-type: none"> • 금융기관 협력체계 구축 • 30개 가맹점 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 약속 유통액 증가 • 중앙로 상가번영회 소득세액 증가 • 중앙동 유동인구 증가 • 빈건물 및 점포 감소
Social Shopping 활용 상권활성화 도시 재생 기법	<ul style="list-style-type: none"> • 업종별 멘토 영입 • 이용자 모니터링 진행 • Social Shopping 활용 점포 30개 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • Social Shopping 활용 매출액 증가 • 중앙동 유동인구 증가 • 빈건물 및 점포 감소
지역미디어 마케팅 도시재생기법	<ul style="list-style-type: none"> • 청소년 광장에 10여개 학교 축제 유치 • 재생사업 관련 방송프로그램 방영 	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙동 유동인구 및 이용자 만족도 증가
주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법	<ul style="list-style-type: none"> • 청주 공예관과 협력체계 구축 • 지역특화 및 상가활성화계획 수립팀 확대 • 예산확보방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> • 대장간 유치 및 주물간판 정비사업 시행 • 건축물 및 가로경관 개선 • 중앙로 이용목적 다변화
블록단위 주차시스템 도시재생기법	<ul style="list-style-type: none"> • 지원조례 제정 및 국비지원 프로그램 응모 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지매입비용 일부 확보

2. 6차년도 연구계획

▶ 종합 TB 지원계획



II -2. 청주시 사직2동 사업지구

1 개 요

2 추진체계 및 과정

3 기법별 적용사항

4 진행단계 및 향후계획



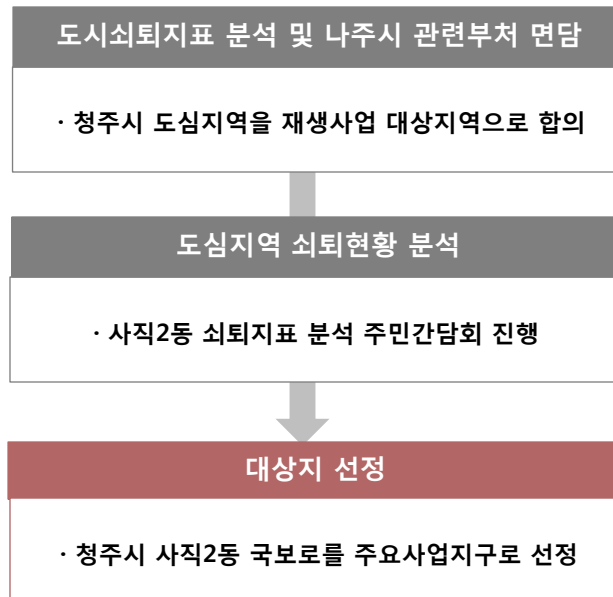
1. 사업추진 배경 및 목적

> 추진배경

- 재건축, 재개발 자연지역에서 발생하는 기반 시설의 노후화, 인구감소
- 개발 제한으로 인한 주변 상권 악화
- **재개발지역 지정으로 주민 간 갈등 발생**

2. 사업대상지 선정

> 선정과정 및 사업대상지



> 목적

- 상가 활성화를 통한 지역 경쟁력 확보
- 위치적 이점을 살린 도심 기능 강화
- 지역의 정체성 및 고유성 증진
- 살고 싶은, 걷고 싶은 환경 조성
- 주민 참여를 기반으로 한 살고 싶은 도시(마을)만들기

> 사업대상지 개요

- **위치** : 청주시 흥덕구 사직2동
- **면적 및 인구** : 880,000m² / 6,300인
- **도시 내 위상** : 청주시 도심지 배후 주거지역
- **쇠퇴특성** : 지속적인 상주인구와 유동인구 감소로 인해 상권쇠퇴 및 물리적 노후화 고착

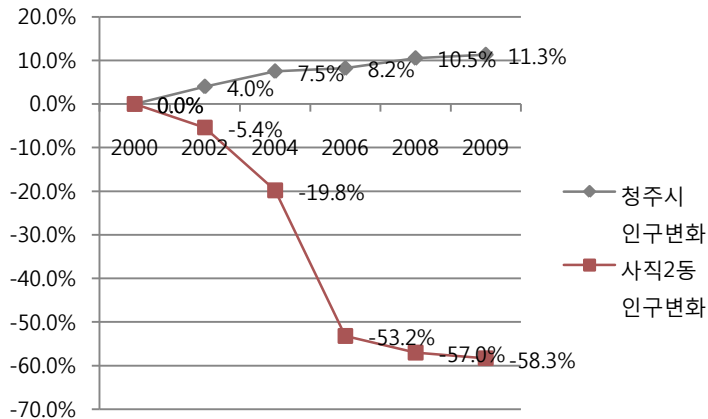


대상지 위치

3. 대상지차원 실태분석

> 도시차원

- 2000년을 기준으로 11.3%의 인구증가 현상을 보임
- 청주시의 구 도심지인 사직2동의 경우 2000년을 기준으로 58.3%의 인구감소 현상을 보임



청주시 및 사직2동 인구변화 현황

> 실태분석 종합

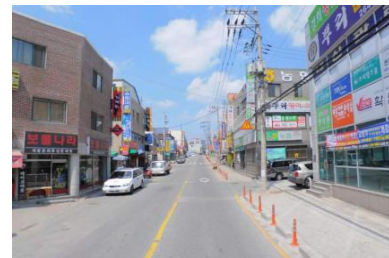
- 급격한 인구 유출 현상을 보임
- 지역특화의 모티브를 찾기 어려움
- 상권 침체로 주민조직 간 대립과 마찰이 잦음

> 대상지 차원

- 구 터미널 이전으로 인한 급격한 상권쇠퇴
- 좁은 도로폭과 불법 주정차 차량으로 인한 이용자 쾌적성 부족
- 노후건물, 입간판 등으로 인한 가로경관 침해 및 상가 이미지 하락



사직2동 현황



국보로 현황



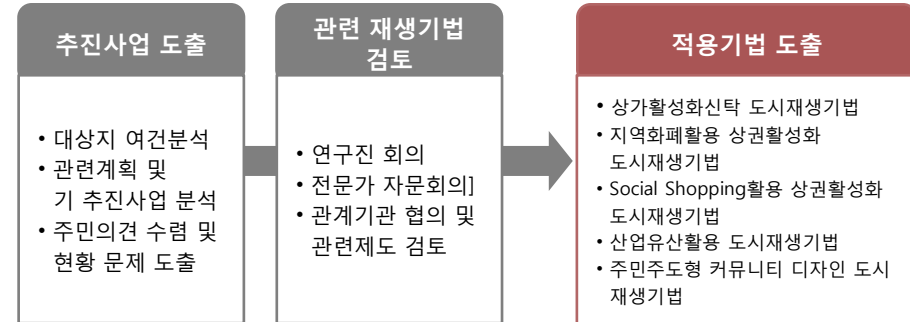
충혼로 현황

4. 사업대상지 재생방향 설정

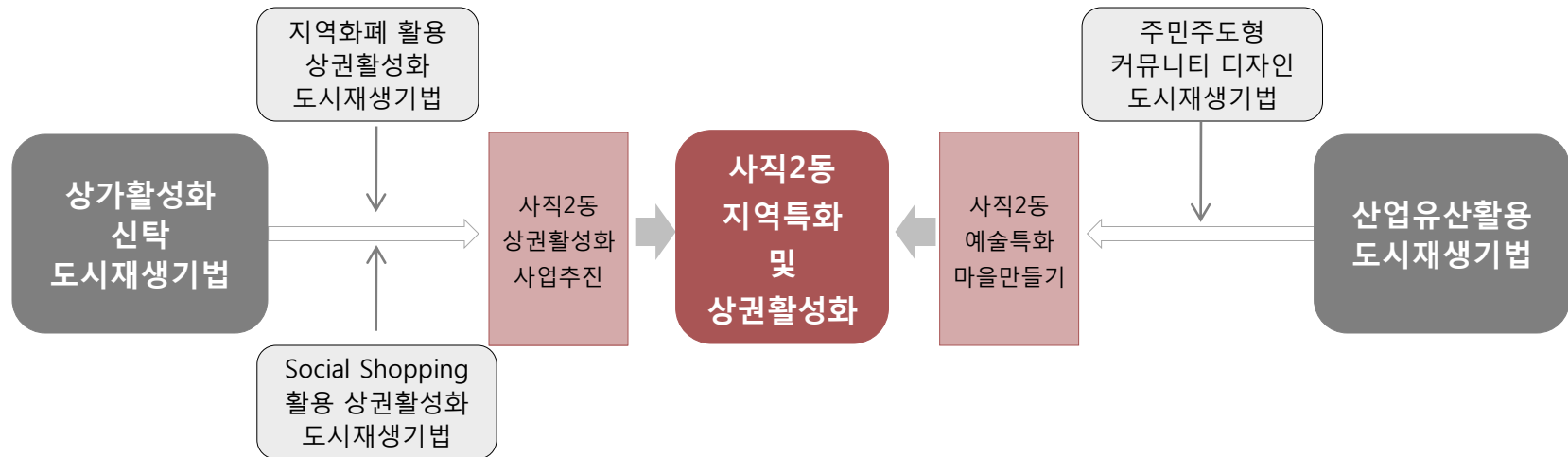
비전	다시 살아나는 NEW 사직2동 만들기
목표	<ul style="list-style-type: none"> 상권활성화 및 예술특화 마을 조성
주요사업	<ul style="list-style-type: none"> 도시상가 활성화 사업 산업문화 유산 활용 예술센터 조성

5. 도시재생기법 선정

> 도시재생기법 선정과정 및 결과



> 기법적용체계



2 추진 체계 및 과정

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

1. 참여주체 및 역할

- **주민조직** : 추진사업 선정 및 모니터링
- **도시재생 연구팀** : 연구지원 및 상가활성화 기법개발
- **코디네이터** : 주민의견수렴, 행정협의, 계획(안)작성, 기술사항검토
- **지자체** : 행정 및 예산지원
- **시의회** : 관련제도(조례) 제정

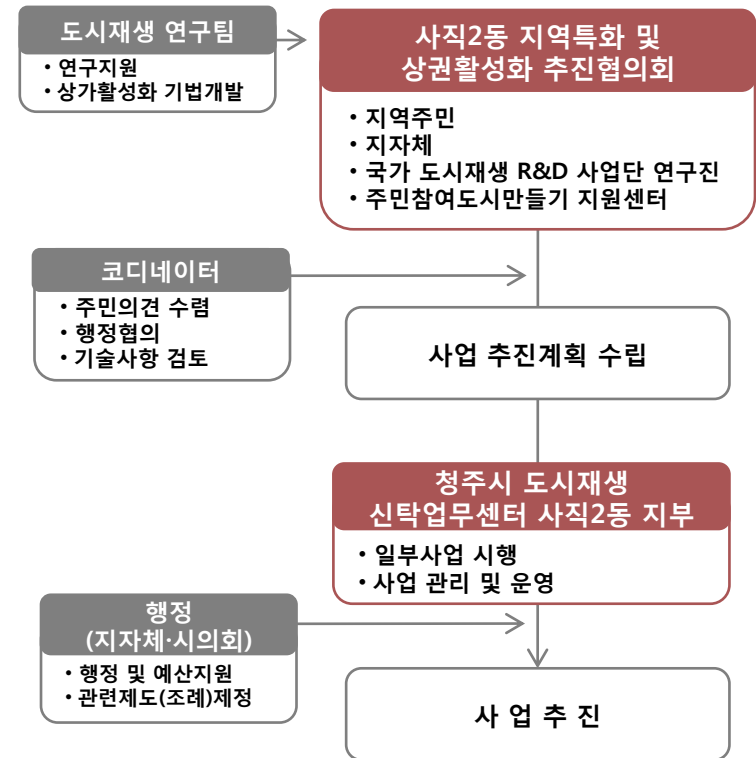
2. 추진주체

> 청주시 사직2동 지역특화 및 상권활성화 추진협의회 (2010. 12. 28 발족)

- **연구위원** : 도시재생연구단 2인, 주민참여도시만들기지원센터 2인
- **행정위원** : 사직2동 동장 1인
- **의회의원** : 사직2동 지역구 시의원 3인
- **주민위원** : 주민자치위원회, 통장협의회, 상가번영회 등 12인
- **자문위원** : 지역 관련 전문가 3인
- **파견전문가** : 실무 전문가 3인

> 청주시 도시재생신탁업무센터 사직2동 지부(2010. 12. 28발족)

- **센터장** : 김동호(코디네이터)
- **지원조직**
 - 신탁업무팀 : 공공기관과 민간 빈 건물(점포)에 대한 신탁 및 활용 추진
 - 지역특화팀 : 지역특화산업 선정 및 유치 추진
 - 연구팀 : 지역특화 방안 및 상권활성화 전략 수립
 - 주민지원팀 : 현황분석, 주민협약, 사업모니터링
 - 사무국 : 실무행정 및 운영지원



사직2동 지역특화 및 상권활성화 사업 추진주체 및 역할

2 추진 체계 및 과정

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

3. 추진과정

> 주민협의

- 주민간담회(3회)
 - 1차(2010. 07. 08) : 도시재상사업 설명회
 - 2차(2010. 07. 26) : 주민중심 사업추진 합의
 - 3차(2010. 07. 30) : 협의회 발족 및 신탁회사 설립 추진 합의
- 사직2동 지역특화 및 상권활성화 준비회의(6회)
 - 1차(2010. 10. 01) : 협의회 발족 및 신탁회사 설립계획 논의
 - 2차(2010. 10. 26) : 사직2동 상가활성화사업 논의
 - 3차(2010. 11. 10) : 사직2동 상가활성화 사업 추진협의회 구성원 논의
 - 4차(2010. 11. 23) : 지역특화 사업 추가 및 협의회 확대 논의
 - 5차(2010. 12. 07) : 사직2동 지역특화 및 상가활성화 사업계획 수립팀 구성
 - 6차(2010. 12. 20) : 사직2동 지역특화 및 상가활성화 추진협의회 조직구성 및 발족식 계획 확정



> 행정협의

- 사직2동 : 상가활성화 추진협의회 참여 및 지속적인 마을만들기 사업 추진 약속
- 청주시 : 청주시 도시재생사업을 추진하는 도시재생 신탁 업무센터 설립에 원칙 합의
- 시의회 : 사직2동 구역 시의원(김기동 도시건설위원장)이 중심이 되어 관련조례 제정 협조 약속



행정협의 모습

> 재원확보 방안

- 중기청 상권활성화구역 관련 지원방안 마련
- 수익사업을 통한 재생적 재원확보

3 기법별 적용사항

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

1> 산업문화유산활용 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 사직2동 내 산업 문화 유산(구 KBS 건물, 구 국정원건물)
을 활용한 예술특화 마을 조성계획 및 추진

> 현장적용 범위

- 구KBS 건물을 청주시 예술공원으로 조성
- 구 국정원 건물을 문화 및 공예 공간으로 활용

2. 세부기술 적용사항

> 세부기술 : 구 KBS 건물 활용 예술공원 조성

- 대상지개요
 - 위치 : 청주시 흥덕구 사직동 406-26번지
 - 면적 : 9,134 m²(건축면적 : 4,546 m²)
- 협력기관(7개) : 청주민예총, 청주예총, 청주민족미술인협회
청주미협, 청주젊은작가연대, 청주창작스튜디오
청주HIVE스튜디오



현재 앞면



현재 측면

3 기법별 적용사항

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

1> 산업문화유산활용 도시재생기법

2. 세부기술 적용사항

- 운영계획
 - 작가스튜디오 13개소
 - 갤러리 6개소
 - 부대시설(cafe, shop)
- 건물 리모델링
 - 건물외곽 부지 : 조경사업을 통한 공원화 및 전시관으로 활용
 - 건물 외부 : 벽면 보수 및 연출 작업을 통한 지역 Landmark로 활용



건물 외곽 부지 활용계획 조감도



건물 정면 활용계획 예시



건물 옆면 활용계획 예시



건물 외곽 부지 활용계획 예시

2> 상가활성화 신탁 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 체계적인 도시재생사업 추진을 위한 전문지원기구 구축
- 도시재생신탁업무센터 설립을 위한 행정적 제도 마련
- 특화상가 활성화 유도계획 수립 및 사업시행
- 재생사업을 통한 이익창출 및 지역재투자
- 도시재생신탁업무센터 설립·운영 및 사회적 기업 인증

> 현장적용 범위

- 소프트웨어 사업을 중심으로 현재 커뮤니티 유지가 가능한 국보로 상가밀집지역
- 상가 내 빈 건물(점포)의 신탁운명을 통한 지역특화사업

> 현장적용 의의

- 상가활성화를 통한 도시재생사업체계 마련
- 상가활성화의 지속적 추진을 위한 자원마련체계 구축
- 자족적 도시재생사업 전국적 모델 구축



2. 세부기술 적용사항

> 세부기술 1 : 청주시 도시재생신탁업무센터
사직2동 지부 발족

- 발족일 : 2011. 12. 28
- 운영방안 : 국보통보 판매 대금의 10%를 센터 운영비로 적립

> 세부기술 2 : 빈 건물(점포) 신탁관리

- 빈 건물 및 점포현황
 - 민간 건물 4동, 민간 점포 73여 점포, 주택 10여채
- 진행현황
 - 신탁대상 선정 및 범위 협의 중
 - 중점육성 업종 도출 및 유치계획 수립 중
- 운영계획
 - 공예산업(공방) 유치를 통한 지역특화 도모

> 세부기술 3 : 나눔장터 기획·운영

- 지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법 연계 추진

- 공예장터 운영을 통해 공예관련 지역특화 사업과 연계
- 청주시공예관과 연계해 유리공예 및 대장간 작가와 참여여부 및 지원사항 협의 중

3> 지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 사직2동 지역화폐 발행
- 지역 금융기관과 연계한 지역화폐 운영
- 지역화폐 운영 수익금의 지역환원

> 현장적용 범위

- 사직2동 유동 활성화 및 청주시 전역으로의 확대
- 대상지 및 대상업소 확보

> 현장적용 의의

- 지역 상가활성화 및 상인들의 지속적인 참여 유도
- 유동인구 확보 및 지역상권화 활성화 도모

디자인(500국보 예시)



Size
500 국보 : 30mm * 30mm
1000국보 : 40mm * 40mm
5000국보 : 50mm * 50mm

재료
Bronz

국보통보 디자인 예시

2. 세부기술 적용사항

> 세부기술 1 : 지역화폐 “국보통보” 발행·운영

- 발행규모 : 1,500만 국보 발행예정 (4월 중)
- 지역특화 및 상권활성화 프로그램과 연계 활용

> 세부기술 2 : 지역화폐의 지역 금융기관과 연계 운영

- 대상기관 : 사직2동 새마을 금고와 연계 운영 합의
- 추진상황 : 지역화폐 무상 보관 및 환전 합의

> 세부기술 3 : 지역특화 및 상가활성화 사업 수익금의 지역화폐 연계 운영

- 유치업종에서 판매되는 상품가격의 10%를 지역화폐로 소비자에게 환원
- 지역특화 및 상가활성화 사업 수익금의 10%를 지역화폐로 환원

4> Social Shopping활용 상권활성화 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 지역 상가활성화를 위한 공동구매 시스템 마련
- 상권 컨설팅을 통한 자체 정비

> 현장적용 범위

- 솔루션 구축 및 홍보·활용

> 현장적용 의의

- 사업 대상지 모든 업소의 경쟁력 확보
- 주민 중심의 자생적, 지속적 추진기반 마련

2. 세부기술 적용사항

> 세부기술 : 지역 상권활성화 솔루션 구축 - 지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법 연계 추진

- 공동구매를 통한 할인 물품 구매 : 경쟁력 강화를 위해 지역 내 서비스업종과 연계한 패키지 상품 개발 필요
- 1단계 : 기초조사 및 업소별 대표상품 선택 및 개발/ 할인을 협의
- 2단계 : 사이트 개설
- 3단계 : 촬영 및 사이트 게시 및 운영
- 연계방안 : 수익금(총 매출액의 10%)을 지역화폐로 환원 및 도시재생신탁업무센터의 적립금으로 활용

3 기법별 적용사항

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

5> 주민주도형 커뮤니티 디자인 도시재생기법

1. 기법 적용 개요

> 현장적용 내용

- 물리적 환경 개선을 위한 주거환경 정비사업

> 현장적용 범위

- 보행환경 개선을 위한 물리적 비물리적 사업
- 지역정체성 확립을 위한 상징 조형물 설치 및 홍보물 발간

> 현장적용 의의

- 지역주민 스스로 가꾸어 나가는 주민참여 실현
- 마을가꾸기 종합계획의 시행에 따른 지역 고유의 정체성 확립

2. 세부기술 적용사항

> 세부기술 : Story Telling 활용 가로경관 정비

- 주민주도형 주거 및 보행환경 개선사업 진행
- 재개발/재건축사업 지연 지역의 새로운 활성화 방안제시
- 현재 일부 사업 시행 중



사직2동 꽃길만들기 추진현황



사직2동 상징조형물 설치 사업 전후



폐가활용 벽면녹화 사업 전후

1. 사직2동 재개발 조합 임원진이 연구진 항의 방문

- 일시 : 2010. 12. 29
- 주요내용
 - 사직2동 지역특화 및 상권활성화 추진위원회 발족 후 재개발사업을 무산시키기 위한 작업으로 오인
 - 사직2동 재개발 조합 임원진이 현장적용연구 연구진 항의 방문
- 대응 및 후속조치
 - 현장적용 연구책임자, 현장적용 코디네이터, 재개발조합 임원진 간 간담회를 통해 재생사업에 대한 이해 작업 진행

2. 사직2동 재개발 조합에서 도시재생사업 추진에 대한 소명자료 요구

- 일시 : 2011. 1. 5
- 주요내용
 - 재개발 조합측의 강경대응, 사직2동 5개 재개발 조직이 연대하여 재생사업에 대한 해명자료 및 내용증명 요구
- 대응 및 후속조치
 - 주민센터를 통해 재생사업에 대한 내용 발송
 - 협의회 임원진 긴급간담회를 통해 감정적 대응 자제 합의



재개발 구역내 재생사업은 재개발사업 조합과 재개발사업 반대 주민 간 합의 후 계속추진 예정
재개발 사업지구 밖의 구 KBS건물 및 구 국정원건물을 중심으로 창조적 재생사업 추진중

재개발 조합과의 갈등

II -2. 청주시 사직2동 사업지구

※사직2동 재개발 조합의 재생사업 추진 반대 공문

사모1,2구역 주택재개발 정비사업조합

문서번호 : 사모1조합-11-01호

사모2조합-11-01호

시행일자 : 2011년 01월 04일

발신 : 사모1구역 및 사모2구역 주택재개발 정비사업 조합

수신 : 사직2동 주민센터 이종훈 등장(충북 청주시 흥덕구 사직2동 641-41)

제목 : 인가된 주택재개발조합구역내의 사직2동 지역특화 및 상권활성화 사업추진 도시재생사업은 부담하다

1. 사직2동의 발전을 기원합니다.

2. 사직2동에서 진행되고 있는 사직2동 지역특화 및 상권활성화 사업추진은 국가로부터 도시및주거환경정비법에 의한 도시재생사업인 재개발사업인가를 받아 사업을 추진중에 있는 사모1구역과 사모2구역 주택재개발 정비사업조합 구역 내에서 국보로의 일부상가구역을 분할하여 이종으로 도시재생사업을 추진하고 있는 것이어서 위험천만한 행위이며 아주 대단한 모험주의적 발로로 여겨집니다. 우리 2개조합 이사회에서는 이를 좌시하지 않고 적극 대처하겠다고 결의하고 있습니다.

3. 이종훈 동장께서는 동조합을 운영하는 우월한 직위와 도시전문가로서 도시특에 영향력이 있는것을 기회로 하여 조합을 무시하고 국보로 등 상권활성화 재생사업을 무리하게 추진하고 계시는것 같습니다.

4. 2개의 조합구역인 국보로의 상권활성화 재생사업을 추진하면서 연관된 사모1구역과 사모2구역 조합에 아무런 설명도 없이 1년이상이나 숨기고 진행하고 있었다는 것은 애당초부터 사모1구역조합과 사모2구역조합에서는 알아서는 안되는 특별한 이유가 있었나 봅니다.

5. 2010년 12월 중순경 겨우 추진사실을 알게된 조합에서 즉시 재개발 사업에 방해가 된다고 항의하였으나, 이종훈 동장께서는 재개발사업과 아무런 상관이 없다고 무시하였으며 서둘러 2010년 12월 28일 발착식을 강행하였는데, 이후 조합원들이 재개발 추진구역내에서 상권활성화 재생사업을 하여서는 안된다고 항의하면 시공사가 선정되어 재개발사업이 제대로 추진된다면 상권활성화 재생사업을 즉시 중단하겠다고 답변하고 있다는데 우리 2개조합은 현재도 재개발사업을 추진하고 있는 진행상황이며 시공사 선정을 목전에 두고 있습니다.

사모1구역 주택재개발 정비사업 조합장 오희중

사모2구역 주택재개발 정비사업 조합장 조원

이종훈 동장

이종훈 동장은 도시 등 소유자의 권익 보호를 위해 추진될 수 없는 것이며 다수동의를 있다 하더라도 국가에서 인가된 이후에 정식으로 추진되는 것인데, 이종훈 동장께서는 이러한 전후사정을 너무나 잘 아는 도시전문직 동장으로서 일부세력이 도시재생사업을 한다고 하면 재개발사업조합으로 인가받은 도시재생구역내에서의 사업추진에 현재로서는 불가하다는 설명을 해주고 막아야 할 입장에 있는 공직자로서 처신이 잘못된 것 같습니다.

7. 청주시에는 재개발, 재건축사업조합인가를 독하지 않은 곳이 많이 있으며 많은 예산을 투자하여 추진하는 상권활성화를 위한 도시재생사업은 중앙로 등 재개발, 재건축조합인가구역 외에서 주민동의를 얻어 10년후의 모습을 그려보며 그 결과가 남아 보존되도록 시행되어야 미망한 것인데 무리하게 재개발사업이 진행되고 있는 인가된 2개 재개발조합구역에 적용하여 상권활성화 사업추진을 하계된 법적근거와 조합원간 갈등을 야기하고 조합장께서는 이유를 서면으로 답변하여 주시기 바라며 또한 즉시 중지할것인지 아니면 계속 할 것인지에 대하여도 답변하여 주시기 바랍니다. 끝.

이 수권일은 2011-01-04
제 3310281000017호에 의하여
내장동장추진으로 발착식 진행한 것임
청주시청1층주거국과

장원희

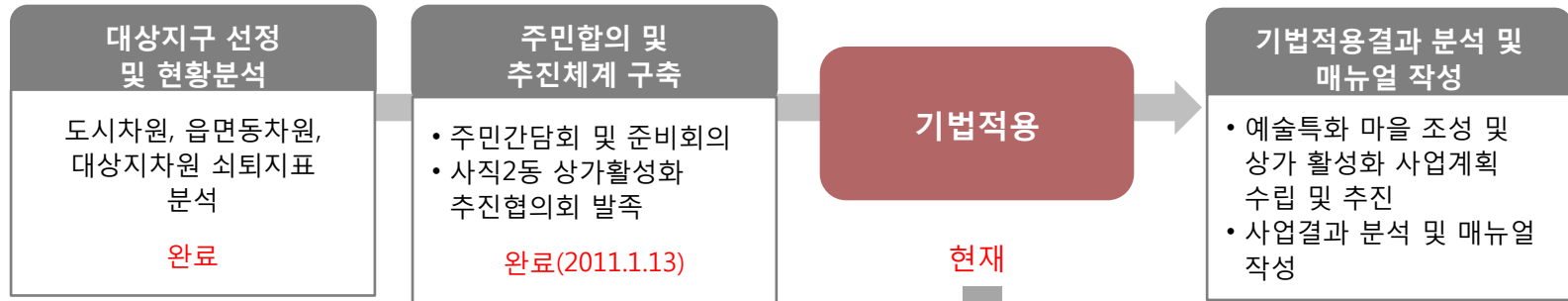
2011. 1. 5.

59

사직2동

조원

1. 기법적용 단계



기법	세부기술	진행단계			
		세부기술개발	적용체계 구축	현장적용	적용평가/기술보완
산업 문화유산 활용 도시 재생기법	구 KBS 건물 활용 예술공원 조성	→			
상가활성화신탁 도시재생기법	청주시 도시재생신탁업무센터 및 사직2동 지부 설립 및 운영	→	→		
	빈 건물(점포) 신탁운영	→			
	나눔장터 기획·운영	→			
지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법	지역화폐 “국보통보”발행·운영	→	→		
	지역화폐의 지역 금융기관과 연계	→			
	지역특화 및 상권활성화 사업 수익금의 지역화폐 연계 운영	→			
Social Shopping활용 상가활성화 도시재생 기법	도시재생 솔루션 구축	→			
주민주도형 커뮤니티 디자인 도시 재생기법	Story Telling 활용 가로경관 정비	→			

2. 6차년도 연구계획

> 개별 TB 기법별 적용계획

기법	주요 적용내용	예상성과
산업 문화유산 활용 도시 재생기법	• 구 KBS활용 종합계획 수립	• 구 KBS 리모델링 비용 일부 확보
상가 활성화 신탁 도시 재생기법	• 지원조례 제정 및 수익사업 시행	• 청주시 도시재생신탁업무센터 사회적기업 인증 및 자립적 운영
지역화폐활용 상권활성화 도시재생기법	• 금융기관 협력체계 구축 • 30개 가맹점 확보	• 국부통보유통액 증가 • 국보로 유동인구 증가 • 빈건물 및 점포 감소
Social Shopping 활용 상권활성화 도시 재생 기법	• 업종별 멘토 영입 • 이용자 모니터링 진행 • Social Shopping 활용 점포 30개 확보	• Social Shopping 활용 매출액 증가 • 국보로 유동인구 증가
주민주도형 커뮤니티 디자인 도시 재생기법	• 사직2동 지역특화 계획수립팀 운영	• 사직 2동 만들만들기 마스터 플랜 작성 및 일부사업 시행

> 종합 TB 자원계획

- 개별 TB에 세부기술의 선행적용을 통해 문제점이 보완된 세부기술별 사업계획 수립 및 추진 지원
- 주민조직 간 갈등 해결을 위한 노하우 전달

청주시 도시재생신탁업무센터 추진 업무

■ 미사용 산업유산의 창조적 활용방안에 대한 위탁업무 추진

1. 추진현황

- 청주시 산업유산 활용방안 모색을 위한 신탁관련 업무요청 공문 발송(2011. 2. 24)
- 청주시 산업유산 활용방안 모색 협조 요청 공문 회신(2011. 3. 14)
- 주요내용 : 산업유산 활용에 대한 청주시와 적극적인 협력 합의

• 위탁대상

- 1 구 KBS 청주 방송국 건물 및 부지
- 2 구 국정원 충북지부 건물 및 부지
- 3 구 청주 법원 및 검찰청 건물 및 부지,
- 4 구 연초 제조창(KT&G) 청주 공장 건물 및 부지
- 5 구 대농교회 건물 및 부지

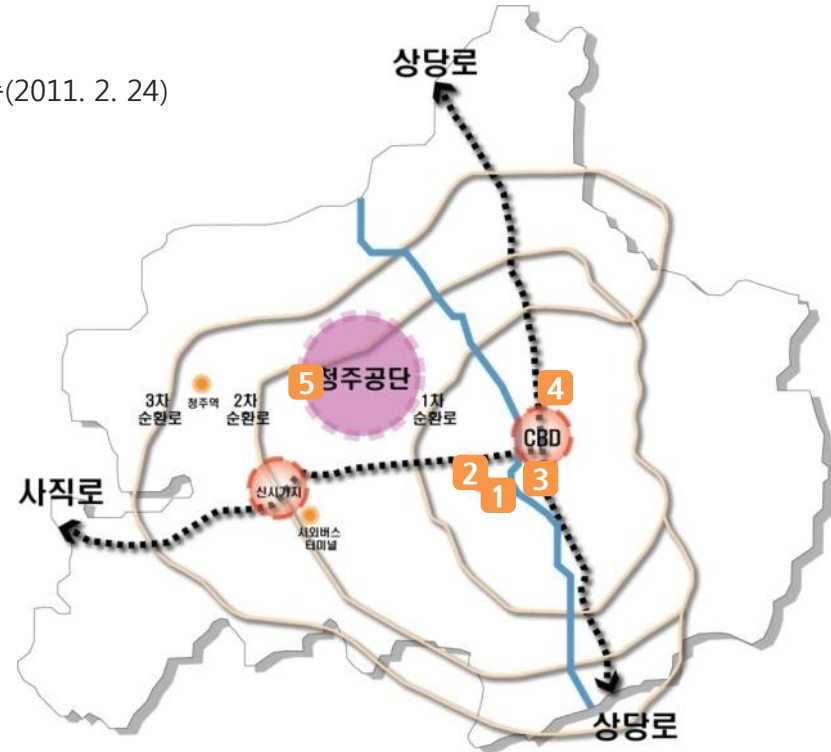
• 위탁내용

- 산업유산의 창조적 재생계획 수립
- 사업화 시행전략 마련 및 추진
- 민간자본 및 국가프로그램 연계 시행방안 마련

• 신탁 기간 : 2011. 3~ 협의 조정시 까지

• 협력기관

- 살고싶은 청주만들기협의체
- (사)주민참여도시만들기지원센터
- 청주민예총, 청주예총, 충북 민언련 등



청주시 도시재생신탁업무센터 추진 업무

■ 미사용 산업유산의 창조적 활용방안에 대한 위탁업무 추진

2. 위탁대상 개요

> 구 KBS 청주 방송국

- 주소 : 충북 청주시 흥덕구 사직동 604-26
- 규모 : 대지면적 9,134㎡, 연면적 4,809㎡
- 건축물수 : 4동
- 용도 : 방송국



> 구 국정원 충북지부

- 주소 : 충북 청주시 흥덕구 사직동 587-1번지
- 규모 : 대지면적 6,126㎡, 연면적 1,479㎡, 건축면적 624㎡
- 건축물수 : 6동
- 용도 : 공공용시설



청주시 도시재생신탁업무센터 추진 업무

■ 미사용 산업유산의 창조적 활용방안에 대한 위탁업무 추진

2. 위탁대상 개요

> 구 청주 법원 및 검찰청

- 주소 : 충북 청주시 흥덕구 수곡동 93-1
- 규모 : 대지면적 29,820㎡, 연면적 16,928㎡, 건축면적 5,638 ㎡
- 건축물수 : 10동
- 용도 : 공공업무시설



> 구 대농교회

- 주소 : 충북 청주시 흥덕구 송정동 291-9
- 규모 : 대지면적 1,042㎡, 연면적 1,263㎡, 건축면적 394㎡
- 건축물수 : 1동
- 용도 : 종교시설



청주시 도시재생신탁업무센터 추진 업무

■ 미사용 산업유산의 창조적 활용방안에 대한 위탁업무 추진

2. 위탁대상 개요

▶ 구 연초 제조창(KT&G) 청주 공장

- 주소 : 충북 청주시 상당구 내덕동 201-31
- 규모 : 대지면적 29,592㎡, 연면적 30,468㎡, 건축면적 15,465㎡
- 용도 : 문화산업단지



청주시 도시재생신탁업무센터 추진 업무

■ 미사용 산업유산의 창조적 활용방안에 대한 위탁업무 추진

※청주시 도시재생 신탁 업무센터 산업유산 위탁업무 추진관련 공문

■ 청주시에 대한 위탁 요청공문

청주시도시재생신탁업무센터

수신자 청주시장
참 조 도시개발과장
제 목 청주시 산업유산 활용방안 모색을 위한 신탁관련 업무 요청

1. 청주시 도시재생신탁업무센터의 발전을 위하여 협조하여 주시는 귀 청에 감사드립니다.

2. 청주시 산업유산의 창조적 활용을 통한 지역경쟁력 확보를 위해 주요 문화적 유산을 본 센터에 신탁(또는 위탁) 하여 보다 전문체계적으로 활용방안을 모색하고 관련 단체 및 기관이 공동으로 추진할 수 있는 기반을 만들기 위하여, 다음과 같이 신탁 및 위탁을 요청 드리는 바입니다.

- 다 음 -

가. 신탁(또는 위탁) 대상 :

1. 구 청주KBS 건물 및 부지
2. 구 국경원 건물 및 부지
3. 구 KT&G 건물 및 부지
4. 구 북대교회 건물 및 부지

나. 신탁(또는 위탁) 내용 :

1. 산업유산의 창조적 재생 계획 수립
2. 사업화 시행 전략 마련 및 추진
3. 민간 자본 및 국가프로그램 연계 시행 방안 마련

다. 신탁(또는 위탁) 기간 : 2011. 3 ~ 협의 조정 시 까지

라. 참여기관 및 단체 : 살고싶은청주민들기합의체/ (사)주민참여도시만들기지원센터/ 청주민예총/ 청주예총/ 충북 민언련 등

청주시 도시재생신탁업무센터

사무간사 홍의동 송광간사 권정주 운영위원 김동호

협조자

문서번호 도시재생신탁업무센터-11011001 (2011. 2. 24)

우 361-763 충청북도 청주시 흥덕구 성서로 410(개신동) 충북대학교 학연산 902호

전화 043) 275-2758 /전송 043)272-0218 /www.ndgi@paran.com /공개

■ 위탁업무에대한 협조확인 청주시 회신공문

"녹색수도 청주"
청 주 시

수신자 청주시 도시재생신탁업무센터
(경유)

제 목 청주시 산업유산 활용방안 모색 협조 요청

1. 항상 청주시 발전을 위하여 노력하여 주신에 감사드립니다.

2. 도시재생신탁업무센터-11011001(2011.02.24)호와 관련입니다.

3. 청주시의 근대산업유산인 아래 대상 건물 및 부지에 대하여 청주시의 새로운 활력을 창출하며, 지역경제 활성화 및 창의적 에너지가 생성될 수 있는 활용방안이 모색될 수 있도록 협조 요청하오니, 청주시 발전을 위하여 적극 협조하여 주시기 바랍니다.

아 래

가. 대 상 지

- 구)청주 KBS
- 구)국경원
- 구)KT&G
- 구)북대교회
- 구)범원 검활청

나. 협조내용 : 청주시 산업유산 활용방안 모색 끝.

청 주

★주무관 장연동 단자조서담당 대외협력팀 도시개발과장 전우석 도시관리과장 전말 03/14 이등주

협조자 문화산업담당 서재성

시행 도시개발과-1160 (2011.03.14.) 접수 ()

우 380-700 충북 청주시 상당구 복문로3가 88번지 /http://www.cjcity.net

전화 043-200-2737 /전송 043-200-2749 / @cjcity.net / 공개

II -3. 현장적용 시사점

- 1 현장연구 결과 나타난 필요사항
- 2 현장연구 경과에 따른 대응조치



1. 주민갈등 해소방안 필요

> 주민조직간 갈등

- 관련사례 : 상가활성화사업 추진 시 대상지역 거주민 조직(주민자치위원회, 통장협의회 등)에서 미온적 반응을 보임
- 해결과정 : 지속적인 간담회를 통해 상호간의 오해 해소, 상가지역이 포함된 동전체를 활성화하기 위한 사업으로 확대
- 현황 : 주민자치위원회, 상가번영회, 통장협의회 등이 도시재생사업 추진협의회 주민조직으로 참여

➡ **상가번영회 구성원만의 사업추진으로는 지역 거주민의 적극적 참여 한계**

> 추진 중 사업(재개발, 재건축)과의 갈등

- 관련사례 : 재개발사업을 무산시키기 위한 작업으로 재개발조합 임원진이 주민센터 항의 방문 후 연구진 면담요청 및 소명자료 요구
- 해결과정 : 현재 재생사업 추진 조직과 재개발·재건축조합 간 지속적인 대화의 장 마련
- 현황 : 시공사 선정 등 재개발 성공화 가능성이 가시화 될때 연구진 철수에 합의

➡ **재개발·재건축 조합과의 마찰은 전국의 많은지역에서 발생할 것으로 예측**

2. 제도적 보완 필요

> 도심 상가활성화 사업의 행·재정적 지원 제도 미비

- 관련사례 : 도심 상가활성화 사업 추진을 위한 기구운영 및 사업 추진에 필요한 행·재정적 지원 기준 및 범위에 대한 제도적 장치 미비
- 해결과정 : 현장적용 추진 지역 지역구 시의원과의 협의를 통해 관련조례 제정에 합의
- 현황 : 도심상가활성화 및 재생사업 지원 관련조례(안) 작성 및 의원발의를 통한 조례제정 추진 중(청주시, 창원시)

- ➡
1. 도시재생사업 지원을 위한 제도 필요
 2. 토지교환분합 신속화 제도 필요

3. 코디네이터제 도입 확대 필요

▶ 지역전문가 활용체계 미비

- 관련사례
 - 주민간의 갈등 및 주민주도형 재생사업 이해 부족으로 의한 사업 지연
 - 조례제정 행정협의 등 전문적 사항에 대한 실무자 부족으로 인한 사업지연
- 해결과정 : 개별 TB 현장적용 대상지에 코디네이터를 배치해 주민간담회, 주민간담회, 행정협의, 관련업체 협의 업무 지원
- 현황 : 6개 도시, 7개 사업지구, 15개 기법, 64세부기술 현장적용 지원 코디네이터 운영(6인)

➡ 주민주도 도시재생의 효율성을 높이기 위해서는 전문가 참여 네트워크 시스템 필요

4. 상가활성화의 구체적 실행수단 필요

▶ 상가 수익창출 모델 미비

- 관련사례 : 간판정비 및 가로경관 개선 사업 등 상인들의 직접 수익창출과 관련이 적은 사업 추진시 상가번영회에서 미온적 반응을 보임
- 해결과정 : 상가 매출액 증가를 위한 기법 및 기술 개발·추진
- 현황 : 지역화폐, Social Shopping등을 활용한 기법개발 및 상권활성화 사업과 연계 추진

➡ 도시재생기법 적용의 실질적 효과를 위한 실행수단 필요

1. 신규기법 개발

- > 지역화폐활용 상가활성화 도시재생기법
- > Social Shopping활용 상가활성화 도시재생기법
- > 토지교환분합의 신속화 도시재생기법

2. 코디네이터 제도 운영

- > 6개 도시, 7개 현장적용 사업지구에 코디네이터, 총괄코디네이터 파견 운영

3. 조례제정 추진

- > 『청주시 도심 활성화 사업 지원 조례』 제정 추진(2011. 4~5월 중)
- > 『청주시 도시재생신탁업무센터 설치 및 지원조례』 제정 추진 (2011. 4~5월 중)

감사합니다