

도시재생과 사회적경제의 지속가능성에 관한 연구  
- 지역자산화를 중심으로 -

연구지원 2017-79호

## 도시재생과 사회적경제의 지속가능성에 관한 연구 - 지역자산화를 중심으로 -

지은이 김륜희 · 윤정란

발행인 손경환

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 김륜희 · 윤정란

주소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8660 / 866-8547

전자우편 egalias@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhi.lh.or.kr>

- 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
- 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구지원 2017-79

도시재생과 사회적경제의 지속가능성에 관한 연구  
- 지역자산화를 중심으로 -

A Study on the sustainability of urban regeneration and  
social economy: focus on local ownership

## 참여연구진

### 연구책임

김륜희 토지주택연구원 수석연구원

### 공동연구진

윤정란 토지주택연구원 수석연구원

### 심의위원 및 자문위원(가나다순)

김정곤 토지주택연구원 연구위원(위원장)

박성남 건축도시공간연구소 부연구위원

박세훈 국토연구원 연구위원

박진석 경남대학교 교수

안상욱 수원지속가능도시재단 이사장

이삼수 토지주택연구원 수석연구원

이상준 토지주택연구원 수석연구원

이영범 경기대학교 교수

이주원 ㈜두꺼비하우징 대표

전은호 토지+자유연구소 시민자산화지원센터장

조성찬 토지+자유연구소 연구위원

최정한 서울 동북4구 도시재생지원센터장

황규홍 토지주택연구원 수석연구원

### 외국사례 외부 필진

전은호 토지+자유연구소 시민자산화지원센터장

# 연구 요약

## □ 연구의 목표 및 주요내용

- 도시재생사업의 성공적 추진을 위한 여러 연구들과 실험들이 진행 중인데 ‘도시재  
생사업의 지속성을 유지하기 위해서는 사회적 경제 조직의 역할이 중요하다’는 지  
적이 많은 점에서 본 연구는 출발
- 본 연구에서는 도시재생사업의 지속가능성을 위해서는 사회적 경제 조직이 필요하  
고 반대로 도시재생사업을 통해서 사회적 경제 조직이 성장할 수 있다는 전제하에  
이를 위한 현실적 제약들을 해소하기 위해서는 지역자산화가 필요하다고 보고 사례  
들을 통해 지역자산화의 필요성과 정책제언을 하고자 함

## □ 도시재생지역 내 사회적 경제 현황

### ○ 도시재생선도지역 경제기반형

지자체	대상지역	사회적기업			마을기업			협동조합			총계		
		시	구	동	시	구	동	시	구	동	시	구	동
부산광역시	동구 초량 1,2,3,6동	97	5	3	75	10	6	558	41	19	730	56	28
충북 청주시	청원구 내덕1,2동, 우암동, 상당구 중앙동	42	16	4	12	4	0	157	65	10	211	85	14

### ○ 도시재생선도지역 근린재생형

지자체	대상지역	사회적기업			마을기업			협동조합			총계		
		시	구	동	시	구	동	시	구	동	시	구	동
서울특별시	종로구 송인창신 1,2,3동	292	16	2	91	3	0	2,737	165	19	3,120	184	21
광주광역시	동구 충장동, 동명동,	88	14	7	52	11	2	611	113	52	751	138	61
군산시	월명동, 해신동, 중앙동	10	-	2	4	-	1	76	-	15	90	-	18
목포시	목원동	9	-	2	2	-	1	44	-	6	55	-	9
영주시	영주1,2동	10	-	1	7	-	0	15	-	4	32	-	5
창원시	마산합포구 동서동, 성호동, 오동동	32	3	0	6	2	1	111	26	14	149	31	15
대구광역시	남구 대명235동	64	9	6	81	5	3	469	49	28	614	63	37
태백시	통동	2	-	0	4	-	0	26	-	3	32	-	3
천안시	동남구 중앙동, 문성동	19	10	5	3	3	0	76	41	16	98	54	21
공주시	웅진동, 중학동, 옥룡동	6	-	3	9	-	0	26	-	6	41	-	9
순천시	향동, 중앙동	9	-	0	10	-	2	67	-	11	86	-	13

○ 도시재생일반지역 경제기반형

지자체		사회적기업		마을기업		협동조합		총계	
		시	구	시	구	시	구	시	구
서울	노원구	292	8	91	1	2,737	76	3,120	85
	도봉구		6		4		49		59
대구	서구	64	5	81	5	469	36	614	46
	북구		8		10		67		85
인천	중구	101	7	55	4	297	13	453	24
	동구		10		5		12		27
대전	중구	43	12	50	14	442	102	535	128
	동구		6		7		52		65
경기	부천 원마구	15	10	6	4	104	64	125	78

○ 도시재생일반지역 중심시가지형

지자체		사회적기업		마을기업		협동조합		총계	
		시	구	시	구	시	구	시	구
부산	영도구	97	2	75	5	558	2	730	9
울산	중구	57	10	28	6	187	34	272	50
충북	충주시	7	-	9	-	46	-	62	-
충북	제천시	5	-	5	-	33	-	43	-
전북	전주 완산구	46	29	5	5	260	156	311	190
경북	김천시	5	-	5	-	15	-	25	-
경북	안동시	16	-	7	-	55	-	78	-
경남	김해시	7	-	3	-	57	-	67	-
제주	제주시	34	-	15	-	146	-	195	-

○ 도시재생일반지역 (일반)근린재생형

지자체		사회적기업		마을기업		협동조합		총계	
		시	구	시	구	시	구	시	구
서울	용산구	292	10	91	6	2,737	76	3,120	92
서울	구로구	292	12	91	7	2,737	111	3,120	130
부산	중구	97	4	75	6	558	18	730	28
부산	서구	97	3	75	8	558	23	730	34
부산	강서구	97	2	75	0	558	28	730	30
대구	서구	64	5	81	5	469	36	614	46
인천	강화군	101	2	55	3	297	20	453	25
광주	서구	88	16	52	5	611	120	751	141
광주	광산구	88	15	52	10	611	146	751	171
울산	동구	57	4	28	4	187	14	272	22
울산	북구	57	11	28	8	187	21	272	40
경기	수원 팔달구	29	11	9	2	183	75	221	88
경기	성남 수정구	44	9	5	0	177	50	226	59
경기	부천 소사구	15	5	6	1	104	16	125	22
강원	춘천시	11	-	8	-	112	-	131	-
충남	아산시	15	-	10	-	49	-	74	-
전북	남원시	4	-	6	-	39	-	49	-
전남	나주시	6	-	8	-	31	-	45	-
전남	광양시	4	-	8	-	27	-	39	-

## □ 도시재생사업과 사회적경제의 연계

### ○ 조직간 연계 사례

- 도시재생과 사회적 경제는 중간지원조직의 역할을 강조, 2016년 기준 전국 도시재생지원센터는 총 77개이고 사회적경제지원센터는 총 34개임
- 일체형(전주시 사회적경제·도시재생지원센터), 연계통합형(수원시 지속가능 도시재단), 공간통합형(서울혁신파크) 등 조직간 연계 실행 중

### ○ 사업간 연계 사례

- 서울 사회적 경제 특구
  - 연계사업으로 시작한 것은 아니지만 광진구를 제외한 모든 지역의 도시재생활성화지역과 사회적 경제 특구가 공간적으로 연관성을 지니고 있음

[2016년 사회적경제 특구 육성 추진현황]

	자치구		사 업 명	사업비(백만원)
본 사업	1	성동구	산업현장 기반 소셜패션 생태계 구축	140
	2	광진구	노인돌봄 서비스 클러스터 개발	130
	3	성북구	마을사회적경제 융합형 도시재생 모델 구축	90
	4	노원구	의류재이용 통한 자원순환 마을만들기	100
	5	관악구	마을이 아이를 함께 키우는 서로돌봄사업	50
	6	마포구	홍대앞 문화예술 특화 사회적경제 비즈니스	50
	소 계			560
준비 사업	1	강동구	청년 중심의 가족패션 산업 협업체계 구축	20
	2	강북구	강북구 청년, 사회적경제와 만나다	20
	3	동작구	동작 청년 살림 지구 조성	20
	4	금천구	학교를 기반으로 하는 사회적경제 클러스터 구축	15
	5	은평구	도시재생 지역관리 협동조합 구축	15
	소 계			90

- 성북구의 장위동 지역관리기업 설립사업과 은평구의 불광동 도시재생 지역관리 협동조합 구축사업은 도시재생사업과 직접 연계된 경우이고 성동구의 지역 산업현장기반 소셜패션 생태계 구축사업 및 성북구의 마을 사회적 경제 융합형 도시재생모델 구축사업도 도시재생사업과 연계성이 높은 편
- 그러나 두 명의 코디네이터, 여러 중간지원조직 등 서로 다른 전달체계를 가진 사업이어서 기대만큼의 연계효과는 아직 나타나지 않고 있어 사업초기부터 상호

연계된 계획과정이 필요할 것으로 보이며 두 사업의 공간적, 내용적 연계는 물론 파급효과의 공유도 필요

– 대구 북성로 사회적 경제 클러스터

- 공구골목으로 번성하던 지역이 경기 침체로 쇠퇴하면서 재생방안이 검토, 도시 재생사업으로 북성로의 재발견 프로젝트 시행, 10여명의 대구지역 건축가와 미술가, 인문학자 등으로 구성된 모임이 북성로의 빈 건물 가운데 보존가치가 높은 건물을 대상으로 리노베이션을 통해 문화공간으로 조성
- 이 사업을 통해 사회적 경제 조직들이 모여들기 시작, 중요한 역할을 한 것이 (사)시간과 공간 연구소와 사회적 기업인 지역활성화Lab 마르텔로(북성로 허브 운영)인데 사업 초기부터 도시재생영역과 사회적경제 영역이 공간의 문제를 사회적 경제 방식으로 해결하자는 공감대가 있었다는 점임

○ 공간적 연계 사례

구분	언더스탠드에비뉴	플랫폼창동61	cf) 커먼그라운드
위치	서울시 성동구 서울숲	서울시 도봉구 마들로	서울시 광진구 아차산로
부지 특성	도시계획시설용지(공원부지)	창동 환승주차장 부지 일부	도심 유휴지(택사차고지, 이전적지)
규모	대지 약 4,126㎡ 규모에 116개의 컨테이너로 구성	대지 약 2,790㎡ 규모에 61개 대형 컨테이너로 구성	대지 약 5,289㎡ 규모에 200개 컨테이너로 구성
컨셉	모든 사람들이 스스로의 가능성을 발견, 성장, 자립할 수 있도록 돕는 '창조적 공익문화공간'	문화예술(음악)·라이프스타일(푸드/패션/포토)·커뮤니티(주민참여/도시재생)가 어우러진 '복합 문화공간'	국내 최초, 전세계 최대의 팝업 컨테이너 쇼룸, '마켓플랫폼'
운영사	유한책임회사 언더스탠드에비뉴	(주)메타기획컨설팅	코오롱인더스트리 (주)FnC부문 커먼그라운드
참여 및 협력	· 롯데면세점 · ARCON · 성동구	· 음악, 푸드, 패션, 포토 등 각 분야 전문가 참여 · 뮤지션 및 레이블 협력 · 동북4구 도시재생협력지원센터	· 코오롱인더스트리FnC부문 · 광진구 협약 · 디자이너 등 전시 참여
공간 구성	· 각각의 가치를 담은 7개의 공간을 구성하여 컨셉에 맞는 프로그램 운영함 · 레스토랑, 심리상담센터, 문화예술전시 및 공연 공간, 청소년 및 사회적기업가, 창업 지원공간 등 운영	· 음악 공연 및 사진 전시와 페스티벌, 쿠킹/패션/포토 클래스 개최 · 레스토랑 및 카페, 패션 편집샵 등 · 시민라운지, 도시재생협력지원센터 입주	· 패션 잡화 점포, 레스토랑 및 카페 · 디자이너, 장인들이 참여하는 마켓 · 각종 전시 및 퍼포먼스
상세 공간 구성 상세	· 유스스탠드(청소년 일터학교) · 하트스탠드(스트레스 관리프로그램, 심리 상담 등) · 맘스스탠드(먹거리를 통한 다문화, 한부모가정 여성자립 지원) · 아트스탠드(전시 및 공연) · 파워스탠드(청년 창업 플랫폼) · 소셜스탠드(윤리적 소비 제안) · 오픈스탠드(신진 예술가 및 창업가 공간 제공)	· 공연장(레드박스) 및 갤러리 · 카페 및 레스토랑 입점 · 각종 클래스 진행 공간(뷰티, 패션, 스타일 관련 클래스 및 쿠킹클래스) · 음악 작업공간 · 도시재생협력지원센터 등	· 스트리트 마켓(여성들을 위한 패션, 뷰티, 라이프스타일 관련 점포 밀집) · 마켓 홀(스트리트 브랜드 및 신진 디자이너 점포 입점) · 테라스 마켓(유명 맛집 입점) · 마켓 그라운드(주말 마켓, 공연 등 개최) · 푸드 트럭 마켓(스낵 및 음료 판매 푸드 트럭 입점)



－ 언더스탠드에비뉴와 플랫폼창동61

- 현재 성수동 지역재생의 flagship 사업으로 부각되고 있지만 ‘성수동 도시재생활성화지역계획’과 관련 없이 성동구와 롯데면세점의 사회공헌프로그램으로 추진, 플랫폼창동61은 계획 당초부터 ‘창동상계 도시재생활성화계획’ 속 Boom-up 사업으로 기획추진
- 두 사업 모두 ‘시유지’를 활용, 특히 공원(언더스탠드에비뉴), 주차장(플랫폼창동61) 등 일반용지가 아닌 도시계획시설용지를 활용, 모두 일반 건축물이 아닌 가설 건축물(컨테이너박스)로 조성, 이는 창조적이고 이색적인 이미지 창출로 인지적 측면에서는 높이 평가되고 있음
- 언더스탠드에비뉴는 조성 후 유한책임회사(언더스탠드에비뉴)를 설립하여 관리 운영하고 있고 플랫폼창동61은 관리운영을 민간위탁하고 있음

□ 도시재생주체로서 사회적 경제의 가능성 : 공동체토지신탁을 사례로

○ 부산 사상구 새뜰마을 공동체토지신탁 추진 사례

- － 대부분의 도시재생사업 대상지는 쇠퇴가 심한 지역이지만 그에 비해 지가는 낮지 않은 게 현실, 해당 부지 소유자들이 토지를 공동체토지신탁에 저렴하게 팔거나 임대하고 대신에 임대료 등 향후 수익을 공유하여야 하는데 실제 소유자들은 사업 참여보다는 높은 보상만을 요구, 대안 검토 중

○ 창원 새뜰마을 사회적협동조합

- － 새뜰주택 공급 시 사회적협동조합의 관리운영 방안 마련, 지자체가 주민들에게 보상비를 주고 토지를 매입, 주민들은 보상비로 받은 돈을 사회적협동조합의 조합비로 내고 새뜰주택에 거주, 주민들로 구성된 사회적협동조합이 사후 관리함
- － 사업 신청 당시 해당부지는 지자체가 토지를 매입하여 공원으로 조성할 계획, 주민 대부분이 적게는 2천만 원 정도의 보상비를 받고 지역에서 쫓겨나게 된 것, 주민들의 재정착을 위해 공동체토지신탁 방식으로 지자체(70%)와 주민(30%)이 공동 투자하여 임대주택을 짓는 것이 어떨까하는 고민을 하기 시작
- － 지자체 소유 공유지의 공동소유 및 공동개발이 제한적이어서 공동체토지신탁은

만들지 못하였으나 지자체가 총 15가구 새뜰주택을 공급하고 주민 7명과 전문가 3명으로 구성된 사회적협동조합을 구성하여 주택의 건설 및 관리운영을 맡을 계획임, 남은 가구는 청년활동가에게 임대할 예정

○ 부동산협동조합 : 위스테이

- 도시재생사업은 아니지만 사회적 경제 조직이 부동산을 취득·개발한다는 점에서 협동조합형 뉴스테이 사업도 주목할 만한, 협동조합형 뉴스테이 사업은 공유성을 추구하고 영리를 최소화하는 협동조합 등 사회적 경제 주체를 통해 지속가능한 민간임대주택 공급모델을 마련하기 위해 도입
- 사업시행자인 예비 사회적 기업 더함(대표: 양동수)은 원래 사회적 기업 및 사회적 경제 조직들에 대한 각종 법률지원 활동을 수행하는 '사회적경제법센터'와 공동체 주택, 공동체 경제를 만드는 사회혁신 프로젝트를 진행하는 '사회적부동산사업단'을 운영
- 이 프로젝트는 아직 시작단계에 있어 사유가 아닌 공유에 대한 인식의 전환, 이를 뒷받침할 제도적 제약요인들의 해소, 공동체 활동의 경험 부재, 입주자들을 대상으로 하는 사회적 경제와 커뮤니티 활성화를 위한 교육, 조합원으로서 입주자들의 역량 강화 등 향후 입주 전까지 많은 노력들이 필요한 상태

□ 지역자산화의 필요성과 정책제언

○ 지역자산화의 필요성

- 본 연구는 도시재생사업의 지속가능성을 확보하기 위한 방안으로 사회적 경제의 역할이 강조되면서 추진되고 있는 관련 다양한 실험들을 살펴봄으로써 사회적 경제와 도시재생사업이 함께 지속가능할 수 있는 방안을 찾아보고자 하였는데 연구 시작 당시의 예상과 달리 어떠한 사례들은 제도적 한계를 넘지 못하여 여전히 그림으로만 존재하기도 하고 또 다른 사례들은 가능성을 보여주기도 함
- 도시재생사업은 다양한 개별사업을 담을 수 있는 플랫폼의 기능을 가지고 있어 사회적 경제를 담는 그릇이 될 수 있고 사회적 경제는 도시재생사업이 강조하고 있는 핵심 콘텐츠를 제공해 줄 수 있지만 이러한 가능성은 지역 내 내발적 발전

이 가능한 공간을 확보하지 못한다면 지속가능하기 어려움

- 도시재생사업에서 지역자산화가 필요한 이유는 도시재생사업 대상지의 토지(건물), 주민, 개발주체, 금융의 구조가 지역을 기반으로 내발적 발전이 가능하게 구조화되어 있어야 지속가능성을 담보할 수 있기 때문
  - 공유자산화, 시민자산화, 지역자산화 등의 용어들이 등장, 현실적으로 공유자산(public ownership)과 공유자산(common)을 구분하기 어렵고 실제 도시재생사업을 통해 취득·개발된 토지나 건물의 경우 지자체 소유이므로 자산화의 첫 번째 단계는 지역 내 사회적 경제 주체가 이를 임대하거나 사용수익의 권리를 확보하는 것에서부터 시작할 수 있기 때문에 지역자산화라는 용어가 적절
  - 국내 도시재생사업의 진화된 모델을 구축하기 위해서는 사회적 경제 주체들의 혁신적 콘텐츠 발굴과 함께 그 콘텐츠의 성과가 참여자 모두에게 공유될 수 있는 토대 구축이 필요, 지역자산화는 사회적 경제와 도시재생사업이 지역 내에서 자생력을 갖출 수 있는 토대를 제공해 줄 수 있음
- 도시재생과 사회적 경제의 지속가능성을 위한 정책제언
- 도시재생스타트업 등 도시재생관련 사회적 경제 조직 창업 지원 확대
  - 토지비축방안 구체화 및 토지은행 기능 확대
  - 도시재생지원센터 및 사회적 기업 입주 공간 등 기존 자원 연계
  - 공동체자산관리모델 실험 및 관련 제도개선방안 모색
  - 지역자산화 시범사업 추진

#### 주제어

도시재생, 사회적 경제, 사회적 기업, 마을기업, 협동조합, 사회적 협동조합, 중간지원조직, 공동체토지신탁, 지역자산화



# 차 례

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	5
2.1 연구의 범위	5
2.2 연구의 방법	8
3. 선행연구 및 차별성	11
3.1. 선행연구	11
1) 도시재생과 사회적 경제 관련 연구	11
2) 지역자산화 관련 연구	13
3.2. 선행연구와의 차별성	15
<b>제2장 도시재생지역 내 사회적경제 현황</b>	<b>17</b>
1. 사회적 경제 일반 현황	19
1.1 유형별 개요 및 현황	19
1) 사회적 기업	19
2) 마을기업	22
3) 협동조합(일반 및 사회적 협동조합)	23
1.2. 공간적 분포	25
2. 도시재생지역 내 사회적 경제 현황	26
2.1. 도시재생 선도지역의 사회적 경제 현황	26
1) 도시경제기반형	26
2) 근린재생형	27

2.2. 도시재생 일반지역의 사회적 경제 현황 .....	30
2.3. 도시재생사업 관련 사회적 경제 주체 현황 .....	33
<b>제3장 도시재생사업과 사회적경제의 연계 .....</b>	<b>37</b>
1. 조직 간 연계 .....	39
1.1. 중간지원조직 현황 .....	39
1.2. 조직 간 통합 및 연계 .....	48
2. 사업 간 연계 .....	45
2.1. 서울특별시 사회적 경제 특구 .....	46
1) 사회적경제 특구 본사업 선정 지역과 사업내용 .....	49
2) 사회적경제 특구 준비 사업 선정 지역과 사업내용 .....	52
3) 도시재생사업과의 연계성 .....	52
2.2. 대구광역시 북성로 사회적 경제 클러스터 .....	57
1) 북성로 개요 .....	57
2) 도시재생과정 .....	57
3) 북성로 사회적경제 주체 현황 .....	59
3. 공간적 연계(컨테이너 모델) .....	62
3.1. 언더스탠드에비뉴(Under Stand Avenue) .....	62
3.2. 플랫폼창동61(platform61) .....	17
3.3. 시사점 .....	76
<b>제4장 도시재생주체로서 사회적경제의 가능성 : 공동체토지신탁을 사례로 ...</b>	<b>81</b>
1. 공동체토지신탁의 개념 및 해외사례 .....	83
1.1. 공동체토지신탁의 개념 .....	83
1.2. 해외 공동체토지신탁 사례 .....	87

2. 국내 유사 사례들 .....	101
2.1 부산 사상구 새뜰마을 사례 .....	101
2.2 창원시 완월동 새뜰마을 사례 .....	103
2.3 협동조합형 뉴스테이 사례 .....	107
<b>제5장 결 론 .....</b>	<b>111</b>
1. 지역자산화의 필요성 .....	113
2. 도시재생과 사회적경제의 지속가능성을 위한 제언 .....	116
2.1 도시재생스타트업 등 소셜 벤처 창업 지원 확대 .....	116
2.2 토지 비축 방안 확대 .....	117
2.3. 기존 활용가능자원의 연계 .....	118
2.4. 공동체 자산관리의 현실화 .....	119
2.5. 지역자산화 조직 활성화 .....	120
2.6. 지역자산화 시범사업의 추진 .....	122
<b>참 고 문 헌 .....</b>	<b>123</b>
<b>부 록 .....</b>	<b>131</b>

## 표 차례

[표 1-1] 사회적 경제 자료 현황 .....	7
[표 1-2] 면접조사 개요 .....	9
[표 1-3] 도시재생과 사회적 경제 관련 연구 .....	21
[표 1-4] 지역자산화 관련 연구 .....	41
[표 2-1] 연도별 사회적 기업 현황(2007~2016) .....	12
[표 2-2] 연도별 사회적 기업 종사자 현황(2007~2015.9) .....	12
[표 2-3] 유형별 사회적 기업 현황 .....	12
[표 2-4] 서비스 분야별 사회적 기업 현황 .....	2
[표 2-5] 업종별 협동조합 현황(2016년 12월 기준) .....	42
[표 2-6] 지역별 사회적 경제조직 현황 (2016년 12월 기준) .....	52
[표 2-7] 선도지역(도시경제기반형) 사회적 경제 현황 .....	72
[표 2-8] 선도지역(근린재생형)의 사회적 경제 현황 .....	82
[표 2-9] 일반지역(경제기반형)의 사회적경제조직 수 .....	103
[표 2-10] 일반지역(근린재생형)의 사회적경제조직 수 .....	13
[표 2-11] 일반지역(일반형)의 사회적 경제 현황 .....	23
[표 2-12] 영국 도시재생에서의 사회적기업 활동 사례 .....	33
[표 3-1] 전국 도시재생 지원센터 현황 .....	33
[표 3-2] 전국 사회적 경제 지원센터 현황(총 34개) .....	14
[표 3-3] 사회적 경제 중간지원기관 현황 .....	4
[표 3-4] 2016년 사회적 경제 특구 육성 추진현황 .....	9
[표 3-5] 사회적 경제 특구 본 사업 추진 지역과 사업내용 .....	5
[표 3-6] 사회적 경제 특구사업과 도시재생사업과의 지역적 연계 현황 .....	3
[표 3-7] 성동구/성북구 도시재생사업과 사회적 경제 특구사업 비교 .....	4
[표 3-8] 서울시 2단계 도시재생사업 후보지 현황 .....	5
[표 3-9] 서울시 도시재생사업 희망지 현황 .....	6
[표 3-10] 언더스탠드에비뉴, 플랫폼창동61, 커먼그라운드 특징비교 .....	97
[표 4-1] 공동체토지신탁 장·단점 .....	8
[표 4-2] 공동체토지신탁의 장·단점 .....	8
[표 4-3] 벤쿠버 공동체토지신탁 주요 연혁 .....	9



[표 4-4] 벤쿠버 공동체토지신탁 주요 연혁 .....	9
[표 4-5] 새뜰주택 사회적협동조합 개요 .....	16
[표 5-1] 사회적 기업 입주 공간 설치 면적 .....	9

## 그림 차례

[그림 1-1] 현대사회 사회적 경제 영역의 확장 형태 .....	6
[그림 1-2] 연구흐름도 .....	11
[그림 2-1] 도시재생사업 참여 사회적 경제 주체 현황 .....	53
[그림 3-1] 전주도시혁신센터의 다양한 플랫폼 .....	34
[그림 3-2] 수원시 지속가능도시재단 조직 및 전략 .....	44
[그림 3-3] 서울혁신파크 입주 기관 현황 .....	54
[그림 3-4] 사회적 경제 특구의 목적 .....	66
[그림 3-5] 서울시 사회적 경제 특구 육성을 위한 지원 절차 .....	74
[그림 3-6] 서울시 사회적 경제 추진체계 .....	88
[그림 3-7] 2016년 사회적경제특구 및 도시재생 중점추진지역 현황 .....	95
[그림 3-8] 북성로 사회적경제 클러스터 .....	98
[그림 3-9] 언더스탠드에비뉴 위치 및 전경 .....	62
[그림 3-10] 언더스탠드에비뉴 조성사업의 기본 컨셉과 사업구조 .....	88
[그림 3-11] 성수동 시범사업 도시재생활성화지역의 범위 및 사업구상도 .....	46
[그림 3-12] 성수동 소셜벤처 밸리 현황 .....	46
[그림 3-13] 언더스탠드에비뉴 전체 공간구성 .....	55
[그림 3-14] 유스 스탠드(Youth Stand)의 공간운용 컨셉 .....	66
[그림 3-15] 하트스탠드(heart stand)의 공간운용 컨셉 .....	76
[그림 3-16] 맘 스탠드(mom stand)의 공간운용 컨셉 .....	76
[그림 3-17] 아트 스탠드(Art stand)의 공간운용 컨셉 .....	86
[그림 3-18] 파워 스탠드(Power stand)의 공간운용 컨셉 .....	86
[그림 3-19] 소셜 스탠드(social stand)의 공간운용 컨셉 .....	96
[그림 3-20] 오픈스탠드(open stand)의 공간운용 컨셉 .....	98
[그림 3-21] 플랫폼창동 61 위치 및 전경 .....	27
[그림 3-22] 창동상계 도시재생활성화지역의 범위 및 사업구상도 .....	37
[그림 3-23] 플랫폼 창동61의 공간 구성 및 활용 현황 .....	47
[그림 4-1] 공동체토지신탁 분포 현황 .....	88
[그림 4-2] CLT 활용유형 .....	88
[그림 4-3] CLT 기본 구조 .....	88

[그림 4-4] CHT 공급 시설 .....	8
[그림 4-5] CHT가 공급하는 커뮤니티 시설 .....	8
[그림 4-6] CHT 수익·지출현황(2015) .....	9
[그림 4-7] 일반주택과 CHT 가격차이 .....	9
[그림 4-8] 자산 규모 .....	9
[그림 4-9] 벤쿠버 공동체토지신탁 개발모델 .....	9
[그림 4-10] 벤쿠버 공동체토지신탁 사업부지 .....	9
[그림 4-11] 상가결합형 주택(1700 Kingsway development) .....	9
[그림 4-12] VCLT 주택 조감도 .....	9
[그림 4-13] 토스테드 폭동(1981) .....	9
[그림 4-14] 그랜비포스트리트 재생 대상지역 .....	9
[그림 4-15] Cairns St. 거리 조경 .....	9
[그림 4-16] 그랜비포스트리트 골목시장 .....	10
[그림 4-17] 토지가치상승분 공유 구조 .....	10
[그림 4-18] 기본구상(안) .....	10
[그림 4-19] 새뜰주택 대상지 및 Co-housing design 개념 .....	11
[그림 4-20] 새뜰주택 프로세스 .....	15
[그림 4-21] 협동조합형 뉴스테이 사업구조 .....	17
[그림 4-22] 별내지구 사업구조 .....	18
[그림 5-1] 지속가능한 공유자산 플랫폼 .....	5
[그림 5-2] 지역자산화 조직 모델 .....	1



# 제 1 장 서 론

L  
A  
N  
D  
I  
N  
S  
T  
I  
T  
U  
T  
E  
&



# 제1장 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

2013년 6월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되고 「국가도시재생기본방침」(2013.12.31 고시)이 수립되면서 국내 도시재생사업이 본격화되었다. 2014년 5월 13개의 선도지역(경제기반형 2개, 근린재생형 11개)이 지정되었고 2015년 지자체 공모를 통해 33개 일반지역(경제기반형 5개, 근린재생형 28개)이 추가로 지정되어 현재 사업 추진 중에 있다.

이러한 도시재생사업은 노후시설 개량 및 정비 등의 하드웨어 사업보다는 경쟁력 있는 소프트웨어 콘텐츠의 발굴을 강조하고 있다. 그러나 사업에 대한 낮은 이해도, 부서 간 높은 칸막이, 핵심콘텐츠의 부재, 실행에 대한 고민 부족 등 아직 도시재생사업이 가야할 길은 한계가 많다(관계부처합동, 2016). 특히, 도시재생사업이 진행되어 갈수록 과연 국가 및 지자체의 지원이 끝난 이후에도 지속가능할 수 있을 것인가에 대한 걱정이 늘고 있다(이석환, 2016). 이에 최근 도시재생사업의 성공적 추진을 위한 여러 연구들과 실험들이 진행 중인데 그 중에서도 ‘도시재생사업의 지속성을 유지하기 위해서는 사회적 경제조직의 역할이 중요하다’는 지적이 많은 점에서 본 연구는 출발하였다.

도시재생사업의 목적인 물리적 재생, 경제적 재생, 사회적 재생을 이루기 위한 방안으로서 사회적 경제의 중요성은 갑자기 등장한 견해가 아니다. 도시재생사업의 근간이 되는 국가도시재생 기본 방침(2014-2023)의 중점 시책 4가지 중 하나가 ‘협동조합, 마을기업 등을 도시재생의 주체로 육성하고 주민 교육과 전문가 양성에 힘쓴다’이다(국토교통부, 2014a). 또한 박세훈(2014)은 현재의 도시재생사업이 지역 사회 활성화 및 지역서비스 제공에 기여하지 못하고 있어 사회적 경제 조직의 역할이 필요하고 이를 통해 지역순환경제체계를 구축해야한다고 보았다. 지역에 기반한 사회적 경제는 지역 주민이 주체가 되어 지역의 문제를 비즈니스 형식을 통해 해결

하고 여기서 얻은 이익은 다시 지역에 환원하여 도시재생사업의 목적을 달성하게 하는 중요한 수단이기 때문에 도시재생사업에서 사회적 경제는 지역사회 경제의 자립 지원, 사회 서비스의 확대, 공동체 활동 강화 등의 순기능이 있기 때문이다.

한편, 2016년 말 기준 사회적 기업 수는 1,713개이다. 사회적 기업의 성장은 2007년 「사회적 기업 육성법」 시행 이후로 100여개 이상의 지자체에서 사회적 경제 관련 조례를 제정하였고 사회적 경제 관련 부서를 신설하거나 기본부서를 전환하고 있다(심상달 외 5인, 2015:115). 또한 2012년 「협동조합기본법」의 시행이후 1년 만에 3,500여개의 협동조합이 설립되는 등 사회적 경제 영역이 확대되고 있다. 더불어 현재 ‘사회적경제기본법’ 등 관련 법규들의 제정이 논의되고 있다.

사회적 경제가 이렇게 성장하고 있다면 충분히 도시재생사업의 동력이 될 수 있지 않을까하는 점에서 도시재생과 사회적경제의 결합은 매우 이상적으로 보인다. 그러나 도시재생과 연계한 사회적 경제조직의 경우 자생력부족, 사업 콘텐츠 부실, 주민 역량 및 참여 미비, 양적 성과에 치중한 정부지원 등이 문제점으로 지적되고 있다(국토교통부, 2014b). 또한, 도시재생사업의 부정적 효과로 논의되는 젠트리피케이션(이하 등지 내몰림)의 대안으로도 사회적 경제가 제시되지만 아직 구체적인 실행 모델이 아직 없고 성과가 미약한 실정이다.

성미산 마을카페부터 홍대, 이태원으로 이어지는 임대료 상승으로 인한 등지 내몰림 현상은 도시재생사업의 지속가능성 뿐 아니라 사회적 경제 주체들의 자생력에도 매우 큰 걸림돌이 되고 있고 성동구 젠트리피케이션 방지 조례 등 이러한 문제를 해결하고자 하는 지자체 및 전문가들의 노력과 작은 실험들이 진행 중인 시점에서 본 연구는 크게 두 가지를 살펴보고자 하였다.

하나는 의도하였든 의도하지 않았든 도시재생과 사회적 경제의 만남이 조직적으로, 사업적으로, 공간적으로 실행되고 있는 사례들을 살펴보았다. 이를 통해 도시재생에서 사회적 경제의 의미와 역할에 대해 고찰해보고자 하였다. 다른 하나는 도시재생사업의 추진 주체로서 사회적 경제 기업들과 공동체토지신탁 현황을 살펴보았다. 이를 통해 도시재생사업의 지속가능성과 사회적 경제의 자생력을 높일 수 있는 방안으로서 지역자산화전략의 필요성과 단계별 추진방안을 제시하고자 하였다.



## 2. 연구의 범위 및 방법

### 2.1 연구의 범위

본 연구는 도시재생사업의 지속가능성 측면에서 사회적 경제의 활용과 지역자산화의 필요성을 살펴보기 위한 것이므로 연구의 대상은 사회적 경제이며 이에 따른 공간적 범위는 전국, 특히 도시재생사업 추진지역이다. 여기서 도시재생사업 추진지역이란 도시재생특별법에 의한 도시재생선도지역과 일반지역만을 의미하는 것은 아니고 지자체 단위에서의 도시재생사업 추진지역도 포함하였다<sup>1)</sup>.

다음으로 자본주의 시장경제의 대안으로서 또는 보완재로서 논의되기 시작한 사회적 경제 개념은 매우 광범위한데 아주 쉽게 정의하면 ‘돈 벌기 위해 일하지 않고 가치를 위해 일 한다’이다. 이는 ‘자본주의 4.0’개념과도 연결되어 있다. 아나톨리 칼레츠키(Anatole Kale)는 ‘다 같이 행복한 성장을 목표로 하는 자본주의의 신개념’으로 ‘자본주의 4.0’을 제시하였고 자본주의 4.0 체제 하 시장의 자율적 기능을 인정하는 가운데 스마트한 정부와 상호관계를 중심으로 시장 참여자의 사회적 책임을 요구하고 있다(심상달 외 5인, 2015)<sup>2)</sup>.

일반적으로 가장 많이 사용되는 사회적 경제의 개념은 왈론사회적경제위원회(CWES)의 정의이다. 이에 따르면 사회적 경제는 ①이윤을 내지 않고 구성원 또는 공동체를 위해 봉사한다는 목표, ②자율적 경영, ③민주적인 의사결정과정, ④이익을 분배할 때 자본보다 사람과 노동을 우선한다는 4가지 원칙을 준수하는 민간단체들로 이루어진 경제의 한 분야이며, 협동조합(cooperatives), 상호공제조합(mutual societies), 사단(associations)에 의해 수행되는 경제활동이다<sup>3)</sup>.

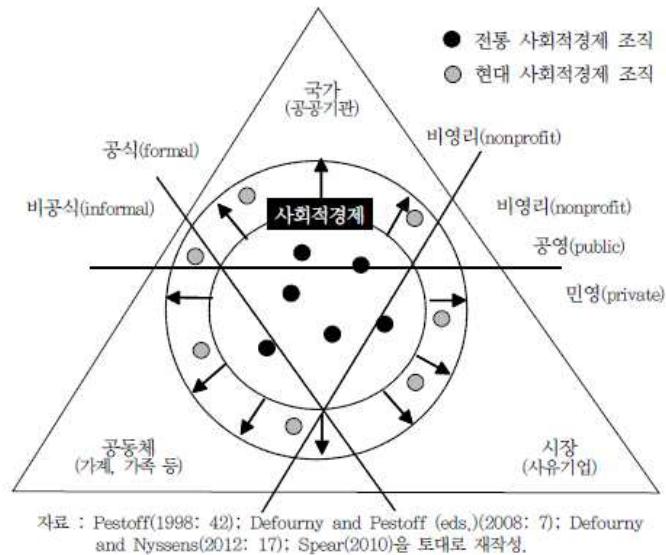
---

1) 도시재생선도지역은 도시재생이 시급하고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역에 대해 국가와 지자체가 선도적으로 지원하기 위해 2014년 지정되었다. 쇠퇴하는 도시의 경제 활력 회복과 일자리 창출을 위한 도시경제기반형 2곳과 쇠퇴한 상업지역 및 주거지역을 재생하기 위한 근린재생형 11곳이다. 도시재생사업 관련 자세한 정보는 도시재생종합정보체계 홈페이지([www.city.go.kr](http://www.city.go.kr)) 참조.

2) 원문은 아나톨리 칼레츠키, 2011, 자본주의 4.0 신자유주의를 대체할 새로운 경제 패러다임, 위선주 역, 컬처엔스토리 참조.

3) 벨기에 왈론(Wallon) 지역의 왈론사회적경제위원회(Conseil Wallon de l'Economie Sociale)는 1990년 사회적 경제 개념을 정의(Monzon and Chaves, 2008: 554), 전주시(2015) 재인용.

국내에서는 사회적 경제에 관한 법적 개념이 아직 없지만<sup>4)</sup> 부처별로 여러 사회적 경제 조직들을 육성하는 정책들을 수립하면서 정책적 개념을 만들어냈다. 대표적으로 사회적 기업, 협동조합, 사회적 협동조합, 자활기업, 자활공동체, 커뮤니티 비즈니스, 마을기업, 농어촌공동체회사 등이 그러하다. 사실 사회적 경제 영역은 우리가 흔히 생각하는 기업이나 업체의 성격 뿐 아니라 단체나 조직 등도 포함하기 때문에 더 넓은 개념이기도 하고 최근 소셜 벤처 등 그 영역은 더 확장 중에 있는데, 국내에서는 일자리 창출방안으로 접근하여 부처마다 다양한 사회적 경제 조직들을 만들어내고 이를 지원하는 정책들을 시행하고 있다.



[그림 1-1] 현대사회 사회적 경제 영역의 확장 형태

출처: 전주시(2015)

본 연구에서는 개념적으로 사회적 경제를 ‘지역사회의 다양한 문제해결을 위한 경제활동’으로 넓게 보았다. 장원봉(2014)은 기존 사회적 경제 제도화가 일자리 창출을 중심으로 한 설립과정의 재정지원에 기초하여 추진된 터라 지역의 다양한 필요

4) 사회적경제기본법과 사회적가치기본법이 발의되어 논의 중에 있음.

를 충족하는 방향으로 활성화되지 못하였다고 보았다. 따라서 도시재생영역에서 사회적 경제의 고려는 사회적 경제 조직들로 하여금 구체적인 지역사회의 변화를 지향하도록 할 것이라고 기대하였다.

그러나 지역사회의 문제를 해결하는 사회적 경제 주체의 현황을 실제 파악하는 데에는 한계가 있고 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 상 도시재생사업의 시행자를 마을기업, 「사회적 기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적 기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합으로 규정하고 있어 제2장 사회적 경제 현황에서는 사회적 기업, 마을기업, (사회적)협동조합으로 제한하여 살펴보았다. 통계적 분석을 위한 개념 외에 제3장과 제4장에서 사회적 경제의 개념은 앞에서 언급한대로 유한책임회사 등 기업, 지원센터 등의 중간지원조직, 지역주민단체, 스타트업 등으로 확장하여 살펴보았다.

[표 1-1] 사회적 경제 자료 현황

구분	출처
사회적 기업	한국사회적기업진흥원
마을기업	행정자치부 현황 자료
협동조합	<a href="http://www.coop.go.kr">http://www.coop.go.kr</a>

한편, 본 연구에서는 기존 선행연구들이 도시재생사업에서 사회적 경제가 동력이 되려면 공동체토지신탁과 같은 조직들과 사업들이 확대되어야 한다는 제언들에 따라 도시재생사업에서 공동체토지신탁(Community Land Trust: CLT)이 실제로 작동하는 과정을 살펴봄으로써 활성화방안을 찾고자 하였다.

공동체토지신탁이란 ‘일정한 지역 내에서 신뢰를 바탕으로 토지의 가치를 공유함으로써 지속가능한 공동체를 만들기 위한 시스템’(전은호, 2008:16)을 말한다. 또한 공동체토지신탁은 ‘지역 사회에서 필요로 하는 주택, 작업장, 공동체 시설이나 다른 자산들을 개발하며 자원 봉사자들에 의해 운영되는 비영리의 공동체 기반 조직’(최상희 외 3인, 2013:87)을 말한다.

사실 연구 초기 도시재생관련 계획들에서 공동체토지신탁이 언급되고 있어서 이를 살펴보고자 한 것인데 결론적으로 이 개념이 국내에서 언급된 지 꽤 시간이 지났고 시도들이 있었지만 아직까지 1건도 성공사례로 현실화되지 못하였다. 그 이유는 공동체토지신탁이 작동하려면 ‘토지는 공동체가 소유하여야 하고, 토지임대기간은 99년으로 정하여야’(전은호, 2008:62) 하는데 이는 제도개선이 필요한 부분인데다 무엇보다 공동체가 토지를 소유하기에 토지의 가격이 너무 높기 때문이다.

그럼에도 불구하고 본 연구에서는 도시재생사업과 사회적 경제가 함께 지속가능하기 위해서는 공동체토지신탁의 시행이 필요하다고보고 부산 새뜰마을 공동체토지신탁 추진 사례, 창원 새뜰마을 사회적 협동조합의 주택 건립 사례, 협동조합형 뉴스테이 사례 등을 살펴봄으로써 공동체토지신탁의 실현가능성을 제고하고자 하였다.

## 2.2 연구의 방법

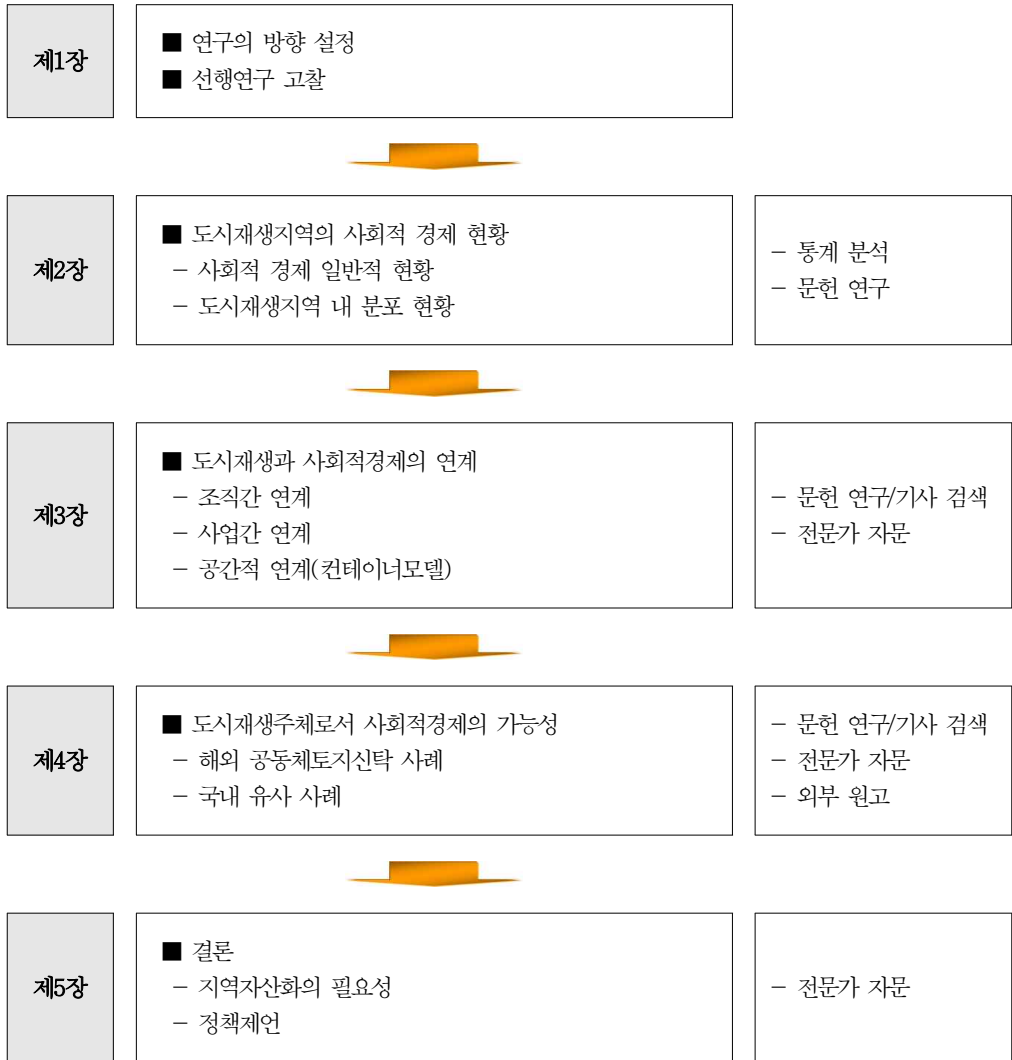
첫째, 문헌연구를 통해 사회적경제와 지역자산화관련 선행연구들을 정리하였다. 사회적 경제 관련 연구의 범위가 너무 커서 본 연구에서는 도시재생사업과의 연계성을 중심으로 정리하였고 지역자산화 관련 연구는 아직 초기단계이고 본 연구와 비슷한 시기에 진행되어 최대한 많은 문헌을 살펴보았다.

둘째, 2016년 말 기준으로 전국 읍면동 기준 사회적 경제 조직 현황을 살펴보았다. 사회적 경제 관련 자료 중에서 본 연구에서는 사회적 기업, 마을기업, 협동조합의 현황을 분석하였다. 또한 도시재생선도지역과 일반지역 내 일반적인 사회적 경제 조직 분포 현황과 실제 도시재생 선도지역 내 사회적 경제 현황을 살펴보았다.

셋째, 도시재생사업과 사회적경제의 연계 및 공동체토지신탁 관련 사례들의 경우 현장조사와 관계자 들을 대상으로 면접조사를 시행하였으며 조사 대상과 주요 조사 내용은 다음의 표와 같다. 또한 연구내용에 대한 전문가 개별자문 및 자문회의를 하였으며 ‘사회적 경제를 활용한 도시재생방안’을 주제로 세미나를 개최하였다.

[표 1-2] 면접조사 개요

대상	주요 내용
Under stand avenue 김선아 대표	사업추진배경 및 운영현황
서울 동북4구도시재생지원센터 최정환 센터장	동북4구 도시재생사업과 사회적 경제 연계방안
성동협동사회경제추진단 신만수 대표	성동구 도시재생사업과 사회적경제의 연계 현황
서울투자운용주식회사 박창윤 과장	서울 리즈 투자운용현황
토지+자유연구소 조성찬 박사	토지가치 공유형 지역자산화모델
두꺼비하우징 이주원 대표	도시재생사업 추진주체로서 사회적 경제 조직 현황
서울시 협치서울추진단 전은호 협치지원관	시민자산화전략의 필요성과 추진현황
서울시 사회적경제과 이수연주무관	사회적 경제 특구 현황
건축도시공간연구소 박성남 박사	도시재생추진주체로서 사회적 경제 육성방안
대구시 북성로허브 진충훈 탐장	북성로 사회적 경제 클러스터 추진과정
토지+자유연구소 이성영연구원	공동체토지신탁의 문제점과 사회적 금융 현황
(사)지역과 소셜비즈 이휘수 선임연구원	영주 도시재생 선도지역 마을기업 육성 현황
마을과복지연구소 권지훈 이사장	대전 사회적 경제 현황과 지원방안
따뜻한경제지원센터 최영센터장	LH 소셜 벤처 지원 사업 현황
사회적기업 더함 양동수 대표	부동산투자협동조합과 협동조합형 뉴스테이 현황
창원시 새뜰마을 박진석 총괄코디네이터	사회적 협동조합 설립을 통한 주택 건설 추진현황
수원시 지속가능도시재단 안상욱 이사장	재단설립배경 및 운영계획
사회투자지원재단 장원봉이사	소셜 벤처 지원방안
주민자치연구소 김석 소장	사회적 경제 주체의 자생력 제고 방안



[그림 1-2] 연구흐름도

### 3. 선행연구 및 차별성

#### 3.1. 선행연구

본 연구의 핵심 키워드는 도시재생사업과 사회적경제인데 각 키워드별 선행연구는 매우 다양하고 많다. 이 가운데 본 연구에서는 ‘도시재생사업과 사회적 경제 관련 연구’들과 도시재생사업과 사회적 경제의 지속가능성 대안으로 검토되는 ‘지역자산화에 관한 연구’를 중심으로 검토하였다.

##### 1) 도시재생과 사회적 경제 관련 연구

먼저 도시재생사업과 사회적 경제 관련 선행연구를 살펴보면 도시재생사업에서 사회적 기업 등 사회적 경제 주체들의 역할을 강조하는 연구들과 사회적 경제 조직이 도시재생사업을 시행한 해외사례연구들이 대부분이다.

대표적으로 국토교통부(2014b)는“도시재생추진을 위한 사회적경제법인 육성 마스터플랜 수립 연구”를 통해 주민주도 도시재생사업을 위한 사회적 경제조직의 활용방안을 제시하였다. 이 연구는 도시재생과 연계한 사회적 경제조직의 경우 자생력부족, 사업 콘텐츠 부실, 주민역량 및 참여 미비, 양적 성과에 치중한 정부지원 등을 문제점으로 지적하고 사회적 경제 육성방안으로 유희 공간 신탁제도 도입과 공동체 토지신탁(CLT)의 육성, 사회적 경제조직에 의한 국·공유지 활용, 재원조달 다양화를 제시하고 있다.

신우진 외 4인(2016)은 “도시재생과 사회적 경제”에서 도시재생과 사회적 경제는 서로 다른 이유로 출발하였으나 사람 중심의 지속가능한 개발이라는 필요 하에 서로를 필요로 한다고 보았고 향후 과제로 추진 가능한 공생모델 발굴(주거환경개선과 집수리, 도시재생신탁업무 운영, 마을카페 및 식당), 법·제도적 지원(유희 공간 신탁제도, 국·공유지 활용 조건 완화 등), 도시재생·공동체·사회적경제간 정책적 협력 및 연계(행정협의회 운영, 센터 간 협업체계 구축, 지역의제 발굴과 그에 따른 기업 창업 필요) 등을 제시하고 있다.

[표 1-3] 도시재생과 사회적 경제 관련 연구

<p><b>도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원(2016 / 윤주선·박성남)</b></p> <p>본 연구는 2016년 3월 실시한 2015년 추진실적평가(일자리 창출 미흡)의 반복적인 지적에 대하여 도시재생사업 청년계층 참여 활성화 및 일자리 창출 지원 방안을 제시하고 도시재생사업을 통한 청년창업 활성화 방안 마련을 목적으로 함. 주요 내용은 도시재생사업을 통한 창조적 일자리 창출을 위한 지원 방안 제시, 도시재생사업 관련 청년창업 및 스타트업 사례조사 및 유형화, 도시재생사업 관련 청년창업을 활성화를 위한 제도개선 방안 마련을 제시.</p>
<p><b>도시재생과 사회적 경제(2016 / 신우진 외 4인)</b></p> <p>본 논문은 지역경제 활성화와 공동체 회복이라는 목적을 달성하기 위해 사회적경제와 도시재생 분야가 어떻게 협업해야 할지 그리고 국내외 도시재생과 사회적경제가 접목된 사례를 바탕으로 앞으로 서로가 WIN-WIN을 위한 공생모델 발굴과 향후 과제를 제시.</p>
<p><b>도시재생추진을 위한 사회적 경제 조직 육성방안 (2014 / 박세훈)</b></p> <p>현재의 도시재생사업이 지역사회 활성화 및 지역서비스 제공에 기여하지 못하고 있어 사회적 경제 조직의 역할이 필요하고 이를 통해 지역순환 경제체계를 구축해야한다고 봄.</p>
<p><b>도시활력증진을 위한 사회적 경제 조직 활용방안 연구(2015 / 임상연 외 5인)</b></p> <p>본 연구는 사회적경제조직의 지역사회를 기반으로 성장하고 그 성과를 지역사회와 공유하며, 지역사회와 사회경제조직이 함께 성장할 수 있도록 지역기반 사회적 경제조직의 활용방안을 모색하는데 있음. 주요 내용은 사회적경제조직의 개념 및 관련 이론, 사회적경제조직의 현황과 공간분포, 사회적경제조직의 지역기반 활동분석, 해외 사회적경제조직의 도시활력증진사례 등임. 정책제안으로 지역기반 사회적경제조직을 해당지역의 정책 프로그램 시행주체로 적극 활용, 마을공동체사업 및 사회적경제조직 사업 등 지역사업 관련 조직과의 연계활동 강화 및 공동사업 추진 확대, 사회적경제조직의 지역기반성 점검 시스템 마련, 사회적 경제조직의 지속적인 성장을 위한 성장단계별 지원방안 마련을 제시.</p>
<p><b>선도지역 도시재생사업의 실태와 과제(2015 / 홍경구 외)</b></p> <p>본 연구는 2013년 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’이 만들어진 후 국토교통부가 지정한 도시재생사업 선도지역의 사업구상(안)에 대한 선도지역(부산광역시, 광주광역시 동구, 창원, 영주, 대구 남구, 공주, 군산)의 도시재생사업 실태와 성공적인 실현을 위한 과제를 제시.</p>
<p><b>도시재생추진을 위한 사회적경제법인 육성 마스터플랜 수립 연구(2014b / 국토교통부)</b></p> <p>본 연구는 주민주도 도시재생을 위한 사회적 경제조직의 활용방안을 제시하고 이를 위한 사회적 경제조직 육성을 위한 정책 지원 방안 마련을 목적으로 함. 주요 내용은 도시재생과 사회적 경제조직, 사회적 경제조직 지원제도의 현황과 과제, 도시재생에서 사회적 경제조직 운영 실태, 해외 도시재생 연계형 사회적 경제조직 운영사례, 도시재생을 위한 사회적 경제조직 운영 모델, 도시재생을 위한 사회적 경제조직 육성방안임. 본 연구는 사회적 경제 육성방안으로 유희공간 신탁제도 도입과 공동체토지신탁(CLT) 육성, 사회적 경제조직에 의한 공공유지 활용, 재원조달 다양화를 제시.</p>
<p><b>마을만들기 네트워크(2014 / 류태희 외)</b></p> <p>이 책은 한국 마을만들기 활동의 비공식적인 민간 네트워크인 마을만들기 전국네트워크의 활동들을 정리한 것으로 도시재생에 있어서의 공동체의 중요성, 학습과 협력을 통한 사회통합 구현을 강조하고 사회적 경제 사례들을 제시. 사례들 중에서 사회적 경제조직 네트워크에 기반한 주거재생의 전략으로서 혁신클러스터, 성미산마을 경험으로 본 지역재구성 가능성, 사회적경제와 마을만들기 중간지원조직의 통합, 성북구의 실험 등은 도시재생사업에의 함의를 지님.</p>



### 사회적 기업을 이용한 주거지재생(2012 / 이영범·김은희)

본 연구는 사회적 기업이 재정적 독립성을 확보하고 지역을 기반으로 지속적인 운영을 확보할 수 있는 사회적 가치+경제적 가치의 새로운 지역공동체 사업모형을 찾고자 함. 주요 내용은 사회적 기업을 통한 주거지재생 사례(영국 주거지재생과 사회적 기업의 역할, 런던 코인 스트리트 지역공동체, 서울 성북구 장수마을 동네목수), 사회적 기업을 통한 주거지재생의 방향(공간기부와 공간신탁제도 등)임.

### 영국의 사회경제적 도시재생(2010 / 이영아)

본 논문은 빈곤층을 위한 사회경제적 도시재생을 정책의 목표로 세우고 있는 영국의 도시재생정책 및 사례들을 제시. 이를 통해 영국 맨체스터의 사회경제적 도시재생 사례가 한국의 도시재생정책 방향 정립 시사점 도출.

### 영국의 사회적 기업 방식을 통한 지역재생 사례 연구(2007 / 서종균·신현방·임정민)

본 연구는 영국의 사회적 기업을 통한 지역재생의 사례를 살펴보고, 한국의 지역재생과 관련한 시사점을 얻기 위한 목적으로 함. 주요 내용은 영국의 일반적인 사회적 기업 일반에 대한 이해를 위한 정보를 제공 및 지역재생 관련 정책의 변화를 개관, 영국의 사회적 기업 방식을 통한 지역재생 사례를 심층적으로 검토하여 영국의 사회적 기업이 어떤 방식으로 지역재생에 기여하고 있는지를 확인함. 이를 통해 한국의 지역재생 관련 활동과 비교하면서 정책적, 실천적 시사점과 제안을 도출.

## 2) 지역자산화 관련 연구

사회적 경제를 활용한 도시재생방안의 공간적 모델로서 지역자산화 관련 연구는 아직 초기 단계에 있다. 지역자산화 관련 연구는 도시재생사업의 부정적 효과로 언급되는 젠트리피케이션 대응 방안으로서 논의되었다. 조성찬(2016a)은 도시재생사업에서 젠트리피케이션을 막기 위한 대안으로서 재산권 유연화를 제시하고 지역과 자본 및 소유자와 사용자 사이에 상생이 가능한 도심 활성화를 위해서는 유연한 공간이 필요하며 이를 위해서는 도시재생사업의 재산권 구조가 중요하다고 보았다. 대안으로 공공토지임대제 모델, 토지협동조합 모델, 마을협약 모델을 제시하였다.

최명식 외 3인(2016)도 젠트리피케이션의 대응전략으로서 토지자산공유의 필요성을 제시하고 자산화의 기본 구조로 공유자산 플랫폼의 구축이 필요하고 이를 위한 방안으로서 공유자산 개발조직, 개발 금융기관, 공유자산신탁을 제시하고 있다. 또한 공유자산신탁, 공유자산 금융기관, 공유자산 개발조직의 통합 시스템 및 제도적 기반을 구축하고 맞춤형 자산화를 추진하기 위한 플랫폼을 컨트롤할 수 있는 중간지원조직이 필요하다고 제시하였다.

[표 1-4] 지역자산화 관련 연구

<b>젠트리피케이션 대응을 위한 지역 토지자산 공유방안 연구(2016 / 최명식 외 3인)</b>
본 연구는 토지자산 공유의 필요성과 자산화의 주요 사례 및 시사점 그리고 추진 시 고려사항을 제시함. 이를 통해 자산화의 기본 구조, 지역자산화 방안을 토대로 적용 방안 및 정책 대안을 마련을 제시.
<b>지역공동체(communitiy ownership)와 자산화 전략(2016 / 전대옥 외 2인)</b>
본 논문은 지역공동체 소유권의 주요 개념과 정책 동향들을 진단하고, 국내의 다양한 소유권 및 자산화 관련 정책사례들을 제시함. 이를 통해 지역공동체의 소유권과 공동체 자산화 전략에 대한 정책적 추진 방안을 리뷰하고 그 시사점과 함의를 도출함.
<b>지방 노후도심 활성화를 위해 필요한 조건들과 재산권 유연화(2016a / 조성찬)</b>
본 논문은 도시재생사업에서 젠트리피케이션을 막기 위한 대안으로서 재산권 유연화를 제시, 지역과 자본 및 소유자와 사용자 사이에 상생이 가능한 도심 활성화를 위해서는 유연한 공간이 필요하고 이를 위해서는 도시재생사업의 재산권 구조가 중요하다고 봄. 대안으로 공공토지임대제 모델, 토지협동조합 모델, 마을협약 모델을 제시.
<b>도시재생에서 공유경제 실현을 위한 토지가치 공유형 지역자산화 모델 연구(2016b / 조성찬)</b>
본 논문은 공유자원에 기초하여 도시재생정책에서 사회적 공동체가 창출한 토지가치를 개인이 아닌 사회공동체로 돌리는 공유경제의 회복을 주장, 구체적인 방법으로 토지가치 공유형 지역자산화 전략과 모델의 3계층 체계를 제시함.
<b>도시재생사업 활성화를 위한 공공시설물의 지역자산화 방안 연구(2016 / 한승욱)</b>
본 연구는 지역공동체의 역량 강화와 지속가능한 지역 커뮤니티의 활성화를 촉진하기 위해서 공공재원으로 조성된 공공시설물의 지역자산화 방안을 도출하는데 목적으로 함. 주요내용은 부산시의 도시재생사업으로 조성된 공공시설물의 운영 현황분석을 통해서 파악된 시설별 특성과 국내외 공공시설물의 지역자산화 사례 분석을 통해 도출된 제도적·정책적 시사점을 바탕으로 도시재생사업을 보다 활성화시키기 위한 지역자산화 방안을 제시함.
<b>상생도시(2015 / 조성찬)</b>
토지가치 공유를 통해 상생도시로 나아가는 도시재생의 길을 모색, 토지가치 공유형 도시재생사업 모델(공공토지임대제와 토지협동조합 모델)을 적용한 실현가능성 검토. 주요 내용은 재생의 살풍경, 개발이익 사유화와 발전주의 도시 재정비의 좌초, 토지가치 공유형 도시재생사업 모델의 유형, 토지가치 공유형 도시재생사업 모델의 적용 등임.
<b>공유경제기반의 도시 공간 활용 제고방안 연구(2015 / 김은란 외 3인)</b>
본 연구는 공유경제를 통한 도시 공간 활성화와 도시의 다양한 사회경제적 가치 창출을 지원할 수 있는 제도개선방안을 제시하고자 함. 주요내용은 공유경제와 도시 내 공간의 활용, 국외 공간공유 정책동향과 사례, 도시 내 공간공유 정책동향 및 제도운영 실태, 도시 공간공유 특성과 법제도적 쟁점임. 정책제안으로 기존 법제도의 정비와 참여자의 신뢰 및 안전 담보를 위한 장치 마련, 공간공유의 규모와 영향 측정을 위한 공유경제 및 공간공유 기초통계 구축, 공유기반 공간 활용성 제고, 공유기반 도시재생 모델 활성화(공간공유 유형별 도시재생 잠재력 활용, 마을단위 공유공동체 모델 활성화, 경제기반형 도시재생 활성화지역 내 공유경제 거점 구축, 정부자산 공유 및 플랫폼 구축)를 제시함.

### 3.2. 선행연구와의 차별성

도시재생사업의 지속가능성 확보를 위하여 사회적 경제의 활용이 필요하고 이를 위해서는 사회적 경제 주체를 육성하여야 한다는 선행연구들이 있지만 본 연구에서는 실제 도시재생사업 대상지 내 도시재생사업 주체로 성장 가능한 사회적 경제 주체들이 얼마나 존재하는 지, 그리고 ‘도시재생’과 ‘사회적 경제’라는 이질적인 주체들과 대상들이 어떤 방식으로 상호 시너지를 낼 수 있는가를 검토하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖고 있다. 또한 사회적 경제 주체의 육성만으로는 도시재생사업의 지속가능성이 담보되기 어렵다는 점에서 국내·외 공동체토지신탁 실험들을 살펴보고 지역자산화전략의 필요성을 검토하였다는 점에서도 차별성을 갖고 있다.



## 제 2 장

### 도시재생지역 내 사회적경제 현황

LAND  
INDUSTRY  
& INSTITUTE

&



## 제2장 도시재생지역 내 사회적경제 현황

### 1. 사회적 경제 일반 현황

#### 1.1. 유형별 개요 및 현황

##### 1) 사회적 기업<sup>5)</sup>

###### (1) 개요

사회적 기업(social enterprise)은 영리기업과 비영리조직의 특징을 모두 갖는 중간 형태로, 사회적 목적을 추구하면서 재화·서비스의 생산·판매 등 영업활동을 수행하는 기업(조직)을 의미한다. 「사회적 기업 육성법」에서는 사회적 기업을 ‘취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 하는 기업으로서 고용노동부 장관의 인증을 받은 기관’으로 정의하고 있다. 사회적 기업은 이윤을 추구하는 영리기업과는 다르게, 사회서비스 및 취약계층 일자리 제공 등 사회적 목적의 달성을 조직의 주된 목적으로 추구한다는 점에서 차이가 있다.

우리나라에서의 사회적 기업은 외환위기에 따라 발생한 일자리 문제와 취약계층의 복지수요 증대와 관련이 있다. 외환위기 이후 짧은 공공근로, 자활과 같은 정부지원의 일자리가 확대되었으나, 안정적인 일자리로 이어지지 못해 정부재정지원의 효과성에 대한 논란이 지속되고 있는 상황이었다. 이러한 배경에서 유럽의 사회적 기업 제도 도입과 관련한 논의가 본격적으로 이루어지기 시작하였고, 비영리조직과 같은 제3영역에서의 안정적 일자리창출 및 사회서비스 제공의 수행 주체로서 사회적 기업 도입 논의가 진행되었다. 2007년에 「사회적 기업 육성법」이 시행되었고, 사회적기업의 확산 및 체계적 지원을 지속하고 있다.

사회적 기업으로 인증 받기 위해서는 「사회적 기업 육성법」의 제8조에 따라 조직 형태, 유급근로자의 고용, 사회적 목적의 실현, 의사결정 구조, 영업활동을 통한 수

---

5) 한국사회적기업진흥원 홈페이지 및 사회적기업육성법을 바탕으로 작성함.

입, 정관 및 규약, 배분 가능한 이윤에 대해 사회적 목적에 대한 재투자 등의 요건 등을 갖추어야 한다. 그러나 사회적 목적 실현, 영업활동을 통한 수익창출 등 사회적 기업 인증을 위한 최소한의 요건을 갖추고 있으나, 일부 요건을 갖추지 못한 기업은 지방자치단체(지역형 예비 사회적 기업) 또는 중앙부처장(부처형 예비 사회적 기업)의 지정에 의해 예비 사회적 기업으로 인증받을 수 있다.

사회적 기업은 추구하는 사회적 목적에 따라 일자리제공형, 사회서비스제공형, 지역사회공헌형, 혼합형, 기타형 등 5가지 유형으로 구분된다<sup>6)</sup>. 또한 사회적 기업에 대한 지원은 재정지원(일반 및 전문인력에 대한 인건비, 사업개발비, 사회보험 등), 경영컨설팅(기초컨설팅, 전문컨설팅), 공공기관 우선구매, 판로개척, 사회적기업의 날 주간행사(사회적 경제 박람회 등), 프로보노, 네트워크 구축, 민간자원연계, 국제협력, 금융 및 세제지원 등이 있다.

## (2) 설립 현황

2007년 처음 사회적 기업 인증을 시작한 후, 2016년 현재 총 1,713개 기업이 사회적 기업으로 인증 받아 활동 중에 있다. 예비 사회적 기업의 경우 2011년부터 지정되었는데 2012년 12월 기준으로 1,425개가 지정되어 있어(국토교통부, 2014b), 현재 예비 사회적 기업을 포함할 경우 국내 사회적 기업의 규모는 양적으로 크게 성장한 것으로 판단된다. 사회적 기업 종사자의 경우에도 2007년 2,539명에서 2015년 9월 기준 31,264명으로 크게 증가하였다. 이를 자세히 살펴보면 다음의 [표 2-1], [표 2-2]와 같다.

---

6) 유형별 특성은 다음과 같다. ①일자리제공형(조직의 주된 목적이 취약계층에게 일자리를 제공, 해당 조직의 전체 근로자 중 취약계층의 고용비율이 100분의 30이상일 것), ②사회서비스제공형(조직의 주된 목적이 취약계층에게 사회서비스를 제공, 해당 조직으로부터 사회서비스를 제공받는 사람 중 취약계층의 비율이 100분의 30이상일 것), ③지역사회공헌형(조직의 주된 목적이 지역사회에 공헌, 고용비율이나 해당 조직으로부터 사회서비스를 제공받는 사람 중 지역취약계층의 비율이 100분의 20 이상이거나, 해당 조직의 주된 목적(지역사회의 사회문제 해결 혹은 사회서비스 제공 및 일자리 제공 등)에 해당하는 부분의 수입 또는 지출이 조직의 전체 수입 또는 지출의 100분의 40 이상일 것), ④혼합형(조직의 주된 목적이 취약계층 일자리 제공과 사회서비스 제공이 혼합, 해당 조직의 전체 근로자 중 취약계층의 고용비율과 해당 조직으로부터 사회서비스를 제공받는 사람 중 취약계층의 비율이 각각 100분의 30), ⑤기타형(사회적 목적의 실현여부를 계량화하여 판단하기 곤란한 경우)



[표 2-1] 연도별 사회적 기업 현황(2007~2016)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
인증 사회적 기업	50	208	285	501	644	774	1,012	1,251	1,506	1,713

출처 : 한국사회적기업진흥원(<http://www.socialenterprise.or.kr/>) 사회적 기업 인증 현황

[표 2-2] 연도별 사회적 기업 종사자 현황(2007~2015.9)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015.9
총 종사자	2,539	8,329	11,150	13,443	16,319	18,297	24,048	27,923	31,264
취약계층	1,403	4,832	6,467	8,227	10,018	11,091	13,619	15,815	18,068

출처 : 한국사회적기업진흥원(2015)을 바탕으로 재구성

이를 유형별로 살펴보면, 일자리 제공형이 전체의 69.7%로 가장 많다. 다음으로 기타형(10.1%) 및 혼합형(10.0%), 사회서비스 제공형(6.3%), 지역사회 공헌형(3.9%) 순으로 나타났다. 대체적으로 우리나라의 사회적 기업은 취약계층에게 일 자리를 제공하는 것을 주요한 목적으로 하고 있음을 확인할 수 있다.

[표 2-3] 유형별 사회적 기업 현황

일자리 제공형	사회서비스 제공형	지역사회 공헌형	혼합형	기타형
1,194(69.7%)	107(6.3%)	67(3.9%)	171(10.0%)	174(10.1%)

출처 : 한국사회적기업진흥원(<http://www.socialenterprise.or.kr/>) 사회적 기업 인증 현황

서비스 분야별로는 제시된 유형으로 분류되지 않는 기타형이 45.5%로 가장 많고 다음으로 문화·예술분야의 서비스를 제공하는 사회적 기업(12%)이 가장 많으며, 뒤 이어 청소(10.2%), 교육(8.2%), 환경(6.7%), 사회복지(6.4%) 순으로 나타났다. 다양한 사회문제를 해결하고자 만들어지는 사회적 기업의 분야를 기존 서비스 분야로 구분하는 데에는 제약이 있는 것으로 보인다.

[표 2-4] 서비스 분야별 사회적 기업 현황

서비스 분야	사회적 기업 수
문화·예술	205(12.0%)
청소	174(10.2%)
환경	115(6.7%)
교육	141(8.2%)
사회복지	109(6.4%)
간병, 가사지원	99(5.8%)
관광, 운동	42(2.4%)
보육	16(0.9%)
보건	14(0.8%)
문화재	8(0.5%)
산림보전 및 관리	5(0.3%)
고용	5(0.3%)
기타	780(45.5%)

출처 : 한국사회적기업진흥원 2016년 12월 기준 사회적 기업 인증 현황

## 2) 마을기업<sup>7)</sup>

마을기업은 법적 개념이 아니라 행정자치부 부처 사업이다. 마을기업은 ‘지역주민이 각종 지역자원을 활용한 수익사업을 통해 공동의 지역문제를 해결하고, 소득 및 일자리를 창출하여 지역공동체 이익을 효과적으로 실현하기 위해 설립·운영하는 마을단위의 기업’으로 정의된다. 사회적기업과 유사하게 마을기업 역시 예비 마을기업을 지정하여 육성한다. 예비 마을기업은 지역성, 공공성 등 마을기업의 대체적인 요건을 갖추고, 마을기업으로 발전가능성이 있는 조직을 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 지정한다.

마을기업은 기업성(각종 사업을 통해 수익을 추구하는 경제조직), 공동체성(출자자 개인의 이익과 함께 마을기업 전체의 이익을 실현), 공공성(마을기업의 경제적 이익과 함께 지역사회 전체의 이익을 실현), 지역성(지역에 뿌리를 두고 설립 및 운영, 지역에 소재하는 자원을 활용한 사업을 영위, 지역 주민의 주도)의 4가지 요건을 제시하고 있다. 마을기업에 대한 지원은 사업비 지원과 자립 지원으로 구분할 수 있

7) 행정자치부(2016), 마을기업 육성사업 시행지침을 바탕으로 작성

다. 사업비 지원의 경우, 1차년도 5천만원 한도, 2차년도 3천만원 한도로 최소 2회에 나누어 지방자치단체에서 지급한다. 또한 교육, 경영컨설팅, 박람회 개최, 판로지원, 멘토링, 마케팅 등을 통해 마을기업의 자립을 지원한다.

2010년 시범도입 후 2011년부터 본격 시행되었으며 2013년 기준 787개(국토교통부, 2014b:24)에서 2016년 12월 기준 1,376개(행정자치부 자료)로 증가하였다. 2011년 마을기업 총 고용인원은 3,538명이었고 2013년에는 7,024명으로 증가(국토교통부, 2014b:26)하여 현재에는 그 인원 만 명을 훌쩍 넘어설 것으로 보인다.

### 3) 협동조합(일반 및 사회적 협동조합)

협동조합은 「협동조합기본법」에 따라 ‘재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역 사회에 공헌하고자 하는 사업조직’을 말한다. 협동조합 중에서도 ‘지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합’은 사회적 협동조합으로 분류한다.

협동조합은 기획재정부에서 담당하며, 2012년 협동조합기본법을 시행하여 이에 근거한 협동조합 육성 및 지원을 하고 있다. 협동조합은 5인 이상의 발기인(조합원)이 모여 시도지사에게 신고 및 설립등기를 거쳐 설립할 수 있으며, 사회적 협동조합의 경우에는 중앙부처의 장에게 설립인가 및 등기를 거쳐 설립이 가능하다. 협동조합에 대한 지원은 교육사업, 설립 및 인가지원, 경영지원, 판로지원, 홍보, 국제교류 등을 통해 이루어진다.

2016년 12월 현재 국내 협동조합 수는 일반협동조합 총 10,036개, 사회적 협동조합 610개이다. 이를 업종별로 살펴보면 다음의 [표 2-5]와 같다. 일반협동조합은 도매 및 소매업 관련 협동조합(2,495개)이 가장 많은 것으로 나타났고, 뒤이어 교육 서비스업(1,260개), 농업, 어업 및 임업(1,066개)이 많다. 사회적 협동조합은 교육 서비스업 관련 협동조합(193개)이 가장 많았으며, 다음으로 보건업 및 사회복지서비스업(162개) 관련 협동조합 순으로 나타났다.

[표 2-5] 업종별 협동조합 현황(2016년 12월 기준)

구분	일반 협동조합	사회적 협동조합
가구 내 고용활동 및 달리 분류되지 않는 자가소비 생산 활동	47	1
건설업	273	7
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	11	4
광업	4	0
교육 서비스업	1,260	193
국제 및 외국기관	4	8
금융 및 보험업	0	1
농업, 어업 및 임업	1,066	30
도매 및 소매업	2,495	15
보건업 및 사회복지서비스업	391	162
부동산업 및 임대업	108	2
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	300	47
숙박 및 음식점업	360	8
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	881	35
운수업	272	2
전기, 가스, 증기 및 수도사업	65	0
전문, 과학 및 기술 서비스업	337	15
제조업	905	26
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	407	6
하수, 폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업	121	5
협회 및 단체 수리 및 기타 개인 서비스업	729	43
합계	10,036	610

출처 : 협동조합(<http://www.coop.go.kr>) 의 협동조합 설립현황을 바탕으로 재구성

주: 협동조합연합회도 포함

## 1.2. 공간적 분포

사회적 기업, 마을기업, 협동조합은 각 조직별로 정도의 차이가 있으나 대체로 수도권(서울, 경기, 인천)에 많이 분포한 것을 확인할 수 있다. 전체 사회적경제조직의 경우 전국대비 42.7%가 수도권에 위치하며, 구체적으로 사회적기업의 39.6%, 마을기업의 22.7%, 일반협동조합의 44.8%, 사회적 협동조합의 62.5%가 수도권에 분포하는 것으로 나타났다. 마을기업의 경우, 다른 사회적 경제 조직들에 비해 수도권 집중도가 낮고 비교적 전국적으로 고른 분포를 보이는 데, 이는 공모사업의 특성 상 지역별 배분이 고려되기 때문으로 보인다.

[표 2-6] 지역별 사회적 경제조직 현황 (2016년 12월 기준)

구분	(인증)사회적 기업		마을기업		일반협동조합		사회적협동조합		총계	
	개수	%	개수	%	개수	%	개수	%	개수	%
서울	292	17.0	91	6.6	2,548	25.4	189	31.0	3,120	22.7%
부산	97	5.7	75	5.5	538	5.4	20	3.3	730	5.3%
대구	64	3.7	81	5.9	450	4.5	19	3.1	614	4.5%
인천	101	5.9	55	4.0	272	2.7	25	4.1	453	3.3%
광주	88	5.1	52	3.8	595	5.9	16	2.6	751	5.5%
대전	43	2.5	50	3.6	413	4.1	29	4.8	535	3.9%
울산	57	3.3	28	2.0	183	1.8	4	0.7	272	2.0%
경기	285	16.7	166	12.1	1,674	16.7	167	27.4	2,292	16.7%
강원	106	6.2	105	7.6	531	5.3	31	5.1	773	5.6%
충북	78	4.6	78	5.7	334	3.3	14	2.3	504	3.7%
충남	79	4.6	109	7.9	356	3.5	19	3.1	563	4.1%
전북	108	6.3	100	7.3	695	6.9	11	1.8	914	6.7%
전남	76	4.4	131	9.5	440	4.4	11	1.8	658	4.8%
경북	112	6.5	104	7.6	447	4.5	12	2.0	675	4.9%
경남	78	4.6	108	7.8	355	3.5	31	5.1	572	4.2%
제주	40	2.3	28	2.0	162	1.6	9	1.5	239	1.7%
세종	9	0.5	15	1.1	43	0.4	3	0.5	70	0.5%
합계	1,713	100	1,376	100	10,036	100	610	100	13,735	100

출처: 한국사회적기업진흥원 및 협동조합 홈페이지의 현황자료, 행정자치부 자료를 활용하여 재구성

주: 협동조합연합회도 포함

## 2. 도시재생지역 내 사회적 경제 현황<sup>8)</sup>

이 절에서는 국내 도시재생사업 대상지 내 사회적 경제 현황을 살펴보기 위하여 도시재생 선도지역 및 일반지역으로 지정된 시·군·구의 사회적 경제 조직 현황과 도시재생 선도지역 내 사회적 경제 주체들의 현황을 정리하였다. 이와 함께 국내 도시재생사업 주체로 활동하는 대표적인 사회적 경제 조직들의 현황도 살펴보았다.

이를 위해 도시재생 선도지역 및 일반지역의 사회적 경제 조직 수(마을기업, 인증 사회적 기업, 일반 및 사회적 협동조합)를 확인하였다. 구체적으로 2016년 12월말 기준 도시재생 선도지역 및 일반지역이 위치한 지역의 시·군·구 또는 읍면동 단위의 사회적 경제 조직 수를 각각 확인하였으며 현황 확인을 위한 사회적 경제 조직들의 주소는 각 담당부처로부터 구득하였다<sup>9)</sup>.

### 2.1. 도시재생 선도지역의 사회적 경제 현황

도시재생 선도지역으로 지정된 곳은 총 13개 지역으로, 도시경제기반형과 근린재생형 두 가지 유형으로 구분된다. 도시경제기반형은 2개 지역, 근린재생형은 11개 지역(일반규모 6개, 소규모 5개)이며 이들 지역의 사회적 경제 현황은 다음과 같다.

#### 1) 도시경제기반형

도시재생 선도지역 중 도시경제기반형으로 분류된 지역은 총 2개로 부산광역시 동구 초량 1·2·3·6동, 충북 청주시 청원구 내덕 1·2동 및 우암동, 상당구 중앙동에 해당하는 지역이다. 먼저 부산 동구 초량 1·2·3·6동에는 총 28개의 사회적 경제 조직이 있으며, 유형별로 사회적 기업 3개, 마을기업 6개, 협동조합 19개가 활동하고 있다.

8) 이 절에서 제시된 도시재생 선도지역 및 일반지역 내 사회적 경제조직 현황 표와 관련하여, 협동조합 형태의 사회적 기업이나 마을기업이 존재할 수 있어 중복가능성이 있음. 이는 사회적 기업 및 마을기업의 조직 형태가 협동조합이 될 수 있기 때문임. 또한 일반협동조합 외 조직은 그 수가 적어 전부를 포함하여 계산함.

9) 도시재생 선도지역은 법정동으로 표기되어 있고, 사회적 경제 조직의 주소지는 행정동으로 표기된 경우가 많아 개별 확인을 통해 정리함.

부산광역시 전체 사회적경제조직의 3.8%가 도시재생 선도지역인 초량 1·2·3·6동에 위치하는 것으로 확인되었다. 구체적으로 각 조직별로 살펴보면 부산광역시 전체 마을기업의 8.0%, 사회적기업의 3.1%, 협동조합의 3.4%가 활동 중인 것으로 나타났다.

다음으로 충북 청주시 청원구 내덕 1·2동 및 우암동, 상당구 중앙동에는 총 14개의 사회적 경제 조직이 있는 것으로 나타났다. 유형별로 사회적 기업 4개(내덕동 4개), 협동조합 10개(내덕동 3개, 우암동 7개)이며, 마을기업은 없는 것으로 나타났다. 청주시 전체 사회적경제조직의 6.6%가 해당 지역에서 활동하는 것으로 확인되었다. 각 조직별로 청주시 전체 사회적기업의 9.5%, 협동조합의 6.4%가 청주시내 도시재생 선도 지역에 위치하는 것을 확인할 수 있다.

[표 2-7] 선도지역(도시경제기반형) 사회적 경제 현황

지자체	대상지역	사회적기업			마을기업			협동조합			총계		
		시	구	동	시	구	동	시	구	동	시	구	동
부산광역시	동구 초량 1,2,3,6동	97	5	3	75	10	6	558	41	19	730	56	28
충북 청주시	청원구 내덕1,2동,우암동, 상당구 중앙동	42	16	4	12	4	0	157	65	10	211	85	14

자료 : 도시재생종합정보체계, 한국사회적기업진흥원 및 협동조합 홈페이지, 행정자치부 자료 재구성

## 2) 근린재생형

도시재생 선도지역 중 근린재생형으로 분류된 지역은 총 11곳이며, 규모에 따라 일반규모 8개 지역, 소규모 지역 5개 지역으로 분류된다. 일반규모 유형에는 구체적으로 서울 종로구 송인·창신 1·2·3동, 광주 동구 충장동·동명동, 전북 군산시 월명동·해신동·중앙동, 전남 목포시 목원동, 경북 영주시 영주1·2동, 경남 창원시 마산합포구 동서동·성호동·오동동 총 6개 지역이 해당된다.

서울 종로구 송인·창신 1·2·3동에는 총 21개의 사회적 경제 조직이 활동 중이다. 유형별로 보면, 사회적 기업이 2개, 협동조합이 19개로 나타났으며 마을기업은 없는 것으로 나타났다. 비율로 보면 종로구 전체 사회적경제조직의 11.4%가 송인·창신 1·2·

3동에서 활동 중이며, 조직별로 종로구 전체 사회적기업의 12.5%, 협동조합의 11.5%에 해당한다.

광주 동구 충장동·동명동에는 총 61개의 사회적 경제 조직이 위치한다. 유형별로 사회적 기업 7개(충장동 6개, 동명동 1개), 마을기업 2개(충장동 1개, 동명동 1개), 협동조합이 52개(충장동 43개, 동명동 9개)의 조직이 있다. 이는 전체 광주광역시의 사회적경제조직의 8.1%가 해당 지역에 활동하고 있으며, 조직별로 광주광역시 전체 사회적기업의 8.0%, 마을기업의 3.8%, 협동조합의 8.5%에 해당한다.

[표 2-8] 선도지역(근린재생형)의 사회적 경제 현황

지자체	대상지역	사회적기업			마을기업			협동조합			총계		
		시	구	동	시	구	동	시	구	동	시	구	동
서울특별시	종로구 송인·창신 1,2,3동	292	16	2	91	3	0	2,737	165	19	3,120	184	21
광주광역시	동구 충장동, 동명동	88	14	7	52	11	2	611	113	52	751	138	61
군산시	월명동, 해신동, 중앙동	10	-	2	4	-	1	76	-	15	90	-	18
목포시	목원동	9	-	2	2	-	1	44	-	6	55	-	9
영주시	영주1,2동	10	-	1	7	-	0	15	-	4	32	-	5
창원시	마산합포구 동서동, 성호동, 오동동	32	3	0	6	2	1	111	26	14	149	31	15
대구광역시	남구 대명2·3·5동	64	9	6	81	5	3	469	49	28	614	63	37
태백시	통동	2	-	0	4	-	0	26	-	3	32	-	3
천안시	동남구 중앙동, 문성동	19	10	5	3	3	0	76	41	16	98	54	21
공주시	웅진동, 중학동, 옥룡동	6	-	3	9	-	0	26	-	6	41	-	9
순천시	향동, 중앙동	9	-	0	10	-	2	67	-	11	86	-	13

자료 : 도시재생종합정보체계, 한국사회적기업진흥원 및 협동조합 홈페이지, 행정자치부 자료 재구성

전북 군산시 월명동·해신동·중앙동에서 활동하는 사회적 경제 조직은 총 18개이다. 이는 군산시 전체 사회적경제조직의 20%에 해당하는 수치이다. 유형별로 사회적 기업 2개(월명동), 마을기업 1개(월명동), 협동조합 15개(월명동 12개, 중앙동 3개)가 있으며, 이는 군산시 사회적기업의 20%, 마을기업의 25%, 협동조합의 19.7%에 해당한다.



전남 목포시 목원동에는 총 9개의 사회적 경제 조직이 활동하고 있다. 유형별로 사회적 기업 2개, 마을기업 1개, 협동조합은 6개로, 목포시 전체 사회적경제조직의 16.4%가 목포시 목원동에 위치한다. 이는 목포시 전체 사회적기업의 22%, 마을기업의 50%, 협동조합의 13.6%에 해당하는 수치이다.

경북 영주시 영주1·2동에는 총 5개의 사회적 경제 조직이 있다. 각 유형별로 살펴보면 사회적 기업 1개, 협동조합 4개가 활동하고 있으며 마을기업은 없는 것으로 나타났다. 영주1·2동에 활동하는 사회적 경제 조직은 영주시 전체의 사회적경제조직의 15.4%에 해당한다. 또한 경남 창원시 마산합포구 동서동·성호동·오동동의 사회적 경제 조직은 총 15개로, 유형별로 마을기업 1개, 협동조합 14개가 있으며, 사회적 기업은 없는 것으로 나타났다.

소규모 유형으로 대구 남구 대명2·3·5동에는 총 37개의 사회적 경제 조직이 위치한다. 유형별로 사회적 기업 6개, 마을기업 3개, 협동조합 28개가 활동하고 있다. 이는 대구광역시 전체 사회적경제조직의 6%가 이 지역에서 활동하는 것을 의미한다. 유형별로, 대구광역시 전체 사회적기업의 9.4%, 마을기업의 3.7%, 협동조합의 6.0%가 활동하고 있다.

강원 태백시 통동에는 총 3개의 협동조합이 있으며 마을기업이나 사회적 기업은 없는 것으로 나타났고, 충남 천안시 동남구 중앙동·문성동에서 활동하고 있는 사회적 경제 조직은 총 21개로 유형별로 사회적 기업 5개(중앙동 1개, 문성동 4개), 협동조합 16개(중앙동 8개, 문성동 8개)가 활동 중이며 마을기업은 없다. 이 지역에는 천안시 전체 사회적경제조직의 21.4%가 활동 중이다.

충남 공주시 웅진동·중학동·옥룡동에는 총 9개의 사회적 경제 조직이 있으며, 사회적 기업 3개(웅진동 2개, 중학동 1개), 협동조합이 6개(웅진동 5개, 중학동 1개)가 있다. 이 지역에는 공주시 전체 사회적 경제 조직의 22%가 활동하는 것으로 나타났다. 또한 전남 순천시 향동·중앙동에는 총 13개의 사회적 경제 조직이 있다. 유형별로 마을기업 2개와 협동조합 11개가 활동하고 있으며 사회적 기업은 없는 것으로 나타났다. 순천시 전체 사회적경제조직의 15.1%가 향동과 중앙동에 위치한다.

## 2.2. 도시재생 일반지역의 사회적 경제 현황

### 1) 도시경제기반형

도시재생 일반지역 중 경제기반형에 해당하는 지역은 총 5개 지역으로 서울시 노원구·도봉구, 대구광역시 서구·북구, 인천광역시 중구·동구, 대전광역시 중구·동구, 경기도 부천시 원미구에 해당한다. 먼저 서울시 노원구에는 사회적 기업 8개, 마을기업 1개, 협동조합 76개로 총 85개의 사회적 경제 조직이 활동 중이며, 도봉구에는 사회적 기업 6개, 마을기업 4개, 협동조합 49개로 총 59개의 사회적 경제 조직이 활동하고 있다. 이 지역에서 활동하는 사회적 경제 조직은 총 144개이다.

대구광역시 서구에는 사회적 기업 5개, 마을기업 5개, 협동조합 36개로 총 46개의 사회적 경제 조직이 활동하고 있다. 북구에는 총 85개의 사회적 경제 조직이 있으며 구체적으로 사회적 기업 8개, 마을기업 10개, 협동조합 67개가 있다. 이 지역에는 총 131개의 사회적 경제 조직이 활동 중이다. 또한 인천광역시 중구에는 총 24개의 사회적 경제 조직이 위치하며 조직별로 사회적 기업 7개, 마을기업 4개, 협동조합 13개가 활동하고 있다. 동구에는 총 27개의 사회적 경제 조직이 활동 중이며 유형별로 사회적 기업 10개, 마을기업 5개, 협동조합 12개가 있다. 인천광역시 중구 및 동구에는 총 51개의 사회적 경제 조직이 활동하고 있다.

[표 2-9] 일반지역(경제기반형)의 사회적 경제 현황

지자체		사회적기업		마을기업		협동조합		총계	
		시	구	시	구	시	구	시	구
서울	노원구	292	8	91	1	2,737	76	3,120	85
	도봉구		6		4		49		59
대구	서구	64	5	81	5	469	36	614	46
	북구		8		10		67		85
인천	중구	101	7	55	4	297	13	453	24
	동구		10		5		12		27
대전	중구	43	12	50	14	442	102	535	128
	동구		6		7		52		65
경기	부천시 원미구	15	10	6	4	104	64	125	78

자료 : 도시재생종합정보체계, 한국사회적기업진흥원 및 협동조합 홈페이지, 행정자치부 자료 재구성

대전광역시 중구 및 동구에는 총 193개의 사회적 경제 조직이 활동하고 있다. 중구에는 사회적 기업 12개, 마을기업 14개, 협동조합 102개가 활동 중이며 총 128개의 사회적 경제 조직이 있다. 동구에는 총 65개의 사회적 경제 조직이 있으며 유형별로 사회적 기업 6개, 마을기업 7개, 협동조합 52개가 있다. 또한 경기도 부천시 원미구에는 총 78개의 사회적 경제 조직이 활동하고 있으며 조직별로 사회적 기업 10개, 마을기업 4개, 협동조합 64개가 있다.

## 2) 근린재생형

도시재생 일반지역 중 근린재생형은 28개 지역이며 이는 중심시가지형 9개와 일반형 19개로 구분된다. 유형별 사회적 경제 현황은 다음의 [표 2-10], [표 2-11]과 같다. 앞서 살펴본 도시재생 선도지역과 달리 일반지역의 경우 읍면동 자료를 확보하지 못하여 시·군·구 수준의 현황이어서 한계가 있다.

눈에 띄는 지역은 중심시가지형인 전북 완산구이다. 전체 도시재생 선도지역과 일반지역 가운데 구 단위에서는 가장 많은 사회적 경제 조직(190개)이 분포하고 있는 것으로 나타났다. 이와 반대로 중심시가지형인 김천시의 경우 전체 도시재생지역 중 가장 적은 사회적 경제 조직이 분포하고 있음을 알 수 있다.

[표 2-10] 일반지역(중심시가지형)의 사회적 경제 현황

지자체		사회적기업		마을기업		협동조합		총계	
		시	구	시	구	시	구	시	구
부산	영도구	97	2	75	5	558	2	730	9
울산	중구	57	10	28	6	187	34	272	50
충북	충주시	7	—	9	—	46	—	62	—
충북	제천시	5	—	5	—	33	—	43	—
전북	전주 완산구	46	29	5	5	260	156	311	190
경북	김천시	5	—	5	—	15	—	25	—
경북	안동시	16	—	7	—	55	—	78	—
경남	김해시	7	—	3	—	57	—	67	—
제주	제주시	34	—	15	—	146	—	195	—

자료 : 도시재생종합정보체계, 한국사회적기업진흥원 및 협동조합 홈페이지, 행정자치부 자료 재구성

[표 2-11] 일반지역(일반형)의 사회적 경제 현황

지자체		사회적기업		마을기업		협동조합		총계	
		시	구	시	구	시	구	시	구
서울	용산구	292	10	91	6	2,737	76	3,120	92
서울	구로구	292	12	91	7	2,737	111	3,120	130
부산	중구	97	4	75	6	558	18	730	28
부산	서구	97	3	75	8	558	23	730	34
부산	강서구	97	2	75	0	558	28	730	30
대구	서구	64	5	81	5	469	36	614	46
인천	강화군	101	2	55	3	297	20	453	25
광주	서구	88	16	52	5	611	120	751	141
광주	광산구	88	15	52	10	611	146	751	171
울산	동구	57	4	28	4	187	14	272	22
울산	북구	57	11	28	8	187	21	272	40
경기	수원시 팔달구	29	11	9	2	183	75	221	88
경기	성남시 수정구	44	9	5	0	177	50	226	59
경기	부천시 소사구	15	5	6	1	104	16	125	22
강원	춘천시	11	—	8	—	112	—	131	—
충남	아산시	15	—	10	—	49	—	74	—
전북	남원시	4	—	6	—	39	—	49	—
전남	나주시	6	—	8	—	31	—	45	—
전남	광양시	4	—	8	—	27	—	39	—

자료 : 도시재생종합정보체계, 한국사회적기업진흥원 및 협동조합 홈페이지, 행정자치부 자료 재구성

## 2.3. 도시재생사업 관련 사회적 경제 주체 현황

지금까지 사회적 경제 조직들의 일반적인 현황을 통해 사회적 경제를 활용한 도시 재생사업의 가능성에 대해 살펴보았다. 통계상으로 사회적 경제 조직들의 수가 상당히 증가하였고 도시재생선도지역과 일반지역 내 사회적 경제 조직이 없지는 않기 때문에 사회적 경제를 활용한 도시재생사업의 가능성은 분명히 존재한다고 할 수 있다. 그러나 도시재생사업에서 사회적 경제조직의 중요성은 대부분 영국 도시재생사업에서 중요한 역할들을 수행한 사회적 기업들의 활동 사례들에서부터 시작되었는데<sup>10)</sup>, 아직 국내에 이러한 사회적 기업이 존재한다고 보기는 어렵다.

[표 2-12] 영국 도시재생에서의 사회적 기업 활동 사례

지역	도시재생 활동 내용	사회적기업
웨스트웨이 WestWay	도시 빈곤지역에 사는 사람들의 생활과 공간 재생 - 스포츠 레크레이션 시설 운영 - 스포츠 개발 지원 - 커뮤니티 개발·교육·예술·문화활동 지원 - 환경개선과 관리(광장건설 및 상업시설 설치)	Westway Development Trust
코인 스트리트 Coin Street	저소득층을 위한 주택, 녹지공원, 복지서비스 재생 - 도심주택공급(fully mutual co-op) - 환경정비(주변환경, 공원강가의 녹지보도 정비) - 강가의 상업시설 정비, 폐산업시설 재생(옥소 타워) - 스포츠 레크레이션 시설, 콜롬보 스트리트 스포츠 센터 - 코인 스트리트 페스티벌 운영	Coin Street Community Builders
타워 햄릿구 Tower Hamlet Center	도시 극빈곤지구에서의환경공생형 커뮤니티 재생 - 에너지절감형 주택 개량사업(Green Home project) - 민간소상공센터와 사회주택의 복합개발 공급 - 철도폐선부 복합재개발(공원, 보육원, 건강센터 전용) - 방치된 공원의 재생(어린이 놀이터, 저소득자용 주택확보, 생태공원, 암벽등반, 어드벤처 공원, 스포츠공원, 전기자동차용 경기장) - 도시농장, 커뮤니티 가든 개발 - 학교 녹화와 환경교육 프로그램 연계 - 조력, 풍력발전 등 재생 가능 에너지 조사	The Environment Trust

10) 이 중 코인스트리트(Coin Street)는 사회적 경제를 통한 성공적인 도시재생 사례로 자주 언급되곤 한다. 신우진 외 2인, 2016, “주민에 의한 성공적 도시재생: 영국 코인스트리트(Coin Street)”, 도시정보지 통권 제410호, pp.19-23, 대한민국토·도시계획학회 등 참조.

지역	도시재생 활동 내용	사회적기업
리버풀 엘도니안 Liverpool Eldonian	지속가능한 커뮤니티 재생 - 비틀즈(the beatles)를 이용한 문화관광 산업 - 공업지대 운하재생을 통한 문화공간 창출 - 고전적 건물의 수복형 재생 - 주택(co-op), 소매점포, 공장유치를 결합한 기업단지 조성 - 스포츠시설 및 커뮤니티 센터 조성 및 관리	Eldonian Community Trust
노스질링햄 North Gillingham	삶의 질 개선을 위한 커뮤니티 재생 - 건강생활센터(Health Living Center)·GP(General Practitioner : 1차 진료기관), 약국, 유아원, 가족센터, 건강 및 심리상담 - Living Room Catering Company(카페) : 건강생활센터 - Radio Sunlight : 지역 내 단체활동 소개, 지역공동체 정보제공 오락프로그램 제공 - Sunlight Studios(디지털 녹음실) : 교육 및 녹음기회 제공(수익) - Sunligh Design(인쇄물 디자인 및 출판) : Sunlight 활동소개 및 각종 서비스 정보 제공 - 지역공동체 가정 - Sublight People : 각종 교육/후련 프로그램의 진행 및 센터 내방객 안내 및 센터 활동의 대외 자문 - Parentis : 부모들을 대상으로 육아, 자녀지도 등을 지원 - Sunlight Garding : 조경 및 주택정원관리 사업 추진	Sunlight Development Trust · CIC (Community Interest Company)

출처 : 장우진·문수봉(2010:94)

그렇다면 도시재생 선도지역(2014-2017) 사업이 완료되는 시점에서 얼마나 많은 사회적 경제 주체들이 도시재생사업에 참여하고 있는지를 살펴보자. 국내에도 도시재생사업 관련 사회적 경제조직이 증가하면서 이들에 대한 연구가 많이 진행되었다. 그러나 도시재생사업과 관련되어 있다고 보는 사회적 경제조직들 대부분은 국내 일반적인 사회적 경제조직들이 그러하듯 업태가 카페나 식당 같은 일반서비스업이거나 교육프로그램을 제공하는 특수서비스업인 경우가 많아서 도시재생사업의 시행주체가 되기에는 제약이 있다고 판단된다.

그럼에도 불구하고 도시재생사업에 적극 참여하고 있는 사회적 경제 주체들이 존재하고 있고 도시재생사업을 통해 만들어진 사회적 경제 주체들도 증가하고 있는 것은 분명이다. 이들의 지속가능성에 대해 함께 고민하고자 하는 것이 이 연구의 출발점이므로 부록1과 부록2와 같이 국내 도시재생사업 참여 사회적 경제 주체와 도시재생 선도지역 내 사회적 경제 주체들의 현황들을 정리하였다.

먼저 국내 도시재생사업 참여 사회적 경제 주체 현황은 다음의 그림을 참조하여 정리하였다. 이러한 유형구분은 객관적 자료에 근거한 것은 아니지만 노후주택을 개·보수하거나 공동체주택 또는 사회주택 건설을 하는 사회적 기업, 마을기업, 협동조합을 정리한 것이다. 현재 추진 중인 도시재생사업에 작간접적으로 참여하였던 사회적 경제조직들의 개요, 체계, 연혁, 사업내용 등은 부록1과 같다.

강	나눔하우징 (사회적기업) 희망하우징 (사회적기업) 쉐어하우스 우주 (사회적기업, 청년중심) 아키텐리어 금빛가람 (사회적기업)	소행주 (마포구, 마을기업) 일촌나눔하우징 (노원구, 사회적기업)
자 립 도	어반하이브리드 (협동조합) 웰하우징 (사회적기업) 아이부키 (사회적기업) 선택건축사사무소 (사회적기업) 민달팽이 주택협동조합 (협동조합)	함께주택협동조합 (협동조합) 얼티즌허브 (서대문구, 마을기업)
약		동네목수 (성북구, 마을기업) 두꺼비하우징 (은평구, 사회적기업)
약	지역기반	강

[그림 2-1] 도시재생사업 참여 사회적 경제 주체 현황

출처: 김지은(2016:20)

그런데 도시재생사업 참여가 가능할 것으로 검토된 이들 사회적 경제조직은 대부분 서울에 있고 이주 일부를 제외하고는 연혁이 오래된 경우가 많다. 따라서 짧은 시간 내 지방에서 이러한 사회적 경제 조직을 통한 도시재생사업이 실행되려면 제도적 뒷받침이 필요할 것이다. 또한 재정적 측면에서 이들의 자생력은 아직 낮은 상태로 사회금융 확대 등 재원확보의 필요성이 큰 상태이다.

다음으로 도시재생 선도지역 내 사회적 경제 주체 현황을 살펴보면 부록2와 같다<sup>11)</sup>. 도시재생 선도지역에서 작·간접적으로 사업에 참여하고 있는 사회적 경제 주체들은 약 51개이며 광주 동구(24개)를 제외하면 대부분 매우 적은 사회적 경제 조직들이 도시재생사업에 참여하고 있음을 알 수 있다. 이들 조직들의 운영 실태나 지속가능성에 대한 연구는 후속과제가 필요한 부분이다.

11) LH 도시재생지원기구 2016년 10월말 기준 현황자료 수정





## 제 3 장

# 도시재생사업과 사회적경제의 연계

LAND  
INDUSTRY  
& INSTITUTE

&



# 제3장 도시재생사업과 사회적경제의 연계

## 1. 조직 간 연계

도시재생사업과 사회적경제의 연계방안에서 가장 먼저 생각할 수 있는 부분이 중간지원조직 간 연계이다. 최근 정부 사업들의 경우 전달체계의 개선을 위한 중간지원조직의 역할을 강조하고 있다. 도시재생사업의 경우에도 사업 준비 단계에서부터 중간지원조직인 도시재생지원센터의 역할을 강조하였고 사회적경제의 경우에도 사회적경제지원센터를 통한 지원을 하고 있다.

### 1.1. 중간지원조직 현황

2016년 8월 기준 전국 도시재생지원센터는 총 77개이다. 도시재생선도지역과 도시재생일반지역을 포함하여 도시재생사업을 추진 중인 지역의 경우 광역단위, 기초단위, 현장단위 중간지원조직을 두고 있다. 이와 달리 2016년 기준 전국 사회적경제지원센터는 총 34개로 적은 것으로 나타난다.

[표 3-1] 전국 도시재생 지원센터 현황

구분	센터명	주소
선도	창산송인 도시재생지원센터	서울특별시 종로구 지봉로 5길 5 3층
선도	부산 도시재생지원센터	부산광역시 동래구 사직로 55-32 212호(사직동, 실내체육관)
선도	창의 도시재생지원센터	대구광역시 수성구 청수로 43 대구파이낸스센터 17층
선도	남구 도시재생지원센터	대구광역시 남구 앞산순환로 383-6
선도	동구 도시재생지원센터	광주광역시 동구 동명로 67번길 25-2 2층
선도	광주 서구 현장지원센터	-
선도	통리 도시재생지원센터	강원도 태백시 통리길 70
선도	청주시 도시재생지원센터	충북 청주시 청원구 상당로 314 2층
선도	천안시 도시재생지원센터	충남 천안시 동남구 영성로 98 동남구청 4층
선도	공주시 도시재생지원센터	충남 공주시 봉황로 125 2층
선도	군산시 도시재생지원센터	전북 군산시 구영6길 19 관광안내센터 2층
선도	순천시 도시재생지원센터	전남 순천시 중앙로 95
선도	목포시 도시재생지원센터	전남 목포시 수문로 32 트윈스타 4층
선도	영주시 도시재생지원센터	경북 영주시 영주로 215번길 7-13

구분	센터명	주소
선도	창원 도시재생지원센터	경남 창원시 마산합포구 오동서6길 11 도시재생어울림센터
일반	동북4구 도시재생지원센터	서울특별시 도봉구 마들로11길 74 플랫폼창동61 3층
일반	가리봉 도시재생지원센터	서울특별시 구로구 가리봉동 111-5(가리봉동 현장소통마당)
일반	해방촌 도시재생지원센터	서울특별시 용산구 신촌로 95-17
일반	영도구 현장지원센터	—
일반	중구 현장지원센터	—
일반	아미·초장 현장지원센터	부산광역시 서구 천마산로 410
일반	강서 현장지원센터	부산광역시 강서구 대저로 269 구.농어촌공사 건물 내
일반	서·북구 현장지원센터	—
일반	서구 현장지원센터	—
일반	중·동구 현장지원센터	—
일반	강화군 현장지원센터	인천광역시 강화군 강화읍 강화대로440번길 10 2층
일반	광산구 현장지원센터	—
일반	대전 도시재생지원센터	대전광역시 중구 중앙로101 옛충남도청 3층
일반	중·동구 현장지원센터	—
일반	중구 도시재생지원센터	—
일반	동구 현장지원센터	울산광역시 동구 내진길 58 하나로마트 2층
일반	북구 현장지원센터	—
일반	경기도 도시재생지원센터	경기도 수원시 권중로 46 경기도시공사 1층
일반	원미구 현장지원센터	—
일반	소사구 현장지원센터	—
일반	팔달구 현장지원센터	—
일반	성남시 도시재생지원센터	—
일반	춘천시 도시재생지원센터	강원도 춘천시 소양로1가 102-10
일반	춘천시 현장지원센터	—
일반	제천시 도시재생지원센터	충북 제천시 의림대로 264 비둘기아파트 상가동 306호
일반	제천시 현장지원센터	—
일반	충주시 도시재생지원센터	충북 충주시 으뜸로 21 충주시청 4층
일반	충주시 도시재생 현장지원센터	충북 충주시 관아1길 20 성내우체국
일반	배방 도시재생현장지원센터	충남 아산시 모산로 185 리더스몰 3층
일반	남원시 현장지원센터	전북 남원시 하정동 동현길 72 남원시예가람길사무국
일반	전주시 도시재생지원센터	전북 전주시 완산구 물왕벌3길 29
일반	광양시 도시재생지원센터	전남 광양시 시청로 33 광양시청 3층
일반	나주시 도시재생지원센터	전남 나주시 금성관길 1-13
일반	김천시 도시재생지원센터	경북 김천시 자산3길 16 2층
일반	김천시 현장지원센터	—
일반	안동시 도시재생지원센터	경북 안동시 태사길 37
일반	안동시 현장지원센터	경북 안동시 태사길 37
일반	김해시 원도심 현장지원센터	경남 김해시 가락로94번길 7
일반	제주도 도시재생지원센터	제주특별자치도 제주시 중앙로14길 15-6
기타	서울역 일대 도시재생지원센터	서울특별시 중구 중림로 50-1 스카이1004빌딩 9층
기타	장안평 도시재생지원센터	—
기타	낙원상가 도시재생지원센터	—
기타	세운상가 도시재생지원센터	—

구분	센터명	주소
기타	성수동 도시재생지원센터	서울특별시 성동구 상원6나길 22-11 2층
기타	상도4동 도시재생지원센터	서울특별시 동작구 성대로29길 53 상도4동 주민센터 3층
기타	암사동 도시재생지원센터	서울특별시 강동구 올림픽로97가길 57 암사1동 주민센터 2층
기타	장위동 도시재생지원센터	서울특별시 성북구 장위로 61 장위1동 주민센터 3층
기타	신촌 도시재생지원센터	서울특별시 서대문구 연세로2나길 47 신촌동 자치회관 1층
기타	북구 도시재생지원센터	대구광역시 북구 동북로 174 대구은행 복현지점 4층
기타	수성구 도시재생지원센터	대구광역시 수성구 달구벌대로 2436 3층
기타	중구 도시재생지원센터	대구광역시 중구 달구벌대로415길 49 약령시 관광안내소 2층
기타	달성군 도시재생지원센터	대구광역시 달성군 옥포면 옥포로 3
기타	남구 도시재생지원센터	울산광역시 남구 장생포고래로 215 장생포 복지문화센터 1층
기타	세종시 도시재생지원센터	세종특별자치시 조치원읍 신흥샛터3길 3
기타	안양시 현장지원센터	경기도 안양시 만안구 명학로 56-1 민들레홀씨
기타	평택시 도시재생지원센터	-
기타	시흥시 도시재생지원센터	경기도 시흥시 은행동 109-50 2층
기타	서천군 도시재생지원센터	충남 서천군 장항읍 성화로 104
기타	당진시 도시재생지원센터	충남 당진시 당진중앙로1로 59 구)군청사 1별관 405호
기타	정읍시 도시재생지원센터	-
기타	여주시 도시재생지원센터	-
기타	포항시 도시재생지원센터	-

출처 : 도시재생종합정보체계(<http://www.city.go.kr/mobile/center/center/bannerList/list.do>)

[표 3-2] 전국 사회적 경제 지원센터 현황(총 34개)

센터	주소
강원도 사회적 경제 지원센터	강원도 원주시 호저로 47 B 109호
고양시 사회적 경제 지원센터	경기도 고양시 덕양구 고양대로 1393
광명시 사회적 경제 지원센터	경기도 광명시 오리로 362 일자리창조 허브센터 2F
남양주시 사회적 경제 지원센터	경기도 남양주시 홍유릉로248번길 39 다남프라자
부천시 사회적 경제 지원센터	경기도 부천시 경인로60번길 40
성남시 사회적 경제 지원센터	경기도 성남시 중원구 성남대로 997 성남시청
경기도 사회적 경제 통합 지원센터	경기도 수원시 영통구 광고로 107
수원시 사회적 경제 지원센터	경기도 수원시 팔달구 수원천로 225번길 6(영동, 영동시장 3층)
시흥시 사회적 경제 지원센터	경기도 시흥시 새제로 32 (장현동 272-9) 2층
안산시 사회적 경제 지원센터	경기도 안산시 상록구 광덕산안길 20 광덕종합시장 3층
안양시 사회적 경제 지원센터	경기도 안양시 만안구 충훈로90번길 10 3층
용인시 사회적 경제 허브센터	경기도 용인시 처인구 중부대로1161번길 69-1
화성시 사회적 공동체지원센터	경기도 화성시 팔탄면 서촌길 19
경남 사회적 경제 지원센터	경상남도 창원시 마산회원구 315대로 822
광주 사회적 경제 지원센터	광주광역시 광산구 하남산단8번로 177 경제고용진흥원 2층

센터	주소
대구광역시 사회적 경제 지원센터	대구광역시 중구 중앙대로 402
강동구 사회적 경제 지원센터	서울특별시 강동구 고덕동 302(동남로 922) 2층
강북구 사회적 경제 통합 지원센터	서울특별시 강북구 인수동 한신대 서울캠퍼스 만우기념관 7307호
구로 사회적 경제 통합 지원센터	서울특별시 구로구 구로동로26길 54 구로시설관리공단 별관 2층
노원 사회적 경제 지원센터	서울특별시 노원구 동일로174길 27
동작구 사회적 경제 지원센터	서울특별시 동작구 노량진로 140 메가스터디타워 2층
마포구 사회적 경제 통합 지원센터	서울특별시 마포구 매봉산로 18(상암동) 마포창업복지관 1,2층
송파구 사회적 경제 지원센터	서울특별시 송파구 문정로 246
양천구 사회적 경제 지원센터	서울특별시 양천구 목동
영등포구 사회적 경제 지원센터	서울특별시 영등포구 당산동3가
은평구 사회적 경제 허브센터	서울특별시 은평구 은평로 245 은평소방서녹번119안전센터
서울특별시 사회적 경제 지원센터	서울특별시 은평구 통일로 684
울산남구 사회적 경제 지원센터	울산광역시 남구 달삼로48번길 11
울산 사회적 경제 지원센터	울산광역시 중구 신기8길 7 2층
인천광역시 사회적 경제 지원센터	인천광역시 남구 도화동
인천 남구 사회적 경제 지원센터	인천광역시 남구 독정리로 87
전남 사회적 기업 통합 지원센터	전라남도 무안군 삼향읍 오룡3길 2 중소기업종합지원센터
충남 사회적 경제 지원센터	충청남도 공주시 금홍동 101번지 충남연구원

출처 : 각 홈페이지

그러나 다음의 표와 같이 국내 사회적 경제 중간지원기관은 매우 다양하고 많다. 이 중 지자체 단위의 전달체계로서 사회적 경제 지원센터만을 비교하면 도시재생 지원센터보다 그 수가 적은 것으로 보이지만 실제 지역에서 도시재생사업 중간지원조직보다 사회적 경제 영역의 중간지원조직의 역량이 더 클 수 있다.

[표 3-3] 사회적 경제 중간지원기관 현황

구분	부처	중앙	지자체	위탁
사회적 기업	고용노동부	한국사회적기업진흥원	사회적경제지원센터	사단법인 사회적 협동조합 재단법인 대학교
예비) 사회적 기업	중앙부처별 광역시도			
협동조합	기획재정부			
마을기업	행정자치부			
자활기업	보건복지부	중앙 자활센터	지역 자활센터	

출처 : 대전광역시(2016)

## 1.2. 조직 간 통합 및 연계

도시재생사업과 사회적경제의 만남의 강조되면서 지역 내 중간지원조직의 변화도 나타나고 있다. 이러한 변화는 두 조직을 하나의 조직으로 만든 경우(일체형), 두 조직을 유지한 채 통합 조직을 만든 경우(연계통합형), 공간적으로 집적하여 시너지를 도모하는 경우(공간통합형) 등으로 구분할 수 있다.

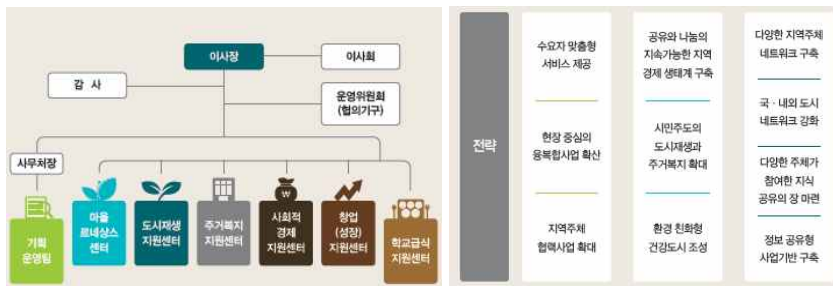
첫째, 도시재생 지원센터와 사회적 경제 지원센터를 완전히 통합한 일체형이 있다. 전주시 사회적 경제·도시재생 지원센터가 그러하다<sup>12)</sup>. 전라북도 전주시 완산구 물왕말3길 29에 위치한 이 센터는 주민중심의 건강한 공동체, 지속가능한 도시재생을 기반으로 사회적 경제 생태계를 지향하도록 돕기 위해 2015년 7월 출범한 민관 거버넌스 기관이다. 또한 전주시는 전국 지자체 중 최초로 국 단위의 사회적경제지원단을 새롭게 만들어 지원단 안에 공동체육성과, 사회적경제과, 도시재생과를 연계하는 지원체계를 갖추었고 물리적 재생, 경제적 재생, 사회적 재생, 환경적 재생, 문화적 재생과 관련된 다양한 실험과 연구를 진행하였다. 그 성과를 전주시 전체로 확대시키기 위한 거점시설로 2015년 12월 전주시도시혁신센터를 개관하였다.



[그림 3-1] 전주시도시혁신센터의 다양한 플랫폼

12) 전주시 사회적경제·도시재생지원센터 홈페이지(<http://jsec.or.kr/>) 참조.

둘째, 연계통합형으로 2개의 조직을 유지한 채 통합을 한 경우로 수원시 지속가능도시재단이 그러하다. 수원시 지속가능도시재단은 2016년 10월 설립되었으며 경제성장, 사회 안정과 통합, 환경보전이 균형을 이루는 방향으로 성장해가는 지속가능한 도시를 구현하여 시민들의 삶의 질 향상을 추구하는 것을 목적으로 한다. 재단은 마을르네상스센터, 도시재생지원센터, 주거복지지원센터, 사회적경제지원센터, 창업지원센터, 학교급식지원센터 등 6개 센터와 1개 팀으로 구성된다.



[그림 3-2] 수원시 지속가능도시재단 조직 및 전략

수원시 지속가능도시재단은 각 센터들을 통합하여 산하조직으로 만들지 않고 각 센터의 독립성과 기존 전달체계를 유지하기 위하여 존치하는 대신 센터 간 연계사업 발굴을 통해 시너지를 창출하고자 노력중이다. 특히 공간적으로 재생이 시급한 지역 등은 각 센터들의 통합지원이 가능하도록 계획하고 있다.

셋째, 공간통합형으로 조직형태는 분리되어 있지만 공간적으로 집적한 경우로 대표적인 사례가 서울혁신파크이다. 서울 은평구 불광동에 위치한 서울혁신파크에는 마을중합지원센터, 사회적경제지원센터, 청년허브, 인생이모작지원센터, 도시재생지원센터(예정) 등 서울의 사회문제 해결을 지원하는 중간지원조직들이 집적되어 있다.

이러한 집적은 연계를 통해 시너지를 창출할 것이라는 기대를 하게 하였으나 현실적으로는 연계가 잘 이루어지지 않았다. 각 센터마다 고유의 개별 사업들을 추진하는 데에도 인력 및 재원이 많이 부족하기도 하고 시스템이 갖춰지지 않는 한 공간적으로 모여 있다고 해서 저절로 시너지가 발생하는 것은 아니기 때문이다.



이에 서울시는 2015년 4월 서울특별시 서울혁신파크 설치 및 운영에 관한 조례에 근거하여 서울혁신센터를 설립하였다. 서울혁신파크에 있는 중간지원조직들의 연계를 통한 혁신을 도모하기 위한 것으로 현재 서울혁신센터는 공개입찰을 통해 비영리 사단법인인 ‘사회혁신 공간 데어’에서 위탁 운영 중에 있다.



[그림 3-3] 서울혁신파크 입주 기관 현황

출처: 서울혁신파크 홈페이지

## 2. 사업 간 연계

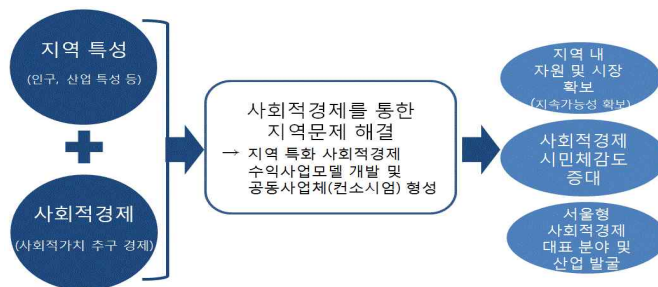
사회적 경제를 육성하기 위한 지자체들의 노력은 다양하다. 대부분 사회적 기업, 마을기업, 협동조합 등 사회적 경제 주체를 육성하거나 사회적 경제 생태계를 구축하는 것을 목적으로 하는데 본 연구에서는 사회적 경제와 도시재생의 접점을 찾는 것이어서 관련 사례로 서울특별시 사회적 경제 특구 지원사업과 ‘문화와 예술 그리고 사회적 경제가 도시재생이라는 이름으로 미술을 부린<sup>13)</sup>’대구광역시 북성로 사회적 경제 클러스터에 대해 살펴보았다.

13) 코레일 블로그(2016.12.23), “빈티지한 대구 도시여행, 북성로를 가다”, <http://blog.naver.com/korailblog/220892888076>

## 2.1. 서울특별시 사회적 경제 특구

서울시는 지난 2014년부터 사회적 경제 특구계획을 수립·운영해 오고 있다. 이는 서울시장의 지방선거 당시 제시한 ‘자치구별 사회적 경제 특구 육성 지원’ 공약 수행의 일환으로, 사회적 경제 추진 역량과 의지가 우수한 지역을 집중 지원하여 사회적 경제를 통해 지역사회 문제를 해결하고자 하는 시책이다. 따라서 서울시의 사회적 경제 특구 육성은 지역의 사회적 경제 생태계를 기반으로 하여 지역의 인구 및 산업적 특성과 결합된 지속가능한 사회적 경제 사업 모델을 개발, 지역문제를 해결하고 확산 가능한 사회적 경제 성공 사례를 만드는 지구를 조성하는데 목표를 두고 있다.

서울시 사회적 경제 특구 육성의 세부 목표는 첫째, 지역문제 해결을 위한 사회적 경제 사업모델 활성화 촉진, 둘째 사회적경제와 지역 산업 및 자원과의 연계를 통한 지속가능한 구조 형성, 셋째 시민 참여 기회 확대를 통한 사회적 경제 시민체감도 증대, 넷째 서울형 사회적 경제 대표 분야 및 산업 발굴을 지향하고 있다.



[그림 3-4] 사회적 경제 특구의 목적

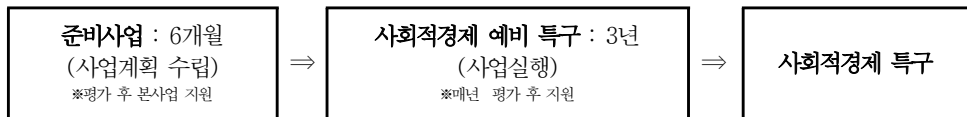
출처: 서울특별시 사회적경제과(2015.7)

서울시 사회적 경제 특구의 운영은 사회적 경제 기본 조례<sup>14)</sup>에 제도적 기반을 두고 있으며, 사업은 준비사업(계획 수립)과 본 사업(사업 추진)으로 나누어 추진되고 있다.

14) 제10조(사회적 경제 지원센터 및 부문별 지원기관) ① 시장은 사회적 경제 활성화 및 생태계 조성을 위한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 시 사회적 경제 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치·운영한다.  
② 시장은 사회적 기업, 협동조합, 마을기업, 자활기업 등 사회적 경제 부문별 특성을 감안한 기업육성을 위하여 그 육성업무의 일부를 관련 조례에서 정하는 전문성 있는 기관에 위탁할 수 있다.

각 사업들은 자치구 민관협력 사회적 경제 특구 육성 계획 공모 후 심사를 통해 선정되는데, 준비사업은 자치구 생태계조성사업단을 운영 중이거나 종료한 자치구를 대상으로 최대 50백만 원까지 지원되며, 본 사업은 준비사업 완료한 자치구 대상 심사를 통해 선정된 경우 사업내용에 따라 차등 지원(단, 향후 3년 간 5억 원 한도 내 지원)하는 방식으로 추진되고 있다.

준비사업(6개월)은 사업 세부실행계획 설계 단계, 본 사업(3년)은 사업실행 및 평가 단계로 준비사업 참여 자치구 중 평가를 통해 본 사업 추진여부 결정되고, 매년 말 성과 및 계획 평가 후 계속 지원 여부가 결정된다. 이러한 방식을 통해 1개 자치구 당 3년 6개월 동안 총 5억 5천만 원(준비사업 5천만 원, 본사업 5억 원) 지원이 이루어진다.



[그림 3-5] 서울시 사회적 경제 특구 육성을 위한 지원 절차

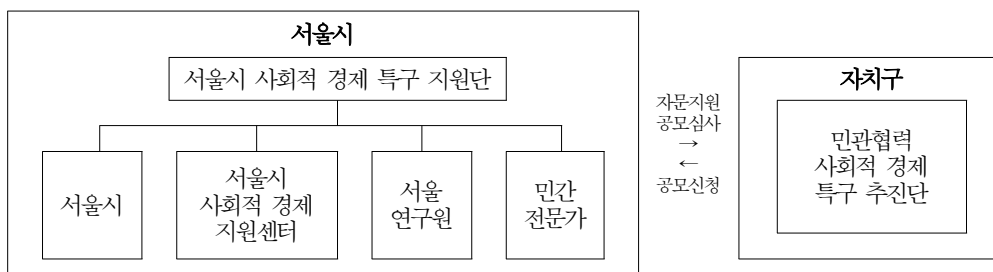
서울시 사회적 경제 특구 육성사업의 추진은 서울시 사회적 경제 지원센터, 서울연구원, 서울시, 민간 전문가 등 지원단장 포함 7인 내외 구성된 『서울시 사회적 경제 특구 지원단<sup>15)</sup>』을 중심으로 이루어지고 있다. 지원단의 주요 역할은 사업 추진에 필요한 자문 및 전문가 연계, 사업에 필요한 시와 자치구의 정책 및 자원 연계, 자치구 민관민민 거버넌스 활성화를 위한 조율, 사업 모델 정리 및 성공 모델 확산을 위한 지원 등으로 지역 거버넌스 참여(본 사업·준비사업 공통), 확산모델 성과관리 및 자원 연계(본 사업, 준비사업 공통), 준비사업 자치구 사업계획 수립 지원, 본 사업 자치구 사업실행 지원 등의 활동을 하고 있다.

세부적으로 지역 거버넌스 참여로는 자치구별 담당 지원단 및 전문가가 지역 거버넌스 회의 참여, 지원 사항 발굴 및 정책 교섭 연계 등의 활동을 하며, 확산모델 성과관리 및 자원 연계로는 자치구별 사업 특성 및 유형 구분하여 모델화, 성공 모델

15) 서울특별시 사회적경제과(2016.6), 사회적경제 특구 지원단 운영 계획

확산을 위한 자원집중 및 정책화 지원 등의 활동을, 확산모델 성과관리 및 자원 연계로는 자치구별 전담 전문가 배치하여 월 1회 이상 자문 실시, 준비사업 진행 점검 및 본 사업 계획 수립 지원 등의 활동을, 본 사업 자치구 사업실행 지원으로는 자치구 사회적 경제 특구 사업 실무추진단 회의 참여, 사업 전략 및 거버넌스 점검과 지원, 사업 및 업종별 전문가 연계 지원 등의 활동이 주로 이루어지고 있다.

이와 연계되어 자치구에는 자치구 민관협력 사회적 경제 특구 추진단을 구성하여 사회적 경제 예비 특구 선정 공모 지원, 전략 수립 및 사업 추진, 준비사업 종료 시 사업 조직(사회적 경제 기업 등) 형태의 실행 기구 전환 등의 역할을 수행하고 있다. 이 때 「자치구 민관협력 사회적 경제 특구 추진단」에는 자치구, 문제해결 방법 보유한 지역 사회적 경제 기업 및 협의회 필수 참여를 전제로 지역 사회적경제생태계조성사업단, 산업, 대학, 주민 등 다양한 지역 주체들로 구성된다.



[그림 3-6] 서울시 사회적 경제 추진체계

출처: 서울특별시 사회적경제과(2015.7)

2016년 현재 서울시는 2015년 하반기에 준비사업으로 선정된 6개 자치구 모두 본 사업으로 선정하여 지원중이며 신규로 사회적 경제 특구 준비사업 총 5개를 지원하고 있다. 즉, 2015년 하반기에 사회적 경제 특구 준비사업을 진행했던 성동구, 광진구, 성북구, 노원구, 마포구, 관악구가 모두 본 사업 추진 지역이고 신규로 강동구, 강북구, 동작구, 금천구, 은평구 등이 준비사업으로 선정되어 2017년 현재 본 사업 심사대기중에 있다. 이를 자세히 살펴보면 다음의 표와 같다.

[표 3-4] 2016년 사회적 경제 특구 육성 추진현황

구분	자치구		사 업 명	사업비(백만원)
본 사업	1	성동구	산업현장 기반 소셜 패션 생태계 구축	140
	2	광진구	노인 돌봄 서비스 클러스터 개발	130
	3	성북구	마을 사회적 경제 융합형 도시재생 모델 구축	90
	4	노원구	의류재이용 통한 자원순환 마을 만들기	100
	5	관악구	마을이 아이를 함께 키우는 서로돌봄사업	50
	6	마포구	홍대 앞 문화예술 특화 사회적 경제 비즈니스	50
	소 계			560
준비 사업	1	강동구	청년 중심의 가죽패션 산업 협업체계 구축	20
	2	강북구	강북구 청년, 사회적경제와 만나다	20
	3	동작구	동작 청년 살림 지구 조성	20
	4	금천구	학교를 기반으로 하는 사회적 경제 클러스터 구축	15
	5	은평구	도시재생 지역관리 협동조합 구축	15
	소 계			90

출처 : 269회 시의회 예결(18. 사회적경제 특구 육성) 정리

#### 1) 사회적 경제 특구 본 사업 선정 지역과 사업내용<sup>16)</sup>

먼저 성동구는 봉제, 수제화 영세업을 사회적경제로 강화하고 청년 소셜벤처와 결합하여 생태계 구축하고자 하는 ‘소셜패션 생태계 구축’을 테마로 봉제 생산자 협동조합 설립 및 시장조성, 협동조합형 패션몰 운영 등을 계획하고, 2016년 주요사업으로 봉제인 만남의 날 진행, 봉제인 지역별 간담회, 봉제인 협동조합 설립 지원, 소셜패션 산학디자인센터 설립, 봉제인-디자이너 연결 인터넷 플랫폼 개발 등을 추진하였다. 사업의 주요 추진주체로는 성동구 도시재생과, 한국패션사회적협동조합, 한양여대 등이 참여하였다. 성동구의 성동구 ‘소셜 패션 생태계 구축’ 사업은 ‘성수 사회적 경제 패션 클러스터 조성’사업과 연계 추진될 계획이다.

둘째, 광진구는 지역의 먹거리, 위생관리, 심리치료 등 연계 사회서비스 기업들의 클러스터 구축을 위한 ‘노인 돌봄 서비스 클러스터 구축’을 테마로 클러스터 법인화,

16) 269회 시의회 예결(18. 사회적경제 특구 육성) 내용을 정리함.

온라인 기반 맞춤형 서비스 제공, 영양 돌봄식당 설립 등 주요 목표로 설정하였으며, 2016년 주요사업으로 클러스터 온라인 시스템 구축, 서비스 제공 기업 확대, 시용 서비스 추진, 돌봄 서비스 복합 공간 개설, 사회서비스 바우처 서비스 개발 등을 추진하였다. 사업의 주요 추진주체로는 광진구 일자리정책과, 도우누리 사회적 협동조합, 복지유니온 등이 참여하였다.

셋째, 성북구는 장위동 도시재생 사업과 결합하여 주민 주도 공동체 활성화를 도모하기 위한 ‘마을 사회적 경제 융합형 도시재생 모델 구축’을 계획하였으며, 주요 사업으로는 지역관리회사 설립, 주택개보수 및 건물위탁 사업, 방과 후 교실 추진 등을 계획하였고 2016년 주요사업으로 주택개보수 상담, 집수리 교실 및 사업, 초등 틈새 돌봄 서비스 등을 추진하였다. 주요 추진주체로는 성북구 마을사회적경제과, 동네목수, 성북 작은도서관 네트워크 등이 참여하였다.

넷째, 노원구는 지역 되살림 가게 연합을 통한 자원 재이용 및 기부문화 확대를 위해 ‘되살림 사업연합으로 자원순환 마을 만들기’를 주요 목표로 중고물품 공동 선별장 및 차량 확보, 기부함 제작, 되살림 매장 확대 등을 계획하여 2016년 주요사업으로 되살림 매장 추가 개소, 공동물류 선별장 공사, 공동 트럭 구입 등을 추진하였다. 추진주체로는 노원구 일자리경제과, 되살림 사회적 협동조합 등이 참여하였다.

다섯 번째, 관악구에서는 협동조합 어린이집 운영, 시간제 돌봄, 보육 카페 등 사회적 경제 공동체육아 모델 확산을 위해 ‘마을이 아이를 함께 키우는 서로돌봄사업’을 목표로 보육 공간 및 보육 정보나눔 카페 설립, 공동체육아 교육홍보 등을 계획하였으며, 2016년 주요사업으로 서로돌봄센터 운영, 보육모임 발굴 육성 등을 추진하였다. 사업의 주요 추진주체로는 관악구 사회적경제과, 관악 사회적 경제 통합지원센터 등이 참여하였다.

여섯 번째, 마포구에서는 홍대 앞 문화예술가와 상인, 사회적 경제 기업들이 상생하는 선순환경제 구축을 위한 ‘홍대 문화예술 특화 사회적 경제 비즈니스 모델’을 제안하고, 문화예술가 공동 사업(교육, 체험 프로그램 운영), 대안적 소비자 형성 등을 계획하였다. 2016년 주요사업으로 홍대 문화예술 탐방 프로그램 운영, 문화예술 사회적 기업 피어 컨설팅 등을 추진하였으며, 마포구 일자리경제과, 홍우주 사회적 협동조합 등이 주요 추진주체로 참여하였다.

[표 3-5] 사회적 경제 특구 본 사업 추진 지역과 사업내용

구분	성동구	광진구	성북구	노원구	관악구	마포구
사업명	소셜 패션 생태계 구축	노인 돌봄 서비스 클러스터 구축	마을 사회적 경제 융합형 도시재생 모델 구축	되살림 사업연합으로 자원순환 마을 만들기	마을이 아이를 함께 키우는 서로돌봄사업	홍대 문화예술 특화 사회적 경제 비즈니스 모델
사업목적	봉제, 수제화 영세업을 사회적경제로 강화하고 청년 소셜벤처와 결합하여 생태계 구축	지역의 먹거리, 위생관리, 심리치료 등 연계 사회서비스 기업들의 클러스터 구축	장위동 도시재생 사업과 결합하여 주민 주도 공동체 활성화 도모	지역 되살림 가게(가중 중고물품 판매) 연합을 통한 자원 재이용 및 기부문화 확대	협동조합 어린이집 운영, 시간제 돌봄, 보육 카페 등 사회적 경제 공동체육아 모델 확산	홍대 앞 문화예술가와 상인, 사회적 경제 기업들이 상생하는 선순환경제 구축
사업내용	봉제, 수제화 영세업을 사회적경제로 강화하고 청년 소셜벤처와 결합하여 생태계 구축	클러스터 법인화, 온라인 기반 맞춤형 서비스 제공, 영양 돌봄식당 설립 등	지역관리회사 설립, 주택개보수 및 건물위탁 사업, 방과 후 교실 추진 등	중고물품 공동 선별장 및 차량 확보, 기부함 제작, 되살림 매장 확대 등	보육 공간 및 보육 정보나눔 카페 설립, 공동체육아 교육홍보 등	문화예술가 공동 사업(교육, 체험 프로그램 운영), 대안적 소비자 형성 등
추진주체	성동구 도시재생과, 한국패션사회적협동조합, 한양여대	광진구 일자리정책과, 도우누리 사회적협동조합, 복지유니온	성북구 마을사회적경제과, 동네목수, 성북각은도서관 네트워크	노원구 일자리경제과, 되살림 사회적협동조합	관악구 사회적경제과, 관악사회적경제 통합지원센터	마포구 일자리경제과, 홍우주 사회적협동조합
주요사업	봉제인 만남의 날 진행, 봉제인 지역별 간담회, 봉제인 협동조합 설립 지원, 소셜패션 산학디자인센터 설립, 봉제인-디자이너 연결 인터넷 플랫폼 개발 등	클러스터 온라인 시스템 구축, 서비스 제공 기업 확대, 사용자 서비스 추진, 돌봄 서비스 복합 공간 개설, 사회서비스 바우처 서비스 개발 등	주택개보수 상담, 집수리 교실 및 사업, 초등 틈새돌봄 서비스 등	되살림 매장 추가 개소, 공동물류 선별장 공사	서로돌봄센터 운영, 보육모임 발굴 육성 등	홍대 문화예술 탐방 프로그램 운영, 문화예술 사회적기 업 피어 컨설팅 등

출처 : 269회 시의회 예결 (18. 사회적경제 특구 육성)을 바탕으로 작성

## 2) 사회적 경제 특구 준비 사업 선정 지역과 사업내용<sup>17)</sup>

준비사업 지역으로는 지난해(2016. 6.16) 심사를 통해서 5개 자치구(강동구, 강북구, 동작구, 금천구, 은평구)가 선정되었다. 준비사업 선정 5개 자치구 중 강동구, 강북구, 동작구는 각 지역의 특성에 사회적 경제 방식을 더해 지역 청년들의 일자리와 문화, 사회적 관계 형성을 돕는 사업을 추진하였는데, 먼저 강동구는 청년 가족 공방 협동조합으로 지역 가족 산업 활성화를, 강북구는 지역 내 청년 골목가게를 중심으로 한 청년 문화 형성을, 동작구는 노량진을 거점으로 모인 청년 대상 사회적 경제 확산을 테마(목표)로 계획되었다.

이 외에 금천구는 지역 사회적 경제 기업 중 초중고등학교를 대상으로 먹거리, 단체복, 진로교육 서비스 등을 제공할 수 있는 기업들과 지역 내 학교 협동조합들이 주축이 되어 새로운 교육 문화 확산을, 은평구는 불광2동 도시재생 지역에서 주택개보수 협동조합 등이 주축이 되어 주민중심의 도시재생사업 선도를 목표로 사업을 계획추진하고 있다.

## 3) 도시재생사업과의 연계성

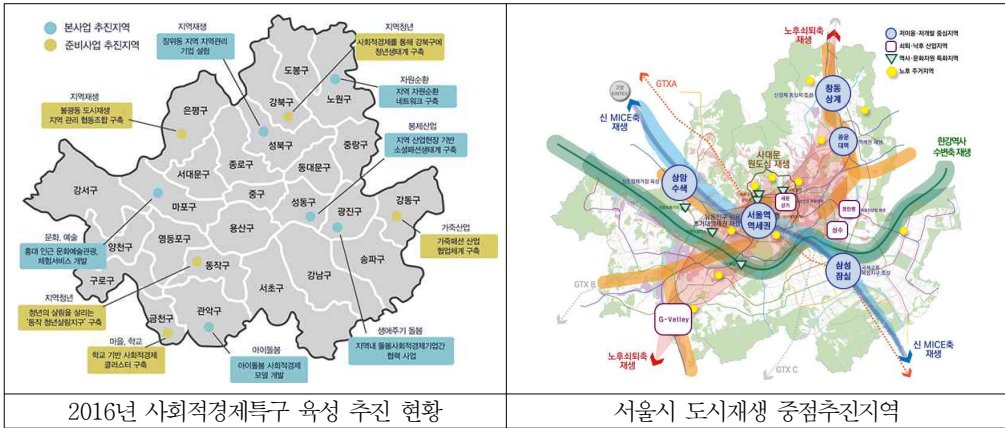
앞서 살펴본 서울시 사회적 경제특구사업과 서울시의 도시재생사업이 추진되고 있는 지역적 분포를 비교하면 공간적으로 일치한다고 보기는 어렵다. 개략적으로 보더라도 도시재생사업의 경우에는 도심 또는 역세권을 중심으로 주요 사업들이 전개되고 있는 반면 사회적 경제 특구로 선정된 본 사업 및 준비사업 추진지역은 서울의 외곽지역에 다수 분포하고 있는 상황이다.

그러나 도시재생사업을 후보지/희망지 선정지역까지 확대하여 사회적 경제 특구 사업 추진지역과의 지역적 연계성을 찾아보면, 광진구를 제외한 지역들은 공간적으로 연관성을 지니고 있다. 내용적으로도 사업 명 자체에서 연계성을 엿볼 수 있다. 성북구의 마을 사회적 융합형 도시재생 모델 구축, 은평구의 도시재생 지역관리 협동조합 구축 등이 그러하다.

---

17) 269회 시의회 예결(18. 사회적경제 특구 육성) 내용을 정리함.





[그림 3-7] 2016년 사회적경제특구 및 도시재생 중점추진지역 현황

출처: 서울시 사회적 경제 포털(<http://sehub.net>) 및 도시재생포털(<http://uri.seoul.go.kr>)

[표 3-6] 2016년 사회적 경제 특구사업과 도시재생사업과의 지역적 연계 현황

지역	사회적 경제 특구	지역	해당지역 연관 도시재생사업
본 사업	소셜패션 생태계 구축	성동구	·(성수 도시재생활성화지역 시범사업) 산업 생태계고도화, 영세산업 임대공간/사회적경제 허브공간 확보, 산업 Re-Up사이클링 ·(후보지 선정) 마장동 일대, 마장축산물시장 재생을 통한 지역경제 활성화
	노인돌봄 서비스 클러스터 구축	광진구	—
	마을 사회적 경제 융합형 도시재생 모델 구축	성북구	·(장위 도시재생활성화지역 시범사업) 안전하고 쾌적한 생활환경 조성, 이웃과 함께 성장하는 공동체 조성 등
	되살림 사업연합으로 자원순환 마을 만들기	노원구	·(희망지 선정) 공릉1·2동, 82만m <sup>2</sup>
	마을이 아이를 함께 키우는 서로돌봄 사업	관악구	·(희망지 선정) 난곡동, 26만m <sup>2</sup>
준비 사업	홍대 문화예술 특화 사회적 경제 비즈니스 모델	마포구	·(희망지 선정) 연남동, 65만m <sup>2</sup> )
	청년중심의 가족패션 산업 협업체계 구축	강동구	·(희망지 선정) 성내2동, 60만m <sup>2</sup>
	강북구 청년, 사회적경제와 만나다	강북구	·(후보지 선정) 4.1 사거리일대, 자연역사문화공동체가 어우러진 신관광중심지 육성 ·(희망지 선정) 수유1동, 60만m <sup>2</sup>
	동작 청년 살림 지구 조성	동작구	·(희망지 선정) 상도3동, 6만m <sup>2</sup>
	학교를 기반으로 하는 사회적 경제 클러스터 구축	금천구	·(희망지 선정) 독산4동, 38만m <sup>2</sup>
	도시재생 지역관리 협동조합 구축	은평구	·(희망지 선정) 불광2동, 47만m <sup>2</sup>

주) 도시재생활성화지역 희망지의 경우 사업내용 미공개로 내용적 연계과와 불가

출처: 서울시 사회적 경제 포털(<http://sehub.net>) 및 도시재생포털(<http://uri.seoul.go.kr>)

특히 세부 사업내용 측면에서 보면 성동구와 성북구를 주목할 만하다. 성동구의 경우 ‘일자리를 창출을 위한 산업경제 활성화자생력 강화를 위해 토착산업을 육성하고, 산업 임대공간을 제공하여 영세산업을 보호하며, 사회적 기업, 청년활동 지원 등으로 사회적 경제 생태계를 조성’하는 것을 도시재생의 목표로 설정하고 있다. 따라서 서울시 사회적 경제 특구 본 사업으로 선정된 성동구의“소셜 패션 생태계 구축 사업”은 도시재생의 목표와 사업내용과 밀접하게 연계된다고 볼 수 있다.

또한 성북구의 장위 도시재생활성화지역의 경우에도 ‘지속가능성 제고를 위한 공동체 역량 강화다양한 계층의 주민이 함께하는 공동체를 육성하고 마을학교 운영 등을 통해 역량을 강화하여, 지속가능한 도시재생 추진기반을 마련’하는 것이 목표여서, 사회적 경제 특구 본 사업으로 선정된 성북구의“마을 사회적 경제 융합형 도시재생 모델 구축”역시 연계되어 있음을 알 수 있다.

[표 3-7] 성동구/성북구 도시재생활성화사업과 사회적 경제 특구사업 비교

사업유형		지역	선정방식	사업명	사업비 (백만원)	사업기간	추진단계
도시 재생 사업	근린재생 일반형	성동구	자치구 공모	성수동 시범사업 도시재생활성화지역	445	2015-2018	계획수립 단계
	근린재생 일반형	성북구	자치구 공모	장위 시범사업 도시재생활성화지역	186	2015-2018	계획수립 단계
사회적경제 특구사업		성동구	서울시 공모	산업현장 기반 소셜 패션 생태계 구축	140	2016	-
		성동구	서울시 공모	마을 사회적경제 융합형 도시재생 모델 구축	90	2016	-

서울시는 지난 2012년부터 사회적 경제 육성을 위해 재정지원, 컨설팅, 사회투자 기금 등 다양한 정책을 펼친 결과, 2011년 718개였던 사회적 경제 기업수가 2016년 말 3,501개로 5배가 증가하였고 사회적 기업의 전체 근로자 중 41%를 취약계층으로 고용하면서 취약계층에게 일자리와 사회서비스를 제공하는데 큰 성과를 보인 것으로 평가(서울연구원, 2016)되는 등 사회적 경제 특구사업은 나날이 성장해가고 있다.

서울시 도시재생사업 역시 2015년 1단계로 서울역 역세권, 세운상가, 창신/승인 일대를 포함하여 13개 지역을 선정추진한데 이어, 2단계로 17개 지역(경제기반형 1개소, 중심지재생 6개소, 주거지재생 10개소<sup>18)</sup>)을 선정하였으며, 올해에도 3단계 주거지재생사업을 추진할 예정이다. 서울시는 앞으로도 도시재생사업을 확대하고 계획에 기반하여 사업추진을 본격화할 계획이다.

이처럼 두 사업은 단계별 확산을 통해 나날이 성장해 가고 있으며, 내용적 연계특성 상 향후 상보적 영향을 미칠 것으로 기대된다. 그러나 두 명의 코디네이터, 여러 중간지원조직 등 서로 다른 전달체계를 가진 사업이어서 기대만큼의 연계 효과를 아직 나타나지 않고 있다. 따라서 사회적 경제 특구사업은 물론 도시재생활성화사업 모두 본래의 목표 실현 및 사업의 파급효과의 확산이나 지속가능성 확보를 보다 빠르게, 안정적으로 가져오기 위해서는 사업초기부터 상호 연계된 계획과정이 필요할 것으로 보이며, 향후 두 사업의 공간적, 내용적 연계는 물론 파급효과의 공유방안 등의 대안마련이 필요할 것으로 판단된다.

[표 3-8] 서울시 2단계 도시재생사업 후보지 현황

구분		지역특성	목표 및 비전 (자치구 제안내용)
경제기반형	영등포 경인로	여의도(영등포 도심, 대규모 이전지 등)	신산업과 창조문화의 중심지, 영등포도심권 육성
	동묘지역	동묘의 역사성 및 문구완구 상업거리	청계천변 성밖마을의 지역경쟁력 극대화
중심시가지형	정동	대한제국의 역사문화자원 보유 지역	역사적 장소성 회복 및 역사자산의 재활성화
	용산전자상가	전자제품 유통업 및 서비스센터/수리업	쇼핑과 먹거리, 놀거리, 즐길거리 등 도시재생을 통한 지역활성화 추진
	마장동	마장동 축산물 시장	마장축산물시장 재생을 통한 지역경제활성화
	청량리 제기동	경동시장 등 10여개 시장밀집지역	지역경제 활력부여, 역사 및 시장 관광자원화, 세대초월 커뮤니티 형성
	4.19 사거리	4.19 민주화 묘지, 역사자원, 북한산 둘레길 등	자연·역사·문화·공동체가 어우러진 新연계 관광 중심지 육성
	독산동 우시장	정육 부산물 판매거리	서울 서남부지역의 특화상권 조성 및 문화관광 자원 개발

출처: 서울시 도시재생포털(<https://uri.seoul.go.kr>)

18) 주거지 재생지역 10개소로는 근린재생일반형으로 수유1동, 창3동, 불광2동, 천연/충현동, 목2동, 난곡/난향동, 안암동 등 7곳과 주거환경관리사업연계형으로 목2동, 수색동, 신영동 3곳을 선정하였다(건설경제, 2017.2.16일자 보도자료).

[표 3-9] 서울시 도시재생사업 희망지 현황

선정지역		면적	자치구	대상지 특성
도시 재생 활성 화 사 업	1. 수유1동*	60만㎡	강 북 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 북한산 인근 최고고도지구 저층주거지
	2. 창3동*	22만㎡	도 봉 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 창동골목시장 등 골목상권 침체
	3. 불광2동*	47만㎡	은 평 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 5개 초·중·고교 밀집지역 교육환경 개선
	4. 천연동*	23만㎡	서대문구	• 도심인접지로 상권 역세권 등 다양한 기능 상존 • 상권 침체 및 경의선 철로 주변 주거환경 열악
	5. 독산4동	38만㎡	금 천 구	• 삼성산 등산로 인접 저층주거지 • 다문화소외계층 자녀 교육환경 개선
	6. 난곡동*	26만㎡	관 약 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 사회적 취약계층 집중 거주지역
	7. 성내2동	60만㎡	강 동 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 성내전통시장, 강풀만화거리 등 도시활성화
	8. 안암동*	17만㎡	성 북 구	• 캠퍼스 타운 연계지역(고려대학교) • 기숙사 신축관련 주민과의 갈등해결
	9. 석관동	75만㎡	성 북 구	• 주거환경개선 및 치안 문제 해결 • 의릉 및 지역대학 등 문화시설 자원 풍부
	10. 목2동*	53만㎡	중 랑 구	• 뉴타운, 재건축 해제지역 • 중랑천 인접 지역 장미축제 활성화
	11. 공릉1·2동	82만㎡	노 원 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 경춘선 폐선 부지와 연계한 통학거리 조성
	12. 오류1동	14만㎡	구 로 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 중국관광객 증가 상권형성 연계 필요
	13. 방화2동	16만㎡	강 서 구	• 개발제한구역 해제 단독주택지역 • 5개 마을 전통적 공동체 문화 존재
	14. 망원1동	11만㎡	마 포 구	• 망원시장 중심의 지역공동체 네트워크 활성화 • 1인 청년 가구 유입 증가
	15. 연남동	65만㎡	마 포 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 첼트리피케이션 대응 필요
주거 환경 관 리 사 업	1. 신영동*	5만㎡	종 로 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 구릉지 형태의 저층주거지
	2. 송중동	3만㎡	강 북 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • 북서울꿈의숲 인접 주거·상업 복합지역
	3. 수색동*	3만㎡	은 평 구	• 뉴타운•재개발 해제지역 • DMC첨단산업센터 맞은편 노후주거지
	4. 상도3동	6만㎡	동 작 구	• 노후주거지, 빌라 난개발 복합지역 • 교육 인프라 부족
	5. 목2동*	6만㎡	양 천 구	• 공동육아 중심 공동체활동 활발 • 아파트 등 주변지역과의 양극화

\*2단계 사업 선정지역(주거지재생 10개소)

출처: 서울시 도시재생포털(<https://uri.seoul.go.kr>)

## 2.2. 대구광역시 북성로 사회적 경제 클러스터

### 1) 북성로 개요<sup>19)</sup>

대구광역시 중구에 위치한 북성로는 1906년에 일제에 의해 대구읍성의 북쪽 성곽이 헐리면서 생겨난 신작로에서 비롯되었다. 이 지역은 일제강점기에서부터 광복 이후까지 대구를 대표하는 변화가였으며, 1970~80년대에는 전국 최대의 공구골목으로 호황을 누렸던 지역이다. 1905년 일본이 대구역을 건설한 이후 많은 일본인들이 대구로 유입되었고, 대구역 주변은 역세권이 형성되었다. 일본 자본가들은 성 안으로 상권을 확장하려하였고, 이듬해에 대구읍성이 허물어지며 신작로가 들어섰는데, 그 거리가 북성로이다.

해방 이후 이 지역에는 다수의 공구 및 기계유통 상점들이 문을 열었다. 한국 전쟁 때에는 피난민이 유입되면서 노점공구상이 형성되었고 군부대로부터 흘러온 군수물자용 공구를 유통하는 상점들이 모이면서 현재의 북성로가 형성되었다. 과거 북성로는 공구골목으로서 번성했던 지역이었으나 점차 해당 산업 및 경기의 침체로 북성로는 점차 쇠퇴하기 시작하였다. 침체의 길을 걷던 북성로는 현재는 문화와 예술, 사회적경제를 기반으로 도시재생이 이루어지는 지역이 되었다. 기존의 건축물들을 개·보수를 통해 카페나 박물관 등으로 재활용하고 있으며, 특유의 분위기로 많은 사람들이 찾고 있다.

### 2) 도시재생과정<sup>20)</sup>

과거 공구골목으로 호황을 누렸으나 점차 쇠퇴하던 대구 북성로가 점차 변화하기 시작한 것은 ‘대구의 재발견’팀이 추진한 ‘북성로의 재발견’ 프로젝트에 의해서이다. 대구의 재발견은 10여명의 대구지역 건축가와 미술가, 인문학자 등으로 구성된 모임으로, 북성로의 빈 건물 가운데 보존가치가 높은 건물을 대상으로 리노베이션을 통해 문화공간으로 조성하는 ‘북성로의 재발견’ 프로젝트를 진행하였다.

19) <http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=3342535&cid=58151&categoryId=58151>를 바탕으로 정리

20) 뉴시스, 2011.12.4 “북성로의 재발견’...민간 리노베이션 프로젝트 눈길’ 바탕으로 정리

이 프로젝트를 통해 카페 삼덕상회가 문을 열었다. 이 건물은 1930년대 지어진 일본식 근대 건축물로, 빈 점포였던 건물을 ‘대구의 재발견’팀이 임대하여 복합문화공간형태의 카페로 리노베이션하여, 지난 2011년 10월 문을 열었다. 뒤이어 일제강점기에 미곡창고로 사용되었던 건물을 리모델링하여 ‘북성로 공구박물관’이 개관하였다. 공구박물관의 개관에는 북성로의 여러 공구상의 지원이 있었는데 이 공간에는 삼덕상회 고 김성운 대표가 기증한 공구들이 전시되어있다.



[그림 3-8] 북성로 사회적경제 클러스터

출처: 영남일보 2016.1.12 “[북성로 움트다 <중>] 꽃피는 사회적경제”

이 사업을 통해 사회적 경제 조직들이 모여들기 시작하였고 사회적 기업가 지원 사업을 하는 북성로 허브가 입지하면서 본격적으로 사회적 경제 생태계를 구축해가고 있다. 중요한 역할을 한 것이 (사)시간과 공간 연구소와 사회적 기업인 지역활성화Lab 마르텔로(북성로 허브 운영)인데 이러한 성장 요인 중 하나는 사업 초기부터 도시재생영역과 사회적 경제 영역이 공간의 문제를 사회적 경제 방식으로 해결하자는 공감대가 있었다는 것이다.

### 3) 북성로 사회적 경제 조직 현황<sup>21)</sup>

대구 북성로에는 다수의 청년 기업가들과 사회적 경제 조직들(소셜벤처 등)이 모여 활동하고 있다<sup>22)</sup>. 이 지역은 유희공간과 저렴한 임대료를 통해 초기 창업비용의 부담을 덜 수 있다는 장점이 있다. 또한, 우수한 인큐베이팅 능력을 지닌 북성로 허브가 위치하여 관련 정보와 지식을 얻을 수 있다. 뿐만 아니라, 다수의 소셜벤처들이 모여 있어 서로 아이디어를 공유하며 함께 성장할 수 있다. 사례로 국악밴드 나랏의 앨범 다른 소셜벤처인 ‘레인메이커’가 제작하였고, 카페 빅핸즈는 다른 청년 창업기업으로부터 커피 원두를 공급 받고 있다. 이처럼 북성로 안팎에서 소셜벤처들이 사회적경제의 생태계를 구축해나가고 있다.

#### (1) 북성로 허브(사회적 기업가 육성사업단)

북성로 허브는 사회적 기업가 육성센터로 사회적 기업 및 사회적 기업가들의 인큐베이팅 역할을 한다. 그러나 사회적기업의 인큐베이팅뿐만 아니라 지역사회 전반의 사회적 경제 구축을 위해 일반인 대상의 공개 포럼을 개최하고, 지역 청년들이 사회적경제 관련 지식과 정보의 공유의 장을 마련하고 있다.

북성로 허브는 대구광역시 중구청과 (사)시간과공간연구소의 지원으로 만들어졌다. 북성로 허브는 다수의 사회적 경제조직을 인큐베이팅하였으며 청년 창업을 지원하고 있다. 2011년부터 5년간 총 160개 팀을 육성하였고, 2016년 기준 100여 팀이 창업에 성공해 활동을 지속하고 있다. 또한 2013년에는 북성로 허브가 400여 팀의 참가자들에 대한 멘토링 사업의 전국 총괄책임을 맡을 정도로 인큐베이팅 능력을 인정받았다. 북성로의 폐자전거 업사이클링 전문점인 ‘장거살롱’, 일본인 관광객 안내센터로 유명한 북카페 ‘대구하루’, 국악밴드 ‘나랏’ 등이 있다.

21) <https://ko-kr.facebook.com/hubcmdg/>, <http://www.yeongnam.com/mnews/newsview.do?mode=newsView&newskey=20160112.010070733490001> 의 자료들을 바탕으로 작성됨.

22) 북성로 사회적 경제 주체들 개요는 부록 3 참조

## (2) 국악밴드 ‘나룻’

북성로에 자리잡아 활동하고 있는 나룻은 경북대 국악과 출신의 여성 3인조 퓨전 국악밴드다. 나룻은 북성로 허브의 인큐베이팅을 받아 활발하게 활동하고 있다(북성로 허브 4기). 나룻의 대표적인 콘텐츠는 ‘그곳, 그 노래’로, 나룻은 대구의 역사를 간직하고 있는 근대골목의 이야기를 자신들만의 색깔을 입혀 노래로 만들었다. 이들은 대구 약령시를 소재로 한 ‘슈바람’, 시인 이상화의 대표작인 빼앗긴 들에도 봄은 오는가에 음을 붙여 만든 ‘봄의 염원’, 청라언덕을 소재로 한 ‘동무’, 동성로를 주제로 한 ‘놀路(로)’ 등 대구를 이야기를 바탕으로 앨범을 제작하였다. 이들은 대구의 역사와 문화를 국악을 통해 알려나가고 있다.

## (3) 드림스

드림스는 온라인을 통한 농산물 직거래 유통업을 하는 소셜벤처로, 북성로의 복합 문화공간인 ‘믹스카페 북성로’ 3층에 자리잡고 있다. 드림스 역시 북성로 허브의 인큐베이팅을 받아 활동하고 있는 소셜벤처이다(북성로 허브 4기). 드림스는 온라인을 통해 농민들과 소비자들을 거래하도록 하는데, 농민들에게 농산물에 대한 가격결정권을 부여하여 거래하도록 하고 있다. 현재 농산물의 가격은 유통업자가 갖고 있어 농민들이 농산물을 제값에 팔지 못해 어려움을 겪는 경우가 많다. 드림스는 이러한 문제를 해결하고자 인터넷을 통한 직거래 방식으로 농민들이 결정한 가격으로 농산물을 판매할 수 있게 하는 동시에 소비자들은 농산물을 저렴한 가격에 구입할 수 있도록 하고 있다.

## (4) 카페 빅헨즈

카페 빅헨즈는 <사>한국에이즈예방협회 대구경북지회 산하 레드리본 사회적협동조합이 운영하는 소셜카페이다. 빅헨즈’는 국내 최초로 에이즈 감염인과 비감염인이 함께 운영하는 카페로, 에이즈 감염인의 자활을 돕고 에이즈에 대한 인식개선을 위한 다양한 프로그램을 진행하고 있다. 카페 수익금 전액은 에이즈 예방 및 감염인들의 복지사업에 쓰인다. 빅헨즈는 미국의 에이즈 감염인의 자활을 위한 사회적기업인



‘하우징 워크스(Housing Works)’의 북카페를 벤치마킹했다. 빅헨즈는 북성로 허브의 인큐베이팅을 통해 시작되었으며(북성로 허브 2기), 2013년 현대자동차그룹의 H온드림 오디션을 통해 사업비를 지원받아 카페를 열게 되었다. 대구 동구의 금호강변에 자리잡아 대구지역의 명소로 알려져있으며 또한 사회적경제의 저변확대에 기여하고 있다.

#### (5) 대구하루<sup>23)</sup>

대구하루는 2015년 2월에 개업한 일본인 관광객 센터로 일본어 및 일본 문화 분야 전문가들이 지역사회 발전에 공헌하기 위해 설립되었다. 대구하루가 입주한 건물은 대구광역시 중구청 근대건축물 리노베이션 사업에 선정되어 1960년대에 지어진 건축물의 외관 원형의 복원을 통해 단장된 것이다. 대구하루가 위치한 지역은 근대 건축물이 많이 남아있어 골목투어 코스로도 인기 있는 지역이다. 대구하루는 현재 여행객들을 위한 관광 정보센터이자 스터디카페로 활용되고 있으며, 한일 문화 교류 및 상호 이해 증진을 위한 각종 활동을 수행하고 있다.

#### (6) 장거살롱<sup>24)</sup>

장거살롱은 2013년 5월에 개업한 자전거 수리센터와 카페가 결합된 복합문화공간이다. 장거살롱은 북성로 허브로부터 인큐베이팅을 받았으며(북성로 1기), ‘장거’는 자전거의 경상도 사투리로, 장거살롱은 방치된 폐자전거를 수거하거나 후원 및 기증을 받아 이를 수리하고 재활용한다. 수리를 통해 재활용할 수 있는 자전거는 공공자전거로 기부되기도 하며, 맞춤형 자전거 제작에 부품으로 활용되거나, 기타 설치 미술작업재료, 인테리어 재료로도 활용되고 있다. 1층은 카페와 자전거 수리공간이, 2층은 목공작업실과 아티스트 작업실로 이용되고 있다. 3층은 목공작업과 워크숍 공간으로 활용된다.

---

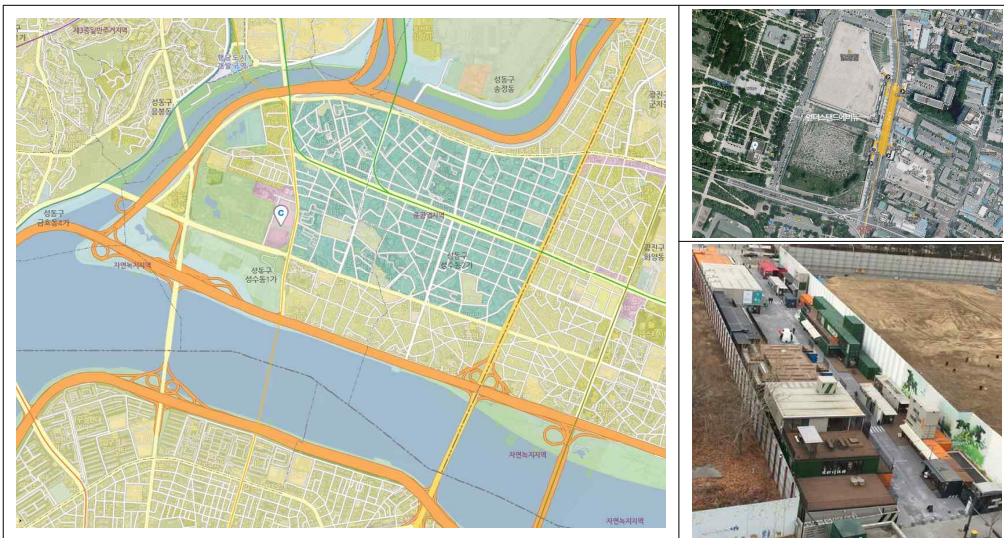
23) <http://daeguharu.com/>

24) <https://www.facebook.com/jangersalon/>

### 3. 공간적 연계(컨테이너 모델)

#### 3.1. 언더스탠드에비뉴(Under Stand Avenue)

언더스탠드에비뉴(Under Stand Avenue)는 서울시 성동구 성수동에 위치하고 있는 복합문화공간이다. 당초 이곳은 서울시가 소유하고 있던 유희부지(도시계획시설 광장)로 미 이용 공간이었으나, 롯데면세점의 사회공헌기금(102억)을 투입하고 성동구와 사회공헌비영리단체인 문화예술사회공헌네트워크(ARCON)이 협력하여 ‘모든 사람이 스스로의 가능성을 발견하고 성장, 자립할 수 있도록 돕는 창조적 공간 조성’이라는 목표아래 탄생된 신개념의 ‘창조적 공익 문화공간’이다.

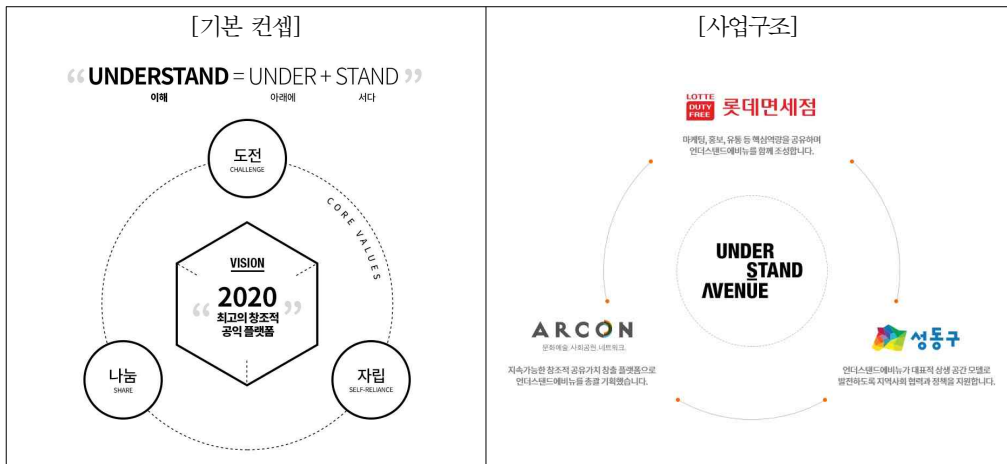


[그림 3-9] 언더스탠드에비뉴 위치 및 전경

출처: 네이버 지도 및 연구진 촬영

이러한 특성으로 언더스탠드에비뉴(Under Stand Avenue)는 일반적인 복합문화공간과는 달리 CSR(Corporate Social Responsibility, 사회공헌활동) 또는 CSV(Creating Shared Value, 공유가치창출)의 대표적 성공사례이자 도시재생사업의 지속가능성 확보를 위한 대안적 사례로 조명 받고 있다.

먼저, CSR/CSV 관점에서 언더스탠드에비뉴를 바라보면 이는 기본적 철학은 물론 운영방식 등 모든 면에서 이해가능하다. 언더스탠드의 기본철학은 ‘모든 사람이 소명을 발견하고 자립, 성장할 수 있도록 지속가능한 공유가치를 창출하여 인류사회에 기여한다’로, 사회적 약자인 청소년, 다문화가정, 경력단절여성, 감정노동자, 신진 아티스트들을 지원해 자립을 도움으로써 사회문제를 해결함과 동시에 참여기업(롯데면세점 등) 본연의 사업과도 연계해 수익을 창출하는 CSR 및 CSV의 기본 개념을 바탕으로 하고 있다<sup>25)</sup>. 이 때문에 언더스탠드에비뉴는 영리기업과 비영리단체(사회적 경제)가 같은 목표를 지향하면서 협업할 수 있는 주목할 만한 사례이다.



[그림 3-10] 언더스탠드에비뉴 조성사업의 기본 컨셉과 사업구조

출처: 언더스탠드에비뉴(<http://www.understandavenue.com>)

또한, 도시재생 관점에서의 언더스탠드에비뉴는 서울시 도시재생활성화지역사업과의 연관성 및 지역의 거점공간으로서 역량과 파급효과를 통해 판단할 수 있다. 현재 서울시에서는 도시재생활성화지역 13개소를 지정하고 사업을 전개하고 있다. 언더스탠드에비뉴가 위치하고 있는 성수1·2가동도 그 중 하나이다.

25) 정지영, 공생과 사회공헌, 미래 기업의 조건이다, DBR(동아비즈니스리뷰) 2016년 1월 Issue 1



[그림 3-11] 성수동 시범사업 도시재생활성화지역의 범위 및 사업구상도

출처: 서울 도시재생포털 (<https://uri.seoul.go.kr/>)

그러나 언더스탠드에비뉴는 앞서 기술한 바와 같이 CSR사업으로 도시재생사업계획에 포함되어 추진된 사항은 아니다. 또한, 성수동 도시재생사업이 지역의 토착산업인 수제화 산업 활성화 및 주거환경 개선을 목표로 계획하고 있는 점에서 보면 언더스탠드에비뉴의 조성목표와는 차이가 있다. 그러나 근래 성수동 지역에 사회적 경제조직이 유입되면서 2014년 소셜벤처밸리가 형성되기에 이르렀고, 이는 성수동 지역의 경제공동체 활성화에 기반이 되었다. 이러한 점에서 보면 언더스탠드에비뉴가 사회적 경제와의 결합, 방치된 공간(지역)의 새로운 기능부여를 통해 지역 활성화 즉, 지역의 재생을 이끌고 있는 플래그십(flagship) 역할을 하고 있는 점에서 내용적으로도 도시재생사업과 맥락을 같이 한다고 볼 수 있다.



[그림 3-12] 성수동 소셜벤처 밸리 현황

출처: <http://www.fnnews.com/news/201611201759546158> 및 <http://blog.naver.com/ssreal/220517181397>

따라서 언더스탠드에비뉴의 공간 활용과 운영방식이 갖는 의미를 좀 더 상세하게 살펴보고, 시사점을 도출해 볼 필요가 있다. 언더스탠드에비뉴의 공간조성은 약 4,126㎡ 규모의 대지에 컨테이너 116개를 설치하고, 각 공간을 7개의 가치를 담은 스탠드(Stand)로 구분하는 것을 기본 틀로 진행되었다. 7개의 가치란 청소년 일터학교인 ‘유스 스탠드(Youth Stand)’, 사회적 기업을 위한 ‘소셜 스탠드(Social Stand)’, 신진 예술가와 청년 창업가들을 위한 ‘오픈 스탠드(Open Stand)’, 다문화 가정 및 경력 단절 여성들을 위한 ‘맘 스탠드(Mom Stand)’, 감정노동자들을 위한 힐링공간 ‘하트 스탠드(Heart Stand)’, 신진 아티스트 발굴을 위한 ‘아트 스탠드(Art Stand)’, 지역 청년 공동체의 창업을 지원하기 위한 ‘파워 스탠드(Power Stand)’로 유형화되었고, 이는 각 공간의 운영기준이 되고 있다.



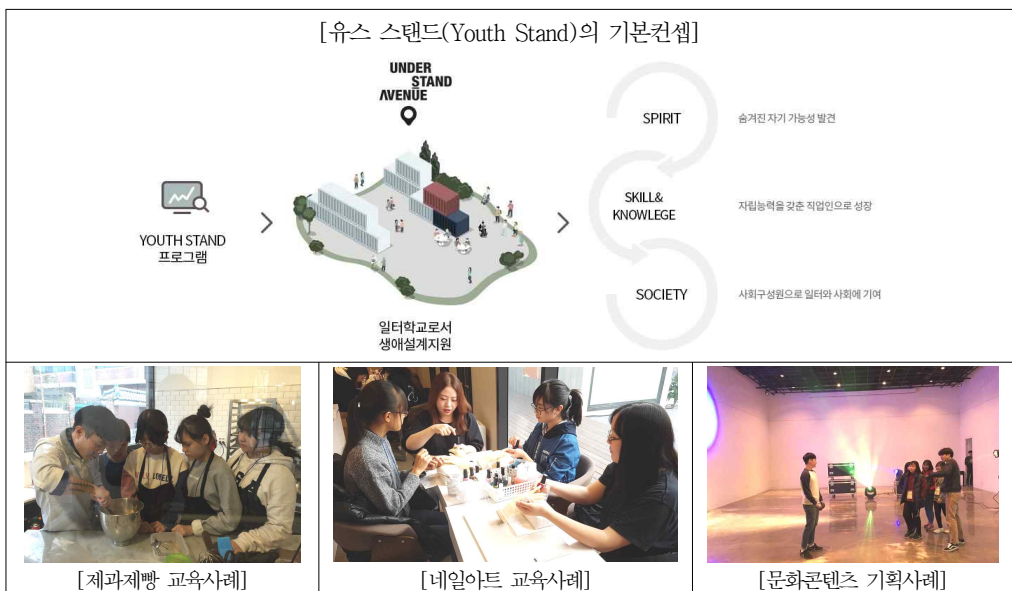
[그림 3-13] 언더스탠드에비뉴 전체 공간구성

출처: 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>) 및 연구자 촬영



세부 컨셉별 공간구성 및 운용 특성을 살펴보면, 먼저 유스 스탠드(Youth Stand)는 일명 ‘일하며 배우는 청소년 일터학교’로, 기초생활수급자 및 다문화 가정, 시설 퇴소자 등 취약계층 청소년들을 위한 직업 훈련 프로젝트에 운용되는 공간으로 청소년 상담 및 직업훈련 분야에 특화된 스위스 비영리단체 ‘잡팩토리(Jop Factory)’ 모델을 벤치마킹한 것이다.

유스 스탠드에서는 18~24세 서울에 거주하는 청소년을 대상으로 과정별 3~5명을 선발하여 전문직업능력을 현장에서 배양시키고, 맞춤형 일터로 취업 연계하는 공간으로 운용하고 있다. 현재 직업훈련은 청소년들이 선호하는 네일아트 디자인, 애견미용사, 제빵사, 바리스타 등과 웹디자인, 심리치료사, 문화콘텐츠 기획자 등 미래유망 기술 등 총 9개 분야에 대해 이루어지고 있다.



[그림 3-14] 유스 스탠드(Youth Stand)의 공간운용 컨셉

출처: 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>)

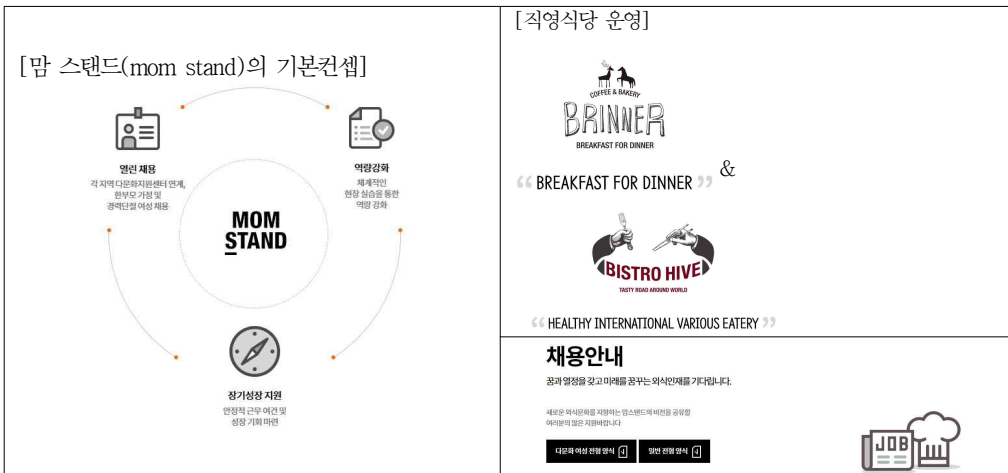
두 번째, 하트스탠드(heart stand)는 생활 행복지수를 높이기 위한 맞춤형 힐링서비스를 제공하는 공간으로 바쁜 현대인의 몸과 마음이 균형을 찾을 수 있도록 ‘Arts-based Training’ 과 통합예술 스트레스관리 프로그램을 운영하고 있다.



[그림 3-15] 하트스탠드(heart stand)의 공간운용 컨셉

출처: 언더스탠드에비뉴 (<https://www.understandavenue.com>)

세 번째 맘 스탠드(mom stand)는 다문화 및 한부모 가정 여성의 취업지원을 통해 자립을 도모하는 공간이자 친환경 재료와 조리법을 통한 건강한 먹거리 제공, 지역사회에 먹는 즐거움과 만남의 장을 제공하는 등의 가치를 추구하고 있다. 특히, 다문화여성 취업지원에 있어서는 일반채용과 구분하여 채용혜택을 주고 있으며, 직무 교육과의 연계, 고용에 의한 운영체계 등을 통해 다문화 및 한부모 가정여성의 안정적인 자립기반 형성을 지원하고 있다.



[그림 3-16] 맘 스탠드(mom stand)의 공간운용 컨셉

출처: 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>)

## ART STAND

크리에이티브의 예술 창가장

---

**예술가와 콘텐츠 크리에이터를 지원하고 지역시민들과 즐거운 문화를 나눕니다.**

아트스탠드는 누구나 예술을 쉽게 즐길 수 있는 열린 공간 문화공간입니다. 동시에 크리에이티브의 자유로운 상상력 상영이 가능할 수 있도록 돕고 가늠하지 않는 문화적 표현의 소용돌이 속에서는 예술가들의 자유를 보장합니다. 전시, 공연, 영상, 체험, 레저 등 다양한 활동으로 일상 가까이 있는 예술을 나눕니다.

---

누구나 쉽게 참여할 수 있는 **열린예술공간**

---

국립의 크리에이티브의 **신선한 소재 창대**

---

문화적 예술과 콘텐츠의 새로운 시도

---

문화예술, 민간경제를 이어가려는 **지역문화 콘서트**

## [아트스탠드(art stand)의 기본컨셉]

출처: 언더스탠드에비뉴 (<https://www.understandavenue.com>)

[illegible]출처: 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>)



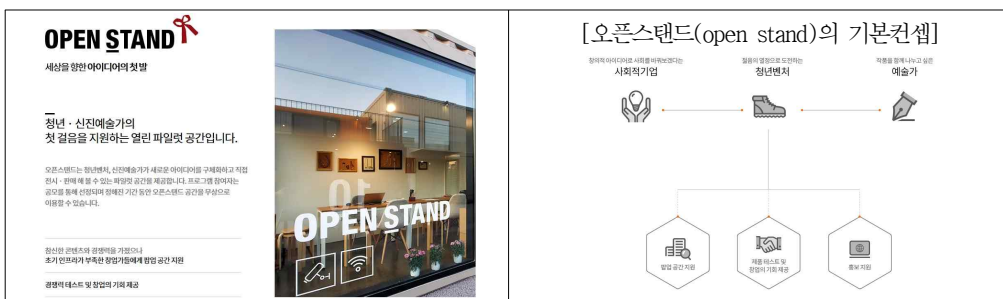
여섯 번째로 소셜 스탠드(social stand)는 윤리적 소비를 이끄는 공간으로, 이 곳에서는 공정 무역, 친환경, 자연 보호 등을 추구하는 사회적기업·청년벤처·예술가가 생산하는 차별화된 제품들을 판매하는 편집숍 공간이다. 소셜 스탠드에는 사회적 약자에게 수익의 일부를 환원하거나 사회적 메시지를 담은 상품을 판매하는 사회적 기업을 위한 편집숍 공간으로, 이 공간을 매개로 공익 콘텐츠, 친환경 소재, 리사이클링 등 착한 소비에 대한 접점과 사회적 과급을 확산하고 있다.



[그림 3-19] 소셜 스탠드(social stand)의 공간운용 컨셉

출처: 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>)

마지막으로 오픈스탠드(open stand)는 청년신진예술가의 첫 걸음을 지원하는 열린 파일럿 공간으로 참신한 콘텐츠와 경쟁력을 가졌으나 초기 인프라가 부족한 창업가들에게 팝업 공간으로 제공된다. 이 공간을 통해 청년 및 신진예술가들의 제품 경쟁력 테스트 및 창업의 기회 제공 등이 이루어진다.



[그림 3-20] 오픈스탠드(open stand)의 공간운용 컨셉

출처: 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>)

언더스탠드에비뉴는 지금까지 살펴본 7가지 컨셉에 의한 공간구성 특성뿐 아니라 건축방식과 관리운영에 있어 큰 특징을 보어 이 또한 주목할 필요가 있다. 먼저 건축적 특성은 컨테이너를 활용하였다는 점이다. 이는 대표적인 컨테이너 건축물인 런던의 ‘박스파크<sup>26)</sup>’를 비롯해 암스테르담 부둣가에 예술가를 위해 지은 컨테이너 레지던스, 노키아 공장을 리모델링한 카펠리(kappeli) 등의 해외사례를 벤치마킹한 것으로 하드웨어적인 부분 뿐 아니라 그곳에 담긴 철학, 그리고 운영방식 같은 소프트웨어적인 부분까지 받아들였다(중앙일보 강남통신, 2016.10.19).

사실상 임시건축물(컨테이너)로 공간을 구성한다고 해도 일반 건축물보다 비용이 크게 저렴하지는 않다. 건축 재료가 절감될 수는 있으나 일반 건축물과 같이 기본적인 인테리어나 냉난방 설비, 수도 등 기반을 튼튼히 하는 토목공사가 필요하기 때문이다. 그럼에도 불구하고 도시재생 플래그십 사례에서임시건축물(컨테이너)이 큰 비중을 차지하고 있는 것은 제도적 제약의 영향이 크다.

언더스탠드에비뉴가 조성된 공간은 공원부지(도시계획시설)로 공유재산법에 따라 제도상 임시건축물만 건립 가능했기 때문에 컨테이너로의 건축은 불가피한 선택이었다. 1층은 공간의 구조적 안정성을 위해 모듈러 공법으로 새 컨테이너를 제작했지만, 그 외에는 해상(海上)컨테이너를 재활용할 수 있어 컨테이너 건축비용도 절감했을 뿐 아니라 공사기간 단축으로 비용을 절약하였고, 인프라 비용도 시공업체에서 가격을 할인해 주는 등 건축비 자체 부담이 여러 면에서 절감되는 장점이 되었다.

다음으로 운영방식에서의 특징은 직영으로 운영되고 있는 점이다. 언더스탠드에비뉴의 매장은 임대나 분양을 준 게 아니라 언더스탠드에비뉴<sup>27)</sup>가 모두 직접 운영된다. 직원채용에 있어서도 카페와 식당이 있는 맘 스탠드에서는 주로 다문화가정이나 한부모 가정 여성을 직접 고용하고, 네일샵과 애견미용샵이 있는 유스 스탠드에서는 ‘학교 밖 청소년’을 대상으로 실습 교육을 시키고 창업을 지원한다.

26) 런던 이스트엔드에 들어선 ‘박스파크’는 컨테이너 박스로 만든 팝업스토어로 2011~2015년 한시적으로 운영되었다. 공간은 1층 쇼룸, 2층 식당과 카페로 구성되었는데 주말은 물론 주중에도 시민과 관광객으로 붐비는 곳으로 각광받았다. 이에 언더스탠드에비뉴는 박스파크의 철학에서부터 공간구성, 운영방식 등까지 벤치마킹하여 다양한 공간을 창출하고자 하였다.

27) 사업추진을 위해 사단법인으로 운영사인 유한책임회사 언더스탠드에비뉴를 설립하였다.

또한, 공정무역이나 업사이클링 물건을 판매하는 소셜스탠드에는 수익금 일부가 해당국가 사람들의 교육에 쓰이고 있으며, 아이들이 그린 그림을 넥타이나 옷에 새겨 판매하는 브랜드 ‘그림타이’는 수익금 일부를 아동복지를 위해 쓴다. 또 ‘동구밭’은 발달장애인들이 가꾼 텃밭 작물로 만든 천연비누를 판다. 이런 스토리 소비는 단순한 쇼핑을 넘어 만족감을 준다고 평가되고 있다.

이러한 특성으로 언더스탠드에비뉴는 시작한지 1년도 채 안된 지금 월 평균 14만 명의 시민 및 관광객이 다녀갈 정도로 성동구의 명소로 자리 잡고 있다. 이러한 추세가 유지될 수 있다면 앞으로도 지역발전의 플래그십 역할을 충분히 할 것으로 기대된다. 다만, 현재 언더스탠드에비뉴의 운영은 발생한 수익으로 직원들 월급을 주고 교육 및 재투자를 모두 해결해야 하는데 아직은 100% 자가발전이 이루어지고 있지는 않다. 따라서 언더스탠드에비뉴 자체의 존속이나 도시재생의 지속가능성 확보를 위해서는 사업성 측면에서의 보완방안이나 사업구조의 개선방안이 필요하다. 이러한 대책까지 확보된다면 이와 같은 사업은 타 지역에서도 도시재생의 지속가능성 확보를 위한 대안적 모델의 하나로 검토해 볼만 할 것이다.

### 3.2. 플랫폼창동61(platform61)<sup>28)</sup>

‘플랫폼창동61’은 창동구의 유희부지와 노원구의 도봉면허시험장 및 차량기지에 복합문화공간을 조성한 것으로, ‘플랫폼창동61’의 기본목표는 지역 내 문화예술(음악), 라이프스타일(푸드, 패션, 포토), 커뮤니티(주민참여, 도시재생) 공간이 어우러진 복합문화공간으로서의 자리매김을 지향하고 있다. 이는 ‘플랫폼창동61’이 위치하고 있는 동북4구가 공연·전시시설 여건이 서울시 최하(10만명당 3개)로 평가되고, 오랜 기간 창동 민자 역사 사업 중단에 따라 개발정체로 주민들의 상실감이 커진 상태였기 때문에 ‘플랫폼창동61’ 사업은 동북4구 도시재생사업 전개에 앞서 침체된 지역에 바람을 넣을 중요한 선도 사업이었다.

---

28) 플랫폼창동61 포스트 참조(<http://post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=4708363&memberNo=29931758&navigationType=push>)



[그림 3-21] 플랫폼창동 61 위치 및 전경

출처 : <http://go.seoul.co.kr/> 및 네이버 지도, 연구자 촬영

또한, ‘플랫폼창동61’은 2020년 완공예정인 서울 아레나의 마중물사업이자, ‘창동·상계 신경계 중심지 조성사업’ 또는 ‘창동·상계일대 도시재생활성화계획’의 boom up 사업, flagship사업 등 다양한 명칭으로 불리며 의미와 역할이 부여되고 있다. 따라서 이러한 상징적 의미를 지닌 ‘창동·상계일대 도시재생활성화계획<sup>29)</sup>’의 구체적인 사업내용을 살펴보면, 본 사업은 창동 차량기지를 포함한 38만m<sup>2</sup>의 대규모 이전부지와 이에 연접한 기성 상업지역을 활용하여 도시재생사업을 추진하고자 하는 경제기반형 도시재생사업이다.

29) ‘창동·상계 도시재생활성화계획’은 서울시가 2조원을 들여 베드타운으로 침체된 창동·상계 일대를 도시재생활성화지역으로 선정하고 지역특성에 맞는 도시재생사업으로 맞춤형발 하겠다는 목표아래 추진된 사업으로 2020년 창동 아레나 건립 이전까지 지역 문화 발전을 이끌기 위해 계획됨에 따라 ‘창동·상계 신경계 중심지 조성사업’으로도 불리고 있다. ‘창동·상계 신경계 중심지 조성사업’은 1000개 기업 창업, 8만개 일자리 창출을 목표로 2017년부터 문화공연시설, 특화산업단지, 복합환승센터 등을 조성하는 사업이다.



[그림 3-22] 창동·상계 도시재생활성화지역의 범위 및 사업구상도

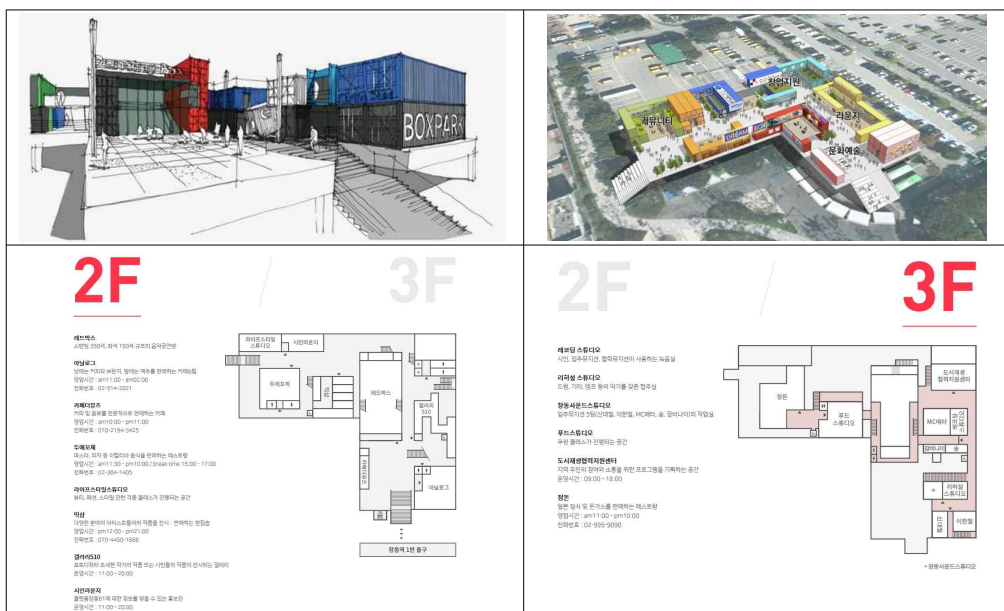
출처: 서울특별시 동북4구 도시재생활력지원센터(2017.2)

사업대상지는 도봉구 창4·5동과 노원구 상계 2·6·7·10동 일대의 저이용·저개발 중심지역을 대상으로 하고 있으며, 선도 사업으로 먼저 창동역 환승주차장(4만㎡)에 ‘플랫폼창동61’이 조성된 것이다. 이에 이어 ‘동북권 창업센터’, ‘창업·문화산업단지’ 등 8대 핵심사업도 진행되고 있으며, 2020년까지 문화체육시설 부지(5만㎡)에 국내 최초 아레나급 복합문화공연시설을 건립하여 문화·관광 인프라 공간이자 수도권 동북부 지역의 문화경제 허브로 조성할 계획이 수립되어 있다<sup>30)</sup>. 창동상계 신경계중심지 조성의 주요사업에는 박스파크(Box-park)조성사업, 복합문화거점조성사업, 스타트업존조성사업, 특화산업단지조성사업이 있다. 이 중 박스파크(Box-park)조성사업은 환승주차장, 문화시설부지의 착공(‘17) 이전까지 침체된 지역이미지 쇄신 및 재생사업의 boom-up을 위한 공공의 우선 투자사업으로 추진된 것이다.

플랫폼창동 61의 규모는 약 630평(약 2,790㎡)이며, 61개의 대형 컨테이너로 구성된 박스파크가 있다. 박스파크 내에는 카페형 예비창업공간, 인큐베이팅센터 등을 통한 창업지원공간, 포트레이트 갤러리, K-pop 갤러리, 합주스튜디오 등의 문화예술

30) 아시아경제, [서울시 소개발] 크지만 촘촘하게...‘지역단위’ 맞춤형개발, 2017.2.19일자 보도자료 (<http://view.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2017021823372160412>)

플라자 지원공간, 도시재생 갤러리, 시민형 워크홀&라운지 등의 커뮤니티 공간, 공원형 라운지와 라운지 플라자 지원공간 등으로 구성되어 있다. 컨테이너공연장(레드박스)를 중심으로 다양한 색상의 컨테이너로 구성되어 공연장(레드박스) 및 갤러리, 카페 및 레스토랑, 각종 클래스 진행 공간(뷰티, 패션, 스타일 관련 클래스 및 쿠킹 클래스), 음악작업공간으로 활용되고 있을 뿐 아니라 시민라운지(플랫폼창동61 홍보관) 및 동북4구 도시재생협력지원센터가 입주하고 있어 다양한 도시재생 프로그램이 이곳을 기점으로 기획 전개되고 있다.



[그림 3-23] 플랫폼 창동61의 공간 구성 및 활용 현황

출처: 플랫폼창동61(<http://platform61.kr>) 및 metaa(<http://metaa.net>)

박스파크 조성사업은 ‘start-up존’의 최초사업으로서 서울형 창업지원모델을 도입하고, 커뮤니티공간의 복합모델 제시, 지역/주민의 적극적 참여유도 및 도시재생 사업을 홍보하는데 기여한 것으로 보인다. 박스파크의 공간구성과 활용을 위해 음악, 푸드, 패션, 포토 등 각 분야의 전문가가 여러 아티스트들과 협업하여 공연과 프로그램 기획되었고, 현재 창동사운드 스튜디오에는 유명 뮤지션<sup>31)</sup>이 상주하면서



예술 창작활동과 공연장(레드박스)에서 공연, 시민들을 위한 음악클래스 등의 프로그램을 진행하고 있다. 이 외에도 시민들이 참여하는 쿠강·패션포토 클래스 및 페스티벌 등도 다양하게 개최되어 지역 활성화에도 기여하고 있다.

플랫폼창동61의 사업방식은 서울시가 100% 시비를 들여 공공주차장 부지 위에 데크를 설치하고 공간을 직접 조성한 뒤, 관라운영을 민간위탁기관에 위탁하여 추진하는 방식을 취하고 있다. 당시 민간위탁기관으로는 (주)메타기획컨설팅<sup>32)</sup>이 선정되어 기획·운영·관리를 총괄해 오다가 현재는 인터파크(2017.2)로 변경된 상태이다. 창동 플랫폼61은 직원 인건비와 유지관리비, 프로그램 운영비를 포함해 연간 10억 원이 전체 운영비로 사용되고 있다.

박스파크의 운영은 SH공사, 위탁업체와 계약을 하는 제3자 전대차방식으로 진행되었는데, 월 매출액의 15%나 최소 전대료 기준액의 50% 이상 중 높은 금액을 전대료를 지불해야 하는 방식이어서 지난 해 서울시가 사업자 모집을 위한 입찰공고를 낼 당시 높은 임대료로 사업자 모집에 난항<sup>33)</sup>을 겪기도 했다.

현재 이곳의 상가 임대료는 매출의 11~12%수준으로 주변 시세보다 저렴하다고 하지만 빈 공간이 여전히 남아있으며, 플랫폼창동61의 전체적인 분위기도 개장 7개월이 지났지만 사람들의 왕래가 많지 않아 침체된 분위기가 형성되고 있다. 이 때문에 한편에서는 오는 2020년 완공 예정인 ‘서울 아레나’ 사업의 마중물 역할은 물론이고 창동·상계 신경계중심지 조성의 신호탄이 될 것이라던 서울시의 당초 목표 실현에 우려의 목소리가 높아지고 있는 상황이다.

이 때문에 최근 서울시에서도 주민참여 워크숍 기획을 늘리고 전문성을 지닌 새

31) 신대철, 이한철, MC메타, 잠비나이, 슝 등

32) (주)메타기획컨설팅은 1989년 ‘스튜디오 메타’로 출발하여 문화 기획, 문화 컨설팅 등 문화예술 분야의 전문기업으로 문화예술 기획, 문화공간 운영, 문화예술 경영, 창조도시 컨설팅의 경험과 지식을 보유하고 있으며, 다양한 문화예술 영역에서의 축적된 노하우를 바탕으로 문화적이고 창조적인 활동을 전개하고 있다고 소개되어 있다(출처: <http://www.platform61.kr/> 및 <http://metaa.net/>).

33) 당시 플랫폼창동61은 해상용 컨테이너 58개를 이용해 ‘박스파크’를 조성하고, 레스토랑 3곳, 뮤직라이브러리 카페, 식음료 2곳, 패션숍 6곳 등의 상업공간이 조성되었는데, 식음료 2곳과 패션숍 6곳은 각각 1개 사업자가 통합운영을 맡게 되는 관계로 총 6개 부문 사업자를 모집하였다. 사업자 선정은 복수의 사업자가 제안을 제출하면 이를 심사해 높은 점수를 얻은 사업자에게 운영권을 부여하는 경쟁입찰 방식으로 진행되었는데, 신규 상권에 대한 부담감과 높은 임대료로 사업희망자가 나서지 않는 고초를 겪기도 하였다.

위탁운영사를 모집하는 등 활성화 방안을 모색 중이다. 현장에서도 패션 스튜디오와 포토 스튜디오, 공연장, 레스토랑, 패션몰, 갤러리, 카페 등의 활용방안에 대한 요구<sup>34)</sup>가 커지고 있어 플랫폼창동61이 도시재생의 Boom-up사업으로서 제 기능을 수행하기 위해서는 현재의 공간운영과 홍보·마케팅 등에 대한 개선이 요구된다.

### 3.3. 시사점

지금까지 살펴본 ‘언더스탠드에비뉴’와 ‘플랫폼창동61’ 조성사업의 특징과 시사점을 비교 정리해 보면 다음과 같다. 첫 번째 특징으로는 ‘언더스탠드에비뉴’와 ‘플랫폼창동61’의 차별화되는 차이점의 하나인 도시재생활성화계획과의 연계성 여부이다. 언더스탠드에비뉴의 경우, 현재 성수동 도시재생의 플래그십 사업으로 부각되고 있지만 ‘성수동 도시재생활성화지역계획’에 앞서 CSR사업으로 기획추진된 사업이다. 반면에, 플랫폼창동61은 계획 당초부터 ‘창동상계 도시재생활성화계획’ 속 붐업(Boom-up)사업으로 기획·추진되었다는 점에서 차이가 있다.

그러나 현재 두 사업 모두 쇠퇴된 지역에 새로운 활력을 불어넣는 플래그십 또는 붐업 사업으로 인정받고 있으며 기여정도의 차이는 있겠으나 두 사업 모두 해당 지역 활성화에 일익을 담당하고 있는 것으로 평가되고 있다. 특히, 언더스탠드에비뉴의 경우에는 자체 공간의 활용도 활발히 이루어지고 있을 뿐만 아니라 소셜벤처밸리<sup>35)</sup> 등 지역육성산업과 밀접한 연관성을 지니는 특성이 있어 도시재생에의 기여도가 보다 높은 상황이다.

반면에, 플랫폼창동61은 지역의 도시재생계획 속에서 계획되었지만, ‘문화 불모지’라 불릴 만큼 기존에 문화예술관련 유무형자산이 미미했던 지역에 새롭게 문화 예술 공간을 창조하고자 했던 상황이다 보니 기대에 못 미친다는 평가도 있다. 이에

34) 서울시는 한 달에 2~3만명이 방문 중이고, 연말 목표치로 삼았던 10만명을 훌쩍 넘긴 18만명 방문을 예상하고 있다는데 현장 입점자들 목소리는 전혀 탄탄하다. 간간히 주말 공연이나 문화행사 때 사람이 조금 모이는 수준이라는데 이래가지고 지역 경제를 살리겠다는 당초 계획을 어떻게 지킬지 의문이라는 지적이 대부분이었다(머니투데이, 2016.11.23 보도자료, <http://news.mtn.co.kr>).

35) 서울숲과 인접한 서울 성동구 성수동에 현재 20개가 넘는 크고 작은 사회적 경제 조직들이 자리를 잡아 ‘소셜벤처밸리’를 이루고 있다. 오래된 수제화 공장들과 낮은 주택들이 있는 조용한 동네였던 이곳에서는 현재 세상을 긍정적으로 바꾸겠다는 ‘임팩트투자’ 실험이 한창이다(파이낸셜뉴스, 2016.11.20 보도자료, <http://www.fnnews.com/news/201611201759546158>)



플랫폼창동61은 유명 문화인들이 문화행사 기획추진에 적극 참여하고 있고, ‘동북4구 도시재생협력지원센터’가 커뮤니티 공간 내 자리 잡고 워크숍, 포럼, 이벤트 행사, 컨설팅 등 다양한 도시재생사업의 선봉장 역할을 하면서 현장밀착형 재생을 추진하고 있어 발전적 성과가 기대되고 있다.

현시점에서 상기 특성에 기반하여 시사점을 도출하면, 플래그십 또는 붐업 사업들이 제 기능을 효과적으로 수행하기 위해서는 지역자산과 연계되었을 경우 기대성과를 보다 창출할 수 있고 지역예외의 파급효과 또한 효과적으로 확산시킬 수 있다는 점이다. 또한, 지역에 대한 종합적, 장기적 도시재생계획과 연계된다면 보다 체계적이고 안정적인 성장이 이루어질 것으로도 기대된다.

두 번째 특징은 ‘언더스탠드에비뉴’가 청소년, 예술가, 사회적 기업가 및 지역 소상공인 등을 지원하는 ‘공익문 화공간’으로 사회적 기업의 생태계 구축을 지향하고 있는데 반해, ‘플랫폼창동61’은 언더그라운드와 사회적 기업이 협력하여 나눔 콘서트를 진행하거나 희망발전소 등을 통한 사회적 기업 참여행사, 청소년 지원 사업 등이 이루어지고 있지만 사회적 기업 육성에 집중되어 있지는 않다는 점이다<sup>36)</sup>. 즉, ‘언더스탠드에비뉴’가 사회적 경제 주체의 육성에 주력한다면 ‘플랫폼창동61’은 문화 예술공간 창출을 통한 도시재생을 지향한다고 볼 수 있다.

세 번째 특징은 두 사업 모두 ‘시유지’를 활용한 점이다. 특히 공원(언더스탠드에비뉴), 주차장(플랫폼창동61) 등 일반용지가 아닌 도시계획시설용지를 활용함에 따라 공간조성에 제도적으로 제약이 따랐다는 점이다. 즉, 두 공간에는 모두 일반 건축물이 아닌 임시건축물(컨테이너박스)로 공간이 조성되었다. 이는 창조적이고 이색적인 이미지 창출로 인지적 측면에서는 높이 평가되고 있으나, 건축적 견고함이나 내구성 측면에서의 취약성을 차지하더라도 향후 공간의 존속(지속가능성) 측면에서는 제도적으로나 건축적으로 우려되는 부분이 있다. 물론 두 사업이 팝업스토어와 같이 임시적인 붐업(Boom-up) 사업으로서의 기능이 있다면 단기적 활용만으로도 그 소임을 다한 것으로 평가될 수 있겠으나 지속적으로 플래그십의 기능을 해야 한다면 도시계획시설용지의 지속적 사용과 임시건물의 영구적 활용에 대한 제도적, 건축적

36) 전기뱀장어와 함께하는 나눔콘서트 ‘희망발전소’는 사회적 기업 아름다운가게와 밴드 전기뱀장어가 협력해서 나눔의 뜻을 전하는 공연이다. 이번 ‘희망발전소’의 테마는 보육원 퇴소 청소년 지원 사업으로, 공연의 취지에 동감하는 오지은서영호와 가을방학의 게피가 합세해 무대를 꾸몄다. 올해로 4회째를 맞은 나눔콘서트 ‘희망발전소’는 지난 10월 31일 오후 5시 플랫폼창동61 레드박스에서 진행됐다(문화뉴스, 2016.11.3)

개선방안이 필요할 것으로 판단된다.

네 번째 특징은 기획 및 운영·관리방식에서의 차이점이다. 언더스탠드에비뉴는 사회공헌비영리단체인 문화예술사회공헌네트워크(ARCON)가 성동구, 롯데면세점과 협력하여 사업을 기획하고 조성 후에는 유한책임회사(언더스탠드에비뉴)를 설립하여 관라·운영하는 방식으로 진행되었다. 사실상 기획에서부터 공간조성, 운영·관리에 이르기까지 참여기관이 동일했다고 볼 수 있다. 반면에, 플랫폼창동61의 경우에는 서울시가 사업을 기획하고 공간조성을 완료한 뒤, 관라·운영을 민간위탁기관 선정하는 방식으로 진행되었다. 또한, 박스파크의 운영은 SH공사, 위탁업체와 계약을 하는 제3자 전대차방식으로 진행되었다<sup>37)</sup>.




이처럼 언더스탠드에비뉴는 기획에서부터 운영·관리까지 일관된 방식인 반면 플랫폼창동61은 다소 복잡하고 이원된 방식을 취하면서 운영이 원활하게 이루어지지 않고 있으며, 최근에는 오픈한지 1년도 안된 상황에서 위탁기관이 변경(주메타기획컨설팅→인터파크)되었다. 이러한 이유만은 아니겠지만 언더스탠드에비뉴의 운영·관리 현황에 비추어보면 현재 플랫폼창동61의 공간 운영·관리는 안정적이지 못하다는 평가가 높으며, 이것이 원인 중의 하나로 주목되는 부분이다.

다음의 표는 두 사업의 특징을 정리한 것이다. 비교를 위하여 본 연구에서 다루진 않았지만 컨테이너 모델의 대표적인 사례로 언급되는 커먼그라운드 사업도 함께 비교하여 정리하였다. 커먼 그라운드는 코오롱FnC가 포화상태에 다다른 국내 아웃도어 시장의 새로운 돌파구를 찾기 위해 시도한 것으로 신 유통 플랫폼으로 지칭된다. 커먼그라운드가 성공사례로 평가받는 이유는 택시차고지 이전으로 남겨진 도심 유희지를 활용하여 지역재생을 도모했다는 점, 광진구와 협약을 체결하고 일자리 창출과 지역주민 우선채용 협약, 지역 환경 개선, 전통시장 활성화를 위한 게릴라 가드닝 프로그램 운영 등 다양한 CSV 활동으로 지역 활성화의 새로운 비즈니스모델을 제시하였다는 점 등이다.

---

37) 당초 SH가 직접 관리 운영하는 것이 가능할 것으로 예상되었지만 공동체시설이나 문화시설 등의 관리·운영 경험이 없었기 때문에 직접 관리 운영은 쉽지 않았다고 함. 관련하여 서울시는 경제개발공사 설립을 검토 중임. 도시재생 수요가 늘고 있지만 이를 전담해 사업을 추진하고 사후 관리할 조직이 없기 때문임. 자세한 내용은 머니투데이 2016.09.22일자 참조.

[표 3-10] 언더스탠드에비뉴, 플랫폼창동61, 커먼그라운드 의 특징비교

구분	언더스탠드에비뉴	플랫폼창동61	커먼그라운드
위치	서울시 성동구 서울숲	서울시 도봉구 마들로	서울시 광진구 아차산로
부지 특성	미이용 도시계획시설용지 (공원부지)	창동 환승주차장 부지 일부	도심 유휴지 (택시차고지, 이전적지)
규모	대지 약 4,126㎡ 규모에 116개의 컨테이너로 구성	대지 약 2,790㎡ 규모에 61개 대형 컨테이너로 구성	대지 약 5,289㎡ 규모에 200개 컨테이너로 구성
컨셉	모든 사람들이 스스로의 가 능성을 발견, 성장, 자립할 수 있도록 돕는 '창조적 공 익문화공간'	문화예술(음악)·라이프스타일 (푸드/패션/포토)·커뮤니티(주민 참여/도시재생)가 어우러진 '복 합 문화공간'	국내 최초, 전세계 최대의 팝업 컨테이너 쇼핑몰, '마켓플랫폼'
운영사	유한책임회사 언더스탠드에비뉴	(주)메타기획건설팅	코오롱인더스트리 (주)FnC부문 커먼그라운드
참여 및 협력	· 롯데면세점 · ARCON · 성동구	· 음악, 푸드, 패션, 포토 등 각 분야 전문가 참여 · 뮤지션 및 레이블 협력 · 동북4구 도시재생력지원센터	· 코오롱인더스트리FnC부문 · 광진구 협약 · 디자이너 등 전시 참여
공간 구성	· 각각의 가치를 담은 7개의 공간을 구성하여 컨셉에 맞는 프로그램 운영함 · 레스토랑, 심리상담센터, 문화예술전시 및 공연 공간, 청소년 및 사회적기업가, 창업 지원공간 등 운영	· 음악 공연 및 사진 전시와 페스티벌, 쿠킹/패션/포토 클래스 개최 · 레스토랑 및 카페, 패션 편집샵 등 입점 · 시민라운지, 도시재생협력지원센터 입주	· 패션 잡화 점포, 레스토랑 및 카페 입점 · 디자이너, 장인들이 참여하는 마켓 · 각종 전시 및 퍼포먼스
상세 공간 구성 상세	· 유스스탠드(청소년 일터학교) · 하트스탠드(스트레스 관리프로그램, 심리 상담 등) · 맘스스탠드(먹거리를 통한 다문화, 한부모가정 여성자립 지원) · 아트스탠드(전시 및 공연) · 파워스탠드(청년 창업 플랫폼) · 소셜스탠드(윤리적 소비 제안) · 오픈스탠드(신진 예술가 및 창업가 공간 제공)	· 공연장(레드박스) 및 갤러리 · 카페 및 레스토랑 입점 · 각종 클래스 진행 공간(뷰티, 패션, 스타일 관련 클래스 및 쿠킹클래스) · 음악 작업공간 · 도시재생협력지원센터 등	· 스트리트 마켓(여성들을 위한 패션, 뷰티, 라이프스타일 관련 점포 밀집) · 마켓 홀(스트리트 브랜드 및 신진 디자이너 점포 입점) · 테라스 마켓(유명 맛집 입점) · 마켓 그라운드(주말 마켓, 공연 등 개최) · 푸드 트럭 마켓(스낵 및 음료 판매 푸드 트럭 입점)
현황 사진			

출처 : 언더스탠드에비뉴(<https://www.understandavenue.com>), 플랫폼창동61(<http://platform61.kr/>),  
커먼그라운드(<http://www.common-ground.co.kr>) 내용 재구성



## 제 4 장

# 도시재생주체로서 사회적경제의 가능성 : 공동체토지신탁을 사례로

LAND  
INDUSTRY  
INITIATIVE

&



## 제4장 도시재생주체로서 사회적경제의 가능성 : 공동체토지신탁을 사례로

### 1. 공동체토지신탁의 개념 및 해외사례

#### 1.1. 공동체토지신탁의 개념

공동체토지신탁(Community Land Trust: CLT)은 지역기반의 비영리/사회적경제 조직이 토지를 영구적으로 소유·운용함으로써 공간의 지불가능성을 유지하는 역할을 하며 이를 통하여 지속가능한 공동체를 만들고 있어 사회적 재생의 토대로 유효하게 기능할 수 있다. 미국에서 1970년대부터 등장한 CLT는 현재 270여개가 설립·운영되고 있으며 영국에는 약 170여개의 CLT가 운영 및 설립과정에 있으며 캐나다, 벨기에, 호주 등 여러 지역에서 시도되고 있다.



[그림 4-1] 공동체토지신탁 분포 현황

출처 : <http://cltnetwork.org/>(좌), <http://www.communitylandtrusts.org.uk/>(우)

CLT의 효과를 나타내는 주요 특징은 ① 지역공동체 기반 조직, ② 비영리기구, ③ 소유권 분리(토지vs. 건물), ④ 토지 임대(99년간), ⑤ 지불가능성(affordability)의 영구적인 보장(재판매규제), ⑥ 실거주자 중심의 관리·운영, ⑦ 민주적인 의사결정 거버넌스(1 : 1 : 1, 거주자 : 지역주민 및 전문가 : 공공기관 대표자 등), ⑧ 지속적인 토지 확보와 유연한 개발 등으로 요약할 수 있다.<sup>38)</sup>

[표 4-1] 공동체토지신탁 장단점

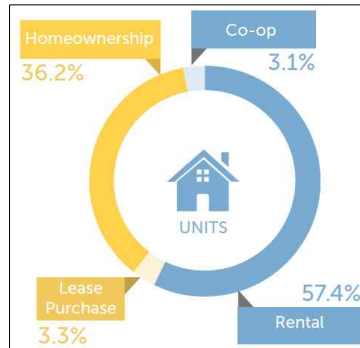
구분	주요내용
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지를 공공자원으로 봄으로써 재정투자의 재순환 및 보호 기능을 강조</li> <li>• 중산층 이하 주거권 보장 및 저렴한 가격으로 싼터 공급을 지속적으로 보장</li> <li>• 개발이익 추구를 차단하고 원주민 재정착을 보장</li> <li>• 주택구매자에 대한 금융교육 및 재무관리 상담 등을 통하여 재정건전성 확보</li> <li>• 주거복지, 지역개발 등과 관련된 행정비용 감소</li> <li>• 낙후지역·슬럼화지역 개선 등 도시재생 사업에 사회경제적 토대로 유연하게 적용 가능</li> <li>• 주민주도형 마을계획 수립이나 환경보호 등과의 결합을 통하여 지속가능한 마을을 만드는 요소로 결합 가능</li> <li>• 공동체 토지소유를 기반으로 견고한 자치규범 적용이 가능하며 공동체 구성원들의 참여와 책임성을 강화시킴</li> </ul>
단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사유재로서의 토지에 대한 관점의 차이로 공동체적 관점 적용에 부정적</li> <li>• 재산증식이 제한됨으로써 재산증식으로서 인식하던 수요자들이 선호하지 않을 가능성이 있음</li> <li>• 소득수준이 높은 지역에서는 비영리적 수단이 세금회피 용으로 오용되는 가능성도 있음</li> <li>• 한 개인이나 특정목적을 지닌 주체에 의해 정치적으로 변질될 가능성도 있음</li> <li>• CLT와 지역사회 구성원들 간의 의사소통 문제 및 이해관계 차이로 인한 갈등 가능성 내재</li> </ul>

출처: Institute for Community Economics(<http://neweconomicsinstitute.org/>).

CLT는 토지를 소유하면서 공간에 대한 사용권을 활용하는 형태로 추진되고 있으며, 활용유형은 분양형(Homeownership)과 협동조합형(Co-op), 임대형(Rental), 임대후 분양형(Lease Purchase)등으로 구분되고 있으며 임대형과 분양형이 가장 많은 비중을 차지하고 있고 최근 들어 협동조합형과의 접목이 눈에 띄게 늘어나고 있다.

38) [www.cltnetwork.org](http://www.cltnetwork.org)

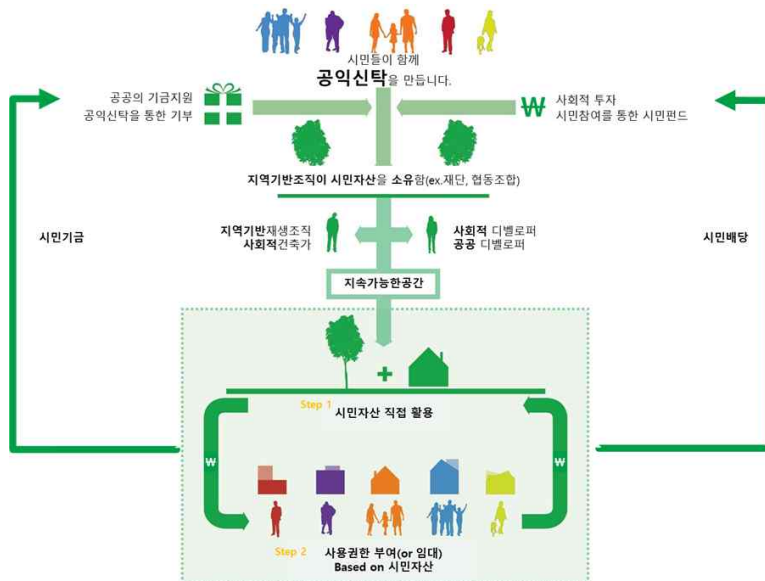




[그림 4-2] CLT 활용유형

출처 : CLT Annual Report 2013

공동체토지신탁의 사업구조를 보면 신탁이 자산을 소유할 수 있도록 기금과 편당이 형성되고 주민주도의 비영리 조직이 자산을 확보한 후 공간개발 과정을 통해 실사용자들에게 분양 또는 임대되는 구조로 지불가능한 수준을 유지하기 위한 자금의 확보와 지역기반의 지속가능한 운영관리 구조를 구축하는 것이 핵심이다.



[그림 4-3] CLT 기본 구조

출처: <http://www.communitylandtrusts.org.uk/>

CLT의 운영에는 다양한 기금이 활용되는데 무엇보다 정부의 안정적 기금 지원은 핵심자원이며 그 외에 다양한 기부금 및 자체 사업수익을 통한 자금을 확보하고 있다.

[표 4-2] 공동체토지신탁의 장·단점

구분		내용
정부 보조금	지역개발 포괄보조금 (Community Development Block Grants)	• CLT는 연방정부의 CDBG기금을 받을 수 있는 자격을 갖추고 있으며, 이 기금은 직원 인건비, 개발사업 준비작업 그리고 조직의 역량을 키우는 데에 사용
	HOME 역량보조금 (HOME capacity grants)	• CTL 지역주택 개발조직(Community Housing Development Organizations: CHDOs)으로 지정되었고, 매년 연방정부의 HOME 투자 파트너십 프로그램으로부터 할당된 지방정부의 역량보조금을 받음
	지역주택 신탁기금 (Local housing trust funds)	• 일부 지자체에서 CLT와 같은 비영리 주택개발자들의 역량을 키우 고 실제 프로젝트를 지원하기 위하여 주택신탁기금 사용. Burlington은 시 재산세에 1%의 부가세를 통해 CLT 운영비 지원
	기타 지자체 지원금	• 시 또는 카운티의 일반적인 기금, 주택채권 수익금, 조세담보금융 (TIF) 등이 CLT 운영에 추가적으로 제공
비정부 지원 자금	개인기부	• 501(c)(3) 자선 단체(세금공제가능)로써, CLT는 개인 기부를 받고 있음. CLT 운영금의 10~70%까지 기부금 충당 범위 다양함
	재단보조금	• 지역재단, 가족 재단 그리고 저렴 주택에 대한 관심을 갖고 있는 큰 기부재단들이 주로 CLT에 기여. 지속적이진 않지만 규모있는 기금 지원 가능. 특정 사업 및 프로그램과 연계
	기업보조금	• 기업 기부자의 유형은, 주택산업 관련업체 및 금융기관, 사원주택 공급에 관심이 있는 지역기업, 그리고 시민 리더그룹 등임
수익을 통한 자금	개발이익	• 대부분의 CLT들은 주택 개발에 대한 비용을 청구함. 총 개발비용 또는 개발면적 당 일정 비율로 청구
	금융/교육 서비스	• CLT는 지역의 대출업체와 잠재적인 주택구매자 사이에서 대출 자격을 갖추 수 있도록 종합적인 금융 서비스 및 주택 관련 교육 프로그램을 제공함
	토지임대료	• CLT는 대부분 지불가능성을 유지하기 위하여 시장가치보다 훨씬 낮은 25~50 달러 범위에서 징수하고 있으며, 운영비의 1/3을 충당 하기도 함
	재판매 수수료	• 주택의 소유주가 변할 때 이전관리비 또는 판매수익 중 일부를 징수하여 수입원으로 사용
	회원 회비	• CLT를 지원하는 지역 거주자들은 일반적으로 매년 회비를 납부. 회비는 전체 운영비 중 적은 부분이나 6000명이 넘는 Burlington의 Champlain Housing Trust는 운영 예산의 5%를 충당하기도 함

출처 : John Emmeus Davis & Rick Jacobus(2008)

## 1.2. 해외 공동체토지신탁 사례

### 1) 챔플린 하우스링 트러스트

#### (1) 설립 배경

미국 버몬트(Vermont)주 Burlington시는 주택가격 상승과 주거환경 노후화를 동시에 겪으면서 이에 대한 대안으로 1982년 지역경제개발과를 만들어 CLT 설립 추진을 시작하였다. 지불가능한 주택을 지속적으로 공급하고자 한, 당시 버니샌더스(Bernie Sanders) 시장의 강력한 리더십 하에 공동체경제학회(Institute for Community Economics)의 지원으로 벌링턴공동체토지신탁(BCLT)를 설립하였다.

1984년 설립된 벌링턴공동체토지신탁은 2006년 Lake Champlain Housing Development Corporation(LCHDC)과 합병되어 챔플레인 하우스링 트러스트(Champlain Housing Trust: CHT)가 되었으며, 3개 카운티(Chittenden, Franklin, Grand Isle)의 39개 타운을 관할하는 미국 최대의 CLT로 성장하여 대표적인 지방정부주도형 CLT가 있다.

처음 Burlington시로부터 25만 달러를 지원받아 시작된 CHT는 최근 들어 연방정부, 주정부, 시정부뿐만 아니라 개인 및 기업의 기부금, 재단기금 등에서 다양한 지원을 받고 있다. 사업을 안정적으로 추진해온 CHT는 현재 환경보호기금, 세금면제, CHT에서 나오는 재산세 재투자 이외에 시의 자체적인 기금지원(재산세의 부가세 형태로 관련 기금 확보) 등을 통하여 지역재생에 필요한 자금을 지속적으로 공급받고 있다. CHT가 성공을 거둔 가장 큰 요인은 시정부가 리더십을 크게 발휘한 데 있으며, 초기의 Bernie Sanders 시장뿐만 아니라 1995년부터 2006년까지 시장으로 재임했던 피터 클라벨(Peter Clavelle)도 주택투기 방지와 정부 재정지원이 장기적으로 효과를 거둘 수 있도록 하는 데 크게 노력하였다.

#### (2) 주요 사업내용

CHT가 공급한 시설은 아파트 2227호, 일반건물 389채, 상가 및 업무시설 33개를 공급하였다. CHT는 경제적으로 지역의 지속가능한 발전을 도모하기 위해 다양한 자금 조달 방식을 도입하고 있으며, 각종 기부 등을 통해 200만 달러 상당의 지속가

능한 펀드를 확보하고, 재판매 시 6%의 수수료를 청구하여 행정비용을 충당하고 있음. 또한, 중간소득 30% 이하인 주민들에게도 임대주택 공급 프로그램을 운영하고, 주택구입자를 대상으로 사전교육 및 재정 컨설팅을 실시한다.

CHT 설립 이후 재판매된 주택 97건을 조사한 결과 지불가능성이 지속적으로 유지되는 것이 확인되었다.(2010년 4분기 미국 전체의 모기지 담보 부실률이 4.63%인 데 반해 CHT 주택은 0.46%에 불과하여 사회 불황 속에서도 주거안정성을 보장)

CHT는 환경적으로도 지속가능성을 유지하는 데 기여하기 위하여, 에너지효율이 높은 주택(워터프런트 주변 아파트 40호)을 건설하였으며, 앞으로도 1,600호의 에너지효율적인 주택을 추가로 건설할 계획이다.

향후 저렴한 주택 공급을 위해 지역 내 역사적 건물 등을 활용하는 방안을 Vermont의 환경단체와 연대하여 추진 또한 CHT는 사회적 측면에서도 지속가능성을 제고하기 위하여 주민참여 확대, 의사결정조직 구성, 행정 투명성 강화, 지역사회 통합에 힘쓰고 있다.



[그림 4-4] CHT 공급 시설

출처 <http://www.getahome.org/>

주민 참여 기회 확대를 위해 CHT는 거주자 및 주변 커뮤니티와 함께 마을 만들기 활동, 오픈하우스, 환경의 날 행사 등 각종 이벤트를 개최하고 있다. 의사결정조직인 CHT 위원회에는 누구나 참여할 수 있고, 다양한 마을사업 및 지역계획, 기타 현안들에 대한 의사결정에 회원들의 참여를 보장한다. 또한, 커뮤니티 공간 및 시설을 위한 토지(저소득층에게 일자리를 제공하기 위한 Good News Garage, 지역주민을 위한 커뮤니티센터, 저소득층에게 음식을 제공하는 Food Shelf 등)도 제공한다.

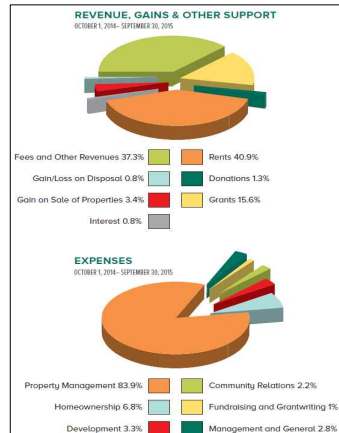


[그림 4-5] CHT가 공급하는 커뮤니티 시설

### (3) 성과 및 시사점

2015년도 발생수익은 기금에서 16%, 임대료 41%, 이자수익 1%, 기부금 1%, 재판매 수수료 3%, 각종 이용료 및 기타 수익 등으로부터 37%를 벌어들여 약 1360만 달러에 달한다. 이에 대해 지출은 약 1240만 달러로 개발비용 3%, 모금 및 공익사업 1%, 일반관리 3%, 컨설팅 7%, 공동체 활동 2%, 자산관리 84% 등으로 구성되어 있어 2015년 기준 순 이익이 120억 정도 발생하는 등 자립적인 구조를 갖추고 있는 걸 확인할 수 있다.

특히 지불 가능한 저렴한 주택 공급에 미친 성과가 높은 것으로 평가되는 데, 주택 구입 및 거주 비용을 실질적으로 낮춤으로써 중간소득의 60%에 해당하는 계층이 평균적으로 거주하고, 주거이동성 측면에서 75%가 일반 주택시장의 주택을 구입하며 이동하였고, 5%는 다른 CHT 주택으로 이주하는 등 주거사다리 역할을 담당하였다.

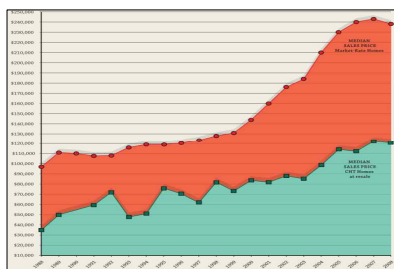


[그림 4-6] CHT 수익·

지출현황(2015)

출처 : Annual Report(2015)

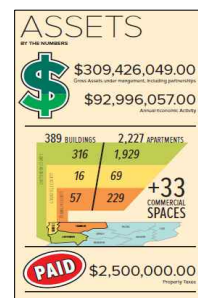
CHT 성과를 확인한 시와 주정부는 주택정책의 최우선 목표를 영구적으로 지불 가능한 저렴주택 공급으로 전환하고 있으며, 다른 CLT들도 주택도시개발부(HUD)의 기금을 받을 수 있도록 하는데 기여하였다. 챔플린 하우스링 트러스트는 미국에서 가장 큰 공동체토지신탁이며 신탁의 회원 수는 6000명에 달하고 90명의 직원을 고용하고 있다. 매년 1000억 규모의 개발 사업을 추진 중이고, 100억 정도의 운영예산을 사용하는 등 지역에서 두 번째로 큰 주택공급 조직의 역할을 하고 있으며, 약 3500억 규모의 자산을 보유하고 재산세로 Burlington시에 연평균 30억 원을 납부하였다.



[그림 4-7] 일반주택과 CHT

가격차이

출처: John Emmeus Davis&Alice  
Stokes(2003)



[그림 4-8] 자산

규모

출처: Annual  
Report(2015)

## 2) 밴쿠버 공동체토지신탁

### (1) 설립 배경

밴쿠버 공동체토지신탁 재단은 비영리 조직으로 2014년 브리티시컬럼비아 내 협동조합주택 연합회의 후원으로 설립되었다. 이 토지신탁의 목적은 미래 세대를 위하여 지불가능한 주택을 확보하고 만드는 일이며 현재 358채의 주택을 밴쿠버 시, 밴시티 신협(Vancity Credit Union), 브리티시컬럼비아 주택부서 및 지역의 비영리 조직과 협동조합주택 공급자들과 파트너십 관계를 맺어 개발을 추진하였고, 주요 연혁을 살펴보면 다음과 같다.

[표 4-3] 밴쿠버 공동체토지신탁 주요 연혁

구분	내용
1993	• 주택협동조합연합회에 의해서 비영리 목적의 주택개발을 위한 토지신탁 설립
2011.12	• 지불가능주택에 대한 시장 주재 태스크포스 설립
2012. 8	• 시소유부지 6곳에 대하여 지불가능주택 공급 요청
2012. 9	• 토지신탁 4개 사이트에 대하여 제안서 제출
2012.11	• 시의회 토지신탁과 MOU 체결절차 지시
2013. 5	• MOU 의회 승인, 협약 인준
2014.10.31	• 시와 토지신탁 간 개발협약 체결(VCLT Foundation)
2015. 4. 1	• 99년 임대 계약
2017-2018	• 건설완료 및 입주예정

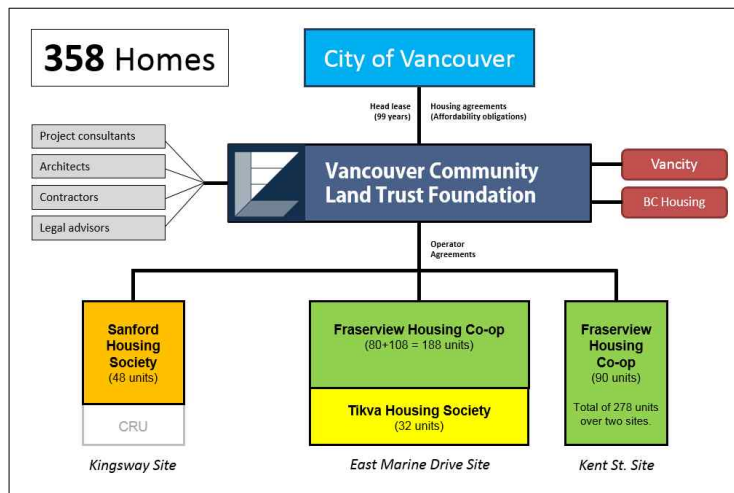
밴쿠버 공동체토지신탁은 재단이라는 형식을 통하여 밴쿠버 시와 협력적 사업을 추진하고 있으며 토지신탁은 다음의 목적들을 지원하고 있다.<sup>39)</sup> 첫째, 저소득층에게 지불가능한 공간을 확보하고 그 공간에서 거주할 수 있는 기회를 보장해준다. 둘째, 저소득층 및 취약계층의 삶의 질을 향상시키기 위하여 부동산을 보유하고 개발한다. 셋째, 재단의 목적인 사회 통합적 이용과 소득계층의 혼합을 위한 부동산 보유 및

39) <http://vancouverlandtrust.ca/>

개발한다. 넷째, 재단의 목적을 달성하면서 토지자원의 생태적 개선과 활용을 도모한다. 다섯째, 재단의 목적을 달성하기 위하여 기부, 기여, 기증 등을 받을 수 있기 위하여 활용한다. 여섯째, 재단의 목적을 달성하기 위하여 개발조직으로 토지사용의 컨셉을 연구하고 교육한다.

## (2) 주요 사업내용

밴쿠버 시는 토지 신탁에 99 년 사용권을 제공하고 비시장형 주택을 개발하는 협동조합과 비영리주택 공급 업체와 협력을 통하여 주택을 공급한다. 토지신탁은 재단이라는 비영리적 조직의 특성을 활용하여 신탁 본연의 기능에 사회적인 소유 및 개발이 가능한 사업 방식을 구현한다.



[그림 4-9] 밴쿠버 공동체토지신탁 개발모델

출처: <http://vancouverlandtrust.ca/>

공동체토지신탁 모델은 민관협력에 의하여 다양한 포트폴리오를 적용하여 지불가능성을 확보하고 장기간 토지사용권한을 획득함으로써 지속가능한 공동체를 보장해주는 모델로 인식되고 있으며 이를 사회적 민관협력 모델(Social-Public- Partnership)로 칭하고 있다.



특히 밴쿠버 시의 보유 토지를 99년간 사용권을 부여한 부분이 민관파트너십의 핵심이라 할 수 있으며 이러한 정책의 취지는 주택을 상품화된 시장에서 영향을 받지 않도록 하는 목적이 있다(Paten 2015, 20).



[그림 4-10] 밴쿠버 공동체토지신탁 사업부지

출처: <http://vancouverlandtrust.ca/>

밴쿠버 시는 공급가 기준 2400만 달러에 달하는 토지를 무상에 가까운 비용으로 임대해 주고, 개별 파트너들(Fraserview 주택 협동 조합, 샌포드 주택 협회, 티크 주택 협회)은 각각이 기여할 수 있는 지분을 투여하고 브리티시컬럼비아 주택국과 밴시티 신탁은 사전 개발자금을 지원(대출)한다. 비영리조직이나 협동조합 등 사회적경제 조직의 주택공급을 돕기 위하여 마련된 뉴마켓 지불가능주택 펀드도 10% 정도의 지분을 대출 형태로 제공하고 있으며 8년 정도의 기간이 지난 후 토지신탁이 해당 지분을 다시 확보하는 계획으로 자금을 조달한다.

펀딩 포트폴리오를 살펴보면 공공은 토지를 제공하고 건설자금을 대출형태로 지원하면서 지불가능하고 지속가능한 주택공급의 여건을 조성해 주는 역할을 하는 것을 확인할 수 있으며, 공급 주체들은 자기자본을 지분투자 함으로써 사업을 주도적으로 컨트롤 할 수 있는 여건을 조성한다.

기금 마련에 있어서 지불가능한 수준을 유지하기 위하여 토지신탁은 상업 공간을 임대하고 수익금을 개발사업에 투자하였으며, 강변 타운 하우스와 아파트의 경우 입지의 우위를 활용하여 지불가능성을 향상시키기 위한 수익을 창출하는 것을 포트폴리오에 구현한다.

[표 4-4] 밴쿠버 공동체토지신탁 주요 연혁

Partner & 펀딩 소스	펀드유형	펀드액	비율	비고
밴쿠버시	Land	2470만\$	23.0%	99년 임대
국가+주정부	Equity	400만\$	3.8%	정부주택기금
브리티시컬럼비아주	Loan	5740만\$	53.8%	건설자금 대출
협동조합 & 비영리주택공급자	Equity	480만\$	4.5%	
Kingsway 상업공간 임대	임대수입	490만\$	4.6%	임대수익
New Market Fund	Equity	1100만\$	10.3%	

출처: Krisin Paten(2015)



[그림 4-11] 상가결합형 주택(1700 Kingsway development)

출처: <http://vancouverlandtrust.ca/>

자산화의 효과를 극대화하기 위하여 수익과 비용을 상쇄(off-set)시키는 전략이 필요하며, 공공이 지닌 자산의 소유권을 이전하지 않고도 사용권을 무료로 최대 99년 보장함으로써 토지은행이나 별도의 민간 자산보유 조직(토지신탁)을 통한 소유권의 이전과 동일한 효과를 내고 있다.

이를 위하여 밴쿠버 시에서는 비영리 토지신탁에게 99년간 임대할 땅을 확보할 수 있는 기금(Property Endowment Fund: PEF)을 조성했으며 해당 기금의 재원은 도시 및 지역의 개발부담금(City-Wide Development Cost Levies (DCLs) and Area Specific DCLs)에서 출연한다.



[그림 4-12] VCLT 주택 조감도

출처: <http://vancouverlandtrust.ca/>

### (3) 성과 및 시사점

본 사례가 의미하는 바는 주택문제를 해결함에 있어서 자산화의 기반을 공공이 만들어주고 개발, 투자, 이용의 영역에서 이해관계자들의 파트너십 형성이 실제 지분(현물 및 현금 기여) 참여와 각 기관의 고유 역할을 통하여 구체적인 사업으로 구현하고 있다는 점이다. 현장에서 사업을 추진하는 개별 협동조합주택과 이를 정책적으로 지원하는 행정의 역할 그 사이에 파트너십을 강화하고 사회적개발의 전체 프로세스를 컨트롤 해주는 파운데이션의 신탁기능은 시사하는 바가 크다.

공공의 재정적 지원이 튼튼하게 뒷받침 해주었다는 측면에서 의미가 있으나, 장기적으로 공공의 지원에만 의존하지 않기 위하여 자체 지분을 확보하고 투여할 수 있는 기반을 만드는 것이 필요하다. 이 과정에서 개별적으로 투자할 지분이 적은 경우 참여자들이 연대하여 지분을 형성함으로써 자금조달 및 사업의 유연성을 컨트롤할 수 있는 토대를 조성해야 하는데 이것을 앵커 역할을 하는 공동체토지신탁 재단이 만들어 가고 있음을 보여주었다.

### 3) 그랜비 포 스트리트 공동체토지신탁

#### (1) 설립 배경

영국 최고 권위의 현대 미술상인 터너상(Turner Prize) 수상작으로, 터너상이 만들어진 지 31년 만에 개인이 아닌 ‘Assemble(어셈블)’이라는 단체에 주어졌다는 점과 함께 이 단체가 수상하게 된 대표 작품이 ‘낙후된 마을의 재생’이라는 점에서 신선한 충격을 준다. 리버풀의 오래된 공공 주택 단지 개조 프로젝트인 ‘그랜비 포 스트리트’(Granby Four Streets). 1900년대 산업노동자들의 집단주거지로 형성된 공공주택 단지가 있는 그랜비 지역은 대처정부 시절(1981) 유혈사태를 부른 리버풀 톡스테스(Toxteth) 폭동 이후 리버풀시가 재건축을 위해 낡은 집들을 사들이면서 관주도의 국지적 재생을 시도하기도 하였으나 공동체는 와해되고 남은 주민들도 대부분 지역을 떠나면서 황폐해진다.



[그림 4-13] 토스테드 폭동(1981)

출처: Sipa Press/Rex<sup>1)</sup>

터너상 수상팀인 어셈블은 그랜비 포 스트리트 마을을 지키려는 지역 주민들과 함께 낡은 집을 수리하고, 폐자재를 재활용하고, 빈집에 실내 정원을 만들고, 동네 시장을 만들면서 마을에 활기를 불어넣었다. 심사위원들은 “젠트리피케이션(도시의 고급 주택화로 원주민이 떠나는 현상)과는 반대의 지점에서 재건, 도시 계획, 개발에 대한 완전히 새로운 접근”이라며 “예술과 디자인, 건축에서 공동 작업이라는 오랜 전통에 의지해 공동체가 어떻게 작동할 수 있는지 대안을 보여줬다”고 평가한다.<sup>40)</sup>



[그림 4-14] 그랜비포스트리트 재생 대상지역

출처: [http://assemblestudio.co.uk/?page\\_id=862](http://assemblestudio.co.uk/?page_id=862)

낙후된 지역에 건축 및 예술가 그룹이 들어가 집을 고쳐주고 정원을 만들고 골목 장터를 열어주면서 마을에 활기를 불어넣은 그랜비 포 스트리트는 2015년 터너상을 비롯하여 2016/7년 월드해비타드상 결선 리스트<sup>41)</sup>에 올라가는 등 물리적 재생뿐만 아니라 사회적 재생 차원에서 주목을 받고 있다.

## (2) 주요 사업내용

1981년 폭동 이후 그랜비 지역의 극심한 낙후현상은 1993년 지역주민 주도로 그랜비주민협의회(Granby Residents Association; GRA)가 구성되는 원인이 된다. GRA의 주요 설립목적은 지역의 원거주자 250여 가족에게 집을 마련해 주고 마을을 재생하는 것이었다. 이를 위하여 행정 주도의 재생이나 전면철거를 통한 물리적 개발계획들을 저지하는 역할을 하였으며 지역의 노후된 건물을 주민들 주도로 보수하는 등의 활동을 펼친다.<sup>42)</sup>

40) 연합뉴스(12.18), “마을개조도 현대미술’...英최고권위 터너상 31년만에 단채수상”

41) <https://www.bshf.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/>

42) <http://www.granby4streetsclt.co.uk/history-of-the-four-streets/>



2010년 GRA의 활동은 중단되지만 이후 주민 주도의 새로운 캠페인이 시작되면서 케언즈스트릿(Cairns St.) 주변 주민들은 길가에 꽃을 심고 화분을 만들고, 창틀을 보수하는 등 외관을 개선하는 활동을 통하여 그들의 마을은 여전히 재생이 가능하다는 것을 표현하며 지역사회에 대한 자부심을 강화하기 시작한다.



[그림 4-15] Cairns St. 거리 조경

출처: [http://assemblestudio.co.uk/?page\\_id=1030](http://assemblestudio.co.uk/?page_id=1030)

그리고 2011년 가을, 행정이 민간 개발업자를 통하여 재생사업을 추진하려 하자, 그랜비 포 스트리트 주민들은 공동체토지신탁<sup>43)</sup>(Granby Four Streets Community Land Trust: G4SCLT)을 설립해 지불 가능한 주택의 공급과 공동체 복원을 추진하였다. 주민협의체를 넘어 실행주체로서 주택공급조직을 설립하여 무분별한 개발을 반대하는 수준에서 주민들이 직접 문제 해결의 주체로 등장한다는 점에서 의미가 있는 시도이자 그랜비 포 스트리트의 본격적인 재생 사업의 시작이다.

그랜비 포 스트리트 공동체토지신탁이 재생을 통하여 해결하고자 했던 과제들은 물리적 재생 뿐만이 아니라 공동체성의 복원이었으며, 해결하고 싶은 문제들을 나열해 보면 다음과 같다.<sup>44)</sup> 첫째, 공동체의 화합과 회복력의 부족이다. 둘째, 주민 참여의

43) 공동체토지신탁은 비영리조직으로 토지를 영구적으로 소유하며 토지 위에서 일어나는 활동(주택, 상가, 커뮤니티시설 등)의 지속가능성과 지불가능성을 보장해주는 목적으로 민주적 구조로 운영되는 자산관리조직. 부동산을 투기적 시장으로부터 제거하여 공동체로 이전하는 것이 주요 목적임.

44) [www.bshf.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/granby-four-streets-community-land-trust](http://www.bshf.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/granby-four-streets-community-land-trust)

낮은 수준이다. 셋째, 마이너리티 그룹에 대한 사회적 배제이다. 넷째, 공동체 활동을 위한 공간의 부족이다. 다섯째, 공동체의 화합과 건강한 삶을 증진시키기 위한 공유지의 부족이다. 여섯째, 낮은 주택의 질이다.

공동체토지신탁은 지역기반으로 관리되고 민주적으로 운영되는 조직으로, 신탁이 위치한 지역에 거주하면 누구나 회원으로 가입이 가능하며, 토지는 영구히 소유하되 건물은 직접 소유하지 않는 토지 임대부 방식으로 운영한다. 지역주민의 참여를 촉진하기 위한 프로그램을 운영하고 온라인을 통하여 다양한 정보를 공유하며 재생 사업을 추진함에 있어서 민관협력의 기능도 하고 있는데, 리버풀 시의 땅을 신탁이 사용할 수 있도록 행정재산을 이양(Asset Transfer)하였으며, 민간의 파트너들도 관련 사업에 참여할 수 있도록 협력적 파트너십을 구축한다.

대표적인 민간 파트너인 스타인벡 스튜디오는 사회적 투자자로 초기 공동체토지신탁의 제안 그룹이자 50만 파운드의 무이자 대출을 통한 설립 자금 지원과 초기 계획 수립에 도움을 줄 수 있는 프로젝트 매니지먼트 기능을 제공한다. 스타인벡 스튜디오는 사회적 투자자로 재생사업의 금융 플랫폼 역할을 하면서 지역의 재단과 공공으로부터 자금(보조금 및 대출)이 연계되도록 도왔으며, 이들의 도움으로 설립된 공동체토지신탁은 자산의 공동체적 소유 및 지속가능한 운영관리의 역할을 하고, 사회주택협회, 리버풀상호주택, 어셈블 등의 개발주체들은 주택 및 상가, 거리의 개선을 실행하는 구조로 그랜비 포 스트리트의 재생사업이 추진한다.

특히 공동체토지신탁의 등장에 큰 역할을 한 스타인벡 스튜디오는 금융플랫폼 역할과 함께 주로 재생사업의 질을 높이기 위한 사회적 재생기술, 사업 추진과 관련한 법률지원 등 중간지원조직의 기능도 담당한다. 일례로 공동체토지신탁과 함께 사회적기업 지원 프로그램을 통하여 공동체 활성화를 위하여 활동하는 건축가를 초대하여 창조적인 디자인 사업을 지원하였고, 이 사업에 참여한 어셈블이 2015년 터너상을 수상 사례를 들 수 있다.

### (3) 성과 및 시사점

지역주민들 주도로 낙후된 지역의 재생을 추진하는 과정은 리버풀 시의회에 긍정적인 영향을 미쳐 철거 예정인 그랜비 거리에 있는 빈 건물들을 신탁에 맡기고 복권기금 지원을 통하여 리모델링을 지원하는 등 자산의 이전과 자원의 연계를 적극 돕고 있다. 최근 그랜비 포 스트리트 사례는 EU의 Urban Agenda 차원에서도 관심을 갖고 있으며, 낙후된 지역에서 주민과 행정이 함께 협력해서 재생을 추진하여 지역을 활성화 시킨 좋은 사례로 소개된다.



[그림 4-16] 그랜비포스트리트 골목시장

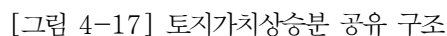
출처: <https://www.bshf.org/>

전면 철거형 재생이 아닌 기존의 건물을 살리면서 지역공동체 주도의 재생을 만들어가고 있는 그랜비 포 스트리트, 터너상 수상으로 우리에게 예술을 활용한 재생이라는 측면이 주요하게 부각되었지만, 창조적인 실험과 사회적 개발이 가능했던 배경에는 주민이 주인이 되는 재생을 할 수 있도록 자금과 자산을 지역적으로 소유하고 운용할 수 있게 만들어 준 공동체토지신탁과 스타인벡 스튜디오 같은 앵커 조직들이 있었기에 가능하다.



## 2. 국내 유사 사례들

부산광역시 사상구는 학장동 새밭마을 일원 새뜰마을 사업을 시행중에 있다. 2015년 공모를 통해 선정되었고 2016년 마스터플랜을 수립하였다. 이 마스터플랜에는 공공형 주거 공용 복합시설 조성 프로그램이 포함되어 있고 사업의 실행방식을 공동체 토지신탁으로 계획하였다. 이때 공동체토지신탁은 일정한 지역의 토지를 영구적으로 보유하고, 그 위에 주택과 같은 주거시설을 건립한 다음 공동체토지신탁의 토지 위에 지어진 주택(건물)만 주택 구입자들에게 매각하고 토지는 공공이 장기간(99년) 동안 소유하는 시스템으로 설정하였다.



제4장 도시재생주체로서 사회적경제의 가능성: 공동체토지신탁을 사례로 • 101

이는 토지와 건물의 소유권을 분리함으로써 주택에 대한 재판매 가격은 현 주택 소유자에게 적절한 이익을 주면서 미래의 주택 구매자 또한 적절한 가격으로 살 수 있도록 규정하고 주택가격의 상승하락에 관계없이 저렴한 주택 공급이 가능하기 때문이다. 다음의 그림과 같이 토지 가치 상승분을 공유하는 것이 핵심인데 이를 통해 지속가능한 개발이 가능하다는 것이다.

이러한 계획에 따라 국내 최초로 공동체토지신탁이 현실화될 것이라고 연구자도 기대를 하였으나 이후 추진과정은 쉽지 않았다. 지역 내 이러한 사업을 할 사회적 경제 조직이 없었던 것은 다른 대부분의 경우와 마찬가지로였다. 이에 새뜰마을 사업의 중간지원조직 역할을 수행하는 한국토지주택공사에서 이 계획을 시행하는 방안이 검토되었다. 검토 결과는 사업 참여가 불가능하다는 것이었다. 그 이유는 LH가 토지를 취득하여 주택을 짓고 이를 공동체토지신탁에게 이전하려면 수요가 있어야 하는데 실제 공급가격이 주변 시세보다 높아서 수요가 없었기 때문이다.

공급가격이 높은 이유는 비싼 지가와 높은 건축비 때문이다. 국내 도시재생사업에서 공동체토지신탁이 현실화되지 않는 가장 큰 이유는 비싼 지가 때문이다. 대부분의 도시재생사업 대상지는 쇠퇴가 심한 지역이지만 그에 비해 지가는 낮지 않은 게 현실이고 도시재생사업을 어렵게 하는 요인이기도 하다. 따라서 공동체토지신탁 방식으로 사업이 되려면 해당 부지 소유자들이 토지를 공동체토지신탁에 저렴하게 팔거나 임대하고 대신에 임대료 등 향후 수익을 공유하여야 하는데 실제 소유자들은 사업 참여보다는 높은 보상만을 요구하는 경우가 많다.

또한 지자체나 LH와 같은 공기업이 건축을 할 경우 정부계약법과 표준품셈 적용 등 공적규제를 받게 되어서 공사비가 매우 높게 산정된다. 이러한 공적규제는 영세한 업체들을 보호하는 장치이기도 하지만 사업성 측면에서 공급가격을 높이는 부작용을 가지고 있다. 예를 들어 일반적으로 민간이 공사를 하는 경우 적용되는 공사비에 비해 지자체나 공기업은 3.3m<sup>2</sup> 당 공사비가 약 2백만 원 이상 높다.

이 외에도 현재 지자체 소유 토지의 임대는 길어야 10년이어서 99년 임대는 제도 개선이 필요한 부분이며 지자체가 공동체토지신탁에 토지를 저렴하게 매각할 방법도 없고 공유재산관리법에 따라 지자체 소유 공유지에 임시가설물이 아닌 주택을 지어

개인에게 매각하는 것도 불가능하다. 또한 지자체가 토지를 매입하는 경우 토지와 건물을 구분하여 소유하는 것도 어렵다. 즉 공동체토지신탁의 현실화는 넘어야 할 제도적 제약요인들이 너무 많다. 이러한 문제들이 정리된다고 하더라도 근원적인 문제인 토지 소유자들의 인식전환이 선행되어야 가능한 일일 것이다.

## 2.2 창원시 완월동 새뜰마을 사례

창원시도 완월지구 새뜰마을 사업을 추진 중에 있다. 위치는 창원시 마산합포구 완월동 333번지 일원이고 면적은 약 18,800㎡(주택 수 : 225호)이다. 대부분의 새뜰마을 사업 대상지가 그러하듯 이 지역도 노후 건축물이 전체의 71.8%로 주거환경이 열악한 지역이어서 주거환경개선이 필요한 곳이었다.



[그림 4-18] 기본구상(안)

출처 : 창원시(2016)

마스터플랜은 마을을 3개 소 생활권(중점관리 커뮤니티, 그레이 커뮤니티, 힐링 커뮤니티)으로 구분하였는데 이 중 중점관리 커뮤니티는 새뜰주택 조성을 통한 새뜰 마을의 새로운 주거유형을 조성하는 것으로 계획하였다. 이 지역은 쪽방촌이 형성되어 있고 공동화장실을 이용하는 등 주거환경이 열악한 데 반해 현 거주자들이 10년 이상 70년까지 함께 살아온 공동체를 이루고 있고 5평 내외의 쪽방을 장기간 소유를 통한 강한 소유의식(ownership), 그리고 재개발에 대한 기대 부재가 있어서 공동주거에 합의가 가능하였기 때문이다.

새뜰주택은 사회 주택(social housing)으로 설정하였는데 주민의견 수렴 결과 공동 생활 홈 개념으로 구성하되 임대가 아닌 자가여야 한다고 요구하였다. 이에 창원시는 마스터플랜에서 이러한 주택의 공급방식을 다양하게 검토하였는데 이 중 공동체토지신탁도 대안 중에 하나였다. 그러나 현행 법 상 지자체 소유 토지를 공동체 소유로 이전할 수도 없고 지역 내 이를 시행할 전문적인 조직이 없기 때문에 이곳에서도 공동체토지신탁은 현실화되지 못하였다.



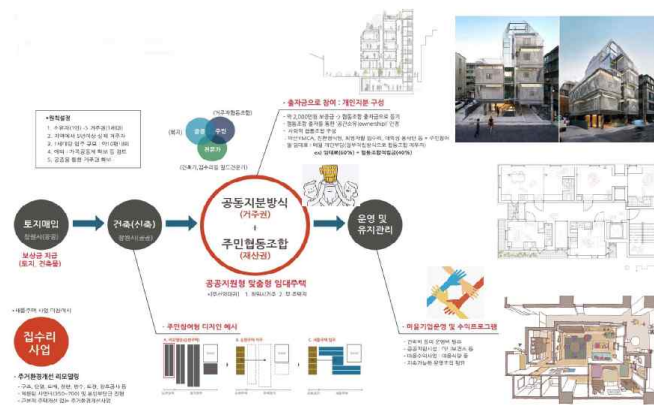
[그림 4-19] 새뜰주택 대상지 및 Co-housing design 개념

출처 : 창원시(2016)

대신에 창원시는 지자체가 토지를 매입하여 제공하고 그곳에 주택을 짓고 관리하는 것은 마을 주민들로 구성된 사회적 협동조합에게 위임하는 시행(안)을 마련하였다. 또한 비용측면을 고려하여 건물을 신축하기로 하였으나 쪽방촌의 건물 특성 상 신축을 할 경우 용적률, 건폐율로 인해 기존 주민들의 재정착뿐 아니라 공동체 활동

공간 확보가 불가능하여 결국 현재 건축물을 대수선 및 증축하는 방향으로 결정하였다. 그런데 이 마을의 경우에도 국내 대부분의 도시재생사업 대상지들과 마찬가지로 지역 내 사회적 경제가 존재했던 것이라 아니라 사업 계획 수립과 함께 새로 만들어야 했다. 박세훈(2015)의 도시재생관련 사회적 경제조직의 유형구분(정부지원 설립-지역주민 운영, 자생적 설립-지역주민 운영, 정부지원 설립-외부인 운영, 자생적 설립-외부인 운영) 중 가장 흔한 첫 번째 유형에 해당한다 하겠다.

그럼에도 불구하고 이 사례는 지역주민 운영이 갖는 한계인 교육 및 역량강화에 많은 시간과 비용이 소요되고 경험과 전문성이 부족하다는 점을 해결하기 위한 대안을 찾았다는 점에서 주목할 만하다. 또한 대부분의 많은 유사 계획(안)들이 실행되지 못한 데 비해 아직 갈 길이 멀긴 하지만 진행이 되고 있다는 점에서 고무적이라 할 수 있고 그 중심에는 코디네이터의 역할이 컸다.



[그림 4-20] 새뜰주택 프로세스

출처 : 창원시(2016)

사업 신청 당시 해당부지는 지자체가 토지를 매입하여 공원으로 조성할 계획이었다. 주민 대부분이 적게는 2천만 원 정도의 보상비를 받고 현 주거지에서 이주해야만 하는 상황이 된 것이다. 그래서 코디네이터는 주민들의 재정착을 위해 공동체토지신탁 방식으로 지자체(70%)와 주민(30%)이 공동 투자하여 임대주택을 짓는 것이 어떨까하는 고민을 하기 시작하였다. 뿐 아니라 사회주택이라는 시스템을 도입하여

현재 주민들이 잘 사는 것 뿐 아니라 지역 사회 문제를 해결하는 방안으로서 사회적 경제 조직의 가능성을 검토하였기 때문에 현재의 계획이 마련된 것이다.

이 사업을 추진할 사회적 경제 조직의 형태를 주택협동조합 등의 일반적인 협동조합이 아닌 사회적 협동조합으로 한 이유도 사회적 협동조합은 비영리법인이어서 사회 회원 성격이 강하기 때문이다. 제도적으로 협동조합보다 사회적기업의 하나인 사회적 협동조합에 대한 지원이 가능하다는 점도 고려된 것이다.

새뜰주택 사회적 협동조합의 주요 활동은 주택관리, 마을식당과 반찬도시락 운영, 돌봄과 복지이고 회원 구성은 조합원과 준조합원으로 구성된다. 주민의 경우 막연한 마을주민이 아니라 현재 거주하고 있고 새뜰주택 입주에 동의한 사람으로 명시하였으며 현재 주민들이 고령이어서 지속가능성을 고려하여 청년활동가들을 포함하였다. 총 15가구인 새뜰주택 중 5가구 정도에 청년들이 거주하게 되는데 이들은 시세보다 적은 임대료를 내는 대신 주민들과 수익사업을 하여 지속가능성을 제고할 계획이다.

[표 4-5] 새뜰주택 사회적 협동조합 개요

조합원 유형	조합원 대상	참여 가능한 조합원
조합원	주민	현재 거주하고 있는 주민 중 입주동의자
	청년 활동가	새뜰마을사업 참여 사회적 기업 창업팀
준조합원	대학교수, 변호사	전문가
	사회적 경제 조직	사)경남사회적경제지원센터, 마산씨니어센터
	마을활동가	창원시 도시재생지원센터, 마산 YMCA 시민사업부

출처 : 창원시(2016)

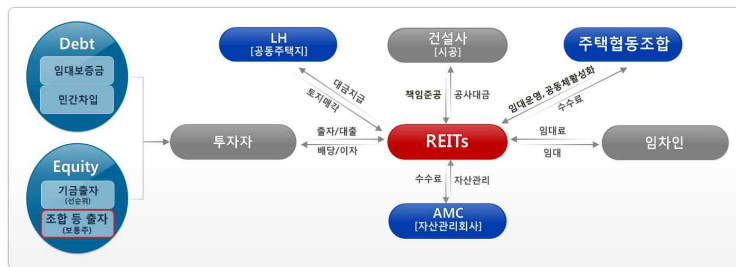
현재 주민 7명과 지역 전문가 3명<sup>45)</sup>이 조합원으로 참여하는 ‘완월 달빛 사회적 협동조합’ 설립인가를 신청 중에 있다. 출자금은 1가구 10명 기준 2000만원이다. 지자체가 토지를 매입하면서 제공한 보상금을 조합 출자금으로 전환한 것이어서 최소 기준을 맞추었다. 성공사례라고 하기에는 아직 시작에 가깝지만 여기까지 오는

45) 조합원으로 참여하는 외부인은 본 사업의 코디네이터인 박진석 경남대 교수, 박진호 창원시 도시재생지원센터 연구팀장, 김석호 경남대 교수이다. 경남도민일보, “가족 되려는 이웃, 공동체 바로 세우는 집”, 2017년 1월 5일자.

것도 쉽지 않은 과정이었고 현재에도 철거를 통한 신축에서 리모델링 방식으로의 전환에 따른 설계과정 및 공사과정 지연, 표준품셈 적용 등 건축비 절감을 어렵게 하고 수의계약이 아닌 입찰에 의한 계약방식 및 짧은 계약기간(현재 민간위탁은 최대 3년) 등으로 사회적 협동조합의 미래를 어렵게 하는 정부계약법의 제도적 한계 등 넘어야 할 산이 많지만 이 과정을 통해 제시하는 바가 큰 사례이다.

### 2.3. 협동조합형 뉴스테이 사례

도시재생사업은 아니지만 사회적 경제 조직이 부동산을 취득·개발한다는 점에서 협동조합형 뉴스테이 사업은 도시재생사업 주체로서 사회적 경제 조직의 가능성을 살펴볼 수 있다. 협동조합형 뉴스테이 사업은 공익성을 추구하고 영리를 최소화하는 협동조합 등 사회적 경제 주체를 통해 지속가능한 민간임대주택 공급모형을 마련하기 위해 도입되었다<sup>46)</sup>.



[그림 4-21] 협동조합형 뉴스테이 사업구조

출처: LH(2016)

2016년 10월 국토교통부와 한국토지주택공사는 경기 고양시 지축지구와 남양주시 별내지구에 1천여 가구 규모의 기업형 임대주택(뉴스테이) 사업자를 공모했는데, ‘더함 컨소시엄’이 우선협상대상자로 선정되었다.<sup>47)</sup> 2015년 하반기 이후 7차까지

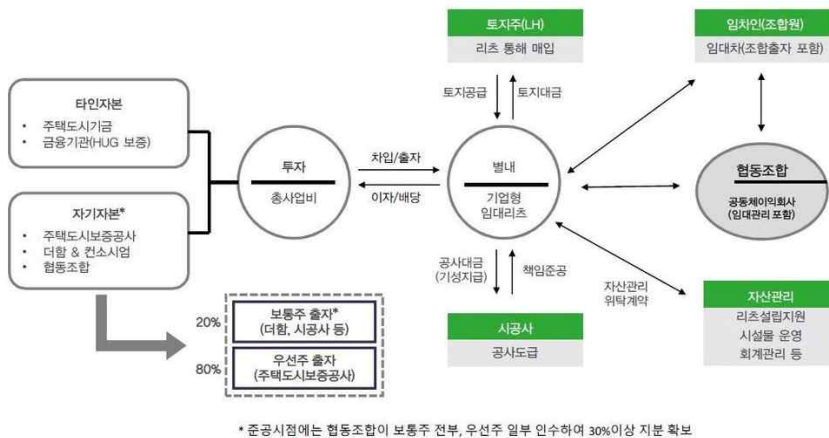
46) 이 사업은 국토교통부 ‘주거안정 강화 및 민간투자 활성화 방안’(2016.01.14)의 후속조치로 시행되었으며 지원근거는 민특법 제4조(국가 등의 지원) 기금 우선지원, 조세 감면 등을 통해 비영리단체의 민간임대주택 공급 참여 유도이다(한국토지주택공사, 2016).



진행된 뉴스테이 사업을 ‘사회적 경제 주체’가 맡는 것이 최초이며, 지촉과 별내에 지어지는 뉴스테이 아파트는 사회적 기업이 짓고 협동조합이 운영하게 된다.

컨소시엄을 주도한 예비 사회적 기업 더함(대표: 양동수)은 원래 사회적 기업 및 사회적 경제 조직들에 대한 각종 법률지원 활동을 수행하는 ‘사회적경제법센터’와 공동체 주택, 공동체 경제를 만드는 사회혁신 프로젝트를 진행하는 ‘사회적부동산 사업단’을 운영해왔다. 이 중 ‘사회적부동산 사업단’은 기존 건설사 중심의 주거 공급이 아닌, 입주민이 조합원인 협동조합을 통해 공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 주택공급과 관리 사업을 추진하고자 하였다.

별내지구와 지촉지구에 아파트를 짓는 비용은 총 3,700억 원 정도이며 이 중 80%는 주택도시기금과 민간차입금 등을 통해 조달하고 나머지 20%는 더함을 비롯해 건설사, 정림건축문화재단, 대한토지신탁(자산관리회사) 등으로 구성된 컨소시엄이 자기자본을 대는 형태이다. 기금 지원을 받는 형태는 다른 기업형 임대주택과 동일하나 설립된 리츠(부동산투자회사)의 지분을 향후 입주민이 만든 주택협동조합에서 사들이는 점에서 차이가 있다.



[그림 4-22] 별내지구 사업구조

출처 : <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/777731.html>

47) <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/777731.html>



이러한 고민에서 가장 먼저 검토되는 것이 공동체토지신탁인데 도심의 높은 지가로 인해 특별한 재원이 없는 사회적 경제 영역이 대규모로 민간 토지를 취득하여 주택을 건설하는 것을 불가능하다. 일반적인 주택조합들도 사업추진이 어려운데 수익성이 아닌 공동체를 위해 사회적 경제 영역에서 대규모 주택 건설을 한다는 것은 쉽게 상상하기 어려운 것이다. 부록의 국내 도시재생사업 추진 사회적 경제 주체들을 보면 사회적 경제 영역에서 주택을 공급하는 사례가 없지는 않지만 그 규모가 매우 작고 서울과 같이 민간 토지를 취득하여 사업을 해도 사업성이 어느 정도 있는 경우가 아니면 사회투자자금 등으로부터 돈을 빌려 사업을 한 경우 추가적인 재원확보 없이는 선순환구조를 아직 구축하였다고 보기 어렵다.

해외에서도 공동체토지신탁의 가장 핵심적인 도전은 토지취득(Land acquisition)이다(Michela Zonta, 2016). 미국의 경우에도 시·주유지의 CLT 이전은 일반적으로 가장 저렴하고 쉬운 방법으로, Cooper Square, RAIN, NYCCLI의 East Harlem CLT의 건물은 모두 시의 재산이었다. 따라서 도시재생사업에서 사회적 경제 주체가 국·공유지를 우선취득 또는 장기(99년) 임대하여 사업을 할 수 있도록 제도개선이 되지 않는 한 국내 사회적 경제 조직의 도시재생사업 시행은 쉽지 않을 것이다.

더함은 이러한 제도적인 문제점을 개선하기 위해 노력해왔고 국·공유지는 아니지만 공공주택지구와 택지개발사업지구에서 조성된 기관 토지를 취득하여 사회적 경제 조직에 의한 개발과 운영관리를 현실화하였다. 실제로 이 사업을 계획하면서도 의도는 좋지만 국내 이러한 사업을 한 사회적 경제 조직이 없어서 공모가 무산될 수도 있다는 걱정도 많았고 사업자로 선정된다고 하더라도 입주 시까지 조합원을 모집할 수 있을가에 대한 걱정도 여전히 많다.

현재 ‘위 스테이(WE STAY)’ 프로젝트는 조합원 모집 등에서 순항중이다. 양동수 대표는 ‘민간 건설사들의 경우 자신들의 이윤을 고려해 주변 시세 대비 최적의 임대료를 정하지만 협동조합방식은 재무모델이 문제가 되지 않는 선에서 입주자들에게 최대한 적은 부담을 주는 가격을 정하는 것’<sup>48)</sup>이 다르다고 보았다. 사실 뉴스테이 사업에 대한 부정적인 견해 중 하나는 임대아파트이지만 임대기간 8년이 지나면 분

48) <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/777731.html#csidx5352b79cddae5d19f073d021d912070>

양으로 전환할 수 있기 때문이다. 협동조합 소유의 이 경우에는 영구임대가 가능하다는 점도 중요한 차이점이라 할 수 있다.

그럼에도 불구하고 이 프로젝트도 아직 시작단계에 있어 사유가 아닌 공유에 대한 인식의 전환, 이를 뒷받침할 제도적 제약요인들의 해소, 공동체 활동의 경험 부재, 입주자들을 대상으로 하는 사회적 경제와 커뮤니티 활성화를 위한 교육, 조합원으로서 입주자들의 역량 강화 등 향후 입주 전까지 많은 노력들이 필요한 상태이다. 따라서 지속적인 관심이 필요하고 유사한 시도들을 하고 있는 조직들의 네트워킹을 통해서 도시재생사업 시행주체로서 사회적경제조직의 성장을 지원할 필요가 있다.

## 제 5 장

## 결 론

L  
A  
N  
D  
I  
N  
G  
I  
N  
I  
T  
I  
A  
T  
I  
V  
E

&



## 제5장 결 론

### 1. 지역자산화의 필요성

본 연구에서는 도시재생사업의 지속가능성을 확보하기 위한 방안으로 사회적 경제의 역할이 강조되면서 추진되고 있는 관련 다양한 실험들을 살펴봄으로써 사회적 경제와 도시재생사업이 함께 지속가능할 수 있는 방안을 찾아보고자 하였다. 연구 시작 당시의 예상과 달리 어떠한 사례들은 제도적 한계를 넘지 못하여 여전히 그림으로만 존재하기도 하고 또 다른 사례들은 가능성을 보여주기도 하였다.

사실 도시재생사업의 문제점을 해결해주기에 사회적 경제 영역은 제2장 현황을 통해서도 제3장과 제4장 관련 사례들을 통해서도 알 수 있듯이 아직 성숙한 단계에 있지 않고 그 자체로의 지속가능한 모델도 아직 명확하지 않다. 또한 모든 정부 사업들이 그러하듯이 도시재생사업과 사회적 경제 지원은 담당 정부 부처도 다르고 지자체 내에서도 담당 부서가 달라서 일부 지자체 차원에서의 연계 노력들이 없는 것은 아니지만 현실에서는 실질적 연계가 이루어지기 쉽지 않다<sup>49)</sup>.

그럼에도 불구하고 도시재생사업과 사회적 경제 영역은 서로를 필요로 한다는 점에서 많은 연계의 가능성을 보여주고 있다. 도시재생사업은 사회적 경제의 활성화를 통해 ‘장소와 사람 모두의 가치를 향상시켜 사람이 주체가 되고, 책임성이 부여되며, 재정의 독립과 지속가능성을 확보하는 개발’(이영범·김은희, 2011)을 가능하게 한다. 사회적 경제인 마을기업, 자활기업, 사회적 기업, (사회적)협동조합 등은 도시재생사업 추진 시 지역사회의 문제를 해결하고 지속가능성을 담을 수 있는 최적의 인프라

49) 관련 인터뷰 중 도시재생 지원센터 센터장의 경우 도시계획이나 건축 전공자들이 많고 교수들이 많은데 비해 사회적 경제 지원센터의 경우 인문학이나 사회학 전공자가 많고 시민사회운동 영역에서 활동하던 분들이 많아서 지역 내 공간적인 공통분모가 있다고 하더라도 소통이 쉽지 않다는 견해가 있었다. 또한 각 중간지원조직의 활동가들이 각자 담당하고 있는 사업만으로도 업무가 많아서 다른 중간지원조직과의 연계사업 발굴은 생각하기 어렵다는 지적도 있었다. 제도적 뒷받침이나 도시재생사업과 사회적경제지원사업의 연계 시 정부 지원이 가능하다면 중간지원조직 대표들의 전공이나 출신이 크게 중요할리 없지만 정책 연구자들이 ‘도시재생과 사회적경제의 결합’이라고 간단히 정리하기에 성장배경이 다른 두 분야의 간극이 하루아침에 좁혀지기는 쉽지 않을 수도 있다.

이고 주민들의 참여와 역량강화를 가능케 하는 실행방안을 제시해준다.

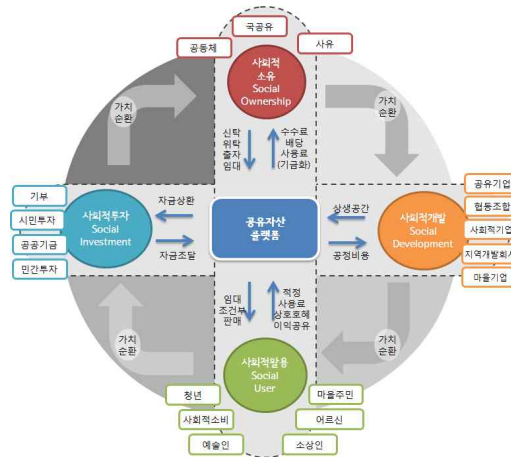
반대로 사회적 경제 영역에서 도시재생사업은 사회적 경제 주체의 발굴(start-up)과 마을과 주민이라는 시장을 제공하여 사회적 경제 주체가 성장할 수 있는 비즈니스 모델을 찾을 수 있다. 노대명(2014)은 ‘사회적경제기본법이 주목하고 있는 새로운 사회적 경제 기업의 육성은 공공기관 우선구매 등의 지원정책만으로는 한계가 있고 사회적 경제 기업들이 지역사회에서 생산자와 소비자를 연결하는 실질적인 순환경제 체계를 구축하게 하는 조치가 필요’하다고 보았다.

즉, 도시재생사업은 다양한 개별사업을 담을 수 있는 플랫폼의 기능을 가지고 있어 사회적 경제를 담는 그릇이 될 수 있고 사회적 경제는 도시재생사업이 강조하고 있는 핵심 콘텐츠를 제공해 줄 수 있다. 그러나 이러한 가능성은 지역 내 내발적 발전이 가능한 공간을 확보하지 못한다면 지속가능성하기 어렵다. 도시재생사업 대상지의 토지(건물), 주민, 개발주체, 금융의 구조가 지역을 기반으로 내발적 발전이 가능하게 구조화되어 있어야 지속가능성을 담보할 수 있다.

최근 이러한 문제의식에 따라 공유자산화, 시민자산화, 지역자산화 등의 용어들이 제시되고 있는데 본 연구에서는 ‘지역자산화’로 부르고자한다<sup>50)</sup>. 도시재생사업에서 지역자산화는 공간의 가치를 창출하는 전 과정에서 지속가능한 선순환구조를 만들어내는 것이며 기본구조는 다음의 그림과 같다. 그림에서는 제3의 소유 영역으로서 공유자산(Commons)의 형성을 강조하는데<sup>51)</sup>, 현실적으로 공유자산(public ownership)과 공유자산(common)을 구분하기 어렵고 실제 도시재생사업을 통해 취득·개발된 토지나 건물의 경우 지자체 소유이므로 자산화의 첫 번째 단계는 지역 내 사회적 경제 주체가 이를 임대하거나 사용수익의 권리를 확보하는 것에서부터 시작할 수 있기 때문에 아직까지 지역자산화라는 용어가 더 적절할 것으로 판단된다.

50) 지역자산화 추진 프로세스 및 방안에 대한 자세한 내용은 “최명식·이형찬(2017), 젠트리피케이션 대응을 위한 지역 토지자산 공유방안 연구, 국토연구원”을 참조.

51) 국가와 지자체 소유의 공공재산이나 개인의 사유재산과 구분하여 제3의 소유영역으로서 시민소유(citizen ownership), 사회적 소유(social ownership), 공동체 소유(community ownership) 등 공유자산(Commons)의 형성을 강조하는데 국내 제도상 아직까지 ‘공유자산’은 현실화되기 어렵다. 공유자산의 개념 등 지역자산화전략의 실행을 위해서는 법·제도 제도개선이 필요한 부분으로 추후 과제로 남겨둔다.



[그림 5-1] 지속가능한 공유자산 플랫폼

출처: 최명식·이형찬(2017)

이러한 지역자산화를 위해서는 지역기반의 자산을 소유·운영·관리할 수 있는 주체 (Community Regeneration Trust 등)가 필요하며, 자산소유와 공간개발이 가능하도록 지역주민의 투자와 공공의 기여 그리고 확장된 시민의 참여가 보장되는 지역기반 재생기금 플랫폼(Community Regeneration Funding Platform)이 구축되어야 한다. 또한 지역기반의 개발주체로 구성된 사회적 경제 조직인 Community Regeneration Company의 3 요소로 구조화 할 수 있다.

창조적 콘텐츠를 지속가능하게 담는 그릇을 잘 만드는 일은 공동체자산의 형성과 확대, 그리고 이를 토대로 한 사회적 가치의 선순환구조 형성 정도에 따라 달라질 것이다. 국내 도시재생사업의 진화된 모델을 구축하기 위해서는 사회적 경제 주체들의 혁신적 콘텐츠 발굴과 함께 그 콘텐츠의 성과가 참여자 모두에게 공유될 수 있는 토대 구축이 필요하다. 즉, 지역자산화는 사회적 경제와 도시재생사업이 지역 내에서 자생력을 갖출 수 있는 토대를 제공해 줄 수 있을 것이다.

## 2. 도시재생과 사회적경제의 지속가능성을 위한 제언

### 2.1. 도시재생스타트업 등 소셜 벤처 창업 지원 확대

사회적 기업, 협동조합, 마을 기업 등의 사회적 경제 조직은 관련 법규의 제정 및 관련 정부부처의 지원으로 양적으로 성장하였으나 본 연구를 통해 살펴보았듯이 아직까지 도시재생사업에 작간접적으로 참여하고 있는 사회적 경제 조직은 많지 않은 게 현실이다. 이에 대한 대안으로서 도시재생사업을 추진하는 사회적 기업과 같은 부처형(국도교통부) 사회적 경제 조직의 신설이 언급되곤 한다.

그러나 공모방식에 따른 도시재생사업의 한계이기도 하지만 사회문제를 해결하는 창의적 아이디어가 특정 공간을 대상으로 하지 않은 경우가 많고 공간을 대상으로 하는 서비스 공급의 경우 서비스를 받을 대상들이 많아야하므로 도심 쇠퇴지역에서 활동하기에 어려움이 있을 수 있다. 따라서 도시재생사업의 지속가능성 측면에서 사회적 경제와의 접점을 찾기 위해서는 조직적 형태를 사회적 기업이나 협동조합 등 사회적 경제 조직으로 제한하기 보다는 소셜 벤처 등으로 확대할 필요가 있다.

가장 바람직한 것은 도시재생스타트업의 육성을 통해 도시재생사업을 지속적으로 시행할 주체로 성장해나가는 것이지만 그렇지 않더라도 소셜 벤처 지원을 통해서 쇠퇴한 지역에 꼭 필요한 일자리와 활기를 가져올 필요가 있다. 소셜 벤처가 사회적 경제에 포함되는지(수익 창출 여부)에 대하여는 이견들이 있을 수 있고 기존 제도 속에서는 사회적 경제 영역에 포함되기 어려운 점(실적 등)이 있지만 정부의 인증을 받아야 하는 사회적 기업에 비해 소셜 벤처는 설립 기준에 구애 받지 않고 다양한 방식과 형태를 통해 더욱 도전적이며 창의적으로 사업화할 수 있는 장점이 있다.

최근 들어 청년 일자리와 관련하여 정부와 민간의 예비 사회적 기업가 발굴 지원 및 각종 경연대회 개최를 통해 소셜 벤처 창업을 장려 중에 있다. 그러나 이 또한 공모방식이다 보니 지원대상이나 방식에 있어 제약이 존재할 수밖에 없고 선정이 된다고 하더라도 보조금이 가지는 근원적 한계(보조금법에 따른 예산사용범위 제한 등) 등이 존재한다.

또한 사회적 경제 지원 프로그램이 그러하듯 이 경우도 일자리 창출에 초점이 있



어 도시재생스타트업 소셜 벤처만을 지원하기 어려우므로 도시재생사업을 하고자 하는 지자체나 도시재생 지원센터에서 소셜 벤처를 지원하는 프로그램을 운영할 필요가 있다. 이를 위하여 LH 소셜 벤처 창업지원 사업 확대를 통하여 도시재생사업을 하고자 하는 지자체나 도시재생 지원센터에서 소셜 벤처를 지원하는 프로그램을 운영할 필요가 있다. LH 소셜 벤처 창업지원 사업은 당면한 사회문제를 비즈니스 방법으로 해결하고자 하는 소셜 미션과 비즈니스가 조화된 사회적 기업가(팀)를 선발하기 위한 것으로 2016년 현재 청년 소셜 벤처 12개, 도시재생 분야 2개, 지역상생 분야 1개를 선정하여 지원하고 있다.

또한 윤주선·박성남(2016)은 도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원을 위해서는 입찰제도 개선, 금융제도 보완, 국공유지의 장기간 공간 위탁 운영 시스템 도입, 도시재생효과 측정방안 개발 등이 필요하다고 제시하고 있다.

## 2.2. 토지 비축 방안 확대

국내에서 공동체토지신탁 등 도시재생사업을 시행할 비영리 조직이 활성화되기 어려운 가장 큰 이유는 도심의 비싼 지가이므로 도심에서 토지를 저가에 공급할 방안이 필요하다. 앞서 언급하였듯이 현재 해외에서도 공동체토지신탁의 가장 핵심적인 도전은 토지취득(Land acquisition)이고 미국의 경우에도 시·주유지의 CLT 이전은 일반적으로 가장 저렴하고 쉬운 방법이다. 또한 도시재생사업을 위해서 지자체가 토지를 매입하고 사회적 경제 조직이 개발·운영하도록 하는 시범사업이 필요하며, 법적으로 불가능한 것은 아니지만 사례가 없어서 못하고 있는 터라 지자체 도시재생사업 지원 조례 등 관련 조례 개정이 필요하다.

그렇다면 도시재생사업에서 어떻게 토지를 저가에 공급할 것인가에 대한 방안으로 가장 많이 언급되는 것이 토지은행의 활용이다. 국내 토지은행의 경우 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따라 공공개발용 토지만을 비축하도록 하고 있다. 따라서 현재에는 토지은행을 통해 도시재생사업을 위한 토지를 비축하기 어렵기 때문에 제도 개선이 되어야만 가능하다고 하겠다. 그러나 도시재생사업을 위한 토지를 비축할 수 있도록 법 개정이 된다면이라도 재원의 한계 상 전국 도시재생사업 대상지의 토지를

비촉하는 것은 전향적인 국가 정책적 판단이 아니고서는 쉽지 않을 것이다.

따라서 주택도시기금이나 지자체 정비비금을 활용한 도시재생사업을 위한 토지 비촉 재원 마련이 무엇보다도 필요하다. 이와 함께 자산관리공사를 통합 체납 자산의 공매 과정에서 유찰 시 토지은행으로 자연히 이전되는 미국의 토지은행 시스템처럼 미활용 또는 저 활용되는 국공유자산을 토지은행으로 이전하는 방안<sup>52)</sup>, 도시재생 활성화지역 내 토지소유자가 매도를 신청할 경우 우선 매입하는 방안, 지자체가 사회 주택 등의 건설이나 사회적 경제 조직에게 개발·운영하도록 계획한 토지를 대신 매입하여 관리하는 방안 등 제도개선 필요하다.

이와 더불어 소규모라고 하더라도 지자체 차원에서 지역자산화를 위한 토지의 비촉을 검토할 필요가 있다. 이를 위해 도시재생전략계획 수립 시 도시재생사업을 위한 토지자원의 활용 또는 비촉계획을 제시하도록 할 필요가 있다. 도시재생 선도지역의 경험을 통해 사업 시작 후 필요한 토지 및 건축물을 매입하는 것은 주변 시세의 왜곡 및 사업 추진을 어렵게 할 수도 있기 때문이다.

또한 정부재정으로 지어진 시설의 경우 주인의식 부족으로 관리운영이 어려워지거나 실제로 주민들의 역량 강화에 큰 도움이 되지 못한 과거 유사 경험들을 되돌아볼 때 도시재생활성화계획 수립 시 국비와 지방비로 토지를 매입하고 건물을 지어서 주민들에게 이용하도록 하는 것이 아니라 지역 주민들이 기부나 크라우드 펀딩 등을 통해서 꼭 필요한 지역 내 자산임을 보여준 경우 우선 지원하도록 유도해야 한다.

### 2.3. 기존 활용가능자원의 연계

도시재생사업과 사회적 경제의 지속가능성을 위해서는 사회적 경제 조직의 창업 등 양적 증가도 필요하지만 무엇보다 스타트업 단계에서 한 단계 성장하고자 하는 사회적 경제 조직에 대한 지원이 필요하다. 사회적 경제 조직을 우선 배려하는 제도적 개선이 없는 한 현행 제도에서 사회적 경제 조직이 갖는 어려움(입찰자격, 시장 개척 등)을 조금이라도 덜어주기 위해서 도시재생 지원센터가 사회적 경제 조직들을 협력업체로 지정하거나 입찰 시 도시재생 지원센터가 입찰 자격 등을 보증하는 방안

52) 토지은행을 통한 공유자산 활용 및 지역자산화 방안의 자세한 내용은 최명식 외 3인(2016) 참조

을 검토할 수 있다. 협력업체로 지정된 사회적 경제 조직은 도시재생 지원센터의 활동가로 역할을 부여받고 지역 내에서 동반성장을 도모할 수 있을 것이다.

또한 LH 사회적 기업 입주 공간 운영방안을 활용할 수 있다. 공공주택업무처리 지침 제34조의6에 따라 300세대이상 장기공공임대주택 단지에 사회적 기업 등 입주 공간 설치를 의무화해야 한다. 이러한 사회적 기업 입주 공간 설치 의무 규정으로 공급되는 공간 등의 연계 방안을 검토하고, 사회적 경제 조직의 규모를 고려할 때 개별 이용 뿐 아니라 지자체나 도시재생 지원센터가 사회적 기업 육성을 위해서 사용하고자 할 경우 이용 가능토록 입주자격을 보완할 필요가 있다.

[표 5-1] 사회적 기업 입주 공간 설치 면적

건설규모(세대)	300이상~500미만	500이상~1,000미만	1,000이상
사회적 기업 설치면적	35㎡ 이상	70㎡ 이상	100㎡이상

## 2.4. 공동체 자산관리의 현실화

인구 감소 및 고령화로 지역 내 미활용 또는 저 활용 공유재산이 증가하고 있다. 또한 도시 활력 증진지역 개발사업, 새뜰 마을사업, 도시재생선도지역과 일반지역의 마중물사업으로 조성된 커뮤니티센터와 같은 주민공동이용시설 등 지자체 공유재산은 더욱 증가하고 있다. 이러한 시설들은 조성 목적 상 또는 관련 계획 상 사회적 경제 조직의 운영 관리가 필요하나 기존 지자체 공유재산관리법에 의한 관리는 한계가 있다. 이를 위하여 계약기간(최대 3년) 및 계약방법(경쟁 입찰)에 대한 제도개선이 필요하다. 또한 시설 조성 이후 관리 운영만 위·수탁 관계에 따른 민간위탁 방식으로 하는 것은 한계가 있으므로 개발, 운영, 관리를 통합 실행할 필요가 있다.

그렇다면 현실적으로 지자체 공유재산을 운영 관리할 사회적 경제 조직이 있는지 살펴볼 필요가 있다. 도시재생활성화계획 상 향후 운영관리를 사회적 경제 조직에 맡기겠다는 내용이 많고 또 이를 위해 주민들로 구성된 협동조합이나 사회적 기업 설립을 권장하고도 있다. 특히 사회적 기업은 설립 시 지원이 가능하고 해당 지자체

내 사회적 경제 조직의 양적 증가에 대한 인센티브로 공무원들도 적극 권장하고 있는데 이는 ‘주민들이 사회적 경제로 동원’되고 있는 게 아닌가하는 우려도 있다.

따라서 부동산자산관리회사나 부동산자산관리사가 부동산의 수익성을 높이기 위해 존재하는 것과 같이 조성목적이 다른 지자체 공유재산(장기적으로는 공동체 지역자산으로의 이전)의 사회적 가치를 제고하는 공동체자산관리회사나 공동체자산관리사의 도입과 훈련이 필요하다. 이를 위하여 공동체자산관리 교육 프로그램 개발 및 과정(개인 또는 사회적 경제 조직)의 신설이 필요할 것으로 판단된다. 또한 지역 내 미활용 또는 저 활용 공유재산을 활용하여 경험과 노하우를 축적할 수 있도록 지원하여야 하며 나아가 공동체자산관리회사나 공동체자산관리사 등의 인증에 대한 제도적 검토도 필요할 것이다.

## 2.5. 지역자산화 조직 모델 필요<sup>53)</sup>

도시재생과 사회적 경제의 지속가능성을 위한 지역자산화를 위해서는 이를 실행할 조직을 필요로 하는데 여러 가지 대안을 검토할 수 있다. 첫 번째 방안은 주식회사를 설립하는 것이다. 주식회사는 지방자치단체의 출자가 가능(100분의 10이상)하고 크라우드 펀딩을 통해 주주 모집을 할 수 있다. 그런데 이를 위해서는 금융기관 활용이 용이해야 하며 자본시장법 상 금융 투자업이 가능해야 한다는 제약이 있다.

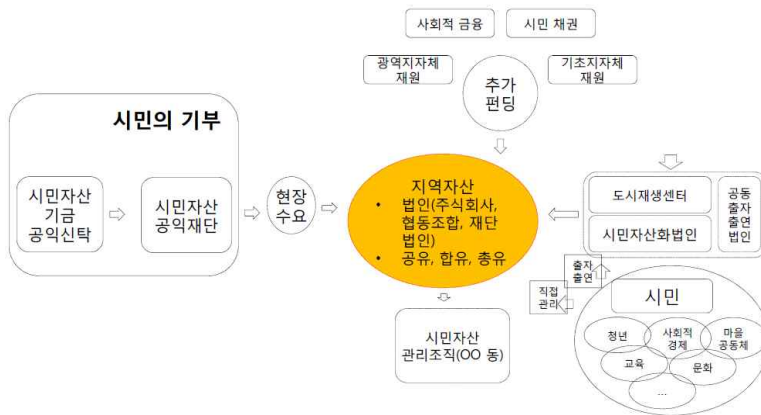
둘째, 재단법인을 설립하여 지역자산화를 실행할 수 있다. 이 경우 비영리 재단법인을 설립하면 기부금 모집은 용이하나 구성원에게 배당이 불가능하다. 또한 지방자치단체의 출연이 가능하며, 이사회 구성을 다양화하여 시민 의사 반영이 가능하다. 이는 기부를 통한 사회적 목적 실현에 가장 많이 사용되지만 지역자산의 가치를 제고하는 데에는 제약이 존재한다.

셋째, 협동조합을 만들어 지역자산화를 시도할 수 있다. 이 경우 일반 협동조합은 재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역 사회에 공헌하고자 하는 조직이므로 영리활동이 가능하나 금융

---

53) 이희숙(2017)의 내용을 재구성함

업·보험업이 불가능하다. 또한 국가 및 지자체는 협동조합의 사업에 필요한 자금 지원이 가능하지만 조합원 지위 양도가 불가하다. 이와 달리 사회적 협동조합은 인가가 필요하고 비영리법인이므로 배당이 불가능하다.



[그림 5-2] 지역자산화 조직 모델

출처: 이희숙(2017)

넷째, 법인을 통해 지역자산화를 실행할 수 있다. 이는 주민, 관련단체, 지방자치단체가 투자하고 배당을 받는 모델이다. 이 법인이 지역 자산을 전부 소유할 경우 임대료를 통해 운영되며, 일부 투자 시 SPC 설립을 통해 지역 주민과 관련단체의 투자, 금융기관의 대출과 기부 형식으로 운영될 수 있다.

다섯째, 도시재생 지원센터와 시민자산화 관리회사를 통해 지역자산화를 실행할 수 있다. 도시재생센터는 지역자산화방안을 기획하고 사회적 경제 주체를 교육할 수 있다. 또한 자산화 할 부동산을 발굴하고 기금 및 펀딩 확보방안을 제안하며 운영 가이드라인 및 운영 관리 감독과 같은 역할을 하게 된다. 시민자산화 관리회사는 지역자산을 활용하여 기존 임차인을 보호하며, 장기 계약 및 임대료 인상폭 한도를 설정할 수 있다. 또한 임차인 선정 시 공공적 가치 창출 요소를 반영하며, 부당한 권리금 방지 및 임차인의 정당한 비용을 보상할 수 있을 것이다.

## 2.6. 지역자산화 시범사업의 추진

도시재생과 사회적 경제의 지속가능성을 위한 지역자산화의 필요성을 현실화하기 위해서는 연구와 논의 뿐 아니라 모델 제시를 위한 구체적인 실험이 필요하다. 이를 위해서 사유지를 매입하여 사업을 추진하는 것은 제약이 있으므로 국공유지를 활용하여 지역자산화 시범사업을 추진할 필요가 있다.

이때 공간 구성은 LH 행복주택이나 서울시 도전숙과 같은 사회적 경제 주체의 주거를 위한 공간, 안심 상가나 언더스탠드애비뉴와 같은 사회적 경제 주체들이 일할 수 있는 공간, 늘장이나 창동플랫폼 61과 같이 사회적 경제 주체들이 놀 수 있는 공간 등을 복합적으로 계획할 필요가 있다.

사업 추진 시 토지는 국공유지를 활용하되 사업비는 지자체 채원, 기금, 기부, 크라우드 펀딩, 기업의 사회공헌프로그램, 입주자 부담 등으로 다양화하고 이를 추진할 시행 주체는 공동체토지신탁 등 비영리기구로 설정하여 장기적으로 토지를 공동체토지신탁으로 이전함으로써 지속가능성을 확보할 수 있어야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

LANDS IN THE  
HONESTY





## 참고문헌

### 국내문헌

- 고용노동부(2012), 「사회적기업 육성법」.
- 관계부처 합동(2016), “도시재생사업 종합지원 방안”.
- 국토교통부(2014a), 「국가도시재생기본방침」.
- 국토교통부(2014b), 「도시재생추진을 위한 사회적경제법인 육성 마스터플랜 수립 연구」.
- 국토교통부(2015), 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」.
- 기획재정부(2016), 「협동조합 기본법」.
- 김은란 외 3인(2015), 「공유경제기반의 도시 공간 활용 제고방안 연구」, 국토연구원.
- 김지은(2016), “자생적 도시재생을 위한 지역재생회사 육성 방안, SH.
- 대전광역시(2016), 「2016 대전사회적경제포럼 자료집」.
- 류태희 외(2014), 「마을만들기 네트워크」, 국토연구원 도시재생지원센터.
- 류현수(2015), “도심속 공동체주택 - 소통이 있어 행복한 주택”, 공유를 통한 광주 변화 모색 토론회 자료집.
- 류현수(2016), “공유주택 소행주의 진화: 최초 토지 임대부 주택을 중심으로”, 「건축」 Vol.60 No.6, 대한건축학회, pp.19-23.
- 박세훈(2014), “도시재생추진을 위한 사회적 경제 조직 육성방안”, 도시재생을 위한 사회적경제조직 육성방안 세미나 자료집, 국토연구원.
- 박세훈(2015), “도시재생 동력으로서의 사회적 경제: 운영실태와 과제”, 「국토」, 국토연구원, pp.18-25.
- 박학용(2015), “장수마을 재생과정에서 동네목수의 역할과 과제”, 「건축」 Vol.59 No.6, 대한건축학회, pp.46-50.
- 부산광역시 사상구(2016), “학장동 새밭마을 일원 ‘새뜰마을’ 마스터플랜”, 용역 중간보고회 발표자료.

- 서울연구원(2016), 「서울시 사회적기업의 성과평가」.
- 서울특별시 동북4구 도시재생협력지원센터(2017), “도시재생사업 현황과 지원센터의 역할”.
- 서울특별시 사회적경제과(2015), “사회적경제 특구 육성 추진 계획”.
- 서울특별시 사회적경제과(2016), “사회적경제 특구 지원단 운영 계획”.
- 서종균 외 2인(2007), 「영국의 사회적 기업 방식을 통한 지역재생 사례 연구」, 한국토지주택공사.
- 신우진 외 2인(2016), “주민에 의한 성공적 도시재생: 영국 코인스트리트(Coin Street)”, 「도시정보지」 통권 제410호, 대한국토·도시계획학회, pp.19-23.
- 신우진 외 4인(2016), “도시재생과 사회적 경제”, 「도시정보지」 통권 제410호, 대한국토·도시계획학회, pp.3-16.
- 심상달 외 4인(2015), 「사회적 경제 전망과 가능성」, 에딧더월드.
- 아나톨리 칼레츠키(2011), 「자본주의 4.0 신자유주의를 대체할 새로운 경제 패러다임」, 위선주역, 겔쳐앤스토리.
- 윤주선·박성남(2016), 「도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원」, 건축도시공간연구소.
- 이석환(2016), “사회적경제가 결합된 도시재생의 방향”, 「도시정보지」 통권 제410호, 대한국토·도시계획학회, p.2.
- 이영범·김은희(2012), 「사회적 기업을 이용한 주거지재생」, 국토연구원 도시재생 지원사업단.
- 이영아(2010), 「영국의 사회경제적 도시재생」, 국토연구원.
- 이주원(2016), “도시재생과 사회적 경제, 점점찾기!”, 사회적 경제를 활용한 도시재생방안 세미나 자료집, 토지주택연구원.
- 이희숙(2017), “지역자산화 조직 모델”, 시흥시 지역자산화 정책+학습모임 발표자료.
- 임상연 외 5인(2015), 「도시활력증진을 위한 사회적 경제 조직 활용방안 연구」, 국토연구원.
- 장우진·문수봉(2010), “도시재생 참여 주체로서 사회적 기업의 가능성-연계사업 중요도 분석 결과를 토대로”, 한국지적정보학회 학술발표대회 논문집, pp.71-99.

- 장원봉(2015), “지역재생을 위한 사회적 경제의 의미와 역할”, 「국토」, 국토연구원, pp.5-11.
- 전대옥 외 2인(2016), “지역공동체 소유권(community ownership)과 자산화 전략”, 한국행정학회 하계학술발표논문집, pp.104-121
- 전은호(2008), “적정구입가능주택의 공급을 위한 공동체토지신탁제도(CLT)의 도입 가능성 분석”, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 전은호(2016), “시민자산화 추진현황 및 도시재생 적용 방안”, 사회적 경제를 활용한 도시재생방안 세미나 자료집, 토지주택연구원.
- 전주시(2015), 「전주시 사회적경제 기본계획 수립연구」.
- 조성찬(2015), 「상생도시」, 알트.
- 조성찬(2016a), “지방 노후도심 활성화를 위해 필요한 조건들과 재산권 유연화”, 『충북 Issue & Trend』 제23호, 충북연구원, pp.24-29.
- 조성찬(2016b), “도시재생에서 공유경제 실현을 위한 토지가치 공유형 지역자산화 모델 연구”, 『입법 & 정책』 제14호, 서울특별시의회, pp.107-131.
- 창원시(2016), “창원시 완월지구 새뜰마을 마스터플랜” 용역 발표자료.
- 최명식 외 3인(2016), 「젠트리피케이션 대응을 위한 지역 토지자산 공유방안 연구」, 국토연구원
- 최상희 외 3인(2013), 「소규모 계획공동체 특성을 고려한 주거단지 계획방향 연구」, 토지주택연구원.
- 한국토지주택공사(2016), “협동조합 연계 뉴스테이 공모 방안”.
- 한승욱(2016), 「도시재생사업 활성화를 위한 공공시설물의 지역자산화 방안 연구」, 부산발전연구원.
- 행정자치부(2016), “마을기업 육성사업 시행지침”.
- 홍경구 외 6인(2015), “선도지역 도시재생사업의 실태와 과제”, 「도시정보지」 통권 제395호, 대한국토·도시계획학회, pp.3-29.

## 해외문헌

Annual Report(2015), *Champlain Housing Trust*.

CLT Annual Report(2013), *National Community Land Trust Network*.

John Emmeus Davis & Rick Jacobus(2008), "The City-CLT Partnership -Municipal Support for Community Land Trusts", Lincoln Institute of Land Policy.

John Emmeus Davis & Alice Stokes(2003), "LANDS IN TRUST HOMES THAT LAST\_A PERFORMANCE EVALUATION OF THE CHAMPLAIN HOUSING TRUST", Champlain Housing Trust.

Krisin Paten(2015), *Vancouver Community land Trust Foundation Examining a model for long-term housing affordability*, CHFBC.

Michela Zonta(2016), *Community Land Trusts: A promising tool for Expanding and Protecting Affordable Housing*, Center for American Progress.

Roots of CLT, <http://www.burlingtonassociates.com/>

## 홈페이지

communitylandtrusts <http://www.communitylandtrusts.org.uk>

getahome <http://www.getahome.org/>

neweconomy <http://neweconomy.net/>

10 Houses on Cairns Street <http://assemblestudio.co.uk/>

assemblestudio <http://assemblestudio.co.uk/>

BSHF <https://www.bshf.org/>

cltnetwork [www.cltnetwork.org/](http://www.cltnetwork.org/)

Granby Four Streets <http://www.granby4streetsclt.co.uk/>

metaa <http://metaa.net/>

SHARE-US <http://www.share-us.kr/>  
theguardian <https://www.theguardian.com/>  
vancouverlandtrust <http://vancouverlandtrust.ca/>  
금빛가람종합개발 <http://www.goldenriver.co.kr/>  
나눔하우징 <http://www.nanumhousing.kr/>  
대구하루 <http://daeguharu.com/>  
도시재생종합정보체계 [www.city.go.kr/](http://www.city.go.kr/)  
동네목수 <https://www.facebook.com/동네목수-648486725217795/>  
머니투데이 <http://news.mtn.co.kr>  
민달팽이유니온 <http://minsnailunion.tistory.com/>  
서울시 도시재생포털 <https://uri.seoul.go.kr/>  
서울시 사회적경제포털 <http://sehub.net/>  
서울혁신파크 <http://innovationpark.kr/>  
셰어하우스 우주 <http://www.woozoo.kr/>  
시간과공간연구소 <https://ko-kr.facebook.com/hubcmdg/>  
아이부키 <http://www.ibookey.kr/>  
어반하이브리드 <http://urbanhybrid.co.kr/>  
언더스탠드애비뉴 <https://www.understandavenue.com/>  
웰하우징 <http://www.w-housing.co.kr/>  
은평구 안전도시 <http://health.ep.go.kr/>  
일촌나눔하우징 <http://www.joytouch.co.kr/>  
장거살롱 <https://www.facebook.com/jangersalon/>  
전주시 사회적경제·도시재생지원센터 <http://jsec.or.kr/>  
커먼그라운드 <http://www.common-ground.co.kr/>  
플랫폼창동61 <http://platform61.kr/>  
한국사회적기업진흥원 <http://www.socialenterprise.or.kr/>  
함께주택협동조합 <http://cafe.daum.net/housingco-op>  
행정자치부 <http://www.moi.go.kr/>

협동조합 <http://www.coop.go.kr/>

희망하우징 <http://www.heemanghousing.com/>

## 웹사이트

SEOUL JOBS, 도시에 활력을 넣어주는 기업, 아이부키

네이버 지식백과, 고단했던 근대골목에서 시작된 싱그러운 변화

뉴스토마토, 2016.01.07, 현승헌 대표 “공간재생으로 사람관계 복원”

뉴시스, 2011.12.04, “북성로의 재발견” 민간 리노베이션 프로젝트 눈길

뉴시스, 2016.12.28, 서대문구, 청년 마을기업 ‘얼티즌’ 공식 출범

동아비즈니스리뷰, 2016.01, 공생과 사회공헌, 미래 기업의 조건이다, 정지영

머니투데이, 2016.09.22, 서울시, ‘경제개발공사’ 설립 추진..도시재생 직접 맡는다

(<http://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2016092114564133731>

&out link=1&ref= [http %3A%2F%2Fsearch.naver.com](http://search.naver.com))

성수동 부동산광장 블로그, 2015.10.23, 수제화 1번지 성수동, 사회적경제로 산업

기반 강화

아시아경제, 2017.2.19, [서울시 소개발]크지만 촘촘하게... ‘지역단위’ 맞춤형개발

연합뉴스, 2015.12.08, ‘마을개조도 현대미술’ ...英최고권위 터너상 31년만에 단

채수상

영남일보, 2016.01.12, 북성로 옴트다

코레일 블로그, 2016.12.23, 빈티지한 대구 도시여행, 북성로를 가다

파이낸셜뉴스, 2016.11.20 ‘임팩트 투자 중심 메카’ 성수동에 20여공 등지..서로

협업 제안하고 투자 받기도

한겨레, 2017.01.06, 사회적 기업이 짓고 협동조합이 운영하는 ‘뉴스테이’

&

L	A	N	D			
H	O	U	S	I	N	G
I	N	S	T	I	T	U
					T	E

NYC

NYC





## [부록 1] 도시재생사업 참여 사회적 경제조직 현황

### 1. 나눔하우징

나눔하우징(대표이사 : 이성대)은 주택개량 및 실내건축사업을 수행하는 사회적 기업이다. 주요 사업분야로는 공익형 집수리 사업(노후 주택 주거환경 개선 등), 주거 취약계층을 위한 사회주택사업, 실내건축사업, 실내 조경 및 원예 분야 사업 등이 있다. 나눔하우징은 1992년 일용직 건설노동자들의 자활을 위한 노동자 협동조합 운동에서 시작하였다. 2010년에 이르러 법인을 설립하여 서울형 예비 사회적기업으로 선정되어 서울시 희망의 집수리 업무 협약 체결 및 LH공사 임대주택 협력업체로 선정되었다. 이후 2011년에 고용노동부로부터 사회적기업 인증을 받았으며, 서울시, 성북구, SH공사 등으로부터 수주받아 집수리 공사, 주거환경개선사업, 리모델링, 실내건축 프로젝트 등을 수행하였다.

[표 1] 나눔하우징 연혁

구분	주요내용
1992년	• 일용직 건설노동자 자활을 위해 시작한 노동자 협동조합 운동에서 시작하여 현재 사회적 기업으로 활동
1999년	• 아침을 여는집 입소인 자원봉사 '사랑의 집수리' (~2006)
2007년	• 사회복지공동모금회 '사랑의집 고치기사업' 참여 • 한국에너지재단'에너지효율개선사업(저소득층 단열공사)' 참여
2008년	• 공익집수리사업단'평지집수리센터' 설립
2010년	• 서울형 예비사회적기업 지정(사단법인 나눔과미래) • 나눔하우징 설립 • 서울형 예비사회적기업 변경 승인(나눔하우징) • 서울시 희망의 집수리 업무 협약 • LH공사 임대주택 협력업체 선정
2011년	• SH공사와 함께 임대주택 입주인 경과적 일자리 참여 • 고용노동부 사회적기업 지정 • 성북구 주거현물 집수리 참여 • 에너지 효율개선 사업 참여
2012년	• 희망의 벽돌기금 260만원 적립 (길음뉴타운 임대아파트단지 도서관 가구 등 지원) • 한국 사회적기업 진흥원 경영공시제 참여 • SH공사 임대주택 입주인 경과적 일자리 참여 • 서울시 디자인 나눔 활동 참여
2013년	• 서울시 우수 사회적기업 선정 • 성북구 관내동 청사 유지보수관리 협약 • 경로당 개보수 및 공경봉사사업 참여
2014년	• 실내조경분야 브랜드 및 제품 개발 • 한국 사회적기업 진흥원 스타상품 선정 • 법인 자본금 증자

구분	주요내용
2015년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 산업통상자원부 우수디자인(GD) 선정</li> <li>• 실내건축 공사업 면허 취득</li> <li>• 한국 사회적기업진흥원 전문건설팀 우수사례 선정</li> <li>• 환경부 환경일자리 창출 표창</li> </ul>

출처 : 나눔하우징(<http://www.nanumhousing.kr/>) 및 (사)나눔과 미래(<https://www.yesn anum.org>)

## 2. 희망하우징

희망하우징(대표 : 강혜경)은 서울시 동작구 대방동에 위치하며, 주거취약계층을 위한 집수리 서비스 및 마을환경개선, 실내건축공사 등 건축업 분야의 사회적기업이다. (사)주거복지연대의 비영리 집수리 공익사업에서 시작하여 2010년 서울형 예비 사회적기업으로 선정되었고, 2012년에는 고용노동부로부터 사회적기업 인증을 받아 활동 중이다. 구체적인 사업분야는 주거취약계층을 위한 집수리 서비스(서울시, SH 공사, 한국주택금융공사, 키움증권, 한국감정원, 쪽방리모델링 등), 화단만들기, 벽화, 집수리 등의 마을환경개선(SK이노베이션 등), 실내건축공사, 공공임대주택 주민 대상 복지 서비스업을 제공한다. 또한 사회적기업으로서 취약계층을 고용한 일자리 창출, 저소득층 무상 집수리, 장학금 지원 등의 사회공헌활동도 수행하고 있다.

[표 2] 희망하우징 연혁

구분	주요내용
2001.6.14	• (사)주거복지연대, 비영리 집수리 공익사업
2009.1~2010.2.2	• (사)주거복지연대 부설 집수리사업단 운영
2010.2.3	• 서울형 예비사회적기업(2010-073호) 등록
2012.9.4	• 고용노동부인증 사회적기업(2012-044호) 등록
2013.4.25	• 서울시장 (건축봉사활동부문) 표창
2014.8.27	• 실내건축공사업 등록(동작-14-01-02)
2015.1.19	• 중소기업 등록
2015.1.20	• 장애인기업 등록
2015.1.21	• 대한전문건설협회 등록
2015.1.26	• 여성기업 등록
2015.11.1	• 주택관리공단 감사장 수상
2015.11.28	• NGO 주거복지연대 주거복지실천 대상
2015.12.15	• 경실련 제1회 좋은 사회적기업 최우수기업상
2016.1.14	• 동작구청장 감사패 수상

출처 : 희망하우징 홈페이지(<http://www.heemanghousing.com>)

### 3. 셰어하우스 우주<sup>1)</sup>

셰어하우스 우주(대표 : 김정현)는 2012년 9월 설립된 사회적기업으로, 청년들의 주거문제 해결을 위한 저렴한 보증금의 셰어하우스를 공급하는 업체이다. 2017년 3월 기준 셰어하우스 우주가 현재까지 운영한 셰어하우스는 총 52개이며, 현재 300여명의 입주자가 거주중이다. 셰어하우스 우주의 대표 김정현은 과거 보급형 보청기 브랜드 딜라이트를 창업했던 이력이 있는, 비즈니스를 통한 사회적 문제 해결에 관심이 많은 청년 창업가이다.

셰어하우스 우주에 입주하기 위한 평균 보증금 80만원(72만원~110만원)이며, 월 임대료는 1인실의 경우 45~53만원, 2인실의 경우 29만원~43만원 정도이다. 서울시의 원룸들에 비하면 낮은 보증금을 통해 청년들의 경제적 부담을 경감시키고자 하였다. 한 집에 보통 5~8명이 거주하며 각자 방을 제외한 거실, 주방, 화장실 등을 함께 쓰며 임차 계약기간은 6개월로 일반 임대기간에 비해 짧다. 또한 입주자 들간의 유대감 형성을 위해 입주자 오리엔테이션 및 입주자 친목 도모 프로그램을 진행하며, 주된 수요층인 청년들의 취향에 맞게 셰어하우스마다 각기 다른 컨셉으로 공간을 구성한 것도 특징적이다. 또한 홈페이지(<http://www.woozoo.kr>)에 셰어하우스 정보(위치, 공간구성, 임대료 등)를 제공하며 바로 입주신청이 가능하다.

### 4. (주)금빛가람종합개발<sup>2)</sup>

(주)금빛가람종합개발(대표 : 백영학)은 건설·주거복지 분야 사회적기업로, 2011년 서울형 사회적기업으로 지정되어 현재까지 활동중이다. (주)금빛가람종합개발은 2010년 취약계층 고용 및 집수리를 제공하고자 ‘아키텐리어 금빛가람’으로 설립되었으며, 2016년(주)금빛가람종합개발로 사명을 변경하였다. 구체적인 사업 분야는 부동산 개발 시행, 건축시공, 실내인테리어, 신재생에너지, 종합시설관리 등이며, 주거 취약계

---

1) 셰어하우스 우주 홈페이지(<http://www.woozoo.kr>)를 참고하여 정리

2) 금빛가람종합개발 홈페이지(<http://www.goldenriver.co.kr>)를 참고하여 정리

층을 대상으로 한 유·무상 집수리 사업, SH, LH, 서울시 자치구 등 공공영역 및 민간영역의 공사를 수주하였다.

또한 사회적 기업으로서 직원 중 절반 이상을 취약계층으로 고용하여 일자리를 제공하고 있으며(2015년 기준 직원 16명 중 9명이 55세 이상 시니어, 새터민, 장애인 등 취약계층), 기타 주거, 의료, 교육, 예술공연단체 및 학교, 사회복지시설을 후원하는 각종 사회공헌활동도 진행하고 있다.

[표 3] (주)금빛가람종합개발 연혁

구분	주요내용
2010년 10월	• 아키테리어 금빛가람 법인설립
2011년 5월	• 서울형사회적기업 지정(제2011-115호)
2011년 9월	• 서울특별시SH공사 협력업체 선정
2012년 4월	• 한국토지주택공사 협력업체 선정
2012년 6월	• 서울특별시 희망의집수리 (S-Habitat) 사업 시공업체 선정
2012년 10월	• 강북주거복지센터 결연협약서 체결
2012년 11월	• ISO9001, ISO14001 인증, • 한국가스공사 (Kogas) 온누리사업 시공업체 • 제2회 사회적기업 박람회 참가, • 양천구 주거안전개선사업 시공업체 선정
2013년 2월	• 자본금 증자(4억원)
2013년 3월	• 위생관리용역업 신고
2013년 4월	• 전문건설업 면허 취득, 실내건축공사 (강북-13-01-01), • 시설물유지관리 (강북-13-29-02)
2013년 12월	• 고용노동부 사회적기업 인증 (제2013-254호)
2014년 3월	• 한국에너지재단 에너지효율개선사업 시공업체 선정 • 미래창조과학부 연구개발전담부서 (기업부설연구소) 인증
2014년 4월	• 중소기업청 경영혁신형 중소기업(MAIN-BIZ) 인증
2014년 12월	• 동대문나눔치과 사회공헌 협약, 자본금 증자(7억원)
2015년 1월	• 일반건설업 면허 취득(건축공사업 01-3586), • 에듀라인 '나눔미' 후원협약
2015년 3월	• 신재생에너지전문기업 신고(제2015-03-014189호)
2015년 10월	• 한국에너지재단 사회복지시설 에너지효율개선사업 시공업체 선정 • 그린 리모델링사업자 등록(02-2-0018)
2015년 11월	• '제1회 주거복지실천 대상 사회적기업부문' 수상
2015년 12월	• '제1회 경실련 좋은사회적기업상 최우수상' 수상
2016년 4월	• (주)금빛가람종합개발로 사명 변경

## 5. (주)동네목수<sup>3)</sup>

동네목수(대표 : 박학용)는 성북구 삼선교 장수마을에 위치한 건축 인테리어 전문 혁신형 사회적 기업이자 마을 주민들이 주주와 임직원으로 참여하고 있는 마을기업이다. 동네목수는 장수마을 재생사업 추진과정에서 중요한 역할을 하였으며, 또한 수익 중 일부는 장수마을의 주거환경개선에 사용하고 있다. 사업 분야는 집수리 서비스(단열, 도배, 방수, 난방, 배관 등), 주택 부분 개량, 주택 전체 리모델링, 인테리어, 외장공사 등), 맞춤가구 제작(좁은 공간을 최대한 활용할 수 있도록 각종 가구 맞춤 제작, 노약자와 장애인을 위한 맞춤가구 제작 등) 등이며 장수마을의 빈집을 리모델링하여 만든 ‘작은카페’를 마을 주민들과 함께 운영 중이다.

동네목수는 성공적인 주민주도 도시재생 사례로서 알려진 장수마을에 위치하며, 도시재생을 이끈 주체로서 널리 알려져 있다. 장수마을의 도시재생과정에서 동네목수의 탄생과 활동을 살펴보면 다음과 같다. 성북구 장수마을은 2004년부터 철거 재개발예정구역으로 지정되었던 지역이었으나 결국 재개발이 진행되지 않은 지역으로 노후한 주거환경 개선을 위한 대안개발을 필요로 했다. 장수마을 대안개발연구모임을 구성해 처음 접촉을 시도했던 2008년의 장수마을은 낡은 건물 외벽을 비롯해 빈집이 수년간 방치되어있는 등 전혀 관리되어있지 않은 동네였다.

장수마을이 주민주도 재생사업의 성공사례로 소개되고 있지만, 재생사업 초기에는 주민들은 수동적이고 의존적이었다. 주민협의회의 구성 및 운영에도 실제 대안개발 연구모임이 깊이 개입하고 지원을 하였다. 대안개발연구모임의 해산 이후, 사실상 동네목수가 주민협의회를 이끌어왔다. 동네목수는 지역 주민 스스로의 노후 주택 개량을 지원하기 위해 창업하였다.

장수마을은 2009년 전면철거 재개발 대신 점진적 개량을 추진하게 되면서 도시가스 설치와 노후 주택에 대한 개량이 절실했다. 그러나 공공에서는 일부 취약계층을 대상으로 한 일부 집수리 지원 외에 개인의 주택에 대해서는 개입하지 않는 상황에서 주민들 스스로 주택개량을 시도할 수밖에 없었다. 그래서 집수리교실(마을학교)과 마을기업을 시도하였는데, 집수리교실을 통해 스스로 주택 수리 및 관리 역량을

3) 박학용(2015), “장수마을 재생과정에서 동네목수의 역할과 과제”, 대한건축학회 참고하여 정리

키우고, 건설일용직 종사 주민들을 모아 마을기업을 설립하여 직접 집수리를 하고자 하였다. 2011년 당시 행안부 마을기업 지원 사업 공모에 당선되어 초기 창업예산을 지원받았는데 첫해인 2011년에는 5천만 원, 2012년에는 3천만 원을 지원받아 기계 장비, 재료 구입에 활용하였다.

동네목수는 창업초기 지붕수리, 외벽보수, 상하수도배관수리 등 거주민의 긴급한 집수리를 진행하면서 빈집 리모델링에 집중하고 이를 활용하여 마을 쇠퇴를 막고자 하였다. 이후 장수마을이 2013년 4월 재개발예정구역에서 해제되었고, 7월 주거환경 관리사업구역으로 전환되며 주택개량 지원 사업을 통해 본격적으로 주택 개량을 진행하였다. 2013년 시범사업으로 10개동, 2014년 지원 사업으로 15개동을 진행해서 총 25개동의 주택을 개량하였으며, 주택개량 지원 사업 이전에 동네목수가 자체적으로 진행한 빈집 리모델링 사례를 합치면 총 30여 개동 이상 개량하여 장수마을의 물리적 측면에서의 주거환경개선에 기여하였다.

## 6. 두꺼비하우징<sup>4)</sup>

두꺼비하우징은 (사)나눔과 미래, 녹색연합, 은평구청이 함께 노후 주택을 재개발 사업이 아닌 주택 수리와 관리를 통해 주거환경개선과 마을 문화 조성을 하기 위해 만든 사업이다. 이러한 두꺼비하우징 사업을 추진하기 위한 주체로서 사회적 기업 두꺼비하우징(대표 : 이주원)을 설립하였고, 서울 은평구 신사동 산새마을이 시범사업 마을로 지정되었다. 두꺼비하우징은 주민참여에 의한 아파트형 주택관리와 유지보수서비스를 통해 난개발로 쫓겨나는 주민들의 정주권과 사라지는 공동체 및 골목문화를 지키고자 노력하고 있다.

두꺼비하우징은 주거환경개선사업의 하나로, 2010년 12월 23일 은평구, (사)나눔과 미래, (사)녹색연합, (사)환경정의가 참여한 “민·관 협력에 의한두꺼비하우징 사업’추진 논의(투자 및 업무협약 체결)”에서 사업 공동 추진 및 출자 지분 등에 관한 사항을 논의하였다. 이후 같은 해 12월 31일 (사)나눔과 미래, (사)녹색연합, (사)환

4) 은평구청 홈페이지(<http://health.ep.go.kr/CmsWeb/viewPage.req?idx=PG0000003887>)를 참고하여 정리

경정의의 출자로 (주)두꺼비하우징을 설립하게 되었다.

두꺼비하우징의 사업 분야는 주택관리, 주택 개보수, 마을 만들기, 주거복지 지원 등이다. 구체적으로 취약계층에 대해 무상으로 주택 관리 서비스와 집수리 서비스를 제공하며, 일반주민들을 대상으로 주택관리비 납부 서비스, 집수리서비스 등의 유상 서비스도 제공하고 있다. 두꺼비하우징은 민간전문가와 주민들을 결합하여 사업을 지원하고 있으며 기타 공공 지원에 의한 마을 만들기, 두꺼비하우징 시범단지인 산 새마을 조성, 주민 참여형 재생사업 등도 담당하고 있다. 또한 주택개발사업 관련 지역 주민 상담 및 교육, 주거취약계층에 대한 주택복지학교, 주거실태 조사 등 주거복지를 지원하는 역할도 담당하고 있다.

## 7. 소행주<sup>5)</sup>

소행주(대표 : 박홍섭, 류현수)는 ‘소통이 있어 행복한 주택’의 줄임으로, 공동주택 공급 및 임대, 공동주택 입주자 교육 및 입주 후 관리를 지원하는 마을 기업이다. 소행주는 2인의 공동대표, 기획팀(부동산, 금융, 교육, 입주자관리 등 담당), 건축팀(설계, 시공, 인테리어 코디)으로 구성되어 있다. 소행주가 수행하는 공동주택 사업은 하드웨어(토지 계약, 입주자 모집, 시공, 준공, 입주)와 소프트웨어(참여형 설계, 개별 도면 워크숍, 공용 공간 워크숍, 관계 맺기 프로그램, 커뮤니티 형성) 부문을 모두 고려한 형태이다. 사업 진행을 위한 전문가들을 입주자들과 매개하여 입주자들 겪게 될 시행착오들을 최소화하도록 돕고 있다.

공동주택 소행주는 공간에 있어서도 입주자들간의 교류를 고려하는 것이 특징적이다. 넓은 공용공간(거실 연장, 자전거 보관소, 공용물품 보관소 등 설치)의 설계로 입주민들이 공용공간을 공유하여 공간활용도를 높였다. 또한 커뮤니티공간을 마련하고 입주민과 지역사회에 개방하여 공동육아, 공동식사, 공동문화생활, 동아리 활동, 동네사랑방 등으로 활용할 수 있도록 하였다. 뿐만 아니라 함께 살 입주자들간의 관계 형성을 위해 입주자 간담회, 입주자 소통교육을 진행하며 입주민이 직접 설계에

---

5) 류현수(2015)를 참고하여 정리

참여하는 방식을 채택하였다. 또한 입주자들의 주거 협동조합의 설립을 지원한다.

또한 소행주는 공동주택 임대뿐만 아니라, 민간 공동체 주택 사업모델 컨설팅(왕십리 여성전용커뮤니티 하우스 달리, 성산동 웨어하우스 하루 한결음, 성남 태평동 락커뮤니티 컨설팅)과 입주자 선발 및 교육, 입주지원, 협동조합 설립 지원 등 협동조합형 공공주택 입주지원 컨설팅(가양동 이음채, 창신동 봉제노동자 주택 컨설팅)도 지원한다.

[표 4] 소행주 공급 현황

현장명	집이름	주소	입주	대지 면적	지역, 지구	건물 규모	세대 수	총인원	커뮤니티 실면적 /위치	근생환경	공유물 품보관 소면적	기타특징
소행주1	소행주1	서울시 마포구 성산동 249-6	2011.4	386㎡	2종 일반	지상 6층	9세대/ 근생4	38명/근 생근무6	33.6㎡/ 2층	성미산방 과후성비 산공방 비누두레	7층 E/V 홀 앞 2㎡	우리 어린이집터
소행주2	소행주2	서울시 마포구 성산동 30-18	2012.8	267㎡	2종 일반	지상 5층	9세대	30명	29.4㎡/ 1층	동네부엌 소풍가는 고양이 꿈터 마을 방과후 진부서당	지하 21㎡	특집 (여성4인 웨어하우스)
소행주3	소행주3	서울 마포구 성산동 30-18	2013.10	277㎡	2종 일반	지상 5층	8세대	24명	25.08㎡/ 2층		1층 14㎡	1인 비혼 세대
소행주4	소행주4	서울 마포구 성산동 256-5,6	2014.12	436㎡	2종 일반	지하 1층, 지상 6층	11세대/ 근생5	36명/근 생근무12	29.8㎡/ 2층		1층 13㎡	1인가구 존재
수유 소행주	재미난 소행주	서울시 강북구 수유동 563-37	2014.10	330㎡	2종 일반	지상 5층	10세대	30명	48.5㎡/ 1층		1층 12㎡	자가 4세대 임대 6세대 혼합
소행주5	살면서 주택	서울시 마포구 서교동 247-49	2015.12	290㎡	2종 일반	지상 5층	8세대	20명	28.5㎡/ 1층		4층 8㎡	토지임대부 공동체주택
부천 소행주	산뜰	경기도 부천시 소사구 송내동 418-5	2016.3	563㎡	자연 녹지	지하 1층, 지상 4층	6세대	22명	28.44㎡/ 2층 96/지하		지하 16㎡	지하층 존재/ 산어린이집 출신



현장명	집이름	주소	입주	대지면적	지역, 지구	건물 규모	세대 수	총인원	커뮤니티 실면적 / 위치	근생항	공유물 품보관 소면적	기타특징
과천 소행주	미정	경기도 과천시 과천동 485-11 (필지A, 필지B)	2016.5	479㎡ (필지A: 232㎡, 필지B: 247㎡)	1층 일반 (60-120 +인센티브15%)	지상 3층 두개동	A동 3세대 B동 4세대 총 7세대	27명	27.94㎡/ A동11층 62㎡/B동 지하		지하 13㎡	두개동 지하층존재 / 열리는 어린이집출신
화곡동 소행주	미정	서울시 강서구 화곡동 56-51, 458	2016.11	350㎡	2층일반	지상 5층	8세대/ 근생2	25명/근생근무2	58.74㎡/ 2층	봉제산방 파후마을 공방	1층 12㎡	개구리 어린이집/ 봉제산 방과후출신
계							76세대/ 근생11	252명/근생20명				

출처: 류현수(2016)

[표 5] 소행주 연혁

구분	주요내용
2008. 04	• 코하우징 관심자 모임 시작
2009. 10	• 성미산마을 주민 100명 설문조사
2010. 03	• 소행주 1호 건축 대상지 토지 계약/착공
2010. 06	• (주)소통이 있어서 행복한 주택 만들기 설립
2011. 04	• 소행주 1호 완공, 입주 완료(마을기업 3곳, 9가구 입주)
2012. 06	• 서울시 협동조합형 임대주택 사업 코디네이터 (가양동 이음채 주거협동조합)
2012. 07	• 소행주 2호 입주 완료 (9가구 입주)
2013. 10	• 소행주 3호 입주(8가구)
2014. 9	• 서울시 공동체주택 TF 민간 자문위원 위촉
2014. 11	• 창신동 봉제노동자 협동조합주택 코디네이터 선정
2014. 12	• 소행주 4호 입주 (11가구)
2015. 1	• 서교동 토지임대부 공동체주택 사업자 선정 • (서울시 주택정책과 및 SH), 5월 착공 10월 입주
2015. 4	• 부천, 과천 소행주 사업 시작(8월 착공)
2015.10	• 소행주5호(서교동토지임대부)준공
2015.10	• 서울 화곡동 사업시작(2016.2월착공)

출처 : 류현수(2015)

## 8. 일촌나눔하우징<sup>6)</sup>

일촌나눔하우징(대표 : 박창수)은 서울시 노원구 월계동에 위치하며 실내 건축, 주택 건설, 시설물 유지관리 등을 수행중인 사회적 기업이다. 2010년에 회사를 설립 하였으며 2011년에는 서울형 예비 사회적 기업으로 지정되었고, 2013년에는 고용노동부 인증 사회적 기업으로 지정되었다. 일촌나눔하우징은 서울형집수리, 에너지효율개선, 장애인주거환경개선, 온누리사업, SH 다세대 집수리, LH 전세임대 집수리, 노원구 희망집수리 등과 같은 취약계층 주택개선사업을 수주받아 공사에 참여하였다. 또한 인테리어&리모델링, 배관공사, 방수공사, 욕실공사 등 시설물유지관리사업도 담당하여 노원구 지역일대 공공, 민간 발주 사업을 수행하였다.

사회적 기업으로서 일촌나눔하우징은 지역 사회 취약계층을 고용하여 안정적 일자리 제공하고 있다. 2013년 3월 기준 전체 채용인원 28명 중 취약계층 12명을 고용하여 사업체를 운영하고 있다. 또한 취약계층을 대상으로 노후주택 수리를 지원하고 있다. 2014년 기준 취약계층 대상 사업 시공 현황을 보면, 노원구청 희망 집수리(63가구), 서울형 집수리(436가구), 한국에너지재단 저소득층 에너지 효율 개선 사업(547가구), 저소득층 무료 집수리(289가구), 한국에너지 재단 사회복지시설 에너지 효율개선사업(32곳) 등에 참여하였다.

[표 6] 일촌나눔하우징 연혁

구분	주요내용
2010. 09. 29.	• 회사 설립 (자본금 5천만원)
2010. 11. ~ 12.	• 노원구청 희망집수리 사업 실시 • 노원구 저소득층 지붕 방수 공사 실시
2010. 12.	• 서울시청 서울형 집수리 사업 실시 • 자본금 증자(3억원)
2011. 01	• 시설물 유지 관리업 전문건설업 면허 취득 • 자본금 증자(5억원)
2011. 02. 01.	• 서울형 사회적기업 지정
2011. 02. 23.	• <노원구 집수리센터> 위탁 운영 사업자로 선정
2011. 03. 09.	• 서울시청 서울형 집수리 사업 사업자 선정
2011. 04. 20.	• 한국에너지재단 에너지효율 개선사업 시공업체로 선정
2011. 09. 01.	• SH공사 협력업체 지정
2011. 11. 01.	• 서울시 “더 착한 서울기업” 인증

6) 일촌나눔하우징 홈페이지(<http://www.joytouch.co.kr>)를 참고하여 정리

구분	주요내용
2012. 04. 01.	• 노원교육복지재단 건물위생관리 용역 계약체결(노원구4개도서관)
2012. 05. 11.	• LH공사 협력업체 선정
2012. 07.	• 한국장애인개발원 장애인 주거환경 개선사업 시공업체 선정
2012. 12.	• 한국사회적기업진흥원 사회적기업 복합판매장 공사참여
2013. 03. 04.	• 고용노동부 사회적기업 인증 (인증번호 2013-001호)
2013. 04.	• 서울강일2지구 공공임대주택 민가투자사업 제안
2013. 10.	• 한국가스공사 온누리사업 협력업체 지정
2014. 04.	• 부스르기사랑나눔회 지역아동센터 시설개선사업 시공업체 선정
2014. 09.	• 한국에너지재단 지역아동센터 에너지효율개선사업 시공업체 선정
2015. 04.	• 서울시 희망의집수리 적격업체 선정

출처: 일촌나눔하우징(<http://www.joytouch.co.kr>)

또한 사회공헌활동으로서 룸쉐어링 가구 집수리 무료 시공(월평균 4가구 : 도배, 장판, 이사 서비스 제공), 저장강박가구 주거환경 개선사업 무료 시공(월평균 2가구 : 소독 및 대청소, 도배, 장판, 씽크대 등), 에너지컨설팅 무료 실시(동절기 4개월 500가구 : 에너지 진단 기기 활용 주택 단열상태 점검 및 에너지 효율 개선사업 제안), 서울시 희망 온돌 사업 참여(취약계층 단열 공사 참여), 지자체 및 정부 예산 사업 참여시 예산의 추가 공사분 무료 시공, 각종 단체 기부금(노원교육문화재단, 노원 나눔의집, 장애인단체연합회 노원구지회, 지체장애인협회 노원구지회, 노원 사랑봉사회 등) 등을 지원하고 있다.

## 9. 어반하이브리드<sup>7)</sup>

어반하이브리드(대표 : 이상욱)는 공정한 개발을 통해 지속가능한 지역사회를 실현하는 ‘퍼블릭 디벨로퍼’를 지향하는 협동조합으로 지역사회와 산업에 대한 이해를 바탕으로 구체적인 개발전략을 수립하여 실행하는 역할을 한다. 서울시 관악구 신림동에 위치하며, 서울대 공정개발공유가치센터(소장 : 김경민 교수)를 모태로 2013년 2월 설립되었다.

어반하이브리드는 미국 도시 내에 적정주택(affordable housing)을 개발하고 해당 지역의 경제 활성화 전략을 수립하여 진행하는 비영리 지역사회 개발회사(Community Development Corporation: CDC)를 모델로 하며, 공공기관 및 지역 주민과 협력하

7) 어반하이브리드 홈페이지(<http://urbanhybrid.co.kr>)를 참고하여 정리

는 한국형 퍼블릭 디벨로퍼를 지향한다. 어반하이브리드는 지역연구를 통해 각 지역의 가치를 발굴하고, 사회·문화·경제적 차원을 고려한 지역개발 전략을 수립하고 실행하는 역할을 한다.

어반하이브리드의 사업 분야는 지역개발, 경제개발, 연구 및 교육 등이다. 구체적으로 지역개발 사업은 지역 내 유휴 공간 및 쇠퇴공간을 발굴하고, 지역사회에서 필요로 하는 임대주택, 커뮤니티공간, 공유공간 등과 프로그램을 개발하여 운영 및 관리하는 것이다. 경제개발 사업은 지역기반 산업 및 상업활동의 활성화를 위해 경제활동 조사자 및 소유자, 이용자 등의 재능을 개발하고 역량을 강화할 수 있도록 지원한다. 또한 지역연구 및 도시개발에 관련 연구 수행 및 교육사업을 진행한다.

어반하이브리드는 서울 관악구 신림동(신림아지트)과 종로구 창신동에 지역사무실(창신아지트)을 개소하여 지역사회 문제 해결을 위한 다양한 활동을 진행하고 있다. 신림아지트는 관악구청과 협력해 2014년 10월에 개소하여 1인 기업, 사회적 경제조직, 청년창업자, 프리랜서를 위한 코워킹 비즈니스공간 제공, 주민 소모임, 강의, 문화활동을 지원하는 공간으로 활용하고 있다. 창신아지트는 2010년부터 진행된 동대문패션타운 연구를 기반으로 하여 2015년 1월 비즈니스 영역으로 확장된 공간이다. 동대문패션타운 및 관련 산업 생태계 현장 연구를 수행하며 독립디자이너 사업자들과 봉제공장들 간 파트너십 구축을 도모하고 있다.

[표 7] 어반하이브리드 연혁

구분	주요내용
2013년 2월	• 어반 하이브리드 설립(설립자: 김정민, 김영규, 한구영, 손경주, 신상목 / 초대이사장: 신상목)
2013년 4월	• 한국사회적기업진흥원 ‘사회적기업가육성사업’ 3기 선정
2013년 8월	• 서울시 관악구 유휴공간(舊 신일경로당) 개발/운영에 대해 관악구청과 업무협약
2013년 10월	• 어반하이브리드 법인등록 (법인명: 도시융합협동조합)
2013년 10월	• 창신동 지역개발 사무실 ‘창신테이블’ 오픈
2014년 7월	• 신나는조합 ‘사회적기업 신규비즈니스모델’ 선정
2014년 10월	• 신림동 지역공간 플랫폼 ‘신림아지트’ 오픈
2014년 11월	• 서울시 ‘예비 사회적기업’ 인증
2014년 11월	• 서울시 ‘혁신형 사업’ 선정
2015년 3월	• 창신동 지역개발 사무실 ‘창신테이블’을 웨어팩토리로 확장하여 ‘창신아지트’로 상호 변경
2015년 4월	• 2대이사장 이상욱 취임

출처: 어반하이브리드 홈페이지(<http://urbanhybrid.co.kr>)

## 10. 웰하우징<sup>8)</sup>

웰하우징은 보건복지부의 사회서비스 선도사업<sup>9)</sup> 수행기관으로, 주거복지서비스 제공하는 사회적 기업이다. 웰하우징은 주택에너지효율진단사업, 주택에너지효율개선공사사업, 고령자 및 장애인 편의시설 시공사업 등을 수행하며, 자재물류센터를 운영하여 전국 자활공동체 및 일반에 바닥재와 벽지, 보일러, 창호 등의 자재를 납품하고 수익은 주거복지서비스에 활용하고 있다.

웰하우징은 2009년 12월 사회서비스 선도사업을 협약 체결하였으며, 이 사업의 일환으로 마련된 저소득층을 위한 ‘주거복지서비스 선진화 사업’도 완료하였다. 노동부와 협약하여 취약계층 에너지효율화 사업을 통한 사회적기업 육성지원 프로그램을 진행하고 있다. GM대우 한마음재단, 함께 일하는 재단과 협약을 맺은 46가구에 대한 사업 완료하였고, 온누리사업을 수행하였다.

## 11. 아이부키<sup>10)</sup>

아이부키(대표 : 이광서)는 작은 도서관 운영 및 소셜하우징 분야의 사회적 기업이다. 사업 초기에는 주로 도서관을 디자인하고 기획하여 아파트 내 작은 도서관을 만드는 프로젝트를 진행하였다. 그러나 현재는 소셜하우징 분야에서도 여러 가지 사업을 진행 중이다. 아이부키는 주거취약계층의 맞춤형 주거공간을 디자인하고 콘텐츠를 기획하는데, 전반적인 건축시행을 관리한다. 아이부키는 2012년 서울시 혁신형 사회적 기업으로 선정되었고, 뒤이어 2014년 고용노동부 인증 사회적 기업으로 선정되었다.

아이부키가 진행한 소셜하우징 프로젝트에는 금천구의 보린주택, 따뜻한 남쪽, 시소주택 등이 있다. 금천구의 보린주택은 금천구의 사업의뢰로 시작되었는데 아이부

---

8) 웰하우징 홈페이지(<http://www.w-housing.co.kr>) 및 신문 기사를 참고하여 정리

9) 보건복지부와 민간, 지방단체, 공공기관 간의 상호협력과 연계를 통해 공공성과 기업성을 가질 수 있는 새로운 형태의 사회서비스 산업을 육성하고자 하는 사업

10) 아이부키 홈페이지(<http://www.ibooke.kr/>) 및 서울잡스의 아이부키 소개페이지(<https://seouljobs.net/recruit/ibookie-2-2>)를 참고하여 정리

키는 부지탐색, 디자인 설계, 자금마련, 행정처리 등 모든 건축시행과정을 총괄하였다. 보린주택은 건물 완공 후 SH공사에 매각하고 SH공사에서 금천구에 주택운영을 위탁하는 방식으로 마무리 되었다.

따뜻한 남쪽 프로젝트는 홍대 인근에서 활동가들을 위한 맞춤형 주택 마련 프로젝트이다. 과거 홍대를 활성화 시켰던 작가들이 높은 월세로 인해 연남동으로 옮겨갔으나 이 지역도 월세가 오르면서 작가들의 활동공간이 점차 부족해졌다. 이런 상황에서 작가들이 활동할 수 있는 공간을 마련하기 위해 진행되었다. 창작자 맞춤형 주택을 지향하는 시소주택은 창업가나 예술가, 작가들을 위한 공간을 마련하기 위해 시작되었으며, 창작자들이 살 수 있는 거주공간, 공유공간, 문화예술 네트워크 공간을 조성하였다.

이외에도 홀몸어르신 맞춤형 주택, 강동구 미혼모 맞춤형 주택 등을 진행하였다. 이를 통해 다양한 수요자 맞춤공간을 조성하고 공간에 적합한 교육 프로그램을 운영하고 있다. 또한 세운상가 활성화 프로젝트, 양평마을 활성화 프로젝트, 작은도서관 전자책 제작 시스템을 개발하고, 작은 도서관 리모델링 및 교육사업 등 지역재생, 유희공간 활용, 문화예술 콘텐츠 프로젝트도 수행하고 있다.

[표 8] 아이부키 진행 프로젝트

구분	주요내용
지역재생	• 창신골 프로젝트 : 공정개발을 통한 도새재생 모델 지역 예술인과 주민이 공생공존할 수 있도록 지역성과 수익성 추구
	• 원룸의 할배 : 수요자 맞춤 도시형생활주택 개발 프로젝트 공유공간을 활용하여 복지 프로그램 운영 및 마을공동체가 참여할 수 있는 가능성 제고 준공 후 서울시 매입. 월 10만원 이하의 비용으로 홀몸어르신 입주 가능
	• 시소 : 다양한 분야의 창작자들을 모아, 영세한 창작자들에게 주거와 창작의 공간 제공
	• 맞춤형 친환경 생활 목조주택 프로젝트
유희공간	• 프로젝트 56 : 서울시 임대아파트 단지 내 56곳 유희공간을 분석하여, 모든 연령대의 주민들이 즐겁게 소통하는 프로그램과 운영 시스템을 개발하는 임대아파트 공동체 활성화 프로젝트
	• 작은도서관 개발 프로젝트 : 기존에 마련된 공간에 최적화된 공간 기획과 콘텐츠 운영 기획을 결합하여 주민 활용도가 높은 작은도서관으로 변모시키는 프로젝트
	• 경로당 혁신프로젝트 : 경로당을 소수의 어르신 외에 더 많은 수요를 수용할 수 있는 공간으로 기획, 마을 공동체의 거점 역할을 수행할 수 있도록 어린이나 젊은층이 이용할 수 있는 공간 및 프로그램 기획

구분	주요내용
문화예술	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 어린이 예술창작 캠프, 아이부키 전자책포트폴리오 시스템</li> <li>• 출판 디자인, 전자책epub/pdf 출간, 각종 홍보물 제작</li> </ul>

출처 : 아이부키 홈페이지(<http://www.ibokee.kr/>)를 바탕으로 재구성

## 12. 섀넌건축사무소<sup>11)</sup>

섀넌건축사무소(대표 : 현승헌)는 서울시 관악구 신림동에서 활동하는 사회적 기업으로, 건축의 사회적 가치에 주목하는 건축가 집단을 지향한다. 2012년 서울시 사회적 경제 아이디어대회(위키서울)에 참가한 것을 계기로, 2013년 6월 섀넌건축사무소를 설립하였다. 현재는 서울시 예비 사회적 기업이다. 섀넌건축사무소는 노후건축물 재생을 위한 다양한 건축 서비스를 기반으로 지역주민들의 적극적인 참여와 지역 재생 모델 발굴을 목표로 하며, 소셜건축프로젝트 및 신림동고시촌에서 주거 및 커뮤니티 복합공간 SHARE-US를 직접 운영하고 있다.

섀넌건축사무소가 진행하고 있는 사업 중 가장 대표적인 것은 서울 신림동 고시촌·고시원 공간재생플랫폼 사업(쉐어어스·SHARE US)이다. 이 프로젝트는 공실률이 증가하고 있는 낡은 고시원을 장기 임대하여 쉐어하우스 형태로 리모델링하여 청년층의 주거문제 해결책을 제시하고자 하였다.

또한 섀넌건축사무소는 서울 강북구 새터민청소년 주거시설 리모델링, 관악구 신원시장 활성화를 위한 경관디자인 사업, 한국해비타트 아동복지시설 공간환경 개선사업 등 각종 건축설계사업 수행하였으며, 2006년부터 진행하고 있는 서울 관악·동작지역의 취약계층 집수리 지원 봉사활동인 서울 관악·동작 해뜨는 집과 연계하여 매달 2~3가구씩 취약계층 주거개선 사업도 진행하고 있다. 뿐만 아니라 2013~2014년에 진행한 ‘지역울타리 토요프로그램 교육사업’을 통해서도 폐자재를 이용해 공공시설 내에 주민들이 필요로 하는 벤치, 태양광으로 운영되는 조명 등의 시설물을 설치 진행하는 학생교육 연계 프로그램도 수행하였다.

11) 쉐어어스 홈페이지(<http://www.share-us.kr/>) 및 뉴스토마토(2016.1.7.) “(피플)현승헌 섀넌 대표 “공간재생으로 사람관계 복원” 신문기사를 참고하여 정리

### 13. 민달팽이 유니온 & 민달팽이 주택협동조합<sup>12)</sup>

#### 1) 민달팽이 유니온

민달팽이 유니온은 사회경제적 불평등으로 새롭게 주거취약계층으로 대두된 청년층의 당사자 연대로 비영리 주거모델을 실현하고, 제도 개선을 실천해 청년주거권 보장, 주거불평등 완화를 위해 활동하는 단체이다. 민달팽이 유니온은 청년 주거와 관련된 다양한 활동들을 수행하고 있다. 세입자 모임 지원 및 지역 사회 네트워크를 구축하기 위한 활동을 진행하고 있으며, 세입자들이 겪는 불안을 나누고 고충을 해결하기 위한 주거 상담을 진행한다. 또한 청년들이 시민으로서의 권리를 보장받을 수 있도록 정책 및 제도 개선을 위한 목소리를 내는 역할을 하며, 청년 주거와 관련된 다양한 연구와 교육프로그램을 진행하고 있다.

[표 9] 민달팽이 유니온 연혁

구분	주요내용
2011년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11. 5. 5 민달팽이 유니온 창립</li> <li>• 민달팽이 유니온 조합원 모임 : 반찬만들기, 이사품앗이, 제습제 공동구매, 주거상담 Q&amp;A</li> <li>• 민달팽이 주거 장학금 : 연세대 내 주거취약 대학생·원생을 선발하여 주거보조금 성격의 장학금 지급</li> </ul>
2012년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘응답하라 착한 기숙사’ 활동 : 비용이 높은 민자 기숙사 방식이 아닌 대학본부의 예산으로 직접 건립하는 직영 기숙사 건립 촉구</li> <li>• 주거학개론 세미나 : 주거문제에 대한 인권적, 구조적 인식과 접근을 위해 세미나 개최</li> <li>• 대학생주거권네트워크 설립 및 주거 실태조사 : 서울 시내 대학생들을 대상으로 한 주거실태에 관한 설문조사를 벌인 후 국회토론회를 개최</li> <li>• 서울시 사회경제적 아이디어 대회 ‘위키 서울’ 우수 아이디어 선정 : 청년 협동조합형 컨테이너 주택을 활용한 ‘민달팽이 마을’ 아이디어 제출, 청년주거안정을 위한 저렴주택 공급 및 삶의 안전망이 되어줄 마을 형성에 관한 아이디어 인정</li> </ul>
2013년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ‘대학생주거권네트워크’ 구성 및 주거실태조사 발표 : 청년들이 거주하는 고시원이 타워팰리스보다 평당 임대료가 높은 것을 발표, ‘방값역전현상’에 대한 고발을 통해 합리적인 시장 가격의 실패, 공공개입의 필요성과 해결에 대한 인식을 넓힘</li> <li>• 제3회 주거복지 컨퍼런스 참여 : 청년주거실태를 사회적으로 환기하는 ‘청년주거빈곤보고서’ 발표, 비영리 청년주거포럼 개최</li> <li>• 청년주거상담사 양성과정 1기 : 청년 스스로의 문제해결 능력을 높이고 청년 세입자 권리보호를 위한 청년 주거 전문가 양성교육 진행 (31명 수강)</li> <li>• 서울시 ‘청년정책네트워크’ 참여 : 주거팀 코디네이터로서 참여함과 동시에 청년정책네트워크 운영위원으로 활동 및 지원</li> <li>• ‘서울시 청년가구의 주거실태와 정책 연구’ 참여 : 서울시 청년가구의 특성과 주거실태를 바탕으로 청년을 대상으로 하는 주거정책을 제언</li> </ul>

12) 민달팽이 유니온 홈페이지(<http://minsnailunion.tistory.com>)를 참고하여 정리



구분	주요내용
2014년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 14. 2. 6 비영리민간단체 등록 (등록번호 제 13호)</li> <li>• 민달팽이주택협동조합 설립 : 비영리주거모델 실험을 위해 ‘민달팽이주택협동조합’을 설립하고 공유형 사회주택인 ‘달팽이집’을 공급</li> <li>• 청년세입자 권리교육 및 상담 사업 : 주거상담을 통해 청년세입자들의 권리를 보호하며, 임대차 갈등 해결을 유도</li> <li>• 청년주거상담사 양성교육 2기 : 1기 성과를 이어 ‘서울시 비영리단체 공익활동지원사업’에 선정되어 진행 (25명 수강)</li> <li>• 소셜하우징매니저 양성 과정 1기 : 주택관리를 넘어 협력적 주거 공동체를 위한 커뮤니티 관리 전문가 양성</li> <li>• 6.4 지방선거 청년 정책 종합 요구안 발표 : 지방선거에서 청년들의 목소리가 반영된 주거정책 개발을 위해 서울내 지역별 오픈테이블을 진행하여(7회) 100여명의 청년을 만나고, 청년단체들과의 논의를 통해 종합적인 청년정책 요구안 발표</li> <li>• 표준 원룸 관리비 기준표 개발을 위한 기초 연구 : 청년들이 주로 거주하는 원룸에서 발생하는 불투명하고 불공정한 관리비에 대한 문제제기</li> <li>• 대학생 주거복지상담센터 ‘집보쌈’ 활동 : 연세대학교 총학생회와 함께 신촌 및 연세대학교 학생을 대상으로 한 주거복지상담센터 ‘집보쌈’을 진행. 임대차 상담, 지원가능한 주거복지정책 안내, 착한 부동산 인증 등으로 사전분쟁예방</li> <li>• 서울시 ‘청년정책네트워크 2기’ 참여 : 청년정책네트워크 운영위원회 참여 및 주거팀을 운영하고, 정책 활동을 지원하기 위한 ‘정책지원단’에 참여</li> <li>• SH공사 협동조합형 공공주택 청년 부분 코디네이터 : SH공사에서 공급하는 협동조합형 공공주택 청년 부분 코디네이터로 홍은동에 입주하는 31명의 청년들에게 교육 및 갈등관리, 평화적 의사소통 해결 워크숍 진행과 협동조합 설립 지원</li> </ul>
2015년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대학 기숙사 비용 인하와 민주적 운영을 위한 활동 : 대학생주거권네트워크와 함께 대학 기숙사의 주요 문제인 기숙사 비용 인하와 민주적 운영을 요구. 기숙사 비용(연세대학교 우정원), 기숙사 공급 갈등(고려대학교 개운산 기숙사 건립), 기숙사의 민주적 운영(단국대학교) 등 다양한 주제에 대한 문제제기</li> <li>• 청년 주거 기금 설립을 위한 ‘달팽이 펀드’ 프로젝트 진행 : 청년들의 안정적인 주거공간 마련을 위해 ‘청년유니온’, ‘청년연대은행 토닥’과 협업하여 사회적 펀드를 진행. 1억 원을 목표로 진행하여 총 2억 5천만 원을 모금</li> <li>• 서울시 청년정책네트워크 및 청년의회 : 문제를 겪고 있는 서울시 청년 당사자들과 함께 주거문제를 해결하기 위한 거버넌스를 구축하고 주거정책을 제안</li> <li>• 행복주택 입주기준 개선 활동 : 2015년 최초 공급된 행복주택 입주기준의 문제점을 지적하고 간담회, 공청회 참가, 토론회, 관련부처와의 협의 등의 활동을 통해 미취업자를 포함하도록 입주기준을 개선</li> <li>• 청년주거상담사 양성교육 3기 : 주거문제를 해결할 청년 당사자를 양성하고 인프라를 구축(30명 수강)</li> <li>• 서울시 원룸관리비 실태조사 및 가이드라인 구축 : 사각지대에 놓여 있던 원룸 관리비에 관한 실태조사 및 가이드라인 제시</li> <li>• 서울시 대학 기숙사 실태 연구 : 서울시 주요 대학의 기숙사 현황과 문제점에 대한 심층연구</li> </ul>

## 2) 민달팽이 주택협동조합

민달팽이 주택협동조합은 2014년 청년주거의 안정화와 보편적 주거권 보장을 위해 대안모델의 필요성을 깨닫고, 협동조합의 형식을 통해 대안적 주택을 직접 공급하여 주거문제를 해결하기 위해 탄생하였다. 조합원들은 스스로가 주택의 공급 및

관리를 맡으며, 조합의 서비스를 공동이용 하고 조합을 함께 소유한다. 민달팽이 협동조합의 조합원은 기본 1구좌 이상을 출자하며 매달 운영비를 납부하며 주거상담 서비스, 공인중개 서비스, 룸메이트 매칭 서비스를 이용할 수 있다. 6구좌이상 출자 시에는 향후 지어지는 민달팽이 주택의 입주 우선권이 주어진다.

민달팽이 주택협동조합의 주요 사업분야는 청년을 위한 공동 주택 건설 및 공급이다. 조합에서는 조합원들의 출자금을 기반으로 공적 자원과 연계하여 사회적 주택을 건설하고 공급한다. 주택의 형태는 셰어하우스에 적합하게 설계하여 입주자 간의 공동체성을 높이고 쾌적한 공동생활이 가능하도록 한다. 또한 조합원들의 주거비 부담을 최소화하기 위해서 건설원가에 기반해 임대료를 산출해 공급하며, 수선과 운영비용을 제외한 일체의 비용을 최소화한다. 일정 구좌이상을 출자한 조합원에게 입주 조합원의 자격을 부여하며, 입주 조합원은 신청순위에 따라서 입주할 수 있다. 입주한 조합원은 계약기간이 경과하면 무제한으로 계약을 갱신할 수 있다.

#### 14. 함께주택협동조합<sup>13)</sup> : 협동조합

함께주택협동조합은 2013년에 설립된 주택협동조합이다. 조합원들의 출자금으로 주택을 사들인 후 리모델링하여 임대하는 방식이다. 주택의 리모델링은 거실, 주방 등은 입주자들이 공유하는 공동주택 형태로 진행한다. 함께주택의 입주자는 적정비용의 임대료 납부하게 되고, 토지 및 건물을 조합이 소유하고 운영하기 때문에 임대료 인상에 대한 걱정 없이 안정된 주거를 보장받을 수 있다.

함께주택협동조합의 조합원은 함께주택의 입주 우선순위를 부여 받게되며 주택조합 운영을 함께할 수 있다. 또한 계절별 주택관리 요령 안내, 주택수선, 인테리어 상담도 받을 수 있다. 함께주택협동조합에서는 서울시 마포구 성산동 및 망원동에 함께주택 1호, 2-1호, 2-2호를 마련하여 입주자들이 거주하고 있다.

---

13) 함께주택협동조합 홈페이지(<http://cafe.daum.net/housingco-op>)를 참고하여 정리

[표 10] 함께주택협동조합 연혁

구분		주요내용
2013년	3월~	• 함께주택협동조합 추진위원회 구성
	5월	• 1인가구 수요 1차 설문조사
	6월~	• 파일럿사업(조합설립을 위한 의견수렴, 설명회, 입주희망자대상 간이 워크숍 3회 진행)
	9월	• 함께주택협동조합 창립총회
	10월	• 협동조합 설립인가(마포구청), 협동조합 법인등기 완료(서울 서부지원)
	12월	• 1인가구 수요 2차 설문조사
2014년	1월	• 함께주택협동조합 1호 매물계약(마포구 성산동), • 함께주택협동조합 임대사업자등록증 발부
	2월	• 함께주택협동조합 1호 설명회
	3~7월	• 함께주택협동조합 1호 입주자워크숍
	8월	• 함께주택협동조합 1호 입주
	9월	• 함께주택2호 준비모임 진행 (관심자 소그룹별)
2015년	3월	• 함께주택협동조합 총회
	4월	• 2-1호, 2-2호 매물 계약
	6월	• 2-2호 입주자모집 공개설명회

## 15. 얼티즌<sup>14)</sup>

얼티즌은 공유와 협업을 모토로 ‘청년과 마을을 잇는 허브’를 지향하며, 문화카페 운영 경험이 있는 청년 14명이 참여하고 있는 마을기업이다. 얼티즌은 원래 2007년 충무로에 얼티즌 카페를 개업하여 운영중이었으나, 지역공간이라는 정체성 확보 및 청년 허브 공간을 구축하기 좋은 지역을 찾다가 이화여대 뒷골목에 자리잡게 되었다. 얼티즌은 침체되어가는 이대골목의 건물을 임대해 마을공연장(지하1층), 카페(1층), 마을허브카페(2층), 청년예술가 레지던스(3층)을 운영하고 있다. 얼티즌 허브는 서울시의 마을공동체 사업의 하나로, 청년들을 위한 다양한 프로그램을 운영하는 청년문화공간이다. 얼티즌은 2013년 상반기에는 서울시 마을기업에 선정되어 공간지원을 받아 같은 해 11월에 얼티즌허브를 개관하여 청년 커뮤니티를 위한 복합 대안공간으로서의 발전을 꾀하였다.

14) 뉴시스(2013.10.28.) “서대문구, 청년 마을기업 ‘얼티즌’ 공식 출범” 기사를 참고하여 정리

## [부록 2] 도시재생 선도지역 내 사회적 경제 현황

구 분	현황	명칭	업종	유형	설립 시기	주요 사업내용	인원	설립자금규모			
								총액	출자 금액	민간 투자	공공 투자
서울 종로구 창신·송인	4개	어반하이브리드 (도시 융합 협동조합)	지역경제 (봉제 패션)	예비사회적 기업	2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦2014년, 2015년 주민공모사업 및 주제공모사업 참여</li> <li>◦지역 산업생태계 조사 및 지역 전시 참여</li> </ul>	4명	3백만원			3백만원
		000간	문화예술	예비사회적 기업	2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦2014 주민공모사업 참여</li> <li>◦지역 이미지 관련 디자인 작업진행</li> <li>◦2016년 마을배움터 심화과정 교육 진행</li> </ul>	7명	3백만원			3백만원
		아트브릿지	문화예술 (연극 등)	사회적기업	2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦2015, 2016 주민공모사업 참여</li> <li>◦2015 ~ 꼭대기 장터tf팀 운영</li> <li>◦2016 마을배움터 심화과정 교육 진행</li> </ul>	7명	10백만원			10백만원
		00은대학 (한다리중개소)	교육, 문화기획 등	비영리 단체	2008 (2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦2015 ~ 꼭대기 장터 tf 운영</li> <li>◦2015, 2016 주민공모사업 참여</li> <li>◦소통공작소 씨앗모임 운영 지원</li> <li>◦2016 마을배움터 심화과정 교육과정 기획</li> <li>◦2016 뉴딜일자리사업 참여자 교육 기획 및 진행</li> </ul>	4명	5백만원			5백만원
경남 창원	7개	창작공예촌	공예	협동조합	2014. 03.01.	공예 창작 및 교육판매	30명				
		창동예술촌	예술 단체	사단법인	2013	전시 기획 프로그램 운영	50명				
		청년육성 사회적 기업	음식점	사회적기업	2016. 05	청년 창업					
		창동모공협동조합	목공소	협동조합	2015. 12	목공 공예					
		바넷들	공예품 체험	예비사회적 기업	2015	공예 체험 및 판매					
		라온빛협동조합	문화 예술	협동조합	2013	문화예술 체험 및 교육 판매	5				
		상상창고	연극	예비사회적 기업	2015. 01	연극 상연 등					

구 분	현황	명칭	업종	유형	설립 시기	주요 사업내용	인원	설립자금규모			
								총액	출자 금액	민간 투자	공공 투자
충남 천안	4개	천안역공 설시장 전통 발효식품 협동조합	즉석판매 제조· 가공업	협동조합	2015. 7	발효식품 제조·가공· 판매	8명	96,000 천원	96,000 천원	96,000 천원	
		영 클 컴퍼니	휴게 음식점	부처형 (여가부) 예비사회적 기업	2015.11	학교밖 청소년고용 및 자립지원서비스제공	2명	100 천원	100 천원	100 천원	
		자이엔트	사업시설 관리, 일반	사회적기업 (2016. 9)	2013. 3	대중문화예술기획, S/W자문·개발·공급, 전자상거래 등	24명	55,000 천원	55,000 천원	55,000 천원	
		충남문화 예술협동 조합	비영리 단체	사회적협동 조합	2015. 3	문화예술창작, 극단, 방송영상제작	25명 (조합 원)	34,500 천원	34,500 천원	34,500 천원	
충남 공주	1개	하숙촌 게스트 하우스	숙박업 (호텔업)	마을기업	16. 12.	게스트하우스 운영	5명	1,355 백만원	—	5백 만원	1,350 백만원
전남 순천	1개	도시문화 산책협동 조합	위탁교육	협동조합	2016.5.	청년도심 여행안내자 육성	6명	60,000 원	60,000 원	—	—
광주 동구	24개	광주한복 협동조합	도매 및 소매업	협동조합	2016. 5.20.	한복, 홈패션 등 의복, 액세서리	9명	18,000 천원	18,000 천원	—	—
		행복누리 협동조합	보건업 및 사회복지 서비스업	협동조합	2014. 05.19.	교육, 사회복지, 환경 및 문화분야사업	5명	7,500 천원	7,500 천원	—	—
		도시문화 창작인 협동조합	예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	협동조합	2014. 06.03.	마을가꾸기 및 경관개선사업	6명	500 천원	500 천원	—	—
		광주시각 문화 콘텐츠 협동조합	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비 스업	협동조합	2014. 07.17.	문화재 및 자연환경 등 시각 문화자료 기록	5명	500 천원	500 천원	—	—
		행복한 쓰임 협동조합	도매 및 소매업	협동조합	2014. 10.22.	의류순환 및 미성교육	5명	6,000 천원	6,000 천원	—	—
		에다솔 협동조합	도매 및 소매업	협동조합	2014. 10.24.	마트운영 및 전자상거래	6명	6,000 천원	6,000 천원	—	—
		광주충 장로 소상공예 협동조합	제조업	협동조합	2014. 11.11.	소품공예품 생산 및 유통	5명	7,000 천원	7,000 천원	—	—

구 분	현황	명칭	업종	유형	설립 시기	주요 사업내용	인원	설립자금규모			
								총액	출자 금액	민간 투자	공공 투자
		소셜에듀 테인먼트 홍소 협동조합	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	협동조합	2014. 11.17.	청소년 교육콘텐츠 개발	6명	700 천원	700 천원	-	-
		아리 문화예술 협동조합	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	협동조합	2014. 12.04.	국악인재육성 사업	5명	30,000 천원	30,000 천원	-	-
		협동조합 문화관광 콘텐츠 제작소	출판, 영상, 방송통신 및 정보 서비스업	협동조합	2014. 12.23.	영화비디오물 방송프로그램 제작 및 공급	7명	22,500 천원	22,500 천원	-	-
		에다도에 문화예술 교육 협동조합	제조업	협동조합	2014. 12.24.	도자기공예품 생산 및 유통사업	6명	3,000 천원	3,000 천원	-	-
		코끼리 협동조합	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	협동조합	2015. 04.13.	혁신기획사업 앱 또는 메이커스사업 등	6명	3,000 천원	3,000 천원	-	-
		광주아트 유통 협동조합	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	협동조합	2015. 04.21.	예술공예품의 경매, 판매, 전시, 유통사업	7명	35,000 천원	35,000 천원	-	-
		바른생활 협동조합	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	협동조합	2015. 04.29.	상품의 유통, 판매사업	9명	2,000 천원	2,000 천원	-	-
		조우 협동조합	협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	협동조합	2015. 06.30.	문화관광상품제작, 판매 및 체험사업	6명	10,100 천원	10,100 천원	-	-
		플리마켓 협동조합	도매 및 소매업	마늘기업	2015. 08.25.	마켓사업, 온라인마켓사업	10명	3,000 천원	3,000 천원	-	-
		다향 어울림 협동조합	제조업	협동조합	2016. 06.16.	꽃차 제조 판매	5명	1,000 천원	1,000 천원	-	-
		광주학부 모브런치 협동조합	교육 서비스업	협동조합	2013. 05.08.	교육	5명	5,000 천원	5,000 천원	-	-
		아시아문 화콘텐츠 창작 협동조합	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	협동조합	2013. 06.12.	문화콘텐츠 창작유통	16명	30,000 천원	30,000 천원	-	-

구 분	현황	명칭	업종	유형	설립 시기	주요 사업내용	인원	설립자금규모			
								총액	출자 금액	민간 투자	공공 투자
		어울림 협동조합	교육 서비스업	협동조합	2013. 07.23.	교육, 문화, 사회복지, 일반음식점	5명	1,900 천원	1,900 천원	-	-
		신시와 커뮤니티 협동조합	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	협동조합	2014. 02.10.	지역문화시설 및 아트상품 디자인사업	5명	2,500 천원	2,500 천원	-	-
		아세교육 협동조합	교육 서비스업	협동조합	2014. 02.18.	평생교육사업	7명	2,100 천원	2,100 천원	-	-
		이야기 장터 협동조합	교육 서비스업	협동조합	2014. 02.28.	스토리텔링사업	5명	250 천원	250 천원	-	-
		협동조합 산수다락	예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	협동조합	2014. 03.19.	디자인, 도시농업 등	7명	2,650 천원	2,650 천원	-	-
경북 영주	3개	할매목공 장	제조, 판매	예비 사회적기업	16.2	목생산 및 판매	16명	10,000 천원	10,000 천원		
		할매 목공소	제조, 판매	예비 사회적기업	16.10 예정	마을 집수리 목공 작업소	5명	미정	미정		
		청년창작 공예공동체 '모디'	제조, 판매	마을기업	17. 예정	공예제품 생산 및 판매, 체험프로그램	8명	미정	미정		
대구 남구	4개	대명공연 문화거리 협동조합	공연	협동조합 설립 준비중	2017	대명공연예술센터 운영 등					
		극단 한울림	극단	사회적기업	2015. 3	공연제작 및 공연사업, 문화예술교육사업	12				
		물베기 예술마을 협동조합	교육	예비사회적 기업	2015. 3	지역 공동체 만들기 예술을 통한 양심 회복운동	2				
		꿈꾸는 씨어터	극단	사회적기업	2009	예술 콘텐츠로 수익창출, 수익의 사회적 투자	7				
강원 태백	1개	두드림 협동조합		협동조합	16.6	추추파크와 연계한 상품판매 준비 중	5명				
전북 군산		소풍	공예	협동조합	2016. 05	공예 체험 공예품 판매 관광상품 개발	20	1천만원	50만원	1천만원	
		편빌리지	숙박업	협동조합	2015.0 5	게스트하우스	28	6천일 백만원	220만원	6천일 백만원	

## [부록 3] 대구 북성로 주요 공간 현황<sup>15)</sup>

### 1. 북성로허브

	주소	대구 중구 북성로 102, 2·3층
	연락처(담당자)	053-957-5556
	홈페이지	
	설립년월	
	인증사항	
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 북성로 허브는 북성로 공공거리에 있는 공간의 이름으로 몇 년 동안 버려져 있던 곳이 근대건축물 리노베이션 사업을 통해서 복원되었다. 건물 자체는 1920년대 지어진 건물로 곧 100년이 되어가며 지금까지 모자가게, 수제화공장 등으로 활용되었다는 기록과 흔적이 남아있다. 지금은 사회적 기업이 육성사업단과 (사)공동체디자인연구소가 입주하여 활동의 거점으로 삼고 있다.</li> <li>■ 사회적기업가 육성사업단은 더불어 살아가는 아름다운 사회를 만들기 위하여 공익적 가치를 창출하기 위하여 돈을 버는 사회적 기업가를 발굴하고 육성하는 단체로, 2011년부터 지금까지 약 120개 팀을 육성했다. 사회적 기업가 육성사업단은 성공적인 사회적 기업가를 지속적으로 배출시킴으로써 그들의 의미 있는 경제활동을 통하여 지역사회가 공유와 협동의 가치가 인정되고 존중받는 사회로 변화되는 것을 비전으로 삼고 있다.</li> <li>■ 북성로 허브를 거점으로 활동하는 또 하나의 단체인 (사)공동체디자인연구소는 나눔과 협동의 교육, 창의·인성 체험 확산 등을 통해 지역민과 청소년이 사회 구성원으로서 스스로 생각하고 자유롭게 활동하여 보다 나은 삶을 누리고 행복할 수 있도록 노력하고 있으며, 지역의 인적·물적 자원의 재구성을 통한 공동체 복원활동을 하고 있다.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 근무시간 : 월~금 9~18</li> <li>■ 북성로 사회적 경제 클러스터 관련 강의 가능하며, 방문 일주일 전 예약 필수</li> <li>■ 강의료 : 100,000원 (20~30분 소요되며, 강의장 대관료 포함)</li> <li>■ 업체방문 동행 : 100,000원/1시간</li> </ul>
		
2층 사무실		3층 강의장

15) 북성로허브 홍보자료



## 2. 소셜마켓 (Social Market)

	주소	대구 중구 북성로 103-2
	연락처 (담당자)	053-291-2569
	홈페이지	www.somarket.blog.me
	설립년월	2013년 12월
	인증사항	마을기업( O ) / 협동조합( O )
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>소셜마켓은 지역에서 활동하는 생활예술 작가들의 경제적 자립을 돕고 대자본에 의해 획일화된 문화의 다양성을 지양하고 다양한 문화를 소비할 수 있는 복합문화공간</li> <li>2011 토요일방천걸쳐마켓 기획/운영을 시작으로 2015년 소셜마켓X아티스트 브랜드 SOMA 런칭하면서 갤러리스토어 핫트랙스 동성로점과 북성로점과 커피명가 캠프점, 다빈치 수성못점에 흡인숍형태로 운영하고 있음.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>영업시간 : 화~일 12~20 (매주 월요일 휴무)</li> </ul>
		
가게 내부		가게 내부


#### 4. 북성로 공구박물관

	주소	대구 중구 태평로28길24
	연락처(담당자)	053-252-8441
	홈페이지	
	설립년월	
	인증사항	
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 북성로 공구박물관은 도심재생사업의 일환으로 기획되었으며 근대건축물 리노베이션공사를 매개로 설립된 특수한 미션과 목적을 수행할 프로젝트형 박물관입니다. 첫 번째 목적은 일제 강점기의 시대성을 반영하는 일제건축물을 원형에 가까이 보존하고자 하는 것입니다. 두 번째 목표는 한국 최대의 산업공구거리인 북성로를 상징할 수 있는 거점장소를 만들고자 하는 것입니다. 세 번째 목표는 쇠퇴하고 있는 북성로 공구거리에 새로운 활력과 새로운 세대들이 깃들 수 있는 도시프로젝트를 수행하는 것입니다.</li> <li>■ 중구청은 건축리노베이션 공사를 담당하고 사)시간과공간연구소는 북성로상가변영회와 함께 공구기증 및 공구박물관 전시컨텐츠를 마련하는 것으로 합의하게 되었습니다. 아울러 중구 도시만들기지원센터는 경북대 문화인류학과 연구원들과 함께 2012년 12월 삼덕상회 일천여 점의 기증품을 포함해 최근까지의 기증품을 데이터베이스화 하는 목록화보고서를 발간하게 되었습니다. 최근 삼오기공 배상룡 대표의 기증으로 공구 및 부품은 더욱 풍성한 컬렉션을 보유하게 되었습니다.</li> <li>■ 사)시간과공간연구소는 북성로 공구박물관을 ‘민간이 주도하고, 행정은 지원하는’ 자발적인 시민 프로젝트의 이상적인 모델로 만들어 나갈 것입니다. 아울러 특별한 시대성을 고스란히 간직한 건축자산을 보존하면서 쇠퇴하는 북성로 공구거리에 새로운 젊은 바람을 만들기 위해 최선을 다할 것입니다.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 영업시간 : 월~토 10~18 (매주 일요일 휴무)</li> </ul>



## 5. 믹스카페 북성로

	주소	대구 중구 북성로 86-2
	연락처(담당자)	053-768-8821
	홈페이지	
	설립년월	
	인증사항	
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>오래전에 1층에 상가, 2층에 태극다방, 3층에 당구장이었던, 최근 오랫동안 사용되지 못하고 버려져 있던 공간이 대구 중구청에서 진행하는 리노베이션 사업의 일환으로 믹스카페협동조합으로 다시 태어났다. 얼마전 젊은 시절 이 일대를 확보했던 중장년 여러 명이 모여 다양한 직업과 취미생활을 공유하고픈 공간을 꿈꾸다가 현재의 건축물을 대하고서 이를 활용한 복합공간을 꿈꾸게 되고 이에 'MX'가 만들어졌다.</li> <li>현재 1층은 커피숍, 2층은 스튜디오와 다다미방, 3층은 갤러리로 각종 전시회와 공연이 열리는 복합문화공간으로 쓰이고 있다.</li> <li>1950년대 콘크리트로 지어진 카페 전면부 건물에 1910년대 일제강점기 목조 건물이 붙어있는 모습이다. 카페 후면부에는 작은 마당이 들어앉아 있다. 일제 강점기 합자회사인 소림화왕원 소유의 땅이었던 곳이다. 근대 건축물의 멋을 살리기 위해 공들인 흔적이 공간 구석구석에서 묻어난다. 2층 다다미방은 대추나무로 만든 좌식 테이블과 함께 근대 골동품들이 가득해 고풍스러운 박물관에 온 느낌이다. 테라스 풍경도 일품이다.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>영업시간 : 월~일 11~23</li> </ul>
		
2층 다다미방		3층 카페 겸 갤러리

## 6. 카페 삼덕상회

	주소	대구 중구 북성로 70
	연락처(담당자)	053-427-3332
	홈페이지	
	설립년월	2011년 10월
	인증사항	
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 북성로 ‘카페 삼덕상회’는 대구의 근대건물 리노베이션 1호 건물이다. 1930년대 이전에 지어진 것으로 추정되는 이 건물은 리노베이션 작업을 거쳐 2011년 10월 문을 열었다. 1층은 가게, 2층은 주거지인 전형적인 상가주택이고, 칠원상회와 삼덕상회라는 공구점 간판을 잇달아 내걸며 1950년대 이후 북성로 공구골목의 생활사를 담은 곳이다.</li> <li>■ 일제 강점기의 시대성을 그대로 반영하고 있는 일제 건축물을 원형에 가깝도록 보존하는 동시에 쇠퇴하고 있는 북성로 공구거리에 새로운 활력과 새로운 세대를 불러들일 수 있는 도시 프로젝트를 수행하는 취지로 리노베이션이 시작되었다.</li> <li>■ 이 건물은 현재 카페로 사용되고 있으며, 옛 북성로를 떠올리게 하는 그림엽서와 공구모양의 볼펜 같은 관광 기념품도 제작해 판매하고 있다.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 영업시간 : 월~일 10~23</li> </ul>
		
1층 내부		2층 다다미방

## 7. 대구하루

	주소	대구 중구 서성로 14길 74
	연락처(담당자)	053-242-2727
	홈페이지	<a href="http://daeguharu.com/">http://daeguharu.com/</a> <a href="https://www.facebook.com/kakhashi.daeguharu/">https://www.facebook.com/kakhashi.daeguharu/</a>
	설립년월	
	인증사항	
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>Japanese Visitor Center 겸 한일교류 북카페를 운영하고 있는 (주)대구하루는 2014년 한국사회적기업진흥원의 사회적 기업가 육성사업에 선정되어 1년간 준비기간을 거쳐 2015년 1월 정식 법인 등록 하였다.</li> <li>대구하루는 사회적기업을 지향하고 있으며 다양한 인적 네트워크를 통해 한일 문화 교류 및 상호 이해 증진을 도모할 뿐 아니라, 지역 MICE산업의 활성화에도 기여할 목적으로 설립되었다. 이와 관련해서는 주부산일본국총영사관 및 관계기관 등으로부터도 긴밀한 업무협조를 얻고 있으며 우리지역 중·고등학교 학생들의 일본 문화 체험교실로도 활용되고 있다.</li> <li>한편, 북카페 대구하루 건물은 1960년에 지어진 근대건축물로서 대구광역시 중구청 근대건축물 리노베이션 사업에 선정되어 전문가들의 역사 고증을 기반으로 외관 원형의 복원과 재해석을 통해 새롭게 단장된 곳이다. 모던한 분위기로 꾸며진 실내에는 시민들에게 편안한 휴식과 다양한 지식을 나눌 수 있는 스터디 카페로도 활용되고 있다. 또한 일본 관련 언어정보 서비스와 한일 문화 교류 프로그램 등을 제공하는 민간 일본문화원 역할도 수행하기 위해 노력하고 있으며 일본인 여행객들을 위한 관광 정보 센터역할도 하고 있다.</li> <li>* MICE는 기업회의(Meeting), 인센티브관광(Incentive), 국제회의(Conference), 전시사업(Exhibition)을 의미하는 영어 단어에서 첫머리를 딴 것이다.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>영업시간 : 월~토 10~21</li> </ul>
		
가게 내부		



## 8. 게스트하우스 판

	주소	대구 중구 경상감영길 43-5
	연락처(담당자)	053-252-7529
	홈페이지	<a href="http://pannguest.co.kr/">http://pannguest.co.kr/</a>
	설립년월	2013년 8월
	인증사항	
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>1950년대 건축된 한옥과 적산가옥을 그대로 살려 리노베이션한 공간으로 재즈바, 레스토랑, 게스트하우스로 운영 중이다. 옛스러운 멋과 현대적인 유니크함을 조화시킨 복합적인 공간으로 대구를 찾는 여행자들이 많이 이용하고 있다.</li> <li>재즈공연을 보고 싶다면 미리 스케줄을 알아볼 것</li> <li>이용시간 및 비용은 홈페이지를 참고 할 것</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li></li> </ul>
		
레스토랑		게스트하우스

## 9. 시너지어스 (Synergious)

	주소	대구 중구 태평로 142-16
	연락처(담당자)	070-8210-7778
	홈페이지	<a href="http://sfg.or.kr">http://sfg.or.kr</a> <a href="http://blog.naver.com/rainbow_cm/">http://blog.naver.com/rainbow_cm/</a>
	설립년월	2015년 1월
	인증사항	예비사회적기업 ( O )
업체 설명		이용 안내
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 퍼실리테이터 그룹 시너지어스는 사회적기업가육성사업 4기 팀으로 2016년에 예비사회적기업 인가를 받았다. 퍼실리테이션을 기반으로 회의나 워크숍을 기획하고 진행하는 일을 하고 있다.</li> <li>■ 회사소개 : 사람과 사람사이의 활발한 상호작용을 통한 창조성과 잠재력을 믿습니다. '우리 모두를 합친 것 보다 위대한 것은 없다.'라는 가치를 확산시킵니다. 우리는 소통을 디자인하고 집단지성과 협력을 촉진하는 방법을 만듭니다. 그 방법론인 퍼실리테이션을 통해 많은 조직과 커뮤니티를 돕고자 합니다.</li> <li>■ 서비스 영역 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 퍼실리테이션 워크숍 : 마을 개발 계획, 아이디어톤, 정책계획 수립, 청소년 진로 워크숍 등</li> <li>- 타운미팅 : 대규모 시민 원탁 토론, 보건사업 정책 토론, 창업 활성화 방안 토론 등</li> <li>- 교육훈련 : 퍼실리테이티브 리더쉽 코스, 창의성/아이디어 역량강화 코스, 액션러닝 코스, 스타트업(창업) 코스 등</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 근무시간 : 월~금 9~18</li> <li>■ 강의장 대관료 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 평일주간(9~18) : 20,000원/h</li> <li>- 평일야간(18~22)&amp;주말(9~22) : 30,000원/h</li> </ul> </li> </ul>