



도시재생씨앗양자 활용 제고 방안에 관한 연구*

신우화**, 신우진***

요약

도시재생 뉴딜사업은 국가 및 지자체에서 공적자금을 투입하여 노후 및 쇠퇴 지역에 주민 거점시설 건립, 거주 환경 개선 등을 추진한다. 사업 속도와 주민 참여 등 정도의 차이는 있지만, 도시재생뉴딜은 마무리 단계에 이르고 있으며, 물리적 환경 재생이 가시화되고 있다. 그러나, 마중물로 진행되는 사업 외에 민간에서 진행되는 재생은 저조한 편이다. 도시재생의 민간 참여를 활성화하기 위해 도시재생씨앗양자 제도가 운영 중이나 비수도권의 경우는 아직 활발하지 않은 실정이다. 이에 본 연구에서는 도시재생씨앗양자의 활용 현황을 검토하고, 소규모 민간투자 활성화를 위한 방안을 제안하였다. 연구를 위해 전문가를 대상으로 FGI(focus group interview)를 시행하고, AHP(analytic hierarchy process) 분석을 통해 문제점과 활성화 방안의 우선순위를 알아보았다. 분석 결과, 도시재생씨앗양자 활용이 부진한 이유는, 홍보 부족, 사업화 연계 미흡, 용자조건 불만족 순으로 나타났다. 도시재생씨앗양자의 활용 활성화를 위해서도 홍보 확대가 가장 중요하였으며, 관리 강화, 사업지원 강화 순으로 분석되었다. 본 연구 결과를 통해 민간투자를 유도하기 위해 만들어진 도시재생씨앗양자의 문제점이 개선되고 향후 활발하게 운영될 수 있기를 기대한다.

주제어: 도시재생씨앗양자, 미활성화 원인, 활성화 방안, FGI(focus group interview), AHP(analytic hierarchy process)

1. 서론

노후하고 쇠퇴한 지역을 재생시키기 위해 도시재생 뉴딜사업을 통해 마중물이라 불리는 공적자금이 전국 곳곳에 투입되었다. 사업 속도와 주민의 참여 정도에 따라 시차가 있지만,

대상지 내 거점시설들(주민 커뮤니티센터, 문화공간 등)과 물리적 환경개선은 어느 정도 완성되면서 재생사업의 성과가 가시화되고 있다. 그러나, 공적자금 투입에 비해 상대적으로 주민, 상인 등 민간의 투자는 활발하지 못한 편이다. 공적 자금의 재정적 한계를 극복하고, 나아

* 이 논문은 전남대학교 학술연구비(과제번호: 2023-1121-01) 지원에 의하여 연구되었음.

** (제1저자) 대구정책연구원 공간교통연구실 연구위원, E-mail: whs@dpi.re.kr

*** (교신저자) 전남대학교 경제학부 교수, E-mail: sayurban@jnu.ac.kr

가 민간자본 참여를 유도하기 위해 2014년 12월 ‘주택도시기금법(법 시행일: 2015.7.1.)’이 제정되었고, 2016년부터 주택도시기금 도시계정(이하 ‘도시재생기금’)이 지원되기 시작하였다. 도시재생기금은 대규모 도시재생을 지원하는 ‘도시재생지원’과 개인/법인을 대상으로 소규모 단위의 재생을 지원하는 ‘도시기능증진지원’으로 구분된다. ‘도시기능증진지원’ 상품 중 특히 ‘도시재생씨앗양자’는 면(面)보다는 점(點)에 가까운 개별 단위의 재생에 초점을 맞춘 상품이라 할 수 있다. 즉, 노후 주택, 노후 상가 등을 지역 주민이 신축, 리모델링을 통해 자발적으로 재생을 추진하는 방식이다. 비록 주택 혹은 상점 단위로 추진하여 미미한 사업처럼 보일 수 있지만, 이러한 사업이 도시재생사업 대상지에 하나, 둘 진행되고, 주변지역으로 확대되면 결과적으로 근린 단위의 거주환경 및 상권 개선에 이바지함과 더불어 지역에 활력을 불어일으킬 수 있다는 점에서 그 파급효과는 매우 크다고 할 수 있다.

2022년 6월까지 총 622건의 사업에 기금이 지원 중으로, 주택도시기금법 제정으로 도시재생사업에 민간이 본격적으로 참여하기 시작했다고 봐도 과언이 아닐 정도이다. 현재 전체 사업 중 약 52%(324건)가 서울 및 경기 지역에서 진행 중으로, 비수도권에서의 도시재생기금 활용은 대체로 저조한 편이다. 그런데, ‘도시기능증진지원’의 3가지 유형(도시재생씨앗양자, 소규모주택정비사업, 산업단지재생사업) 중

노후 상권 활성화를 위해 도입된 도시재생씨앗양자는 오히려 서울 제외 시, 수도권보다 목포, 인천, 부산/대구, 전주 등 비수도권에서 지원을 많이 받은 것으로 조사되었다.

이에 본 연구는 도시재생씨앗양자의 전국 지원현황을 살펴보고, 도시재생 및 사회적경제 관련 전문가를 대상으로 도시재생씨앗양자의 활용이 저조한 원인을 분석하고, 활성화하는 방안을 제시하는 것을 목적으로 수행하였다.

II. 도시재생씨앗양자 현황 및 선행연구 검토

1. 도시재생씨앗양자의 개념 및 유형

도시재생기금은 크게 도시재생지원과 도시기능증진지원으로 구분되며, 도시기능증진지원은 다시 노후 주택, 노후 상가, 노후 산업단지 등을 지원하는 소규모주택정비사업(양자), 도시재생씨앗양자(수요자 중심형), 그리고 산업단지재생사업(양자)로 구분된다. 이 중 도시재생씨앗양자는 특히 노후 상가를 중점적으로 지원하기 위해 만들어진 양자 자금이다.

도시재생씨앗양자는 공동협업공간¹⁾ 조성, 상가리모델링, 창업시설 조성, 임대상가 조성, 생활SOC²⁾ 조성 등 5가지 유형이 있는데(〈표 1〉 참조)³⁾, 지원을 받기 위해서는 도시재생사업 선정 시 세부사업으로 포함되어 있거나 도시재

1) 공동협업공간은 공동작업실 또는 공유 오피스 등으로 공동으로 활용할 수 있는 교육공간, 회의실, 라운지, 전시·판매공간 등 포함

생활성화지역 내에서 지자체장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정을 받아야 한다.

도시재생씨앗융자의 지원대상은 개인/법인사업자, 토지/상가 소유 사업자(또는 법인), 사회적경제주체(마을기업, 사회적기업, 협동조합, 자활기업), 지자체, 공공기관, 지방공기업 등이며, 융자 대상 시설의 총 연면적은 1만㎡ 미만이어야 한다. 융자 기간은 7~17년(최장 민간 12년, 공공 17년)동안 사용할 수 있고, 총사업비의 70~80%(임대료 인상률에 따라 차등 적용)까지 융자받을 수 있다. 도시재생씨앗융자 신

청자는 상품별 융자 마법사를 이용하여 기금 지원 가능 여부, 사업 조건에 따른 융자금액, 이율, 용도별 융자 한도 등에 대해 사전에 검토할 수 있다. 지원 신청을 하면, 주택도시보증공사에서 공공성, 사업성, 실현 가능성을 심사한 후 지원 가능 여부를 결정하게 된다.

2. 도시재생씨앗융자 지원 현황

2016년 기금 지원이 시작된 이래 2022년 6

〈표 1〉 도시재생씨앗융자 상품안내서

종류	한도	이율	비고
공동협업공간 조성자금	총사업비의 70% 이내 *융자한도 적용기준에 따라 증·감액 가능	(개인/일반법인) 연 1.9%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (융자대상) 공동협업공간을 조성하는 개인, 사회적경제기업, 지자체, 공공기관, 공기업 등 ▪ (융자용도) 건설, 매입, 리모델링 자금 등
상가 리모델링 자금		(공공/사회적경제주체**) 연 1.5%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (융자대상) 토지 혹은 상가 소유 법인 또는 개인사업자 ▪ (융자용도) 상가 리모델링·신축
창업시설 조성자금		*금리 우대 기준에 따라 최대 연 1.2%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (융자대상) 신규 창업하는 개인, 청년창업가, 사회적경제기업, 중소기업(사업개시 7년 이내) ▪ (융자용도) 건설, 매입, 리모델링 자금 등
임대상가 조성자금	총사업비의 80% 이내 *융자한도 적용기준에 따라 감액 가능	**마을기업, 사회적기업, 협동조합, 자활기업 등	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (융자대상) 임대상가를 조성하는 개인, 사회적경제, 지자체, 공공기관, 공기업 등 ▪ (융자용도) 건설, 매입, 리모델링 자금
생활SOC 조성자금	총사업비의 70% 이내 *융자한도 적용기준에 따라 증·감액 가능	연 1.5% *금리 우대 기준에 따라 최대 연 1.2%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (융자대상) 생활SOC를 조성하는 지자체, 공공기관 등 법인 또는 개인사업자 ▪ (융자용도) 건설, 매입, 리모델링 자금 등

출처: 기금도시재생포털 상품안내 정리 (2023. 4. 1 접속).

2) 보육시설·의료시설·복지시설·교통시설·문화시설·체육시설·공원 등 일상생활에서 국민의 편익을 증진시키는 모든 시설 의미(「생활밀착형 사회기반시설 정책협의회 설치 및 운영에 관한 규정」 제2조)
3) 기금도시재생포털, <https://enhuf.molit.go.kr/fur/pp/ps/POPPS004M01.jsp>

월까지 총 622건의 사업에 대한 도시재생기금이 지원 증인데, 이 중 도시재생씨앗양자 지원 건수는 총 290건으로 전체 기금 지원 중 약 47%에 해당한다. 광역시·도 기준으로 살펴보면, 서울(80건), 전남(34건), 인천(20건), 전북(20건) 순으로 나타난다(〈표 2〉 참조). 시·군 단위로 다시 살펴보면, 서울(80건), 목포(23건, 전남), 인천(20건), 광주(19건), 부산/대구(15건), 전주(13건, 전북), 수원(12건, 경기), 춘천(11건,

강원) 순으로 조사되었다(〈표 3〉 참조).

도시재생씨앗양자 유형별 지원현황을 보면, 공동협업공간조성자금은 총 122건으로, 지역별로는 서울(40건), 전주(11건), 목포(10건), 인천/광주(8건), 부산/대구(7건), 청주(5건), 춘천(4건) 순이며, 7개 특·광역시 및 15개 시·군이 지원을 경험한 것으로 나타났다. 상가리모델링 자금은 총 19건으로, 인천(3건), 제주/목포/춘천(각 2건) 등으로, 5개 특·광역시 및 6개 시·

〈표 2〉 도시재생씨앗양자 상품별 지원 현황(광역시·도)

구분	공동협업 공간조성	상가 리모델링	생활SOC 조성	창업시설 조성	임대상가 조성	소계	
						개	%
총계	122	19	4	33	112	290	46.6
서울	40	1	0	5	34	80	27.6
부산	7	0	0	1	7	15	5.2
대구	7	0	1	2	5	15	5.2
인천	8	3	0	3	6	20	6.9
광주	8	2	0	0	9	19	6.6
대전	2	1	0	1	2	6	2.1
울산	0	0	0	0	0	0	0
세종	1	2	0	0	1	4	1.4
경기	4	1	0	1	13	19	6.6
강원	6	3	0	4	5	18	6.2
충북	6	1	1	0	1	9	3.1
충남	0	0	0	0	0	0	0
전북	12	0	0	1	7	20	6.9
전남	12	2	0	14	6	34	11.7
경북	3	0	0	0	8	11	3.8
경남	2	1	2	0	5	10	3.4
제주	4	2	0	1	3	10	3.4

자료: 도시재생종합정보체계 및 도시재생기금지도 참고, 저자 작성.

〈표 3〉 도시재생씨앗양자 상품별 지원 현황(시·군)

구분	공동협업 공간조성	상가 리모델링	생활SOC 조성	창업시설 조성	임대상가 조성	소계	
경기	고양				1	1	
	부천	1				1	
	수원	2			10	12	
	안양	1				1	
	평택		1		1	2	4
	소계	4	1	0	1	13	19
강원	강릉	2	1		1	2	6
	원주					1	1
	춘천	4	2		3	2	11
	소계	6	3	0	4	5	18
충북	청주	5					5
	충주	1	1	1		1	4
	소계	6	1	1	0	1	9
전북	군산				3	3	
	익산	1			3	4	
	전주	11			1	1	13
	정읍						0
	소계	12	0	0	1	7	20
전남	목포	10	2		10	1	23
	순천	1			1	3	5
	여수				3	2	5
	화순	1					1
	소계	12	2	0	14	6	34
경북	구미	2					2
	안동	1				1	2
	포항					7	7
	소계	3	0	0	0	8	11
경남	거제					1	1
	김해	1				2	3
	진주	1					1
	창원		1	1		2	4
	합천			1			1
	소계	2	1	2	0	5	10

자료 : 도시재생종합정보체계 및 도시재생기금지도 참고, 저자 작성

군이 지원을 받은 것으로 나타났다. 임대상가 조성 자금은 총 112건으로, 서울(34건), 수원(10건), 광주(9건), 부산/포항(7건), 인천(6건), 대구(5건), 순천/군산/익산(3건) 등으로, 7개 특·광역시 및 18개 시·군이 지원을 받은 것으로 나타났다. 창업시설조성 자금은 총 33건으로, 목포(10건), 서울(5건), 인천/춘천/순천(3건), 대구/여수(2건) 등으로, 5개 특·광역시 및 7개 시군이 지원을 받은 것으로 확인되었다. 생활SOC조성자금은 총 4건으로, 대구/충주/창원/합천에서 각 1건씩 지원받은 것으로 나타났다. 2014년~2021년까지 선정된 모든 유형의 도시재생사업 수를 살펴보면, 서울(27곳), 부산(30곳), 인천(22곳), 대구(21곳) 순으로 많으며, 전주(7곳), 수원(4곳), 춘천(4곳), 목포(3곳) 등은 상대적으로 적은 편이다. 그런데도 도시재생사업의 활용에 있어 특히 목포, 수원은 지역적 싹틔임 현상이 있는 것을 확인할 수 있었으며, 유형별 용자에서도 공동협업공간은 서울, 전주, 목포가 임대상가 조성은 서울, 수원, 광주에서, 창업시설조성은 목포에서 우위를 나타내는 등 서울을 제외한 전주, 목포, 수원 등의 약진이 주목할 만하다고 할 수 있다.

3. 선행연구 검토

도시재생 기금과 관련한 선행연구들을 살펴본 결과, 해외 사례를 통한 도시재생 기금조성 방안을 제시하는 연구, 국내 자원조달 모델 제안 연구, 도시재생사업지표 우선순위에 관한 연구들로 분류해볼 수 있었다.

1) 해외 사례 분석을 통한 도시재생 기금조성 방안 연구

이삼수·이재수(2013)는 미국 밀워키시 리버워크 재생사업을 사례를 분석하면서, TIF(tax increment financing)와 BID(business improvement district)를 동시에 도시재생사업에 적용하는 방안에 관해서 연구하였다. 사례 분석을 통해서, 건설자금은 TIF를 통한 미래 세수 증가분에 기초한 채권발행(bond issuance)을 중심으로 조달하고, 이후 관리운영은 BID를 통한 특별조세분(special tax)을 통해 운영하는 방안을 제시하였다. 남진 외(2010)는 미국 TIF 운용 및 분쟁 실태를 통해, 공공의 도시재생사업 비용 조달 방법을 제시하였다. 도시재생사업의 사업을 조성할 때, 개발의 수익적 측면을 강화한다는 점에서 도시재생 기금조성 프로그램을 이용하는 것보다는 TIF를 통한 적극적인 파이낸싱을 공공이 도입해야 한다고 주장하였다. 한승욱(2021)은 민간투자를 유치한 도시재생사업 사례 중 하나인 일본의 왓카나이역 주변 재생사업을 분석함으로써, 도시재생 앵커시설의 민간투자를 통한 자원조달방안을 제시하려고 노력하였다. 그 결과, 도시재생사업 기획 단계에서 사업성이 확보되는 민간사업자를 유치해야 한다고 주장하였다. 또한, 사업위험부담이 큰 사업 초기단계에서는 공공의 공적재원 지원 및 신용보강이 필요하다고 주장하였다.

2) 국내 자원조달 모델 제안 관련 연구

권혁신·방두완(2021)은 도시재생사업의 지속 가능한 자원조달을 위해 지역리츠제를 도입

할 것을 제안하였다. 도시재생을 지원하는 주택도시기금의 투자, 출자, 융자, 보증상품 등은 단위사업을 기준으로 하기에 사업성이 부족한 도시재생사업에는 적합하지 않다고 지적하며 지역 리츠가 HUG의 원리금 지급보증되는 회사채를 발행하여 지속가능한 재원을 조달해야 한다고 주장하였다. 그러나 지역리츠에 기초한 수익사업도 운영성과가 담보되어야 한다는 점에서 한계를 지닌다고 볼 수 있다. 이삼수 외(2017)는 국내 도시재생사업의 지속가능한 재원조달을 위해서는 국가재정 및 주택도시기금 뿐만 아니라 다양한 부동산 금융 형태가 적용되어야 한다고 제안하였다. 도시재생사업의 사업 규모에 따라, 대규모 사업은 신탁형펀드 또는 리츠 등의 부동산금융기법을 도입하고, 중규모 사업은 채권발행이나 도시계정이 활용되어야 한다는 의견을 제기하였다. 또한, 위험도에 따라서, 고위험사업은 주택도시기금의 채무보증이 중요하고, 중위험의 경우에는 메자닌 금융을 통해 후순위채를 발행하여 재원을 확대하는 방안이 고려되어야 한다고 주장하였다. 박원석(2021)은 도시재생사업에서 민관 파트너십을 통한 재원조달의 필요성을 언급하며 리츠형 모델, 민간투자사업(private finance initiative, PFI)형 모델 그리고, 교차보조형 모델 등 세 가지 모델을 소개하였다. 남영우·김행조(2014)는 국민주택기금운용의 개선방안을 논의하면서, 국민주택기금이 도시재생사업에 출자되는 것은 시의적절하나, 출자 결정에 있어서의 합리적인 기준이 마련될 필요가 있고, 전문운용기관의 업무영역을 명확하게 규정하여 업무의 효율성을 높여야 한다고 주장하였다. 정광진 외(2016)

는 13개 도시재생 선도지역의 도시재생 활성화 계획(안)을 중심으로 사업유형 및 재원조달 특성을 분석하였는데, 모든 사업에서 물리적 사업인 H/W사업의 비중이 높았고, 근린재생형 사업의 경우에는 사업의 목적에 부합하지 않는 사업에 사업비가 투입되고 있음을 확인하였다. 또한, 총사업비가 적은 지역의 경우에는 S/W사업의 비율이 더 높음을 확인하였다. 박소영(2021)은 지역주도형 도시재생이 추진되기 위해서는 중앙집권적 재원조달방식에서 벗어나 지역별 도시재생 지역기금 조성의 필요성을 역설하였다. 도시재생 지역기금이 중심이 되면서, 국가는 보조금을 일부 보조하고, 주택도시기금 도시계정의 일부를 무이자로 융자하는 등의 방식을 통해서 도시재생자금이 확보되어야 한다고 주장하였다.

3) 도시재생 실현 가능성 및 재원조달 관련 연구

이영은·송호창(2017)은 전문가 대상 AHP(analytic hierarchy process, 분석적계층화과정) 분석을 통해서 도시재생 실현 가능성에 대한 우선순위를 도출하였다. 건설 계획의 적정성, 사업 운영 계획의 적정성, 사업 리스크 관리계획의 적정성이라는 상위 항목에 대한 주요 세부 지표를 추출한 결과, 총사업비 산정의 타당성, 자산 처분/임대계획의 실현 가능성, 사업부지 확보의 확실성이 중요하다고 분석되었다. 조이브·이경훈(2016)은 주민 및 도시재생사업 담당자 68명을 대상으로 근린재생형 도시재생사업의 재원조달 정책 필요도에 대한 AHP 분석을 수행하여 정책 필요도 지표의 우선순위를 도출하였다. 분석결과, 정부 정책에서는 보조금

사용 보고서의 매년 작성 의무화가, 기업 정책에서는 용자 및 저리이자 혜택 등의 금융 지원이, 사회적경제조직 정책에서는 사회적경제 조직 간 네트워크 구축이 중요하다고 분석되었다.

4) 본 연구의 차별성

이상을 종합해 보면, 도시재생기금 관련 연구는 해외 사례 및 국내 현황을 분석하여 도시재생 재원조달 방안을 제시하는 연구가 주를 이루었으며, 이 외에 도시재생 실현 가능성과 재원조달을 위한 정책적 우선순위를 살펴보는 연구가 있었다. 기존 연구들은 사례 분석에 중점을 두어 도시재생사업이 진행되고 있는 전국의 현장 상황을 자세히 살펴볼지 못했다는 한계가 있다. 또한, 도시재생기금이라는 큰 틀에서 모형을 제시하는 연구들이 주를 이루고 있고, 우선순위를 분석하는 연구에서도 도시재생기금은 일부 지표로서 순위가 제시되는 것에 그치고 있다. 본 연구는 도시재생기금 중에서도 개인, 법인, 사회적경제주체 등 민간사업자가 상대적으로 접근이 쉬운 도시재생씨앗용자를 집중적으로 분석하여 용자 지원현황을 살펴보고, 전문가 FGI(focus group interview)를 통해 용자제도의 문제점과 개선방안을 논의했다는 점, 이를 통해 문제점과 개선방안을 위한 주요 요인을 도출하고, AHP 분석을 통해서 문제점 및 개선방안에 대한 우선순위를 도출하여 정책적 시사점을 제시하였다는 점에서 기존 연구와 차별성이 있다.

III. 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위 및 조사설계

본 연구를 위해 먼저 도시재생씨앗용자 지원현황을 검토하고 문헌연구를 시행하였다. 현황에서 분석된 자료를 토대로 씨앗용자의 활용이 부진한 이유와 이를 활성화하기 위한 방안을 찾기 위해서 도시재생사업 실무 경험이 풍부한 현장 및 관련 전문가를 대상으로 표적집단면접(FGI)을 실시였다. FGI에서 도출된 내용을 토대로 구조화된 설문지를 만들고, 대구, 경북, 광주, 세종 등 도시재생 전문가, 재생(현장)지원센터 및 사회적경제 관련자, 공무원 등 39명을 대상으로 설문 조사를 시행하였다. AHP 통계분석에 적합한 설문 결과만을 추출하여 미활성화 이유와 활성화 방안에 대한 분석을 수행하였다(〈표 4〉 참조).

2. 전문가 표적집단면접(FGI) 결과

표적집단면접은 대구/경북/광주/세종 등 도시재생(현장)지원센터 센터장, 사회적경제지원센터장, 건축 및 도시계획 분야 전문가 등 관련 분야별 2~3명을 대상으로 2022년 8월 29일~9월 16일까지 총 4회(1회는 서면)에 걸쳐서 시행하였다. 문헌연구와 도시재생씨앗용자 지원현황을 공유하고, 특정 지역 및 특정 유형에 용자 지원이 집중된 현상, 도시재생씨앗용자가 활성화되지 못한 이유와 용자의 활용을 활성화하는 방안 등에 대해 논의하였다.

먼저, 특정 지역에서 특정 유형 금융상품의

〈표 4〉 조사 설계

문헌 연구/ 인터뷰		현장실무자/전문가 표적집담면접(FGI)		설문조사 (분석적계층화과정,AHP)	
구분	결과	대상	결과	대상	결과
문헌 연구	도시재생 씨앗용자	현장 실무자 (2회)	미활성화 이유 추출: 3개 분야 / 6개 세부요인	도시재생전문가/지원(현장) 센터/사회적경제센터/공무원 등 39명	미활성화: 35명
재생센터 및 용자 관련자 인터뷰	미활성화 이유/활성화 방안	관련 분야 전문가 (2회)	활성화 이유 추출: 3개 분야 / 6개 세부요인		활성화: 34명

지원이 편중되는 현상에 대해서는 도시재생지원센터에서의 정보 전달 후 용자 시행, 경험 혹은 관심이 있는 지인 간 정보 공유가 주된 원인으로 지목되었다. 이와 더불어 ‘자금 지원’이 아닌 ‘용자 지원’이라는 상품의 성격상 수익성을 고려한 서울 및 특정 지역에서 주로 진행되었을 가능성에 대한 의견도 제시되었다 (〈표 5〉 참조).

FGI를 통해 도출된 도시재생씨앗용자의 미

활성화 주된 이유는 대상지 선정 단계, 홍보 및 전달 단계, 실행 단계 등 크게 세 단계로 구분할 수 있었다. 대상지 선정 단계에서는 노후/쇠퇴한 재생지역이 갖는 특성과 사업성에 대한 회의적 시각에 대한 의견이 다수 제기되었다. 홍보 및 전달 단계에서는 중간조직인 재생지원센터 및 사회적경제지원센터에서도 도시재생씨앗용자가 최초 발표된 이후 지속적인 설명회가 이루어지지 못해 HUG와 활발한 소통

〈표 5〉 특정지역 쏠림현상 발생 이유에 대한 FGI 의견 종합

구분	조사 내용
용자정보 취득 후 시행 경험 전파	<ul style="list-style-type: none"> · 도시재생지원센터에서 사업자를 발굴하여 실제 용자를 진행해 본 경험자가 주변 지인에게 전파 · 지역에 도시재생과 기금상품에 대해 잘 알고 있는 주체가 있는 경우, 그 주체를 통해 사례가 만들어지고 그 주체와 사례를 통해 다시 확산되는 경로 의존적 경향 발생
용자정보에 관심이 있는 지인 간 공유	<ul style="list-style-type: none"> · 기관에서 용자에 대한 소개를 받은 후 매칭이 아닌 씨앗용자에 대해 이해하는 사람이 정보를 공유하는 과정에서 특정 지역, 특정 계층에 쏠림이 현상이 발생하는 것이 아닌가 추측 · 용자 정보를 아는 사람만 사업을 하는 구조가 아닌지?
수익성 기반의 용자 진행	<ul style="list-style-type: none"> · 기본적으로 용자상품이기 때문에, 수익이 날 수 있고 정보가 풍부한 서울 등에서 집중적으로 이용 · 도시재생지역 중 상점이 밀집한 곳에서 주로 진행된 것을 보아 수익성에 어느정도 자신이 있어서 추진한 것으로 짐작

이 이루어지지 못했다는 점과 용자에 관한 내용을 제대로 인지하지 못한다는 점, 그리고 민간 용자에 대해 공적인 센터의 개입 여부가 필요한지에 대한 의구심 등이 존재하는 것을 알 수 있었다. 실행 단계에서는 도시재생사업은 공적인 사업이라는 실행방식에 대한 고정관념과 ‘용자’에 대한 부담감, 시중 금융기관보다 까다로운 심사 절차 등이 실행 단계의 어려움으로 적용했을 가능성이 있는 것으로 논의되었다(〈표 6〉 참조).

마지막으로 도시재생씨앗용자 활성화 방안에 대해서는 크게 홍보·지원의 다양화, 지원 자격·조건 확대, 타 사업 연계, 그리고 공공성 담보 등이 논의되었다. 먼저 홍보와 지원을 다양화하기 위해 시민이 자주 방문하는 곳에 홍보 자료를 배포하고 관련 정보를 연결해 줄 시스템이 필요하다는 의견이 많았다. 또한, 현재 지원 자격은 토지/상가 등의 소유자만 가능하므로, 임차인의 참여를 허용하는 것과 임대인-임차인 상생 협력을 유도하는 제도가 필요함이

〈표 6〉 미활성화에 대한 FGI 의견 종합

구분		조사 내용
대상지 선정 단계	재생지역의 특수성과 한계상황	<ul style="list-style-type: none"> · 도시재생 지역은 대체로 열악 · 쇠퇴지역 주민은 경제적 여건이 어려운 경우가 많음 · 지역의 경제활성화에 자신이 있어야 들어올 수 있음
	사업성에 대한 회의적 시각	<ul style="list-style-type: none"> · HUG의 입장에서도 원리금 상환에 대해 걱정이 많을 수 있어 적극적이지 않을 수 있음 · 도시재생활성화지역이라는 쇠퇴지역에서 수익 창출은 쉽지 않음
홍보 및 전달 단계	홍보 및 전달체계 부족	<ul style="list-style-type: none"> · HUG의 적극적 홍보와 지원을 경험하지 못함 · 도시재생씨앗용자 상품이 널리 알려지지 못함 · 홍보 미비와 더불어 전달체계가 없음. 용자상품을 잘 활용할 수 있을 사업주체들과 연결이 되지 못한 것이 가장 큰 문제임
	도시재생씨앗용자에 대한 낮은 이해도	<ul style="list-style-type: none"> · 용자사업의 전달은 주로 HUG에서 진행하기 때문에, 주민, 지자체 모두 용자에 대한 이해와 정보가 부족함
	도시재생지원센터의 역할 불분명	<ul style="list-style-type: none"> · 재생지원센터는 마중물 사업을 담당하는 것으로 알고 있음 · 도시재생씨앗용자는 민간 영역이므로 센터의 개입은 적절치 않은 것으로 생각함
실행 단계	용자상품에 대한 낮은 선호도	<ul style="list-style-type: none"> · 대부분의 사람들에게 도시재생사업은 보조금 지원사업으로 인식하기에 되값아야 하는 용자사업에 대한 선호도가 낮음 · 사업자의 입장에서는 큰 매력을 느끼지 못할 가능성이 큼. 다만 최근 대출금리가 높아지기 때문에 상대적 매력을 느낄 가능성은 커지고 있음
	심사 및 조건의 까다로움	<ul style="list-style-type: none"> · 용자를 받으려 해도 조건과 심사기준이 까다롭기에 포기하는 경우가 발생할 수 있음 · 사업자에게 가장 중요한 것은 사업성과 지속가능성, 즉시성임. 사업비가 필요한 시점에 자금이 조달되어야 하기에 심사가 너무 길어지는 것도 문제가 될 수 있음

언급되었다. 한편, 타 부처에서 유사한 제도를 운용 중이므로, 중복 수혜를 피하면서 연계를 통한 시너지를 창출하는 방안이 모색되어야 하며, 마지막으로 공공 성격의 자금이 활용되는 만큼 공공성이 담보될 수 있도록 하는 것이 중요하다라는 의견도 제기되었다(〈표 7〉 참조).

3. 변수선정

문헌연구, 도시재생씨앗양자의 조건 검토, 그리고 FGI를 통해 도시재생씨앗양자 미활성화 이유로 3개 분야 6개 세부요인을 도출하였다. 상위 3개 원인으로는 홍보 부족, 사업화 연계

미흡, 용자조건 불만족으로 구성하였다. 홍보 부족에서는 도시재생씨앗양자 설명회 부족, 정보 전달 창구 부족을 문제점으로 제시하였다. 사업화 연계 미흡으로는 사업성 부족과 더불어 전문상담 창구가 부족한 점을 제시하였다. 마지막으로 용자조건 불만족으로는 용자 심사가 까다롭다는 점과 대출이율이 불만족스럽다는 점을 변수로 제시하였다. 도시재생씨앗양자 미활성화 관련 분야별 세부요인 및 조작적 정의는 〈표 8〉과 같다.

다음으로 도시재생씨앗양자 활성화 방안에 관해서도 3개 분야 6개 세부요인을 도출하였

〈표 7〉 활성화 방안에 대한 FGI 의견 종합

	구분	조사 내용
홍보 및 지원의 다양화	홍보의 다양화	· 센터 인력의 한계가 문제될 수 있으므로, 시중 금융기관과의 연계 필요함 · 정보의 확산을 위해서 홍보 자료가 많은 곳에 자주 배포될 필요가 있음. 또한 정보를 취득하기가 용이해야 할 것임.
	지역 밀착형 지원시스템 구축	· 용자 가능지역 내 건축물 매도 정보 시스템 구축(매도자 - 매입자 연결) · 중간조직이 정보전달의 KEY MAN으로 역할 필요
	컨설팅 시스템 구축	· 도시재생씨앗 양자를 받고싶어 하는 사람과 HUG간의 연결
지원 자격 및 조건 확대	지원자격 확대	· 현재는임대인만 사업이 가능한 구조임. 상권 활성화는 임차인의 역할이 중요하므로, 이들에게 용자 허용 필요 · 특히 임대기간 만료 시 임대인이 원상복구 등을 강하게 주장하면 곤란함. 이에 대한 대안이 필요함
	용자 조건의 다양화	· 최근 상가 공실이 심해지고 있음. 임대자-임차인 간 상생협약 시 용자를 쓸 수 있는 등 다양한 방식 고민 필요
타 사업 연계 시너지 창출 방안 모색	유사 지원제도 대비 우월한 메리트 제공	· 소상공인시장진흥공단의 '상권 르네상스 사업'과 비교 필요, 유사성, 접근성 등에서 우위 선점 필요 · 타 기관 금융상품과의 차별화 강화 필요(중소기업청 소상공인 지원, 각 지자체 창업지원 등)
	타 사업과 연계시행	· 창업 지원은 지원금 있어 정착이 어려움 · 창업지원자와 창업시설 조성이 연계되면 좋겠음
공공성 담보 방안 모색	공공성 확보	· 사업을 할 줄 아는 사람(사업성)의 공공성 확보가 중요함
	정책적 한계 인식	· 공공성 강조와 수요자 편익과의 괴리현상 극복

〈표 8〉 도시재생씨앗용자 미활성 원인 관련 요인 및 조작적 정의

분야	세부 요인	조작적 정의
홍보 부족	설명회 부족	· 도시재생활성화 지역 내 주민/상인/사회적경제 주체 대상 용자자금 설명회 개최 부족
	정보전달 창구 부족	· 지자체, 도시재생지원센터, 사회적경제지원센터 등 관련 자료 홍보장소 부족
사업화 연계 미흡	사업성 부족	· 도시재생활성화 지역 내 상권이 너무 열악하거나, 소유자의 고령화로 인해 용자를 받을 정도의 사업 여건이 충분치 못함
	전문상담 창구 협소	· 주택도시보증공사(HUG)에서만 용자상품 상담이 가능
용자 조건 불만족	심사의 까다로움	· 각 자금별 성격에 따른 용자 조건과 심사기준이 까다로움 (예: 임대료 인상을 제한(연5%), 초과징수분 반환 등)
	대출 이율 불만족	· 씨앗용자의 대출 이율이 시중 은행에 비해 크게 저렴하지 않음

다. 상위 3개 방안으로는 홍보 확대, 사업지원 강화, 관리 강화를 구성하였다. 홍보 확대에 대한 세부 방안으로는 설명회 확대, 정보 전달 창구 확대 방안을, 사업지원 강화 방안으로는 지역 여건에 따른 용자조건 차등화와 전문상담 창구 확대 방안을 제시하였다. 마지막으로 관리 강화 방안으로는 지자체 및 도시재생센터 모니터링 권한 부여와 용자 수혜 사업장 시인성 강화 방안을 변수로 제시하였다. 도시재생 씨앗용자 활성화 방안 관련 요인들에 대한 조작적 정의는 〈표 9〉와 같다.

4. 분석방법: 분석적계층화과정(AHP)

본 연구에서는 AHP를 통해 분석을 수행하였다. AHP는 수학적 모형으로 고안해낸 의사결정 기법이다. 먼저 연구 주제와 관련된 문제들을 여러 계층으로 분류한 후, 각 계층별로 요인들 간에 비교할 때 두 요인씩 쌍대 비교하여 각 요인의 가중치를 도출한 뒤 최종적으로 의

사결정이 이루어진다(백승기, 2016: 241). 쌍대 비교를 할 때, 비교 척도는 5점, 7점, 9점 등이 활용될 수 있는데, 이는 인간이 7(±2)개에 대해서는 혼동을 최소화함과 동시에 비교 가능하다는 점에서 착안하였다(백승기, 2016: 242-243). 본 연구에서는 9개 척도를 통해 쌍대 비교를 수행하였고, 척도는 Satty et al.(1991)의 연구 결과에 따라 해석하였다(〈표 10〉 참조).

IV. 분석결과

1. 응답자 특성

도시재생씨앗용자 미활성화 이유와 활성화 방안을 분석하기 위해서 구조화된 설문지를 구성한 후, 2022년 9월 27일부터 2022년 10월 26일까지 총 한 달에 걸쳐 도시재생 및 사회적경제지원센터(사회적경제 주체 포함), 도시재생 관련 전문가와 공무원을 대상으로 공문 발송,

〈표 9〉 도시재생씨앗양자 활성화 방안 관련 요인 및 조작적 정의

분야	세부 요인	조작적 정의
홍보 확대	설명회 확대	· 도시재생활성화 지역 내 주민/상인/사회적경제 주체 대상 용자자금 및 우수 사례에 대한 지속적 홍보 시행
	정보전달 창구 확대	· 도시재생지원센터, 사회적경제지원센터, 은행, 중소벤처기업진흥공단, 소상공인시장진흥공단 등과 협업하여 관련 자료 비치 및 홍보 시행
사업지원 강화	지역여건에 따른 용자조건 차등화	· 지역 여건에 따라 원금 회수 기간 연장 및 이자율 조정
	전문상담 창구 확대	· 주택도시보증공사(HUG)외에 신용보증기금, 은행, 중소벤처기업진흥공단, 소상공인시장진흥공단 등에서 용자상품 전문상담 확대 가능
관리 강화	지자체/도시재생센터 모니터링 권한 부여	· 각 자금별 성격에 따른 용자 조건 이행 여부 지속 체크 및 도시재생씨앗양자의 파급효과 모니터링
	용자수혜 사업장 시인성 강화	· 사업장 외부에서 용자수혜 사업장임을 알 수 있는 표식 부착 사업장 내 용자조건에 따른 실행항목 게시

〈표 10〉 분석적계층화과정(AHP) 쌍대비교 척도

척도	정의	설명
1	동등하게 중요	두 개의 요소가 똑같이 중요
3	약간 더 중요	한 요소가 다른 요소보다 약간 더 중요
5	중요	한 요소가 다른 요소보다 더욱 더 중요
7	매우 중요	한 요소가 다른 요소보다 매우 중요
9	절대적으로 중요	한 요소가 다른 요소보다 절대적으로 중요
2,4,6,8	위 값들의 중간값	비교 값이 위 값들의 중간 값에 해당될 경우
역수 값	요소 a가 요소 b에 대하여 위의 특정 값을 갖는다고 할 경우 요소 b는 요소 a에 대하여 그 특정 값의 역수를 갖는다.	

출처: 백상일(2019: 58) 내용 중 Satty et al.(1991: 24) 부분 재인용

메일 전송 등 비대면 온라인 설문조사를 실시하였다. 설문에 응답한 39명의 인구통계학적 특성을 살펴보면, 39명 중 남성이 18명(46%), 여성이 21명(54%)으로 나타나, 성별이 비슷한 수준으로 설문 조사 되었음을 알 수 있다. 연령대를 보면 40대(12명, 31%)가 가장 많고, 30

대, 20대, 50대 순이었다. 마지막으로 경력은 5년 미만(17명, 44%)이 가장 많았고, 5년 이상 10년 미만, 10년 이상 순으로 나타났다(〈표 11〉 참조). 특히, 각 응답 그룹의 성별, 연령, 경력을 유사한 비중으로 추출하여 분석함으로써 인구통계학적 특성이 과다하게 분석결과에

〈표 11〉 설문 응답자 특성

구분	항목	공무원/전문가		도시재생지원센터		사회적경제지원센터		합계	
		인원(명)	구성비(%)	인원(명)	구성비(%)	인원(명)	구성비(%)	인원(명)	구성비(%)
성별	남성	10	71	5	33	3	30	18	46
	여성	4	29	10	67	7	70	21	54
연령	20대	1	7	3	20	4	40	8	21
	30대	1	7	5	33	5	50	11	28
	40대	7	50	4	27	1	10	12	31
	50대	5	36	3	20			8	20
경력	5년 미만	3	21	7	47	7	70	17	44
	5년 이상~10년 미만	4	29	8	53	3	30	15	38
	10년 이상	7	50					7	18

영향을 주는 것을 줄이려고 노력하였다.

AHP에서는 설문자가 합리적으로 응답하였는지를 확인하는 일관성 비율(consistency ratio, CR)을 통해 설문 결과의 신뢰도를 확인할 필요가 있다. 일관성 비율이란 무작위적으로 응답할 때 나타나는 오차 대비 해당 설문 결과의 응답에서 나타나는 오차 비율로 이해할 수 있는데, 일반적으로 10% 미만의 오차율은 신뢰할 수 있는 자료로 볼 수 있다. 이를 기준으로 미활성화 모형과 활성화 모형을 각각 살펴본 결과, 미활성화 모델에서는 39명 중 신뢰성 높은 35명의 응답 결과로 분석할 때 일관성 비율이 8.5%에서 3.8%까지 낮춰져서 적절한 것으로 확인되었다. 한편, 활성화 모델에서도 39명 중 34명의 응답 결과로 분석할 때 일관성 비율이 16.4%에서 4.9%까지 감소하여 적절한 것으로 확인되었다. 일관성 비율 분석결과에 기초

하여, 미활성화 모델에서는 35명(공무원 및 전문가 14명, 도시재생지원센터 11명, 사회적경제지원센터 10명)을 대상으로, 활성화 모델에서는 34명(공무원 및 전문가 13명, 도시재생지원센터 14명, 사회적경제지원센터 7명)을 대상으로 분석을 시행하였다.

2. 도시재생씨앗융자 미활성 원인 우선순위 분석 결과

1) 미활성화 3개 분야 우선순위(상위요소)

35명의 응답자를 대상으로 도시재생씨앗융자 미활성 요인의 상위요소인 3개 분야의 우선순위를 분석한 결과, 홍보 부족(0.55)이 가장 중요한 것으로 나타났고, 다음으로 사업화 연계 미흡(0.30), 융자조건 불만족(0.14) 순으로 분석되었다. 특히 홍보 부족은 전체의 55%를 차지

할 정도로 매우 중요한 미활성 원인으로 나타났다(〈표 12〉 참조).

2) 미활성화 6개 세부 원인 우선순위(하위요소)

도시재생씨앗양자 미활성 상위 3개 분야 내 하위 6개 세부 원인의 우선순위를 분석한 결과, 설명회 부족(0.43)이 가장 중요한 요인으로 나타났다. 다음으로 사업의 사업성이 낮다는 점과 정보 전달을 해주는 창구가 부족하다는 점, 그리고 용자조건에 해당하는 심사가 까다롭다는 점이 중요한 요인으로 나타났다. 반면, 전문상담창구 부족과 대출이율에 대한 불만족은 상대적으로 미활성 요인에서 영향도가 크지

않은 것으로 분석되었다(〈표 13〉 참조).

3) 그룹 유형별 미활성화 6개 세부 원인 우선순위(하위요소) 비교

도시재생씨앗양자 미활성 상위 3개 분야 내 하위 6개 세부 원인의 우선순위를 전문가/공무원(14명), 도시재생지원센터(11명), 사회적경제지원센터(10명) 등 세 그룹으로 구분하여 비교하였다. 비교 결과, 설명회 부족과 사업성 부족은 세 그룹 모두에서 가장 중요한 요인으로 나타났다. 이후 그룹별로 중요도가 약간씩 차이를 보인다. 전문가/공무원 그룹과 도시재생지원센터 그룹은 모두 정보 전달 창구 부족과 심사

〈표 12〉 도시재생씨앗양자 미활성 원인 3개 분야(상위요소) 우선순위

구 분	미활성화 분야	민간사업자	
		가중치	우선순위
도시재생씨앗양자 미활성 원인 (상위요소)	홍보 부족	0.55	1순위
	사업화 연계 미흡	0.30	2순위
	용자 조건 불만족	0.14	3순위
일관성 비율		0.036	

〈표 13〉 도시재생씨앗양자 미활성 세부 6개 원인(하위요소) 우선순위

미활성화 분야	세부 원인	민간사업자	
		가중치	우선순위
홍보부족	설명회 부족	0.429	1순위
	정보전달창구 부족	0.125	3순위
사업화연계미흡	사업성 부족	0.229	2순위
	전문상담창구 협소	0.074	5순위
용자조건불만족	심사의 까다로움	0.100	4순위
	대출이율 불만족	0.042	6순위

의 까다로움을 다음으로 중요한 요인으로 선정하였다. 그러나 5순위로 전문가/공무원은 대출이율 불만족을 중요한 요인으로 생각했지만, 도시재생지원센터는 전문상담창구 부족을 중요한 요인으로 생각하였다. 한편 사회적경제지원센터는 다른 두 그룹과 차이를 보였다. 3순위로 심사의 까다로움을 중요하게 생각했고, 다음으로 전문상담창구 협소, 정보전달창구 부족을 중요하게 생각했다. 이를 통해서 볼 때, 사회적경제지원센터는 도시재생씨앗양자를 받기 위한 창구와 받는 과정에서의 어려움을 더 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다(〈표 14〉 참조).

3. 도시재생씨앗양자 활성화 방안 우선순위 분석 결과

1) 활성화 3개 분야 우선순위(상위요소)

34명의 응답자를 대상으로 도시재생씨앗양자 활성화 방안의 상위요소인 3개 분야의 우선순위를 분석한 결과, 홍보 확대(0.48)가 가장 중요한 것으로 나타났고, 다음으로 관리 강화(0.34), 사업지원강화(0.18) 순으로 분석되었다. 특히 홍보 확대는 전체의 약 50%를 차지할 정도로 매우 중요한 활성화 방안으로 인식되고 있음을 알 수 있다(〈표 15〉 참조).

〈표 14〉 응답자 그룹별 도시재생씨앗양자 미활성 세부 6개 원인(하위요소) 우선순위 비교

순위	전문가/공무원		도시재생지원센터		사회적경제지원센터	
	세부 원인	가중치	세부 원인	가중치	세부 원인	가중치
1순위	설명회 부족	0.396	설명회 부족	0.428	설명회 부족	0.425
2순위	사업성 부족	0.217	사업성 부족	0.216	사업성 부족	0.262
3순위	정보전달창구 부족	0.129	정보전달창구 부족	0.183	심사의 까다로움	0.101
4순위	심사의 까다로움	0.100	심사의 까다로움	0.089	전문상담창구 협소	0.091
5순위	대출이율 불만족	0.080	전문상담창구 협소	0.058	정보전달창구 부족	0.083
6순위	전문상담창구 협소	0.078	대출이율 불만족	0.025	대출이율 불만족	0.038

〈표 15〉 도시재생씨앗양자 미활성 원인 3개 분야(상위요소) 우선순위

구 분	미활성화 분야	민간사업자	
		가중치	우선순위
도시재생씨앗양자 활성화 방안 (상위요소)	홍보확대	0.48	1순위
	사업지원강화	0.18	3순위
	관리강화	0.34	2순위
일관성 비율		0.049	

2) 활성화 6개 세부 원인 우선순위(하위요소)

도시재생씨앗용자 활성화 상위 3개 분야 내 하위 6개 세부 방안의 우선순위를 분석한 결과, 설명회 확대(0.41)가 가장 중요한 방안인 것으로 나타났다. 다음으로 지자체 또는 도시재생센터에 모니터링 권한을 부여하는 방안과 용자 수혜 사업장 시인성 강화 방안, 지역 여건에 따른 용자조건 차등화 방안 등이 중요한 요인인 것으로 나타났다. 특히 상위단계에서 가장 중요도가 낮은 사업지원강화의 세부요인인 지역 여건에 따른 용자조건 차등화 방안이 3순위에 위치한다는 점에서, 해당 방안의 중요성을 매우 크게 인식하고 있음을 확인할 수 있었다. 반면, 정보전달창구 확대 방안이나 전문상담창구 확대 방안은 상대적으로 활성화 방안에서 중요도가 낮은 것으로 분석되었다(〈표 16〉 참조).

3) 그룹 유형별 활성화 6개 세부 방안 우선순위(하위요소) 비교

도시재생씨앗용자 활성화 상위 3개 활성화

분야 내 하위 6개 방안의 우선순위를 전문가/공무원(13명), 도시재생지원센터(14명), 사회적경제지원센터(7명) 등 세 그룹으로 구분하여 비교하였다. 비교 결과, 설명회부족과 사업성부족은 세 그룹 모두에서 가장 중요한 요인으로 나타났다. 또한, 정보 전달 창구 확대, 전문상담창구 확대는 모두 중요도가 낮은 요인으로 나타났다. 한편, 4순위와 5순위에 있어서는 약간 차이를 보이는데, 전문가/공무원 그룹과 사회적경제지원센터는 모두 용자 수혜 사업장 시인성 강화가 세 번째로 중요하다고 응답했지만, 도시재생지원센터 그룹은 지역여건에 따른 용자조건 차등화가 더 중요하다고 응답하였다. 이는 도시재생사업이 진행 중인 지역의 특성상 지역 여건별로 용자조건이 차등 되어 운영되기를 보다 희망하는 것을 알 수 있다(〈표 17〉 참조).

V. 결론 및 정책 제언

서울을 제외한 전국의 모든 지자체는 열악한

〈표 16〉 도시재생씨앗용자 활성화 6개 세부 방안(하위요소) 우선순위

미활성화 분야	세부 방안	민간사업자	
		가중치	우선순위
홍보확대	설명회 확대	0.388	1순위
	정보전달창구 확대	0.092	5순위
사업지원강화	지역여건에 따른 용자조건차등화	0.130	4순위
	전문상담창구 확대	0.049	6순위
관리강화	지자체/도시재생센터 모니터링권한 부여	0.197	2순위
	용자수혜사업장 시인성 강화	0.144	3순위

〈표 17〉 응답자 그룹별 도시재생씨앗용자 활성화 세부 6개 방안(하위요소) 우선순위 비교

순위	전문가/공무원		도시재생지원센터		사회적경제지원센터	
	세부 방안	가중치	세부 방안	가중치	세부 방안	가중치
1순위	설명회 확대	0.361	설명회 확대	0.392	설명회 확대	0.383
2순위	지자체/도시재생센터 모니터링권한 부여	0.227	지자체/도시재생센터 모니터링권한 부여	0.159	지자체/도시재생센터 모니터링권한 부여	0.260
3순위	용자수혜사업장 시인성 강화	0.157	지역여건에따른 용자조건 차등화	0.147	용자수혜사업장 시인성 강화	0.176
4순위	지역여건에따른 용자조건 차등화	0.126	용자수혜사업장 시인성 강화	0.128	지역여건에따른 용자조건 차등화	0.082
5순위	정보전달창구 확대	0.087	정보전달창구 확대	0.105	정보전달창구 확대	0.072
6순위	전문상담창구 확대	0.042	전문상담창구 확대	0.068	전문상담창구 확대	0.028

재정 상황을 이유로 공모를 통해 공적자금을 주로 투입하는 도시재생사업을 진행 중이다. 도시재생 유형별 보조금의 지원 한도에 맞춰 사업계획을 구성함에 따라, 민간과의 협업으로 계획하는 사업, 혹은 민간의 참여에 의한 사업 등은 적극적으로 포함하지 않았다는 점에서 도시재생사업은 한계에 직면하고 있다고 보인다. 넓은 면적 대비 지원되는 공적 자금의 규모는 너무 적으며, 애초에 공적자금은 마중물 역할을 하도록 계획되었기에 사업대상지 전체로 재생 효과가 파급되지 않는 상황이 발생하고 있다. 공적자금의 투입이 마중물에만 그치지 않고 쇠퇴 지역 전반에 걸쳐 효과를 얻기 위해서는 민간의 도시재생 참여가 필요하다. 설문 조사를 통해 도시재생씨앗용자가 활성화되지 못한 이유로 크게 첫째는 대상지 선정 단계에서는 재생지역이 가진 특수성과 한계상황, 사업성에 대한 회의적 시각이, 둘째는 홍보 및 전달 단계에서는 홍보 및 전달체계 부족, 도시재생씨앗용자에 대한 낮은 이해도가, 마지막으로

는 실행 단계에서는 용자상품에 대한 낮은 선호도와 심사 및 조건의 까다로움으로 정리할 수 있었다.

도시재생씨앗용자의 활성화를 높이기 위해서는 첫째, HUG의 적극적 홍보가 절실하다. 도시재생씨앗용자는 주로 HUG에서 진행하고 있다. 따라서 사업의 잠재적 주체인 개인/법인사업자, 사회적경제주체 등이 용자에 대한 이해와 정보를 쉽게 접근할 수 있도록 HUG에서 노력할 필요가 있다. 둘째, 도시재생 목적 달성을 위한 모니터링이 강화되어야 할 것이다. 재생 파급효과를 확산하기 위해 지자체/도시재생지원센터/사회적경제지원센터 등의 현장지원 차원의 모니터링 시스템이 필요하며, 도시재생씨앗용자가 지원되었음을 알 수 있는 시인성 표식을 통한 현장 홍보도 추진되어야 할 것이다. 이를 통해 실제로 지원받은 사업에 관한 성공 사례가 공유될 수 있으며, 씨앗용자를 시도하려는 사업자에게 다양한 정보를 제공하는 것이 가능할 수 있을 것이다. 셋째, 지역 여건

에 따른 용자조건 차등화가 필요하다. 대체로 도시재생 지역은 열악하며, 특히 소규모 도시의 경우 사업여건이 매우 어려워 수익 창출이 어려울 수 있다. 따라서 공공성 확보를 담보할 때에 한 해 금리 인하조건을 완화하는 등의 방안 도입이 필요하다. 넷째, 도시재생씨앗용자 오프라인 창구의 다양화가 필요하다. HUG, 도시재생기금포털 등에서 온라인 매체를 통해 홍보를 진행하지만, 오프라인에서는 널리 알려지지 못한 상황이 발생하고 있다. 실제 현장에서 대체로 도시재생씨앗용자를 인지한 재생센터 직원의 권유로 용자를 경험해본 사업자가 유사업종 및 주변 사업자에게 전달하는 방식으로 확산한 것을 확인하였다. 따라서 편하고 쉽게 정보를 취득할 수 있도록 시중 금융기관, 소상공인시장진흥공단 등 자금이 필요한 사업자가 자주 방문하는 곳과 창업자들이 주로 이용하는 공공기관 등에 홍보 자료가 많이 배포될 필요가 있다. 다섯째, 개인사업자/법인사업자/사회적경제주체 대상 지속적 정보 전달이 필요하다. 도시재생씨앗용자 신청은 도시재생사업 선정 여부와 관련이 없이 도시재생활성화지역 내 사업을 원하는 주체는 누구나 신청할 수 있다. 따라서 지자체 공무원 및 광역 단위 도시재생지원센터에서는 도시재생씨앗용자 관련 설명회를 지속해서 기획하고 전달해야 한다. 특히 사업 공간이 있어야 하는 사회적경제지원센터와 협업하여 다양한 방식의 설명회 및 정보 전달이 이루어져야 할 것이다. 여섯째, 씨앗용자지원 절차 간소화 및 대상 확대가 필요하다. 지원절차는 간소화하되, 지원대상은 확대되어야 한다. 사업자에게 가장 중요한 것은 사업성과

즉시성이므로, 가능한 한 심사의 간소화를 도모하여 심사 기간이 길어지는 것은 조정할 필요가 있다. 또한, 지원 자격을 임차인까지 확대할 필요가 있다. 특히 상가 리모델링 지원자금의 경우, 임차인 용자를 받을 수 있도록 용자상품의 재설계가 필요하다. 마지막으로, 유사지원제도 대비 차별화 및 획기적인 인센티브 제공 등이 필요하다. 소상공인시장진흥공단에서 추진 중인 ‘상권 르네상스 사업’과 비교해서 유사성, 접근성 등에서 우위를 선점할 필요가 있다. 창업의 경우 지원금과 창업시설 조성 용자 패키지 지원을 추진함으로써 창업 이후 기업의 존속기간을 연장할 기회를 제공하는 것이 가능할 것이다.

본 연구는 비수도권 도시재생/사회적경제 관계자 및 도시재생 전문가를 대상으로 FGI를 시행하였으나, 설문 응답의 약 80% 정도가 대구광역시 및 경상북도 지역에 집중하였다는 점에서 연구결과를 전국으로 일반화하기는 어렵다는 한계를 지닌다. 또한, 도시재생씨앗용자 활용 활성화를 위한 정책적 지원방안에 초점을 두고 연구를 진행하였기에 실제로 용자를 이용한 사업주의 애로사항 등을 파악하지 못한 한계가 있다.

그럼에도 불구하고, 본 연구를 통해 도시재생씨앗용자의 전국적인 현황을 살펴보고, 미활성화 원인 및 활성화 방안에 대한 논의를 시작했다는 점에서 의의가 있다고 생각한다. 향후 실제 용자를 집행하는 HUG에서 도시재생씨앗용자 활용 활성화를 위한 연구가 활발하게 진행될 필요가 있으며, 이와 유사한 연구가 전국 단위로 수행되어 지역적 쏠림현상을 극복할 필

요가 있을 것으로 생각한다. 그리고, 공적 자금 투입만이 아닌 민간의 참여 활성화를 통해 전국의 낡고 쇠퇴한 도시 공간들이 재생되기를 기대한다.

참고문헌

권혁신, 방두완. (2021). 도시재생사업의 지속가능성을 위한 재원조달 방안 연구: 지역리츠제 도입을 중심으로. *도시재생*, 7(1), 5-20.

남영우, 김행조, (2014). 국민주택기금운용의 개선방안에 대한 연구: 주택도시기금의 도입을 중심으로. *대한부동산학회지*, 38, 93-106.

남진, 우명제, Catherine L. Ross. (2010). 도시재생사업을 위한 공공의 사업비용 조달방법 연구: 미국 TIF의 운용과 분쟁 실태를 중심으로. *국토계획*, 45(7), 47-65.

박소영. (2021). 지역주도형 도시재생을 위한 기금지원체계 개선방안. *공공정책*, 193, 28-30.

박원석. (2021). 도시재생사업에서 민관 파트너십을 활용한 재원조달 방안. *한국지역학회지*, 37(3), 159-177.

백상일. (2019). *대중교통 복합환승센터의 개발특성 우선순위와 정책방안에 관한 연구: 동대구복합환승센터를 사례로*(석사학위논문), 전남대학교, 광주.

백승기. (2016). *정책학원론*(개정4판). 고양:대영문화사.

이삼수, 이재수. (2013). TIF와 BID를 활용한 도시재생사업의 자금조달 및 관리운영 방안 연구: 밀워키시의 리버워크 재생사업을 사례로. *도시행정학보*, 26(1), 117-141.

이삼수, 정성훈, 김정근, 이상준. (2017). 도시재생사업 특성을 고려한 재원조달 다각화 방안. *주택도시연구*, 7(2), 19-35.

이영은, 송호창. (2017). 주택도시기금 지원 기준 마련을 위한 도시재생사업계획의 실현가능성 평가 기법. *부동산학보*, 70, 167-177.

정광진, 이종근, 이삼수. (2016). 도시재생 선도지역의 사업유형 및 재원조달 특성 분석: 도시재생 활성화계획(안)을 중심으로. *한국지역개발학회지*, 28(2), 19-37.

조이브, 이경훈. (2016). 도시재생사업의 재원조달에 대한 참여자의 인식 조사: 근린재생형 사업지를 중심으로. *대한건축학회 추계학술발표대회논문집*, 36(2), 217-220.

한승욱. (2021). 도시재생 앵커시설의 재원조달구조 사례분석을 통한 민간투자 활성화 방안 연구. *한국산학기술학회논문지*, 22(10), 239-246.

Satty, T. L., Vargas, L. G., & Kearns, K. P. (1991). *The logic of priorities: Analytical planning*. Pittsburgh: RWS Publications.

논문접수일: 2023.04.10
 논문심사일: 2023.05.08
 게재확정일: 2023.05.09

Journal of Housing and Urban Finance 2023; 8(2):99-119
 pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2023.8.2.99>

Ways to improve the utilization of urban regeneration seed loans

Woo-hwa Shin*, Woo-jin Shin**

Abstract

The Urban Regeneration New Deal project supports to build residential facilities and improve residential environments in old and declining areas by investing public funds created by the national and local governments. Although there are differences in the speed of the project and the degree of resident participation, the Urban Regeneration New Deal is nearing completion, and the regeneration of the physical environment is becoming visible. However, other than projects carried out as priming, regeneration carried out by the private sector is low. The Urban Regeneration Seed Loan is in operation to encourage private participation in urban regeneration, but it is not yet active in regions other than the metropolitan areas. Therefore, this study reviewed the status of utilization of Urban Regeneration Seed Loan and proposed the ways to revitalize small-scale private investment. For the study, the FGI (focus group interview) was conducted targeting experts, and the priorities of problems and activation measures were identified through AHP (analytic hierarchy process) analysis. As a result of the analysis, the reasons for the sluggish use of Urban Regeneration Seed Loan were found in the following order : lack of publicity, insufficient linkage with commercialization, and dissatisfaction with loan conditions. In order to promote the use of urban regeneration seed loans, expansion of publicity was most important, followed by strengthening management and strengthening business support. Based on the findings, we hope that the problems of Urban Regeneration Seed Loan created to induce private investment will be improved and that it will be actively operated in the future.

Key words: Urban Regeneration Seed Loans, reason for deactivation, activation plan, FGI (focus group interview), AHP (analytic hierarchy process)

* (First author) Research Fellow, Department of Urban Regional Study, Daegu Policy Institute, E-mail: whs@dpi.re.kr

** (Corresponding author) Professor, Department of Economics, Chonnam National University, E-mail: sayurban@jnu.ac.kr

© Copyright 2023 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.