

건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 기획 연구

An Initiative towards an Entrepreneurial Support Platform
based on Conservation and Re-use Strategy of Architectural Asset

건축문화자산센터

Architectural Culture and Asset Center

(a u r i

AURI-건축자산-2018-10

건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 기획 연구

An Initiative towards an Entrepreneurial Support Platform
based on Conservation and Re-use Strategy of Architectural Asset

지은이	건축문화자산센터
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2018년 12월 26일, 발행: 2018년 12월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 21,000원, ISBN: 979-11-5659-241-3

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

| 연구책임

유광흠 선임연구위원

| 연구진

이종민 부연구위원

이민경 부연구위원

남성우 부연구위원

진태승 연구원

김민지 연구원

김미현 연구원

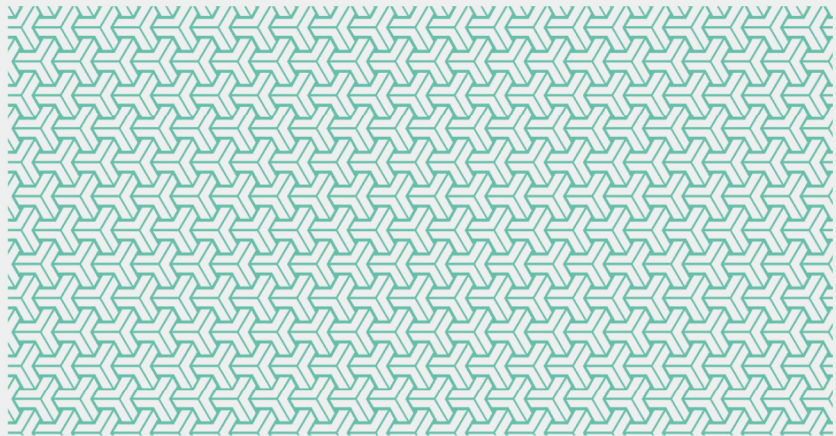
이성일 연구원

| 설문조사

(주) 마크로밀 엠브레인

연구요약

Summary



영국의 역사학자 에드워드 카(Edward Hallett Carr)는 “과거와의 끊임없는 대화를 역사”라고 언급하며 이를 후대에 의하여 재창조되는 것이라 정의하였다. 역사적 의미와 가치를 지닌 우리의 건축문화유산 역시 다음세대에 의하여 재창조되기 위해서는 그 가치와 정의에 대하여 재고할 필요가 있다. 이에 정부는 문화재로 지정되지 못한 건축물 및 공간 환경을 건축자산이라 규정짓고 이것의 보존·활용을 위해 여러 가지 제도적 노력을 하고 있는 상황이다.

2015년 6월, 정부는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 시행하였으며 이후 「건축기본법」, 「건축서비스산업 진흥법」의 제정을 통하여 건축자산의 보존·활용에 대한 업무를 수행하기 위해 여러 가지 제도를 구축하였다. 특히, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계 구축·운영에 대한 규정을 의무화하였다. 이에 지방자치단체에서는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 마련하고 관련 시책을 추진함에 따라 건축자산 정보관리를 위한 지원체계 정립의 체계적인 구축 전략을 필요로 하고 있다.

또한, 우수건축자산의 “역사적, 경관적, 예술적, 사회·문화적 가치”에 대한 개념을 활용, 지역 내 활용가치가 높은 건축자산을 리모델링하여 쇠퇴 지역의 거점시설로 재창조하는 우수 사례가 증가하고 있다. 이러한 건축자산 활용을 통한 거점시설 개발은 ‘리모델링 산업 활성화’를 통한 일자리 창출, ‘창업지원을 위한 스타트업 기업 확산, ‘창업을 통한 고용 유발’ 등 다양한 분야의 일자리 창출의 가능성을 보여주고 있다. 이에 건축자산 기반 창업은 공간의 역사와 창업 아이템의 연계성을 통한 시너지 효과로 초기 폐업률을 낮추고 안정적인 일자리 창출에 기여할 것으로 기대되어 진다.

이에 본 연구에서는 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼을 기획하여 창업자와 공간 그리고 자금을 연계하는 체계적인 시스템 개발 구축 방향에 대하여 제안하고자 한다. 이를 위하여 1장에서는 법령에 근거하여 건축자산 기반 창업의 개념을 살펴보고 관련 유형을 도출하였다. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제1호에 의하면 “건축자산”은 문화재를 제외한 “현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것”으로 “고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여”하는 “건축물, 공간환경 및 기반시설”로 정의 내려진다. 이러한 법령을 바탕으로 국가 및 지역의 정체성 형성에 기여하기 위한 다양한 가치를 지닌 건축자산 기반 창업의 유형을 분석한 바, 본 연구에서는 건축자산의 물리적 공간의 가치를 기반으로 하는 사적 편익과

공적 편익으로의 이윤 창출을 위한 창업 유형과 건축자산의 콘텐츠 적 가치를 기반으로 사적 편익과 공적 편익을 추구하는 이윤 창출을 위한 창업 유형으로 분류할 수 있었다.

2장에서는 건축자산을 활용한 창업사례를 분석하고 (예비)창업자를 대상으로 건축자산 기반 창업에 대한 인식 및 요구사항을 조사하여 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 필요성에 대해 고찰하였다. 먼저 건축자산의 활용사례를 조사하여 목록을 구축하고, 건축자산을 창업공간으로 활용하고 있는 대표사례를 선정하여 현장조사와 관계자 인터뷰를 통해 활용계기, 공간계획 및 시공과정, 운영관리 내용을 분석하였다. 현재 활용되고 있는 건축자산은 주로 연면적 200㎡ 미만의 소규모 공간이었고 기존 건축자산 용도로는 주택과 공장창고가 대부분이었으며, 카페 같은 상업공간이나 복합문화공간으로 활용되는 공간적 특성이 있었다. 그러나 건축규제로 인해 건축자산을 보전하고 활용하려는 창업자의 의도와 괴리되는 문제와 시공과정에서의 소통문제가 있었다.

건축자산 기반 창업에 대한 (예비)창업자의 인식 및 수요사항 조사에서는 예비창업자들의 창업 공간 수요를 충족할 수 있는 건축자산의 가능성을 확인할 수 있었다. 예비 창업자의 대다수가 건축자산을 활용한 창업에 관심이 있었고, 실제 건축자산을 활용하여 창업한 기존 창업자들의 다수가 건축자산을 창업공간으로 활용하는 것이 사업의 지속성과 매출의 상승에 긍정적인 영향을 주었다고 인식하고 있었다. 또한 건축자산을 활용하여 창업한 기존 창업자들이 건축자산의 보존과 활용가치의 상승, 지역 커뮤니티 재생 및 지역상권 활성화 측면에서 만족도가 높았던 것으로 보아, 향후 이와 같은 사례가 확산되어 건축자산의 활용 가능성을 제고할 수 있을 것이라 판단하였다. 그러나 예비 창업자들이 창업공간 준비지원에 대한 필요성을 체감하고 있는 것에 반해, 기존 창업자들의 대부분은 이와 같은 지원을 받지 못했다. 실제 건축자산을 활용한 창업공간의 다수가 원래 알고 있던 장소인 경우였지만, 예비 창업자들은 지역의 공인중개업체의 소개나 인터넷 공인중개정보를 검색하는 것으로 창업공간에 대한 정보를 습득하고 있어 활용 가능한 건축자산 정보에 대한 접근성이 떨어진다는 것을 확인할 수 있었다. 따라서 창업공간을 찾는 예비 창업자들이 건축자산을 창업공간으로 활용할 수 있도록 지역 내 잠재되어 있는 건축자산의 가치 및 건축적 특성 정보를 제공하는 플랫폼의 구축이 필요할 것이다.

이러한 현황을 바탕으로 3장에서는 건축자산 DB 관련 사례를 살펴보고 건축문

화자산 DB구축의 고도화를 위한 주요 쟁점과 추진 방향을 도출하였다. 현재 건축자산 기초조사를 바탕으로 기획되고 있는 대한민국 건축자산 정보시스템은 “관리형 시스템”의 성격이 강해 효율적인 DB 구축이 어려운 실정으로 “지원형 시스템”으로의 고도화가 필요한 것으로 파악되었다. 또한, 건축자산의 보전 및 적극적인 활용을 위해서는 정보공개가 필수적이어서 이에 대한 근본적인 해결책이 필요한 것으로 분석되었다. 이에 건축문화자산 DB구축의 고도화 추진 방향은 2017년 1단계 건축자산 정보체계 구축·운영 시범을 통한 기반 마련에 이어, 2단계 건축자산 정보체계 구축과 3단계 구축 결과 활용, 4단계 광의적 활용을 위한 방향으로 설정되었다. 그리고 건축자산 정보체계의 고도화를 위하여 건축자산 기초조사 지원기능 강화, 정책 기초자료 생산, 지역경쟁력 강화 및 대국민 홍보 콘텐츠 개발의 필요성을 단계별로 제시하였다.

4장에서는 국내 창업 관련 정책 사업을 분석하고 도시재생사업에서의 창업 지원 체계를 조사하여 시사점을 도출하였다. 먼저, 국내 창업 관련 정책 사업 약 89건에 대한 분석 결과, 정부 자금 투자 대비 지원 기업의 생존율은 미비한 상황으로 정부 및 지자체 시행 창업 지원 기업의 5년 생존율은 50%에 분석됨을 알 수 있었다. 주요 폐업원인은 창업 후 영업·마케팅, 자금조달 실패로 창업 후 후속 지원에 대한 방안이 요구되는 것으로 파악되었다. 또한, 현재 정부 및 지자체의 다양한 창업 지원 정책 구축 및 사업의 시행에도 불구하고 창업 기업의 생존율이 낮게 나타나는 것으로 분석되었다. 이에 (예비)창업자의 운영 상 애로사항을 분석하여 업종별 전문성을 지닌 지원정책의 개발이 요구되는 것을 알 수 있었다. 그리고 창업 지원 기업의 생존율을 높이기 위하여 현재의 창업 준비 및 성장 단계 위주의 지원에서 향후 실제 사업화 지원을 위한 창업 자금, 공간, 기술 및 홍보·마케팅 등을 직간접으로 확대·지원하는 패키지 지원 프로그램의 마련 등이 필요한 것으로 파악되었다.

도시재생사업에서의 창업 지원 체계 조사에서는 관련 문헌과 현장 조사를 통한 관련 사업 내 창업 기본정보 및 공간발굴, 사업기획, 사업실행, 사업평가, 후속지원 및 연계사업의 각 단계별 창업 지원의 쟁점을 분석하여 시사점을 도출하였다. 그 결과, 도시재생사업에서는 사업 추진, 창업 지원 수혜자, 이윤 창출, 공간 활용, 콘텐츠 활용 유형에 따른 5가지의 창업 지원 방식을 활용하는 것으로 분석되었다. 그 중 공간 활용과 콘텐츠 활용 유형의 창업 지원 방식은 각각 창업 공간의 발굴주체, 기존용도, 운영형태, 조성형태와 창업을 위한 지원 내용 및 지원 업종의 6가지 세부 항목으로 분류되는 것으로 확인되었다. 창업 지원 형태는 크게 창

업거점시설, 공공 소유 건축물 운영을 위한 민간 위탁기관, 건축물 유지·보수 회사로의 조성 및 창업 공간 리모델링·임대료를 지원하는 것으로 분석되었다. 이러한 내용을 바탕으로 도시재생사업에서는 창업 지원 시 특정 단계만의 지원 또는 공간 발굴 및 연계사업을 아우르는 통합 지원을 포함하는 창업 지원의 전통적 패러다임을 활용하는 것이 관찰되었다. 그리고 창업 지원 시 공간과 창업 콘텐츠, 이윤 창출 방식 및 사회의 통합의 여러 가지 관점을 고려하고 다양한 사회적 가치(역사, 시대, 지역, 사회 트렌드 및 세대 간 통합)를 중시한다는 점을 바탕으로 건축자산 기반 창업 지원의 전략 개발을 위한 시사점을 도출하였다.

5장에서는 국내·외 창업 및 건축자산 관련 플랫폼 사례 분석을 통하여 현황을 파악하고, 이를 앞선 분석 결과들과 종합하여 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 및 DB구축 계획과 플랫폼 운영·관리를 위한 단계별 추진 전략을 제시하였다. 먼저 관련 플랫폼 분석을 바탕으로, 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 계획과 관련정책 지원의 강화를 단계별 추진전략의 첫 단계로 제시하였다. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 계획 시에는 예비창업자, 창업공간, 창업자금(정부, 민간)의 활용 방안을 고려한 개발 전략과 정보의 신뢰성 확보를 기반으로 하는 구축계획의 필요성을 제안하였다. 또한, 건축자산 정보체계의 지속적인 발전을 위하여 플랫폼에 수반되는 정책 지원의 강화를 주안점으로 제시하였다. 그리고 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 개발을 위한 DB구축의 추진 전략으로 2018~2020년 이후까지 이르는 대한민국 건축자산 정보시스템 개발 및 DB구축 계획을 제안하였다. 또한, 지역별 가용자산 분석을 통한 맞춤형 창업 지원 정보 시스템 개발을 제시하였다. 마지막으로 플랫폼의 효율적인 운영·관리방안을 위한 계획 및 건축자산 정보이관 플랫폼 개발을 기획하였고 건축자산 기초조사 연동모듈 어플리케이션 개발의 필요성을 함께 제안하였다.

본 연구에서는 건축자산 정보와 창업 지원 정보의 연계 활용을 위한 표준 모델을 기획하고 활용 가능한 건축자산정보, 정부 및 지자체 사업정보, 국가 및 민간 금융 지원 등의 빅데이터 구축 방안 등을 제안하여 향후 문화콘텐츠로서 건축자산의 가치 제고 및 정책 개발을 위한 토대를 마련하고자 하였는데 그 의의가 있다. 향후 연구에서는 건축자산 기반 지역 특성화 전략 및 지역 맞춤형 건축자산 기반 창업 콘텐츠 기획 개발과 가용 자산 등의 분석을 진행하여 더욱 구체적으로 건축자산 기반 창업을 통한 사회·문화적 가치를 실현할 수 있는 연구를 진행할 예정이다.

주제어

건축자산, 창업, 지원 플랫폼

차례 CONTENTS

제1장 건축자산 기반 창업의 개념	1
1. 건축자산의 정의	2
1) 건축자산의 이해	2
2) 건축자산 관련 법·제도	5
2. 건축자산 기반 창업의 개념 및 필요성	10
1) 건축자산 기반 창업의 개념	10
2) 건축자산 가치 기반 창업의 유형 및 필요성	11
3. 건축자산 기반 창업의 기대효과	14
제2장 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 필요성	17
1. 건축자산 기반 창업사례 분석	18
1) 건축자산 기반 활용사례 조사	18
2) 건축자산 기반 창업사례 분석	21
3) 소결	39
2. 예비 창업자 인식 및 요구사항	40
1) 조사개요	40
2) 조사내용	42
3) 종합	58
3. 기존 창업자 인식 및 요구사항	60
1) 조사개요	60
2) 조사내용	61
3) 종합	80
4. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 필요성	82
제3장 건축자산 DB구축 현황	85
1. 건축자산 기초조사 추진 현황	86
1) 건축자산 기초조사 개요	86

2) 지자체별 건축자산 기초조사 추진 현황	90
2. 대한민국 건축자산 정보체계 구축 운영 현황	91
1) 대한민국 건축자산 정보체계 개요	91
2) 건축자산 정보체계 운영현황	93
3. 건축문화자산 DB 구축 현황	99
4. 건축문화자산 DB 구축의 고도화 추진 현황	100
1) 건축문화자산 DB 구축의 주요 쟁점사항	100
2) 건축문화자산 DB 구축의 고도화 추진 방향	101
제4장 창업 관련 정책 사업 및 지원체계 분석	103
1. 국내 창업 및 지원정책 현황	104
1) 국내 창업 현황	104
2) 국내 창업 지원정책 현황	106
3) 국내 창업 및 지원 정책 분석에서의 시사점	114
2. 창업지원체계 분석	115
1) 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사	115
2) 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 분석	120
3. 시사점	129
1) 도시재생사업에서의 창업 지원의 특징	129
2) 건축자산 기반 창업 지원을 위한 항목 도출	130
제5장 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 구축 전략	131
1. 국내외 창업 및 건축자산 관련 플랫폼 사례 분석	132
1) 창업 플랫폼 관련 사례 조사	132
2. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축 방향	147
1) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축 기획	147
2) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 관련 사례	154

차례 CONTENTS

3. 단계별 추진전략	159
1) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 계획 및 정책지원 강화	159
2) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼개발 및 DB구축	160
3) 플랫폼 운영·관리	163
참고문헌	165
부록1 도시재생사업 창업지원체계 사례조사	169
부록2 건축자산 기반 창업에 대한 (예비)창업자 설문조사지	219

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 건축자산 관련 용어	3
[표 1-2] 건축기본법 주요 내용	6
[표 1-3] 「건축서비스산업 진흥법」 주요 내용	7
[표 1-4] 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 주요 내용	7
[표 1-5] 우수건축자산의 가치	10
[표 1-6] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축을 통한 고용유발 효과 예측	16
[표 2-1] 건축자산 기반 활용사례의 지역별 현황	19
[표 2-2] 건축자산 기반 활용사례의 기존용도별 현황	19
[표 2-3] 건축자산 기반 활용사례의 활용용도별 현황	20
[표 2-4] 건축자산 기반 활용사례의 규모(연면적)별 현황	20
[표 2-5] 건축자산 기반 활용사례의 구조별 현황	21
[표 2-6] 건축자산 활용사례 분석항목	22
[표 2-7] 건축자산 기반 창업사례 분석대상 개요	23
[표 2-8] 건축자산 기반 창업에 대한 예비 창업자 인식 및 요구사항 조사설계	40
[표 2-9] 예비 창업자 인식 및 요구사항 조사의 응답자 특성	41
[표 2-10] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 : 창업교육 및 멘토링 (단위 : %)	42
[표 2-11] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 : 창업공간 (단위 : %)	43
[표 2-12] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 : 홍보 (단위 : %)	44
[표 2-13] 창업지원사업별 필요성 (단위 : %)	45
[표 2-14] 창업아이템 (N=1,000, 복수응답)	46
[표 2-15] 창업 시 구성원 수 (단위 : %)	48
[표 2-16] 창업 시 기대수익 (단위 : %)	49
[표 2-17] 창업 시 예상비용 및 기간 (단위 : %)	50
[표 2-18] 창업공간 정보습득 경로 (단위 : %)	51
[표 2-19] 창업공간 점유형태 (단위 : %)	52
[표 2-20] 창업공간 점유형태별 예상금액 (단위 : %)	52
[표 2-21] 창업공간 운영(임대)기간 (단위 : %)	53
[표 2-22] 창업공간 자금조달 방법 (단위 : %)	54
[표 2-23] 건축자산 활용 창업에 대한 관심여부 및 관심 있는 이유 (단위 : %)	55
[표 2-24] 건축자산 활용 창업에 대한 관심이 없는 이유 (단위 : %)	56
[표 2-25] 창업 시 구성원수 및 기대수익 (단위 : %)	57
[표 2-26] 건축자산 기반 창업에 대한 기존 창업자 인식 및 요구사항 조사설계	60
[표 2-27] 기존 창업자 인식 및 요구사항 조사의 응답자 특성	61

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-28] 창업공간 인지경로 (단위 : %)	62
[표 2-29] 건축자산 기반 창업공간 활용계기 (단위 : %)	63
[표 2-30] 건축자산 활용 창업 시 지원받은 혜택 (단위 : %)	64
[표 2-31] 창업공간 마련 시 단계별 어려움 (단위 : %)	65
[표 2-32] 창업공간 마련 시 전문가 도움여부 (단위 : %)	66
[표 2-33] 단계별 어려움 및 전문가 도움여부 비교 (단위 : %)	67
[표 2-34] 창업공간 마련 시 지원분야별 필요성 (단위 : %)	68
[표 2-35] 기타 필요한 지원분야 (N=50, 복수응답)	69
[표 2-36] 기대대비 만족도 (단위 : 점)	70
[표 2-37] 창업 시 월평균 목표 매출액 (단위 : 만 원)	71
[표 2-38] 건축자산 창업과 매출액, 지속성 간 연관성 (단위 : %)	72
[표 2-39] 창업공간 점유형태 및 시세 (단위 : %, 백만 원, 십만 원)	73
[표 2-40] 운영(임대)기간 (단위 : %)	74
[표 2-41] 자금조달방법 (단위 : %)	75
[표 2-42] 리모델링 및 용도변경 여부 (단위 : %)	76
[표 2-43] 리모델링 시 건축물 보전유형 (단위 : %)	77
[표 2-44] 건축물 부문별 리모델링 사항(1) (단위 : %)	78
[표 2-45] 건축물 부문별 리모델링 사항(2) (단위 : %)	78
[표 2-46] 리모델링 비용 및 기간 (단위 : %)	79
[표 3-1] 건축자산 기초조사 주요 내용	87
[표 3-2] 지자체별 건축자산 관련 사업 시행 현황(2018년 12월 기준)	90
[표 3-3] 건축자산 정보체계 내용	91
[표 3-4] 건축문화자산 DB 구축 현황	99
[표 4-1] 정부 및 지자체 창업 지원프로그램	107
[표 4-2] 청년창업사관학교 입교자 선발 및 졸업 현황	109
[표 4-3] 청년창업사관학교 주요 지원 사례	110
[표 4-4] 신사관창업사관학교 주요지원사례	112
[표 4-5] 신사관창업사관학교의 지원 내용	113
[표 4-6] 사업 추진 유형에 따른 창업 지원 방식	116
[표 4-7] 수혜자 유형에 따른 창업 지원 방식	116
[표 4-8] 수혜자 유형에 따른 창업 지원 방식	117
[표 4-9] 창업 지원 공간 발굴 주체	117
[표 4-10] 창업 지원 공간의 기존 용도	117

표차례 LIST OF TABLES

[표 4-11] 창업 지원 공간의 운영 형태	118
[표 4-12] 창업 지원 공간의 운영 형태	118
[표 2-13] 창업 지원 사례의 내용별 현황	118
[표 2-14] 창업지원사례의 창업업종별 현황	119
[표 4-15] 도시재생사업에서의 창업지원사례 분석 항목	120
[표 4-16] 도시재생사업에서 창업거점시설 조성 사례	120
[표 4-17] 창업거점시설 조성 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항	122
[표 4-18] 도시재생사업에서 공공시설 민간 위탁·관리형 창업 지원 사례	123
[표 4-19] 공공소유 건축물 민간 위탁기관 창업 지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항	124
[표 4-20] 도시재생사업에서 창업공간 임대·리모델링 지원 사례	124
[표 4-21] 창업 공간 임대·리모델링 지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항	126
[표 4-22] 도시재생사업에서 건축물 유지·보수 회사 창업 지원 사례	127
[표 4-23] 건축물 유지·보수 회사 창업 지원을 위한 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항	127
[표 4-24] 건축자산 기반 창업단계별 실행내용 및 지원사항	130
[표 5-1] NTHP에서 콘텐츠를 홍보하고 있는 14개의 역사적 지역	137
[표 5-2] HTNY에서 선정한 뉴욕 맨하탄의 건축자산 리스트	138
[표 5-3] 국내외 건축문화자산 활용 홍보 콘텐츠 사례 종합 분석	145
「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제6조 및 제7조	148
[표 5-5] 창업 플랫폼의 역할	149
[표 5-6] Quirky를 통한 상품개발 과정	154
[표 5-7] 스타트업 얼라이언스 코리아 지원 콘텐츠 세부내용	155
[표 5-8] Y-Combinator의 스타트업 지원과정	156
[표 5-9] Techshop 지원사항	157
[표 5-10] Kick Starter 클라우드 펀딩 과정	158

그림차례 TABLE OF FIGURES

[그림 1-1] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 구성	9
[그림 1-2] 건축자산 가치 기반 창업 유형 개념도	11
[그림 1-3] 서울 성수동 “붉은벽돌건축물”을 리모델링한 카페	12
[그림 1-4] 협동조합형 마을기업 주이바구 캠프가 위탁·관리하는 도시민박촌 이바구 캠프	12
[그림 1-5] 건축문화자산의 기존 용도를 계승한 창업 사례	13
[그림 1-6] 창신승인 도시재생 회사(CRC) 위탁관리 중인 백남준 기념관 내 주민공동이용시설	13
[그림 1-7] 대구삼성창조캠퍼스	14
[그림 1-8] 순천 청춘창고	14
[그림 2-1] 건축자산 기반 활용사례 조사방법 및 절차	18
[그림 2-2] 건축자산 기반 창업사례 분석방법 및 체계	22
[그림 2-3] 남해돌창고프로젝트의 대정창고	23
[그림 2-4] 버드나무 브루어리의 서비스 공간	23
[그림 2-5] 초당커피정미소의 외관	23
[그림 2-6] 아카이브 카페 빙고의 내부	23
[그림 2-7] 대정창고의 프로젝트 전 모습	24
[그림 2-8] 시문창고의 프로젝트 전 모습	24
[그림 2-9] 대정창고의 시공 중인 모습	25
[그림 2-10] ‘돌장’의 모습	26
[그림 2-11] 레지던스 중인 작가의 작품전시	26
[그림 2-12] 리모델링 후 대정창고의 외관	27
[그림 2-13] 리모델링 후 대정창고의 내부	27
[그림 2-14] 리모델링 후 시문창고의 외관	28
[그림 2-15] 리모델링 후 시문창고의 입구	28
[그림 2-16] 강릉탁주공장의 지붕구조	29
[그림 2-17] 강릉탁주공장의 정면	29
[그림 2-18] 내벽 철거 후 서비스 공간 조성	30
[그림 2-19] 양조장이었음을 보여주는 지붕구조	30
[그림 2-20] 버드나무 브루어리에서 지역주민을 위해 개최된 음악회의 모습	31
[그림 2-21] 버드나무 브루어리에서 지역주민을 위해 개최된 전시회의 모습	31
[그림 2-22] 버드나무 브루어리의 정면	32
[그림 2-23] 버드나무 브루어리의 서비스 공간	32
[그림 2-24] 버드나무 브루어리의 뒤뜰	32
[그림 2-25] 폭설 이후 개보수한 지붕의 모습	32

그림차례 TABLE OF FIGURES

[그림 2-26] 폐업 후 초당정미소의 외관	33
[그림 2-27] 리모델링 전 내부모습	33
[그림 2-28] 정미소에서 커피를 마시던 모습	33
[그림 2-29] 카페로 착안하게 된 모습을 남긴 외벽	33
[그림 2-30] 시공 중 초당정미소의 내부모습	34
[그림 2-31] 초당정미소의 상량문	34
[그림 2-32] 초당커피정미소의 외관 및 입구	35
[그림 2-33] 초당커피정미소의 교체된 유리창	35
[그림 2-34] 초당커피정미소의 내부모습	35
[그림 2-35] 초당커피정미소의 부엌과 서비스 공간	35
[그림 2-36] 리모델링 전 얼음창고의 외관	35
[그림 2-37] 리모델링 전 얼음창고의 입구	35
[그림 2-38] 리모델링 전 얼음창고의 내부모습	36
[그림 2-39] 얼음창고의 리모델링 모습	36
[그림 2-40] 얼음창고 출입구 시공모습	37
[그림 2-41] 얼음창고 리모델링 전과 후의 출입문	37
[그림 2-42] 아카이브 카페 빙고의 외관 및 출입구	38
[그림 2-43] 아카이브 카페 빙고의 내부모습	38
[그림 2-44] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 (N=133/단위:%, 복수응답)	43
[그림 2-45] 창업지원사업별 필요성 (N=133 / 단위 : %)	45
[그림 2-46] 창업 시 구성원 수 및 기대수익 (N=133 / 단위 : %)	48
[그림 2-47] 창업 시 예상비용 및 예상기간 (N=133 / 단위 : %)	49
[그림 2-48] 창업공간 예상 규모 (N=133 / 단위 : %)	50
[그림 2-49] 창업공간 정보 습득 경로 (N=133 / 단위 : %)	50
[그림 2-50] 창업공간 점유형태 및 예상 금액 (N=133, 93 / 단위 : %)	51
[그림 2-51] 창업공간 운영(임대)기간 및 자금조달 방법 (N=133 / 단위 : %)	53
[그림 2-52] 창업공간 선택 시 고려사항(중요도) (N=133 / 단위 : %)	54
[그림 2-53] 건축자산 활용 창업의 관심여부 및 이유 (N=133 / 단위 : %)	55
[그림 2-54] 창업 시 구성원 수 및 기대수익 (N=133 / 단위 : %)	57
[그림 2-55] 건축자산 기반 창업공간 인지 경로 (N=50 / 단위 : %)	62
[그림 2-56] 건축자산 기반 창업공간 활용계기 (N=50 / 단위 : %)	63
[그림 2-57] 건축자산 활용 창업 시 지원받은 혜택 (N=50 / 단위 : %)	64
[그림 2-58] 창업공간 선택 시 고려사항(중요도) (N=50 / 단위 : %)	65

그림차례 TABLE OF FIGURES

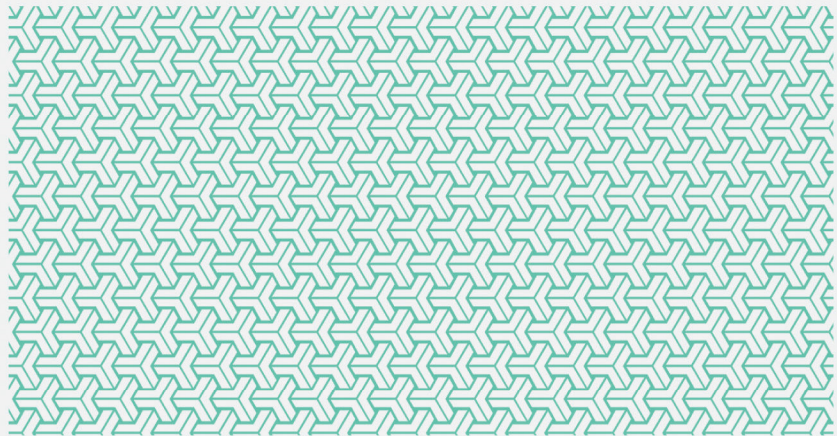
[그림 2-59] 창업공간 마련 시 단계별 어려움 (N=50 / 단위 : %, 점)	66
[그림 2-60] 창업공간 마련 시 전문가 도움 여부 (N=50 / 단위 : %)	67
[그림 2-61] 단계별 어려움 및 전문가 도움여부 비교 (N=50 / 단위 : %)	67
[그림 2-62] 창업공간 마련 시 지원분야별 필요성 (N=50 / 단위 : %)	68
[그림 2-63] 기대대비 만족도 (N=49 / 단위 : %, 점)	70
[그림 2-64] 건축자산 창업과 매출액, 지속성 연관성 (N=48 / 단위 : %, 점)	72
[그림 2-65] 창업공간 점유 형태 및 시세 (N=48 / 단위 : %)	73
[그림 2-66] 운영(임대)기간 및 자금 조달 방법 (N=48 / 단위 : %)	74
[그림 2-67] 리모델링 및 용도변경 여부 (N=47 / 단위 : %)	75
[그림 2-68] 리모델링 시 건축물 보전 유형 (N=39(리모델링 경험자) / 단위 : %)	76
[그림 2-69] 건축물 부문별 리모델링 사항 [N=39(리모델링 경험자) / 단위 : %]	77
[그림 2-70] 리모델링 비용 및 기간 (N=39(리모델링 경험자) / 단위 : %)	79
[그림 3-1] 건축자산 기초조사표	88
[그림 3-2] 건축자산 분포도 예시(아산 원도심)	89
[그림 3-3] 건축자산 정보체계 흐름도 및 정보시스템의 범위	92
[그림 3-4] 건축자산 통합 정보시스템 개발	93
[그림 3-5] 대한민국 건축자산 정보체계 구축·운영 시범사업 절차	94
[그림 3-6] 주요 건축 공모전 수집정보 내용	95
[그림 3-7] 대한민국 건축자산 정보시스템 로그인 화면	95
[그림 3-8] 대한민국 건축자산 정보시스템 로그인 후 화면	96
[그림 3-9] 대한민국 건축자산 정보시스템 건축자산 목록보기 화면	96
[그림 3-10] 대한민국 건축자산 정보시스템 목록조사 작성 화면	97
[그림 3-11] 대한민국 건축자산 정보시스템 기본조사 작성 화면	97
[그림 3-12] 대한민국 건축자산 정보시스템 심층조사 작성 화면	98
[그림 3-13] 대한민국 건축자산 정보시스템 기타사항(수상내역, 메모 등) 작성 화면	98
[그림 3-14] 건축자산 기초조사 지원시스템으로의 고도화 필요성	100
[그림 3-15] 한옥 등 건축자산 지도에 기반한 밀집지역 도출 예시	101
[그림 3-16] 부산시 건축문화 탐방 지도	102
[그림 3-17] 현장조사 어플리케이션 예시	102
[그림 4-1] 연도별 신규사업자(창업) 및 폐업자 현황	104
[그림 4-2] 업종별 창업자 및 폐업자 현황(2017년 기준)	104
[그림 4-3] 통계청 e-나라지표, “소상공인 현황”	105
[그림 4-4] 정부 창업지원사업 지원기업 현황	108

그림차례 TABLE OF FIGURES

[그림 4-5] 일반기업 및 창업지원기업 생존율	108
[그림 4-6] 청년창업사관학교의 단계별 지원 프로세스	109
[그림 4-7] 신사관창업사관학교의 단계별 지원 프로세스	111
[그림 4-8] 건축자산 기반 창업 지원 항목 도출을 위한 조사방법 및 체계	115
[그림 5-1] 부산의 역사투어 코스	132
[그림 5-2] 부산 감천문화마을 관광 코스	133
[그림 5-3] 대구 신타리지 프로젝트 역사문화자산 지도	134
[그림 5-4] 인천 중구 개항장과 차이나타운 관광지도	135
[그림 5-5] Wisconsin의 Frank Lloyd Wright Trail에 대한 가이드	136
[그림 5-6] Heritage Trails New York의 지도 및 건축물 세부 정보	138
[그림 5-7] 아일랜드의 건축 자산 지리정보를 제공하는 Historic Environment Viewer	140
[그림 5-8] NIAH 홈페이지에서 제공하고 있는 건축자산 볼거리 및 정보	141
[그림 5-9] 다운타운 이스턴 지도 및 가이드	142
[그림 5-10] Easton Main Street Initiative 웹사이트	143
[그림 5-11] 다운타운 지도 및 가이드, 방향안내판, 키오스크 및 스마트폰 앱을 통한 지역 자산 홍보	143
[그림 5-12] 휴스턴 다운타운의 역사지구 지도	144
[그림 5-13] 플랫폼의 필요성	148
[그림 5-14] 창업지원 플랫폼의 메인 메뉴	150
[그림 5-15] 플랫폼의 역할 및 기능 정립	150
[그림 5-16] 건축문화자산 플랫폼 참여 기관	151
[그림 5-17] 건축문화자산 유형별 DB 구성	152
[그림 5-18] 지도기반 건축문화자산 정보시스템 구상	153
[그림 5-19] Kaggle' 운영방식	155
[그림 5-20] 'Y-Combinator' 운영방식	156
[그림 5-21] Techshop' 운영방식	157
[그림 5-22] KICK STARTER' 운영방식	158
[그림 5-23] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 단계별 구축 방안	159
[그림 5-24] 대한민국 건축자산 정보시스템 개발 예시	160
[그림 5-25] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축	162
[그림 5-26] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축	162

제1장 건축자산 기반 창업의 개념

Chapter.1



1. 건축자산의 정의
2. 건축자산 기반 창업의 개념 및 필요성
3. 건축자산 기반 창업의 기대효과

1. 건축자산의 정의

1) 건축자산의 이해

① 건축자산 보전·활용의 배경

- 영국의 역사학자 에드워드 카(Edward Hallett Carr)는 역사에 대하여 “과거와 현재의 끊임없는 대화”라고 언급하며, 있는 그대로의 사실이 아니라 후대에 의하여 재창조되는 것이라고 정의함¹⁾
- 건축문화유산 역시 역사적 의미와 가치를 부여하고 후대에 의하여 재창조되기 위하여 현재 설립 연대만으로 평가되어진 가치 및 정의에 대해서 재고될 필요가 있음²⁾
- 정부는 이러한 건축문화유산의 현 가치를 평가하기 위하여 문화재로 지정·등록되지 못한 건축물 및 공간 환경을 건축자산이라 규정짓고 이를 적극적으로 보전하고 활용하기 위한 규범을 정립하기 위하여 여러 가지 제도적인 노력을 하고 있음³⁾

② 건축자산의 정의 및 관련 용어

□ 법령에서의 건축자산의 정의

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조(정의) 제1호에 의하면 “건축자산”이란 “현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여”하고 있는 “건축물, 공간환경, 기반시설” 등을 의미함⁴⁾
- ‘건축’의 범주는 건축물과 그것이 이루는 공간구조, 공공공간 및 경관등의 공간환경을 포함하며 자산이라는 용어에서 알 수 있듯이 전통의 전승 및 계승이 아닌 현재와 미래를 위한 다양한 가치에 초점을 두고 있음⁵⁾
- 특히 문화재보호법에 의한 등록문화재는 건립 후 50년을 등록 기준으로

1) Edward Hallett Carr(1961), 「역사란 무엇인가」, 김택현 역, 서울:까치.

2) 김용수(2014), “우리 건축문화의 꽃”, 「건축과 도시공간」, Vol.16, 건축도시공간연구소, p.6

3) 앞의 책, p.6

4) 국가법령정보센터, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 제2조 제1호.

5) 심경미(2014), “건축자산의 의미와 보존·관리 과제”, 「건축과 도시공간」, Vol.16, 건축도시공간연구소, p.15

하는 반면 건축자산은 건립시기의 제한을 두지 않아 현대에 건립된 건축물까지 포함함⁶⁾

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "건축자산"이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.

가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물

나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설

출처: 국가법령정보센터, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 제1호.

□ 건축자산 관련 용어

- 건축자산과 관련하여 현재 사용되고 있는 용어는 현재 시행되고 있는 관련 법령 및 표준국어로 등록되어 그 정의를 확인할 수 있으며 자세한 내용은 [표 1-2]과 같음

[표 1-1] 건축자산 관련 용어

구분	정의	출처
건축	• 성, 다리 따위의 구조물을 그 목적에 따라 설계하여 흙이나 나무, 돌, 벽돌, 쇠 따위를 써서 세우거나 쌓아 만드는 일로 행위의 의미를 지님	국립국어원 표준국어대사전
	• 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리 하는 것	건축기본법 제3조
건물	• 사람이 들어 살거나, 일을 하거나, 물건을 넣어 두기 위하여 지은 집을 통틀어 이르는 말	국립국어원 표준국어대사전
건축물	• 땅 위에 지은 구조물 중에서 지붕, 기둥, 벽이 있는 건물	
	• 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물	건축기본법 제3조
경관	• 자연, 인공 요소 및 주민의 생활상등으로 이루어진 일단의 지역환경적 특징	경관법 제2조
공간 환경	• 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관	건축기본법 제3조

6) 앞의 책, p.15

구분	정의	출처
공공 공간	가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중이 이용하는 시설물	
건조 환경	- 영문으로는 built environment로 표현되며, 인간생활과 관련된 물리적 구조의 전체를 뜻하는 것으로 주택, 도로, 공원, 공장, 사무소, 상하수도 시설, 문화교육시설 등을 포함하는 가시적인 환경구조의 총체를 지시하는 개념 - 건조환경의 범주는 두 가지로 구분되며, 첫째는 생산에 사용되는 고정자본으로서의 공장·사무소·고속도로·철도 등 생산을 위한 건조환경과 둘째는 각 개인의 생활환경에서 일정한 자금지출을 요구하는 주택·도로·공원·녹지공간 등의 소비를 위한 건조환경으로 구분	서울도시계획 포럼
자산	경제적 용어로서 개인이나 법인이 소유하고 있는 경제적 가치가 있는 유형·무형의 재산	국립국어원 표준국어대사전
유산	앞 세대가 물려준 사물 또는 문화	
문화 유산	장래의 문화적 발전을 위하여 다음 세대 또는 젊은 세대에게 계승·상속할 만한 가치를 지닌 과학, 기술, 관습, 규범 따위의 민족 사회 또는 인류 사회의 문화적 소산으로서 정신적·물질적 각종 문화재나 문화 양식	국립국어원 표준국어대사전
문화재	인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적인 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 것	문화재보호법
문화재	- 유형문화재 - 건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료	제2조
우수 건축물	설계의 우수성이 뛰어난 건물과, 지역의 사회적·역사적·환경적 가치를 높이는 등 공공에 기여하는 건축물	건축서비스 산업진흥법 시행규칙 제5조
건축 문화 자산	‘건축문화자산’에 대한 뚜렷한 용어의 정의 및 고찰은 이루어지지 않았으나 1999년에 발간된 ‘전국건축문화자산’을 문화유산의 한 부분으로 전통 건축물의 범주에서 보다 확대된 근현대 건축물까지 망라하고 있었으며, 관광, 경제 발전에 기여하는 등의 문화적 가치를 지니는 대상으로 정의	전국 건축문화자산

출처: 조영진, 윤호선(2016). 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼, 건축도시공간연구소, pp.15~16 재구성

2) 건축자산 관련 법·제도

① 건축자산 관련 법·제도

- 건축·공간환경의 사회·문화적 가치에 대한 관심이 증대하며 도시, 문화, 지역적 관점에서의 다양한 관련 사업이 실시되고 있으며 이러한 건축자산의 보전·활용에 대한 일반인의 기대 또한 점차 증가하고 있는 실정임⁷⁾
- 이러한 상황 하에 중앙정부에서는 「건축기본법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 제 1차 건축자산 진흥 기본계획 등을 수립하여 건축자산의 보전·활용을 위한 법·제도적 기반을 마련하려고 하고 있음

□ 건축기본법⁸⁾

- 「건축기본법」은 “건축에 관한 국가 및 지방자치단체와 국민의 책무를 정하고 건축정책의 수립·시행 등을 규정하여 건축문화를 진흥함으로써 국민의 건전한 삶의 영위와 복리향상에 이바지함을 목적”으로 공공성 실현을 위하여 2017년 7월 26일 제정되었음⁹⁾

「건축기본법」 제2조(기본이념) 이 법은 국가 및 지방자치단체와 국민의 공동의 노력으로 다음 각 호와 같은 건축의 공공적 가치를 구현함을 기본이념으로 한다.

1. 국민의 안전·건강 및 복지에 직접 관련된 생활공간의 조성
2. 사회의 다양한 요구를 조정하고 수용하며 경제활동의 토대가 되는 공간환경의 조성
3. 지역의 고유한 생활양식과 역사를 반영하고 미래세대에 계승될 문화공간의 창조 및 조성

출처: 국가법령정보센터, 「건축기본법」 제2조.

- 주요내용으로는 “건축의 생활공간적 공공성 구현, 사회적 공공성 확보, 문화적 공공성 실현” 목적으로 ‘품격과 품질이 우수한 건축물과 공간환경을 조성하기 위한 종합적인 건축정책을 수립·시행’하기 위한 관련 정책 수립 및 기본 조사 등에 대한 내용을 다루고 있음
- 또한 동법 시행령 제18조에서는 건축문화의 진흥을 위해 건축물과 공간환경에 관한 기록 자료의 구축사업에 대한 재정에 대한 지원을 할 수 있는 규정을 마련함

7) 조영진, 윤호선(2016). 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼, 건축도시공간연구소, p.9.

8) 국가법령정보센터, 「건축기본법」, 법률(제11690호), 2013년 3월 23일 시행령 참고

9) 국가법령정보센터, 「건축기본법」 제1조.

[표 1-2] 건축기본법 주요 내용

제8조 건축의 사회적 공공성 확보	• 건축물 및 공간환경이 미래세대에 계승되는 사회·경제적 자산으로서 조성되어야 함을 명시함으로써 건축이 지니는 자산적 가치를 강조
제9조 건축의 문화적 공공성 실현	• 건축의 문화적 부흥을 위해 건축물과 공간환경을 조성·사용하는 전 과정에서 건축의 문화적 가치가 향상되어야 함을 강조 • 지역의 고유한 건축문화유산을 보존하고, 새로운 건축 및 공간환경이 지역의 환경과 조화와 균형을 이루어 조성되어야 함을 명시
제22조 건축문화진흥을 위한 재정지원	• 건축물 및 공간환경의 개선과 건축문화의 진흥을 위해 국고보조 등 재정지원에 대한 근거 마련 • 건축과 문화 관련 시설 설립과 운영, 출판전시 등 건축문화 관련 사업, 교육, 해외 진출 및 국제교류, 디자인시범사업이 이에 해당하며, 동법 시행령 제18조에서는 대통령령으로 정하는 사업으로 건축물 및 공간환경을 보존계승발전시키기 위한 사업, 건축문화진흥을 위한 법인 또는 단체 설립, 건축문화 관련 기록 자료 구축사업을 재정지원 사업으로 명시

출처: 조영진, 윤호선(2016). 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼, 건축도시공간연구소, p.18 재구성.

□ 건축서비스산업 진흥법¹⁰⁾

- 「건축서비스산업 진흥법」은 “건축서비스산업의 지원육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축서비스산업의 발전 기반을 조성하고 건축서비스산업의 진흥을 통하여 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적”으로 함¹¹⁾
- 주요내용으로는 건축서비스산업 기반 조성을 위한 관련정보체계의 구축 및 연구·개발, 건축서비스산업의 활성화 등에 관한 사항을 다루고 있음
- “제20조 우수 건축물등의 지정 및 지원” 조항 등을 마련하여 “품격 높은 건축물을 통한 건축서비스산업의 경쟁력 강화를 위하여 우수 건축물 등의 지정”에 대한 관련 제도를 마련함

10) 국가법령정보센터, 「건축서비스산업 진흥법」, 법률(제11865호), 2013년 6월 4일 시행령 참고

11) 국가법령정보센터, 「건축서비스산업 진흥법」 제1조.

[표 1-3] 「건축서비스산업 진흥법」 주요 내용

제20조 우수 건축물등의 지정 및 지원	• 산업 종사자의 자긍심을 높이고, 품격 높은 건축물을 통한 관련 산업의 경쟁력 강화를 위해 우수 건축물을 지정할 수 있음을 명시 • 우수건축물의 보수, 리모델링 등 개·보수 시 재정 지원 근거 마련 • 우수건축물 지정 기준 및 지원 절차에 관한 사항 마련 • 우수건축물 신청 시 사진, 설계도서 등 제출 자료에 관한 기준 제시
-----------------------------	--

출처: 조영진, 윤호선(2016). 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼, 건축도시공간연구소, p.19.

□ 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률¹²⁾

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」은 “한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적”으로 함¹³⁾
- 현재 법률에 의하여 관리 받지 못하는 비문화재 건조물을 보전·활용하기 위한 기반을 마련함
- 주요내용으로는 “우수건축자산의 등록 및 관리, 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리, 한옥의 진흥” 등을 다루며 관계계획 수립, 기초조사 등에 대한 사항을 다루고 있음

[표 1-4] 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 주요 내용

제4조 건축자산 진흥 기본계획의 수립	• 건축자산의 진흥을 위해 5년마다 기본계획을 수립시행 • 건축자산 진흥정책의 목표 및 기본방향, 건축문화의 진흥을 위한 기반 구축, 건축자산 활용과 관련한 조사·연구 등, 전문인력 양성, 건축자산의 홍보 및 국제교류, 건축자산의 가치 인식 제고를 위한 건축문화 교육, 재원확보에 관한 사항을 주요 내용으로 함
제7조 건축자산 정보체계 구축	• 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계를 구축·운영해야함을 명시 • 건축자산의 명칭, 소재지, 소유자 등이 포함된 자료, 건축자산의 보전과 활용에 관련된 자료, 건축자산의 조사, 발굴과 연구에 관한 자료, 사진, 도면 등 건축자산에 관한 자료의 수집을 주요 내용으로 함
제10조 우수건축자산의 등록	• 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위하여 소유자의 신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록 가능 • 건축물의 예술적, 역사적, 경관적, 사회문화적 가치 유지·관리의 필요가 있거나 방치시 멸실 또는 훼손의 위험이 있는 건축물을 등록 대상으로 함

출처: 조영진, 윤호선(2016). 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼, 건축도시공간연구소, p.19 재구성.

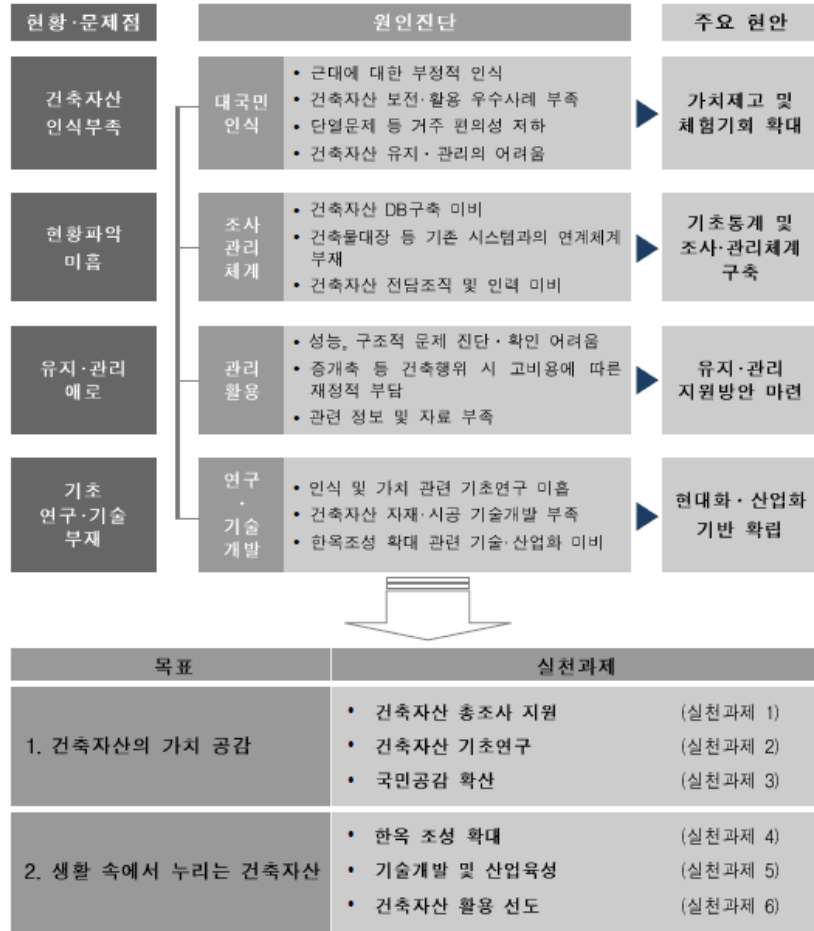
12) 국가법령정보센터, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 법률(제12739호), 2014년 6월 3일 시행령 참고

13) 국가법령정보센터, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제1조.

□ 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)¹⁴⁾

- 계획의 개요
 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 중 제4조를 기반으로 수립된 계획으로 건축자산의 보전·관리·활용의 진흥을 위한 정책의 기본방향 및 전략을 체계적으로 제시하고자 함
- 계획의 범위
 - 시간적 범위: 2016~2020(5년)
 - 내용적 범위: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제4조 제3호 기반으로 내용적 범위를 구성함
- 계획의 의의 및 성격
 - 건축자산의 체계적인 보전관리와 적극적인 활용을 위한 정책의 목표와 비전 제시를 추구함
 - 향후 5년 동안의 정책과제를 적극적으로 발굴하고 이를 실행하기 위한 실천방안 마련에 이바지함
 - 지자체가 실행방안을 계획하여 매년 건축자산 진흥 사업 시행의 방향 및 계획 설정의 가이드 마련에 기여할 수 있음
- 계획의 비전, 목표 및 실천과제
 - “기억과 일상이 어우러진 건축, 풍요로운 삶의 자산”의 실현의 비전을 지님
 - 이를 실현하기 위한 2대 목표 및 그에 따른 6대 실천과제를 도출

14) 국토교통부(2015), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」 참고



[그림 1-1] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 구성

출처: 국토교통부(2015). 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」, p.8.

2. 건축자산 기반 창업의 개념 및 필요성

1) 건축자산 기반 창업의 개념

- “건축자산 기반 창업”을 제도적·사전적 정의를 빌려 정의하면 건축자산이 지닌 여러 가치를 토대로 하여 사업을 시작하는 것을 의미함
 - “건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 건축물 등을 일컫음(「한옥 등 건축자산 진흥법 제2조(정의) 제1호)
 - 동법에서 “우수건축자산”의 가치를 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회·문화적 가치로 구분하여 구체적으로 설명함
 - “창업”이란 사업 따위를 처음으로 이루어 시작함을 말함(국립국어원 표준국어대사전)¹⁵⁾

[표 1-5] 우수건축자산의 가치

분류	가치 내용
역사적 가치	가. 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것 나. 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것
경관적 가치	가. 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것 나. 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것 다. 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것
예술적 가치	가. 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것 나. 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것 다. 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것
사회·문화적 가치	가. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것 나. 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것 다. 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것 라. 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

출처: 「한옥 등 건축자산법 시행령」, [별표1] 우수건축자산의 가치

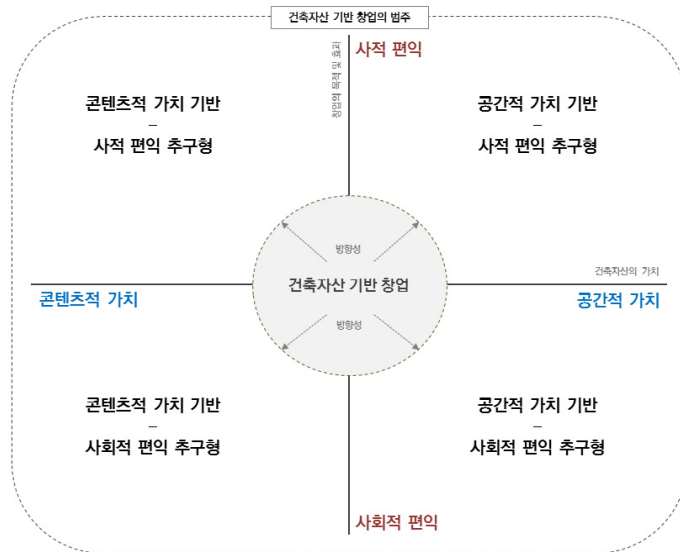
- 건축자산의 가치는 창업을 결부지어 생각하면 창업 공간으로서의 가치, 창업 내용과 연관된 콘텐츠적 가치로 구분할 수 있음

15) 국립국어원 표준국어대사전

(http://stdweb2.korean.go.kr/search/List_dic.jsp, 검색일: 2018. 12. 18.)

- 경관적·예술적(건축적) 가치는 대체로 물리적(공간적) 속성에 해당하며, 역사적 가치 및 사회·문화적 가치는 주로 콘텐츠적 속성과 연관
- (창업 공간¹⁶⁾) 건축자산은 예술적(건축적) 가치가 있거나 지역 특색 또는 시대상이 반영된 건물로 일반건축물에 비해 보다 매력적일 수 있음
- (창업 내용) 건축자산이 가진 (문화)콘텐츠적 가치가 창업 내용(아이템)을 결정하는 데 반영될 경우 - 건축자산의 기존 용도나 기능을 보전·계승하여 창업하는 경우 - 보다 풍부한 콘텐츠적 가치를 창출할 수 있음
- 건축자산은 창업의 목적 및 효과에 따라 개인·기업의 편익을 중시하는 형태 또는 사회적 편익을 중시하는 형태의 창업에 모두 활용될 수 있음
 - 우수건축자산의 사회·문화적 가치 설명을 살펴보면 지역의 공동체적 가치 및 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 가치를 모두 지님
 - 마을기업, 사회적 기업, 협동조합 등 사회적 경제조직의 창업은 개별 구성원들의 이익을 도모하기는 하나 공동체적 가치 실현하는 데 더 큰 목표를 두고 있어 사회적 편익을 중시하는 형태의 창업으로 간주할 수 있음

2) 건축자산 가치 기반 창업의 유형 및 필요성



[그림 1-2] 건축자산 가치 기반 창업 유형 개념도

출처: 연구진 작성

16) 창업 공간은 사이버 공간도 포함될 수 있으나 본 연구에서는 물리적 환경으로 한정함

- 건축자산 기반 창업은 건축자산의 가치(공간적/ 콘텐츠적 가치)와 창업의 목적 및 효과(사적/ 사회적 편익)를 기준으로 구분할 수 있음
- 이에 따른 창업의 유형은 엄밀한 구분이 아닌 창업의 주된 방향성을 나타내는 개념으로 이해할 수 있으며, 복합적인 유형적 속성을 가진 창업도 포함될 수 있음

□ 공간적 가치 기반 - 사적 편익 추구형 창업

- 건축자산 기반 창업 중 가장 쉽게 찾아볼 수 있는 유형으로 건축자산의 기존 용도나 기능과 무관하게 창업 공간으로서 활용성에 중점을 두고 기업의 수익 창출을 우선 목적으로 하는 창업
 - 창업자가 소상공인, 자영업자인 경우가 대부분으로 창업자가 직접 건축문화자산을 찾아 매입 또는 임대하여 리모델링한 후 카페, 음식점, 각종 제조 시설, 사무공간 등으로 사용하여 지역경제에 도움이 됨



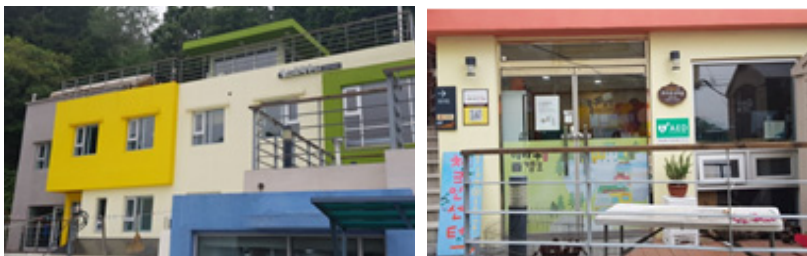
[그림 1-3] 서울 성수동 “붉은벽돌건축물”을 리모델링한 카페

출처: TimeOut 홈페이지

(<https://www.timeout.com/seoul/restaurants/cafe-onion>, 검색일: 2018.12.18.)

□ 공간적 가치 기반 - 사회적 편익 추구형 창업

- 건축자산의 역사적 가치나 기존 용도와는 관계없이 마을기업, 사회적 기업, 협동조합, 기타 비영리단체 등의 기업이 건축자산을 활동 공간으로 삼아 창업하는 유형으로 사회적 가치 실현에 도움이 됨



[그림 1-4] 협동조합형 마을기업 (주)이바구 캠프가 위탁·관리하는 도시민박촌 이바구 캠프

출처: 연구진 직접 촬영(2018.5.18.)

□ 콘텐츠적 가치 기반 - 사적 편익 추구형 창업

- 건축자산이 지닌 콘텐츠적 가치에 주목하여 기존의 용도나 기능을 계승·발전시켜 창업하는 유형으로 기업의 수익 창출을 우선적인 목적으로 하는 창업
 - 건축자산의 건축적 가치는 크지 않으나 지역의 역사 및 문화 특성을 잘 나타내는 것으로 건축자산의 사회·문화적 가치를 계승함으로써 기업의 수익 창출에도 도움이 됨



[그림 1-5] 건축문화자산의 기존 용도를 계승한 창업 사례

(좌)초당커피정미소(정미소→카페), (우)버드나무브루어리(막걸리 양조장 → 맥주 양조장)

출처: 연구진 촬영(2018.7.18.))

□ 콘텐츠적 가치 기반 - 사회적 편익 추구형 창업

- 건축자산이 지닌 콘텐츠적 가치에 주목하여 기존의 용도나 기능을 계승·발전시켜 창업하는 유형으로 기업의 수익 창출보다는 해당 건축자산을 통해 사회적 편익을 추구하는 창업
 - 건축자산을 통해 주민의 지역 자긍심을 높이고 주민들 간의 교류에도 기여하여 해당 지역 문화 진흥에 도움이 됨



[그림 1-6] 창신승인 도시재생 회사(CRC) 위탁관리 중인 백남준 기념관 내 주민공동이용시설

출처: 서유림

3. 건축자산 기반 창업의 기대효과

□ 효과적 창업 및 일자리 창출 방안으로 건축자산 활용성 제고

- 지역 내 활용가치가 높은 건축자산을 리모델링하여 쇠퇴 지역 거점시설로써 활용하는 우수 사례 증가
- 건축자산 활용을 통한 거점시설 개발은 '리모델링 산업 활성화를 통한 일자리 창출', '창업지원을 위한 스타트업 기업 확산', '창업을 통한 고용 유발' 등 다양 한 분야의 일자리 창출 가능
- 특히 우수건축자산이라는 콘텐츠 기반 창업은 공간의 역사와 창업 아이템의 연계를 통한 시너지 효과로 조기 폐업률을 낮추고 안정적인 일자리 창출에 기여할 것으로 기대
 - 대구 삼성 창조 캠퍼스 : 1956년 건립 3층 건축물 리모델링
 - 순천 청춘창고 : 1961년 건립 순천농협 조곡지점 양곡창고 리모델링



[그림 1-7] 대구삼성창조캠퍼스

출처: 아시아 뉴스 통신

(<http://www.aneWSa.com/detail.php?number=1250601&thread=09r02>, 검색일: 2018.12.18.)



[그림 1-8] 순천 청춘창고

출처: 연구진 직접 촬영(2018.6.7.)

□ '지역'을 중심으로 한 창업 생태계 조성 기여

- 다수의 개인사업자가 지역의 특성을 반영하여 창업할 수 있는 혁신형 창업 지원 체계 마련에 활용될 수 있음
 - 생계형 창업보다는 기술·혁신형 창업의 생존율이 높으나, 대부분의 창업이 개인사업자를 보유한 개인창업의 형태이며, 생계형 창업(도·소매업, 숙박, 음식점업 등)이 높은 비율을 차지¹⁷⁾하고 있어 대안 마련이 요구되는

17) 국세청(2017), “국세통계연보” (https://www.nts.go.kr/info/info_05.asp, 검색일: 2018. 9. 4); 중소기업청(2017), 「2016년 창업기업 실태조사 보고서」, p.23; 통계청 e-나라지표, “소상공인

실정임

- 그러나 대다수의 창업은 지역을 연고로 한 개인사업자가 기술 중심의 혁신형 창업보다는 단기간 내 창업이 가능한 생계형 창업을 위주로 수행하고 있어 건축자산을 활용한 창업 유도가 필요함
 - 창업초기 및 인큐베이팅 이후 안정적이고 성공적인 창업을 위한 지역 기반 창업공간 마련·조성 관련 정책적 개선이 요구됨
 - 2018년 기준 창업지원정책 현황 분석 결과, 혁신형 창업지원을 위한 정책 자금 지원, 교육·기술지원과 판로개척 등이 대부분이었으며, 창업공간에 대한 지원은 메이커 스페이스, 코워킹 스페이스와 같은 공동이용시설로써 인큐베이팅 및 창업교육·창업지원기관시설이 대부분임
 - 특히, 창업초기 및 인큐베이팅 이후 단계에서의 창업공간에 대한 지원 정책은 지자체별로 별도 운영하는 지원 사업을 제외하고는 없는 실정임
- ※ 도시재생 뉴딜사업에서 청년 일자리 창출 및 창업에 대한 지원정책 등이 있으나 일시적 지원정책으로 지속성 확보가 어려움

• 국토교통부 '국토교통 일자리 로드맵'

- 지역의 현안인 저성장·양극화·저출산 등 근본적인 해결방안 마련을 위해 도시재생을 통한 지역 창업공간 조성을 중심으로 지역 중심의 일자리 창출 및 창업 인프라 조성을 목표로 함
- 혁신창업 육성을 위한 지역소재 공공기관의 지원, 지역대학과 전통시장을 활용한 청년창업 공간 조성, 도시재생지원센터를 중심으로 한 지역 주민참여 방안 마련 등 지역 중심의 창업 생태계 조성을 지원
- 관계부처 합동 '혁신창업 생태계 조성방안'
- 생계형 창업이 다수를 차지하고 있는 국내 창업 생태계에 기술혁신형 창업지원을 위한 제도·정책을 추진
- 창조경제혁신센터를 지역 혁신창업 허브로 기능을 재설계하거나, 지자체에 위치한 국유재산 및 공공기관을 활용한 혁신창업 공간 확충을 지원

출처: 국토교통부(2018). "국토교통 일자리 로드맵", 관계부처 합동(2017)'혁신창업 생태계 조성방안'을 참고하여 연구진 작성

□ 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼을 통한 창업 생태계 조성과 일자리 창출 효과

- 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼은 예비창업자, 정부, 투자자 등의 쇠퇴지역 활성화를 위한 창업 생태계의 허브 역할 수행
- 인테리어 디자인업, 전문 디자인업, 건축설계 및 관련 서비스업, 건축마무리 공사업, 건축 및 조경설계 서비스업과 소규모 건축시장의 활성화

현황”(http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1198, 검색일 2018. 9. 4.)

를 예측할 수 있으며, 소상공인 지원을 위한 지역 컨설팅 업체 신설, 실제 입점을 통한 신규 창업을 고려할 때 연간 1,183명의 고용유발 예상

[표 1-6] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축을 통한 고용유발 효과 예측

구분	고용효과	업체별 평균 종사자수	도시재생 사업지역	지역 당 신규 창업
1. 소상공인 종사자 수	850명	1.7명*	100**	5
2. 소상공인 컨설팅 업체	250명	5명***	100	0.5
3. 인테리어 및 리모델링	83명	-	-	-
합계	1,183명	-	-	-

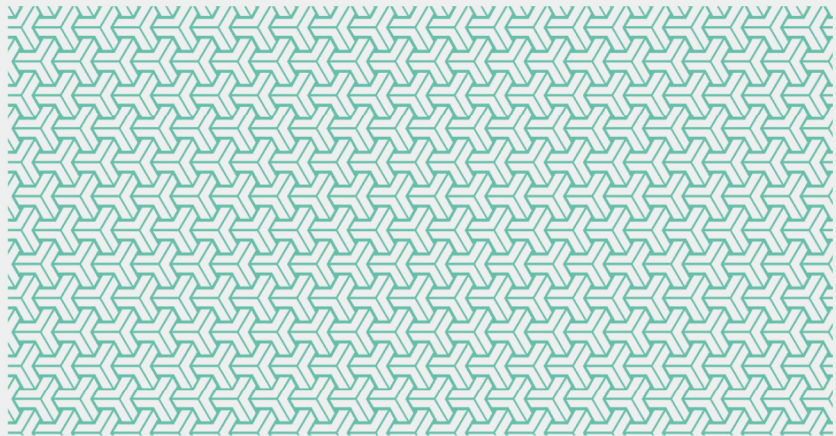
*출처: 소상공인시장진흥공단(2014), 「전통시장상점가뒤편포경영실태조사」, 통계청 자료 참고

**제19대 대통령 공약으로 도시재생 뉴딜정책이 제시되었으며, 공약에 따라 매년 100여 개의 노후 마을에 대한 정비 사업이 추진될 것으로 보임

***소상공인 컨설팅 업체 조사결과 3명에서 8명까지 고르게 분포한 것으로 드러났으며, 위의 업체별 평균 종사자수는 중간치로 산정함

****인테리어 및 리모델링 분야 실무자 자문결과 월 평균 0.5건 이상 신규사업을 수주할 경우 인력 1명을 추가로 고용하는 형태로 조사되었으며, 전체 500건에 대한 고용유발효과는 약 80~90명 정도로 예측할 수 있음

제2장 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 필요성



1. 건축자산 기반 창업사례 분석
2. 예비 창업자 인식 및 요구사항
3. 기존 창업자 인식 및 요구사항
4. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 필요성

1. 건축자산 기반 창업사례 분석

1) 건축자산 기반 활용사례 조사

① 조사개요

□ 조사목적

- 건축자산의 건축적 특성과 보전가치를 바탕으로 미래가치를 증진시킬 수 있는 활용사례 발굴

□ 조사방법 및 절차

- 건축물 대장 기재항목을 검토하여 조사항목 설계
 - 지역, 주소, 설립연도, 리모델링연도, 기존용도, 리모델링용도, 면적(대지면적, 건축면적, 연면적), 층수, 주 구조, 지붕, 소유주, 사업주체, 용도변경 여부, 위반건축물여부 등
- 문헌조사, 건축물대장상 기재사항 확인, 관련기사 검색 등을 통해 건축자산 활용사례 발굴 및 주요내용 파악
 - ※ 문헌조사, 건축물대장 조사, 관련기사 검색 등의 방법으로 수집된 사례이므로, 건축자산 기반 활용사례의 전반적인 현황을 파악하기에는 한계가 있으나, 대략의 현황을 파악하기 위해 조사
- 건축자산 기반 활용사례 목록화
 - 300건의 건축자산 기반 활용사례 목록 구축

Phase 1	Phase 2	Phase 3
건축자산 기반 활용사례 조사를 위한 조사항목 설계	건축자산 활용사례 발굴 및 주요내용 파악	건축자산 기반 활용사례 목록화
건축물대장 기재항목 검토	문헌조사, 건축물대장상 기재사항 확인, 관련기사 검색 등	-

[그림 2-1] 건축자산 기반 활용사례 조사방법 및 절차

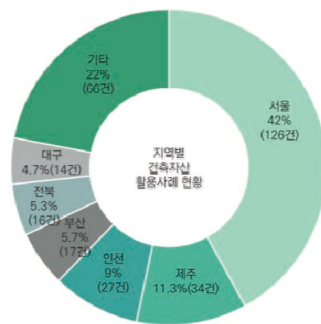
출처: 연구진 작성

② 조사내용

□ 건축자산 기반 활용사례 현황

- 지역별 현황
 - 전체의 절반에 가까운 42%(126건)가 서울에 위치하고 있었고 그 다음은 제주(34건, 11.3%), 인천(27건, 9%), 부산(17건, 5.7%) 순

[표 2-1] 건축자산 기반 활용사례의 지역별 현황



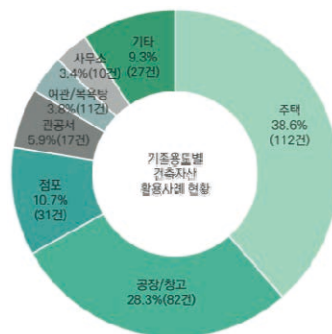
구분	건수(건)	비율(%)
서울	126	42.0
제주	34	11.3
인천	27	9.0
부산	17	5.7
전북	16	5.3
대구	14	4.7
기타	66	22.0
계	300	100.0

출처: 연구진 작성

주: 기타에는 경기강원 13건, 경남 11건, 전남 9건, 대전 6건, 충북 4건, 광주·세종·충남 3건, 경북 1건 포함

- 기존용도별 현황
 - 가장 높은 비율을 차지한 기존 용도는 주택(112건, 38.6%)으로, 공장·창고(82건, 28.3%), 점포(31건, 10.7%), 관공서(17건, 5.9%) 순

[표 2-2] 건축자산 기반 활용사례의 기존용도별 현황



구분	건수(건)	비율(%)
주택	112	38.6
공장·창고	82	28.3
점포	31	10.7
관공서	17	5.9
여관·목욕탕	11	3.8
사무소	10	3.4
기타	27	9.3
계	290	100.0

출처: 연구진 작성

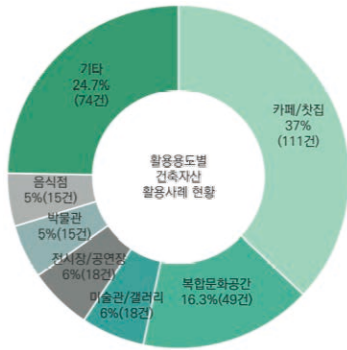
주1: 기존용도를 파악할 수 없어 누락된 사례 10건 제외

주2: 기타에는 종교시설, 공관, 축사, 회관, 관사, 공관, 영사관 등 포함

- 활용용도별 현황

- 주로 건축자산을 활용하는 용도는 카페, 찻집(37%, 111건)이었으며, 그 다음은 복합문화공간, 미술관/갤러리, 전시장·공연장 순

[표 2-3] 건축자산 기반 활용사례의 활용용도별 현황



구분	건수(건)	비율(%)
카페/찻집	111	37.0
복합문화공간	49	16.3
미술관/갤러리	18	6.0
전시장·공연장	18	6.0
박물관	15	5.0
음식점	15	5.0
기타	74	24.7
계	300	100.0

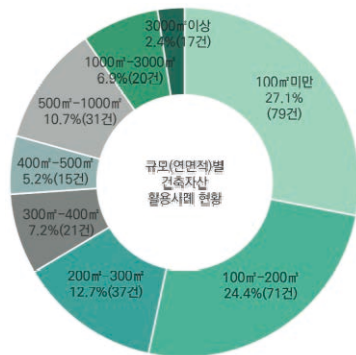
출처: 연구진 작성

주: 기타에는 게스트하우스·렌탈하우스 11건, 서점·라이브러리 10건, 펍·바 9건, 편집숍·소품샵·공방 8건, 작업실·스튜디오 7건, 사무소 7건, 베이커리 5건, 렌탈공간 4건, 창업지원공간 3건, 소품 3건, 기타점포 7건 포함

- 규모(연면적)별 현황

- 건축물대장상의 연면적을 기준으로 연면적 200㎡ 미만이 전체 건축자산 기반 활용사례의 절반 이상(51.5%)

[표 2-4] 건축자산 기반 활용사례의 규모(연면적)별 현황



구분	건수(건)	비율(%)
100㎡ 미만	79	27.1
100㎡~200㎡	71	24.4
200㎡~300㎡	37	12.7
300㎡~400㎡	21	7.2
400㎡~500㎡	15	5.2
500㎡~1000㎡	31	10.7
1000㎡~3000㎡	20	6.9
3000㎡ 이상	7	2.4
계	291	100.0

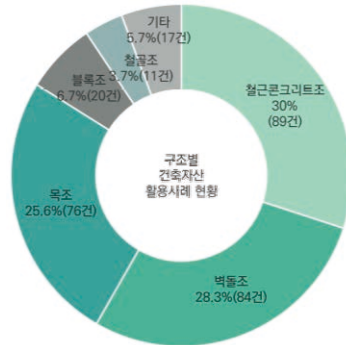
출처: 연구진 작성

주: 연면적이 건축물대장에 기재되지 않은 9건 제외

- 구조별 현황

- 철근콘크리트조와 벽돌조, 목조가 전체의 83.9% 차지
- 벽돌조에서는 연와조가 45건으로 절반 이상(53.6%)을 차지하고 있었으며, 시멘트벽돌조 16건(19%), 일반벽돌조 14건 (16.7%)순

[표 2-5] 건축자산 기반 활용사례의 구조별 현황



구분	건수(건)	비율(%)
철근콘크리트조	89	30.0
벽돌조	84	28.3
목조	76	25.6
블록조	20	6.7
창골조	11	3.7
기타	17	5.7
계	297	100.0

출처: 연구진 작성

주1: 건축물대장에 미기재된 3개 사례 제외

주2: 기타에는 라멘조, 잡석조, 조립식 경량판넬 등 포함

2) 건축자산 기반 창업사례 분석

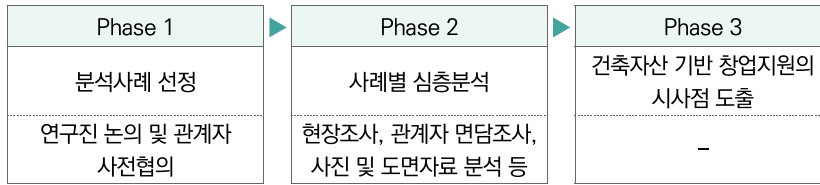
① 분석개요

□ 분석목적

- 구축한 건축자산 기반 활용사례의 목록 중 창업공간으로 건축자산을 활용하고 있는 사례를 분석함으로써 창업공간으로의 활용 가능성 모색

□ 분석방법

- 300건의 건축자산 기반 활용사례 중 건축자산의 활용계기, 디자인적 가치(활용방법, 기법), 공간적 의미의 보전 혹은 증진(창업, 공동체활성화 등) 등을 고려하여 건축자산 기반 창업사례 선정
- 현장조사, 관계자(기획자설계자-시공자건축주-운영자 등) 면담조사, 사진 및 도면자료 분석, 관련 전문가 자문 등을 통해 건축자산의 활용계기, 공간계획 및 시공과정, 운영관리 등 분석



[그림 2-2] 건축자산 기반 창업사례 분석방법 및 체계

출처 : 연구진 작성

[표 2-6] 건축자산 활용사례 분석항목

구분		조사내용
건축물 기본정보	건축물대장	- 설립 및 리모델링 연도
	기재사항 (목록화 내용)	- 기존 및 리모델링 용도 - 면적(대지면적/건축면적/연면적) - 층수, 주 구조, 지붕 - 소유주 및 사업주체(공공/민간) - 설계 및 시공자 등
	현장조사	- 건축물 관리상태, 운영현황 등
	가치판단 참고사항 (관계자 면담조사 등)	- 기존 건축물 연혁(역사), 건축물 현황 - 리모델링 계기 및 방법 - 지원사업, 추진일정 및 절차 등
	사진 및 도면자료 (현장답사 및 자료협조)	- 전경사진 - 과거사진(리모델링 전 사진, 시공사진 등) - 상세사진 - 도면(평면도/입면도/단면도) 등

출처: 연구진 작성

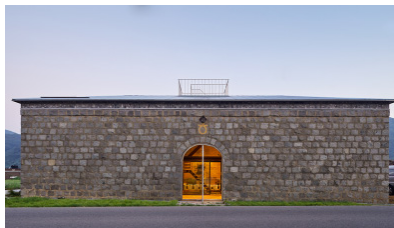
□ 분석대상

- 건축자산 기반 창업사례 4건
 - 마을사람들이 직접 돌을 쌓아 마을의 곡식을 저장해 온 돌창고를 문화생산의 공간으로 활용한 ‘남해 돌창고 프로젝트’
 - 막걸리 양조장이 가지고 있는 술의 역사를 이어 맥주 양조장으로 활용창업한 ‘버드나무 브루어리’
 - 1950년대 사회상을 반영한 재생건물이자 주민들의 사랑방이었던 동네정미소의 가치를 이어 동네마실방이자 카페로 활용한 ‘초당커피정미소’
 - 100년 된 얼음창고였다는 점에서 착안하여 지역역사와 문화를 아카이빙하는 공간으로 활용한 ‘아카이브 카페 빙고’

[표 2-7] 건축자산 기반 창업사례 분석대상 개요

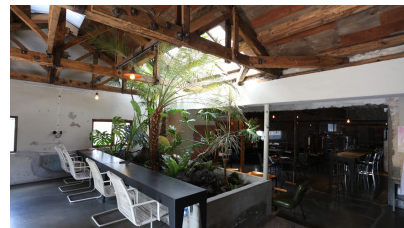
구분	주요내용
남해 돌창고 프로젝트	- 기능을 상실하고 비어있던 돌창고를 전시공간, 카페, 작가 레지던시 등으로 활용 - 남해의 돌창고들을 활용하고자 프로젝트 지속 중
버드나무 브루어리	- 양조교육기관인 수수보리아카데미 출신자들이 폐업한 강릉탁주공장을 맥주양조장으로 활용, 강릉의 상징성을 담은 맥주 판매 - 90년의 세월을 간직한 탁주공장의 주맥을 맥주로 이어 오랜 기간 동안 이야기가 깃든 공간의 모습을 거의 그대로 활용
초당커피정미소	- 초당지역 토박이가 지역의 세월을 품고 있는 정미소가 사라지는 안타까움에 인수하여 예전 사랑방 역할을 했던 정미소의 가치를 이어 카페로 활용 - 당시의 가장 기능적이고 저렴한 방법과 재활용 목조가 그 시대의 사회상을 표출한 재생건물
아카이브 카페 빙고	- 100년 된 얼음창고라는 점에서 착안하여 '저장소'에 주안점을 두고 지역의 역사와 문화를 아카이빙하는 공간으로 조성(공간적 의미를 재해석하여 활용·창업한 사례)

출처 : 연구진 작성



[그림 2-3] 남해돌창고프로젝트의 대정창고

출처: 노경 작가 (©노경)



[그림 2-4] 버드나무 브루어리의 서비스 공간

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.18.)



[그림 2-5] 초당커피정미소의 외관

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.18.)



[그림 2-6] 아카이브 카페 빙고의 내부

출처: 연구진 직접촬영 (2018.4.17.)

② 주요 분석내용

□ 남해 돌창고 프로젝트

- 건축자산의 활용계기
 - 1973년 6월 남해대교가 건립되기 전 남해군은 농업을 기반으로 살아가는 마을들이 공동으로 양곡과 비료를 보관하기 위해 교통의 요지마다 창고를 두고 사용
 - 당시 시멘트나 철근과 같은 건축자재를 육지에서 들여오기 힘들어 섬에서 나는 청돌을 석공들이 캐어 하나하나 지게로 지어 나르고 다듬어 돌창고 조성
 - 다리가 놓이고 돌창고가 원래의 기능을 상실하면서 농협에서 개인에게 판 시문창고와 대정창고를 2015년 7월 도예가 김영호와 문화기획자 최승용이 매입하여 '남해 돌창고 프로젝트' 시작
 - 대정창고와 시문창고가 경제적·문화적 가치가 있다고 판단하여 대정창고는 김영호 대표가 4천만 원에, 시문창고는 최승용 대표가 7천만 원에 매입



[그림 2-7] 대정창고의 프로젝트 전 모습
출처: 최승용 대표 직접촬영 (©최승용)



[그림 2-8] 시문창고의 프로젝트 전 모습
출처: 최승용 대표 직접촬영 (©최승용)

- 공간계획 및 시공과정
 - (설계자 찾기) 돌창고의 가치를 공감하고 이를 고려한 리모델링 계획을 해 줄 수 있는 건축가(와이즈건축 장영철 소장)를 찾아 설계를 의뢰하였으나, 건축가는 1년간 건축적 행위를 하지 않은 채 공간을 관찰하도록 조언
 - (공간의 이해) 1년간 창고를 청소하고 머무르면서 시간의 흐름에 따른 공간의 변화를 관찰하고, 이곳을 찾은 지인들과의 대화를 통해 공간을 이해하고 활용에 대해 기획
 - (공간의 기획) 주민들이 직접 돌을 운반·건립하여 지역민들에게 의의가 있는 건축물로, 단순히 건축물의 보존차원을 넘어 남해의 '결핍된 기능'을 채워 넣으면 새로운 이야기를 생산하는 장소로 변모할 수 있다고 판단

- (설계 진행) 대정창고는 도자기 공방 및 전시·판매공간으로, 시문창고는 전시공간으로 기획하고 외관은 최대한 보전하는 것을 전제로 설계 진행
 - (공사 전 건축물 현황) 두 창고는 폐품창고로 사용되고 있었으며, 지붕누수문제 특히 시문창고의 경우 연접 도로의 레벨이 높아지면서 창고 바닥에 있는 통기구멍으로 빗물이 들어와 물이 차는 문제 발생
 - (보수공사) 대정창고는 2개층으로 활용하기 위해 기존 조적조 벽체에 덧붙여 H빔을 설치하여 구조적인 보완을 하였으며, 시문창고는 누수문제만 해결
- ※ 대정창고의 경우 단열성능을 맞추기 위해 단열재 시공 후 허가받았으나, 이후 기존 벽체를 노출시키기 위해 단열재 철거
- (인·허가 과정) 공사 완료 후 허가과정에서 구조안전진단 대상으로 검사를 시행하였으며, 인·허가는 지역건축사가 진행하였으나 지역건축사와의 갈등 및 설계비 이중지불로 인한 어려움 발생
 - (공사비용) 대정창고 시공비용은 2억 원, 설계비용은 3천만 원+ α 소요
- ※ 돌창고 프로젝트는 완성된 것이 아니라 진행 중에 있는 상황으로, 지속적으로 공간의 기능과 변화를 진행할 예정



[그림 2-9] 대정창고의 시공 중인 모습

출처: 최승용 대표 직접촬영 (©최승용)

- 운영관리

- 시문창고 바로 옆 2층 건물을 매입하여 마늘창고였던 1층은 카페로, 살림집이었던 2층은 아티스트 레지던스로 활용 중(현재 5명의 작가 거주)
- 남해에 귀촌인구가 증가하면서 외지인 간 문제가 발생할 우려가 있어 이를 중재하고자 한 달에 한 번씩 지식과 경험을 나누는 '애매살롱'이라는 프로그램 활용
- 그 외 카페이자 아티스트 레지던스인 '애매하우스', 공예품·농수산물 가공품을 판매하는 '돌장', 매년 10월 한 해 동안 추진한 프로젝트를 모은 '돌잔치' 등 운영 중
- 귀촌인, 지역주민, 관광객이 함께 어울리는 장을 마련하고, 카페, 돌장, 애매살롱 등은 작가들에게 경제적인 밑바탕을 만들어주는 것을 목표로 운영
- 지역민들의 기억이 담긴 곳을 카페로 운영해야 하는지에 대한 고민을 지속하고 있으며, 카페가 프로젝트의 주가 되지 않게 하기 위해 노력 중
- 카페, 도자기판매, 도자기수업, 외부 프로젝트, 출판, 편집 등에서 수익이 발생하나 적은 편
- 지역인재 채용의 어려움 (카페나 출판업무 등 U-turn 인력 2명 채용, I-turn 인력은 금전적인 문제로 채용하기 어려움)



[그림 2-10] '돌장'의 모습

출처: 최승용 대표 직접촬영 (©최승용)



[그림 2-11] 레지던스 중인 작가의 작품전시

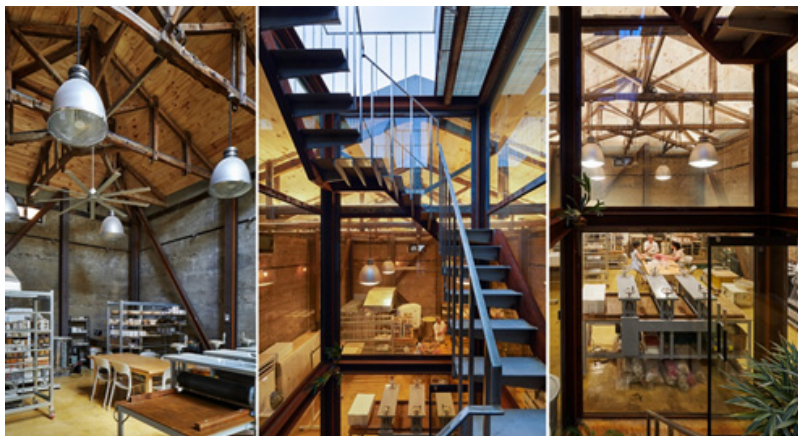
출처: 최승용 대표 직접촬영 (©최승용)

- 홍보
 - SNS로 홍보하거나 팸플릿을 제작하여 배포하는 방식으로 홍보
- 지원사업
 - 2018년부터 경남문화예술진흥원과 한국출판문화산업진흥원의 프로젝트 수행 중
 - ※ 경남문화예술진흥원의 아티스트 레지던스 프로그램 사업, 지역형 콘텐츠 개발 지원사업에 ‘바닷마을 이야기 전시’로 선정, 한국출판문화산업진흥원의 지역출판산업 활성화 지원사업에 선정
 - 남해군에서 미조면에 있는 창고(1970년대 건축)를 공원화하려는 계획을 세웠으며, 남해 돌창고 프로젝트에서 운영의 관점으로 이를 검토 중



[그림 2-12] 리모델링 후 대정창고의 외관

출처: 노경 작가 (©노경)



[그림 2-13] 리모델링 후 대정창고의 내부

출처: 노경 작가 (©노경)



[그림 2-14] 리모델링 후 시문창고의 외관
출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.26.)



[그림 2-15] 리모델링 후 시문창고의 입구
출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.26.)

□ 버드나무 브루어리

- 건축자산의 활용계기
 - 여행기자였던 버드나무양조장주식회사의 전은경 대표가 지역마다 오랜 역사를 간직한 막걸리 양조장이 많이 있음에도 잘 알려지지 않고 폐업하는 것이 안타까워 버려진 양조장을 개조하여 맥주양조장(brewery)으로 창업하고자 공간 물색
 - ※ 경기대학교와 농업기술실용화재단이 공동설립한 양조교육기관인 수수보리아카데미 출신자들 5-6명이 모여 버드나무 브루어리 창업
 - 당초 강릉이나 제주 등 관광지를 중심으로 막걸리 양조장을 물색하던 중 강릉 토박이의 도움을 받아 강릉탁주공장 매입
 - 공동창업자 모두 강릉과 연고가 없으나, 공간이 가진 스토리에 집중하여 '술의 역사를 잇는 공간'으로 활용
 - ※ 공간이 주는 '장소성'이 결국 버드나무 브루어리의 정체성(identity)이라고 생각하여 '연관성'을 가지는 것이 중요하다고 판단
 - 강릉에서 외진 곳에 위치하고 있고 주변에 문 닫은 상점들이 많아, 공시지가 수준으로 매입(평당 100만원 남짓)
 - ※ 안정적으로 운영하기 위해 매입 결정(건물소유자가 4명으로, 강릉탁주공장도 임차하여 사용)
 - 입지 측면에서 큰 규모의 공영주차장이 인접해 있고 터미널과 가까워 거점공간이 될 수 있는 가능성이 있다고 판단



[그림 2-16] 강릉탁주공장의 지붕구조

출처: 전은경 대표 직접촬영 (©전은경)



[그림 2-17] 강릉탁주공장의 정면

출처: 전은경 대표 직접촬영 (©전은경)

• 공간계획 및 시공과정

- 1926년 강릉합동양조장(강릉 최초의 합동양조장) 설립 이후 소주, 탁주 등 여러 개로 분화, 그 중 한 곳이 강릉탁주공장 (2014년 폐업)
- 약 90년의 역사가 있고 건물만 40여 년의 역사가 있는 강릉탁주공장의 주 맥을 맥주로 이어 맥주양조장 겸 펍(pub)으로 활용
- 강릉탁주공장의 건립은 1971년(건축물대장)으로, 주구조는 철근콘크리트와 벽돌조의 복합구조이고 지붕은 목재 트러스구조
- 리모델링을 하는데 있어서 무엇을 더하기보다 무엇을 빼야하는지가 중요하다고 생각하여 조금씩 빼내면서 어떤 범위까지 남길 것인지에 대해 고민하면서 공간구성
- 예전 강릉탁주공장의 외관과 주요 구조는 유지하되, 펍과 브루어리 공간의 효율적 활용을 위해 분화되어 있던 실들의 벽을 허물고 일부 구조보강을 위한 철재 기둥을 설치하고, 맥주를 만드는 브루어리 공간은 위생시설을 별도로 설치
- 공사기간은 약 6개월 소요, 공사비용은 2억 원(유지보수 비용 제외)
- ※ 브루어리 공간은 식약청 허가가 필요하여 시설투자비 많이 소요
- 건축물이 2014년까지 사용되었었고, 건물 자체가 오래된 건물이 아니었기 때문에 매입 당시 구조 성능에 대한 문제는 없었으나, 운영하면서 냉난방과 누수 등으로 인한 유지보수를 지속적으로 해야 하는 어려움이 있음
- 현재 지붕재료는 석면 슬레이트로 철거가 이루어져야 하는데, 지붕은 이 건축물의 상징적인 부분으로 최대한 보전하고 싶은 요소여서 이에 대한 해결방안 필요

- 브루어리의 주중 방문객의 70-80%가 지역주민인데, 막걸리공장이었던 사실을 알고 방문하는 사람이 훨씬 많은 것으로 보아 공간이 가지는 긍정적 영향이 있는 것으로 판단



[그림 2-18] 내벽 철거 후 서비스 공간 조성
출처: 전은경 대표 직접촬영 (©전은경)



[그림 2-19] 양조장이었음을 보여주는 지붕구조
출처: 전은경 대표 직접촬영 (©전은경)

• 운영관리

- 2015년 1월 버드나무양조장주식회사 설립, 9월 버드나무 브루어리 개점
- 오래된 막걸리 공장을 개조하여 맥주양조장과 펌을 만든 것이 주가 아니라, 버드나무 브루어리의 철학과 정체성을 보여줄 수 있는 수단으로 활용
- 강릉 최초의 맥주양조장이자 지역에 기반을 둔 브루어리로서 지역사회와의 긴밀한 상호관계를 핵심가치로 설정
- 지역주민들이 자주, 친근하게 방문하여 지역의 사랑방 역할을 할 수 있도록 지속적으로 이벤트 기획
- 외지 방문객에 의존하는 것에는 한계가 있는 것으로 판단하여, 지역주민과의 교류를 위하여 2016년부터 홍보 이벤트나 축제, 특히 지역에서 개최하는 행사에는 참석하고자 노력
- 버드나무 브루어리 뒤편에 가정집을 매입·리모델링하여 빵집 겸 카페로 활용 중이며, 지역 통장을 고용하여 지역주민들이 편안하게 들를 수 있는 공간으로 조성
- 적은 자본으로 시작한 소규모 양조장으로 생산에 대한 자동화가 되어있지 않아 많은 인력이 필요하며, 2017년 16명이었던 직원이 2018년에는 22명으로 증가(창업멤버와 수석양조사를 제외한 직원은 강릉 지역주민)
- 10분 거리에 프로덕션 브루어리로 외부유통용 맥주를 생산하는 공장 운영 중 (2018년 4월 준공)



[그림 2-20] 버드나무 브루어리에서 지역주민을 위해 개최된 음악회의 모습

출처: 전은경 대표 직접촬영; 버드나무 브루어리 페이스북 ((좌) <https://www.facebook.com/Budnamu/photos/a.174683872865428/253146705019144/?type=3&theater>, (우) <https://www.facebook.com/Budnamu/photos/a.174683872865428/253147068352441/?type=3&theater>, 검색일: 2018.7.20.)



[그림 2-21] 버드나무 브루어리에서 지역주민을 위해 개최된 전시회의 모습

출처: 전은경 대표 직접촬영; 버드나무 브루어리 페이스북 (<https://www.facebook.com/Budnamu/photos/a.174683872865428/195746344092514/?type=3&theater>, 검색일: 2018.7.20.)

- 홍보
 - 별도로 홍보는 하지 않았으나, SNS를 통해 입소문이 나면서 고객 증가
- 지원사업
 - 중소기업청, 농촌진흥청에서 제조업 R&D로 지원
 - 강원창조경제혁신센터에서 지역맥주클래스와 같은 이벤트 개최 시 지원



[그림 2-22] 버드나무 브루어리의 정면

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.16.)



[그림 2-23] 버드나무 브루어리의 서비스 공간

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.16.)



[그림 2-24] 버드나무 브루어리의 뒤뜰

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.16.)



[그림 2-25] 폭설 이후 개보수한 지붕의 모습

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.16.)

□ 초당커피정미소

• 건축자산의 활용계기

- 벼 등의 곡물 가공과정이 자동기계화 되면서 정미소를 찾는 사람들이 점차 감소하였으며, 이로 인해 2014년 초당정미소 폐업
- 초당정미소 소유주가 창고로 임대하기 위해 내부 구조물을 철거하던 중 김규태 대표가 발견하여 임차 (5년 계약)
- 당초 두부공장으로 사용하고자 하였으나, 내부를 청소하는 과정에서 오랜 시간 정미소로 사용하면서 발생한 분진 등의 문제로 식품을 제조하는 공간으로 사용하기에는 부적합하다고 판단
- 예전부터 초당정미소가 동네 사랑방 역할을 하면서 동네주민들이 모여 커피를 마시던 공간으로 이용되었다는 점에 착안하여 카페로 활용 결정



[그림 2-26] 폐업 후 초당정미소의 외관

출처: 김규태 대표 직접촬영 (©김규태)



[그림 2-27] 리모델링 전 내부모습

출처: 김규태 대표 직접촬영 (©김규태)



[그림 2-28] 정미소에서 커피를 마시던 모습

출처: 김규태 대표 직접촬영 (©김규태)



[그림 2-29] 카페로 착안하게 된 모습을 남긴 외벽

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.16.)

• 공간계획 및 시공과정

- 초당정미소는 정교하게 잘 지어진 건축물은 아니지만, 재활용 목재를 엮어 같이 이음하여 긴 기둥을 만들어 사용한 기능적이고 경제적인 방법으로 지어진 건축물
 - 최이선 소장(예인 건축사사무소(강릉소재))이 기존 건축물의 구조 및 형태를 그대로 활용할 것을 조언하여 이를 따라 거의 그대로 보전
 - 카페로 리모델링하면서 홀의 확장 및 화장실 증축을 위해 배면 기둥 바깥에 블록벽을 쌓고 서까래를 엮어 공간을 확장하고 주방 후면부에 북측 통로 조성하여 화장실 연결
 - 3개월 간 청소, 바닥공사, 유리문 설치, 전기·수도 등 설비공사, 화장실 증축 등 실시
 - 에어캡으로 지붕과 벽 사이의 틈을 막고, 지붕 상부에 있던 환기용 갤러리 1개소를 막아 단열문제 일부 해결
- ※ 갤러리가 2개소 설치되어 있으나 하나는 임대할 당시 소유주가 막아버려 남은 하나만 보전, 환기의 효과가 있어 계절에 따라 개폐



[그림 2-30] 시공 중 초당정미소의 내부모습

출처: 김규태 대표 직접촬영 (©김규태)



[그림 2-31] 초당정미소의 상량문

출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.16.)

- 운영관리
 - 2015년 9월 개점, 영업은 2015년 7월부터 시작
 - 당초 초당이 유서 깊은 지역이기 때문에 지역을 보존하고 지역주민들과 어울리고자 재능 있는 사람들이 전시하거나 공연 등을 기획
 - 초당정미소 건물을 짓고 운영했던 분의 아들(정태환, 前강릉예총 지회장)이 여러 프로그램을 기획하여 지역주민과 교류공간으로 활용 중
 - ※ 관현악단 5중주, 기타공연 등의 프로그램 마련, 지역주민 30-40명 정도 참여
- 홍보
 - 별도로 홍보는 하지 않았으나, 지역주민들의 이용도가 높은 편이고 SNS를 통해 입소문이 나면서 외지인 고객 증가
 - 주변에 옛 건물을 리모델링한 카페 등 확산
- 지원사업
 - 없음



[그림 2-32] 초당커피정미소의 외관 및 입구
출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.18.)



[그림 2-33] 초당커피정미소의 교체된 유리창
출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.18.)



[그림 2-34] 초당커피정미소의 내부모습
출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.18.)



[그림 2-35] 초당커피정미소의 부엌과 서비스 공간
출처: 연구진 직접촬영 (2018.7.18.)

□ 아카이브카페 빙고

- 건축자산의 활용계기
 - 지역에 남아있는 건축자산을 활용해서 가치를 만들어내고 사람들이 찾아 오게 되면 지역 전체가 좋아질 것이라는 생각으로, 민간영역에서의 좋은 사례를 만들어보고자 창업
 - 2년간 7천만 원의 비용으로 매입할 수 있는 공간을 물색하다 현재의 공간을 발견하여 매입
- ※ 매입 당시에는 얼음창고로 사용된 줄은 몰랐고 건물상태도 좋지 않았으나, 재정적인 범위 내에서 매입할 수 있는 건축물이 현재의 공간 정도에 불과



[그림 2-36] 리모델링 전 얼음창고의 외관
출처: 이의중 대표 직접촬영 (©이의중)



[그림 2-37] 리모델링 전 얼음창고의 입구
출처: 이의중 대표 직접촬영 (©이의중)



[그림 2-38] 리모델링 전 얼음창고의 내부모습

출처: 이의중 대표 직접촬영 (©이의중)

- 공간계획 및 시공과정
 - 인천에는 규모가 큰 개항기 창고건물들이 많이 남아있는데, 규모가 작고 높이 2m 정도가 화강암으로 된 돌창고라는 점에서 매력을 느껴 매입
 - 특히, 골목길을 끼고 있어 공유공간을 사유화할 수도 있고 공유도 할 수 있다는 점에서 다양하게 활용할 수 있을 것으로 판단
 - 일본에서의 건축사와 전통마을에 대한 연구와 오래된 목조건축물 재생 관련 설계경험을 바탕으로 직접 설계하였으나, 시공과정에서 목재나 전문 시공인력확보 등 어려움이 있어 예상보다 많은 시간과 비용 소모
 - 시공과정에서 구조적인 안전을 가장 중요하게 고려하여, 조적벽체와 트러스 접합부의 취약성을 보완하기 위해 목재기둥 보완



[그림 2-39] 얼음창고의 리모델링 모습

출처: 이의중 대표 직접촬영 (©이의중)



[그림 2-40] 얼음창고 출입구 시공모습

출처: 이의중 대표 직접촬영 (©이의중)



[그림 2-41] 얼음창고 리모델링 전과 후의 출입문

출처: 이의중 대표 직접촬영 (©이의중)

- 운영관리
 - 공유된 공간을 사유화하여 활용하는 방안으로 골목길 탁구대회, 음악축제 등의 프로그램 운영 중 (잔여대출금 상환 후 코워킹스페이스 등 운영계획)
 - 건축 전공자나 기획자 등과 함께 건축자산을 조사하고 이를 활용하기 위해 지역이 공유할 수 있는 콘텐츠를 기획하는 등의 활동 계획 중
- 홍보
 - 특별히 홍보를 하지 않았지만, 일본에서의 다큐멘터리 촬영과 인천 내 건축자산을 활용하는 여러 프로젝트에 참여하면서 알려지기 시작

- 지원사업

- 공사비용으로 소요된 7천만 원 중 인천개항장 문화지구 기금으로 공사비 2,500만 원을 지원받아 추진(인천개항장 문화지구 권장시설 11호)



[그림 2-42] 아카이브 카페 빙고의 외관 및 출입구

출처: 연구진 직접촬영 (2018.4.17.)



[그림 2-43] 아카이브 카페 빙고의 내부모습

출처: 연구진 직접촬영 (2018.4.17.)

3) 소결

□ 활용되고 있는 건축자산의 공간적 특성¹⁸⁾

- 연면적 200㎡ 미만의 소규모 공간을 주로 활용
 - 대규모의 건축자산을 리모델링하기에는 비용이 많이 소요되기 때문에, 연면적 200㎡ 미만의 규모가 작은 건축자산의 활용을 선호하는 것으로 파악
- 기존 건축자산의 용도는 주택과 공장·창고가 대부분이며 주로 카페 같은 상업공간이나 복합문화공간으로 활용
 - 주택이 건축자산 활용사례의 기존용도 중 가장 높은 비율을 차지한 것은 단독·다가구·연립주택, 한옥·적산가옥 등 용도와 구조에 따라 다양하기 때문인 것으로 파악
 - 공장과 창고는 층고가 높은 단일공간이라는 공간적 특성으로 인해 다양한 공간구획이 가능하고 복층으로 리모델링할 경우 바닥면적이 증가한다는 이점이 작용한 것으로 예상
 - 기사검색 등을 통해 건축자산 기반 활용사례를 수집했기 때문에 최근 SNS를 중심으로 양산되고 있는 주택이나 공장, 창고를 리모델링한 카페나 문화공간 사례가 다수 포함된 것으로 추측

□ 건축자산 기반 창업사례 시사점

- 건축규제로 인한 건축자산을 보전·활용하려는 창업자의 의도와의 괴리
 - 건축자산을 보전하고자 하는 초기계획과 달리 단열, 인허가 등의 문제로 본래 계획대로 추진하기 어려움
 - 용도변경 등 인허가 과정에서 지역건축사나 행정관청과의 갈등 등으로 인한 어려움
- 시공과정에서의 소통문제 발생
 - 일반적인 인테리어 업체의 방식으로 시공하기 어려움
- 지역 또는 지역주민과의 관계 고려
 - 지역 네트워크, 공동체 활성화 등 프로그램을 마련하여 운영

18) 문헌조사, 건축물대장 조사, 관련기사 검색 등의 방법으로 수집된 사례를 바탕으로 분석한 결과이므로, 건축자산 기반 활용사례의 전반적인 현황을 파악하기에는 한계가 있음

2. 예비 창업자 인식 및 요구사항

1) 조사개요

□ 설문조사 개요

- 조사목적
 - 예비창업자의 창업지원사업에 대한 인식 및 창업공간 준비사항 파악
 - 창업공간으로서의 건축자산에 대한 수요와 건축자산 기반 창업 시 필요한 지원의 수요특성 파악
- 조사대상
 - 소상공인시장진흥공단 '신사업창업사관학교 8기 교육생(예비창업자)' 165명 (유효표본 133명)
- 조사방법
 - 1:1 면접방식의 현장 설문조사

[표 2-8] 건축자산 기반 창업에 대한 예비 창업자 인식 및 요구사항 조사설계

구분	내용
조사대상	소상공인시장진흥공단 '신사업창업사관학교 8기 교육생(예비창업자)' 165명
조사기간	2018.10.5.~10.16.(12일간)
조사방법	1:1 면접방식의 현장 설문조사 (설문조사 전문기관인 ㈜마크로밀 엠브레인에 위탁)
유효표본	총 133명
조사내용	창업지원사업에 대한 인식
	향후 지원받기를 희망하는 창업지원사업
	창업 준비 시 창업지원사업별 필요성
	창업개요
	창업공간 마련계획
	창업공간 점유 및 운영계획
창업공간 준비사항	창업공간 선택 시 고려사항(중요도)
	건축자산 활용 창업에 대한 관심여부 및 이유
	공공지원의 필요성
창업공간으로서의 건축자산	

□ 응답자 특성

[표 2-9] 예비 창업자 인식 및 요구사항 조사의 응답자 특성

구분		표본수(명)	비율(%)
전체		133	100.0
지점구분	서울	24	18.0
	부산	27	20.3
	대구	30	22.6
	광주	22	16.5
	대전	14	10.5
	경기	16	12.0
성별	남자	36	27.1
	여자	90	67.7
	무응답	7	5.3
연령	30세 미만	36	27.1
	30대	47	35.3
	40대	38	28.6
	50대	11	8.3
	60대 이상	1	0.8
창업경험유무	창업경험 없음	95	71.4
	창업경험 있음	38	28.6
이전 공간 건축자산 해당여부	건축자산 해당	5	13.2
	건축자산 비해당	32	84.2
	무응답	1	2.6
창업교육 수료경험	수료경험 없음	80	60.2
	수료경험 있음	42	31.6
	무응답	11	8.3

2) 조사내용

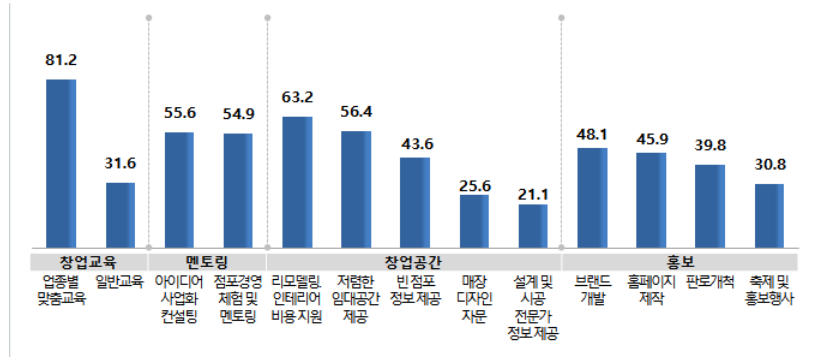
① 창업지원사업에 대한 인식

□ 향후 지원받고 싶은 창업지원사업

- 창업 준비 시 지원받기를 희망하는 사업으로 전반적으로 ‘창업교육’과 ‘창업공간 마련’에 대한 관심도가 높음
- 창업교육 중 ‘업종별 맞춤교육’(81.2%)에 대한 수요가 가장 많고, 창업 공간의 ‘리모델링, 인테리어 비용 지원’(63.2%), ‘저렴한 임대공간 제공’(56.4%) 등과 ‘아이디어 사업화 컨설팅’(55.6%), ‘점포경영 체험 및 멘토링’(54.9%) 등 멘토링에 대한 수요도 높음
- 창업 경험이 없는 응답자는 재창업자 대비 ‘브랜드 개발’, ‘홈페이지 개발’ 등 홍보지원사업에 대해 상대적으로 더 희망하고 있음

[표 2-10] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 : 창업교육 및 멘토링 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	창업교육		멘토링	
			업종별 맞춤교육	일반교육	아이디어 사업화 컨설팅	점포경영 체험 및 멘토링
전체		133	81.2	31.6	55.6	54.9
성별	남자	36	77.8	47.2	69.4	50.0
	여자	90	81.1	26.7	52.2	55.6
연령	30세 미만	36	80.6	33.3	47.2	52.8
	30대	47	83.0	40.4	61.7	61.7
	40대	38	78.9	26.3	50.0	55.3
	50대	11	81.8	9.1	72.7	36.4
	60대 이상	1	100.0	-	100.0	-
창업경험 유무	없음	95	81.1	31.6	55.8	55.8
	있음	38	81.6	31.6	55.3	52.6
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	80.0	20.0	40.0	40.0
	비해당	32	81.3	34.4	59.4	53.1
창업교육 수료 경험	없음	80	82.5	33.8	60.0	55.0
	있음	42	78.6	28.6	45.2	57.1



[그림 2-44] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 (N=133/단위:%, 복수응답)

[표 2-11] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 : 창업공간 (단위 : %)

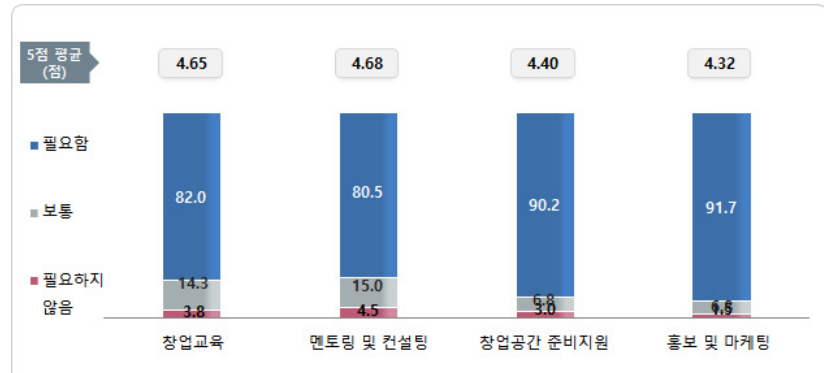
구분	표본수 (명)	리모델링, 인테리어 비용지원	저렴한 임대공간 제공	빈 점포 정보제공	매장 디자인 자문	설계·시공 전문가 정보제공
전체	133	63.2	56.4	43.6	25.6	21.1
성별	남자	36	58.3	61.1	36.1	19.4
	여자	90	64.4	54.4	47.8	25.6
연령	30세 미만	36	69.4	52.8	36.1	36.1
	30대	47	72.3	59.6	42.6	21.3
	40대	38	47.4	57.9	50.0	15.8
	50대	11	63.6	54.5	54.5	36.4
	60대 이상	1	-	-	-	100.0
창업경험 유무	없음	95	66.3	57.9	27.3	27.3
	있음	38	55.3	52.6	32.0	24.0
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	40.0	40.0	48.5	25.8
	비해당	32	56.3	53.1	43.2	27.4
창업교육 수료 경험	없음	80	66.3	52.5	44.7	21.1
	있음	42	61.9	52.4	-	40.0

[표 2-12] 향후 지원받고 싶은 창업지원사업 : 홍보 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	브랜드 개발	홈페이지 제작	판로개척	축제 및 홍보행사
전체		133	48.1	45.9	39.8	30.8
성별	남자	36	52.8	55.6	41.7	16.7
	여자	90	46.7	42.2	38.9	35.6
연령	30세 미만	36	52.8	36.1	38.9	33.3
	30대	47	53.2	48.9	46.8	29.8
	40대	38	36.8	44.7	34.2	31.6
	50대	11	45.5	63.6	36.4	27.3
	60대 이상	1	100.0	100.0	-	-
창업경험 유무	없음	95	63.6	54.5	36.4	27.3
	있음	38	52.0	44.0	36.0	32.0
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	45.4	45.4	41.2	30.9
	비해당	32	47.4	44.2	44.2	32.6
창업교육 수료 경험	없음	80	50.0	50.0	28.9	26.3
	있음	42	40.0	80.0	20.0	-

□ 창업지원사업별 필요성

- 모든 유형의 지원사업별 필요성이 80% 이상이었으며, 특히 '홍보 및 마케팅'(91.7%) 사업에 대한 필요성이 가장 높고, '창업공간 준비지원'(90.2%), '창업교육'(82.0%), '멘토링 및 컨설팅'(80.5%) 순으로 나타남
- 전반적으로 처음 창업을 계획한 응답자의 지원사업별 필요성이 재창업자 대비 높게 나타남



[그림 2-45] 창업지원사업별 필요성 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-13] 창업지원사업별 필요성 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	창업교육	멘토링 및 컨설팅	창업공간 준비지원	홍보 및 마케팅
전체		133	82.0	80.5	90.2	91.7
성별	남자	36	86.1	88.9	86.1	91.7
	여자	90	81.1	75.6	92.2	92.2
연령	30세 미만	36	72.2	80.6	88.9	86.1
	30대	47	80.9	83.0	89.4	91.5
	40대	38	89.5	76.3	89.5	97.4
	50대	11	90.9	81.8	100.0	90.9
	60대 이상	1	100.0	100.0	100.0	100.0
창업경험	없음	95	84.2	83.2	92.6	92.6
유무	있음	38	76.3	73.7	84.2	89.5
이전공간	해당	5	80.0	80.0	80.0	80.0
건축자산 해당여부	비해당	32	75.0	71.9	84.4	90.6
창업교육	없음	80	85.0	82.5	91.3	92.5
수료 경험	있음	42	71.4	71.4	85.7	88.1

② 창업공간 준비사항

□ 창업 아이템

- 예비창업자들의 창업 아이템은 주로 식·음료 유형이 가장 많고, ‘소품·가구제작’, ‘패션’, ‘미용’, ‘문화여가’, ‘원예’ 등이 높게 나타남

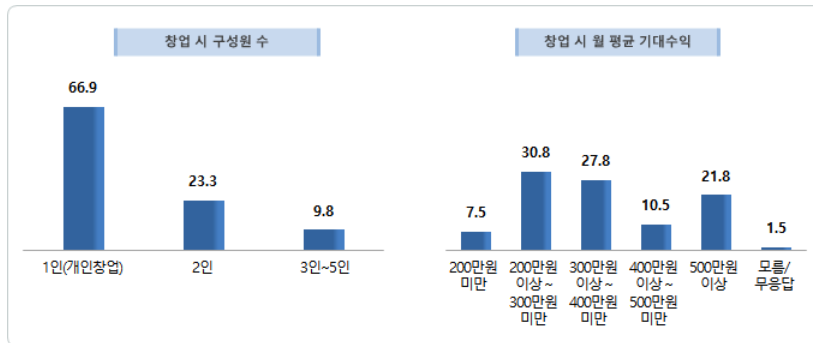
[표 2-14] 창업아이템 (N=1,000, 복수응답)

구분		건수(건)	비율(%)
식·음료	카페	5	3.8
	디저트 카페	4	3.0
	브런치 도시락 카페	3	2.3
	제과	3	2.3
	카페형 복합문화공간	3	2.3
	디저트	3	2.3
	반찬가게	2	1.5
	마카롱/다쿠아즈	2	1.5
	다류 도소매	1	0.8
	갯식혜 갯생즙	1	0.8
	간에 좋은 건강식품	1	0.8
	견과류 카페	1	0.8
	블렌딩 티를 활용한 기능성 차	1	0.8
	온라인 홍차 소분 판매	1	0.8
	패브릭 카페	1	0.8
소품·가구제작	공방	4	3.0
	핸드메이드 패블릭	2	1.5
	도자공방	2	1.5
	포텐독(액자)	1	0.8
	핸드메이드 소품	1	0.8
	철공예 소품	1	0.8
	포크아트	1	0.8
	가족제품 소품	1	0.8
	원석 액세서리	1	0.8
	욕실가구 & 소품	1	0.8
	스펙트 & Boxing fit	1	0.8
	은공방	1	0.8
	사진과 그림을 이용한 나만의 아트웍	1	0.8
	다용도 다기능 유아웨건 제조 및 유통	1	0.8
	파우치	1	0.8

구분		건수(건)	비율(%)
패션	디자이너 브랜드 편집샵	23	1.5
	주얼리 상점	22	1.5
	의류	9	1.5
	디자인 문구/소품 판매	7	0.8
	여성용 팬티	6	0.8
	1인가정을 위한 감성 인테리어쇼핑몰	4	0.8
	지속가능한 패션	3	0.8
	중고용품 판매	2	0.8
	중고 PC 공유	2	0.8
	천연비누 & 화장품	3	2.3
미용	퍼스널컬러를 이용한 헤어메이크업 샵	1	0.8
	퍼스널컬러 컨설팅 및 립스틱 만들기	1	0.8
	뷰티	1	0.8
	뷰티패스	1	0.8
	고객 맞춤 피부관리실	1	0.8
	네일아트	1	0.8
	두피케어	1	0.8
	행사	1	0.8
문화여가	찾아가는 음악 공연	1	0.8
	유튜브 방송국	1	0.8
	미디어 분야	1	0.8
	공연	1	0.8
	스쿠버다이빙 협동조합	1	0.8
	웨딩레시퍼UR을 통한 스몰웨딩 솔루션	1	0.8
	인력거 투어	1	0.8
	원예	4	3.0
	플린플라워	2	1.5
	생활 속의 식물원	1	0.8

□ 창업 시 구성원 수 및 기대수익

- 응답자들의 10명 중 6명(66.9%)은 '개인창업'을 하고 있으며, '2인'(23.3%), '3-5인'(9.8%)으로 나타나 주로 소수 인원으로 창업을 계획하고 있음
- 창업 시 기대수익은 '200만 원 이상 300만 원 미만'(30.8%)을 계획하고 있는 비율이 가장 높고, 예비창업자들의 절반 이상(66.1%)이 '400만 원 미만'의 월 평균 기대 수익을 예상함



[그림 2-46] 창업 시 구성원 수 및 기대수익 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-15] 창업 시 구성원 수 (단위 : %)

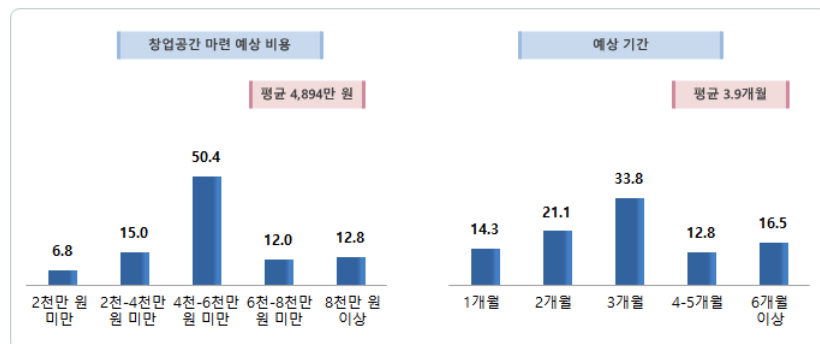
구분		표본수 (명)	1인 (개인창업)	2인	3인~5인
전체		133	66.9	23.3	9.8
성별	남자	36	61.1	19.4	19.4
	여자	90	70.0	23.3	6.7
연령	30세 미만	36	80.6	13.9	5.6
	30대	47	63.8	21.3	14.9
	40대	38	63.2	31.6	5.3
	50대	11	45.5	36.4	18.2
	60대 이상	1	100.0	-	-
창업경험 유무	없음	95	71.6	20.0	8.4
	있음	38	55.3	31.6	13.2
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	60.0	20.0	20.0
	비해당	32	56.3	34.4	9.4
창업교육 수료 경험	없음	80	77.5	16.3	6.3
	있음	42	57.1	28.6	14.3

[표 2-16] 창업 시 기대수익 (단위 : %)

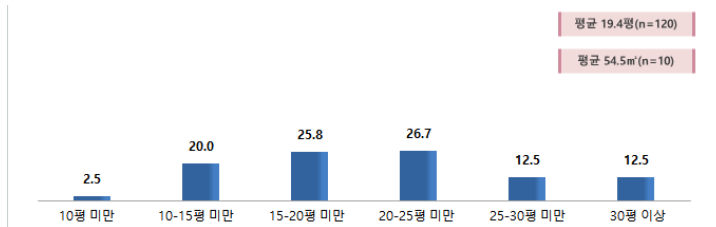
구분		표본수 (명)	200만원 미만	200만원 이상 300만원 미만	300만원 이상 400만원 미만	400만원 이상 500만원 미만	500만원 이상
전체		133	7.5	30.8	27.8	10.5	21.8
성별	남자	36	2.8	19.4	25.0	11.1	41.7
	여자	90	8.9	35.6	28.9	11.1	14.4
연령	30세 미만	36	5.6	30.6	30.6	16.7	13.9
	30대	47	8.5	31.9	27.7	6.4	25.5
	40대	38	7.9	31.6	26.3	7.9	23.7
	50대	11	9.1	27.3	27.3	9.1	27.3
	60대 이상	1	-	-	-	100.0	-
창업경험	없음	95	10.5	35.8	26.3	8.4	17.9
유무	있음	38	-	18.4	31.6	15.8	31.6
이전공간	해당	5	-	20.0	20.0	20.0	20.0
건축자산	비해당	32	-	18.8	34.4	15.6	31.3
해당여부							
창업교육	없음	80	11.3	32.5	22.5	12.5	18.8
수료 경험	있음	42	2.4	21.4	38.1	9.5	28.6

□ 창업공간 마련 예상비용 및 기간

- 창업공간 마련 시 예상 비용(설계 및 시공 비용)은 평균 약 4,800만 원, 예상 기간은 평균 3.9개월로 나타남
- 예상 창업규모는 평균 19.4평으로, 예비창업자의 절반 정도(48.3%)가 '20평 미만'의 규모를 계획하고 있음



[그림 2-47] 창업 시 예상비용 및 예상기간 (N=133 / 단위 : %)



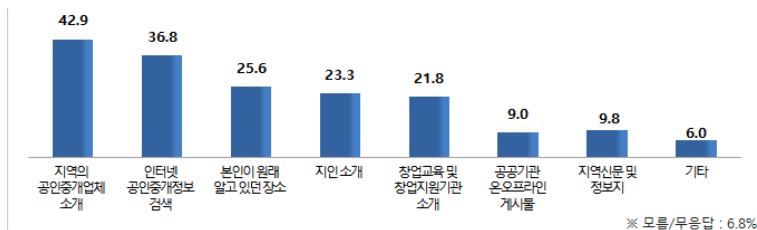
[그림 2-48] 창업공간 예상 규모 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-17] 창업 시 예상비용 및 기간 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	예상 비용	표본수 (명)	예상 기간	표본수 (명)	예상 규모 (㎡)	표본수 (명)	예상 규모 (평)
전체		133	4,894	133	3.9	10	54.5	120	19.4
성별	남자	36	5,147	36	5.6	3	49.7	32	24.6
	여자	90	4,811	90	3.3	6	49.3	82	17.6
연령	30세 미만	36	4,633	36	3.3	3	47.3	31	17.7
	30대	47	4,637	47	3.4	2	54.5	45	18.4
	40대	38	5,514	38	5.0	4	48.5	33	20.7
	50대	11	4,682	11	4.2	1	100.0	10	24.5
	60대 이상	1	5,000	1	3.0	-	-	1	30.0
창업경험 유무	없음	95	5,003	95	4.4	10	54.5	83	18.4
	있음	38	4,622	38	2.7	-	-	37	21.8
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	4,600	5	2.0	-	-	5	38.0
	비해당	32	4,291	32	2.7	-	-	31	19.3
창업교육 수료 경험	없음	80	4,983	80	4.4	5	48.4	75	18.1
	있음	42	4,942	42	3.2	5	60.6	34	22.2

□ 창업공간 정보 습득 경로

- 창업공간에 대한 정보는 주로 '지역의 공인중개업체 소개'(42.9%)를 통해 습득하였으며, '인터넷 공인중개정보 검색'(36.8%), '본인이 원래 알고 있던 장소'(25.6%) 등 순임



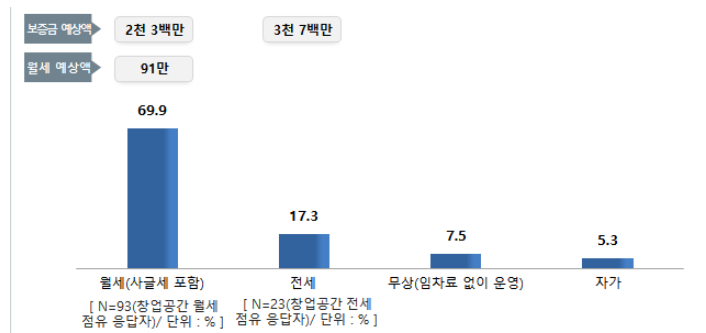
[그림 2-49] 창업공간 정보 습득 경로 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-18] 창업공간 정보습득 경로 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	지역 공인 중개 업체 소개	인터 넷 공인 중개 정보 검색	원래 알고 있던 장소	지인 소개	창업 교육 및 창업 지원 기관 소개	공공 기관 온· 오프 라인 게시물	지역 신문 및 정보지	기타
전체		133	42.9	36.8	25.6	23.3	21.8	9.0	9.8	6.0
성별	남자	36	38.9	38.9	25.0	27.8	25.0	5.6	16.7	8.3
	여자	90	43.3	35.6	27.8	21.1	22.2	10.0	7.8	5.6
연령	30세 미만	36	41.7	44.4	27.8	13.9	11.1	8.3	13.9	8.3
	30대	47	48.9	44.7	36.2	31.9	31.9	12.8	10.6	2.1
	40대	38	36.8	26.3	10.5	23.7	15.8	7.9	5.3	7.9
	50대	11	45.5	18.2	27.3	18.2	27.3	-	9.1	9.1
	60대 이상	1	-	-	-	-	100.0	-	-	0.0
창업경험 유무	없음	95	44.2	37.9	25.3	24.2	25.3	9.5	9.5	2.1
	있음	38	39.5	34.2	26.3	21.1	13.2	7.9	10.5	15.8
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	20.0	40.0	20.0	-	20.0	-	-	40.0
	비해당	32	43.8	34.4	28.1	21.9	12.5	9.4	12.5	12.5
창업교육 수료 경험	없음	80	53.8	41.3	30.0	22.5	18.8	8.8	13.8	2.5
	있음	42	28.6	31.0	21.4	31.0	19.0	2.4	4.8	14.3

□ 창업공간 점유형태 및 예상 금액

- 응답자의 10명 중 7명(69.9%)은 ‘월세(사글세)’ 형태로 창업공간을 준비하고 있으며, ‘전세’(17.3%), ‘무상운영’(7.5%)의 순으로 나타남
- 월세 보증금은 평균 약 2천 3백만, 월세 비용은 평균 약 91만 원을 예상함



[그림 2-50] 창업공간 점유형태 및 예상 금액 (N=133, 93 / 단위 : %)

[표 2-19] 창업공간 점유형태 (단위 : %)

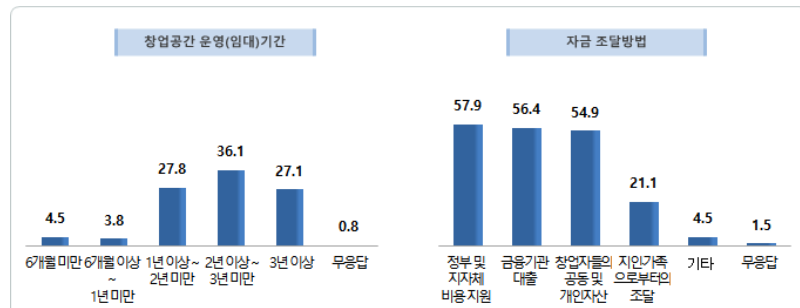
구분		표본수 (명)	월세	전세	무상	자가
전체		133	69.9	17.3	7.5	5.3
성별	남자	36	77.8	11.1	8.3	2.8
	여자	90	68.9	16.7	7.8	6.7
연령	30세 미만	36	63.9	27.8	5.6	2.8
	30대	47	85.1	6.4	6.4	2.1
	40대	38	52.6	23.7	13.2	10.5
	50대	11	81.8	9.1	-	9.1
	60대 이상	1	100.0	-	-	-
창업경험	없음	95	70.5	17.9	7.4	4.2
유무	있음	38	68.4	15.8	7.9	7.9
이전공간	해당	5	40.0	40.0	-	20.0
건축자산	비해당	32	71.9	12.5	9.4	6.3
해당여부						
창업교육	없음	80	70.0	21.3	1.3	7.5
수료 경험	있음	42	73.8	14.3	9.5	2.4

[표 2-20] 창업공간 점유형태별 예상금액 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	월세운영 보증금 예상액 (만원)	표본수 (명)	월세 (평균) 예상액 (만원)	표본수 (명)	전세 예상액 (만원)
전체		93	2,300	93	91	23	3,700
성별	남자	28	2,500	28	106	4	6,500
	여자	62	2,100	62	84	15	2,500
연령	30세 미만	23	2,300	23	70	10	3,100
	30대	40	2,200	40	92	3	5,000
	40대	20	2,500	20	125	9	3,900
	50대	9	1,800	9	66	1	3,000
	60대 이상	1	2,000	1	80	-	-
창업경험	없음	67	2,400	67	90	17	3,500
유무	있음	26	1,900	26	94	6	4,000
이전공간	해당	2	1,500	2	55	2	3,000
건축자산	비해당	23	1,800	23	88	4	4,500
해당여부							
창업교육	없음	56	2,100	56	67	17	3,900
수료 경험	있음	31	2,700	31	132	6	3,000

□ 창업공간 운영(임대)기간 및 자금조달 방법

- 창업공간 운영(임대) 기간은 '2년 이상~3년 미만'(36.1%) 형태가 가장 많고, 다음으로 '1년 이상~2년 미만'(27.8%)으로 나타나 '총 3년 미만'(72.2%)인 경우가 대다수임
- 자금조달 방법은 '정부 및 지자체 비용 지원'(57.9%), '금융기관 대출'(56.4%), '창업자들의 공동 및 개인자산'(54.9%)등의 방식이 절반 이상으로 높게 나타남



[그림 2-51] 창업공간 운영(임대)기간 및 자금조달 방법 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-21] 창업공간 운영(임대)기간 (단위 : %)

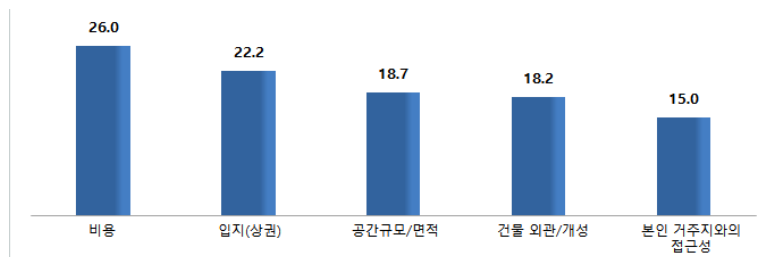
구분		표본수 (명)	6개월 미만	6개월 이상 1년 미만	1년 이상 2년 미만	2년 이상 3년 미만	3년 이상
전체		133	4.5	3.8	27.8	36.1	27.1
성별	남자	36	2.8	2.8	30.6	27.8	33.3
	여자	90	5.6	3.3	28.9	40.0	22.2
연령	30세 미만	36	5.6	2.8	36.1	27.8	27.8
	30대	47	8.5	2.1	29.8	34.0	23.4
	40대	38	-	7.9	21.1	47.4	23.7
	50대	11	-	-	18.2	36.4	45.5
	60대 이상	1	-	-	-	-	100.0
창업경험 유무	없음	95	5.3	4.2	28.4	35.8	25.3
	있음	38	2.6	2.6	26.3	36.8	31.6
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	-	-	20.0	40.0	40.0
	비해당	32	3.1	3.1	28.1	34.4	31.3
창업교육 수료 경험	없음	80	2.5	2.5	23.8	43.8	26.3
	있음	42	4.8	2.4	31.0	28.6	33.3

[표 2-22] 창업공간 자금조달 방법 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	정부 및 지자체 비용지원	금융기관 대출	창업자 들의 공동 및 개인자산	지인· 가족으로 부터의 조달	기타
전체		133	57.9	56.4	54.9	21.1	4.5
성별	남자	36	55.6	63.9	50.0	22.2	5.6
	여자	90	60.0	54.4	55.6	21.1	4.4
연령	30세 미만	36	47.2	66.7	44.4	33.3	5.6
	30대	47	63.8	48.9	61.7	19.1	4.3
	40대	38	65.8	52.6	55.3	13.2	5.3
	50대	11	36.4	63.6	63.6	9.1	0.0
	60대 이상	1	100.0	100.0	-	100.0	0.0
창업경험 유무	없음	95	56.8	64.2	54.7	22.1	3.2
	있음	38	60.5	36.8	55.3	18.4	7.9
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	20.0	40.0	40.0	40.0	0.0
	비해당	32	68.8	34.4	56.3	15.6	9.4
창업교육 수료 경험	없음	80	58.8	52.5	56.3	23.8	6.3
	있음	42	57.1	52.4	54.8	14.3	2.4

□ 창업공간 선택 시 고려사항(중요도)

- 응답자들은 창업공간 선택 시 '비용'(26.0%)을 상대적으로 가장 중요하게 고려하며, 다음으로 '입지(상권)', '공간규모/면적', '건물 외관/개성', '본인 거주지와의 접근성' 순으로 나타남



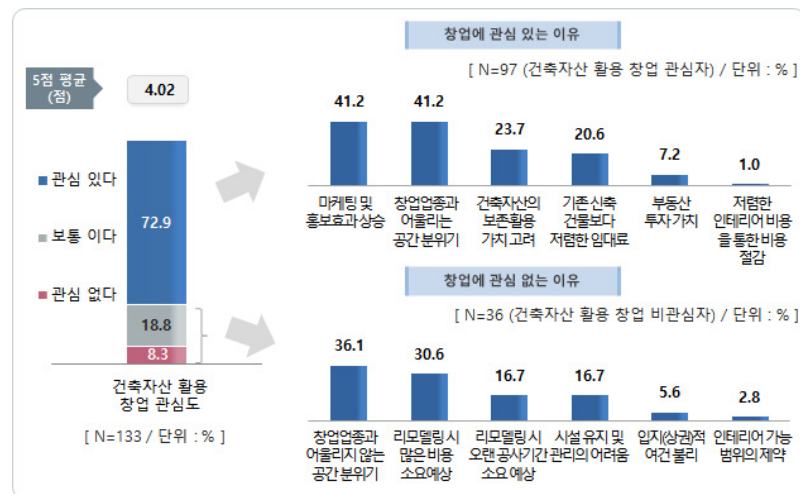
[그림 2-52] 창업공간 선택 시 고려사항(중요도) (N=133 / 단위 : %)

* 점수를 비율(%)로 환산하여 항목 간 상대적인 수치를 비교

③ 창업공간으로서의 건축자산

□ 건축자산 활용 창업의 관심 여부 및 이유

- 예비창업자의 10명 중 7명(72.9%)는 건축자산을 활용한 창업에 관심이 있으며, '마케팅 및 홍보효과 상승', '창업업종과 어울리는 공간 분위기' (각 41.2%), '보존활용가치 고려'(23.7%)을 관심이 있는 주된 이유로 꼽음
- 반면, 관심이 없는 이유는 '창업업종과 어울리지 않는 공간 분위기'(36.1%), '리모델링 시 많은 비용 소요 예상'(30.6%), '오랜 공사기간 예상', '시설 유지 및 관리의 어려움' 등이 우려되는 것으로 나타남



[그림 2-53] 건축자산 활용 창업의 관심여부 및 이유 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-23] 건축자산 활용 창업에 대한 관심여부 및 관심 있는 이유 (단위 : %)

구분	관심여부	관심 있는 이유
	표본수 (명)	표본수 (명)
	창업 관심도 (Top2)	마케팅 업종 및 홍보 효과 상승
		공간 분위기 고려
		건축 자산 의 보존 활용 가치 고려
		기존 건축 건물 보다 저렴한 임대료
		부동산 투자 가치
		저렴한 인테리어 비용을 통한 비용 절감
전체	133	72.9
성별		
남자	36	75.0
여자	90	72.2

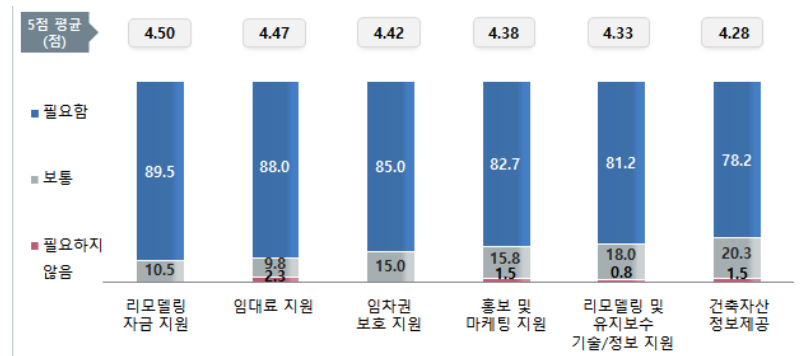
구분		표본수 (명)	창업 관심도 (Top2)	표본수 (명)	마케팅 및 홍보 효과 상승	업종 과 어울 리는 공간 분위기	건축 자산 의 보존· 활용 가치 고려	기존 신축 건물 보다 저렴한 임대료	부동산 투자 가치	저렴한 인테리어 비용을 통한 비용 절감
연령	30세 미만	36	61.1	22	50.0	22.7	27.3	18.2	9.1	-
	30대	47	80.9	38	36.8	42.1	23.7	26.3	5.3	2.6
	40대	38	78.9	30	40.0	53.3	26.7	13.3	6.7	-
	50대	11	54.5	6	50.0	33.3	-	33.3	16.7	-
	60대 이상	1	100.0	1	-	100.0	-	-	-	-
창업경험 유무	없음	95	70.5	67	40.3	38.8	19.4	20.9	6.0	1.5
	있음	38	78.9	30	43.3	46.7	33.3	20.0	10.0	-
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	80.0	4	-	75.0	25.0	25.0	-	-
	비해당	32	78.1	25	52.0	40.0	32.0	20.0	12.0	-
창업교육 수료 경험	없음	80	65.0	52	28.8	42.3	25.0	28.8	13.5	1.9
	있음	42	81.0	34	55.9	38.2	29.4	14.7	-	-

[표 2-24] 건축자산 활용 창업에 대한 관심이 없는 이유 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	업종과 어울리지 않는 공간 분위기	리모델링 시 많은 비용 소요 예상	리모델링 시 오랜 공사기간 소요 예상	시설 유지 및 관리 어려움	입지적 여건 불리	인테리어 가능범위 제약
전체		36	36.1	30.6	16.7	16.7	5.6	2.8
성별	남자	9	22.2	44.4	11.1	11.1	11.1	-
	여자	25	40.0	24.0	20.0	20.0	4.0	4.0
연령	30세 미만	14	42.9	28.6	7.1	14.3	7.1	-
	30대	9	33.3	22.2	33.3	11.1	-	-
	40대	8	50.0	25.0	25.0	12.5	-	12.5
	50대	5	-	60.0	-	40.0	20.0	-
	60대 이상	-	-	-	-	-	-	-
창업경험 유무	없음	28	39.3	32.1	14.3	14.3	7.1	3.6
	있음	8	25.0	25.0	25.0	25.0	-	-
이전공간 건축자산 해당여부	해당	1	-	-	100.0	-	-	-
	비해당	7	28.6	28.6	14.3	28.6	-	-
창업교육 수료 경험	없음	28	35.7	28.6	17.9	17.9	7.1	3.6
	있음	8	37.5	37.5	12.5	12.5	-	-

□ 건축자산 활용 창업 준비 시 공공지원의 필요성

- 건축자산 활용 창업 준비 시 가장 필요한 공공지원사업으로는 ‘리모델링 자금 지원’(89.5%)으로 나타났으며, ‘임대료 지원’(88.0%), ‘임차권 보호 지원’(85.0%), ‘홍보 및 마케팅 지원’(82.7%) 등의 순으로 수요가 높음



[그림 2-54] 창업 시 구성원 수 및 기대수익 (N=133 / 단위 : %)

[표 2-25] 창업 시 구성원수 및 기대수익 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	리모델링 자금 지원	임대료 지원	임차권 보호 지원	홍보 및 마케팅 지원	리모델링 및 유지보수 기술· 정보지원	건축자산 정보제공
전체		133	89.5	88.0	85.0	82.7	81.2	78.2
성별	남자	36	91.7	86.1	83.3	83.3	77.8	75.0
	여자	90	88.9	90.0	85.6	83.3	83.3	80.0
연령	30세 미만	36	86.1	80.6	83.3	69.4	75.0	75.0
	30대	47	91.5	91.5	85.1	87.2	83.0	78.7
	40대	38	92.1	89.5	84.2	89.5	84.2	81.6
	50대	11	81.8	90.9	90.9	81.8	81.8	72.7
	60대 이상	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
창업경험 유무	없음	95	89.5	87.4	85.3	85.3	82.1	81.1
	있음	38	89.5	89.5	84.2	76.3	78.9	71.1
이전공간 건축자산 해당여부	해당	5	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	60.0
	비해당	32	90.6	90.6	84.4	75.0	78.1	71.9
창업교육 수료 경험	없음	80	86.3	87.5	85.0	80.0	78.8	77.5
	있음	42	92.9	85.7	90.5	83.3	83.3	73.8

3) 종합

□ 창업지원사업에 대한 인식

- 예비 창업자인 응답자들은 창업 준비 시 지원받기를 희망하는 사업으로 업종별 맞춤교육(81.2%)과 창업공간의 리모델링·인테리어 비용지원(63.2%), 저렴한 임대공간 제공(56.4%)을 꼽았으며, 홍보 및 마케팅 사업(91.7%)과 창업공간 준비지원(90.2%) 등의 창업지원사업이 필요하다고 응답함
- 전반적으로 창업 경험이 전혀 없는 응답자들이 재창업자에 비해 여러 유형에 걸쳐 다양한 창업지원이 필요하다고 느끼고 있었음

□ 창업공간 준비사항

- 예비 창업자인 응답자들은 창업아이템으로 식·음료, 소품·가구제작, 패션, 미용, 문화여가, 원예 등을 고려하고 있으며, 대부분의 응답자(66.9%)들이 개인창업을 선호하는 등 90%가 넘는 응답자들이 2인 이하의 인원으로 창업을 계획하고 있음
- 창업공간 마련 시 예상되는 설계 및 시공비용은 평균 약 4,800만 원, 예상 소요기간은 평균 3.9개월로 나타남
- 창업공간의 예상 평균규모는 19.4평으로, 응답자들의 절반가량(48.3%)이 20평 미만의 소규모 창업공간을 계획하고 있음
- 창업공간에 대한 정보는 주로 지역의 공인중개업체로부터 소개(42.9%) 받거나 인터넷 공인중개정보를 검색(36.8%)하여 습득하고 있음
- 응답자의 대부분(69.9%)은 월세로 창업공간을 준비하고 있으며, 보증금은 평균 약 2,300만 원, 월세는 평균 약 91만 원, 운영 또는 임대기간은 3년 미만(72.2%)으로 예상하고 있음
- 자금조달방법은 정부·지자체 비용지원(57.9%), 금융기관 대출(56.4%), 창업자들의 공동 및 개인자산(54.9%) 등의 방식이 높게 나타났음
- 자금조달방법에서 정부·지자체 비용지원의 비율이 높은 것은, 설문조사 대상이 정부에서 지원하는 신사업창업사관학교의 교육생이기 때문에 정부와 지자체에서 운영하는 창업지원사업에 대한 정보를 어느 정도 인지하고 있기 때문인 것으로 추측함

- 응답자들은 창업공간 선택 시 비용(26.0%), 입지(상권)(22.2%), 공간규모·면적(18.7%), 건물외관개성(18.2%)순으로 고려하고 있었음

□ 창업공간으로서의 건축자산

- 예비 창업자인 응답자의 대부분(72.9%)은 건축자산을 활용한 창업에 관심이 있는 것으로 조사되었으며, 그 이유로 마케팅·홍보효과 상승 및 업종과 어울리는 공간 분위기(각 41.2%)를 꼽음
- 관심이 없는 이유로 업종과 어울리지 않는 공간 분위기(36.1%)를 가장 많이 꼽은 것으로 보아 창업아이템에 따라 건축자산을 창업공간으로 활용하는 것에 대한 관심도가 달라질 것으로 판단됨
- 또한 다수의 응답자가 건축자산을 활용한 창업에 관심 없는 이유로 리모델링 시 많은 비용 소요 예상(30.6%), 오랜 공사기간 예상(16.7%), 시설 유지 및 관리의 어려움(16.7%)을 꼽은 것으로 보아, 예비 창업자들이 건축자산을 창업공간으로 활용하기 위해 수반되는 리모델링 공사의 비용과 시간, 향후 유지관리에 대한 부담이 있는 것으로 판단됨
- 건축자산을 활용하여 창업을 준비할 경우, 공공차원에서 리모델링 자금지원(89.5%), 임대료 지원(88.0%), 임차권 보호 지원(85.0%) 등의 경제적 지원이 필요할 것이라고 응답함

3. 기존 창업자 인식 및 요구사항

1) 조사개요

□ 설문조사 개요

- 조사목적
 - 건축자산을 기반으로 창업한 기존 창업자를 대상으로 건축자산 기반 창업 공간에 대한 기본정보 수집
 - 건축자산 기반 창업에 대한 수요특성, 전반적인 만족도 및 사업효과 파악
- 조사대상
 - 건축자산 기반 창업자 211명 (유효표본 50명)
- 조사방법
 - 1:1 면접방식의 현장 설문조사 및 온라인 설문조사 병행

[표 2-26] 건축자산 기반 창업에 대한 기존 창업자 인식 및 요구사항 조사설계

구분	내용	
조사대상	건축자산을 활용하여 창업공간을 조성한 기존 창업자	
조사기간	2018.9.27.~10.30.(33일간)	
조사방법	1:1 면접방식의 현장 설문조사 및 온라인 설문조사 병행 (설문조사 전문기관인 ㈜마크로밀 엠브레인에 위탁)	
유효표본	총 50명	
조사내용	건축자산 기반 창업에 대한 인식	창업공간 인지경로 및 활용계기
		창업 시 지원받은 혜택
		창업공간 마련 시 고려사항(중요도)
		창업공간 마련 시 단계별 어려움
		단계별 전문가(전문업체) 도움여부
		창업준비 시 창업 지원사업별 필요성
	건축자산 기반 창업에 대한 만족도	기대효과 대비 만족도
		창업 시 기대-초기실제 매출
		매출액 상승과 사업의 지속성 영향 정도
	건축자산 기반 창업 일반사항	창업공간 점유 및 운영
		건축물 용도변경
		창업공간 리모델링 사항
		창업공간 리모델링 비용 및 기간

□ 응답자 특성

[표 2-27] 기존 창업자 인식 및 요구사항 조사의 응답자 특성

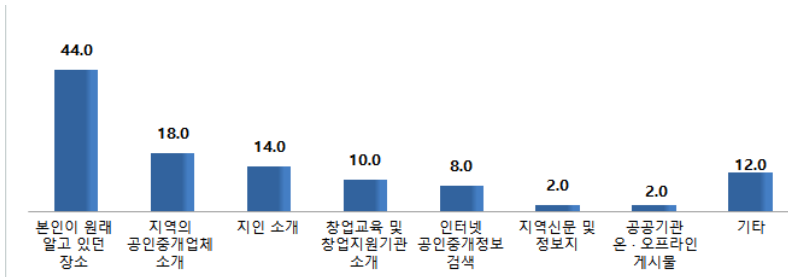
구분		표본수(명)	비율(%)
전체		50	100.0
성별	남자	26	52.0
	여자	19	38.0
	무응답	5	10.0
연령	30세 미만	3	6.0
	30대	21	42.0
	40대	15	30.0
	50대	4	8.0
	60대 이상	2	4.0
	무응답	5	10.0
창업경험유무	처음 창업	22	44.0
	두 번째	15	30.0
	세 번째 이상	8	16.0
	무응답	5	10.0
업종변경여부	업종변경	7	14.0
	업종 미변경	16	32.0
	무응답	27	54.0
창업공간 점유형태	자가	9	18.0
	월세	35	70.0
	무상임대	4	8.0
	무응답	2	4.0

2) 조사내용

① 건축자산 기반 창업에 대한 인식

□ 건축자산 기반 창업공간 인지 경로

- 현재 운영 중인 건축자산 기반 창업공간은 ‘원래 알고 있던 장소’(44.0%)인 경우가 가장 많았으며, 다음으로 ‘지역의 공인중개업체 소개’(18.0%), ‘지인소개’(14.0%), ‘창업교육 및 창업지원기관 소개’(10.0%) 순으로 나타남



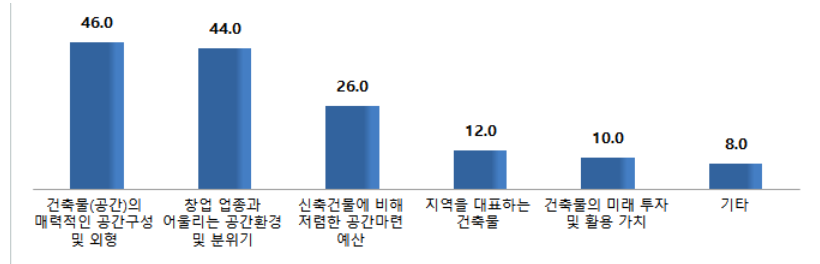
[그림 2-55] 건축자산 기반 창업공간 인지 경로 (N=50 / 단위 : %)

[표 2-28] 창업공간 인지경로 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	원래 알고 있던 장소	지역 공인 중개 업체 소개	지인 소개	창업 교육, 창업 지원 기관 소개	인터넷 공인 중개 정보 검색	지역 신문 및 정보지	공공 기관 온 오프 라인 게시물	기타
전체		50	44.0	18.0	14.0	10.0	8.0	2.0	2.0	12.0
성별	남자	26	38.5	19.2	11.5	19.2	7.7	-	-	7.7
	여자	19	47.4	21.1	21.1	-	10.5	5.3	-	15.8
연령	30세 미만	3	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	30대	21	28.6	23.8	14.3	19.0	14.3	-	-	9.5
	40대	15	46.7	26.7	13.3	6.7	6.7	6.7	-	6.7
	50대	4	50.0	-	50.0	-	-	-	-	2.5
	60대 이상	2	50.0	-	-	-	-	-	-	50.0
창업경험 유무	처음 창업	22	45.5	18.2	13.6	22.7	9.1	4.5	-	4.5
	두 번째	15	33.3	20.0	13.3	-	13.3	-	-	20.0
	세 번째 이상	6	50.0	25.0	25.0	-	-	-	-	12.5
업종변경	변경	7	14.3	28.6	28.6	-	14.3	-	-	14.3
여부	미변경	16	50.0	18.8	12.5	-	6.3	-	-	18.8

□ 건축자산 기반 창업공간 활용 계기

- 창업자들은 건축자산을 주로 ‘매력적인 공간구성 및 외향’(46.0%)으로 인식하여 창업공간으로 활용하였으며, 그 외 ‘창업 업종과 어울리는 공간환경 및 분위기’(44.0%), ‘신축건물에 비해 저렴한 공간마련 예상’(26.0%) 등의 이유를 꼽음



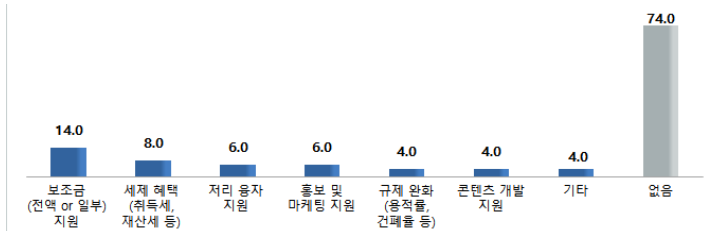
[그림 2-56] 건축자산 기반 창업공간 활용계기 (N=50 / 단위 : %)

[표 2-29] 건축자산 기반 창업공간 활용계기 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	매력 적인 공간 구성 및 외형	업종과 어울 리는 공간 환경 및 분위기	신축 건물에 비해 저렴한 공간 예산	지역을 대표 하는 건축물	미래 투자 및 활용 가치	기타
전체		50	46.0	44.0	26.0	12.0	10.0	8.0
성별	남자	26	46.2	42.3	30.8	11.5	11.5	11.5
	여자	19	47.4	42.1	26.3	15.8	10.5	-
연령	30세 미만	3	66.7	-	-	-	33.3	-
	30대	21	42.9	47.6	28.6	4.8	4.8	4.8
	40대	15	53.3	46.7	40.0	20.0	20.0	6.7
	50대	4	50.0	25.0	25.0	50.0	-	-
	60대 이상	2	-	50.0	-	-	-	50.0
창업경험 유무	처음 창업	22	50.0	22.7	27.3	9.1	13.6	9.1
	두 번째	15	33.3	60.0	33.3	6.7	6.7	6.7
	세 번째 이상	6	62.5	62.5	25.0	37.5	12.5	-
업종변경 여부	변경	7	57.1	85.7	14.3	14.3	14.3	-
	미변경	16	37.5	50.0	37.5	18.8	6.3	6.3

□ 건축자산 활용 창업 시 지원받은 혜택

- 응답자의 10명 중 7명(74.0%)은 건축자산을 활용 한 창업 시 지원 혜택을 받지 못한 것으로 나타남
- 지원 혜택을 받은 유형으로는 ‘보조금’(14.0%)이 가장 많았으며, ‘세제 혜택’(8.0%), ‘저리 융자 지원’(6.0%), ‘홍보 및 마케팅 지원’(6.0%) 등 금전적인 혜택을 주로 받음



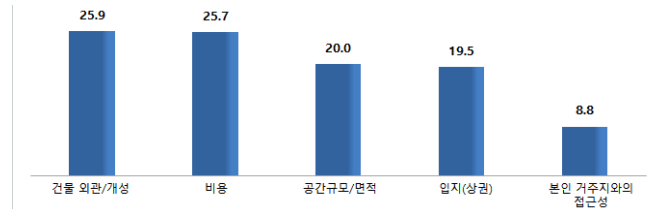
[그림 2-57] 건축자산 활용 창업 시 지원받은 혜택 (N=50 / 단위 : %)

[표 2-30] 건축자산 활용 창업 시 지원받은 혜택 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	보조금 지원	세제 혜택	저리 융자 지원	홍보 및 마케팅 지원	규제 완화	콘텐츠 개발 지원	기타	없음
전체		50	14.0	8.0	6.0	6.0	4.0	4.0	4.0	74.0
성별	남자	26	11.5	7.7	3.8	3.8	-	3.8	3.8	80.8
	여자	19	21.1	10.5	10.5	10.5	10.5	5.3	-	63.2
연령	30세 미만	3	-	-	-	-	-	-	-	100.0
	30대	21	14.3	9.5	9.5	4.8	4.8	4.8	-	71.4
	40대	15	20.0	13.3	6.7	13.3	6.7	6.7	-	73.3
	50대	4	25.0	-	-	-	-	-	-	75.0
	60대 이상	2	-	-	-	-	-	-	50.0	50.0
창업경험 유무	처음 창업	22	13.6	9.1	9.1	9.1	-	9.1	4.5	72.7
	두 번째	15	20.0	13.3	6.7	6.7	13.3	-	-	66.7
	세 번째 이상	6	12.5	-	-	-	-	-	-	87.5
업종변경 여부	변경	7	14.3	-	-	-	-	-	-	85.7
	미변경	16	18.8	12.5	6.3	6.3	12.5	-	-	68.8

□ 창업공간 선택 시 고려사항(중요도)

- 응답자들은 창업공간을 선택할 때, ‘건물 외관·개성’(25.9%)을 가장 중요하게 꼽았으며, 다음으로 ‘비용’, ‘공간규모·면적’, ‘입지(상권)’ 등의 순으로 고려한 것으로 나타남



[그림 2-58] 창업공간 선택 시 고려사항(중요도) (N=50 / 단위 : %)

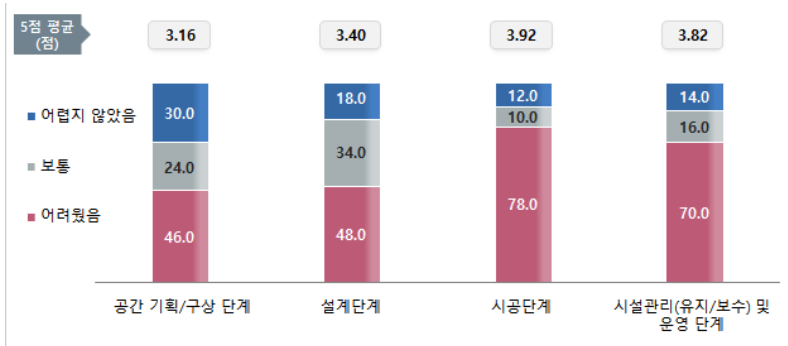
* 점수를 비율(%)로 환산하여 항목 간 상대적인 수치를 비교

□ 창업공간 마련 시 단계별 어려움

- 창업공간 마련 시 가장 어려웠던 단계로 ‘시공단계’(78.0%)를 가장 많이 꼽고 있으며, 다음으로 ‘시설관리(유지·보수) 및 운영 단계’(70.0%), ‘설계단계’(48.0%), ‘공간 기획·구상 단계’(46.0%)의 순으로 나타나 초반 단계 보다는 중후반 단계에서 어려움을 느끼고 있음

[표 2-31] 창업공간 마련 시 단계별 어려움 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	공간기획 구상단계	설계단계	시공단계	시설관리 및 운영단계
전체		50	46.0	48.0	78.0	70.0
성별	남자	26	42.3	50.0	73.1	69.2
	여자	19	52.6	52.6	84.2	73.7
연령	30세 미만	3	33.3	33.3	33.3	66.7
	30대	21	47.6	42.9	81.0	71.4
	40대	15	53.3	53.3	80.0	73.3
	50대	4	25.0	75.0	75.0	50.0
	60대 이상	2	50.0	100.0	100.0	100.0
창업경험 유무	처음 창업	22	40.9	45.5	68.2	72.7
	두 번째	15	46.7	53.3	93.3	80.0
	세 번째 이상	6	62.5	62.5	75.0	50.0
업종변경 여부	변경	7	42.9	57.1	85.7	71.4
	미변경	16	56.3	56.3	87.5	68.8



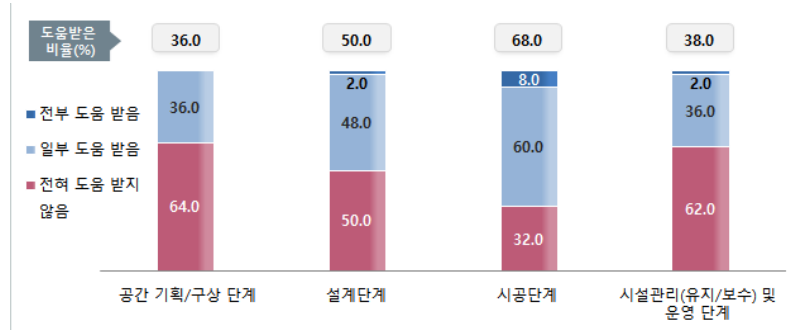
[그림 2-59] 창업공간 마련 시 단계별 어려움 (N=50 / 단위 : %, 점)

□ 창업공간 마련 시 전문가 도움 여부

- 전문가 도움을 가장 많이 받은 단계는 ‘시공단계’로 응답자의 68%가 도움을 받았으며, 전부 도움을 받은 비율 8.0%로 나타남
- 다음으로 ‘설계단계’(50.0%), ‘시설관리 및 운영단계’(38.0%), ‘공간 기획/구상 단계’(36.0%)의 순으로 도움을 받음

[표 2-32] 창업공간 마련 시 전문가 도움여부 (단위 : %)

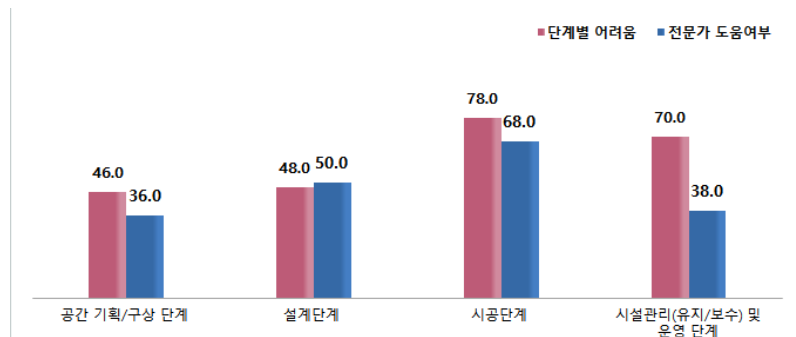
구분		표본수 공간기획 (명) 구상단계		설계단계	시공단계	시설관리 및 운영단계
전체		50	36.0	50.0	68.0	38.0
성별	남자	26	38.5	50.0	61.5	34.6
	여자	19	31.6	36.8	68.4	31.6
연령	30세 미만	3	33.3	33.3	66.7	66.7
	30대	21	33.3	42.9	66.7	23.8
	40대	15	33.3	40.0	53.3	40.0
	50대	4	50.0	75.0	75.0	-
	60대 이상	2	20.0	50.0	100.0	100.0
창업경험 유무	처음 창업	22	31.8	45.5	63.6	36.4
	두 번째	15	26.7	33.3	66.7	40.0
	세 번째 이상	6	62.5	62.5	62.5	12.5
업종변경 여부	변경	7	42.9	57.1	57.1	14.3
	미변경	16	37.5	37.5	68.8	37.5



[그림 2-60] 창업공간 마련 시 전문가 도움 여부 (N=50 / 단위 : %)

□ 창업공간 마련 시 단계별 어려움 및 전문가 도움여부 비교

- 전반적으로 초기단계 보다는 ‘시공단계’, ‘시설관리 및 운영단계’ 등 중 후반 단계에서 어려움을 체감하였으며, 실제 ‘시공단계’에서는 전문가 도움을 가장 많이 받은 단계로 나타남
- ‘설계단계’는 체감하는 어려움 수준과 전문가 도움이 유사하게 나타난 반면, ‘시설관리 및 운영단계’는 체감 어려움 대비 전문가 도움을 많이 받고 있지 못하고 있는 수준임



[그림 2-61] 단계별 어려움 및 전문가 도움여부 비교 (N=50 / 단위 : %)

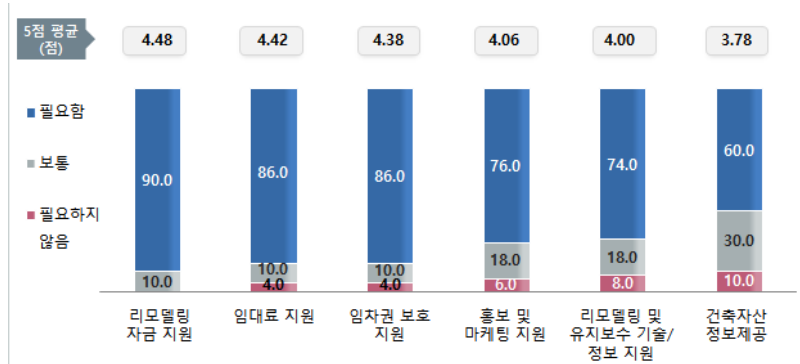
* TOP2(%) 응답 기준

[표 2-33] 단계별 어려움 및 전문가 도움여부 비교 (단위 : %)

구분	창업공간 마련 시 어려움 정도	전문가 도움여부		GAP(%) (어려움-도움받음)
		받음	받지 않음	
공간 기획구상 단계	46.0	36.0	64.0	10.0
설계단계	48.0	50.0	50.0	-2.0
시공단계	78.0	68.0	32.0	10.0
시설관리 및 운영 단계	70.0	38.0	62.0	32.0

□ 창업공간 마련 시 지원분야별 필요성

- 창업 시 가장 필요한 지원분야는 ‘리모델링 자금 지원’(90.0%) > ‘임대료 지원’ = ‘임차권 보호 지원’(각 86.0%) > ‘홍보 및 마케팅 지원’(76.0%) 등의 순으로 나타나 주로 금전적인 지원을 희망하고 있음



[그림 2-62] 창업공간 마련 시 지원분야별 필요성 (N=50 / 단위 : %)

[표 2-34] 창업공간 마련 시 지원분야별 필요성 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	리모델링 자금 지원	임대료 지원	임차권 보호 지원	홍보 및 마케팅 지원	리모델링 및 유지 보수기술 정보지원	건축자산 정보제공
전체		50	90.0	86.0	86.0	76.0	74.0	60.0
성별	남자	26	96.2	96.2	96.2	84.6	84.6	61.5
	여자	19	84.2	73.7	78.9	63.2	63.2	63.2
연령	30세 미만	3	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3	33.3
	30대	21	100.0	100.0	95.2	85.7	76.2	61.9
	40대	15	93.3	100.0	100.0	73.3	80.0	73.3
	50대	4	75.0	25.0	75.0	75.0	75.0	50.0
	60대 이상	2	100.0	50.0	50.0	50.0	100.0	50.0
창업경험 유무	처음 창업	22	86.4	81.8	81.8	72.7	72.7	59.1
	두 번째	15	93.3	93.3	93.3	73.3	73.3	66.7
	세 번째 이상	6	100.0	87.5	100.0	87.5	87.5	62.5
업종변경 여부	변경	7	100.0	100.0	100.0	85.7	71.4	85.7
	미변경	16	93.8	87.5	93.8	75.0	81.3	56.3

* TOP2%(필요함+매우 필요함) 비율 기준

□ 기타 필요한 지원분야

[표 2-35] 기타 필요한 지원분야 (N=50, 복수응답)

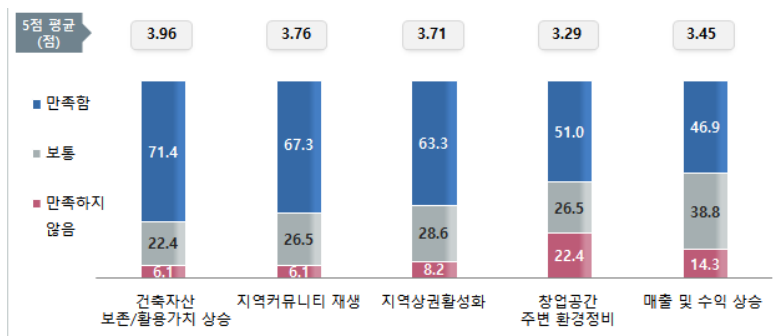
- 디자인과 홍보에 관련한 ui 프로젝트 지원
- 임대차 보호가 중요
(실제 소유주와의 관계에서 새로 리모델링을 하고 임대차 보호가 되지 않는 경우 있음)
- 건축물에 맞는 업종 선택과 그에 맞는 인테리어가 가장 중요하고 어려웠음. 전문가 도움 필요
- 쓰지 않는 건물들 중 어떤 건물이 사용 가능한지 쉽게 알 수 있었으면. 낡은 건물을 개조하는 데에 공동으로 기획할 전문가와 비용 지원 필요
- 법적 해결 과정을 상황에 맞게 상담 할 수 있는 통합시스템, 전문 인력을 연결해 주는 시스템 필요
- 건축자산 활용한 창업공간에 대한 참고 가능한 포트폴리오 모음
- 건축법에 저촉되는 많은 현실적 문제를 시공 전에 알려줌으로써 앞으로 일어날 사건과 추가 비용에 대한 준비할 수 있었으면
- 노후 공간 보수 컨설팅
- 건축물이 안전하게 오래 보존될 수 있도록 설계 및 시공에서 전문가의 참여가 있었으면
(예전 건축법과 현 건축법이 달라 허가를 받는데 어려움이 많았음), 뜻있는 건축 전문가와 관계법 전문가들과 함께 할 수 있는 기회 및 자금지원 필요
- 홍보 관련 연구와 인테리어에 대해서 많은 고민 후 실행해야 함
(노후되거나 새 건물이 아니기 때문에 실제 공사가 구상한대로 진행되지 않은 경우가 많음)
- 정보, 자금, 홍보 모든 분야에서 지원이 필요
- 허가나, 용도변경 등의 기본적인 건축법에 대한 부분들의 부분적인 완화(리모델링후의 임차인 보호법 등의 강화)
- 매래에 있을 지목 및 건물용도에 영향을 미칠 개발 계획 등
- 유지보수지원
- 유지보수, 임대료 지원
- 임대료 상승 지원
- 계약기간이 길어야 함
- 임대료 상승 억제
- 지역상권 활성화
- 건축자산에 대한 개요 및 활용방안 사례 공유
- 내부 인테리어 지원

* 모름/무응답 기재하지 않음

② 건축자산 기반 창업에 대한 만족도

□ 기대대비 만족도

- ‘건축자산 보존·활용·가치 상승’(71.4%) 분야가 기대대비 만족도가 가장 높았으며, 그 외 ‘지역커뮤니티 재생’(67.3%), “지역상권 활성화’(63.3%) 등의 순으로 긍정적으로 평가함
- ‘매출 및 수익 상승’(46.9%)에 대해서도 응답자의 절반 정도가 기대대비 만족한 수준인 반면, ‘창업공간 주변 환경정비’는 불만족률(22.4%)이 타 항목대비 높음



[그림 2-63] 기대대비 만족도 (N=49 / 단위 : %, 점)

[표 2-36] 기대대비 만족도 (단위 : 점)

구분		표본수	건축자산 (명)	건축자산 보존·활용 가치상승	매출 및 수익상승	지역 상권 활성화	지역 커뮤니티 재생	창업공간 주변 환경정비
전체		50		71.4	46.9	63.3	67.3	51.0
성별	남자	26		73.1	46.2	57.7	61.5	46.2
	여자	19		78.9	52.6	73.7	78.9	57.9
연령	30세 미만	3		100.0	66.7	66.7	100.0	66.7
	30대	21		71.4	47.6	71.4	61.9	47.6
	40대	15		80.0	53.3	60.0	66.7	46.7
	50대	4		75.0	25.0	50.0	75.0	75.0
	60대 이상	2		50.0	50.0	50.0	100.0	50.0
창업경험 유무	처음 창업	22		72.7	45.5	63.6	72.7	59.1
	두 번째	15		80.0	46.7	60.0	60.0	33.3
	세 번째 이상	6		75.0	62.5	75.0	75.0	62.5
업종변경	변경	7		100.0	42.9	71.4	85.7	71.4
여부	미변경	16		68.8	56.3	62.5	56.3	31.3

* TOP2%(만족함+매우 만족함) 비율 기준

□ 창업시 월평균 목표 매출액

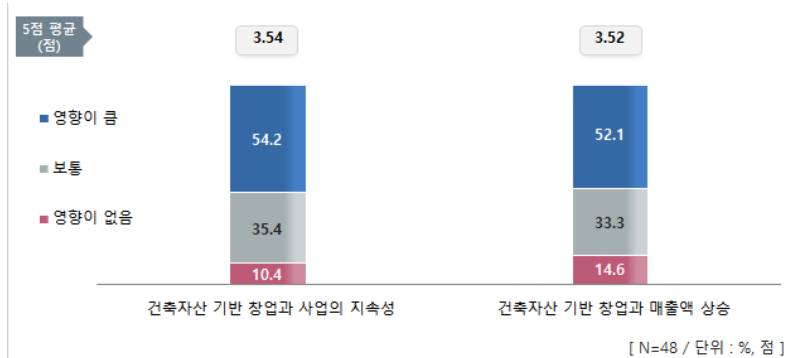
- 창업 초기 기대(목표)했던 월 평균 매출액은 약 1,800만 원, 초기 실제 매출액은 약 890만 원, 현재 월 평균 매출액은 약 1,400만 원 정도로 나타남

[표 2-37] 창업 시 월평균 목표 매출액 (단위 : 만 원)

구분		표본수 (명)	기대 월평균 매출액	표본수 (명)	초기 실제 매출액	표본수 (명)	현재 월평균 매출액
전체		48	1,860	41	896	48	1,414
성별	남자	26	1,634	22	905	26	1,487
	여자	19	2,334	16	926	19	1,458
연령	30세 미만	3	300	3	200	3	300
	30대	21	2,538	21	1,163	21	1,639
	40대	15	1,208	15	602	15	1,240
	50대	4	2,333	4	1,083	4	2,067
	60대 이상	2	450	2	200	2	400
창업경험 유무	처음 창업	22	1,318	17	937	22	1,287
	두 번째	15	2,067	14	680	15	1,284
	세 번째 이상	8	3,200	7	1,324	8	2,283
업종변경	변경	7	2,983	6	770	7	1,747
여부	미변경	16	2,241	15	945	16	1,585

□ 매출액 상승, 사업의 지속성에 대한 연관성

- 응답자의 절반 정도(54.2%)가 건축자산 기반 창업이 사업의 지속성에 영향이 있다고 인식하고 있으며, 매출액 상승과의 연관성과 유사한 수준(52.1%)으로 나타남



[그림 2-64] 건축자산 창업과 매출액, 지속성 연관성 (N=48 / 단위 : %, 점)

[표 2-38] 건축자산 창업과 매출액, 지속성 간 연관성 (단위 : %)

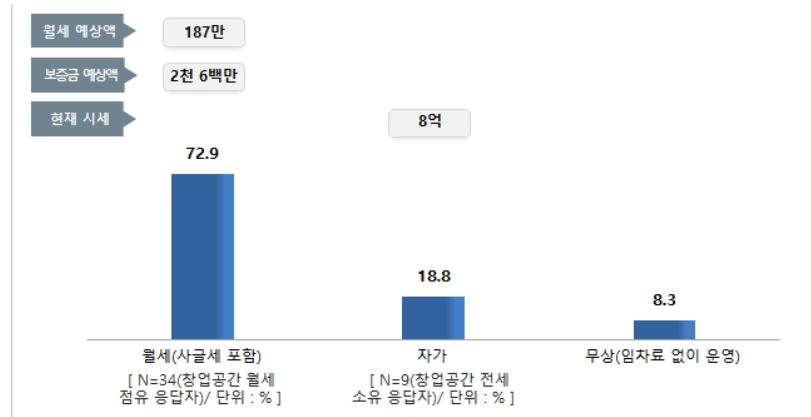
구분	표본수	건축자산 기반 창업과 사업의 지속성 (%)	건축자산 기반 창업과 매출액 상승 (%)
전체	48	52.1	54.2
성별	남자	26	61.5
	여자	19	47.4
연령	30세 미만	3	33.3
	30대	21	57.1
	40대	15	66.7
	50대	4	50.0
	60대 이상	2	-
창업경험	처음 창업	22	50.0
유무	두 번째	15	60.0
	세 번째 이상	8	62.5
업종변경	변경	7	85.7
여부	미변경	16	50.0

* TOP2%(영향이 큼+매우 영향이 큼) 비율 기준

③ 건축자산 기반 창업 일반사항

□ 창업공간 점유 형태 및 시세

- 현재 창업 공간 점유유형은 ‘월세(사글세)’ 형태(72.9%)가 대부분이며, ‘자가’(18.8%), ‘무상임대’(8.3%)의 순으로 나타남
- 월세인 경우 평균 보증금은 약 2천 6백만 원, 월세비용은 평균 약 187만 원임



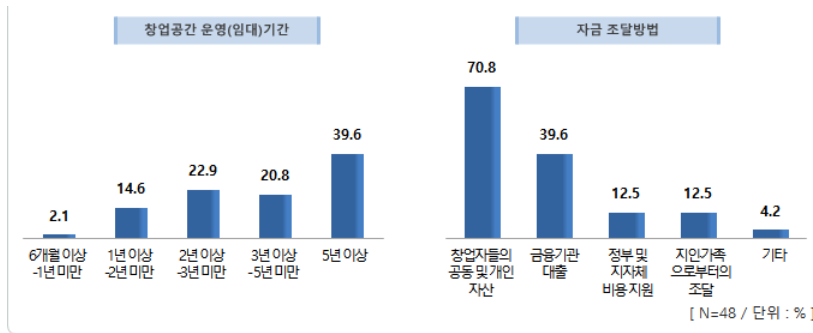
[그림 2-65] 창업공간 점유 형태 및 시세 (N=48 / 단위 : %)

[표 2-39] 창업공간 점유형태 및 시세 (단위 : %, 백만 원, 십만 원)

구분		표본수 (명)	점유형태(%)			표본수 (명)	월세비용			표본수 (명)	자가 시세 (백만원)
			월세	자가	무상		보증금 (백만원)	월세 (십만원)			
전체		48	72.9	18.8	8.3	34	26	19	9	801	
성별	남자	26	80.8	19.2	-	21	27	22	5	1041	
	여자	19	63.2	21.1	15.8	12	25	14	4	501	
연령	30세 미만	3	33.3	66.7	-	1	1	1	2	51	
	30대	21	100.0	-	-	21	25	15	-	-	
	40대	15	66.7	20.0	13.3	10	34	31	3	1,702	
	50대	4	25.0	50.0	25.0	1	13	1	2	1,000	
	60대 이상	2	-	100.0	-	-	-	-	2	1	
창업경험 유무	처음 창업	22	72.7	18.2	9.1	16	23	10	4	1400	
	두 번째	15	80.0	13.3	6.7	12	33	23	2	76	
	세 번째 이상	8	62.5	37.5	-	5	21	40	3	485	
업종변경 여부	변경	7	71.4	28.6	-	5	38	36	2	303	
	미변경	16	75.0	18.8	6.3	12	26	24	3	334	

□ 운영(임대)기간 및 자금조달 방법

- 현재 운영하고 있는 창업공간은 '5년 이상'(39.6%) 유지한 비율이 가장 높고, '2년 이상-3년 미만'(22.9%), '3년 이상-5년 미만'(20.8%) 순으로 나타남
- 창업 초기 자금 조달방법은 응답자의 70.8%가 '창업자들의 공동 및 개인 자산'을 활용했으며, '금융기관 대출'(39.6%), '정부 및 지자체 비용 지원', '지인가족으로부터의 조달'(각 12.5%)이 그 다음 순임



[그림 2-66] 운영(임대)기간 및 자금 조달 방법 (N=48 / 단위 : %)

[표 2-40] 운영(임대)기간 (단위 : %)

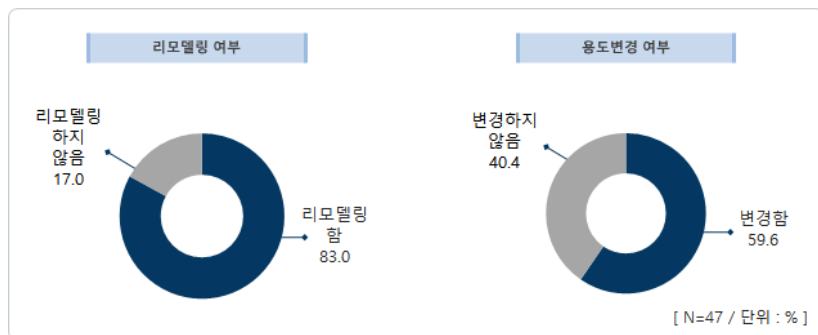
구분	표본수	6개월 이상 (명)	1년 이상 1년 미만	2년 이상 2년 미만	3년 이상 3년 미만	5년 이상 5년 미만
전체	48	2.1	14.6	22.9	20.8	39.6
성별	남자	26	3.8	7.7	26.9	34.6
	여자	19	-	26.3	21.1	42.1
연령	30세 미만	3	33.3	33.3	-	33.3
	30대	21	-	9.5	42.9	33.3
	40대	15	-	20.0	6.7	13.3
	50대	4	-	25.0	-	-
	60대 이상	2	-	-	50.0	-
창업경험 유무	처음 창업	22	4.5	13.6	22.7	18.2
	두 번째	15	-	13.3	20.0	26.7
	세 번째 이상	8	-	25.0	37.5	12.5
업종변경 여부	변경	7	-	-	42.9	14.3
	미변경	16	-	25.0	18.8	25.0

[표 2-41] 자금조달방법 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	창업자 들의 공동 개인재산	금융기관 대출	정부 및 지자체 비용지원	지인·가족 조달	기타
전체		48	70.8	39.6	12.5	12.5	4.2
성별	남자	26	69.2	34.6	11.5	15.4	3.8
	여자	19	73.7	47.4	15.8	5.3	5.3
연령	30세 미만	3	100.0	33.3	-	-	-
	30대	21	76.2	47.6	9.5	14.3	9.5
	40대	15	66.7	33.3	20.0	6.7	-
	50대	4	75.0	25.0	25.0	-	-
	60대 이상	2	-	50.0	-	50.0	-
창업경험 유무	처음 창업	22	77.3	31.8	22.7	9.1	4.5
	두 번째	15	73.3	46.7	6.7	20.0	-
	세 번째 이상	8	50.0	50.0	-	-	12.5
업종변경 여부	변경	7	71.4	42.9	-	-	14.3
	미변경	16	62.5	50.0	6.3	18.8	-

□ 리모델링 및 용도변경 여부

- 현재 운영하고 있는 창업공간의 리모델링 비율은 83%이며, 용도변경은 59.6%로 절반 이상의 수준임



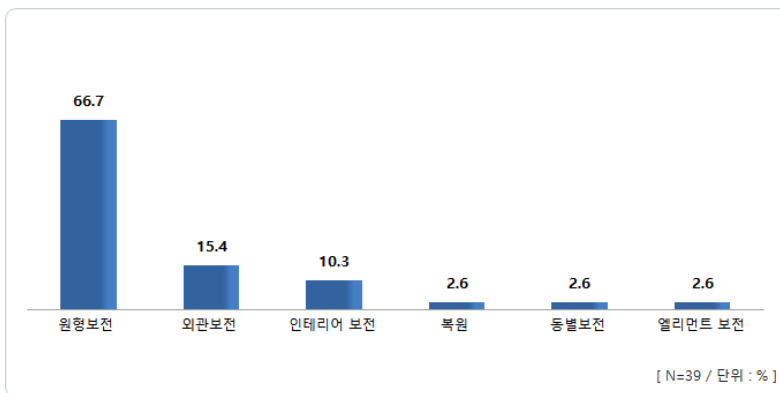
[그림 2-67] 리모델링 및 용도변경 여부 (N=47 / 단위 : %)

[표 2-42] 리모델링 및 용도변경 여부 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	리모델링 여부		용도변경 여부	
			진행	미진행	변경	미변경
전체		47	83.0	17.0	59.6	40.4
성별	남자	26	84.6	15.4	57.7	42.3
	여자	19	78.9	21.1	57.9	42.1
연령	30세 미만	3	100.0	-	66.7	33.3
	30대	21	76.2	23.8	47.6	52.4
	40대	15	80.0	20.0	60.0	40.0
	50대	4	100.0	-	75.0	25.0
	60대 이상	2	100.0	-	100.0	-
창업경험 유무	처음 창업	22	90.9	9.1	63.6	36.4
	두 번째	15	73.3	26.7	53.3	46.7
	세 번째 이상	8	75.0	25.0	50.0	50.0
업종변경 여부	변경	7	85.7	14.3	57.1	42.9
	미변경	16	68.8	31.3	50.0	50.0

□ 리모델링 시 건축물 보전 유형

- 창업공간 리모델링 시 ‘원형보전’(건축물 원형 유지)(66.7%) 형태가 가장 많고, ‘외관보전’(15.4%), ‘인테리어 보전’(10.3%) 형태의 순으로 나타남



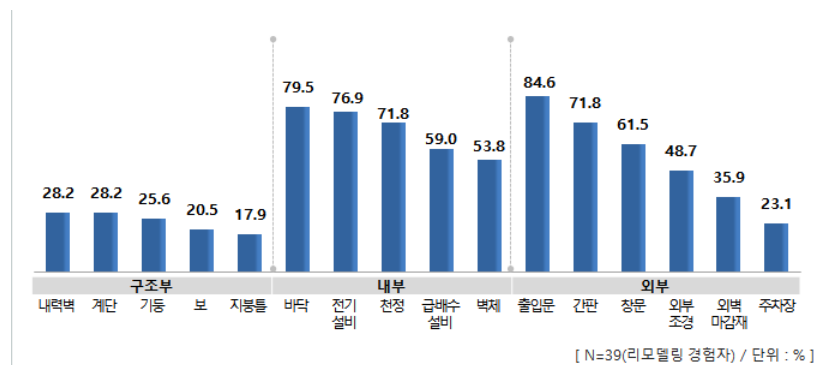
[그림 2-68] 리모델링 시 건축물 보전 유형 (N=39(리모델링 경험자) / 단위 : %)

[표 2-43] 리모델링 시 건축물 보전유형 (단위 : %)

구분		표본수 (명)	원형 보전	외관 보전	인테 리어 보전	복원	동별 보전	엘리 먼트 보전
전체		39	66.7	15.4	10.3	2.6	2.6	2.6
성별	남자	22	63.6	22.7	9.1	4.5	-	-
	여자	15	73.3	-	13.3	-	6.7	6.7
연령	30세 미만	3	100.0	-	-	-	-	-
	30대	16	56.3	18.8	12.5	-	6.3	6.3
	40대	12	58.3	16.7	16.7	8.3	-	-
	50대	4	100.0	-	-	-	-	-
	60대 이상	2	100.0	-	-	-	-	-
창업경험 유무	처음 창업	20	70.0	10.0	10.0	-	5.0	5.0
	두 번째	11	81.8	-	18.2	-	-	-
	세 번째 이상	6	33.3	50.0	-	16.7	-	-
업종변경 여부	변경	6	50.0	33.3	-	16.7	-	-
	미변경	11	72.7	9.1	18.2	-	-	-

□ 건축물 부문별 리모델링 사항

- 리모델링은 주로 구조부보다는 건축물의 내/외부 부문을 진행했으며, 그 중 외부의 '출입문'(84.6%)은 80% 이상이 교체를 한 것으로 나타남
- 다음으로 내부의 '바닥'(79.5%), '전기설비'(76.9%), '천정'(71.8%), 외부의 '간판'(71.8%)의 순으로 시공한 비율이 높음



[그림 2-69] 건축물 부문별 리모델링 사항 [N=39(리모델링 경험자) / 단위 : %]

[표 2-44] 건축물 부문별 리모델링 사항(1) (단위 : %)

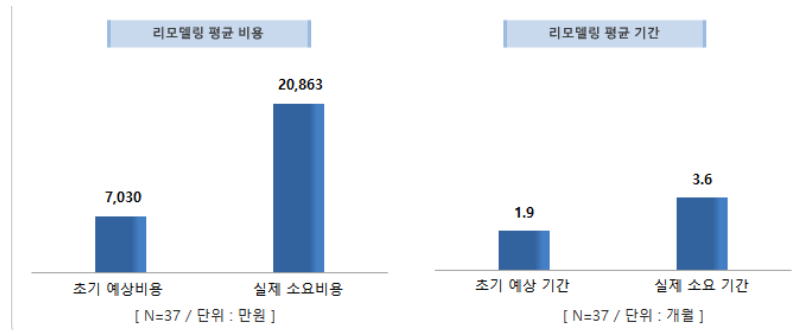
구분		표본수 (명)	출입문	바닥	전기 설비	간판	천정	창문	금 배수 설비	벽체
전체		39	84.6	79.5	76.9	71.8	71.8	61.5	59.0	53.8
성별	남자	22	86.4	81.8	86.4	77.3	72.7	63.6	68.2	59.1
	여자	15	80.0	80.0	66.7	73.3	66.7	60.0	46.7	46.7
연령	30세 미만	3	66.7	66.7	66.7	-	66.7	33.3	33.3	66.7
	30대	16	87.5	81.3	75.0	75.0	75.0	56.3	62.5	62.5
	40대	12	91.7	91.7	75.0	83.3	66.7	75.0	50.0	41.7
	50대	4	75.0	75.0	100.0	100.0	75.0	75.0	75.0	50.0
	60대 이상	2	50.0	50.0	100.0	100.0	50.0	50.0	100.0	50.0
창업경험 유무	처음 창업	20	85.0	80.0	75.0	75.0	80.0	55.0	50.0	65.0
	두 번째	11	81.8	81.8	72.7	81.8	45.5	81.8	63.6	27.3
	세 번째 이상	6	83.3	83.3	100.0	66.7	83.3	50.0	83.3	66.7
업종변경 여부	변경	6	83.3	83.3	83.3	66.7	83.3	66.7	100.0	83.3
	미변경	11	81.8	81.8	81.8	81.8	45.5	72.7	54.5	18.2

[표 2-45] 건축물 부문별 리모델링 사항(2) (단위 : %)

구분		표본수 (명)	외부 조경	외벽 마감재	내력벽	계단	기둥	주차장	보	지붕틀
전체		39	48.7	35.9	28.2	28.2	25.6	23.1	20.5	17.9
성별	남자	22	59.1	36.4	36.4	31.8	31.8	31.8	27.3	18.2
	여자	15	40.0	40.0	20.0	26.7	13.3	13.3	13.3	13.3
연령	30세 미만	3	66.7	-	-	-	-	33.3	-	-
	30대	16	56.3	50.0	37.5	37.5	18.8	18.8	18.8	25.0
	40대	12	41.7	33.3	33.3	25.0	41.7	33.3	41.7	16.7
	50대	4	50.0	50.0	-	25.0	-	25.0	-	-
	60대 이상	2	50.0	-	50.0	50.0	50.0	-	-	-
창업경험 유무	처음 창업	20	45.0	45.0	15.0	30.0	15.0	15.0	20.0	5.0
	두 번째	11	54.5	36.4	54.5	18.2	27.3	18.2	9.1	27.3
	세 번째 이상	6	66.7	16.7	33.3	50.0	50.0	66.7	50.0	33.3
업종변경 여부	변경	6	66.7	50.0	66.7	50.0	66.7	50.0	66.7	66.7
	미변경	11	54.5	18.2	36.4	18.2	18.2	27.3	-	9.1

□ 리모델링 비용 및 기간

- 평균 리모델링 비용은 초기 예상 약 7천만 원, 실제 소요 비용 평균 2억 원 정도로 나타남
- 평균 리모델링 기간은 초기 예상 약 2개월, 실제 리모델링 소요 기간은 3.6개월 정도임



[그림 2-70] 리모델링 비용 및 기간 (N=39(리모델링 경험자) / 단위 : %)

[표 2-46] 리모델링 비용 및 기간 (단위 : %)

구분		평균비용			평균소요기간		
		표본수 (명)	초기 예상 비용 (만원)	실제 소요 비용 (만원)	표본수 (명)	초기 예상 기간 (개월)	실제 소요 기간 (개월)
전체		33	7,030	20,863	37	1.9	3.6
성별	남자	20	7,655	27,525	22	2.1	3.7
	여자	13	6,069	9,758	15	1.7	3.3
연령	30세 미만	3	6,000	6,000	3	1.3	1.3
	30대	16	5,033	28,267	16	1.6	2.6
	40대	12	10,125	17,100	12	2.5	4.8
	50대	4	7,000	9,875	4	2.3	5.5
	60대 이상	2	1,000	10,000	2	1.0	3.0
창업경험 유무	처음 창업	17	7,200	11,594	20	1.5	2.5
	두 번째	11	3,691	5,964	11	2.3	4.3
	세 번째 이상	5	13,800	83,300	6	2.7	5.8
업종변경 여부	변경	6	11,000	14,667	6	3.0	6.0
	미변경	10	4,360	39,410	11	2.1	4.2

3) 종합

□ 건축자산 기반 창업에 대한 인식

- 건축자산을 활용하여 창업한 창업자들은 창업공간을 선택할 때 건물의 외관(25.9%)과 비용(25.7%)을 가장 주요하게 고려하여, 건축자산의 공간구성(46%)과 업종과 어울리는 분위기에 매력을 느끼거나(44%) 신축 건물에 비해 저렴할 것으로 예상(26%)하여 창업한 경우가 많았음
- 창업공간으로 활용하고 있는 건축자산의 인지경로 또한 원래 알고 있던 장소인 경우가 가장 많은(44%) 것으로 보아, 건축자산과 관련한 정보를 얻기가 쉽지 않거나 원래 알고 있던 장소를 염두에 두고 창업아이템을 고려했을 것으로 예상됨
- 창업자의 대다수는 창업지원 혜택을 받지 못했으나(74%) 지원을 받은 창업자 중에서는 보조금 지원이 가장 많았으며(14%), 주로 리모델링 자금 지원(90%), 임대료 지원(86%), 임차권 보호 지원(86%) 등 경제적 지원에 대한 요구가 많았음
- 한편 창업자들은 창업 초기단계보다 시공단계(78%)와 시설관리 및 운영단계(70%)에서의 어려움을 느끼고 있었음
- 시공과 관련해서는 관련 전문가의 도움을 많이 받았으나(68%), 시설관리 및 운영단계에서는 그 어려움을 체감하는 것에 비해 전문가의 도움을 받지 못하고 있어(38%) 관리·운영단계에서 도움을 줄 수 있는 관련 전문가의 모색이 필요할 것으로 판단됨

□ 건축자산 기반 창업에 대한 만족도

- 건축자산을 활용하여 창업한 창업자들은 처음 기대한 것에 비해 건축자산의 보존과 활용가치 상승(71.4%), 지역 커뮤니티 재생(67.3%)과 지역상권 활성화(63.3%) 측면에서도 만족도가 높았음
- 창업 초기 실제 평균 매출액이 창업 초기 목표했던 월 평균 매출액인 약 1,800만 원에 훨씬 못 미치는 약 890만 원에 그쳤으나, 현재 월 평균 매출액은 약 1,400만 원 정도에 달해 응답자의 46.9%가 매출과 수익상승에 있어서도 처음 기대에 비해 만족하고 있었음
- 이처럼 다수의 응답자가 건축자산의 가치상승, 지역 활성화, 매출수익상승 측면에서 긍정적으로 평가하고 있었고, 절반 이상의 응답자가 건축자산을 활용한 창업이 사업의 지속성과 매출액 상승에 영향이 있다고 인식하고 있었음

□ 건축자산 기반 창업 일반사항

- 응답자들의 현재 창업공간 점유유형은 월세가 대부분이며, 평균 보증금은 약 2,600만 원, 월세비용은 평균 약 187만 원에 달함
- 응답자 중 현재 운영하고 있는 창업공간을 5년 이상 유지한 비율이 가장 높았으며(39.6%), 전체 응답자 중 3년 이상 창업공간을 유지하고 있는 비율이 절반 이상(60.4%)이었음
- 창업 초기자금의 조달은 응답자의 대부분이 창업자들의 공동 및 개인 자산(70.8%) 또는 금융기관 대출(39.6%)을 통해 이루어짐
- 대부분의 창업공간은 리모델링 과정을 거쳤으며, 리모델링 방식은 건축물의 원형을 유지하는 원형보전이 가장 많았으며(66.7%), 주로 건축물의 구조체가 아닌 내부와 외부를 리모델링하는 경향이 있었음
- 이는 건축자산의 보전가치를 인식했거나 설계·시공의 난이도나 전문가 참여 등을 고려하여 최소한의 범위로 리모델링했을 것으로 추측됨
- 초기에 예상한 평균 리모델링 비용은 약 7,000만 원이었으나, 실제 소요된 리모델링 비용은 평균 2억 원 수준으로 큰 차이를 보여, 건축자산의 리모델링 과정이 높은 기획·설계·시공의 난이도 등 어려움이 있다는 반증이 될 수 있음
- 초기에 예상한 평균 리모델링 기간은 약 2개월이었으나, 실제 소요된 리모델링 기간은 약 3.6개월 정도였음

4. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 필요성

□ 예비 창업자들의 창업공간 수요를 충족할 수 있는 건축자산의 가능성

- 예비 창업자들의 수요조사에서 응답자의 대부분이 건축자산을 활용한 창업에 관심이 있었고, 실제 건축자산을 활용하여 창업한 기존 창업자들의 다수가 건축자산을 창업공간으로 활용하는 것이 사업의 지속성과 매출액 상승에 긍정적인 영향을 주었다고 인식하고 있었음
- 건축물의 외관과 개성이 마케팅 및 홍보효과 상승에 도움을 줄 수 있는 창업아이템을 가지고 있는 경우, 건축자산을 창업공간으로 활용하는 방안이 사업적 측면에서의 경쟁력을 확보하는데 도움을 줄 수 있을 것으로 예상됨
- 또한 대다수의 예비 창업자들이 2인 이하로 20평 미만의 소규모 창업을 계획하고 있다는 점에서, 건축자산을 창업공간으로 활용할 경우 예상보다 리모델링 비용이 적게 소요되거나 임대료가 저렴할 가능성이 있어 비용적인 측면에서도 예비 창업자들의 수요를 충족할 수 있을 것으로 기대함
- 건축자산을 활용하여 창업한 창업자들이 건축자산의 보존과 활용가치의 상승, 지역 커뮤니티 재생 및 지역상권 활성화 측면에서 만족도가 높았던 것으로 보아, 향후 유휴 건축자산을 창업공간으로 활용하는 사례가 확산되어 건축자산의 활용 가능성을 제고할 수 있을 것으로 기대함

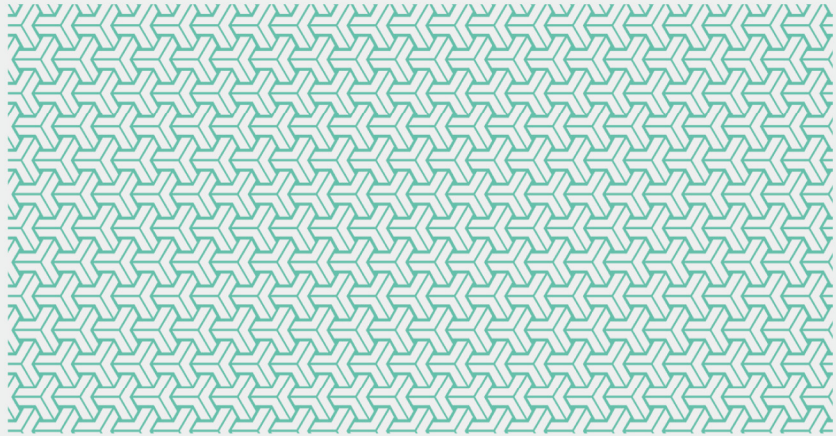
□ 건축자산 관련 정보 구득의 어려움

- 예비 창업자들의 인식조사 결과 창업공간과 관련한 리모델링·인테리어 비용 지원과 저렴한 임대공간 제공 등 창업공간 준비지원에 대한 필요성을 체감하고 있었으나, 건축자산을 활용하여 창업한 창업자들의 인식조사에서 대다수가 이와 같은 지원을 받지 못했음
- 실제 건축자산을 활용한 창업공간의 다수가 원래 알고 있던 장소인 경우인 것에 반해, 예비 창업자들은 지역의 공인중개업체의 소개나 인터넷 공인중개정보를 검색하는 것으로 창업공간에 대한 정보를 습득하고 있어 활용 가능한 건축자산 정보에 대한 접근성이 떨어질 수 있음
- 또한 건축자산을 활용한 창업자들이 공통적으로 시공단계 혹은 시설관리 및 운영단계에서 어려움을 느끼고 전문가의 도움을 필요로 하고 있었으나, 관련 전문가에 대한 정보를 얻는 것에 어려움을 느끼고 있었음

□ 건축자산을 활용한 창업을 체계적으로 지원할 수 있는 플랫폼의 필요성

- 창업공간을 찾는 예비 창업자들이 건축자산을 창업공간으로 활용할 수 있도록 관련 정보를 제공하는 온라인 기반의 플랫폼 구축이 필요함
- 지역 내 잠재되어 있는 건축자산의 가치 및 건축적 특성을 발굴하여 건축자산을 창업공간으로 활용하기 위한 정보를 제공할 필요가 있음
- 공간기획·구상, 설계, 시공, 시설관리 및 운영단계에 걸친 전 단계에서 관련 전문가의 지원을 받을 수 있도록 정보제공이 필요함
- 건축자산을 활용하여 창업하려는 예비 창업자와 건축자산을 창업공간으로 활용하고 있는 창업자에게 자금지원, 홍보 및 마케팅 지원 등 다양한 창업지원사업에 대한 정보제공이 필요함

제3장 건축자산 DB구축 현황



1. 건축자산 기초조사 추진 현황
2. 대한민국 건축자산 정보체계 구축 운영 현황
3. 건축문화자산 DB 구축 현황
4. 건축문화자산 DB 구축의 고도화 추진 현황

1. 건축자산 기초조사 추진 현황

1) 건축자산 기초조사 개요

※ 본 내용은 국토교통부 건축문화경관과(2016.03)의 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」과 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」[법률 제14869호, 2018.2.10. 시행]을 참고하여 재작성함

□ 건축자산 기초조사는 건축자산에 대한 기초현황을 체계적으로 파악하여, 건축 자산 진흥정책을 효율적으로 추진하기 위해 시행

- 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』(2015.06.04.) 시행에 따라 한옥 등 건축자산을 보전 및 활용을 위해 건축자산 정보의 구축이 필요함

□ 건축자산 기초조사는 “사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 건축물, 공간환경” 등을 대상으로 실시

- 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 경과하였고, 지역 내에 사회·경제·경관적 가치를 지니고 있는 건축물, 공간 환경, 기반시설을 대상으로 함
- 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야의 국내외 주요 공모전 수상작품을 대상으로 함
- 그 밖에 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단한 대상도 포함함

□ 건축자산 기초조사는 건축자산 진흥 시행계획 수립·지정 이전에 실시

- 건축자산 기초조사는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 [법률 제14869호, 2018.2.10. 시행] 제6조(건축자산 기초조사) 제1항에 따라 시행 계획 수립 또는 변경, 건축자산 진흥구역 지정을 하는 경우에 실시함
 - 시·도지사가 시행계획을 수립(변경)하려는 경우 또는 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우의 이전에 실시
 - 우수건축자산 등록 신청을 받았으나, 해당 건축자산에 대한 기초조사결과가 없는 경우, 건축위원회 심의 상정 이전에 실시
- 건축자산 기초조사 후 변경사항을 파악할 수 있도록, 주기적으로 실시해야하며, 지자체 여건에 따라 최대 10년 이하로 조사주기를 설정함

□ 건축자산 기초조사는 지역여건을 반영하여 조사범위, 대상을 설정하되, 건축자산의 기본현황 등을 포함하여 조사

- 해당 지자체의 지역 여건 등을 반영하여 기초 조사대상과 범위 등에 대한 계획을 수립하여 실시함
- 건축자산 기초조사는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 [대통령령 제28629호]』 제4조(건축자산 기초조사)에서 명시하는 건축 자산에 대한 기본현황, 가치 판단을 위한 사항 등을 포함하여야 함
 - 건축자산 기본현황: 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보, 용도, 구조 및 재료, 개·보수 현황, 보존 및 관리 상태, 설계자 및 시공자 등
 - 가치 판단을 위한 사항: 주요 연혁, 특징 및 주요 가치, 주요 보존 부분, 건축자산적 가치, 보존, 활용 및 관리에 필요한 사항 등

[표 3-1] 건축자산 기초조사 주요 내용

구분	세부항목	주요조사 내용
건축자산 기초조사에 포함되어야 하는 사항	1. 해당건축자산에 관한 다음 각 목의 기본현황	가. 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보 나. 용도, 구조 및 재료 다. 개·보수 현황 라. 보존 및 관리 상태 마. 설계자 및 시공자 바. 그 밖에 필요한 사항
	2. 해당 건축자산의 가치를 판단하기 위한 다음 각 목의 사항	가. 주요 연혁 나. 특징 및 주요 가치 다. 주요 보존 부분 라. 건축자산적 가치 마. 보존, 활용 및 관리에 필요한 사항
	3. 해당 건축자산에 관한 사진자료	

출처: 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령』[대통령령 제26299호, 2018.2.10. 시행], 제4조 (건축자산 기초조사)

□ 건축자산 기초조사는 문헌조사·현장조사 등을 통해 건축자산 목록을 최종 확정

- 건축자산 기초조사는 문헌조사, 현장조사 그리고 건축자산 목록 정리 순으로 진행하며, 관계자 면담 및 전문가 자문 등의 다양한 방법이 필요시 병행 가능함

- 문헌조사는 여러 문헌을 토대로 건축자산 후보군 추출 및 정리하여, 현장조사를 시행할 후보군을 최종 확정함
 - 건축물 대장 및 건축행정시스템 AIS자료(세움터), 건축자산 관련 문헌자료를 최대한 폭넓게 조사, 수집 및 검토하여 이를 바탕으로 지역의 건축자산 후보군을 파악하여 정리
 - 관계 행정기관 또는 전문기관이 선행하여 진행한 유사 조사사업 결과, 관련 분야 수상작품 등을 후보군으로 추가
 - 추출, 정리된 후보군 가운데 멸실되었거나 문화재로 지정·등록된 대상을 제외한 후 현장조사를 시행할 후보군 최종 확정
- 현장조사는 현장에서 기초조사표(『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙 [국토교통부령 제488호]』 별지서식 별첨1)를 작성하되, 필요시 주변 및 관계자 면담을 통해 조사내용을 보완함

[illegible]

기초조사 시안		
위시 /생략	형용사(인)-구어체적	형용 또는 것 부사를 쓸 수 있는 시안
	[형용사] 형용한 경우 내용 기술	[형용사] 형용한 경우 내용 기술
전관	주법명사와 함께 써먹을 수 있는 시안	관을 주석용 시안
	[형용사] 형용한 경우 내용 기술	[형용사] 형용한 경우 내용 기술
심어	전속지언어(가사) 일단 부분	전속지언어(가사) 일단 부분
	[형용사] 형용한 경우 내용 기술	[형용사] 형용한 경우 내용 기술
개·보수 및 특리사항	개·보수 사항 또는 특리사항을 보아줄 수 있는 시안	개·보수 사항 또는 특리사항을 보아줄 수 있는 시안
	[형용사] 형용한 경우 내용 기술	[형용사] 형용한 경우 내용 기술

[그림 3-1] 건축자산 기초조사표

출처: 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙』[국토교통부령 제488호, 2018.2.9.시행], 별지서식 별첨 1.

2) 지자체별 건축자산 기초조사 추진 현황

□ 서울, 전북, 세종 등을 중심으로 건축자산진흥계획 및 기초조사 진행

- 서울, 경기, 세종, 전북 전주·군산은 건축자산진흥계획 수립을 완료함
 - 반면, 대구, 울산, 경남 등 일부지역은 관련 사업이 진행되고 있지 않음

[표 3-2] 지자체별 건축자산 관련 사업 시행 현황(2018년 12월 기준)

시도	조례제정	현황		비고
		시행계획	기초조사	
서울특별시	2016.3.24	수립 완료	2차시행중	
부산광역시	2016.7.13	-	-	건축문화자산 가치발굴 연구 용역(2017)
대구광역시	-	-	-	실태조사 용역(2013)
인천광역시	2015.11.1 6	수립중 (2018.5 계약)	시행중	
대전광역시	2016.4.12	수립중 (2018.5 계약)	시행중	
광주광역시	2017.11.1	-	-	-
울산광역시	-	-	-	-
경기도	2016.1.4	수립완료	일부 시행	-
강원도	2017.11.3	수립중 (2018.11계약)	-	-
충청북도	2017.11.10	-	-	-
충청남도	2017.4.20	수립중 (2018.11계약)	-	-
전라북도	2016.12.30	군산(2017), 전 주(2018) 수립	전주 시행, 군산 시행	-
전라남도	2016.12.22	수립중 (2018.7 계약)	-	목포시 콘텐츠 및 활용 용역 (2018)
경상북도	2015.12.31	-	-	
경상남도	-	-	-	
제주특별자치도	2017.3.8	수립중 (2018.4 계약)	일부 시행	
세종특별자치시	2016.10.31	수립 완료	일부 시행	전수조사 진행중 (19.2 완료예정)

출처: 나라장터 홈페이지(www.g2b.go.kr, 접속일: 2018.12.27.) 입찰정보 참고
주. 건축자산 관련 지자체 용역 계약 사항 등을 참조하여 작성

2. 대한민국 건축자산 정보체계 구축 운영 현황

1) 대한민국 건축자산 정보체계 개요

□ 건축자산 정보체계는 축적된 건축자산 정보의 체계적이고 통합적인 관리에 대한 필요성이 증대되면서 구축·운영

- 지자체는 건축자산 진흥에 필요한 정보를 효율적으로 활용하고, 국민이 관련 정보에 쉽게 접근하고 이용 가능하도록 구축·운영하여야 함¹⁹⁾
 - 건축자산 정보체계에는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 [대통령령 제28629호]』 제5조(건축자산 정보체계의 구축 및 운영) 제1항에서 명시하는 건축자산 자료를 포함
 - 위의 시행령 제5조 제2항에 따라 건축자산 정보체계에 포함된 자료는 책자, 전자정보 등의 형태로 구축하고, 이를 국민들이 쉽게 활용 가능하도록 인터넷 홈페이지 등을 통하여 제공 가능

[표 3-3] 건축자산 정보체계 내용

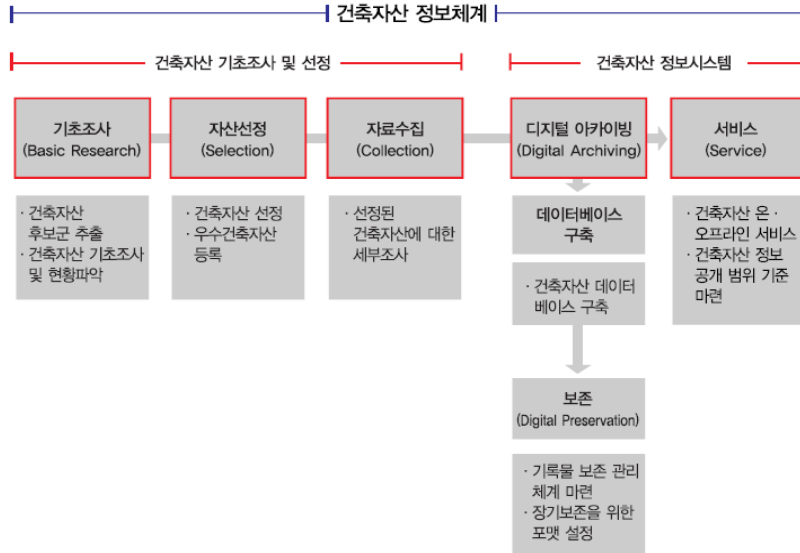
구분	주요 내용
건축자산 정보체계에 포함되어야 하는 사항	1. 건축자산의 명칭, 소재지, 소유자 등이 포함된 기본현황 자료 2. 건축자산의 보전, 관리 및 활용에 관한 자료 3. 건축자산의 조사, 발굴 및 연구에 관한 자료 4. 사진, 도면, 동영상 등 건축자산에 관한 시각 자료 5. 그 밖에 해당 건축자산에 대한 이해를 돕기 위한 자료

출처: 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령』[대통령령 제26299호, 2018.2.10.시행], 제5조(건축자산 정보체계의 구축 및 운영) 제1항

□ 건축자산 정보체계는 건축자산 기초조사 및 선정과 건축자산 정보시스템으로 구성

- ‘건축자산 기초조사 및 선정’은 기초조사(Basic Research), 자산선정(Selection), 자료수집(Collection) 단계까지를 말하며, 이후 자료 보존 및 정보제공 서비스 단계를 ‘건축자산 정보시스템’으로 구분함

19) 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』[법률 제14869호, 2018.2.10. 시행] 제7조(건축자산 정보체계의 구축) 제1항



[그림 3-3] 건축자산 정보체계 흐름도 및 정보시스템의 범위

출처: 조영진, 윤호선(2016), 『건축자산 정보체계 구축 매뉴얼』, 건축도시공간연구소. p.36.

□ ‘건축자산 기초조사 및 선정’은 건축자산 선정을 위한 건축자산 기초조사와 자산선정, 그리고 선정된 건축자산을 세부 조사하는 자료수집 단계로 구성

- 건축자산 자료는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙』 별지 제1~3호 서식에 의거하여 조사 작성된 자료와 관련 시각자료, 건축물대장 정보 등을 수집함
 - 기초조사 작성자료 외에 항공사진, 과거사진, 개보수 특이사항 등 기초조사 수행 시 촬영하거나 구득한 시각자료와 건축물 위치, 면적, 에너지 정보 등 기본정보와 용도변경 등의 변경사항을 기록한 건축물대장정보를 수집

□ ‘건축자산 정보시스템’은 디지털 아카이빙(Digital Archiving) 단계와 이용자 서비스(Service) 단계로 구성

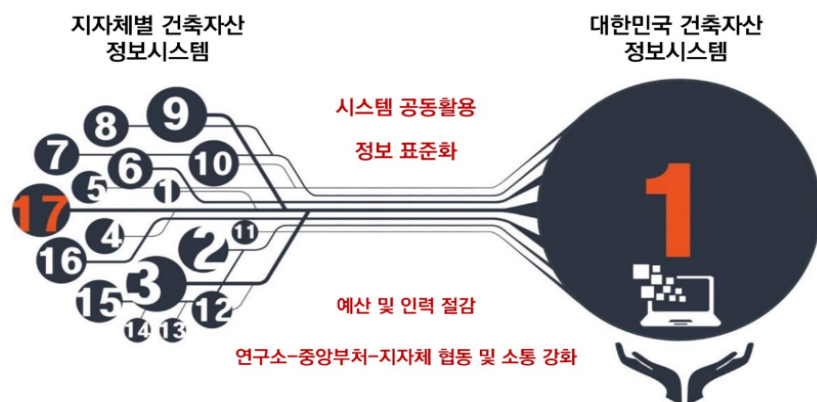
- 디지털 아카이빙은 건축자산 기초조사 및 선정 과정에서 선정된 건축자산에 대한 필요한 정보를 추출하여 데이터베이스를 구축하고, 장기보존을 위한 장기보존포맷설정 및 자료를 보존하는 단계를 말함
 - 건축자산 관련 디지털 자료 및 디지털 변환 자료를 자산유형별, 자료형태별로 분류하고, 전자기록물 표준포맷(PDF/A²⁰) 또는 JPG)으로 저장

20) 전자문서의 장기보존을 위하여 2005년 9월 14일 ISO에서 PDF/A를 국제표준으로 승인하여, 국가기록원에서 공식적으로 이용

- 전자기록물 보존은 원본, 문서보존포맷 변환본 모두 보관하며, 여러 보존 전략을 활용하여 자료 보존
- 이용자 서비스는 구축된 데이터베이스에서 공개할 데이터를 선별·가공하여 온라인, 모바일, 어플리케이션, 인쇄물 등을 통해 일반 대중에게 제공하는 단계를 말함

2) 건축자산 정보체계 운영현황

- 전국 건축자산을 효과적으로 아카이빙하고 지자체의 건축자산 관리 업무를 지원하기 위해 2015년 ‘지자체 건축자산 정보시스템’을 개발하여 운영
 - ‘지자체 건축자산 정보시스템’은 건축상 수상작품 및 다양한 유형의 건축자산에 대한 정보를 기입하고 관리 가능하도록 개발함
- 통합시스템을 활용하여 지자체별로 개별적이었던 건축자산 정보체계를 선순환 구조로 완성
 - 통합시스템을 공동으로 활용함으로써 조직, 부처, 지역 간 정보를 공유하면서, 서로 간의 협업체계가 강화됨
- 표준모델을 활용하고 통합시스템을 구축하여, 재정운영에서의 효율화 제고
 - 표준화된 정보와 모델을 적용하여 통합시스템을 개발하고 운영함
 - 이를 통해 지자체 지원 기능이 강화되고, 건축자산 정책 관련 예산 및 인력 절감 등 재정효율성을 높이는데 기여함

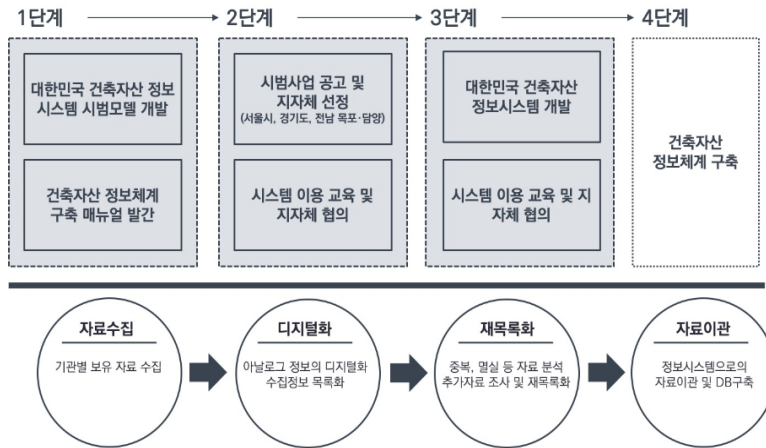


[그림 3-4] 건축자산 통합 정보시스템 개발

출처: 이종민(2018), “정책 수립·추진을 위한 건축자산 정보체계 고도화”, 『제6회 지자체 한옥 등 건축 자산 담당 공무원 워크숍 자료집』, p.4.

□ ‘대한민국 건축자산 정보체계 구축·운영 시범사업’을 통해 2017년 ‘대한민국 건축자산 정보시스템’을 개발

- ‘대한민국 건축자산 정보체계 구축·운영 시범사업’은 일부 지자체를 시범으로 건축자산 정보체계 구축 운영을 위한 기반을 형성하고 ‘대한민국 건축자산 정보시스템’을 개발·구축함



[그림 3-5] 대한민국 건축자산 정보체계 구축·운영 시범사업 절차

출처: 이종민(2018), “정책 수립·추진을 위한 건축자산 정보체계 고도화”, 『제6회 지자체 한옥 등 건축자산 담당 공무원 워크숍 자료집』, p.17.

- ‘대한민국 건축자산 정보시스템’은 지자체별 건축자산 정보시스템을 일원화하여 효율적이고 체계적인 정보관리, 표준모델의 공유, 업무효율화와 예산 절감을 목적으로 개발함
 - 나아가, 건축자산 기초조사에 정합한 정보 구축 기준을 제공하고, 진흥구역 지정 및 지역재생 등 건축자산 활용을 위한 기반을 마련

□ 대한민국 건축자산 정보시스템은 기초조사 항목 기반과 이용자 유형별 인터페이스 및 건축자산 유형별 입력 유형 등으로 설계

- 건축자산 기초조사 조사항목을 토대로 건축자산 유형을 세분화하고 물리/논리 모델 및 시스템 DB 테이블을 설계함
 - 테이블 목록은 건축자산, 회원(지자체 및 중앙부처 등), 주요 구조물, 개보수 현황, 코드, 용도-구조-재료, 첨부파일, 수상정보 등으로 구성
- 국내 건축상 수상작품에 대한 데이터와 2018년까지 건축자산 기초조사를 완료한 지자체의 조사결과를 건축자산 정보시스템에 이관하여 운영함

- 지자체 건축자산의 경우, 기초조사를 마친 서울·경기·세종(2017~2018), 군산(2017)의 관련 DB를 구축 운영
- 건축상 수상작품의 경우, 1973년~2017년까지 대한민국 건축대전 등 주요 건축상 수상작의 자료를 수집하여 운영 관리

구 분	포트 갤러리	이미지		작품 설명	인물 / 조직 정보	건축물 대상	정보 제공 용의	작품개요정보 항목	
		사진	도면					개발항목	공통항목
대한민국 녹색건축대전	○	○	○	×	인물 (설계자, 시공자, 건축주)	○	○	사용승인일 외국참여자	구조 건폐율 용적률 지역지구 건축가 시공자 건축주
한국건축문화대상	○	○	○	○	×	○	○	주최(대수) 건축하기일 건축입자	
신조건축사대상	○	○	○	○	×	○	○	사용승인일	
서울시 건축상	○	○	○	○	×	○	○	주최(대수) 주공입자 사용승인일 도시계획사항	
경기도 건축문화상	○	○	○	×	인물 (설계자, 시공자, 건축주)	○	○	주최(대수) 주공입자 사용승인일 도시계획사항	위치 용도 층수 연면적 대지면적 건축면적
한국건축가 협회상	○	○	×	○	인물(설계자)	×	○	주최(대수) 내/외부마감 시설분류 준공일자	
부산대운건축상	○	○	○	○	×	×	×	건축가/시공자/건축주 건폐율/용적률	
대한민국 공공건축상	×	○	○	○	인물(발주자)	×	○	구조, 발주방법, 시합기간, 총사업비, 추진단체	
대한민국 한옥공모전	○	×	×	○	×	○	○	×	

[그림 3-6] 주요 건축 공모전 수집정보 내용

출처: 조영진, 윤호선(2016). 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼, 건축도시공간연구소, p.44.

□ 대한민국 건축자산 정보시스템 개발 현황

- 지자체별 관리자 계정을 만들고, 해당 ID를 발급 후 이용 가능함



로그인

아이디

비밀번호

로그인

Copyright © AURUM All Rights Reserved.

[그림 3-7] 대한민국 건축자산 정보시스템 로그인 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

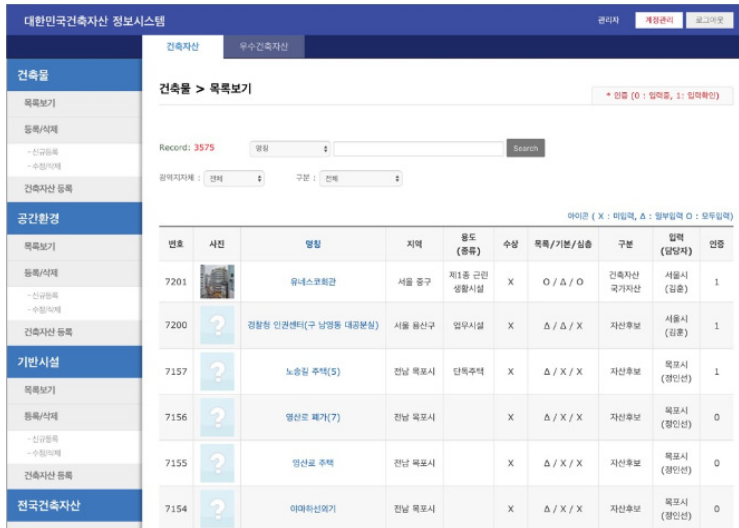
- 건축자산, 우수건축자산 2개 부문으로 시스템을 구성함



[그림 3-8] 대한민국 건축자산 정보시스템 로그인 후 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

- 건축자산 유형에 따라 3개 부문으로 구분되며, 세부메뉴에서는 목록 보기, 신규 등록, 수정/삭제가 가능하도록 구현됨



[그림 3-9] 대한민국 건축자산 정보시스템 건축자산 목록보기 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

- 건축자산 등록메뉴는 목록조사, 기본조사, 심층조사, 기타사항 등 4단계로 구분하여 입력하도록 구현됨
 - 각 단계는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙』[국토교통부령 제488호, 2018.2.9.시행], 별지 제1~3조의 내용을 조사위계에 따라 구분

목록조사					
정리번호	정리번호				
명칭	현 명칭 기준	자료출처	ex)한옥전수조사, 근대문화유산 목록화 사업		
주 소	검색	위경도	주소로 표시하기 위경도로 표시하기		
	지반주소		위도		
	도로명주소		경도		
	* 주소가 부정확합니다.				
용도	주용도	- 선택 -	추가	등록한 데이터가 없습니다.	
	기타 상세				
건축물대장 고유번호	건축물대장 고유번호				
입 력	관리자	2018-09-30 오후 5:09:22	수 정	관리자	2018-09-30 오후 5:09:22

[그림 3-10] 대한민국 건축자산 정보시스템 목록조사 작성 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

기본조사					
조사자	ex)홍길동	조사일	ex)2016.01.01	조사기관	조사기관
층수	층	건축연도 (건축물대장 사용승인일자)	ex)2016.01.01	주요시설	주요 입주시설 ex)음식점
소유주	이름				
설계자	설계자				
설계업체	설계업체				
용도	현재용도	- 선택 -	추가	등록한 데이터가 없습니다.	
구 조	주구조	- 선택 -	추가	등록한 데이터가 없습니다.	
		기타 상세			
재 료	주마감재	- 선택 -	추가	등록한 데이터가 없습니다.	
		기타 상세			
	지붕(일반)	- 선택 -	추가	등록한 데이터가 없습니다.	
		기타 상세			
지붕(한옥)	- 선택 -	추가	등록한 데이터가 없습니다.		
	기타 상세				
사진/도면 이미지	이미지추가	등록한 정보가 없습니다.			

[그림 3-11] 대한민국 건축자산 정보시스템 기본조사 작성 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

심층조사 [X]

*심층조사는 건축자산으로서 가치가 높다고 판단되는 경우 수행

조사자	ex)홍길동	조사일	ex)2016.01.01	조사기관	조사기관						
연혁	연혁 연혁정보 출력										
보전상태	보전상태 ◎상 ◎중 ◎하										
특징 및 주요가치	특징 및 주요가치										
주요 보전 사항	주요 보전 사항										
건축자산적 가치	가치구분: -선택- 추가 등록된 데이터가 없습니다. 기타 상세 가치 보전 수준: ◎상 ◎중상 ◎중 ◎중하 ◎하										
개·보수 현황	<table border="1"> <thead> <tr> <th>날짜</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ex)2016.01.01</td> <td>중축, 개축, 리모델!</td> <td>주요 개보수 내용 기입</td> </tr> </tbody> </table> 추가 등록된 데이터가 없습니다.					날짜	구분	내용	ex)2016.01.01	중축, 개축, 리모델!	주요 개보수 내용 기입
날짜	구분	내용									
ex)2016.01.01	중축, 개축, 리모델!	주요 개보수 내용 기입									
참고사항	참고사항										

[그림 3-12] 대한민국 건축자산 정보시스템 심층조사 작성 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

기타사항 [X]

수상	ex) 경기도건축상, 건축물부문, 대상, 2015년 등록된 데이터가 없습니다.
캐드도면 (* .dwg)	캐드도면추가 등록된 정보가 없습니다.
관련보고서 및 기타자료	파일추가 등록된 정보가 없습니다.
기타메모	기타메모

[그림 3-13] 대한민국 건축자산 정보시스템 기타사항(수상내역, 메모 등) 작성 화면

(출처 : <http://heritage.aurum.re.kr>)

3. 건축문화자산 DB 구축 현황

□ 기존 건축자산 DB(건축상 수상작품, 건축자산 기초조사 결과 등)와 문화재청 보유 DB(비지정건조물 문화재, 근대문화유산 등)를 연계하여 구축

- 문화재청 MOU 체결에 의해 공유 받은 문화재청 보유 자료를 디지털화 하고, 물리/논리 테이블을 설계하여 DB를 구축함

[표 3-4] 건축문화자산 DB 구축 현황

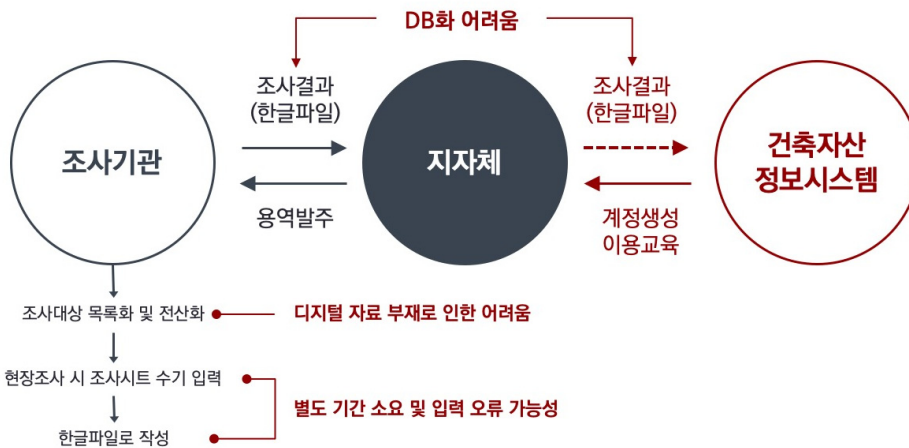
구분	세부분류	수행연도	DB 수
지자체 건축자산	서울시	2017-2018	- (종로구 등 3개구)
	경기도	2017-2018	430 (전수조사: 수원, 파주, 안성, 그외는 원도심 위주)
	세종시	2017-2018	63 (약식 조사)
	군산시	2017	51
건축상 수상작품	전국	1973-2017	2,076
비지정 건조물 문화재	전국	2005-2008	5,573
근대문화유산	종교건축물	2009	162
근현대 건축시설	건축가 작품	2013	280
	공공 행정청사	2013	207
태평양전쟁 유적	전국	2013-2017	270
근현대 교육시설	전국	2017	167
한옥자산 DB	전체	-	63,706
	서울특별시	2014-2016	8,201
	대구광역시	2013	10,753
	전주시	2013	2,512
	광주시	2016	5,076
	경상북도	2018	37,164

출처: 연구진 작성

4. 건축문화자산 DB 구축의 고도화 추진 현황

1) 건축문화자산 DB 구축의 주요 쟁점사항

- 현재 대한민국 건축자산 정보시스템은 “관리형 시스템”의 성격이 강해 효율적인 DB 구축이 어려운 실정
- 기존 대한민국 건축자산 정보시스템은 건축자산 기초조사 결과를 관리하는 성격이 강하여, “지원형 시스템”으로의 고도화가 필요함
 - 조사대상을 목록화 및 전산화하는 과정에서 디지털 부재로 어려움 발생
 - 현장조사 시 수기로 입력하는 조사시트를 한글파일로 작성하는 과정에서 별도 기간이 소요되고 입력 오류 발생 가능



[그림 3-14] 건축자산 기초조사 지원시스템으로의 고도화 필요성

(출처 : 연구진 직접 작성)

□ 건축자산의 활용 및 대국민 서비스를 위한 정보 공개 범위 설정 및 동의 필요

- 현재 대한민국 건축자산 정보시스템은 정보를 외부로 공개하고 있지 않는 “관리자용 시스템”으로, 건축자산의 보전 및 적극적인 활용을 위해서는 정보공개가 필수적임
- 대한민국 건축자산 정보시스템 내 소유자 이름, 주소 등 개인정보를 포함하고 있어 공개 범위를 설정하여야 하며, 소유주의 동의가 필요함

2) 건축문화자산 DB 구축의 고도화 추진 방향

□ 건축자산 정보체계 고도화의 기본방향은 2017년 1단계 건축자산 정보체계 구축·운영 시범을 통한 기반 마련에 이어, 2단계 건축자산 정보체계 구축과 3단계 구축 결과 활용, 4단계 광의적 활용으로 설정

- 2단계(~2019년) 건축자산 정보체계 구축은 공동시스템을 활용하여 건축자산 정보체계를 통합 구축하는 것을 목적으로 함
- 3단계(~2020년) 건축자산 정보체계 구축 결과 활용은 1차 속성정보를 중심으로 콘텐츠를 개발하고 결과를 활용하는데 목적이 있음
- 4단계(2020년~) 건축자산의 광의적 활용은 3단계까지 구축, 활용한 결과를 바탕으로, 도시재생, 청년창업 등 보다 능동적인 활용과 가용범위 확대를 목적으로 함

□ 건축자산 정보체계 고도화를 위해서는 건축자산 기초조사 지원기능 강화, 정책 기초자료 생산, 지역경쟁력 강화 및 대국민 홍보콘텐츠 개발이 필요

- 공간정보 분석, 통계 생산 등을 통해 정책 기초자료 생산이 필요함
 - 공간정보 분석을 통해 건축자산 진흥구역 지정 후보지 도출 및 보전·활용 방향을 제시 가능



[그림 3-15] 한옥 등 건축자산 지도에 기반한 밀집지역 도출 예시

(출처 : 이종민, 이강민, 신치후, 이세진. (2015). “한옥 보전 및 육성을 위한 전수조사”. 한옥정책 브리프, No.38, pp.10~11)

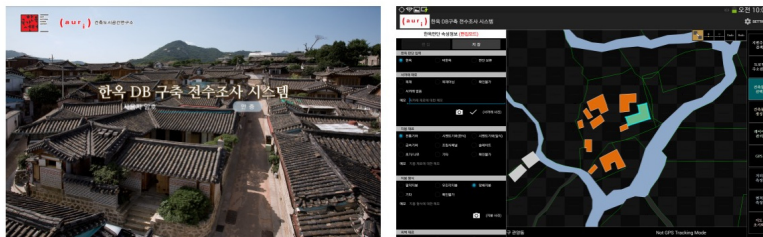
- 건축자산 관련 통계 발굴 및 작성을 통하여 건축자산 관련 정책 기획 및 지원에 기초 자료로 활용가능
- 건축자산 정보에 대한 대국민 서비스 제공과 콘텐츠 개발이 필요함
 - 지리정보를 기반으로 일반국민들이 거주하는 지역 내 건축문화자산 현황 및 개별 정보를 제공하여, 건축자산 활용에 대한 활성화를 제고
 - 건축자산의 우수성과 문화적 가치 공유 및 홍보를 위한 콘텐츠 개발 필요



[그림 3-16] 부산시 건축문화 탐방 지도

(출처: <http://me2.do/x0J2P127>)

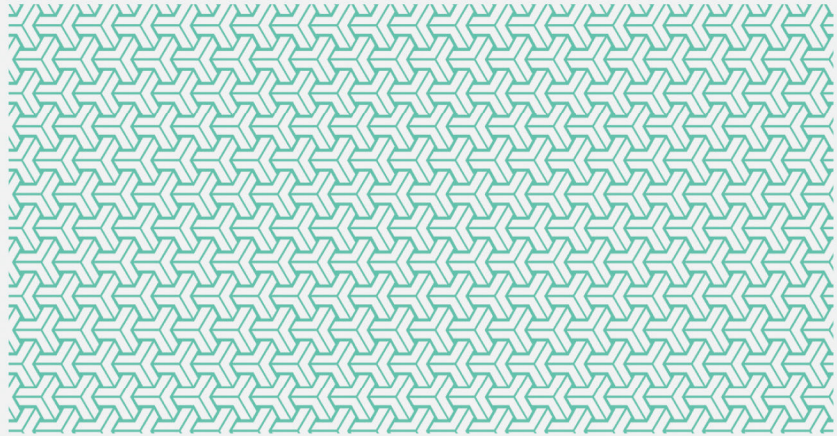
- 건축자산 기초조사의 전(全)단계를 지원 등 지원 기능을 강화해야함
 - 조사대상 추출을 위한 목록조사의 효율성을 높이기 위해서는 건축자산 기초조사 기획단계에서 유관기관 DB구축 및 정보 연계 지원이 필요
 - 현장조사의 효율성 증진을 위해서 현장조사 어플리케이션 개발을 통해 조사정보 입력과 DB구축을 일원화



[그림 3-17] 현장조사 어플리케이션 예시

(출처: 한옥 DB구축 전수조사 시스템 화면캡처)

제4장 창업 관련 정책 사업 및 지원체계 분석



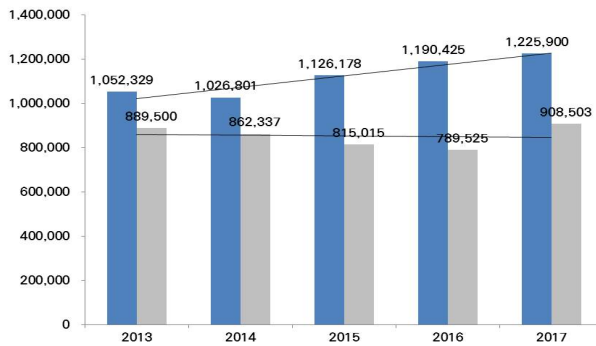
1. 국내 창업 및 지원정책 현황
2. 창업지원체계 분석
3. 시사점

1. 국내 창업 및 지원정책 현황

1) 국내 창업 현황

□ 국내 창업 현황

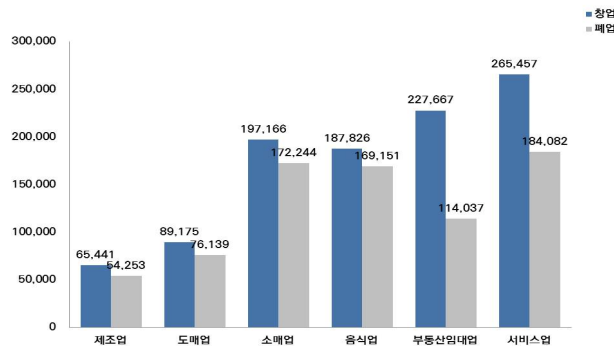
- 국내 창업은 손쉽게 창업이 가능한 생계형 업종(도·소매업, 음식업 등)을 중심으로 꾸준히 증가하고 있으나 폐업 또한 생계형 업종이 46.9%를 차지함 (2017년 기준)²¹⁾



[그림 4-1] 연도별 신규사업자(창업) 및 폐업자 현황

출처: 국세청(2017), “국세통계연보”(2013~2017), 자료 재구성

- 창업 및 폐업기업 업종은 도·소매업이 가장 높게 나타났으며, 개인서비스업 임대업, 음식점업 및 제조업 순으로 나타남²²⁾



[그림 4-2]업종별 창업자 및 폐업자 현황(2017년 기준)

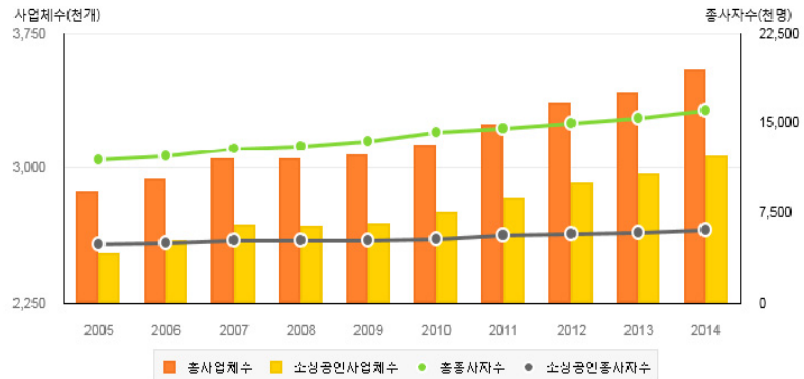
출처: 국세청(2017), “국세통계연보”(2013~2017), 자료 재구성

21) 국세청(2017), “국세통계연보” 참고(https://www.nts.go.kr/info/info_05.asp, 검색일: 2018. 9. 4)

22) 앞의 자료 참고

□ 국내 사업체 현황

- 국내 사업체수 현황
 - '15년 현재 전체 사업체 수는 약 360만개이며 이 중 소상공인²³⁾ 사업체수는 약 300만개로 총 사업체 대비 83% 차지함
- 소상공인 창업의 현황



[그림 4-3] 통계청 e-나라지표, “소상공인 현황”

출처: e-나라지표, “소상공인 현황”

(http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1198, 검색일 2018. 9. 4.)

- 전체 사업체수는 완만하게 증가하고 있으나 전체 사업체수 대비 소상공인 사업체 및 종사자 비중은 정체 상태임
- 소상공인 창업 성공률이 낮고, 재 창업 시 음식점·소매 등의 생계형 창업의 과밀분야에서 ‘회전문 창업’이 이루어지고 있음²⁴⁾
- 소상공인 폐업률은 10.8% 수준('06~'12)으로 창업과 폐업이 동시에 진행되고 있으며, 창업 1년 후 40%가 -폐업('12년 기준)하는 등 성공률이 낮음²⁵⁾
- '12년 기준 중 36.5%의 소상공인이 재창업하여 운영 중이며, 이때 유사업

23) 중소기업기본법에 따른 소기업 중 생업적 업종을 영위하는 자영업자로 상시근로자 10인 미만의 사업자, 광업, 제조업, 건설업 및 운수업 외의 업종(도·소매업, 음식점, 서비스업)은 5인 미만, 「중소기업기본법」, 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr/법령/중소기업기본법>, 검색일: 2018.9.4.)

24) 중소기업연구원(2016.1.21.), “소상공인 회전문창업 실태와 해법의 실마리”, 중소기업 포커스 참고

25) 앞의 자료 참고

종을 선택하거나 업종 전환 시 음식점 업을 1순위로 선택하는 경향이 있음²⁶⁾

- 소상공인의 신규 고용 창출 여력이 부족하며, 자생력 확보를 위해서는 부가가치가 높은 유망업종으로 준비된 창업을 유도할 필요가 있음

2) 국내 창업 지원정책 현황

□ 지원 분야²⁷⁾

- 국내 정부 창업 지원 프로그램은 2009년 2개 프로그램으로 시작되어 2018년 약 70개의 정부 프로그램 및 약 89개의 지자체 프로그램으로 점차 활성화 됨
- 현재 중소기업벤처부와 각 지자체를 중심으로 대다수의 지원 프로그램들이 시행되며 기술벤처, 지식서비스, 제조 및 소상공인 위주의 지원 프로그램이 다수를 이룸
 - 각 부처별로 다양한 분야(문화, 관광, 농식품 및 기타)의 소수 프로그램들을 제공함

□ 지원 대상 및 내용²⁸⁾

- 정부 및 지자체 시행 창업 지원 사업은 약 예비 창업자 위주의 프로그램이 많으며 청년, 여성, 장애인, 공동체 등의 대상을 소수 지원함(2017-18년 기준)
 - 대다수의 프로그램이 교육·멘토링, 자금(사업화 운영) 및 홍보마케팅 등의 일반적 지원을 제공함
- 소상공인 대상 지원 사업은 약 52개²⁹⁾로 대부분 기창업자를 대상으로 교육 및 컨설팅, 자금 융자, 홍보·마케팅 등을 지원함
 - 예비창업자(재창업자 포함)를 대상으로 하는 소상공인 대상 지원 사업은 총 9개에 해당하며 주로 교육, 정보 및 컨설팅 제공함

26) 앞의 자료 참고

27) 고용노동부; 과학기술정보통신부; 교육부; 농림수산물부; 문화체육관광부; 중소기업벤처부; 특허청; 행정자치부; 각 지자체 홈페이지 등 참고(검색일: 2018.10.31.)

28) 앞의 홈페이지 참고

29) `18.3 현재 소상공인시장진흥공단 운영 지원 사업 기준(실태조사 등 조사연구 제외), 소상공인시장진흥공단(<http://www.semas.or.kr/web/main/index.kmdc>, 검색일: 2018.3.2.)

□ 지원성과

- 정부 창업지원사업 지원기업은 '09~'16 사이 총 25,762개로 지원 업종은 지식·서비스업, 제조업 순으로 (각 61.2%, 38.8%) 지식·서비스업의 비중이 높으며, 기업형태는 법인 41.3%, 개인 58.7%로 개인기업이 다소 많음³⁰⁾

[표 4-1] 정부 및 지자체 창업 지원프로그램

구분	주관기관	지원분야	지원대상	지원내용	비고
정 부	중소기업 벤처부	기술벤처, 지식 서비스, 제조, 소상공인, 신기 술, 빅데이터 등	(예비) 창업자, 폐 업 후 (예비) 창업 자, 여성, 장애인, 청소년 및 청년, 시니어, 사내벤 처, 일반 등	교육·멘토링, 공 공간, 자금(사업화 업화 운영), 투 자유치, 홍보· 마케팅, 개발인 프라 등	약 38개 프로그램
	문화체육 관광부	관광, 콘텐츠, 출판, 스포츠 등	주인사업체(협동 조합, 유한책임회 사 등 법인), (예 비) 창업자, 대학 생, 여성모임 등	교육·멘토링, 공 간, 자금(사업화 운영), 투자유치, 홍보·마케팅, 개 발인프라 등	약 8개 프로그램
	행정 자치부	지역특산물 활 용, 소상공인 문 화예술, 커뮤니 티 등	취약계층, 지역공 동체, (예비) 법인, 야시장, 쇠퇴골목 상권 등	교육멘토링, 공간, 자금 (사업화 운 영) 등	약 4개 프로그램
	농림수산 식품부	농식품	(예비) 창업자, 기업 등	교육·멘토링, 공 간, 자금(사업화 운영), 투자유치, 홍보·마케팅, 개 발인프라 등	약 6개 프로그램
	과학기술 정보통신 부	BT (생명공학 기술), NT (나 노기술), 기술벤 처 등	대학, (예비) 창업 자, (예비) 재창업 자 등	교육·멘토링, 공 간, 자금(사업화 운영), 투자유치, 홍보·마케팅, 개 발인프라 등	약 7개 프로그램
	고용부	사회적기업	사회적기업	교육·멘토링, 공 간, 자금(사업화 운영) 등	약 1개 프로그램
	교육부	대학 특화형/장 학금	대학생		약 2개 프로그램
	특허청	지식	일반		약 4개 프로그램
지	각 지자체	문화, 기술벤처,	(예비) 창업자, 폐	교육·멘토링, 공	약 89개

30) 2016년 기준 창업지원정책 지원을 해본 적이 있는 기업은 13.8%이며, 이 중 지원받은 기업이 12.0%, 탈락한 기업이 1.8%로 나타남. 중소기업청(2017), 「2016년 창업기업 실태조사 보고서」, p.23.

자 체	제조, 지역자원, 업 후 (예비) 창업 간, 자금(사업화 프로그램 지식서비스, 소 자, 여성, 장애인, 운영), 투자유치, 상공인 등 청소년 및 청년, 홍보·마케팅, 개 대학(원)생, 시니 발인프라 등 어, 기업, 일반 등
--------	--

출처: 고용노동부; 과학기술정보통신부; 교육부; 농림수산업부; 문화체육관광부; 중소기업벤처부; 특허청; 행정자치부; 각 지자체 홈페이지 등 참고(검색일: 2018.10.31.)

□ 지원기업 현황

- 지원기업 중 1년 후 폐업기업은 28.7%에 해당하나 5년 생존율이 50%에 그치며 주요 폐업의 원인으로는 영업·마케팅(40.9%) 그리고 자금조달(39.5%) 실패임

구분	조사대상 지원연도								전체
	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	
모집단	1,245	1,755	1,425	2,134	3,252	4,526	5,453	5,972	25,762
폐업	775	1,004	684	910	1,215	1,249	966	433	7,236
휴업	4	4	4	9	26	41	39	22	149
사업유지	466	747	737	1,215	2,011	3,236	4,448	5,517	18,377
조사모집단 (중복제외)	1,242	1,721	1,416	1,966	2,908	3,574	3,548	3,581	19,956
폐업	772	983	679	849	1,111	1,018	610	219	6,241
휴업	4	4	4	8	22	32	27	13	114
사업유지	466	734	733	1,109	1,775	2,524	2,911	3,349	13,601

※ 휴폐업 기준일자 : 2017년 9월 20일 기준

[그림 4-4] 정부 창업지원사업 지원기업 현황

출처: 중소기업벤처부창업진흥원(2017), 「2017년 창업지원사업 이력성과 조사」, p.26.



※ 일반기업 : 2016년 기준 기업생멸행정통계 결과(통계청, 2017), 생존율은 2015년 기준임

※ 통계청과 비교가 용이하도록 5년 생존율까지만 그래프에 표시하였음

[그림 4-5] 일반기업 및 창업지원기업 생존율

출처: 통계청(2017), 「2016년 기준 기업생멸행정통계 결과」, p.26.

- 폐업은 개인기업이 법인기업(각각 36.2%, 18.0%)에 비교하여 비중이 높고, 지식서비스업이 제조업(각각 30.9%, 25.2%)에 비교하여 높게 나타남
- 영업·마케팅 실패의 세부원인은 마케팅(전략, 목표시장 선정 등) 기획(18.0%)과 유통·판매망을 포함하는 유통채널의 확보 및 관리(19.1%) 실패이며, 정부정책자금이나 대출 등을 통한 자금조달이 쉽지 않은 점도 실패의 원인으로 파악됨

- 폐업자는 기본 생계유지비 부족(39.4%),과 폐업 시 발생 채무 해결(30.7%) 등으로 재기에 어려움을 겪고 있음
- 현재의 창업 준비 단계 및 성장 단계 위주의 지원에서 향후 실제 사업화 지원을 위한 창업 자금, 공간, 기술 및 홍보·마케팅 등을 직간접으로 확대·지원하는 패키지 지원 프로그램 이 요구됨

□ 대표 창업지원프로그램 사례 1_청년창업사관학교³¹⁾

- 성장가능성이 높은 창업 아이디어를 가진 예비창업자를 선발하여 창업
- 계획부터 사업화 단계까지 패키지로 지원함
 - 창업 이론교육, 점포경영체험(120일간) 및 1:1 멘토링 제공 및
 - 위의 사항을 모두 이수한 자에 한해 사업화 자금 지원함(1명당 2,000만원)
- 고용 및 부가가치 창출이 높은 기술집약 업종의 예비창업자 및 창업 후 3년 이내인 자(만 39세 이하) 중 선발하여 창업 준비부터 졸업 후 창업 단계까지 패키지 지원. 현재 성과가 가장 높은 프로그램 중 하나로 창업 지원 성공사례로 참고됨



자료 : 중소기업진흥공단 청년창업사관학교.

[그림 4-6] 청년창업사관학교의 단계별 지원 프로세스

출처: 산업경제(2015), 「청년창업사관학교의 운영실태와 발전과제」, 산업연구원. p.50.

[표 4-2] 청년창업사관학교 입교자 선발 및 졸업 현황

	신청	선정	퇴교	졸업
2011년(1기)	1,292명	241	29	212
2012년(2기)	1,301명	229	16	213
2013년(3기)	1,867	301	47	254
2014년(4기)	1,570	307	23	284
2015년(5기)	1,121	278	-	-
합계	7,151	1,356	115	963

자료: 중소기업진흥공단 청년창업사관학교

출처: 산업경제(2015), 「청년창업사관학교의 운영실태와 발전과제」, 산업연구원. p.51.

31) 청년창업사관학교 홈페이지 참고(https://start.sbc.or.kr/yh_mai001_001.do, 검색일: 2018.10.31.)

[표 4-3] 청년창업사관학교 주요 지원 사례

(주) 직방

지원사업 : 청년창업사관학교
 대표자 : 안성우 (38세, 남)
 주요제품 : 스마트폰 웹 서비스
 주요성과
 - 2016년 서울/경기 330만 세대의 아파트 단지 서비스 제공
 - 2015년 (주)채널브리즈에서 (주)직방으로 기업명 변경
 - 2015년 직방 앱 1,000만건의 다운로드 달성
 - 2014년 2014 대한민국모바일앱어워드 기업서비스 특별상 수상
 - 2013년 중소기업청장 표창 수여
 - 2013년 벤처기업 확인
 - 2013년 직방 서비스 지역 전국 확대



(주) 스트롱홀드테크놀로지

지원사업 : 청년창업사관학교
 대표자 : 우종욱
 주요분야 : 생두 로스팅 기술 및 제품 개발
 주요성과
 - 2012년 미국 피츠버그 국제발명전시회 금상 수상
 - 2012년 벤처기업등록
 - 2012년 최소 개런티 15억 원 규모 총판 계약 체결
 - 2012년 고려대학교 기술지주회사 투자 유치
 - 2011년 독일 뉘른베르크 국제발명전시회 금상 수상
 - 2010년 (주) 스트롱홀드테크놀로지 창업



(주) 라비또

지원사업 : 청년창업사관학교
 대표자 : 곽미나
 주요분야 : 휴대폰 케이스 디자인 개발
 주요성과
 - 2012년 현재 아이폰, 갤럭시 시리즈용 케이스, 액세서리 등 디자인 제품 지속 출시
 - 2012년 글로벌 IT CEO상 수상(지식경제부)
 - 2011년 라비또 블링블링 단일모델 10만개 이상 판매(창업 9개월 만에 미국, 일본, 유럽 등 15개국 수출)
 - 2011년 벤처기업 등록
 - 2011년 (주) 라비또 창업



(주) 카몬

지원사업 : 청년창업사관학교

대표자 : 김윤정

주요분야 : VR 시스템 개발

주요성과

- 2012년 공중파방송국 A사 VR 특별편성 서비스 및 특수뷰어 납품 계약 체결, B 전자 스마트 TV뷰어 납품 및 콘텐츠 제작 협의 중, 라이브 시스템 개발 중(2012. 12완료 예정)
- 2012년 제 2회 POSCO IMP 참여(최종 7개 기업으로 선정) 및 POSCO 투자 유치 확정
- 2012년 APEC Start-up Conference 한국 대표 창업기업으로 선정
- 2012년 국내 최대 오프라인 음방 유통사인 원드밀미디어와 콘텐츠 수급 MOU 체결
- 2012년 VR 촬영 시스템 개발 완료
- 2011년 (주) 카몬 법인 창업



출처: 중소기업청(2013), 「청년, 창업에 미치다」, 북퀘스트. 자료를 참고하여 연구진 재구성

□ 대표 창업지원프로그램 사례 2_신사업창업사관학교³²⁾

- 성장가능성이 높은 창업 아이디어를 가진 예비창업자를 선발하여 창업 계획부터 사업화 단계까지 패키지 지원함
 - 창업 이론교육, 점포경영체험(120일간) 및 1:1 멘토링 제공함
 - 위의 사항을 모두 이수한 자에 한해 사업화 자금 지원함(1명당 2,000만원)



[그림 4-7] 신사업창업사관학교의 단계별 지원 프로세스

출처: 신사업창업사관학교 홈페이지(<http://newbiz.sbiz.or.kr/nbs/select.do>, 검색일: 2018.10.31.)

- 소상공인 분야의 창업 아이디어와 사업화가 미비하나 향후 가능성이 높은 국내·외 아이디어를 개발하여 패키지 지원함

32) 신사업창업사관학교 홈페이지 참고(<http://www.sbiz.or.kr/nbs/index.do>, 검색일: 2018.10.31.)

[표 4-4] 신사업창업사관학교 주요지원사례

사라홈

지원사업 : 신사업창업사관학교 (서울 4기)
대표자 : 이아브라함, 이사라
주요분야 : 홈스타일링, 패션스타일링, 정리정돈
및 관련 컨설팅
주요성과
-킨텍스 리빙앤라이프스타일 전시회
-패션스타일링 S/S 2018
-payandpay 후원 미래직업 컨설팅



농부창고

지원사업 : 신사업창업사관학교 (대구 3기)
대표자 : 황성숙
주요분야 : 참기름, 들기름 및 꿀 판매
주요성과
-네이버 스마트스토어 입점



옷칠목공체험관광 협동조합

기업명 : 옷칠목공체험관광 협동조합
지원사업 : 협동조합 활성화사업
대표자 : 신전수
주요분야 : 도매, 소매 및 유통
주요성과
-매출 10% 상승



매직타임 협동조합

지원사업 : 협동조합 활성화사업
대표자 : 최석훈
주요분야 : 제조업 / 마술도구제조, 콘텐츠개발
주요성과
-2016 평창 알펜시아 하얼빈 방설대세계 축제 전체
이벤트 대행
-2015년 1000만원 연매출→2016 1억원 연매출로
10배 성장



출처: 신사업창업사관학교(2017), 「신사업창업사관학교 2017 우수사례집」, 신사업창업사관학교, pp.5~12 자료를 참고하여 연구진 재구성

[표 4-5] 신사관창업사관학교의 지원 내용

구분	지원규모 (연간)	세부 평가내용	배점 (점)
신사업 아이디어 발굴보급	100건	관련 온라인 홈페이지를 통해 상시로 아이디어 접수, 우수한 아이디어 선정 및 실제 사업화를 위하여 보급	국민
창업 이론교육	450명	기본, 전문, 분반 교육 등 창업을 위한 준비 및 실제 점포 운영 시 필요한 교육 제공	사업자 등록을 하지 않은 예비창업 자
점포경영 체험교육	360명	사업모델 검증 및 성공가능성을 위해 점포 체험의 기회 제공	이론교육 수료생 중 최종 선정자
멘토링	252명	체험 운영 기간 동안 전문가 1:1멘토링 지원(약 120일)	점포체험 교육생 중 창업 희망자
사업화 지원	120명	시제품 및 홈페이지 제작, 매장 모델링, 홍보 및 마케팅, 브랜드 개발 등 창업 비용 일부 지원(50% 자부담)	점포 체험교육 수료생 중 최종 선정자

출처: 신사관창업사관학교 홈페이지(<http://newbiz.sbiz.or.kr/nbs/select.do>, 검색일: 2018.10.31.)

3) 국내 창업 및 지원 정책 분석에서의 시사점

□ 정부 자금 투자 대비 지원 기업의 생존율 미비

- 정부 및 지자체 시행 창업지원기업의 5년 생존율은 50%에 그치며 주요 폐업원인은 창업 후 영업·마케팅, 자금조달 실패로 창업 후 후속 지원에 대한 방안이 요구됨

□ 업종별 지원 정책의 전문화 필요

- 현재 정부 및 지자체 창업 지원 정책 및 사업에도 불구하고 창업기업의 생존율이 낮게 나타나므로 예비 및 기창업자의 운영 상 애로사항을 분석하여 업종별 전문성을 지닌 지원정책의 개발이 요구됨

□ 창업 준비에서 후속지원까지 패키지 지원 정책 필요

- 창업지원기업의 생존율을 높이기 위하여 현재의 창업 준비 단계 및 성장 단계 위주의 지원에서 향후 실제 사업화 지원을 위한 창업 자금, 공간, 기술 및 홍보·마케팅 등을 직간접으로 확대·지원하는 패키지 지원 프로그램이 요구됨

2. 창업지원체계 분석

1) 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사

① 조사 개요

□ 조사 목적

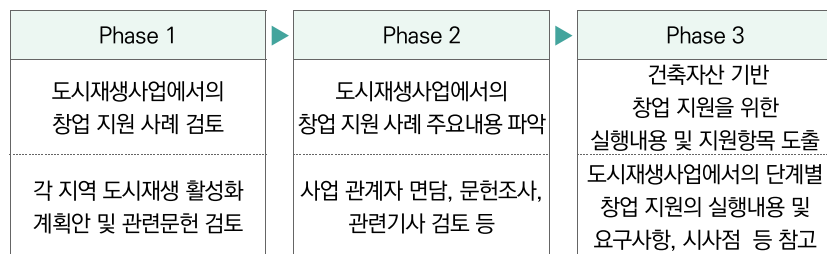
- 기존의 지역 기반 건축 공간을 활용한 도시재생사업 내 창업 지원 관련 사업의 내용 및 추진체계를 조사하여 창업의 유형별 특성을 분류, 건축 자산 기반 창업 활성화에 특성화된 지원 체계 개발을 위한 시사점 제시를 목적으로 함

□ 조사 대상

- 도시재생사업 중 완료 단계에 있는 도시재생선도지역 11개 지자체의 약 19개 관련 사업 내 약 203개 창업 지원 사례를 조사함

□ 조사 방법

- 사업추진기관, 지원대상, 지원내용, 지원실적, 추진주체, 추진절차, 후속 지원 및 연계 사업 등의 실행내용 및 사업 진행 시 유의사항 등의 항목을 관련 문헌 및 현장조사, 담당 관계자 면담 또는 창업자 면담 등을 통하여 조사를 진행함



[그림 4-8] 건축자산 기반 창업 지원 항목 도출을 위한 조사방법 및 체계

출처 : 연구진 작성

② 조사 내용

□ 사업 추진 유형에 따른 창업 지원 방식

- 지자체 단독으로 창업 지원을 추진한 경우는 129건(63.55%)으로 유관공공기관 및 민간 업체와 협력하여 창업 지원을 추진한 경우(각 64건(31.53%), 10건(4.93%))에 비교하여 높은 경향을 나타냄

[표 4-6] 사업 추진 유형에 따른 창업 지원 방식

구분		건수(건)	비율(%)
단독 추진		129	63.55%
협력 추진	공공	64	31.53%
	민간	10	4.93%
계		203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

□ 수혜자 유형에 따른 창업 지원 방식

- 창업 지원 수혜자 유형은 연령대를 고려하지 않은 일반 및 지역 주민 대상이 109건(53.69%)으로 청년 및 노인 층(각 91건(44.84%), 3건(1.48%))에 비교하여 높게 나타남

[표 4-7] 수혜자 유형에 따른 창업 지원 방식

구분	건수(건)	비율(%)
일반	109	53.69%
청년	91	44.83%
노인	3	1.48%
계	203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

□ 이윤 창출 유형에 따른 창업 지원 방식

- 개인의 이윤 창출 및 목표 달성을 위한 사적 편익을 추구하는 이윤 창출 유형의 일반 사업자가 126건(62.07%)으로 지역의 공동체적 목표와 사회 환원을 위한 공적 편익을 추구하는 이윤 창출 유형의 협동조합 및 마을기업 등의 사회적 경제조직인 77건(37.93%)에 비하여 높게 나타남

[표 4-8] 수혜자 유형에 따른 창업 지원 방식

구분	건수(건)	비율(%)
일반사업자	126	62.07%
사회적 경제조직	77	37.93%
계	203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

□ 공간 활용 유형에 따른 창업 지원 방식

- 발굴 주체
 - 창업 지원 공간 발굴주체는 사업추진기관이 43건(21.18%), 위탁기관이 55건(27.09%), 협력기관이 1건(0.49%)으로 창업 지원 수혜자가 직접 창업 공간을 발굴한 경우인 104건(51.23%)에 비교하여 낮게 나타남

[표 4-9] 창업 지원 공간 발굴 주체

구분	건수(건)	비율(%)
사업추진기관	43	21.18%
협력기관	1	0.49%
위탁기관	55	27.09%
창업 지원 수혜자	104	51.23%
계	203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

- 기존 용도
 - 창업 지원 공간의 기존 용도는 소규모 점포가 148건(73.27%)으로, 주택 18건(8.91%), 상업시설 21건(10.40%), 관공서 17건(8.42%)에 비하여 높게 나타남

[표 4-10] 창업 지원 공간의 기존 용도

구분	건수(건)	비율(%)
점포	148	73.27%
주택	18	8.91%
상업시설	21	10.40%
관공서	17	8.42%
계	202	100%

※ 홍보·마케팅을 지원한 광주 동구 사례 제외

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

- 운영 형태
 - 창업 지원 공간의 운영 형태는 창업 지원 기업 직접운영이 195건, (96.06%)으로 지자체가 직접 매입 또는 임대하여 타 업체에 위탁 운영을 발주한 경우인 8건(3.94%)에 비하여 높은 경향을 보임

[표 4-11] 창업 지원 공간의 운영 형태

구분	건수(건)	비율(%)
직접운영	195	96.06%
위탁운영	8	3.94%
계	203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

- 조성 형태
 - 창업 지원 공간의 조성 형태는 개별형이 164건(80.79%)으로 군집형 39건(19.21%)에 비교하여 높게 나타남

[표 4-12] 창업 지원 공간의 운영 형태

구분	건수(건)	비율(%)
개별형	164	80.79%
군집형	39	19.21%
계	203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

□ 콘텐츠 활용 유형에 따른 창업 지원 방식

- 지원 내용
 - 창업 지원 내용은 자금, 홍보 및 마케팅, 공간 제공, 교육 등의 단독 지원이 52건(25.62%)으로 홍보 및 마케팅 단독 지원(건, 0.00%), 공간단독지원 (20건, 9.85%)에 비교하여 높은 편이며 통합지원이 131건(64.53%)으로 대다수를 차지함

[표 2-13] 창업 지원 사례의 내용별 현황

구분		건수(건)	비율(%)
단독지원	자금	69	35.47%
	홍보 및 마케팅		
	공간		
	교육		
통합지원		131	64.53%
계		203	100%

- 지원 업종

- 창업 지원 기업의 조성 업종은 카페, 요식, 숙박, 공연장 및 공방 등의 개인 창업이 162건(79.80%)으로 예술인 입주시설 등의 창업 거점시설 24건(11.82%), 위탁·관리 및 설계·시공 등의 기타 업종 17건(8.37%)에 비하여 높은 경향을 보임

[표 2-14] 창업지원사례의 창업업종별 현황

구분		건수(건)	비율(%)
개인 창업	카페	162	79.80%
	요식		
	숙박		
	공연장		
	공방		
창업 지원 거점 시설	예술인 입주 시설	24	11.82%
	창업 지원 시설		
기타	위탁 관리	17	8.37%
	설계 시공		
계		203	100%

출처: 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 조사·분석 후 연구진 작성

2) 도시재생사업에서의 창업 지원 사례 분석

① 주요 분석 항목

- 도시재생선도지역 사업 내 창업 지원 사례 분석을 위하여 창업 지원 기본 정보 및 각 단계별 창업지원의 쟁점을 주요 항목으로 설정함

[표 4-15] 도시재생사업에서의 창업지원사례 분석 항목

구분	조사내용	
창업지원 기본정보	창업지원내용 (관련자료 및 관계자 면담조사 등)	- 배경 및 목적 - 사업추진개요 - 사업추진과정 및 지원절차 - 후속지원 및 연계사업
	현장조사	- 창업 운영 현황 - 공간 사진 및 관련 자료 구득
각 단계별 창업지원의 쟁점 (관계자 면담조사 등)		- 공간발굴 - 사업기획 - 사업실행 - 사업평가 - 후속지원 및 연계사업

② 주요 분석 내용

- 도시재생선도지역 11개 지자체의 약 19개 관련 사업 내 약 203개 창업 지원 사례를 종합적으로 분석하여 창업 지원 단계별 실행내용 및 참여 주체 요구사항을 도출함³³⁾

□ 창업거점시설 조성

- 유희시설 등 기존 건축물을 창업지원시설로 활용하는 것으로 (예비)창업자의 교육 또는 창업 공간으로 제공하는 방식의 창업 지원 형태임
 - 대부분의 경우 일정기간 동안 한시적으로 무상 또는 저렴하게 임대하는 것이 특징임

33) 도시재생사업에서의 각 창업 지원 사례에 대한 자세한 내용은 부록1 참고

[표 4-16] 도시재생사업에서 창업거점시설 조성 사례

지역	지원 사례	협력 기관	지원 대상	지원 내용	소득 유형	활용 공간
충남 공주	문화 예술촌	-	예술인 (10명)	레지던시 및 공동 전시·판매 공간 제공, 전시비용 일부 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	구 공주 소방서
	청년창업	-	기술 및 지식 서비스 예비 창업자 (3팀)	사무공간 제공, 창업 교육 및 컨설팅	개인 이윤 추구	위의 문화 예술촌 공간활용
			푸드 트럭 (2팀)	푸드트럭 개조비용 지원	개인 이윤 추구	-
전북 군산	청년 창업플랫폼	-	외식 창업 희망 예비 창업자 (1팀)	사업장 및 주방 기물 무상 대여 (최대 6개월)	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	적산 가옥
전남 순천	장안 창작마당	민간 기획사	예술인 (7명)	레지던시 공간 제공, 창작 활동비 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	구 장안 식당
충남 천안	원도심 종합지원 센터 내 창업보육 시설	충남콘텐츠 코리아 랩	콘텐츠 분야 예비 창업자 및 일반인 (1팀)	예비창업자 보육 (교육 및 컨설팅), 시설 및 장비 대여	지역 공헌	상업 건물

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

- 창업지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항
 - 창업거점시설 조성을 위한 창업 지원 실행내용 및 참여주체 요구사항을 단계별로 분석함

[표 4-17] 창업거점시설 조성 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항

단계	실행내용	참여주체 요구사항
공간 발굴	• 공공에서의 공간 발굴 • 공공에서 직접 발굴 지원 / 정부 및 지자체 연계사업을 통한 공간 발굴 및 매입 • 활용 공간 발굴을 위한 지역사회 및 전문가 협의 진행	• 원활한 공간 발굴을 위한 공간 정보 구축 필요 • 공간 발굴 시 평가를 가능하게 하는 가이드라인 요구됨 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요
사업 기획	• 공간 활용 수요 검토, 공간 보전 및 활용 제도 검토 • 창업 수요 검토, 창업 지원 제도 검토 • (컨텐츠) 교육 방안 및 공모사업 기획 • (기타)정부부처, 타 기관, 지역사회 및 전문가 협의 진행 등	• 원활한 문헌 및 제도 검토를 위한 관련 정보 구축 필요 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요
사업 실행	• 공간 리모델링 및 창업컨텐츠 실행 - 공공에서의 단독 지원 실행 / 공공전문기관 및 민간전문기획회사와의 협력 추진 - 사업 공고, 창업 지원 컨텐츠(교육 / 홍보·마케팅), 주민협의체 및 창업희망자와의 협력 추진 ※ 준비내용: 시설운영계획수립, 창업 전 수요조사 및 컨텐츠 기획, 맞춤형 창업 컨설팅 기획, 운영 프로그램 기획 지원, 지역사회 의견 수렴 등	• 원활한 실행을 위한 전문가의 현장 상주 방안 필요 • 지원 자금 증대 방안 요구 • 공공전문기관, 민간전문기획회사 및 주민협의체와 협약 체결 시 주체 간 균형 유지를 위한 방안 필요
사업 평가	• 창업지원 수혜자 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시	• 사업 평가를 가능하게 하는 가이드라인 요구됨 - 공간활용 및 창업성과 등
연계 사업 및 후속 지원	• 후속지원을 위한 의견 조사 및 연계사업 추진 ※ 의견 조사: 창업 후 만족도 조사 및 컨텐츠 수정, 지역사회 의견 조율, 맞춤형 창업 컨설팅 및 운영 프로그램 후속 지원 등 ※ 연계사업: 창업거점시설 위탁·관리 및 유지·보수 창업 기획 등	• 지속적인 지원 방안 필요 • 후속지원 및 연계사업 참여를 위한 부처 간 협력 및 행정지원 필요 • 지역사회와의 지속적인 협의방안 필요

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

□ 공공 소유 건축물 운영을 위한 민간 위탁기관 창업 지원

- 공공기관 소유 건축자산의 운영을 민간에 위탁하는 방식으로 주민 또는 시민들로 구성된 위탁기관의 창업을 지원함
 - 공공기관이 소유한 건축자산의 전체 또는 일부를 주민공동이용시설이나 관광시설로 운영하기 위해 운영기관(창업자)을 모집하기도 하며, 창업자는 지역 공동체가 주축이 되거나 비영리기관인 경우가 많음

[표 4-18] 도시재생사업에서 공공시설 민간 위탁·관리형 창업 지원 사례

지역	사례명	협력기관	지원대상	지원내용	지원실적	위탁·운영
서울 종로구	도시재생활동조합	-	지역주민 (1팀)	운영자금 지원, 시설 운영관리 업무 위탁	지역 공헌	백남준 기념관 운영
부산 동구	(주)이바구 캠프	민간 기획사	지역주민 마을기업 (1팀)	마을기업 설립 지원, 창업 교육 및 컨설팅, 시설 운영관리 업무 위탁	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 주택

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

- 창업지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항
 - 공공 소유 건축물 운영을 위한 민간 위탁기관 창업 지원 실행내용 및 참여주체 요구사항을 단계별로 분석함

[표 4-19] 공공소유 건축물 민간 위탁기관 창업 지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항

단계	실행내용	참여주체 요구사항
공간 발굴	• 공공에서의 공간 발굴 • 공공에서 직접 발굴 지원 / 정부 및 지자체 연계사업을 통한 공간 발굴 및 매입 • 활용 공간 발굴을 위한 지역사회 및 전문가 협의 진행	• 원활한 공간 발굴을 위한 공간 정보 구축 필요 • 공간 발굴 시 평가를 가능하게 하는 가이드라인 요구됨 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요 • 공간 매입 / 시공 등을 위한 전문화된 사업 기획 필요

단계	실행내용	참여주체 요구사항
사업 기획	• 공공에서의 단독 지원 실행 / 공공전문기관 및 민간전문기획회사와의 협력 추진 • 지역사회 및 주민협의체 참여 유도 • 창업 수요 검토, 창업 지원 제도 검토 • (컨텐츠) 교육 방안 기획 • (기타)정부부처, 타 기관, 지역사회 및 전문가 협의 진행 등	• 공간기획 / 위탁관리창업기획의 단계를 구분한 전문화된 사업 기획 필요 • 사회흐름 및 트렌드 파악, 주민 보조를 위한 청년 등의 역량 투입 필요 • 주변 환경을 활용하여 창업지원 수혜자의 소득을 늘릴 수 있는 통합적 추진 방안 마련 필요 • 교육지원 프로그램 활성화를 위한 제도 개선 및 실행자금 증대 필요 ※현재 제도들은 공간 매입을 위한 자금 지원에 치중되어 있음
사업 실행		• 사회흐름 및 트렌드 파악, 주민 보조를 위한 청년 등의 역량 투입 필요 • 언론을 통한 적극적인 홍보마케팅 필요 • 지역사회와의 갈등해소방안 마련 필요
사업 평가	• 창업지원 수혜자 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시	• 사업 평가를 가능하게 하는 다양한 기준의 가이드라인 요구됨 ※ 공간 활용 및 창업성과 등
후속 지원 및 연계 사업	• 후속 사업 제공 및 정부 부처 공모사업 신청 등 후속 및 연계 지원 추진 중	• 후속연계사업에 대한 창업지원수혜자의 직접공모 진행 필요 • 창업지원수혜자의 후속사업 선택권 부여가 필요함 ※ 주민 중심의 지속가능한 사회적 커뮤니티 형성이 요구됨

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

□ 창업공간 리모델링 비용 및 임대료 지원

- 지역 활성화를 위해 공공 자금을 투입하여 지역 내 유휴공간 등을 임대 및 리모델링 할 수 있도록 해당 비용을 일부 지원하는 방식
 - 창업자가 소상공인, 자영업자인 경우가 대부분으로 정해진 사업구역 내에서 직접 공간을 찾아 매입 또는 임대하여 리모델링하여 창업

[표 4-20] 도시재생사업에서 창업공간 임대·리모델링 지원 사례

지역	사례명	협력기관	지원대상	지원내용	지원실적	창업공간
대구 남구	대명공원 문화거리 소공연장	대구문화재단	소공연장 (8팀)	음악 및 연극분야 소 공연장 리모델링 비용 지원	개인 이윤 추구	기존 점포

지역	사례명	협력기관	지원대상	지원내용	지원실적	창업공간
충남 천안	청년창업 활 동 공 간 조성	-	청년 (소상 공인 3팀)	상점 리모델링 비용 지원	개인 이윤 추구	기존 점포
			청년 (각 8팀 /4팀 /8팀)	임대료 지원	개인 이윤 추구	기존 점포
				사업활동비 지원	4팀	-
				공동체 프로그램 운 영비용 지원	9팀	-
전북 군산	청년창업 플랫폼	-	외식창업 희망 예비 창업자 (1팀)	사업장 및 주방 기 물 무상 대여(최대 6개월)	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	적산 가옥
전남 순천	챌린지숍	-	청년, 소상공인 (9팀)	임대료 지원 상점 리모델링 비용 지원, 교육 및 홍보 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 점포
경북 영주	후 생 시 장 창업	동양대 산학협 력단 및 민간 컨소시엄	시설운영 위탁 (게 스 트 하 우 스 , 사진관 등 4팀)	시설운영위탁, 교육 및 컨설팅	지역 공헌	근대 상가
	중 앙 시 장 창업	-	청년 (공예 등 3팀)	리모델링 공사비 및 물품구매비 지원, 교육 및 컨설팅	개인 이윤 추구	기존 점포
경남 창원	창동예술촌 및 창작공예촌	창동 아트센터	예술인 (55명)	임대료 지원, 전시 등 활동비 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 아트 센터
전남 목포	문 화 예 술 및 청춘창업	-	지역주민 마을기업 (14팀)	임대료 및 리모델링 비용 지원, 마을 기업 조성 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 점포
	게스트 하우스	-	지역주민 마을기업 (50팀)	임대료 및 리모델링 비용 지원, 마을 기업 조성 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 점포

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경
(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

- 창업지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항
 - 창업공간 리모델링 비용 및 임대료 지원을 위한 실행내용 및 참여주체 요구사항을 단계별로 분석함

[표 4-21] 창업 공간 임대 리모델링 지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항

단계	실행내용	참여주체 요구사항
공간 발굴	• 공공에서의 공간 발굴 • 공공에서 직접 발굴 지원 / 정부 및 지자체 연계사업을 통한 공간 발굴 및 매입 • 활용 공간 발굴을 위한 지역사회 및 전문가 협의 진행	• 원활한 공간 발굴을 위한 공간 정보 구축 필요 • 공간 발굴 시 평가를 가능하게 하는 가이드라인 요구됨 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요
사업 기획	• 공간 활용 수요 검토, 공간 보전 및 활용 제도 검토 • 창업 수요 검토, 창업 지원 제도 검토 • (컨텐츠) 교육 방안 및 공모사업 기획 • (기타)정부부처, 타 기관, 지역사회 및 전문가 협의 진행 등	• 원활한 문헌 및 제도 검토를 위한 관련 정보 구축 필요 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요
사업 실행	• 공간 리모델링 및 창업컨텐츠 실행 - 공공에서의 단독 지원 실행 / 공공전문기관 및 민간전문기획회사와의 협력 추진 - 사업 공고, 창업 지원 컨텐츠(교육 / 홍보·마케팅), 주민협의체 및 창업희망자와의 협력 추진 ※ 준비내용: 시설운영계획수립, 창업 전 수요조사 및 컨텐츠 기획, 맞춤형 창업 컨설팅 기획, 운영 프로그램 기획 지원, 지역사회 의견 수렴 등	• 원활한 실행을 위한 전문가의 현장 상주 방안 필요 • 지원 자금 증대 방안 요구 • 공공전문기관, 민간전문기획회사 및 주민협의체와 협약 체결 시 주체 간 균형 유지를 위한 방안 필요
사업 평가	• 창업지원 수혜자 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시	• 사업 평가를 가능하게 하는 다양한 기준의 가이드라인 요구됨 ※ 공간 활용 및 창업성과 등
연계 사업 및 후속 지원	• 후속지원을 위한 의견 조사 및 연계사업 추진 ※ 의견 조사: 창업 후 만족도 조사 및 컨텐츠 수정, 지역사회 의견 조율, 맞춤형 창업 컨설팅 및 운영 프로그램 후속 지원 등 ※ 연계사업: 창업거점시설 위탁·관리 및 유지·보수 창업 기획 등	• 지속적인 지원 방안 필요 - 후속지원 및 연계사업 참여를 위한 부처간 협력 및 행정지원 필요 • 지역사회와의 지속적인 협의방안 필요

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

□ 건축물 유지·보수 회사 창업 지원

- 지역 내 노후건축물의 유지·보수를 도모하기 위해 지역 주민 또는 건축 전문가로 구성된 집수리 기업의 창업을 지원
 - 최근 도시재생 뉴딜사업에서는 노후 건축물 개량사업을 원활하게 추진하기 위한 ‘터 새로이 사업자’ 지원을 명시하여 이에 해당하는 유형의 창업을 촉진하고 있음

[표 4-22] 도시재생사업에서 건축물 유지·보수 회사 창업 지원 사례

지역	사례명	협력기관	지원대상	지원내용	지원절차	유지·보수
경북 영주	할배 목공소	-	지역 주민 마을기업 (1팀)	사회적협동조합 설립 지원, 창업 공간 제공	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 주택
전남 목포	집수리 마을기업	-	지역 주민 마을기업 (9팀)	임대료 및 리모델링 비용 지원, 마을기업 조성 지원	개인 이윤 추구/ 지역 공헌	기존 점포

출처: 각 지자체 별 “도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)”; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

- 창업지원 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항
 - 건축물 유지·보수 회사 창업 지원을 위한 실행내용 및 참여주체 요구사항을 단계별로 분석함

[표 4-23] 건축물 유지·보수 회사 창업 지원을 위한 단계별 실행내용 및 참여주체 요구사항

단계	실행내용	참여주체 요구사항
공간 발굴	• 공공에서의 공간 발굴 • 공공에서 직접 발굴 지원 / 정부 및 지자체 연계사업을 통한 공간 발굴 및 매입 • 활용 공간 발굴을 위한 지역사회 및 전문가 협의 진행	• 원활한 공간 발굴을 위한 공간 정보 구축 필요 • 공간 발굴 시 평가를 가능하게 하는 가이드라인 요구됨 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요
사업 기획	• 공간 활용 수요 검토, 공간 보전 및 활용 제도 검토 • 창업 수요 검토, 창업 지원 제도 검토 • (컨텐츠) 교육 방안 및 공모사업 기획 • (기타)정부부처, 타 기관, 지역사회 및 전문가 협의 진행 등	• 원활한 문헌 및 제도 검토를 위한 관련 정보 구축 필요 • 지역사회 및 전문가와의 원활한 협의를 위한 방안 필요

단계	실행내용	참여주체 요구사항
사업 실행	- 공간 리모델링 및 창업컨텐츠 실행 - 공공에서의 단독 지원 실행 / 공공전문기관 및 민간전문기획회사와의 협력 추진 - 사업 공고, 창업 지원 콘텐츠(교육 / 홍보·마케팅), 주민협의체 및 창업희망자와의 협력 추진 ※ 준비내용: 시설운영계획수립, 창업 전 수요조사 및 콘텐츠 기획, 맞춤형 창업 컨설팅 기획, 운영 프로그램 기획 지원, 지역사회 의견 수렴 등	- 원활한 실행을 위한 전문가의 현장 상주 방안 필요 - 지원 자금 증대 방안 요구 - 공공전문기관, 민간전문기획회사 및 주민협의체와 협약 체결 시 주체 간 균형 유지를 위한 방안 필요
사업 평가	창업지원 수혜자 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시	- 사업 평가를 가능하게 하는 가이드라인 요구됨 - 공간활용 및 창업성과 등
연계 사업 및 후속 지원	- 후속지원을 위한 의견 조사 및 연계사업 추진 ※ 의견 조사: 창업 후 만족도 조사 및 콘텐츠 수정, 지역사회 의견 조율, 맞춤형 창업 컨설팅 및 운영 프로그램 후속 지원 등 ※ 연계사업: 창업거점시설 위탁·관리 및 유지·보수 창업 기획 등	- 지속적인 지원 방안 필요 - 후속지원 및 연계사업 참여를 위한 부처간 협력 및 행정지원 필요 - 지역사회와의 지속적인 협의방안 필요

출처: 각 지자체 별 "도시재생선도지역 사업 활성화계획(안)"; 도시재생선도지역 사업 활성화계획 변경(안); 내부자료 및 관계자 면담 내용 등을 토대로 연구진 작성

3. 시사점

1) 도시재생사업에서의 창업 지원의 특징

□ 창업 지원의 전통적 패러다임 활용 및 확대

- 특정 단계에 치우친 전통적 창업 지원 및 공간발굴에서 후속 지원 단계에 이르는 통합적 창업 지원을 실시함
- 창업 지원 시 전통적 창업 지원인 단독 지원 및 민관 협력을 실행함

□ 창업 지원의 신 패러다임 개발을 위한 기초 수립

- 공간의 사회적 가치를 활용한 창업 지원 실행
 - 지역적 가치를 내포하고 있는 창업 공간 발굴 및 지원을 실행함
 - 공간의 역사적 / 시대적 가치를 고려한 창업 공간 발굴 및 지원을 실시함
- 창업 콘텐츠의 사회적 가치를 활용한 창업 지원 실행
 - 시대적 가치를 활용한 창업 콘텐츠를 적용하기 위한 창업 교육 및 홍보·마케팅 등의 창업 지원을 실행함
 - 지역적 가치를 고려한 창업 콘텐츠를 적용하기 위한 창업 교육 및 홍보·마케팅 등의 창업 지원을 실시함
- 이윤 창출의 사회적 가치를 추구한 창업 지원 실행
 - 지역 및 주민 등을 고려한 이윤 창출의 공적 가치를 증진하기 위하여 사회적 경제조직으로의 창업 지원을 실행함
 - ※ 마을기업, 협동조합 등의 사회적 기업으로의 교육 및 자금 지원 실시
 - 개인의 관심 및 목적 실현 등을 고려한 이윤 창출의 사적 가치를 지원하기 위하여 사회 트렌드를 고려한 창업 지원을 실시함
- 사회의 통합적 가치를 활용한 창업 지원 실행
 - 사회 트렌드 및 지역 간의 통합적 가치를 고려한 창업 지원을 실행함
 - 청년 및 노인 등의 다양한 세대 간 통합을 위한 가치 기반의 창업 지원을 실시함

2) 건축자산 기반 창업 지원을 위한 항목 도출

□ 건축자산 기반 창업 지원을 위한 단계별 실행내용 및 지원사항

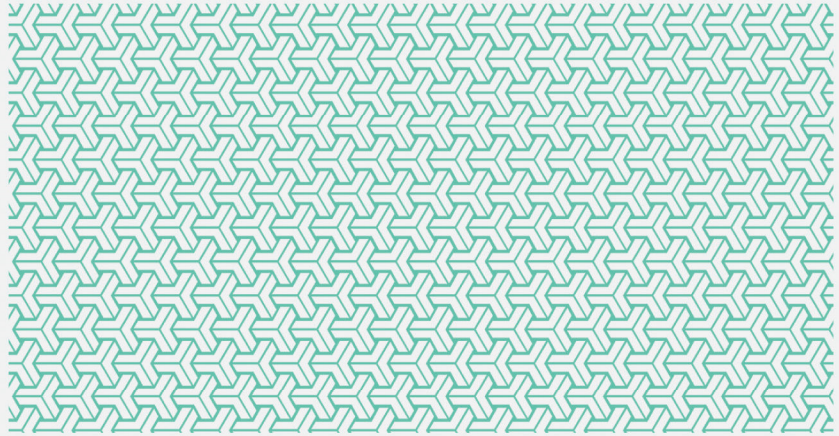
- 도시재생사업에서의 창업 지원의 단계별 특징 및 시사점을 바탕으로 건축자산 기반 창업 지원을 위한 항목을 도출함

[표 4-24] 건축자산 기반 창업단계별 실행내용 및 지원사항

단계	실행내용	지원사항
공간 및 가치 발굴	• 가용 건축자산 발굴(공공/ 민간) • 건축자산의 법적 소유권 및 제약사항 검토 • 건축자산의 현황 및 가치 관련자료 수집 • 건축자산의 주변 문맥에 대한 분석	• 지역 내 건축자산 정보 구축 (건축자산 기초조사 시행) • 가용 건축자산 현황 정보 제공 • 가용 건축자산을 중심으로 현황 및 개보수 도면, 사진, 콘텐츠 스토리텔링 등 세부자료 구축·제공
사업 기획	• 건축자산의 활용목적 및 활용방안 도출 - 창업 공간, 창업 내용, 창업 효과 등의 측면에서 건축자산의 활용 가치 검토 · (공간): 건축적 가치, 창업 공간으로서 활용성 검토 · (내용): 창업 아이템과 관련하여 문화· 콘텐츠적 가치 검토 · (효과): 사회적/ 경제적 효과 검토 • 건축자산의 소유 및 운영 주체 결정 - 건축자산 매입 또는 임대(공공/ 민간) - 시설 목적에 따라 운영 주체 결정(공공 / 민간위탁/ 창업자) • 건축자산 개보수 및 창업 관련 지원금 가 용성 검토 • 창업 수요 검토 및 예비창업자 모집 ※ 공공기관이 건축자산을 매입 및 창업 지원시설로 운영하는 경우 • 건축자산 개보수 전문가팀 구성 - 설계자 및 시공자 선정	• 창업지원 프로젝트 팀 구성 및 컨설팅 - 팀 구성원: 창업 컨설턴트, 건축가, 도 시기획자 등(※ 예비창업자가 미리 결정 된 경우 팀에 포함) - 창업지원사업 또는 창업 기획, 브랜 딩, 개보수 등에 관한 컨설팅 지원 • 건축자산 기반 창업 지원 프로그램 마련 및 홍보(가용한 지원 프로그램 패키지화) - 건축자산 개보수 비용 지원 프로그램 - 창업 관련 지원 프로그램 - 도시재생사업 등 유관 사업 연계 검토
사업 실행	• 건축자산 개보수 계획 수립 • 건축자산 개보수 시행	• 건축자산 개보수(디자인) 계획 타당성 검토 - 기존 심의 절차에 따르거나 없는 경우 타당성 검토 절차 마련
유지·운영	• 건축자산 유지·관리 • 창업 효과 모니터링	• 홍보 및 마케팅 지원 • 유지관리 점검 및 개보수 컨설팅 지원

출처: 연구진 작성

제5장 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼의 구축 전략



1. 국내외 창업 및 건축자산 관련 플랫폼 사례 분석
2. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축 방향
3. 단계별 추진전략

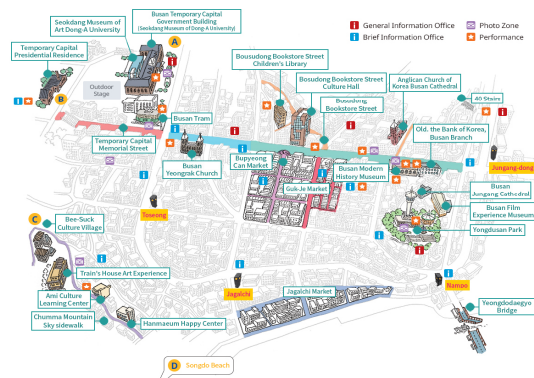
1. 국내·외 창업 및 건축자산 관련 플랫폼 사례 분석

1) 창업 플랫폼 관련 사례 조사

① 국내 사례

□ 피란수도 부산 문화재 야행³⁴⁾

- 부산에서는 '2018 피란수도 부산 문화재야행'의 일환으로 역사와 문화적 가치가 있는 임시수도 정부청사(현.동아대 석당박물관)와 임시수도 대통령관저(현.임시수도기념관), 임시수도기념거리, 아미동 비석문화마을 등을 해설사와 함께 둘러보는 특별한 「피란수도 부산 야행」 역사 투어 프로그램 운영 중
 - (프로그램 주요 내용) 근대역사문화시설 관람 및 전시·체험·공연 / 부산 서구 일대 역사문화시설 및 공간에서 열리는 피란수도 관련 공연 및 이벤트
 - (피란수도 역사투어) 임시수도정부청사→부산전차→임시수도기념거리→임시수도기념관 코스
- (컨텐츠 내용) 역사투어 코스 지도의 경우 건축문화자산 위치 및 명칭, 지하철역, 셔틀버스 서비스, 안내사무소, 포토존, 공연장 등 정보 수록



[그림 5-1] 부산의 역사투어 코스

출처: 부산문화재야행 홈페이지

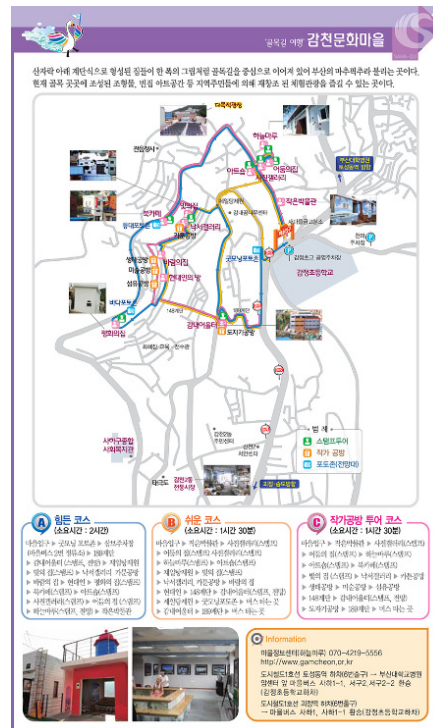
(<http://busan-heritage-night.com/eng/html/sub07/sub0701.php>, 검색일: 2018.12.11.)

34) 부산문화재야행 홈페이지 참고

(<http://busan-heritage-night.com/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ 부산 감천문화마을³⁵⁾

- 2009년 마을미술 프로젝트를 시작으로 공공미술이 접목되어 부산의 새로운 명소화 및 산복도로 르네상스 계획 등을 통해 지역의 건축문화자산 발굴
 - 마을 일대의 빈집과 공터 등 자원을 문화·전시, 상업, 휴게공간으로 전환 및 자산화: 가로, 세로형 골목길 / 계단형 소형주택환경 / 마을경관, 가로 경관 등
 - 안내센터에서 관광정보, 골목투어지도 판매, 마을해설사 운영
- (컨텐츠 내용) 주요장소, 작품 및 포토존, 정류장 및 주차장, 주변 관광지
 - 건축문화자산에 대해 번호 부여 및 지도 하단에 명칭 제공



[그림 5-2] 부산 감천문화마을 관광 코스

출처: 부산감천문화마을 홈페이지, “창조도시 사하 관
광안내도”내 관련 자료 재구성
(https://www.gamcheon.or.kr/img/tour_map_of_saha-gu-1.jpg, 검색일: 2018.12.11.)

35) 부산감천문화마을 홈페이지 참고

(<http://www.gamcheon.or.kr/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ 대구 중구 근대역사문화유산거리³⁶⁾

- 2007년 「대구 신택리지」 출간을 통해 흩어져 있던 대구 구도심의 역사 문화자산을 목록화하고 조사내용을 DB화 및 역사지도 제작
 - 골목을 중심으로 한 지역자산의 재정리와 1)-대구 100년사 코스, 2)-대구 저잣거리 코스, 3)-문화와 삶이 있는 골목에 대한 워킹투어 프로그램 발굴 및 관광 코스화
- (컨텐츠 내용) 지역의 주요 지명과 행정구역을 표시한 기본 지도 위에 건축물, 고목, 조선시대 도로, 성곽, 장소, 골목 등 표시
 - (세부 구분) 멸실된 건축물·공간 / 오래된 고목 / 현존하는 문화유산 / 조선시대 간선도로 / 대구읍성성곽로 / 1909년 순종임금 행차길 / 과거의 장소·영역 / 명물골목·테마골목



[그림 5-3] 대구 신택리지 프로젝트 역사문화자산 지도

출처: 이왕건 외(2011), 「지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구」, 국토연구원, p.106.

36) 대구광역시 중구청 홈페이지 참고
(<http://www.jung.daegu.kr/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ 인천 중구 근대역사문화유산 도보관광 코스³⁷⁾

- 근대역사문화유산과 함께 떠나는 시간여행 컨셉으로 기획
 - 개항기 세계열강의 각축장이자 100여년의 역사와 전통을 이어온 인천 차이나타운을 중심으로 도보관광코스 지도 제작
 - 우리나라 최초의 서구식 공원인 자유공원을 비롯한 다양한 건축 양식의 근대건축물지역 등을 도보로 체험
- (컨텐츠 내용) 주요 건축문화자산, 쇼핑타운 등 주요 공간, 탐방거리코스 등
 - (근대건축물) 구)인천우체국-구)인천 일본제일은행지점-구)일본58은행 인천지점- 구)일본18은행 인천지점-답동성당
 - (개항장 역사문화의 거리 스토리코스) 인천역-인천아트플랫폼-인천개항장 근대건축전시관-인천개항박물관-중구청-자유공원-한미수교 100주년 기념탑-구)제물포 구락부-홍예문-인천중동우체국-답동성당-내리교회



[그림 5-4] 인천 중구 개항장과 차이나타운 관광지도

출처: 인천특별시 중구청 홈페이지

(<http://www.icjg.go.kr/tour/ctgu0101c>, 검색일: 2018.12.11.)

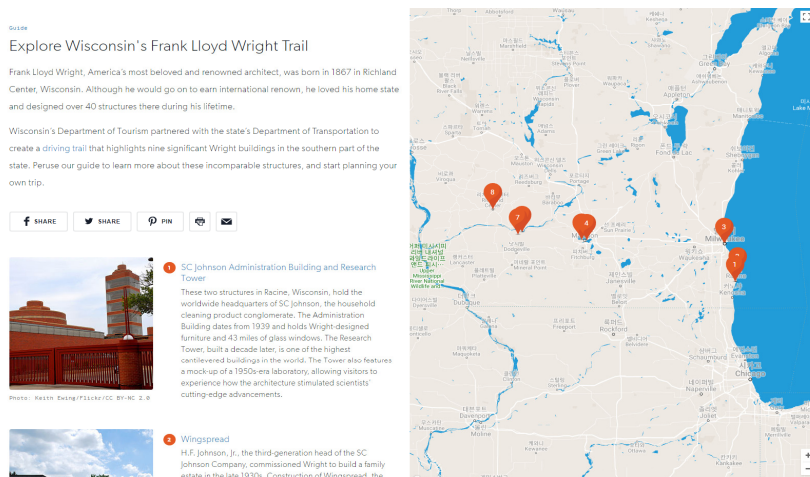
37) 인천광역시 중구청 홈페이지 참고

(<http://www.icjg.go.kr/>, 검색일: 2018.12.11.)

② 국외 사례

□ National Trust for Historic Preservation (NTHP)³⁸⁾

- NTHP는 미국 워싱턴 DC에 거점을 둔 비영리단체로 미국의 역사적 장소들을 보존하고 활용하는 것을 주요 목적으로 활동
- 역사적 장소의 탐험 및 발견을 위한 온라인 가이드 정보 제공
- (사례) 위스콘신의 Frank Lloyd Wright Trail은 건축가의 고향 지역에 직접 설계한 건축물의 자동차 투어 가이드 제작
 - (컨텐츠 내용) 8개의 건물에 대한 소개 내용, 사진, 전체 위스콘신 지역 지도로 구성
 - (부가 기능) SNS share / 인쇄 / 메일 보내기 가능



[그림 5-5] Wisconsin의 Frank Lloyd Wright Trail에 대한 가이드

출처: National Trust for Historic Preservation 홈페이지

(<https://savingplaces.org/guides/explore-wisconsin-frank-lloyd-wright-trail#.Wzr6RdlzaCo>, 검색일: 2018.12.11.)

38) National Trust for Historic Preservation 홈페이지 참고
(<https://savingplaces.org/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ Heritage Trails New York (HTNY)³⁹⁾

[표 5-1] NTHP에서 콘텐츠를 홍보하고 있는 14개의 역사적 지역

14개의 역사적 지역

Wisconsin's Frank Lloyd Wright Trail / the Olympic Peninsula / Honolulu / The Historian's Guide to Santa Fe / Houston / Miami / Key West / Scott's Addition in Richmond / Washington, D.C. / Washington, D.C.'s Historic Black Broadway on U Street / A Guide to the Life of Frederick Douglass / New York City / Hudson Valley

출처: NTHP 홈페이지 내 Places_Guides (<https://savingplaces.org/guides#.Wzr5INlzaCr>)

- HTNY는 1990년대 중반 맨하탄을 중심으로 진행된 역사 및 문화유산 프로젝트
 - The Skyscraper Museum: 1996년에 뉴욕시에 설립된 고층 빌딩, 과거·현재·미래에 대한 연구를 수행하는 비영리 민간 교육 법인으로 HTNY 사업 추진
 - 관광 정보, 양방향 디스플레이, 가이드 투어 및 방문자 허브 구축
- 맨해튼 다운타운의 명소 50 곳을 물리적으로 연결하기 위한 4개의 상호 연결된 산책로 시스템을 구축, 방문객들이 다운타운 맨해튼의 풍부한 건축 및 문화 유산의 유적을 추적 (4개의 트레일)
 - (Green Trail) 금융 지구, 네덜란드 뉴욕의 거리, Battery Park, Custom House 및 Bowling Green 연결
 - (Red Trail) Broadway에서 Civic Center, African Burial Ground 및 Brooklyn Bridge 연결
 - (Blue Trail) 사우스 스트리트 항구 (South Street Seaport)와 다운타운 중심을 연결
 - (Orange Trail) 세계 무역 센터, 월드 파이낸셜 센터, 배터리 파크 시티, 해안가를 따라 펼쳐지는 esplanade 연결

39) Heritage Trails New York 홈페이지 참고
(<https://parks.ny.gov/historic.../heritage-trails/default.aspx>, 검색일: 2018.12.18.)

- (컨텐츠 내용) 트레일 유형별 경로 및 헤리티지 명칭을 포함한 지도, 헤리티지별 역사, 이야기, 현황 등 내용, 관련 사진으로 구성



[그림 5-6] Heritage Trails New York의 지도 및 건축물 세부 정보

출처: <http://skyscraper.org/heritagetrails/archive.html>, 검색일: 2018.3.2.

[표 5-2] HTNY에서 선정한 뉴욕 맨하탄의 건축자산 리스트

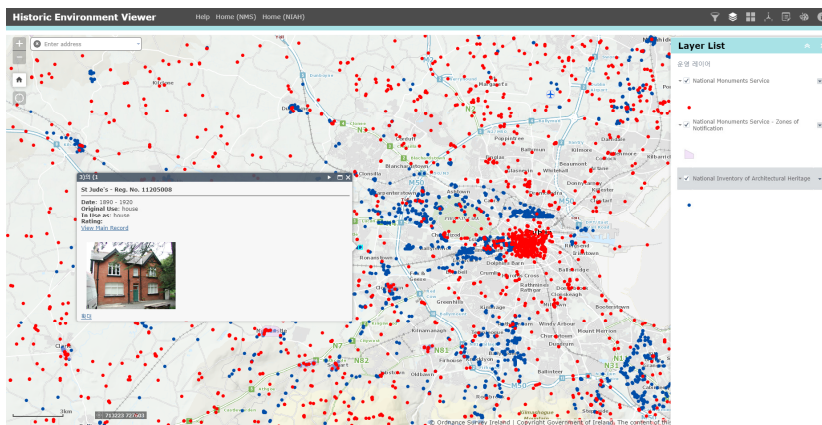
구분	표식	건축 자산
Orange Trail (5)	O1	American Stock Exchange
	O2	World Trade Center
	O3	World Financial Center
	O4	Battery Park City
	O5	Museum of Jewish Heritage/Wagner Park
Red Trail (10)	R1	Trinity Church
	R2	Equitable Building
	R3	St Paul's Chapel
	R4	Woolworth Building
	R5	City Hall
	R6	African Burial Ground
	R7	Civic Center/Foley Square
	R8	Brooklyn Bridge
	R9	Newspaper Row
	R10	William Barthman Jeweler
Blue Trail (7)	B1	Chase Manhattan Plaza
	B2	Federal Reserve Bank
	B3	South Street Seaport
	B4	Pier 17 Fulton Fish Market
	B5	Seamen's Church Institute
	B6	John Street Methodist Church
	B7	Former Chamber of Commerce, Liberty Tower

Green Trail (18)	G1	Great Skyscrapers 1 & 14 Wall Street
	G2	Federal Hall National Memorial J.P. Morgan & Company
	G3	Great Skyscrapers 40 & 48 Wall Street
	G4	55 Wall Street & 20 Exchange Place
	G5	70 Pine Street
	G6	100 Old Slip Hanover Square India House
	G7	Colonial New York Street Plan Stone Street Historic District
	G8	Vietnam War Veterans Memorial Dutch City Hall Archeology Site
	G9	Fraunces Tavern Block Historic District
	G10	Staten Island Ferry
	G11	New York Unearthed The Shrine of St. Elizabeth Seton
	G12	Pier A
	G13	Statue of Liberty Ellis Island
	G14	Battery Park Castle Clinton
	G15	U.S. Custom House National Museum of the American Indian
	G16	Bowling Green Museum of American Financial History
	G17	NY Information Technology Center
	G18	NY Stock Exchange

출처: <http://skyscraper.org/tenandtaller/grid/ht6.html>, 검색일: 2018.3.2.)

□ National Inventory of Architectural Heritage (NIAH)⁴⁰⁾

- 아일랜드 건축 유산의 보호 및 보전을 위해 설립된 행정부 기관으로서 1700년대 이후 건축 유산을 식별, 기록 및 평가
- GIS 기반의 Historic Environment Viewer를 통해 레이어에 해당하는 건축 자산의 위치를 제공하고, 선택시 해당 자산의 세부 정보 표시
 - (표출 정보) 건물명 / 등록번호(Reg.No.) / 건축년도(Date) / 종전 건물명 (Previous Name) / 동(Town land) / 지역(County) / 좌표(Coordinates) / 특수목적 구분(Categories of Special Interest) / 등급(Rating) / 원용도(Original Use) / 현용도(In Use As) / 세부설명(Description) / 평가(Appraisal)
 - (레이어) National Monuments Service / National Monuments Zone / National Inventory of Architectural Heritage
- (컨텐츠 내용) 위치지도, 지역선택 메뉴, 지역별 헤리티지의 사진, 표출 정보, 세부설명 등으로 구성



[그림 5-7] 아일랜드의 건축 자산 지리정보를 제공하는 Historic Environment Viewer

출처: Historic Environment Viewer

(<http://webgis.buildingsofireland.ie/HistoricEnvironment/index.html>, 검색일: 2018.12.18.)

40) National Inventory of Architectural Heritage 홈페이지 참고
(<http://www.buildingsofireland.ie/>, 검색일: 2018.12.18.)

Places To See
Home > Places To See

re you planning a day out or a weekend away? We have compiled a selection of tes included in the NIAH surveys for you to explore and visit. The drop down menu sth the sites by county or you can view the sites by clicking on the search-by-map raphic (opens in a new window). Some sites will have an entry fee. Check opening rrangements before you set out. If you would like your site included here please ontact the NIAH at: niah@ahg.gov.ie



Discover an NIAH site to visit near you..

Select a County

Carlow: Dunleckney Manor, Bagenalstown



Visit Dunleckney Manor: one of the most magnificent country houses in County Carlow. Read more...

Cork: Fota House and Gardens, Carrigtwohill



An architectural masterpiece and art lover's paradise nestled in Cork Harbour. Read more...

Louth: Collon House and Garden, Collon



An eighteenth-century "long house" home to John ...

Ardgillan Castle, Balbriggan, Fingal

11310001



Reg. No.	11310001
Date	1735 - 1745
Previous Name	N/A
Townland	ARDGILLAN DEMESNE
County	Fingal
Coordinates	321956, 261166
Categories of Special Interest	ARCHITECTURAL
Rating	National
Original Use	country house
In Use As	museum/gallery

Description

Detached castellated thirteen-bay three-storey over basement house, built 1738. Comprising central three-bay block with breakfront tower and flanked by advanced three-bay wings which are terminated by towers. Remodelled c.1815. Set in large mature landscaped grounds overlooking restored walled garden. Curvilinear timber glasshouse, and two farm courtyards, c.1860. Rubble stone farm buildings arranged around two courtyards and nineteenth-century ice house. The dining room has intricately carved oak panelling by Italian brothers Guardocci dated 1889 featuring Taylor Family crest. ROOF: Concealed by crenellated parapet, double pitched; slate; rendered chimney; octagonal terracotta chimney pots. WALLS: Nap rendered; castellated parapet; rendered quoins and plinth; nap rendered sections forming Gothic arches above windows. OPENINGS: Square headed window and door openings; rendered window reveals; rendered cills with decorative corbels; 6/9 timber sashes and 4/4 bi-partite sashes; limestone door surround and hood moulding; late 18th century panelled timber door.

[그림 5-8] NIAH 홈페이지에서 제공하고 있는 건축자산 볼거리 및 정보

출처: National Inventory of Architectural Heritage 홈페이지

(<http://www.buildingsofireland.ie/PlacesToSee/Dublin/Name,2135,en.html>, 검색일: 2018.12.18.)

□ Easton Main Street Initiative⁴¹⁾

- 펜실베이니아주 내 대표 프로그램 사례로, 사업 및 건물 소유주, 시 정부, 상공 회의소 및 지역 사회와 협력하여 건강한 비즈니스 믹스를 장려함으로써 Easton을 쇼핑 및 탐색 대상으로 홍보
 - 메인 스트리트 America 프로그램 참여 지역으로 1987-2017 기간 동안 프로그램을 통해 총 투자 13.8 억 달러, 6,976 개 신규 사업, 21,462 개의 일자리 창출, 5,732 채의 건축 프로젝트 성과 달성
- (컨텐츠 내용) 브로셔, 웹사이트, 스마트폰 앱, 가이드 지도, 기프트카드
 - (가이드 지도) 건축문화자산별 유형구분, 위치 및 명칭, 주소, 전화번호, 인터넷주소 등
 - (자산 유형구분) Antiques & Collectibles / Bakeries, Candy & Ice Cream / Specialty Shops / Nightspots / Lodging / Apparel & Footwear / For the Home / Galleries / Gift shops / Health & Wellbeing / Dining / Museums & Attractions
 - (지도 표시) Info Kiosk / Historic Site / Parking / Bike Rack / ATM / Gas Station



[그림 5-9] 다운타운 이스턴 지도 및 가이드

출처: Easton Main Street Initiative 홈페이지

(<http://www.eastonmainstreet.org/map-guide/>, 검색일: 2018.12.18.)

41) Easton Main Street Initiative 홈페이지 참고

(<https://www.eastonmainstreet.org/>, 검색일: 2018.12.18.)



[그림 5-10] Easton Main Street Initiative 웹사이트

출처: <http://www.eastonmainstreet.org/>, 검색일: 2018.3.2.



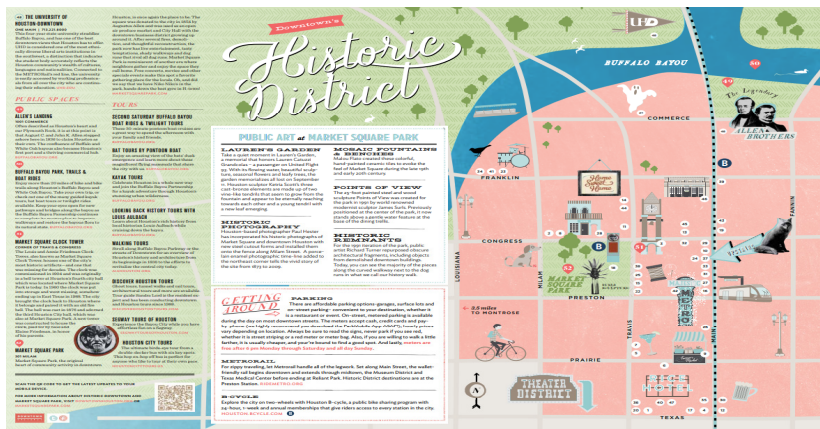
[그림 5-11] 다운타운 지도 및 가이드, 방향안내판, 키오스크 및 스마트폰 앱을 통한 지역자원 홍보

출처: Easton Main Street Initiative 홈페이지

(<http://www.eastonmainstreet.org/about-downtown/emsi/project-information/>, 검색일: 2018.12.18.)

□ Houston Downtown District, Texas⁴²⁾

- 휴스턴 다운타운 관리지구는 1996년부터 미국 휴스턴시 도심의 재생과 경제회복을 위해 다양한 프로젝트들을 추진하고 있으며, 이중 역사 지구에 대해 주요한 지역 자산과 위치 등을 홍보하는 지도 제작
- (컨텐츠 내용) 역사적 지역의 지도, 지역 자산에 대한 위치 및 명칭, 자산 소개 및 인터넷 주소 등
 - (유형 구분) Restaurants / Bars / Event Venues / Hotels, Places of Worship & Other Services / Public Spaces / Tours



[그림 5-12] 휴스턴 다운타운의 역사지구 지도

출처: Houston Downtown District 홈페이지

(https://www.downtownhouston.org/site_media/uploads/attachments/2013-09-30/Historic_District_Map.pdf, 검색일: 2018.12.18.)

42) Houston Downtown District 홈페이지 참고
(<https://http://www.downtowndistrict.org/>, 검색일: 2018.12.18.)

③ 창업 플랫폼 관련 사례 종합 분석

- 건축문화자산을 활용한 지역 홍보 콘텐츠들의 사례들을 종합해 볼 때, 홍보 콘텐츠는 홍보지역에 대한 테마지도로서 자산 분포지도를 중심으로 구성
 - 홍보 콘텐츠가 웹페이지를 통해 정보 제공되는 사례와 브로셔 등 오프라인 유인물로 제공되는 사례가 있는데, 일반적으로 온·오프라인 모두 제공
 - 홍보지역이 광범위하고 자산 DB 수가 많은 경우 오프라인 콘텐츠와 테마지도 등의 제작이 어렵기 때문에, GIS 기반의 온라인 뷰어를 통해 자산의 위치 및 세부 정보 제공
- (방향 설정) 적정 규모의 홍보지역 선정, 테마지도 중심의 자산 정보 제공, 테마지도의 경우 트레일이나 투어코스 등을 발굴하여 다양성·창의성 부여

[표 5-3] 국내외 건축문화자산 활용 홍보 콘텐츠 사례 종합 분석

구분	사례	홍보 콘텐츠	테마지도 구성
국내	피란수도 부산 문화재 야행	·홈페이지 운영 ·역사투어 코스 운영	·건물 위치 및 명칭, 지하철역, 셔틀버스, 안내사무소, 포토존, 공연장 등
	부산 감천문화마을	·감천문화마을 홈페이지 운영 ·홍보동영상 제작 ·안내센터에서 가이드맵 판매	·주요 건축문화자산, 작품 및 포토존, 정류장 및 주차장, 주변 관광지
	대구 중구 근대 역사문화유산거리	·대구 선택리지 도서 출간 ·다양한 워킹투어 코스 발굴	·멸실건축물·공간, 고목, 현존 문화유산, 조선시대 도로, 성곽, 순종 행차길 등
	인천 중구 근대 역사문화유산 도보관광코스	·중구청 홈페이지에서 정보 제공 ·투어안내지도 제작 및 역사문화 스토리코스 발굴	·지역별 주요 코스, 건축문화 자산 위치 및 소개, 연락처
국외	National Trust for Historic Preservation (NTHP)	·위스콘신의 Frank Lloyd Wright Trail은 건축가의 고향 지역에 직접 설계한 건축물의 자동차 투어 가이드 제작 ·8개의 건물에 대한 소개 내용, 사진, 전체 위스콘신 지역 지도로 구성 ·(부가 기능) SNS share / 인쇄 / 메일 보내기	·위스콘신 지역에 대한 건축물 위치 정보 제공
	Heritage Trails New York (HTNY)	·트레일 유형별 경로 및 헤리티지 명칭을 포함한 지도, 헤리티지별 역사, 이야기, 현황 등 내용, 관련 사진으로 구성	·맨해튼 다운타운의 명소 50 곳을 물리적으로 연결하기 위한 4개의 상호 연결된 산책로 시스템을 구축, 방문객들이 다운타운 맨해튼의 풍부한 건축 및 문화유산의 유적을 추적

구 분	사례	홍보 콘텐츠	테마지도 구성
	National Inventory of Architectural Heritage (NIAH)	·위치지도, 지역선택 메뉴, 지역별 헤리티지의 사진, 표출 정보, 세부설명 등으로 구성	·GIS 기반의 Historic Environment Viewer를 통해 레이어에 해당하는 건축자산의 위치를 제공하고, 선택시 해당 자산의 세부 정보 표출
	Easton Main Street Initiative	·브로셔, 웹사이트, 스마트폰 앱, 가이드 지도, 기프트카드	·건축문화자산별 유형구분, 위치 및 명칭, 주소, 전화번호, 인터넷주소 등
	Houston Downtown District	·휴스턴 다운타운 역사지구에 대해 주요한 지역 자산과 위치 등을 홍보하는 지도 제작 ·지역 자산에 대한 위치 및 명칭, 자산 소개 및 인터넷 주소 등	·Restaurants / Bars / Event Venues / Hotels, Places of Worship & Other Services / Public Spaces / Tours

출처: 각 사례별 홈페이지; 앞선 사례의 출처 및 분석 내용 등을 참고하여 연구진 재작성

2. 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축 방향

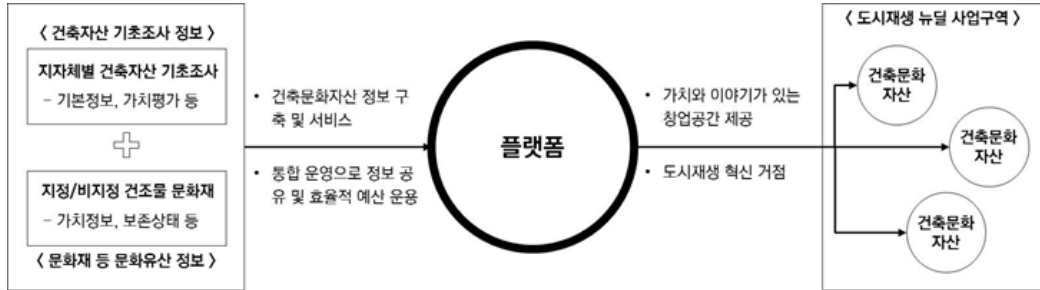
1) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축 기획

□ 주요 내용

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행에 따른 건축자산 정보체계 구축 의무화에 대응하고, 일자리 창출 및 쇠퇴지역의 도시재생을 위한 건축문화자산 활용성제고 수단으로서의 플랫폼 구축을 기획함
- 플랫폼의 기능 및 역할 정립, 사례 연구, 콘텐츠 구상, 하드웨어 설계 및 디자인 등의 항목을 구상함
- 건축자산 플랫폼과 창업지원 정보서비스 연계 모델 및 운영체계 정립을 위한 정보화전략계획(ISP)을 수립함

□ 플랫폼 개요 및 필요성

- 대한민국의 건축문화자산들에 대한 기본정보와 가치정보 등을 제공함으로써 창업을 희망하는 예비 창업주들에게 건축문화자산이라는 가치 있는 공간을 연계해주는 온라인 웹사이트를 의미함
- 공간과 아이템을 지원함으로써 창업 성공에 기여하는 공공 기반의 공간-창업 네트워크 플랫폼의 역할을 수행함
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 의무화한 지자체별 건축자산의 기초조사(제6조)와 건축자산 정보체계 구축·운영(제7조)을 위해서는 정보를 담고 서비스할 플랫폼 구축이 필요함
- 창업공간을 찾는 예비창업주들에게 활용 가능하면서 가치를 지닌 장소에 대한 정보를 제공함으로써 성공적인 창업과 도시재생 사업에 이바지할 수 있는 시스템이 요구됨
- 국가 통합 플랫폼 개발·운영을 통해 조직, 부처(중앙 및 지자체), 지역 간 정보를 공유할 수 있고 국가 예산의 중복 및 낭비 없이 효율적인 운용계획 수립이 필요함



[그림 5-13] 플랫폼의 필요성

출처: 연구진 작성

제6조(건축자산 기초조사) ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 미리 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과를 활용할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제7조(건축자산 정보체계의 구축) ① 시·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영하여야 한다.

② 시·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제6조 및 제7조

□ 플랫폼의 설계 및 디자인

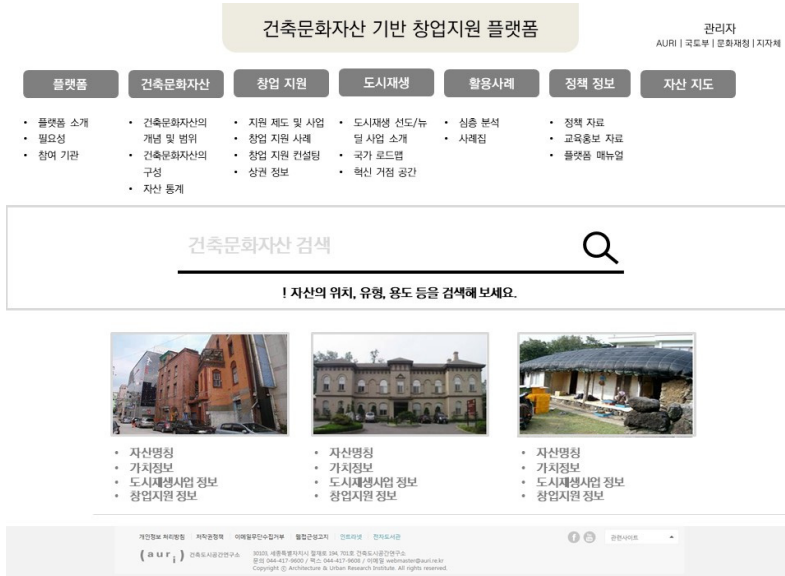
- 창업 플랫폼이란 다양한 창업 활동에 활용할 수 있도록 개발한 유무형의 기반으로써 창업자의 창업비용과 리스크를 줄임으로써 쉽게 창업하고 사업화할 수 있도록 지원하는 역할이 요구됨
 - 플랫폼 기반의 창업을 통해 인프라 활용, 공급-수요 중개, 네트워크, 교육 지원 등 다양한 혜택 수혜가 가능함

[표 5-5] 창업 플랫폼의 역할

분야	어려운 창업	플랫폼 기반의 쉬운 창업
아이디어 평가, 실행	대부분 혼자서 담당	아이디어만으로도 창업 가능 평가 실행은 플랫폼이 대행
시제품 제작	필요 장비 구매, 제품 변형 시 추가 부담	첨단 장비를 마음껏 사용, 고정비 부담 없음, 자유로운 제품 변형
시장 탐색, 수요 발굴	제품 수요를 직접 발굴	중개 플랫폼이 수요자를 연결
자금	자기 자본 혹은 소수에 투자하는 벤처 캐피탈에 의존	세계인에게 제품을 알리고 자금을 조달
교육	교육을 받지 않거나 직접 발굴	창업 역량 배양과 교류 네트워크 제공
네트워크	교류 네트워크를 직접 발굴	해외 창업자와 교류, 교육 지원

출처: 노규성 (2014). “플랫폼이란 무엇인가”. 커뮤니케이션북스 재구성

- 온라인 플랫폼 메인 페이지 등 콘텐츠 구상 및 웹사이트 디자인
 - (주요 콘텐츠) 건축문화자산 통계 / 도시재생 사업과의 연계 방안 / 건축문화자산 활용사례 / 건축문화자산에 대한 창업지원 정책정보 / 건축문화자산 지도 등



[그림 5-14] 창업지원 플랫폼의 메인 메뉴

출처: 연구진 작성



[그림 5-15] 플랫폼의 역할 및 기능 정립

출처: 연구진 작성

□ 참여 기관

• 개요

- 중앙부처, 광역지자체, 기초지자체 등 건축문화자산 관련 업무를 수행하는 부서 및 담당자로, 창업지원 정책 운영에 플랫폼 활용이 가능함
- 건축문화자산 유형에 따라 조사결과가 차별화되기 때문에 부처별 관리모드를 차별화하여 플랫폼 개발이 요구됨
- 창업을 희망하는 국민들에게도 개방된 온라인 플랫폼으로 운영하여 창업지원 정책, 창업가능 공간 등의 정보 제공이 가능함
- (기술지원) 온라인 플랫폼 기획·개발 및 DB 구축은 건축도시정책정보센터(AURUM) 홈페이지 구축과 유지보수 관리를 하고 있는 건축도시연구정보센터(AURIC)으로부터 기술지원이 가능함

※ 건축상 수상작 DB 이관 시 플랫폼 구축 노하우 활용이 요구됨

- (기능) 플랫폼의 기능과 주요 콘텐츠는 창업지원 관련 정보와 창업지원 공간을 중심으로 구성되며, 건축문화자산의 위치, 세부 정보 등을 제공함으로써 창업과 자산의 연계 기능의 지원이 가능함

※ (창업지원) 국내외 창업지원 프로그램 정보 / 건축문화자산을 활용한 창업지원이 가능함

※ (건축문화자산) 건축문화자산의 유형, 현황, 소유, 리모델링 사항 / 위치, 주변 현황, 지도 서비스 등이 가능함

※ (도시재생) 도시재생 뉴딜사업 내용 및 창업지원 관련 정보 등이 가능함

	기관	역할 및 기능
중앙정부	국토교통부	- 국가 건축자산 정보 및 지자체 업무 관리 - 도시계획 정보 연계
중앙정부	문화재청	- 문화재 및 문화유산 DB 제공 - 문화재 공간정보(GIS) 연계
지자체	17개 광역시·도	- 건축자산 기초조사 수행 및 진흥계획 수립 - 기초조사 DB 제공 및 정보 관리
연구	건축도시공간연구소	- 건축문화자산 정보체계 구축 및 정보화전략계획 수립 - 창업지원 플랫폼 운영·관리 - 자산을 활용한 창업 컨설팅 지원 및 우수 사례 연구

[그림 5-16] 건축문화자산 플랫폼 참여 기관

출처: 연구진 작성

□ DB 구성

- 개요
 - (기본정보) 정리번호, 주소, 명칭, 조사자/조사일 등
 - (대장정보) 건축연도, 면적, 층수, 대지면적, 소유자, 용도, 구조, 재료, 개보수 현황, 설계/시공자 등
 - (가치정보) 주요연혁, 주요가치(역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 등 / 가치보존수준), 보존상태, 보전·활용·관리에 대한 조사자 제언 등



[그림 5-17] 건축문화자산 유형별 DB 구성

출처: 연구진 작성

- 기본정보 통계
 - 지리적 위치: 시도, 시군구, 읍면동, 지번 / 건물명 등
- 건축물정보 통계
 - 규모: 건축면적, 연면적, 층수, 높이 / 구조 / 준공년도 / 용도 / 재료 / 지붕 / 이용 현황 / 개보수 현황 등

- 자산가치정보 통계

- 평가: 주요 연혁 / 주요 가치(역사성, 예술성, 학술성 등) / 보존상태 / 건축 자산적 가치 / 조사자 제언 등



[그림 5-18] 지도기반 건축문화자산 정보시스템 구성

출처: 연구진 작성

2) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 관련 사례

□ Quirky⁴³⁾

- 개요
 - 2009년 설립된 소셜 상품개발 플랫폼으로 전문가에 의존하던 기존 방식과 달리 누구나 제품 개발에 참여할 수 있는 플랫폼
- 지원 콘텐츠
 - 일반인들의 아이디어를 제품화할 수 있도록 대중과 전문가 평가 절차와 인터넷 생방송을 제공함

[표 5-6] Quirky를 통한 상품개발 과정

절차	내용
아이디어 제출	홈페이지에서 11개의 카테고리 중 1개를 선정하여 아이디어 제목과 간단한 설명 게시
프로젝트 수행	(1) 5개의 프로젝트를 수행하여 아이디어 구체화 (2) 아이디어 제안자가 직접하거나 회원들의 참여를 통해 나온 아이디어를 제안자가 선택 (3) 참여정도에 따라 보상을 받을 수 있는 '기여도'라는 개념을 접목한 협업시스템
제품평가	매주 홈페이지에서 생중계되는 생방송을 통해 상품화 적합 여부를 회원들이 직접 평가하여 투명하게 공개
상용화	PbQ(Powered by Quirky)파트너가 제품평가 단계에서 우승한 아이디어의 상품화 여부를 최종 결정하고 생산, 수익은 회원들과 공유 * PbQ 파트너 : 카테고리별 파트너십을 체결한 제조업체

출처: Quirky 홈페이지 참고하여 연구진 작성 (<https://quirky.com/>, 검색일: 2018. 12.11.)

- 플랫폼 운영·관리 방식
 - 각 카테고리별로 파트너십을 체결한 제조업체들을 통해 매주 선정된 아이디어를 제품화하고 제품 판매 시 매출액의 30%를 제안자와 발명가에 4:6 비율로 배분됨

43) Quirky 홈페이지 참고
(<https://quirky.com/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ Kaggle⁴⁴⁾

- 개요
 - 기업 내부자원으로 해결하기 힘든 문제를 플랫폼 회원들의 아이디어를 통해 문제 해법을 도출하는 소셜 플랫폼
- 지원 콘텐츠
 - 기업의 특정 문제에 대한 여러 해법 제안 및 최적 해법 선정 과정을 지원함

[표 5-7] 스타트업 얼라이언스 코리아 지원 콘텐츠 세부내용

절차	내용
프로젝트 등록	기업 내부적으로 해결하기 힘든 전산, 통계, 물리 관련 등의 프로젝트 온라인상에 등록하고 보상 조건 공지
해법 제안	가이드라인 및 주제에 따라 참여자들은 스스로 프로젝트를 선별하여 자신의 방법을 온라인에 입찰 프로젝트 참여자 유형 : 다양한 전공의 전문가로 구성된 팀 혹은 개인 플랫폼의 계량평가 시스템을 통해 참여자들의 해법에 대해 점수를 부여하고 점수를 실시간으로 공개하여 경쟁 유도
최적 해법 선정	가이드라인 기준 최적의 방법을 제시한 그룹에 보상을 지급하고 회원 기업은 선정된 참여자의 모델을 사용하여 실제 경영에 활용

출처: Kaggle 홈페이지 참고하여 연구진 작성 (<https://www.kaggle.com/>, 검색일: 2018. 12. 11.)

- 플랫폼 운영·관리 방식
 - 프로젝트를 등록하는 회사들로부터 건당 수수료를 수취하거나 매월 일정 금액의 수수료를 수령, 해법을 제안하는 참가자에게는 금전적 보상 또는 해당기업과 함께 일할 수 있는 기회를 제공함



[그림 5-19] Kaggle' 운영방식

출처: KDB산업은행, (2013.9), “창업지원을 위한 해외 오픈형 플랫폼 사례분석 및 시사점”, p.9

44) Kaggle 홈페이지 참고
(<https://www.kaggle.com/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ Y-Combinator⁴⁵⁾

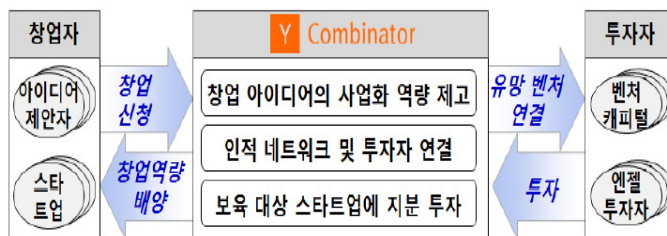
- 개요
 - 2005년 미국에서 설립된 세계 최초의 스타트업 발굴·육성 전문기관(엑셀러레이터)로 경쟁을 통한 기업 발굴, 짧은 보육기간 및 투자 기능이 특징임
- 지원 콘텐츠
 - 선발된 스타트업에 대한 초기자금 및 집중 보육을 지원함

[표 5-8] Y-Combinator의 스타트업 지원과정

절차	내용
보육대상 선발	연 2회 아이디어 접수 후 면접 심사를 통해 100여개의 팀 선발
초기자금 지원	선발된 팀에게 팀당 12만달러의 초기자금 지원 (보육의 대가로 7%의 지분 획득)
집중보육	3개월간 다수의 멘토가 사업화를 위한 기술·재무·법률 교육 및 멘토링, 네트워킹 이벤트 제공
데모데이	연 2회 외부 투자자에 설명회 개최 및 투자 유치장려
후속지원	선후배 창업자간 정기·비정기 네트워킹, 홍보지원

출처: Y-Combinator 홈페이지 참고하여 연구진 작성(<https://www.ycombinator.com/>, 검색일: 2018. 12.11.)

- 플랫폼 운영·관리 방식
 - 플랫폼은 스타트업에 대한 지분 투자 방식으로 수익을 얻으므로 해당 스타트업이 성공해야만 수익을 획득할 수 있음
 - 이 플랫폼을 거친 기업들의 성공사례가 많아지면서 이를 통해 선발된 기업은 창업부터 강력한 브랜드, 네트워크 및 후속투자 연결 확보가 가능함



[그림 5-20] 'Y-Combinator' 운영방식

출처: KDB산업은행, (2013.9), "창업지원을 위한 해외 오픈형 플랫폼 사례분석 및 시사점", p.16

45) Y-Combinator 홈페이지 참고
(<https://www.ycombinator.com/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ Techshop⁴⁶⁾

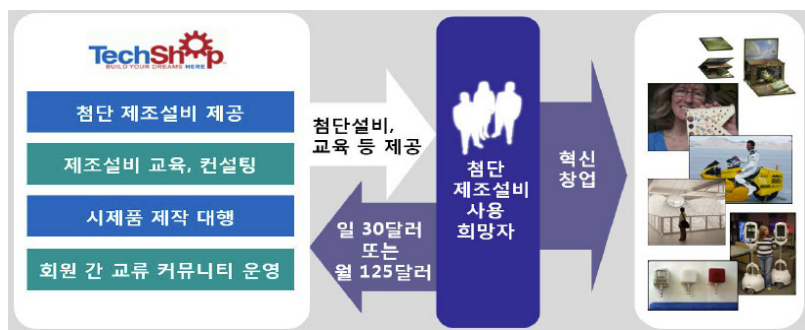
- 개요
 - 2006년 개발된 오픈형 제조 플랫폼으로 개인이 소유할 수 없는 고가의 제조시설을 개방하여 개인의 창의적 아이디어 구현을 장려하고 시민발명가를 양성함
- 지원 콘텐츠
 - 첨단 제조 장비 사용 교육, 컨설팅 프로그램 운영, 시제품 제작 대행 등을 지원하며 원하는 경우 테크숍이 보유한 제작 장비를 방문하여 견학이 가능함

[표 5-9] Techshop 지원사항

지원사항	세부내용
첨단 제조설비 제공	회원들에게 첨단 제작 장비 제공
장비 교육	다양한 장비 사용교육 및 컨설팅 프로그램 운영
시제품 제작대행	회원이 직접 장비를 사용하지 않고 아이디어 상품을 제작할 수 있도록 제작 대행 콘텐츠 지원

출처: Techshop 홈페이지 참고하여 연구진 작성 (<https://www.techshop.ws/> 검색일: 2018. 12.11.)

- 플랫폼 운영·관리 방식
 - 회원제로 장비 사용료만 내면 누구나 테크숍이 보유한 제조설비 이용이 가능하며, 제작 재료를 구비해두어 이를 구하지 못하는 이용자들도 테크숍에서 쉽게 제작을 실행할 수 있음



[그림 5-21] Techshop' 운영방식

출처: KDB산업은행, (2013.9), “창업지원을 위한 해외 오픈형 플랫폼 사례분석 및 시사점”, p.8

46) Techshop 홈페이지 참고
(<https://www.techshop.ws/>, 검색일: 2018.12.11.)

□ Kick Starter⁴⁷⁾

- 개요
 - 벤처캐피털과 정부 정책자금 중심의 지원에서 벗어나 창업자에게 민간 자금을 연결시켜주는 최초의 크라우드펀딩(Crowd Funding) 플랫폼
 - 이를 통한 성공 사례가 늘면서 크라우드펀딩 플랫폼은 기업에서 정부 및 공공기관으로 확대됨
- 지원 콘텐츠
 - 프로젝트 제안자가 프로젝트에 대한 설명과 함께 모금액, 기한, 보상방법 등을 제시하여 일반인의 금전적 후원 또는 투자를 받을 수 있도록 지원함

[표 5-10] Kick Starter 크라우드 펀딩 과정

절차	세부내용
크라우드 펀딩 게시	프로젝트 설명, 모금액, 기한, 보상방식 제안
프로젝트 모금 진행	전 세계 자금 후원자 프로젝트 검토 및 투자
보상 결정	(모금 성사) 후원자에게 보상 (모금 미달) 후원자에게 후원전액 환불

출처: Kick Starter 홈페이지 참고하여 연구진 작성 (<https://www.kickstarter.com/> 검색일: 2018. 12.11.)

- 플랫폼 운영·관리 방식
 - 정해진 기한 내에 모금이 성사되면 플랫폼은 수수료 수익을 얻는 구조로 운영. 후원 및 투자 금액이 정해진 금액 이상이 되면 후원자 및 투자자는 보상(리워드) 또는 투자 수익을 얻을 수 있음



[그림 5-22] KICK STARTER' 운영방식

출처: KDB산업은행, (2013.9), “창업지원을 위한 해외 오픈형 플랫폼 사례분석 및 시사점”, p.12

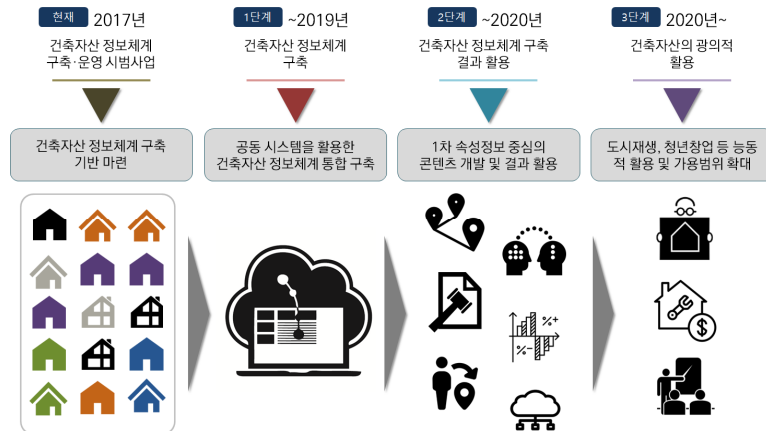
47) Kick Starter 홈페이지 참고
(<https://www.kickstarter.com/>, 검색일: 2018.12.11.)

3. 단계별 추진전략

1) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 계획 및 정책지원 강화

□ 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 계획

- 건축자산 기반 예비창업자, 창업공간, 창업자금(정부, 민간)의 활용 플랫폼 구축을 계획함
- 개발 플랫폼에 기초한 건축자산 정보체계를 개발운영관리가 요구됨
- 우수 건축도시 공간 지식정보화를 위해 표준모델 개발 및 기록 수집관리 기준을 마련함
- 정보 수집 단계부터 데이터의 무결성, 완전성, 충분성을 확보하여 교육, 연구, 정책 수립을 위한 기초자료로서 기록물의 품질 관리 및 정보의 신뢰성 확보가 요구됨
 - 1단계: 건축자산 정보체계 구축
 - 2단계: 활용 가능 건축자산 분석 시스템 개발
 - 3단계: 건축자산 기반 창업 지원 시스템 운영·관리



[그림 5-23] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 단계별 구축 방안

출처: 연구진 작성

□ 건축자산 정보체계 구축 및 정책지원 강화

- 건축도시공간연구소를 중심으로 시스템 유지관리, 아카이빙, 콘텐츠 관리 등 업무를 일원화하고, 전문 연구기관으로부터의 정책 개발 기회

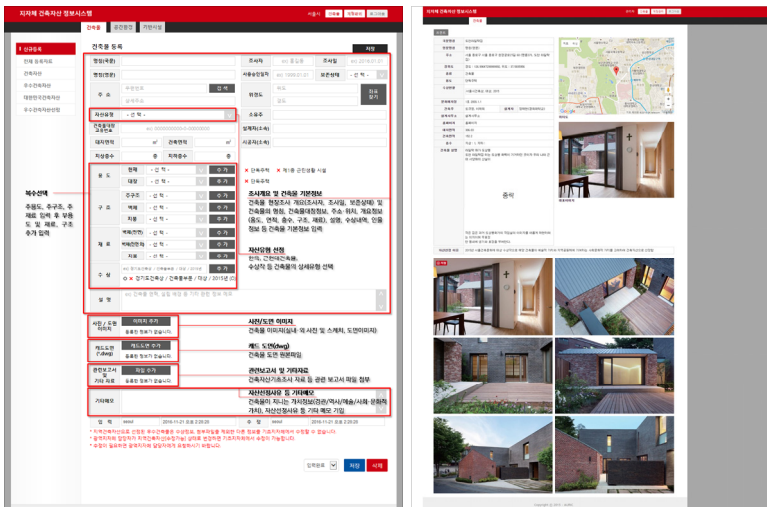
증대가 요구됨

- 건축자산 진흥구역 지정, 도시재생 등 관련 정책 수립 시 객관적인 정보를 제공하여 정책 수립의 타당성 확보가 필요함
- 통합시스템 개발운동을 통한 조직, 부처, 지역 간 정보를 공유하여 해당 업무를 수행하는 부처(중앙 및 지자체)간 의사소통 채널 구축 및 국가 예산의 효율적 운용이 요구됨
- 건축자산 정보체계의 지속적인 발전을 위해 건축자산 분포현황, 관리 실태, 인식, 자산특성 등 수집된 자료를 기반으로 관련 연구 추진이 필요함

2) 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼개발 및 DB구축

□ 대한민국 건축자산 정보시스템 개발 및 DB구축(2018년)

- 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 중 건축자산 정보체계 구축을 위한 시스템 개발을 의미함
- (주요내용) 한옥 등 건축자산법 시행규칙 별지 제1~3호 서식에 따라 건축물, 공간환경, 기반시설 등 자산 유형별 아카이빙 시스템 개발이 요구됨
- (이용대상) 중앙부처, 광역지자체, 기초지자체 등 건축자산 관련 업무를 수행하는 주요 부서를 대상으로 함



[그림 5-24] 대한민국 건축자산 정보시스템 개발 예시

출처: 연구진 작성

※ 주요 개발 내용

- 건축자산 시스템 물리/논리모델 및 데이터필드 개발
- 건축도시공간연구소, 중앙정부, 광역지자체 등 이용자 유형별 인터페이스 설계
- 건축자산 유형별 분류체계 개발 및 입력 유형 설계
- 한옥DB, 건축상 수상작DB, 비지정문화재DB 테이블 분석 및 연계항목 추출
- 건축자산 위치정보를 활용한 지리정보 온라인 플랫폼 개발

출처: 연구진 작성

□ 대한민국 건축자산 DB구축 및 지역별 가용 자산 분석(2019년~, 매년)

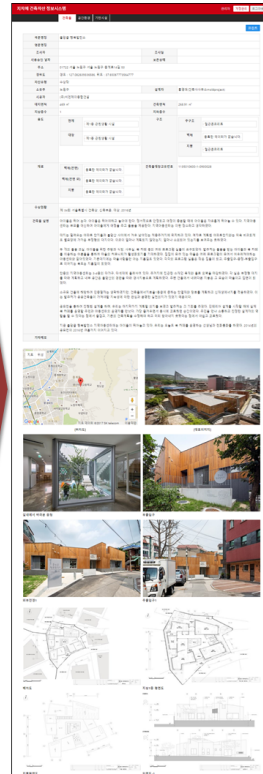
- (주요내용) 건축자산 DB구축, 정보표준화 등 기초 DB를 구축하고 이를 활용한 지역별 가용자산 분석을 기획함
- (건축자산 DB구축) 전국 17개 광역시·도에서 보유한 한옥, 금대건축물, 수상작, 공간환경, 기반시설 등 건축자산 DB구축 및 통합 관리시스템을 기획함
- (건축자산 정보이관) 건축도시공간연구소에서 보유중인 수상작 DB, 한옥 DB, 도시 명소 정보, 비지정문화재 등 보유정보 데이터 정보 이관 예정임
- (건축자산 정보 표준화) 지자체에서 개별적으로 보유중인 정보의 경우 인쇄물, 전자파일, 웹서비스 등 다양한 형태로 관리되고 있으며, 대한민국 건축자산 정보 시스템을 활용하여 법적 기준을 준수한 정보 표준화 수행할 예정임
- (가용자산 분석) 건축자산의 형태, 규모, 위치, 용도, 접근성, 보행량 등을 분석함으로써 지역 거점으로 활용 가능한 건축자산 도출이 가능함

□ 맞춤형 창업 정보시스템 개발(2020년~, 매년)

- (주요내용) 건축자산 정보와 활용 가능한 창업 콘텐츠 매칭 시스템 개발을 기획함
- (목적) 시장규모, 특성, 업종을 고려한 창업 경쟁력 제고를 목적으로 함
- 신규 창업 추진 시 지역별 건축자산 현황 정보를 제공하고, 창업유형, 규모에 따라 가용 가능한 건축자산을 매칭 가능함



[그림 5-25] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축
출처: 연구진 작성



[그림 5-26] 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축
출처: 연구진 작성

3) 플랫폼 운영·관리

□ 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 운영·관리

- 매년 건축자산 데이터 증가, 콘텐츠 확대, 창업정보 누적 등 신규 발생 정보관리, 시스템 개편 및 인프라 확대를 목적으로 함
- 시스템 정기점검, 현장방문(성능, 보안), 장애처리 등을 통한 체계적 유지관리가 요구됨
- 시스템 인프라에 대한 유지보수 및 아카이빙 기능 강화가 예상됨
- 공동 활용 시 발생할 수 있는 네트워크 부하 방지를 위한 시스템 백업 등 비상시 대처 가능한 시스템 운영이 가능함

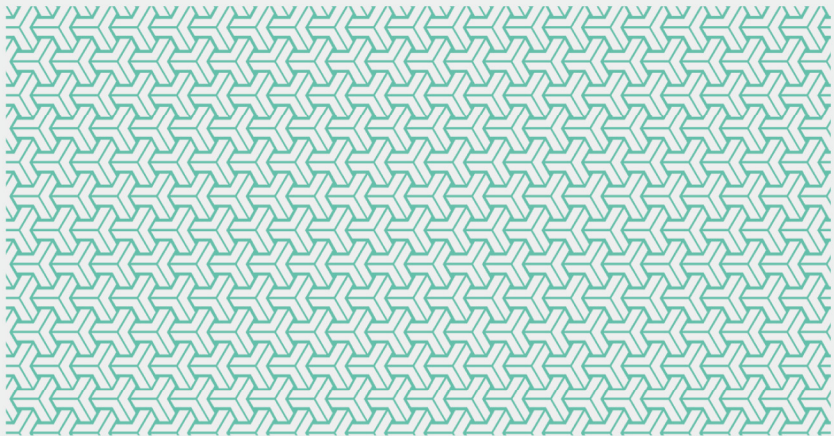
□ 건축자산 정보이관 플랫폼 개발 기획(2018~2019)

- (주요내용) 건축자산 기초조사 수행을 통해 수집된 정보와 달리 기존 자료의 경우 데이터 유형이 비표준화되어 있으며, 정보시스템 이관을 위한 연동모듈 개발을 기획함

□ 건축자산 기초조사 연동모듈 어플리케이션 개발 기획(2018~2019)

- (필요성) 서울, 경기도를 시작으로 지자체 건축자산 기초조사 수행이 가시화됨에 따라 정보의 효율적 이관이 필요함
- (주요내용) 기초조사 과정에서 원터치 입력 및 정보체계를 구축할 수 있도록 건축자산 기초조사 연동시스템을 기획함

참고문헌



「건축기본법」, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/법령/건축기본법>
건축도시공간연구소(2014), 「건축과 도시공간」 Vol.6.
영화 속 부산, 건축문화 탐방 지도(네이버 테마지도), <http://me2.do/x0J2P127>.
「건축서비스산업 진흥법」, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/법령/건축서비스산업진흥법>
고용노동부 홈페이지, www.moel.go.kr
구성마을 홈페이지, <http://gsvillage.kr>
국가법령정보센터 홈페이지, <http://www.law.go.kr>
국립국어원 표준국어대사전 홈페이지, <http://stdweb2.korean.go.kr>
국세청 홈페이지, <https://www.nts.go.kr>
“국세통계연보” 국세청, https://www.nts.go.kr/info/info_05.asp
국토교통부(2018). “국토교통 일자리 로드맵”.
국토교통부(2015), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」.
국토교통부 건축문화경관과(2016.03.), 「건축자산 기초조사」 실시기이드라인.
과학기술정보통신부 홈페이지, <https://www.msit.go.kr>
관계부처 합동(2017), “혁신창업 생태계 조성방안”.
광주광역시 동구(2017.6), “광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획변경(안)”.
광주광역시 동구(2017.4), “광주 동구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
광주광역시 동구(2014.11), “광주광역시 동구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
경북일보 홈페이지, <http://www.kyongbuk.co.kr>
경상남도 창원시(2017.2), “창원시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
경상남도 창원시(2014.10), “창원시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
김용수(2014), “우리 건축문화의 꽃”, 「건축과 도시공간」, Vol.16, 건축도시공간연구소.
교육부 홈페이지, <https://www.moe.go.kr>
나라장터 홈페이지, www.g2b.go.kr
노규성 (2014). “플랫폼이란 무엇인가”. 커뮤니케이션북스.
농림수산식품부 홈페이지, www.mafra.go.kr
네이버 플레이스 홈페이지, <https://m.store.naver.com/myplace/home>
대구광역시 남구(2017.2) “대구 남구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
대구광역시 남구(2014.11), “대구광역시 남구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
대구광역시 중구청 홈페이지, <http://www.jung.daegu.kr>
대구문화재단 홈페이지, <http://www.dgfc.or.kr>
대한민국 건축자산 정보시스템 홈페이지, <http://heritage.aurum.re.kr>
대한민국구석구석 홈페이지, <https://korean.visitkorea.or.kr>
무등일보 홈페이지, <http://www.honam.co.kr>
문화체육관광부 홈페이지, www.mcst.go.kr
버드나무 브루어리 홈페이지, <https://www.facebook.com/Budnamu>

부산감천문화마을 홈페이지, <http://www.gamcheon.or.kr>
 부산광역시 동구(2017), 「마을이 꿈꾸는 내일-산복도로 도시민박촌 우수사례집」.
 부산광역시 동구(2014. 11), “부산광역시 도시재생선도지역 도시경제기반형 활성화계획”.
 부산문화재야행 홈페이지, <http://busan-heritage-night.com>
 산업경제(2015), 「청년창업사관학교의 운영실태와 발전과제」, 산업연구원.
 서울특별시 창신승인 도시재생 협동조합(CRC) 홈페이지, <https://blog.naver.com/crcblog/>
 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업_최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소.
 서울특별시 종로구(2017.2) “서울시 종로구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
 서울특별시 종로구(2014.10), 서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안).
 소상공인시장진흥공단(2014), 「전통시장상점가뒤편포경일태조사」, 통계청.
 소상공인시장진흥공단 홈페이지, <http://www.semas.or.kr>
 “소상공인 현황”, 통계청 e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1198
 신사업창업사관학교(2017), 「신사업창업사관학교 2017 우수사례집」.
 신사업창업사관학교 홈페이지, <http://www.sbiz.or.kr>
 심경미(2014), “건축자산의 의미와 보존·관리 과제”, 「건축과 도시공간」, Vol.16, 건축도시공간연구소.
 아시아 뉴스통신 홈페이지, <http://www.anews.com>
 이바구캠프 홈페이지, <https://www.facebook.com/ibagucamp>
 이왕건 외(2011), 「지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구」, 국토연구원
 이종민(2018), “정책 수립·추진을 위한 건축자산 정보체계 고도화”, 「제6회 지자체 한옥 등 건축자산 담당 공무원 워크숍 자료집」.
 이종민 외(2015), “한옥 보전 및 육성을 위한 전수조사”. 한옥정책브리프, No.38.
 인천광역시 중구청 홈페이지, <http://www.icjg.go.kr>
 전라북도 군산시(2017.4), “전북 군산시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
 전라남도 군산시(2016.8), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획”.
 전라북도 군산시(2014.11), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료.
 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.
 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
 전라남도 순천시(2017.4), “전남 순천시 도시재생선도지역 사업계획 변경(안)”.
 전라남도 순천시(2014.11), “순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”.
 조영진, 윤호선(2016), 「건축자산 정보체계 구축 매뉴얼」, 건축도시공간연구소.
 「중소기업기본법」, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/법령/중소기업기본법>
 중소기업벤처부창업진흥원(2017), 「2017년 창업지원사업 이력·성과 조사」.
 중소기업벤처부 홈페이지, <https://www.mss.go.kr>
 중소기업연구원(2016.1.21.), 「소상공인 회전문창업 실태와 해법의 살마리」, 중소기업포커스
 중소기업청(2017), 「2016년 창업기업 실태조사 보고서」.

중소기업청(2013), 「청년, 창업에 미치다」, 북퀘스트.

청년창업사관학교 홈페이지, <https://start.sbc.or.kr>

충청남도 공주시(2017.2), “공주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”.

충청남도 공주시(2014.11), “공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안)”.

충청남도 천안시(2017.3), “천안시 도시재생선도지역 활성화계획 2차 변경(안)”.

충청남도 천안시(2014.11), “천안시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획”.

통계청(2017), 「2016년 기준 기업생멸행정통계 결과」.

통계청 e-나라지표 홈페이지, <http://www.index.go.kr>

특허청 홈페이지, <http://www.kipo.go.kr>

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>

법령/한옥등건축자산의진흥에관한법률

행정자치부 홈페이지, <https://www.mois.go.kr>

Easton Main Street Initiative 홈페이지, <https://www.eastonmainstreet.org>

Edward Hallett Carr(1961), 「역사란 무엇인가」, 김택현 역, 서울: 까치.

Houston Downtown District 홈페이지, <https://http://www.downtowndistrict.org>

Kaggle 홈페이지, <https://www.kaggle.com>

KDB산업은행(2013.9), “창업지원을 위한 해외 오픈형 플랫폼 사례분석 및 시사점”.

Kick Starter 홈페이지, <https://www.kickstarter.com>

National Inventory of Architectural Heritage 홈페이지, <http://www.buildingsofireland.ie>

National Trust for Historic Preservation, <https://savingplaces.org>

Quirky 홈페이지, <https://quirky.com>

Techshop 홈페이지, <https://www.techshop.ws>

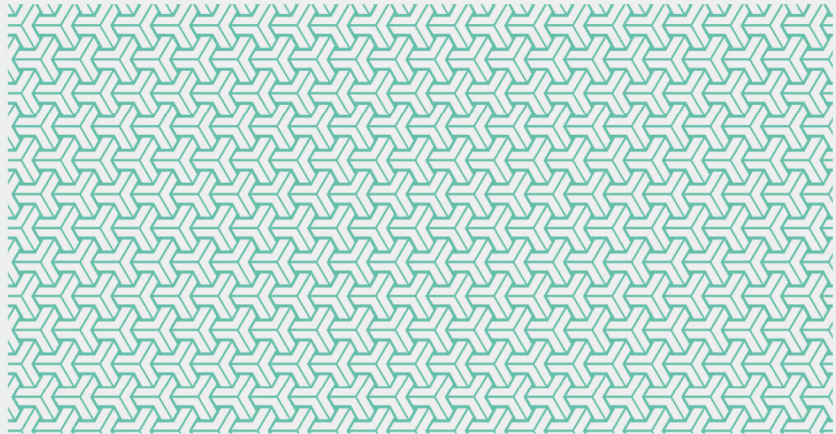
TimeOut 홈페이지, <https://www.timeout.com>

Y-Combinator 홈페이지, <https://www.ycombinator.com>

부록1 도시재생사업 창업지원체계

사례조사

Appendix 1



1) 경상북도 영주시 후생시장 구) 적산가옥 활용 창업 지원 사례⁴⁸⁾

- 사례 개요
 - 영주역을 중심으로 변성했던 구시가지가 신시가지의 탄생으로 구도심으로 전락하며 재생의 필요성이 증대, 후생시장을 중심으로 도시재생사업을 시행하며 지역 활성화를 위하여 창업지원사업을 추진
 - 후생시장 전역에 분포하였던 적산가옥 외부 형태 복원을 통한 시설 지원과 고향사진관 및 소백여관 등 지역성을 포함한 공간 조성 지원이 함께 추진



후생시장 구)적산가옥 복원 전경



고추전 빨간인형극장

[그림 부록-31]경상북도 영주시 후생시장 창업 지원 사례

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 6. 19)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

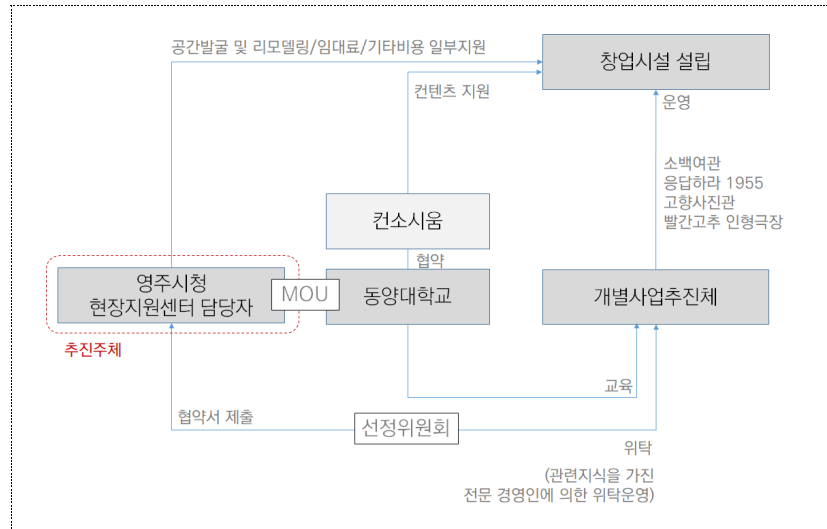
[표 부록-16] 경상북도 영주시 후생시장 구)적산가옥 활용 창업 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 후생시장권역은 목조근대한옥상가가 밀집한 근대역사 가로경관과 옛날방식의 소규모 잡화점들이 연출하는 독특한 근대경관이 원형목조 그대로 잘 보존되어 현재 고추시장 생업경관을 보유 • 김정현의 소설 <고향사진관>의 배경이었던 사진관 등을 포함, 많은 유무형의 콘텐츠 보유 • 주민의 현 생업을 현대적 프로그램으로 강화하는 주민생활형 시장재생모델 개발

48) 경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”. 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업_최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소; 영주시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	• 다른 거점권역의 '홍보'의 거점 및 관광관련 창업점포 증대 목적
사업추진 개요	• (지원대상) 기존 주민 및 창업자 • (지원내용) - 게스트하우스 신축공사 - 어린이를 대상으로 한 다양한 프로그램 및 체험공간 개발 (인형극 전문공연 극장 및 옛날이야기 동화구연 등) - 사랑방 조성, 소공연 시설 조성 - 인형극 콘텐츠 개발 - 주민 및 방문자에게 추억의 명화상영으로 문화공연공간 제공 - 후생상회 리모델링을 통한 세대공간, 문화공간 조성 • (지원실적) 고향사진관, 소백여관, 고추전 빨간 인형극장, 응답하라 1955 등 개설 - (고향사진관)소설 고향사진관 장소 자원을 활용한 U-마을사진관-외부 방문자들의 후생시장 방문에 옛날 사진을 촬영할 수 있도록 지원 - (소백여관)현 소백여인숙을 활용한 게스트하우스 - (황금시대 방송국)지역의 학생들이 운영하고 지역민이 참여하는 프로그램 제작 및 운영-황금시대 방송국 후생시장 방송축제 등 진행 - (응답하라 1955)세대간 문화 교류의 장소 조성-후생상회 리모델링을 통한 세대공간, 문화공간(주민회의실, 카페공간 등) 조성 - (고추전 빨간인형극장)인형극장 문화공간을 통한 문화교류의 장소 제공-현 안동상회 장기임대 리모델링을 통한 문화공연 공간 조성
사업추진 과정 및 지원 절차	• (추진주체) 후생상회 협의회, 후생문화 사업단후생시장 문화사업단, 옛날 가게, 신가게 상인회 등 • (추진절차) - (운영)운영규정 및 운영책임자 선정, 프로그램 개발 및 주민교육과 활동지원, 문화예술가들의 연습활동의 유치를 통한 시장상품 소비촉진 - (관리)주민조직 및 소백예술촌 등 문화활동가의 참여를 통한 문화사업단의 구성, 수익발생에 따른 관리/위탁운영 성과보고 - (후생시장 협동조합)지역 위탁사업 운영을 통한 영주 후생시장 권역의 지역경제 활성화를 목표로 조성 ※ 후생시장 내 위탁사업(주차장, 게스트 하우스 등) 운영 ※ 공동체 사업(점포 연계 프로그램, 관객 체험프로그램 진행 등) 운영 - (후생시장 문화사업단_소백예술촌) 조성 예정
후속지원 및 연계사업	• 타 부처 연계사업 진행 중
출처: 경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”. 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업 최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소; 영주시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성	

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 도시재생활성화 계획 수립 이전 사전 현장 조사를 통하여 총괄 코디네이터 및 담당코디네이터와 주민들 간 협의를 통하여 필요 공간 발굴
 - (사업기획)
 - 사업기획을 위하여 후생시장 담당 코디네이터 및 활동가를 위촉
 - 사업추진을 위한 별도의 비영리 단체 설립 및 사회적 경제 조직 설립을 위한 준비
 - 별도 용역(동양대학교 MOU 체결 및 용역 위탁)을 통하여 후생시장 세부 사업 실행계획 수립
 - (사업실행) 영주시와 도시재생지원센터의 협력 실행
 - 거점시설의 매입과 관련된 행정처리 부분은 영주시에서 진행
 - 소프트웨어 및 교육(거점시설 운영 주체 역량강화 교육 등)진행부분은 센터와 담당 코디네이터 및 활동가가 운영 콘텐츠 마련
 - 거점시설 운영을 위한 예비사업 진행(황금시대 방송국 등)
 - 거점 시설 위탁운영 체계 수립 용역 별도 진행(건축도시공간연구소)
 - 센터와 거점시설 운영예정자간의 운영방안 논의
 - 관리위탁등 위탁 절차 진행을 위하여 사회적 경제조직 및 비영리단체 설립 진행
 - ※ 전문성이 담보로 되어야 하는 거점 시설의 경우 사전에 운영자와 사전 협의 후 창업 지원 실행
 - ※ 영주시에서 내부시설물 구축 및 거점시설 위탁을 위한 체계 마련
 - 골목오락실, 근대역사체험관: 행정직영(이용권만 비영리 단체 부여)
 - 고향사진관: 사용수익허가
 - 황금시대 방송국, 소백여관, 응답하라 1955 등: 관리위탁
 - 후생주차장: 민간위탁, 빨간인형극장
 - (사업평가) 사업운영과 관리하여 모니터링 진행
 - (후속지원 및 연계사업)
 - 수익구조가 나지 않는 사업들에 관하여 사업연관 부서 협의를 진행하여 운영 자금 마련
 - 협동조합 등 사회적 경제조직 연계사업 진행
 - 관리위탁 등 위탁거점시설 관리방안 및 홍보방안 마련



[그림 부록-32] 경상북도 영주시 후생시장 구)적산가옥 활용 창업 지원 내체계

출처: 영주시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 6. 19)

2) 경상북도 영주시 중앙시장 내 빈 점포 활용 창업 지원 사례⁴⁹⁾

• 사례 개요

- 중앙시장은 1982년 영주 시가지 구도심 상권 회복을 위해 영주역 이전 부지에 신축된 시장으로 현재 주요 상권이 이동하며 영주시는 주요 경제 인구를 중앙시장으로 재유입 시키려는 계획을 수립하였음
- 이에 청년들을 위한 창업지원사업을 계획하며 중앙시장 내 빈 점포를 활용하여 카페, 공예소, 문방구 등의 현대적 아이템 및 영주의 지역성을 회상할 수 있는 콘텐츠를 창업 사업을 통하여 지원함



중앙시장 전경



신. 낙향다과 근방

[그림 부록-33] 경상북도 영주시 중앙시장 창업 지원 사례

출처:(좌)경북일보 홈페이지

(http://www.kyongbuk.co.kr/?mod=news&act=articleView&idxno=1013645#hi#_eniple, 검색일: 2018.12.21.)

(우)대한민국구석구석 홈페이지

(https://korean.visitkorea.or.kr/detail/rem_detail.html?cotid=4fa4356a-2446-4eb5-b18e-60f03b31ad5a&temp=, 검색일: 2018.12.21.)

• 창업 지원 내용

- 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

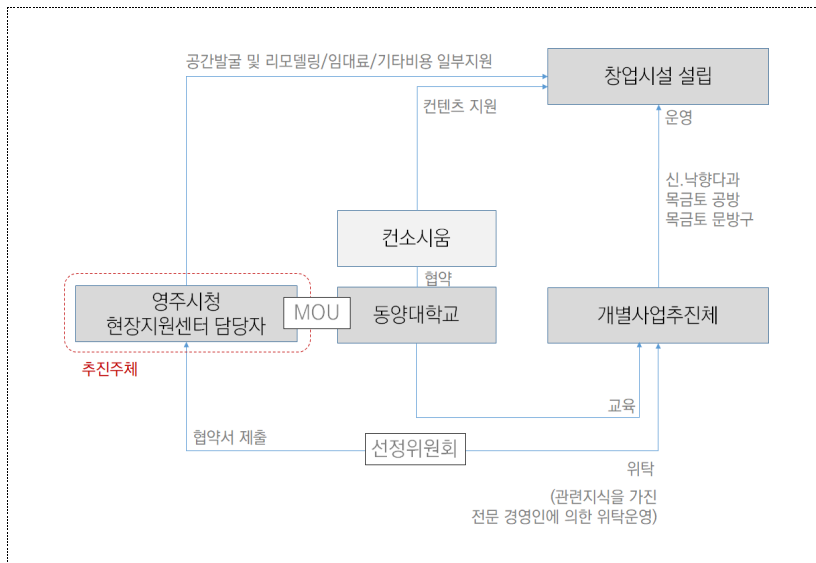
[표 부록-17] 경상북도 영주시 중앙시장 내 빈 점포 활용 창업 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 중앙시장권역은 옛 영주역 터, 옛 낙향다과를 중심으로 형성된 젊은이들의 활동 근거지로 역사적 지리적으로 중요한 장소

49) 경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”. 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업_최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소; 영주시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	• 재래상권의 시작지점에 위치한 건물형 시장으로 중정 및 지하 공간 활용가능성 • 구성로에 면한 대부분의 점포들이 생활건축 관련점포이므로 시장의 특성화 방향 모색가능 • 문화와 먹거리로 시장특화 및 청장년세대를 주축으로 한 세대융합 지역재생 모델 개발 및 청년 경제활동인구 유치
사업추진 개요	• (지원대상) 중앙시장 내 빈 점포를 활용하여 창업을 희망하는 예비 창업자 • (지원내용) - 중앙시장 빈 점포를 활용하여 청년 창작활동 공간 및 제품개발 - 제작 지원을 통해 영주의 문화 산업의 생산활동 지원 - 청년 생활예술집단과 기존 점포의 생활건축 관련 점포가 협업하여 타 권역의 집수리 및 생활환경개선을 위한 활동을 지원 ※ 유희지주차장을 주차공간으로 확보하여 인접한 재래시장 방문객의 편의를 도모하고 재래시장의 활성화 도모, 중정을 포함한 외부공간을 정비하여 시장 상인들의 다양한 집객프로그램을 운영하여 건물형 시장의 기능 향상 도모 • (지원실적) 목금토공방, 목금토문방구 및 신. 낙향다과 등의 점포 조성
사업추진 과정 및 지원절차	• (추진주체) 영주시 현장지원센터 및 사회적 경제조직 ※ (중앙시장 협동조합) - 협동조합법에 근거한 조합원의 출자금을 바탕으로 수익을 공유하고 협력을 통한 지역사회에 기여 및 필수사업 추진 - 공공의 공모사업 및 지원사업 유치로 안정적인 자금 확보, 일자리 창출과 조합의 사업공동체를 통한 운영수익을 시장기금으로 적립 ※ (모다공예 공동체) - 생활예술시장으로 특화를 위한 중심적 역할과 다양한 연계프로그램 운영으로 시장 활성화 촉진 - 공방별 체험교육 프로그램 운영 - 공예디자인상품 개발, 판매 - 학교 및 단체 동아리 체험교육 - 월 1회 어울장터 프리마켓 행사 • (추진절차) - (목금토공방)입주공예가 역량강화교육, 리모델링 지원 완료, 예비사업 진행 중 - (목금토문방구) 세부실행계획 완료, 내부 리모델링 지원 완료 등 - (신. 낙향다과) 토지 및 건물매입, 내부 리모델링 지원 완료 등
후속지원 및 연계사업	• 타 부처 연계사업 진행 중
출처: 경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”. 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업_최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소; 영주시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성	

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 영주시 현장지원센터 직접 발굴
 - (사업기획) 사업기획 및 실행을 위한 영주시 현장지원센터와 동양대학교 간의 MOU체결
 - ※ 전문적인 사업기획을 위하여 동아대학교의 민간컨소시움 기획 업무 위탁
 - (사업실행)
 - 영주시 현장지원센터: 공간발굴 및 자금지원
 - 동양대학교: 운영 콘텐츠 지원
 - (운영·관리) 개별 사업추진체 직접 운영·관리
 - (후속지원 및 연계사업) 타 부처 연계사업 진행 중



[그림 부록-34] 경상북도 영주시 중앙시장 내 빈 점포 활용 조성 지원 체계

출처: 영주시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 6. 19)

3) 경상북도 영주시 할배목공소 조성 지원 사례⁵⁰⁾

- 사례 개요

- 경상북도 영주시는 청년 및 노인 등 모든 연령대가 행복하게 살기 위한 도시재생을 목표로 자생할 수 있는 일자리 창출을 시도하고 있음
- 이를 위하여 '할배목공소'를 노인들을 위한 일자리 창출 핵심 콘텐츠 사업으로 추진하였으며 이를 위하여 도시재생대학, 사회적 경제 기초 및 심화 교육 등을 통하여 관련분야를 위한 집중 교육을 진행함
- 할배목공소는 목공기술과 집수리 기술을 기반으로 영주시의 다양한 공간을 수리하여왔음
- 영주시는 할배목공소를 사회적 협동조합으로 등록 및 시설물관리 위탁협약을 체결하여 공적인 목적을 지닌 기업으로 추진하고 있음



할배목공소 입구



할배목공소 시설 보수 활동 전경

[그림 부록-35] 경상북도 영주시 할배목공소 창업 지원 사례

출처: (좌)구성마을 홈페이지(http://gsvillage.kr/bbs/board.php?bo_table=gsvillage0603&wr_id=2, 검색일: 2018.12.20.)

(우)경북일보 홈페이지(<http://www.kyongbuk.co.kr/?mod=news&act=articleView&idxno=1034253>, 검색일: 2018.12.20.)

- 창업 지원 내용

- 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계사업 등을 조사·정리함

50) 경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”. 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업_최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소; 영주시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

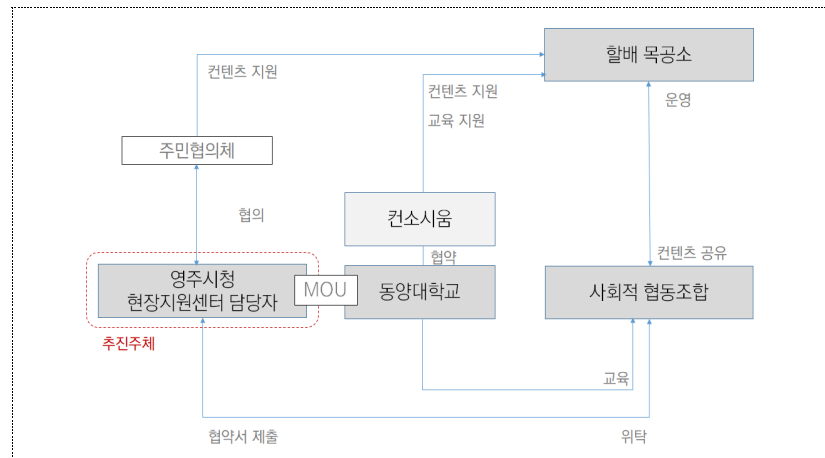
[표 부록-18] 경상북도 영주시 할배목공소 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 노인이 행복한 마을을 위하여 지역공동체를 위한 상업기반 및 시설 마련 • 지역 커뮤니티 강화를 통한 노인복지 거점마을 조성 • 주민의 일자리 창출 및 마을주거환경개선을 위한 근접 집수리 사업단 조직
사업추진 개요	• (지원대상) 구성마을 일대 노인 및 사회적 협동조합 조합원 • (지원내용) 공가매입을 통한 마을 작업장 및 주민사랑방 조성, 집수리 사업을 위한 동네목수 작업 및 교육장 조성 사업 - ('16.3)문패 및 홍보랜드 만들기(민간경상보조) - ('16.5~'16.2)할배목공소 예비사업 1,2기 완료 - ('16.11)할배목공소 사회적협동조합 설립 - ('17.2) 할배목공소 '구성마을 소요물품 제작'계약 ※ 집수리 및 목공예품 제작 판매와 목공품 체험교육
사업추진 과정 및 지원절차	• (주요실적) - 집수리 사업 3회 - 영주시 자활기업 두꺼비 건축과 관사골새뜰사업 집수리 협업 추진 등 • (지원실적) - 영주시청 벤치 납품 - 영주시 선비문화축제에 부스운영 - 목공예품 판매 등 • (지원조건)사회적 협동조합 설립 및 조합원 등록 • (추진주체) 영주시 현장지원센터 및 사회적 경제조직 • (추진절차) - 사회적 경제 기초 및 심화교육(2015.6~2016.3) - 예비 사업 2회 진행(2016년 5월~12월) - 할배 목공소 사회적 협동조합 설립(2016. 6월~11월) - 할배목공소 개소식(2017년 3월) ※ ('16.6~'16.3)사회적 경제 기초 및 심화교육 완료, ('16.3)할배목공소 텃밭상자만들기 교육시행, ('16.4)할배 목공 교육, ('17.2.15)할배목공소 선진지 견학-대구 다울협동조합, ('17.3~)할배목공소 역량강화교육 시작-매주 수요일과 토요일 10시
후속지원 및 연계사업	• 주민교육 관련사업 등

출처: 경상북도 영주시(2017.2), “영주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상북도 영주시(2014.10), “영주시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”. 서수정 외(2018), 「영주시 도시재생선도사업_최종보고서 별책」, 건축도시공간연구소; 영주시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계

- (공간발굴) 영주시 현장지원센터 직접 발굴
- (사업기획) 전문적인 사업기획을 위하여 동아대학교의 민간컨소시움 기획 업무 위탁 및 주민들과 협의를 통한 사업 콘텐츠 수립
- (사업실행)
 - 현장지원센터: 공간발굴 및 자금지원
 - 동아대학교: 운영 콘텐츠 지원
- (운영·관리) 개별 사업추진체 직접 운영·관리
- (후속지원 및 연계사업) 타 부처 연계사업 진행중



[그림 부록-36] 경상북도 영주시 할배목공소 조성 지원 체계

출처: 영주시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 6. 19)

4) 대구광역시 대명공연거리 소공연장 창업 지원 사례⁵¹⁾

- 사례 개요
 - 대구는 계명대학교 대명캠퍼스 주변으로 예술기획사, 악기사 등 다양한 장르의 예술인 및 예술단체가 생기기 시작하여 공연문화 특화거리로서 자생적 기반을 마련하고 다양한 예술 활동을 펼치고 있음
 - 이러한 공연문화의 도시 이미지를 강화하기 위하여 도시재생사업의 일환으로 공연장 관련 창업을 지원하고 있으며 2017년 공연거리 이미지를 강화하고자 명칭을 ‘대명공연문화거리’에서 ‘대명공연거리’로 변경
 - 거리의 랜드마크이자 창업자들의 네트워크를 위한 대명공연예술센터를 조성하여 공연관련 창업자들을 지원하고 있으며 배우 및 전문인력 육성 프로그램 등 다양한 문화콘텐츠 사업이 진행 중임



[그림 부록-37]대구광역시 대명공연거리 소공연장 창업 지원 사례

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 5. 10)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

51) 대구광역시 남구(2017.2) “대구 남구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 대구광역시 남구(2014.11); “대구광역시 남구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 대구광역시 중구청 홈페이지(<http://www.jung.daegu.kr>); 대구문화재단 홈페이지(<http://www.dgfc.or.kr>); 대구광역시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

[표 부록 2-19] 대구광역시 대명공연거리 소공연장 창업 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 계명대 대명캠퍼스 중심으로 연극 극단, 공연기획사 등 다수 분포해 있었으나 대학 이전으로 유동인구 감소 및 공실 증가 등 지역 쇠퇴 심화 • 특성화된 대명공연거리를 공연문화의 중심지로 육성하기 위해 소공연장 신규 및 이전(집적화) 지원
사업추진 개요	• (지원대상)대명공연거리 내 신규 및 이전 소공연장(연극음악 등) • (지원내용)소공연장(무대, 음향, 조명, 객석 등) 리모델링 비용 지원 ※ (지원금액) 총 비용의 60% 이내 개소 당 2~4천만 원 - ('16~'17) 100석 미만 최대 3천만 원, 100석 이상 최대 4천만 원 - ('18) 2천만 원~3천만 원(규모, 기대효과 등 심사결과에 따른 차등 지원) ※ ('16) 도시재생 마중물사업비, ('17 이후) 대구문화재단 사업비로 지속 추진 • (지원실적)3개년 간 총 20개소 ('16) 5개소, ('17) 3개소, ('18) 12개소 • (지원조건)공연장의 지속 운영을 위해 시설개선 완료일로부터 5년간 이전 또는 용도변경, 폐업 등을 하지 않도록 함(지원신청 시 협약서 제출)
사업추진 과정 및 지원절차	• (추진주체)'16년도에는 대구 남구청이 도시재생 사업으로 예산을 지원하고 대구문화재단이 주관하여 사업을 추진하였으나, 도시재생사업 완료('17~) 이후부터는 대구문화재단 자체 사업으로 지속하여 진행 중 • (추진절차) 대구문화재단 사업공모를 통해 지원신청서를 접수하고 선정위원회 심사를 통해 소공연장 리모델링 비용을 지원
후속지원 및 연계사업	• 대구문화재단 관련 사업 지원 연계

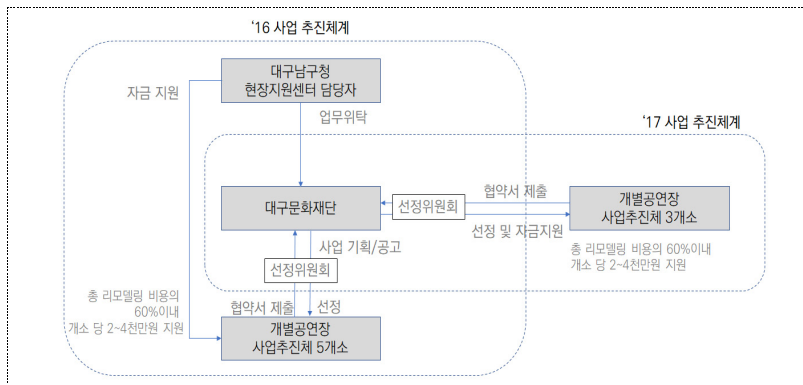
출처: 대구광역시 남구(2017.2) “대구 남구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 대구광역시 남구(2014.11); “대구광역시 남구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 대구광역시 중구청 홈페이지(<http://www.jung.daegu.kr>, 검색일: 2018.5.10.); 대구문화재단 홈페이지, <http://www.dgfc.or.kr>(검색일: 2018.5.10.); 대구광역시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성



[그림 부록-38] 대명동 소공연장 집적화 사업 추진방식

출처: 대구문화재단 홈페이지(http://www.dgfc.or.kr/sub7.asp?code=1&idx=779, 검색일: 2018.10.31)

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 창업 희망자 직접 발굴 ※ 주민 협의체 네트워크 활용
 - (사업기획) 사업기획 및 실행을 위한 선정위원회 구성
 - (사업실행) 선정위원회를 통한 창업지원 수혜자 선정 및 사업추진주체의 자금 지원(창업지원 수혜자의 공간 리모델링 업체 직접 수의계약)
 - (운영·관리) 대구시 현장지원센터 및 창업지원수혜자의 직접 관리
 - (후속지원 및 연계사업) 대구문화재단 관련 사업 지원 연계



[그림 부록-39] 대구광역시 대명공연거리 소공연장 창업 지원 체계

출처: 대구시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 5. 10)

- 사업 추진의 쟁점
 - 기획자금 및 실행자금 증대를 위하여 행정체계의 간소화 및 관련 규제 완화가 필요함
 - 관련 사업에서의 사업비 이관 시 신속한 행정처리 및 사업비 사용의 범위를 확대할 필요가 있음

5) 부산광역시 (주) 이바구 캠프 조성 지원 사례⁵²⁾

- 사례 개요

- 부산 동구 초량동은 지속가능한 도시재생의 일환으로 도시민박촌 이바구 캠프를 조성하고 이의 효율적인 운영을 위하여 청년들과 고령의 주민들이 공동으로 운영하는 (주)이바구 캠프를 설립하여 도시민박촌에 대한 운영 및 관리에 참여시켜왔음
- 2019년부터 단독으로 이바구 캠프에 대한 운영관리를 진행하며 점차 사업 영역을 넓히고 있음
- 협동조합 및 마을기업으로써 지역재생과 함께 주민이 자립할 수 있는 기반을 만들었다는데 의의가 있음



[그림 부록-40] 부산광역시 (주)이바구 캠프 위탁·운영 사례(도시민박촌 이바구 캠프)

출처: 이바구 캠프 홈페이지

((좌)<https://www.facebook.com/ibagucamp/photos/a.224203421308801/224203404642136/?type=3&theater>, 검색일: 2018.12.21.;

(우)<https://www.facebook.com/ibagucamp/photos/a.224255464636930/337363963326079/?type=3&theater>, 검색일: 2018.12.21.)

- 창업 지원 내용

- 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

52) 부산광역시 동구(2017), 「마을이 꿈꾸는 내일-산복도로 도시민박촌 우수사례집」; 부산광역시 동구(2014.11), “부산광역시 도시재생선도지역 도시경제기반형 활성화계획”; 부산광역시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

[표 부록-20] 부산광역시 (주)이바구 캠프 조성 지원 내용

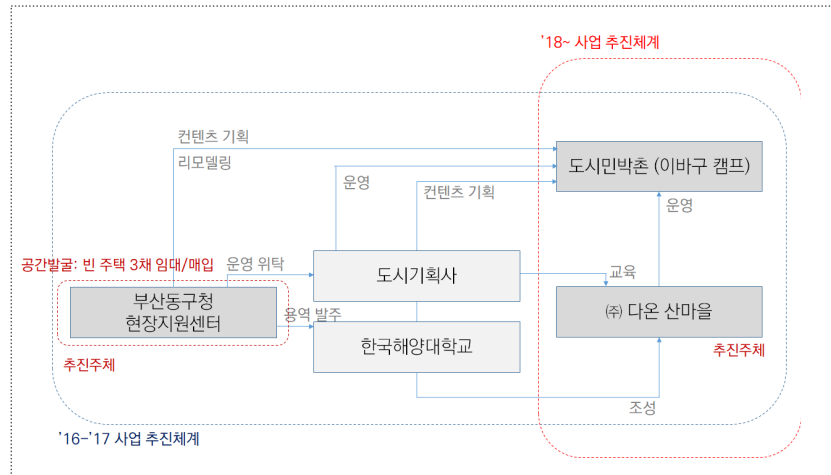
구분	내용
배경 및 목적	• 관광객이 많은 부산역 일대 집약화된 체류형 거점시설 조성 필요 • 다양한 활동을 할 수 있는 도시민박촌을 구성 • 협동조합형 마을기업을 함께 설립하여 주민소득 창출로 연결되는 다기능 플랫폼 구축
사업추진 개요	• (지원대상) 초량6동 847-7일대 주택 4채 - 게스트하우스, 멀티센터, 체크인센터, 예술공방 등 기존 공가로 방치되었던 주택 4채를 리모델링하여 활용 ※ 사업총괄계획 및 설계 - 한국해양대학교 오광석 교수, (주)GSA건축사사무소 김영 대표 • (지원내용) 도시 민박촌으로 조성 - 게스트하우스(숙소, 공동주방, 커뮤니티룸) - 멀티센터(연회장, 공동주방, 숙소 등) - 체크인센터(사무지원, 입주자가 작업장 및 숙소) - 예술공방(공동작업장 및 교육장, 공동주방 및 식사공간 등) - 편백숲 힐링탐방로 등 • (지원실적) - (마을기업 설립) 마을기업 ‘(주) 이바구 캠프’ 설립. 마을기업 조례에 의하여 내국인도 숙박할 수 있는 캠프조성이 추진됨, - (마을기업의 캠프 운영) ‘19년부터 이바구 캠프에서의 ‘공유를 위한 창조’의 역할을 (주)이바구 캠프가 진행할 예정임 • (지원조건) 사회적 협동조합 설립 및 조합원 등록
사업추진 과정 및 지원절차	• 도시민박촌 이바구캠프 일대 주민들과 ‘(주)공유를 위한 창조’가 함께 설립한 마을기업 (주)이바구 캠프가 주축이 되어 운영 • 이바구 캠프 수익금 일부를 마을기금으로 조성하여 마을의 공·폐가 및 빈방 리모델링과 마을행사 지원 등 커뮤니티활성화에 적극 지원
후속지원 및 연계사업	• 타 부처 연계사업 진행중

출처: 부산광역시 동구(2017), 「마을이 꿈꾸는 내일-산복도로 도시민박촌 우수사례집」; 부산광역시 동구(2014.11), “부산광역시 도시재생선도지역 도시경제기반형 활성화계획”; 부산광역시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 부산 동구청 현장지원센터 직접 발굴
 - (사업기획) 효율적인 사업기획 및 실행을 위하여 한국해양대학교 및 도시기획사인 공유를 위한 창조에 용역 발주 및 운영을 위탁. 마을주민들이 직접 참여하는 (주) 이바구 캠프를 조성
 - (사업실행) 부산 동구청 현장지원센터 및 한국해양대학교, 공유를 위한 창조 및 (주) 이바구 캠프가 협력하여 도시민박촌 이바구 캠프 조성, 현재 이바

구 캠프 내 관련 시설 3개소 운영 중

- (운영·관리) 공유를 위한 창조 및 (주) 다온 산마을. 2019년부터 (주) 이바구 캠프가 독자적으로 운영·관리할 수 있는 기반 수립
- (후속지원 및 연계사업) 현재 진행 중인 사업으로 후속 지원 및 타 부처 사업으로의 연계 추진 중



[그림 부록-43] 부산광역시 동구청 (주) 이바구 캠프 조성 지원 체계

출처: 부산시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 5. 18)

- 사업 추진의 쟁점
 - 공공의 자금 부족으로 민간에서의 자금 유통을 활용한 공간 매입 및 임대 필요
 - 이월사업비의 시설비 지원 및 기타 지원(교육 등)으로의 이관 필요
 - 언론을 많이 활용하여 대중의 관심을 이끄는 것이 중요
 - 주민과의 갈등을 줄이기 위한 노력 필요
 - 행정기관의 자유로운 공간 매입권 및 시공과 운영을 위한 전문화된 사업 기획 필요
 - 사회흐름 및 트렌드 파악, 주민 보조를 위한 청년 등의 역량 투입 필요
 - 주변 환경을 활용하여 주민들의 필수 소득을 늘릴 수 있는 통합적 추진 방안 마련 필요
 - 프로그램 지원 사업 필요
 - 후속지원사업에 대한 주민의 직접심사를 진행하여 장기적으로 주민 중심의 지속가능한 사회적 커뮤니티 형성 희망

6) 서울특별시 창신송인 도시재생 협동조합(CRC) 조성 지원 사례⁵³⁾

- 사례 개요
 - 사업현장을 기반으로 도시재생지원센터, 도시재생 전담조직 지원체계 구축
 - 주민조직인 각 주민협의체, 주민과 분야별 전문가의 공동 기관인 도시재생운영협의체와의 협의체계 구축
 - 지역을 중심으로 한 서울시 관련 지원센터와의 협조체계 구축



[그림 부록-44] 서울특별시 창신송인 도시재생 협동조합(CRC) 위탁운영 사례(백남준 기념관)

출처: 서울특별시 창신송인 도시재생 협동조합 홈페이지

((좌)<https://blog.naver.com/crcblog/221271466730>, 검색일: 2018.12.20.;

(우)<https://blog.naver.com/crcblog/221277169275>, 검색일: 2018.12.20.)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록 2-21] 서울특별시 창신·송인 도시재생협동조합 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 지역 자산을 활용하여 일자리와 수익을 마련하고 지속가능한 재생을 추진하는 주민중심의 마을기업 조성 • 현장에서 주민들과 가장 밀접한 관계를 유지하며 주민들의 민원 및 공모 사업, 재생교육 등을 담당하여 원활한 도시재생프로그램이 진행될 수 있는 기관 마련 • (지원대상) 서울특별시 도시재생사업에 참여를 희망하는 개인 및 기관
사업추진 개요	• (지원내용) 인력지원 및 공간지원 등 - (인력지원) · 구성 : 준비과정 및 이후 초기 운영과정에서 인력 지원 · 규모 : 총 3인 (센터 코디네이터 1인, 서울시 뉴딜일자리사업 활동가 2인)

53) 서울특별시 종로구(2017. 2), “서울시 종로구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 서울특별시 종로구(2014.10), “서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화 계획(안)”; 서울특별시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

- 지원 내용 : 창업과정 서류, 회계 등 행정적 업무지원, 사업 및 활동 구상 지원
- (공간지원)
- 현장지원센터 사용허가 지원: 자치구(종로구) 사용허가서 발급
- 초기 협동조합 법인 등록 시에 현장지원센터로 사무소 등록, 사무, 교육 등의 장소로 현장지원센터 공간 활용
- 백남준 기념관 공간 사용 지원 (2017.03 ~)
- 서울시립미술관 - 지역주민 공간사용 협약체결 (무상사용)(2017.03~현재)

- (지원실적) 서울특별시 도시재생협동조합 1개소 조성
 - 지역 자산을 활용하여 지역 일자리 및 기금 창출을 통한 지속적 도시재생 참여
 - 주민공동이용시설 운영: 백남준기념관 (운영중), 동별 공동이용시설 3개소 운영
 - 도시재생해설사, 마을여행 프로그램 운영
 - 주민모임 발굴 및 활성화 참여
 - 지역 교육프로그램 운영 : 봉제역사관 도슨트 교육프로그램 운영
 - 지역 사회서비스 사업 운영 등

※ 서울특별시 도시재생협동조합의 역할

- 역 할 : 전체 사업 기획 및 총괄·조정
- 계획 수립 및 사업 추진에 관련한 제반사항 총괄·조정
- 국가정책 지역의 특성을 고려하여 지역재생의 방향성을 제시
- 계획안의 수정·변경과 설계 및 시공단계의 설계변경 검토·결정 등

- (추진주체)서울특별시 현장지원센터

- 사업추진 과정 및 지원절차
- (추진절차)
 - '17년 2월 : 구성 논의 시작, 2017년 4월 : 협동조합 설립 준비회의 운영
 - '17년 5월 11일 : 협동조합 창립총회 개최
 - '17년 6월 조합 설립 등기 및 사업자 등록 완료 (조합원 43명)
 - (주민협의체, 각 동 공간기획단, 도시재생해설사 참여)
 - '17년 12월 : 협동조합 사무실 이전 (기준 : 현장지원센터)
 - '18년 2월 : 정기총회 개최 (조합원 105명)

- 후속지원 및 연계사업
- CRC 교육지원사업 및 기타 도시재생사업 등

출처: 서울특별시 종로구(2017. 2), “서울시 종로구 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 서울특별시 종로구(2014.10), “서울특별시 종로구 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 서울특별시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성



[그림 부록-47] 서울특별시 창신송인 도시재생 협동조합(CRC)의 지향점

출처: 서울특별시 창신송인 도시재생 협동조합(CRC) 홈페이지
(<https://blog.naver.com/crcblog/221240232154>, 검색일: 2018.12.20.)

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 서울시 현장지원센터 직접 위탁·운영 공간 발굴
 - (사업기획) 서울시 현장지원센터 기획
 - (사업실행)
 - 주민모임 발굴 및 활성화
 - 주민공동이용시설 운영
(백남준기념관, 지봉서관 등 동별 공동이용시설 3개소),
 - 도시재생해설사, 마을여행 프로그램 운영, 지역 교육프로그램 운영
(봉계역사관 도슨트 교육프로그램 운영)
 - 지역사회 서비스사업 운영
 - (사업평가) CRC운영 관련 모니터링 정기 진행
 - (후속지원 및 연계사업) 마중물사업 이후 완공 공간 2개소 무상 사용 운영
협약 체결
- 사업 추진의 쟁점
 - 건축자산에 대한 지역의 인식, 이를 활용할 필요성에 대한 공감대 형성과
정(적극적인 지역과의 공유, 활용의 경험)을 만들어갈 필요가 있음
 - 건축자산이 단지 물리적 자산만이 아닌, 활용되는 자산으로서 가치를 가
지려면 공간에 담겨야 할 지역에서 필요로 하는 프로그램이나 서비스에
대한 조사, 의견 수렴을 통해 ‘활용, 운영’을 고려한 기획과정이 필요함
 - 또한 지속적으로 활용되기 위해 가장 적합한 운영방법을 초기부터 고민하
여 찾을 필요가 있음
 - 또한, 건축자산 활용 시 공간의 프로그램 성격에 따라 그 기획과 운영 전체
를 지역에서 해야 할지 아니면 다른 전문팀과 함께 해야 하는지에 대해서
는 고민이 필요함
 - 공간이 가지는 기능, 역할이 지역에 얼마나 적합한지, 그리고 활용하는 이
가 얼마나 만족스러운 경험을 가지게 하는지가 공간의 가치를 지속적으로
만들어 가는 요인이 되기 때문

7) 전라남도 순천시 장안창작마당 조성 지원 사례⁵⁴⁾

• 사례 개요

- 장안창작마당은 순천시 원도심 구역인 금곡동에서 지난 40여 년간 삼겹살집으로 유명했던 장안식당을 뒷마당과 주택, 기존 벽체 등 건물의 요소를 그대로 살려 리모델링해 융·복합 문화예술공간으로 활용한 사례
- 전국 공모를 통해 시민의 아이디어로 이름을 붙임
- 순천시의 문화예술의 질을 높이고 원도심의 활력을 불어넣을 수 있는 아이템으로 지역의 새로운 예술 공간으로 예술관련 작가들의 레지던시, 전시공간 및 활동공간으로 조성됨



[그림 부록-48] 전라남도 순천시 장안창작마당 전경

출처: (좌)네이버 플레스 홈페이지(<https://m.store.naver.com/attractions/detail?id=111188812&back=false>, 검색일: 2018.12.20.)

(우)무등일보 홈페이지(<https://m.store.naver.com/attractions/detail?id=111188812&back=false>, 검색일: 2018.12.21.)

• 창업 지원 내용

- 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록-22] 전라남도 순천시 장안창작마당 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 빈 집을 활용한 거점형 문화예술촌 조성
	• 전문가 예술가 시민 모두가 참여할 수 있는 생활문화 창작공간 조성
	• 순수예술을 넘어 생활과 전문성이 융·복합된 신선한 창작 프로그램 운영
사업추진 개요	• (위치) 선도지역 내 빈 건물 및 유휴공간 리모델링(금곡길 43(구)장안식당)

54) 전라남도 순천시(2017. 4), “전남 순천시 도시재생선도지역 사업계획 변경(안)”; 전라남도 순천시(2014.11), “순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 순천시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

- (지원내용) 영상, 회화, 조소 등 3개 분야 작가 지원(작품 제작, 전시 및 도록 제작)
 - (모집분야) 커뮤니티 프로그램 운영이 가능한 다양한 예술 분야
 - (신청자격) 기타 레지던시 참여 기간과 중복되지 않는 작가, 융복합 문화예술 진흥을 위해 팀(그룹)으로도 지원 가능
 - (지원사항) 창작지원금 월 50만원, 1인(팀)당 스튜디오 1실 제공, 창작예술촌 프로그램 참여, 진행비 및 홍보 지원, 지역 축제, 국전 등의 행사 참가권 부여
 - (협약사항) 스튜디오 이용에 관한 사항은 운영진과 협의하여 결정, 필요 재료는 작가가 준비, 주민 커뮤니티 프로그램 진행, 오픈스튜디오, 레지던시 페스티벌 등 참여 필수
 - (심사서류 및 절차) 입주신청서, 작품 활동계획서 및 활동 소개 자료, 포트폴리오(동영상 가능) 1차 서류심사, 2차 면접심사

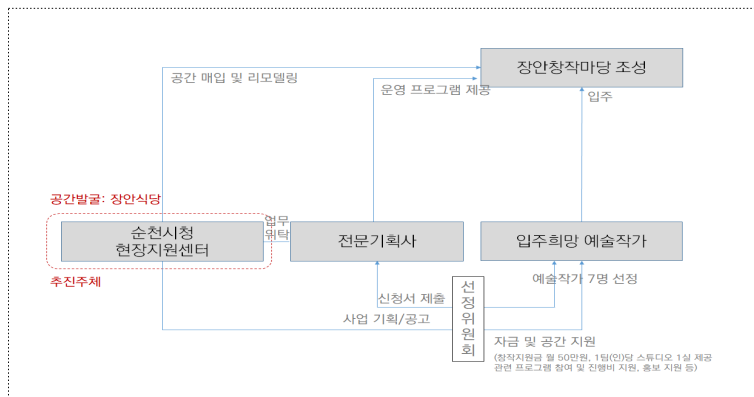
• (지원실적) 2017년에는 창작 활동비를 지원하고 2018년 이후 자립운영시스템 마련
사업추진 과정 및 • (추진주체) 순천시 현장지원센터

지원절차 • (추진절차) 창작예술촌 마스터플랜(기본계획)에 의거 창작예술촌 조성 및 운영 진행

후속지원 및 연계사업 • 문화기획자 양성 후 지역작가 참여 레지던시 사업, 문화예술 공모사업도 병행 추진

출처: 전라남도 순천시(2017. 4), “전남 순천시 도시재생선도지역 사업계획 변경(안)”; 전라남도 순천시(2014. 11), “순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 순천시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 순천시 현장지원센터 발굴: 구)장안식당 활용
 - (사업기획) 사업기획 및 실행을 위한 자문위원회 조성, 창업지원방법 및 방향 설정 자문, 공간 리모델링 외부 발주 ※외부공모를 통한 최저가 입찰관행
 - (사업실행) 전문민간기획사로의 위탁을 통한 사업기획공고 및 예술작가 7명 선정. 전문 운영 프로그램 기획
 - (운영·관리) 현장지원센터 공간제공 및 전문민간기획사로의 위탁운영



[그림 부록-51] 전라남도 순천시 장안창작마당 조성 지원 체계

출처: 순천시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 6. 7)

8) 전라남도 순천시 챌린지숍 조성 지원 사례⁵⁵⁾

- 사례 개요

- 청년 챌린지숍은 원도심 상권의 활성화를 위해 순천시에서 빈 점포 건물주 및 지역 상인회 등과 상호 협력해 청년 창업이 성공할 수 있도록 지원하는 사업
- 2017년 5월 시민로 일대에 1차 청년 챌린지숍 ‘청년100’ 5개소가 문을 열고 2차 확대 모집을 통해 총 10개 점포가 운영 중임
- 청년 창업 챌린지숍은 반려동물과 정원산업을 비롯한 아날로그 사진관, 빈티지숍, 플라워 카페 등 다양한 소재의 기획 상품들을 담고 있음
- 청년 창업의 사후 관리를 위해 지속적인 전문가 컨설팅과 지역 축제 참여, 홍보·마케팅 지원 등 다양한 정책을 지원
- 타 지자체의 벤치마킹 및 각종 언론에 소개되는 등 성공적인 청년 창업사례로 주목받고 있음



[그림 부록-52] 전라남도 순천시 챌린지숍 전경

출처: 연구진 직접 촬영(2018.6.7.)

- 창업 지원 내용

- 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

55) 전라남도 순천시(2017. 4), “전남 순천시 도시재생선도지역 사업계획 변경(안)”; 전라남도 순천시(2014.11), “순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 순천시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

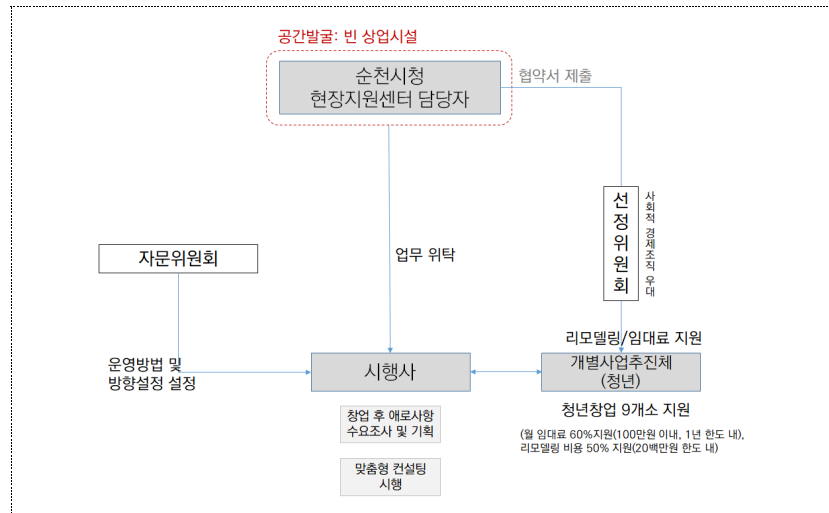
[표 부록-23] 전라남도 순천시 헬린지숍 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 도시재생 선도지역 내 빈 점포가 많이 존재하는 등 상권이 쇠퇴하고 있어 이를 해결하고자 빈 점포를 활용한 청년 창업 공간 조성 필요 • 청년 일자리 창출로 원도심 도시재생 활성화 및 청년 인구 유입
사업추진 개요	• (지원대상) 중앙동 상가 빈 점포 입점 청년 창업 점포(업종: 음식점, 의류업, 교육업(기타 및 댄스), 사진 스튜디오 등) ※ 만19~만39세의 대한민국 청년, 지원 대상자로 선정되어 교육 및 입주 후, 즉시 사업 시행 가능 한 자, 선정 이후, 순천시와 협조하여 사업자등록 및 세무서 고유번호 발행, 청년 창업 사업을 1년 이상 지속할 자 ※ 1년 사업 지속 시, 관계 부처 및 기관의 경영지원자금 연계 - (지원조건) 최종 지원 시 본인 인허가 사항 취득 후 지원 최종 지원대상자로 선정된 자는 30일 이내 순천시에 전입하지 않을 경우 지원 취소, 최종 지원 대상으로 선정된 자는 선도지역 재생사업 관련 축제, 행사 등에 1회 이상 필수 참여 하여야 함, 임대료를 지원 받은 시점부터 지원 기간 이내에 부당한 사유로 타 업종으로 변경하거나 폐업할 경우, 심의 후 지원금 전액 환수 ※ 입점자 선정 이후(교부결정 전) 순천시로 주소 이전 필수, 본인이 해당사업에 직접 위치 선정 지원 ※ 창업 지역의 상권활성화와 연계성, 사업컨텐츠의 적정성, 특화성, 차별성, 실현가능성 및 효과성, 지역사회 공헌, 선도지역내 경제 활성화 및 커뮤니티 기여도, 경력단절여성과 장애인 및 전입자 우대 등 평가 • (지원내용) 공간임대료, 리모델링 비용, 홍보 및 교육 지원 • (지원금액) 월 임대료 60% 지원, 리모델링 비용 50% 지원 - (임대료)점포(40평 이내)당 월 임대료 60%(100만원 한도 내) 12개월 지원, 분기별(3개월 단위) 선 지급 *순천시와 협약체결 후 건물주(임대인)의 5년간 임대료 인상 억제 - (리모델링)창업점포(40평 이내)당 초기 리모델링 비용 50%(20백만원 한도) ※ ('17) 도시재생 마중물사업비, ('18 이후) 부처협력 사업비(시민소통과, 경제진흥과)로 지속 추진 • (지원실적)1년간 총 10개소 ※ ('17-18) 1차 5개소 개점, 2차 5개소 개점, 현재 10개소 운영 중
사업추진 과정 및 지원절차	• (추진주체)순천시청 도시재생과 • (추진절차)사업공고를 통해 지원신청서를 접수하고 심사를 통해 임대료 및 리모델링 비용을 지원
후속지원 및 연계사업	• 순천시 청년기본계획 등에 따라 경제진흥과, 시민소통과의 청년 및 청년 일자리 부서와 협업 • 상권활성화재단과 경제진흥과 일자리창출팀간 협업사업과 연계 창업지원거점센터 조성

출처: 전라남도 순천시(2017. 4), “전남 순천시 도시재생선도지역 사업계획 변경(안)”; 전라남도 순천시(2014.11), “순천시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 순천시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계

- (공간발굴) 순천시 현장지원센터 직접 발굴. 건물주·창업자·시·상인회 간 MOU 체결을 통해 빈 점포 공간 등 자료 공유
- (사업기획 및 실행) 도시재생 선도지역 내 빈점포 문제를 해결하기 위해 건물주·창업자·시·상인회 간 업무 공유 및 사업 기획 및 실행
- (운영·관리) 개별 사업추진체 직접 운영·관리
- (후속지원 및 연계사업) 청년챌린지숍 내 청년100협의체를 구성하여 사업 추진 시 애로사항 및 개선사항을 건의 및 해결



[그림 부록-53] 전라남도 순천시 챌린지숍 조성 지원 체계

출처: 순천시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 6. 7)

- 사업 추진의 쟁점

- 행정, 상인회, 창업주, 건물주 간 협약 체결의 어려움 해소를 위한 절차 마련이 필요함

9) 전라북도 군산시 청년창업플랫폼 조성 지원 사례⁵⁶⁾

- 사례 개요
 - 전북 군산시가 도시재생 선도지역 내 재생사업의 일환으로 외식창업을 희망하는 청년들을 지원하기 위해 ‘청년창업플랫폼’을 추진함
 - ‘청년창업플랫폼’사업은 예비청년창업자들을 대상으로, 3개월간(최대 6개월까지) 실제 운영기회를 제공하여 청년들의 창업 역량을 높이고, 일자리를 창출하기 위한 사업임
 - 군산시는 지역 내 건축자산 리스트를 보유하여 그 중 적합한 적산가옥을 선택, 리모델링하여 창업지원 거점시설을 조성함



[그림 부록-54] 전라북도 군산시 청년창업플랫폼 전경

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 6. 21)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계사업 등을 조사·정리함

[표 부록 2-24] 전라북도 군산시 청년창업플랫폼 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 쇠퇴된 내항지구의 활성화를 위하여 근대역사박물관과 진포해양공원과 연계한 지역기업의 청년창업플랫폼을 조성 • 지역기업과 상생하는 도시재생프로그램의 추진으로 새로운 창조기업 탐방거점 및 청년들의 창업인큐베이터 도입 필요성
사업추진 개요	• (지원대상) - 외식업 분야의 소규모 청년창업, 마을기업, 사회적 기업 등을 위한 1인 기업

56) 전라남도 군산시(2017. 4), “전북 군산시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 군산시(2016.8), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획”; 전라북도 군산시(2014.11), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 군산시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	• (지원내용) 창업 및 전시 공간 지원, 전시홍보, 교육 및 협력 네트워크 등 지원 - 기존 노후 건축물 2개동을 리모델링하여 지역기업의 청년창업플랫폼과 1인 기업, 사회적 기업, 마을기업 등의 제품 전시 판매장 등으로 활용 - 지역기업과 연계한 1인 창업기업, 사회적 기업, 마을기업 등을 대상으로 청년창업플랫폼을 조성함에 따라 지역기업 및 사회적 기업 전시홍보관 기능 - 1인 창조기업 및 마을기업, 사회적 기업, 협동조합 등 지원공간으로 활용 - 창업 기업의 운영에 필요한 컨설팅 및 마을기업이나 사회적 기업, 협동조합 등의 설립 컨설팅 지원 • (지원금액) 창업 인큐베이팅 공간 및 시설 무상 제공 ※ 재료비, 광열비 등은 선정자 부담(1회에 한하여 최대 3개월까지 연장 가능) • (지원조건) - 공고일 현재 주민등록상 주소지가 군산시로 되어있으며, 사업자가 없는 예비창업자(만 19세 이상~만 39세 이하)로 관련 경력이 있거나 지역 재료를 활용한 자를 우대 • (지원실적) 1인 기업 유치 ((주) 지방-에어리어 매니지먼트 회사), 전시판매 이벤트 2건(2016년 1건, 2017년 1건)
사업추진과정 및 추진절차	• (추진주체) 군산시 도시재생지원센터 및 군산시청 - 건축물의 조성은 군산시가 주관하여 추진 - 건축물의 관리사용 및 운영에 대해서는 도시재생지원센터가 주관 - 창업 및 전시판매 등 관련 역량강화 교육 및 컨설팅 지원 - 참여기업과 1인 창업가 등과 실무협의를 통하여 상생협력적인 다양한 이벤트 전시기획 추진 • (추진절차) - 1인 기업 창업지원센터 조성을 위한 실시설계 및 운영계획 수립 - 1인 기업 선정 및 유치, 창업지원센터 운영 관리
후속지원 및 연계사업	• 1인 창조기업 지원프로그램 연계 창업지원 • 지역기업 중심의 체험 프로그램 운영 • 대표관광지 육성사업의 미션게임 장소로 활용 - 제품 인증 사진 찍기 등의 미션 수행

출처: 전라남도 군산시(2017. 4), “전북 군산시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 군산시(2016.8), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획”; 전라북도 군산시(2014.11), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 군산시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 군산시 현장지원센터 발굴 ※ 군산시 등록 건축자산 활용
 - (사업기획) 사업기획 및 실행을 위한 자문 및 선정위원회 조성, 청년창업 플랫폼 운영계획 수립, 공간 리모델링 외부 발주
 - (사업실행) 청년 및 요식업 분야의 예비창업자 공고 및 선정, 창업공간 제공 및 운영 컨설팅 자체 시행

- (운영·관리)군산시 현장지원센터 공간제공 및 자체운영(현재 1기 운영 중)
- (후속지원 및 연계사업) 현재 협의 진행 중



[그림 부록-55] 전라북도 군산시 청년창업플랫폼 사업 추진 프로세스

출처: 전라남도 군산시(2016.8), “군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획”, p.126 참고하여 연구진 재작성

- 사업 추진의 쟁점
 - 창업지원 시설 운영기간을 늘리는 방안 모색 필요
 - 3개월에서 6개월은 창업 전 실제 운영 기회로 짧은 기간이며 수익을 내기에도 짧은 기간 내 수익을 내기 어려운 상황
 - 몇 달 뒤 창업공간을 옮겨야 하는 상황 때문에 적극적인 홍보와 마케팅이 쉽지 않음

10) 경상남도 창원시 창동예술촌 조성 지원 사례⁵⁷⁾

- 사례 개요
 - 창동예술촌 지원 사업은 마산 원도심권의 상권기능을 재생목적으로 시행됨
 - 50~60년대 문화·예술 분야 중심지였던 마산의 분위기를 느낄 수 있는 문
신예술골목 / 마산예술흔적골목 / 에폴드창동골의 3가지 테마로 구성
 - 예술인을 지원하는 창동예술촌은 현재 50여개의 시설을 운영하고 있
며, 그 중 12개의 시설에서 체험을 위한 공방을 운영하여 방문객들에게 다
양한 체험 기회를 제공하고 있음
- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계
사업 등을 조사·정리함

[표 부록-25] 경상남도 창원시 창작예술촌 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 마산르네상스 시절의 예술사적 재조명과 추억거리 재연을 통한 잃어버린 상 권 기능 재생 • 50년대 ~ 80년대 골목 모습 복원과 예술인과 예술 상인들이 융화하는 테마 예술상업 골목 조성 • (지원대상)창원시 거주 및 이주 예정 예술작가
사업추진 개요	• (지원내용)창원시 도시재생선도지역 내 빈 점포 제공(임대료 및 리모델링 비 용 지원) 및 국내외 전시회 참여(전시회 참여비용 제공) 등 • (지원실적) - 국제교류전 “The Chorus project - 프랑스 교류전 “Rendez-Vous de chang dong - 일본 “DIY 홈센터 쇼” 참가 - “아트엑스포 뉴욕 2016 참가” - 스티브잡스 사진전 “I love Steve”참가 - 덴마크 동화작가 “안데르센과 만나다.” - MBC경남 국제화 토크 행사: “정오의 희망곡” - 일본 오기시 빛작품 초청 “매직가든” - 프랑스 순회전 “Rendez-Vous en France” 참가
사업추진 과정 및	• (추진주체)전라남도 창원시 현장지원센터

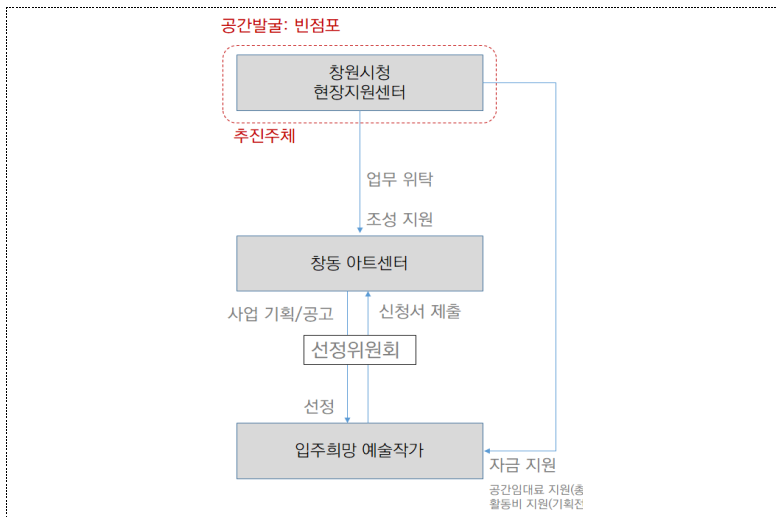
57) 경상남도 창원시(2017. 2), “창원시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상남
도 창원시(2014.10), “창원시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 창원시
내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

지원절차	• (추진절차) - '14. 12 아트센터 건물매입 - '15. 08~ 아트센터 리모델링 공사 준공. 아트갤러리 및 아트샵 입주 예술작가 모집 및 임대료/리모델링 비용 지원 등
------	--

후속지원 및 연계사업	• 매년 입주작가 평가 실시 • 지역 관련 예술단체와의 협업을 통한 후속 활동 지원 • 추산동 공가활용 프로젝트 - 청년문화기획자모임공간 - 지역사회적경제지원모임공간
----------------	--

출처: 경상남도 창원시(2017. 2), “창원시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 경상남도 창원시(2014. 10), “창원시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 창원시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 창동 아트센터로의 업무위탁을 통한 공간 발굴 및 조성 지원
 - (사업기획 및 실행) 창동 아트센터로의 업무위탁을 통하여 사업 기획 및 공고, 입주희망 예술작가 선정. 창원시 현장지원센터는 공간임대료 및 기타 활동비 지원
 - (운영·관리) 개별 창업자직접 운영·관리
 - (후속지원 및 연계사업) 지역 관련 예술 단체와의 협업을 통하여 후속활동 지원



[그림 부록-56] 경상남도 창원시 청년창업플랫폼 조성 지원 체계

출처: 창원시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 5. 30)

11) 충청남도 공주시 문화예술촌 조성 지원 사례⁵⁸⁾

- 사례 개요
 - 공주만의 차별화된 레지던시를 운영하고 문화예술인의 도시재생사업 참여를 유도한 사업으로 문화예술의 창조적 인력을 외부로부터 유입하여 지역 활성화 및 지역문화예술인과 지역자원의 융복합을 도모함
 - 또한, 공주 내부 방문객의 유형을 주유형에서 체류형으로의 변화를 유도하여 원도심의 활력상실에 대응하고 문화예술진흥 토양을 만들기 위하여 문화예술인과 지역주민간의 융합 프로그램 운영으로 지역주민이 수월히 접근할 수 있는 생활문화예술 기반을 구축하고자 함



[그림 부록-57] 충청남도 공주시 문화예술촌 전경

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 5. 16)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록 2-26] 충청남도 공주시 문화예술촌 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 지역 및 전국 예술가들의 참여를 통한 지속 가능한 지역사회 활성화를 견인할 수 있는 기회 제공 • 쇠퇴한 원도심에 활력을 불어넣기 위한 방안으로 특정 예술분야의 창조인력 투입 • (지원대상) 공주 문화예술촌에서의 작업을 희망하는 지역 및 전국 예술가 공모
사업추진 개요	• (지원조건) 공모입주자: 입주자 선정 예비심사위원회 구성을 통한 선출 - 예비심사위원회 구성(안): 운영위원장 1인, 분과장 3인, 지역예술가 3인, 담당공무원 2인

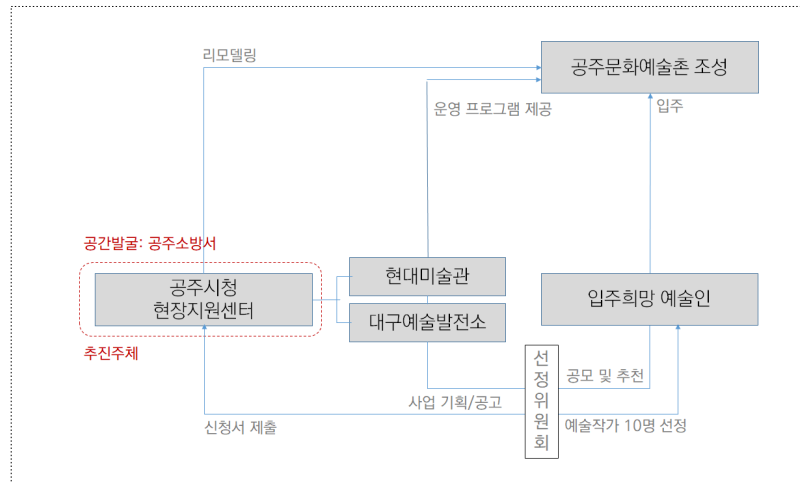
58) 충청남도 공주시(2017. 2), “공주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 충청남도 공주시(2014. 11), “공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안)”; 공주시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	- 공모 및 심사 절차: 1차 서류(포트폴리오)심사, 2차 면접 및 발표 ※ 공모신청자 구비서류 1. 입주신청서 2. 자기소개서 3. 작품소개자료(포트폴리오, 영상물, 슬라이드 등) 4. 국내외 전시활동 경력 5. 국내외 수상경력 6. 입주기간 창작 및 주민 프로그램 계획서 ※ 추천입주자(사진예술분야); 추천위원회 구성 - 추천위원회 구성(안): 전국 사진예술분야 전문가 5인을 선정 - 추천방식: 서면 검토 후 선정 - 추천입주자 구비서류: 추천서 1부 • (지원내용) 구 공주소방서 리모델링, 소방시설 119센터 및 차고, 소방서 관련 단체사무실(의용소방대) 등을 제외한 1층일부와 2층 전체를 창작 레지던시 공간으로 조성 ※ 1층 : 전시판매장, 수장고(3실), 2층 : 작가제공 레지던시(8실). 회의실 등 • (지원금액)개인작업공간 및 편의시설, 전시/판매 공간 무료 제공, 프로젝트 전시 등 프로그램 참여 지원 ※ 관리운영비용(전기료, 수도료 등 기타이용료)은 입주자 부담 • (지원실적)입주자가 선정을 위해 운영위원회를 구성하여 공모 및 추천방식을 통해 10인 이내의 예술작가 선정 ※ 현재 2기 활동 중
사업추진 과정 및 지원 절차	• (추진주체) - 「공주시 관광진흥 및 문화예술 등의 지원 조례」에 근거하여 공주시 도시재생지원센터가 운영 및 관리를 주관 - 입주작가는 운영위원회 중심의 지역사회 융합발전 프로그램을 발굴하고, 도시재생사업과 연계하여 예술활동에 참여 ※ 운영방법: 시설 운영의 특수성을 고려하여 '총괄감독 또는 매니저 제도를 도입하여 시설 운영의 행정적 측면과 운영 프로그램 기획 및 운영 등을 구분하여 운영하는 방안 검토 (운영위원회 또는 자문기구를 두어 전문성과 효율성 등을 제고하여 나감, 레지던시 운영조례 및 운영규칙 등을 제정하여 제도적 기반 마련) • (추진절차) - 1단계 : 리모델링공사 추진 - 2단계 : 정비공사 추진 - 3단계 : 에코뮤지엄 조성공사
후속지원 및 연계사업	• 오픈스튜디오, 작품 전시 및 발표, 예술 교육 프로그램 등의 지역 연계 프로그램 등 지원

출처: 충청남도 공주시(2017. 2), “공주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 충청남도 공주시(2014.11), “공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안)”; 공주시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계

- (공간발굴) 공주시 현장지원센터 발굴: 구)공주소방서 활용
- (사업기획) 사업기획 및 실행을 위한 공공 기관 협력 및 자문·선정위원회 조성, 문화예술촌 운영계획 수립, 공간 리모델링 외부 발주 ※외부공모를 통한 최저가 입찰관행
- (사업실행) 문화예술분야의 입주 작가 공고 및 추천 선정, 작업 공간 제공 및 운영 컨설팅 외부 공공 기관 협력 시행(시설·운영관리를 위한 일자리 창출 2개소 지원, 입주 작가 지원 시 주민과 함께하는 지역 연계 프로그램 제안 필수
- (운영·관리) 공주시 현장지원센터 공간제공 및 도시재생지원센터 협력운영(현재 2기 운영 중)



[그림 부록-60] 충청남도 공주시 문화예술촌 조성 지원 체계

출처: 공주시 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 5. 16)

- 사업 추진의 쟁점

- 시설 리모델링을 위한 외부공모 시 최저가 입찰 관행 지양
- 행정체계의 간소화를 통하여 신속하게 대응할 수 있는 창업지원체계 구축
- 기획자금 및 실행자금 증대 필요

12) 충청남도 공주시 청년 인큐베이팅 시설 조성 지원 사례⁵⁹⁾

- 사례 개요

- 청년들의 발길이 감소해 활기가 없어진 원도심에 청년창업을 통한 원도심 활성화 필요
- 청년실업률이 높은 현실로 인해 청년창업에 대한 수요 증가
- 우수한 아이디어를 보유한 청년들에 대한 기회제공 및 성공적 창업을 위한 지원 필요
- 편의시설이 부족한 공산성과 송산리고분군에 공주시 특산물 활용 푸드 트럭 운영(2대) 및 창업인큐베이팅 공간을 제공



[그림 부록-61] 충청남도 공주시 창업인큐베이팅 공간 전경

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 5. 16)

- 창업 지원 내용

- 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록-27] 충청남도 공주시 청년 인큐베이팅 시설 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 창업지원 협력 네트워크를 구축하고, 창업자의 지원을 위한 업종별·지역별·주체별로의 다양한 성장지원 프로그램을 운영 • (지원대상) 유망청년창업 준비예정자 및 기 창업자, 이전 준비 기창업자 등 • (지원조건) 기술 창업 혹은 지식서비스 분야 예비 및 기 창업자
사업추진 개요	• (지원내용) - 사업화 지원: 기술개발, 시제품제작, 디자인 등 - 마케팅 지원: 마케팅발굴, 시장조사 등

59) 충청남도 공주시(2017. 2), “공주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 충청남도 공주시(2014.11), “공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안)”; 공주시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

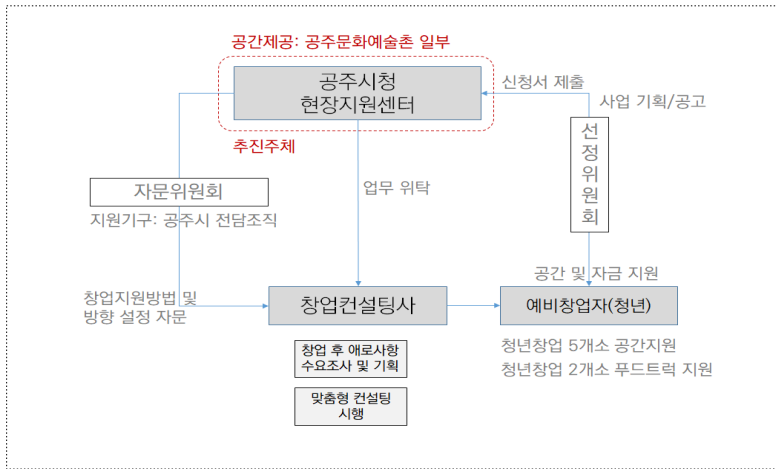
	- 경영 지원: 세무회계, 사업재산권 교육 등 - 행정 지원: 전문인력, 시설 및 장비, 정보 등 - 공간 지원: 구 공주소방서 리모델링 공간 입주 ※ 구) 공주소방서 리모델링: '문화예술촌 조성사업'을 통해 창작레지던시 조성 시 마련된 구)공주소방서 3층 공간을 활용하여 창업보육 및 회의, 행정보조 기능을 제공
	• (지원실적) 현재 10명의 창업자를 육성(푸드트럭 2명), 지식재산권 출원 및 벤처 등 인증 2건을 달성. 디자인 개발지원, 시제품 지원, 기술개발 지원 등 사후 관리 프로그램 추진을 통해 창업자 역량강화 지원 중임
사업추진 과정 및 지원절차	• (추진주체 및 절차) - 공주시지역의 특성에 기반한 창업을 지원 - 창업분야 전문가 및 창업보육 전문기관 등이 참여하는 육성 프로그램 운영을 위해 '공주대학교 산학협력단'에서 '도시재생 청년창업활성화사업 운영'을 수행
후속지원 및 연계사업	• 중소기업청 관련 사업 지원 연계, 사업완료 후 1년간 후속 지원 지속
출처: 충청남도 공주시(2017. 2), “공주시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 충청남도 공주시(2014. 11), “공주시 도시재생 선도지역 도시재생활성화계획(안)”; 공주시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성	

• 창업 지원 체계

- (공간발굴) 공주시 현장지원센터 발굴: 구)공주소방서 활용
- (사업기획) 사업기획 및 실행을 위한 자문위원회 조성, 창업지원방법 및 방향 설정 자문, 공간 리모델링 외부 발주
- (사업실행) 전문민간기획사로의 위탁을 통한 창업관련 수요조사 및 맞춤형 컨설팅 기획
- (운영·관리) 공주시 현장지원센터 공간제공 및 도시재생지원센터 협력운영
※ 현재 2기 운영 중

• 사업 추진의 쟁점

- 시설 리모델링을 위한 외부공모 시 최저가 입찰 관행 지양
- 행정체계의 간소화를 통하여 신속하게 대응할 수 있는 창업지원체계 구축
- 기획자금 및 실행자금 증대 필요

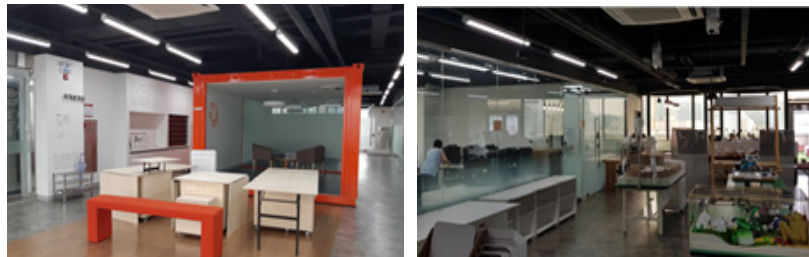


[그림 부록- 63] 충청남도 공주시 창업인큐베이팅 시설 조성 지원 체계

출처: 공주시 면담내용을 토대로 연구진 작성(2018. 5. 16)

13) 충청남도 천안시 원도심 종합지원센터 조성 지원 사례⁶⁰⁾

- 사례 개요
 - 천안역 역세권 재생을 통한 원도심의 경제 회복을 위해서 설립된 지역경제활성화를 위한 거점시설
 - 콘텐츠 및 예술을 활용한 기술기반 창업을 위한 인큐베이팅 시설에서 다문화 주민 등의 소외된 시민을 위한 지원센터로서의 기능을 구축



[그림 부록-64] 천안 원도심 종합센터 내부 전경

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 6. 5)

[표 부록-28] 충청남도 천안시 원도심 종합지원센터 공간 활용 현황

층별	명칭	세부 활용내용	입주일	관련부서
지하 2층	음악창작소	융복합 공연장 등	'17. 04	문화관광과
1층	충남콘텐츠코리아 랩	콘텐츠 융합 전시관	'17. 04	문화관광과
	여행자센터	사무실	'17. 04	도시재생과
2층	음악 창작소	녹음실, 작업실, 사무실 등	'17. 04	문화관광과
3층	천안시 다문화 가족 지원센터	한국어·컴퓨터·상담심리 치료·아이돌봄실 등	'16.12.21	여성가족과
4층	천안시 청소년 상담 복지센터	상담·인터넷·스마트폰 중독예방·치료	'16.12.26	여성가족과
5층	도시재생지원센터	사무실	'16.12.08	도시재생과
6~9층	천안공동체지원센터	사무실	'16.12.15	지역경제과
	충남콘텐츠코리아 랩	오픈·메이커·미디어스페이스, 창업 입주공간	'17. 04	문화관광과
10층	천안창작스튜디오	웹툰·스토리·아트토이 등	'17. 04	문화관광과

출처: 충청남도 천안시(2017.3), “천안시 도시재생선도지역 활성화계획 2차 변경(안), p.12 연구진 재구성

60) 충청남도 천안시(2017.3), “천안시 도시재생선도지역 활성화계획 2차 변경(안)”; 충청남도 천안시(2014.11), 천안시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획; 천안시 내부 자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록-29] 충청남도 천안시 원도심 종합지원센터 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 도시재생 전문인력의 확보 및 선도지역을 위한 1차적 대내·외 협력 네트워크의 강화 목적
사업추진 개요	• (지원대상)원도심 종합지원센터 조성 및 입주기관 지원 • (지원내용)시설매입비, 기본 리모델링 비용 및 임대료(입주 기관에 따라 상이) - (지원금액) 시설 매입비 25억, 기본 리모델링 비용 25억 지원, 기타 입주기관들은 자체적으로 리모델링 진행, 도시재생지원센터 임대비 전체 무료 지원(2018.9월까지) • (지원실적) 현재 충남컨텐츠코리아 랩 및 도시재생지원센터를 비롯한 10개의 기관이 입주
사업추진 과정 및 지원절차	• (추진주체) 천안시 도시재생과 및 LH 한국토지주택공사 • (추진절차) 천안시에서 LH에 협조요청, 수락 후 원도심 기존 상업시설(10층) 매입 추진 - ‘콘텐츠코리아랩’은 콘텐츠 창작 희망자에게 창업 이전 단계부터 창업 후 관리까지의 통합적 일자리 지원을 하고 있음 - ‘음악창작소, 창작스튜디오’는 지역 예술인 및 시민들에게 문화예술 활동 공간을 제공하며, 창의적인 인재와 신인 뮤지션 등을 발굴하는 역할도 지원하고 있음(장비지원 포함) - ‘다문화가족지원센터’는 천안 원도심 및 주변의 여러 다문화 가족을 대상으로 언어 교육과 상담 등을 통하여 삶의 질을 높이는 역할을 주도 - ‘청소년상담복지센터’는 청소년을 대상으로 한 교육상담 및 폭력예방, 청소년 지도자 교육 등을 담당하고 있음 - ‘원도심활동가 네트워크 스페이스’는 천안 원도심의 현장 활동가들이 상주하며 각종 문화기획 및 활동을 하며 정책제안을 하는 역할도 하고 있음 - ‘옥상정원’은 두드림센터의 옥상에 조성된 공간으로 시민 누구나 이용할 수 있는 커뮤니티 공간으로 개방됨
후속지원 및 연계사업	• 기타 부처협업사업 등

출처: 충청남도 천안시(2017.3), “천안시 도시재생선도지역 활성화계획 2차 변경(안)”; 충청남도 천안시(2014.11), 천안시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획; 천안시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 천안시 현장지원센터 직접 발굴
 - (사업기획) 충남 컨텐츠 코리아 등의 외부전문기관과의 협업을 통한 사업 콘텐츠 기획
 - (사업실행 및 운영·관리) 충남 컨텐츠 코리아 및 천안시 도시재생지원센터 위탁·운영
- 사업 추진의 쟁점
 - 성과지표 수집을 위한 모니터링을 통한 조성 효과 증명 필요
 - 공공적 기능을 가진 서비스를 지원 수혜자들이 유지관리를 하고 수익을 내는 구조를 만들 수 있도록 유도 필요
 - 현장지원센터와 중앙부처 및 지자체와의 가교역할을 위한 수행조례 필요

14) 충청남도 천안시 청년창업 지원 사례⁶¹⁾

- 사례 개요
 - 원도심의 상권활성화와 청년창업을 위한 기반조성을 위하여 천안시는 빈 점포를 활용하여 창업 시 공간 리모델링, 임대료, 사업을 위한 활동비 등을 지원함
 - 청년창업자들의 네트워크를 구축하여 정보 교환 및 인적 인프라의 교류 등을 장려함



[그림 부록-65] 천안 청년창업 사업대상지 전경

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 6. 5)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록 2-30] 충청남도 천안시 청년창업 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 원도심 활성화를 위한 청년거점시설 및 창업 활동을 위한 공간 마련
사업추진 개요	• (지원대상) 선도지역 내 점포 입점 선정 업체 지원 - 업종: 공연업, 제조업, 교육업, 코워킹 스페이스 등 • (지원내용) 리모델링 비용, 사업활동비, 임대료, 사업아이템 개발비, 공동체 프로그램* 등 • (지원금액) CEO 창업공간 및 활동(총 7천5백만 원 지원), 빈공간 리모델링(총 2억 원 지원) - (임대료) 월 임대료의 60%이내의 범위에서 최대 50만 원 이내, 분기별(3개월 단위) 후불지급

61) 충청남도 천안시(2017.3), “천안시 도시재생선도지역 활성화계획 2차 변경(안)”; 충청남도 천안시(2014.11), 천안시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획; 천안시 내부 자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	- (리모델링) 문화시설조성(리모델링비의 50%범위 안에서 최대 2천만 원 이내 지원), 창업시설조성(리모델링비의 50%범위 안에서 최대 1천만 원 이내 지원) - (사업아이템개발비) 월 최대 50만원 이내의 범위에서 평가에 따른 차등 지원, 월별 후불지급(3개월 지급이후 평가에 따라 지원금 변경) - (공동체프로그램)* 프로그램 당 최대 2백만 원까지 지원 * 공동체 프로그램: 청년사업자가 주체가 되어 진행하는 공동체 활성화를 위한 프로그램 운영비용 지원, 청년사업자가 주최가 되어 본인의 사업장을 프로그램 운영공간으로 제공, 주민상인조직을 위한 육아,교육,복지,문화,생활환경,일자리,사회적경제 등, 다양한 영역의 공동체 프로그램을 진행할 때의 운영비지원, 프로그램 진행비, 강사료, 소모성 물품 등 ※ 1년 사업 지속 시, 관계 부처 및 기관의 경영지원자금 연계 • (지원조건) 개인·법인·기타 단체 등의 사업자로서, 신청일 현재 사업장 소재지가 천안으로 등록 되어 있는 자, 만19세~만39세의 청년 - 리모델링 업체는 천안시 소재 업체이어야 하며 임대차계약기간은 최소 3년 이상이어야 함 - 리모델링 지원을 받은 뒤, 2년 이내에 타 업종으로 변경하거나 폐업할 때에는 지원금을 환수함 • (지원실적) 2년간 총 27개소 선정, 현재 22개 업체 운영 중 ※ ('16) 1·2차 공모: 6개소 선정 후 임대료, 리모델링 비용 및 사업아이템 개발비 지원, 3차 공모: 하반기 8개소 선정 후 임대료, 사업아이템 개발비 지원. 현재 11개 업체 운영 중 (~'17.9) 4차 공모: 13개소 선정 후 리모델링 비용, 사업활동비 및 공동체 프로그램 지원, 현재 9개 업체 운영 중
사업추진 과정 및 지원절차	• (추진주체)천안시청 도시재생과 • (추진절차)사업공모를 통해 신청서를 접수하고 심사를 통해 임대료 및 리모델링 비용 등 지원
후속지원 및 연계사업	• 중기청 청년상인육성사업

출처: 충청남도 천안시(2017.3), “천안시 도시재생선도지역 활성화계획 2차 변경(안)”; 충청남도 천안시(2014.11), 천안시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획; 천안시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

• 창업 지원 체계

- (공간 발굴) 천안시의 빈점포 목록 구축 활용 및 개별 창업희망자 직접 발굴
- (사업기획 및 실행) 천안시 현장지원센터 직접 기획 및 실행 시 사업공모를 통하여 청년 창업희망자 대상으로 사업수혜자 모집 및 선정
- (운영·관리) 개별 사업 추진체 직접 운영·관리. 임대차계약기간을 정하여 사업에 최소 3년 이상 참여 의무 설정하고 사업 수혜 후 2년 내 업종변경에 제약
- (후속지원 및 연계사업) 중소기업청 청년상인육성사업과 연계 지원

- 사업 추진의 쟁점
 - 성과지표 수집 및 모니터링 방안 제안을 통한 창업지원 효과 증명 필요
 - 공공적 기능을 가진 서비스를 창업 지원 수혜자들이 유지관리를 하고 수익을 내는 구조를 만들 수 있도록 유도 필요
 - 지가 및 임대료 상승 방지를 위한 지원 필요

15) 전라남도 목포시 게스트하우스 조성 지원 사례⁶²⁾

- 사례 개요
 - 게스트 하우스 조성으로 목원동 선도지역 내 부족한 특화된 숙박시설을 확충
 - 마을기업의 사회공헌과 일자리 창출 연계
 - 재상지역에 체류형 관광기반 구축 및 도시재생 활성화, 마을소득 증대 등의 효과 기대
- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록-31] 전라남도 목포시 게스트하우스 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 지역 내 관광객 유치 및 숙박시설 제공을 위한 거점시설 조성 • 주민들이 운영하는 마을기업을 통한 지역 활성화 추진
사업추진 개요	• (지원대상)목원동 선도지역(면적 60만㎡) 일원 14개소 - 숙박유형: 외국인관광 도시민박업, 한옥체험업 - 신청자격: 법인격 마을기업(출자자 5인 이상) • (지원내용)민간보조 최대 60백만원(자부담 20%이상) ※ 지원사업비 및 선도지역 내 여건을 감안하여 코디단 회의 및 게스트하우스 운영자 등 전문가 자문, 게스트 하우스 마을기업 육성 마을학교 교육 등 역량강화교육 지원 • (지원실적)'16년 7개소, '17년 7개소 조성 지원 ※ 지원사업비 및 선도지역 내 여건을 감안하여 코디단 회의 및 게스트하우스 운영자 등 전문가 자문, 게스트 하우스 마을기업 육성 마을학교 교육 등 역량강화교육 지원
사업추진과정 및 지원 절차	• (추진주체) 목포시 현장지원센터 • (추진절차) - '16. 8. 10: 게스트하우스마을기업 심사선정('16년/7개) - '16. 9. 28: '16년/1차분 보조금 교부(372백만원) - '17. 3. 21 ~ 4. 14: '17년 마을학교 교육생 모집

62) 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료; 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 목포시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

- '17. 4. 19 ~ 5. 18: 마을학교 운영
- '17. 5. 23 ~ 6. 16: 게스트하우스 공모 및 선정('17년/7개)
- '17. 8. 10: '17년/2차분 보조금 교부(66%/280백만원)
※ 사업비: 보조금 420백만원 + 자부담 557백만원
- (추진실적)
 - '17. 9. 9: '16년/1차분 준공식(예술촌게스트하우스)
 - '18. 8월 현재: 게스트하우스 2차분 7개소 중 5개소 영업중, 2개소 영업허가 진행 중(피카소, 헤나루)

후속지원 및
연계사업

- 전남개발공사와의 MOU체결로 홍보·마케팅 지원 예정

출처: 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료; 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 목포시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 예비창업자 직접 발굴
 - (사업기획) 목포시 현장지원센터 단독 기획
 - (사업실행) 게스트하우스 마을기업 심사 지원, 마을학교 운영을 통한 게스트하우스 조성 및 운영·관리 교육 실시, 리모델링 및 임대료 최대 5000만원 지원, 현재 14개소('16년 7개, '17년 7개 조성 지원) 운영 중
 - (운영·관리) 창업지원 수혜자 직접 운영·관리 및 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시 추진
 - (후속지원 및 연계사업) 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시 추진
- 사업 추진의 쟁점
 - 사업추진 시 창업지원 수혜자에 공간 발굴의 자율권을 부여하여 공간매입 기간 단축을 통한 성과 창출 지원 필요
 - 공간 발굴 시 주변 환경 등의 지역 일대를 고려한 창업공간 고려 필요
 - 창업지원 시 단지 형성 등을 통한 집적효과 필요
 - 전문가 영입을 통한 지속적인 컨설팅 필요
 - 사업기획 및 추진 시 추진주체 설정에 융통성을 부여하여 상황에 따른 유연함 필요
 - 사업기간 안에 성과창출이 어려우므로 사업 모니터링 제도 수립을 통한 창업지원의 장점 구축 및 타 기관과의 MOU를 통한 홍보·지원안 정립 필요

16) 전라남도 목포시 문화예술 청년창업 지원 사례⁶³⁾

- 사례 개요
 - 문화예술과 청년 창업의 접목으로 침체된 원도심을 젊음과 활력이 넘치는 공간으로 변화
 - 취업난을 겪는 청년에게 일자리를 제공해 꿈을 실현할 수 있도록 지속적인 지원 추진



[그림 부록- 2-66] 목포시 게스트 하우스 사례 전경_수다방 게스트하우스

출처: 연구진 직접 촬영(2018.11.20.)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록-32] 전라남도 목포시 문화예술 청년창업 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 문화예술과 접목시킨 청년 창업을 통해 침체된 원도심을 젊음과 활력이 넘치는 공간으로 탈바꿈 • 취업난을 겪는 청년에게 일자리를 제공해 꿈을 실현할 수 있도록 지속적인 지원 목표
사업추진 개요	• (지원대상)만 19세 ~ 만 64세 예비 창업자, 목원동 선도지역(면적 60만㎡) 일원 약 50개소 지원 ※ 신청자격: 문화예술 분야 청년 지원, 업종변경 포함 • (지원내용)최대 50백만원 지원

63) 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료; 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 목포시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	- 자본경비(시설비/공사비, 물품구입비 등) 최대 30백만원 지원 - 임대보증금 최대 10백만원 지원 - 임대료 최대 10백만원 지원(2년) ※ 의무 사업기간: 최소 2년 준수(위반시 보조금 환수/보험)
	• (지원실적)1기: 최종 41개소 창업 지원, 2기: 최종 11개소 창업 지원 ※ 창업절차: 창업교육(10월), 사업계획심사 및 지원대상자 선정(11월), 창업 컨설팅 및 사업계획승인(11월), 보조금 지원(12월), 사업시행(12월), 개업(1월), 사후관리
	• (추진주체) 목포시 현장지원센터
사업추진 및 지원 절차	• (추진절차) - '16. 11. 25: 사업추진협의회 구성(25명) - '17. 2. 1: 사업 추진계획 보고 - '17. 4. 25: 창업 컨설팅 용역 착공 - '17. 5. 26 ~ 5. 18: 예비창업자 모집공고(접수 328명) - '17. 7. 12: 교육대상자(1차) 선정 발표(70명) - '17. 7. ~ 8: 예비창업자 교육 - '17. 9. 26: 창업대상자(최종) 선정 발표(48명) - '17. 11 ~ '18. 3: 창업 행정절차 및 컨설팅, 점포 리모델링 - '18. 4. 6: 창업 선포식(41명) ※ 청춘창업 2기 선발 지원 - '18. 8: 추가합격자 통보 및 간담회 추진 - '18. 9: 창업교육 실시(교육대상자 11명) - '18. 10: 2차(최종) 심사 실시 - '18. 9 ~ 11: 행정 절차 및 리모델링 공사, 컨설팅 용역 추진 - '18. 12: 창업 오픈 및 홍보
후속지원 및 연계사업	• 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시
출처: 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료; 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 목포시(2014,11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 목포시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성	

- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 예비창업자 직접 발굴
 - (사업기획) 목포시 현장지원센터 단독 기획
 - (사업실행)
 - '16년 사업추진협의회 구성 및 예비창업자 모집공고
 - '17년 교육대상자(1차) 70명 선정, 창업대상자 최종 48명 선정
 - * 창업 행정절차 및 컨설팅, 점포 리모델링 시행(리모델링비·임대비 및

기타 비용 최대 30백만 원 지원), 최종 창업 지원 41개소 지원,

· `18년 2차 지원 진행 중

- (운영·관리) 창업지원 수혜자 직접 운영·관리 및 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시 추진

- (후속지원 및 연계사업) 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시 추진

• 사업 추진의 쟁점

- 사업추진 시 창업지원 수혜자에 공간 발굴의 자율권을 부여하여 공간매입 기간 단축을 통한 성과 창출 지원 필요

- 공간 발굴 시 주변 환경 등의 지역 일대를 고려한 창업공간 지원 필요

- 창업지원 시 단지 형성 등을 통한 집적효과 필요

- 전문가 영입을 통한 지속적인 컨설팅 필요

- 사업기획 및 추진 시 추진주체 설정에 융통성을 부여하여 상황에 따른 유연함 필요

- 사업기간 안에 성과창출이 어려우므로 사업 모니터링 제도 수립을 통한 창업지원의 장점 구축 및 타 기관과의 MOU를 통한 홍보·지원안 정립 필요

17) 전라남도 목포시 집수리 마을기업 조성 지원 사례⁶⁴⁾

- 사례 개요
 - 노후된 주택개량을 통한 정주환경 개선 계획 및 지역주민들이 직접 참여할 수 있는 집수리 마을기업 육성
 - 지역주민의 참여를 높이고 마을공동체 활성화 및 마을소득 창출을 위해 마을학교 교육을 통한 전문 집수리 마을기업 기획



[그림 부록-67] 전라남도 목포시 목포시 집수리 마을기업 조성 사례_(주)좋은집

출처: 연구진 직접 촬영(2018. 11. 20)

- 창업 지원 내용
 - 창업 지원을 위한 사업 추진 개요 및 추진과정 등의 지원 절차와 후속연계 사업 등을 조사·정리함

[표 부록-33] 전라남도 목포시 집수리 마을기업 조성 지원 내용

구분	내용
배경 및 목적	• 임대주택과 주거환경개선사업지구와의 연계형 정비사업 촉진 • 유달산 테마거리와 노적봉에서 유달산에 이르는 조망경관점과 연계하여 경관을 활용한 관광테마 창출 • (지원대상)목원동 선도지역(면적 60만㎡) 일원 9개소 ※ 신청자격: 공가, 공실, 점포, 업종변경 포함
사업추진 개요	• (지원내용) ※ 공가폐가 심층조사 및 선정 지원, 집수리 사업 시행 지원, 중앙부처 공모사업 신청 지원 등

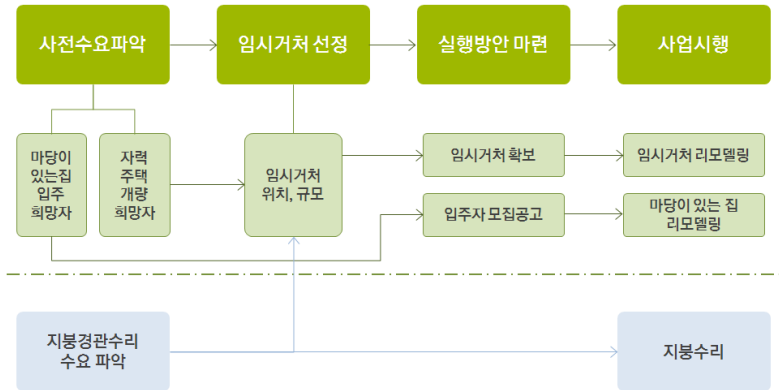
64) 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료; 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 목포시 내부자료 및 관계자 면담내용 등을 토대로 연구진 작성

	※ 도시재생대학에서 집수리 교육 실시 및 홍보 지원
	• (지원실적)마을기업 공모 및 선정(6개소) • (추진주체) 목포시 현장지원센터
사업추진 과정 및 지원 절차	• (추진절차) - 집수리사업에 대한 홍보·교육 - 공가주택 입주자 모집공고 및 선정 - 외부 네트워크 구축 - 중앙부처 공모사업 발굴 등 • (추진실적) 집수리 마을기업 9개소 조성 ※ 대규모 정비사업에서 주민 중심의 주택개량 진행 추진 ※ 유달산 환경 개선을 통한 관광객 증가, 노후주택 정비에 따른 환경 개선
후속지원 및 연계사업	• 지역 내 집수리 사업 지속 제공 • 정부 부처 공모사업 신청 등 후속 지원

출처: 전라남도 목포시(2018), “목포시 목원동 선도지역 추진성과” 보고자료; 전라남도 목포시(2017.2), “목포시 도시재생선도지역 활성화계획 변경(안)”; 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”; 목포시 내부자료 및 관계자 면담내용을 토대로 연구진 작성

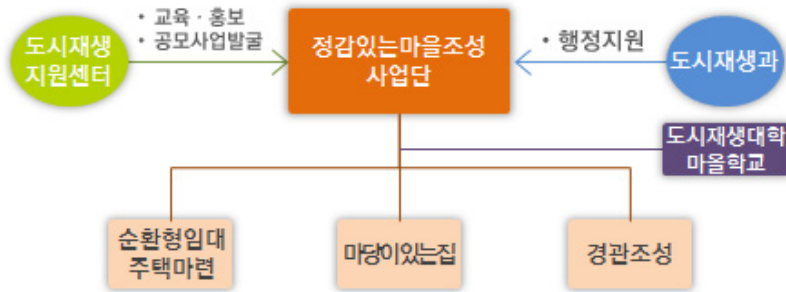
- 창업 지원 체계
 - (공간발굴) 예비창업자 직접 발굴
 - (사업기획) 목포시 현장지원센터 단독 기획
 - (사업실행) 집수리 사업에 대한 홍보·교육 제공, 빈 주택 입주희망자 모집 공고 및 선정, 외부 네트워크 구축 및 중앙부처 공모사업 발굴 등. 현재 집수리 마을기업 9개소 조성 지원
 - (운영·관리) 창업지원 수혜자 직접 운영·관리 및 월별 운영현황 및 분기별 현장 모니터링 실시 추진
 - (후속지원 및 연계사업) 후속 집수리 사업 제공 및 정부 부처 공모사업 신청 등 후속 및 연계 지원 추진 중
- 사업 추진의 쟁점
 - 사업추진 시 창업지원 수혜자에 공간 발굴의 자율권을 부여하여 공간매입 기간 단축을 통한 성과 창출 지원 필요
 - 공간 발굴 시 주변 환경 등의 지역 일대를 고려한 창업공간 지원 필요
 - 창업지원 시 단지 형성 등을 통한 집적효과 필요
 - 사업기획 및 추진 시 추진주체 설정에 융통성을 부여하여 상황에 따른 유연함 필요

- 전문가 영입을 통한 지속적인 컨설팅 필요
- 사업기간 안에 성과창출이 어려우므로 사업 모니터링 제도 수립을 통한 창업지원의 장점 구축 및 타 기관과의 MOU를 통한 홍보·지원안 정립 필요



[그림 부록-68] 전라남도 목포시 집수리 마을기업 운영계획

출처: 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”, p.54.

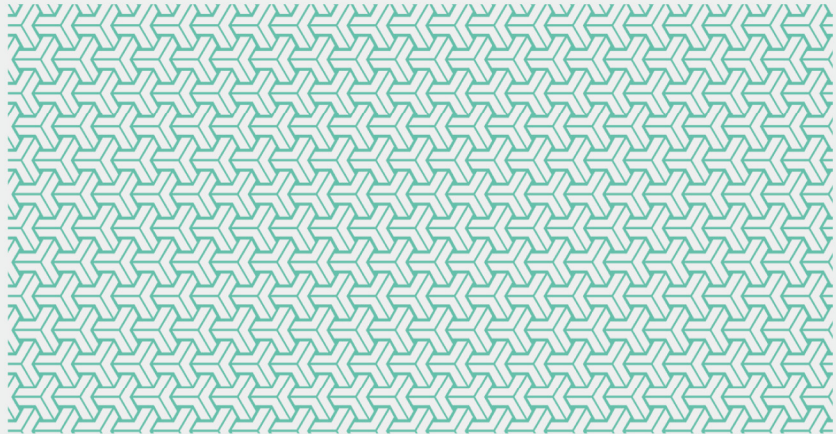


[그림 부록- 2-69] 전라남도 목포시 집수리 마을기업 조성 사업 지원조직

출처: 전라남도 목포시(2014.11), “목포시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획(안)”, p.55.

부록2 건축자산 기반 창업에 대한 (예비)창업자 설문조사지

Appendix 2



이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID

-

창업공간에 대한 예비창업자 인식 및 수요조사

안녕하십니까?

저희 건축도시공간연구소는 국무총리실 산하 정부출연연구기관으로 「건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축·운영 사업」을 수행하고 있습니다. 본 조사를 통해 예비창업자들의 창업공간에 대한 인식 및 수요를 파악하고자 하오니 일관성 있게 설문을 작성하여 주시면 감사하겠습니다.

바쁘시더라도 잠시만 시간을 내어 설문 응답에 협조해 주시면, 여러분들의 의견을 최대한 파악하여 향후 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축·운영 사업 연구의 중요한 기초 자료로 활용하겠습니다. 응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 귀하의 개인정보 및 설문응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다. 감사합니다.

2018년 10월

건축도시공간연구소

지점구분

① 서울 ② 부산 ③ 대구 ④ 광주 ⑤ 대전 ⑥ 경기

I. 창업지원사업에 대한 인식

I-1. 현재 정부 및 지자체에서는 (예비)창업자를 대상으로 창업지원사업을 추진 중에 있습니다. 귀하가 창업을 준비하는데 있어 향후 지원받고자 하는 창업지원사업에 모두 표시(✓) 해주시기 바랍니다.

창업교육	① 일반교육(경영, 회계, 기업가 정신 등) ② 업종별 맞춤교육
멘토링 및 컨설팅	③ 아이디어 사업화 컨설팅 ④ 점포경영체험 및 멘토링
창업공간 준비지원	⑤ 빈 점포 정보 제공 ⑥ 저렴한 임대공간 제공 ⑦ 리모델링·인테리어 비용 지원 ⑧ 매장 디자인 자문 ⑨ 설계 및 시공 전문가(업체) 정보 제공
홍보 및 마케팅	⑩ 브랜드 개발 ⑪ 홈페이지 제작 ⑫ 축제 및 홍보행사 ⑬ 판로개척

I-2. 귀하가 창업을 준비하는데 있어 다음의 창업지원 사업이 어느 정도 필요하다고 생각되는지 표시(✓)하여 주시기 바랍니다.

지원사업	전혀 필요하지 않음	<-----	보통	----->	매우 필요함
1) 창업교육	①	②	③	④	⑤
2) 멘토링 및 컨설팅	①	②	③	④	⑤
3) 창업공간 준비지원	①	②	③	④	⑤
4) 홍보 및 마케팅	①	②	③	④	⑤

II. '창업공간' 준비사항

II-1. 창업 개요

1) 창업 아이템	(※창업 아이템에 대해 자유롭게 기술해 주시기 바랍니다)				
2) 창업 시 구성원 수(본인 포함)	① 1인(개인창업)	② 2인	③ 3인~5인	④ 6인~9인	⑤ 10인 이상
3) 창업 시 기대수익(순이익)	① 200만원 미만 ③ 300만원 이상 ~ 400만원 미만 ⑤ 500만원 이상		② 200만원 이상 ~ 300만원 미만 ④ 400만원 이상 ~ 500만원 미만		

II-2. 창업공간 마련 계획

1) 창업공간 마련 예상비용 및 기간 ※ 설계 및 시공 비용 및 기간	① 예상비용 : (만원)	② 예상기간 : (개월)
2) 창업공간 예상 규모	(㎡) 또는 (평)	
3) 창업공간 정보 습득 경로 (향후 계획도 포함)	① 지역의 공인중개업체(off-line) 소개 ② 인터넷(on-line)공인중개정보 검색 ③ 지인 소개 ④ 창업교육 및 창업지원기관 소개 ⑤ 지역신문 및 정보지 ⑥ 본인이 원래 알고 있던 장소 ⑦ 공공기관(시청·구청·주민센터 등) 온·오프라인 게시물 ⑧ 기타()	

II-3. 창업공간 점유 및 운영 계획

공통 질문	1) 창업공간 점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세(사글세 포함) ④ 무상(임차료 없이 운영)
	2) 창업공간 운영(임대)기간	① 6개월 미만 ② 6개월 이상 ~ 1년 미만 ③ 1년 이상 ~ 2년 미만 ④ 2년 이상 ~ 3년 미만 ⑤ 3년 이상
	3) 자금 조달방법 (※복수응답 가능)	① 창업자들의 공동 및 개인자산 ② 금융기관 대출 ③ 지인·가족으로부터의 조달 ④ 정부 및 지자체 비용 지원 ⑤ 기타()
전세 운영자	(1)점유형태 ②전세 응답자만 4) 창업공간 전세 보증금 예상액	()억 ()천 ()백만원
월세 운영자	(1)점유형태 ③월세 응답자만 5-1) 창업공간 월세운영 보증금 예상액	()억 ()천 ()백만원
	(1)점유형태 ③월세 응답자만 5-2) 창업공간 월세(평균) 예상액	()백 ()십만원

II-4. 귀하는 '창업공간' 선택 시 다음 사항들을 얼마나 중요하게 생각하십니까?

가장 중요하게 생각하시는 항목에 10점, 가장 덜 중요한 항목에 1점을 주시고,

나머지 3개 항목은 중요도에 따라 2점~9점 사이의 점수로 주시면 됩니다.

(단, 항목별 중요도 값은 동일한 값이 없도록 평가해 주십시오.)

창업공간 선택 시 고려사항	중요도
1) 비용 : 월세, 전세, 보증금, 유지, 관리비 등	()점
2) 공간규모, 면적 : 업종별 필요공간 및 면적, 창업 시 구성원 수 고려 등	()점
3) 입지(상권) : 유동인구, 유사업종 분포 등	()점
4) 본인 거주지와의 접근성 : 본인 거주지와의 거리, 교통편 용이성 등	()점
5) 건물 외관, 개성 : 업종과 어울리는 분위기, 특색 있고 이야기가 있는 공간 등	()점

다음은 기존 건축물(건축자산*)을 리모델링하여 창업공간으로 활용한 사례입니다.



잇다스페이스(창고, 서점 → 복합문화공간)

순천청춘창고(양곡창고 → 창업공간)



카페팻알(일식(점포)주택 → 카페)

버드나무 브루어리(탁주공장 → 맥주양조장)



초당커피정미소(정미소 → 카페)

수연산방(한옥주택 → 찻집)

현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물·공간환경·기반시설을 말합니다.

① 전혀 관심 없다 ② 관심 없다 ③ 보통이다 ④ 관심 있다 ⑤ 매우 관심 있다

→ III-2로

→ III-3으로

① 리모델링 시 많은 비용 소요예상 ② 리모델링 시 오랜 공사기간 소요 예상
③ 시설 유지 및 관리의 어려움 ④ 창업업종과 어울리지 않는 공간 분위기
⑤ 입지(상권)적 여건 불리 ⑥ 기타 ()

→ 응답 후 III-4로

① 창업업종과 어울리는 공간 분위기 ② 마케팅 및 홍보효과 상승
③ 건축자산의 보존·활용 가치 고려 ④ 부동산(토지, 건축물 가격, 권리금 등) 투자 가치
⑤ 기존 신축건물보다 저렴한 임대료 ⑥ 기타 ()

Ⅲ-4. 귀하는 앞의 사례와 같이 건축자산에서 창업을 준비할 경우, 다음의 사항에 대해 공공지원이 어느 정도 필요하다고 생각하십니까?

지원분야	전혀 필요하지 않음	<-----	보통	----->	매우 필요함
1) 건축자산 정보제공 - 창업공간으로 사용 가능한 건축자산 목록 및 개요 - 입지 및 상권 분석	①	②	③	④	⑤
2) 리모델링 및 유지보수 기술·정보 지원 - 건축자산 개보수 및 인테리어·유지보수 지도(컨설팅) - 리모델링 설계 및 시공 전문가(업체) 정보 제공	①	②	③	④	⑤
3) 리모델링 자금 지원 - 건축자산 개보수 및 인테리어 비용 일부 보조	①	②	③	④	⑤
4) 임대료 지원 - 임대료 일부 보조, 저렴한 임대공간 제공 등	①	②	③	④	⑤
5) 홍보 및 마케팅 지원 - 해당 건축자산의 역사·문화적 가치 등에 대한 홍보물 제작, 브랜드 개발 등	①	②	③	④	⑤
6) 임차권 보호 지원 - 일정기간 임차기간 확보, 임대료 상승 억제 등	①	②	③	④	⑤

Ⅲ-5. 위의 질문에서 명시된 공공지원분야 이외에 필요하다고 생각하시는 지원분야에 대해 자유롭게 기술해주시기 바랍니다.

Ⅳ. 설문 응답자 일반사항

1. 성별	2. 연령
① 남자 ② 여자	① 30세 미만 ② 30~39세 ③ 40~49세 ④ 50~59세 ⑤ 60세 이상
3. 창업 경험 유무	4. 재 창업 준비의 경우, 이전 창업공간의 건축자산 해당 여부
① 창업 경험 없음(처음 창업 준비 중) ② 창업 경험 있음(재 창업 준비 중)	① 건축자산에 해당됨 ② 건축자산에 해당되지 않음 (※ 처음 창업의 경우 응답하지 않음)
5. 창업교육 수료 경험 유무	

① 수료 경험 없음(현재 창업교육이 처음임) ② 수료 경험 있음

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

건축자산 기반 창업에 대한 창업자 인식 및 만족도 조사

안녕하십니까?

저희 건축도시공간연구소는 국무총리실 산하 정부출연연구기관으로 「건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축·운영 사업」을 수행하고 있습니다. 본 조사를 통해 건축자산 기반 창업에 대한 창업자들의 인식 및 만족 여부를 파악하고자 하오니 일관성 있게 설문을 작성하여 주시면 감사하겠습니다.

바쁘시더라도 잠시만 시간을 내어 설문 응답에 협조해 주시면, 여러분의 의견을 최대한 파악하여 향후 건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축·운영 사업 연구의 중요한 기초 자료로 활용하겠습니다. 응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 귀하의 개인정보 및 설문응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다. 감사합니다.

2018년 10월
건축도시공간연구소

I. 건축자산 기반 창업에 대한 인식

I-1. 현재 운영하고 있는 건축자산 기반 창업공간을 알게 된 경로는 무엇입니까? (복수응답 가능)

- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| ① 지역의 공인중개업체(off-line)소개 | ② 인터넷(on-line)공인중개정보 검색 |
| ③ 지인 소개 | ④ 창업교육 및 창업지원기관 소개 |
| ⑤ 지역신문 및 정보지 | ⑥ 본인이 원래 알고 있던 장소 |
| ⑦ 공공기관(시청·구청·주민센터 등) 온·오프라인 게시물 | ⑧ 기타 () |

I-2. 창업공간으로 건축자산을 활용하게 된 계기는 무엇입니까? (복수응답 가능)

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| ① 지역을 대표하는 건축물 | ② 건축물의 미래 투자 및 활용 가치 |
| ③ 건축물(공간)의 매력적인 공간구성 및 외형 | ④ 신축건물에 비해 저렴한 공간마련 예산 |
| ⑤ 창업 업종과 어울리는 공간환경 및 분위기 | ⑥ 기타 () |

I-3. 건축자산 활용 창업 시 지원 받은 혜택은 무엇입니까? (복수응답 가능)

- | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| ① 보조금(전액 or 일부) 지원 | ② 세제 혜택(취득세, 재산세 등) | ③ 규제 완화(용적률, 건폐율 등) |
| ④ 저리 융자 지원 | ⑤ 콘텐츠 개발 지원 | ⑥ 홍보 및 마케팅 지원 |
| ⑦ 없음 | ⑧ 기타 () | |

I-4. 건축자산을 활용하여 창업공간을 마련함에 있어, 다음 사항들을 얼마나 중요하게 고려하셨습니다?
가장 중요하게 생각하시는 항목에 10점, 가장 덜 중요한 항목에 1점을 주시고,
나머지 3개 항목은 중요도에 따라 2점~9점 사이의 점수로 주시면 됩니다.
(단, 항목별 중요도 값은 동일한 값이 없도록 평가해 주십시오)

창업공간 선택 시 고려사항	중요도
1) 비용 : 월세, 전세, 보증금, 유지·관리비 등	()점
2) 공간규모·면적 : 업종별 필요공간 및 면적, 창업 시 구성원 수 고려 등	()점
3) 입지(상권) : 유동인구, 유사업종 분포 등	()점
4) 본인 거주지와와의 접근성 : 본인 거주지와와의 거리, 교통편 용이성 등	()점
5) 건물 외관·개성 : 업종과 어울리는 분위기, 특색 있고 이야기가 있는 공간 등	()점

I-5. 건축자산을 활용하여 창업공간을 마련함에 있어, 다음의 각 단계별로 어느 정도 어려움을 느끼셨습니까?

단계	전혀 어렵지 않았음	<-----	보통	----->	매우 어려웠음
1) 공간 기획·구상 단계	①	②	③	④	⑤
2) 설계 단계	①	②	③	④	⑤
3) 시공 단계	①	②	③	④	⑤
4) 시설관리(유지·보수) 및 운영 단계	①	②	③	④	⑤

I-6. 건축자산을 활용하여 창업공간을 마련하는 과정에서 전문가(전문업체)의 도움을 받으셨습니까?

도움을 받으셨다면 도움을 받은 전문가(전문업체)명을 기입하여 주시기 바랍니다.

단계	전문가(전문업체) 도움 여부	전문가(전문업체)명
1) 공간 기획·구상 단계	① 전혀 도움을 받지 않음 (모두 본인이 수행함) → ② 일부 도움을 받음 (본인과 전문가가 공동으로 수행함) → ③ 전부 도움을 받음 (모두 전문가가 수행함) →	-----
2) 설계 단계	① 전혀 도움을 받지 않음 (모두 본인이 수행함) → ② 일부 도움을 받음 (본인과 전문가가 공동으로 수행함) → ③ 전부 도움을 받음 (모두 전문가가 수행함) →	-----
3) 시공 단계	① 전혀 도움을 받지 않음 (모두 본인이 수행함) → ② 일부 도움을 받음 (본인과 전문가가 공동으로 수행함) → ③ 전부 도움을 받음 (모두 전문가가 수행함) →	-----
4) 시설관리(유지·보수) 및 운영 단계	① 전혀 도움을 받지 않음 (모두 본인이 수행함) → ② 일부 도움을 받음 (본인과 전문가가 공동으로 수행함) → ③ 전부 도움을 받음 (모두 전문가가 수행함) →	-----

I-7. 건축자산을 활용하여 창업공간을 마련함에 있어, 다음의 각 지원분야별 필요 정도에 대해 답해주시기 바랍니다.

지원분야	전혀 필요하지 않음	<-----	보통	----->	매우 필요함
1) 건축자산 정보제공 - 창업공간으로 사용 가능한 건축자산 목록 및 개요 - 입지 및 상권 분석	①	②	③	④	⑤
2) 리모델링 및 유지보수 기술·정보 지원 - 건축자산 개보수 및 인테리어·유지보수 지도(컨설팅) - 리모델링 설계 및 시공 전문가(업체) 정보 제공	①	②	③	④	⑤
3) 리모델링 자금 지원 - 건축자산 개보수 및 인테리어 비용 일부 보조	①	②	③	④	⑤
4) 임대료 지원 - 임대료 일부 보조, 저렴한 임대공간 제공 등	①	②	③	④	⑤
5) 홍보 및 마케팅 지원 - 해당 건축자산의 역사·문화적 가치 등에 대한 홍보물 제작, 브랜드 개발 등	①	②	③	④	⑤
6) 임차권 보호 지원 - 일정기간 임차기간 확보, 임대료 상승 억제 등	①	②	③	④	⑤

I-8. 위의 질문에서 명시된 지원 분야 이외에 건축자산을 활용하여 창업공간을 마련함에 있어, 필요하다고 생각하시는 지원분야에 대해 자유롭게 기술해주시기 바랍니다.

II. 건축자산 기반 창업에 대한 만족도

II-1. 건축자산 기반 창업에 대해 기대하신 효과 대비 어느 정도 만족하시는지 답해주시기 바랍니다.

구분	전혀 만족하지 않음	<-----	보통	----->	매우 만족함
1) 건축자산 보존·활용가치 상승	①	②	③	④	⑤
2) 매출 및 수익 상승	①	②	③	④	⑤
3) 지역상권활성화	①	②	③	④	⑤
4) 지역커뮤니티 재생	①	②	③	④	⑤
5) 창업공간 주변 환경정비	①	②	③	④	⑤

II-2. 귀하께서 운영하시는 창업공간에서의 ①창업 시 기대(목표) 월평균 매출, ②사업 초기 실제 월평균 매출, ③현재 월평균 매출을 말씀해 주십시오.

① 창업 시 기대(목표)했던 월평균 매출액 : _____만원

② 사업 초기 실제 월평균 매출액 : _____만원

③ 현재 월평균 매출액 : _____만원

II-3. 건축자산 기반 창업이 매출액 상승과 사업의 지속성에 어느 정도 영향이 있다고 생각하십니까?

구분	전혀 영향이 없음	<-----	보통	----->	매우 영향이 큼
1) 건축자산 기반 창업과 매출액 상승	①	②	③	④	⑤
2) 건축자산 기반 창업과 사업의 지속성	①	②	③	④	⑤

Ⅲ. 건축자산 기반 창업 일반사항

Ⅲ-1. 창업공간 점유 및 운영

공동 질문	1) 창업공간 점유형태	① 자가 ② 전세 ③ 월세(사글세 포함) ④ 무상(임차료 없이 운영)
	2) 창업공간 운영(임대)기간	① 6개월 미만 ② 6개월 이상~1년 미만 ③ 1년 이상~2년 미만 ④ 2년 이상~3년 미만 ⑤ 3년 이상 ~ 5년 미만 ⑥ 5년 이상
	3) 창업초기 자금 조달방법 (※복수응답 가능)	① 창업자들의 공동 및 개인자산 ② 금융기관 대출 ③ 지인, 가족으로부터의 조달 ④ 정부 및 지자체 비용 지원 ⑤ 기타()
자가 운영자	(1)점유형태 ①자가 응답자만 4) 창업공간 현재시세	()억 ()천 ()백만원
전세 운영자	(1)점유형태 ②전세 응답자만 5) 창업공간 전세 보증금 예상액	()억 ()천 ()백만원
월세 운영자	(1)점유형태 ③월세 응답자만 6-1) 창업공간 월세운영 보증금 예상액	()억 ()천 ()백만원
	(1)점유형태 ③월세 응답자만 6-2) 창업공간 월세(평균) 예상액	()백 ()십만원

Ⅲ-2. 건축물 용도변경

1) 현재 창업을 위한 리모델링 여부		① 리모델링함 ② 리모델링 하지 않음
2) 현재 창업을 위한 용도변경 여부		① 변경함 ☞문3-1로 ② 변경하지 않음 ☞Ⅲ-3으로
건축물 용도	3-1) 창업 전(용도변경 전)	예) 창업 전(용도변경 전) : 창고시설
	3-2) 창업 후(리모델링 후)	예) 창업 후(리모델링 후) : 판매시설

(Ⅲ-2의 1) ① 리모델링 경험자만

Ⅲ-3. 창업공간 리모델링 사항

1) 창업공간(건축물) 보전 유형	① 원형보전(건축물의 원형 유지) ② 동별보전(보전하여야 할 건물만 남기고 나머지를 철거하거나 같은 대지 내에 신축) ③ 외관보전(건축물의 외피만을 내부와 분리시켜 보전) ④ 파사드 보전(건축물의 외벽 가운데 전면(前面)부만을 보전) ⑤ 엘리먼트 보전(건축물 가운데 의미 있는 부분만을 남기고 신축) ⑥ 인테리어 보전(건축물 내부에서 독특한 양식의 실내장식이나 가구 등을 보전하고 신축) ⑦ 이미지 보전(원래 건물이 소실되어, 신축 시 이전 건물을 상기시키도록 이미지 계승) ⑧ 복원(건축물이 소실된 경우에 원래의 모습 그대로 되살림)	
2) 건축물 부분별 리모델링 사항	구조부(Structure)	① 기둥, ② 보, ③ 내력벽, ④ 계단, ⑤ 지붕틀
	내부(Interior)	⑥ 바닥, ⑦ 천정, ⑧ 벽체, ⑨ 전기설비(조명, 냉난방기), ⑩ 급·배수설비
	외부(Exterior)	⑪ 외벽 마감재, ⑫ 출입문, ⑬ 창문, ⑭ 간판, ⑮ 외부조경, ⑯ 주차장

(Ⅲ-2의 1) ① 리모델링 경험자만

Ⅲ-4. 창업공간 리모델링 비용 및 기간 (※설계 및 시공 비용 및 기간)

1) 리모델링 비용	초기 예상비용 : (만원)	실제 소요비용 : (만원)
2) 리모델링 기간	초기 예상기간 : (개월)	실제 소요기간 : (개월)

IV. 설문 응답자 일반사항

1. 성별	2. 연령
① 남자 ② 여자	① 30세 미만 ② 30~39세 ③ 40~49세 ④ 50~59세 ⑤ 60세 이상
3. 창업 경험	4. 재 창업의 경우, 업종 변경 여부
① 처음 창업임 ② 두 번째 ③ 세 번째 이상	① 변경함 ② 변경하지 않음 (* 처음 창업의 경우 응답하지 않음)

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

