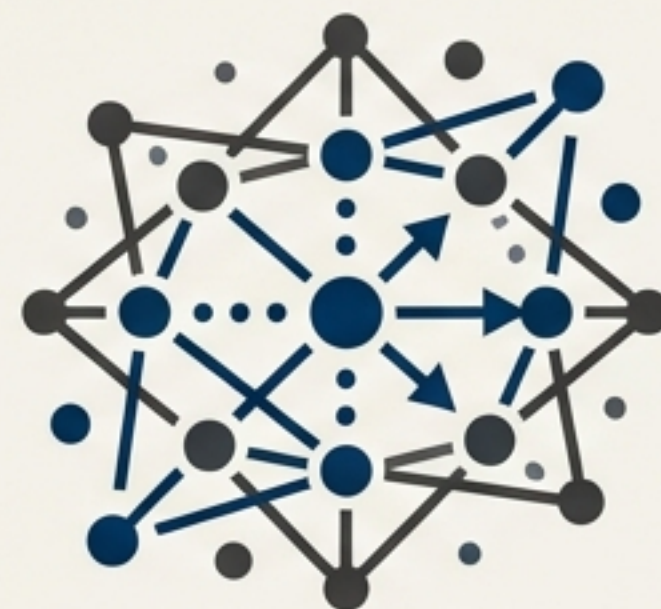
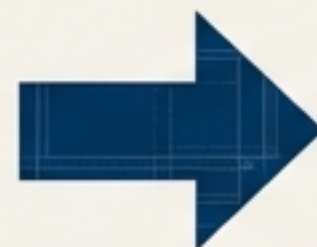


도시 플랫폼 인프라 펀드

도시를 '작동하는 플랫폼'으로: 하드웨어에서 소프트웨어로의 패러다임 전환

도시 경쟁력의 축이 이동하고 있습니다.



과거 (Past)

물리적 개선 중심의 도시 개발은
성장의 한계에 도달했습니다.
노후 건물 보수, 환경 정비 등
하드웨어 중심의 정책이 도시의
외형적 성장을 이끌었습니다.

현재 (Present)

기존 공공·민간의 비즈니스 모델이
유효성을 잃으며 도시의 활력이
저하되고 있습니다.
사업성도 공공성도 없는 공간이 방치되고,
콘텐츠와 공간의 단절이 심화됩니다.

미래 (Future)

이제 도시는 '콘텐츠가 머무는
소프트 인프라'를 구축하고
'운영(Operation)'에 투자하는
플랫폼으로 재편되어야 합니다.

과거의 성장 동력: 하드웨어 중심의 물리적 개선

지금까지의 도시 정책은 노후 건물 보수, 환경 정비 등 ‘물리적 개선’에 집중하며 도시의 외형적 성장을 이끌어왔습니다. 지하철, 공원, 쇼핑몰, 영화관 등 대규모 공공/민간의 앵커 시설들은 도시의 트래픽을 만들고 체류를 유도하는 핵심 자산이었습니다.

이러한 접근은 한때 도시의 활력을 보장하는 유효한 전략이었습니다.



도시의 '운영 시스템'이 멈추고 있습니다.



앵커 시설의 역할 상실

사회·경제 구조 변화로 과거 도시의 중심이었던 시설들이 더 이상 유효한 트래픽을 창출하지 못하고 기능이 멈추고 있습니다.



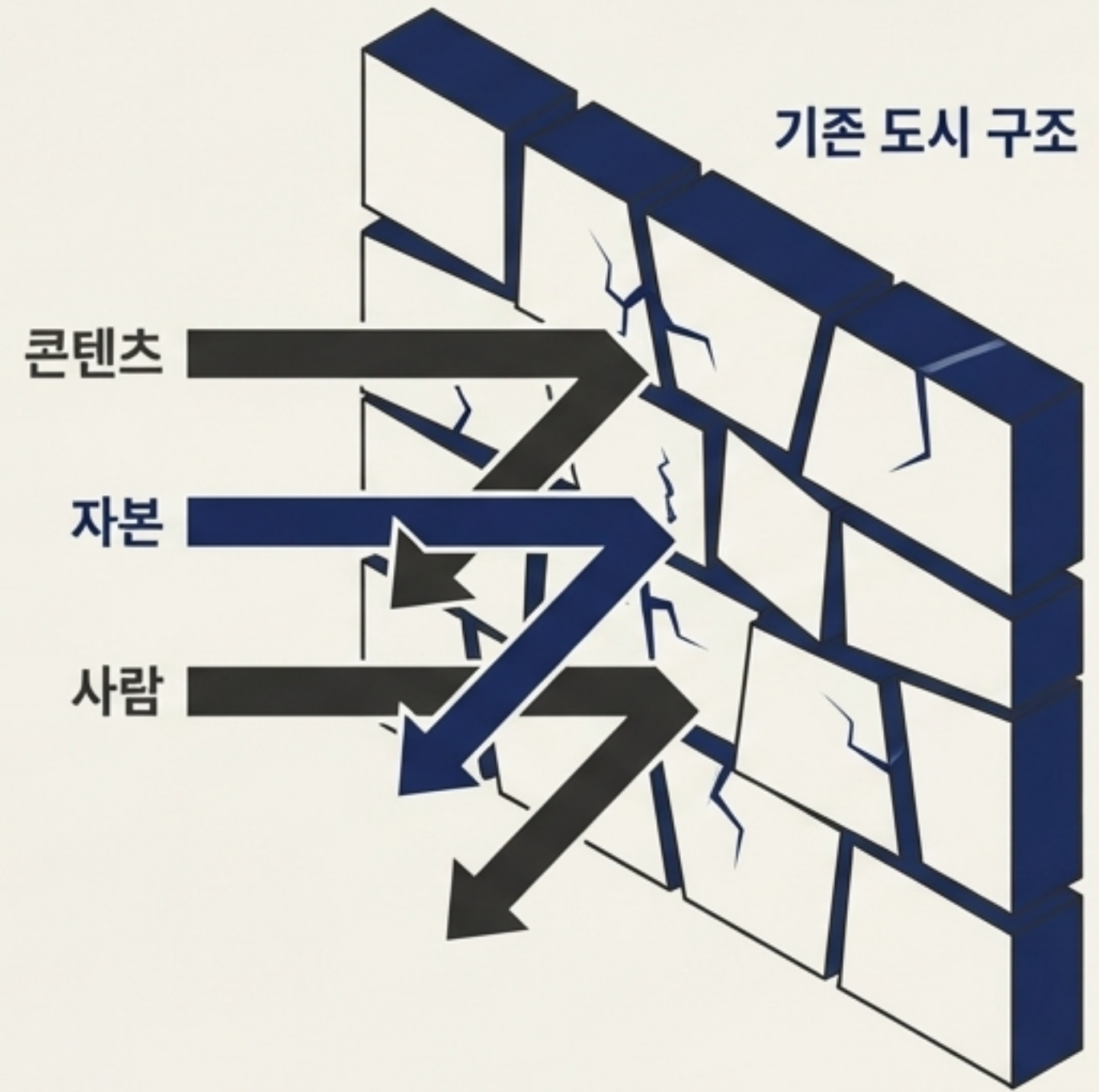
공공·민간 모델의 동시 붕괴

공공 시설은 지속가능성을, 민간 시설은 집객력을 잃으며 '사업성도 공공성도 없는' 애매한 공간들이 도시 곳곳에 방치되고 있습니다.



콘텐츠와 공간의 단절

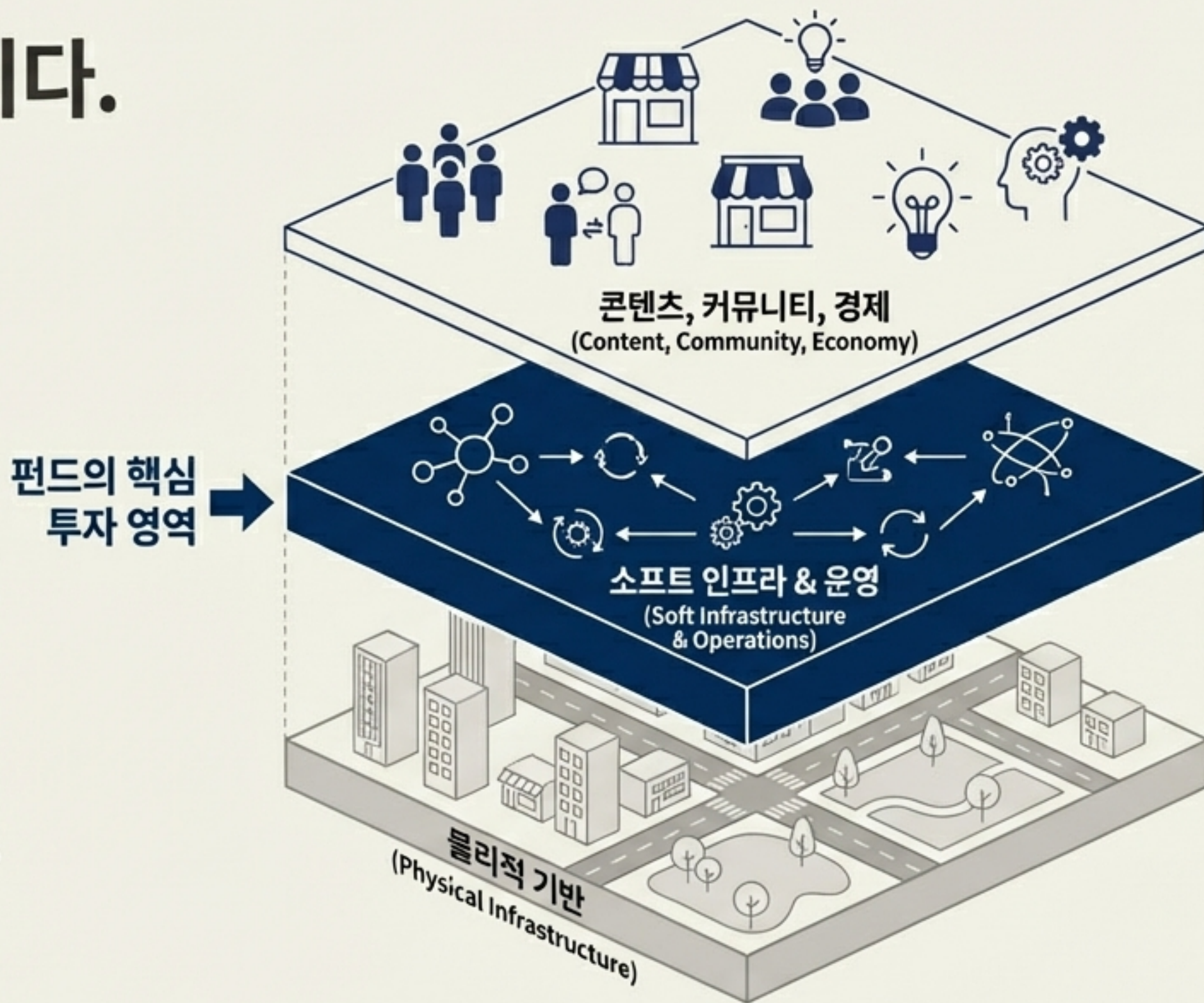
높은 임대료와 초기 정착 리스크로 인해 청년 창업, 로컬 브랜드 등 새로운 콘텐츠가 도시에 접속하지 못하고 거리는 비어갑니다. 더 많은 공간이 생겨도, 콘텐츠는 들어오지 못하는 악순환이 발생합니다.



새로운 정의: 도시를 ‘플랫폼’으로 바라볼 때입니다.

도시의 진짜 문제는 낡은 하드웨어가
아니라 **‘콘텐츠가 머물 수 없고
순환하지 않는 구조’**에 있습니다.
따라서 건물을 고치는 것만으로는
생산성과 활력을 만들어낼 수 없습니다.

물리적 기반 위에서 콘텐츠, 상점, 고객이
쉽게 연결되고 정착, 실험, 확장할 수 있는
중간지대(Mid-layer) 구축이 필요합니다.



‘고치는 투자’에서 ‘작동시키는 투자’로의 전환

1. 소프트 인프라 구축

도시의 앵커시설과 공간을 콘텐츠, 커뮤니티가 머무는 자산으로 전환합니다.

2. 도시 운영 단계(City Operation) 투자

기존 유지·보수 단계를 넘어, 공간 → 콘텐츠 → 커뮤니티 → 경제효과로 이어지는 선순환 구조를 만드는 ‘운영’ 단계에 직접 투자합니다.

3. 하이브리드 펀드 조성

공공(정부/지자체), 민간 자본, 시민 커뮤니티, 운영자가 함께 참여하여 도시의 지속가능성을 담보합니다.



투자 대상 1: 공공 공간의 재정의

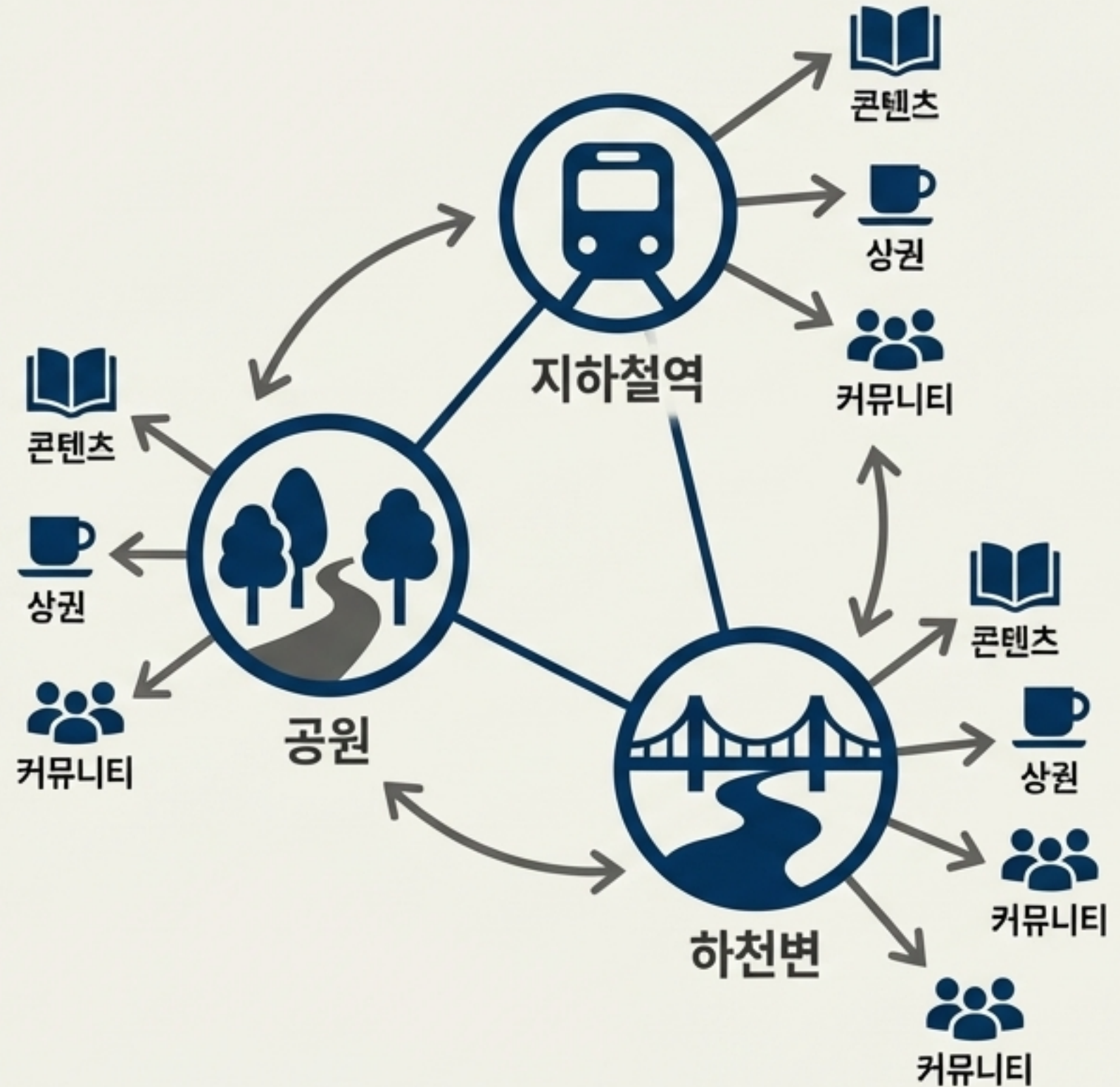
도시 경험 인프라로의 전환

Strategy

- **From 'Idle/Pass-through' to 'Platform'**: 지하철역, 공원, 하천변 등 기존의 기능적 공간을 도시 브랜드와 시민 경험의 핵심 자산, 즉 '소프트 인프라'로 재정의합니다.
- **Operation-based Investment**: 단순 공사·관리 중심에서 벗어나, '운영·브랜드·프로그램'을 결합한 투자 모델을 적용하여 지속가능한 수익 구조와 지역 환원 모델을 구축합니다.

Expected Outcome

공공 공간을 '콘텐츠가 머무는 도시 플랫폼'으로 개편하여 관계인구 증가, 도시 브랜드 강화, 그리고 경제적 선순환(공공 공간 → 콘텐츠 → 체류 → 소비 → 창업 → 재투자)을 이끌어냅니다.



투자 대상 2: 앵커 시설 투자

도시 체류 시간의 확장

Strategy

- **Direct Investment in Cultural Infrastructure:** 미술관, 도서관, 호텔 등 “도시를 살기 좋게 만들고, 외부 방문객이 관계인구로 전환되는 문화 인프라”에 직접 투자하고 운영에 참여합니다.
- **Assets as Urban Brands:** 이러한 시설들을 도시 정체성을 상징하는 ‘도시 브랜드 자산’으로 간주하고, 운영 이익(Operating Profit)을 공유하며 지역에 재투자하는 하이브리드 모델을 구축합니다.

Expected Outcome

방문객이 도시에 머무르고 참여하는 관계인구로 전환되도록 체류·문화 프로그램을 연속적으로 운영하여 도시의 장기적 활력을 확보합니다.



투자 대상 3: 교육·창업 클러스터

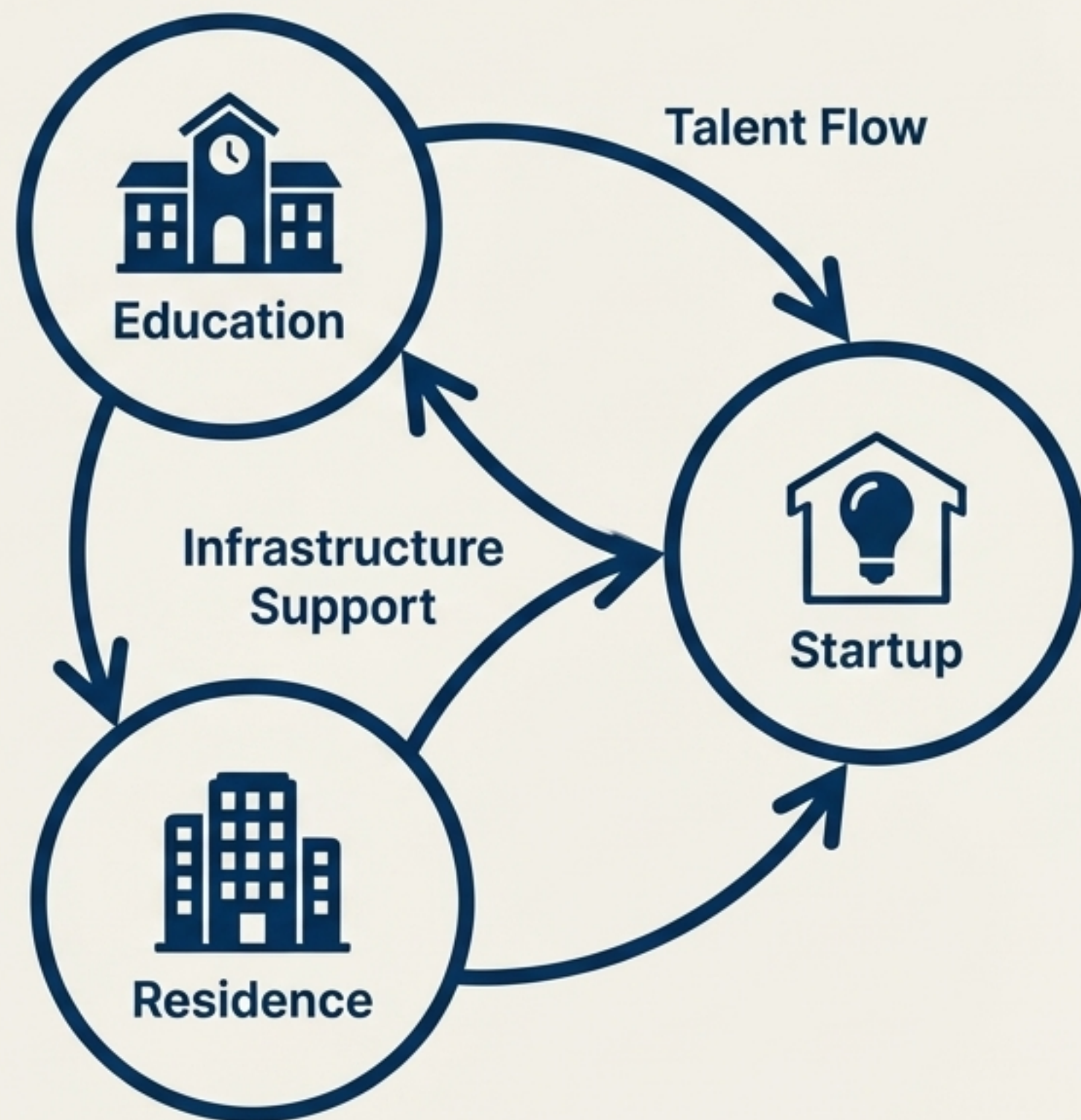
미래 생산 인구 유치

Strategy

- Beyond Remodeling: 유희 시설 리모델링을 넘어 대학, 학교 등 교육기관 자체에 대한 공동 투자 및 전략적 파트너십을 추진합니다.
- Attracting Global Talent: 국제 교육 프로그램, 글로벌 스쿨, 창업 캠프 등을 유치하여 외부의 글로벌 인재가 지역으로 유입되는 구조를 만듭니다.
- Infrastructure Package: 교육 프로그램과 연계된 기숙사, 콜리빙, 랩, 창업 인큐베이터 등을 패키지로 조성하여 청년 주거 문제 해결과 인재 유입을 동시에 달성합니다.

Expected Outcome

교육 기반 투자를 통해 6개월~2년 단위로 체류하는 **지속 가능한 관계인구(New Middle-term Residents)**를 확보하여 지역 경제의 소비, 일자리, 문화 생산력을 구조적으로 증가시킵니다.



기대 효과: 도시를 ‘크리에이터 이코노미의 생산기지’로 전환

펀드는 단순히 부동산 가치를 높이는 것이 아니라, 도시의 총생산성(도시 GDP-like value)을 실질적으로 증가시킵니다.
교육, 주거, 창작, 커뮤니티 공간이 연결되어 창작 → 소비 → 협업 → 확장으로 이어지는 선순환 생산 체인이 형성됩니다.

구분	기존 재생/활성화 모델	도시 소프트 인프라 펀드
공간 전략	유희 공간 리모델링 중심	도시 브랜드·교육·문화 인프라에 직접 투자
투자 주체	공적 영역	지자체 + 민간자본 + 교육기관 + 운영 파트너
산업 범위	상권 재생·임대 활성화	교육·문화·창업·주거·관계인구까지 확장
수익 구조	임대료·시설사용료 중심	교육프로그램·운영이익·브랜드 로열티 쉐어

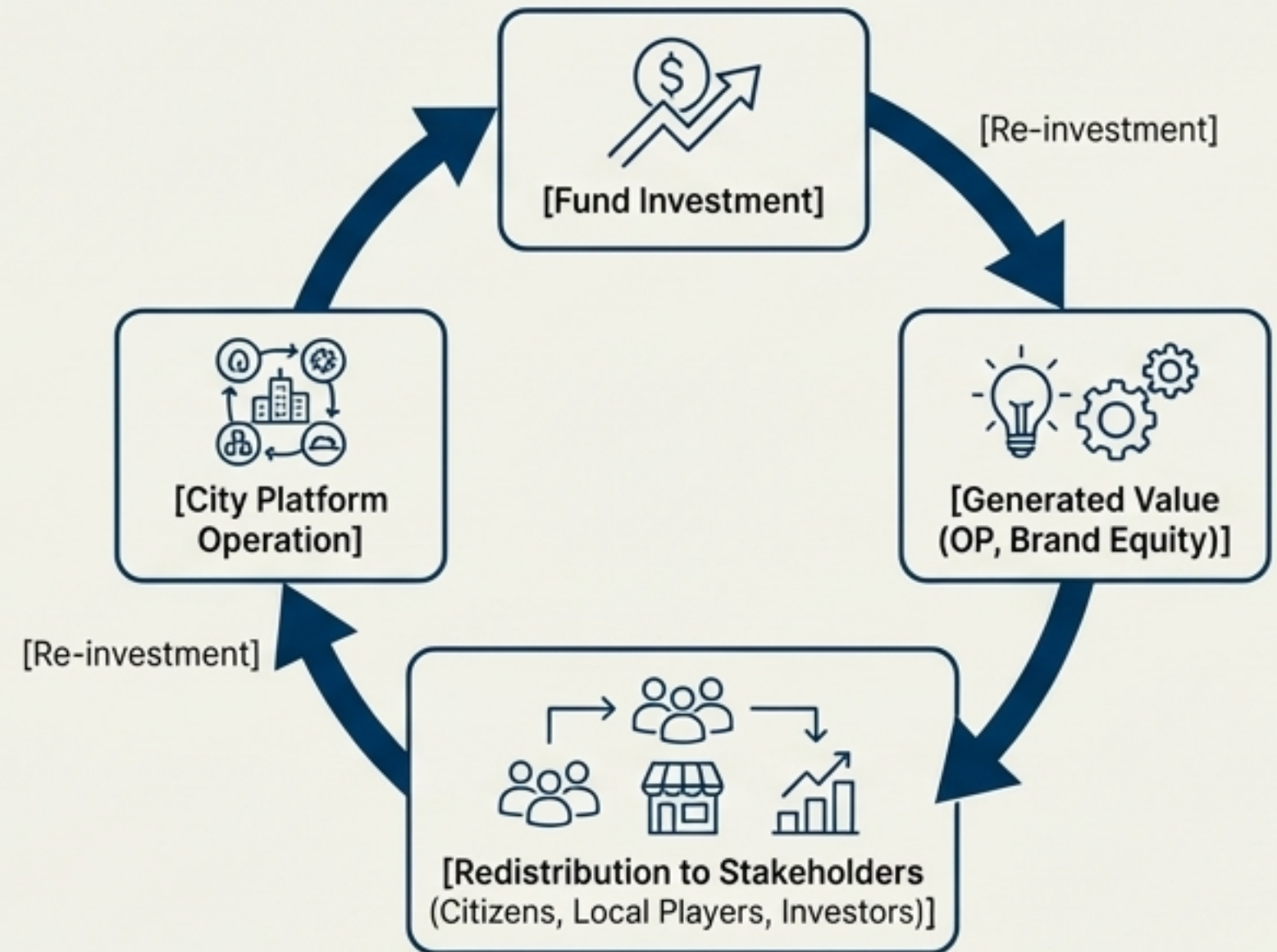
가치가 도시 안에서 순환하고, 관계인구가 머무는 도시

Sustainability

- 도시의 공공·민간 공간이 콘텐츠와 프로그램으로 활성화되면, 방문객은 도시에 머무는 **관계인구(Relational Population)**로 전환됩니다.
- 이를 통해 '보고 떠나는 도시'에서 '살고 싶고, 머무르고 싶은 도시'로 변화하여 인구 감소 등 근원적 문제 해결의 기반을 마련합니다.

Value Cycle

- 도시에서 발생한 창작·교육·문화·운영 수익이 펀드 구조 안에서 시민, 로컬 플레이어, 투자자에게 재분배되는 **지속 가능한 도시 가치 순환 모델**을 완성합니다.



듀얼 리턴: 경제적 수익률과 도시 사회적 가치의 동시 달성



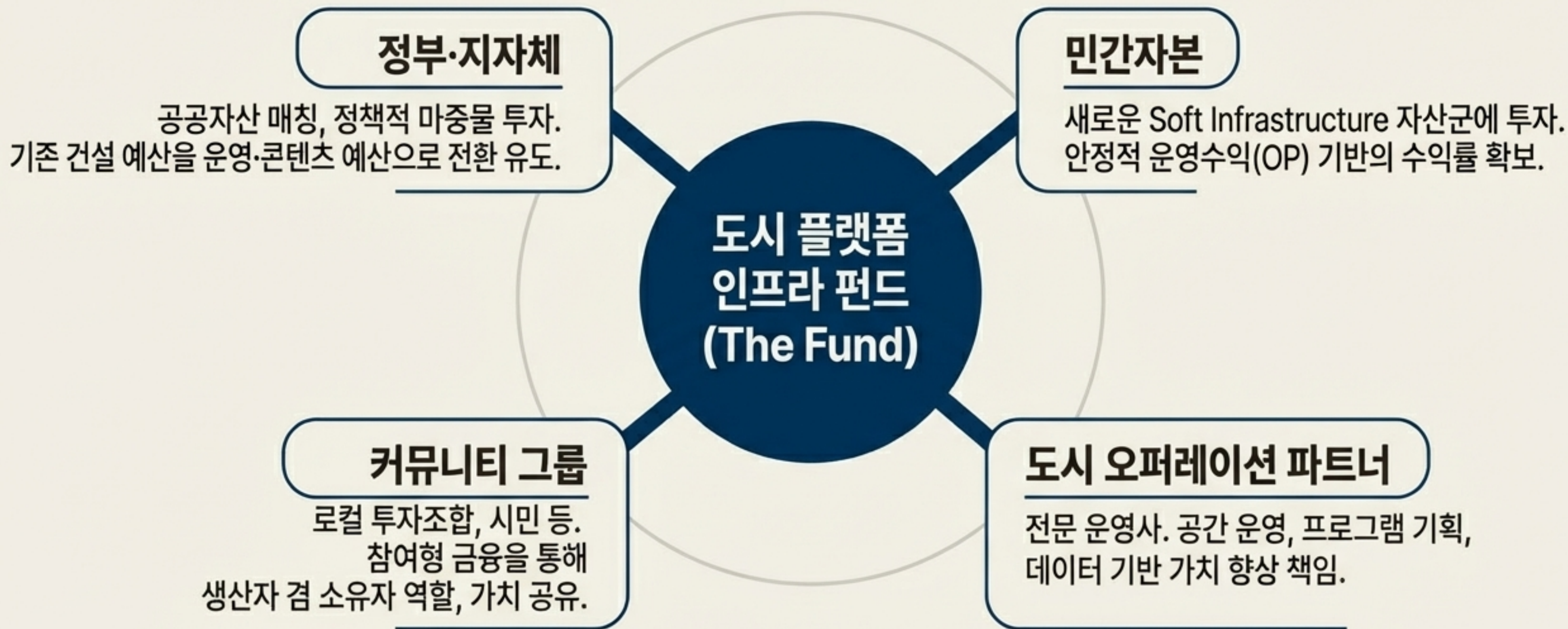
경제적 수익률 (Return on Capital)

- 운영수익(OP) 기반 안정적 현금흐름
- 도시 브랜드 가치 상승에 따른 자산가치 증가
- 체류경제·문화경제·창업경제에서 발생하는 신규 수익

도시의 사회적 가치 (Return on Community)

- 청년·창작자·교육 수요를 수용하는 도시 구조 형성
- 관계인구 증가와 장기 체류 기반 강화
- 지역경제 재순환 및 시민 참여 거버넌스 구축
- 지속 가능한 도시 미래 가치 창출

도시 플랫폼을 작동시키는 4대 핵심 주체



도시의 미래는 '운영'에 달려있습니다.

도시는 더 이상 하드웨어로 성장하지 않습니다.
운영·콘텐츠·교육·창작이 도시의 생산성을 결정합니다.

본 펀드는 단기적 부동산 가치 상승이 아닌, 도시가 지속 가능한 **생산성(Sustainable Urban Productivity)**을 갖추도록 하는 장기적 도시 운영 모델입니다. 이는 도시의 미래 산업 기반을 구축하는 핵심적인 전략적 금융 인프라가 될 것입니다.

도시 플랫폼 인프라 펀드 제안

도시 플랫폼 인프라 펀드 제안

김수민 (Sumin Kim) / Soft Developer

공간과 비즈니스를 기획하고 운영합니다.

http://instagram.com/leo_seongo