

더불어사는 마을 공동체
함께사는 희망서울

주민들과 함께하는 (도시) 마을만들기

2014. 1. 28

서울시 주거환경계획팀장 정거택

목차

- 마을만들기 개념
- 마을만들기, 왜 필요한가?
- 국내외 마을만들기 사례
- 서울시 추진현황 및 향후계획





마을만들기 개념



'마을만들기?'

일상 생활환경 문제를 함께 해결하고 개선해나가는 **주민참여 활동!**

주민이 주체가 되어 **생활공간을 정비하고 공동체를 형성하는 운동!**

마을?

열려있고, 원하면 누구나 참여 가능한 다양한 계층과 세대가 함께하는 공간



삶

- 희노애락
- 장애극복의 과정

공간

- 골목길, 공공공간
- 우리집, 울타리

미래

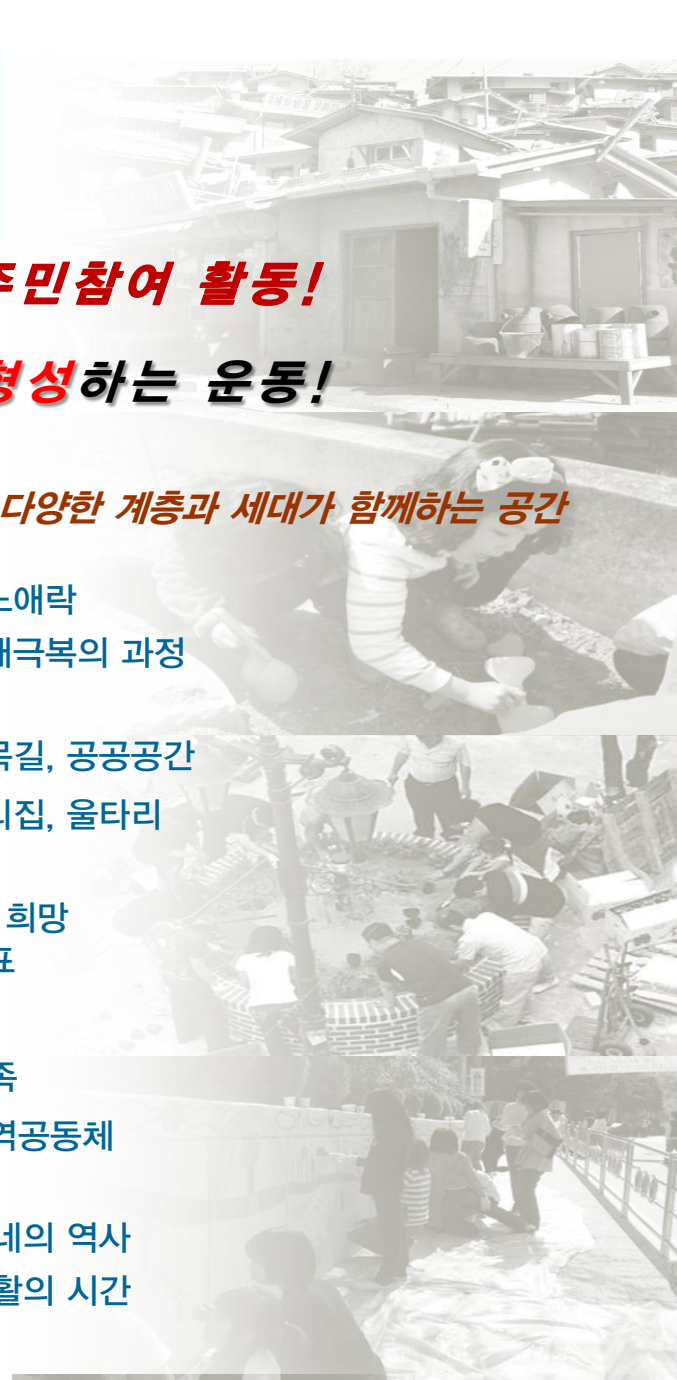
- 꿈, 희망
- 목표

이웃

- 가족
- 지역공동체

기억

- 동네의 역사
- 생활의 시간



도시만들기 VS 마을만들기

도시만들기 - 60년대 산업화 도시급성장

- 도시의 양적 성장에 대응/ 시가지 확장 개발/ 행정주도 Top down
- 도시계획/ 도로 등 도시계획시설/ 기반시설/ 용도지역 지구

90년대 중반 정치사회적 변화/ 지방자치/ 저성장/ 인권중시

마을만들기

- 주민들이 공유하는 가치를 토대로 협력 소통 거버넌스
- 커뮤니티 중심의 도시만들기



마을만들기 조례

광주광역시 북구 아름다운 마을만들기 조례 ('04.3.25 제정)

- 주민스스로가 마을의 주인으로 거듭나고, 주민간에 마음과 마음을 이어주어 주민들이 더불어 함께 살아가는 지역공동체를 창조하기 위한 모든 활동을 말한다.

경기도 안산시 좋은 마을만들기 조례('07.9.27 제정)

- 주민스스로가 자신의 삶의 터전인 마을을 편안하고 즐겁고 행복한 지역 공동체로 재창조하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

군산시 살기 좋은 마을만들기 조례('07.10.30 제정)

- 마을별로 가지고 있는 개성과 부존자원을 활용하여 아름답고 쾌적하고 특색있는 생활환경을 조성하고 더불어 잘사는 지역 공동체를 만들어 나가는 모든 활동을 말한다.

전라북도 마을만들기 지원 조례('09.12.28 제정)

- 마을주민이 주체가 되어 마을의 특성을 살리면서 지역자원등을 활용하여 주민 스스로 창조하고 발전하는 마을을 만들어 지속가능한 삶을 영위하는 것을 말한다.

수원시 좋은 마을만들기 조례('11.5.4 제정)

- 주민이 스스로 자신의 마을을 살기 좋은 공동체로 만들고자 교육, 문화, 복지, 환경, 경관, 경제 등 다양한 분야에서 삶의 질을 높이는 활동을 말한다.



서울시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례

('12.3.15 제정)

● “서울시 마을공동체 지원 조례 제2조”

- ‘마을’이란 주민이 일상생활을 영위하면서 경제 문화 환경 등을 공유하는 공간적 사회적 범위
- ‘마을공동체’란 주민 개인의 자유와 권리가 존중되며 상호 대등한 관계 속에서 마을에 관한 일을 주민이 결정하고 추진하는 주민자치 공동체

● 경제, 문화, 복지, 환경 등을 토대로 연결된 사람들의 관계망

● 주민이 서로 얼굴을 알 수 있고 소통이 가능한 범위

● 행정구역상 최소 단위인 “동” 보다는 훨씬 작은 규모



마을공동체 사업

● 마을공동체 사업

⇒ 주민생활과 직결된 공동의 문제를 풀어나감으로써 주민 삶의 질을 높이는 종합적 활동

함께
모여

마을카페

함께
기르고

공동육아

함께
먹거리를
찾아보고

마을생협

함께 일거
리를 마련
하여

마을기업

함께
소식을
나누고

마을미디어

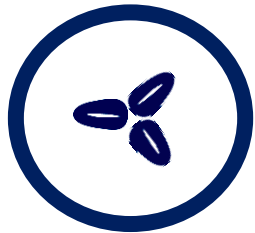
함께
즐긴다

마을축제

- 인간관계망 형성에 중점을 두고
- 공동체를 복원하여 정주율을 높이려는 사업
- 주민의 절실한 요구를 공동체적 방식으로 해결
- 삶의 질 향상을 위한 경제, 문화, 복지, 환경 등 여러 분야를 포함하는 종합적인 활동

마을공동체 단계(서울시)

● 마을공동체 발전 단계에 따라 맞춤형 지원 : 씨앗마을 → 새싹마을 → 희망마을



● 씨앗마을 / 커뮤니티 형성이 미약한 마을

- 주민모임 활성화, 마을사업 발굴, 마을리더 발굴 및 투입, 마을일꾼 양성교육



● 새싹마을 / 커뮤니티 기반이 형성된 마을

- 컨설팅, 계획수립 지원 등 발굴사업 구체화 (1~2개 사업추진 지원)
- 주민교육, 마을일꾼 양성교육, 마을활동 후원그룹 형성 및 연계지원



● 희망마을 / 커뮤니티 활동이 활발한 마을

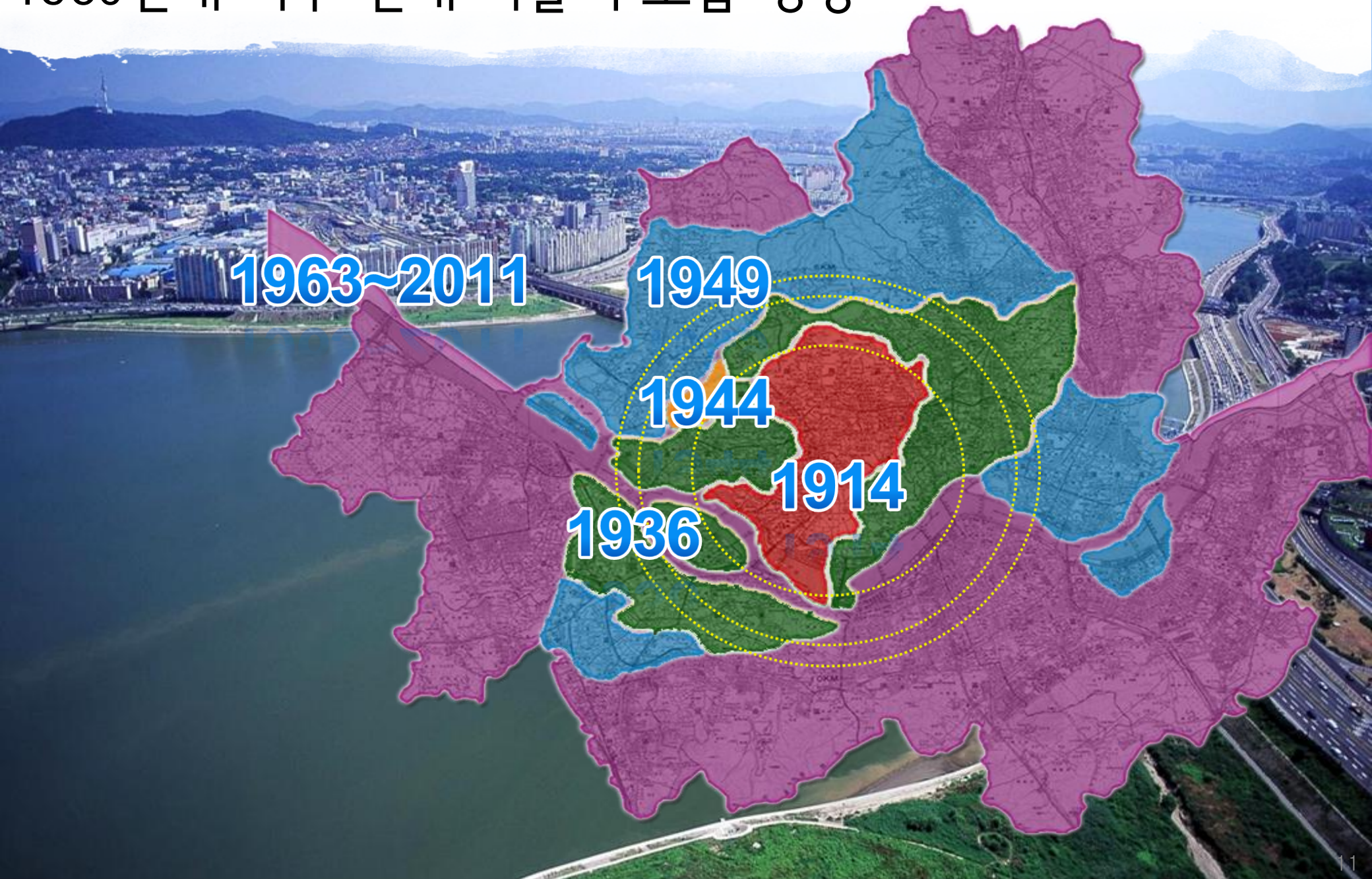
- 보육, 문화, 경제, 환경 등 다양한 마을사업 실현
- 지속성 확보를 위해 주민교육 및 새로운 사업발굴 지원



마을만들기, 왜 필요한가?



1960년대 이후 현재 서울의 모습 형성



1963~2011

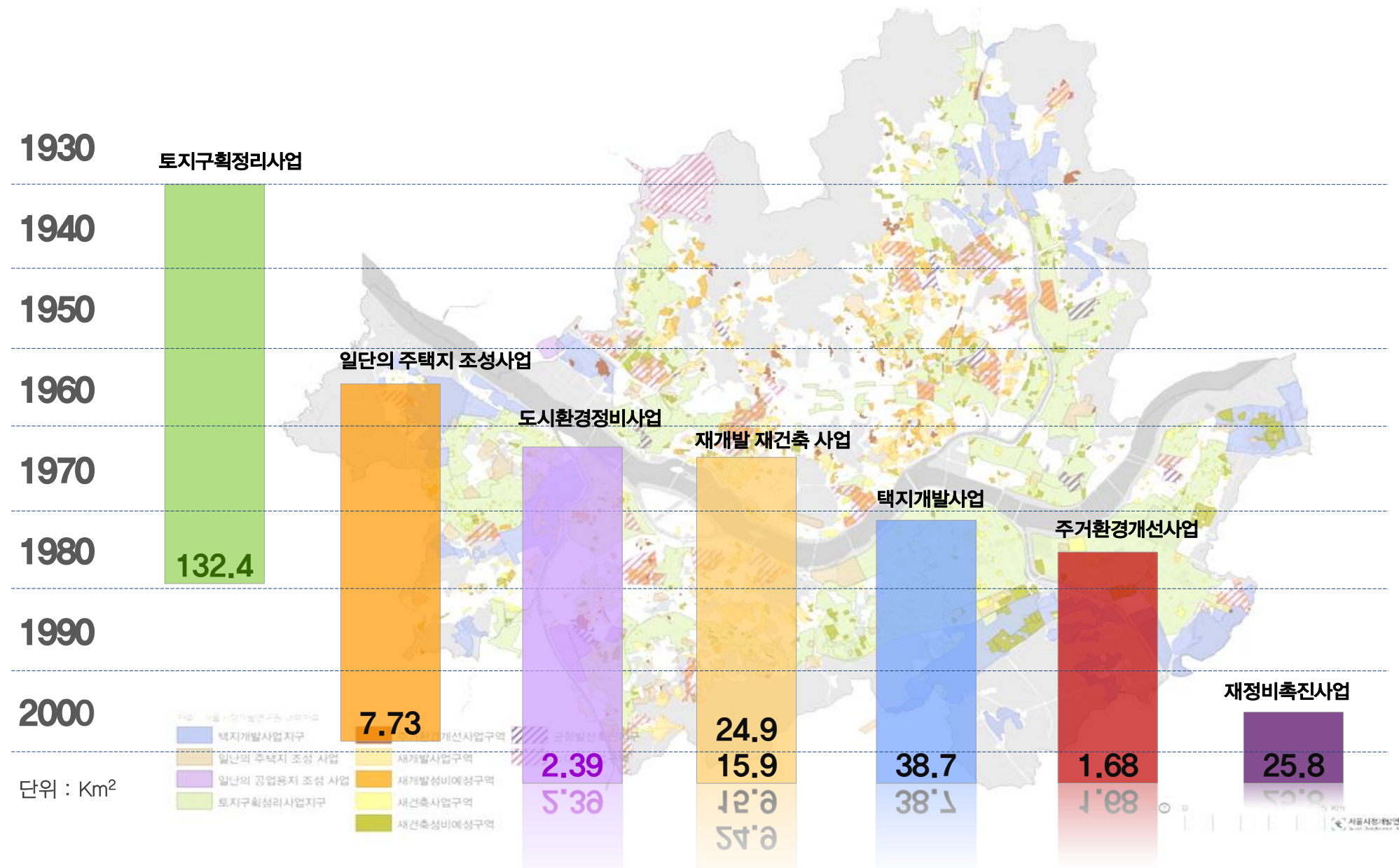
1949

1944

1914

1936

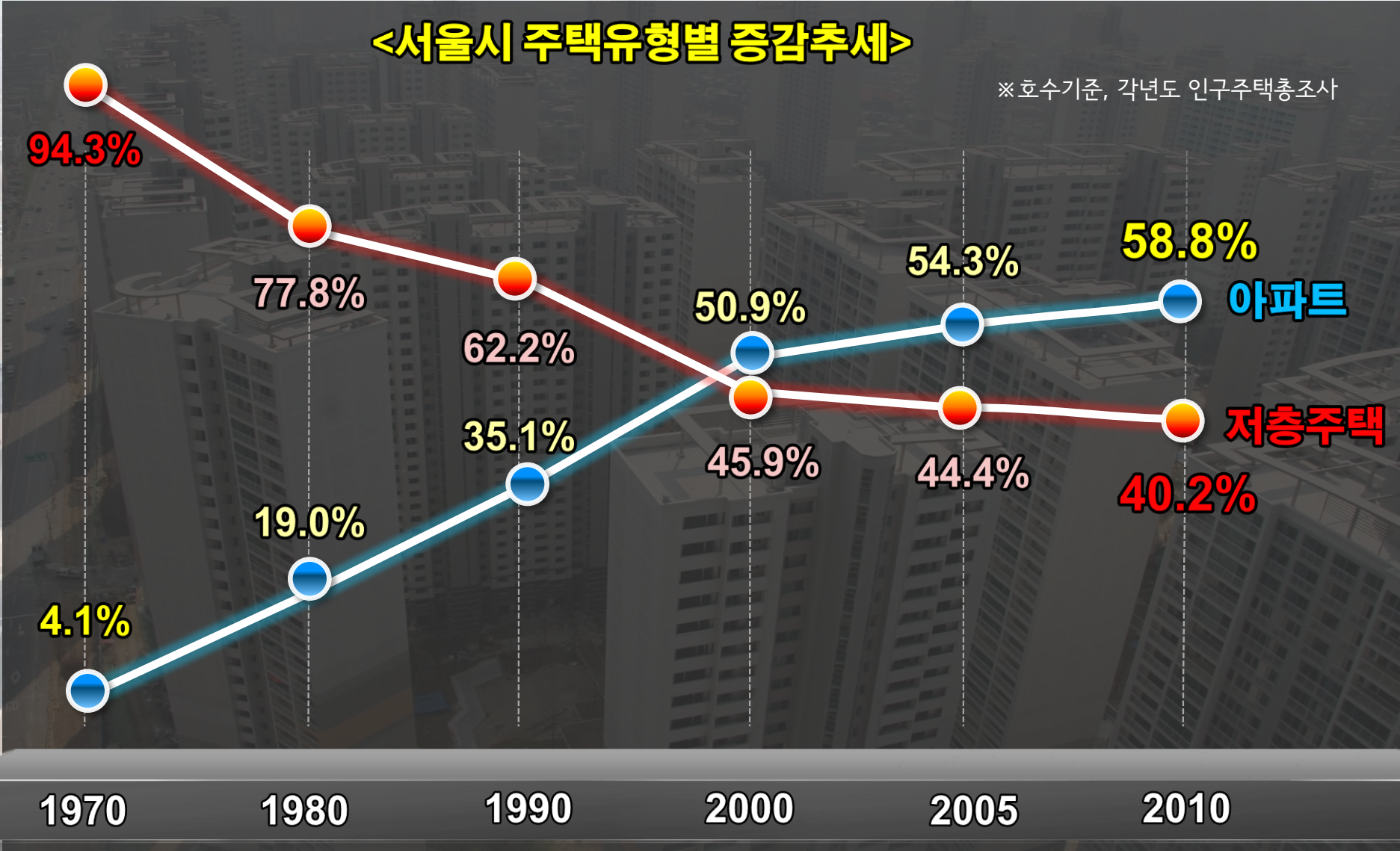
1960년대 이후 급격한 인구집중에 의한 대규모 도시개발 가속화



그결과, 1970년 대비 아파트는 14배 증가, 저층주택은 절반으로 감소

<서울시 주택유형별 증감추세>

※ 호수기준, 각년도 인구주택총조사



지금과 같은 아파트 개발추세 지속된다면

2020년에는 서울에서 단독주택지가 사라질 것이라는 전망 속에



뉴타운지구·재개발 지정경위



뉴타운 · 재개발 정비사업 현주소

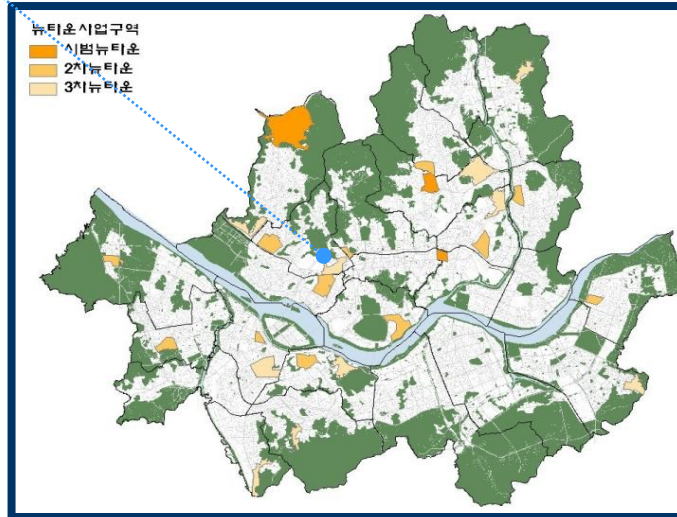
정비(예정)구역
총 1,300개 구역

[뉴타운 : 305개 구역]

- 존치정비구역 : 57개
- 축진구역 : 226개
- 사업완료구역 : 22개

[단독재건축 : 276개 구역]

- 정비예정구역 : 186개
- 정비구역 : 88개
- 사업완료구역 : 2개



[재개발 : 529개 구역]

- 정비예정구역 : 60개
- 정비구역 : 127개
- 사업완료구역 : 342개

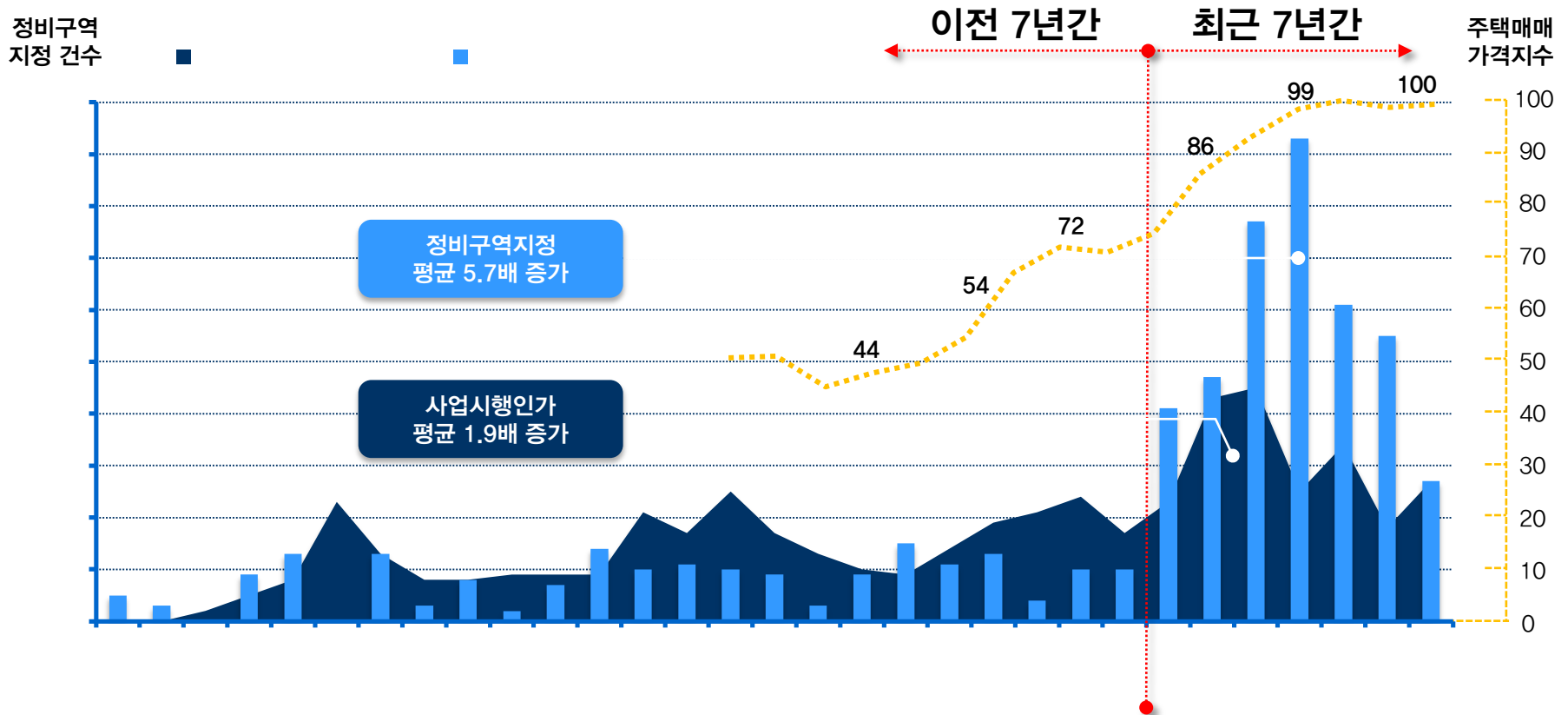
[공동재건축 : 190개 구역]

- 정비예정구역 : 71개
- 정비구역 : 51개
- 사업완료구역 : 68개

- 정비예정구역 : 구역만 결정되어 있고 정비계획이 확정되지 않은 지역
- 정비구역 : 재개발/재건축/도시환경정비사업 등 정비계획이 수립된 지역
- 재정비촉진(뉴타운)지구 : 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진하기 위하여 지정한 지구(재개발/재건축/도시환경정비사업 등으로 추진)

뉴타운·재개발 증가 현황

최근 7년간 정비구역지정이 '04년 이전 7년간의 평균 5.7배 증가
주택매매가격지수는 '98년부터 2.3배 증가





무엇을 위해서

황금알을 낳는 거위 ...

누구를 위해서

외지인, 투기세력, 건설사, 시행사,
조합비리, OS, 탐욕, 강제철거...

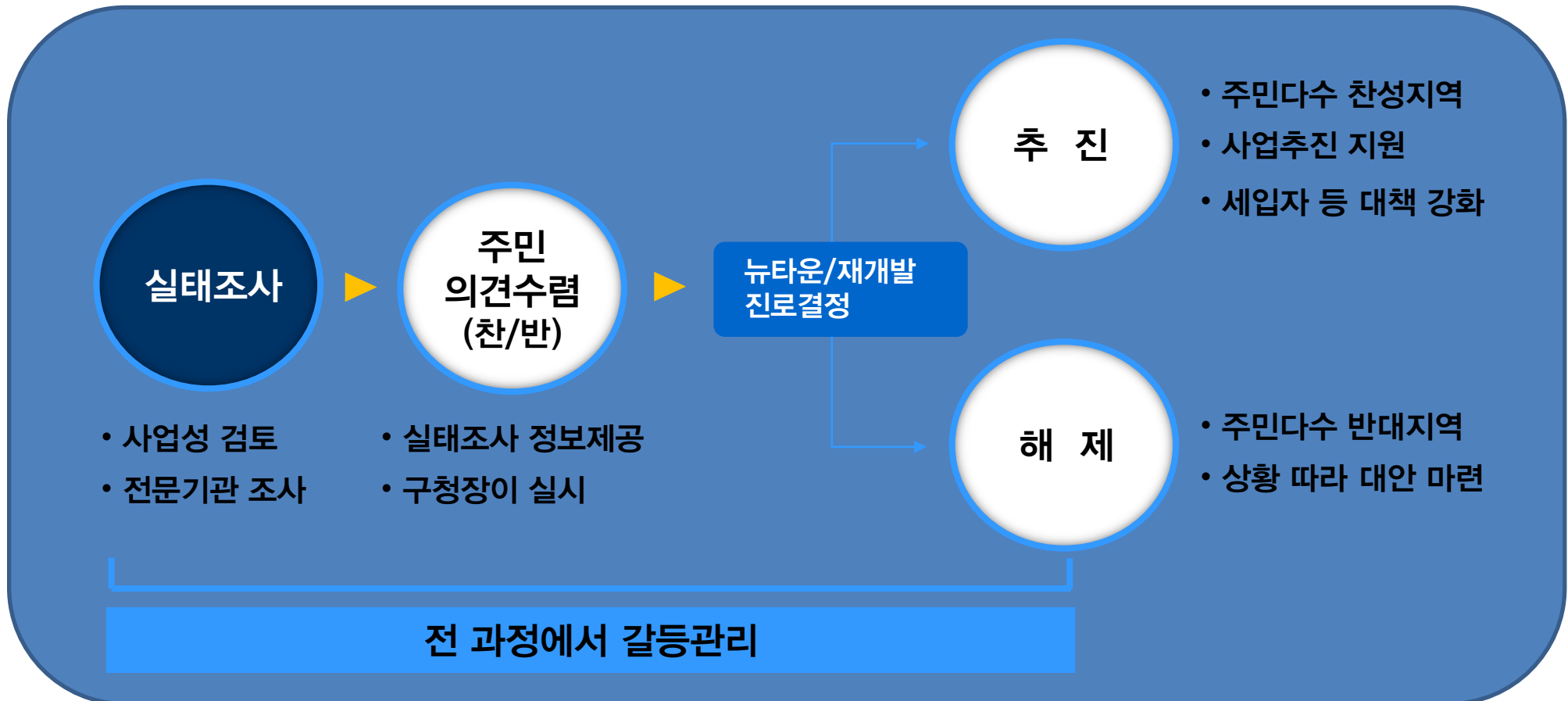


더 이상은...

원주민 축출, 마을공동체 해체,
사회갈등 증폭, 저렴주택 멸실
주거권 침해, 아파트공화국...

실태조사를 통해 갈등 최소화 ...

투명하고 정확한 실태조사와
객관적, 합리적 의견수렴을 거쳐 진로를 결정하겠습니다.

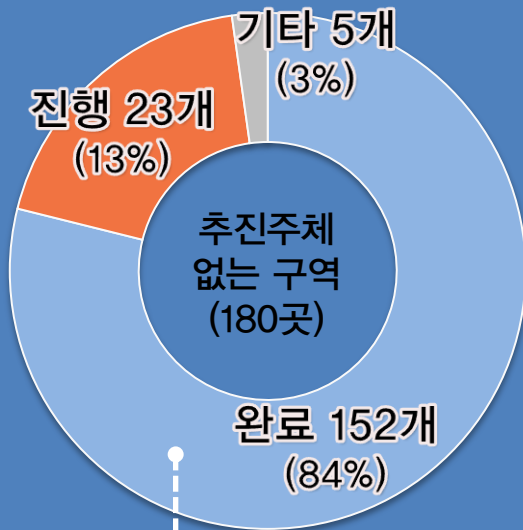


실태조사는 마무리 단계에 있습니다

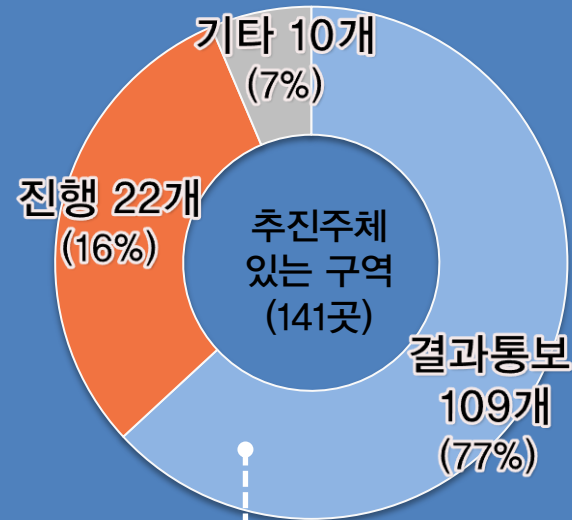
❖ 조사대상 : 571개 구역 중 321개 구역 추진

- 추진주체 無 : 266개중 180개
- 추진주체 有 : 305개중 141개 (10% 이상 요청)

❖ 추진현황 ('14.1.9 현재)



- 추진결정 47개 (32%)
- 해제결정 101개 (68%)



- 8개 구역 해산 신청
- 3개 구역 사용비용 신청

“주거지 재생의 생각 바꾸기”

지금까지는...

주택공급

전면철거의 정비사업



뉴타운/재개발/재건축



앞으로는...

주거지 관리

보전·관리의 도시재생



+

공동체 회복

이웃과의 관계 회복



장소단위의 주민체감형 주거지 관리 실현

❖ 앞으로 도시주거재생은 생활권계획으로 장소단위로 종합관리

[도정법 제3조]

2020 도시·주거환경정비기본계획

- 정비사업의 기본방향 및 계획기간
- 기초현황
- 주거지관리계획
- 토지이용 등 기반시설계획
- 녹지 등 환경계획
- 주민문화시설 등 설치계획

- 정비예정구역의 범위
- 단계별 정비사업 추진계획
- 건축물의 밀도계획
- 세입자 등 주거안정대책 등

대체

도정법 제3조 9항 신설(2012. 2)
생활권계획 수립시

정비에정구역 및 단계별 추진계획 대체가능

▣ 생활권계획 수립

- 생활권의 설정
- 생활권별 기반시설 설치계획
- 생활권별 주택수급계획
- 생활권별 주거지 정비·보전·관리 방향

도시의 매력/ 경쟁력 – 지역특성, 다양성, 내재된 가치 중시



건물과 사람, 그 가치를 담아 경쟁력 있는 도시공간으로 재탄생



국내외 마을만들기 사례

- 외국의 마을만들기 사례
- 국내 마을만들기 시작
- 북촌, 명동, 걷고싶은거리
- 살고싶은 마을만들기 서원마을, 선유골, 능안골
- 서울 휴먼타운 연남동, 북가좌동, 흑석동, 시흥동, 길음동



“일본 동경도 세타가야구”



■ 추진배경

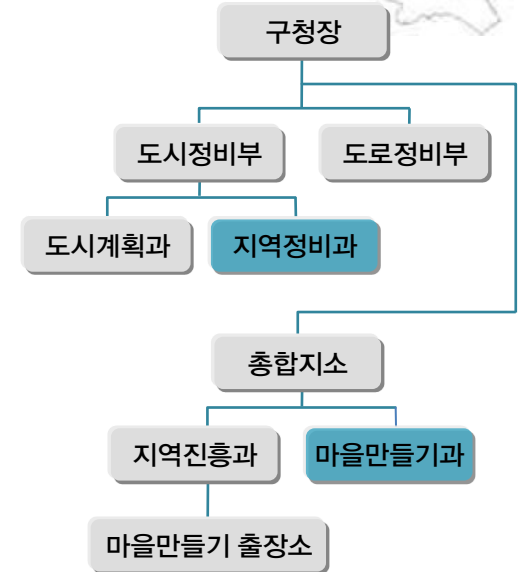
- 주거환경문제 개선, 도시계획권의 지방이양(도 → 구)

■ 추진내용

- 행정지원체계 구축: 1982년 도시디자인실 설치, 1983년 마을만들기 추진과 설치
- 법제도 마련: “세타가야구 마을만들기 조례” 제정
- 지원기구: 마을만들기 센터설치, 공익신탁 마을만들기 펀드 도입

■ 행정체계

- 구단위 행정 / 마을단위 기초행정으로 구분



“영국” 코인스 트리트 커뮤니티 빌더(CSCB)

■ 추진배경

- 1984년 템즈강 남쪽 사우스뱅크지역 재개발 당시 주민들이 구성한 공동체
 - 주민들이 시유지 매입 후 고용창출을 위한 수익시설, 커뮤니티 복지시설 등 개발 운영 → 수익금 주민에게 환원

■ 주요사업 활동

- 공공공간 정비 : 베르니에 스페인 가든 정비 - 사계절 다양한 축제와 활동을 담아낼 수 있는 공간 활용
- 노후시설 재생 : 가브리엘 부두 창고 - 디자이너 공방, 레스토랑, 카페 등
옥소 타워- 발전소 공장 리모델링-공방, 주택, 레스토랑 활용/ 수익을 주택임대료 보조금 활용
- 주택협동조합 설립 : 주택건설, 입주자 선정 및 교육, 저소득층에서 중산층까지 임대주택 공급
- 지역센터 및 스포츠시설 , 어린이 복지와 가족생활 지원 센터 건립 등



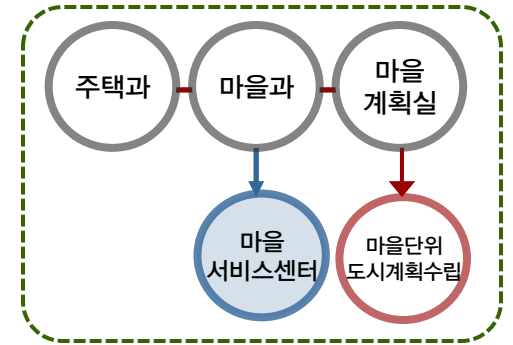
“미국 시애틀” 공공의 적극적인 지원에 의한 마을만들기

■ 추진배경

- ‘주민과 가까운 시청, 주민을 위한 마을단위 행정체계 구축’ 을 위해 다양한 프로그램을 개발 · 시행

■ 지원행정조직

- 마을만들기 전담부서 ‘마을과’ 1990년 설립하고, 그 안에 ‘마을서비스센터’ 설치
- 커뮤니티 건설 + 다양한 소득계층의 주민거주를 목적으로 ‘주택과’ 설치운영
- 마을단위도시계획수립 등을 위한 목적으로 ‘마을계획실’ 설치



■ 주요업무

마을과	<ul style="list-style-type: none"> ● 역사보존, 마을지원기금운영, 마을계획활동, 마을서비스센터 운영 및 마을계획의 시행과 관련업무 ● 주택가 놀이터 조성, 채소재배 등 체험 할 수 있는 학습프로그램 운영
마을 서비스센터	<ul style="list-style-type: none"> ● 시의 서비스 및 주민 서비스 기관, 프로그램 및 지역활동관련 정보제공(13개 구내에 위치) ● 여권신청, 시공과금납부, 애완동물 면허증 신청 등 일상생활에 필요한 민원서비스 제공(13곳 중 7곳 에서 제공)
주택과	<ul style="list-style-type: none"> ● 주택구입자, 주택소유자, 세입자 모두를 위해서 무료로 단열공사지원 ('Home Wise : Repairing Your Home') ● 주택수리비용 저리용자(거주자의 수입한도 내)

“국내” 마을만들기 사례

■ 1990년 중반 이후 사회적 관심

- 전문가, 교수 → NGO + 주민 → 정부 정책 추진(2000년대 중반 이후)

■ 선도적 사례

- 서울 성미산마을(1994~)
 - 공동보육협동조합, 배수지 반대 성미산지킴이, 대안학교 반찬가게 등 다양한 소규모 커뮤니티(40~50개)
- 부평 문화의 거리(1996~)
 - 부평시장상인번영회 시장 활성화(1996~), 차없는 쾌적한 거리, 분수대 시계탑 설치, 한전 경찰서 구청 협력
- 대구 삼덕동(1998~)
 - 골목 커뮤니티 형성위한 담장허물기 사업, 마을 박물관 설립, 정비예정구역 지정으로 갈등
- 광주 문화동(2000~)
 - 행정 선도(마을 삶터 가꾸기, 마을 인재 육성, 지역공동체 형성), 전문가 참여-시화가 있는 마을, 정감 있는 문패 달기



“북촌 한옥마을”

1977

● 휘문고 이전



1983

● 원서동 현대사옥 건립



한옥과 전통경관 훼손우려

● 한옥보존 정책의 시작

- 1983년 역사문화미관지구 지정 (구 4종 미관지구)
- 1984년 건축양식 등 제한조치 (주택1층)
- 재산세 및 토지세 감면
- 1985년 한옥도시설계 수립

1991

● 주민반발, 규제완화



한옥멸실, 다세대주택급증



한옥보존지구 규제 주민 반발 극대화



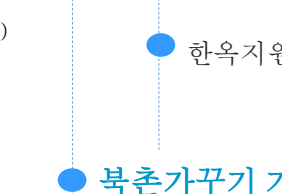
1999

● 서울시장과의 대화 북촌 보존대책 수립요청 (사단법인 종로 북촌 가꾸기회)



2000

● 북촌가꾸기 실험의 시작 - 북촌가꾸기 종합대책 수립



1차 주민설명회 2000. 7. 19



2차 주민설명회 무산 2000. 7. 19



2차 주민설명회 2000. 8. 26



3차 주민설명회 2000. 11. 19

2002

● 한옥지원조례 개정

북촌가꾸기

2008

● 마을만들기 시범사업

● 서울 한옥선언



북촌지구단위계획



“북촌 한옥마을”



마을단위
도시계획 실현
기본방향
2000년

북촌 가꾸기
기본계획
2001년

북촌 가꾸기
중간평가 연구
2005년

북촌
장기발전구상
2006년

북촌
지구단위계획
2010년

전통
보존

상가
활성화

걷고싶은
거리

양호한
주거지

단독다가
주거지

서울에 자랑거리가 된 “북촌 한옥마을”



2009' 유네스코 문화유산상 수상

옛건물과 동네를 살릴 수 있는

“대안”으로서 가능성 확인



“명동” 잃어버린 장소의 명소만들기

1910년 이후

- 한일합방이후 주요공공시설입지



명지청



경성우체국



경성전기주식회사



경성현물시장

1960년대

- 예술가들의 집합처



은성주점



모나리자



문예싸롱

- 대중예술의 중심지
- 세시봉, 오비스캐빈, 금수강산



1970년대

- 예술극장 폐쇄
- 문화기능 약화



- 잦은 시위로 상점 철시
- 중저가 브랜드샵



- 증권거래소 이전
- 금융중심지의 위상하락

- 도심재개발구역
- 기존도시조직파괴



1980년대

- 명동보존위원회
- 명동축제 개최



2007년

- 명동예술극장 복원 - 외관보존 및 내부 리모델링



2008년

- 명동지구단위계획수립

명동가꾸기



- 민간 및 공공사업 시행
- 명동타워 (공공문화공간)



외환은행 앞 공공공지 정비



“명동”

명동활성화 환경 만들기

- 조직구성 : 주민협의체구성
- 비전공유 : 거리홍보, 워크샵
- 목표설정 : 보행량, 상가판매액



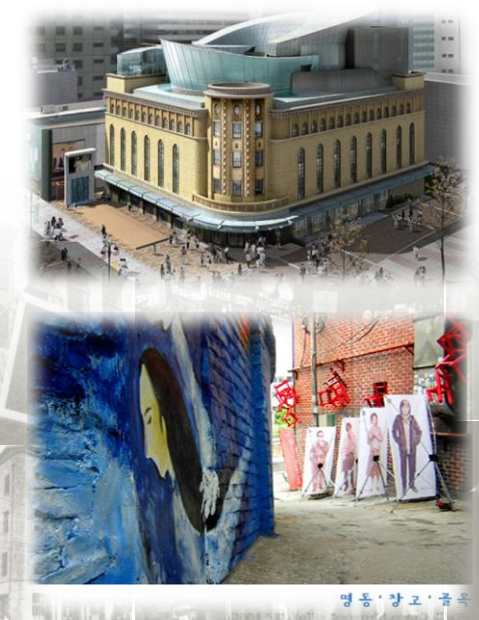
명동거리 물리적 개선

- 가로환경정비사업
- 명동광장조성
- 명동타워 : 관광정보센터



문화예술시설유치

- 명동예술극장
- 창고극장 재개관
- 명동길,삼일로주변 명소화



민관 파트너십 지원방안

- 환경정비형 지구단위계획수립
- 좋은 장소 만들기 101

시와 구, 공무원에게 드리는 정책 제언

- 1 좋은 건판, 좋은 건물 시상하기
디자인이 우수하고 관리가 잘되는 건판 또는 건축물에 대한 시상 및
- 2 디자인 어드바이저 제도 도입
영동성의 유지 강화를 위해 건축물 및 옥외광고물에 대해 디자인 어
- 3 차없는 거리 운영 지원하기
시행 초기에 효과적인 운영을 위해 자치단체 담당부서의 관리감독을
- 4 인센티브에 의해 확보되는 공간 활용을 위한 시스템 마련
인센티브에 따라 취득적으로 제공되는 공간의 체계적인 운영을 위한
- 5 101번째 명동,
여러분들이
만들어갑니다.
- 6
- 7

전통
보존

상가
활성화

견고한
거리

양호한
주거지

단독다가
주거지

“명동” 문화의 장소로 다시 태어나다..

소규모 점포들의 상업가로 특성을

“장점”으로 활용 가능성 확인



“ 걷고 싶은 거리 만들기 ”

‘98년 6개 대상거리 선정, 3개 구에서 지원

- 건대입구 노유패션거리(노유로테오거리), 성신여대입구 패션거리, 이대입구 의류거리 등

선정기준

- 주민 및 주민협의체의 참여도
- 사업의 실현성 및 사업효과
- 자치구의 사업시행여건 및 의지

취지 및 목적

- 상점가로 활성화와 지역환경개선의 연계

건대입구 노유거리 (광진구)



성신여대입구 거리 (성북구)



이화여대입구 거리 (서대문구)



<마을학교>



<디자인 워크숍>



<지역주민 간담회>



<지역조사>



“노유거리” 환경개선을 통한 상업기능 활성화

• 공공/ 민간의 환경개선을 위한 노력

공공부문 : 시범사업 계획

- 교통체계 : 일방통행, 보행우선도로 - 전선지중화

민간 (주민협정에 의한 주민협의체 관리)

- 입간판, 매대 및 좌판 - 물품 하역시간대 조정



노유거리 기꾸기 위한 약속(안): 주민협정

- 걷기 좋은 거리 가꾸기
 - 내집 앞 차 안 세우기
 - 상인들 차기 정문 앞에 주차 안하기; 주정차 금지구역 지정
 - 율령 하역물 12시 이전까지 사정하여 외출차 통행 방해하지
 - 내집 앞 깨끗이 하기
 - 정문 앞 일간만 안 세우기
 - 좌판 안 내놓기
 - 보행기는 오후 10시 이후에 내놓기(동차우소; 새벽에 수거)
 - 골이를 그릇 안 내놓기
 - 정문 앞 떨어진 노 치우기(정비대 및 감독; 동차우소, 시행; 상인 및 주민)
 - 한방에 한번 거리 청소하기
- 약속의 역할: 노유거리의 환경관리 규범
 - 노유거리에 접하고 있는 상인, 건축주, 주민 등
 - 주위에 주변지역으로 확대 적용
- 주민 협의체의 구성: 노유거리 기꾸기 추진 위원회(12인)
 - 일반상가 대표 4인
 - 패션상가 대표 4인
 - 건축주 대표 4인
- 주민 협의체의 역할
 - 거리관리의 주체, 약속 이행의 유도 및 감독, 동회/구청과의 대화 창구

민,관 협력을 통한 “지역 이미지 구축” 의 가능성 확인

주민과 함께하는 “살기 좋은 마을만들기”

08.08 자치구 관계자 대상 설명회 개최

08.09 자치구 사업대상지 공모(9.29~10.31)

08.11. 강북구 인수동 **능안골**, 성북구 성북동 **선유골**, 강동구 암사동 **서원마을** 시범사업 대상지 선정
제1종 전용주거/ 제1종 일반주거지역, 약 50~100세대의 소규모 단독 주택지

09.04 지구단위계획 수립 착수 : 실무협의체 워크샵(지구별 약10회)/ 구청장 설명회, 총괄회의(매월 1회)

09.09 서울시 마을만들기 학생공모전 및 심포지엄 개최

10.10 능안골, 선유골, 서원마을 지구단위계획 수립 완료



인수동 능안골



성북동 선유골



암사동 서원마을



<임시협의체(주민대표+MP+서울시)>



<주민면담 및 간담회(수시)>



<주민 워크샵(지구별 약 10회이상)>



<총괄 MP회의(월1회)>



“강동구 서원마을” 스스로 가꾸고 지키기

- 강동구 암사동 102-4일대 서원마을 지구단위계획 결정

공공부문 : 시범사업 계획

주민협정(안)작성

디자인 가이드라인 작성



공공사업 1 주민커뮤니티 도모 및 환경개선을 위한 서원마을마당 조성사업

- 1 서원마을 회관 조성사업
- 2 어린이놀이터 조성사업
- 3 소공원(공공공지) 조성사업

공공사업 2 가로환경 개선 및 보행안전을 위한 그린 존 및 가로환경개선사업

- 1 그린 존(Green Zone) 조성사업
- 2 상징가로 갤러리 조성사업
- 3 서원마을길 가로환경개선사업
- 4 남측 도로개설사업

공공사업 3 기타사업

- 1 회전교차로 및 상징조형물 조성사업
- 2 마을 CCTV 설치 사업

주민협정 서약서(안)

건축물 주소 : 서울특별시 강동구 암사3동 000번지
 건축주 : 홍길동 (550505-1000000) (서명) (공동소유시 전원서명)

상기 본인은 살기 좋고 품격높은 서원마을의 조성을 위하여 주민협정으로 정한 사항에 대해 성실히 의무를 이행할 것이며, 이에 대한 위반사항 발생 시, 「(가칭)서원마을 주민협정 운영위원회」의 처분 및 권고를 따를 것을 서약합니다.

2010. 00.00.

강 동 구 청 장 귀 하

※ 상기 서약서의 유효기간은 서명일로부터 건축물 준공 시까지로 함
 ※ 상기 서약서는 건축물 소유자 변경 시 인수자가 이를 승계함

경유 : 서원마을 주민협정 운영위원회 위원장 (성명) (인)
 (일자) : 년 월 일



주민 참여로 “저층주거지 관리”에 대한 가능성 확인

“서울 휴먼타운” 경쟁력 있는 저층주거단지 조성

휴먼타운이란?

단독/다가구/다세대주택 등 저층주거지의 불편사항을 해소하고 아파트와 저층주거지의 장점을 모아 주민들의 참여를 통해 경쟁력 있는 주거단지 조성

기존아파트의 장점

- 보안 및 방범과 편의시설 확보
- 지속적인 관리 정책



저층주거지의 커뮤니티

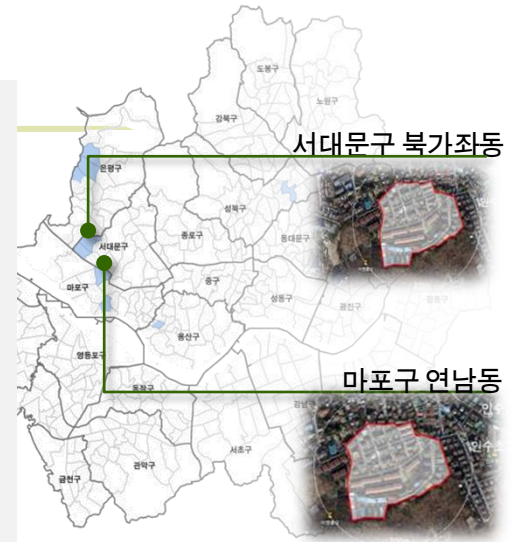
- 다양한 유형의 건축물의 조화
- 골목길과 커뮤니티가 살아있는 환경



정비구역 해제지역

“연남동, 북가좌동” 휴먼타운

- 10.04 “서울휴먼타운” 조성계획 발표
- 10.05 서울휴먼타운실행계획(시장방침 제211호, 2010.5.22)
- 10.8. 정비구역 해제지역을 대상으로 시범사업구역 선정
(마포구 연남동, 서대문구 북가좌동)
- 11.01 지구단위계획 수립 착수 : 실무협의체 워크샵(지구별 약22회)/ 설명회, MP회의(매월 1회)
- 11.10 연남동, 북가좌동 휴먼타운지구단위계획 수립 완료



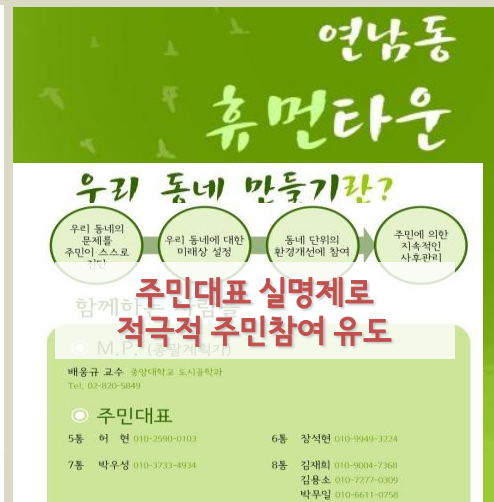
<주민 협의체 구성>



<주민안내문 발송>



<리플렛 발송>



<온라인 카페개설>



재정비촉진지구내 존치지역

“흑석동, 시흥동, 길음동” 휴먼타운

자치구	구역명	위치	면적	동수/가구수	용도지역
동작구	흑석 존치정비 1구역 일부	흑석동 186-19일대	27,500㎡	61 / 218	제1종일반주거지역
성북구	길음 존치관리구역	길음동 1170일대	28,149㎡	137 / 453	제2.3종일반주거지역
금천구	시흥 존치관리 3구역 일부	시흥동 957일대	52,525㎡	105 / 924	제2종일반주거지역

금천구 시흥동



동작구 흑석동



전통
보존

상가
활성화

걷고싶은
거리

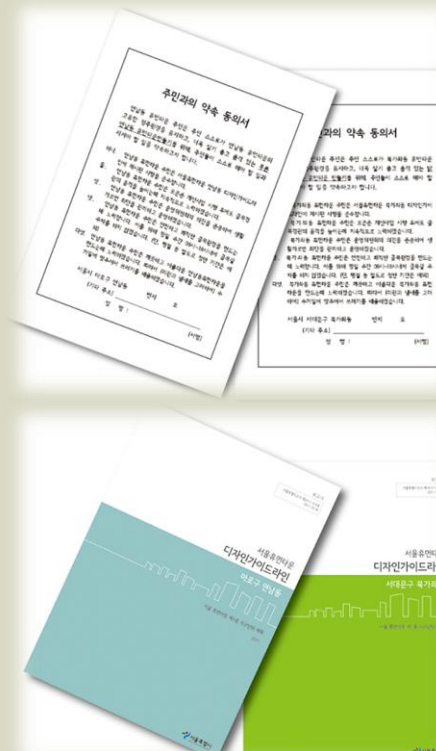
양호한
주거지

단독다가구
주거지

공공부문 : 시범사업 계획



주민협정(안)작성



디자인 가이드라인 작성

구분	구분
01.건축물 규모	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 건폐율 ☑ 용적률 ☑ 높이
02.건축물 배치 및 방향	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 건축환경선 (Open Zone) ☑ 건축물의 방향
02.건축물의 형태 및 외관	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 지붕 계획 ☑ 옥상녹화 ☑ 외벽계획 ☑ 색채계획
03.건축물의 외부공간	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 내·외부의 조경 ☑ 주차장 배치 ☑ 당장계획
04.기타 시설물	<ul style="list-style-type: none"> ☑ 쓰레기통 ☑ 문패/두문형

아파트 개발 위주 정비사업의 “대안적 개발방안” 모색

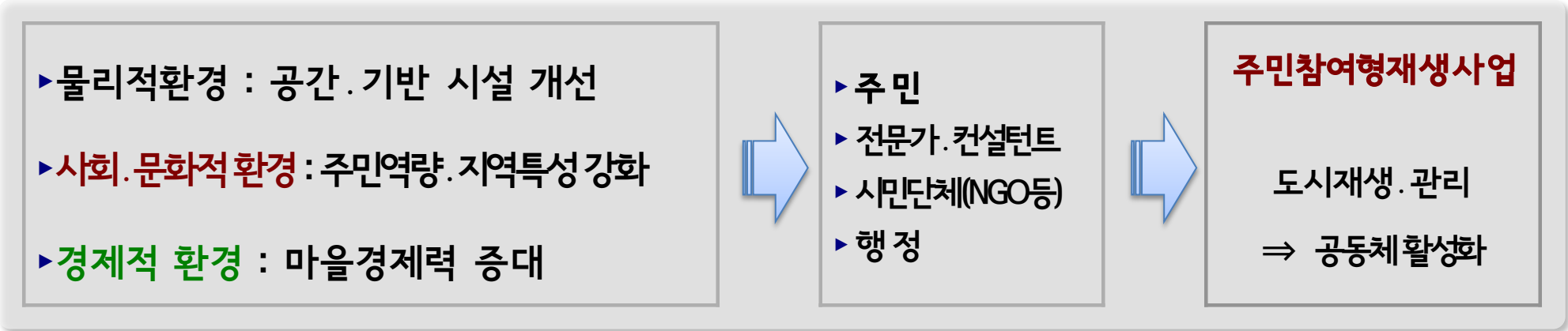


서울시 주민참여형 재생사업 추진현황



‘주민참여형 재생사업’ 이란?

주민이 중심이 되어 자발적 의지와 참여 속에 마을의 물리적, 사회·문화적, 경제적 환경을 종합적으로 개선하고 공동체를 활성화하여 지속적으로 살아 갈 수 있는 지역을 조성하는 것



물리적 재생



사회·문화적 재생



경제적 재생



새로운 정비사업 도입 법제화

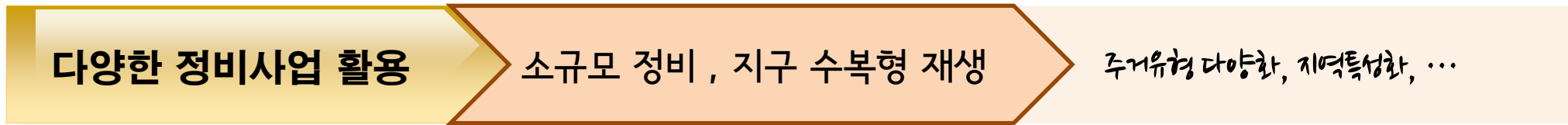
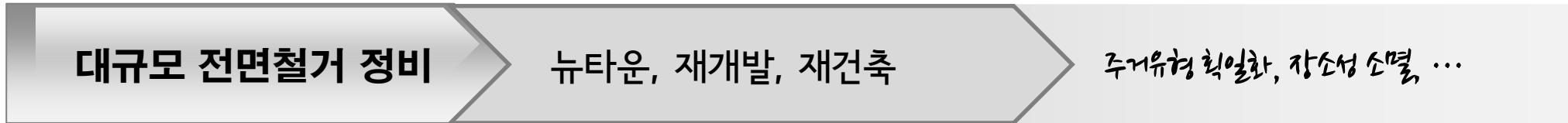
다양한 재정비 수요에 맞춰 기존 전면 철거형 정비방식에서 벗어나
보전·정비·개량을 병행할 수 있는 새로운 정비방식 도입

- 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업 법제화(도정법 개정공포 2012.2.1)



기존 획일적 정비사업이 아니라

사업여건 및 주민의견에 따라 다양하고 특색 있는 마을 조성



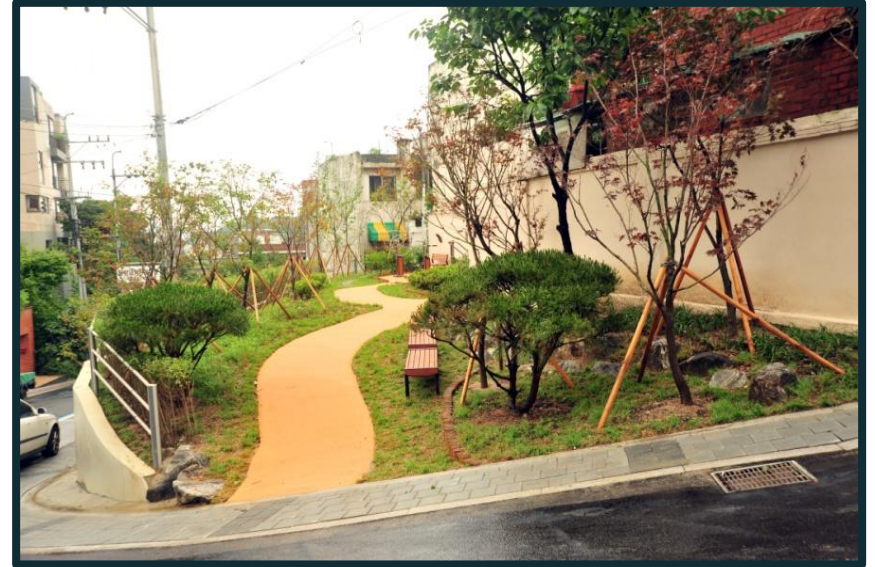
구분	주거환경정비사업					도시환경 정비사업
	기존 정비사업			신규 정비사업		
	뉴타운	재개발	재건축	주거환경관리	가로주택정비	
개념	광역지역 → 고층 개발	기반시설불량, 주택불량지역 → 고층 개발	기반시설양호, 주택불량지역 → 고층 개발	기반시설·공동이용시설 확충, → 저층 보존정비	종전 도시가로 유지 → 저층 소규모개발	도시기능회복 상권 활성화 → 고층 개발
특징	전면 철거형			지구 수복형		전면 철거형

■ 주거환경관리사업

주거환경 관리사업

저층주거지 관리사업

- 주 민 : 스스로 주택개량
- 공 공 : 기반시설 및 공동이용시설 설치
- 대상구역 : 전용주거, 1~2종 일반주거, 해제된 정비구역 및 존치관리구역 등



■ 가로주택정비사업

가로주택 정비사업

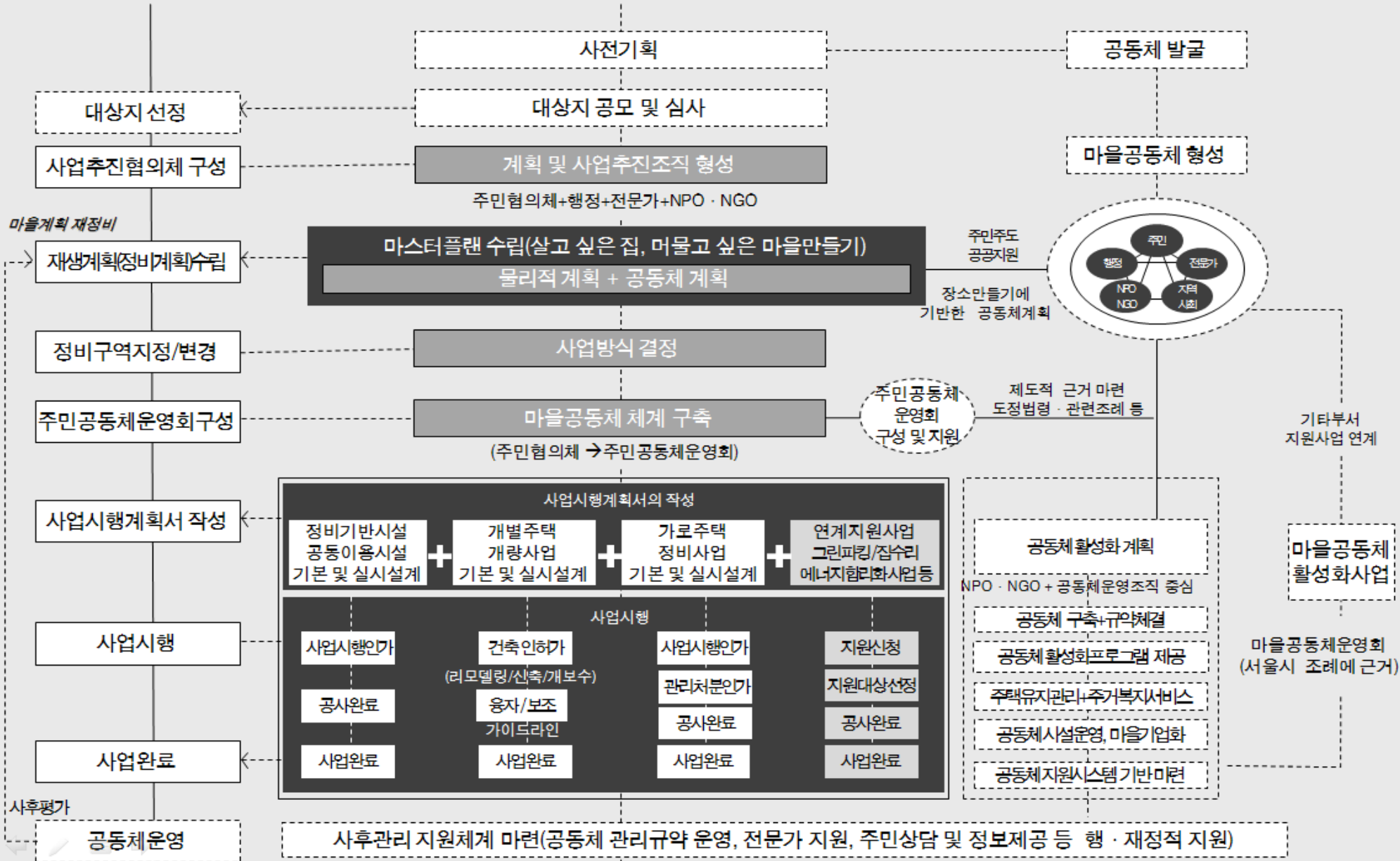
소규모 블록단위 개발 방식

- 대상구역 : 1만 m^2 이하 블록단위
 - 노후 불량건축물 2/3이상, 구역내 주택 20호 이상
 - 추진방식 : 주민 90%이상 동의
 - 토지면적 2/3 이상 동의, 1세대당 3주택까지 분양가능
- ※ 향후 주민동의 80%로 개정 중



마을 만들기 절차 (주민참여형 재생사업)

마을 만들기 추진 (주민참여형 재생사업)



■ 주민참여형 재생사업 변천



■ 살기좋은 마을만들기

- 양호한 주거지 (서원마을, 선유골, 능안골) : '11. 11. 완료



■ 휴먼타운

- 전면철거형 정비사업의 대안 모색 : 지구단위계획 수법 활용
- 개별 주택개량 또는 사회·경제적 지원 방안 없음
- 마을공동체 활성화로 연계 부족 **22년** 이후 적극 보완 노력 중

- 재건축 예정구역 해제지역 : 연남동 '13.9월 , 북가좌동 '13.12월 공공사업 완료



- 재정비촉진지구내 존치지역 : 길음동 '13.11월, 흑석동 '13. 12월 공공사업 완료, (시흥1 '14.4)



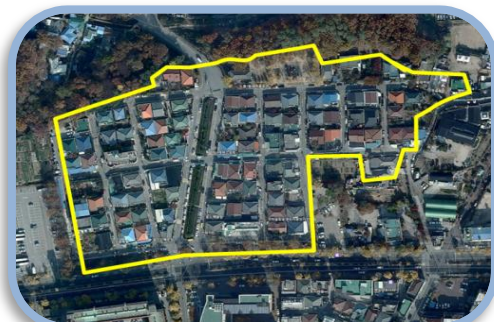
■ 주민참여형 재생사업(주거환경관리사업)

- 계획단계부터 주민협의체 구성 ⇨ 주민에 의한 계획 수립
- 주택개량 지원, 마을공동체 형성 및 활성화 등 ⇨ 사회·경제적 재생 연계
 - 2020 서울시 '도시 및 주거환경정비 기본계획' 수립 중: 지구단위계획 수법 활용

○ 다세대 다가구 밀집지역 : 방학동 '14.4 월, 은수동 '14.6월 공공사업 완료예정

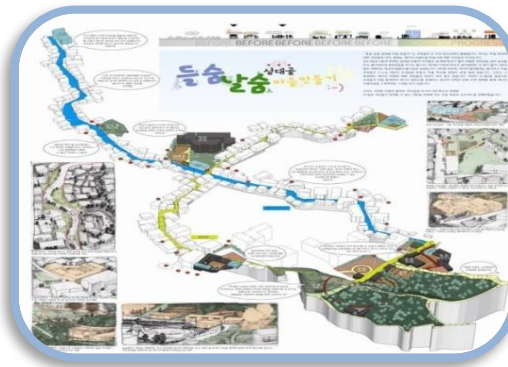


○ 지역특성화 지역 : 장수마을 '13.12월 완료, 도봉동 '14.10월/ 대림동 '14.12월 완료예정



■ 주민참여형 재생사업(주거환경관리사업)

○ 학생공모전 수상작 연계추진(개봉동, 상도동)



○ 기타 주거환경관리사업 대상지역 추진 : 신사동(산새마을), 정릉동, 휘경동 등





■ 서울시 주거환경관리사업 추진현황

- <은평구>**
신사동, 응암동
역촌동, 불광동
- <서대문구>**
개미마을, 북가좌동
홍은동1, 홍은동2
- <마포구>**
연남동, 성산동
- <양천구>**
신월동1, 신월동2
- <구로구>**
구로동, 운수동, 개봉동
구로동
- <영등포구>**
대림동
대림동, 도림동
- <동작구>**
흑석동, 상도동
상도동
- <금천구>**
시흥동1, 시흥동2
시흥동



- <도봉구>**
방학동, 도봉동
- <노원구>**
공릉동
- <강북구>**
미아동
수유동, 미아동
- <성북구>**
장수마을, 정릉동, 길음동
정릉동, 석관동, 상월곡동
- <동대문구>**
휘경동
휘경동, 전농동
- <성동구>**
금호동3가, 금호동4가
- <강동구>**
암사동, 성내동
- <송파구>**
잠실동

기존(12년): 22개소
 신규(13년): 23개소

■ 기반시설 및 주민공동이용시설, 안전한 주거환경 조성



○ 기반시설 정비·확충

- 공원·어린이 놀이터·주차장 등 정비·확충
- 특화 가로 환경 정비



○ 주민 공동이용 시설 지원

- 주민 커뮤니티 센터(마을회관) 확충
- 체력단련실, 북카페, 공동육아방 등 지원



○ 범죄예방환경설계(CPTED)적용

- 통합 CCTV 및 보안등 설치
- 사각지대 해소

■ 주거안정 및 마을관리 지원

○ 주택개량상담

- 구역별 상담반 구성(총4인, 전문가2, 공무원2)
 - 건축전문가(맞춤형 상담) : 주택개량 범위진단, 개략비용제시
 - 공무원(각종제도 안내) : 용자제도, 지원제도, 수급자 무상지원 등
- 서울시 주택개량 상담(온/오프라인) 창구
 - 전화, 방문 및 인터넷 상담
 - 필요시 자치구 상담창구 연계



○ 주택개량 용자지원(12년 5억, 13년 12.5억, '14년 25억)

- 용자대상 : 주거환경관리사업구역내 토지 및 주택소유자

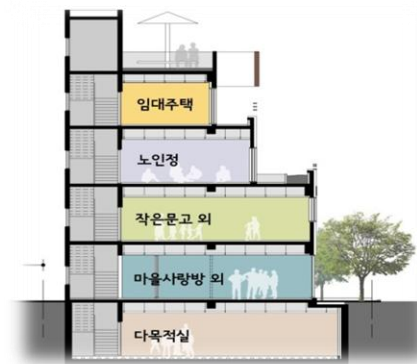
(단위: 천원)

구분	주택개량비용		주택신축비용		가로주택정비사업 ('13년 시행)
	단독	다세대(세대당)	단독	다세대(세대당)	
용자금액	최대40,000	최대17,500	최대80,000	최대35,000	최대45,000
적용금리	1.5% (수탁기관1%이내, 서울시 0.5%내외) ※ 용자기간 중 2년간(1회) 임대료 동결조건 ※ 중증장애인 및 노인주택(65세 이상) :1%		2% (수탁기관1%이내, 서울시1%내외)		
용자기간	3년거치 10년균등분할상환(연4회)				3년거치 2년균등 분할상환(연4회)

■ 주거안정 및 마을관리 지원

○ 순환용 (임대)주택

- 주택개량, 신축시 순환용 주택 활용
- 커뮤니티센터와 복합화 추진



○ 저소득층 등 지원제도

- 기초 수급자 무상지원 - 희망의 집수리 사업(공공)
- 해비타트 집수리사업(민간단체) 등
- 기관별, 보수내용별 지원제도 - 민간 그린 홈 보급지원,
- 건물에너지 합리화 사업 등



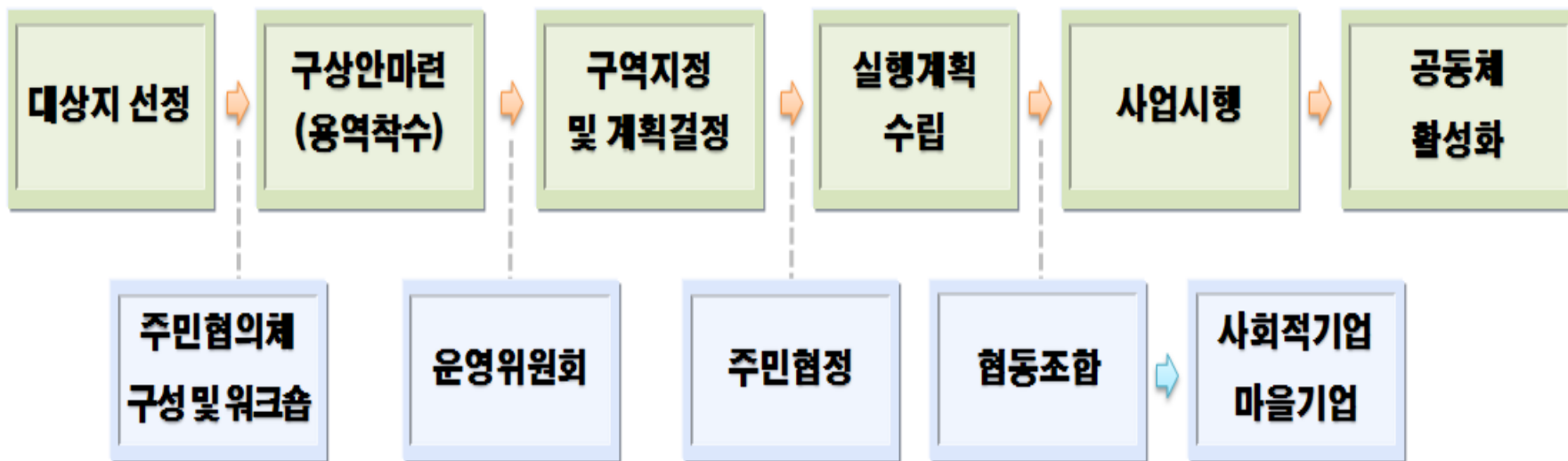
○ 마을관리센터 운영 지원

- 커뮤니티 센터 내 주택 및 마을관리 기능 도입(공동주택단지 관리사무소 기능)
 - 택배보관, 집수리 등 개별주택관리 지원
 - 마을청소, 방범대 운영 등 마을운영 전반 관리

■ 주민공동체 형성 및 활성화 지원

○ 주민중심으로 계획수립, 사업완료 후 자립토대 마련

- 계획수립과정에서 공동체 활성화 계획 수립(마을기업 등 설립 지원)
- 사업완료 후 자립구도 확보토록 하여 공동체 활성화



■ 사업추진의 절차 및 주체별 역할

구분	사전기획	주민 조직화	공동체 구축 (주민활동)	구상안 마련	실행계획 수립	사업시행	공동체 활성화
단계별 추진 내용	<ul style="list-style-type: none"> ·사업 홍보 ·대상지 발굴 ·사전기획, 연구 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민협의체 ·실무협의체 ·코디네이터와 협력체계 구축 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민공동체 체계 구축 	<ul style="list-style-type: none"> ·워크숍 진행 ·마스터플랜 수립 ·계획결정 	<ul style="list-style-type: none"> ·사업 구체화 ·정비방향 제시 ·공동체 운영 시스템 구축 	<ul style="list-style-type: none"> ·공공시설 정비 ·사적공간 정비 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체활성화 계획 운영 ·사후관리지원 체계 마련
주민	<ul style="list-style-type: none"> ·마을에 대한 관심 유도 ·마을특성 이해 ·계획의사 개진 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민협의체 구성 ·실무협의체 소속 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민대표회 구성 ·주민대표위원 선출 	<ul style="list-style-type: none"> ·마을내 문제 및 이슈 제기 ·마을미래상 제시 ·이해관계 조율 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체 활성화 계획 수립 ·공동체규약 체결 ·동의서 징구 	<ul style="list-style-type: none"> ·사업 감독 ·이해관계 조율 ·주택 정비 ·공동체활성화 사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체규약운영 ·공동체활성화 계획 및 프로그램 운영
비영리 민간 단체	<ul style="list-style-type: none"> ·마을공동체 활성화지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·실무협의체 소속 ·주민협의체 구성 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민대표회의 구성 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·마을 주요이슈 및 미래상 제시 ·주민과 전문가 의견 조율 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체 활성화 프로그램 발굴 ·공동체 활성화 계획수립 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체 활성화 프로그램 기획 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체 활성화 프로그램 운영 지원 ·주민공동체 지역 활동가연계 활동
전문가	<ul style="list-style-type: none"> ·사전기획 연구 진행 (마을자원 및 공동체 현황 파악) 	<ul style="list-style-type: none"> ·실무협의체 소속 및 구성 지원 ·기초조사 등 실시 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민대표회의 구성 및 운영 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·마스터플랜작성 (물리, 사회, 경제적 계획) 	<ul style="list-style-type: none"> ·사업계획 실시 설계 및 관련 도서 작성 ·공동체규약 체결 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·공공시설 공사 ·주택개량사업 시행 & 모니터링 	<ul style="list-style-type: none"> ·마을공동체 모니터링
행정	<ul style="list-style-type: none"> ·공모전 추진 ·기획, 연구 추진 ·주민의식조사 실시 	<ul style="list-style-type: none"> ·실무협의체 소속 및 승인 ·전문가파견 (MP, 용역사) ·주민협의체 구성 및 운영지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·주민대표회의 승인 ·주민대표회의 구성 & 운영지원 ·주민대표회의 교육 	<ul style="list-style-type: none"> ·계획수립 모니터링 ·정비계획수립 및 구역지정 	<ul style="list-style-type: none"> ·집행계획 수립 및 실시설계 발주 ·주택정비지원 체계 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ·공공사업 추진 ·시설유지관리 방안 마련 ·주택정비 지원 	<ul style="list-style-type: none"> ·공동체 활성화 지원 ·공동체시설 운영 지원

■ 공동체 형성 및 활성화 지원

○ 우리동네 ‘두레주택’ 도입

- 주방, 거실 등을 여러 세대가 함께 사용, 각 세대별 전용공간을 최소화한 임대주택(share housing 형)
 - 도봉구 방학동에 **2개동 8가구** 공급('14.1월~ 입주)



6가구(2층)



2가구(2층)

○ 코하우징(co-housing) 건립지원 추진

- 독립적인 단위주택 + 함께 사용할 수 있는 공간과 시설이 갖추어진 주택(소행주 형)
 - 제도개선 및 사업지원방안 마련, 주민(입주자)대상 전문교육 및 상담, 두레주택과 연계추진



■ 공감대 형성 및 확산

○ 살기좋은 마을만들기 학생공모전 추진 - 제4회

- 창의적인 아이디어 및 사업대상지 발굴, 마을만들기 예비전문가 육성 등



○ 주민대표 협의체 구성

- 구성 : 12개구역 마을대표 ➡ 20개구역 확대
 - 서원마을, 능안골, 연남, 북가좌, 길음, 흑석, 시흥, 방학, 온수, 장수, 대림, 도봉
- 운영 : 회장1인, 부회장 1인, 총무1인 구성
- 목적 : 마을대표 네트워크 구축, 운영을 통한 공동체 활성화 및 공감대 확산
 - 마을단위 공동체 사업, 협동조합(마을기업)으로 발전 방향 논의 및 관련부서 네트워크 구축
 - 마을회관 운영 및 활성화 방안 마련 등



■ 공감대 형성 및 확산

○ 살기좋은 마을만들기 심포지엄, 찾아가는 주민설명회 등 추진

- 심포지엄 (연 1회)
 - 상호이해 증진, 사회적 공감대 형성, 발전방향 모색, 마을만들기 예비전문가 육성
- 주민설명회 (연 20회)
 - 주민50명 내외 소단위, 전문가와 공무원이 직접 주민센터 등 방문하여 설명
- 현장견학(연 10회)
 - 사업초기 구역의 주민, 선진사례 견학 지원

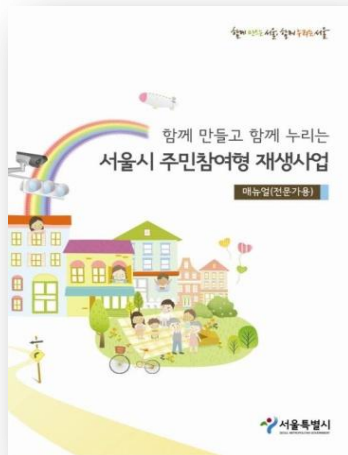
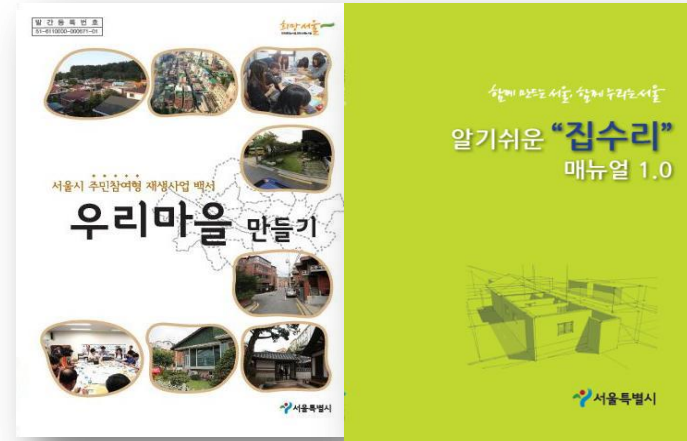


■ 공감대 형성 및 확산

○ 백서 및 매뉴얼 발간

● 백서

- 7개구역의 그간 사업 진행과정 및 사업현장 생생하게 기록
- 시민의 이해를 돕고 ‘우리도 할 수 있다’라는 자신감 부여
- 서울도서관, 자치구 및 주민센터 열람, 구매 가능



● 사업 매뉴얼

- 기존 사례분석 및 진단을 통한 사업의 실천적 지침서 제시
- 대상지 선정부터 추진주체 구성, 추진절차 및 방법 등 설명

● 집수리 매뉴얼

- 주택의 진단부터 공사와 관리까지 주민들이 알기쉽고 참고할 수있게 해설
- 자치구, 주민센터에서 열람가능, 서울시 홈페이지 e-book 게재

■ 13년도 추진현황 / 14년도 추진계획

○ 주거환경관리사업대상 : 45개구역 ('12년도 이전 22개구역 / '13년도 23개구역)

- 대상지 선정 ⇒ 매년 15개 구역 이상 (뉴타운.재개발 해제지역 우선 추진)
 ※ 45개구역 중 23개구역이 뉴타운.재개발 해제지역

계	주민의견 수렴	계획수립	실시설계	공사	완료
45개소	수유동 등 22	상도동 등 6	도봉동 등 5	방학동 등 7	연남동 등 5

● 2014년 계획

— 신규 대상지 15개소 이상 선정, 12개소 사업 완료

방학, 구로, 시흥1 : 14.4 / 운수, 시흥2 : 14.6 / 개봉, 도봉, 신사, 정릉, 응암 : 14.10 / 대림, 휘경 : 14.12



사회적, 경제적 통합재생을 위해 지속적 보완

주택개량 활성화

주택개량 용자 /마을관리 센터 설치 운영
집수리업체 네트워크 구축 및 역량 강화



일자리 창출과 연계

학생공모전 연계 → 마을 일꾼 양성
마을만들기 관련 창업 지원



관련 연계사업 통합 추진

범죄예방환경설계 등 연계사업 추진



공유주택(두레주택 등) 확산

두레주택 확산, 소행주 등 협동주택 지원 모색



사회적, 경제적 통합재생을 통해 지속 가능한 공유마을 조성



이제 서울을

“정든 이웃과 평생 살고 싶은 마을”로
만들어 가겠습니다!



감사합니다.