



살고 싶은 '우리동네'를 만드는 비결

201402 PMA ENG+도시환경연구소 유나경

살고 싶은 우리 동네를 만드는 비결

계획 사업과 함께 하는 마을만들기

서울휴먼타운, 주민참여형 재생사업, 주거환경관리사업



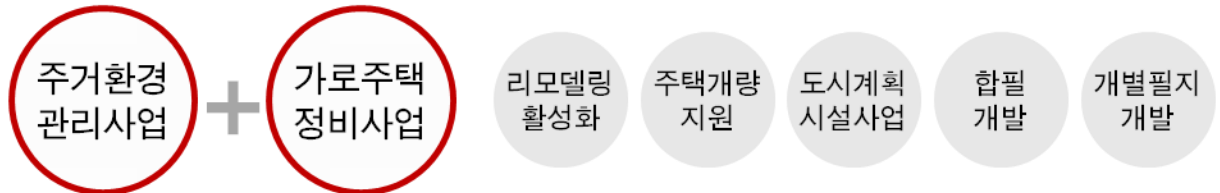
서울시 주택정책의 패러다임 전화... 주거환경관리사업

저층주거지
생활환경 문제?
공공지원 미비
→ 노후화 → 재개발 → ...
아파트 재개발로 해결



공공지원: 마을환경개선
민간지원: 주택개량
지역경제+공동체 재생

과거 획일적인 아파트 공급방식



주민 주도, 수요자 중심... 주거환경관리사업

민간건축물 + 공공환경
정비에 대한 방향설정

마스터플랜

마을단위 환경개선을 통한
**저층주거지
경쟁력 강화**

다양한 정비사업 활용
보전/유지/개량 병행

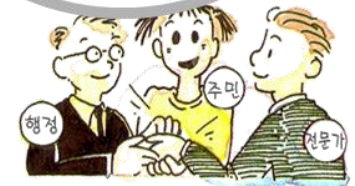
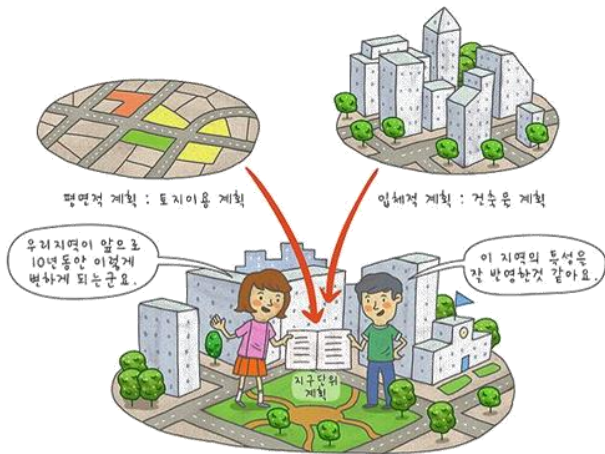
주택개량지원

주거환경의 지속성 확보
**주거안정
도모**

마을공동체 활동 거점
마을공동사업 추진

공간기반조성

커뮤니티가 살아있는
**마을공동체
문화 형성**



지금까지 주거환경관리사업 前 서울휴먼타운, 주민참여형재생사업 시범사업은?



살기좋은 마을만들기 단독주택밀집형 (서울휴먼타운)



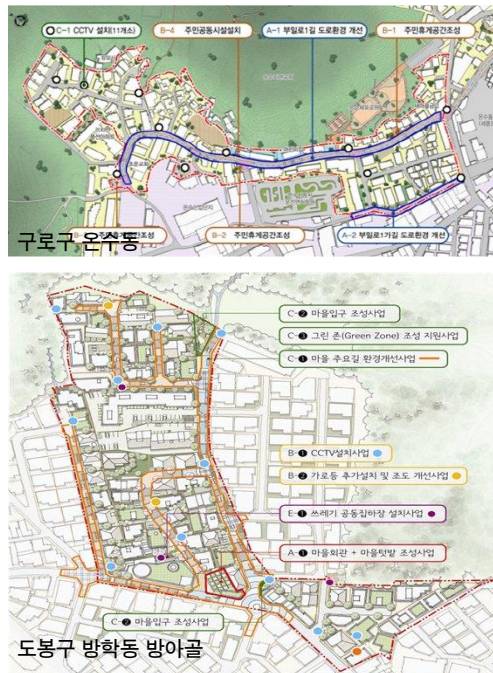
서울휴먼타운 다가구다세대밀집형



서울휴먼타운 뉴타운준치정비관리구역



주민참여형재생사업 다가구다세대밀집형 / 지역특성화지역 등



함께 만들고, 함께 누리는 마을만들기

주거환경관리사업으로 시작된 마을 안 작은 변화들



2010년 시범사업을 통해

강동구 암사동 **서원마을 주민들은**

마을의 자랑인 **마을회관**을 만들었습니다.

내 집 앞 담장을 허물기 시작하고...



집을 새로 짓고, 내 집을 가꾸면서
마을의 모습도 변하기 시작했습니다.



마을을 보고 싶어 하는 사람들이 점점 늘어나면서
주민들은 새로운 시각을 준비하고 있습니다.



2010년 시범사업을 통해

성북구 **선유골 주민들은** 버려진 자투리공지를 찾아
마을의 곳곳에 마을심터를 **만들었습니다.**



마을 곳곳에 **마을쉼터**를 **조성**하고...



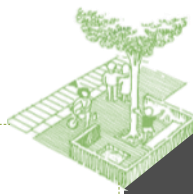
넓은 **옹벽**과 가로변 **주차공간**을 개선하고
가로는 보다 **안전**하고 **쾌적한** 공간으로 바뀌었습니다.



살고 싶은 우리 동네를 만드는 비결

만남, 워크숍, 설명회... 박미사랑마을 서울휴먼타운 조성을 사례로





실질적인 마을의 커뮤니티

- 서울휴먼타운에 대한 기대감
(박미사랑마을 카페 내 휴먼타운방 개설)
- 서울휴먼타운 사업을 통해 주민숙원사업을
목표로 다양한 활동 실시



시흥3동 A-B-C지역 전체를
하나의 동네로 인지



기존 주민자치위원회에서
온오프라인 활동 진행



제대로된 다목적 마을회관
요구(건립추진위 조직 중)

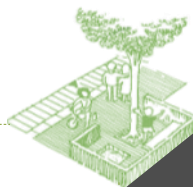


마을 내
개별 건축행위에 대한 우려



서울휴먼타운사업에 대한 높은 기대감

구청장 보고에 주민대표와 함께 하고



주요 현안과제 논의

- 서울휴먼타운 착수보고
- 구 차원에서 관련계획 및 현안과제에 대한 심도있는 논의



일시 : 2011. 7. 12(화) 오후 3시

참석자 : 코레스(2) + MP(1) + 금천구(7) + 서울시(1)

임시 주민협의체(6) + 구의원(2)

회의내용 결과

사업예산에
대한 논의

3-A구역 이외
구역 추진여부

개별건축행위/
주변개발에
대한 제어

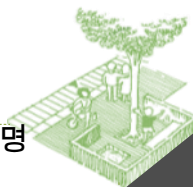
서울휴먼타운
계획 및 사업
내용 질의

계획초기 전체주민설명회

일시 : 2011. 7. 14(목) 오후 7시

참석자 : 금천구(5) + MP(1) + 코레스(4) +

임시협의체(6) + 시흥3동 주민 50여명



주민 질의 응답

- 서울휴먼타운 계획안 발표, 질의 응답 및 주민의견서
- 문제점 및 과제에 대한 주민의견 수렴



영일빌라 3차 1동 201호
김동진

“시흥3동은 뉴타운 사업에서 소외된 동네!”

- 단독주택 팔리고 성냥갑 같은 빌라만 지어지는 실정
- 주민들은 얼마만큼 무엇을 해줄 수 있는지 현실적인 부분을 원한다!

VS

957-5 관악빌라
장제모



“피해의식 때문에 무산될까봐 걱정입니다.”

- 쉽고 다양한 방법으로 서울휴먼타운에 대해 주민들을 이해시키는 것이 우선.
- 모두의 의견을 수렴하지 못한 채 무산되지 말아야...

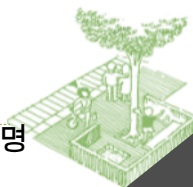
계획의 취지 및 내용에 대한 주민 이해가 급선무

개별 면담조사: 길, 집, 공원 등

일시 : 2011. 7. 14(목) 오후 7시

참석자 : 금천구(5) + MP(1) + 코레스(4) +

임시협의체(6) + 시흥3동 주민 50여명



사업 이해를 위한 개별면담조사

- 서울휴먼타운 설명 및 선진사례 소개
개별 면담조사 실시
- 문제점 및 과제에 대한 주민의견 수렴



주민면담조사 결과

1 서울휴먼타운에 대한 주민들의 이해 부족

- 찬성 측: 사업시행범위, 개별 재건축 관련 질의 다
➔ 선진사례를 통해 설명
- 반대 측: 사업 후 재개발이 불가능할 것이라는 우려
➔ 법적으로 불가능하지 않음을 설명
- 서울휴먼타운 동의여부와 상관없이 서울휴먼타운/지구단위계획에 대한 전반적인 이해 부족

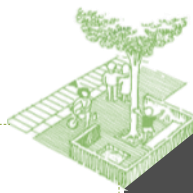
2 연령대별 서울휴먼타운 동의여부 차이

- 젊은층: 서울휴먼타운에 긍정적, 마을 커뮤니티 개선에 대한 방법을 제시하기도 함.
(가든, 무료자전거대여소, 문화체육시설 등)
- 노년층: 뉴타운 무산으로 인해 공공사업에 부정적, 여전히 재개발에 대한 기대가 큼.
- 연령대별 의견 차이를 조율하는 것이 과제

계획 및 사업에 대한 이해와 주민들의 다양한 의견 조율의 필요성 인지

주민간담회 임시협의체

일시 : 2011. 7. 25(월) 오후 6시
참석자 : MP(1) + 코레스(2) + 임시협의체(8)
+ 시흥3동 주민센터(3)



주요 현안과제 논의

- 서울휴먼타운에 대한 설명, 협의체 구성 및 통별 설명회 논의
- 문제점 및 과제에 대한 주민의견 수렴



간담회 주요 이슈

무엇보다 서울휴먼타운에 대한 주민들의 이해가 우선!

- 마을 전체보다 소규모 설명회를 통해 서울휴먼타운에 대한 주민들의 이해가 급선무
- 선진사례 견학이 적극적인 협의체 구성에 진전이 될 것.
- *사업에 대한 올바른 이해를 위해 설명회-선진사례 견학-협의체 구성의 절차로 진행되어야*

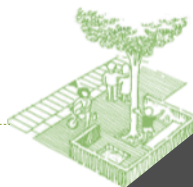
각 통별 의견 차이로 인해 통별 설명회 개최 필요

- 각 통별 의견 차이 및 사업 동의여부 심함.
특히, 18통은 뉴타운 무산으로 인해 반발이 거셌.
- 마을 전체 설명회는 군중심리 발생 우려가 있으므로, 통별로 설명회를 실시하는 것이 유리할 것.
- *각 통별 설명회를 통해 이해와 의견 조율이 시급*

협의체 구성에 앞서 충분한 설명을 통한 주민들의 이해가 최우선
통별 설명회 및 선진사례 견학 등 적극적이고 다양한 방법 필요

주민간담회 문제지역 설명회

일시 : 2011. 8. 13 (토) 오후1시
 참석자 : 18통 주민(23) + MP(2) + 코레스(3)



18통 주민 대상 계획안 설명

- 서울휴먼타운 계획안 발표 및 질의응답
- 18통 서울휴먼타운 참여 찬반 투표 후 결과를 수용하기로 결정



주요 논의 내용

사실 재개발이나 다름 바 없는 거 아닌가요?
 휴먼타운은 사유 건축물 계획은 담지 않으며, 현재 상태에서 고쳐 살자는 것이 취지입니다.
 사업비가 50억이라는 근거는 어디서 나온 건가요?
 50억이라고 정확히 정해진 바는 없으며, 주민의견에 의해 도출된 사업계획 측정에 따라 사업비가 달라질 것입니다.



18통의 반발이 큰 것으로 알고 있습니다. 18통만 사업구역에서 빠질 수 있나요?
 18통 주민들께서 직접 사업 동의율을 정하고 주민 동의율이 충족된다면 사업구역에서 제외될 수 있습니다.



지구단위계획 의제처리를 통해 12층까지 완화될 수 있는 것 아닌가요?
 말씀하신 것은 면적 1만 m² 이상에서만 가능한 것이며, 재건축에 관한 것은 18통 또는 영일빌라 주민들께서 직접 조합을 결성하는 방법을 통해 가능한 부분입니다. 현재 법적으로는 종상향을 통한 높이 완화는 불가능합니다.



▶ 74명 중 찬성 43명, 반대 31명으로 결과 통보

워크숍... 워크숍... 워크숍...



시흥3동 서울휴먼타운 제1종지구단위계획 수립

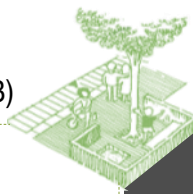


서울휴먼타운 지구단위계획 시흥3동

제1차 주민워크숍

일시 : 2011. 8. 13(토)

참석자 : 임시협의체 주민대표(6) + 시흥3동 주민(4)+MP + 코레스(3)



Workshop1

마을 돌아보기 주민과 함께 마을을 돌아보다



인사, 일정 소개



함께 걸으면서
현황과 문제 공유하기

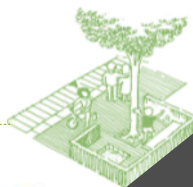
마을 돌아보기 워크숍 진행과정



주민 의견 정리하기

사진, 도면, 동영상으로 기록!!

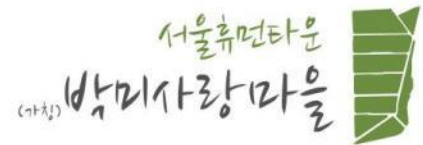
현장에서 위치 확인



제1차 소식지 배포 마을카페 및 임시주민협의체 발송



서울휴먼타운 소식지 01호
2011년 8월 19일(금), 작성자 : 코레스 이상묵 팀장



01 지금까지 이렇게 진행되었습니다!

- 추진경위는 다음과 같습니다.**
- 2011 01.25 서울휴먼타운 주민설명회 개최(금천구)
 - 03.16~4.20 주민의견조사 실시 (소유자 659명 중 380명이 응답, 찬성률 51.3%)
 - 04.22 서울휴먼타운 지구단위계획 발주
 - 04.25 서울휴먼타운 시범사업지 지정 신청 (금천구 → 서울시)
 - 05.31 서울휴먼타운 계획 착수
 - 06.01~06.15 기초자료조사 / 현장답사
 - 06.15 제1차 주민간담회 & 제1차 주민면담조사
 - 06.29 서울시 착수보고
 - 07.06 제2차 주민간담조사
 - 07.12 금천구청장 보고
 - 07.14 제1차 주민설명회
 - 07.22 제3차 주민면담조사
 - 07.25 제2차 주민간담회
 - 07.27 서울시 제1차 증간보고
 - 08.01 서울시 휴먼타운팀 전담부서 신설
 - 08.13 18통 주민설명회 / 마을돌아보기

02 제1차 주민설명회

- 일시 : 2011년 7월 14일 (목) 오후 7시
- 장소 : 시흥3동 주민센터
- 참석자 : 금천구(4), 계획팀(6), 시흥3동 서울휴먼타운 임시협의체 주민대표(6), 시흥3동 주민 50여명



시흥3동은 뉴타운 사업에서 소외된 동네!
단독주택 팔고 상남길 같은 빌라만 지어지는 실정
주민들은 얼마만큼 무엇을 해줄 수 있는지 현실적인 부분들 원한다!

VS



피해의식 때문에 무산될까 걱정입니다.
쉽고 다양한 방법으로 서울휴먼타운에 대한 이해도를 높이는게 우선
모두의 의견을 수렴하지 못한 채 무산되지 말아야...

제1차 주민설명회 종합평리

서울휴먼타운의 근거법, 사업시 추진절차와 방법에 대한 질의	공공사업에 있어 추진할 수 있는 사업내용과 우선 순위에 대한 질의	항후 아파트로의 개발 가능성 여부 질의	다세대 빌라로 획일화 되는 개별적 건축행위 우려	서울휴먼타운에 대한 이해부족 소단위 설명회 필요성 요구
----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------	----------------------------	--------------------------------

서울휴먼타운 계획의 취지 및 내용에 대한 주민이해가 급선무
임시협의체와의 제2차 간담회를 통해서 추후 진행방안 논의

03 제2차 주민간담회

- 일시 : 2011년 7월 25일 (월) 오후 6시
- 장소 : 시흥3동 주민센터
- 참석자 : 계획팀(3), 시흥3동 주민센터(1) : 권태선 팀장, 시흥3동 서울휴먼타운 임시협의체 주민대표(6), 시흥3동 주민 3명



주요 현안과제 논의

- 서울휴먼타운에 대한 설명, 협의체 구성 및 통별 설명회 논의
- 문제점 및 과제에 대한 주민의견 수렴

제2차 주민간담회 주요이슈

- 무엇보다 서울휴먼타운에 대한 주민들의 이해가 우선!**
마을 전체보다 소규모 설명회를 통해 서울휴먼타운에 대한 주민들의 이해가 급선무
신진사에 견학이 적극적인 협의체 구성에 진전이 될 것.
사업에 대한 올바른 이해를 위해 설명회-신진사에 견학-협의체 구성의 절차로 진행되어야
- 각 통별 의견 차이로 인해 통별 설명회 개최 필요**
각 통별 의견 차이 및 사업 동의여부 심할. 특히, 18통은 뉴타운 무산으로 인해 반발이 거셀.
마을 전체 설명회는 균중심미 발생 우려가 있으므로, 통별로 설명회를 실시하는 것이 유리할 것.
각 통별 설명회를 통해 이해와 의견 조율이 시급

협의체 구성에 앞서 충분한 설명을 통한 주민들의 이해가 최우선
통별 설명회 및 신진사에 견학 등 적극적이고 다양한 방법 필요
18통 소단위 주민설명회 추진 등 주민의 이해를 높이는 방안 논의

04 18통 주민설명회 / 마을돌아보기, 주민협의체 구성 논의

- 일시 : 2011년 8월 13일 (토) 오후 1시
 - 장소 : 시흥3동 18통 영일빌라 인근
 - 참석자 : 계획팀(5)
- 시흥3동 18통 주민 23명(영일빌라 18명/창명빌라 5명)

주요 논의내용

시설 재개발이나 다른 바 있는 거 아닌가요?
휴먼타운은 서울 건축물 계획은 당시 일로써, 현재 상태에 그쳐서 살자는 것이 아니었습니까?
사업비가 50억이라는 근거는 어디서 나온 건가요?
50억이라고 정확하게 알리는 것인데, 주민의견에 의해 도출된 사업계획에 충실해야 해서 사업비가 달라질 것입니다.

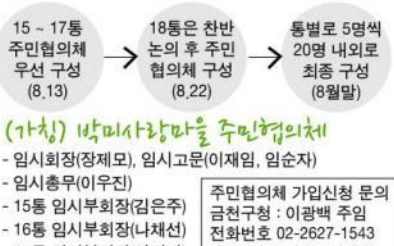
18통은 반발이 큰 것으로 알고 있습니다. 18통은 사업구역에서 배설 수 있나요?
18통 주민설명회 및 사업 동의율 향상을 위한 방안은 무엇인지 구체적으로 설명 부탁드립니다.

지구단위계획 인제체리를 통해 12층까지 건축할 수 있는 것 아닌가요?
공용화한 건물 면적 1만 6 이상에서만 가능한 것이며, 해당구역 내의 모든 18통 또는 영일빌라 주민들에서 직접 조합을 결성하는 방안은 충분히 가능한 부분입니다. 현재 발표되는 중앙향을 통한 논의는 불리합니다.

- 일시 : 2011년 8월 13일 (토) 오후 3시
 - 장소 : 시흥3동 주민센터
 - 참석자 : 계획팀(5)
- 시흥3동 서울휴먼타운 임시협의체 주민대표(6) + 주민 4명



- 일시 : 2011년 8월 13일 (토) 오후 5시
 - 장소 : 시흥3동 내 식당
 - 참석자 : 계획팀(3), 시흥3동 주민센터 동장
- 시흥3동 서울휴먼타운 임시협의체 주민대표(6) + 주민 4명



18통 내부에서 찬반을 결정해서 8,22(월)까지 의견 전달

05 앞으로는 이렇게 진행됩니다!

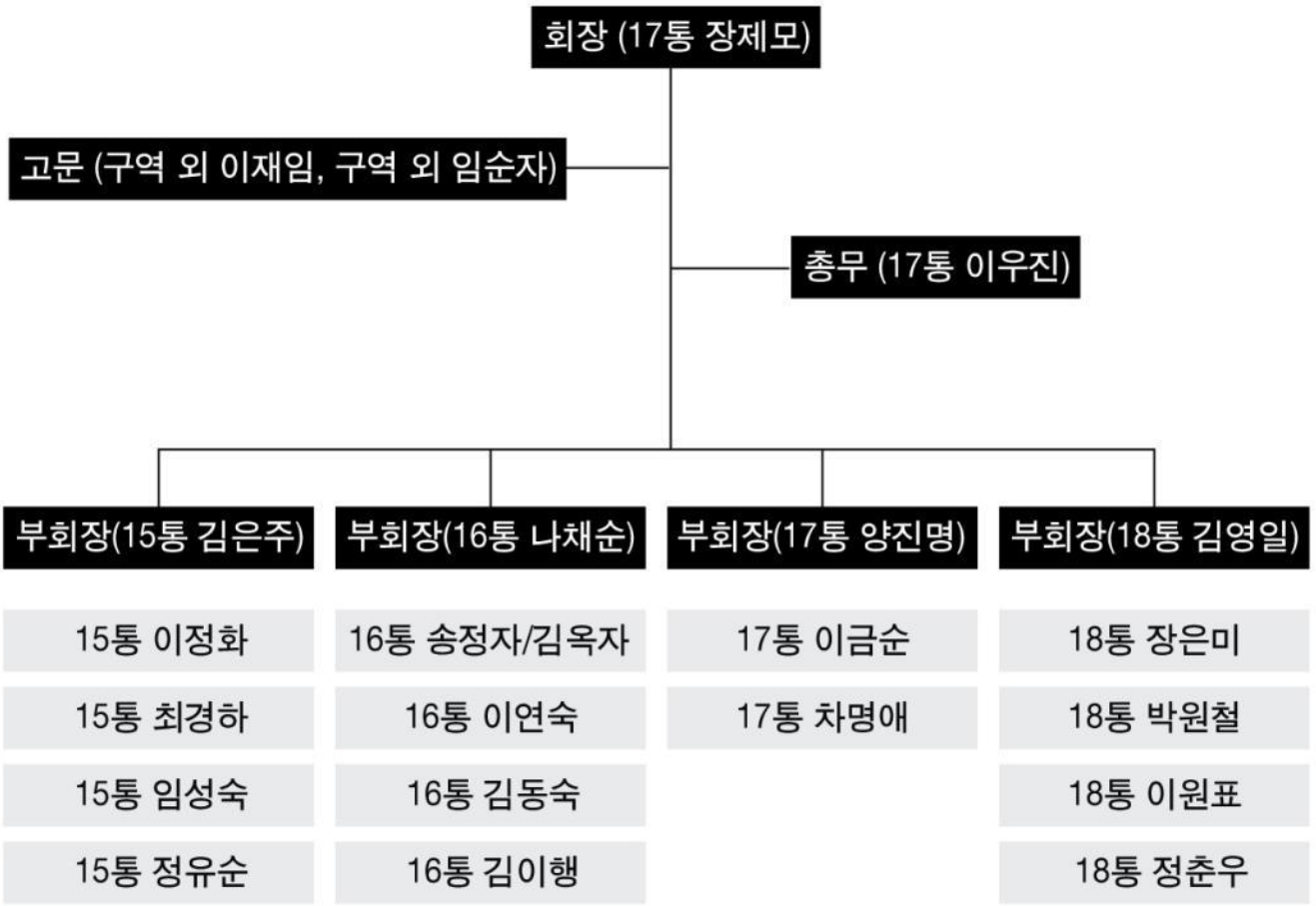


(가칭)박미사랑마을 주민협의체 결성

일시 : 2011. 8. 29(월)



(가칭) 박미사랑마을 주민협의체

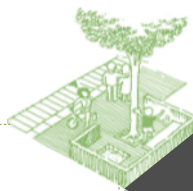


주민협의체 22명 결성 (임원진 8명 + 협의체 위원 14명)

제2차 주민워크숍

일시 : 2011. 8. 31(수) 오후 7시

참석자 : 금천구(2) + MP(2) + 코레스(3) + 주민대표 협의체(18)



Workshop2

목표이미지 만들기

주민과 함께 마을의 미래상과 과제를 만들다

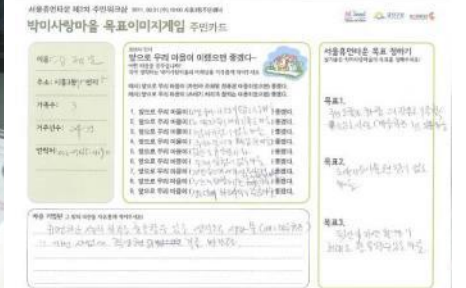




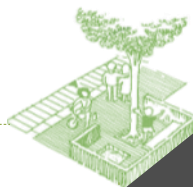
▶ 목표이미지만들기 워크숍 진행과정



참석자 전원이 발표하고 정리하기



목표이미지게임 멤버카드 완성!



제1차 회의자료 배포 마을카페 게시를 통한 홍보

서울휴먼타운 회의자료 01호

가칭 **백미사랑마을 주민워크숍**

- 일시 : 2011.08.31(수) 19:00
- 장소 : 시흥3동 주민센터
- 참석자 : MP, 김혜정, 코레스, 유나경, 이상목, 강찬
백미사랑마을 임시주민협의체 + 참여를 원하는 주민 누구나



2011년 8월 31일 작성자 : 코레스 이상목

<http://cafe.naver.com/bakmi3>

백미사랑마을 카페 휴먼타운방을 통해 자세히 보실 수 있습니다.

워크숍 진행순서

1. 제1차 워크숍 등 추진경위 보고
18동 주민설명회
마을 돌아보기 워크숍
서울휴먼타운 임시주민협의체 구성
2. 목표이미지게임 워크숍 진행
마을현황 공유, 주민카드 작성 및 발표
3. 제3차 워크숍 사전 공지
공공부문 계획(안) 설명



제3차 워크숍 사전준비: 마을 공공공간 가꾸기 게임



다음주 워크숍의 원활한 진행을 위해 공공사업계획(안)을 사전에 설명해드리고자 합니다.

Today

- 사전에 계획된 공공사업 계획(안) 설명 (별첨자료)
- 주민이 추가적으로 필요한 공공사업 제안
- 주민카드② 배포

통별 주민의견 수렴 후

- 공공사업 추가 제안(주민) 후 주민카드 작성
- 공공사업에 대한 관련기관 협의(코레스)
- 2차 주민워크숍 개최 전까지 취합하여 코레스에 결과물 전달

제3차 주민워크숍

- 우선순위 공공사업에 대한 대상지 결정
- 디자인 카드를 활용하여 공공사업 별 디자인 이미지 설정
- 공공사업의 종합 정리

목표이미지게임 워크숍

현재 우리 마을의 잠재력과 문제점을 재확인하면서 장래 마을에 대한 각자의 생각을 함께 공유한다.

서울휴먼타운 계획과 사업의 장·단기적인 목표를 함께 생각해 본다.



01 워크숍 개시

- 참가자 자기소개
- 워크숍의 목적 및 작업순서 설명

02 백미사랑마을의 현황 파악 [마을돌아보기 워크숍 자료 참조]

- 마을돌아보기 워크숍에서 제안된 주민의견을 토대로 마을의 잠재력과 문제점 등 현황 및 제안사항 정리

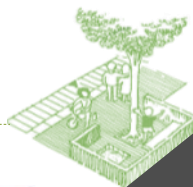
03 백미사랑마을 휴먼타운의 목표와 미래상 설정

- 목표이미지 카드를 참고하여 희망시 짓기와 마을의 목표를 주민카드에 작성

04 백미사랑마을 휴먼타운의 목표와 미래상 공유

- 각자가 작성한 마을의 목표와 미래상 발표 및 토론
- 결과 정리





제2차 소식지 배포 마을카페 및 임시주민협의체 발송



서울휴먼타운
(가칭) **박미사랑마을**

서울휴먼타운 소식지 02호

2011년 9월 1일(목), 작성자 : 코레스 강찬

제2차 주민워크샵 결과

(가칭) 박미사랑마을의 미래상 만들기

일시 : 2011년 8월 31일 (수) 오후 7시
장소 : 시흥3동 주민센터 2층 회의실
참석자 : 시흥3동 주민대표 협의체 18명, M.P. 김혜정 교수, 김나영 연구원
금천구·류선군 팀장, 이광백 주임, 코레스·유나경 소장, 이상목 팀장, 강 찬 사원

지난 마을 돌아보기에서 나온 마을의 이슈와 과제를 바탕으로 목표이미지게임 워크샵을 통해 (가칭)박미사랑마을의 **꿈, 목표와 미래상**에 대해 함께 이야기 했습니다.

목표이미지게임 주민별결과지

구분	내용
1. 마을의 장점	1. 마을의 자연환경이 아름답다. 2. 마을의 주민들이 친절하다. 3. 마을의 시설이 편리하다.
2. 마을의 문제점	1. 마을의 주차장이 부족하다. 2. 마을의 노후주택이 많다. 3. 마을의 녹지가 부족하다.
3. 마을의 미래상	1. 마을이 친환경 마을이 되기를 바란다. 2. 마을이 안전하고 편리한 마을이 되기를 바란다. 3. 마을이 활기차고 즐거운 마을이 되기를 바란다.

주민 여러분께서는 **이웃과 함께 소통하고 화합할 수 있는, 차량의 방해 없이 노인과 아이들에게 안전하고 편리한, 재해에 강하고 범죄와 사고 없이 안전한 자연과 함께 쾌적하고 품격있는 테마와 활력이 넘치며 오랫동안 살고 싶은 박미사랑마을을 함께 꿈꾸고 희망하셨습니다.**



주민 여러분께서 꿈꾸는 박미사랑마을의 장래 모습을 상상해봅니다.

박미사랑마을, 2014년 8월 어느 날~ 다행스럽게도 올 여름 우리 마을에는 비 피해가 없었습니다. 등산로 입구를 정비하면서 수로와 저류시설을 만든 덕분이라고 합니다. 모처럼 맑은 날씨 때문인지 집 앞 도로와 뒷터에 아궁마들과 아이들이 모여 있어요. 오늘 아침부터 우리 할머니는 마을회관에서 열리는 댄스강좌에 가시느라 할아버지는 등산로에 운동을 가시느라 우리 엄마, 아빠는 이번 주말에 열리는 마을 회관 앞 주말 베품시장 행사 준비하느라 바쁘십니다. 저는 새로 정비된 놀이터에 아이들이 놀러 갑니다. 요즘에 우리 동네에 어르신 친구들이 많아져서 너무 좋아요~ 오늘 저녁 방송 "이런 마을에 살고 싶다" 코너에 우리마을이 소개된다는데요? 와~ 기대 된다.

제3차 주민워크샵에서는

지난 제2차 주민워크샵을 통해 제안된 공공사업에 대한 우선 순위를 정하고 추가사업과 그 내용을 정하고자 합니다.

많은 관심과 참여 부탁드립니다.

일시: 11.09.07(수) 저녁 7시
장소: 시흥3동 주민센터 2층 회의실
대상: 주민대표 협의체 + 주민
내용: 박미사랑마을 공공사업 종합정리

박미사랑마을 공공부문 마스터플랜(안)



모든 부자들이 바라는 건 학교갈 때 차량비행 받아주고 아이들이 마음놓고 뛰어놀 수 있는 그런 마을이죠.

주민 소통과 친척의 장으로 이용할 수 있는 시설이 있었으면 좋겠어요.

노약자들에게 불편함 없이 살아갈 수 있는 마을이 되었으면 좋겠어요.

등산로가 잘 정비되어서 마을 사람들이 편하게 이용해야하지 않을까요?

재해에 강하고 사고와 범죄가 없는 마을이 되어야 합니다.



앞으로 서울휴먼타운 계획에 함께 참여할 주민협의체 임원진이 구성되었습니다. 많은 격려와 성원 부탁드립니다.

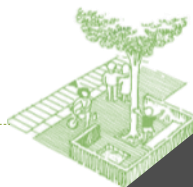


자세한 내용은 박미사랑마을 인터넷 카페(<http://cafe.naver.com/bakmi3/>)를 참고하세요.

제3차 주민워크숍

일시 : 2011. 9. 7(수) 오후 7시

참석자 : 금천구(2) + MP(2) + 코레스(3) + 주민대표 협의체(18)



Workshop3

공공공간 가꾸기 사업의 우선순위를 정하고 계획하다

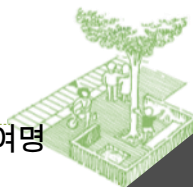


제3차 주민워크숍

일시 : 2011. 9. 7(수) 오후 7시

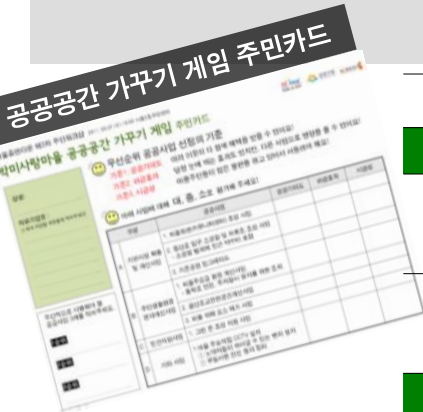
참석자 : 금천구() + MP() + 코레스() +

주민대표 협의체() + 시흥3동 주민 어명



공공사업의 우선순위 결정

- 사업 취지 및 내용 설명,
공공성/파급효과/시급성을 기준으로
마을 공공사업의 우선순위 결정



구분	사업명	득표수	우선순위
A-1	마을회관(커뮤니티센터) 조성 사업	13	1
A-2	등산로입구 소공원 및 저류조 조성	7	
A-3	기존 비둘기공원 업그레이드	1	
B-1	마을주요길 환경개선사업	10	2
B-2	금산초교 전면공간 개선사업	6	
B-3	마을 위해 요소 제거 사업	8	3
C-1	그린 존 조성 지원 사업	6	
D-1	기타 사업	① CCTV 설치사업	2
		② 노약자들이 쉬어갈 수 있는 벤치 설치	0
		③ 무질서한 전선정리	4
		④ 15통 복개천 수해필지 개선	1
		⑤ 영일빌라 인근 약수터 일대 저류조 설치 및 정비	1

공공성/
파급효과/
시급성을
고려해서
무허가부지일대를
마을회관 건립
사업대상지로 선정



서울특별시 금천구 시흥3동



제2차 회의자료 배포 마을카페 게시를 통한 홍보

서울휴먼타운 회의자료 02호

가칭 **박미사랑마을 주민워크숍**

- 일시 : 2011.09.07(수) 19:00
- 장소 : 시흥3동 주민센터
- 참석자 : MP_김혜정, 코레스 유나경, 이상목, 강찬
박미사랑마을 주민협의체 + 참여를 원하는 주민 누구나

Hi Seoul
SOUL OF ASIA

금천구청
GIMCHEONG-GU OFFICE

KORESS
Korea Community & Service

2011년 9월 7일 작성자 : 코레스 이상목

<http://cafe.naver.com/bakmi3>

박미사랑마을 카페 휴먼타운방을 통해 자세히 보실 수 있습니다.

워크숍 진행순서

1. 추진경위 보고

서울휴먼타운 주민협의체 운용 결과 보고(협의체 회장)
목표이미지게임 워크숍 개최 결과(koress)

2. 마을 공공공간 가꾸기 게임 워크숍 진행

공공사업에 대한 의견 공유: 디자인카드/결리버지도
주민카드 작성 및 발표

3. 제4차 워크숍 사전 공지

내 집 앞, 마을경관 가꾸기
민간 및 공공부문 가이드라인(안) 설명



제4차 워크숍 사전준비: 내 집 앞, 마을경관 가꾸기



다음 워크숍의 원활한 진행을 위해
다음 워크숍 일정을 사전에 설명해드리고자 합니다.

- 서울휴먼타운 사업을 위한 마을이름 정하기
① 박미사랑마을 ② 금산마을 ③ 기타_____
- 선정된 공공사업에 대해 구체적으로 논의하기
제한된 사업별 공간의 활용방식과 범위를 중심으로
- 마을의 경관적 특성을 지키기 위한 규범만들기
추구하는 규범(협정), 최소한의 규제(지구단위계획)

공공공간 가꾸기 게임

목표와 미래상 실현을 위해
필요한 공공사업을 제안한다.

제안된 공공사업 중
주민이 가장 중요하고 시급하다고
생각되는 사업의 우선순위를 정하고,

각 사업에 대한 목표를 구상하여
향후 구체적인 디자인 설정을 위한
밑그림을 정한다.



01 워크숍 개시

- 새로운 참가자 자기소개
- 워크숍의 목적 및 작업순서 설명

02 박미사랑마을 공공사업 계획(안) 설명

- 지난 워크숍 이후 제안된 주민의견 등을 토대로
공공사업 계획(안) 설명: 디자인카드 및 지도 활용

03 공공사업 우선순위의 선정

- 주민카드에 희망하는 공공사업 우선 순위 기입
- 우선순위 공공사업에 대한 필요성 및 당위성 발표 및 토론

04 박미사랑마을 공공사업의 큰 방향 및 내용 설정

- 우선순위 공공사업에 대한 위치(대상지) 선정
- 결과 정리

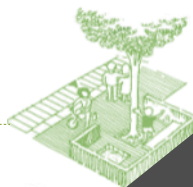
앞으로 함께 생각해봐요~

주민 여러분이 지난주 만들었던 목표를 발전시켜
이웃과 함께 스스로 지킬 수 있는 약속으로 만들어보면 어떨까요?

마을만들기 현장 드로 치초다구 로쿠반초 사례

로쿠반초지구는 에도시대부터 메이지, 다이쇼, 쇼와에 걸쳐 약 400년간 이어오는
추적지이다. 우리들은 이 마을을 사무적인 빌딩가가 아닌 많은 사람들이 사는
마을로써 인식하고 있으며 사랑하고 있다. (중략)
몇 대에 걸쳐 이어받아 온 지역의 문화를 지키고, 양호한 주거환경 속에서
살을 영위하기 위하여 우리들은 로쿠반초지구 마을만들기 현장을 선인한다.

- 안심하고 계속해서 살 수 있는 가로로 만든다.
- 토지는 투기의 대상이 아닌 삶의 기반으로 생각한다.
- 차분한 주택지로서 이 마을의 환경을 지키고 키워가도록 한다.
- 주거용도를 유지하도록 노력한다.
- 마을에 자긍심을 가지고 마을에 맞는 아름다운 경관을 만들도록 한다.
- 어린이도 고령자도 안심하고 걸을 수 있는 안전한 마을이 되도록 한다.
- 쾌적하고 사람과 사람의 상호접촉이 있는 지역사회를 구축한다.



제3차 소식지 배포 마을카페 및 임시주민협의체 발송



서울휴먼타운 소식지 03호

2011년 9월 9일(금), 작성자 : 코레스 강찬



제3차 주민워크숍 결과

(가칭) 박미사랑마을의 마을 가꾸기



지난 제2차 주민워크숍에서는 목표이미지 게임을 통해 마을의 미래상을 그려보았습니다. 이를 바탕으로, 제3차 주민워크숍에서는 마을을 안전하고 쾌적하게 가꾸기 위한 공공사업 가꾸기 게임을 통해 공공사업의 우선순위를 평가해보았습니다. 이후 주민들의 의견을 바탕으로 공공사업에 대한 큰 틀의 방향을 설정하고, 공공부문 사업계획을 수립하기 위한 의견을 주민 여러분과 함께 나누었습니다.

주민 여러분들께서는 주민들 간의 커뮤니티를 위해 **마을회관을 조성**하고, **노약자들이 안전하게 다닐 수 있도록 주요길의 환경을 개선**하며, **마을에 위해가 되는 요소를 제거**하는 것을 우선적으로 희망하셨습니다.

아이들 통학로가 너무 잘 개질됐다. 통학로만은 포장을 해주셨으면 좋겠어요. 또 대리석으로 만든 영일빌라 통행이 차가 걸리면 다 복선져 버려요. 추가적으로 그 옆에 화단때문에 아이들이 오려라 차도로 다니기도 하구요.

구역 외 복지인 하지만 이면에 수해대책을 직접적으로 본 복개전 상부의 부지를 공공이 매입을 해서 공영이나 습지로 만들어 수해를 대비할 수는 없을까요?

매해 비가 많이 오면 물이 넘쳐서 관상빌라 지하가 피해를 입습니다. 영일빌라 경계부에 저류조를 보강해서 물이 쓸려 내려오는 것을 막았으면...



해리맨션 쪽에 삼각형 화단이 있는데 이것 때문에 걸을 수 없는 반경이 좁아서 위험해요. 차라리 없애면 좋겠어요!

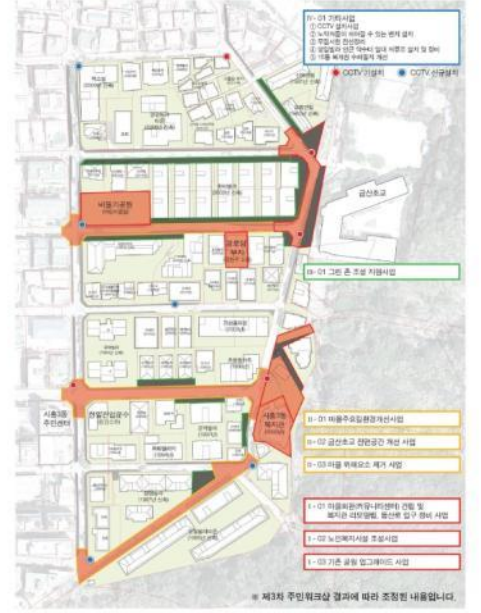
제4차 주민워크숍에서는

지난 제3차 주민워크숍을 통해서 마을 전체를 고려한 공공사업을 논의해 보았습니다. 다음 제4차 주민워크숍에서는 공공공간을 심도있게 디자인하고, 마을의 경관과 내 집 앞을 가꾸기 위해서 무엇이 필요할지 예기해보도록 하였습니다. 많은 관심과 참여 부탁드립니다.

일시: 11.09.21(수) 저녁 7시
장소: 시흥3동 주민센터
대상: 주민대표 협의체 + 주민
내용: 공공공간 디자인 + 마을 경관 및 내 집 앞 가꾸기

구분	사업명	득표수	우선순위
A-1	마을회관(커뮤니티센터) 조성 사업	13	20
A-2	등산로입구 소공원 및 저류조 조성	7	
A-3	기존 비둘기공원 업그레이드	1	1
B-1	마을주요길 환경개선사업	10	2
B-2	금산초교 전면공간 개선사업	6	
B-3	마을 위해 요소 제거 사업	8	
C-1	그린 존 조성 지원 사업	6	3
D-1	기타 사업	CCTV 설치사업	
		노약자들이 쉬어갈 수 있는 벤치 설치	0
		무질서한 전선정리	4
		영일빌라 인근 악수터 일대 저류조 설치 및 정비	1
		15동 복개전 수해피지 개선	1

박미사랑마을 공공부문 마스터플랜(안)



자세한 내용은 박미사랑마을 인터넷 카페(<http://cafe.naver.com/bakmi3/>)를 참고하세요.

서울휴먼타운 소식지 04호

2011년 9월 22일(목), 작성자 : 코레스 강찬

제4차 주민워크샵 결과

(가칭) 박미사랑마을의 '내 집 앞, 마을 경관 바꾸기'

지난 제3차 주민워크샵에서는 마을 공공공간 바꾸기 게임을 통해 공공사업의 우선순위를 정하고 추가적으로 필요한 사업에 대해 들어보았습니다. 이를 바탕으로, 제4차 주민워크샵에서는 우선검토대상 사업별 기본 구상안을 설명하고 시설의 프로그램과 공간의 활용방안에 따른 규모 등에 대해 논의하였습니다.

주민 모두가 살기좋은 마을을 만들겠다는 사명감을 가지고 조금의 불이익은 감내하는 자세를 갖추어야 합니다!

마을을 상징하는 나무를 정하는 것도 좋을 것 같아요! 계절마다 다른 색깔을 띠는 산수유를 추천합니다.

무엇보다 주민들은 마을회관이 가장 우선적으로 필요한 사업이라고 생각합니다. 주민 모두가 활용할 수 있는 다목적시설, 생활체육시설이 조성되었으면 좋겠어요.

마을회관(커뮤니티센터) 건립 및 복지관 리모델링 등산로입구정비사업

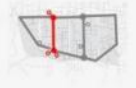
검토대안1.
 마을의제시 주민들이 원했던 연면적 1,200㎡, 5층 규모로 개발시 규모 및 프로그램 검토



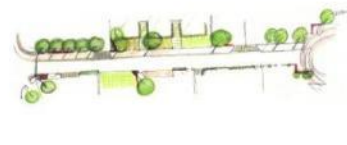
검토대안2.
 호암산으로의 경관과 휴먼스케일에서의 보행을 고려한 개발규모 복지관 리모델링과 마을재해를 대비한 저유조를 고려한 프로그램 검토



마을사랑길



마을사랑길 만들기 계획(안)



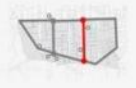
한일문수 전면 개선후(안)



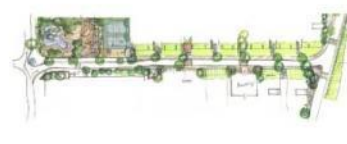
파크빌리 전면 개선후(안)



아이사랑길



아이사랑길 만들기 계획(안)



한미빌리 전면 개선후(안)



빌리 SIGN 개선



주민사랑길



청림빌리 단지 개선후(안)



영일빌리 옹벽 개선 사례



마을 이름 정하기!

마을을 대표할 수 있는 이름을 짓고자 합니다. 지난 제4차 주민워크샵을 통해 주민들분들께서 ① 박미사랑마을, ② 금산마을, ③ 시흥아름드리마을, ④ 으뜸골 등 예쁘고 참신한 마을 이름을 제안해주셨습니다.

이 외에도 더 많은 아이디어가 있을 것으로 예상하며, 주민 모두가 마을을 함께 예뻐 마을 이름을 짓기를 바랍니다. 많은 협조 부탁드립니다.

제5차 주민워크샵에서는

지난 제4차 주민워크샵을 통해서 우선검토대상 사업에 대한 프로그램과 공간활용방안을 주민 여러분과 논의해 보았습니다. 다음 제5차 주민워크샵에서는 마을의 경관적 특성을 지키기 위한 가이드라인의 원칙을 설명하고, 건축물의 규모와 용도, 디자인 등을 정하는 시간을 갖도록 하겠습니다. 주민 여러분의 많은 관심 부탁드립니다.

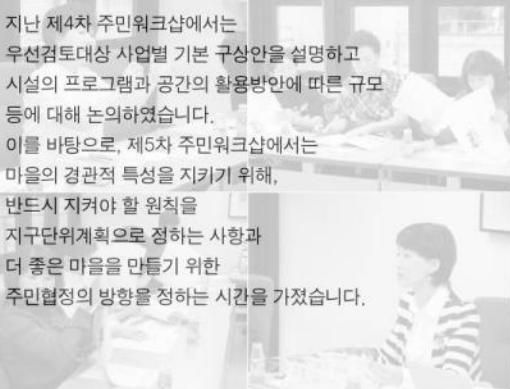
일시: 11.09.28(수) 저녁 7시
 장소: 시흥3동 주민센터
 대상: 주민대표 협의체 + 주민
 내용: 마을의 경관적 특성을 지키기 위한 가이드라인 원칙 설명
 지구단위계획 Vs 주민 협정
 건축물의 규모와 용도 / 건축물의 배치, 형태, 색채, 재료 가이드라인

서울휴먼타운 소식지 05호

2011년 10월 4일(화), 작성자 : 코레스 강찬

제5차 주민워크샵 결과

(가칭) 박미사랑마을의 '민간부문 건축 디자인 가이드라인 워크숍'



지난 제4차 주민워크샵에서는 우선검토대상 사업별 기본 구상안을 설명하고 시설의 프로그램과 공간의 활용방안에 따른 규모 등에 대해 논의하였습니다. 이를 바탕으로, 제5차 주민워크샵에서는 마을의 경관적 특성을 지키기 위해, 반드시 지켜야 할 원칙을 지구단위계획으로 정하는 사항과 더 좋은 마을을 만들기 위한 주민협정의 방향을 정하는 시간을 가졌습니다.

박미사랑마을 지키기

- 정주환경 훼손하는 용도 침투 방지
- 마을의 특성 만들기
- 지구단위계획으로 정하는 사항
용도, 배치 등 최소한의 제한

박미사랑마을 가꾸기

- 주택→전면공사→골목→마을 경관 개선
- 마을 커뮤니티 및 특성 강화
- 주민이 스스로 정하는 사항(협정)
건물 형태, 재료, 색채, 그린존, 담장, 대문 등
더 좋은 마을로 가꾸기 위한 세부사항

주민들이 쉽게 이해할 수 있는 용어를 사용한 안내서가 있으면 좋겠어요!

고려할인마트가 고층으로 지어지는 것은 중계지와는 다른 도시계획시설 시장으로 정해진 것이기 때문입니다.

무엇보다 지구단위계획의 취지를 제대로 이해하는 것이 중요하며, 휴먼타운은 관계법령에 준한 것이지만 전방이 아니라는 것을 알아야 합니다!



1. 대지에 관한 사항

구분	계획내용
직용구역	[계획안 - 주민합의사항]
지구단위계획 전체	- 지구단위 내에서 자율적 공동개발유도 - 최소필지(900㎡ 이하)의 공동개발유도

2. 건축물 용도에 관한 사항

마을진척 : 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트

용역용지지역 (1층에 한해 적용)

- 저·중고연령층시업 : 슈퍼마켓, 방음용 소계정, 이음용, 세탁소, 공중도서관, 마을공동체, 저·미용센터
- 저·중고연령층시업 : 사무소, 공연장, 사진관, 책방, 독서실
- 문화 및 집합시설 : 민선시장
- 뉴유망사업 : 노인복지시설, 아동편의시설

3. 건축물 밀도에 관한 사항

[계획안 - 건축 밀도하기 기준]	
건적률	건축물
60%	200%

※ 단, 소규모임대사업을 적용하는 경우에는 관련법에서 정하는 기준이 적용됩니다. (관련법령 개정 후 시행)

4. 건축물 높이에 관한 사항

구분	직용구역	계획내용
높이	지구단위계획구역 전체	- 배치계획과 연계하여 최고높이 지장 - 15m 이하, 도로사면연선 배제

5. 건축물 배치에 관한 사항

구분

직용구역	특성	계획내용
변형	주요용역 전용 건축물	2m
일반	대지경계선으로부터	백년선 2m 이상 후퇴하여 건축

※ 서울휴먼타운 사업에 의한 그린 존 조성 사업은 주민 동의율이 2/3이상 되는 경우에 한해 시행 가능합니다.

6. 그린 존에 관한 사항

구분

계획내용	
필도형 그린 존	1. 100% 녹지 조성 2. 100% 공공시설 및 문화시설 조성
육박형 그린 존	1. 100% 녹지 조성 2. 100% 공공시설 및 문화시설 조성
당상형/개방형 그린 존	1. 100% 녹지 조성 2. 100% 공공시설 및 문화시설 조성
행차형 그린 존	1. 100% 녹지 조성 2. 100% 공공시설 및 문화시설 조성

배치할 공적용 연계

7. 교통처리에 관한 사항

구분

직용구역	계획내용
차량용임	도로변 주차장
인근지구	학교, 경찰서, 공공시설부지 인근구역에 차량 출입 금지

8. 건축물 형태에 관한 사항

구분

계획내용	
지붕	4.5m 이하, 4.5m 이하
외벽	1. 단조로운 외관 2. 단조로운 외관
색채	1. 단조로운 외관 2. 단조로운 외관

9. 주민협정에 관한 사항

구분	계획안 - 주민합의사항
출연비용 조성 용의	- 용역사업추진 및 주거환경개선을 위한 용의 - 대상 : 토지/건축물 소유자 전체 (최소 2/3이상 동의) - 시기 : 지구단위계획 결정고시일 - 방법 : 주민합의회 개최시 서명확인
주민합의회 및 운영위원회 구성	- 주민합의회를 지지고 의결할 주민자치기구 - 대상 : 주민합의회로 대표되는 대표의원 (의결할 1인, 위원 9인이상) - 구성 : 공무관·전문기술(공공건축가·활동가·주인) - 시기 : 실시일계 수립시 까지 구성완료
주민합의회(의사) 및 제정	- 지역의 광관향상 및 환경개선을 위해 필요한 공동사업 등 주민 스스로 관영에 필요한 계획 - 주택 운영관리 용역 - 개사구사운영(공공건축가 출몰) - 시기 : 공사일정 전 완료 (최초 용역제 주역 / 이상 용역으로 협정완료)
협정사항	- 공공·공공사업시행 - 민간-주민합의사를 준수한 건축물배치

반드시 지켜야 하는 주민합의회 운영지침

1) 주민합의 회를 위한 협조 사항

- 1) 주민합의회 구성에 대한 주민합의가 필요합니다.
- 2) 일일보고 기간 중, 주민합의회 시
- 3) 주민합의회의 구성이 완료됩니다.
- 4) 실시일계 수립 중
- 5) 주민합의(의사) 작성되어야 합니다.
- 6) 실시일계 수립 중
- 7) 주민합의(의사) 체결되어야 합니다.
- 8) 공사일정 전

제6차 주민워크샵에서는

지난 제5차 주민워크샵을 통해서 마을의 경관적 특성을 지키기 위한 가이드라인의 원칙을 설명하고, 건축물의 규모와 용도, 디자인 등을 정하는 시간을 가졌습니다. 다음 제6차 주민워크샵에서는 구체적인 사업 내용과 사업 예산에 관한 의의를 통해 공공부문의 집행계획을 결정하는 시간을 갖도록 하겠습니다. 주민 여러분의 많은 관심 부탁드립니다.

일시 : 11.11.(월) 저녁 7시
장소 : 시흥3동 주민센터
대상 : 주민대표 협의체 + 주민
내용 : 공공부문 집행계획 결정
구체적인 사업 내용 및 사업 예산에 관한 내용은

서울휴먼타운 소식지 06호

2011년 10월 27일(목), 작성자 : 코레스 강찬

제6차 주민워크숍 결과

(가칭) 백미사랑마을 서울휴먼타운 계획(안) 종합 검토 워크숍

지난 제5차 주민워크숍에서는 마을의 경관적 특성을 지키기 위해, 반드시 지켜야 할 원칙을 지구단위계획으로 정하는 사항과 더 좋은 마을을 만들기 위한 주민협의 방향을 정하는 시간을 가져보았습니다. 이를 바탕으로, 최종적으로 제6차 주민워크숍에서는 계획(안)에 대해 검토해보았으며, 사업 이후에도 마을을 가꾸어 나가기 위해 필요한 이행사항 및 마을특성화 방안에 대해 논의해보았습니다. 또, 선진 사례를 소개하여 마을의 미래 모습을 예상해보았습니다.

먼저 시행된 사례를 보니 사업의 윤라가 눈에 보이고 사업에 대한 이해가 훨씬 쉬운 것 같네요!

사업으로 마을을 새롭게 가꾸는 것보다 사업이 끝난 후의 주민들간의 노력으로 유지관리하는 것이 더욱 중요한 것 같습니다.

마을 이름은 정말 중요합니다. 어린 학생들에게서 참신하고 좋은 아이디어가 많이 나올 것 같아요.

민간부문 지구단위계획 변경사항

건축물 용도에 관한 사항



기존에 주요 가로변 및 학교 앞 등의 1층에 한해 생활에 필요한 근린생활용도를 허용하는 것에서, 1층에 제한을 두지 않는 계획으로 변경하였습니다.

[계획안 - 건축 용도기 기준]

마을전체

- 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트식규모 중저서밀 및 복합 아파트형 건축 시에 한해 허용
- 노유자시설: 노인복지시설, 아동관련시설

휴먼포시지역

- 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트식규모 중저서밀 및 복합 아파트형 건축 시에 한해 허용
- 제1종근린생활시설: 유희시설, 유희물품 소매점, 이물품, 세탁소, 공공도서관, 미술관, 지역아동센터
- 제2종근린생활시설: 사무소, 공방점, 사진관, 학원, 독서실
- 문화 및 여가시설: 집합실
- 노유자시설: 노인복지시설, 아동관련시설

건축물 높이에 관한 사항

구분	적용구역	계획내용
높이	지구단위계획구역 전체	- 세제개편과 연계하여 최고높이 지정 - 20m 이하, 도로선상한 최대

기존의 최고높이 18m에서 최고높이 20m로 변경하였습니다.

최고높이 20m, 도로선상한 최대

그린 존에 관한 사항

[경사지 주택 재건축시 용역형 그린 존 지침]

용역형 그린 존의 경우 전체 건축시에는 지반공사를 통해 용역을 제거하고 인공예곡을 조성하여 커뮤-티 시설을 설치하는 등 가로환경을 개선하는 방향으로 유도합니다.

건축물 형태에 관한 사항

[지침]

방치된 계획 시, 예나지 절마와 일선로과 방치를 위해 전체면적의 40% 이상을 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성

[의역]

도로변 건축물 옥원 제한(15m 미만) 단, 공동개발 시 도로변 건축물 옥원이 15m를 넘는 경우 입면분할 유도

공공부문 사업계획(안)



향후 일정

2011.11월 초(2주전)	열람공고 및 유관부서 의견청취(열람변경 가능)
2011.11월 중	주민공청회 실시
2011.11월 말	재정비위험회 심의
2011.11월 말	기본 및 실시설계 발주준비
2011.11월 말	결정고시
2012.4월	기본설계 및 실시설계 용역준공
2012.5월	공사발주

서울휴먼타운 1차지구 사례



자세한 내용은 백미사랑마을 인터넷 카페(<http://cafe.naver.com/bakmi3>)를 참고하세요.

공공부문

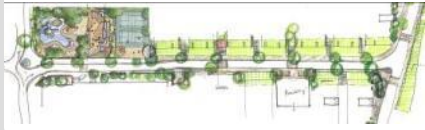
커뮤니티공간 조성

: 마을회관 조성+복지관리모델링



특색있는 가로조성

: 아이사랑길, 마을상징길, 주민사랑길



그린 존 개선 지원

: 노후된 옹벽, 주차장, 버려진 공지 등에 대한 통합적 환경개선



마을위해요소 제거

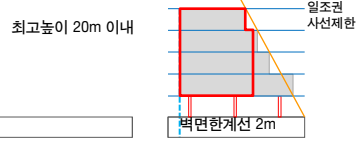
: 비둘기공원 경계부 개선, CCTV설치



민간부문

건축물 높이 / 배치 계획

: 벽면한계선과 연계하여 최고높이 지정



건축물 용도 / 형태 · 외관 계획

: 정주환경 및 친환경마을분위기 강화



그린 존(Green Zone) 계획

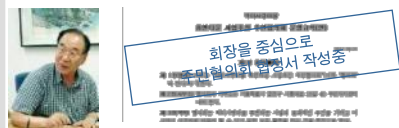
: 벽면한계선(2m 이상)으로 확보된 공간 유형별 그린 존 관리

필로티형 그린 존 옹벽형 그린 존 담장형 그린 존



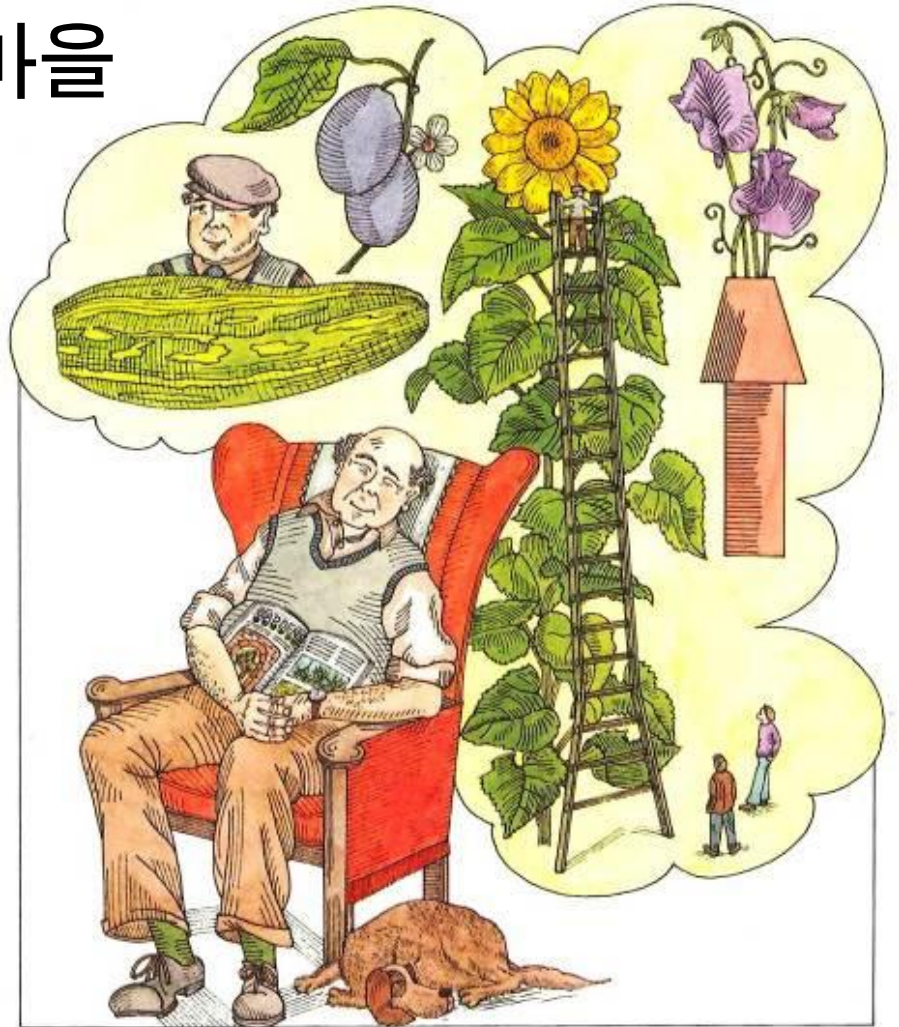
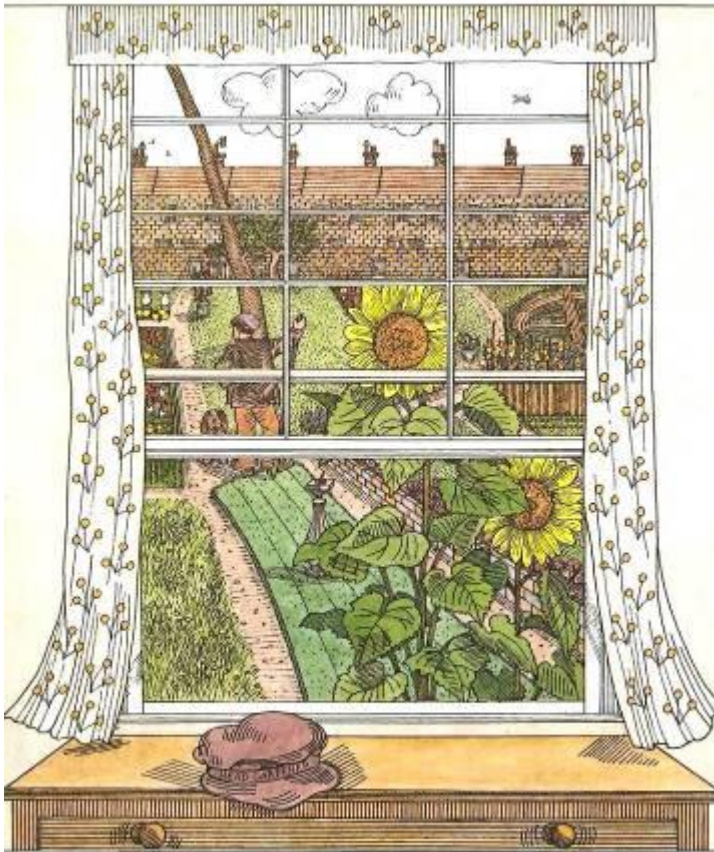
교통처리 / 주민협정

: 안전한 보행환경 / 마을관리운영 협정



살고 싶은 우리 동네를 만드는 비결

플럼아저씨가 사는 박미사랑마을



주민의 대표를 정하다

주민대표, 누구나 할 수 있지만, 아무나 할 수 없다

주민대표로서 갖추어야 할 역할과 자질

1. 개인의 관심사가 아닌 지역공통의 관심사에 폭넓은 관심과 이해 문제인식능력, 마을에 대한 애정과 관심
2. 지역에 수년간 거주하고 있어 지역 여건과 변화에 이해, 적극성
3. 다수의 주민이 신뢰: 주민들의 신임(대표성), 주민들과의 친화력
4. 문제나 이해관계가 생겼을 때 주민을 설득하기 위한 리더십

+

1. 계획에 대한 긍정적 마인드
2. 공공 및 실무자에 대한 신뢰

박미사랑마을 주민대표

회장을 중심으로 사업과 계획에 대한 적극적인 지원과 참여



휴먼타운 사업 시행과 관련하여 주민께 드리는 말씀

시흥3동 15,16,17,18동을 대상으로 하는 휴먼타운 사업이 이제 시행을 위한 본격적인 수준에 돌입하였습니다. 주민들에게 사업의 취지와 개요 설명을 위한 입차 설명회를 가졌고 같은 목적을 위한 추가 일정이 진행되고 있습니다.

휴먼타운 사업은 우리 마을을 인간친화적인 환경의 조성, 즉 생활살기 좋은 풍경을 만들기 위한 사업입니다. 어린이들이 마음 놓고 다니고, 어른들이 불편 없이 일상생활을 보내며, 주부 등 생활인들은 여가과 취미활동을 마음 안에서 쉽게 할 수 있는 환경을 만드는 것입니다. 이에 더하여 장애인 등 사회적 약자와 우리 문화가 낯선 결혼 이민자를 포함한 외국인들이 우리의 이웃이 되는 여러 기회를 갖게 하는 사업입니다.

지금까지 대도시에서의 개발은 고층아파트의 건설과 같은 양적 확대에 주력하는 사업시행이었는데 이는 물결까지 뒤추의 환경 조성을 하게 되어 사람들의 삶을 황폐화하고 이웃의 배제와 같은 부작용을 일으켰습니다. 그런가 하면 이러한 사업은 국가제도의 계층으로 재산까지 상승, 즉 고층아파트 건설에 따른 이익 기대를 할 수 없게 되어 개발지역의 서민들은 추가부담을 할 수 없어 결국 살던 집을 팔고 이사를 갈 수밖에 없는 사정을 만들고 있습니다. 누타른 지역으로 지정된 지역의 주민들이 사업 혜택을 요망하는 시위를 하는 것은 이와 같은 배경에서 찾을 수 있습니다.

휴먼타운 사업은 이와 같은 사업, 즉 누타른사업과 같은 대단위 개발의 대안사업으로 골짜기 그대로 사람들이 생활하게 살 수 있는 환경을 조성하는 사업입니다. 우리 마을이 사업 대상이 된 것은 행운이라 하지 않을 수 없습니다. 왜냐하면 이 사업은 서울에서 지금까지 3차례 걸쳐 시행을 하였는데 각 차례 3개 동이 선정되었으며 3차인 이번 선정에도 3개 동이 선정되었는데 그 중의 한 곳이 우리 동네인 것입니다.

이 사업의 요지는, 주민 편의시설을 포함한 공공시설의 신설, 확충 및 개선에 드는 제 비용을 서울시가 부담하고, 그 사업 시행에 있어서도 주민들의 의견을 수렴하여 가능한 범위 내에서 주민들이 원하는 바대로 추진하는가 하면, 민간부분, 즉 공동주택의 건설이나 승계승의 경우 당사자들의 합의가 있을 경우 목적을 완화 등 법적용을 융통성을 부여해주는 사업입니다. 이 사업 대상이 우리 마을이 선정된 것은 그동안 소외에 대한 보상 목적도 있지만 우리 마을이 가지고 있는 견제적인 자연환경을 잘 활용하여 인간친화적인 마을을 건설함으로써 서울을 사람살기 좋은 도시로 그 평가를 세계에 들어내고자 하는 미래사업의 일환입니다.

대도시의 주거공간에서 중요한 것은 사람이 사는데 경제적 불만이 불편이 없어야 합니다. 생활의 편의는 있다 하더라도 건강이나 안전에 장애가 있다면 그곳을 사람이 살기 좋은 곳이라 할 수 없을 것입니다. 즉 편리한 주거를 건설해야 도시기반시설이 갖춰져서 이대하에도 편리하고 소음이 없고, 어린이 안전이 불안하고, 노약자들이 불편하며 범죄가 잦은 다면 이런 곳을 살기 좋은 곳이라 할 수 없을 것입니다. 이런 곳은 사람들이 기피하게 되고 궁극에는 슬럼화되고 말 것입니다. 미국 뉴욕의 중요 도심지역으로 대단위 아파트 주거 지구인 ★1합법가가 슬럼화 하여 폐허가 되어서 한 것은 이런 대표적 사례입니다.

우리가 주의하여 살필 것은 주거지역의 재산 가치는 토지의 가치가 기준인 것 입니다. 이런 공식은 이미 선진국에서 증명되고 있습니다. 미국의 뉴욕, 영국의 런던, 프랑스의 파리에서 주거지로서 가치가(縮小)가 높은 곳은 대단위 아파트지구가 아니고 저층주거 공간, 즉 빌라나 단독주택이 전일본격으로 주어진 곳입니다. 저층주거의 도시 환경을 갖추도록 기가 높은 곳은 서울에도 있습니다. 성북동, 계동, 강촌동, 이태원동 일부가 그런 곳입니다. 이곳들이 평가를 갖게 된 것은 저층주거의 쾌적한 주거환경인데 공동체는 잘 가꾸어진 산간 북한산과 남산용 가까이 두고 있다는 점입니다. 우리 시흥3동은 자연환경을 감안하면 이들에 비해 부족할 게 없습니다. 더욱이 교통사정 과 본진 등 도시공해를 살피 때 오히려 이런 곳들보다 더 좋은 곳이 우리 마을입니다. 다만 도시기반시설과 주민 편의시설의 정도가 이들 보다 부족할 뿐입니다.

휴먼타운 사업은 이와 같은 결의 보완, 즉 도시기반시설과 주민편의시설의 개선과 확충을 포함하여 주변의 자연환경을 인간 친화적으로 조화시키는 사업입니다. 따라서 우리 마을의 휴먼타운 사업을 잘 추진한다면 쾌적한 주거환경을 갖추 수 있게 되어 그 성과는 이런 것들과 여백을 견줄 정도가 될 것입니다.

그 동안 이 사업에 대한 이해가 부족하여 주민들의 적극적인 지원을 받지 못하였고 그것이 이 사업이 지금까지 지지부진했던 이유였습니다. 이제 주민들의 이해도 상당 수준에 이르렀는가 하면 기대를 하는 주민 수도 높고 있으며, 이 사업을 이끌어 나갈 주민 추진협의체도 구성이 되었습니다.

이 사업이 잘 진행되어 살기 좋은 우리 동네 '박미사랑마을'이 건설될 수 있게 주민 여러분의 적극적인 참여가 당부 드립니다.

감사합니다.

2011년 9월 일

박미사랑마을 '서울휴먼타운' 사업 추진 주민협의체 위원 일동

박미사랑마을 휴먼타운 사업추진 주민협의체 운영규칙(안)

2011.09.01

제1장 총칙(總則)

제 1조(명칭) 이회는 "박미사랑마을 휴먼타운 사업추진 주민협의체"(이하 '협의회'라 한다)라 칭한다.

제 2조(사무소) 협의회의 사무소는 서울특별시 금천구 시흥대로 18길 40 주민자치센터 내에 둔다.

제 3조(목적) 협의회는 박미사랑마을 휴먼타운 사업의 효과적인 추진을 기하고 이 사업이 성공리에 마무리 될 수 있기 위한 모든 활동을 하는 것을 목적으로 한다.

제 4조(사업) ① 협의회는 제3조의 목적을 달성하기 위하여 다음의 사업을 한다.

1. 휴먼타운 시행과 관련한 사업지구 내의 대 주민 사업
 2. 휴먼타운 시행과 관련한 대 관공서(사업체 포함) 사업
 3. 기타 제 3조의 목적 달성에 필요한 부대사업
- ② 제1항의 사업지구란 서울특별시 금천구 시흥3동 제15, 16, 17, 18동(이하 '사업지구'라 한다)를 말한다.
- ③ 사업 적용 대상 주민은 사업지구의 주민에 국한한다. 다만 필요한 경우 시흥 3동 내의 사업지구 외의 주민으로 확대할 수 있다.
- ④ 협의회의 사업기간은 2011년 9월 1일부터 개시하여 '박미사랑마을 휴먼타운 사업'이 종료할 때까지로 한다.

박미사랑마을 휴먼타운 제안서

제안자	성명	주소	전화(은)	총
		금천구 시흥3동	번지 ()	15.16.17.18 동 총 (호)
제안 요지 (제안 내용을 간단히 기술)	구분	No	내용	기타 참고
		1.		
		2.		
		3.		
제안 내용 (제안 내용을 구체적으로 기술)		1		
		2		
		3		
		4		

*참고 : 내용의 이해를 도울 수 있는 사진이나 그림 등 이 있으면 뒷면에 첨부
 □접수일자 : (접수 번호 :)

마을발전전략방안에 대한 주민제안

■ 추진목적

서울특별시 금천구 시흥3동(이하 '우리 마을')의
휴먼타운 사업 시행에 따른 **마을가꾸기의 효과적 시행**과,
마을회관 설립으로 마련되는 환경을 바탕으로 하여 **주민참여 행정 기반을 조성**하고,
미래지향형의 마을 만들기를 전개함으로 2014년 시행 예정인 관련 법령 취지에
부응하는 **선진 주민자치 운영 모델을 마련**하고자 함.



선진 주민자치 운영 모델 마련

마을발전진행방안에 대한 주민제안

■ 주민자치위원회 주관 사업

주민자치위원회 주관 사업은 주민의 교양, 여가선용 등 기존강좌와, 주민 요청 등에 의한 강좌(예; 주민편익 강구, 지식 함양 등) 등 주민강좌 프로그램과, 마을 만들기 사업을 시행

주민강좌 프로그램

시행 중인 프로그램은 주민 참여도와 만족도에 따라 정비하고, 주민들의 욕구 충족을 위한 새 프로그램 신설하여 운영.



마을만들기 사업

마을 만들기는 주민들의 소통과 화합을 기하는 사업(축제 등)과 주민편익을 구하는 사업(마을 기업) 운영으로 나누어 진행

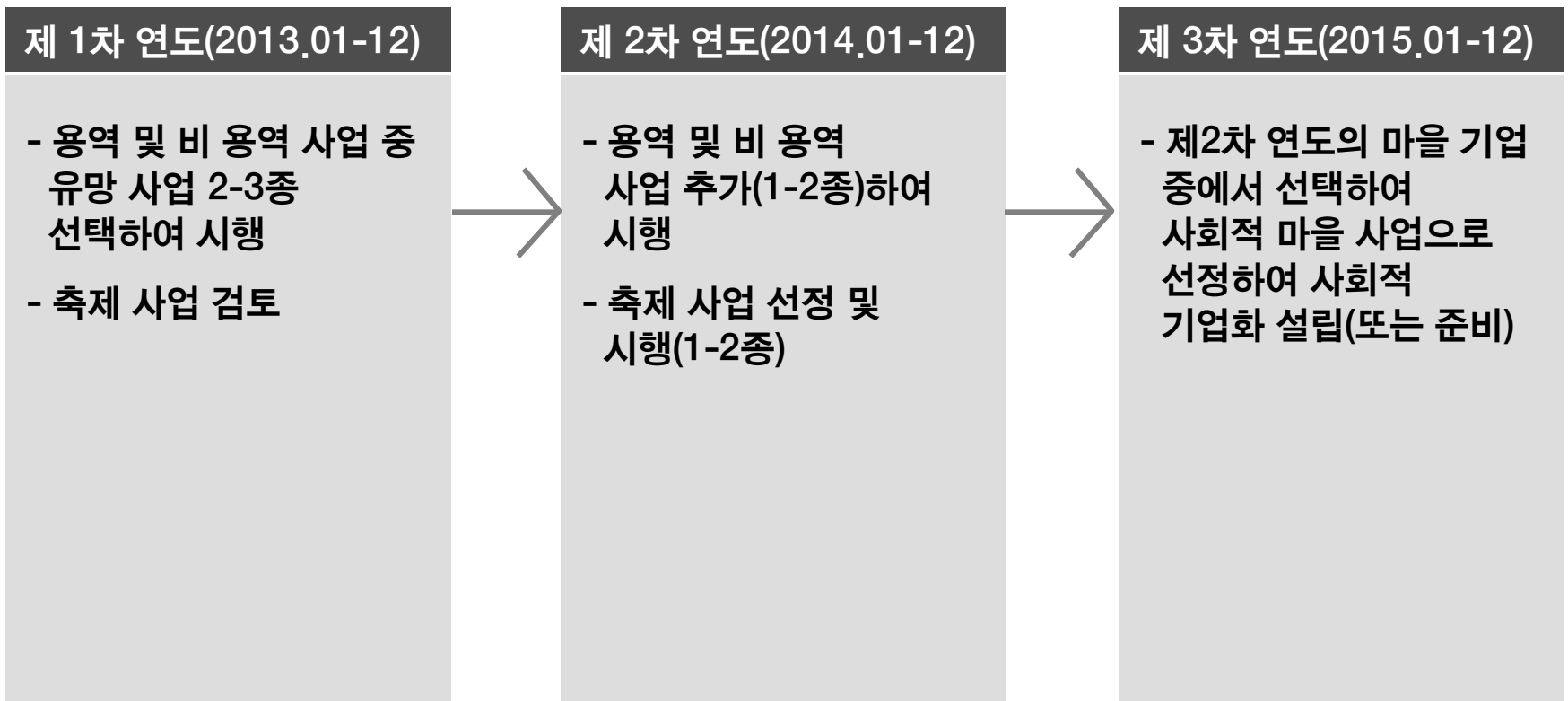


마을발전추진방안에 대한 주민제안

■ 마을사업의 운영

마을 사업은 마을 만들기(마을 기업)에서 진일보한 사업형태로 마을 만들기 사업 중에서 유망 사업을 선정하여 사회적 기업으로 발전시킴

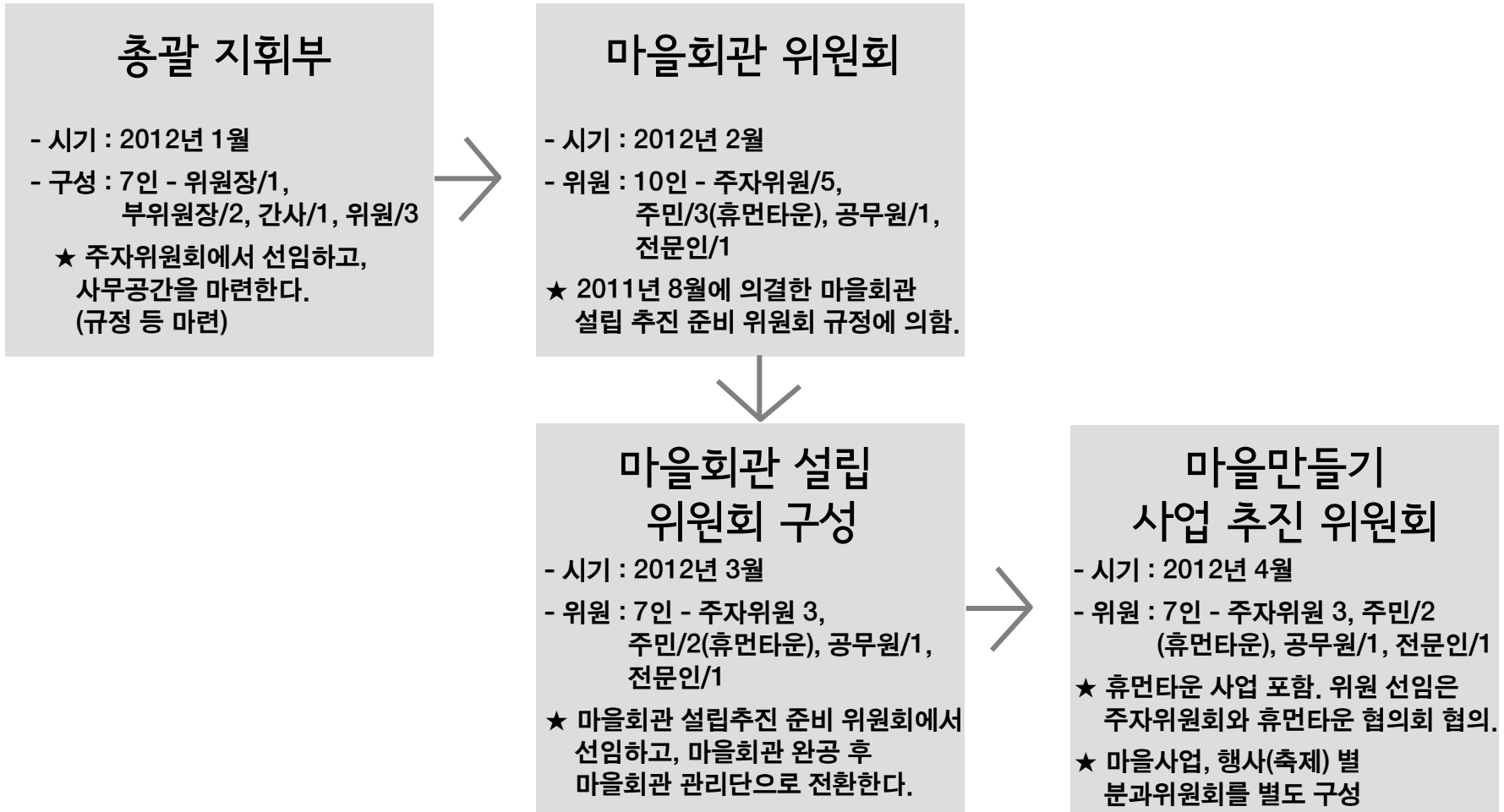
※ 연차별 추진 계획은 다음과 같이 시행



마을발전추진방안에 대한 주민제안

■ 조직

마을회관 설립위원회 등 위원회를 총괄하는 지휘 시스템
(가칭 박미사랑마을 만들기 위원회)을 다음과 같이 구성함.



마을발전전략방안에 대한 주민제안

■ 재정환경

마을회관 및 마을 만들기의 시스템은 인적 조직과 더불어 사무공간과 재정 운영 필요

사무 공간

- 마을회관에 위치
- 단, 마을회관 설립 시까지는 주민 센터와 협의하여 주민 센터 내에 '총괄 지휘부' 사무 공간을 두어 운영

재정

- 마을회관 운영 및 마을 만들기 사업의 재원은 기본적으로 주민 투자에 의하여 기초를 마련하고 사업 수익으로 운영하는 것을 원칙
- 다만 설립 초기 일정 기간은 관련 법령에 따른 국고보조를 보태어 시행

마을발전전략방안에 대한 주민제안



주민자치위원회의 설치는

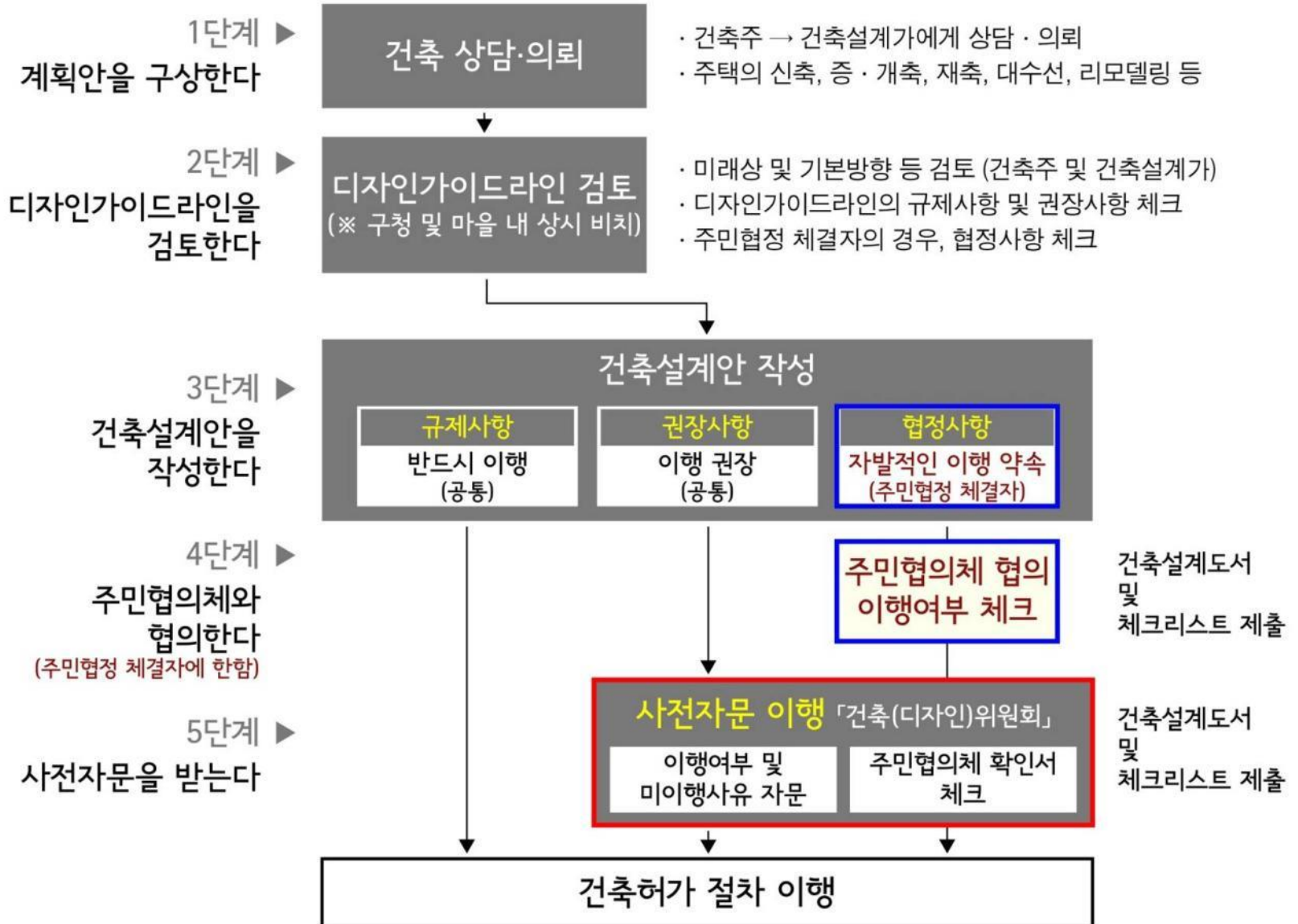
궁극적으로 **주민 자치에 의한 행정의 시현**에 있으므로 이를 충족하는 운영을 기함으로 그 설치 취지를 달성할 수 있다 할 것이다.

따라서 **모든 프로그램은 주민 참여를 기본원칙**으로 하여 설정하고 운영하여야 한다. 이러한 바탕에서 **마을회관의 운영과 마을 만들기 사업 시행**을 하고,

이를 통하여 일자리를 창출하여 **지역의 소외계층에 도움**을 주는 한편, 수익을 창출하여 **주민의 생활편익과 복지 증진**을 기할 수 있는 각종 수단을 마련함으로 **살기 좋은 우리 마을**을 만들고자 하며,

이러한 목적을 효과적으로 달성하고 **사업의 항구화**를 기하기 위하여 **주민자치위원회의 합리적 운영구조**를 갖추하고자 한다.

주민협정의 절차 및 운영



살고 싶은 우리 동네를 만드는 비결

보이지 않게 도와주기



공무원이 마을만들기를 활용할 때 가져야 할 마음가짐
이런 마을에서 살고 싶다 P.136 외곽마을 <지역만들기 핸드북> 재민용

- 1 자치단체는 마을만들기를 통합적으로 다루는 코디네이터이다. 따라서 스스로가 모든 것을 할 수 있다고 생각해서는 안 된다. 다양한 조직, 사람, 제도를 활용하는 데 지혜를 짜내야 한다.
- 2 팀은 주어진 상황에서 일을 풀어나가는 테크닉을 끊임없이 연구하고 개발한다. 즉 현행 법률이나 제도의 한계를 분명히 인식하는 작업이기에 미지의 영역을 개척해 가는 즐거움이 있다.
- 3 마을만들기를 모두 혼자 할 수 있다고 생각하지 말고 팀워크를 다해 해나간다는 점을 놓치지 말아야 한다. 좋은 전문가(실무자)를 좋은 파트너로 대우해야지, 단순한 청부업자로 취급해서는 안 된다.
- 4 담당자는 너무 막다른 골목에 몰리지 않도록 유의한다. 책임감을 갖는다는 것은 중요하지만, 주민의 협력을 얻으면서 해나가야 하는 일이므로 혼자 힘으로 한계가 있다.
- 5 주민들은 언제나 갈광질광한다. 그 방향을 정리하도록 저드는 것이 중요하다. 또한 너무 갈광질광하지 않도록 마을만들기의 단계를 한 단 한 단 올라가도록 한다.
- 6 자치단체 직원에게는 한 사람의 주민이 "여러 사람 가운데 하나 one of them" 이지만 주민에게는 평생 한번 뿐인 경험이라는 것을 잊지 말아야 한다.
- 7 마을의 소문에 민감해져야 한다. 그것은 곧 주민의 평가이며 걱정이고 다양한 정보이다. 좋은 소문은 크게 만들고 나쁜 소문은 재빨리 가라앉도록 한다.
- 8 자치단체의 형편이나 체제에 맞는 마을만들기를 꾸려가야 한다.

A 마을 특화 사업

- A-1: 마을회관 건립 및 마을마당 조성사업 (등산로입구정비)
- A-2: 복지관 리모델링 사업

B 그린 존 조성 지원사업

- B-1 : 그린 존(Green Zone) 조성 지원사업

C 특화가로 조성사업

- C-1 : 마을 주요길 환경개선사업

D 위해요소 제거사업

- D-1 : 비둘기공원 정비사업(경계부 개선)

E 마을편의 안전 · 방법 강화사업

- E-1 : 마을안내시설물 설치사업
- E-2 : 통합형 CCTV 설치사업



A-1,2 마을회관 건립 및 마을마당 조성사업, 복지관 리모델링 사업

기존 무허가 주택 부지를 활용하여 마을 상징길과 호암산을 연계하는 거점으로서 마을회관 건립
 둘레길과 연결하여 등산로 입구 통합적 환경 개선
 복지관 1층 주차장 공간을 마을 정보센터 및 다목적홀로 리모델링하여 커뮤니티 도모 공간으로 조성

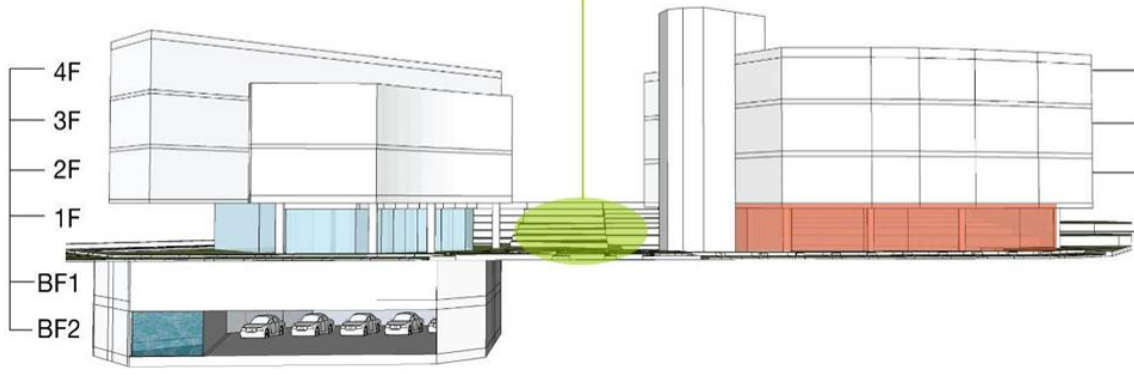
프로그램 구상

박미사랑마을회관
 복합커뮤니티센터로 신축

마을마당 조성
 호암산으로 열린 마을마당 조성

시흥3동 복지관
 기존 주차장 공간 -> 마을정보센터 다목적홀로 리모델링

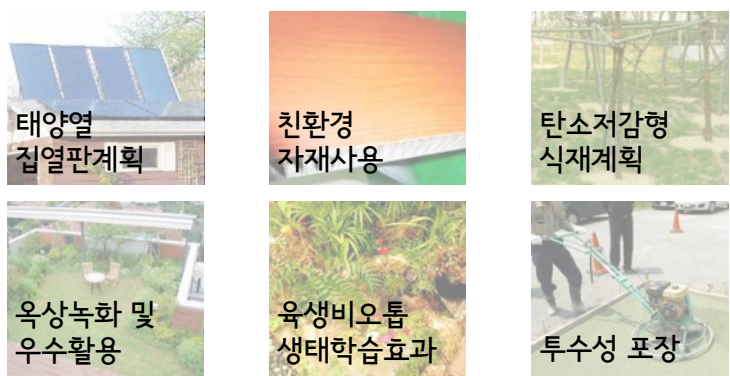
- 4F 건강 및 교육여가 커뮤니티
- 3F 건강 및 교육여가 커뮤니티
- 2F 건강 및 교육여가 커뮤니티
- 1F 동네사랑방, 마을카페
- 다목적홀, 창고
- 지하주차장, 저류조



- 4F (청소년 독서실)
- 3F (어린이집)
- 2F (어린이집)
- 1F (마을정보센터, 다목적홀)

친환경 계획

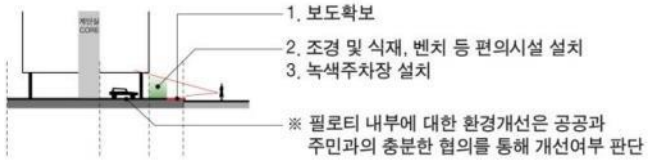
• 에너지 절감 및 건강을 위한 친환경 시설 설치 권장



주요 길에 면한 민간 부지의 통합적 계획을 통한 친환경적 마을환경 조성
 박미사랑마을 고유의 가로경관 및 가로환경 개선

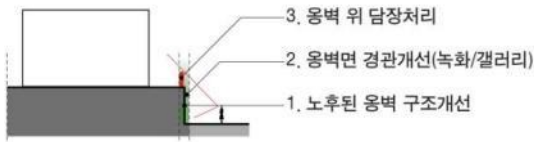
① 필로티형 그린 존

• 사업규모 : 200m



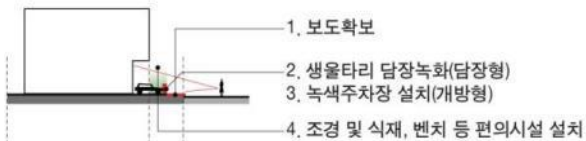
② 옹벽형 그린 존

• 사업규모 : 180m



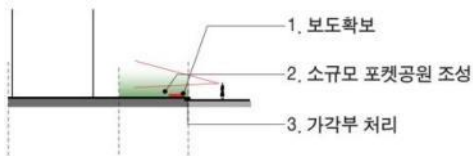
③ 담장형/개방형 그린 존

• 사업규모 : 200m



④ 삼지형 그린 존

• 사업규모 : 300m²



시흥3동 주민센터가 인근에 위치하고 도로 폭이 넓은 마을의 주 진입구로서, 마을 마당과 호암산까지 연결되는 주민들의 커뮤니티 공간으로 작용할 수 있도록 함



1 마을사랑길

• 사업면적 : 936㎡ (연장 약 117m, 폭 8m)

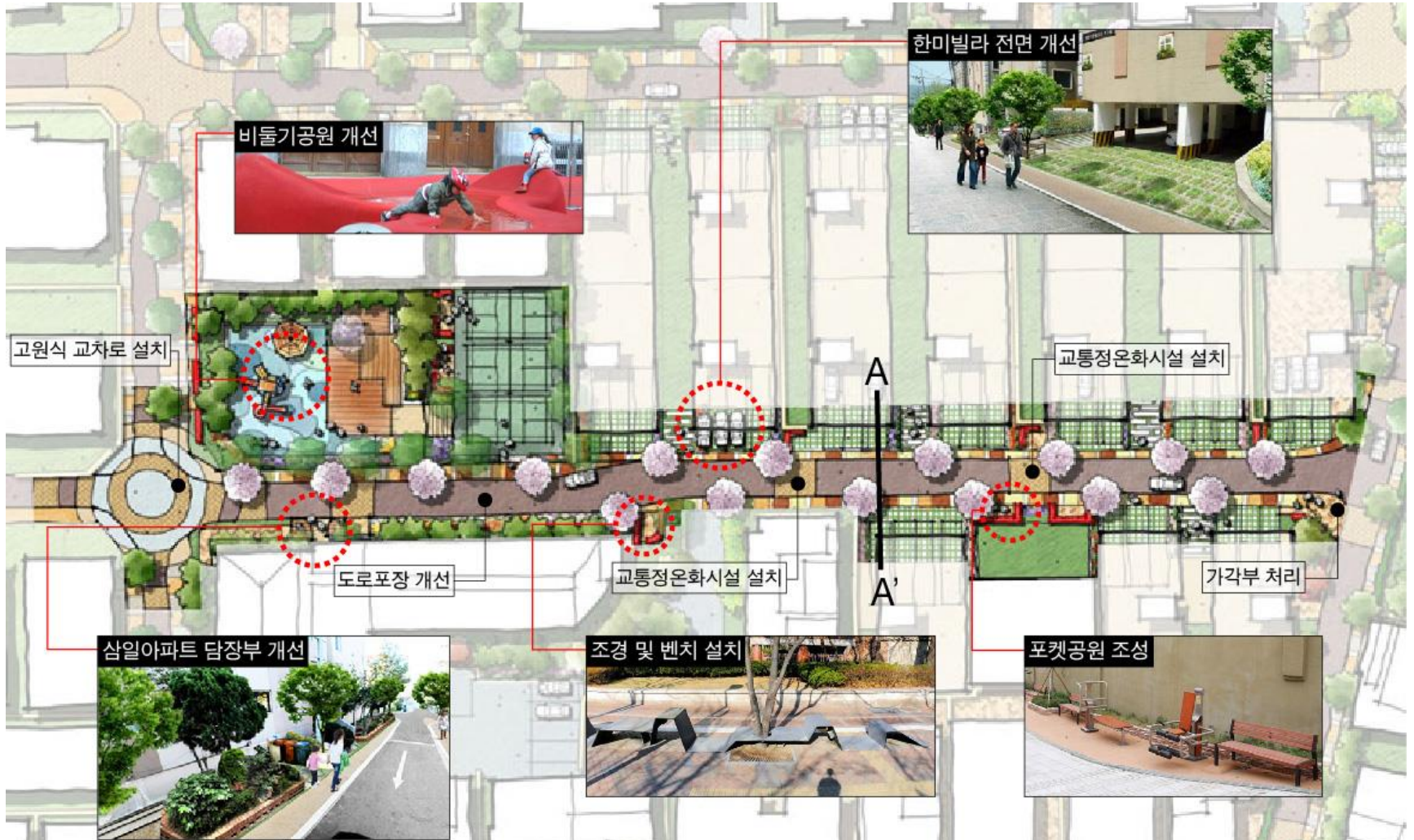


비둘기공원 이용 및 통학로로 많이 활용되어 아이들의 보행이 많은 구간.
보도확보 및 포장, 차량속도저감시설 등의 설치로 아이들이 편리하게 보행할 수 있는 환경 조성



② 아이사랑길

• 사업면적 : 858㎡ (연장 약 143m, 폭 6m)



구역 내 커뮤니티 공간들과 가장 많이 맞닿아있는 가로로서,
박미사랑마을 특유의 분위기를 부여하여 주민들의 커뮤니티를 극대화할 수 있도록 함.



③ 주민사랑길

• 사업면적 : 2,580㎡ (연장 약 430m, 폭 6m)



안전·경관상 위해가 되는 경계부 정비를 통해,
쾌적하고 안전한 보행환경 조성
노유자의 보행량이 많은 비둘기공원 경계부에
생울타리 및 조경 설치 등 개선

담장 개선



담장을 축조하여 새롭게 정비하고,
축조된 담장을 보강·녹화할 수 있는
덩굴성 식물을 하부식재하여
친환경적인 공원 경계부 조성

벤치 등 쉼터 조성



비둘기 공원을 주로 이용하는
노유자의 보행이 많은 것을 고려하여,
벤치 및 단차가 있는 담장을 활용한
쉼터 조성

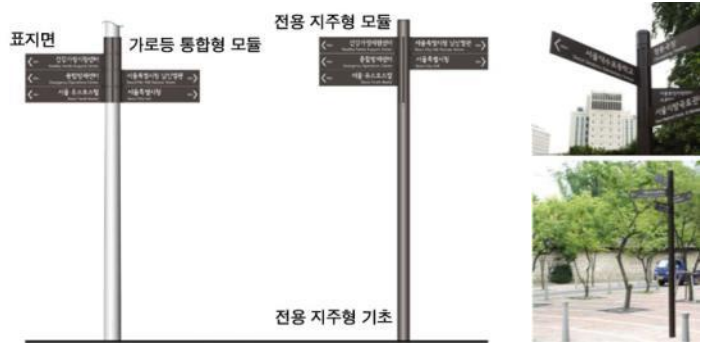


E-1,2 마을 안내시설물 설치사업, 통합형 CCTV 설치사업

주민들의 편의 도모 및 안전·방법 강화를 위해
마을 안내시설물, 방법용 CCTV 확충 및 개선

1 마을 안내시설물 설치사업

- 통일감 있는 사인(sign)시설물을 통한 마을의 품격 향상
- 주요 결절부 및 시설물 인근에 통합형 안내시설물 설치



2 통합형 CCTV 설치사업

- 실시간 CCTV를 설치하여 주민의 안전과 재산을 보호
- 주요지점에 대해서 통합형 CCTV 설치



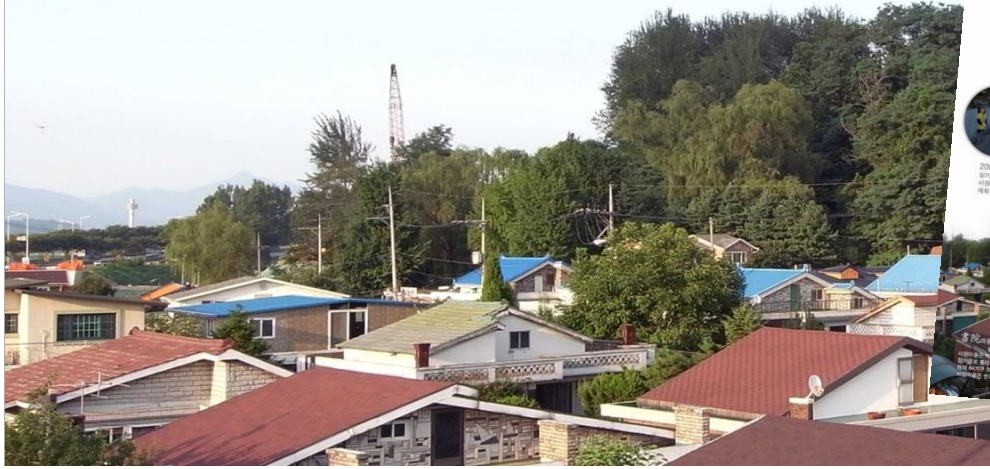
- 기존 CCTV
- 신규 통합형 CCTV
- 안내시설물

살고 싶은 우리 동네를 만드는 비결

마을만들기는 언제나 현재 진행형



서원마을의 오늘이 있기까지...



서원마을의 오늘이 있기까지...

- 2009년 4월 서원마을주민자치회 발족
- 2009년 6월 서원마을 주민자치회 발족
- 2010년 1월 서원마을 주민자치회 발족
- 2010년 11월 서원마을 주민자치회 발족
- 2011년 1월 서원마을 주민자치회 발족
- 2011년 11월 서원마을 주민자치회 발족
- 2011년 12월 서원마을 주민자치회 발족

서원마을의 마을 만들기 는?

여전히 현재 진행형 입니다.



마을환경의 변화



- 마당 조경 전면 개선(업체) 25
- 마당 조경 부분 개선(직접) 22
- 건물 신축 3
- 건물 내외부 리모델링 3
- 건물 부분 개보수 3
- 건물 부분 미화 11

작은 도서관

토요 프로그램을 기획하여 운영중

- 첫째 토요일 | 즐거운 통시 읽기**
6월 2일 오후 2시 10분 - 3시 강사: 남상범 (서원마을 작은 도서관장)
- 둘째 토요일 | 동화 읽기**
6월 9일 오후 2시 10분 - 3시 강사: 서복일 (앞사 어린이극장) 동화를 읽고 역할극도 해 봅니다.
- 셋째 토요일 | 도서관에 응기종기**
6월 16일 오후 2시 10분 - 3시 진행: 장정숙, 우희화 책을 읽다가 혼자 읽기 아까운 글을 읽기종기 모여앉아 함께 읽고 감상하는 시간.
- 넷째 토요일 | 영어 동화 읽기**
6월 23일 오후 2시 10분 - 3시 강사: 김윤일 (서원마을 운영회 총무) 영화 제작 및 기획, 아이들이 영어 공부에 도움이 되도록 아주 재미있게 진행하는 프로그램.
- 다섯째 토요일 | 도서관에 응기종기**
6월 30일 오후 2시 10분 - 3시 진행: 정정심 멀리 감상 및 낭송 예정

매월 보름 아름다운 밤하늘 아래서의 달빛 영상



주민의
참여기회 제공

물리적 측면
공공사업 지원



살기좋은마을만들기...서울휴먼타운...주민참여형 재생사업

주거환경관리사업

마을을 스스로 디자인할 수 있고,
앞으로 운영할 수 있다는 희망을 주고,
마을의 일에 직접 참여할 수 있는 기회를 주는 작업



살고 싶고, 살기 좋은 마을을 만드는 주거환경관리사업

1. 한 번에 새로 만들기 보다는
기존에 있는 특성을 잘 살려서 조금씩 고쳐 나간다
2. 그 대상이 기존의 작고 다양성을 갖는 서민의 공간을 대상으로 한다
3. 공동의 생활환경에 대한 불편을 공공과 함께 해결해간다
4. 계획의 중심에는 그 곳에 사는 사람이 있다
5. 법정계획을 활용해 정주환경을 지킬 수 있다

