건축도시공간연구소
Architecture &
Urban Research Institute

서민 저층주거지 통합적 근린재생 정책방안

– 최 종 보 고 –

2011. 11. 23.(수)

차 례

Ⅰ. 과업의 개요

Ⅱ. 서민 저층주거지의 현황 및 과제

Ⅲ. 저층주거지 근린재생 관련 국내외 지원정책 및 추진사례

Ⅳ. 서민 저층주거지 통합적 근린재생 방안

Ⅴ. 정책지원 및 시범사업 추진방안

Ⅰ. 과업의 개요

1. 과업의 추진배경 및 필요성
2. 과업의 목적 및 범위
3. 과업의 수행과정

1. 과업의 추진배경 및 필요성

▣ 대규모 자본주도형 물리적 재생사업의 한계와 반성

- **아파트 중심의 대규모 전면철거방식 촉진**
  - 개발이익이 보장된 서울 및 대도시 중심의 정비사업 집중 : 정비사업으로 인한 주거계층 분리
- **경기도를 비롯한 전국 지자체 뉴타운 사업 재검토 및 정책방향 전환요구**
  ※ 서울, 경기 등 일부 정비예정구역 주민들의 구역지정해제요구 증가
  (전국 뉴타운 사업지구 81개중 8개 지구 지정해제, `11. 6 현재)







아파트단지의 절대적 우위

- 유지관리/안전/쾌적한 환경
- 자산가치

아파트 중심의 정책지원 관련제도

아파트단지화로 인한 사회문제

- 소형 저렴주택 감소
- 주거유형 획일화
- 기존 커뮤니티 해체
- 골목경제 해체

단독주택 재고감소 위기의식

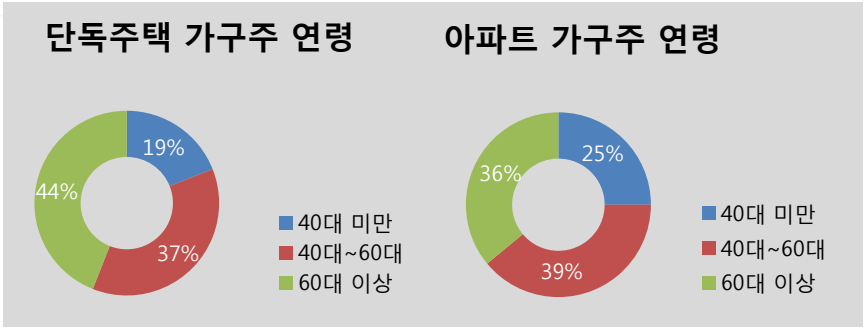
단독주택에 대한 재조명 - 신규정책

- 소규모 블록단위 도시재생
- 주거환경관리사업 도입
- 도정법 체계 개편

▣ 서민 저층주거지의 부정적 순환구조 발생 – 사회적 비용 유발



▲대구 서구지역에 빈집이 많아져 대구 도심의 슬럼화 및 공동화 현상이 확산하고 있는 것이 아니냐는 우려다. 서구에서 가장 많은 빈집이 있는 것으로 조사된 한 단독주택밀집지역 모습. 정운철기자 woon@msnet.co.kr



■ 주택 노후도 심화
■ 생활서비스 미흡
■ 유지관리 부담가중

물리적 쇠퇴

사회 경제적 쇠퇴

■ 고령화
■ 골목경제 침체
■ 공동화 / 슬럼화

커뮤니티 약화

■ 범죄발생
■ 반달리즘 증가
■ 안전에 취약

거주자 체념

■ 사회적배제
■ 관리 의욕저하

- 아파트는 안전한 느낌이 들어요. 빌라는 사고도 많이 나고, 좀 위험한 게 느껴져요. – 그래서 잠깐 머물다 가고 그런 사람이 많아요. (계양구 주민면담)
- 동네할머니들이 귀찮으니까 봉투에 담아서 전봇대 같은데 그냥 둬요(S-O-1 주민 면담)

- 구리 교문동 단독주택 화재 20분만에 진화 2명 다쳐, 단독주택 전기합선이 원인(2010.2.21,,뉴스)
- 여수 연탄불 갈던 50대 사망(2010.1.20, 뉴스)
- 전북 단독주택 화재로 인한 사망자 최다(2010.4.13, 뉴스)
- 단독주택만 골라 금품 훔친 절도범 구속(2009.8.25, 뉴스)

▣ 저층 주거지 밀집지역 환경개선을 위한 시범사업 추진과 파급효과 미흡

중앙정부 지원사업	지방자치단체 자체사업	민간주도 마을만들기 사업
예산 균형배분/분산지원	일회적 시범사업	프로그램 중심의 사업
- 주거환경개선사업(국토부) - 살고싶은 도시만들기(국토부) - 주거복지사업(보건복지부) - 거주환경개선사업(보건복지부) - 웰 하우징 사업(보건복지부) - 일자리 창출사업(지식경제부)	- 서울시 휴먼타운(서울시) - 경관협정 시범사업(서울시) - 살고싶은 마을만들기형 지구단위계획 사업(서울시) - 그린파킹 사업(서울,수원등) - 녹색마을 시범사업(대구시)	- 한평공원 가꾸기(도시연대) - 사랑의 해비타트(한국해비타트) - 해 뜨는 집 사업 (열린사회시민연합)

시너지 효과 미흡

서민 주거안정을 위한 종합적 시각의 근린재생 정착 필요

물리적, 생활적, 경제적 재생이 통합된 근린재생을 위한 '선택과 집중의 지원'

2. 과업의 목적 및 범위

▣ 과업의 목적

- **서민 주거안정 실현을 위한 장소단위의 통합적 근린재생방안 마련**
  - **물리적 환경재생** + 복지, 문화, 교육 등 **생활환경 재생** + 일자리 창출 등 **경제재생 결합**
- **근린재생의 시너지 효과 극대화를 위한 정부지원 및 지자체 정책 연계방안 마련**
  - 각 부처별 지역지원사업의 **장소단위 통합 운영체계** 마련 및 **정책전달체계의 효율적 개선**
- **지역의 자생역량강화를 통한 커뮤니티 주도형 근린재생 정책지원 방안 마련**
  - 대규모 자본투입과 **행정지도의 재생전략**에서 **지역주민의 자발적 참여 유도 전략으로** 정책전환

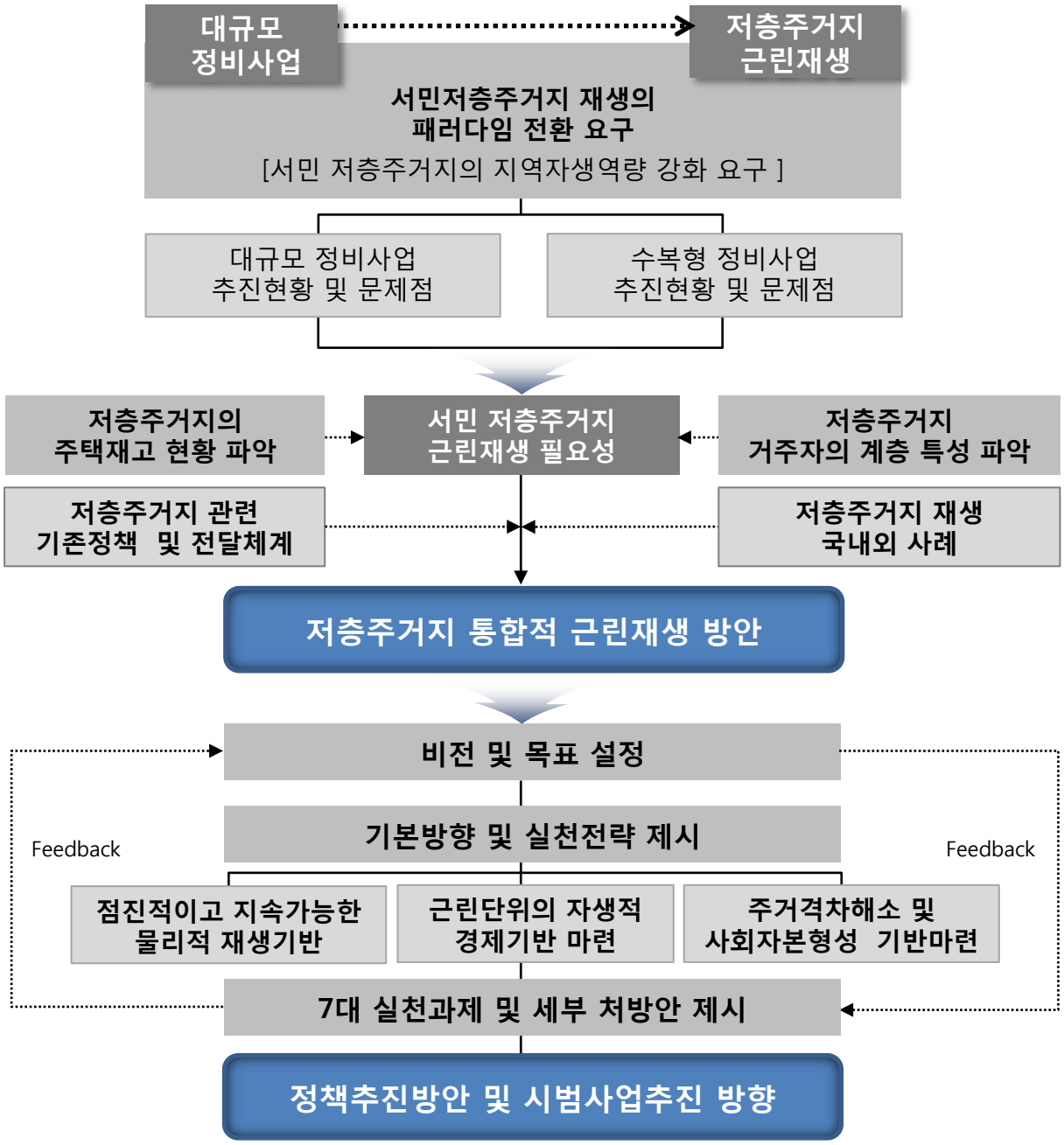
▣ 과업의 범위

- **정책 지원대상**
  - 대규모 정비사업 추진이 진행되기 어려운 **단독, 다세대, 소규모 연립 밀집 저층주거지**
  - 지역의 자생역량을 갖춘 주거지를 우선적으로 지원할 수 있는 체계 마련
- **내용적 범위**
  - 직접적인 물리적 정비방안 제시보다 **지역주민의 생활재생, 경제적 재생의 동반전략 제시에 집중**

※ 서민의 개념

- 일자리, 금융, 보육, 교육, 안전, 건강, 주거 등에서 일정수준의 기회를 향유하지 못하고 상대적으로 소외되어 공공의 지원을 필요로 하는 생활인으로 소득 1~4분위 (국토연구원, 2011)

3. 과업의 수행과정

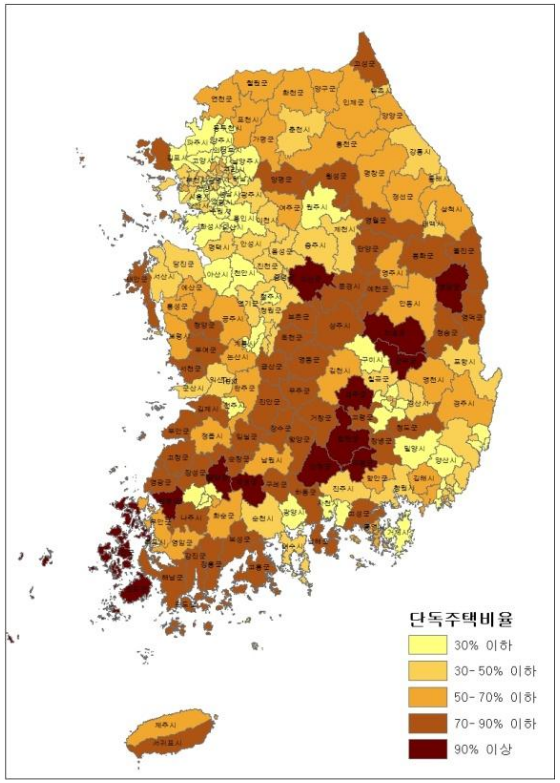

대규모
정비사업
저층주거지
근린재생
서민저층주거지 재생의
패러다임 전환 요구
[서민 저층주거지의 지역자생역량 강화 요구]
대규모 정비사업
추진현황 및 문제점
수복형 정비사업
추진현황 및 문제점
저층주거지의
주택재고 현황 파악
서민 저층주거지
근린재생 필요성
저층주거지
거주자의 계층 특성 파악
저층주거지 관련
기존정책 및 전달체계
저층주거지 재생
국내외 사례
저층주거지 통합적 근린재생 방안
비전 및 목표 설정
Feedback
기본방향 및 실천전략 제시
Feedback
점진적이고 지속가능한
물리적 재생기반
근린단위의 자생적
경제기반 마련
주거격차해소 및
사회자본형성 기반마련
7대 실천과제 및 세부 처방안 제시
정책추진방안 및 시범사업추진 방향

Ⅱ. 서민 저층주거지의 현황 및 과제

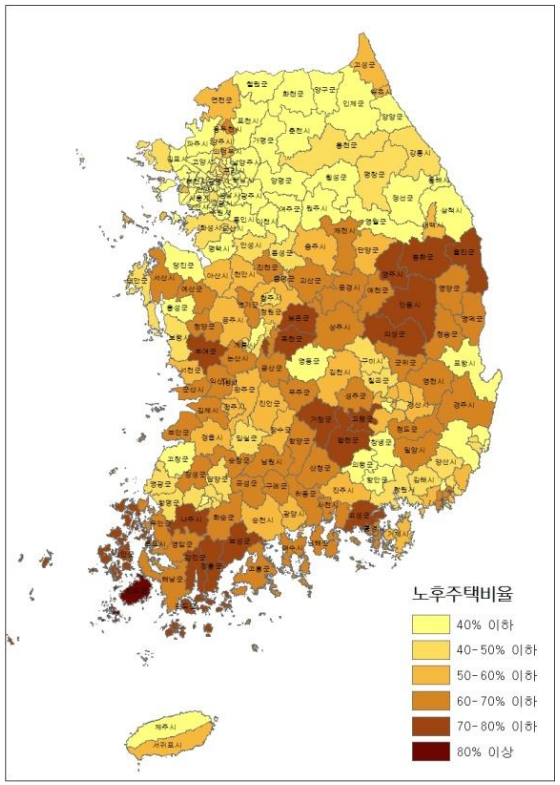
1. 서민 저층주거지의 현황 및 특성
2. 기존 저층주거지 재생수단의 한계
3. 서민 저층주거지 근린재생을 위한 과제

1. 서민 저층주거지의 현황 및 특성

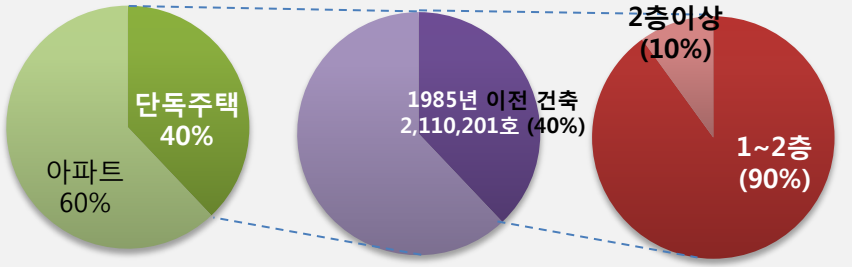
▣ 서민 저층주거지의 재고현황



전국 **단독**주택 분포도



전국 **노후**주택 분포도



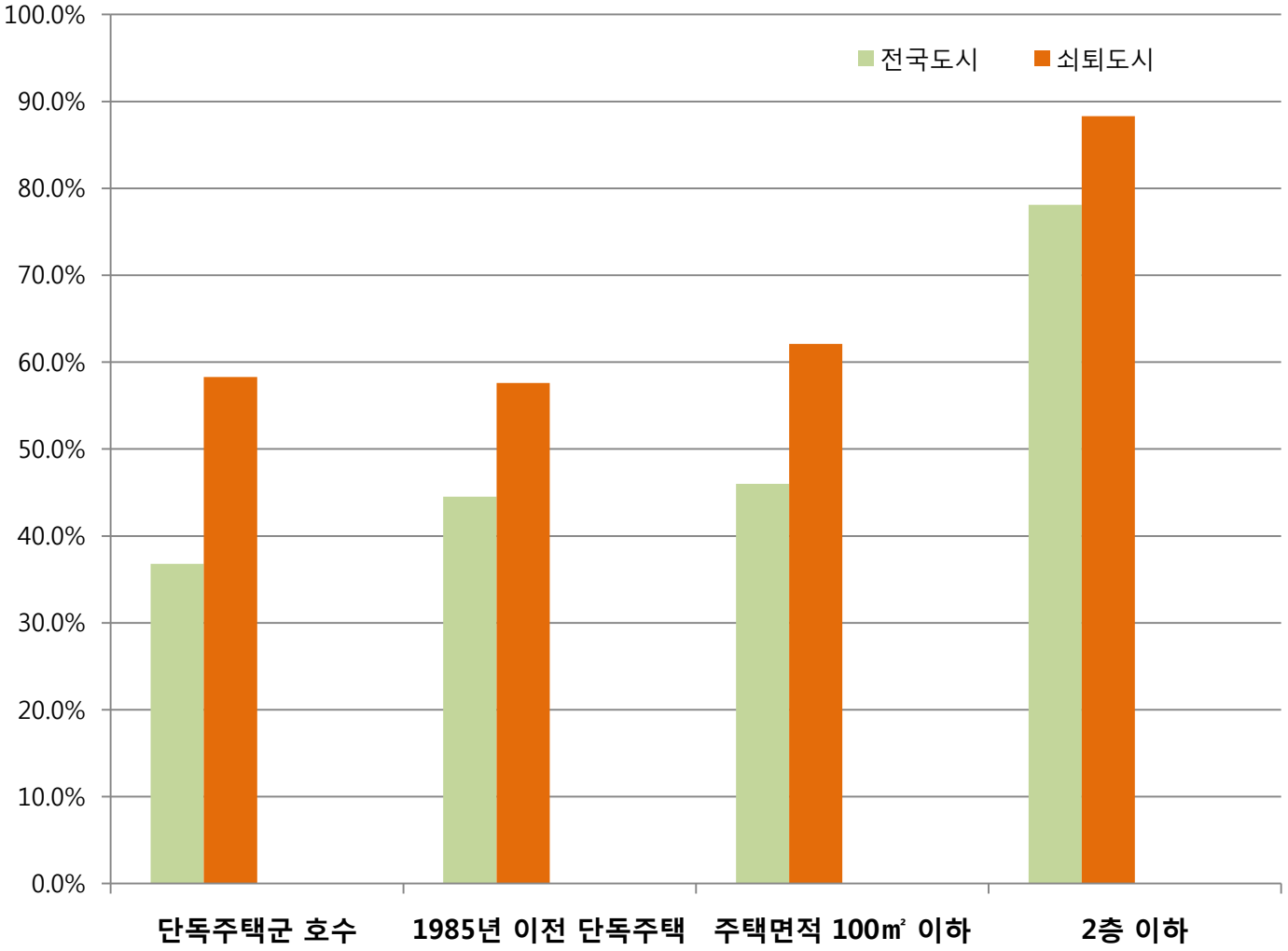
전국주택재고수	14,677,000호
아파트 재고수	9,103,000호
단독주택재고수	5,564,000호
1985년 이전 단독주택재고수	2,110,201호
저층 단독주택재고	8,199,182호

※ 세움터 사용승인기준 : 2010년 현황

- **도시쇠퇴진단지수에 따른 전국84개시(광역지자체 포함) 중 하위24개 도시의 단독주택재고 중 61% 차지**
  - 24개시 전체 단독주택 568,000호 중 356,000호가 1985년 이전에 건축

▣ 쇠퇴도시 저층주거지 재고 현황

전국도시와 쇠퇴도시의 단독주택 현황비교



단독주택군 현황

구 분	호 수	비율
전국도시	5,403,943호	36.8%
쇠퇴도시	116,053호	58.3%

단독주택군 노후도 현황

구 분	호 수	비율
전국도시	990,097호	45.5%
쇠퇴도시	100,078호	57.6%

단독주택군 주택면적(100㎡ 이하) 현황

구 분	호 수	비율
전국도시	1,000,484호	46.0%
쇠퇴도시	107,995호	62.1%

단독주택군 2층이하 현황

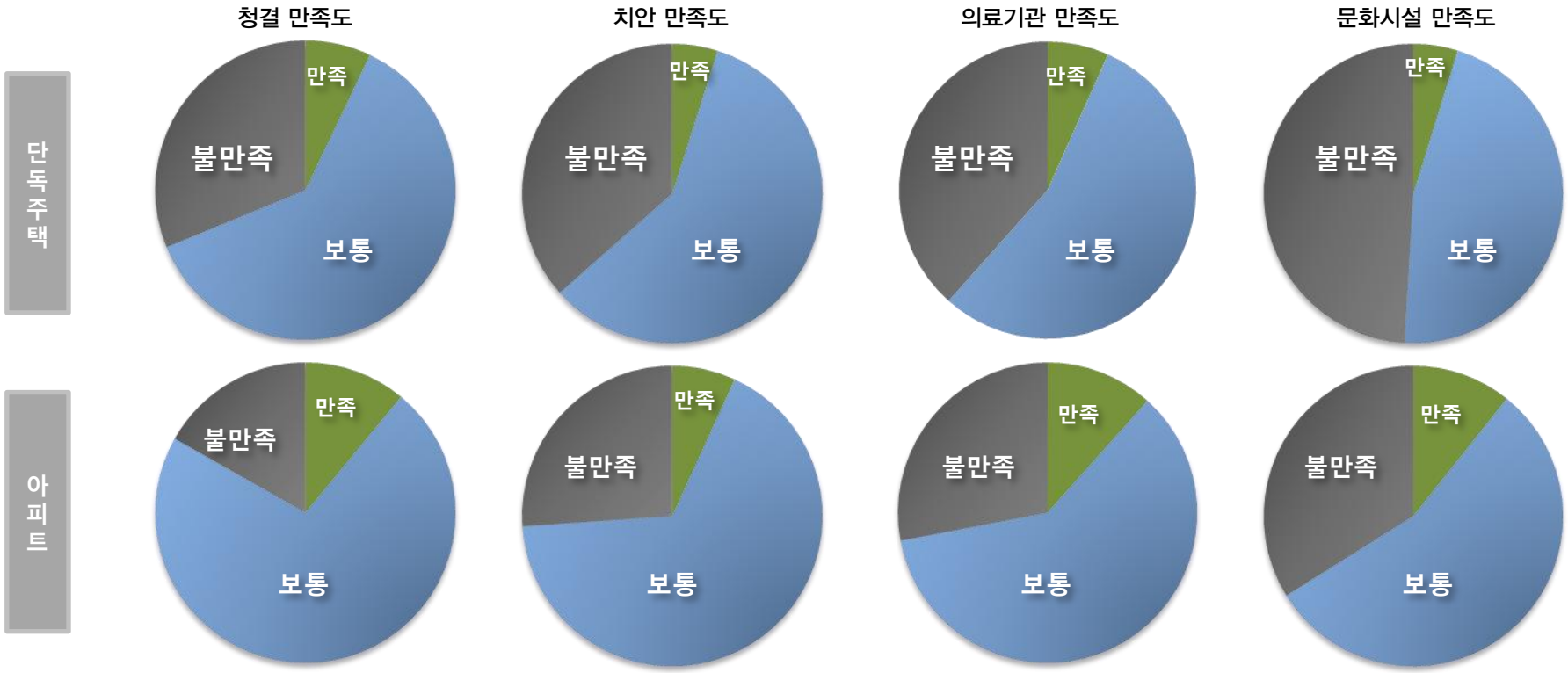
구 분	호 수	비율
전국도시	1,696,505호	78.1%
쇠퇴도시	153,122호	88.3%

※ 2010년 전국도시(총 주택수) 주택호수와 쇠퇴도시(총 주택수)주택호수를 100% 기준으로 비율 산정(자료 : 세움터)

▣ 저층주거지 주거환경수준 및 주택성능수준

아파트단지에 비해 낮은 주거환경 및 생활서비스 수준

- 주거만족도 조사 (아파트와 단독주택 비교)



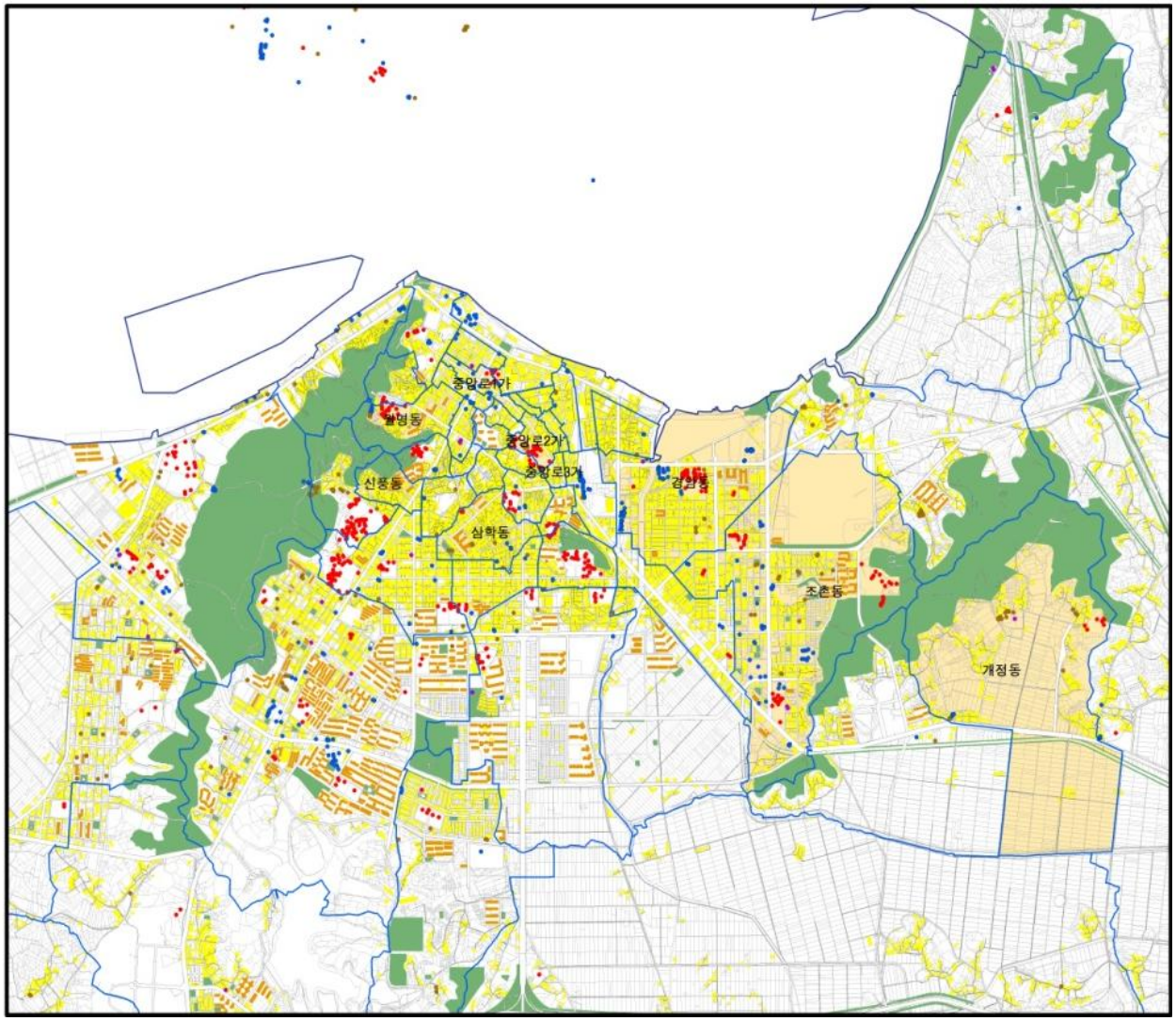
- 주차장 보유현황 비율

구분	단독주택	다세대주택	연립주택	기타	아파트	계
비율	29.3%	5.1%	4.2%	1.6%	59.7%	100.0%

쇠퇴도시 저층주거지 생활복지시설로의 접근성 취약

전북 군산시
생활서비스시설
분포현황
(쇠퇴순위 77위)

- 교육시설
- 기초생활시설
- 생활복지시설
- 여가생활시설



미정비 저층주거지의 낮은 주택성능 수준



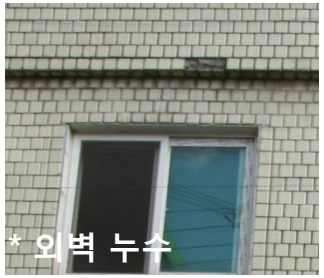
















• 전국 주거지별 주택난방시설 수준현황 (기름보일러 설치율)

단독주택	다세대	연립	아파트
37.25%	4.20%	11.08%	1.99%

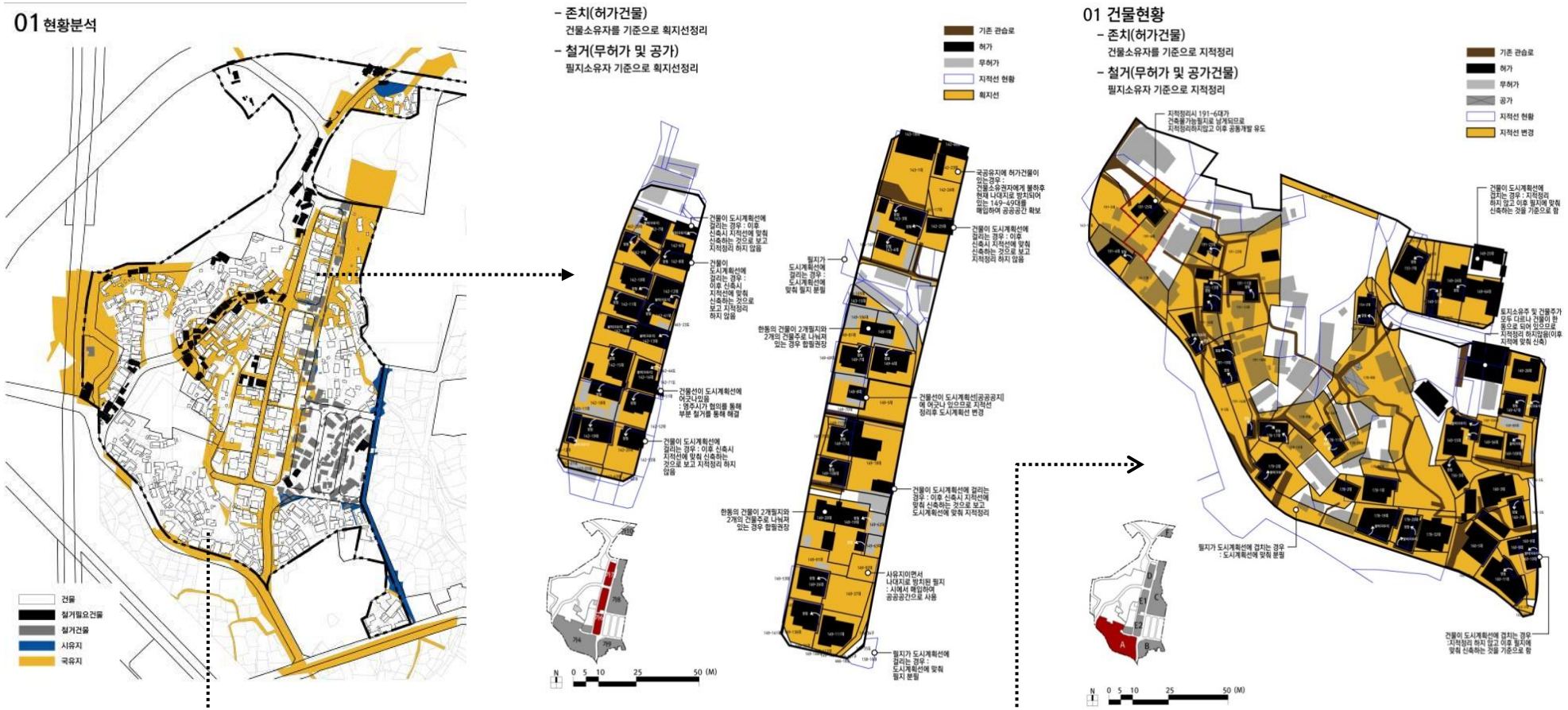
• 전국 주거지별 화재감시기 설치율

단독주택	다세대	연립	아파트
16.25%	35.46%	35.94%	90.31%

필지단위 주택정비 가능한 필지와 불가능한 필지 혼재

필지단위 정비가능

필지단위 정비 어려움



▣ 저층주거지 거주자와 사회·경제적 특성

• 점유형태 (보증금 월세)

단독주택	다세대	연립	아파트
24.35%	15.75%	10.35%	12.65%

• 가구주연령 (70세 이상)

단독주택	다세대	연립	아파트
22.43%	8.93%	12.33%	7.99%

• 소득 (월 101만원 이하)

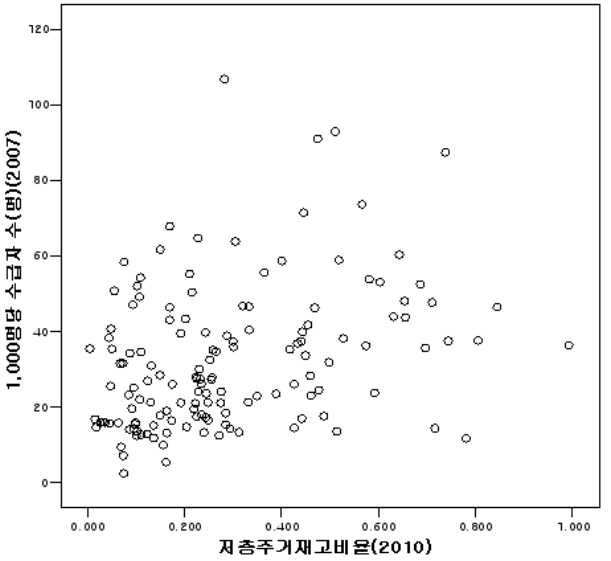
단독주택	다세대	연립	아파트
31.98%	17.12%	19.37%	9.88%

주택유형에 따른 주거계층 형성

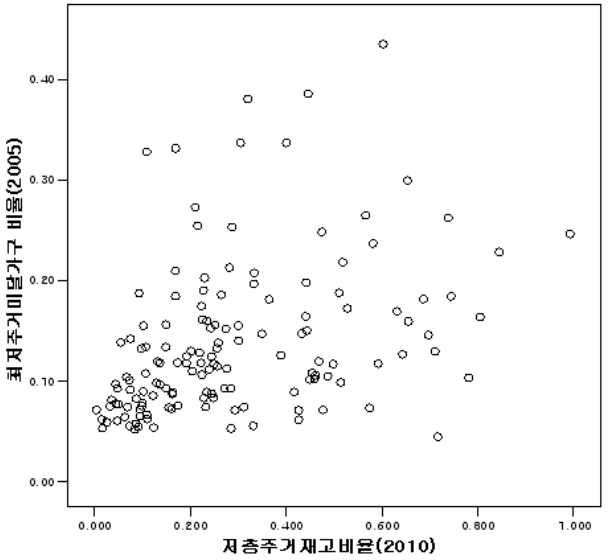
주거수준격차 발생

고령가구와 저소득층 거주비율, 사회경제적 취약계층 거주비율 높음

• 기초생활수급자수/ 1,000명당



• 최저주거 미달가구 비율

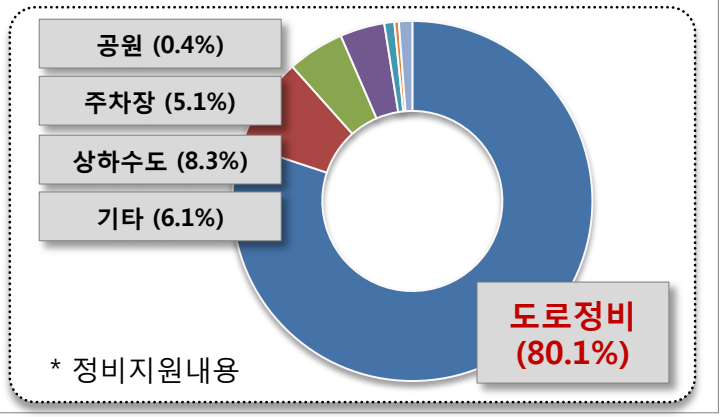


2. 기존 저층주거지 재생수단의 한계

▣ 1,2단계 국고지원사업 – 도정법의 현지개량사업

도로정비중심의 물리적 기반시설 설치

- 사회경제적 지원시설 부족



세입자대책을 고려하지 못한 정비

- 도로정비 등으로 철거되는 저층주거지의 영세입자, 영세 가옥주 주거대책 미흡
- 저소득층, 사회적 취약계층을 위한 장기 공공임대주택 재고 부족

사회경제적 특성을 고려하지 못한 물리적정비

- 지역주민의 사회·경제적 재생을 위한 지원 미흡
- 장소단위의 종합적인 재생 정책 부재

장소단위의 종합적인 재생정책 부재



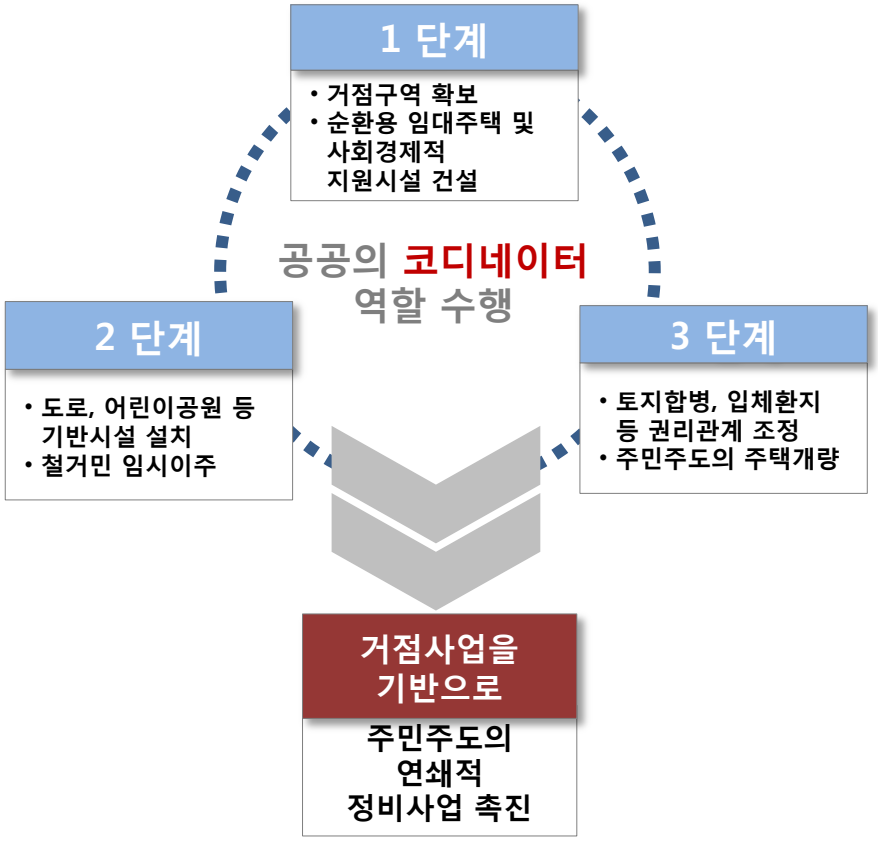




▣ 거점확산형 주거환경개선 시범사업

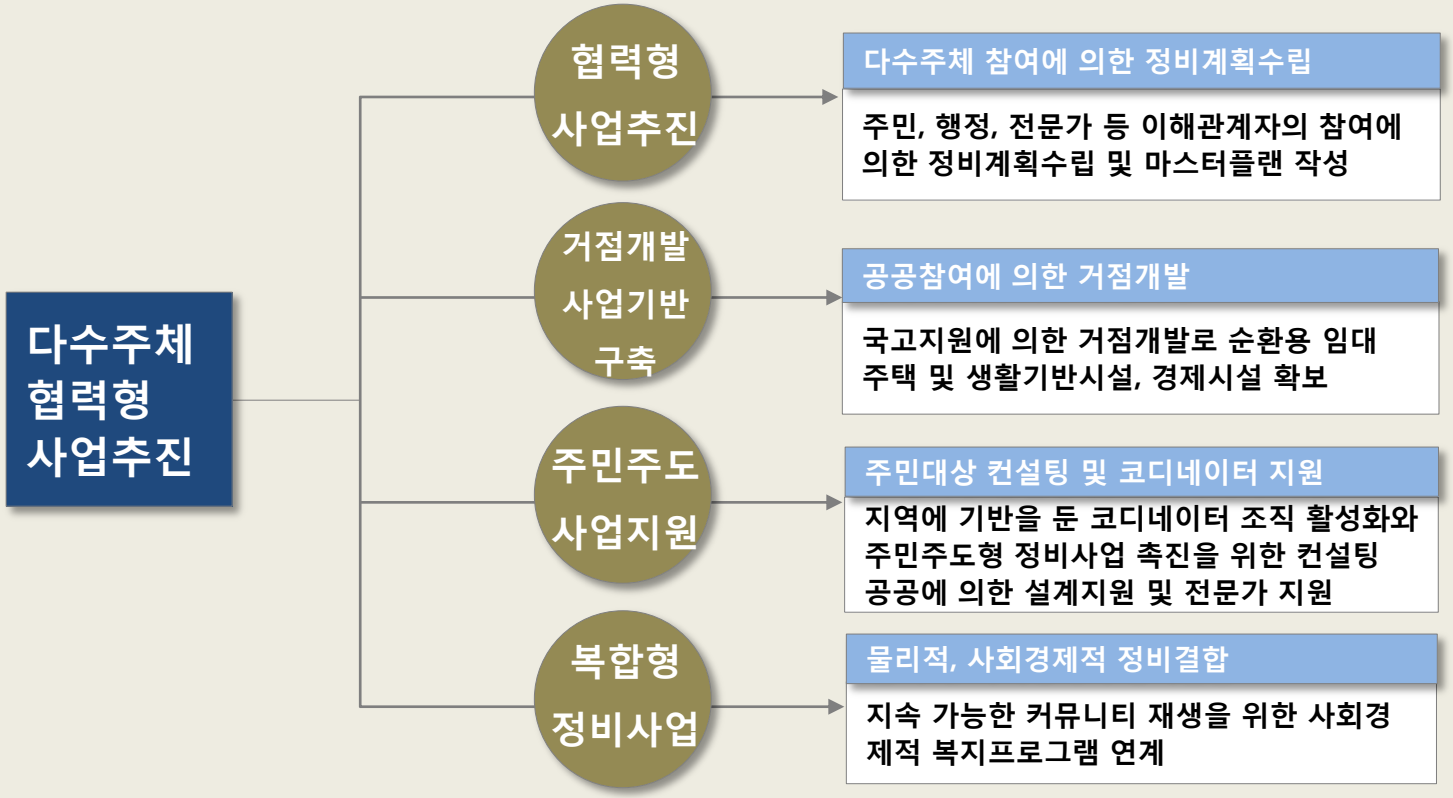
도로정비중심의 현지개량사업의 한계 극복→사회적 재생으로 전환

- 2단계 국고지원대상 사업 중 12개 시범사업지구 선정





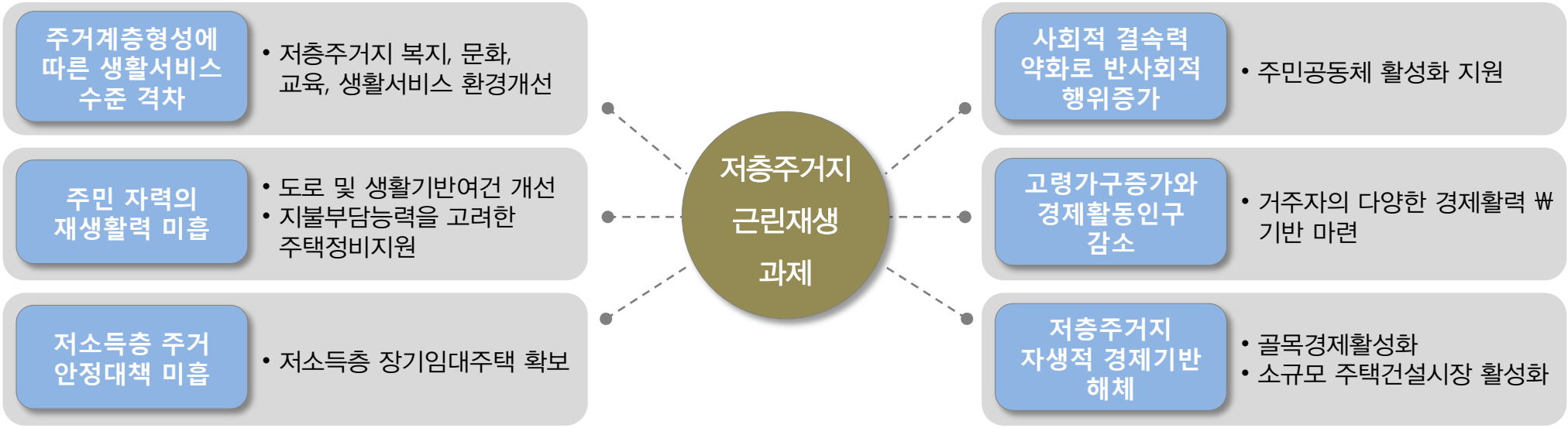
시범 사업 추진 방식



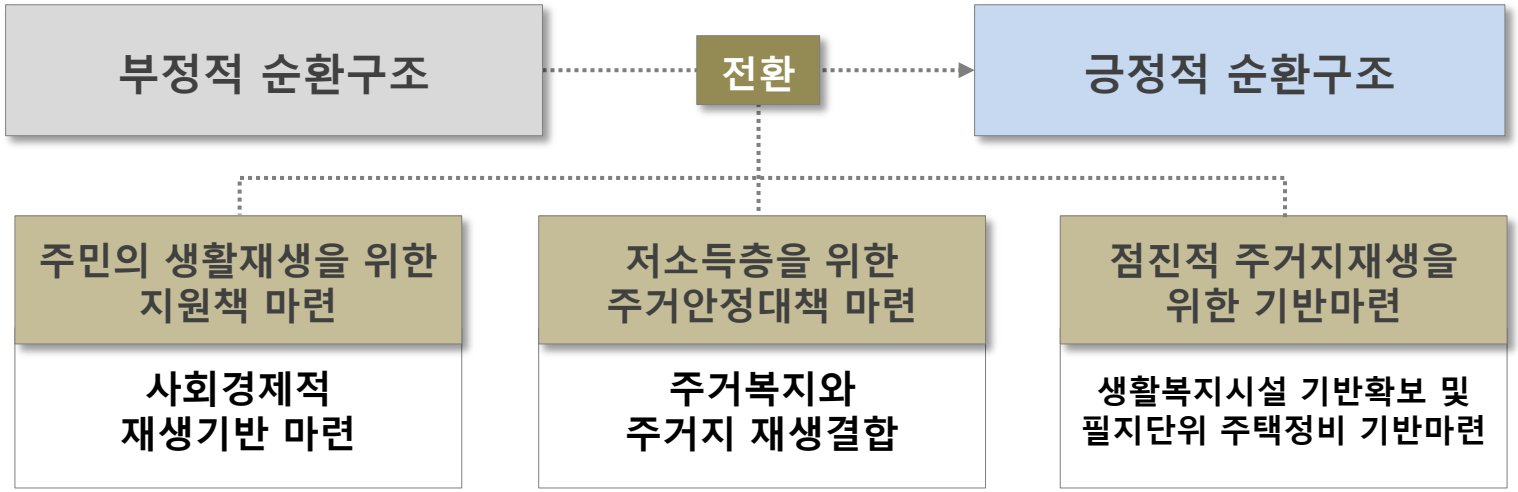
한계

- **사회적 재생을 위한 근본적 대책 마련 미흡 : 제도적 한계**
  - 정비계획수립단계와 지역주민 자생역량 만들기 시점 불일치
- **공공기관 의존형 거점개발 및 기반시설 설치 : 사업의 지연**
  - LH의 거점개발 사업 포기로 사업추진 중단
- **정비계획수립 이후 지속적인 코디네이터 기능 미정착 : 필지단위정비 지연**
  - 코디네이터 조직 운영에 대한 제도적 기반 미흡

3. 서민 저층주거지 근린재생을 위한 과제



저층주거지 부정적 순환구조를 긍정적 순환구조로 전환



Ⅲ. 저층주거지 근린재생 관련 국내외 추진사례 및 한계

1. 영주시 근린재생사례 및 한계
2. 근린재생을 위한 다양한 시도와 한계
3. 해외 근린재생 사례 및 시사점

1. 영주시 근린재생사례 및 한계

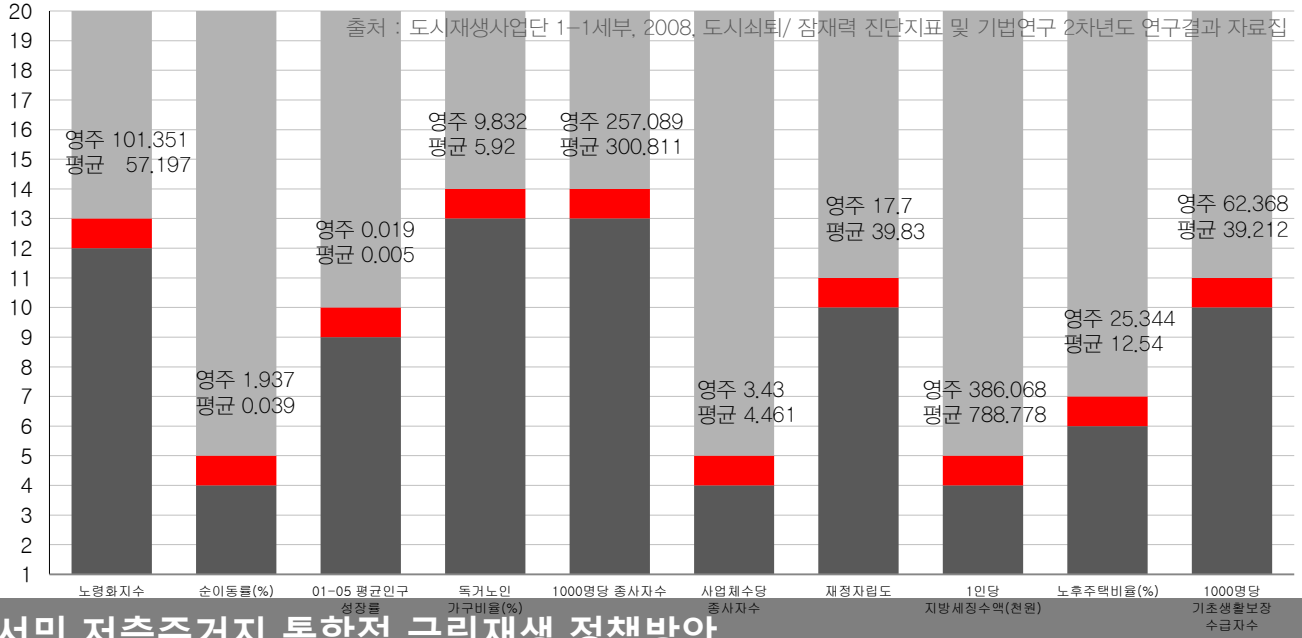
▣ 전형적인 쇠퇴도시 – 도심지 내 노후 저층주거지 밀집

• 영주시

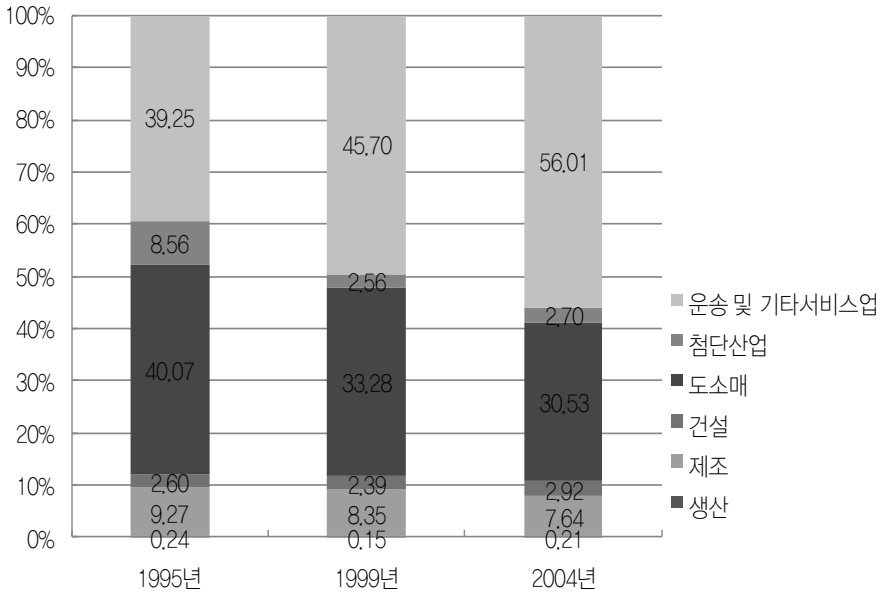
단독주택 재고	노후도 (85년이전 건축비율)	100㎡ 이하
57.6%	79.8%	87.6%

각 분야별 영주시 도심 쇠퇴 현황

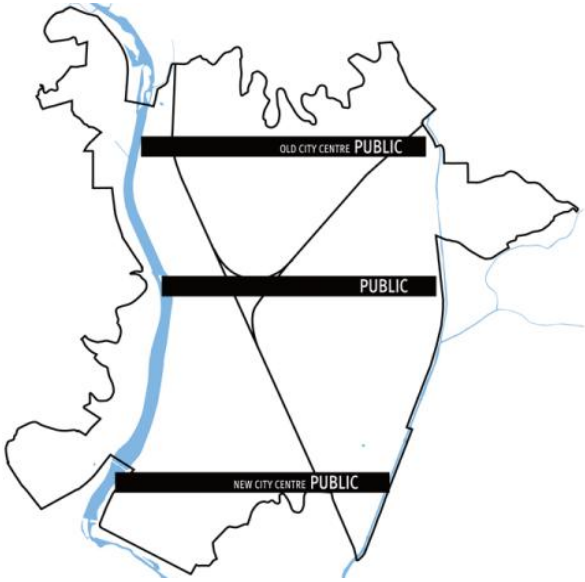
(순위) 총 230여개 지차제 중



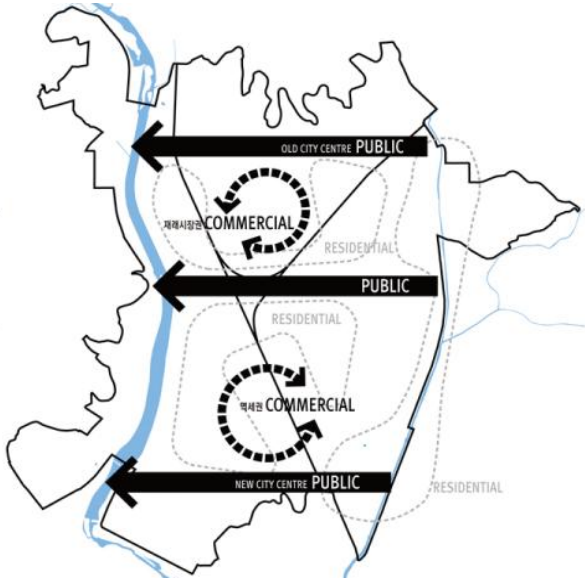
영주시 주요산업변화



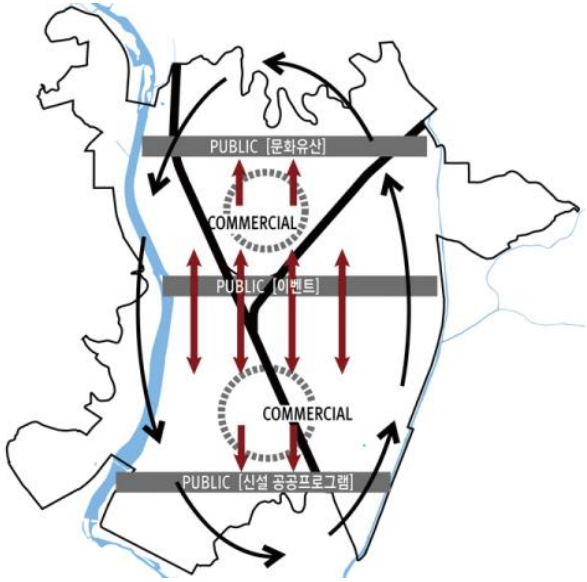
▣ 공공자원을 촉매로 하는 통합적 근린재생 수립전략



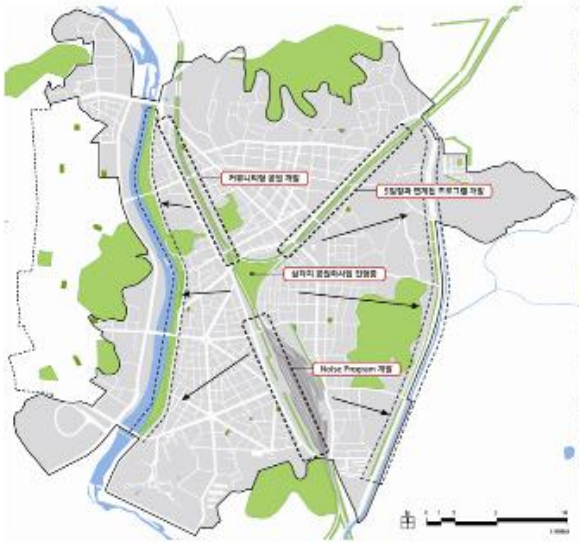
공공건축 연계

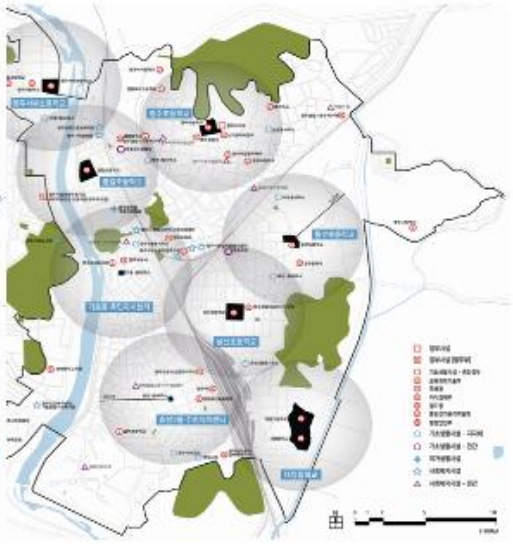


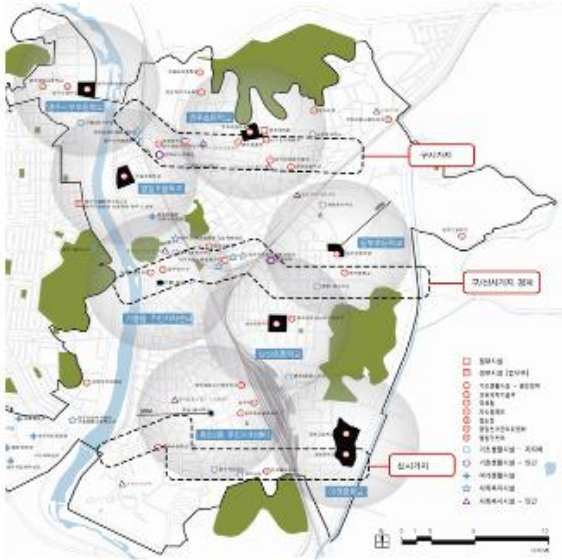
상업거점 연계



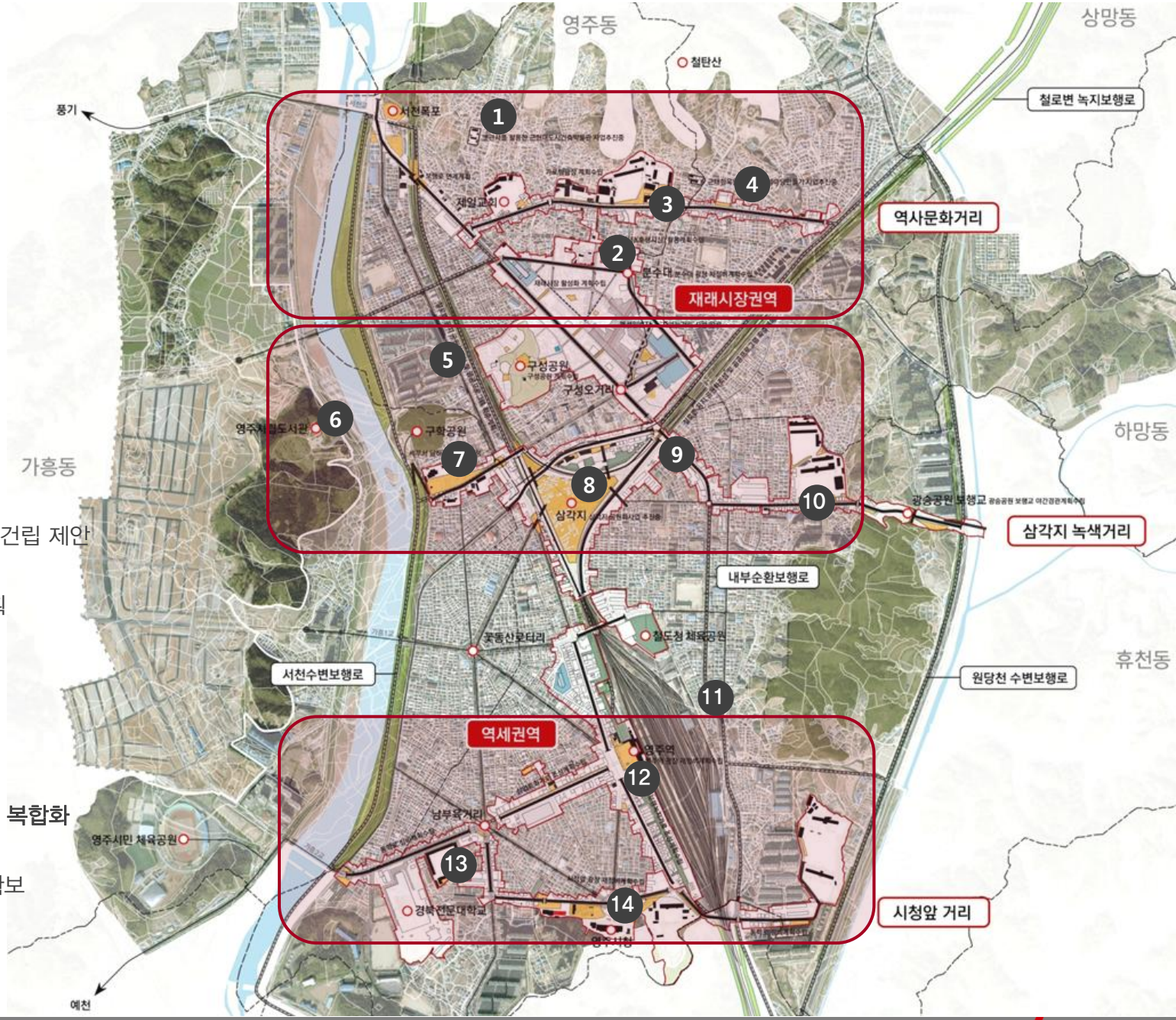
수변 및 녹지거점 연계





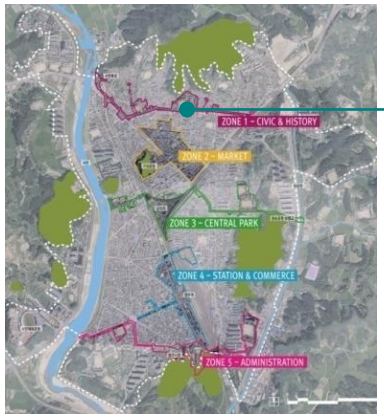


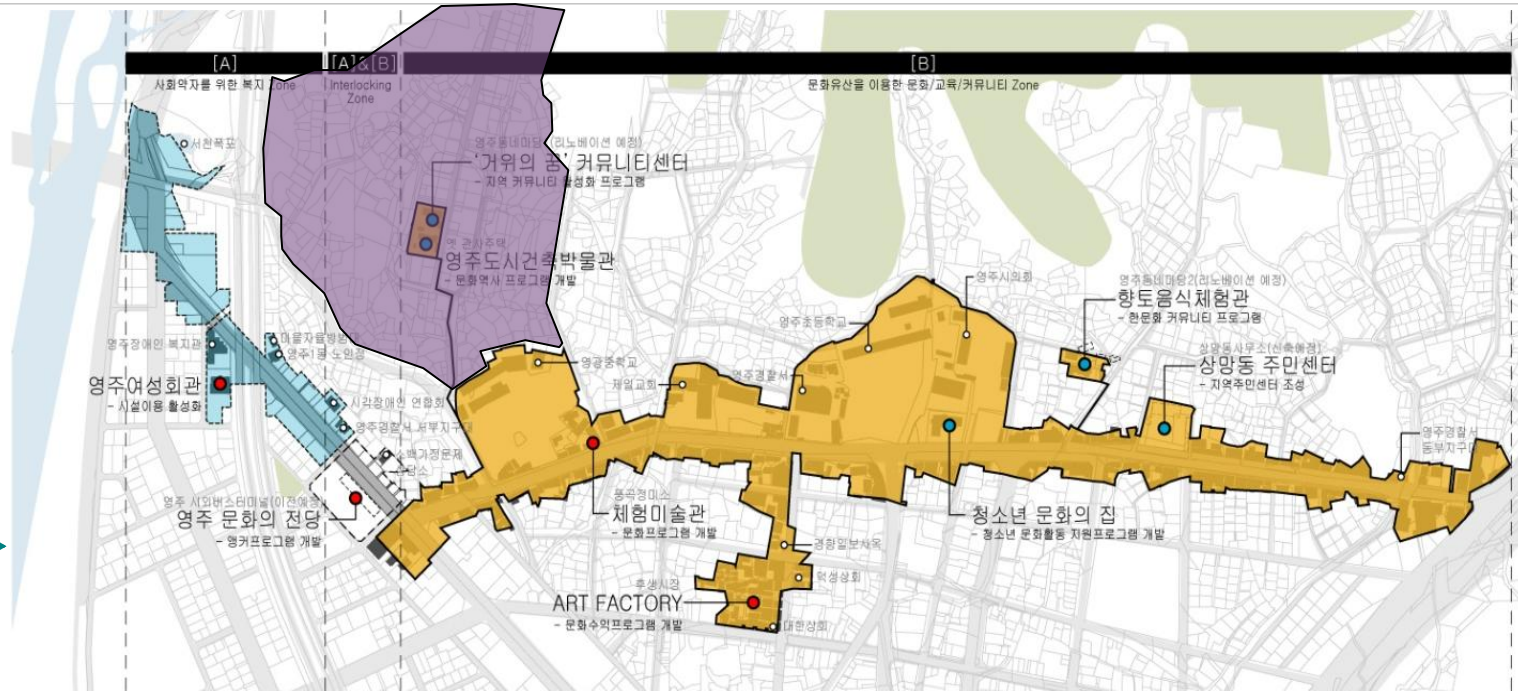
▣ 3대 근린재생사업구역 설정 및 14개 거점 프로젝트 선정



① 근대 철도관사를 재활용한 **근현대 도시건축박물관** 건립 제안
② **고추시장 거리개선**과 **체험관** 조성
③ **구교육청 이전적지**를 활용한 **청소년 문화의 집** 계획
④ **구임무소 유휴건물 재활용**방안
⑤ **시민회관 입면 리노베이션** 및 **문화가로** 조성
⑥ **시립도서관**의 적정 프로그램으로의 변용
⑦ 도서관, 세무서 간 **공공공간 통합활용** 방안
⑧ 도심 노후주거지 **중앙공원화** 및 **복합문화시설 계획**
⑨ **시외터미널** 노후시설 개선을 위한 **청소년 문화시설 복합화**
⑩ 학교 앞 **커뮤니티 공간계획**
⑪ **휴천3동사무소** 이전시설을 활용한 **오픈스페이스** 확보
⑫ **영주역사 전면광장** 공공성 확보방안
⑬ **남부초등학교 복합문화공간** 조성계획
⑭ **영주시청사 리노베이션을** 통한 공공성 확보방안

▣ 역사문화거리 근린재생구역





[진행중사업 ONGOING]

공공건축	도심재생을 위한 공공건축 개선방안	소유주체	부지매입	건축물 활용방안	컨텐츠	기타
영주도시건축박물관 (옛 관사주택)	옛 관사를 활용한 문화역사 프로그램 개발	지자체	매입완료	리노베이션	영주시 도시건축역사 자료전시, 체험 및 교육프로그램	국토해양부(디자인 시범사업) 진행중
'거위의 꿈' : 커뮤니티 센터 (옛 관사주택)	옛 관사를 활용한 지역 커뮤니티 활성화 프로그램	민간	매입예정	리노베이션	동호회모임 창소제공, 지역주민 문화활동 지원프로그램	행정안전부(동네 마당만들기 사업) 진행중
청소년 문화의 집 (현 공사중)	부지확보를 통한 청소년 문화활동 지원프로그램 개발	지자체	매입완료	신축	청소년 문화활동 지원프로그램, 청소년 방과후 취미활동 장소제공	공사진행중
향토음식체험관 (현 전통가옥)	전통가옥을 활용한 한문화 커뮤니티 프로그램	민간	매입예정	리노베이션	전통음식관련 자료전시, 향토음식 연구개발 지원프로그램, 향토음식 만들기 체험, 시식 및 판매행사	행정안전부(동네 마당만들기 사업) 진행중
상망동 주민센터 (옛 임업사무소)	유휴지를 활용한 지역주민센터 조성	지자체	매입완료	신축	행정청사 및 지하주차공간을 활용한 공용주차장, 지역문화 교육프로그램, 지역커뮤니티 쉼터, 각종 편의시설	공사진행중

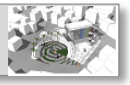
[제안사업 PROPOSAL]

공공건축	도심재생을 위한 공공건축 개선방안	소유주체	부지매입	건축물 활용방안	컨텐츠	기타
영주여성회관	여성관련 편의시설 확충 및 시민홍보를 통한 시설이용활성화	지자체	해당없음	현존	수유실 등 여성관련 편의시설, 취업연계 교육프로그램, 여성관련 도서자료관, 여성인권영화상영	
영주 문화의 전당 (시외버스터미널 이전예정지)	복지프로그램과 역사문화거리를 연계하는 영커프로그램 개발	민간	매입필요	신축	소규모 콘서트홀 및 현대미술관 등 복합문화센터	
근대역사 인포메이션센터 (현 상점)	역사문화거리 활성화를 위한 유입프로그램 개발	민간	매입필요	신축	광복로(역사문화의 거리)의 역사와 인근의 근대문화유산 자료전시, 인근 문화프로그램 및 영주 탐방로 안내	
체험미술관 (현 풍곡정미소)	근대문화유산을 활용한 문화프로그램 개발	민간	매입필요	리노베이션	체험을 통한 미술교육프로그램 및 전시	
ART FACTORY (현 후생시장)	근대문화유산 집산지를 활용한 문화수익프로그램 개발	민간	매입필요	리노베이션	DIY 상점, DIY 가족체험프로그램, 젊은 예술가 및 청소년들의 가구 및 소품 아틀리에 장소제공, Challenger Shop	점진적 부지매입
근대생활박물관 (현 정미소)	근대문화유산을 활용한 문화교육프로그램 개발	민간	매입필요	리노베이션	근대생활 식기 및 농기구 전시, 근대 주거생활 자료전시 및 체험프로그램	
영상미디어센터 (현 목재소)	역사문화거리 활성화를 위한 미디어 관련프로그램 개발	민간	매입필요	신축	영상미디어 자료보관 및 열람, 영화 및 애니메이션 상영, 영주경관의 역사전시, 5일장과 연계한 영상축제 프로그램	

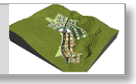
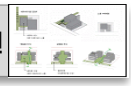
근린재생을 위한 관련사업 연계와 통합

관사골 거점 확산형 주거환경 개선사업 추진체계

재생계획

근린지구 전략
- 주민협의회 구성, 운영 
- 계획과정 주민참여 
- 도시건축박물관 건립 지구내 일제시대 관사 활용 
- 동네 마당 만들기 사업 지구내 일제시대 관사 활용 

교육 훈련
- 마을 만들기 학교 운영 
- 선진사례 학습회 
- 선진사례 견학 

물리적 환경개선
- 거점 구역 촉매 프로젝트 
- 자력개발구역 주택개량 지원 
- 지구내 기반시설 확충 

관사골 기록화 사업

경제적 개발
- 사회적 기업 육성 
- 저비용 주택기술 지원 
- 주거시설 비용 지원

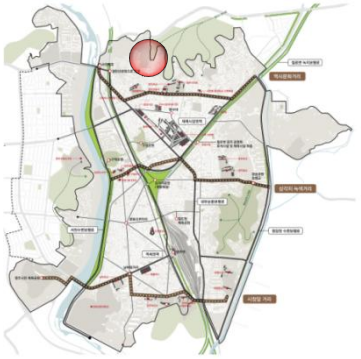
환경개선활동
- 태양열 주택 건설 
- 태양광 발전 시설 
- 지구내 녹지공원 조성 

관사골 현황

- 무허가 건축 49%
- 1~2일가구 60.9%
- 수급가구 14.1%
- 가구주평균연령 64.2세
- 가구평균소득 92.5만원

필지단위 주택의 점진적 정비와 사회경제적 재생 결합

- 2007년 거점확산형 주거환경시범사업구역 선정
- 주민생활기반 확충을 위한 지원사업비용 추가 지원
  - 정비계획수립비용/구역단위 거점구역 개발/코디네이터비용 지원







5. 근린공원조성사업(지자체)

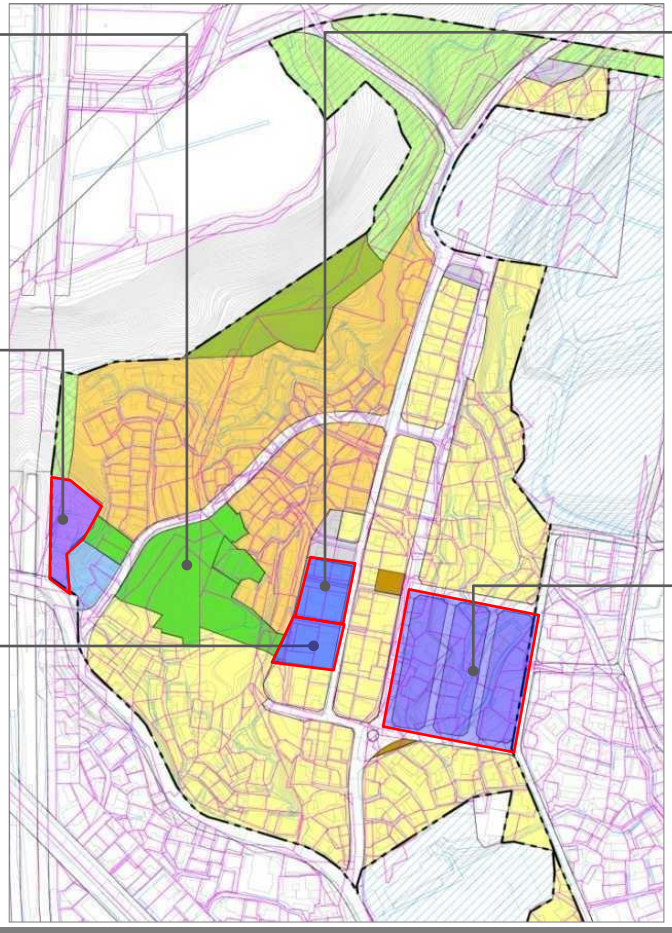


3. 신재생에너지(지경부)



1. 공공시설 디자인시범사업(국토부)





4. 동네마당 조성사업(행안부)

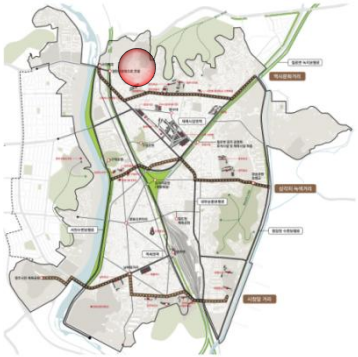


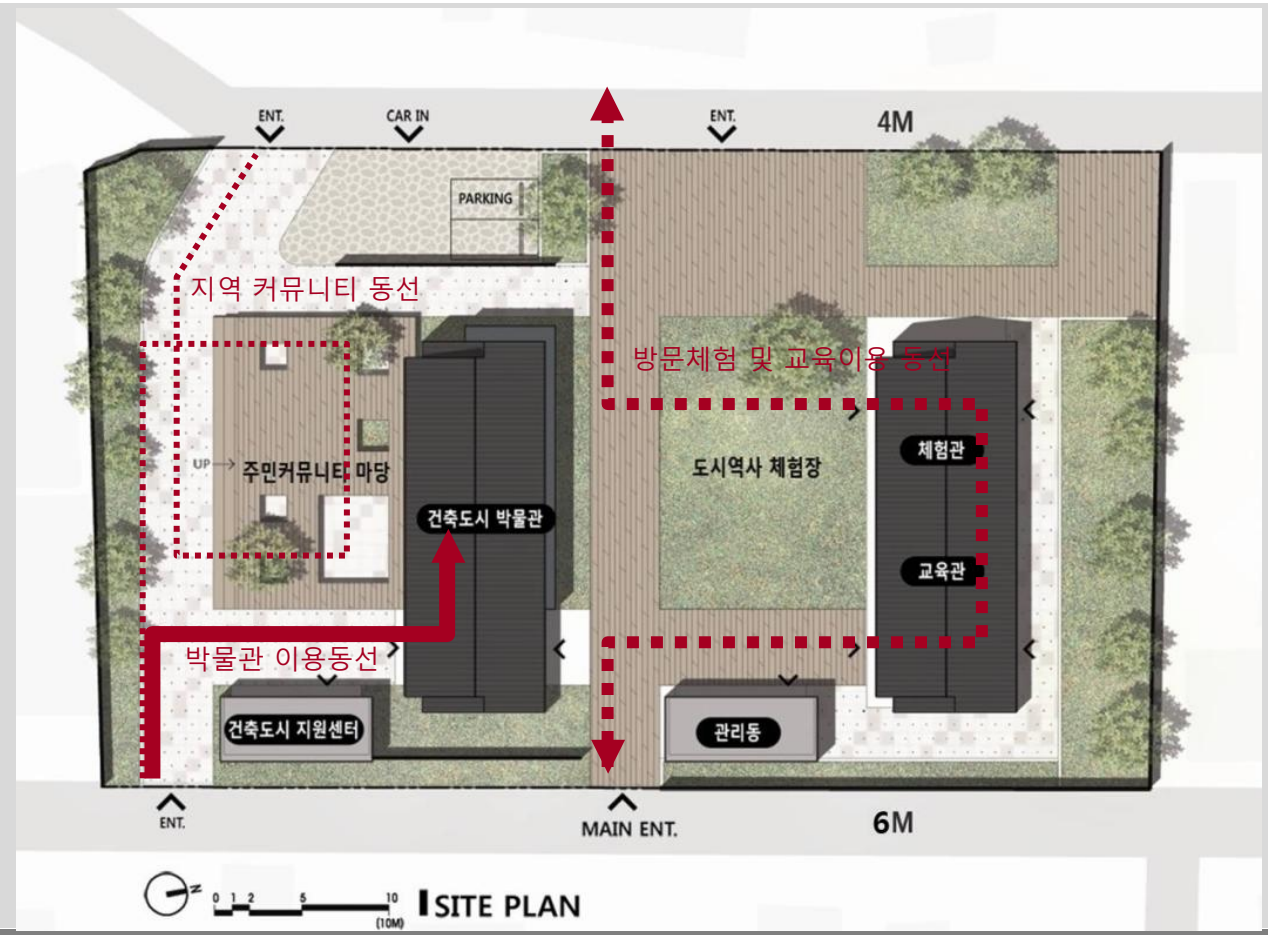
2. 환지 구역 (태양광주택-환경부)



근대건축물 활용에 의한 커뮤니티 공간 확충

- 민간주택으로 사용되고 있는 일제 관사를 도시건축박물관으로 활용 : 6채 중 2채 매입
- 2008년 국토해양부 공공시설디자인시범사업 선정





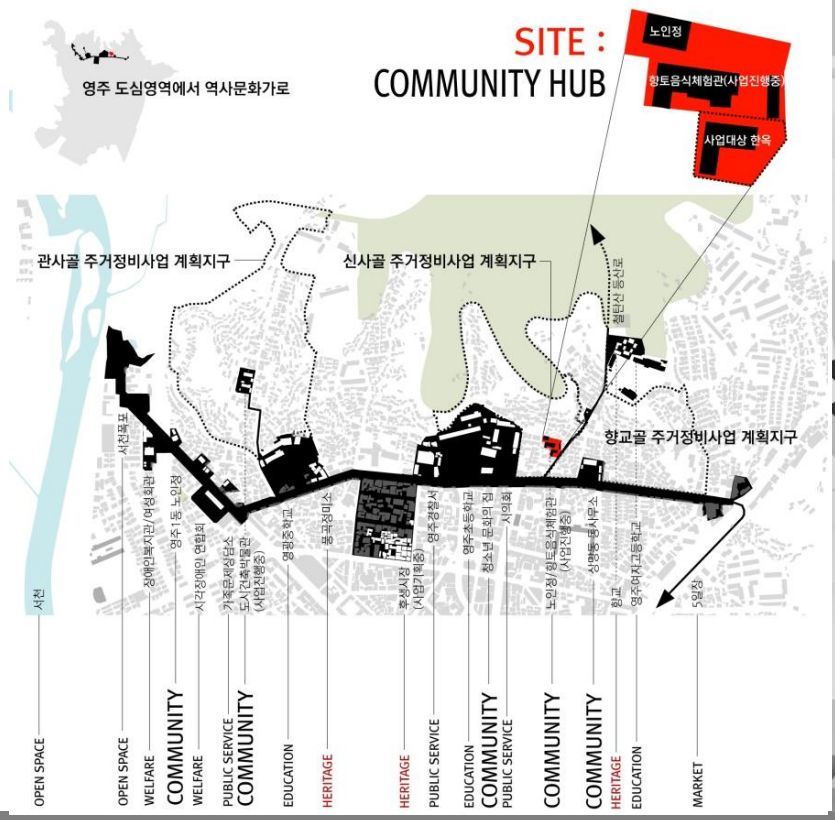




전통한옥을 활용한 주민문화센터 건립

- 향교골 주거환경정비사업구역내 한옥 매입
- 2011 행안부 생활형 지역 공공디자인 시범사업







근대전통시장 활용으로 경제활력도모

- 쇠퇴한 후생시장(고추시장) 활성화
- 영주고추판매 물류거점화
  고추관련 식문화 체험의 장 조성



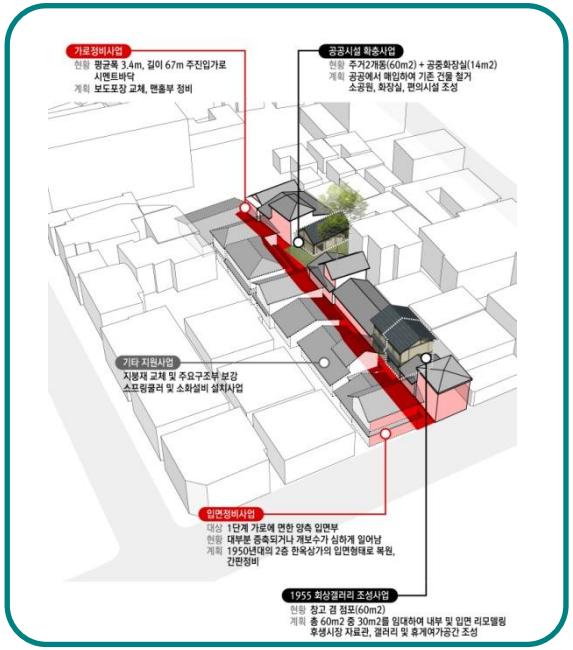




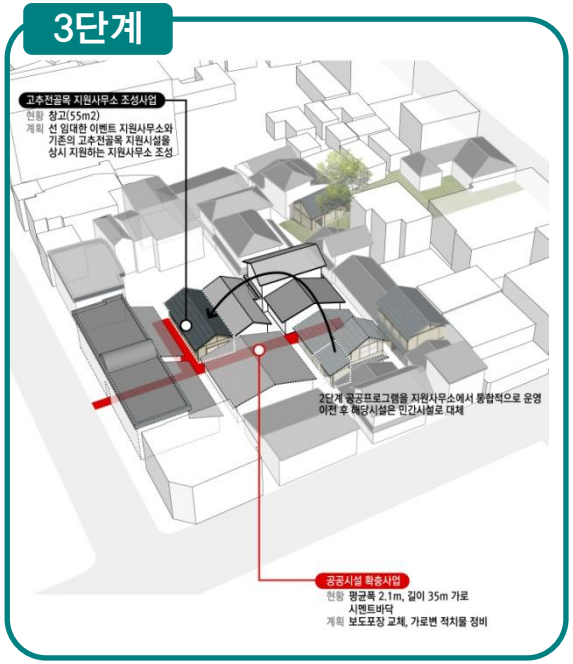


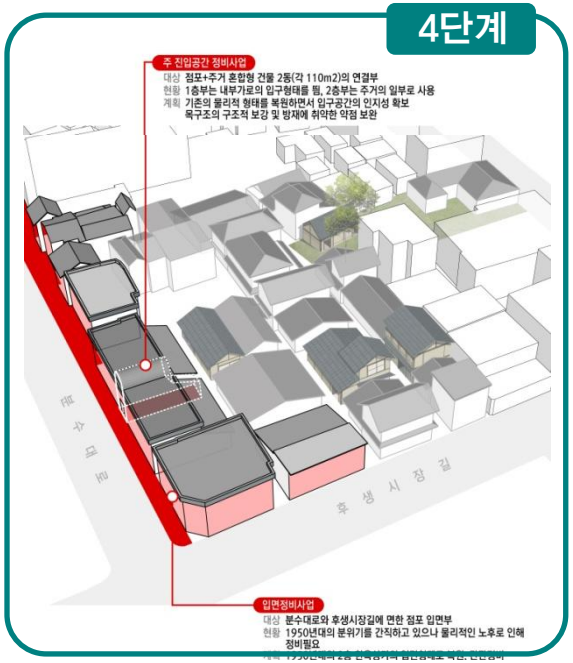












▣ 추진과정의 한계

근린재생을 위한 통합적 계획수립의 제도적 근거 미흡

근린재생을 위한 통합적 사업계획

실행력 담보를 위한 다양한 제도적 수단 활용 필요

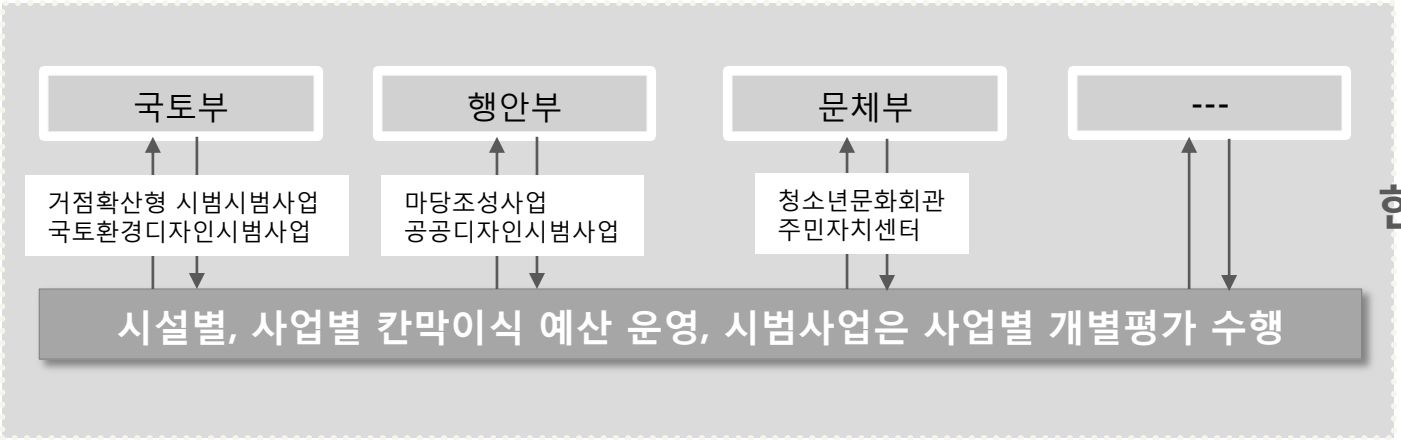
통합적 도시재생계획 수립	장소단위 사업 추진과 관리	사회경제적 활력 창출
국계법상 도시기본계획 균특법상 기초생활권발전계획 도정법상 주거환경정비계획	도시계획시설사업 경관법상 경관협정사업 / 경관사업 지구단위계획사업	공동체 활력 프로그램 일자리창출사업
지역의 공간특성을 고려한 전략적인 공간계획수립	**장소단위 사업추진과 관리**	**지역자생역량 강화 프로그램**
• 장소단위의 통합관리 • 공간계획간 위계설정	• 장소단위의 구체적 시설사업 • 경관협정의 운영 • 개별사업단위 관리	• 실행조직운영방안 • 지원대상 및 프로그램제시 • 실행계획수립

기존 법정계획 적용상 한계 : 수립기준의 경직성
→ 복잡하고 방대한 내용의 계획수립기준에 부합하기 어려움
→ 프로그램 사업계획의 수립 어려움
→ 도시재생 현안에 적합한 사업계획 수립이 어려움
→ 계획수립 과정과 절차 장기화

과제 통합적 근린재생사업을 위한 계획수립 근거 필요

부족한 지방재정 → 장소단위의 효율적인 재정관리 한계

- 국고지원으로 부족한 재정확보 → 칸막이식 재정지원으로 장소단위 통합적 운용 한계



한계

- 장소단위의 집중과 선택적 사업추진 및 사업간 우선순위 결정이 어려움
- 예산 교부 및 집행시기 불일치

- 중앙정부 정책변화에 따른 재정지원의 지속성 확보 어려움 → 사업지연의 원인

- **거점확산형 주거환경개선 시범사업 (2단계 국고지원사업, 2007년 선정)**

→ 최종평가 이후 잔여 국고지원 예정 : 최종평가 미정

→ 거점개발에 대한 공공사업 지연 : LH통합 이후 사업 불투명

과제

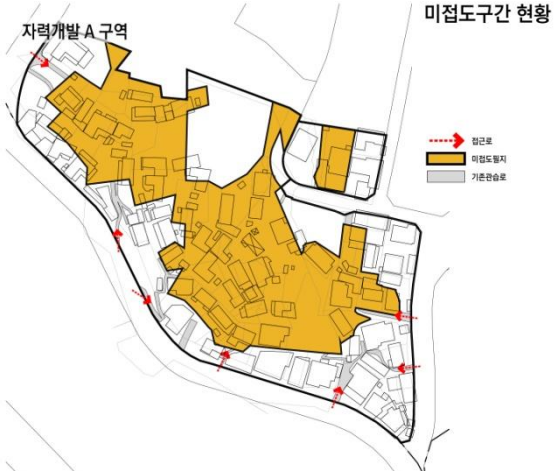
- 지자체주도로 장소단위의 통합적 예산 운용을 위한 포괄보조금 제도 필요
- 도시재생기금 마련 및 도시재생사업 인정제도 도입 필요

주민주도의 자생적 주거지재생 유도를 위한 지원정책 미흡

영세입자, 무허가 영세 가옥주를 위한 장기임대주택재고

O → **거점구역 공공임대**
(5년 임대 후 분양전환)

X → **장기 다가구 매입 임대**
인구 20만 이상도시 공급
(국토부 기준)



필지단위 주택개량 지원정책 미흡

필지단위 주택정비 여건불리

물리적 여건
- 미접도 필지다수
- 과소필지다수
- 지적 불부합
- 건축선, 일조조건 등 건축법상 허용 용적 확보 어려움

자력개발 위한 자금조달 능력부재

국민주택기금 융자
- 은행담보설정 아파트대비80%수준
- 융자금 협소
- 도시형생활주택 이율2%, 일반 저층주거지 이율 3%

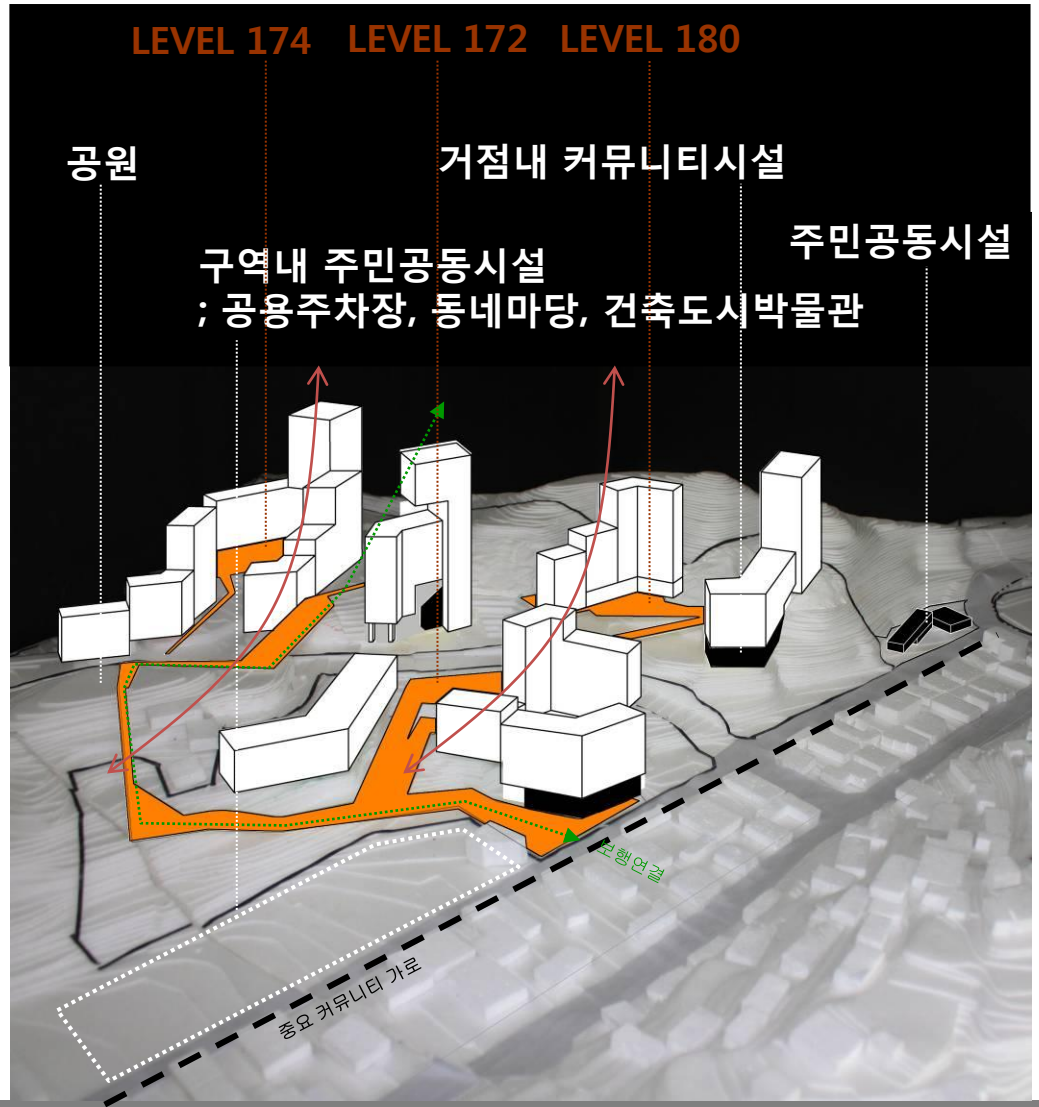


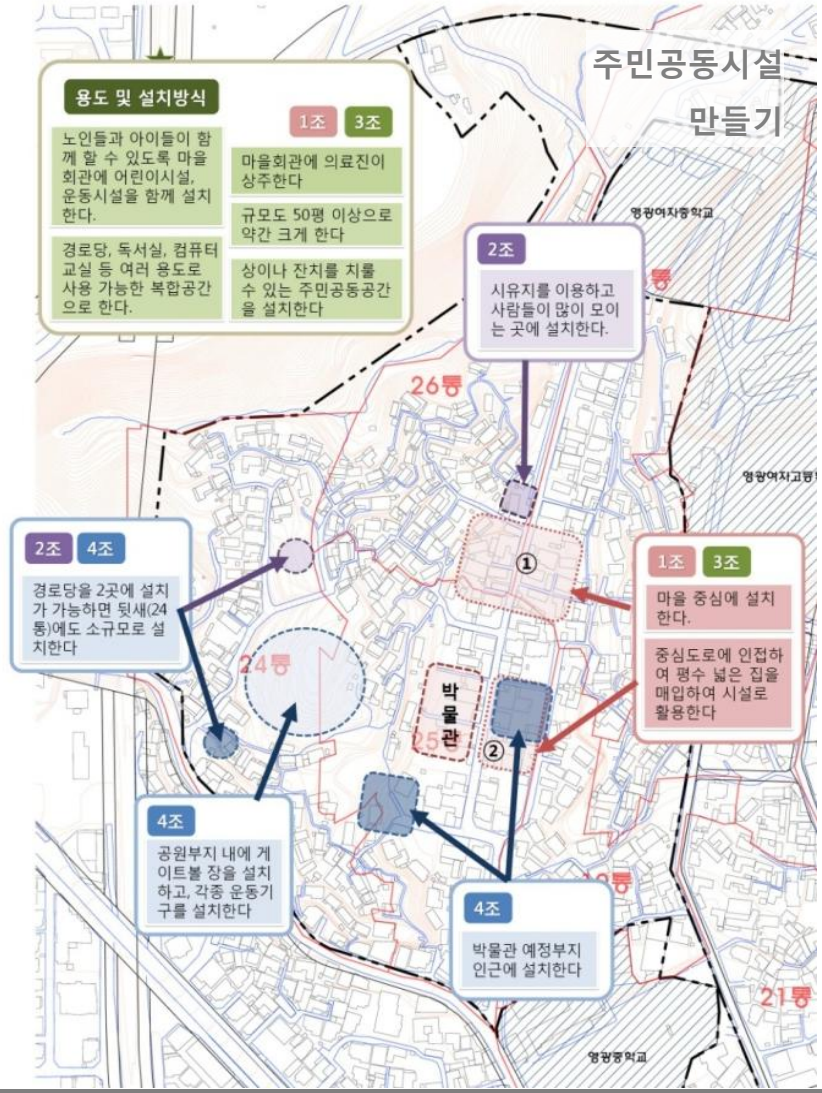
과제

- 지속적이고 점진적인 필지단위 정비 지원수단 마련

주민을 위한 생활서비스 시설 확충 지원 미흡

- **주택법상 단지단위의 공동시설 조성, 전체계획의 일관성 확보 어려움**
  - 거점개발부지의 부대복리시설 폐쇄적 운영→ 부족한 예산에도 별도 주민공동시설 설치





주민의 자생역량 강화를 위한 경제활력 프로그램 지원 미흡

• 일자리 장출을 위한 희망근로 프로젝트 지원(행안부)

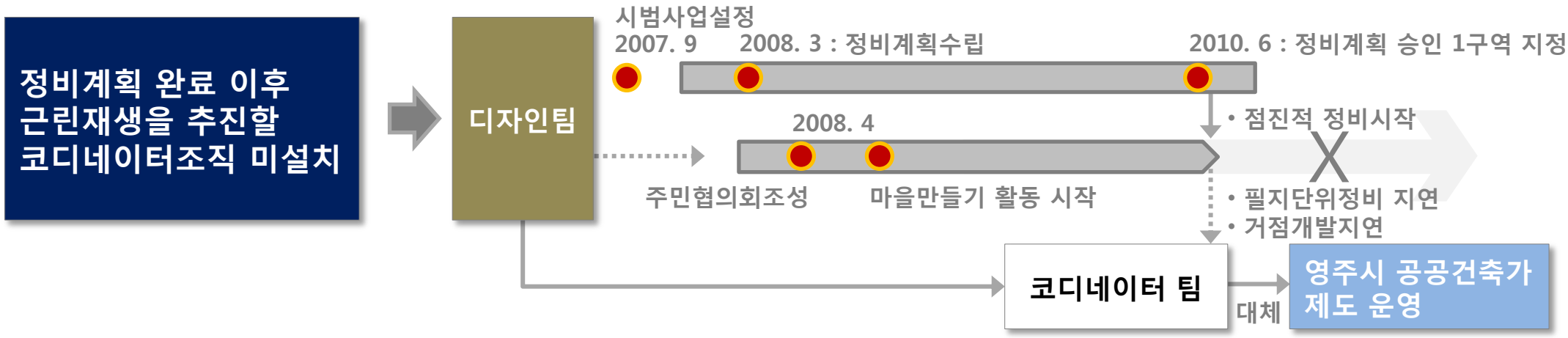
- 주민협의회를 통해 지속적 일자리 창출을 위한 중고악기매매상, 농산물 가공창고를 조성하여 도시건축박물관과 연계 프로그램 창출
- 행안부 지침에 의해 일용직 인건비, 일회성 재료비 이외 사용불가 (일당 35,000원, 상품권 30%)

※ 명품희망마을 만들기 사업으로 전환 후 사회적기업 + 커뮤니티 시설 조성 (국비 2억, 도비 3억 2천, 시비 4억 8천억원)



지속가능한 근린재생을 위한 중간지원조직 설치 제도적 근거미약

• 정비계획수립 및 승인시기 : 1년 소요, 코디네이터 조직 설립 시기 불일치



지역주민의 경제활력 : 사회적기업 설립제도의 경직성

- 1년 이상 예비 사회적기업 등록 : 지속지원을 위한 경영성과와 인력운용
- 영주시 '이웃을 사랑하는 사람들의 모임' 집수리봉사단을 사회적 기업으로 준비
  → 초기운영자금확보 어려움

- 행안부 지원

  → 운영주체 확보 미흡

2. 근린재생을 위한 다양한 시도와 한계

	추진활동 및 주요내용		한 계 점
공공주도의 주거지 재생	해피하우스 시범사업	• 주택에너지 효율개선과 유지관리업무 –주거복지사업과 마을가꾸기 연계 • LH공사의 재정과 인력지원 –2010년 지역별 센터개소 및 사업추진 • 해피하우스 센터의 역할 –집수리 서비스 지원 –주택유지보수 관련 상담 –안전점검	• 공공지원의 주거복지성격으로 진행 • 주민의 주도적 참여 미흡 • 주거지 재생을 위한 프로그램 미흡 • 해피하우스센터 운영을 위한 재정, 인력지원부족
지자체 주도의 주거지 재생	두꺼비 하우징	• 주택보수유지관리사업 • 공익형 주택개보수사업(공공발주) • 시장형 사업(사회적기업으로서 수익창출)	• 사회적 기업으로서 지속가능성(수익창출) • 건축 및 도시재생관련 전문성 부족 • 필지단위 주택정비 유도수단 미흡
	살고싶은 마을만들기 지구단위계획 시범사업	• 도시관리계획의 개념과 마을만들기 접목 –MP+실무협의체+주민대표 • 필지단위 정비가 가능하도록 물리적인 기반시설 정비	• 공공지원에 대한 지나친 기대감 형성 • 필지단위 정비를 위한 지원수단 미흡
민간자생력에 의한 주거지 재생	부산 물만골 공동체	• 협동조합방식의 토지공동매입으로 물리적 공동체 형성 • 생태마을 만들기 프로그램 운영으로 사회, 경제적 재생 도모	• 종합적인 재생계획 부재 • 공동체를 유지하고 경제적 재생을 기여할 전문인력 부족
	고치며 살자	• 골목환경개선 유도 • 주민참여를 위한 지속적인 관리시스템 구축 –주민이 참여할 수 있는 순환구조의 실행계획	• 기업의 사회공헌활동지원으로 추진된사업 • 주민,전문가,행정의 거버넌스 체계 미구축 • 지속적인 주거재생 사업 기반 부족
	삼선4구역 ‘장수마을’	• 대안개발모임회 주도의 사업 추진 –마을 커뮤니티 형성,주민참여,행정지원 유도 • 마을기업 ‘동네목수’ 활동	• 정비예정구역 지정 해제 필요 • 부재지주, 부재 가옥주들의 우발이익기대 • 마을기업의 경영 지속성 담보에 대한 불확실성

3. 해외 근린재생 관련 사례와 시사점

▣ 지역의 자생역량 강화 유도로 지속가능한 재생효과 기대

- 쇠퇴지역을 중심으로 지역역량강화에 집중할 수 있는 프로그램 개발 및 지원
  - 물리적 쇠퇴와 사회경제적 쇠퇴가 동반된 지역에 지역자생력 강화를 위한 재정지원 집중, 지속가능한 사업 유도

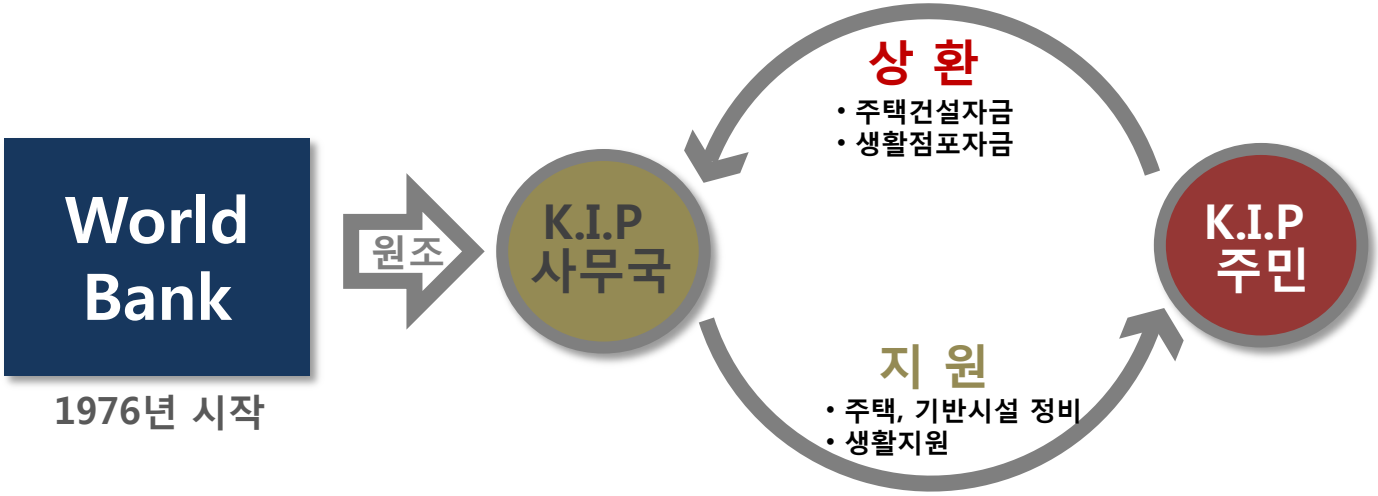
인도네시아 깜풍 프로젝트(K.I.P)

- 주민자생역량 강화를 통한 지속가능한 주거지 재생
- 저소득층의 실질적 수입증대를 위한 생산성 향상 프로그램 운영
- 주택정비나 점포운영 비용의 장기상환 프로그램 운영
- 주택정비과정에 수혜자 스스로 노동력 제공으로 협력형 정비 수행

선정조건
- 노후도
- 인구밀도
- 평균수입
- 주거환경의 질

주요 개선 사항	• 마을 접근로, 보행로, 교량, 생활용수 공급, 위생, 상수도 • 배수로, 공공목욕탕, 공동쓰레기 처리장, 사회복지시설, • 학교, 보건소, 종교건물, 마을 공동 창고
우선 개선 사항	• 식수문제, 홍수대비, 위생 및 건강지원시설 • 깜풍 내부 접근로, 교육시설 등
+	
경제 지원	• 주거환경개선에 거주자 노동력 활용 • 점포개설(노점) : 자활사업

- 국내 현지개량사업 유사 + 사회경제적 지원 병행

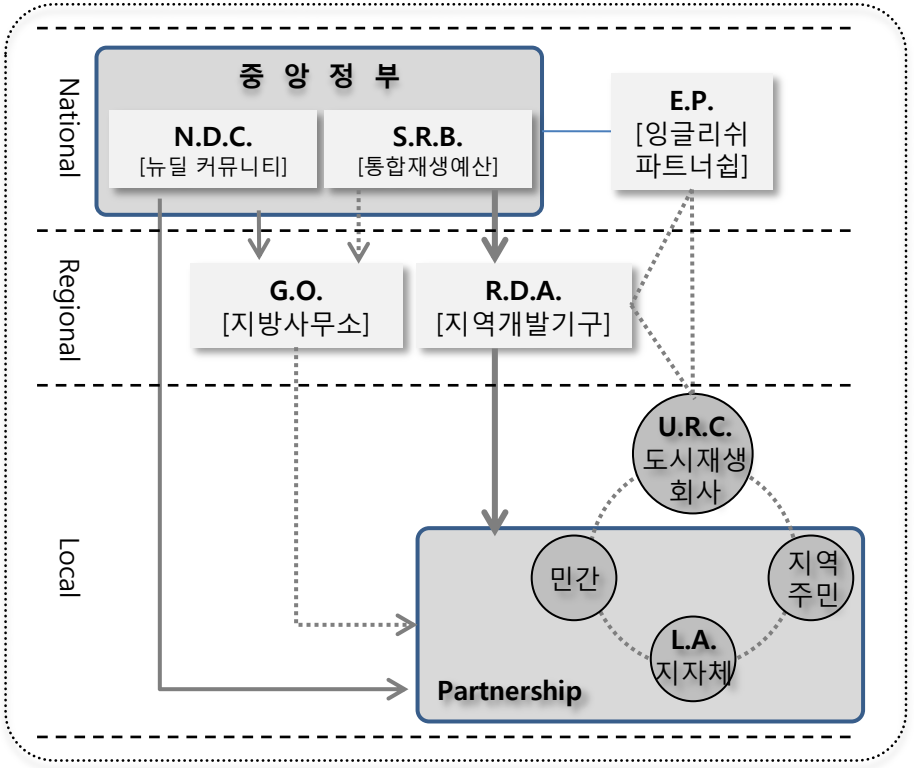


▣ 장소단위의 통합적 근린재생을 위한 포괄보조금 운영→지역의 선택성과 유연성 확보

- **물리적 재생, 사회경제적 재생을 위한 다양한 사업의 종합 → 선택과 집중에 의한 예산운용**
  - 마을만들기사업, 생활기반(교육, 문화, 의료 등), 주택정비, 경제활성화를 위한 일자리 창출 지원 종합

장소중심의 물리적, 사회경제적 재생 프로그램 통합지원 : 영국 S.B.R, N.D.C

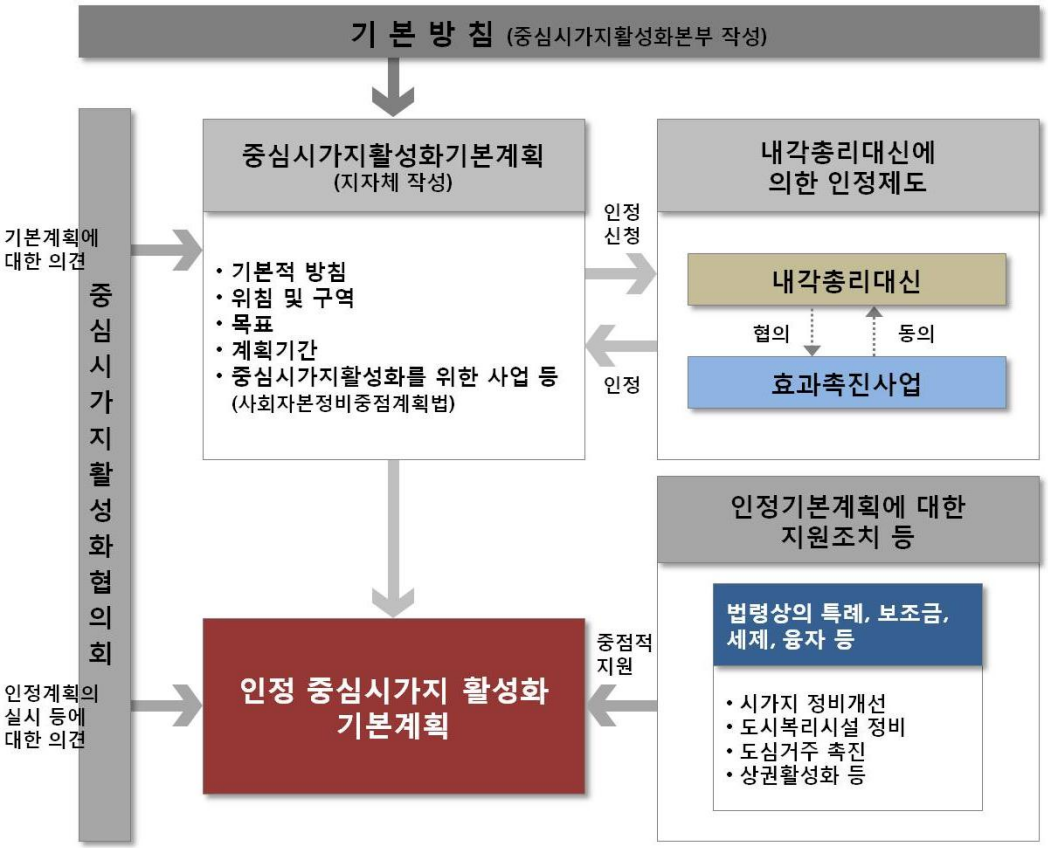
구분	통합재생예산(S.R.B.)	커뮤니티뉴딜사업(N.D.C.)
지원 시기	1994~2004	1998~현재
추진 현황	- Round별 약 200여개 - 전체 : 1027개 추진	- 1998 : 16개 시범지역 - 2011 : 39개 지역으로 확대
지원 기준	- 경쟁입찰 - 지역쇠퇴지수 고려	- 단계별 5년 과정 추진 - 커뮤니티 질 향상
총예산	57억 파운드	20억 파운드
특징	- 지방주도형의 경쟁입찰 - 경제,사회,물리적 요소의 통합적 재생 - 최빈곤지역 우선적 지원	- 지역 의견을 반영해 다음계획에 반영 - 커뮤니티 근린주구 파트너쉽에 커뮤니티의 참여를 높임



● 장소중심의 종합적인 재생전략 및 재원 연계운용

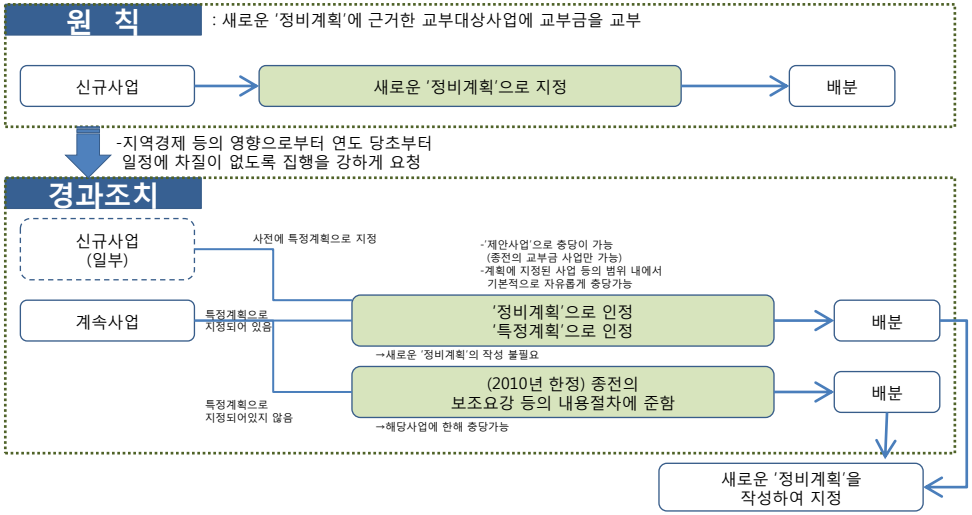
: 재생관련 각부처사업 및 예산 연계위한 인정제도 운영

<중심시가지 활성화 사업>



● 장소중심의 재원운용의 합리성과 자율성 보장

: 사회자본정비 교부금

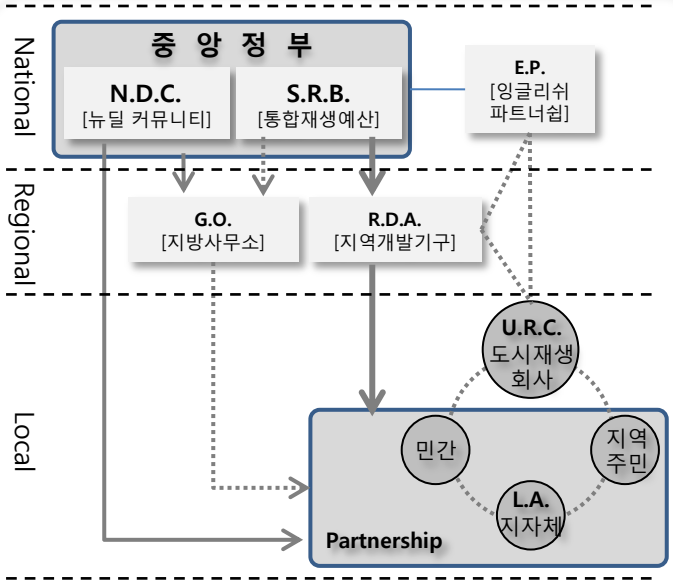


현행 교부금		신교부금
개별시설마다의 수직할당으로 보조채택	→	**-계획전체**를 패키지로 **채택**
개개의 하드정비에만 사용	→	-하드사업과 비슷하게 실시하는 **유사종류의 사업**을 통합운영 가능(관련사회자본정비사업) 지방의 창의성을 활용한 **소프트사업**도 가능(효과촉진사업)
보조금이 남으면 환원하던지 이월(전환이용불가)	→	-계획 내의 다른 사업에 **국비의 유용** 가능 →**반환· 이월의 절차 불필요**. 원활한 사업진척도 가능
국가가 상사하게 사전심사 개개의 결과에 착목	→	지방 스스로가 목표를 설정하고 **사후평가·공표 계획전체로서의 실현**에 주목

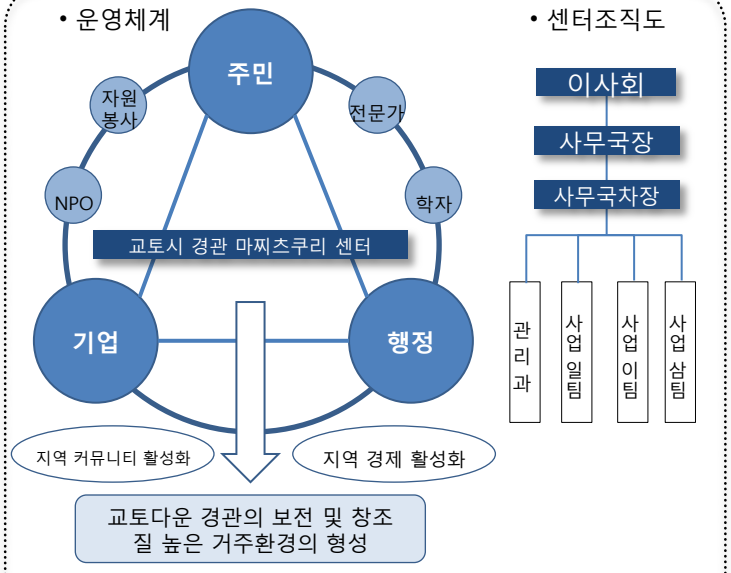
▣ 중간지원조직 육성에 의한 장기적이고 계획적인 사업추진

- **중간지원조직주도의 사업 실행: 다수주체 협력유도로 지역여건에 적합한 사업기획과 추진 유도**

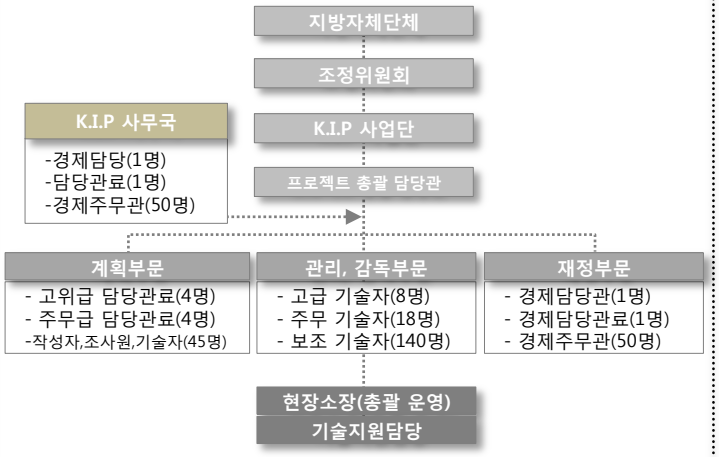
- **도시관리계획수단으로 근린재생사업 추진**
  - 마을만들기계획을 도시관리계획 수단으로 정착(조례 제정) : 일본 네리마구, 세타가야구
- **지속적인 사업의 실행을 위한 다양한 형태의 전담조직 운영**
  - 일본의 지자체 단위 마을만들기센터, 영국의 RDA와 URC 체계
- **주민자력의 주택개량 유도를 위한 전문가 파견 및 재정지원**
  - 깜풍 프로젝트는 지자체 조직내 KIP 사무국에 기술인력지: 대학, 전문가 그룹지원체계 구축
  - 일본의 마을만들기교부금 : 주민주도 컨설팅을 위한 전문가 파견 및 철거비와 설계비 1/3 지원



영국 **RDA**



일본 **경관마치즈쿠리**



인도네시아 **KIP**

Ⅳ. 서민 저층주거지 통합적 근린재생 방안

1. 통합적 근린재생 개념 및 정책지원대상
2. 비전 및 기본방향
3. 추진전략 및 세부 실천과제
4. 근린재생 실행방안

1. 저층주거지 통합적 근린재생 개념 및 정책지원대상

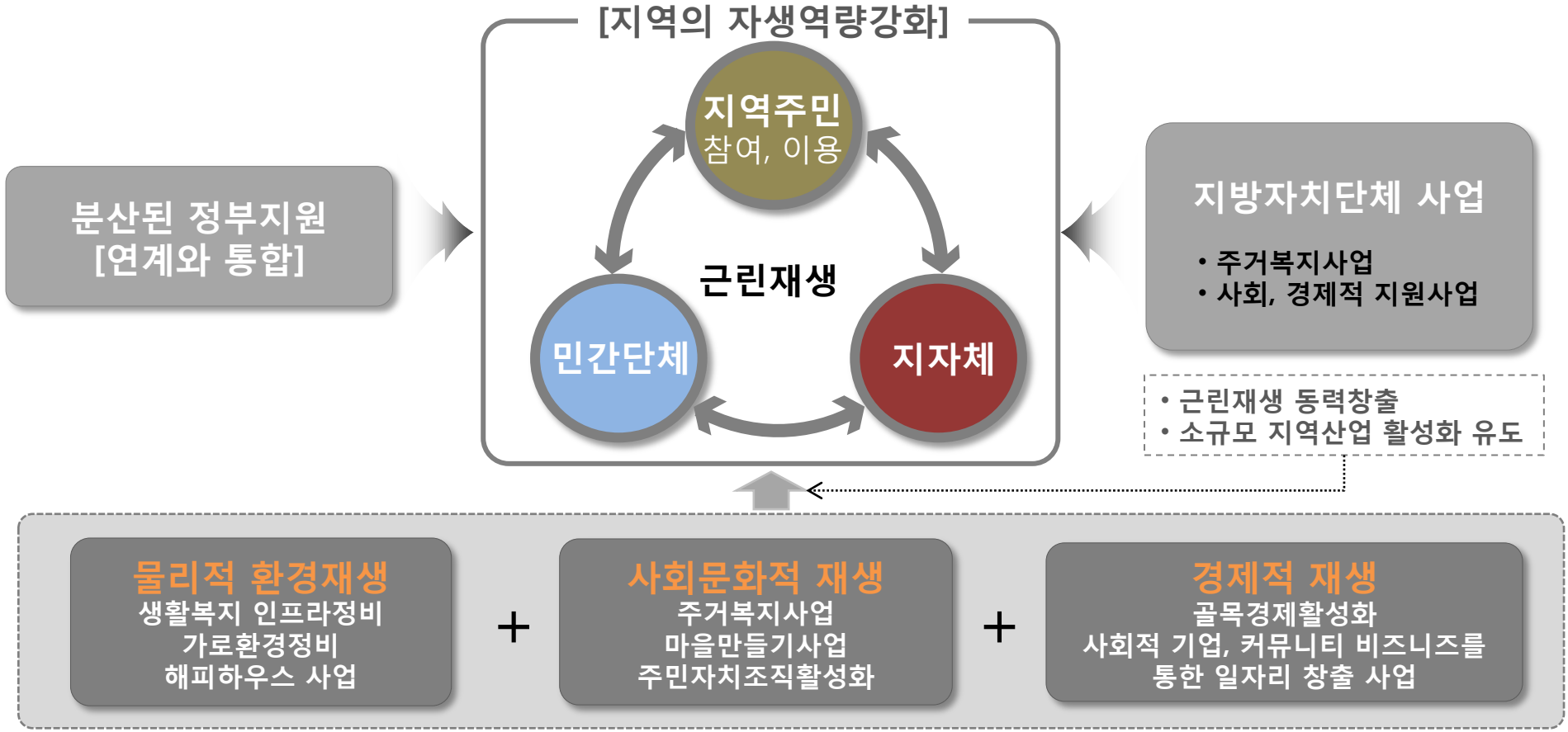
▣ 저층주거지 통합적 근린재생 개념

지역의 자생적 역량강화를 위한 "저층주거지 종합적 근린재생 추진방안" 마련

[장소단위 이해관계자간 협력과 거버넌스 / 지속적인 커뮤니티 / 서민 저층주거지의 복지마을로 재생]

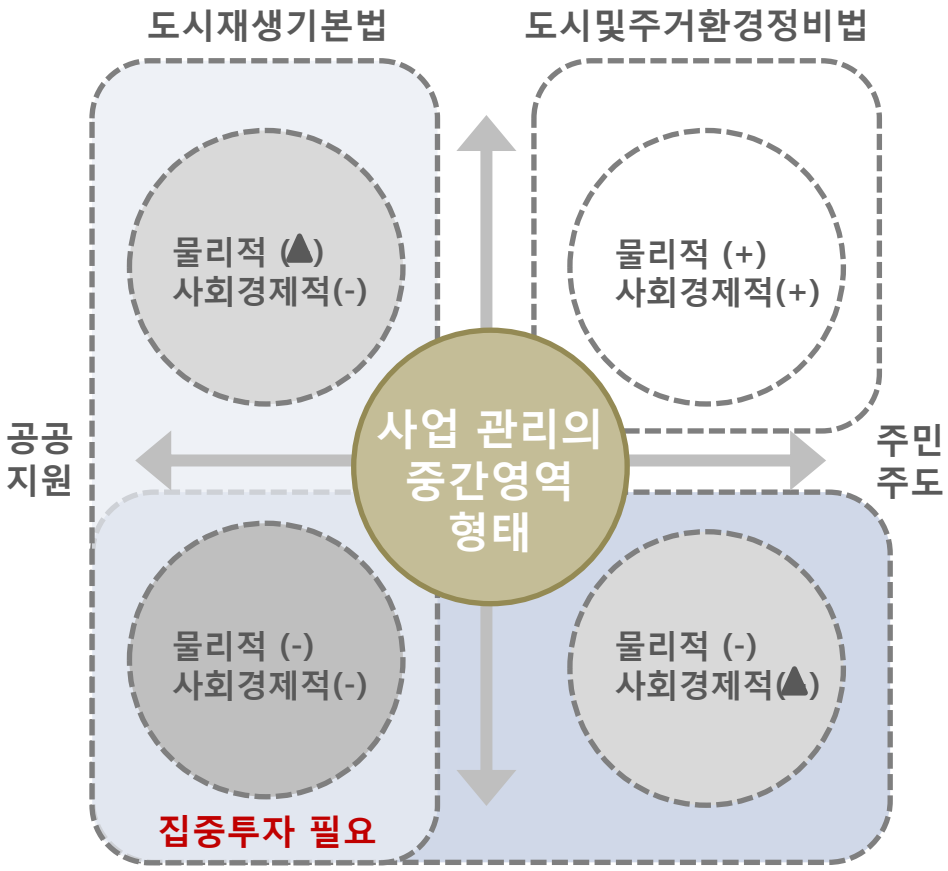
- 주거격차 해소를 위한 지역의 자생역량 강화 프로그램 /문제해결 중심의 다양한 수단의 조합과 편집에 의한 복합처방전

"프로젝트 지원사업에서 [프로그램+프로젝트]사업으로 전환"



▣ 정책지원대상

- **민간자본투자만으로는 쇠퇴한 근린활력을 기대하기 어려운 점진적 정비대상지역 : 단독주택 밀집지역**
- **물리적, 사회경제적 쇠퇴현상 동반하는 근린지역 (도시재생사업단 쇠퇴진단지수 활용)**
  - 도보생활권내의 자족적 순환경제, 지역정체성을 공유하는 지구레벨 이하의 공간영역



물리적 지표	주택	• 공기율 • 소형주거 가구비율
	보행환경 개선	• 보행자 공간 확충
	노후환경 개선	• 건축물의 이용상태 • 건축물의 건축년도 • 건축물의 구조 • 건축물의 낙후상태
	공공공간 이용	• 공공공간 이용빈도 • 공공공간의 질 만족도
	기타	• 화재발생
사회문화적 지표	커뮤니티 증진	• 지역에 대한 만족도 • 주민참여
	교육정도	• 평균교육년수
	저소득층	• 저소득층 주거공급 • 기초생활수급지수 (인구1000명 기준) • 소년소녀가장 가구원수 (인구1000명 기준) • 독거노인 가구비율
	범죄	• 범죄증감율
경제적 지표	도심경제 활력회복	• 사업체수 및 증감율 • 종사자수 및 증감율
	차가비율 증감율	• 차가비율 증감율
	재정자립도	• 1인당 지방재정규모 • 1인당 GRDP
	지방세 징수액	• 1인당 지방세징수액 • 국세징수액
	가구	• 가구소득 • 가구주의 고용현황 • 가구주의 학력
인구적 지표	인구 성장률	• 총인구수의 변화 • 인구자연증가율 • 행정구역인구
	인구구조 및 노령화 지수	• 유아비율(0~4세) • 청소년 비율(15세미만) • 장년층 비율(16~65세) • 65세 이상 인구비율 (노령화 지수)
	순이동률	• 순인구 이동률 • 전출율

2. 통합적 근린재생의 비전 및 기본 방향

▣ 비전 및 목표

비 전 저층주거지의 녹색 커뮤니티 활성화 실현

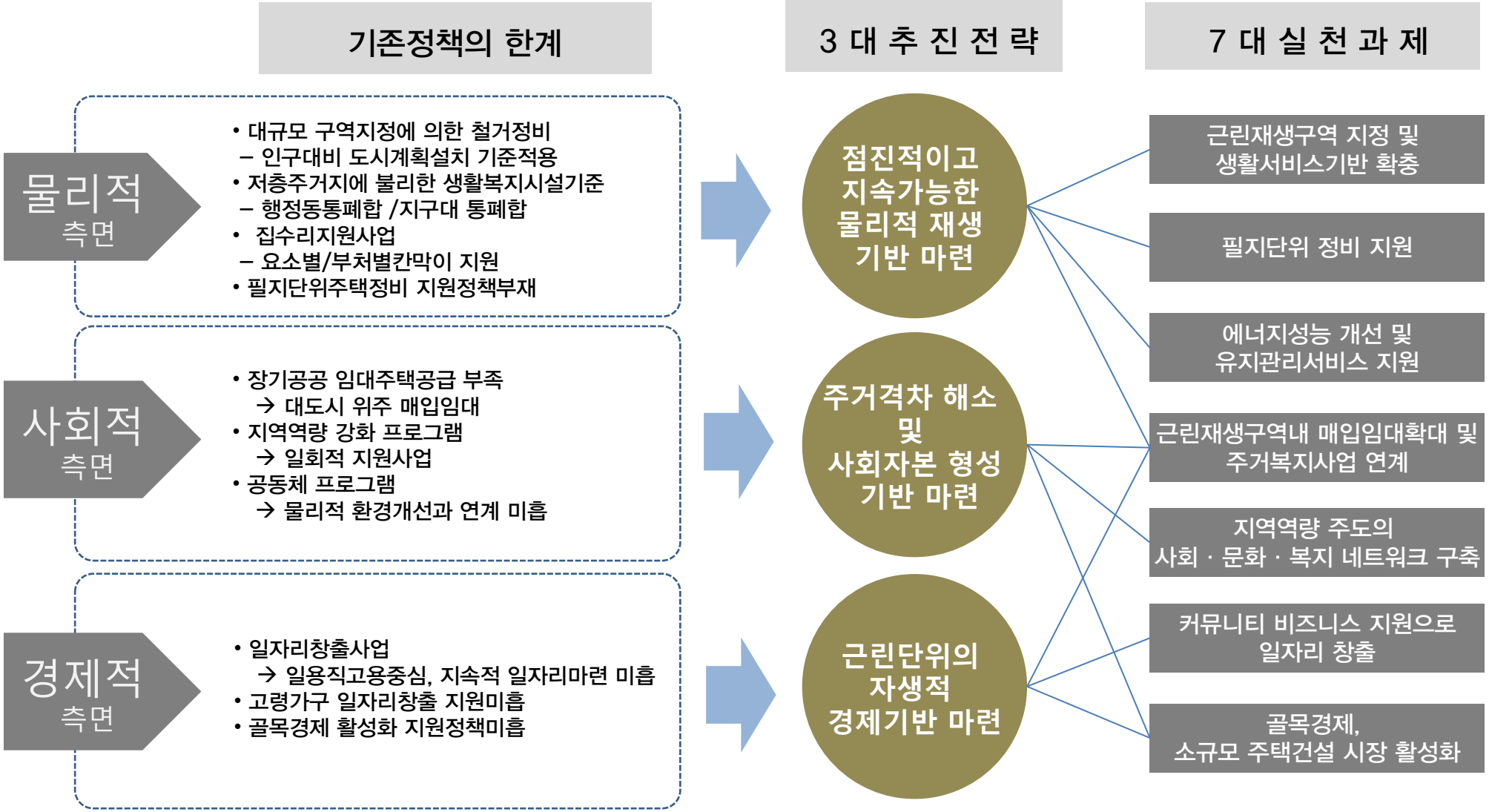
목 표 저층주거지의 삶의 질 향상으로 주거안정실현 및 지역활성화

- 저소득층이 안전하고 편안하게 살 수 있는 주거지조성
- 근린단위의 생활경제가 살아 있는 주거지 조성
- 주민 자생역량 강화로 지속가능한 근린 공동체형성

기 본 방 향

- 장소단위의 종합적 시각과 '공공지원-지역주도 사업추진
- 근린재생 관련사업 및 이해관계자들간 연계와 통합
- 점진적 사업추진을 위한 사람과 조직적 실행기반 마련
- 지역주민의 역량강화로 자생적 재생기반 마련

▣ 추진절략 및 세부 실천과제



3. 세부실천과제

▣ 실천과제 1 : 저층주거지 근린재생구역 지정 및 생활복지서비스 기반 확충

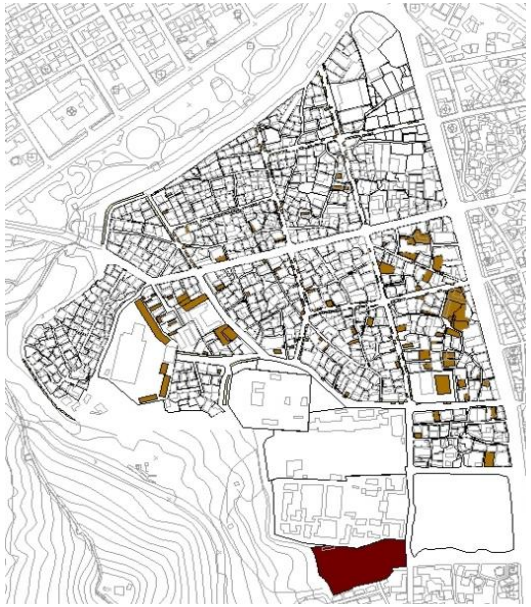
진단

저층주거지 주민의 생활복지 시설 부족과 접근성 약화	• 인구규모에 따른 설치기준 • 행정동 통폐합, 지구대 통폐합 등으로 인한 생활지원시설 접근 불리
생활편의성 저하 : 주차시설부족, 보안, 유지관리의 어려움	• 불법 주차, 쓰레기 적치 등으로 보행환경 악화 • 방범 취약

쇠퇴한 저층주거지
주거수준 향상을 위한
공공시설 우선설치 지원 필요

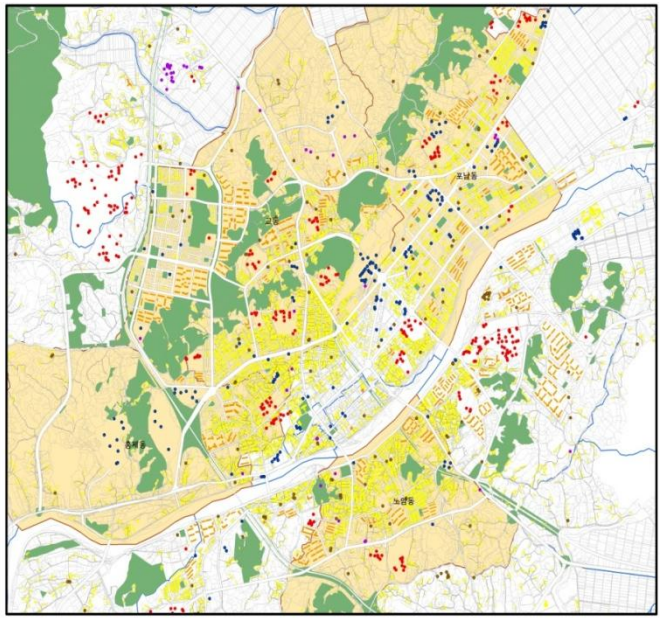


안양덕천지구 주차현황



수원 화성 일대 주차현황

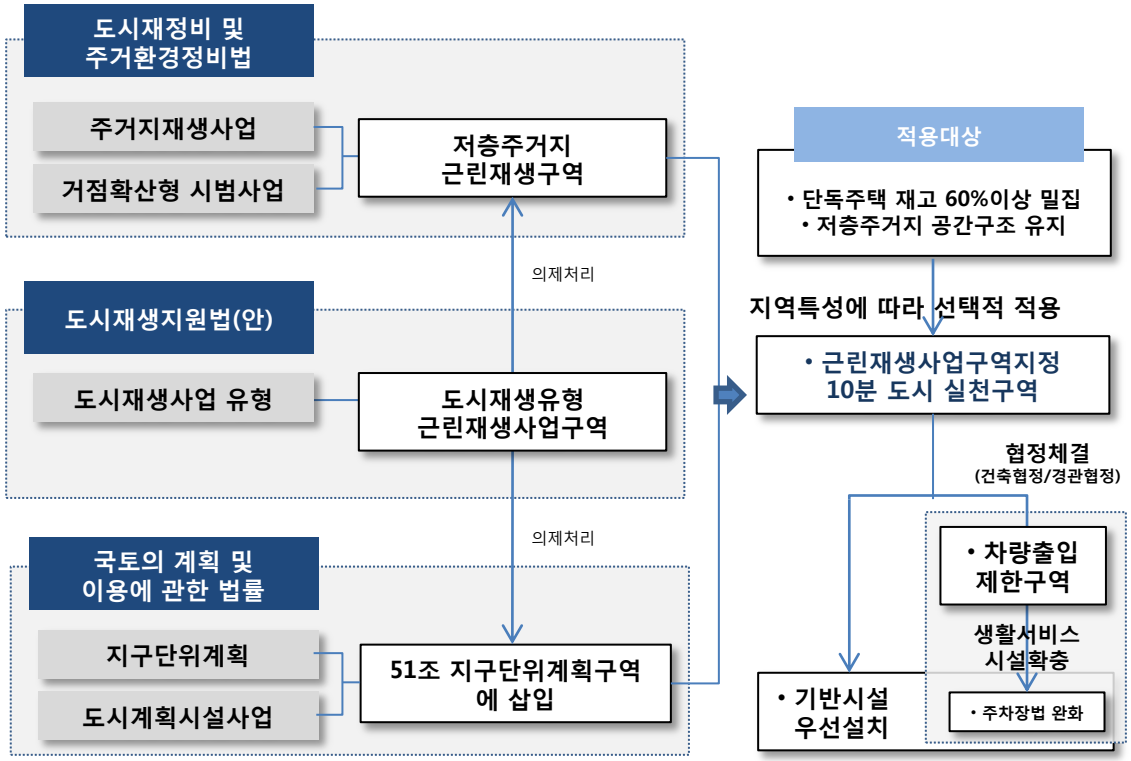


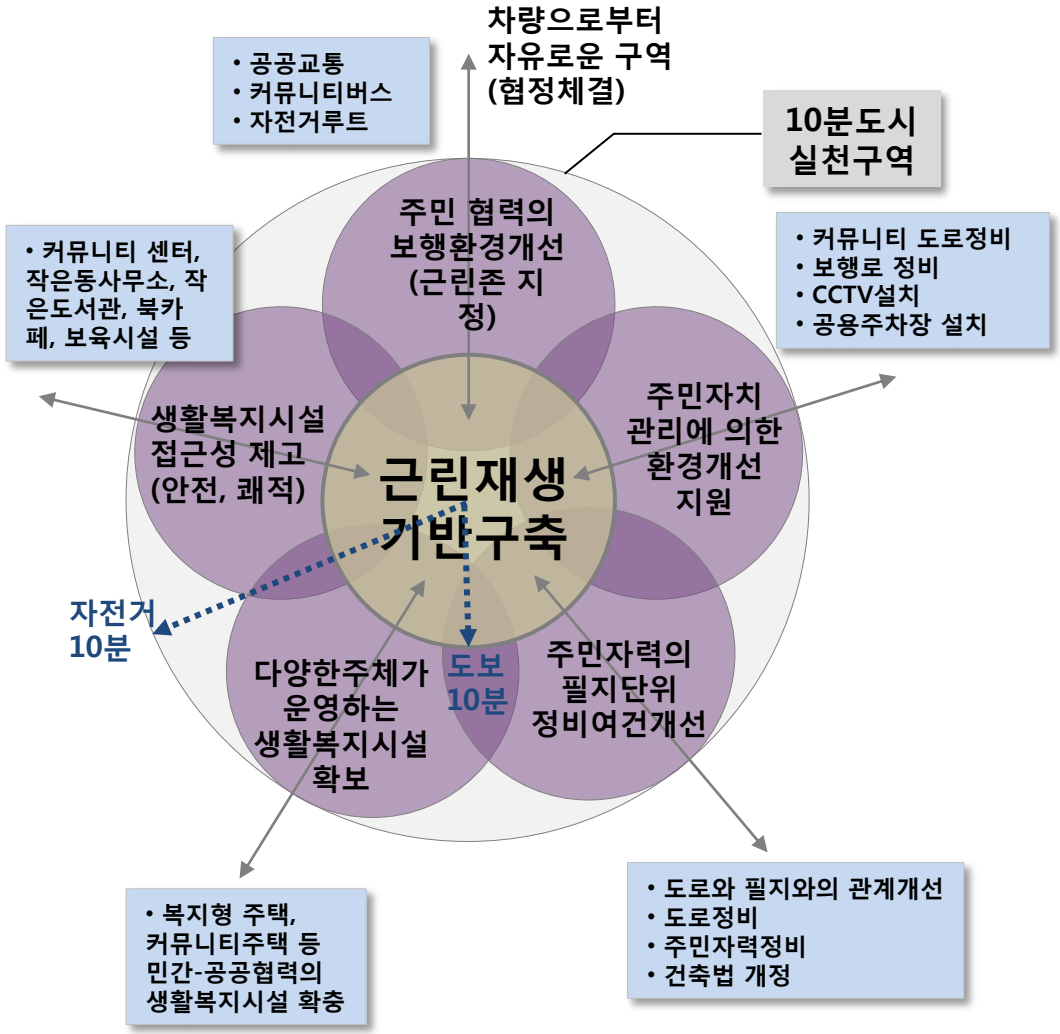


강원도 강릉시
생활복지서비스시설 분포현황 (쇠퇴순위 52위)

처방

- **쇠퇴진단에 의한 근린재생사업구역 지정**(도시재생지원법)
  - 근린재생사업구역 지정과 10분 도시 실천구역 조성을 위한 생활서비스시설 설치



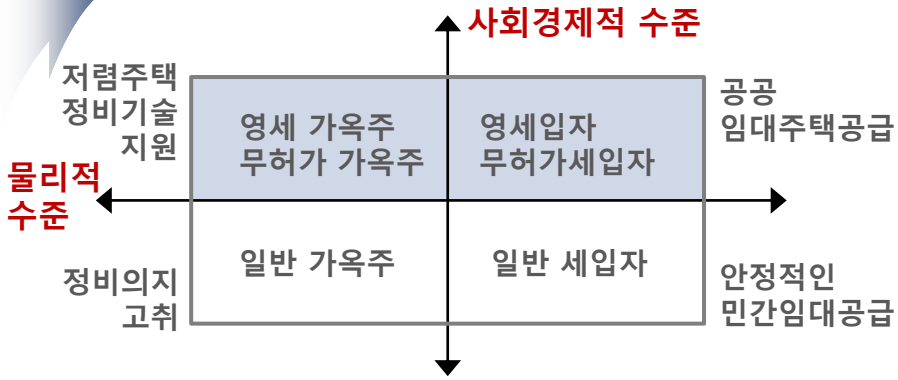


▣ 실천과제 2 : 주민자력의 필지단위 주택정비 지원

진단

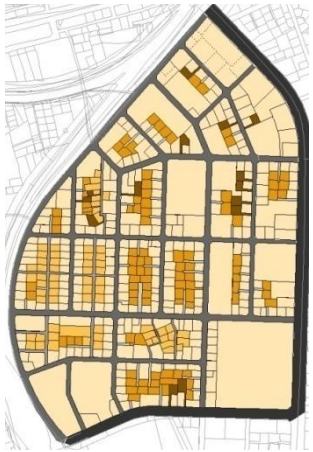
좁은 도로폭, 소필지 밀집으로 인해 필지단위 정비 어려움	• 건축선 후퇴, 도로사선제한, 대지내 공지, 일조를 위한 이격거리 등으로 인해 실제건축 건축가능 대지면적협소 - 8개 단독주택지 3,628필지 중 4m미만 접도필지 27.1%, 막다른 도로에 접한 필지 14%, 150㎡이하 필지 43%
필지단위 주택정비 유도할 수 있는 제도적 근거 미약	• 대규모 정비사업구역 이외 주차장, 놀이터, 소공원 등 생활기반시설 정비 미흡 → 필지단위 주택 정비 지연 요인 • 오인주차장확보 곤란 • 필지단위로 사용 불가능한 자투리 공지 등 비효율적 토지 발생
거주자의 주택정비의지와 경제능력 불일치	• 영세가옥주 비율 높음 • 고령가옥주 비율 높음

거주자의 주택정비의지와 경제적 능력을 고려한 정착지원

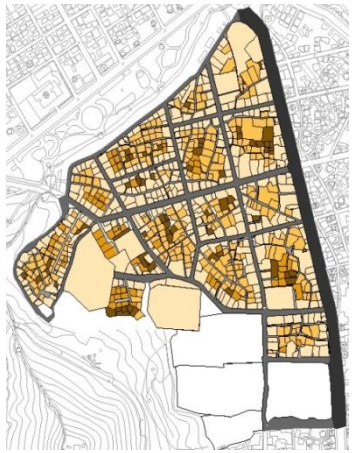


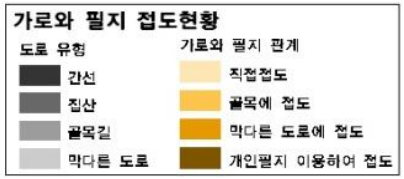
< 근린재생구역의 필지접도 현황 >


안양덕천지구


영주 남산초교 일대


과천 중앙동 일대


수원 화성 일대



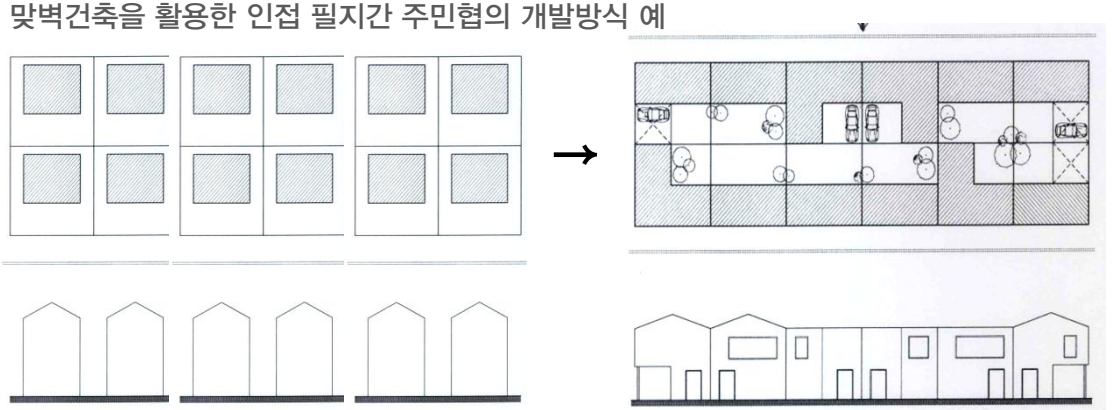
처방

근린재생구역 지정 : 지자체와 주민 협의에 의한 자율적 구역지정	• 단독주택 재고비율 70%이상, 4m미만 미접도 필지비율 40%미만, 필지규모 150 ㎡ 이하 30% 미만인 일단의 구역 • 소규모 쌈지공원, 보행로 개선, 공용주차장 우선설치 공공시설 우선지원 • 주민주도의 담장허물기 사업등 마을만들기 사업지원
주민주도의 계획적 관리 : 필지단위 주택정비 활성화	• 건축법개정으로 '건축협정제도'도입 - 인접 필지의 지주 간 협정 체결 시 맞벽건축 허용, 건축선, 도로사선제한, 대지내 공지, 건폐율 등 기준 완화 • 맞벽건축 , 건축선, 도로사선제한, 건축물의 높이제한(가로구역별 완화), 대지내 공지, 건폐율 등 기준 완화 • 건축협정 구역내 지하 공동주차장설치, 지상공동녹지 조성 시 하나의 대지로 인정하는 건축허가행위 간소화

근린생활구역내 기반시설 우선 정비 예시



맞벽건축을 활용한 인접 필지간 주민협의 개발방식 예



처방

국민주택기금 지원확대

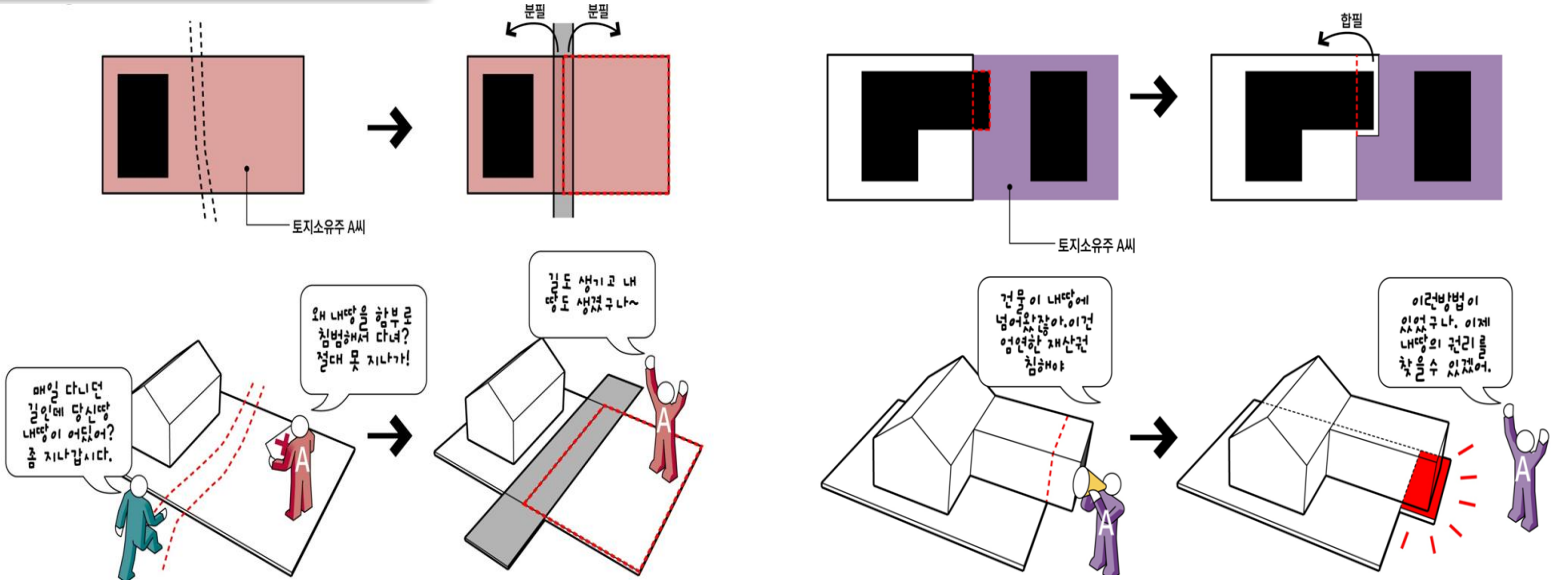
- 개보수자금 융자 2,000만원에서 4,000만원으로 향상
- 이자율 3%(고령가구 2%)에서 2%로 하양 조정
- 고령가구를 위한 역모기지형 기금융자제도 도입

융자실적	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
다세대/다가구	234	115	59	38	24	10	20	6	0	0
주거환경 개선사업	514	365	402	191	222	108	76	60	20	15

자료 : 국민주택기금 세부항목별 운영실적(단위 : 억원)

필지단위 주택정비를 위한 컨설팅 및 코디네이터 지원

- 주민합의형성에 의한 주민협정체결 지원 및 주택개량 컨설팅 지원
- 협정구역에 대한 골목길 우선정비(골목 노면정비, cctv설치, 자투리부지 정비 등)
- 협정체결에 의한 주민협의에 의한 건축행위 시 설계비와 철거비 1/3 지원



▣ 실천과제 3 : 에너지성능 개선 및 유지관리서비스 지원

진단

노후주택의 에너지 및 설비성능 저하

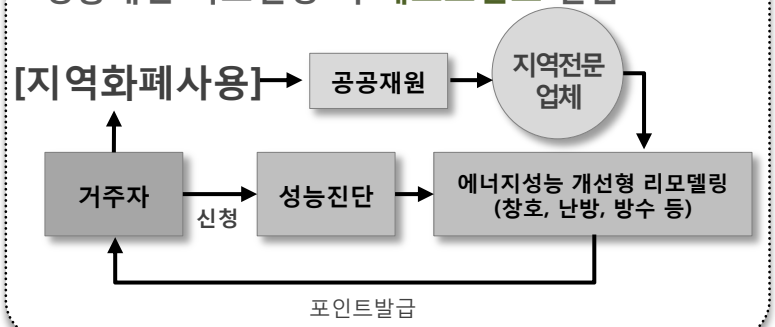
공공영역 서비스 부족 및 유지관리 생활서비스 부족

처방

주택에코포인트

• 에너지 및 주택성능개선을 위해 긴급지원

- 성능진단서비스
- 성능개선 리모델링 시 에코포인트 발급



해피하우스 사업

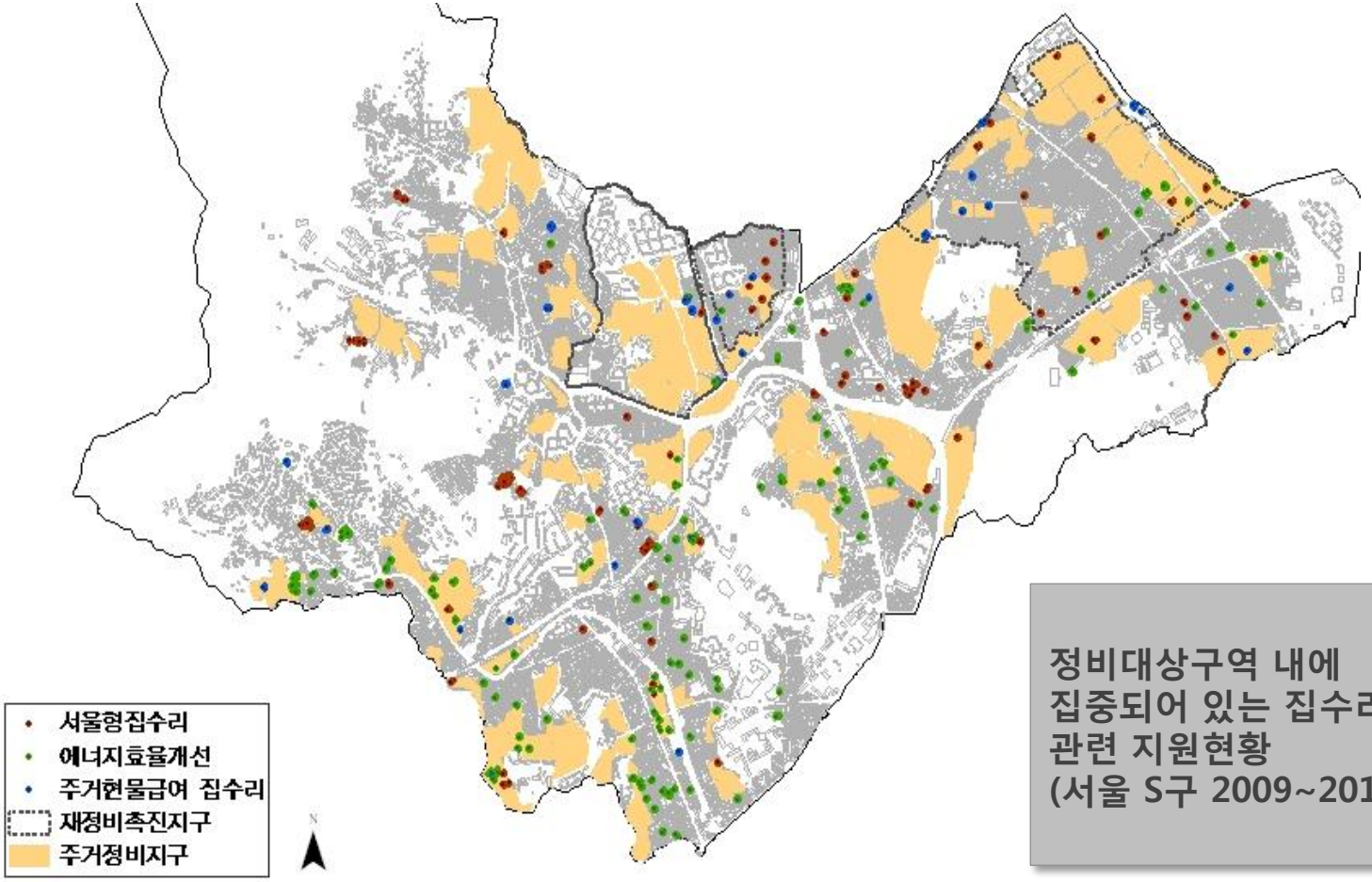
• 근린재생사업구역에 우선적용
→ 센터운영비 지원

- 지역자활기관 등 비영리 법인단체 활용
  → 집수리사업과 관리사업 연계
- 인근 아파트 및 오피스 관리사무소 연계
  → 주택관리서비스 지원

▣ 실천과제 4 : 근린재생구역 내 매입임대확대 및 주거복지사업 연계

진단

- 저층주거지 사회취약계층을 위한 장기임대주택 재고부족
- 일회적이고 임시방편으로 시행되는 주거복지 관련 집수리 사업

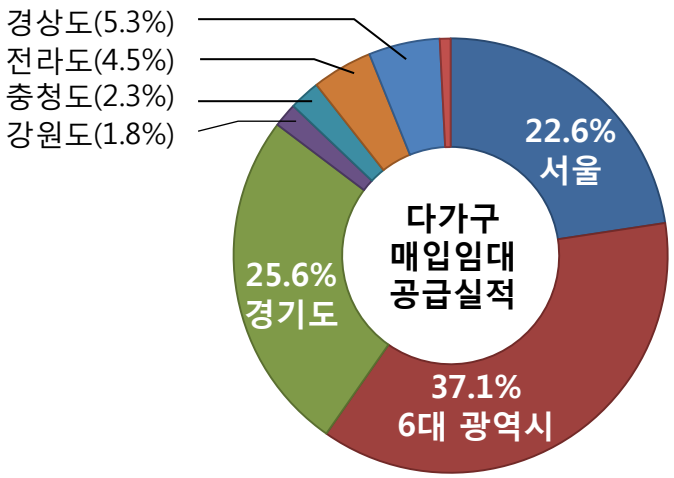


정비대상구역 내에
집중되어 있는 집수리
관련 지원현황
(서울 S구 2009~2011)

처방

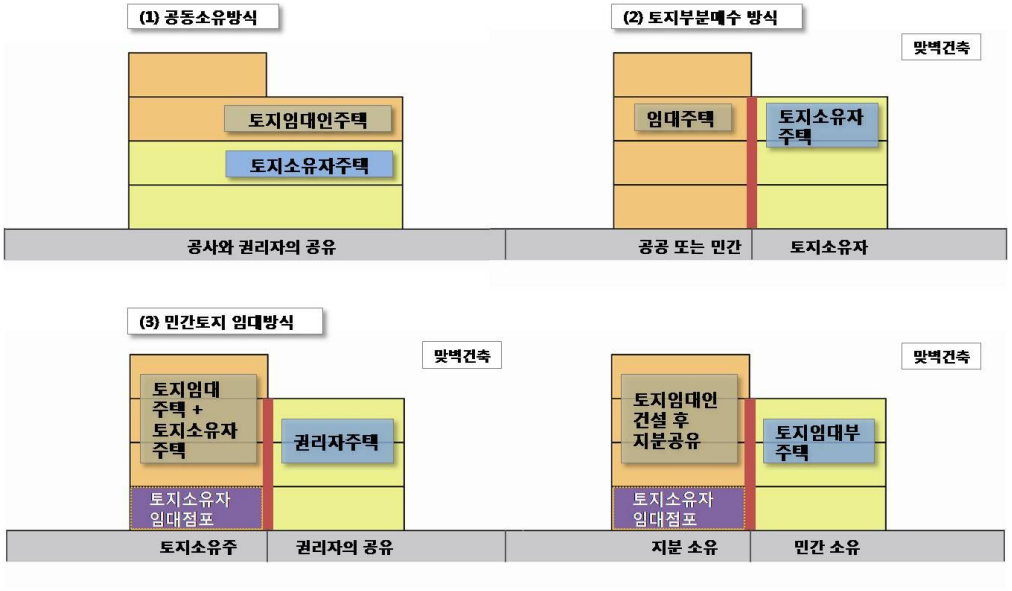
• 매입임대사업 확대 및 부분임대재고 확보

- 인구 20만 이상 도시에 매입임대 공급→전국으로 확대
- 공공이 단독, 다가구 전세 임대 후 장기 공공임대로 재 임대



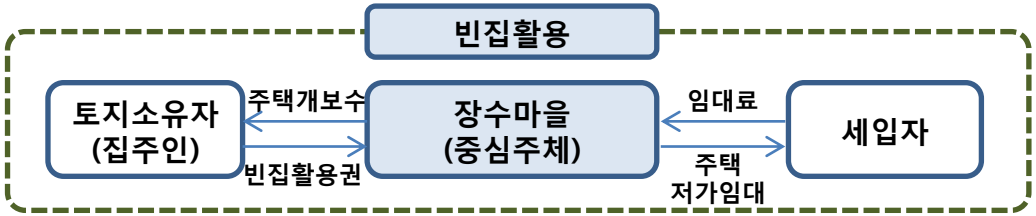
• 다양한 소유관계의 임대주택 공급

- 민관협력형 소형 임대주택 공급
- 신축자금/개보수 자금 무이자 융자



• 소규모 임대주택 건설에서 유지관리사업까지 연계

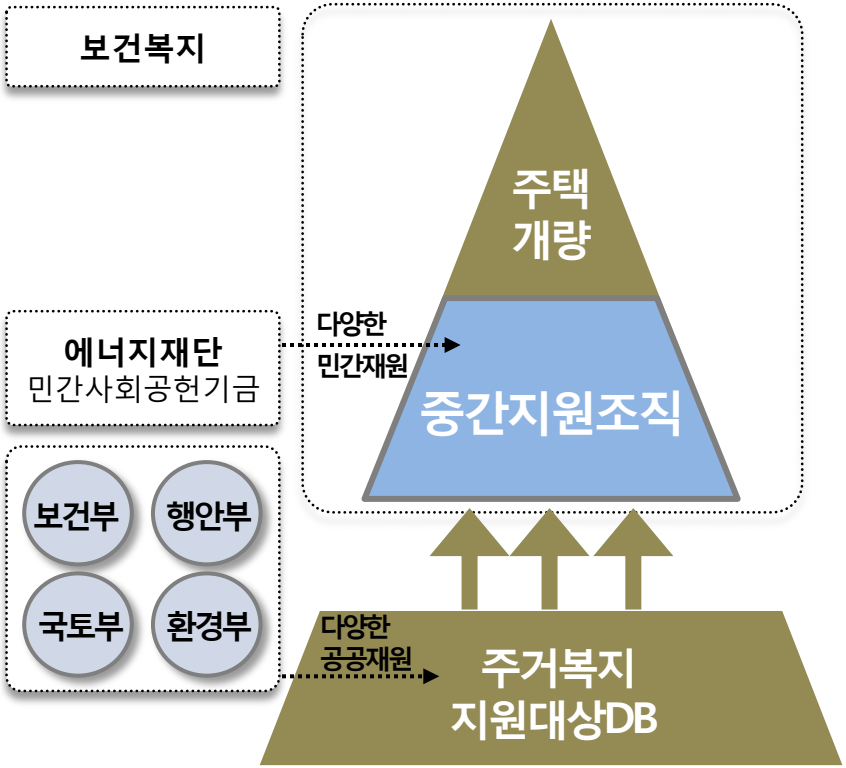
- 중간지원조직을 활용한 빈집 활용 프로그램 운영
- 주택건설/개보수를 통한 임차자와 가옥주 연계

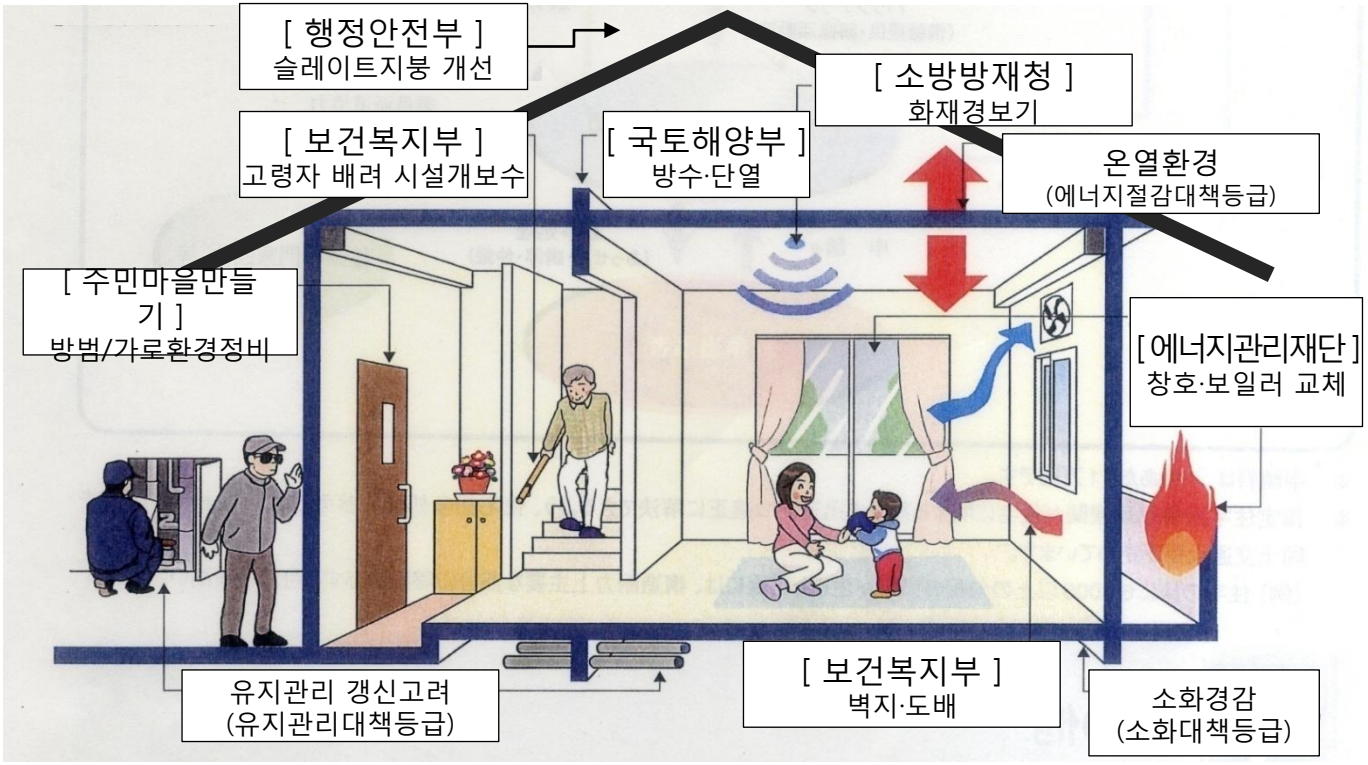


처방

- 사람중심의 집수리사업에서 주택개량사업으로 전환
  - **주거복지지원대상 주택 DB구축 :** 사람(보건복지부) + 주택(국토해양부) DB
  - **에너지성능개선, 주거현물지원, 집수리, 고령가구 시설개선 사업 등 관련부처 사업 연계**

    → 지자체 단위의 중간실행조직 운영





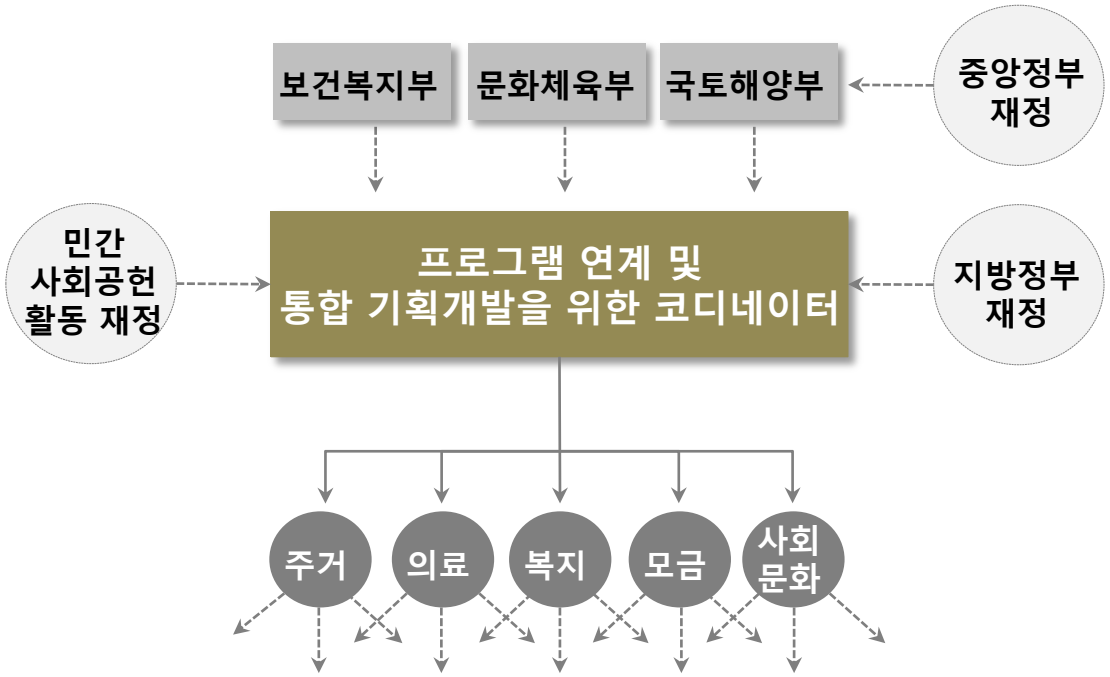
▣ 실천과제 5 : 지역역량 주도의 사회.문화.복지 네트워크 구축

진단

- 지역공동체 활성화 및 사회적 취약계층 지원 프로그램 등 다양한 사업 추진
- 일회적이고 개별단위 지원사업 추진
- 다양한 프로그램의 연계와 지속성 확보를 위한 거점시설 부족

처방

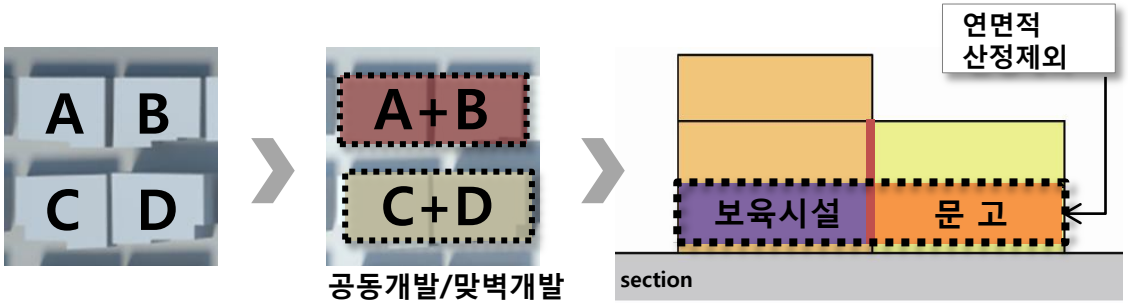
- 다양한 지역역량이 참여협력하는 거버넌스 구축을 위한 인적자원 육성
  - 사회경제적 프로그램 매니지먼트 육성 및 지원 (중앙지원기구의 역할) : 독일의 QM제도



처방

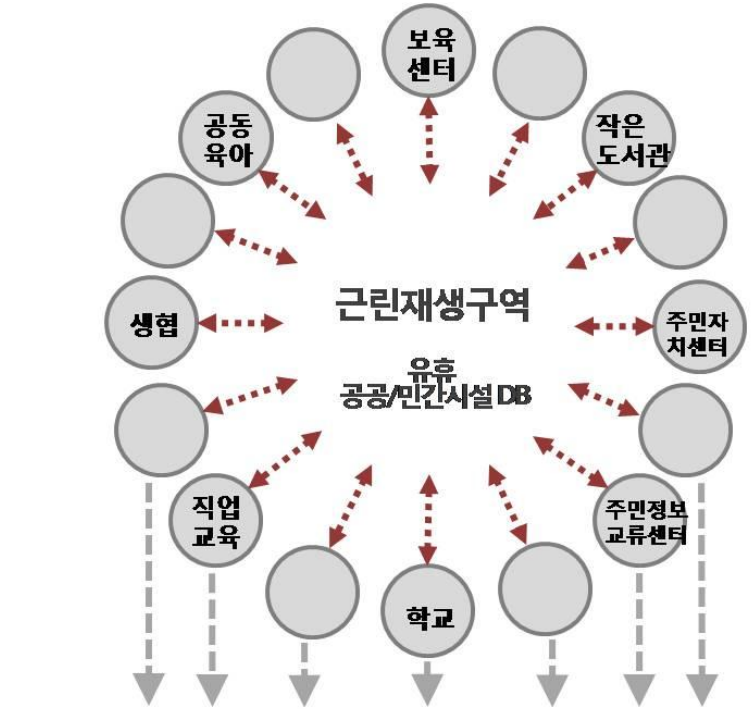
• 복지형 주택건설에 대한 건설지원

- **지역커뮤니티가 코하우징 건설**
  → 작은 도서관, 보육시설, 노인정 등 공공시설 설치
- **소단위 공동개발의 입체환지적용**
  → 도로 및 공공용지를 입체 환지하여 복리시설 설치
- **비영리목적으로 운영하는 시설에 대한 지자체 매입**



• 유휴 공지 및 공공시설의 커뮤니티 소유권 보장

- **근린레벨의 산재해 있는 공공자산, 공가, 공점포 활용**
  → 다양한 민간단체 프로그램으로 운영
- **공공시설의 민간운영 위탁**
  → 운영단체에 대한 장기 임대소유권 **보장**



▣ 실천과제 6 : 커뮤니티 비즈니스 지원으로 일자리 창출

진단

- 저층주거지 거주자의 장기적 일자리 마련으로 연계되지 못하는 일자리 창출사업
- 운영주체의 기술력 부족, 경영 및 회계 관리미흡
  - **사업의 지속성 확보 미흡**
- 커뮤니티 비즈니스의 지속적인 재정확보 어려움
  - **지속가능한 기업형태로 발전하기 어려움**



처방

일용직 고용지원 → 기업설립 지원으로 전환	• 커뮤니티 비즈니스 운영을 위한 기획 및 인력교육, 프로그램 개발지원 • 직업훈련센터와 지역의 주민자치센터를 연계하여 기술교육 및 일자리 알선 확대
재단 및 펀드운영을 위한 제도적 근거마련	• 도시재생지원법에 주민자력의 재원마련과 조직운영 근거 명시 • 중앙정부 및 지자체 일자리 창출 사업지원비용을 재단에 기탁하여 지속적인 사업프로그램 운영 • 소비자 생활협동조합의 비 조합원 이용을 통한 사업수지 개선 ※ 성미산 '소통이 행복한 주택만들기' 사업확대
커뮤니티 비즈니스 지원사업	• 공가, 빈점포, 유휴공공시설 및 유휴부지 개보수 : 커뮤니티 비즈니스 프로그램으로 운영지원 • 문화사업을 커뮤니티 비즈니스로 운영 : 평생교육센터, 어린이 및 청소년 교육 프로그램등 운영지원

▣ 실천과제 7 : 골목경제, 소규모 주택건설 시장 육성

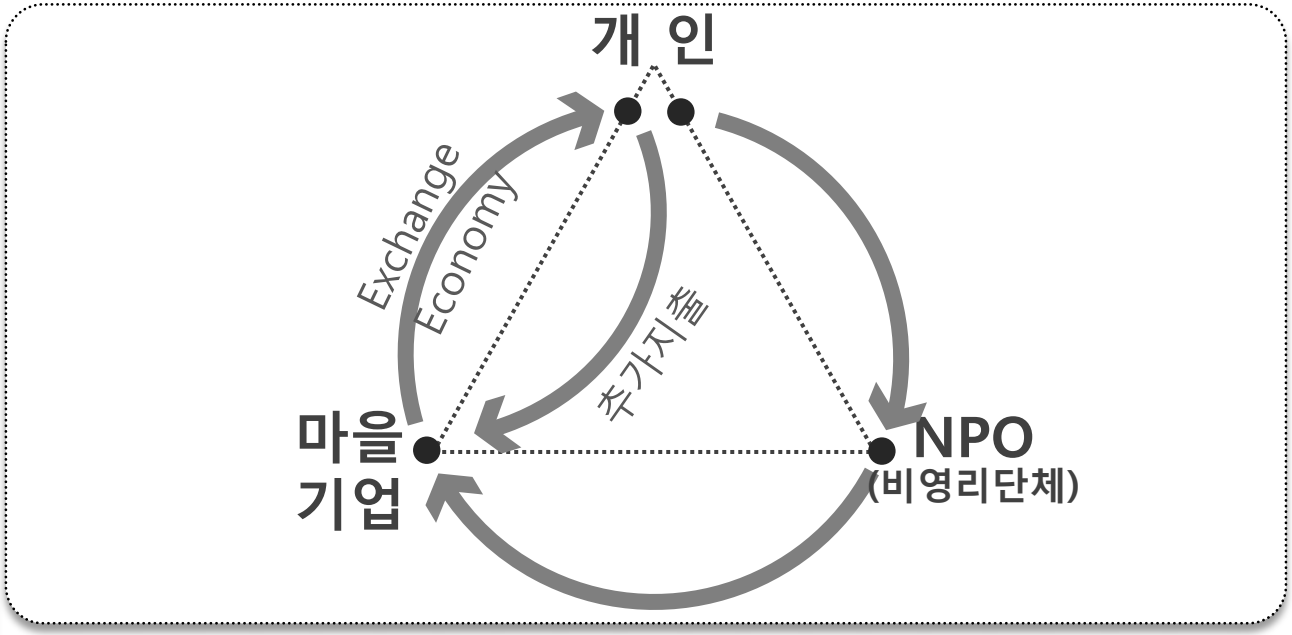
진단

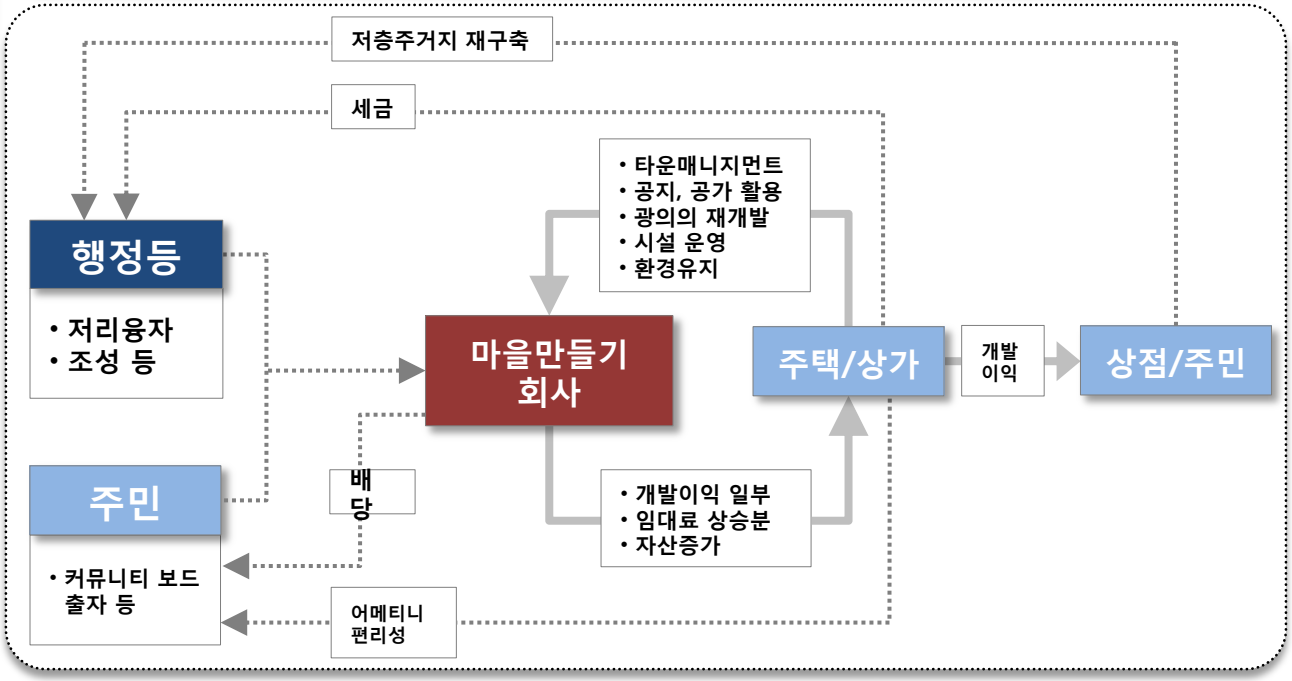
- 저층주거지의 커뮤니티 단위로 형성된 골목경제 쇠퇴 → 지역활력 저하
- 지역거점의 소규모 주택건설시장 쇠퇴와 유지관리서비스 업종의 단종
- 점진적 주거지 재생의 자생적 경제기반 쇠퇴

처방

용도혼합중심 주거지 재생	• 중소기업청의 재래시장 현대화 사업, 상점가활성화 사업과 주거지를 연계 → 종합적인 재생전략 도모 • 상가활성화를 위한 주거지와 상가 보행로 연계 → 근린단위 지역화폐 발생으로 지역상권 회복과 이익금의 일부를 근린재생을 위해 재투자
주택건설 산업지원 및 중간지원 조직활용	• 지역내 소규모 건설업체 등록제도 운영 : 주택건설기술 등 전문인력육성으로 근린단위에서 양질의 주택건설 및 주택개보수서비스 • 마을기업설립을 위한 취 · 등록세 감세 및 법인세 인하 • 해피하우스 사업과 연계한 중간기술지원과 전문가 육성
자활기업 등 관련업체지원	• 영세 집수리, 시공업자들을 위한 표준시방서(에너지성능, 일반 주택성능관련) 제공 - 인허가 과정에서 의사소통 지원
마을건축가 등록제	• 건축허가주체인 관할 행정청에 마을건축가를 등록, 지역주민의 컨설팅 요청시 1회에 한하여 무료로 건설팅 - 마을건축가 : 교육과정을 거쳐 근린재생을 실현하기 위해 활동 - 컨설팅 비용은 관할 행정청이 지원, 중앙정부가 지원교육 및 일자리 알선 확대 ※ 일자리 창출사업의 일환으로 지역의 젊은 건축가 활용

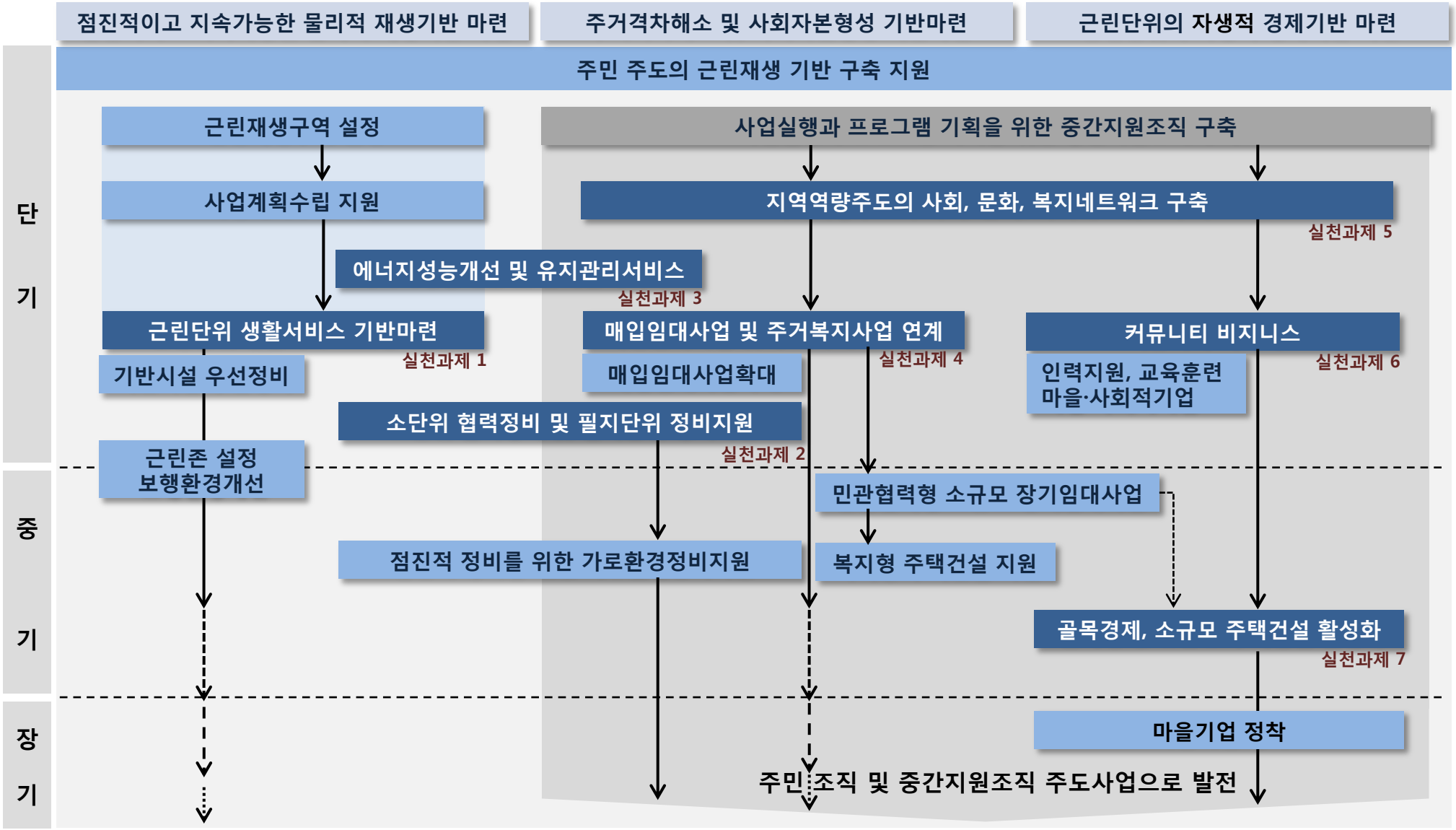

저층 주거지
근린재생
다양한
규모 주택
대면접촉
커뮤니티
영세필지
골목
다양한
가격의 주택
골목경제


개 인
Exchange
Economy
추가지출
마을
기업
NPO
(비영리단체)


저층주거지 재구축
세금
• 타운매니지먼트
• 공지, 공가 활용
• 광의의 재개발
• 시설 운영
• 환경유지
행정등
• 저리융자
• 조성 등
마을만들기
회사
주택/상가
개발
이익
상점/주민
주민
• 커뮤니티 보드
출자 등
배
당
• 개발이익 일부
• 임대료 상승분
• 자산증가
어메티니
편리성

4. 서민저층주거지 통합적 근린재생 실행방안

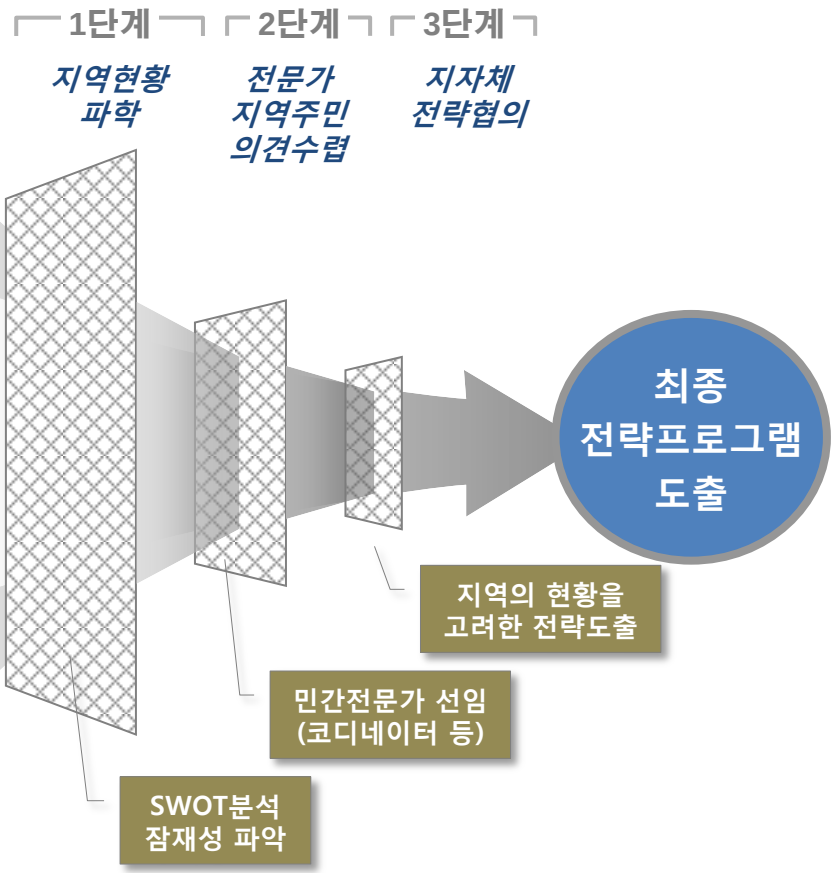
▣ 실천전략의 선택과 종합에 의한 장소단위의 단계별 사업추진



▣ 장기적인 사업계획수립에 의한 점진적 확산 도모

전략프로그램 후보군

7대 추진과제	세부 내용
근린재생구역 지정 및 생활서비스기반 확충	• 근린재생사업구역지정(도시재생지원법) 및 '10분도시 실천구역'으로 조성 • 신규도시계획시설(도서관,복지시설,사회문화체육시설 등)우선설치
필지단위 정비 지원	• 주민의 주도적 활동으로 가로환경개선사을을 추진할 경우 이를 지원 • 국민주택기금 지원확대
에너지성능 개선 및 유지관리서비스 지원	• 에너지성능 및 주택성능 개선을 위한 '긴급재생건축물 지정신청 + 에코포인트제도' 도입 • 근린재생사업구역에 저층주거지에 해피하우스 사업을 확대하여 저층주거지 유지관리 서비스 지원
근린재생구역내 매입임대확대 및 주거복지사업 연계	• 매입임대 사업 확대 및 민관 협력형 부분임대사업 활용 • 공공과 민간이 공동소유하는 다양한 유형의 임대주택 재고확보
지역역량 주도의 사회·문화·복지 네트워크 구축	• 복지형 주택 및 커뮤니티 주택에 대한 건설지원 • 유휴공지 및 공공시설의 지역커뮤니티 소유권 보장을 통한 장기활용 프로그램 운영 • 다양한 지역역향 주체가 운영하는 소규모시설 네트워크
커뮤니티 비즈니스 지원으로 일자리 창출	• 일자리 창출사업: 일용직 고용중심에서 마을기업 설립지원으로 전환 • 마을만들기형 커뮤니티 비즈니스 지원사업
골목경제, 소규모 주택건설 시장 활성화	• 재래시장과 주거지를 연계하여 용도혼합에 의한 주거지 재생 실현 • 집수리 자활기업, 영세 주택건설 및 서비스 관련업체 지원



▣ 서민저층주거지 통합적 근린재생사업계획 수립



주거복지사업연계
- 취약계층 주거복지 지원
- 돌봄 네트워크

다양한 지역역량 주체 소규모시설 점적 네트워크 사업
- 노인복지시설
- 작은도서관, 보육시설
- 지구대 등을 연계
- 프로그램 공유

주민 참여적프로그램
- 지역축제, 워크숍, 마을 만들기 학교 등 교육

마을만들기센터
- 주거복지지원사업
- 주민경관협전체결
- 해피하우스
- 전문가지원사업

커뮤니티 비즈니스
- 직접적 경제활동 (지역일자리 창출 및 지원 자원봉사)
- 협동적 경제활동 (지역화폐, 마을기업, 협동조합, 사회적 기업)

베리어 프리 사업
- 마을진입부 무장애 도시 시범사업

매입임대사업
- 매입임대, 다양한 소유관계의 매입임대사업
- 민간협력형 임대사업

공공시설의 커뮤니티 소유권 보장
- 공공자산, 공가 등을 활용 사회 돌봄 서비스, 지역생산품홍보, 평생학습 프로그램과 연계

골목경제, 소규모 주택건설 육성
- 재래시장과 주거지 용도 혼합형 주택정비
- 주택사업활성화를 위한 마을건축가 등록

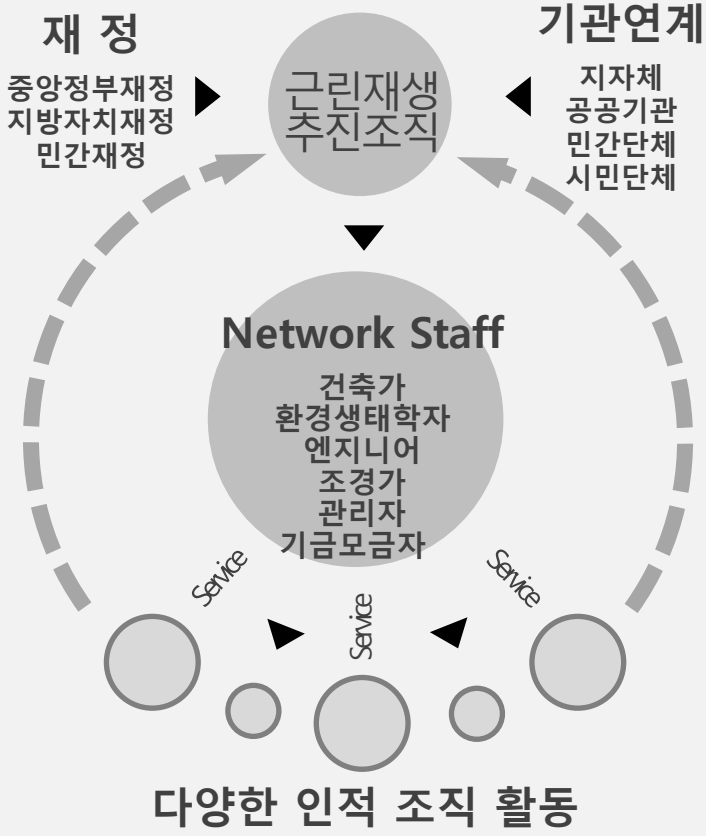
대중교통 개선
- 지역사회 접근성 개선

▣ 서민저층주거지 근린재생사업의 의사결정방식

근린재생사업계획 성격 :

지역의 인적, 사회적 자산을 매개로 물리적, 사회경제적, 문화적 공공지원 예산을 장소기반에서 통합적으로 운영하기 위한 유연한 도시관리수단

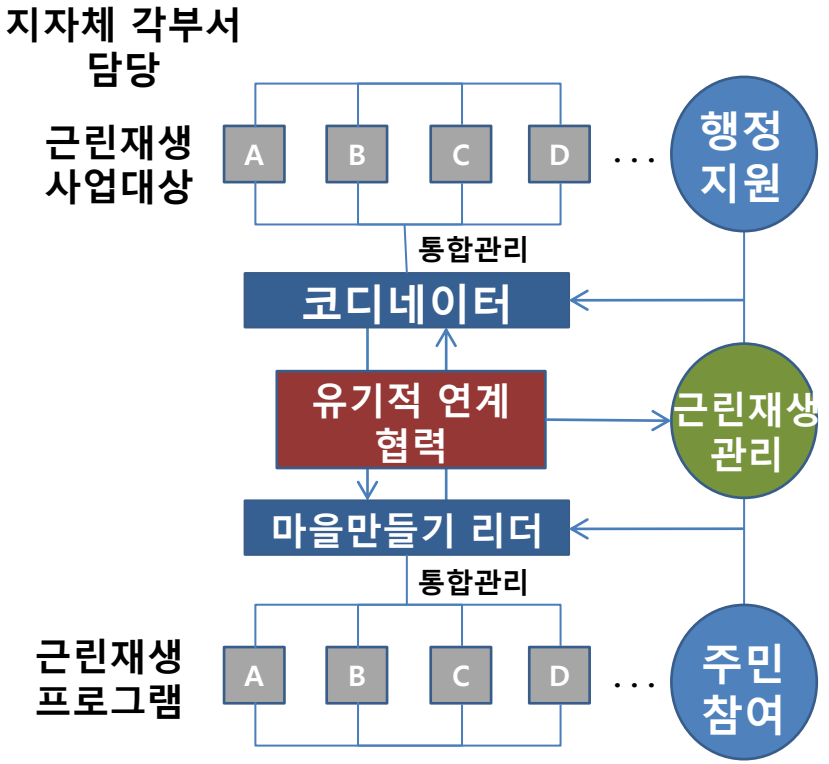
- **다양한 이해관계자의 협의회 구성**
  (Representation of key neighborhood stakeholders)
  - 주민조직, 지역활동가, 지역단체, 지역전문가, 행정 등
- **합의형성과정에 의한 의사결정**
  (Consensus Building)
- **근린주민과 함께하는 다양하고 개방된 의사소통**
  (Open Communication)
  - 근린재생의 주체는 지역주민이라는 의식 공유
  - 지역주민의 역량강화(empowerment)에 집중



▣ 지속적이고 점진적인 사업시행

- **근린재생지역내 마을만들기 리더 제도 운영을 통한 자발적인 재생활동 지원**
  - 주민에 의한 재생프로그램 운영을 위해 주민이나 지역활동가 중에서 마을만들기 리더 육성

- **마을만들기 리더 육성 및 교육 : 근린재생지원기구**
  - 근린재생사업을 통한 리더발굴
  - 추진성과가 뛰어난 리더에 대한 포상 실시
- **마을만들기 리더에 대한 인건비 지원**



※ 참고 : 마을 사무장 제도

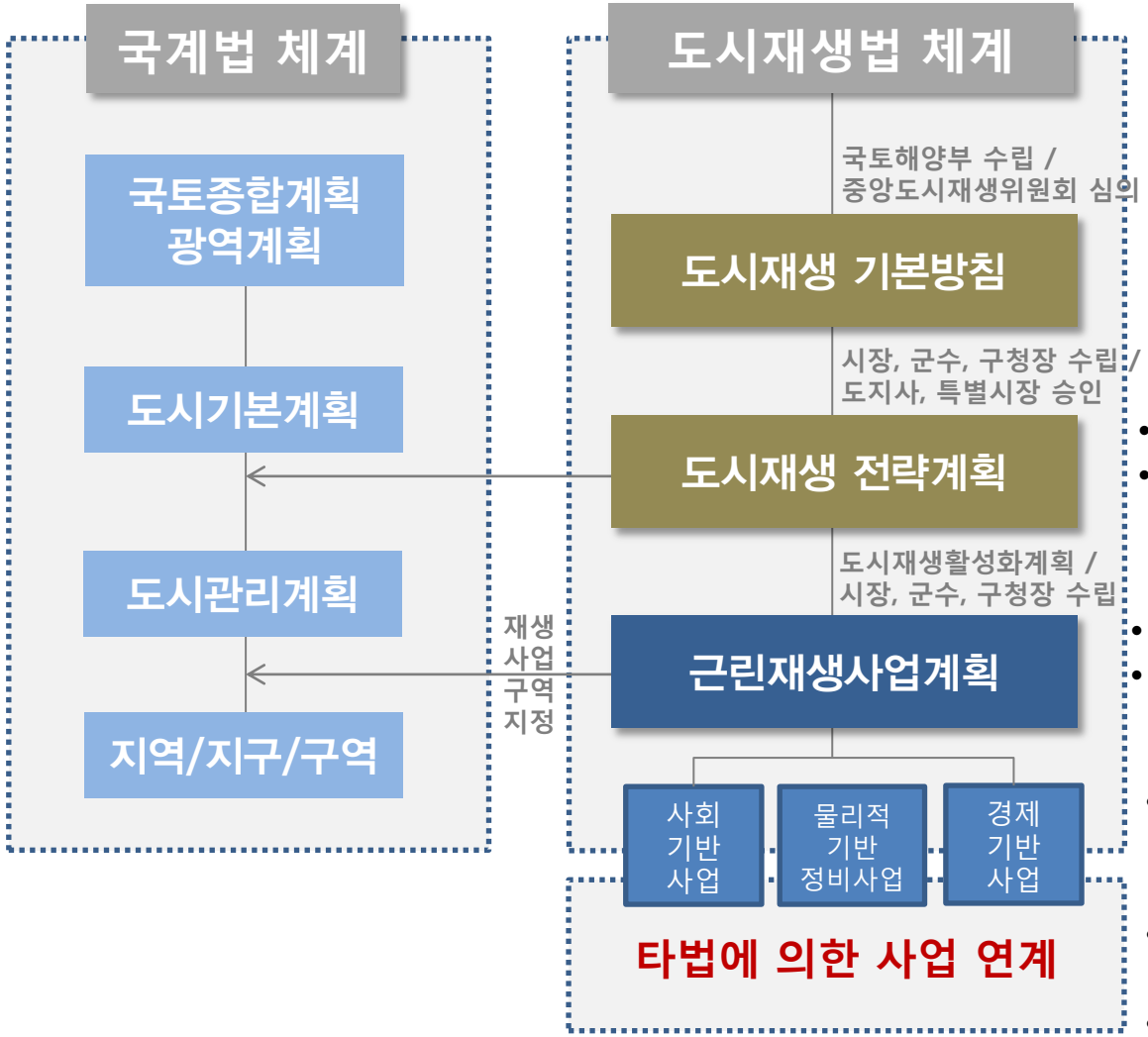
- 도입배경 : 마을단위 농산어촌체험관광사업의 활성화를 위하여 2006년부터 마을사무장 제도 도입,, 이후 농촌마을종합개발권역사업에도 사무장 지원제도 도입
- 사무장 업무 : 상근하며 체험프로그램 개발·운영 마을사무관리 등 체험관광 관련업무 수행

Ⅴ. 정책지원 및 시범사업 추진방안

1. 정책지원방안
2. 시범사업 추진방향
3. 중장기 추진전략

1. 정책지원방안

▣ 도시재생지원법에 의한 저층주거지 근린재생사업 추진



- 기초생활권발전계획 등 타법의 기본계획 종합반영
- 도시재생 활성화 지역 설정
  - 근린재생지역을 포함한 다양한 사업유형 설정

- 도시재생활성화 지역에 대한 세부실행계획
- 타법에 의한 사업구역 포함가능

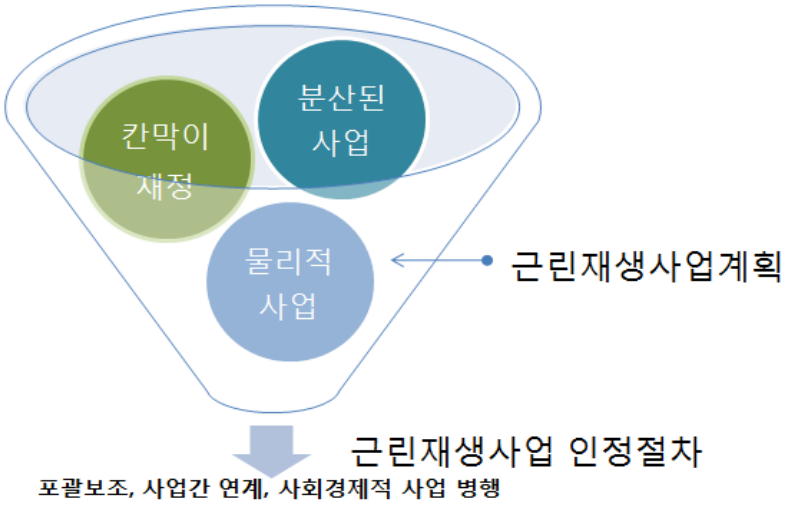
- 도시재정비 및 주거환경정비법
  - 주거환경개선사업 중 현지개량, 환지 등
  - 주거환경관리사업
- 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법
  - 재래시장 정비사업 등
- 경관법에 의한 경관사업, 협정사업
- 건축기본법에 의한 건축디자인시범사업 등

▣ 근린재생사업 인정제도 도입

- **주문생산방식의 도시계획수단 : 지역이 요구하는 프로그램+프로젝트를 종합적인 계획에 반영**
  - 일괄행정절차를 거쳐 도시재생법에 의해 설치된 공공자금인 **포괄보조금 지원**
- **목표지향적인 계획수립을 통한 합리적이고 체계적인 공공재정 지원수단**
  - 근린단위 목표설정, 목표에 따른 **사업기획을 평가하여 공공재원 지원**
- **지역의 문제해결을 위한 복합처방전 마련으로 장기적 치료를 위한 실행수단**

▣ 인정제도의 목적

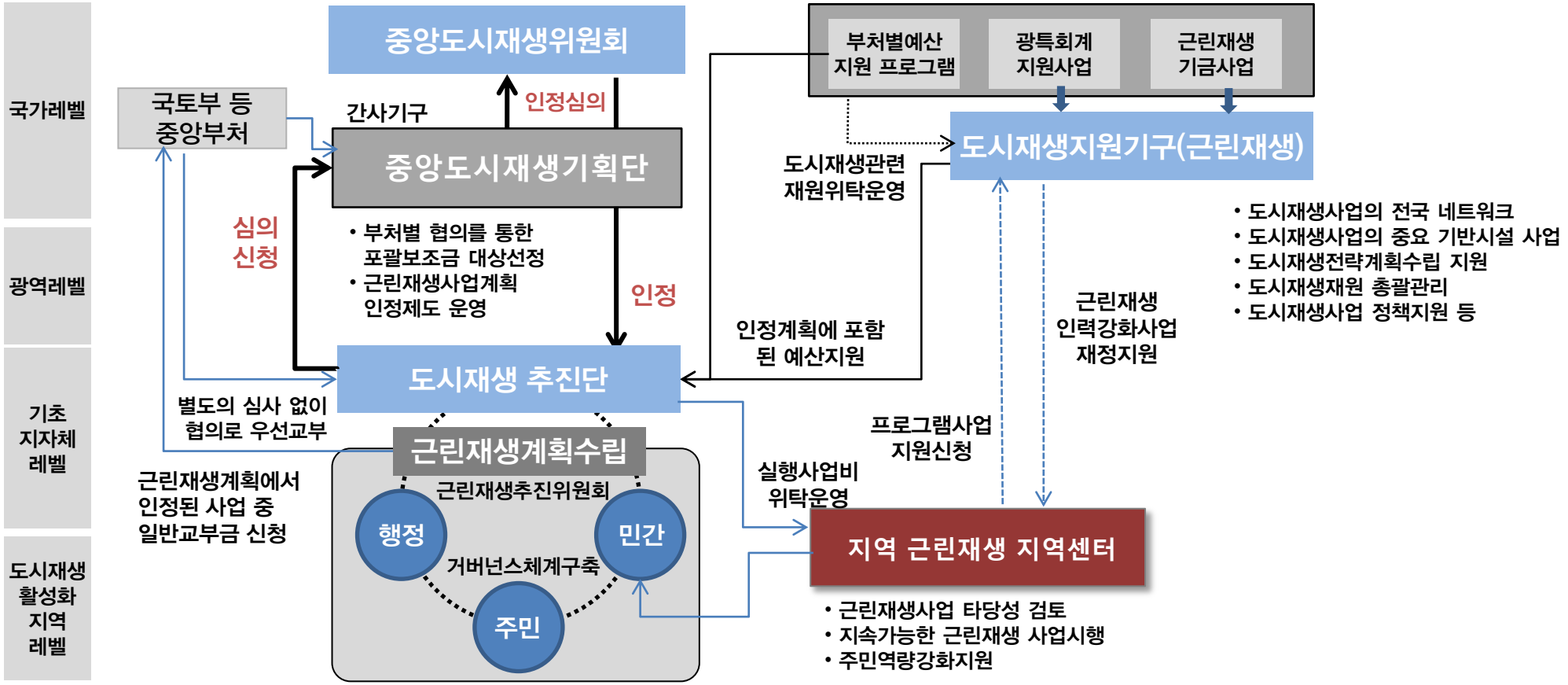
- **칸막이식 재정지원 → 포괄보조형태의 장소단위 집중**
- **단위사업기획의 분산된 개별사업 진행**
  → 종합적 기획에 의한 상호 연계/통합/조정
- **물리적 사업위주의 공공지원**
  → 사람과 프로그램, 물리적 사업을 동시에 지원



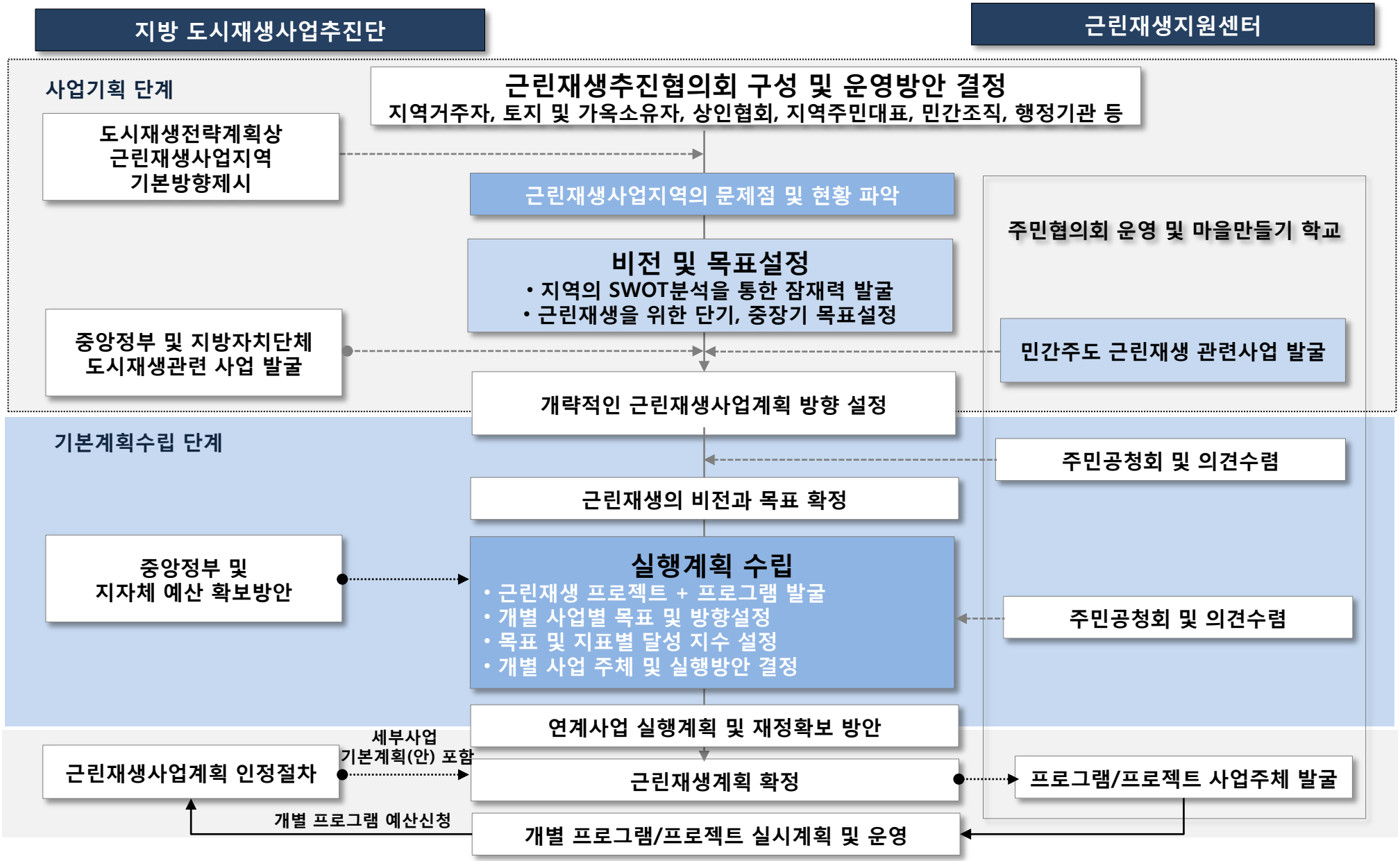
장소단위의 통합과 연계

▣ 근린재생사업 인정절차 및 공공재원 전달체계

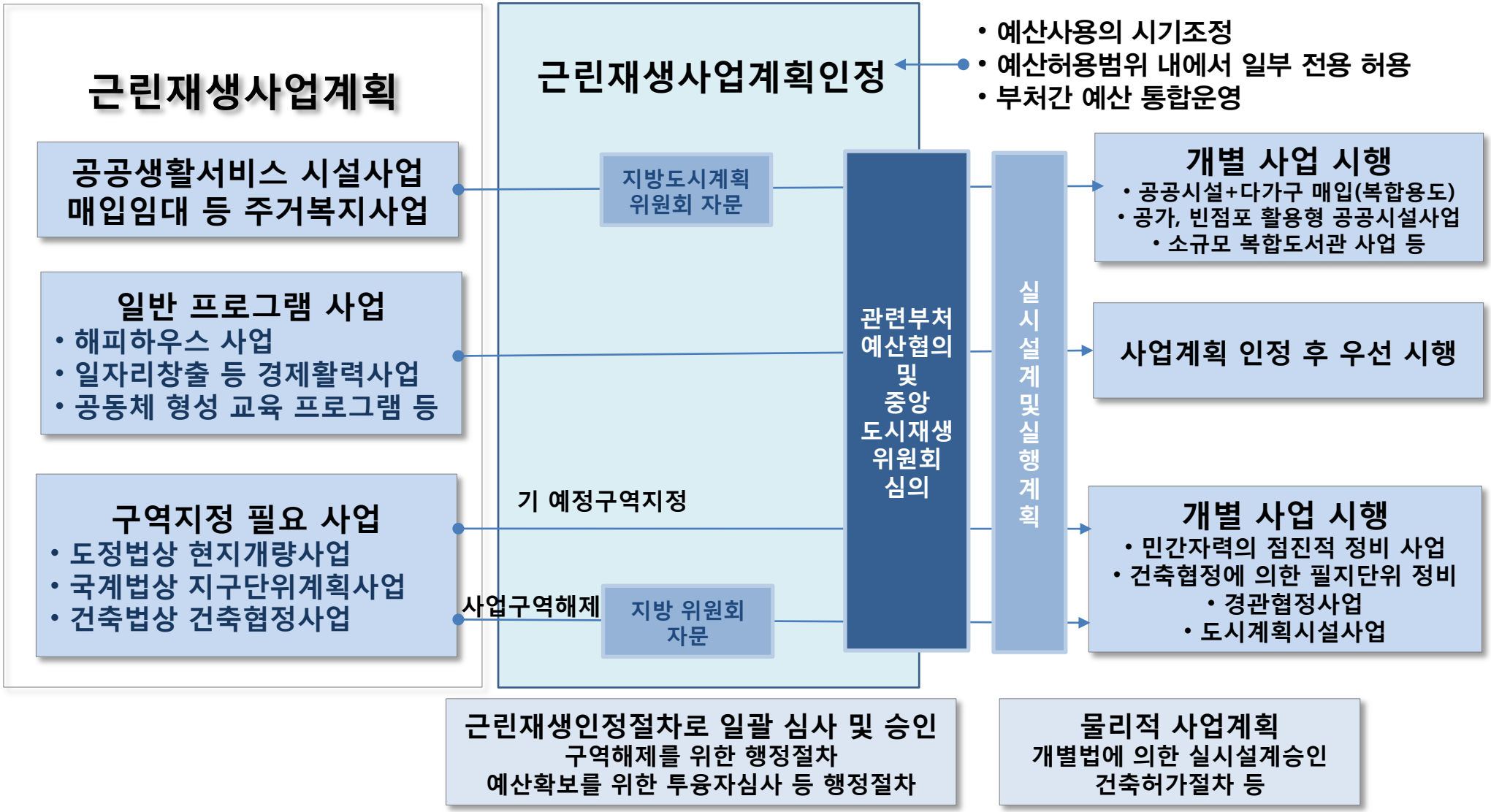
- 중앙도시재생위원회 : 국가 도시재생기본방침 작성 및 근린재생사업계획 승인
- 중앙도시재생지원기구(공공기관) : 정부차원의 도시재생 사업의 재원 운영 및 사업성과관리
- 지방자체단체 행정조직으로서 도시재생추진단 : 도시재생전략계획 및 근린재생사업계획수립 주체
- 도시재생지원센터 : 근린재생사업의 실행주체로 다양한 형태의 조직구성



▣ 근린재생사업계획 수립절차



▣ 근린재생사업계획 관련사업간 연계



▣ 근린재생을 위한 거버넌스 구축방안 및 중간지원조직 설치

도시재생지원기구 – 범부처 중앙기구

- 도시재생기금운영
- 도시재생 코디네이터 육성 및 운영
- 기반시설, 공공시설, 임대주택 사업 시행
- 지방 도시재생지원센터 설립 지원

중앙 도시재생 지원기구 (공공기관)

관련 민간단체
- 주거복지재단/해피타트
- 도시연대 등

공공기관(사업연계)
- 에너지관리공단
- 전력공사 등

지역기반 민관 협력 체계

- 근린재생지원기구 광역단위 지사
- 광역지자체/기초지자체 단위 설치

지자체 지원기구 - 지역센터

- 지역 기반의 민관조직을 총괄/ 조정
- 장소단위 근린재생사업 코디네이터
- 근린재생사업 일부 프로그램 실행주체

지역 근린재생 지원기구

관련 전문업체
- 관련 직능 단체
- 지역 대학
- 지역 상공회의소

관련 민간 단체
- 나눔과 미래
- 주거복지 연대
- 지역 YMCA 등

근린재생사업 실행조직

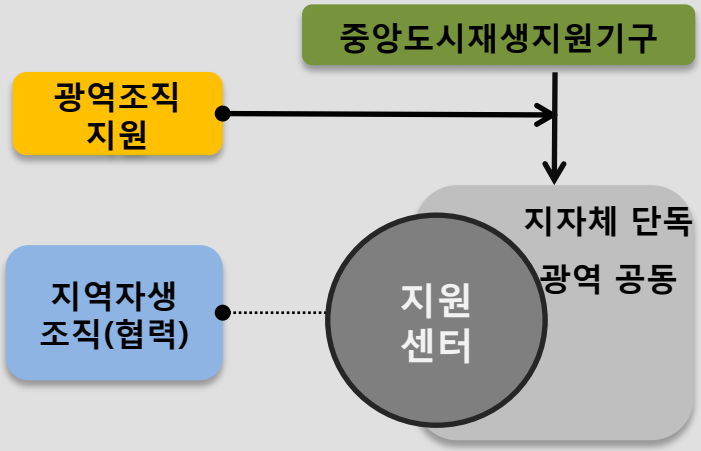
- 주민자치협의회 운영
- 개별 프로그램 사업시행 – 주민주도사업 중심

지역 자생 실행조직
- NGO
- 마을기업
- 마을만들기센터

▣ 다양한 근린재생 프로그램 실행 주체로서 근린재생지원센터 유형

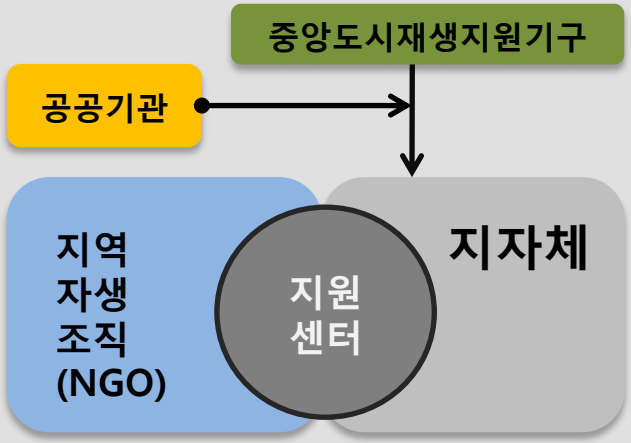
- **중간지원조직 운영 및 인력 중앙 도시재생지원기구에서 지원 : 설치 및 재정, 전문가 지원**
  - 지자체 여건에 따라 다양한 형태의 중간지원 설치 및 운영
- **지역기반의 민간단체 중간지원조직으로 활용**

지자체 출자 지원조직



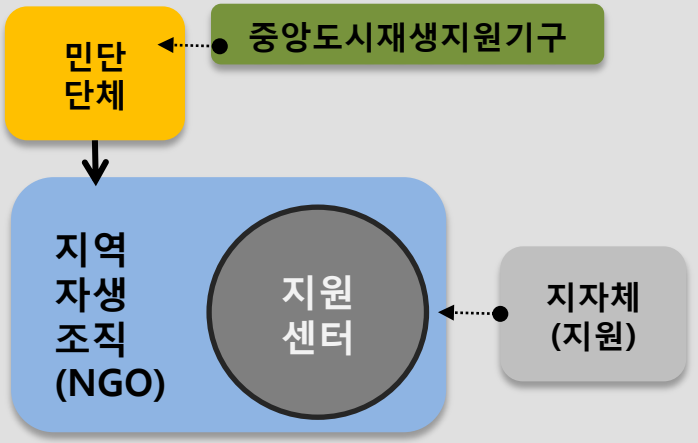
- 네리마구 마을마들기 센터
- 교토시 경관마을만들기센터
- 오사카시 도시재생센터

민관 협력형 조직

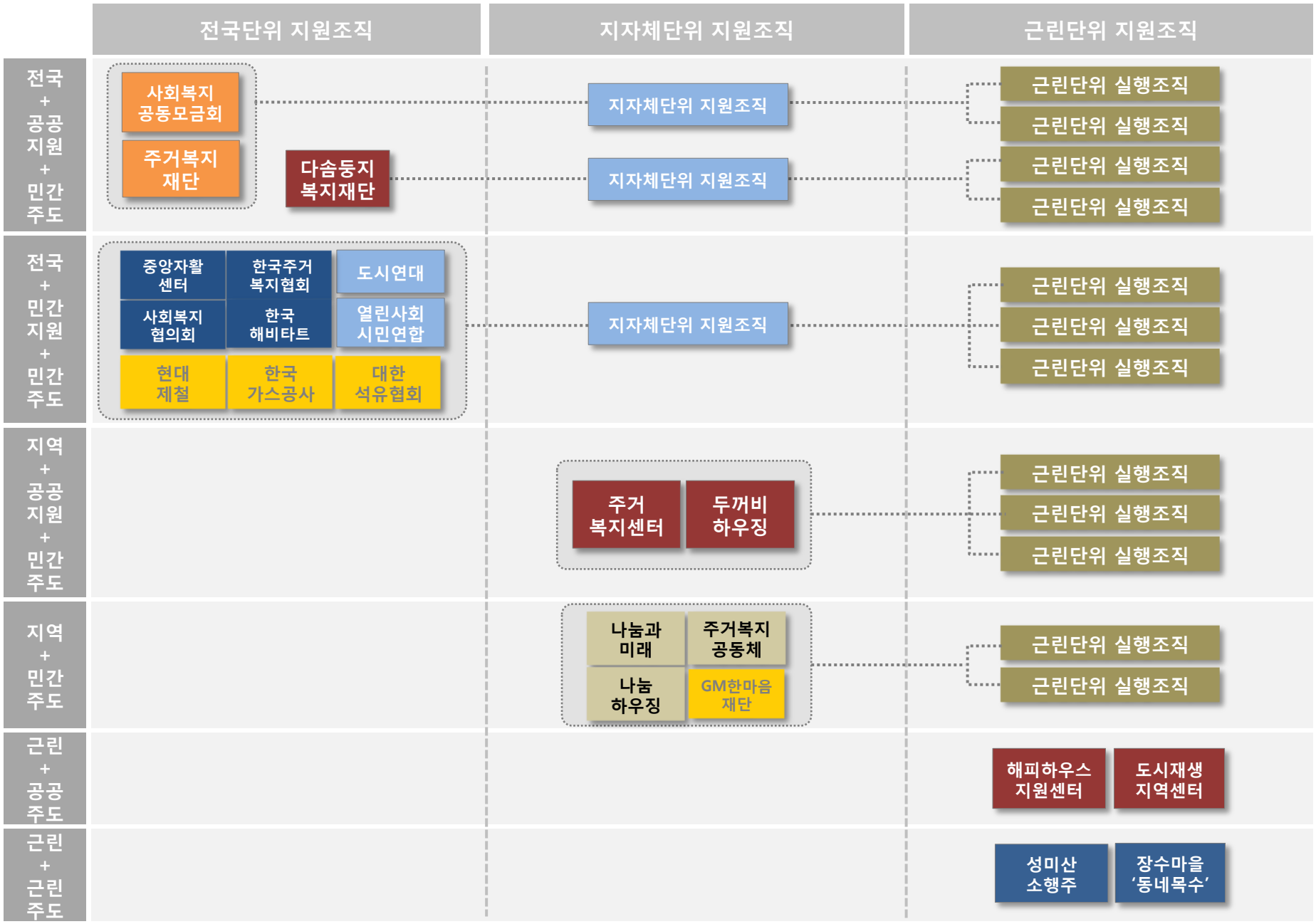


- 두꺼비 하우징
- 세타가야구 마을만들기공사

사회적 기업형, 마을기업형



- 나눔과 미래
- 나눔하우징
- 성미산 소행주, 장수마을 동네목수


전국단위 지원조직
지자체단위 지원조직
근린단위 지원조직
전국 + 공공지원 + 민간주도
사회복지 공동모금회
주거복지 재단
다솜둥지 복지재단
지자체단위 지원조직
지자체단위 지원조직
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
전국 + 민간지원 + 민간주도
중앙자활 센터
한국주거 복지협회
도시연대
사회복지 협의회
한국 해비타트
열린사회 시민연합
현대 제철
한국 가스공사
대한 석유협회
지자체단위 지원조직
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
지역 + 공공지원 + 민간주도
주거 복지센터
두꺼비 하우징
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
지역 + 민간주도
나눔과 미래
주거복지 공동체
나눔 하우징
GM한마음 재단
근린단위 실행조직
근린단위 실행조직
근린 + 공공주도
해피하우스 지원센터
도시재생 지역센터
근린 + 근린주도
성미산 소행주
장수마을 '동네목수'

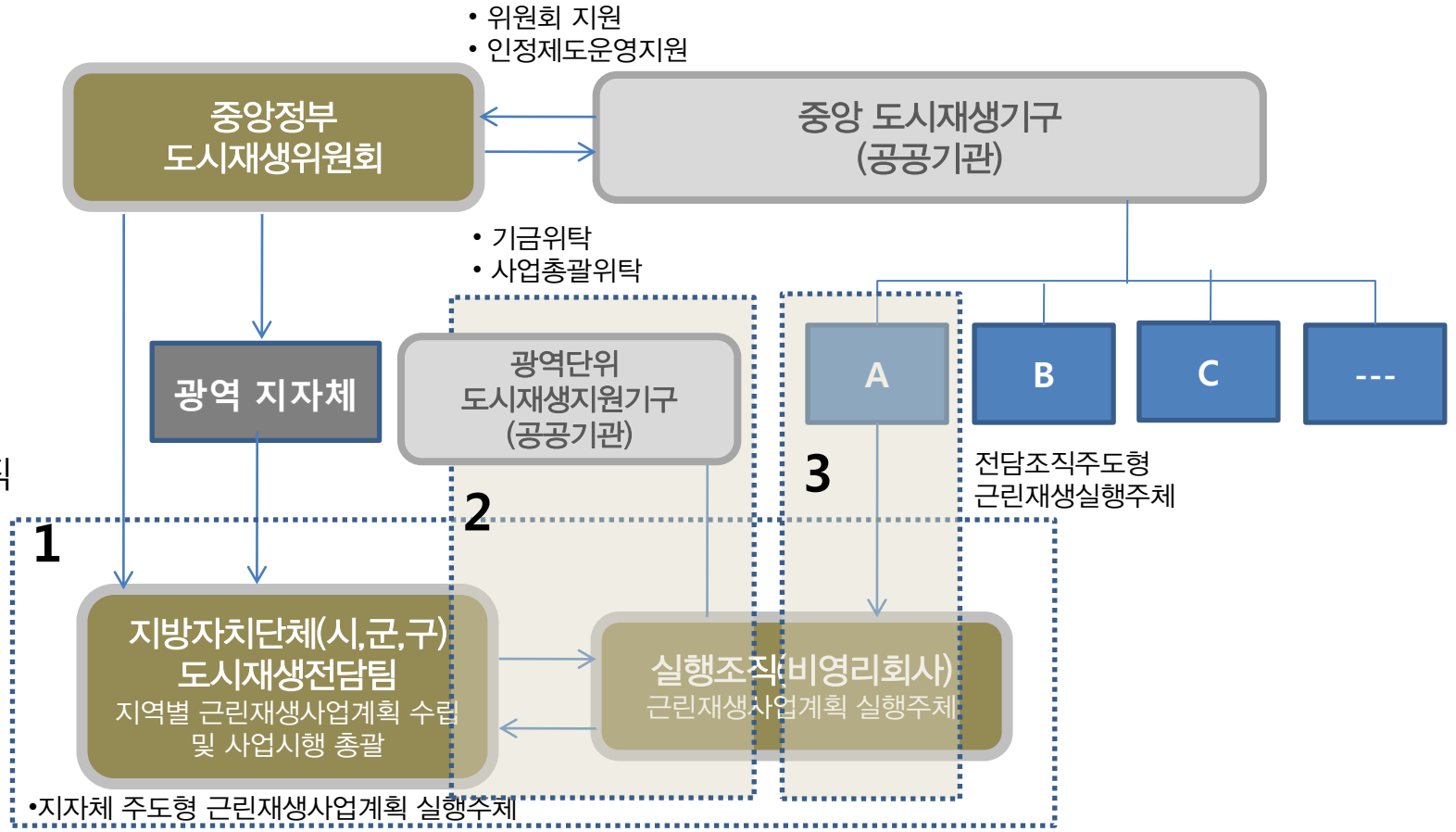
▣ 근린재생사업 추진을 위한 실행조직 운영

• 지역여건에 따라 중앙도시재생지원기구 + 지자체 + 지역 실행조직 등 다양한 형태 사업

1. 지자체 근린재생공사
   + 실행조직

2. 광역 근린재생공사
   + 지자체 실행조직

3. 중앙도시재생지원조직
   + 지자체 지원조직
   + 지자체 실행조직



2. 시범사업추진방안

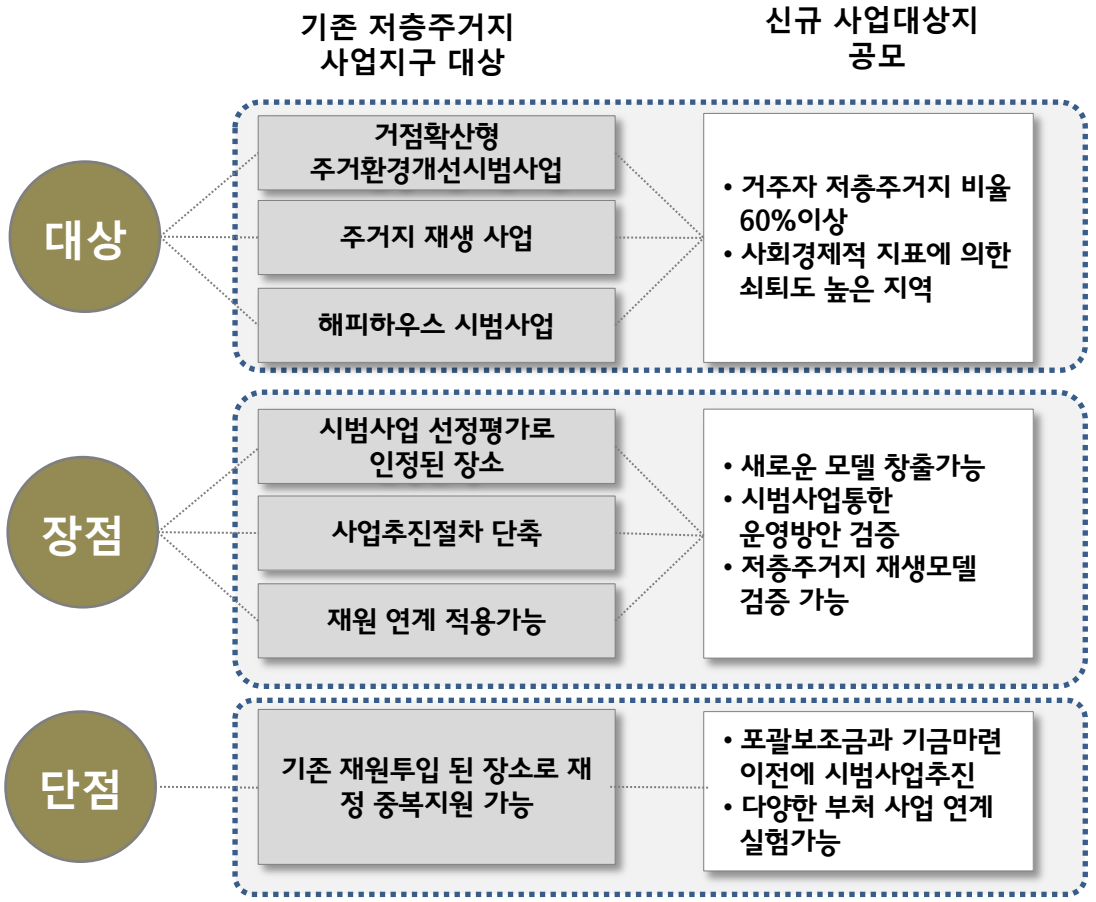
▣ 기본방향

- 경쟁원리에 의한 지원
- 소외된 지역에 대한 지원 : 쇠퇴지수 토대로 지원

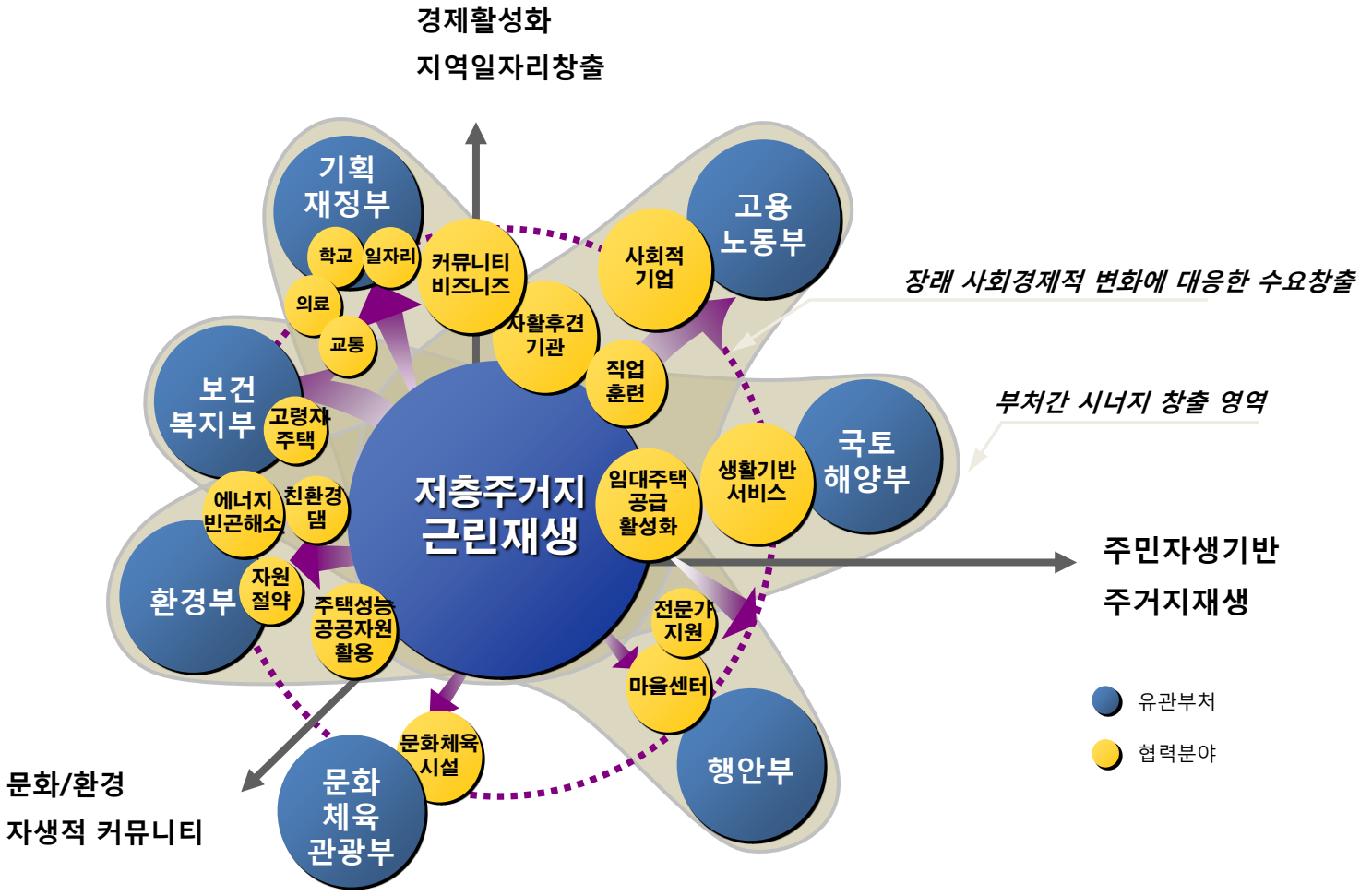
▣ 시범사업 주체 및 기간

- 시범사업 추진주체
  - 시군구 행정조직 + 실행조직(민간) 협력
- 사업기간
  - 3~5년 범위에서 장기적인 사업추진
  - 지역역량사업 + 인프라 사업 구분하여 기간 설정

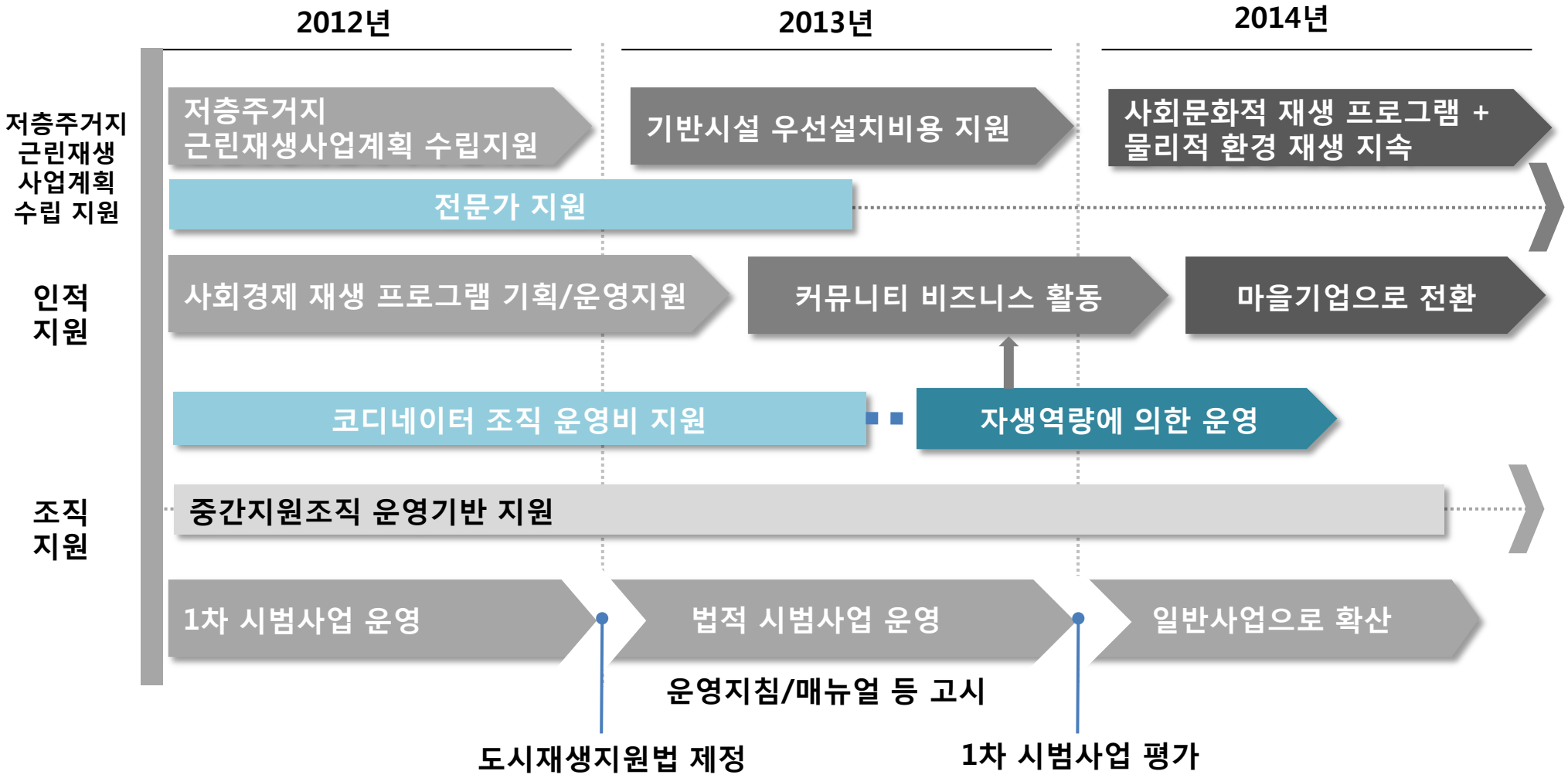
▣ 시범사업 대상



▣ 시범사업 관련사업 연계


경제활성화
지역일자리창출
기획
재정부
학교
일자리
의료
교통
커뮤니티
비즈니스
사회적
기업
고용
노동부
장래 사회경제적 변화에 대응한 수요창출
자활후견
기관
직업
훈련
보건
복지부
고령자
주택
부처간 시너지 창출 영역
국토
해양부
에너지
빈곤해소
친환경
댐
저층주거지
근린재생
임대주택
공급
활성화
생활기반
서비스
환경부
자원
절약
주택성능
공공자원
활용
주민자생기반
주거지재생
전문가
지원
마을센터
문화체육
시설
문화
체육
관광부
행안부
문화/환경
자생적 커뮤니티
유관부처
협력분야

▣ 시범사업 추진 과정


2012년
2013년
2014년
저층주거지 근린재생 사업계획 수립 지원
저층주거지 근린재생사업계획 수립지원
기반시설 우선설치비용 지원
사회문화적 재생 프로그램 + 물리적 환경 재생 지속
전문가 지원
인적 지원
사회경제 재생 프로그램 기획/운영지원
커뮤니티 비즈니스 활동
마을기업으로 전환
코디네이터 조직 운영비 지원
자생역량에 의한 운영
조직 지원
중간지원조직 운영기반 지원
1차 시범사업 운영
법적 시범사업 운영
일반사업으로 확산
운영지침/매뉴얼 등 고시
도시재생지원법 제정
1차 시범사업 평가

▣ 평가기준

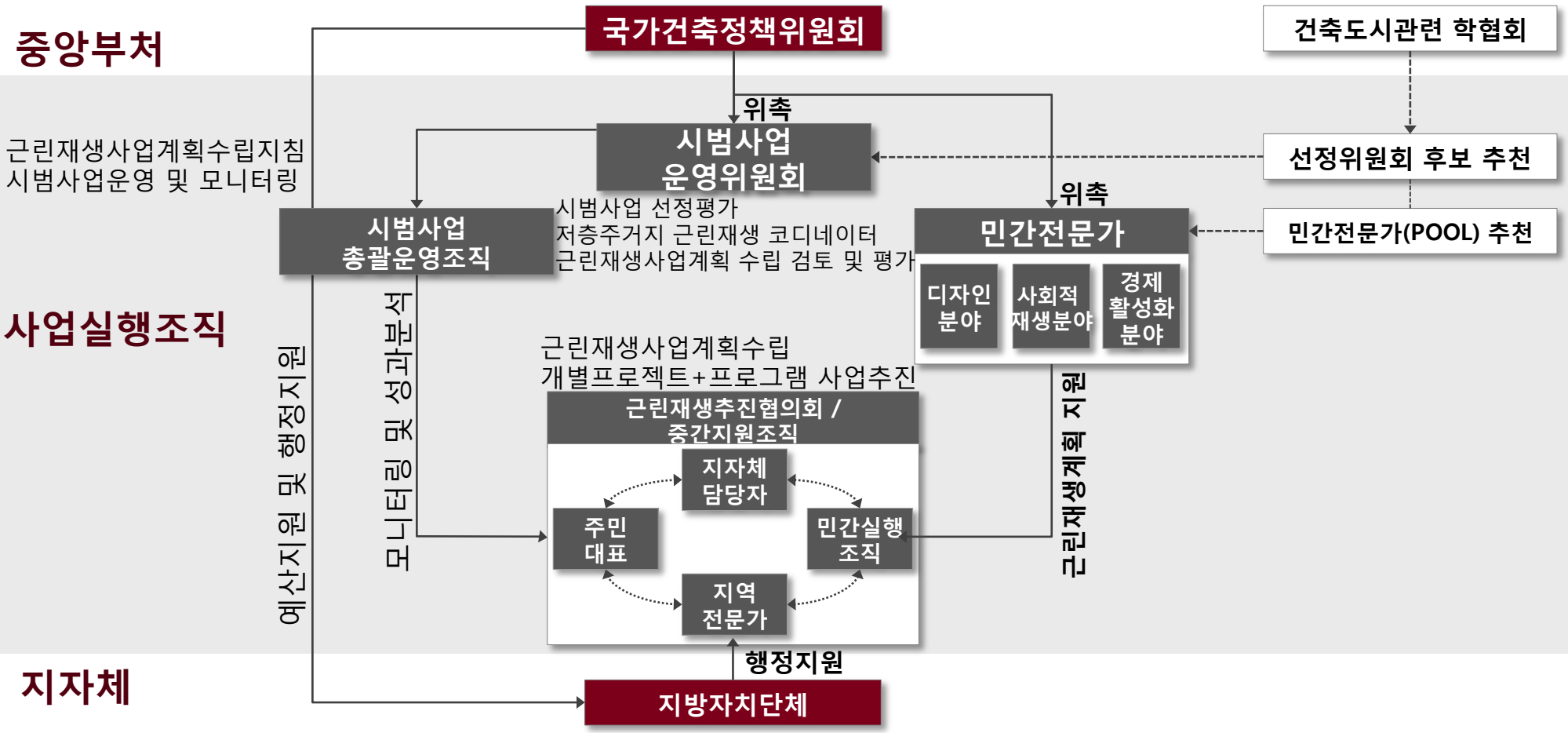
서면평가

항목	평가내용	가중치
주택유형	저층주거지 재고비율이 60%이상	20
거주 유형 및 거주자 특성	취약계층 비율이 높은 지역 저소득층 자가소유비율이 높은 지역	10
광역지자체 지원	광역자치단체의 인력, 예산 지원 관련사업 연계계획 등	15
주민참여도	주민 관심도와 시민단체 참여도가 높은 지역	20
비영리 민간단체 협력 가능성	비영리단체 활동 여부 및 협력가능성	20
기존사업 연계가능성	기존의 관련사업과 효과적 연계가 가능한 지역	5
	기존 프로그램과 연계가 가능한 지역	5
예상되는 효과	사업성과와 홍보효과가 기대되는 지역	5
합계		100

현지평가

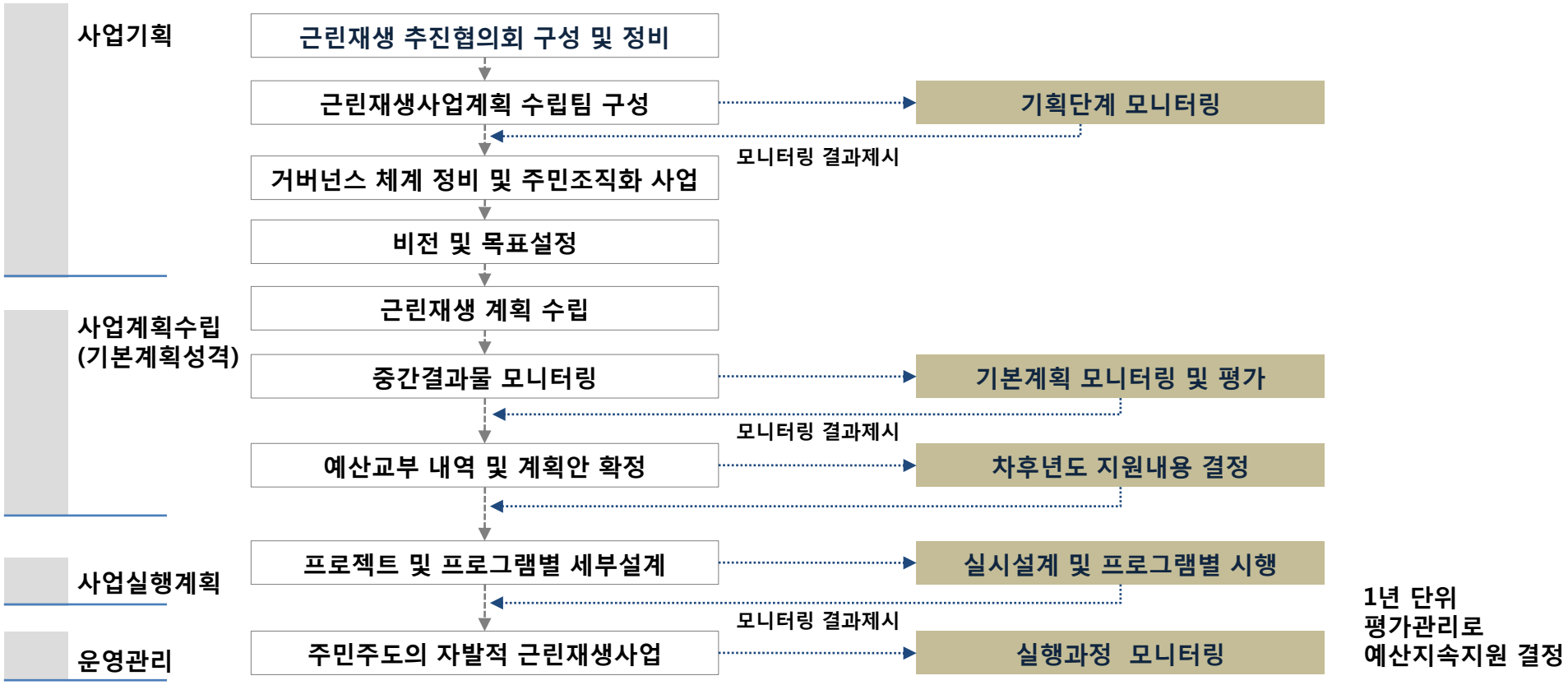
항목	평가내용	가중치
시범사업 후보지 적합도	근린재생 시범사업 후보지로서의 적합도(현장실사)	15
사업계획의 실현 가능성	제안된 사업계획서의 현실성과 실천가능성	5
담당직원의 사업 이해도 및 적극성	담당직원의 사업 취지와 방향에 대한 이해도 사업추진에 대한 적극성	10
단체장의 의지	정책결정라인의 사업 추진의지	25
지자체의 지원	기초·광역 지자체의 지원정도	10
중간지원조직의 전문성, 참여의지	주민 관심도와 참여도 지역전문가·시민단체 등의 참여의지 협력체계 구축정도	15
예산수립계획의 적절성	예산수립계획의 현실성과 적합성 정도	5
합계		100

▣ 시범사업 추진체계

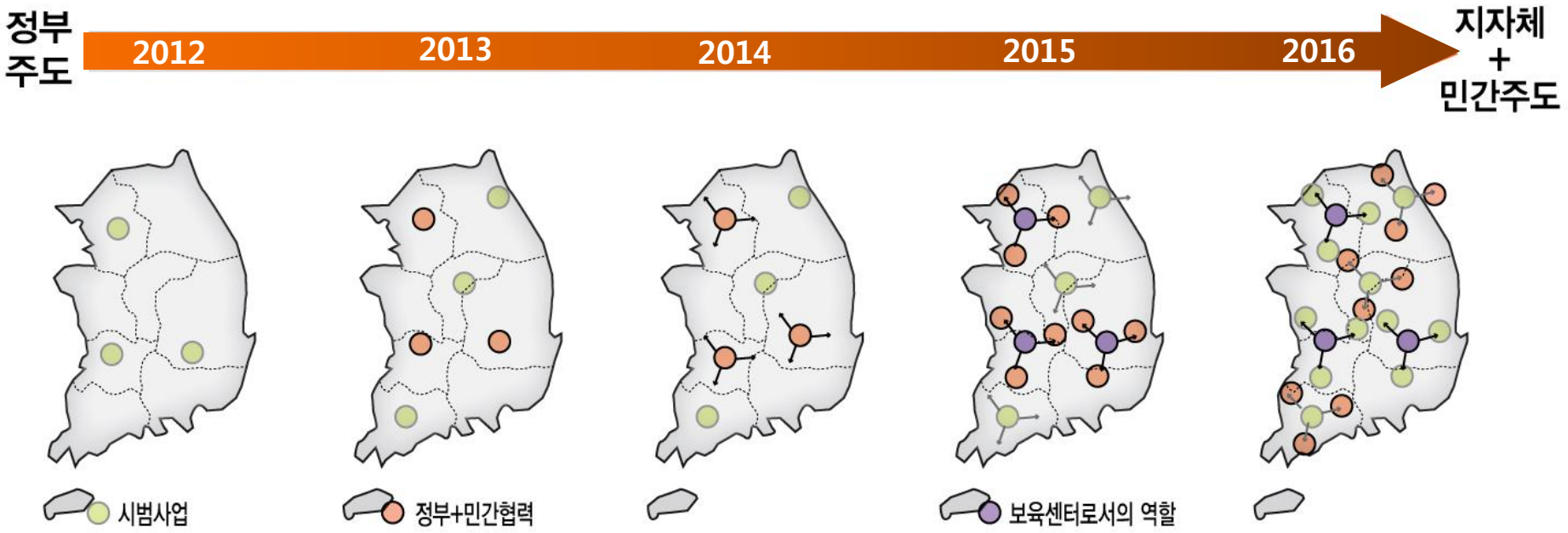

중앙부처
사업실행조직
지자체
국가건축정책위원회
건축도시관련 학협회
위촉
시범사업
운영위원회
선정위원회 후보 추천
민간전문가(POOL) 추천
위촉
근린재생사업계획수립지침
시범사업운영 및 모니터링
시범사업
총괄운영조직
시범사업 선정평가
저층주거지 근린재생 코디네이터
근린재생사업계획 수립 검토 및 평가
민간전문가
디자인 분야
사회적 재생분야
경제 활성화 분야
근린재생사업계획수립
개별프로젝트+프로그램 사업추진
근린재생추진협의회 / 중간지원조직
지자체 담당자
주민 대표
민간실행 조직
지역 전문가
모니터링 및 성과분석
예산지원 및 행정지원
근린재생계획 지원
행정지원
지방자치단체

▣ 시범사업 모니터링 및 성과관리방안

- 시범사업의 본래 취지에 부합하도록 사업내용의 수정 및 보완을 위한 의견 제시
- 모니터링과정을 통해 시범대상 지자체 근린재생사업 컨설팅
- 모니터링과 성과평가를 거쳐 예산지속지원 결정 : 1년 단위 성과관리 프로그램 운영



▣ 시범사업 중장기 전략



시범사업 추진 (3개~5개 근린) → 정부지원 지자체+민간협력 → 지자체 지원 + 민간협력 → 지자체 지원 + 민간협력 → 민간주도 +지자체 지원

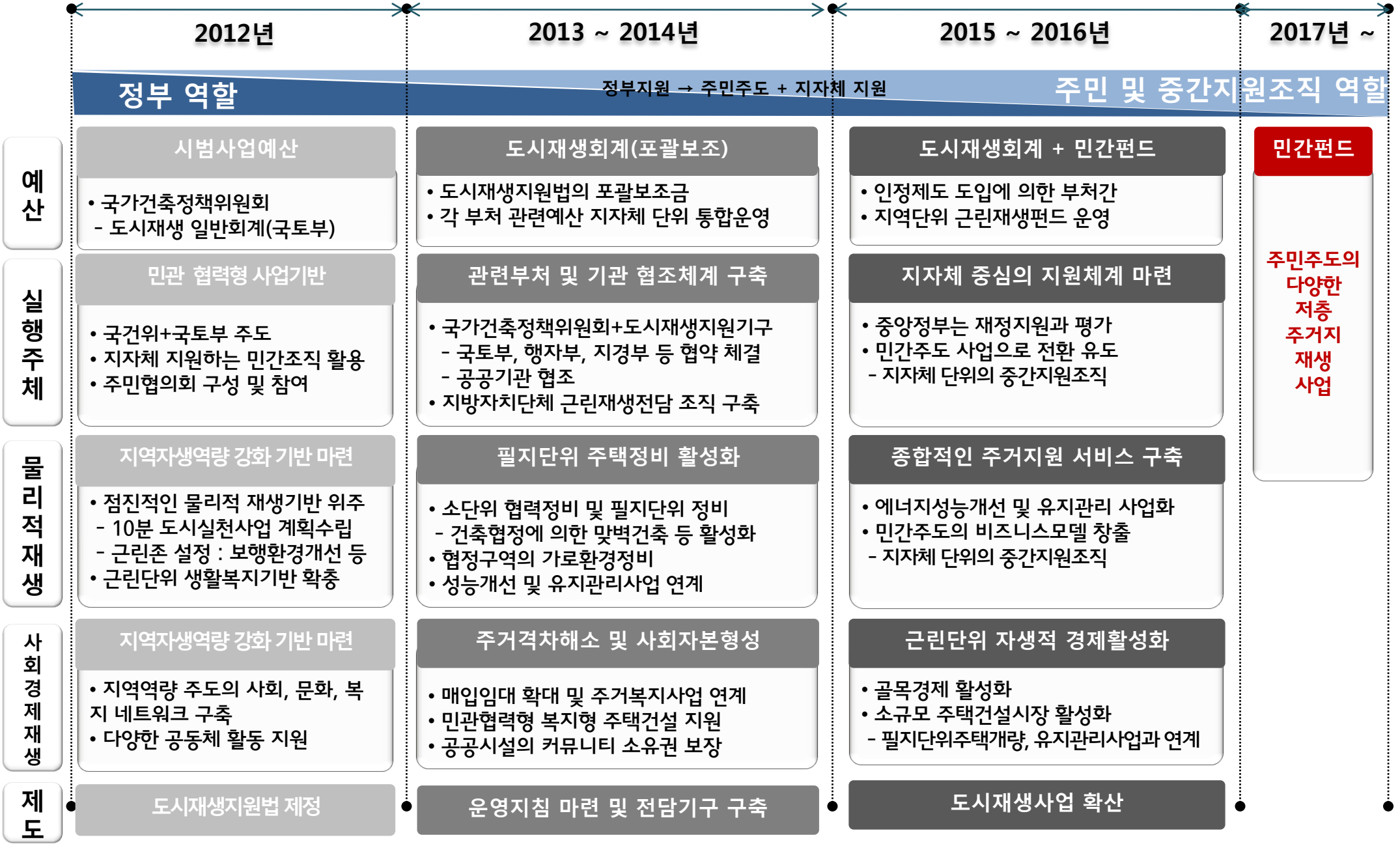
1년차 시범사업지 선정(3개소) → 2년차 정부주도 지자체+민간협력 → 민간협력 + 지자체 지원 → 중간지원조직 주도

* 사업정착 후 지자체 주도 사업 확산 유도

* 시범사업 추진 중간지원조직이 보육센터 기능

지자체 주도 사업지속 → 중간지원조직 주도 정착

3. 중장기 추진전략


2012년
2013 ~ 2014년
2015 ~ 2016년
2017년 ~
정부 역할
정부지원 → 주민주도 + 지자체 지원
주민 및 중간지원조직 역할
예산
실행주체
물리적재생
사회경제재생
제도
시범사업예산
• 국가건축정책위원회
- 도시재생 일반회계(국토부)
도시재생회계(포괄보조)
• 도시재생지원법의 포괄보조금
• 각 부처 관련예산 지자체 단위 통합운영
도시재생회계 + 민간펀드
• 인정제도 도입에 의한 부처간
• 지역단위 근린재생펀드 운영
민간펀드
주민주도의 다양한 저층 주거지 재생 사업
민관 협력형 사업기반
• 국건위+국토부 주도
• 지자체 지원하는 민간조직 활용
• 주민협의회 구성 및 참여
관련부처 및 기관 협조체계 구축
• 국가건축정책위원회+도시재생지원기구
- 국토부, 행자부, 지경부 등 협약 체결
- 공공기관 협조
• 지방자치단체 근린재생전담 조직 구축
지자체 중심의 지원체계 마련
• 중앙정부는 재정지원과 평가
• 민간주도 사업으로 전환 유도
- 지자체 단위의 중간지원조직
지역자생역량 강화 기반 마련
• 점진적인 물리적 재생기반 위주
- 10분 도시실천사업 계획수립
- 근린존 설정 : 보행환경개선 등
• 근린단위 생활복지기반 확충
필지단위 주택정비 활성화
• 소단위 협력정비 및 필지단위 정비
- 건축협정에 의한 맞벽건축 등 활성화
• 협정구역의 가로환경정비
• 성능개선 및 유지관리사업 연계
종합적인 주거지원 서비스 구축
• 에너지성능개선 및 유지관리 사업화
• 민간주도의 비즈니스모델 창출
- 지자체 단위의 중간지원조직
지역자생역량 강화 기반 마련
• 지역역량 주도의 사회, 문화, 복지 네트워크 구축
• 다양한 공동체 활동 지원
주거격차해소 및 사회자본형성
• 매입임대 확대 및 주거복지사업 연계
• 민관협력형 복지형 주택건설 지원
• 공공시설의 커뮤니티 소유권 보장
근린단위 자생적 경제활성화
• 골목경제 활성화
• 소규모 주택건설시장 활성화
- 필지단위주택개량, 유지관리사업과 연계
도시재생지원법 제정
운영지침 마련 및 전담기구 구축
도시재생사업 확산

건축도시공간연구소
Architecture &
Urban Research Institute

감 사 합 니 다

(aur