

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기



국토교통부



HUG 주택도시보증공사

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기

들어가며

도시재생 집수리 사업은 필지나 도로 등 물리적 여건이나 주민의 경제적 여건으로 인해 대규모 정비 방식이 어려운 노후 저층주거지에서 주민의 정주여건과 지역의 경관 개선을 위해 진행하고 있습니다.

2016년부터 본격적으로 시작된 집수리 사업은 2023년까지 총 310곳의 도시재생 사업지역에서 총 12,495호의 노후 주택을 개선하는 성과를 얻었습니다.

집수리 사업은 주민이 가장 오랜 시간 머무는 집이라는 공간을 개선해줌으로써 도시 재생사업 중 주민의 만족도와 호응도가 가장 높은 사업 중 하나입니다. 내가 사는 공간에 대한 만족은 지역에 대한 관심으로 확장되고 자연스럽게 도시재생사업에 대한 참여까지 이어지고 있으며, 이러한 움직임은 지속가능한 마을을 만드는데 기여하고 있습니다.

2024 도시재생 집수리 사례집에서는 일곱 개 지역의 집수리 경험과 성과를 소개합니다. 지역의 물리적 특성을 반영한 집수리에서부터 다양한 연계사업을 통한 환경의 통합적 개선, 집수리 사업단 운영을 통한 집수리 사업, 공공기관의 후원과 비영리단체의 협력을 통한 집수리 지원 확대, 집수리 사업과 마을호텔 조성을 통한 지역 활성화까지 다양한 내용과 방식으로 추진한 사례를 소개합니다. 이를 통해 현재 집수리 사업을 추진 중이거나 앞으로 준비할 분들과 함께 나누고자 합니다.

도시재생 집수리 사업에 많은 관심을 보내고 단행본 발간에 도움을 준 분들에게 진심으로 감사의 인사를 드립니다. 현장에서 고군분투하며 지역을 위해 애쓰고 있으면서도 흔쾌히 인터뷰에 응해주신 행정과 도시재생현장지원센터, 전문가 분들께 감사의 인사를 드립니다.

이 사례집을 통해 새롭고 다양한 집수리 사업 사례가 전국 각지에서 나오길 바라며, 전국 도시재생사업지역에서 추진 중인 집수리 사업의 활성화를 응원합니다.

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기

목차

Ⅰ 도시재생 집수리 사업 소개	06
Ⅱ 골목길 정비 연계 집수리(동행사업)	14
Ⅲ 도시재생 집수리 사업 현황 및 주민 만족도	20
Ⅳ 도시재생 집수리 사례	28
전북 고창 고창읍 지역특성을 살린 담장 정비와 집수리 사업 간 연계를 통한 마을 환경 개선	30
경북 경주 황오동 집수리 사업과 마을호텔 조성을 통한 지역 활성화	46
대구 동구 불로동 주민 중심 집수리 협동조합을 통한 집수리 교육과 사업단 운영	60
강원 원주 봉산동 동행사업을 통한 골목경관 및 주거환경 통합개선	74
경북 김천 남산동 한국해비타트의 협력과 관내 공공기관 후원을 통한 노후 주택 정비	86
대구 중구 남산3동 집수리 사업단 운영을 통한 집수리 봉사와 사업 진행	100
부산 사하구 신평1동 지역 건축물 특성을 고려한 집수리와 기반시설 정비 연계를 통한 거주환경의 통합적 개선	112
Ⅴ 집수리 사업 TIP	128

2024 도시재생
집수리 사례집

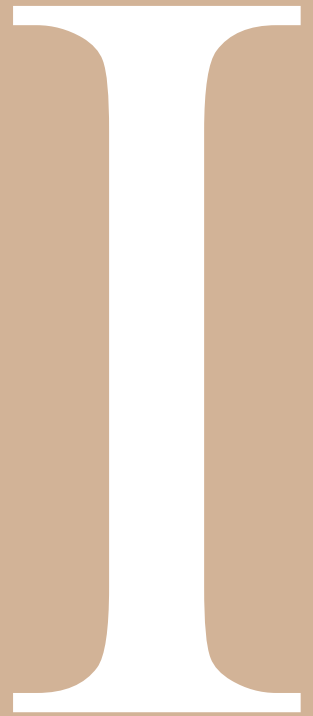
우리 동네 집수리 이야기



CHAPTER

•

도시재생 집수리 사업 소개



도시재생 집수리 사업 소개

도시재생 집수리 사업이란

도시재생 집수리 사업은 기존의 개발방식을 적용하기 어려운 저층 노후주거지의 노후주택을 대상으로 집수리사업을 지원하여 주민의 정주 여건을 개선하고 주거 복지와 삶의 질 향상을 위한 사업이다. 가로주택정비사업이나 자율주택정비사업 등 집단적 주택정비의 사업성이 부족하거나 필지 여건이 열악한 지역의 주거지 재생의 현실적 대안으로서 추진되면서 주민 만족도가 높은 사업으로 평가되고 있다.

도시재생사업에 속한 세부사업으로 단순히 노후주택의 수리만을 지원하는 것이 아니라 주민의 자발적 참여를 통한 집단 경관개선과 인근 지역으로 집수리 확대를 통한 지역경제 활성화 및 일자리 창출의 효과를 지향하는 것이 특징이다.

도시재생사업의 일환으로 추진되기 때문에 도시재생지역인 활성화지역의 노후 주택을 대상으로 추진되는 것, 지역경관 개선의 취지에 따라 외부 집수리로 지원 범위가 한정된 것, 골목길 정비, 경관협정, 주민참여 프로그램, 마을관리 사회적 협동조합 등 도시재생을 위한 다른 사업들과 유기적으로 추진하는 것이 특징이다.

도시재생 집수리 사업의 개요

• 취지

개발방식을 적용하기 어려운 저층 노후주거지의 노후주택을 대상으로 집수리사업을 지원하여 주민의 정주 여건을 개선하고 주거복지와 삶의 질 향상을 위한 사업

• 목적

- ① 노후주거지의 주거환경 개선
- ② 주민의 자발적 참여에 의한 집단경관 개선
- ③ 집수리 사업의 확산을 통한 지역경제 활성화와 일자리 창출

• 특징

- ① 도시재생사업지역 내에서 실행되는 도시재생의 세부사업
- ② 지역경관 개선 취지에 따라서 외부 집수리로 한정된 지원
- ③ 주민참여 프로그램, 경관협정, 골목길 정비 등과 연계 추진

도시재생 집수리 사업의 지원내용

① 집수리 지원 대상

• 대상주택

- (저층노후주택) 도시재생사업지역 내 준공 및 사용승인 후 20년 이상 단독, 다가구, 다세대주택, 연립주택

* 20~30년 범위 내에서 지자체 조례로 정하는 노후 건축물 기준 적용 가능

- (점포병용주택) 점포와 복합용으로 사용 중인 건축물로 건축물대장 용도에 주택으로 표기되어 있고, 점포로 사용하는 부분이 지상 전체 연면적의 50% 이내인 경우

• 지원제외

- 공시가격 6억 이상 주택(지방세법 제4조 '부동산 등의 시가표준액'에 따른 산정가격)
- 주거급여(자가가구의 수선유지급여) 수혜자(관련 지침에 따른 기간 경과 후는 가능)
- 국세, 지방세 미납자(신청인)
- 건축물대장 상 위반건축물로 표기된 주택 또는 무허가 건축물 (단, 위반건축물의 경우 위반 부분 시정 시 지원 가능)

② 집수리 지원 부위

도시재생 집수리 사업은 외기에 면한 지붕과 외벽에 대한 수리를 지원하며, 주택 내부수리는 원칙적으로 지원에서 배제하고 있다. 지역 경관개선의 효과를 고려하여, 옥외공간 수리는 담장, 대문, 마당(녹화, 포장공사 한정)을 지원할 수 있다.

공동주택(다세대·연립주택)도 동일하게 외기에 면한 지붕과 외벽, 옥외공간(주차장, 화단, 담장)에 대한 지원이 가능하나, 통일된 경관개선의 효과를 위해 입주민 사전 협의를 통해 동단위로 추진하는 것이 원칙이다.

주택유형	집수리 지원부위	
단독·다가구주택 (주택 소유자 1명)	- 지붕(옥상) : 단열, 방수, 지붕마감(선풍통 포함) - 외벽 : 도장 등 외부마감, 외단열, 창호, 현관문(외부 노출부위 한정) - 옥외공간 : 마당, 담장, 옥외계단 ※ 마당은 담장 철거(낮추기) 시행 조건이며 경관개선 효과가 높은 녹화, 포장 등 지원	
다세대·연립주택 (주택 소유자 다수)	공용부	- 지붕(옥상) : 단열, 방수, 지붕마감 - 공용부 외벽 : 도장 등 외부마감, 단열, 공동현관문, 난간 등 - 옥외공간 : 주차장 포장, 화단 조성, 담장
	전유부	개별세대 : 창호 및 난간 ※ 건물 내부에 있는 현관 등은 지원 불가, 외부에 노출 된 전유부에 대한 수리 지원

* 다세대·연립주택(공동주택)은 집수리 계획 전 소유주 및 임차인의 동의(100%)가 전제되며, 공동주택임을 감안하여 통일된 마감재 등이 사용될 수 있도록 사전계획 수립 필요

* 주택 내부수리(도배, 장판, 싱크대교체, 보일러, 수도설비 교체 등) 비용은 지원불가

③ 집수리 지원금액

집수리 사업의 지원금은 주거급여법에 따른 수선유지급여의 대보수 수준까지 지원할 수 있도록 자부담 10%(1,241천원)을 포함하여 최대 호당 1,241만원까지 지원한다. 다만 1,241만원 내에서 사업을 추진하는 지자체가 별도로 설정하기도 한다.

임대료 상승률을 제한하는 상생협약을 체결한 경우, 자부담 비율을 5%으로 인하 받을 수 있으며, 골목길 정비와 연계한 동행사업에서는 자부담 없이 지원금으로 담장 및 대문을 수리할 수 있다.

• **단독주택 지원 금액**

- 최대 1,241만원/호, 10% 자부담 (지원: 11,169천원, 자부담: 1,241천원)
- 주거급여(수선유지급여)와 중복 수혜 금지
- 상생협약(임대료 상승률 제한) 체결 시 자부담률을 5%로 인하

*** 상생협약**

집수리 신청일 이전 임대차 계약이 체결된 건(전입)에 대해 신청일 기준 4년간 임차기간을 보장하고, 그 임차료를 동결한 경우(임대차 계약서 증빙)

• **공동주택 지원 금액**

- 공동주택은 전유부, 공유부가 나누는 특성을 반영하여 구분 지원

구분	전유부 (세대별)	공유부(동별)		
		9세대 이하	10~14세대	15세대 이상
다세대주택 연립주택	500만원 한도	1,400만원 한도	1,700만원 한도	2,000만원 한도

④ **집수리 비용 집행방식**

- 주택점검 등 부대비용은 활성화계획 수립 시 집수리 사업 예산에 포함하여 계획
 - 부대비용: 집수리 점검을 위한 에너지 효율진단, 주택상태 점검(주택상태 점검 및 진단, 주택 이력관리카드 작성, 주택상태 도면 작성 등), 집수리 점검단 운영 등에 소요되는 비용 등
 - 집수리 설계비, 용역비 등의 비용은 집수리 지원금 외 마중물 사업비로 처리 가능
- 집수리 공사 비용은 현물보조(시설공사) 또는 민간보조 방식으로 집행

**도시재생
집수리
거버넌스**

도시재생 집수리 사업은 지역별 여건과 주거지 및 주택 특성을 고려한 맞춤형 지원이 요구된다. 지역에서 집수리 사업의 추진, 상담과 정보제공, 사업자 관리 등이 원활하고 지속적으로 추진될 수 있도록 지역전담자를 구성하여 이를 중심으로 한 거버넌스 구축이 필요하다.

지역전담자를 중심으로 집수리 사업뿐 아니라 주택 유지보수, 집수리 사업자 및 공공전문가 연결, 참여주체 간 협력체계 마련 등의 지원 서비스를 총괄하여야 한다.

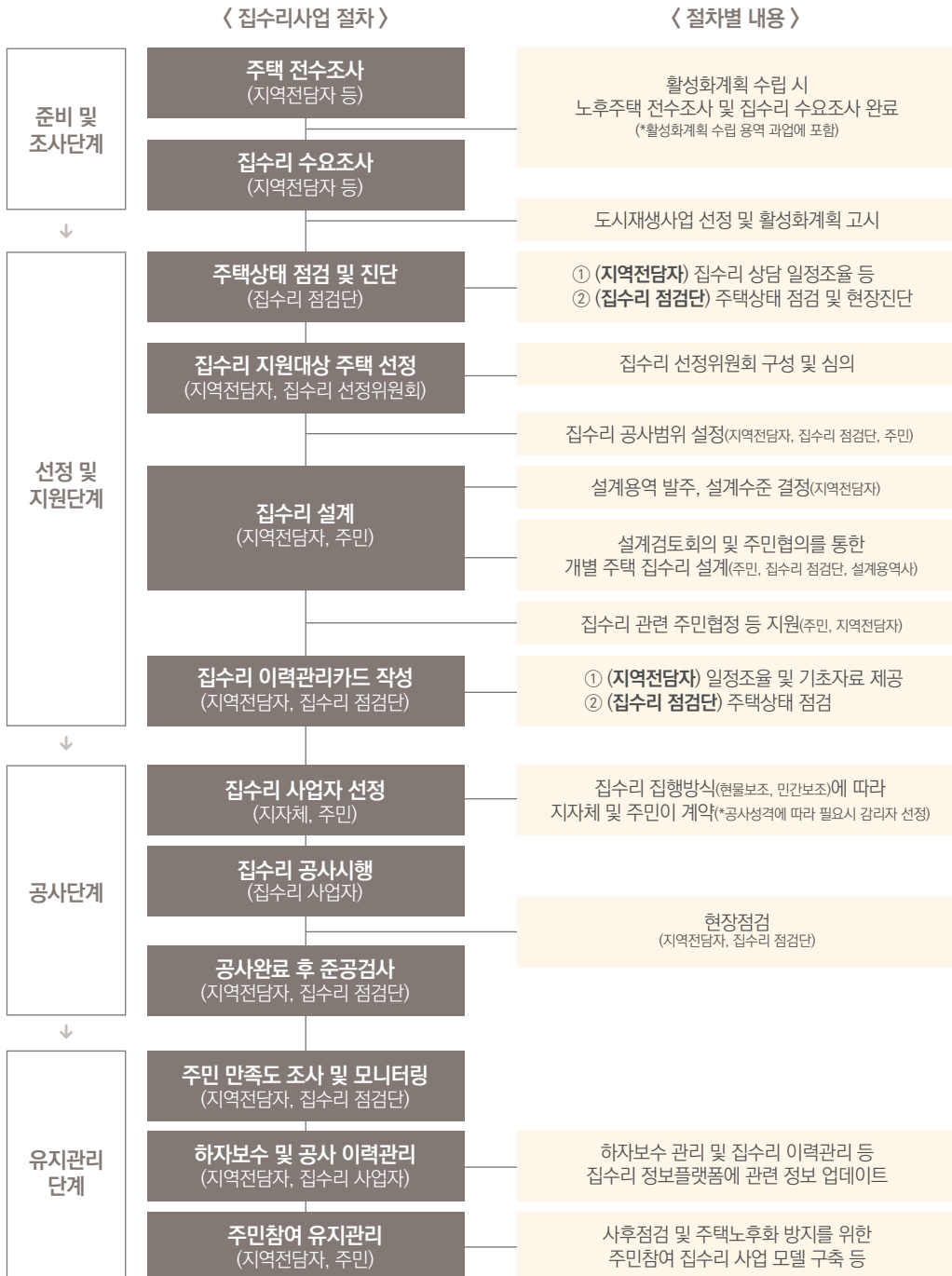
집수리 사업 추진 시 노후 주택의 상태와 수요 대상자를 파악하고 상담, 점검 등이 원활히 이루어질 수 있도록 지역 내 건축사법에 의한 건축사 또는 유사자격 소지자, 에너지평가사, 시공사 등 최소 2인 이상이 참여하는 집수리 점검단을 운영하여야 한다.

이 밖에도 주택의 노후도, 긴급도 등에 따라 지원 대상 주택을 선정하는 선정위원회는 도시재생담당 공무원, 도시재생지원센터, 주민협의체 대표, 공공건축가, 공사전문가 등 최소 5인 이상으로 구성한다.

집수리 사업 추진을 위한 주체별 역할

구분		역할
집수리 지원센터 (중앙)		- 도시재생 집수리 사업 지원 가이드라인 제공 및 사업 시행 지원 - 집수리 정보플랫폼 운영(도시재생 종합정보체계 내) - 지역전담자 업무 네트워크 구축 및 집수리 사업자 관리 지원
광역지자체		- 지역전담자 업무 지원(집수리 사업자 교육, 집수리 공공건축가 운영·관리 지원 등) 및 모니터링 - 집수리 정보플랫폼 운영 지원
지역 전 담 자	기초지자체	- 집수리 사업자 등록/관리 - 집수리 점검단(공공건축가 등) 운영/관리 - 집수리 선정위원회 개최
	도시재생사업 지원조직	- 도시재생 집수리 사업 추진 - 주민 상담 및 정보 제공 - 집수리 사업자 등록/관리 지원 - 집수리 관련 교육 실시(주민, 집수리 사업자 대상)
집수리 점검단		- 노후 주택 상태 및 집수리 수요 대상자 파악 - 주민 집수리 상담 및 주택 상태 점검 - 공사 시공계획 검토 및 집수리 사업 현장 점검 - 에너지 효율 측정(공사 전/후) - 집수리 점검카드 작성 지원 등
집수리 선정위원회		- 주택 상태 점검 및 진단 내용을 토대로 집수리 지원대상 주택 선정
집수리 사업자		- 집수리 현장점검 지원 - 집수리 공사 시행 - 집수리 이력관리카드 작성 지원

도시재생 집수리 사업의 추진절차



2024 도시재생
집수리 사례집

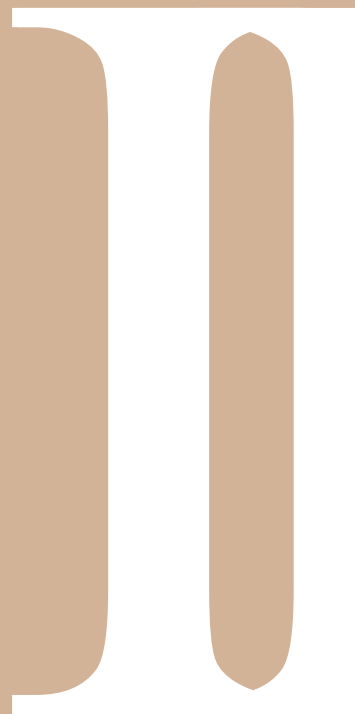
우리 동네 집수리 이야기



CHAPTER



골목길 정비 연계 집수리 (동행사업)



골목길 정비 연계 집수리(동행사업)

동행사업

개념 및 적용

동행사업의 명칭은 ‘동네를 행복하게’, ‘전문가와 함께’한다는 의미를 담고 있다. 주택 단위의 집수리와 골목길 환경 정비를 연계한 마을 단위 노후주거지 환경 개선 사업으로 집단적 경관개선을 통한 주거지 재생효과를 극대화 하기 위한 사업이다.

도시재생 사업 중 정주환경 개선을 목적으로 하는 우리동네살리기 유형은 개별 집수리가 아닌 동행사업으로 계획하고, 특화재생 등 타 유형의 경우 지역 여건에 따라 개별 집수리 사업도 구성 가능하나 가급적 동행사업으로 계획함을 권장하고 있다.

대상 요건

동행사업은 보행로 확보가 어려운 폭 8m 미만의 골목길 정비와 일정 규모 이상 접도한 노후주택의 집수리를 연계하여 계획을 수립할 수 있는데, 다음의 요건에 부합해야한다.

- 정비대상 골목길에 접한 노후주택 수의 20% 이상(최소 5동)을 계획에 포함
- 해당 주택 소유주 등의 집수리 동의서 필요
- 도시재생사업계획(활성화계획, 실행계획)에 ‘동행사업’으로 명시
- 도시재생사업계획에 동행사업의 세부 사업계획 및 사업비를 편성

지원 내용

동행사업은 골목길과 노후주택의 경계부에 해당하는 담장, 대문에 대한 수리비에 대한 자부담 없이, 마중물비(국비) 100%로 사업을 추진할 수 있다. 또한 노후 점포 병용주택 밀집한 지역의 경우, 노후 점포병용주택의 점포외관 정비를 위한 간판, 입면정비에 집수리 지원금액의 50% 이내에서 지원할 수 있다.

• 노후주택의 경계부

- 골목길 경계부인 담장, 대문 등 비용지원(마중물 비용 100%)
- 골목길 경관 정비와 보행자 안전 확보를 위한 담장 철거(낮추기), 철거 후 재조성, 경관개선을 위한 노후대문 교체

• 노후 점포의 외관

- 점포병용주택 밀집 지역의 경우, 점포외관 정비를 위한 간판, 입면정비 등 집수리 지원금액의 50% 이내에서 지원(자부담 10%)

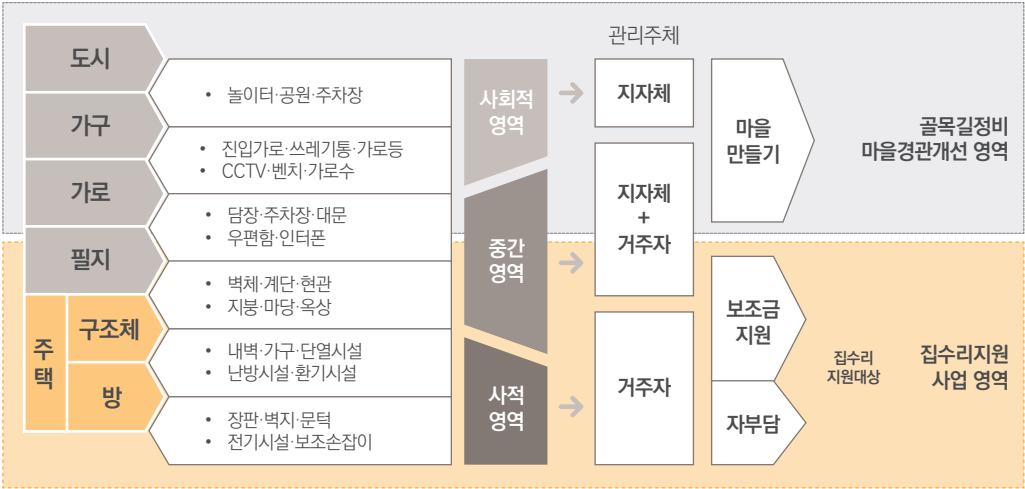
계획수립

방향

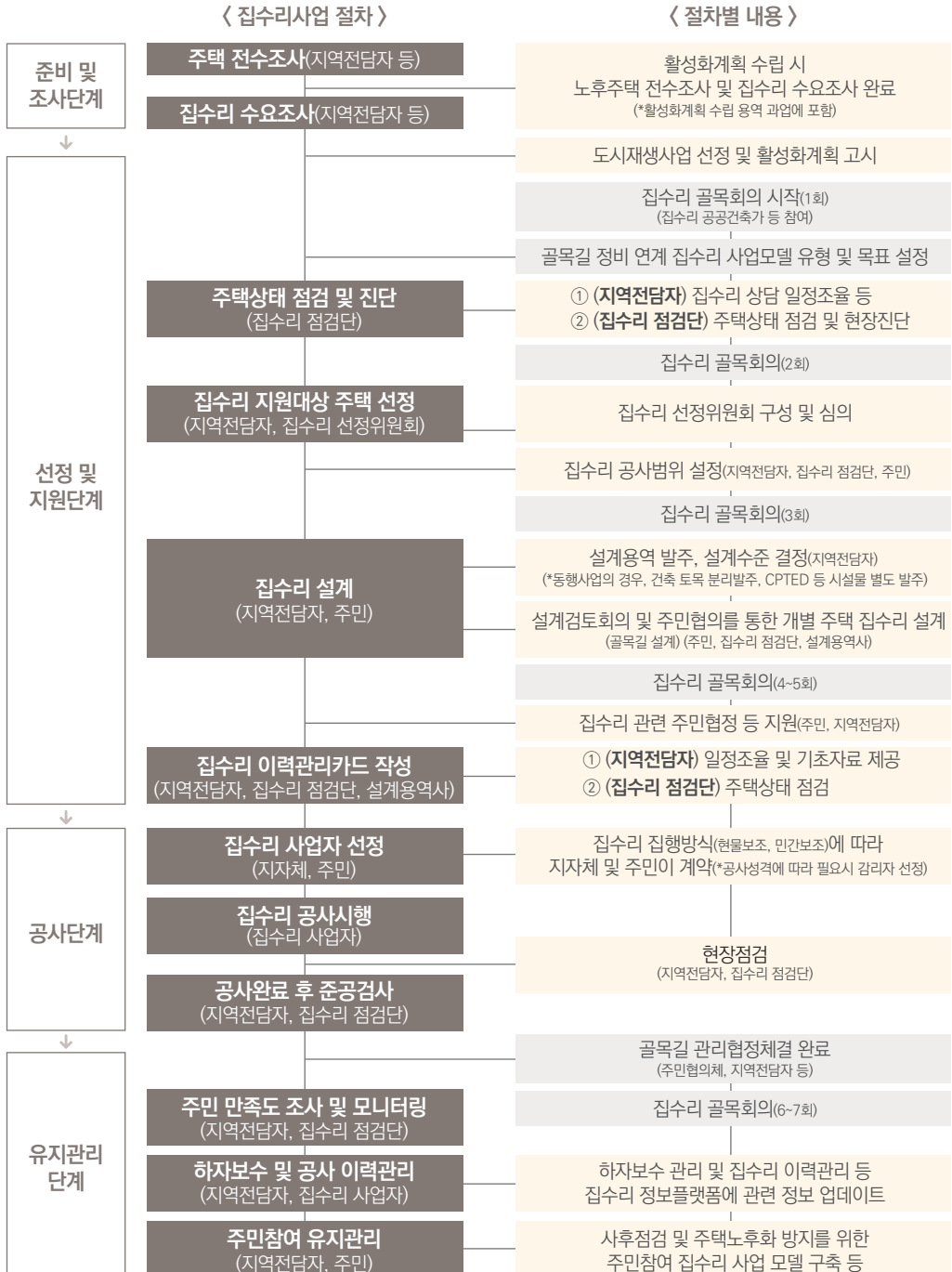
개별 주택 집수리를 시작으로 골목길 경관개선 등 마을단위 주거환경 정비사업으로 확장을 고려하여 집수리를 지원하여 담장허물기, 마당녹화 등 골목길 보행환경을 정비하고 주택외관 및 골목길 통합디자인 적용 등을 통해 집단 개선을 유도한다.

골목길에 면한 노후주택 집수리를 우선 지원하고 골목길 정비사업은 별도의 단위 사업으로 추진한다. 골목길 정비는 집수리 사업과 연계하여 개별 주택의 성능개선에서 시작하여 위험한 노후 담장정비, 골목길 노면 정리, 건축선 후퇴를 통한 골목길 확 폭 등 환경정비사업을 점진적으로 확장한다.

노후주택의 집단적 집수리 사업을 위한 리모델링활성화구역, 건축협정 체결, 경관협정 등 관련 제도를 활용하여 주민 주도의 골목길 환경관리와 마을단위 주거환경 개선과 연계할 수 있도록 한다.



동행사업 추진 절차



2024 도시재생
집수리 사례집

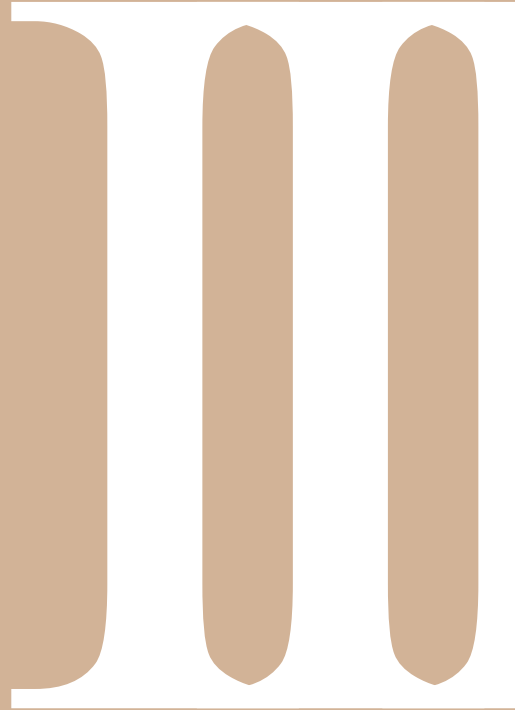
우리 동네 집수리 이야기



CHAPTER



도시재생 집수리 사업 현황 및 주민 만족도



도시재생 집수리 사업 현황 및 주민 만족도

(2023년 12월 기준)

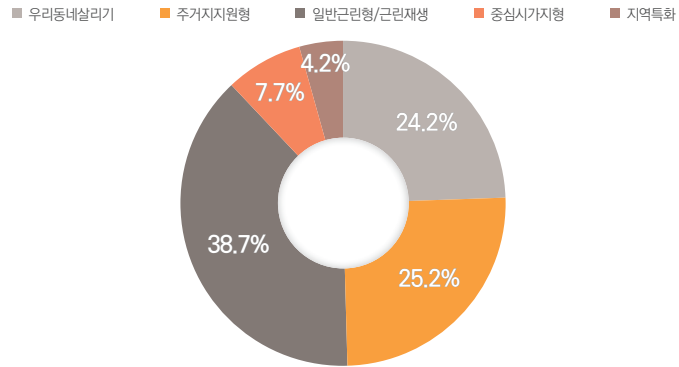
집수리 사업 현황

도시재생 집수리 사업은 전국 498개 도시재생 사업지역(현신지구, 인정사업지 제외) 중 310개소에서 추진하고 있다. 310개소 중 집수리 사업을 완료한 사업지는 167개소이고 나머지 143개소는 현재 사업을 진행 중이다.

도시재생지역에서 집수리 사업 추진 현황을 유형별, 지역별 그리고 사업 추진실적 및 현황을 살펴보면 아래와 같다.

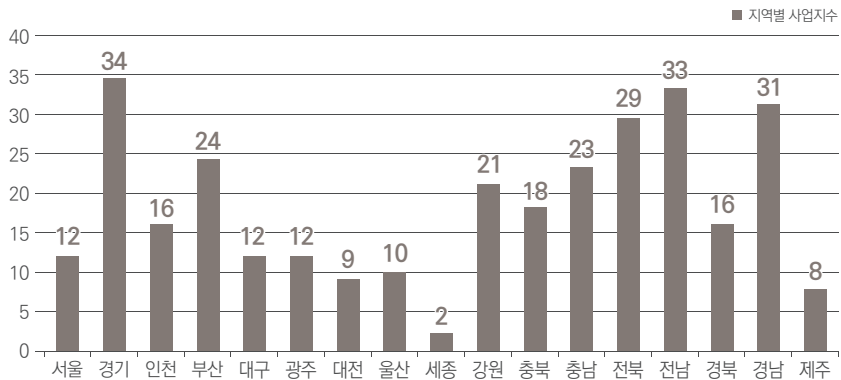
우선 도시재생 사업 유형별로 살펴보면 일반근린형 주거지재생 유형이 120개소로 가장 많고, 주거지지원형, 우리동네살리기형이 그 다음으로 많은 사업지에서 집수리 사업을 진행하고 있다. 아무래도 주거지 내 노후 주택 정비를 지원하는 사업인 만큼 사업지 중 주거지 비중이 높은 유형을 중심으로 집수리 사업을 추진하고 있는 것을 알 수 있다.

III. 도시재생 집수리 사업 현황 및 주민 만족도 (2023년 12월 기준)



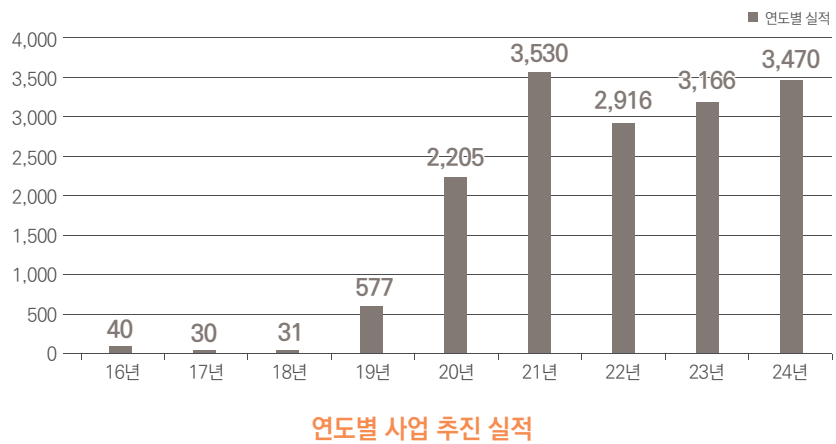
유형별 사업지 수

지역별로 살펴보면 전국 310개소 중 경기, 전남, 경남, 전북, 전북 순으로 사업지가 많다. 세종시를 제외하고 나머지 지역은 고르게 사업을 추진 중이다.

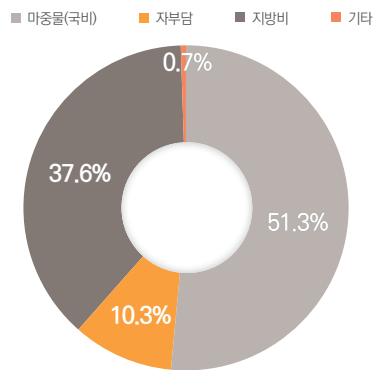


지역별 도시재생 집수리 사업지 수

집수리 사업은 본격적으로 시작한 2016년부터 현재까지 총 18,358호를 목표로 사업을 추진 중이며 이중 2023년까지 12,495호에 대한 사업을 완료하였다. 2024년에는 3,470호를 목표로 사업을 추진하고 있다.



마지막으로 집수리 사업을 추진하는 사업비의 구성을 살펴보면, 도시재생 사업비 중 국비인 마중물 사업비로 51.34%, 지방비로 37.65%를 충당하고, 집수리 사업의 자부담 10% 원칙에 따라 10.26%는 노후 주택 소유자의 자부담 등으로 진행하고 있다.



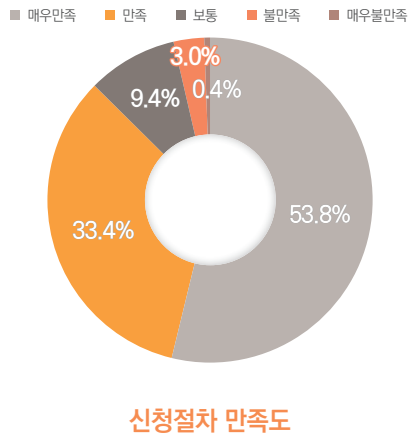
집수리 사업의 사업비 현황

집수리 사업 주민 만족도

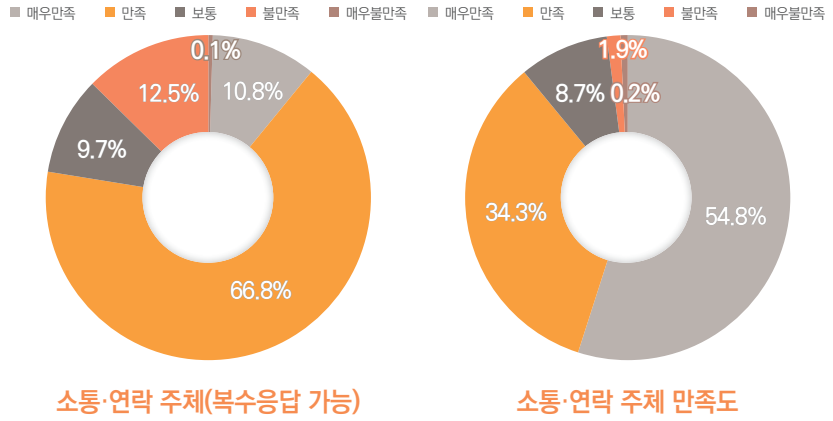
전국 각지에서 진행 중인 집수리 사업의 주민체감과 의견을 모니터링하여 향후 주민 만족도 제고는 물론 제도보완과 사업효과 등을 검토하기 위하여 2023년 집수리 사업을 시행한 사업지 중 주민 만족도 조사를 실시한 39개소를 대상으로 조사를 진행하였다. 조사는 2024년 6월부터 7월까지 진행하였으며 조사대상 39개소 중 31개소가 응답하였다.

조사는 신청절차, 소통주체, 지원내용, 주거환경 개선 만족도 등을 대상으로 매우 만족에서부터 매우불만족까지 5점 척도로 진행하였다.

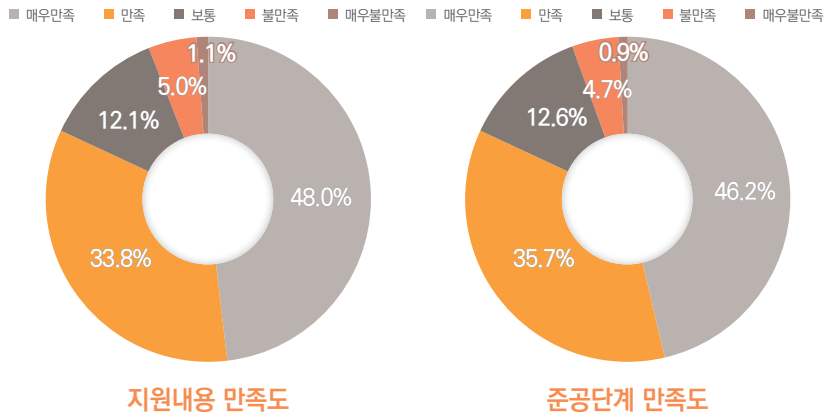
집수리 사업 신청절차 만족도는 매우만족 53.76%, 만족 33.38%로 87% 이상이 만족하고 있는 것으로 나타났다.



사업 추진 과정에서 소통, 연락 주체는 현장지원센터가 66.80%로 가장 많았으며 그 다음으로 시공업체(12.53%), 담당공무원(10.80%) 순이었다. 해당 주체에 대한 만족도는 매우 만족 54.85%, 만족 34.34%로 89% 이상이 만족하는 것을 알 수 있었다.



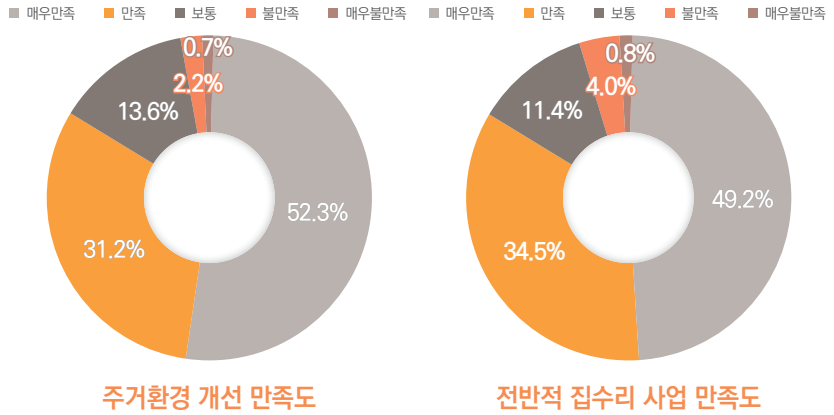
집수리 사업을 통해 지원하는 내용은 매우 만족 47.98%, 만족 33.80%, 보통 12.10% 순으로 나타났다. 사업의 준공단계에 대한 만족도 역시 이와 유사하게 만족 46.22%, 만족 35.66%, 보통 12.55%를 보였다.



집수리 사업을 통해 주거환경이 실질적으로 얼마나 개선되었는지에 대한 만족도에서 매우만족 52.31%, 만족 31.21%로 매우만족의 비중이 높게 나왔는데 이는 집수리 사업이 실제 생활하는 공간인 집을 대상으로 함으로써 주거환경 개선의 효과가 직접적으로 전달되기 때문으로 보인다.

III. 도시재생 집수리 사업 현황 및 주민 만족도 (2023년 12월 기준)

끝으로 집수리 사업 전반 대해서는 매우만족 49.16%, 만족 34.54%, 보통 11.42%로 대부분 집수리 사업에 대해 긍정적으로 평가하는 것으로 나타났다.



2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기



CHAPTER



도시재생 집수리 사례

전북 고창 고창읍

경북 경주 황오동

대구 동구 불로동

강원 원주 봉산동

경북 김천 남산동

대구 중구 남산3동

부산 사하구 신평1동



도시재생 집수리 사례

1 전북 고창 고창읍

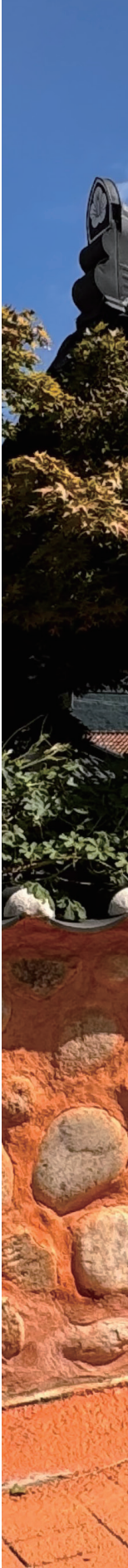
지역특성을 살린 담장 정비와 집수리 사업 간 연계를 통한
마을 환경 개선

고창읍 도시재생사업 및 개요

사업위치	전라북도 고창군 고창읍 읍내리 80-1번지 일원
사업유형	주거지지원형
면적	99,700㎡
사업기간	2019년 ~ 2022년
사업비	도시재생사업 14,271백만원 + 부처연계사업 80백만원 + 지자체 사업 800백만원
주요사업	생활편익시설 설치분야
	- 재해위험시설정비사업, 공용주차장/도시계획도로 조성, 골목길정비/쓰레기 분리수거장 설치, 노후주택정비/주거지 스마트재생, 모양성 역사길 경관정비
	거점개발 확보 분야
	- 모양성마을 울력터 건립사업, 동문연결 역사탐방로 정비사업 및 모양성 음식테마거리 조성, 골목형 전통담장 정비사업, 반집 활용 게스트하우스 조성사업
	주민참여 및 역량강화 분야
	- 주민역량강화사업, 마을소득창출 특화사업

고창읍 집수리 사업 개요

추진기간	2020년 ~ 2021년
사업비	560백만원(노후주택정비 400백만원 + 주거지 스마트재생 160백만원)
집행방식	현물보조(민간위탁)
지원규모	집수리 사업 40호





**문화재
보호구역
규제로 인해
소외된
주거 지역**

고창군 고창읍 읍내리 일원은 고창읍성 주변 문화재보호구역으로 지정되어 1970년대 새마을 운동 이후 40여 년 간 고창군 개발 정책에서 소외된 지역이다. 고창읍내 대규모 신규 주거단지 조성으로 인해 상대적으로 마을이 낙후하여 주민의 이탈 현상이 가속화되고 있을 뿐만 아니라 대상지 내 주민의 소외감과 박탈감도 심화되고 있었다.

대상지는 고창읍성과 연결되는 동문 아래에 자리잡은 마을로 주변으로는 고창읍성, 한옥마을, 도예체험장 등 고창읍의 대표 관광자원이 있다. 관광배후지역으로 성장할 수 있는 발전가능성이 있음에도 관광지와 대상지를 연결할 루트가 없어 물리적으로 연결하지 못할 뿐만 아니라 관련 프로그램의 연계나 활용이 되지 않아 마을 경제도 지속적으로 쇠퇴하였다.

이러한 대상지의 슬럼화 및 공동화 현상으로 인해 슬레이트 지붕, 무너진 담장 등 주거환경이 점점 노후하고 산사태 위험, 배수불량 등 기반시설도 열악한 상황이었다. 또한 대부분의 주택은 고령층이 거주하고 있는 1층 단독주택으로 20년 이상 된 주택이 65%에 달해 주거환경 정비 및 기반시설 확충 등 생활여건 개선이 매우 시급하였다.

주민의 생활 안정 및 환경 개선을 통해 삶의 질을 향상시키고 지역의 가치를 높이기 위해 2019년부터 도시재생사업을 추진하였다.

고창읍 지역 현황



전통담장 정비사업과 연계한 마을 경관 개선

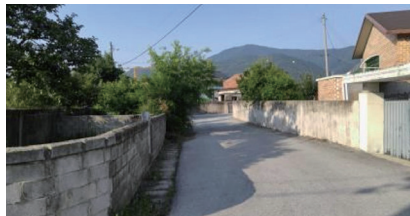
고창읍은 집수리 사업뿐만 아니라 전통담장 정비사업을 통해 고창읍성과 연계한 한옥마을 경관 연출로 노후 담장을 정비하여 마을의 경관을 개선하고자 하였다.

담장을 사유지 내 자산으로 판단하여 담장 정비사업 또한 집수리 사업과 동일하게 자부담 10%를 설정하고 최대 1천만원의 예산으로 진행하였다. 담장 정비사업을 집수리 사업과 별도로 진행함으로써 담장을 제외한 주택 부분에 집수리 예산을 온전히 사용할 수 있어서 주민은 더 많은 혜택을 누릴 수 있었다.

담장 정비사업은 설계용역 및 시공까지 행정에서 발주하는 현물보조 방식으로 진행하였다. 2021년 정비사업 이후 2024년 추가 사업까지 진행하여 최종적으로 전통 담장 정비 약 728m, 벽화담장 정비 약 280m, 도색담장 정비 약 321m를 진행하였다.

전통담장의 형태는 주민 의견을 수렴하여 결정하였다. 지속적인 주민 논의 과정에서 외편담장 등 다양한 형태를 논의하였지만, 최종적으로 기존 마을 내 담장 형태가 가장 자연스럽고 마을에 어울린다는 의견에 따라 기존 담장과 형태가 유사한 토속 담장으로 결정하였다.

담장 정비 전



출처
고창군
도시재생지원센터

토속담장 정비 후



출처
고창군
도시재생지원센터

대상지에는 오래된 집부터 최근 신축한 집까지 다양한 형태의 집들이 있어서 전통 담장이 잘 어울리는 집도 있지만 그렇지 않은 집도 있다. 각 집에 거주하고 있는 주민의 전통담장에 대한 의견도 다양했다. 이를 반영하여 전통담장의 형태로 동네 전체를 통일하기보다 주택의 형태, 전통담장 설치 가능 여부 같은 물리적 여건과 주민 의견을 최대한 고려하여 담장 정비 방식을 선택하였다.

전통담장을 할 수 없는 경우에는 벽화를 그리거나 도색만 진행하는 방식을 통해 전체적으로 마을경관을 개선시키고자 노력하였다. 벽화를 그리는 과정에서는 지역 작가와 주민 간 소통을 통해 원하는 담장의 형태와 도안을 결정하는 등 각자의 개성을 살릴 수 있도록 하였다.

벽화담장



출처
고창군
도시재생지원센터

담장도색



출처
고창군
도시재생지원센터

이밖에도 마을 내 도로 도막포장을 진행할 때 주민 회의를 통해 전통담장에 어울리도록 화려하지 않은 진회색과 주황색 계열의 색상과 단순한 무늬의 패턴을 결정하기도 하였다.

도막포장

출처
고창군
도시재생지원센터



전문가의 일괄적인 결정과 계획에 따라 경관을 개선하는 것이 아니라 전문가와 주민 간 소통을 통해 전체적인 방향을 설정하고 많은 주민 회의를 통해 공감대를 형성하는 과정을 거쳤다. 이러한 과정을 통해 사업을 추진함으로써 인위적이지 않고 자연스러운 마을 경관을 형성할 수 있었다.

고창읍 집수리 사업 추진 과정

고창읍 집수리 사업은 1가구당 1천만원 예산으로 총 40가구를 시행하였으며, 2020년부터 2021년까지 2년 동안 각각 20호씩 단계적으로 진행하였다.

주민설명회와 온라인 홍보, 집집마다 방문하여 안내하는 등 다양한 방법으로 집수리 사업을 홍보하고 원하는 집수리 공사 항목과 주택현황을 담은 신청서를 작성하여 신청자를 모집하였다.

집수리 대상은 행정과 전문가, 현장지원센터, 주민협의체로 이루어진 선정위원회를 구성하여 선정하였다. 당시는 국토부 집수리 가이드라인을 수립하기 전으로 자체적인 기준을 마련하여 선정위원회를 운영하였다. 건축구조, 지붕 종류, 노후도 등의 주택 현황과 집수리 기대효과를 평가기준으로 우선순위를 결정하였고, 해당 신청자 중 매년 20호를 선정하여 2020년 1차, 2021년 2차 집수리를 진행하였다. 집수리 대상이 선정된 이후에는 해당 주민을 대상으로 집수리 교육을 진행하였다.

집수리 사업자는 행정과 센터에서 계약 조건 등을 검토하여 집수리 사업자로 참여 가능한 사업자 3개소를 선정하였다. 계약은 주민이 사업자를 선정하고 실행은 민간 위탁 방식으로 진행하였다.

공사과정에서는 착수신고서와 준공신청서를 작성하여 투명한 공사과정이 될 수 있도록 하고 최종적으로 집수리를 완료한 집에는 주소판을 부착하여 외부에서도 인지할 수 있게 하며 공사를 마무리하였다.

주소판 부착



출처
고창군
도시재생지원센터

사업 추진과정



집수리 및 담장정비사업 위치도



집수리 사업 전후



출처
고창군
도시재생지원센터

주민 이해를 돕기 위한 현장센터 운영 및 집수리 교육

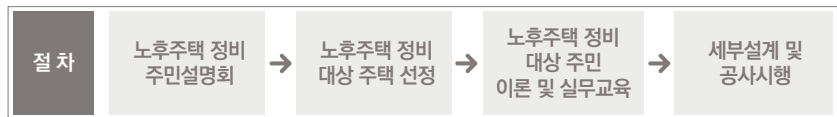
도시재생사업을 추진하는 동안 현장지원센터 내 마을카페를 운영하여 주민과 수시로 소통할 수 있는 여건을 마련하였다. 마을카페는 주민 사랑방처럼 언제나 편하게 와서 이야기할 수 있는 공간으로 운영하였다.

현장지원센터 내 마을카페 덕분에 집수리 사업을 진행하는 과정에서도 수시로 현장 컨설팅을 진행했을 뿐만 아니라 공사 중에 발생하는 민원에 최대한 적극적으로 대응함으로써 행정과 센터가 함께 마을 내에서 유기적으로 작동하는 거버넌스를 마련할 수 있었다.

집수리 사업을 본격적으로 실행하기에 앞서 사업에 참여하는 주민을 대상으로 이론과 실무교육으로 나눠 집수리 교육을 진행하였다. 민간보조 방식으로 추진하는 집수리 사업 특성 상 주민 스스로 시공사 선정 및 계약, 사업계획 수립, 관련서류 작성과 관련한 내용을 이해하고 실행할 수 있도록 맞춤형 역량강화교육을 진행한 것이다.

이론교육은 추진 절차별 서류작성 및 제출방법, 절차별 유의사항과 관련된 내용으로 진행하고 실무교육은 건축주와 시공자의 역할, 현장노하우, 공정별 유의사항 및 문제점 해결방안 등 실질적 내용을 중심으로 진행하였다. 다른 지역의 경우 시공과 간단 집수리 중심의 집수리 교육을 진행했다면 고창읍은 집수리 사업 추진을 위한 교육을 했다는 점에 차이가 있다.

집수리 교육 시기



주민교육

출처
고창군
도시재생지원센터



2020년 교육 프로그램

구분	분야	시간	프로그램	담당
1회	집수리 계획수립	1.5	[특강] : 집수리계획수립 - 시공자 선정 및 계약시 유의사항 - 집수리계획수립 고려사항 및 주안점	희망동지 협동조합 문상철 이사장
추가 교육	시공자 선정	1.5	[특강] : 시공사 선정 - 시공사 자격조건 및 시공사 선정 방법	도시재생현장 지원센터
2회	착공 및 공사준비	0.5	[특강] : 착공 및 공사준비 - 착공계 및 첨부서류 작성 - 공사전 사전준비사항	한국주거복지 사회적협동조합 배현표 사무국장
		1.5	[특강] : 공사시 발생하는 갈등과 분쟁 - 갈등과 분쟁 예방 - 모범적 분쟁조정 사례	
3회	공사시행 및 관리·감독 1	1.0	[특강] : 공사시행과 관리·감독 - 공사별 부실공사 사례교육 - 건축주 관리·감독 효율적 방법	희망동지 협동조합 문상철 이사장
		1.0	[특강] : 사업대상자 공사사례 - 사업대상자 공사사례 소개 - 사례별 맞춤형 관리·감독 컨설팅	
4회	공사시행 및 관리·감독 2	2.0	[현장학습] - 집수리 공사현장에 맞춤형 실무교육 - 공사현장별 시공자 평가 시행	희망동지 협동조합 문상철 이사장
5회	자체평가 및 종강	-	[발표회] - 소감발표 및 만족도조사 - 공사완료 서류 제출 안내 [수료식] - 기념품 전달 및 기념촬영	코로나19 확산으로 인한 미진행

2021년 교육 프로그램

구분	분야	시간	프로그램	담당
1회 (3/16)	집수리 계획수립	1.5	[특강] : 집수리계획수립 - 시공자 선정 및 계약시 유의사항 - 집수리계획수립 고려사항 및 주의점	희망동지 협동조합 문상철 이사장
	공사시행 및 관리·감독	1.5	[특강] : 공사시행과 관리·감독 - 공사별 문제점 중심 컨설팅 교육 - 건축주 관리·감독 효율적 방법	
2회 (3/23)	집수리 현장 실사교육1	3.0	[현장학습] - 집수리 공사현장에 맞춤형 실무교육 - 공사현장별 집수리 계획 수립	희망동지 협동조합 문상철 이사장
3회 (3/25)	집수리 현장 실사교육2	3.0	[현장학습] - 집수리 공사현장에 맞춤형 실무교육 - 공사현장별 집수리 계획 수립	희망동지 협동조합 문상철 이사장
4회 (10/8)	자체평가 및 수료식	0.5	[발표회] - 소감발표 및 만족도조사 - 공사완료 서류 제출 안내	모양성마을 도시재생현장 지원센터
		0.5	[수료식] - 기념품 전달 및 기념촬영	

종합적인
재생을 위한
다양한
연계사업
추진

마을 내 유기적인 경관 조성뿐만 아니라 안전과 쾌적성, 편의성 등을 함께 확보하기 위해 담장 정비 및 집수리 사업뿐 아니라 다양한 연계사업을 진행하였다.

연계사업 목록

구분	연계사업명	내용
1	재해위험시설 정비사업	- 산사태 위험지역 옹벽 설치
2	공영주차장 및 거점시설 조성	- 빈집 및 나대지를 매입하여 시설 조성
3	모양성 역사길 경관정비 사업	- 중심 도로변 노후화된 도로 정비, 경관 개선
4	모양성 동문연결 역사탐방로 정비사업	- 한옥 게스트하우스와 고창읍성을 연결하는 탐방로 정비
5	도시계획도로 조성	- 차량접근성 개선과 소방도로 확보
6	빈집정비사업	- 슬레이트 처리지원사업 연계, 빈집 정비
7	희망하우스 사업	- 빈집 리모델링하여 임대
8	소프트웨어 사업(예정)	- 고향올래사업, 청년마을사업, 모양성마을축제 등

첫째, 주민 생활의 안전을 확보하기 위하여 재해위험시설 정비사업을 통해 산사태 위험지역에 옹벽을 설치하였다. 이때 옹벽은 주변에 위치한 거점시설을 한옥 형태로 조성함에 따라 자연스럽게 경관이 연결될 수 있도록 전통담장 형태로 설치하였다.

재해위험시설 정비사업과 한옥 게스트하우스

출처
고창군
도시재생지원센터



둘째, 마을 내 빈집 및 나대지를 매입하여 공영주차장 및 거점시설을 조성하였다. 하나의 큰 부지를 매입하여 대규모 시설을 조성하는 것이 아닌 대상지 내 작은 자투리 부지를 활용하여 마을 곳곳에 시설을 분산시킴으로써 최대한 많은 주민이 혜택을 누릴 수 있도록 하였다.

공영주차장 및 거점시설 조성

출처
고창군
도시재생지원센터



셋째, 인근 주요 자원인 모양성과 연계를 위한 정비를 진행하였다. 모양성 역사길 경관 정비 사업을 통해서 중심 도로변 노후 보도를 정비하여 마을 경관을 향상시키고 동문 진입로 역사탐방로와 연계하여 통일성과 연결성 있는 경관을 형성하고자 하였다.

모양성 동문연결 역사탐방로 정비사업으로 한옥 게스트하우스(도시재생 거점시설)와 고창읍성을 연결하는 역사탐방로를 정비하여 방문객의 접근성을 향상시켰다. 경사면을 최대한 활용하기 위해 완만한 유선형 경사로를 조성하고, 친환경 목재 데크를 활용하여 주변 분위기에 어울리는 형태로 계획하였다. 탐방로 동선이 연결되면서 마을로 찾아오는 방문객이 마을과 모양성 경관을 함께 즐길 수 있게 되었다.

모양성 역사길 경관정비사업 및 모양성 동문 연결 역사탐방로 정비사업



출처
고창군
도시재생지원센터

넷째, 차량 접근성 개선과 소방도로 확보를 위한 도시계획도로를 조성하였다. 이 과정에서 빈집은 철거하고 인접해 있던 집 담장을 개방형으로 교체하여 마을 내 가장 아름다운 정원을 누구나 함께 즐길 수 있도록 하였다. 거주하는 주민이 사적인 주택의 정원 공간을 흔쾌히 개방한 결과였다. 자신만의 공간을 개방한다는 것이 어려운 선택임에도 마을에 개방하기로 결정하면서 마을과 소통하는 경관을 형성할 수 있었고, 단순히 정원이라는 물리적인 공간을 여는 것이 아닌 닫혀있던 주민들의 마음까지 열게 하였다.

도시계획도로 조성 및 마을 정원 개방



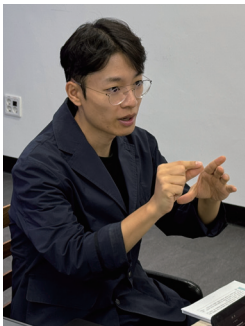
출처
고창군
도시재생지원센터

마지막으로 슬레이트 처리지원 사업과 연계하여 빈집 정비사업을 집수리와 별도로 진행하였다. 또 고창군에서 추진하는 빈집을 수리하는 희망하우스 사업을 연계하여 대상지 내 빈집을 인테리어 후 신혼부부가 입주하여 거주하고 있다. 이는 고창군 내에서 7개소를 선정하여 진행하였는데 대상지가 그 중 하나로 선정된 덕분이었다.

향후에는 전통 테마가 있는 골목길과 주차장 공간을 활용하여 후속 사업인 고향올래 사업, 청년마을사업 등을 진행할 예정이다. 또 이와 연계하여 모양성마을축제 등 주민과 함께하는 커뮤니티 프로그램을 지속적으로 진행함으로써 물리적 정비와 함께 다양한 자원을 연계한 콘텐츠 확장까지 꾀하고 있다.

Interview

- 고창군 도시재생지원센터
송진웅 팀장



‘완벽히 통제된 공간보다 주민 만족도가 제일 높게 하는 걸 목표로 최선을 찾아갈 수 있도록 사업을 진행했습니다.’

‘전문가의 의견으로 통제하는 것이 아니라 사는 사람의 원하는 것을 최대한 반영하여 경관의 조화를 이루는 작동하는 경관이 되도록 하였습니다. 테마파크나 민속촌을 만드는 것이 아니기 때문에 사는 사람도 만족하면서 경관의 통일도 이뤄가야 한다고 생각합니다.’

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기



도시재생 집수리 사례

2 경북 경주 황오동

집수리 사업과 마을호텔 조성을 통한 지역 활성화

황오동 도시재생사업 및 개요

사업위치	경상북도 경주시 황오동 150-1번지 일원
사업유형	일반근린형
면적	164,500㎡
사업기간	2021년 ~ 2024년
사업비	마중물 사업 12,728백만원 + 부차협업사업 119백만원 + 지자체사업 12,600백만원
	마을 활력 증진
	- 황촌 상권 활력소 조성, 황촌 마을 활력소 조성, 황촌 마을부엌/카페 조성, 황촌 게스트하우스 조성
주요사업	정주 매력도 회복
	- 황촌 나들이길 조성, 황촌문화마당 조성, 빈집 정비
	지역공동체 활성화
	- 황촌 아카데미 운영

황오동 집수리 사업 개요

추진기간	2024년 6월 ~ 12월
사업비	248백만원(집수리 및 폐가 등 방치건물 철거) 철거 및 집수리 지원 88백만원(자부담 10%포함) + 철거 공간 개선 160백만원
집행방식	민간보조
지원규모	집수리 사업 9호

본 사례는 '2024 주거환경개선 우수사례'에서 최우수상 수상



경주역과 문화재 사이 오랜 세월 발전이 멈춘 마을

(구)경주역 동쪽에 위치한 대상지는 일제강점기 철도가 건설되면서 형성된 역무원의 관사마을로 경주 시가지 남부의 중심이었지만 철로와 문화재(전랑지, 남고루) 사이에서 오랜 세월 발전이 멈춰 지속적으로 낙후 된 마을이었다.

경주 중심 시가지인 경주역과 직선거리 300m 내외의 가까운 거리에 위치하고 있어 입지가 양호함에도 불구하고 경주역과 열차선로로 단절되어 대중교통과 차량·보행 접근성이 취약하다. 이와 더불어 주변 외곽으로 대규모 아파트 단지가 조성됨에 따라 상대적으로 거주환경이 열악한 대상지의 인구유출은 점차 가속화 되었다.

대상지는 문화시설, 공원, 녹지 등이 전무하고 커뮤니티 공간의 부재로 지역 공동체 형성이 어려울 뿐 아니라 상가 노후화 및 빈 점포의 증가로 지역 중심 상권조차 정체성을 잃고 쇠퇴가 가속화 되는 실정이었다. 협소한 골목길과 보차혼용 도로, 불법 주정차로 인해交通安全 확보가 미비하여 보행환경은 나빠지고 안전시설물 부족으로 교통사고 등이 빈번하여 주민 생활 안전도 위협을 받았다. 특히 개별 건축물은 준공 후 40년이 넘는 노후 건축물이 95.7%에 달하고 공가도 점차 증가하여 경관을 해치고 슬럼화가 진행되었다.

하지만 향후 (구)경주역 재개발 추진과 함께 근대문화유산인 관사가 남아있는 차별화된 도시 경관, 오랜 시간 축적된 주민의 생활자산을 연계하여 새로운 활력을 불어넣을 수 있는 잠재력이 있는 지역이기도 하다. 이에 마을 활력 증진, 정주 매력도 회복, 지역공동체를 활성화하기 위한 도시재생사업을 추진하고 있다.

황오동 지역 현황



출처
행복황촌
도시재생현장지원센터

**도시재생
거점과 연계한
마을호텔
조성으로
지역기반
관광체계 구축**

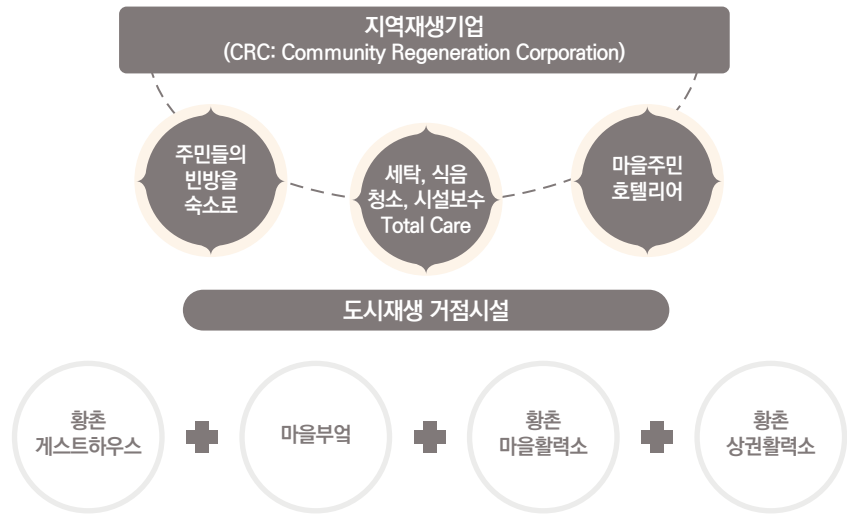
황오동 집수리 사업은 지속가능한 지역기반의 관광체계를 만들어 가는 과정에서 집수리 사업을 추진하며 마을호텔과 집수리 사업간 연계를 도모하였다. 당초 도시재생활성화계획에 따라 황촌 게스트하우스(행복꿈자리)를 조성하였으나 영업행위가 제한되고 규모의 경제 한계로 인해 마을 공동체 수익 창출이 어려운 구조였다. 이에 도시재생 거점시설(상권활력소, 게스트하우스, 마을활력소, 마을부엌)과 연계할 수 있는 ‘마을호텔’이라는 새로운 사업모델을 통해 마을에 활력을 불어넣고자 하였다.

수직적 개념의 호텔을 마을 전체에 수평적으로 펼쳐놓은 ‘마을호텔’ 운영으로 마을 전체를 로컬스테이 관광명소로 조성하고자 하는 장기 비전을 수립하고 이에 따라 주민과 사업체를 점차적으로 확산시키는 지역기반 관광 체계를 확립한 것이다.

주민이 집수리 사업 등을 통해 빈방과 방치된 빈집을 숙박시설(외국인관광도시민박업)로 만들고 마을 주민이 운영하는 식음, 세탁, 청소, 시설 보수 등의 주민 사업체를 점진적으로 연계하고자 한다.

이미 민간영역에서 일부 빈집이나 노후주택을 숙박시설로 활용하는 등 가능성을 확인할 수 있었기 때문에 도시재생사업 거점시설과 집수리 사업을 연계하여 본격적인 마을호텔을 도입, 추진할 수 있었다.

지역기반 관광체계 구축



마을호텔 운영을 위한 주민 역량 강화 및 준비

민간 주도의 자발적 집수리와 빈집 정비를 통한 마을호텔 조성을 위해 사업설명회, 주민 역량 강화 교육, 선진사례 견학, 마을기업 컨설팅 등의 프로그램을 단계적으로 진행하였다. '마을호텔'이라는 명확한 비즈니스 모델을 바탕으로 주민 주도형 집수리가 일어날 수 있도록 하였으며 주민 역량 강화부터 체계적인 준비 과정을 거쳤다.

2021년 1년차에는 협동조합과 게스트하우스 운영교육을 진행하여 마을호텔 운영을 위한 전반적인 교육을 진행하였다. 협동조합 운영교육은 설립절차, 사례 등 마을 공동체 협동조합 운영을 위한 기본 소양교육을 진행하고 부산 영도 봉산마을을 다녀왔다. 게스트하우스 운영교육은 마을 기업과 게스트하우스 운영에 필요한 교육과 강원도 정선 고한18번가 견학을 진행하였다.

협동조합 운영교육

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



협동조합 이론교육



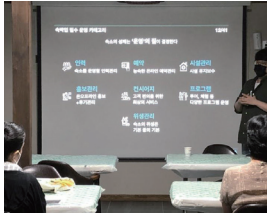
마을관리협동조합 사례교육



부산 영도 봉산마을 견학

게스트하우스 운영교육

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



게스트하우스 운영 기본교육



마을호텔운영을 위한 마을기업 기본교육



강원도 정선 고한 18번가 견학

2022년 2년차에는 마을기업 설립을 위한 교육과 준비를 집중적으로 진행하였다. 추가적인 게스트하우스 운영교육과 목포 마을호텔 견학을 다녀왔으며 마을호텔과 연계한 식·음료 메뉴 개발을 위한 교육도 진행하였다. 협동조합 및 마을기업 설립을 위해 집중 컨설팅 프로그램을 운영하고 협동조합 설립 발기인 회의(총 3차), 창립총회, 이사회(총 3차)를 개최하였다. 마을기업 설립 및 운영 준비와 함께 마을호텔 사업을 본격적으로 추진하기 위한 주민 사업설명회도 진행하였다.

마을호텔 식음료 메뉴 개발 전수교육

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



수제 막걸리 각테일 만들기



쌍화탕 & 건강 디저트 만들기



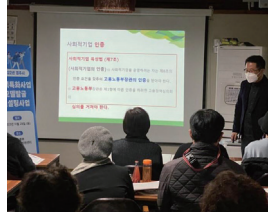
연잎밥 만들기

협동조합 및 마을기업 설립을 위한 집중 컨설팅 프로그램 운영

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



마을기업의 이해



협동조합&사회적기업



포항 견학

마을기업 운영을 위한 협동조합 설립 발기인 회의, 창립총회, 이사회

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



행복황촌협동조합 발기인 회의(10.17)



행복황촌 협동조합 창립총회(12.1)



협동조합 이사회(12.12)

2022년 12월 26일 '행복황촌 협동조합' 설립 인가를 받고 2023년 3월 경상북도 예비 마을기업으로 등록하였다. 2024년에는 문화체육관광부 '관광벤처' 사업을 통해 마을호텔 관광 콘텐츠 경쟁력 강화를 추진하였다. 조합원 21명으로 출발하여 2024년 현재 조합원 45명으로 확충하였으며 추가 조합원을 모집 중에 있다.

이외에도 마을호텔을 준비하는 주민을 대상으로 추가적인 교육도 진행하고 있다. 외국인관광도시민박업 특성상 외국인을 응대하는 서비스 업종으로 간단한 응대 영어, 시설점검, 입퇴실 서비스 등에 대한 교육과 전용 매뉴얼북을 제작하여 배포 하였다.

영어 교육 프로그램과 매뉴얼북 제작

행복황촌 도시재생 창업집중컨설팅 프로그램

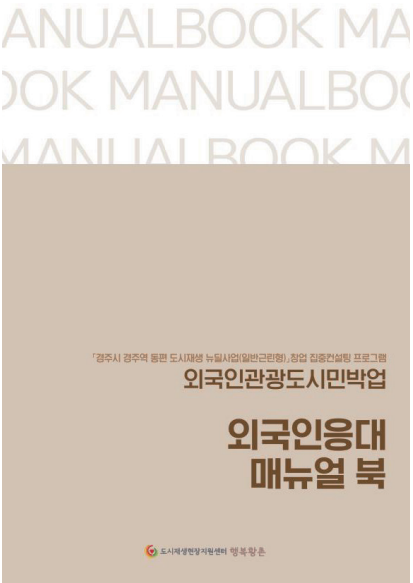
꼭!
관광사업에 필요한 필수 영어 회화

모집 요강

- 장소 : 황오동 사랑채 (양정로 130번길 11)
- 모집 : **선착순 15명**
(도시재생 구역 내 외국인 도시민박업 창업 예정자 우선 선발)
- 기간 : 2023.9.19.(화) ~ 11.28.(화)
매주 화요일 오후 7시 ~ 9시
- 내용 : 관광 사업에 필요한 영어 회화 실습
- 접수 : 센터 방문 혹은 블로그 다운로드 후 매일 접수
- 문의 : 행복황촌 도시재생현장지원센터 (054-773-8640)

회차	내용
1	Socializing & Tourism English
2	Hotels 1 - Welcome!
3	Hotels 2 - Accommodation
4	Hotels 3 - Giving information
5	Restaurant 1
6	Restaurant 2
7	Korean cooking
8	Guiding Local cultures
9	The Museum
10	5 min speech

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



마을호텔
조성을 위한
마을기업 운영

2022년 설립한 행복황촌 협동조합은 관광진흥법 시행령에 따른 도시재생활성화 지역의 마을기업이 운영하는 외국인관광도시민박업에 한해 내국인 투숙을 허용하는 합법적인 운영을 위하여 2023년 3월 경상북도 (예비) 마을기업으로 등록하였다.

협동조합은 현재 45명의 조합원이 함께하고 있으며 마을부엌, 숙소운영, 지원사업, 사회공헌의 4개 분과로 운영하고 있다. 그 중 숙소운영 분과에서 마을호텔 운영과 기반 마케팅 등을 담당하고 있다.

현재 조합원으로는 민간부문에서 자발적인 집수리를 통해 숙박시설을 조성한 블루플래닛, 황오여관, 스테이 황촌, 소여정(한옥체험업) 등이 참여하고 있으며 점차 증가하고 있다. 현재 12호의 외국인관광도시민박업과 1호의 한옥체험업이 마을호텔 숙소로 등록하여 운영 중이며 이 외 2024년 연말까지 약 20개 정도의 마을호텔 운영을 목표로 하고 있다.

민간 자발적 집수리로 조성 된 숙박시설

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터

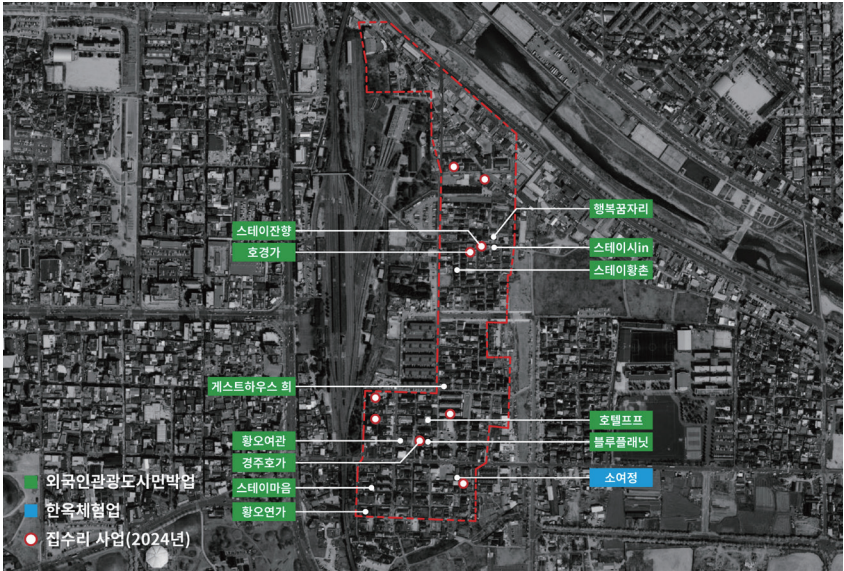


황오연가



황오여관

마을호텔 및 집수리 사업 위치도



여기에 도시재생 거점시설로 조성된 행복꿈자리 게스트하우스는 협동조합이 운영할 수 있도록 외국인관광도시민박업 숙소 등록을 준비 중이다.

마을호텔 비즈니스를 통해 얻는 수익 중 일부는 다시 마을로 환원하고 있다.

협동조합 조합원의 지위로 외국인관광도시민박업을 운영하며 내국인을 받을 수 있는 예외 규정을 적용 받고 있기 때문에 조합원 간 협의를 통해 수익금의 일부를 다시 환원하는 규정을 만들어 운영 중이다. 이 수익금은 다른 거점공간의 운영 및 마을활성화를 위한 공익사업에 활용하고 있다.

마을에 방치된 빈집이나 노후 주택을 활용하여 마을호텔이 조성되면서 자발적인 집수리를 통한 외국인관광도시민박업 창업뿐만 아니라 청년 창업도 활성화되어 카페 등 새로운 공간도 늘어나고 있다. 철도관사, 옛 슈퍼, 100년이 넘는 옛 주택 등 지역 건축물의 특성과 분위기를 최대한 유지하며 리모델링하여 과거와 현재가 공존하는 새로운 마을로 재탄생하고 있다.

카페 등 창업 활성화

출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



카페 보우하사(경주역장 관사 리모델링)



출처
행복황촌
도시재생현장지원센터



고넵브로시스(동네슈퍼 리모델링)



마을호텔과 연계 방안 마련 및 프로그램 운영

대상지 내 마을호텔이 하나 둘 늘어나면서 도시재생 거점시설과 연계방안을 구체적으로 계획하고 있다. 마을부역에서 조식 서비스를 제공하거나 지역 주민이 운영하는 카페, 식당과 연계방안도 검토하고 있다. 예를 들어 마을호텔을 이용한 방문객에게 지역 카페 쿠폰을 제공하는 사례도 생겨나고 있으며 이처럼 사업체간 관계를 확장할 수 있는 캠페인을 진행하고 있다.

마을호텔 뿐만 아니라 지역 전체를 연결하는 사업도 진행하고 있다. 주변지역 관광 안내지도와 마을 여행 책자를 제작하여 조합원 사업체뿐만 아니라 일반 주민이 운영하는 식당과 카페, 마을호텔, 도시재생 거점시설을 모두 소개하여 지역 전체를 아우를 수 있도록 하였다. 또한 황촌 살아보기, 황촌 산책투어 등 지역과 함께하는 로컬

프로그램을 개발하여 관광객들이 마을에서 먹고, 자고, 체험하고, 소비할 수 있는 로컬스테이를 꿈꾸고 있다.

집수리 사업

추진과

마을호텔 확대

마을호텔을 조성하면서도 한편에선 집수리 사업을 추진하였다. 특히 노후 주거 환경에 대한 안정성을 확보하고 주거의 질 향상을 위해 빈집 철거와 집수리 사업을 계획하였다. 당초에는 예산 240백만원으로 폐가와 방치건물을 철거하여 공용부지로 활용하는 빈집 정비와 노후 주택을 수리하는 집수리 사업으로 나누어 추진하였으나 최종적으로 빈집 정비는 진행하지 않고 집수리 사업만 진행하였다.

집수리 사업은 2024년 4월부터 주민설명회 및 접수를 진행하였는데 그 결과 58호가 신청하였으며 현장 점검과 위성사진 확인을 통해 불법 증축이 있는 경우는 모두 제외하고 최종 9호를 선정하여 집수리 사업을 시작하였다. 지역 특성 및 여건을 고려하여 건축물대장상 위반건축물이 아닐지라도 현장 점검을 통해 위반사항이 확인되면 지원대상에서 제외하였다.

지역 건축사사무소를 집수리 점검단으로 선정하여 주택상태 점검 및 진단, 집수리 설계, 현장 점검 및 준공검사를 진행하였다.

집수리 대상은 주택상태와 노후도, 긴급성, 필요성 및 효과성을 기준으로 하여 선정 위원회 심의를 통해 선정하였다. 집수리 선정위원회는 철도도심재생과 담당 공무원, 지역재생지원센터장, 도시재생현장지원센터장, 지역건축사, 행복황촌 도시재생 주민협의체 대표를 포함하여 총 6명으로 구성·운영하였다.

집수리 방식은 민간보조 방식으로 진행하였으며 집수리 점검단에서 산출한 사업 내역서를 바탕으로 집수리 사업자를 선정하고 표준계약서를 사용하여 계약하도록 하였다.

집수리 사업자는 공신력 있는 사업자 선정을 위해 공고를 통해 지역 내 사업자 5개소를 모집, 선정하고 해당 목록을 주민에게 공유하여 비교 견적을 통해 최종 결정할 수 있도록 하였다.

집수리 사업 대상 9호 중 4호는 마을호텔을 만들어 운영 할 예정이며 집수리 지원 범위에 해당하지 않는 내부 집수리도 자부담으로 진행하고 있다. 집수리 사업으로 선정 한 사업자와는 대문, 지붕, 담장 등 사업 범위에 해당하는 외부공사를 진행하고 있고, 내부는 별도로 주민이 원하는 사업자와 계약하여 내외부 공사를 이원화하여 진행 중이다.

상대적으로 다른 지역보다 적은 수의 집수리 사업을 진행하였지만, 마을호텔을 중심으로 지역이 활성화되면서 주민의 자발적인 집수리가 늘고 자연스럽게 마을의 정주 여건도 개선되고 있다.

집수리사업 추진 절차



집수리 사업 전후



출처
행복향촌
도시재생현장지원센터

Interview

- 행복향촌
도시재생현장지원센터
민대식 센터장



‘집수리 사업을 통해 마을을 변화시키고 예쁘게 가꾸으로써 외부에서 사람들이 오는 것에 일조를 해야겠다는 주민의 의식 변화가 생겼어요. 외부에서 빈 집을 찾는 사람들이 많아지다 보니 이대로 방치하지 말고 수리를 해서 보여줘야겠다는 생각이 생기신 것 같아요. 사업에 선정이 안됐더라도 자발적으로 자기 돈 들여서 집수리하는 집도 많이 늘어났고요. 촉매제 역할로 꽤 효과적이었다고 생각합니다.’

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기



도시재생 집수리 사례

3 대구 동구 불로동

주민 중심 집수리 협동조합을 통한 집수리 교육과 사업단 운영

불로동 도시재생사업 및 개요

사업위치	대구광역시 동구 불로동 1189번지 일원
사업유형	일반근린형
면적	147,834㎡
사업기간	2022년 ~ 2025년
사업비	도시재생사업 18,000백만원 + 기금 900백만원 + 민간투자 50백만원 + 지자체사업 8,795백만원 + 공기업사업 2,360백만원
	공동체 기반 구축 - 주민커뮤니티 교류 활성화 '불로애', 마을관리·주택수리거점 '불봉이네 수리소', 효과적인 마을 공동체 성장지원
주요사업	골목상권 활성화 - 막걸리&로컬푸드 마을창업플랫폼 '히트', 인큐베이팅 '불로전수소', 불로시장 활성화HUB '불로게이트'
	생활환경개선 - 살기좋은 고분마을 만들기, 삼삼오오 '왕건길'

불로동 집수리 사업 개요

추진기간	2022년 ~ 2025년
사업비	500백만원
집행방식	민간위탁(현물보조)
지원규모	집수리 사업 50호



**주변 환경으로
인한
고립과 규제로
노후한
주거 지역**

대상지는 서쪽으로 금호강, 북쪽으로 경부고속도로가 위치하고 있어 생활권이 동과 서, 남과 북으로 나뉘고 이로 인한 고립은 지역 활성화 및 확장에 걸림돌로 작용하여 도시 성장의 정체 및 기능 저하를 유발하였다. 또한 인근에 1961년 개항한 대구국제공항과 1978년 지정된 국가사적 불로동 고분군이 있어서 개발 및 건축행위 제한, 소음문제 등 다양한 문제를 야기시켰다. 이러한 주변 상황은 지역 발전에 걸림돌이 되었을 뿐만 아니라 주민 간 갈등을 발생시키기도 하였다.

주변 지역이 점차 개발됨에 따라 지속적인 인구 유출로 대상지 내 인구는 점점 감소하는 반면, 65세 이상 노령 인구가 차지하는 비율은 증가하였다. 지역 쇠퇴로 주민을 위한 공공서비스 시설은 점차 열악해지고 인구 유입은 감소하였다. 지역 경제의 기반이 되는 가로상권과 전통시장 또한 쇠퇴하면서 지역경제 활성화 및 공동체 기반 조성도 어려운 실정이었다. 건축물 역시 노후하여 준공 후 20년 이상 건축물이 약 67.8%, 30년 이상 건축물은 약 44.3%에 달하는 등 정주여건은 악화되고 안전도 취약해지고 있었다.

대상지는 주거와 상업이 혼재된 지역으로 불로전통시장이 있어서 주거환경 개선과 상권을 함께 활성화하기 위한 방안이 필요했다. 지역 특성 및 전통에 맞는 산업 발굴, 골목상권 활성화 및 청년 창업 지원 등 지역 현안을 해결하고 지역이 보유한 자산과 자원을 체계적으로 활용하기 위한 대책으로 2022년부터 도시재생사업을 추진하고 있다.

불로동 지역 현황



출처
한국향토문화전자대전

**봉사단에서
협동조합으로,
지역 기반
공동체 육성을
통한
집수리 사업**

불로동 도시재생 지역은 20년이 지난 저층 노후 주택이 다수 분포하고 세입자가 많이 거주하고 있어 열악한 주거환경의 관리를 위해 집수리 사업을 추진하였다.

집수리 사업을 추진함에 있어 사업의 지속성을 확보하고 지역 경제 활성화 및 선순환 구조를 만들기 위하여 동구에서는 새로운 집수리 사업 모델을 발굴하고자 하였다. 그 결과 도시재생사업을 시작하기 전인 2013년부터 지역을 기반으로 활동한 ‘불봉이네 봉사단’을 중심으로 집수리 전문 역량강화 교육을 지원하고 집수리 사업을 위한 사회적 경제조직을 만들어 지역 주민이 직접 마을을 관리할 수 있도록 하였다.

‘불봉이 집수리 협동조합’은 2013년부터 불로·봉무동 주민자치위원회를 중심으로 마을 발전을 위해 마음 맞는 주민들이 모여 봉사단을 결성한 것에서부터 출발한다. 2015년 대구광역시 창의도시재생지원센터에서 주관하는 제7회 주민참여 도시학교에 참가하여 ‘불로향기마을 지킴이’ 계획 및 추진방안을 수립하여 최우수상을 수상하였다. 이를 계기로 2016년부터 집수리 봉사에 관심 있는 지역 주민들이 모여 기초생활수급 가구 및 홀몸 어르신 등을 대상으로 집수리 봉사를 실시하였다.

2020년에는 국토부에서 선정한 불로동 소규모 도새재생사업을 진행하며 불봉이네

봉사단을 대상으로 집수리 역량강화 실습 교육을 진행하였고, 2021년 도시재생 뉴딜사업에 선정됨에 따라 불봉이네 봉사단은 불로동 일대 집수리 사업을 체계적으로 추진하기 위해 ‘불봉이 집수리 협동조합’을 설립하였다.

2022년 불봉이 집수리 협동조합은 도시재생 집수리 사업자 등록을 위한 교육과정을 수료하고 2023년 불로동 도시재생뉴딜사업의 본격적인 추진을 위해 동구청과 업무협약을 체결하여 집수리 사업자로 활동하고 있다.

또한 집수리 사업자로 활동하면서 적립된 수익금 일부를 활용하여 사회 공헌의 일환으로 지역 내 취약계층 대상으로 수도꼭지, 변기, 보일러, 세면대 등 추가적인 생활 집수리를 지원하고 있다. 향후 불봉이 집수리 협동조합은 현재 설립을 준비 중인 마을 관리 사회적협동조합과 연계하여 거점 시설을 관리하고 활용할 수 있는 방안까지 준비 중 이다.

불봉이 집수리 협동조합 연혁

연도	내용
2013	- 불로·봉무동 주민자치위원회를 중심으로 불봉이네 봉사단 결성
2015	- 창의도시재생지원센터에서 주관하는 제7회 주민참여 도시학교에서 최우수상 수상
2020	- 불로동 소규모 도시재생사업 집수리 역량강화 실습 교육 진행
2021	- 불로동 도시재생뉴딜사업 선정
2022	- 불봉이 집수리 협동조합 설립, 도시재생 집수리 사업자 등록을 위한 교육과정 수료
2023	- 동구청과 업무협약 체결, 집수리 역량강화교육 수료
2024	- 노후주택 집수리 사업 진행

불봉이네 봉사단 봉사활동

출처
불로동
도시재생현장지원센터



협동조합 설립 및 업무협약 체결

출처
불로동
도시재생현장지원센터



집수리 사업
거버넌스 구축

집수리 사업을 추진하면서 행정과 불로동 도시재생현장지원센터, 집수리 점검단·선정위원회·심의위원회, 불봉이 집수리 협동조합이 주축으로 거버넌스를 구축하였다.

행정은 집수리 사업의 전반적인 관리를 담당하고 불로동 도시재생현장지원센터는 집수리 코디네이터를 지정하여 주민상담, 정보제공, 집수리 사업자 관리 및 지원 등 실무적인 집수리 사업을 수행하였다. 집수리 점검단은 공공건축사 2명으로 구성하여 현장점검을 진행하였고, 도시재생현장지원센터장, 행정, 공공건축사로 집수리 선정위원회를 구성하여 주택 상태를 확인하고 주택 노후도와 긴급도에 따라 집수리 지원 대상을 선정하였다.

시공업체와 공사계약 전 공사비용 산출내역의 적정성과 설계 도면을 검토하기 위해 선정위원회와 별도로 심의위원회를 구성하였고 심의위원회는 행정, 현장지원센터

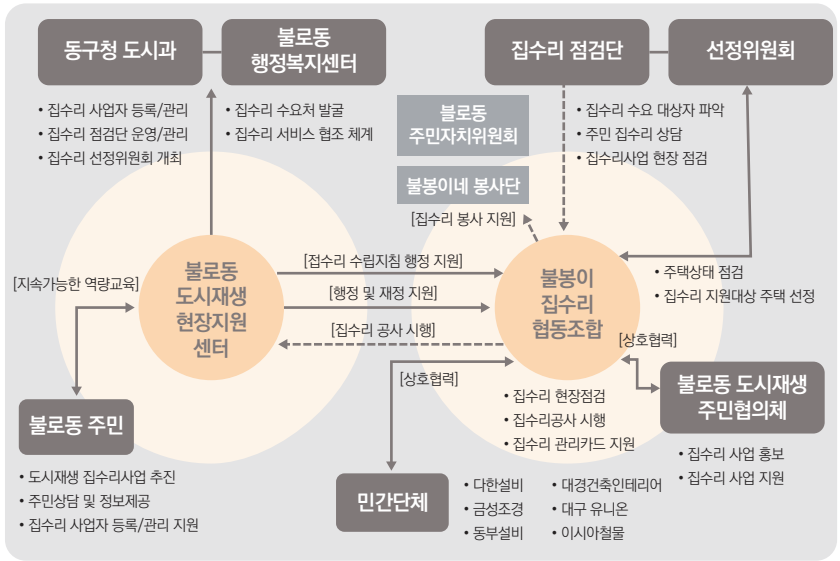
집수리 담당자, 공공건축사, 불로동 도시재생 주민협의체 회장으로 구성하였다. 불봉이 집수리 협동조합은 지역 내 방수, 창호, 설비 등을 담당하는 민간단체와의 협력을 통해 집수리 사업자로 참여하고 있다.

이외에도 주민자치위원회, 행정복지센터 등 다양한 주체의 사업지원을 통해 긴밀한 거버넌스를 구축하여 집수리 사업을 진행하고 있다.

집수리점검단 · 집수리선정위원회 · 집수리심의위원회 구성

구분	구성
집수리점검단	- 공공건축사 2명
집수리선정위원회	- 동구청 도시과 도시재생 팀장, 건축담당 주무관, 공공건축사 2명, 불로동 도시재생현장지원센터 센터장
집수리심의위원회	- 동구청 도시과 도시재생 팀장, 건축담당 주무관, 공공건축사 2명, 불로동 도시재생현장지원센터 집수리 담당자, 불로동 도시재생 주민협의체 회장

집수리 사업 거버넌스



불로동 집수리 사업 추진 과정

불로동 집수리 사업은 불로동 일대 노후 주택의 외부경관개선을 통한 양질의 주거 환경을 조성하고 도시미관을 증진시키기 위해 진행하였다.

2023년 9월부터 노후 주택 집수리 사업 50호를 목표로 집수리 지원대상, 지원 범위, 지원금액, 주택 유형별 집수리 지원 부위 등을 결정하는 자문과 회의를 진행하여 자부담 포함 1가구당 최대 1,000만원을 지원하는 집수리 사업을 기획하였다. 현수막과 SNS, 포스터, 전단지 등을 통해 집수리 사업을 홍보하고 현장센터에서 집수리 관련 상담 및 신청을 접수받아 집수리 사업 대상 모집을 완료하였다.

주택의 세부 현황 점검, 경관개선 효과를 고려한 적합 여부, 집수리 범위와 적정성 및 시급성을 종합적으로 검토하기 위해 현장 점검과 진단을 진행하였다. 집수리 대상으로 선정된 주민이 사업자를 선정하여 도면을 작성하고 공사비용을 산출한 후 이에 대한 적정성을 검토하기 위해 별도의 심의위원회를 운영하였고, 심의 결과 발표 이후 공사를 진행하였다.

2024년 3월부터 7월까지 총 21호를 대상으로 1차 집수리 사업을 완료하였다. 공사는 주택의 노후도, 시급성 등을 종합적으로 판단하여 우선순위에 따라 1차 공사 대상자를 선정하여 진행하였다.

공사계약 및 착수신고, 준공신고 각 단계별로 기본서류를 작성하는 등 체계적으로 사업을 진행하고, 준공 이후에는 집수리점검단과 현장지원센터 집수리 담당자, 동구청 담당 공무원이 함께 최종 현장 점검을 실시하였다.

공사 중 창호 교체가 가장 많았으며 이외에 옥상방수, 도색작업, 방화문 및 대문 교체 등 공사가 진행되었다. 마지막으로 주민만족도 조사 및 모니터링, 하자보수, 공사이력관리를 진행하였다.

집수리 사업 위치도



2024년 하반기 21호에 대해 집수리 사업 2차를 진행 중이며 2025년 추가 공고 및 모집하여 추가 집수리 사업을 완료할 예정이다.

집수리 사업 추진절차



집수리 사업은 주민이 직접 집수리 사업자 선정 및 계약을 체결하여 진행하도록 하였다. 주민이 자율적으로 사업자를 선정할 수 있음에도 지역에서 오랫동안 활동한

신뢰를 바탕으로 대부분의 주민이 불봉이 집수리 협동조합을 선정하였다. 현장 지원센터에서도 행정업무를 담당하는 조합원 교육을 통해 불봉이 집수리 협동조합과 주민 간 계약 체결 등의 업무가 원만하게 진행되도록 지원하였다.

1차 완료한 집수리 사업의 21가구 대상 만족도 조사 결과 모든 항목의 평균 점수는 89점으로 대부분의 주민이 만족하였다. 조사 항목 중 사업자인 불봉이 집수리 협동조합의 공사 만족도는 88점으로 전체 평균에 가까웠지만, 공사계약 절차의 만족도가 상대적으로 낮아(82점) 2차 공사 진행 시 이를 반영하여 보완할 예정이다.

집수리 사업 전후



출처
불로동
도시재생현장지원센터

집수리 기반의 교육 사업 추진

불봉이 집수리 협동조합은 설비·전기·보일러·창호 등 20년 이상 현장에서 실무를 경험한 전문가를 보유하고 있다. 이를 기반으로 교육 전문 인력을 확보할 수 있었고 타 지자체 및 센터 등을 대상으로 조합 내부 강사를 파견하여 집수리 관련 강의를 진행하고 있다.

2021년 소목골 마을관리 사회적협동조합, 2022년 경산역 역전마을 도시재생현장, 2023년 산격3동 도시재생현장, 2024년 천내리 및 설화리 도시재생현장 주민을 대상으로 집수리 교육을 실시하였다. 2024년에는 동구 소목골 마을관리 사회적협동조합, 천내리 도시재생지원센터와 삼자 업무협약도 체결하였다. 이러한 경험을 활용하여 향후에는 교육 전문 인력을 활용한 집수리 교육 전담 부서를 신설하고 타 지역의 집수리 교육을 진행하는 비즈니스 모델도 준비하고 있다.

타지역 교육

출처
불로동
도시재생현장지원센터



집수리 사업을 위한 거점시설 운영 ‘불봉이네 수리소’

불봉이 집수리 협동조합을 중심으로 불로동 및 인근 봉무동의 노후가구 집수리를 효과적으로 추진하고 체계적인 주택관리전문단체로 발전을 도모하기 위해 마을 관리, 수리거점인 ‘불봉이네 수리소’를 도시재생뉴딜사업 거점공간으로 조성하였다.

2022년 9월 사업 부지 매입을 시작으로 실시설계와 공사를 진행하였으며 2024년 말 준공하였다.

불봉이네 수리소는 2025년까지 시범운영 기간으로 정하여 불봉이 집수리 협동조합에서 운영할 예정이며 1층은 공구대여, 자재보관과 간단한 물품제작을 위한 공간,

사무실, 세탁실이 있고 2층은 교육을 위한 교육장이다.

향후 지속적인 비즈니스 모델로서 집수리 사업 운영, 집수리 기초·전문 교육, 공구 대여 사업을 준비하고 있다.

2023년에는 산림청 목재친화도시로 선정되어 목재특화거리, 건축물 내 목재이용 (불봉이네 수리소, 불로전수소), 목공체험센터 조성(나무야놀자, 불로췌, 히트) 등 기존 활성화 계획과 연계하여 목재친화도시 사업을 진행할 예정이다.

불봉이네 수리소

출처
불로동
도시재생현장지원센터

목재친화도시 구상도



Interview

- 불봉이 집수리 협동조합
김석남 이사장
- 불로동 도시재생현장지원센터
이재관 연구원



‘협동조합이 되면서 앞으로 많은 봉사를 할 수 있게 되어 좋습니다. 처음에는 제대로 하겠나 그런 이야기도 많이 들었지만, 집수리 사업을 한번 하고 나니까 입소문이 나서 전화가 많이 옵니다. 언제 더하냐, 어떻게 신청하냐 등 호응도가 많이 좋아요. 지나가면서 한 번씩 어르신들 뵙고 요즘 관찮냐고 여쭙보면 비도 안세고 아주 좋다고 하십니다.’

‘보통 재생사업지의 경우 노후건축물이 많지 않습니까? 노후 건축물이 많은 경우에는 정주 여건이 많이 좋지 않다 보니, 이를 개선할 수 있고, 주민들에게 실질적으로 제일 와 닿는 사업이라고 생각합니다.’

도시재생 집수리 사례

4 강원 원주 봉산동

동행사업을 통한 골목경관 및 주거환경 통합개선

봉산동 도시재생사업 및 개요

사업위치	강원도 원주시 봉산동 902-71번지 일원
사업유형	주거지지원형
면적	124,548㎡
사업기간	2020년 ~ 2023년
사업비	마중물사업 15,900백만원 + 부처연계사업 1,132백만원 + 지자체사업 200백만원 + 민간투자사업 100백만원
주요사업	살림의 삶터 조성 - 집수리사업, 내 집 앞 담장 허물기, 보행환경 개선사업 및 마을안전강화, 재활용품 집하장 설치 및 관리운영
	풍요로운 마을 조성 - 소공원·주차장 및 열린도시 텃밭 조성, 역사자원 활용
	모심과 돌봄 - 생명모심 커뮤니티 케어센터, 어르신 세어하우스 조성
	봉산천 공동체 - 봉산천 도시재생어울림센터 조성, 봉산동 도시재생현장지원센터 설치 및 운영, 마을역사기록 특성화 사업, 주민참여 커뮤니티 비즈니스 활성화

봉산동 집수리 사업 개요

추진기간	2020년 ~ 2025년
사업비	1,093백만원
집행방식	현물보조
지원규모	집수리 사업 112호





정비사업 취소와 인근 지역 개발로 방치된 노후 주거 지역

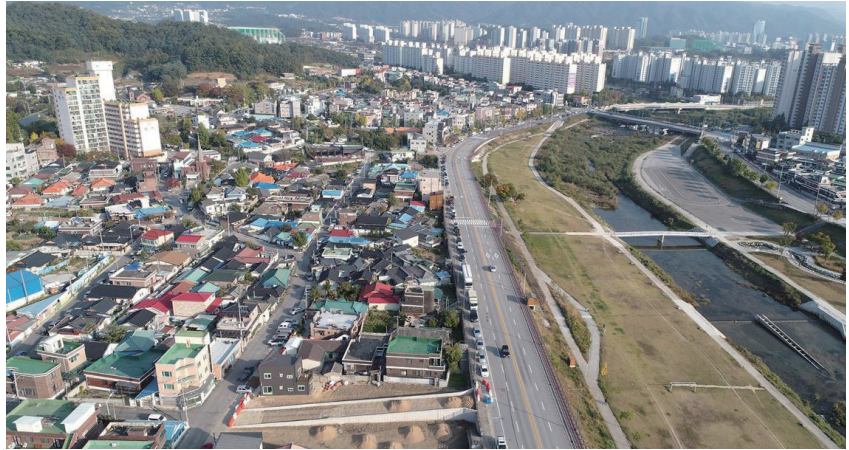
봉산동은 2006년부터 주택재개발 정비사업을 추진하였지만 2008년 6월 재개발 추진위원회 승인이 취소되며 주민의 행정에 대한 불신, 지역주민 간 공동체 붕괴 등이 발생하였다. 더불어 원주세무소, 원주선거관리위원회 등 주요 공공기관이 다른 곳으로 이전하고 주변 삼광택지, 혁신도시 개발로 인해 인구 유출과 상권 붕괴도 가속화 되었다.

과거 봉산동은 원주 원도심에 위치한 중심 지역으로 원주 근현대사에서 빼놓을 수 없는 역사와 많은 이야기를 간직한 지역이다. 지리적으로는 배산임수 지형으로 봉산과 봉산천으로 부르는 원주천이 흐르며 현재 우물시장길은 통일신라 때부터 장이 서던 곳으로 우물터를 중심으로 공동체가 형성된 역사를 지닌 곳이다. 또한 강원도 유형 문화재 49호인 당간지주를 비롯하여 인근에는 최규하 전 대통령 생가, 무위당 장일순 선생 생가 등 다양한 역사문화자원들이 있다.

이러한 환경에도 불구하고 봉산동은 열악한 주거환경과 공동체 붕괴, 노령인구의 증가 속에서 다양한 역사문화 자원이 빛을 발하지 못하고 지역쇠퇴가 가속화되고 있었다. 봉산동에서도 대상지는 기초생활수급권자와 노령인구 및 노후주택과 공·폐가 비율이 높은 지역으로 주거환경이 매우 열악한 지역이다. 주택 재개발 정비사업을 추진했던 탓에 타 부처 지원사업도 진행되지 않고 행정과 주민, 주민과 주민 간 불신으로 인한 공동체간 와해되고 고령층 및 취약계층의 삶의 질과 주거환경 개선이 시급하여 새로운 방안 마련이 절실하였다.

이에 2016년부터 도시재생대학 운영, 2018년 원주시 도시재생지원센터 설치 및 주민협의체 운영, 2018년 하반기 소규모 재생사업 선정을 통해 협력적 거버넌스를 구축하고 2020년부터 본격적으로 도시재생사업을 진행하고 있다.

봉산동 지역현황



출처
원주시 기록관

봉산동 집수리 사업 추진 과정

대상지는 노후 건축물이 전체의 73.8% 이상을 차지하고 있어 마을 경관을 해치고 있었다. 또한 건축물의 13%를 차지하는 석면 슬레이트 건축물은 에너지 효율성뿐만 아니라 안전 문제도 야기하여 마을의 안전과 경관을 위해 집수리 사업의 필요성이 대두되었다.

2020년 6월 봉산동 도시재생현장지원센터에서 집수리 사업 주민설명회와 사전 수요조사를 진행하였다. 호당 최대 지원금(12,310천원, 자부담 10% 포함)을 안내하고 개별 집수리 수요 항목 조사와 집수리 점검 신청서를 작성하여 53건의 신청서를 접수 받았다.

같은 해 8월에 국토부 시범사업인 저층주거지재생 '동행사업'에 선정되면서 일부 구간의 경우 집수리 사업과 함께 동행사업을 통한 골목경관 개선이 가능한 여건을 갖추게 되었다.

2020년 9월부터 11월까지 집수리 점검(현장실사) 및 실시설계용역을 착수하여 주택 상태를 점검하고 관리 카드와 도면을 작성하였다. 부처 연계사업인 환경부 슬레이트 지붕 철거사업 관련 조사도 함께 진행하였다.

2020년 12월부터 2021년 4월까지 총 10회에 걸쳐 집수리 사업과 동행사업 관련 골목회의를 진행하였다. 코로나19 발생으로 인해 집합 회의를 진행하기 어려워 현장지원센터에서 주민, 현장지원센터, 공공건축가가 함께하는 개별 상담 형식으로 진행하였으며 도면을 활용하여 공사 우선순위 선정 및 견적 상담, 신청서 제출 여부, 지원대상 여부 등을 확인하였다.

현장실사 및 골목회의

출처
봉산동
도시재생현장지원센터



2021년 5월 집수리 선정위원회를 구성하여 노후도, 긴급도, 소유자 연령, 수급 여부, 시공성, 슬레이트 정비 사업 연계 여부 등을 중심으로 평가하여 접수 한 53건 중 39호를 선정하였다.

선정한 39호는 1차와 2차로 구분하여 사업을 시행하였다.

1차는 2021년 7월부터 11월까지 진행하였다. 총 20호를 진행하였는데, 이 중 10호는 동행사업의 골목길 연계 집수리이고, 나머지 10호는 일반 집수리 사업이다.

1차 집수리 사업이 종료될 시점부터 2022년 3월까지 동행사업 구간의 골목길 및 담장 정비가 추진되었다.

동행사업 구간 골목길 및 담장 정비

출처
봉산동
도시재생현장지원센터



2차는 2023년 5월부터 7월까지 19호를 진행하였다.

2024년 3월부터 6월까지 3차 집수리 사업 대상자를 선정위원회를 통해 선정하고 집수리 14호를 진행하였다.

1, 2, 3차 집수리 사업은 주민 개별 면담을 통해 지붕, 외벽, 창호, 옥외 공간 등 공사 항목을 선택하여 진행하였고 집수리 사업자는 각 차수 별로 행정의 경쟁 입찰을 통해 선정하였다.

3차 집수리까지 완료한 후 하자보수 관리 및 집수리 이력카드를 작성하였으며 만족도 조사도 진행하였다. 주민 만족도 조사 결과 전반적으로 매우 만족 또는 만족하는 결과가 나왔으며, 특히 주거환경개선과 외벽·창호 공사 지원으로 인한 에너지 절감 효과에 만족도가 높았다.

집수리 사업 추진과정



집수리 사업에 대한 주민 호응과 관심이 높아지면서 2024년 2월에는 4차 집수리 신청을 받고 같은 해 6월 선정위원회를 통해 접수 된 79건 중 59호를 추가 선정 하였다.

4차 신청할 때는 줄을 서서 집수리 사업을 신청할 만큼 수요가 늘어나면서 최대한 많은 주민에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 활성화계획을 변경하여 집수리 예산을 추가 확보하였다.

향후 선정 된 59호에 대한 집수리를 완료 할 예정이다.

집수리 사업 전후



출처
봉산동
도시재생현장지원센터

집수리 사업 이후 마을 환경이 개선되면서 자발적 집수리와 도시재생기금을 활용한 신축 및 리모델링 사례도 생겨나며 마을에 긍정적인 확산효과를 주고 있다.

집수리 사업과 동행사업을 통해 실질적인 주거환경개선이 이루어짐으로써 주민의 도시재생에 대한 인지도와 체감도가 높아져 주민이 자발적으로 유휴공간을 활용하거나 새로운 상가가 들어서는 등 긍정적인 효과도 나타나고 있다.

신축 및 리모델링



HUG 도시재생 기금을 활용한 신축



유휴공간 리모델링

집수리 사업 위치도



동행사업 시범사업을 통한 집수리와 골목환경개선 연계

봉산동은 2020년 8월 국토부의 집수리 활용 저층주거지재생 시범사업인 ‘동행 사업’에 선정되었다. 마을 단위 패키지형 집수리 모델 확립을 위한 집단적 경관 개선 사업으로 AURI 및 LH 터세로이센터 컨설팅과 연계하여 진행하는 사업이었다.

개별 집수리 사업뿐만 아니라 골목길과 담장을 함께 정비하여 일정 구역의 주거환경을 통합적으로 개선하고자 하였다. 앞서 유사 사업을 진행한 서울 성북구 장위동의 컨설팅을 받으며 사업을 준비하고 밤에 어두운 골목 문제, 좁도둑 문제, 빗물 선흠통의 땅속 매립 등 주민 의견을 최대한 반영하고자 하였다.

개별 주택은 특성을 고려한 맞춤형 집수리를 진행하고 골목길 디자인은 여러 가지 대안을 두고 주민 투표로 결정하였다. 담장 패턴 도입, 가로조명 설치 등을 통해 골목길의 미관과 안전성을 향상시키고자 하였다.

골목에 면한 담장은 철거 후 150cm로 낮춰 재조성하고 대문과 마당을 함께 정비 하였다. 담장과 대문이 낮아짐으로써 주민이 우려하는 방법문제는 CCTV와 안심 조명을 추가 설치하여 해결하고, 너무 많은 조명을 가로등 형태로 설치하는 경우 수면에 방해가 될 수 있어 담장 벽면에 경관 조명을 설치하였다.

골목길 포장과 하수관로 교체, 골목 조명, CPTED를 연계하여 골목길을 정비하고 가로등과 전신주 및 통신선을 정비하여 골목환경을 통합적으로 개선하였다. 일부 골목길 구간은 담장 일부를 15cm 정도 들어서 골목길 폭을 확대할 수 있었다. 이와 더불어 기존 불법 증축공간과 시설물(창고, 장독대 등)을 철거하고 마당과 화단을 조성하여 쾌적한 보행환경을 조성하였다.

담장과 대문은 동행사업을 통해 100% 지원받을 수 있었기 때문에 동행사업 구역 내 주민은 집수리 사업 진행 시 담장과 대문에 사용할 비용을 다른 집수리 항목에 사용 함으로써 실질적으로 더 많은 혜택을 누릴 수 있었다.

동행사업이란

구분	구성
개념	- 주택단위의 집수리와 골목길 환경 정비를 연계한 마을 단위의 노후주거지 환경 개선 사업으로 집단적 경관개선을 통한 주거지 재생효과를 극대화하기 위한 사업
대상요건	- 보행로 확보가 어려운 폭 8m미만 골목길 정비와 일정규모 이상 점도 노후주택의 집수리 사업계획을 연계하여 수립한 경우에 한함 - 정비대상 골목길에 접한 노후주택 수의 30% 이상(최소 5동)을 계획에 포함하고, 해당주택 소유주 등의 집수리 동의서 제출
지원내용	- 동행사업 구성 시 집수리 범위 일부에 자부담 없이 지원 가능 - 골목길 경계부인 담장, 대문 등 비용 지원(마중물 100%)

동행 사업 전후



출처
봉산동
도시재생현장지원센터

집수리 교육과 연계사업을 통한 생활 환경 개선

봉오동은 집수리 사업과 동행사업을 함께 추진하며 골목경관과 주거환경을 함께 개선하였는데, 이 밖에도 집수리 교육과 도시재생사업, 연계사업을 통하여 동행 사업 대상지 외에도 전반적인 생활 환경을 개선하고자 하였다.

집수리 교육은 2020년부터 2023년까지 진행하였다. 교육 내용은 집수리 업무분장 및 기초작업 교육, 노후 담장 보수 및 도장면 정리, 담장 페인트 도장 및 벽화실습에 대한 이론과 현장실습으로 구성하였다. 교육은 많은 주민이 참여할 수 있는 내용을 중심으로 진행하였으며 단순히 실내에서 교육과 실습을 하는 것이 아닌 실제 동네의 낡거나 방치된 벽과 담장에 실습을 진행하였다. 실질적인 현장 교육을 함으로써 교육 참가자의 역량 강화와 함께 밝고 깨끗한 동네 분위기를 조성할 수 있었다.

집수리 교육



출처
봉산동
도시재생현장지원센터

도시재생사업으로 추진 중인 보행환경개선사업은 실시설계와 주민설명회를 거쳐 공사를 준비 중이며 우물시장길 및 봉천길 등 대상지 내 주요 도로의 안전통학로 조성, 논슬립 포장, 노후계단 정비, 보차분리, 원주천변 정비를 진행할 예정이다.

이외 좁은 골목길은 골목길 개선사업을 진행할 예정이다. 대상지 내에는 담장이 노후하여 기울어져 사고 위험이 높거나 좁고 어두운 골목도 많아 전반적인 정비가 필요한 실정이다. 이에 담장 허물기, 마당녹화, 보도블럭 교체 등 골목길 보행환경을 정비하고 주택외관 및 골목길 통합디자인 적용 등을 통해 집단 경관 개선을 유도하고 보행자의 안전을 위해 보안등, CCTV 등 안전시설물을 확보하여 통합적인 개선을 준비하고 있다.

이밖에도 부처 협력사업을 통해 석면 슬레이트 지붕개량사업을 진행하였다. 마침 접수리 사업 진행 시기에 원주시 환경과에서 해당 사업을 진행하고 있었고, 담당 부서에서도 대상지를 찾는 과정에서 각 사업의 효과를 극대화하기 위해 도시재생 접수리 사업과 연계하여 진행하였다. 부서 간 협업과 정보 공유가 원활하게 진행되어 사업 진행도 더욱 속도를 받을 수 있었다.

마지막으로 원주 경찰서에서 대상지 전체에 범죄예방 환경개선 사업(안내판, 조명, 벽화, 쉼터, 반사경 등)을 지원하였으며, 원주 소방서에는 재난 발생 시 필요한 피난 유도 벽화 사업을 지원받아 안전 관련 공공시설을 추가확보 할 수 있었다.

Interview

- 원주시청 홍영호 주무관
- 도시공간건축사사무소 연현영 건축사



‘도시재생 사업 중에서 제일 인기가 많은 사업이에요. 주민의 호응도나 만족도도 가장 높구요. 본인이 살고 있는 집이 바뀌고 개선이 되는 모습을 볼 수 있어서 주민들이 직접 체감으로 느낄 수 있는 사업이죠.’

‘마을을 꾸미는 것도 중요하지만 살고 계신 분들의 삶의 질이나 환경을 더 윤택하게 만들어 드리는 것이 최우선이 되어야 한다고 생각해요. 그런 면에서 도시재생사업의 취지에 가장 잘 맞고 지속 발전해서 나아가야 하는 사업이라고 생각합니다.’

‘도시재생사업 중에서 삶의 터전을 새롭게 정비하고 리부팅, 리플레이, 리스타팅 할 수 있는 가장 중요한 사업이에요. 센터와 같이 새로운 건물을 짓거나 동네를 깨끗하게 하는 다른 사업들과 연계 확장해나가야 한다고 생각합니다.’

도시재생 집수리 사례

5 경북 김천 남산동

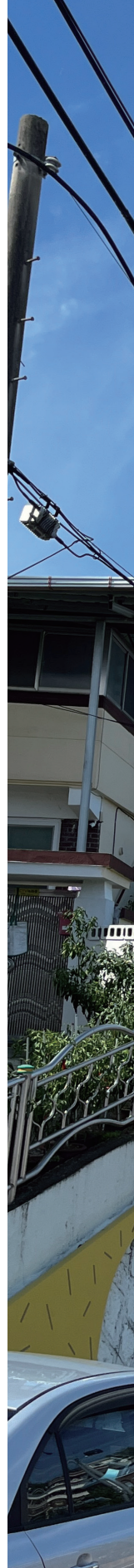
한국해비타트의 협력과 관내 공공기관 후원을 통한
노후 주택 정비

남산동 도시재생사업 및 개요

사업위치	경상북도 김천시 평화남산동 28번지 일원
사업유형	주거지지원형
면적	110,000㎡
사업기간	2022년 ~ 2025년
사업비	도시재생사업 14,240백만원 + 지자체사업 3,690백만원 + 부처연계사업 6,575백만원 + 공기업사업 2,341백만원
주요사업	공동체 통합 케어 - 지역포괄케어센터, 남산동 주민활력소
	주거복지환경개선 - 실버커뮤니티교류공간, 노후주택환경정비
	생활환경개선 - 살기좋은 남산마을 조성, 안전마을 인프라 확충
	운영지원 및 사업관리 - 마을관리협동조합 및 현장지원센터 운영지원, 모니터링 및 기록화 사업

남산동 집수리 사업 개요

추진기간	2023년 ~ 2025년
사업비	1,150백만원(도시재생 뉴딜사업비 900, 자부담 100, 후원금 150)
집행방식	민간보조(해비타트)
지원규모	집수리사업 100호





남산동 전경

저층 노후 주택이 밀집한 주거 지역

김천 원도심은 과거 전통시장이 전국 최대 규모까지 성장했던 지역 경제의 중심지였으나, 산업단지 및 혁신도시 등이 외곽지역에 형성되면서 원도심의 상권이 축소되고 인근 주거지에서는 젊은 인구의 감소와 고령화 현상이 발생하고 있다.

원도심의 공동화 현상에 따른 지속적인 인구 유출은 빈집 증가, 유희공간 방치, 주택 노후화 등의 문제를 야기하고 있으며 이는 지역 경관뿐만 아니라 개인의 주거환경까지 황폐화 시키는 원인으로 작용하고 있다. 이런 물리적 공간의 황폐화는 주민 삶의 질 저하, 지역 공동체 해체, 지역에 대한 애착심과 정체성 상실 등의 문제로 이어지고 있다.

남산동은 전체 건축물 중 근린생활시설 38동(4.7%), 주거시설 743동(92.4%)으로 주거가 밀집해 있는 지역이다. 40년 이상 노후 건축물이 518동(64.4%), 20년 이상 노후 건축물이 748동(93.0%)에 이르며, 화재, 붕괴, 거주사각지대 발생 등 다양한 문제에 직면하고 있어 주거지 정비가 시급한 실정이다.

이에 도시재생 뉴딜사업을 신청하여 2022년 주거지지원형으로 선정되었고 노후 주택 환경정비를 위해 2023년 9월부터 본격적으로 집수리 사업을 추진하고 있다.

남산동 지역 현황



출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터

관내 공공기관의 후원을 통한 지원 확대

집수리 사업을 준비하며 의견수렴 과정에서 나온 가장 큰 주민 의견은 자부담 비용에 대한 부담과 외부만 가능한 제한적인 집수리에 대한 불만이었다. 주민 자부담 해소와 추가적인 지원을 위한 구체적인 사업 아이디어를 논의하는 과정에서 사업 시행 전 선 자원 마련을 위해 후원을 받아보자는 의견이 나왔다. 주민 부담을 줄임으로써 사업 참여율을 높이고 만족도를 높이는 효과를 기대한 의견이었다.

김천시와 남산지구 도시재생현장지원센터는 김천혁신도시 내 공공기관을 방문하여 집수리 사업의 취지를 설명하고 참여를 요청하게 되었고, 그 결과 공공기관 중 한국도로공사, 한국전력기술, TS한국교통안전공단 3개소의 참여를 이끌어냈다. 총액 1억 5천만원 규모의 현금과 현물 후원을 3개년도(23년 3천만원, 24년 6천만원, 25년 6천만원)에 걸쳐 받게 되었다.

이로써 집수리 사업 과정에서 주민의 부담을 다소 줄일 수 있는 재원을 우선 마련할 수 있었다.

기관별 후원 내용

구분	총계	한국도로공사	한국전력기술	TS한국교통안전공단
후원규모	1억 5천만원 ※ 일부 전등 등 현물 제공 포함	5천만원	5천만원 ※ 일부 전등 등 현물 제공 포함	5천만원

(사)한국해비타트 본부의 참여를 통한 민·관협력 거버넌스 구축

집수리 사업 실행을 앞두고 지원받은 후원금을 투명하게 관리하고 효과적으로 활용하기 위한 논의 결과, 집수리 전문 비영리 단체인 한국해비타트 본부가 집수리 사업을 전담하게 되었다. 해비타트는 집수리 사업 관련 비영리 단체로 지역 내 자산골 새뜰마을사업을 통해 이미 김천시와 협력 관계를 유지하고 있었다.

김천시와 남산지구 현장지원센터는 해비타트와 본격적인 집수리 사업 진행 전, 해비타트와 사업을 함께 한 경험이 있는 천안시를 방문하여 현장 답사와 자문을 받고 사업을 준비하기도 하였다.

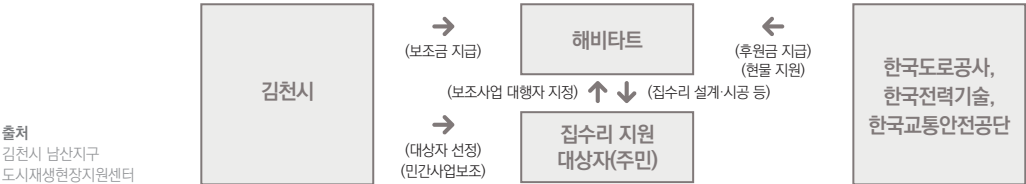
해비타트와 협력이 결정됨으로써 2023년 7월 김천시, 한국해비타트, 한국전력 기술, 한국도로공사, TS한국교통안전공단의 집수리 사업을 위한 5자간 협약을 진행하였다. 한국해비타트는 집수리 사업을 총괄 진행하고 3개 기관은 사업비 후원, 김천시는 제반 지원과 계획수립을 맡는 등 사업 체계를 구축하여 집수리 사업의 완성도를 높일 수 있었다.

해비타트는 집수리 사업에 대한 전문성과 후원금 활용에 대한 많은 경험과 노하우를 가지고 있는 단체이다. 남산동은 해비타트가 집수리 사업에 참여함으로써 다른 지역의 집수리 사업보다 많은 장점을 누릴 수 있었다. 해비타트에서 직접 현장 점검과 설계 도면 작성 및 내역 산출을 진행하고 시공 이후 하자보수까지 일괄적으로 진행하였다. 신뢰성 있는 기관에서 설계부터 공사 관리 감독까지 사업 전체를 총괄함으로써 주민의 신뢰를 높이고 성공적으로 1차 집수리 사업을 마무리할 수 있었다.

또한 해비타트의 공사비 산출 기준 및 비교견적 입찰방식을 활용하고 다양한 협력업체가 함께하여 일반 행정주도의 공사발주 방식보다 상대적으로 저렴하게 실행이 가능해지면서 더 많은 내용의 집수리 공사를 진행할 수 있었다.

주민 자부담은 후원금을 활용하여 집수리 사업의 자부담 10%를 5%로 낮출 수 있었고 그 중에서도 집수리 사업 참여 주민의 약 20% 정도를 차지하는 취약계층은 자부담을 완전히 면제할 수 있었다. 다만, 주민의견 수렴과정에서 나왔던 내부 집수리 요구는 형평성 확보를 위해 진행하지 못하고 공사 과정에서 불가피하게 발생한 일부 내부 공사만 진행하는 아쉬움이 남았다.

사업 추진방식



출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터

집수리 사업 거버넌스

구분	역할
김천시청	- 집수리 사업 계획 및 공고
남산지구현장지원센터	- 상담 및 접수, 세대관리 등
한국해비타트	- 집수리사업 총괄 대행 - 현장점검, 설계, 내역산출 - 시공사 선정, 현장 감리·감독 - 시공, 하자보수
한국전력기술	- 각 기관별 5천만원, 총액 1.5억
한국도로공사	- 2023~2025 연차별 후원(23년 3천, 24년 6천, 25년 6천)
TS한국교통안전공단	

집수리 사업 협약



출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터

남산동 집수리 사업 추진 과정

기본계획 수립 전인 2021년, 사전 의향조사 결과 총 72호가 자부담 및 수리에 동의하여 지역 내 집수리에 대한 관심도와 수요를 확인하였다.

2022년부터 23년까지 초급반, 중급반, 기능사반에 이르는 집수리 교육을 집수리 전문 사회적기업인 정주하우징에서 실시하였는데 이 과정에서 교육뿐 아니라 사전 실태조사와 집수리 사업에 대한 의견 수렴 등도 함께 진행하였다.

또한 집수리 교육에 참여한 주민이 모드니에 봉사모임을 만들어 마을 내에서 집수리 인식개선 및 관심 증대를 위한 집수리 봉사활동을 진행하기도 하였다. 다만, 재원이나

프로그램 부족 등 현실적으로 지속적인 활동에는 어려움이 있어 마을관리 사회적 협동조합의 사업단까지 이어지지 못한 아쉬움이 남는다.

2022년 첫번째 집수리 교육 진행과정에서 사전실태조사(빈집조사·주민의견 수렴)를 진행하였는데 주민의견수렴 과정에서 외부만 가능한 제한적인 집수리에 대한 불안과 자부담 금액에 대한 부담이라는 주민 의견을 확인할 수 있었다.

집수리 교육

출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터



집수리 봉사모임 '모드니에'

출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터



2023년 상반기에는 김천시 내 위치한 공공기관과 협의를 통해 후원을 약속 받고, 후원금을 활용하여 집수리 사업을 진행하기 위해 한국해비타트 본부에 집수리 사업 협력을 요청하였다. 같은 해 7월 김천시와 해비타트, 3개 기관이 함께 5자간 협약을 진행하였고 집수리 설명회를 시작으로 본격적인 집수리 사업을 진행하였다.

집수리 사업은 점검단의 현장 점검 후 그 결과를 바탕으로 선정위원회의 심사를

거처 대상자를 선정하는 과정을 거쳤다. 점검단은 현장지원센터, 해비타트, 지역재생활동가와 집수리 교육을 담당한 정주하우징이 함께 현장을 돌며 촬영, 실측, 지원 범위를 확인하는 집수리 점검카드를 작성하였다. 선정위원회는 점검단에 김천시와 주민협의체가 추가로 함께 참여하였고 세대별 우선순위와 지원 범위 등을 결정하였다.

집수리 점검단과 선정위원회 구성

구분	역할과 구성
집수리점검단	- 신청세대 사전점검 및 집수리점검카드 작성
	- 남산지구 도시재생현장지원센터, (사)한국해비타트, 지역재생활동가, 정주하우징
집수리선정위원회	- 세대별 순위선정 및 지원범위 결정
	- 김천시 원도심재생과, 남산지구 도시재생현장지원센터, 주민협의체 및 지역재생활동가, (사)한국해비타트, 정주하우징

집수리 사업 대상자는 2023년 77호를 선정하였는데, 선정과정에서 중복 급여·주택 비율·노후도 부족 등의 이유로 일부 가구가 대상에서 제외되었다. 선정위원회를 통해 노후도, 주택 현황 등 내부 평가 기준에 따라 가구별로 점수를 매겨 집수리가 시급한 가구부터 공사를 진행하고자 하였고, 3개년도에 걸쳐 공사를 하도록 계획을 수립하였다. 처음 목표로 계획한 100호에서 부족한 나머지 호수는 2024년 점검단과 선정위원회를 통해 추가로 모집 할 예정이다.

집수리 사업 실행은 한국해비타트가 주관하였고, 2023년 1차 사업이 진행되었다. 1차 사업 대상으로 총 30호가 선정되었으나, 1호가 포기하여 29호의 사업이 완료되었다. 1차 집수리 사업의 결과 단순 경관개선을 목적으로 한 집수리보다는 실질적인 집의 기능 개선에 대한 주민 요구와 만족도가 높음을 확인할 수 있었다.

또한 해비타트를 통해 진행함으로써 일반적인 현물보조 방식보다 많은 공사가 가능했음에도 불구하고 주민이 직접 민간에서 수리를 하거나 보조금 방식으로 사업을 시행하는 것보다 동일한 금액 내에서 공사 내용이 줄어들 수 밖에 없는 이유에 대해 주민을 이해시키고 설득하는 과정에서 어려움도 있었다.

2024년 현재는 35가구에 대한 2차 집수리 사업이 진행 중이며, 2025년 나머지 가구를 위한 3차 사업이 예정되어 있다.

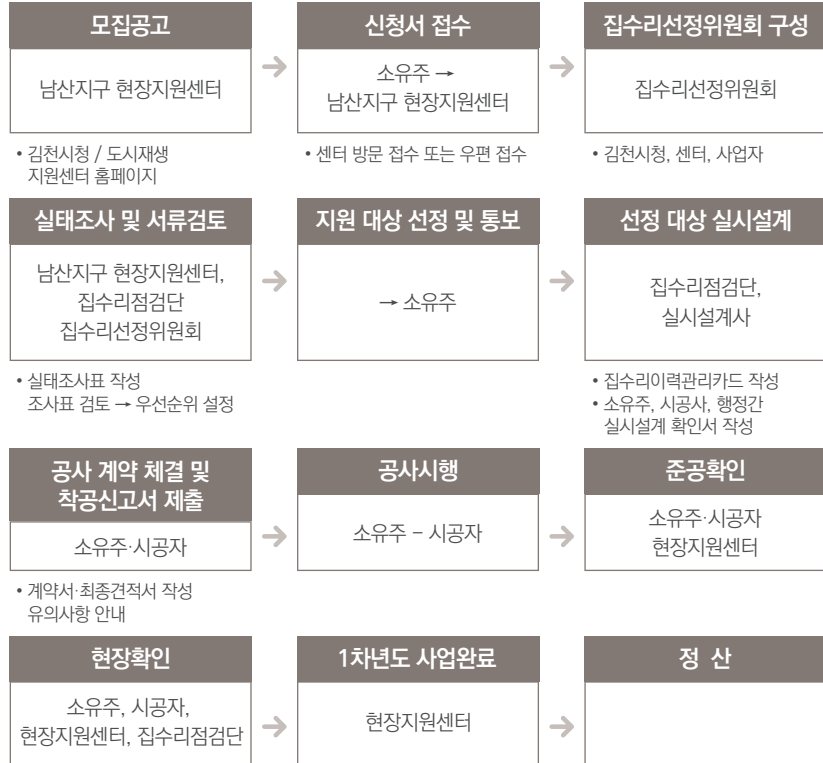
유형별 지원 금액

구분	지원금액
단독·다가구 주택	- 최대 공사비(917.5만원), 집수리 공사금액 중 5%는 자부담 포함
다세대·연립 주택	- 동별 최대 공사비(1,400만원), 집수리 공사금액 중 5%는 자부담 포함
비고	- 자부담 금액 당초 10%이나 기업후원금 지원 - 기초생활수급자, 차상위계층은 자부담 0%(기업후원금 전액 지원)

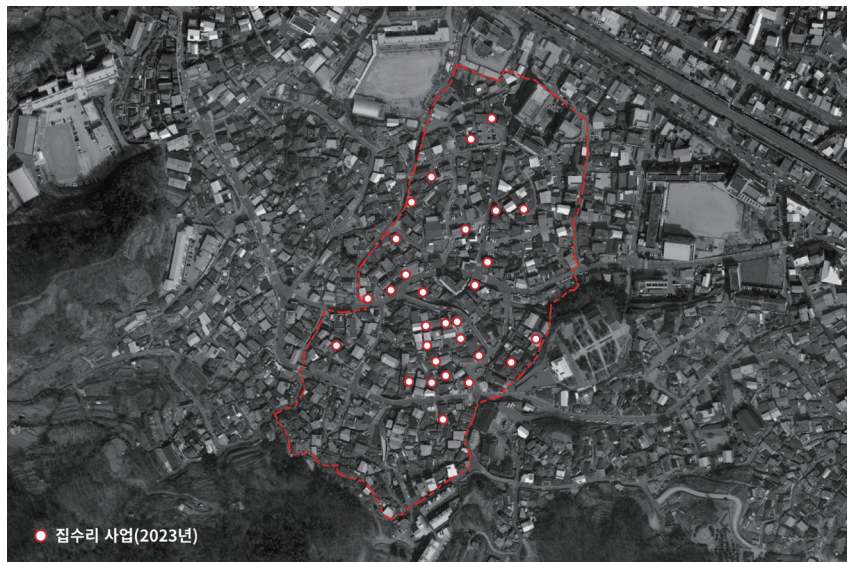
집수리 사업 추진과정

구분	역할
주민 의견 수렴	-2022.7.5.~8.9. 실생활에 유용한 소수리 실습
	-2023.6.22.~12.8. 도장기능사 자격증반 및 겨울철 자가 집수리 과정
	-2022.5.30.~9.21. 노후주거현황, 집수리여건, 동향파악 등
사업설명회	-2023.7.6. 집수리사업 설명 및 홍보
계획 수립	-주민의견 수렴 및 자부담 해소를 위한 계획 수립 -집수리 사업 추진을 위한 5자 협약(2023.7.3.)을 통한 사업 계획
목표 설정 및 실행	-집수리 전문 비영리단체(해비타트)를 통한 공사 효율 증대 -후원을 통한 자부담 감면 및 부대공사비용 활용

집수리 사업 상세추진 절차



집수리 사업 위치도



집수리 사업 전후



출처
김천시 남산자구
도시재생현장지원센터

**교육부터
실태조사까지
현장에서
함께 한
집수리 전문
사회적기업
정주하우징**

점검단과 선정위원회를 구성하는 과정에서 정주하우징이라는 건축 및 리모델링 전문 사회적기업이 함께 하였다. 재생사업이라는 특성상 주민들과 현장에서 대면 및 문제처리를 해야 할 부분들이 많기 때문에 건축 및 리모델링에 대한 전문성이 있으면서 주민과 적극적인 소통이 가능한 단체를 찾는 과정에서 정주하우징과 함께 하게 되었다.

대구에 소재하고 김천에 지사가 있는 정주하우징은 김천시 내에서 새뜰마을 사업을 진행하였으며, 집수리 교육 업체를 찾는 과정에서 소개를 통해 남산동 집수리 사업에 함께 하게 되었다. 2022년 사전 실태 조사와 2022년과 2023년 집수리 교육을 맡아서 진행했을 뿐만 아니라 지역 활동가로서도 2년간 활동을 하며 꾸준히 주민과 관계를 형성하였다. 점검단 및 선정위원회에도 참여하였으며, 현장에서 주민들과 적극적인 소통을 통해 가가호호 집을 방문하고 점검하는 과정 등에 도움을 주며 함께 하였다.

**주거환경
개선의 지속성
확보를 위한
연계사업 추진**

지속가능한 마을을 만들기 위해 집수리 사업 이외에 해비타트의 네트워크를 활용 하고 기관의 추가적인 후원을 유도하는 등 다양한 연계사업을 함께 추진하고 있다.

결핵협회와 협력하여 취약계층의 의료검사를 진행하고, TS한국전력기술의 별도 후원으로 마을기업 육성 창업경진대회를 열어 마을카페, 돌봄사업, 음식개발 등의 실습을 위한 사업비 일부를 김천대학을 통해 전달받기도 하였다.

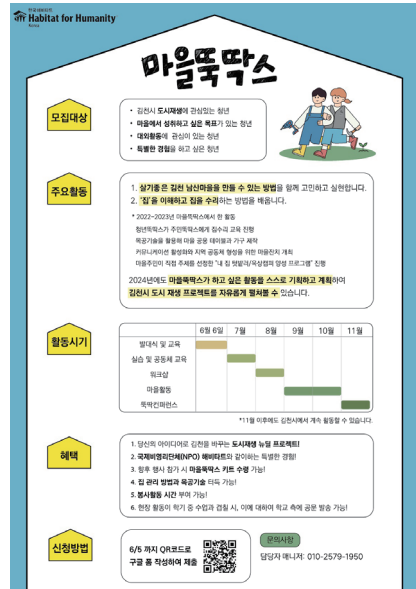
해비타트는 집수리를 위한 사업자로서 참여뿐만 아니라 자체적인 소프트웨어 프로그램인 ‘마을뚝딱스’도 2023년부터 지속적으로 함께 추진하고 있다. 2024년은 6월부터 11월까지 추진 중이며 청년뚝딱스 10명, 마을주민 16명, 김천시 청년 30명이 함께 하는 사업으로 교육과 워크숍, 마을활동, 컨퍼런스를 거쳐 마을 주민이 필요로 하는 물품을 주민과 함께 목공으로 직접 제작하는 내용으로 진행하고 있다.

이처럼 남산지구는 물리적인 환경 개선뿐만 아니라 다양한 소프트웨어 사업도 함께 추진함으로써 지속가능한 마을 조성하기 위한 노력은 현재도 진행 중이다.

마을뚝딱스 모집포스터



출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터



마을뚝딱스 진행사진



출처
김천시 남산지구
도시재생현장지원센터

Interview

- 남산지구 현장지원센터
김언호 센터장
- 남산지구 현장지원센터
이랑 팀장
- 한국해비타트 오승환 매니저



‘재생사업을 진행하는 지역에는 대부분 40년 이상 사시는 분들이 대부분이에요. 그러면 결국 집은 단순히 살아가는 공간, 건물이 아니라 자기 삶인 것 같아요. 그 분들의 삶이 그냥 이 집인거죠. 40~50년 살아오는 과정에 필요한 것을 내가 손을 보고 그러면서 자기 삶에 대한 관점이나 애정이나 이런 게 드러나는 거죠.’

‘남에게 어떻게 보이느냐 이런 것도 중요하겠지만 내가 가장 편안하고 건강하게 살아갈 수 있도록, 내 몸을 관리하듯이 집을 관리하는 것 같아요. 동네 안에 그런 집이 많이 생기면 건강하고 만족하는 사람들이 서로 어우러져 살아갈 수 있는 그런 것 같아요.’

‘도시 재생 사업 중에서 피부에 가장 와 닿는 사업이라고 생각해요. 도시재생사업을 하다보면 다른 소프트웨어 사업이나 건물과 같은 하드웨어 사업에 매몰돼서 주민 의견을 소홀히 하는 경우도 생기는데, 진짜 주민들이 필요로 하는 소리를 듣고 주민들이 필요로 하는 부분을 직접 만져줄 수 있는 도시재생사업이라고 생각합니다.’

‘집수리는 도구라고 생각해요. 마을을 지속 가능하게 만들기 위해서 집수리라는 도구를 사용하고 마을뚝딱스라는 도구를 사용하고, 이런 것들을 통해서 주민이 바뀌고 그래서 주민이 직접 움직이는 무브먼트들이 일어나기를 희망하면서 사업을 진행하고 있어요. 아직은 조금 부족하고 어려움도 많지만 이런 도구들을 사용해서 결국에는 지속 가능한 마을들을 만들어 나가고 싶다는 게 저의 생각입니다.’

도시재생 집수리 사례

6 대구 중구 남산3동

집수리 사업단 운영을 통한 집수리 봉사와 사업 진행

남산3동 도시재생사업 및 개요

사업위치	대구광역시 중구 남산로 6안길 일원
사업유형	우리동네살리기형
면적	53,300㎡
사업기간	2021년 ~ 2023년
사업비	도시재생보조사업 9,000백만원 + 공기업사업 1,805백만원 + 지자체사업 150백만원 + 민간투자사업 24백만원
	情이 깃든 남산 - 남산 情 마음이음공간(복합커뮤니티 공간), 남산 情 두레공간(마을공동작업장, 마을안심상가)
주요사업	情을 품은 남산 - 주거복합공간 조성(나연계 임대주택), 남산 情 리노베이션사업
	情이 넘치는 남산 - 마을골목 개선 및 특화공간화, 마을 녹지공간 조성, 남산 情 주차복합공간 조성

남산3동 집수리 사업 개요

추진기간	2022년 ~ 2024년
사업비	200백만원(집수리사업) + 40백만원(집수리 봉사)
집행방식	현물보조
지원규모	집수리 사업 19호



남산3동 전경

**핵심기능의
시 외곽 분산과
건축법 완화 후
과밀화된
주거환경으로
인한
지역 쇠퇴**

대구 서구 KTX역사 건립, 시청사 이전, 대구 신서혁신도시 개발 등 기존 도심의 경제, 문화, 관광, 인프라 등의 기능이 외곽으로 분산되면서 원도심은 새로운 베드타운으로 전락하게 되었다. 일부 원도심을 정비하면서 동성로, 대구역 인근 등 일부 지역에 경제, 산업인프라 개발이 편중되면서 대상지를 비롯한 원도심은 더욱 쇠퇴하게 되었다.

이 지역은 주택 과밀 지역으로 대부분의 주택들이 30년 이상 경과하여 노후하고 빈집 방치가 심각한 수준이었다. 1980년 남산3동은 주거환경개선지구로 지정되어 건축규제 완화 후 새로운 주택들이 많이 공급되었지만 과밀화되면서 주차문제, 기반 시설 낙후, 생활편의시설 부족 등의 생활 불편 문제가 발생하고 노후 건축물이 90%에 달하여 정주여건 개선이 절실하였다. 하지만 주변에 위치한 문화재들로 인해 재개발·재건축과 같은 대규모 정비방식에 한계가 있어 지속적으로 방치되었고, 빈 주택과 빈 점포 발생, 마을 유휴공간 방치 등으로 인한 쇠퇴현상이 가속화되었다. 일부 취약 계층은 집수리 비용을 감당하지 못하고 열악한 주거환경 속에서 생활하고 있으며, 이는 주민의 삶의 질 저하, 공동체 활성화에도 부정적인 영향을 미쳤다.

남산3동은 100년 역사를 가진 천주교대구대교구가 위치하여 한 해 많은 순례객이 방문하는 장소이다. 그동안 편리한 교통과 도심이라는 지리적 장점과 인근에 위치한 많은 종교자산이 있음에도 불구하고 경제활동 기반 및 관광측면에서 유동인구를 유입할 수 있는 마을콘텐츠가 부족하였다. 이에 지역자산을 활용하여 지역 경쟁력을 강화하고, 정주여건 개선 및 주민의 삶의 질 향상을 위한 도시재생사업을 진행하고 있다.

남산3동 지역 현황



출처
대구광역시 중구
도시디자인과

봉사단에서 출발한 남산 情 집수리 사업단과 거버넌스 구축

2021년 진행한 도시대학에서 지역주민, 공공기관의 거버넌스 구축을 통한 집수리와 마을환경 개선의 필요성이 제기되었다. 전문가 자문을 통해 지역사회 주도에 의한 정주여건 개선의 필요성이 논의되었고 2022년 3월 주민협의회 회의를 통해 지역 사회를 위한 ‘집수리 봉사단’ 운영이 확정되었다.

이에 2022년부터 2024년까지 집수리 교육 전문가를 섭외하여 지속적인 집수리 교육과 봉사단을 운영하였고 집수리 활동가를 모집하였다.

2023년 남산 情 마을관리 사회적협동조합이 국토부 승인으로 설립되면서 집수리 사업을 공식 사업으로 채택하고 이를 담당하는 ‘집수리 사업단’을 구성하였다.

2024년 1월부터 3월까지 재정관리, 건축법, 안전 규정, 계약서 작성 등 집수리 사업에 대한 운영 자문을 받은 후 2024년 4월 집수리·리모델링 사업자 등록을 완료하였다.

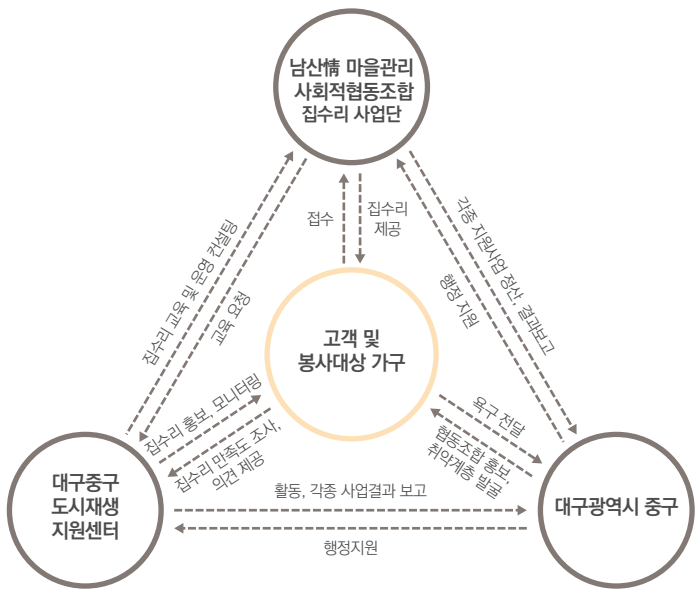
현재 남산 情 집수리 사업단은 실무자 8명, 지원기관(센터) 2명의 총 10명으로 전·현직 건설 분야 종사자들이 다수 참여하고 있다.

사업은 크게 공익사업과 영리사업으로 구분하여 추진하고 있다.

공익사업은 취약계층을 대상으로 한 집수리 봉사, 집수리 실무자 양성, 집수리 분야 사회적경제 네트워크 구축을 통한 컨설팅 및 공동사업을 추진하고 있고 영리사업으로 집수리, 리모델링을 통한 수익 창출을 꾀하고 있다.

집수리 사업단은 대구 중구 도시디자인과, 남산3동 행정복지센터, 대구 중구 도시재생지원센터와 거버넌스를 구축하고 있다. 도시디자인과는 도시재생 사업을 총괄하며 남산3동 행정복지센터는 취약계층 집수리 지원 대상을 발굴하고 지역사회보장협의체 등과 연계할 수 있도록 돕고 있다. 현장지원센터는 사업단 운영 전반과 집수리 교육 및 봉사단 운영을 지원하며 만족도 조사, 성과관리, 주민의견 수렴 등 후속 사업을 지원한다. 이외 대구 내 다른 마을관리 사회적협동조합과 교류하여 타 지역의 집수리를 진행하는 등의 집수리 공동사업을 추진하여 대상지를 넘어 대구 전 지역으로 거버넌스를 확장하고 있다.

집수리사업단 추진체계



**집수리 교육을
통한
봉사활동과
영리사업을
위한
NS하우징**

집수리 사업단은 초기에는 교육을 통한 봉사단의 성격을 띄고 활동을 시작하였다.

2022년 10월부터 12월까지 집수리 기본과정으로 이론과 실습 교육을 진행하였다. 기본과정 10회와 연계 실습 과정 목공교육 17회를 진행하였는데 이 과정에서 집수리 봉사 3가구를 진행하여 이론과 실습이 병행될 수 있도록 하였다.

집수리 봉사는 도배, 장판, 전기시설, 싱크대 수리 등 긴급하게 보수가 필요한 부분에 대해 가구당 80만원 내외의 규모에서 진행하였다. 이때 대상자는 주민협의회와 남산3동 행정복지센터 복지 담당자와 협의를 통해 독거어르신, 취약계층, 기초생활 수급자 중 선정하였다. 교육을 맡은 전문가가 시공하되 교육 참여생이 동행하여 교육과 함께 진행하였다.

2022 집수리 교육 및 봉사



출처
대구광역시 중구
도시디자인과

2023년 3월부터 12월까지는 집수리 교육 심화·실습 과정을 진행하고 집수리 봉사 25가구를 진행하였다. 전기 공사, 설비 공사, 내부 창틀, 배관 등 심화된 교육과 심화 실습교육을 진행하였으며 역시 전문가가 동행하여 취약계층을 대상으로 진행하였다. 더불어 집수리 봉사단에서 사업단으로 변화하면서 연계과정으로 사업단 운영과 시설·장비 구비계획에 관련한 도시대학 집수리 분과교육 6회를 진행하였다.

2024년 3월부터 6월까지 집수리 교육 4회와 봉사 7가구를 진행하였다. 2024년 하반기에도 추가적인 집수리 교육과 봉사단 운영이 예정되어 있다.

2023 집수리 교육 및 봉사

출처
대구광역시 중구
도시디자인과



2024년 6월부터는 봉사단의 성격을 벗어나 본격적인 집수리 사업단 운영이 시작되었다.

특히 공익사업뿐 아니라 영리사업을 확장하기 위해 남산 情 집수리 사업단을 영리사업을 위한 명칭인 'NS 하우징'으로 홍보하고, 상담을 통한 접수와 현장점검, 공사 가능범위 조정, 예산과 일정 확정, 공사 진행 및 사후관리를 통해 집수리 사업을 진행하고 있다.

2024년 6월부터 7월까지 남산3동에 위치한 아파트 15가구와 새마을금고 2회, 공공시설 2회, 일반주택 11회에 대한 수리를 진행하여 실질적인 실적을 올리기도 하였다. 2024년 7월부터는 도시재생프로그램을 통해 집수리 교육 실무자 3명을 추가 양성할 계획이며 공공기관, 비영리단체, 중간지원조직 등 다양한 주체를 대상으로 홍보채널을 확장하여 추가 집수리 대상을 모집할 예정이다.

NS 하우징 활동

출처
대구광역시 중구
도시디자인과



사업 추진 경과

	연도	활동경과 및 향후 계획
집수리 교육	2022.04.~12.	• (연계과정) 집수리 기반이 되는 목공교육 17회 • 집수리교육 기본과정 10회 • 집수리 봉사 3가구
집수리 봉사	2023.03.~12.	• 집수리교육 12회 - 집수리 교육 심화·실습 과정 • 집수리 봉사 25가구 • (연계과정) 도시대학 집수리 분과 교육 - 집수리사업단 운영 및 시설·장비 구비계획(6회)
	2024.03.~06.	• 집수리 교육 4회 및 봉사 7가구
	2024.06.~07.	• 집수리사업단 사업개시(남산3동 송* APT 20가구, 새마을금고 2회, 공공시설 2회, 일반 주택 11회)
집수리 사업단 운영	2024.07.부터	• 도시재생프로그램을 통해 집수리 교육 실무자 3명 추가 양성 계획(2024 하반기) • 지역 복지관, 자원봉사센터, 지방공기업등과 MOU체결을 통해 집수리사업 공공기관 대상 홍보 • 아파트, 단독주택, 다세대가구, 상가, 공장, 공단 등 진출

예술문화
연계사업
추진을 통한
골목환경 개선

집수리 사업단 운영과 집수리 사업이 추진됨에 따라 자연스럽게 외부 기관과의 협업을 통한 연계사업도 추진할 수 있었다.

KT CS와 밀알복지재단에서 집수리 사업에 대한 언론기사를 접한 후 집수리 봉사를 제안하여 마을개선사업을 공동으로 수행하기도 하였다. 집수리 사업단에서는 가로 15m, 높이 2.5m 정도의 노후 담장을 보수하고 그 위에 KT CS 10명, 밀알복지 재단 2명, 지역 예술 단체가 함께 벽화 봉사를 진행하였다.

마을 개선사업



출처
대구광역시 중구
도시디자인과

주민과 예술인들로 구성된 공공디자인 주민제안사업은 2021년부터 2023년까지 지속적으로 추진하였다. 2023년 사업은 남산동 2200번지 일대 교구청 소유 담장에 진행하였는데 총 4개 팀이 참여하여 특화공간을 조성하였다.

어린이부터 청소년, 어르신까지 다양한 주민이 참여하였으며 기존에 조성된 중구 골목투어와 어울릴 수 있도록 전문가 및 행정과 함께 협의하여 디자인 방향을 정하였다. 단순히 페인트로 도색작업을 하는 것이 아니라 벽화와 타일, 입체작품을 함께 설치하여 풍성한 가로 경관을 조성할 수 있도록 하였다.

협업 과정에서 집수리 사업단은 재료 선택과 시공방법에 대해 주민과 예술인들에게 교육과 자문역할을 하고 벽체 기초 작업을 담당하였다.

공공디자인 주민제안사업



출처
대구광역시 중구
도시디자인과

이 두 연계사업을 통해 어둡고 칙칙한 골목길을 밝고 활기찬 예술이 있는 골목으로 조성할 수 있었으며 현재 집수리 사업단이 유지보수를 담당하고 있다.

남산3동 집수리 사업 추진 과정

집수리 사업단 운영과 함께 집수리 사업도 추진하였다. 당초 이미 구성된 사업단이 집수리 사업자로 참여할 수 있도록 자격과 요건을 갖춘 후 입찰에 참여하는 방안도 검토하였으나 터새로이 시스템의 변화 등으로 아쉽게 실현되지는 못하였다.

이에 집수리 사업은 집수리 사업단과 별도로 추진하였다.

2022년 7월 사업공고 및 집수리 신청서를 접수 받은 후 같은해 9월 집수리 점검단의 주택상태 현장점검과 상담카드 및 점검카드를 작성하고, 10월 집수리 선정위원회를 구성하여 지원 대상을 선정하였다.

집수리 점검단은 도시재생현장지원센터 총괄코디(센터장), 건축코디(건축사), 중구청 도시디자인과 담당 주무관으로 구성하였다. 집수리 선정위원회는 점검단에 남산3동 도시재생뉴딜사업 주민협의회 대표와 공공건축가가 추가로 참여하였다.

대상은 정성평가인 노후도와 안전성, 정량평가인 주택 경과와 주택 소유기간을 종합적으로 고려하여 선정하고 호당 최대 11,000천원(자부담 10% 포함)을 지원하도록 하였다. 집수리 사업은 현물보조 방식으로 건축사사무소를 통해 건축설계 용역을 진행하고 경쟁입찰로 사업자를 선정하였다.

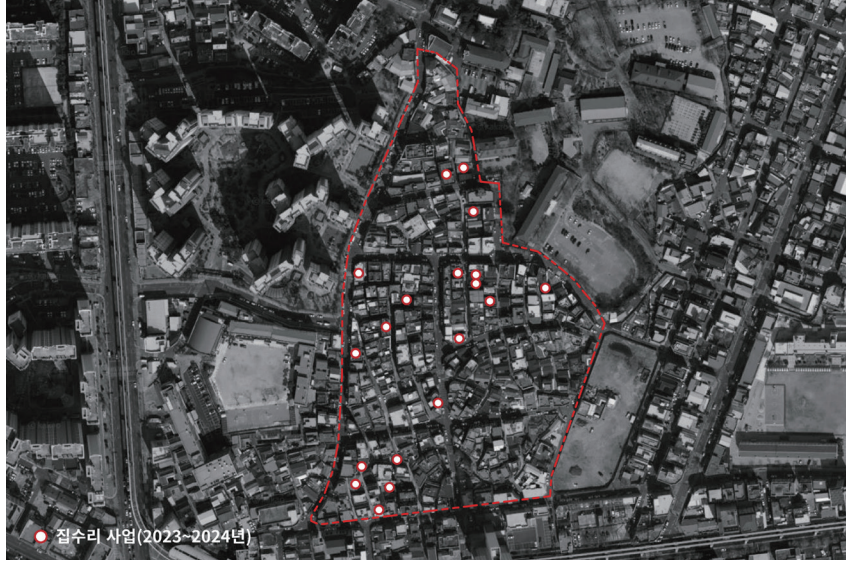
2023년 8월에 공사를 발주하여 2023년 9월부터 2024년 3월까지 공사를 진행하고 준공하였다. 처음에는 총 28가구가 집수리를 신청하였으나, 선정위원회 및 주민 조율과정에서 일부가 제외되어 19호에 대해 집수리 사업을 완료하고 준공 후 주민 만족도 조사와 모니터링을 진행하였다.

집수리 사업 전후



출처
대구광역시 중구
도시디자인과

집수리 사업 위치도



Interview

● 사무국장

‘정식 법인을 통해 사업을 추진하여 책임지고 수행하는 과정에서 우리 지역민들의 삶의 터전을 마련할 수 있었고, 주거환경 개선에 일정한 기여를 한 것으로 보입니다. 구조적인 문제도 해결하고, 간단한 경보수 위주의 단열이나 방수를 개선해서 지역 주민의 삶의 질을 높이고 무엇보다도 건강과 안전을 증진하는데 일조를 했다는 자부심이 있습니다.’



‘집수리를 통해 지역 공동체의 활성화와 우리 지역의 문화적 가치 재발견, 사회적인 불평등을 완화하고 형평성을 증진하는데 하는데 일익을 담당했지 않나 그렇게 생각합니다.’

도시재생 집수리 사례

7 부산 사하구 신평1동

지역 건축물 특성을 고려한 집수리와 기반시설 정비 연계를 통한 거주환경의 통합적 개선

신평1동 도시재생사업 및 개요

사업위치	부산광역시 사하구 신평1동 544-1번지 일원
사업유형	일반근린형
면적	149,600㎡
사업기간	2019년 ~ 2024년
사업비	도시재생사업 20,959백만원 + 부처연계사업 11,000백만원 + 지자체 사업 2,615백만원 + 공공기관투자 850백만원
	지역특화 - 지역특화 경관개선, 도시재생 어울림센터 조성, 마을 사랑방 조성
주요사업	기반구축 - 생활인프라 조성, 공영주차장 조성, 스마트네트워크 지속가능한 마을관리 - 도시재생 기반 구축

신평1동 집수리 사업 개요

추진기간	2020년 ~ 2024년
사업비	2,500백만원
집행방식	현물보조
지원규모	집수리 사업 268호





**역사의 아픔과
기억을 간직한
정책이주지** 부산시는 해방 이후 귀환 동포 및 피난민 수용에 따라 무허가 및 불량주택이 증가하면서 무분별하게 형성된 불량주거지에 대한 개선과 새로운 도시구조 형성을 위해 정책이주지를 추진하였다.

부산 사하구 신평1동 544-1번지 일원의 동매마을은 1960년대 이러한 정책이주지의 일환으로 형성된 마을로 당시 계획성 부족과 재정의 한계로 인해 도시 인프라의 잠재적인 문제점을 내포한 채 조성되었다. 이후 1980년대 인근에 공업 단지가 들어서며 많은 근로자가 마을로 유입되어 밀도가 올라가게 되었고 1989년 임시조치법에 의해 민간자체개량을 진행하였지만 그 결과 주거 과밀이 심화되어 주차와 인프라 부족 문제 등으로 생활환경은 더욱 악화되었다.

이 지역은 도시기반시설이 열악하고 획일적인 토지구획, 확장불가능한 도로 등 물리적 여건과 법·제도적 여건으로 인해 주거 환경 개선의 한계를 지니고 있다. 개별 주민의 자력 개발이 어려울 뿐만 아니라 현재의 용적률, 건폐율로는 재개발 및 재건축이 어려운 지역임에도 새로운 재생 방향성을 찾지 못하고 방치되어 있었다. 대상지 내 건축물 1322개동 중 1193동에 이르는 90.2%가 과소필지에 밀집하여 있고, 노후 불량건축물의 비율이 92.8%에 달해 고밀도 노후주거지로서 쇠퇴는 점차 심화되고 있었다.

반면 다양한 세대와 계층이 공존하며 부산 지하철 1호선 동매역이 인근에 위치하여 접근성이 좋은 점, 지역 내 골목시장이 활력 요인으로 내포하고 있는 점 등 지역의 가능성을 활용하고 자원을 연계하기 위해 2019년부터 도시재생뉴딜사업을 진행하고 있다.

신평1동 지역 현황



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

신평1동 집수리 사업 추진 과정

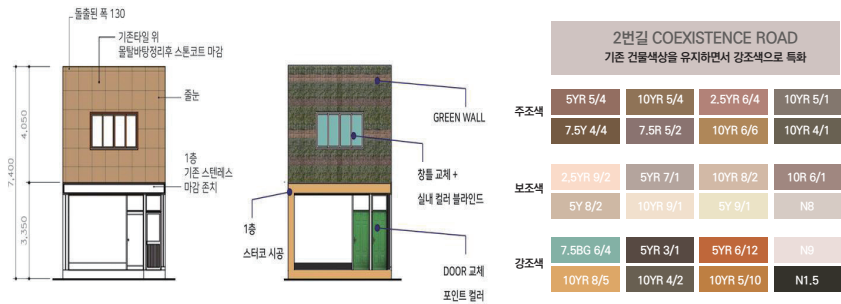
2018년도부터 진행한 집수리 사업은 사하구 도시재생과에서 사업 진행 및 검토, 선정위원회 운영, 조사 및 시공업체 관리 등 사업을 총괄하고, 동매마을 현장지원 센터에서 주민 신청 접수, 주민 요구사항 조정, 건축 전문의견 제시, 민원 응대 등 사업을 지원하는 형식으로 진행하였다.

주민 집수리 수요와 예산 범위 내에서 공사를 어디까지 할 수 있는지 확인하기 위하여 우선 지역 전체에서 집수리 의향서를 받았다. 403건의 의향서를 받은 후 대상 건축물의 특성을 분석하고 공사 진행 방식을 검토하는 과정을 거쳐 현물보조 방식과 블록별로 공사를 시행하는 방식을 선택하였다. 이후 실제 집수리 추진을 위한 신청을 받아 총 315건을 접수 받았다. 실태조사는 총 422건 발주 중에서 394건에 대해 조사를 진행하였고, 조사를 맡은 건축사사무소에서 주민 요구 사항을 반영하여 공사 범위에 대한 설계도서와 권장 색채, 시공방법, 표준도면 등을 포함한 경관개선 가이드 라인을 작성하였다.

주민의 변경사항 조정 및 의견 수렴, 선정부터 설계, 공사에 이르기까지 소요되는 행정절차상의 기간, 자부담으로 인한 공사 여부 변경 등 다양한 변수로 인해 집수리 절차가 장기화되면서 각 단계별 추진된 호수에 차이가 발생할 수 밖에 없었다.

색채계획과 경관개선(안)

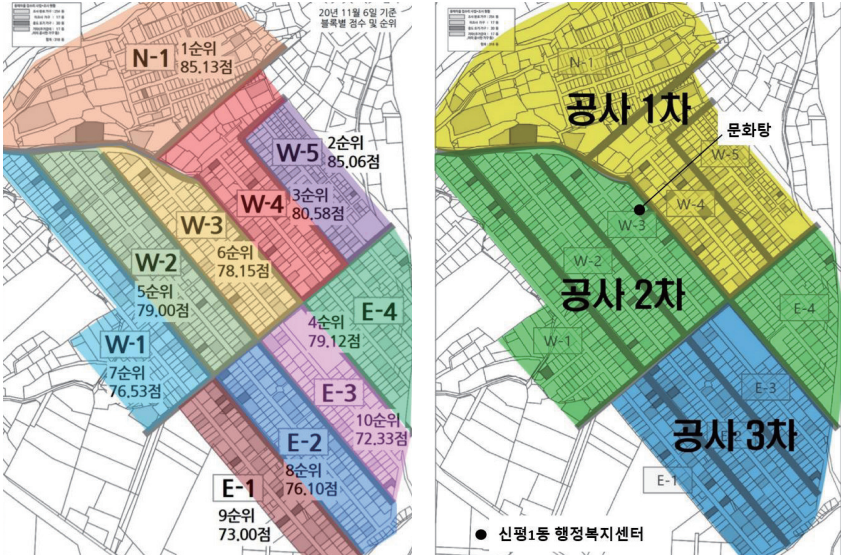
출처
부산광역시 사하구
도시재생과



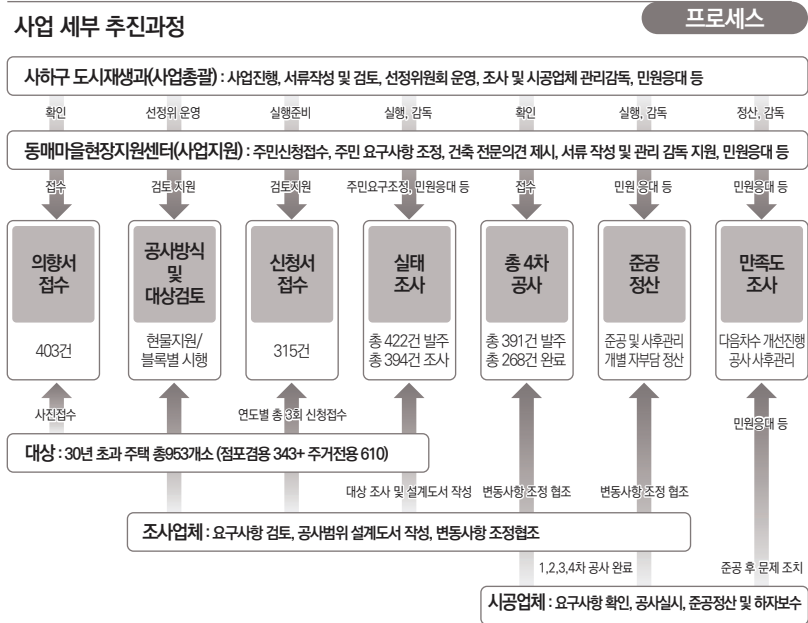
총 4차에 걸쳐 진행한 공사는 총 391건 발주 중 268건에 대해 각 호당 850만원 (자부담 10% 포함)으로 진행하였다. 공사 순서는 건축물 상태(사용연수, 용도)와 미입주 세대 비율, 긴급성, 보수범위, 적합성을 집수리 선정위원회가 판단하여 블록별로 나누어 집수리를 진행하였다. 3차까지 우선 선정된 집에 대해 사업을 진행 한 후 추가 접수를 받은 집에 대해 4차 공사를 완료하였다. 1차(2021) 48동, 2차(2021) 88동, 3차(2022) 43동, 4차(2023) 89동을 순차적으로 진행하고 공사 이후에는 준공 정산과 하자보수 및 만족도 조사를 진행하였다.

블록별 우선순위

출처
부산광역시 사하구
도시재생과

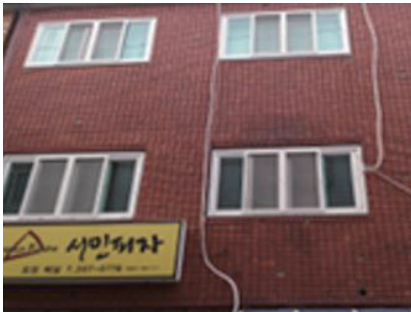


사업추진과정



만족도 조사 결과, 다른 차수에 비해 1차의 만족도 점수가 상대적으로 낮게 나왔다. 이는 현물보조 방식으로 진행되는 과정에서 공사비에 대한 주민의 이해가 부족했던 점, 옥상방수 시 내구성이 높고 성능이 좋은 폴리우레아 방식을 선택하면서 상대적으로 공사비가 높았던 점 등으로 인해 비용에 대한 불만 때문으로 예상된다. 하지만 이후 주민이 실제적인 공사 성능과 효과를 확인하고 집수리 사업을 이해하는 과정을 통해 2~4차에 걸쳐 만족도가 점차 높아지는 것을(1차 47.7% / 2차 79.5% / 3차 70.9% / 4차 72.3%)을 확인할 수 있었다. 특히 옥상방수의 성능에 대한 만족도가 높아진 이후 이를 적용하는 유사한 민간 공사가 늘어나기도 하였다.

집수리 사업 전후



출처
부산광역시 사하구
도시재생과



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

집수리 사업 전(항공사진)



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

집수리 사업 후(항공사진)



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

지역 건축물 특성을 반영한 집수리 지원

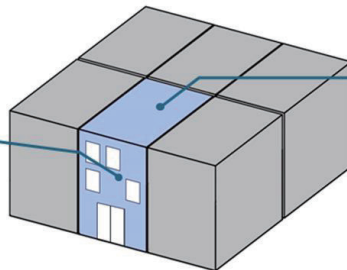
정책이주지로 공급한 약 5X10m의 획일적인 토지구획 위에 지은 건축물은 일정한 규모와 형태를 가진다. 건축물의 측면과 후면은 인접 건축물과 밀착해 있고 전면은 도로에 접하고 있어 수평 증개축이 어렵다 보니 불법적인 수직 증개축을 많이 진행한 상황이었다.

전면부와 옥상부만 외부로 노출된 특성으로 인해 측면의 단열 및 방수 공사는 불가능하여 노출된 전면부와 옥상부에 집중하여 집수리를 진행하였다. 전면부는 창호 보수 및 외벽 페인트 도색을 위주로, 옥상부는 지붕 방수 위주로 집수리 사업을 진행하였다. 많은 건축물이 이미 불법 수직 증개축이 이루어져 있어 옥상 방수를 진행하는 과정에서 불법 증축된 부분의 지원 여부를 결정하기 위해 집수리 선정위원회에서 전문가와 행정, 주민이 모여 여러 차례 논의하였다. 그 결과 방수는 기본적인 주거 성능이라고 인정하여 옥상 방수는 불법 증축된 부분이라도 공사를 진행하는 것으로 결정하였다.

건축물 특성과 집수리사업 추진 범위



창호 보수 및 외벽 페인트

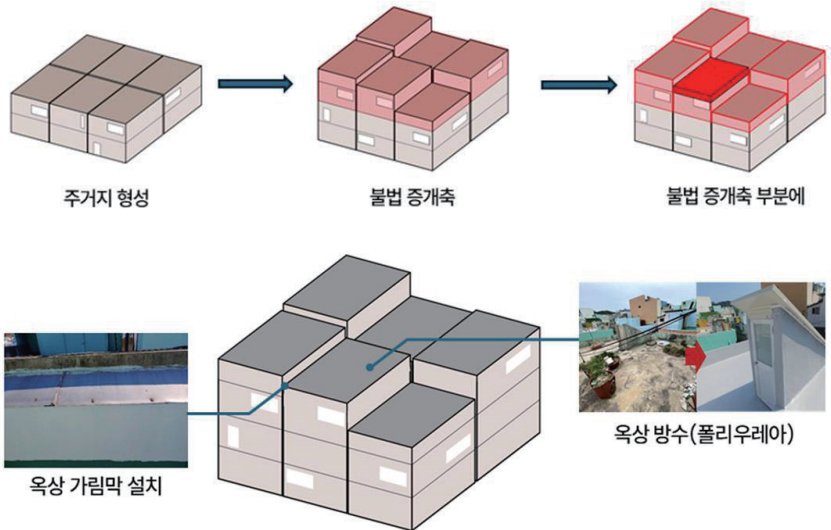


옥상 방수(폴리우레아)

출처
부산광역시 사하구
도시재생과

건축물이 노후하면서 전체적으로 집수리가 필요했지만 전면과 옥상을 제외한 건축물이 인접한 측면과 후면은 사람이 들어갈 공간이 없어 공사를 하지 못해 오랜 시간 방치 되었고 이로 인해 누수 등의 문제가 발생하였다. 비가 들이치지 않게 하기 위해 옥상에서 틈을 막는 ㄷ자 형태의 옥상가림막을 주민 스스로 자연스레 설치하게 되었다. 1차 집수리 사업에서는 옥상가림막을 설계와 공사에 포함하여 진행하였지만 현장여건과 크게 상이한 점, 시공하는 양에 비해 과도한 비용이 발생하는 점, 붙어있는 건물로 인해 이해관계자가 많아 주민 간 의견 조율이 어려운 점 등 현장 여건을 고려하여 2차 때 부터는 주민재생대학의 공모사업을 활용하여 주민이 직접 설치하도록 하였다.

불법증개축과 옥상가림막



부처 연계사업을 통한 마을 전체 기반시설 정비

개별 주택의 수리뿐만 아니라 지역의 통합적인 주거환경 개선을 위해 하수관로의 악취를 해소하고 하천 수질을 개선하기 위한 기반시설 정비사업을 진행하였다. 오하수 합류에 의한 악취와 해충 발생, 장마 시 범람 등 다양한 문제를 야기하고 있어 지속적인 주민의 요구가 있던 사업이었다.

2021년 말부터 2024년 초까지 부산시 건설본부와 부처 연계사업을 통해 하수관로를 설치하고 포장 공사를 진행하였다. 지역 내 약 6.2km에 달하는 하수관로 전부를 교체하여 우오수를 구분하고 1270가구의 배수설비 정비와 1080가구의 옥내 정화조를 철거하여 해충, 악취 등의 문제를 해결할 수 있었다. 하수관로 교체와 함께 도로 일반 포장도 모두 진행하였고, 약 1.6km의 마을의 주요 길은 주민 협의과정을 통해 스탬프 특화 포장을 하였다.

집수리 사업과 기반시설 정비사업이 서로 겹치지 않도록 부산시와 협력을 통해 공사 일정을 공유하며 진행함으로써 주민 불편을 최소화하고 공정별 갈등이 발생하지 않도록 하였다.

기반시설 정비



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

지역 대학과 연계한 소프트웨어 사업

이 밖에도 생활 환경 개선을 위해 지역 대학인 부산대학교, 부산보건대학교와 함께 주민의 안전한 주거환경 조성을 위한 연계사업을 추진하였다.

부산대학교와는 CPTED 관련 연계사업을 진행하였다. 도시재생사업으로 조성 된 광장에 면한 건축물의 옆면에 타일 벽화를 조성하고 야간 조명을 작업하여 범죄예방 효과 및 야간경관 개선 효과를 유도하였다. 경사가 있는 골목에는 보행 유도를 위한 안전난간을 설치하였다.

부산보건대학교는 마을BI, 주거환경 개선을 위한 입체조형물 등 마을 콘텐츠를 개발 하는 사업을 주민협의체와 함께 진행하고 있으며 2024년 말 완료할 예정이다.

타일벽화 조성 및 벽면조명 설치



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

주거환경 개선과 연계한 도시재생대학과 주민공모사업

집수리 사업과 기반시설 정비를 통해 통합적인 주거환경 개선을 도모하면서도 한편으로 지속적인 대상지의 주거환경 개선을 위한 교육과 주민공모사업을 추진하고 있다. 소규모 집수리를 마을관리 사회적협동조합의 4가지 사업 모델 중 하나로 추진하며 도시재생대학의 집수리 교육을 통해 주민 역량 강화 중에 있으며 2021년 기초반과 2022년 심화반으로 추진하였다. 집수리 교육은 부산 북구에서 집수리 사업을 진행하고 있는 감동재 협동조합에서 담당하였다.

집수리 교육



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

또한 도시재생대학 기반의 주민공모사업을 진행하여 마을 내 문제를 주민 자체적으로 해결하고 자생력을 강화하고자 하였다. 집수리 주민공모사업을 통해서 앞서 언급한 벽 누수 방지를 위한 옥상 가림막을 설치하고 건물로 막혀있던 곳에 새로 길을 내어 만든 바람길 경관을 정비하기도 하였다. 이 밖에도 수전, 롤 방충망, LED 조명 등을 교체하는 소규모 집수리 사업으로 진행하였다. 이 과정에서 지역 내 소규모 업체들과 함께하여 네트워크를 형성하고 교육 내용을 실제 적용하는 기회가 되었다.

향후에는 지속적인 집수리 봉사를 진행하고 공가를 매입하여 집수리 시 공가를 활용 방안 방안도 준비 중이다.

옥상가림막 설치와 바람길 정비



출처
부산광역시 사하구
도시재생과

Interview

- 도시재생과 박미선 주무관
- 동매마을 현장지원센터
김준 사무국장
- 동매마을 현장지원센터
구수완 마을활동가



‘현장에서는 공사의 하자나 불만사항들을 주로 말씀하시지 좋다라는 말씀은 직접 잘 안해주시는데, 만족도 조사하면서 고맙다고 말씀하실 때 가장 보람을 많이 느껴요’

‘집수리 사업은 누군가의 자산에 플러스 요인이 될 수 있는 것에 공적자원을 활용한다고 생각할 수 있기 때문에 조심스러운 부분이라고 생각해요. 현장의 특수성과 공적인 부분이 어디까지 인가, 또 어디까지 할 것인가에 대한 많은 고민이 있었 습니다. 마을에 계시는 동안에는 크게 불편하지 않고, 저렴하지만 많이 불편하지 않게 생활할 수 있는 그 정도는 되어야 한다고 생각해서 공적인 목적이 강하지 않더라도 꼭 필요한 부분은 해야 한다고 생각합니다.’

‘도시재생사업을 하면서 큰 하드웨어만 설치하다보면 주민들에게 직접적으로, 개개인별로 다 혜택이 돌아가지 않는다고 생각해요. 그런데 집수리 사업 같은 경우에는 주민이 각자 원하는 집수리를 할 수 있게 되는 거니까 그 부분이 의미가 크다고 봐요.’

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기



CHAPTER



집수리 사업 TIP

자주 묻는 상담 FAQ

자주 발생하는 문제 예방 요령

집수리 사업 TIP

자주 묻는 상담 FAQ

Q1. 공동주택은 일부 세대 전유부만 집수리를 할 경우에도 전 세대 동의가 필요한가요?

원칙적으로 '경관개선 효과 확보를 위해 동 단위로 집수리가 이뤄질 수 있도록 입주민 사전 협의의 필요(가이드라인 2P)'에 따라 일부 세대 전유부 집수리 시에도 전 세대의 주민회의 등을 통한 협의 및 의사결정 과정은 필요하며 회의록을 첨부하여 신청할 수 있도록 해야 합니다.

Q2. 2018년도에 선정 된 지역에서 최신 「집수리사업 지원 가이드라인」을 적용하여 지원금액이나 집행방식을 정할 수 있나요?

가능합니다. 현재 시점의 가이드라인을 적용하여 사업을 추진하는 것이 원칙입니다.

Q3. 사전에 신고하면 지붕을 신설하는 경우도 지원이 가능한가요?

지붕 신설은 지원범위에서 제외됩니다. 지붕은 교체하거나 수리하는 경우 지원범위에 해당합니다.

Q4. 점포병용 주택에서 점포와 주택의 면적이 모호하게 표기되어 있는 경우 지원이 가능한가요?

원칙적으로 점포병용 주택은 점포의 연면적이 50% 이내이어야 합니다. 건축물대장 등에 해당 면적 표현이 모호한 경우, 실제 점포와 주택의 면적을 구분하여 확인한 후 선정 가능 여부를 선정위원회를 통해 결정하도록 해야 합니다.

Q5. 점포병용 주택에서 점포 부위의 외벽, 도장 등의 수리가 가능한가요?

불가능합니다. 점포병용 주택의 경우 집수리 지원 부위를 주택의 부위에만 적용할 수 있습니다.

Q6. 집수리 지원을 완료한 주택에 대해 최대 지원 범위 내에서 중복 지원이 가능한가요?

가이드라인 상 해당 내용에 대한 명확한 기준이 명시되어 있지 않습니다. 다만, 개별 주택 1호에 대해 1회만 집수리 지원을 권장합니다. 그렇지 않은 경우, 중복 지원 및 형평성 문제가 제기될 수 있으며 최초 지원한 사항에 대한 번복도 발생할 소지가 있습니다.

Q7. 준공 후 20년이 넘었지만 사용승인은 관련 특별법에 따라 최근 이루어져 20년이 경과하지 않은 경우 지원이 가능한가요?

가능합니다. 사용승인의 표현은 적법한 건축물인가에 대한 기준이며, 20년 이상 노후한 주택을 지원하고자 하는 것이 사업의 취지입니다. 이에 20년 이상 노후한 주택은 선정위원회의 검토를 거쳐 지원 가능합니다.

Q8. 주거급여 중 임차급여지원을 받는 경우 지원 대상에서 제외해야 하나요?

그렇지 않습니다. 주거급여 중 수선급여를 받는 경우에만 지원 대상에서 제외됩니다. 집수리 사업은 실질적으로 주택 소유자에게 지원되는 것으로 중복지원에 해당되지 않습니다.

Q9. 주택점검 등에 소요되는 부대비용은 집수리 지원 비용에 포함되나요?

그렇지 않습니다. 주택 점검이나 에너지 효율진단, 점검단 운영 등에 소요되는 비용은 별도로 산정하여 계획 수립이 가능합니다. 해당 비용은 지출은 도시재생사업 가이드라인과 지방재정 조례 등의 기준 안에서 집행할 수 있습니다.

집수리 사업 TIP

자주 발생하는 문제 예방 요령

집수리 사업 물량 변동에 대응하기

도시재생활성화계획 수립 시 목표로 한 집수리 사업 물량이 사업을 추진하며 감소하거나 초과 달성하는 경우가 자주 발생하는데 이를 사전에 방지 하기 위하여 무엇보다 계획수립 전 전수조사 및 수요조사를 반드시 실시하여야 한다.

조사 시에는 집수리 지원 대상 주택과 지원 범위, 자부담률을 명확하게 함께 안내하여 집수리 사업 지원이 가능한지를 주민이 판단할 수 있도록 하여야 유효한 조사 결과를 도출할 수 있다.

또한 사업 구역 내 건축물 중 무허가 건축물, 위반건축물 그 외 지원대상에 적용되지 않는 주택의 수량을 사전에 파악하여 전체 건축물 대비 집수리 사업 수요를 예측할 수 있도록 한다.

집수리 사업 물량 증감 사유

- 무허가, 위반건축물 등 지원에서 제외되는 건축물이 다수인 경우
- 집수리 범위에 대한 인지와 검토 부족
- 자부담에 대한 부담
- 현물보조방식의 경우 입찰내역서 상의 비용에 대한 불만족

특화 집수리 사업 병행에 따른 사업 유형 구분하기

일반 집수리 사업 외 지역 특성이나 건축자산 등을 고려하여 특화된 집수리 사업을 추진하는 경우, 기획단계에서 부터 일반 집수리 사업과 특화 집수리 사업을 구분하여 향후 두 사업 간의 명칭, 내용상의 혼선을 최소화 하여야 한다. 이에 각 사업의 계획 호수를 구분하여 설정하고 사업의 추진 과정과 내용을 관리할 수 있도록 한다.

더불어 특화된 집수리 사업을 수용한 주택에 대한 추가적인 인센티브 수립도 검토할 수 있다. 이를 통해 지역 특화나 자산의 활용, 경관개선 등을 유도하도록 한다.

※ 예시 : 일반 집수리 00호, 한옥 집수리 00호 등

경관계획을 활용한 집수리 사업 추진하기

지역별로 지역의 경관이나 골목경관이 갖는 특징, 우수성 등을 고려하여 경관계획을 수립하고 이를 반영한 집수리 사업을 추진하고자 하는 경우, 사업 계획수립과 시행의 시기를 적정하게 조정할 수 있도록 해야 한다.

도시재생 사업 초기(1년~2년차)에 경관계획 또는 가이드라인 등을 수립하고 차년도(3년차~4년차)에 경관협정 사업 등의 방식을 도입하여 집수리 사업을 추진함으로써 실제 경관 계획의 내용이 집수리 사업에 반영될 수 있도록 한다.

집수리 사업자로 협동조합 등 참여하기

지역 주민의 역량강화, 집수리 교육 등을 통하여 마을관리 사회적협동조합 등에 집수리 사업단을 조직하여 집수리 사업에 참여 시키고자 하는 경우, 사업 초기 집수리 사업단 육성을 위한 역량강화 및 조직화에 집중하고 차년도에 집수리 사업단에 의한 집수리 사업을 추진할 수 있도록 한다.

이 때 집수리 사업단에 의한 구체적인 집수리 사업 목표 호수를 별도로 수립하는 것을 권장한다. 한편 집수리 사업단이 집수리 사업에 참여하는 경우, 집수리 사업자로서 시공품질을 확보할 수 있도록 하는 구체적인 방안을 제시하는 것이 좋다.

민원 발생 등 유사시를 대비한 상담 및 이력카드 작성하기

집수리 사업 시행 과정에서 수리 부위나 자재 선정에 대한 의사 결정을 현장에서 구두로 전달하거나 대리 확인 하는 등으로 문제가 발생할 수 있으며 이는 집수리 사업에 대한 신뢰를 떨어뜨리고 불신을 초래할 수 있다.

이에 추진 과정과 의사 결정에 대한 사실 여부를 서류화하여 분쟁을 최소화 하고 유사시 조정 등에 활용할 수 있도록 해야 한다. 따라서「집수리사업 지원 가이드라인」의 집수리 상담 카드, 점검카드, 이력관리 카드 등의 작성이 필요하며 집수리 지원대상 주택을 중심으로 각종 카드와 함께 설계도면, 설계내역서 등의 시행 자료를 함께 구비, 관리하도록 한다.

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기

맺으며

집수리 사업은 매일매일 생활하는 공간인 집을 수리하는 사업이기 때문에 도시재생 사업 중에서 주민의 체감도가 가장 높은 사업입니다. 개인의 가장 민감할 수도 있는 공간을 수리하는 것이기 때문에 그 과정은 오랜 시간과 수 많은 협의가 필요합니다. 행정과 현장의 도시재생사업지원조직, 전문가, 집수리 사업자, 주민 등 다양한 주체가 서로 다른 의견을 조율하기 위해서는 서로 적극적인 참여와 의견 제시가 필요하고 이 과정에서 갈등을 겪거나 소통과 협력이 이루어집니다. 이러한 과정은 도시재생사업에 대한 참여와 신뢰로 이어지고, 지역의 지속성을 확보하는데 기여하고 있습니다.

도시재생 집수리 사업은 노후 저층주거지의 주거환경개선을 위한 필수적인 사업입니다. 옥상방수, 외단열, 대문과 담장정비, 지붕교체, 창호 등 노후화로 인해 제 역할을 하지 못하는 요소들에 대한 수리를 지원함으로써 거주자의 삶의 질을 높이는 사업인 것입니다. 이제는 많은 지역에서 단순히 개별 주택 정비를 넘어 새로운 방식으로 확장, 발전하고 있습니다. 주민이 체계적인 교육을 통해 직접 집수리 사업에 참여하여 수익을 창출하기도 하고, 골목길 정비와 같은 연계사업을 통해 지역을 통합적으로 개선하기도 합니다. 또 마을호텔과 같은 새로운 프로그램과 연계하여 마을 경제를 함께 활성화 시키는 등 집수리 사업을 중심으로 다른 사업까지 엮어나가는 새로운 방법들을 만들어 나가고 있습니다. 이제 집수리 사업이 사람뿐만 아니라 서로 다른 사업까지 엮어줄 수 있는 연결점으로서 의미를 갖게 되었습니다.

이번 사례집에서는 전국 7개 지역 집수리 사업에 대한 이야기를 담았습니다. 앞으로도 많은 지역에서 새롭고 다양한 집수리 사업에 대한 이야기가 들려오길 기대 해봅니다.

2024 도시재생
집수리 사례집

우리 동네 집수리 이야기

발행일	2024년 12월 28일
발행처	국토교통부, 주택도시보증공사
지은이	주택도시보증공사, 도시공감협동조합건축사사무소
주소	세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 도시재생사업기획단 부산광역시 남구 문현금융로 40 BIFC 10층 주택도시보증공사 도시정비처
디자인·제작	경성문화사

이 책에 수록된 자료는 국토교통부에서 주관한
‘2024년 주거환경개선(도시재생 집수리) 우수사례 경진대회’ 선정결과를 바탕으로 정리하였습니다.

발간번호 11-1613000-100014-01