

주민 중심의 커뮤니티를
활용한 도시·지역재생방안

이왕건 | 국토연구원 도시재생지원센터장

머리말

```

graph TD
    subgraph 조합 [조 합]
        direction TB
        A[토지 및 건물소유자] <--> B[토지 및 건물소유자]
        C[• 조합운영의 투명성 의욕  
• 조합집행부의 비전문성  
• 조합원의 이익보장 요구 등]
    end

    A --> D[시공사]
    D --> E[임차인]
    E --> F[행정]
    F --> A

    D -- "• 개발이익을 둘러싼 갈등" --> A
    E --> D
    F --> E
    
```

조 합

- 조합운영의 투명성 의욕
- 조합집행부의 비전문성
- 조합원의 이익보장 요구 등

토지 및 건물소유자 ↔ **토지 및 건물소유자**

• 개발이익을 둘러싼 갈등

시공사

- 주거대책 요구
- 강제철거 반대

임차인

- 민원제기
- 주거대책 요구

행정

- 기반시설 설치비용 부담문제
- 각종 인·허가

4%

24km² 26 , 331

85%

(, 2011).

4

2010

4 1,955

708

567

29.0%

, 708

5.9% 42

〈표 1〉 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 개별정비사업구역의 지정실태

구분	주택재개발	주택재건축	주거환경 정비사업	도시환경 개선사업	계
구역 수	708	567	527	153	1,955
%	36.2	29.0	27.0	7.8	100.0

자료: 국토해양부. 2011. 정비사업 추진 실태조사 및 개선방안 연구. p14.

〈표 2〉 주택재개발사업 추진현황

구분	정비 구역지정	추진위 승인	조합설립 인가	사업시행 인가	관리처분 인가	착공	계
구역 수	100	206	225	107	28	42	708
%	14.1	29.1	31.8	15.1	4.0	5.9	100.0

자료: 국토해양부. 2011. 정비사업 추진 실태조사 및 개선방안 연구. p16.

3

커뮤니티를 활용한 도시·지역재생

1. 도시재생에서 커뮤니티의 의미와 역할

(neighborhood)

2. 추진방식

21

커뮤니티 복원을 위한 추진체계

(people-based assets)

(

, 2011b).

(trigger)

〈표 3〉 도시재생사업 사례별 추진주체

추진 주체	서울 강동구 암사동 휴먼타운 프로젝트	부산 사하구 감천 역사문화 마을 만들기	대구 중구 근대역사 문화유산거리	대구 중구 삼덕동 마을 만들기	서울 성북구 성미산 마을 만들기
중앙 정부	국토해양부	문화체육관광부	문화체육관광부 · 국토해양부	국토해양부	국토해양부
시·도	서울시청	부산시청	대구광역시		서울시청
구청	강동구청	사하구청	중구청	중구청	마포구청
전문가	• MP(가천대학교 교수) • 기술용역업체	• 아트팩토리 인 다대포 (예술가조직) • 감천 문화 마을 운영 협의회 • 지역대학교수	• 대구대학교 (도시계획 연구소) • 지역대학교수 (자문위원회)	• 대구시 녹지과 • 토담건축 • 계명대학교 교수	마을만들기 추진위원회의 개별 전문가
주민	마을 주민	마을 주민	• 종로전통상인 연합회 • 북성2가상가 번영회 • 향촌동상가 협의회	마을 주민	마을 주민 (협동조합원)
NGO			거리문화시민연대	• 대구 YMCA • 대구주거복지 시민연합 • 도시연대	• 생태지평 • 녹색사회 연구소 • 마포연대 • 녹색연합 • 환경정의

자료: 이왕건 외, 2011b. 지역자산 활용형 도시재생전략에 관한 연구, 국토연구원.

3

1. 국내 사례

■ 협력형 거버넌스 시스템 구축과 공론화 추진

5

■ 참여주체의 확대와 종합활동 전개

■ 자생력 확보와 지속성 유지

■ 인적 자산을 적극 개발하고 활용

2. 해외 사례

〈표 4〉 해외사례에서 활용된 지역자산 유형 종합

지역자산 유형		일본 나가사키	아일랜드 더블린 템플바	영국 코벤트 가든	미국 웨스트 필라델피아	일본 고베시 신가이치
자연적 자산	장소적 자산					
	환경적 자산	- 생활문화공간 (유형) - 생활문화사 (무형) - 자연환경				
구조적 자산	공간적 자산		- 건물 - 가로 - 경관, 장소			
	시설적 자산		조경			
문화적 자산	역사적 자산			- 역사적 건물 - 역사적 오브제 - 역사적 장소 - 오픈스페이스		- 역사적 건물 - 역사적 오브제
	관광적 자산	역사적 건조물				
사회적 자산	인적 자산	- 행정 - 지역조직 - 주민조직	역사적 유명인	- 유명 건축가 - 코벤트 가든 소유 가문	- 필라델피아 대학 (총장 등) - 학문적 파트너십	지역주민
	이미지 자산		문화지구			
경제적 자산	기업체 자산					- 마을 만들기 NPO - 행정적 지원
	노동력 자산				- 주민경험 - 대학교육	지역력 (지역활동의 실적과 경험)

주: 핵심 활용 자산, 보조활용자산

3

2011b).

인적 자산의 활용전략

(needs map)
(assets map)

참고문헌

- 국토해양부. 2011. 정비사업 추진 실태조사 및 개선방안 연구.
안양시. 2009. 도시재생사업의 세입자 대책.
이왕건 외. 2011a. 서민지향적 융합형 도시재생방안. 국토연구원.
_____. 2011b. 지역자산 활용형 도시재생전략에 관한 연구. 국토연구원.
정세영. 2011. "서울 331곳 뉴타운, 주민 원하면 전면 취소". 조선일보. 4월 11일자.
Knowledge Works Foundation. 2005. Community Engagement Guide.