

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%

24km<sup>2</sup> 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<br>정비사업 | 도시환경<br>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<br>구역지정 | 추진위<br>승인 | 조합설립<br>인가 | 사업시행<br>인가 | 관리처분<br>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<br>주체 | 서울 강동구<br>암사동 휴먼타운<br>프로젝트                                                         | 부산 사하구<br>감천 역사문화<br>마을 만들기                                                                                          | 대구 중구<br>근대역사<br>문화유산거리                                                                                   | 대구 중구<br>삼덕동<br>마을 만들기                                                                             | 서울 성북구<br>성미산<br>마을 만들기                                                                                                      |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중앙<br>정부 | 국토해양부                                                                              | 문화체육관광부                                                                                                              | 문화체육관광부<br>· 국토해양부                                                                                        | 국토해양부                                                                                              | 국토해양부                                                                                                                        |
| 시·도      | 서울시청                                                                               | 부산시청                                                                                                                 | 대구광역시                                                                                                     |                                                                                                    | 서울시청                                                                                                                         |
| 구청       | 강동구청                                                                               | 사하구청                                                                                                                 | 중구청                                                                                                       | 중구청                                                                                                | 마포구청                                                                                                                         |
| 전문가      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• MP(가천대학교 교수)</li> <li>• 기술용역업체</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 아트팩토리 인 다대포 (예술가조직)</li> <li>• 감천 문화 마을 운영 협의회</li> <li>• 지역대학교수</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대구대학교 (도시계획 연구소)</li> <li>• 지역대학교수 (자문위원회)</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대구시 녹지과</li> <li>• 토담건축</li> <li>• 계명대학교 교수</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>마을만들기 추진위원회의 개별 전문가</li> </ul>                                                        |
| 주민       | 마을 주민                                                                              | 마을 주민                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 종로전통상인 연합회</li> <li>• 북성2가상가 번영회</li> <li>• 향촌동상가 협의회</li> </ul> | 마을 주민                                                                                              | 마을 주민 (협동조합원)                                                                                                                |
| NGO      |                                                                                    |                                                                                                                      | 거리문화시민연대                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대구 YMCA</li> <li>• 대구주거복지 시민연합</li> <li>• 도시연대</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생태지평</li> <li>• 녹색사회 연구소</li> <li>• 마포연대</li> <li>• 녹색연합</li> <li>• 환경정의</li> </ul> |

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<br>더블린 템플바                                                                  | 영국<br>코벤트 가든                                                                                              | 미국 웨스트<br>필라델피아                                                                                 | 일본 고베시<br>신가이치                                                                   |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 자연적<br>자산 | 장소적<br>자산 |                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                                           |                                                                                                 |                                                                                  |
|           | 환경적<br>자산 | <ul style="list-style-type: none"> <li>생활문화공간 (유형)</li> <li>생활문화사 (무형)</li> <li>자연환경</li> </ul> |                                                                                  |                                                                                                           |                                                                                                 |                                                                                  |
| 구조적<br>자산 | 공간적<br>자산 |                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건물</li> <li>가로</li> <li>경관, 장소</li> </ul> |                                                                                                           |                                                                                                 |                                                                                  |
|           | 시설적<br>자산 |                                                                                                 | 조경                                                                               |                                                                                                           |                                                                                                 |                                                                                  |
| 문화적<br>자산 | 역사적<br>자산 |                                                                                                 |                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>역사적 건물</li> <li>역사적 오브제</li> <li>역사적 장소</li> <li>오픈스페이스</li> </ul> |                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>역사적 건물</li> <li>역사적 오브제</li> </ul>        |
|           | 관광적<br>자산 | 역사적 건조물                                                                                         |                                                                                  |                                                                                                           |                                                                                                 |                                                                                  |
| 사회적<br>자산 | 인적<br>자산  | <ul style="list-style-type: none"> <li>행정</li> <li>지역조직</li> <li>주민조직</li> </ul>                | 역사적<br>유명인                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>유명 건축가</li> <li>코벤트 가든<br/>소유 가문</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>필라델피아<br/>대학<br/>(총장 등)</li> <li>학문적<br/>파트너십</li> </ul> | 지역주민                                                                             |
|           | 이미지<br>자산 |                                                                                                 | 문화지구                                                                             |                                                                                                           |                                                                                                 |                                                                                  |
| 경제적<br>자산 | 기업체<br>자산 |                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                                           |                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>마을 만들기<br/>NPO</li> <li>행정적 지원</li> </ul> |
|           | 노동력<br>자산 |                                                                                                 |                                                                                  |                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>주민경험</li> <li>대학교육</li> </ul>                            | 지역력<br>(지역활동의<br>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.