2014

네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책개선방안 연구

A study on innovative cluster building for housing regeneration by social economic organization network and the way of policy improvement

이주원·김미정·윤전우

Toadhousing Inc.
(주)두꺼비하우징

2014

네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책개선방안 연구

A study on innovative cluster building for housing regeneration by social economic organization network and the way of policy improvement

Toadhousing Inc. (주)두꺼비하우징

연구진

연구책임 : 이주원 (주)두꺼비하우징 대표이사

연 구 원 : 김미정 건축사 / (주)두꺼비하우징 공동대표이사

연 구 원 : 윤전우 (주)두꺼비하우징 팀장

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

<연구요약 및 정책건의>

1 주거재생혁신 클러스터의 필요성

1. 주거재생 패러다임의 변화

□ 전면철거형 뉴타운·재개발사업의 동력 상실

○ 뉴타운·재개발사업은 지난 2009년 미국발 금융위기 이후 부동산시장의 악화로 활력을 상실하였고, 시장 활력의 상실은 뉴타운·재개발사업의 추진동력을 약화시킴

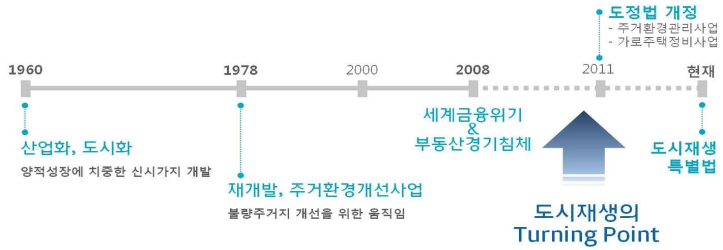
○ 뉴타운·재개발사업은 시장에서 추진동력으로 상실했을 뿐만 아니라, 2009년 용산참사를 계기로 폭력성과 도덕성의 측면에서 심각한 문제제기로 인하여 실패한 정책으로 전락

□ 관련 법률의 정비 및 제정

○ 2012년 2월 주거환경관리사업 도입. 주거환경관리사업은 기존 정비사업의 한계를 극복하고자 도입된 정비사업으로 전면철거방식의 정비수법이 가져온 서민의 주거불안, 철거폭력, 강제퇴거, 공동체 파괴 등의 문제점을 해결하기 위해 단독주택 및 다세대주택 밀집지역을 유지·보존·관리하여 마을을 보전하는 정비사업

○ 저출산·고령화 등으로 상징되는 도시저성장 시대에 불구하고 여전히 많은 지방자치단체는 인구성장을 가정한 도시 외곽 개발 위주의 도시계획을 수립하고 있음. 그러나, 지속적인 도시저성장 현상은 외곽 위주의 개발이 더 이상 가능하지 않게 되었고, 도시 내부의 도시쇠퇴 문제를 해결하지 않고서는 도시저상장 시대의 도시행정 자체가 불가능해지고 있음을 인식하게 됨

○ 이에 정부는 쇠퇴한 도시지역의 재생을 국가 차원에서 종합적으로 지원하는 도시재생지원정책을 마련하기위해 2013년 도시재생특별법 제정(2013. 12. 5부터 시행)



2. 주거재생 혁신클러스트 구축의 필요성 증대

□ 커뮤니티 중심의 지속가능한 주거재생 필요

○ 전면철거방식의 폭력적 주거지정비를 지양하고 주택생태계의 다양성 확보를 위한 점진적, 소단위 정비사업을 통해 지속가능한 주거지 조성 필요

○ 주거공간에 대한 부분개량, 보수, 유지 등 거주자의 생애주기와 경제적 부담능력에 맞는 필지단위 정비 필요성 증대

□ 소규모 건축산업 지원을 통해 지역경제 활성화

○ 대단위 전면철거방식의 주거지 정비사업으로 인한 소규모 건축관련 사업 침체. 동네집수리 활성화를 통해 사회적경제 시장 확대, 일자리 창출 등 지역경제생태계 활성화 필요

□ 주거재생분야 사회적경제 주체의 등장과 한계

○ 마을만들기, 주택개량, 사회주택건설과 같은 사회혁신과제를 수행하는

사회경제 주체의 등장

○ 근린(마을단위)주거재생을 사회적 과제로 삼고 있는 사회경제조직-(주)두꺼비하우징, (주)동네목수, (주)나눔하우징 등들이 거점지역에 각자 독립적으로 활동을 수행 중임

○ 그러나, 주거재생이라는 사회적과제를 개별 기업이 완성도 있게 수행하기에는 기업의 규모가 영세하고, 시장 상황이 열악하며 연구・투자의 여력이 부족. 따라서, 주거재생이라는 사회적과제를 달성하기 위해서는 '집적'과 '네트워크 구축' 필요

2 주거재생혁신 클러스터의 이론적 고찰

1. 혁신클러스터의 개념 및 정의

□ 혁신클러스터의 정의와 중요성

○ OECD(2001)는 혁신클러스터를 "공통의 물리적 지적 기반구조에 기초한 공공재를 개발・활용하면서 기업, 지식생산기관, 지식확산기관, 고객 등이 수직적・수평적으로 연계된 연결망"이라고 정의함

– 최근 들어 사회혁신을 위한 집적이라는 개념이 중시되면서 클러스터는 사회경제적 학습과 협력을 통한 혁신의 수단으로 활용되기 시작함

○ 혁신클러스터는 혁신환경의 제공이란 측면에서 그 중요성이 더욱 부각되어지고 있음. Castells(1996)은 클러스터의 조직구조를 네트워크 기업이라 부르고, 그 입지를 혁신환경이라고 함

2. 사회혁신 클러스터

□ 사회혁신 클러스터의 필요성

○ 도시 내 다양한 사회문제 해결에 대한 수요 증가

– 사회양극화, 고용불안, 보편적 복지욕구, 도시쇠퇴 등 다양한 사회문제 해결 수요의 급증

– 급격한 도시환경 변화로 해체되고 있는 지역사회의 공동체 회복 필요

○ 사회혁신에 대한 관심 급증 및 사회혁신 정책의 통합필요성 증대

– 다양한 사회혁신 관련 사업추진의 통합적・체계적 접근 필요

– 개별사업으로 분화된 사회혁신 정책의 통합적 관리 증대

○ 다양한 사회혁신주체들의 연대와 협업을 위한 집합적 거점 필요

– 사회혁신 관련 조직들 간의 연대와 협업을 위한 중심 거점 역할 수행

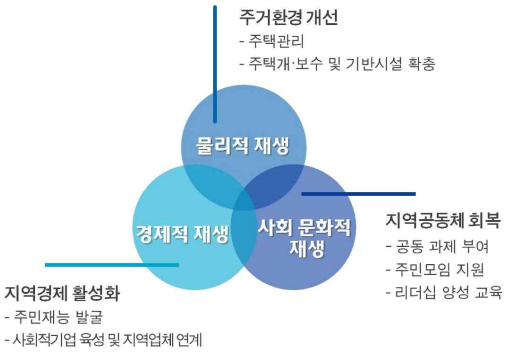
□ 사회혁신 클러스터의 정의

○ 사회혁신 클러스터는 새롭고 지속가능한 혁신적인 방법으로 사회문제를 해결하고자 하는 사회경제조직, 공공기관, 비영리단체 등 다양한 사회혁신 주체들이 모여 협업과 교류를 통해 혁신적인 아이디어 창출 및 인재양성, 아이디어의 사업화를 추진하는 인적・물적 자원의 집적과 그 집적의 거점이라 정의할 수 있음

3 주거재생과 주거재생 혁신클러스터

1. 주거재생의 개념

○ 따라서, 주거재생이란 건축과 토목(물리적 재생), 복지(특히 주거복지), 문화, 경제 등 여러 프로그램이 함께 패키지 형태로 개입되어 이루어지는 복합적인 '주거지 재생'을 의미함



2. 주거재생 혁신클러스터란 무엇인가?

○ 주거재생 혁신클러스터란? 지속가능한 주거재생을 사회적 과제로 삼고 있으며,

○ 경쟁하면서 협력하는 다양한 경제주체이자,

○ 연관 연구 및 교육기능을 포함하며 공공지원과 결합하여 사업의 서비스 지원 기능이 지리적으로 집중함과 동시에 네트워크를 통해 집적의 효과를 확대하고 상호작용으로 다차원적인 부가가치를 창출하는 클러스터

Cluster in Cluster

혁신공간 안에서 주거재생에 관해 일반시민들이 참여, 생산자, 소비자간 협력과 교류를 넓힘으로써 지역과 상생하는 거점을 구축하고 지속가능한 도시환경 형성

□ 주거재생 혁신클러스터의 특징

참 여 + **공 유** + **개 방**

□ 주거재생 혁신클러스터의 역할

○ 주거재생 관련 혁신기능을 공간적으로 집적시킴으로써 시너지 효과

○ 물리적, 사회적, 경제적 재생을 통합 수행할 수 있도록 지원

○ 독자적으로 추진하기 어려운 분야를 상호 협력함으로써 실현할 수 있도록 지원

○ 접근 가능한 적정기술 또는 중간기술을 개발하고 보급함

○ 생산자와 소비자를 연결하는 공유경제 플랫폼 구축과 제공

4 주거재생분야 사회경제조직 사례

1. 주거재생분야 사회경제조직의 개념과 정의

○ 주거재생분야 사회경제조직은 “건축과 토목(물리적 재생), 복지(특히 주거복지), 문화, 경제 등 여러 프로그램이 함께 패키지 형태로 개입되어 이루어지는 복합적인 주거재생사업”을 수행하는 경제조직으로 일반적인 영리추구만을 목적으로 하지 않고,

○ 주거재생사업을 통하여 보편적인 이익 실현, 민주적인 의사결정, 노동 중심의 수익배분, 사회 및 생태계의 지속가능성을 추구하기 위해 설립한 자주적, 자립적 경제 행위를 수행하는 경제조직으로 정의할 수 있음

2. 주거재생분야 주요 사회경제조직

○ (주)두꺼비하우징/(주)동네목수/(주)나눔하우징/나레주거재생협동조합/마을건축협동조합/공정건축협동조합 등

3. (주)두꺼비하우징 사례

□ 사회경제조직 (주)두꺼비하우징 주요 사업 분야

○ (주)두꺼비하우징은 2010년 8월 사업과 사업주체에 대한 준비모임을 시작으로 출발하여 같은 해 12월 상법상의 주식회사로 영리법인을 설립하여 현재에 이르고 있음

○ (주)두꺼비하우징은 도시재생 전문 사회적기업으로 마을만들기, 주택관리, 에너지 성능진단, 에너지 성능향상, 공익 집수리, 다양한 실내공사, 도시재생 컨설팅, 사회적경제 생태계 구축 등을 주요 사업 분야로 가지고 있음

<(주)두꺼비하우징의 주요 사업 분야>

5 사회경제조직 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 기반 마련

1. 정책환경의 변화

□ 서울시 주거환경관리사업 도입·추진

○ 서울시 주거환경관리사업 추진방향

기반시설 확충	지역특성 보전	주택유지 관리	공동체 활성화
· 도로 + 주차장 등 · 주민공동이용시설 · 보안 + 방범시설	· 역사 + 문화 · 옛길 + 골목길 등 · 상가 특성화 거리	· **주택관리 개 · 보수** · 범죄예방환경설계도입 · 주거복지+서민주거 안정	· 지역 커뮤니티 강화 · 전문가육성+주민의식 함양 · 공감대 확산

○ 서울시는 주거환경관리사업 대상지에 대해 주택개량 지원정책 추진 : 주택개량 상담창구 신설 및 전문가 파견 상담, 주택개량 시 주택개량비용 저리 융자

□ 도시재생특별법에 의한 도시재생사업에 사업시행자로 참여 확대

○ 도시재생특별법에 의해 추진되는 도시재생사업은 '도시경제기반형'과 '근린재생형'으로 이원화됨. 이중 근린재생형 사업은 생활권 단위의 융합적인 주거재생사업임

– 도정법에 근거해서 추진되는 주거환경관리사업이 구역단위(평균 3만~5만㎡)의 주거재생사업이라면, 도시재생특별법에 근거해 추진될 근린재생형 도시재생사업은 주거환경관리사업보다 규모가 훨씬 큰 생활권 단위의 주거재생(도시재생)사업임

○ 도시재생특별법의 도시재생사업의 시행자는 다음과 같음

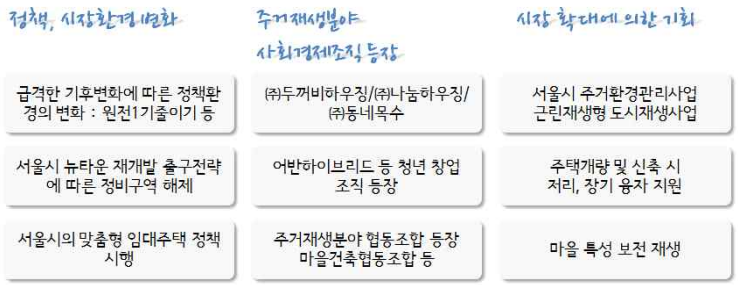
– 지방자치단체

– 대통령령으로 정하는 공공기관
– 지방공기업법에 따라 설립된 지방공기업
– 도시재생활성화지역 내의 토지소유자
– **마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 등 지역 주민 단체**
– 개별법에 의한 사업시행자

2. 주거재생분야 사회경제조직간의 협력과 공유 필요성 증대

□ 정책변화에 따른 시장 확대
□ 주거재생분야 사회경제조직 등장
□ 시장 확대에 의한 기회 발생

<정책변화와 사회경제조직 등장 및 시장확대>



□ 나레 주거재생협동조합 출범

○ 2013년 11월 15일 (주)두꺼비하우징, (주)동네목수, (주)나눔하우징, 마을건축협동조합의 대표자들이 발기하여 서울시 사회적경제지원센터에서 창립총회를 가짐

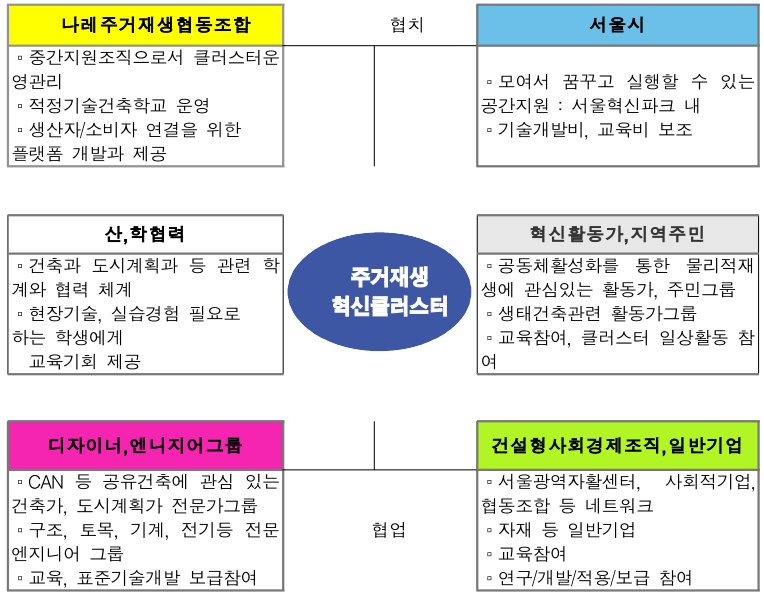
○ 나레 주거재생협동조합은 사람(인력)의 공유, 기술의 공유, 자원(자본)의

공유, 클러스터 구축이라는 모토아래 공유경제를 기반으로 주거재생사업을 본격 추진하고자 함

○ 나레 주거재생협동조합은 현재 4개의 사회경제조직의 대표자가 참여하고 있는데, 향후 개방과 연대의 원칙을 참여 조직을 확대할 예정임

6 주거재생 혁신클러스터 구축 방안

1. 주거재생혁신클러스터 구축모델



2. 핵심사업

□ 적정기술 건축학교

○ 적정기술 건축학교의 정의

적정기술을 개발하고 보급하며 인력을 양성하기 위하여 주거재생 혁신클러스터 거점공간에서 운영되는 혁신교육 프로그램

○ 적정기술 건축학교의 주요 내용

– 기술개발 : 요소기술 시험, 측정, 전시

– 기술보급 : 일반인 교육과정/전문가 교육과정/생태건축과정

○ 인력양성

– 기초 → 중급 → 고급 순으로 단계별 인력양성

– 보유기술에 따라 일자리 제공 및 연결 등 일자리 창출

7 정책개선방안

1. 서울시 사회혁신 클러스터와 연계 필요

○ 주거재생 혁신클러스터가 주거재생분야의 사회경제조직들과 한국사회의 고질적인 '주거'문제에 대해 사회적 혁신을 이루기 위해서는 주거재생분야 뿐만 아니라 다양한 다른 사회혁신 분야의 중간지원조직 및 사회경제조직들과 연대와 협업은 필수임

○ 또한 주거재생 혁신클러스터는 공간의 소요가 상대적으로 많이 요구되는 혁신클러스터 영역임

정책개선방안1.

주거재생 혁신클러스터에 참여한 주거재생분야 사회경제조직들이 기술, 자본, 인력 등을 공유하여 공정하며 적정가능한 비용이 지불되는 주택의 공급 및 주거재생사업을 주도할 수 있도록, 서울시는 사회혁신파크(舊 질병관리본부)에 주거재생 혁신클러스터를 구축할 수 있도록 공간 지원

2. 서울시 주거환경관리사업 법정계획 수립시 참여보장

○ 서울시 주거환경관리사업의 법정계획 수립 시 과업이행자의 역할에 풍부한 마을공동체의 경험을 보유한 NGO, 사회적기업, 마을기업 등이 참여할 수 있도록 관련 지침 개선 필요

○ NGO, 사회적기업, 마을기업 등 법정계획의 과업이행자로 참여하게 되면 장수마을(동네목수)이나 산새마을(두꺼비하우징)의 사례처럼 좀 더 주민참여의 질을 높일 수 있으며, 마을공동체의 복원 및 활성화, 사회경제적 재생을 원활하게 추진 가능

○ 그리고 마을에서 활동하고 있는 사회적기업이나 마을기업, 비영리단체가 주거환경관리사업 초기부터 참여하여 주민·공공기관·전문가·사회적기업의 네트워크를 구성하고, 지역자원의 발굴과 지역의 현안들을 해결해 나가는데 있어 효과가 증대되기 때문

정책개선방안2.

서울시는 주거환경관리사업의 품질을 향상시키기 위해 마을공동체의 풍부한 경험을 보유한 NGO, 사회적기업, 마을기업 등이 본 사업에 제도적 참여와 수익모델을 확보할 수 있도록 주거환경관리사업 제안(입찰)참가 자격을 개선해야할 필요성이 있음

3. 노후주택 및 공공건축물 에너지진단·효율개선사업 시행

○ ‘노후 주택 및 공공건축물 에너지진단·에너지효율개선 사업’은 사회경제조직의 육성·확대를 가능하게 하는 사업으로 이는 곧 서울시의 사회적 가치의 실현과 사회경제조직의 핵심경쟁력 강화가능

○ 사회경제조직은 ‘노후 주택 및 공공건축물 에너지진단·에너지효율개선 사업’을 통해 노후 주택 및 공공건축물에 대한 에너지 효율을 진단하고 적정 리모델링 대안을 제안하여 컨설팅 및 시공을 실시함으로써 주택 및 공공건축물 부문의 에너지 수요를 효과적으로 감축하고, 이를 통하여 사회적 미션 수행

정책개선방안3.

서울시는 원전1기 줄이기는 물론 시민들의 에너지복지 향상에 기여할 수 있으며, 관련 사회경제조직의 참여를 보장하여 사회경제조직의 경쟁력 강화에 도움이 되는 ‘노후주택 및 공공건축물 에너지진단·효율개선사업’의 시행 필요

<목 차>

제1장 서론

제1절 주거재생 혁신클러스터의 필요성 ····· 3

1. 주거재생패러다임의 변화 ····· 3
2. 주거재생 혁신클러스트 구축의 필요성 증대 ····· 6

제2절 연구의 구성 ····· 9

1. 연구의 목적 ····· 9
2. 연구의 범위 ····· 10
3. 연구의 방법 ····· 11

제2장 주거재생혁신클러스터의 이론적 고찰

제1절 혁신클러스터의 이론적 고찰 ····· 15

1. 혁신클러스터의 개념 및 정의 ····· 15
2. 사회혁신 클러스터 ····· 18

제2절 주거재생과 주거재생 혁신클러스터 ····· 20

1. 주거재생의 개념과 기존 정비사업에 대한 평가 ····· 20
2. 주거재생 혁신클러스터란 무엇인가? ····· 24

제3장 주거재생분야 사회경제조직 및 해외사례

제1절 주거재생분야 사회경제조직이란? ····· 30

1. 주거재생분야 사회경제조직의 개념과 정의 ····· 30
2. 주거재생분야 사회경제조직 ····· 32

제2절 주거재생분야 사회경제조직 분석사례 ····· 38

1. (주)두꺼비하우징과 두꺼비하우징사업 ····· 38
2. (주)동네목수와 장수마을 ····· 53

제3절 해외사례 ····· 59

1. 맥센스 그룹 ····· 59
2. 코인 스트리트 ····· 63

제4장 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축

제1절 사회경제조직간의 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 기반 마련 ····· 71

1. 정책환경의 변화 ····· 71
2. 주거재생분야 사회경제조직간의 협력과 공유 필요성 증대 ····· 74
3. 주거재생 혁신클러스터와 공유경제 ····· 77

제2절 주거재생 혁신클러스터 구축 방안 ····· 79

1. 추진방향 ····· 79
2. 추진체계 ····· 80
3. 핵심사업 ····· 81

제5장 주거재생 혁신클러스터 기반 마련을 위한 정책과제

제1절 주거재생생 혁신클러스터 거점 공간 지원 ····· 87

1. 서울시 사회혁신 클러스터와 연계 필요성 ····· 87
2. 주거재생 혁신클러스터의 사회혁신파크 자리매김 필요 ····· 88

제2절 주거재생 사회경제조직 유성을 위한 정책개선방안 ····· 91

1. 서울시 주거환경관리사업 법정계획 수립시 참여보장 ····· 91
2. 노후주택 및 공공건축물 에너지진단·효율개선사업 시행 ····· 93

표 목차

<표1-1> 뉴타운·재개발사업의 유형 ····· 4
<표1-2> 도정법상 주거환경관리사업 관련 조항 및 내용 ····· 5
<표2-1> 클러스터의 이론적 유형 ····· 15
<표2-2> 클러스터의 대상, 방법, 귀속처 ····· 19
<표3-1> (주)두꺼비하우징 현황표 ····· 32
<표3-2> (주)동네목수 현황표 ····· 33
<표3-3> (주)나눔하우징 현황표 ····· 34
<표3-4> 공정건축협동조합 현황표 ····· 35
<표3-5> 마을건축협동조합 현황표 ····· 36
<표3-6> 나레 주거재생협동조합 현황표 ····· 37
<표3-7> (주)두꺼비하우징 연혁 ····· 41
<표3-8> 은평구 산새마을 구역 현황 ····· 47
<표3-9> 동네목수를 통한 빈집 리모델링 모델 ····· 57
<표4-1> 서울시 주거환경관리사업 추진방향 ····· 72
<표4-2> 서울시 주거환경관리사업 주택개량비용 융자지원 내용 ····· 72
<표4-3> 도시재생활성계획의 특성별 유형 ····· 74
<표4-4> 주거재생 혁신클러스터 구축 모델 ····· 81
<표5-1> 주거재생 혁신클러스터의 필요공간과 공간별 지능과 역할 ····· 88
<표5-2> 서울시 주거환경관리사업 제안(입찰)참가 자격 개선방안 ····· 93

그림 목차

<그림1-1> 도시재생의 패러다임 변화 ····· 6
<그림1-2> 주거재생분야의 사회경제주체 예시 ····· 7
<그림2-1> Porter의 다이아몬드 모델 ····· 16
<그림2-2> 노후주거지의 물리적 쇠퇴로 인한 부정적 순환구조 ····· 20
<그림2-3> 주거재생의 개념 ····· 21
<그림2-4> 판자촌의 확산과 재배치 ····· 22
<그림2-5> 정비사업의 정책변화 흐름도 ····· 23
<그림3-1> 사회적경제와 사회적경제조직 ····· 31
<그림3-2> 은평구 주택 및 도시정비사업 현황 ····· 39
<그림3-3> 두꺼비하우징사업의 개념도 ····· 40
<그림3-4> (주)두꺼비하우징의 주요 사업 분야 ····· 42
<그림3-5> (주)두꺼비하우징의 마을만들기 대상 마을 ····· 43
<그림3-6> (주)두꺼비하우징의 주택에너지성능개선 사업 사례 ····· 44
<그림3-7> (주)두꺼비하우징의 도시재생 컨설팅 현황 ····· 45
<그림3-8> (주)두꺼비하우징의 사회적경제 생태계 구축사업 현황 ····· 46
<그림3-9> 은평구 산새마을 주거재생사업 추진 현황 ····· 48
<그림3-10> 은평구 산새마을 텃밭 ····· 49
<그림3-11> 은평구 산새마을 주민참여 프로그램 ····· 50
<그림3-12> 산새마을 신모씨(신사2동 237-100) 주택에너지성능개량 사례 ····· 52
<그림3-13> 산새마을 주택개량 지도 ····· 52
<그림3-14> 성북구 장수마을 전경 ····· 54
<그림3-15> 장수마을 주택개량 사례 1 ····· 57
<그림3-16> 장수마을 주택개량 사례 2 ····· 57
<그림3-17> 맥센스 그룹의 사업조직도 ····· 62
<그림3-18> 코인 스트리트 지역재생 클러스터 조직도 ····· 66

<그림4-1> 정책변화와 사회경제조직 등장 및 시장확대 ····· 75
<그림4-2> 나레 주거재생협동조합의 공유경제 비전 ····· 76
<그림4-3> 나레 주거재생협동조합의 참여조직 현황 ····· 77
<그림5-1> 서울시 사회혁신 클러스터와 주거재생 혁신클러스터의 관계도 ····· 89
<그림5-2> 서울시 사회혁신파크 내 주거재생 혁신클러스터 위치 예시도 ····· 90
<그림5-3> 서울시 주거환경관리사업 추진절차 ····· 91
<그림5-4> 서울시 주거환경관리사업 추진절차 개선방안 ····· 92

제1장 서론

제1절 주거재생 혁신클러스터의 필요성
제2절 연구범위 및 방법

1 서론

제1절 주거재생 혁신클러스터의 필요성

1. 주거재생 패러다임의 변화

1) 전면철거형 뉴타운·재개발사업의 동력 상실

○ 그동안 전면철거형 도시정비사업인 뉴타운·재개발사업은 마을공동체의 해체, 서민들의 주거안정훼손 등 여러 부작용을 일으켰으나, 개발이익 창출이라는 동력에 힘입어 지난 수십년동안 멈춤 없이 작동하였음

○ 그러나, 뉴타운·재개발사업은 지난 2009년 미국발 금융위기 이후 부동산시장의 악화로 활력을 상실하였고, 시장 활력의 상실은 뉴타운·재개발사업의 추진동력을 약화시키게 되었음

– 현재 부동산시장 상황에서 전면철거형 개발방식은 이미 사업성이 낮아 시장에서 외면 받는 상황이 됨

○ 뉴타운·재개발사업은 시장적 측면에서도 추진동력으로 상실했을 뿐만 아니라, 2009년 용산참사를 계기로 폭력성과 도덕성의 측면에서 심각한 문제제기가 있었으며, 정책적으로 실패한 정책으로 평가됨

2) 주거환경관리사업의 도입 및「도시재생특별법」제정

□「도시 및 주거환경정비법」개정으로 주거환경관리사업 도입

○「도시 및 주거환경정비법(이하, '도정법')」은 우리나라에서 노후불량주거지를 정비하는데 있어 근간이 되는 기본 법률로 그동안 '도정법'은 전면철거형 정비사업의 법적근거를 제공하였음

– 기존 '도정법'상의 주요 정비사업에는 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업이 있는데, 이들 사업은 대개 노후주거지역에 대한 전면철거를 전제로 정비사업의 시행을 추진하도록 구성되어 있음

<표1-1> 뉴타운·재개발사업의 유형

관련법	사업명	주요 특징
도시및 주거환경 정비법	주택 재개발 사업	①정비기반시설이 열악하고 노후, 불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경 개선이 목적 ②사업시행자 : 조합, 조합+지자체(주택공사), 조합+건설업자(조합원1/2 이상 동의)
	주택 재건축 사업	①정비기반시설은 양호하나 노후, 불량건축물이 밀집한 지역의 주거환경 개선이 목적 ②사업시행자 : 조합, 조합+지자체(주택공사), 조합+건설업자(조합원1/2 이상 동의)
	도시환경 정비사업	①상업, 공업지역 중 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위해 시행하는 사업 ②사업시행자 : 조합, 토지등소유자
	주거환경 개선사업	①주택재개발사업과 유사한 목적으로 시행되며, 주택재개발사업에 비해 주거환경이 더 열악한 지역을 대상으로 함 ②사업시행에 있어 공공주도의 주거지정비사업으로 지방자치단체 또는 주택공사 등이 사업시행자가 됨 ③사업방식에 따라 현지개량방식, 공동주택건설방식, 복합방식으로 구분
도시재정비 촉진을위한 특별법	도시재정비 촉진사업	①광역단위(생활권)별 개발로 선(先) 계획 후(後) 개발 원칙에 의해 정비사업 시행 ②주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 등을 구역별로 혼용하여 정비사업 시행 ③사업시행자 : 조합, 조합+지자체 등, 조합+건설업자

자료 : 홍인옥 외(2005), '개발지역 세입자 등 주거빈곤층 주거권 보장 개선방안을 위한 실태조사', 국가인권위원회 재구성

○ 이에 2012년 2월 주거환경관리사업이 도입됨으로써 전면철거형 정비사업이 아닌 유지, 보존형 정비사업을 추진할 수 있게 됨. 주거환경관리사업은 주택재개발사업 등 기존 정비사업의 한계를 극복하고자 도입된 정비사업으로 전면철거방식의 정비수법이 가져온 서민의 주거불안, 철거폭

력, 강제퇴거, 공동체 파괴 등의 문제점을 해결하기 위해 단독주택 및 다세대주택 밀집지역을 유지·보존·관리하여 마을을 보전하는 정비사업임

<표1-2> 도정법상 주거환경관리사업 관련 조항 및 내용

구분	내용	신설날짜
주거환경관리사업	<주거환경관리사업의 정의> 제2조제2항마 : 단독주택 및 다세대주택 등이 밀접한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보정·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업	2012.2.1
	<정비수법> 제6조제5항 : 주거환경관리사업은 제8조제6항에 따른 주거환경관리사업의 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 한다. 제8조제6항 : 주거환경관리사업은 시장·군수가 직접 시행하되, 주택공사등을 사업시행자로 지정하여 시행하려는 경우에는 제4조제1항에 따른 공람공고일 현재 토지등소유자 과반수의 동의를 받아야 한다.	

□ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정

○ 인구성장의 정체와 급속한 고령화, 저성장을 겪고 있는 우리나라의 대부분 도시는 외곽 위주의 개발과 사업경쟁력 약화 등으로 심각한 쇠퇴현상이 나타나고 있음. 특히, 노후주택이 밀집하고 기반시설이 부족하고 소득수준이 낮은 주민들이 거주하는 기존의 단독·다세대주택지역은 주거 및 생활환경이 매우 열악해지고 있음

○ 그동안 정부차원에서 이러한 도시쇠퇴 문제를 해결하기 위해 정책적 대응을 미흡하게 해왔음. 저출산·고령화 등으로 상징되는 도시저성장 시대에 불구하고 여전히 많은 지방자치단체는 인구성장을 가정한 도시 외곽 개발 위주의 도시계획을 수립하고 있음

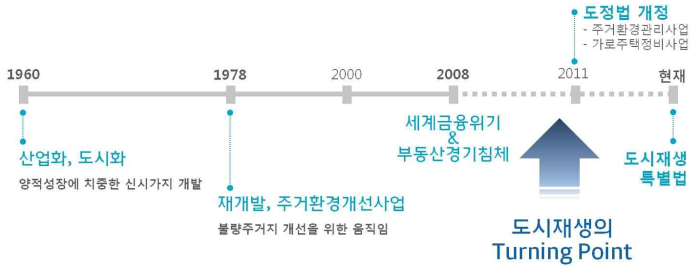
– 이는 다수의 지방자치단체가 도시 내부를 재생하는 것이 복잡하고 많은 재원이 소요되는 등 어렵기 때문에, 외곽 위주의 쉬운 방식을 택하는 기존 관행을 버리지 못하기 때문

○ 그러나, 지속적인 도시저성장 현상은 외곽 위주의 개발이 더 이상 가능하지 않게 되었고, 도시 내부의 도시쇠퇴 문제를 해결하지 않고서는 도시저상장 시대의 도시행정 자체가 불가능해지고 있음을 인식하게 됨

– 물리적 사업과 함께 경제·사회·문화 등 도시의 종합적인 재생을 지원하기 위한 공공차원의 지원정책 필요성 증대

○ 이에 정부는 과거의 양적팽창과 외곽 위주의 도시정책에서 쇠퇴한 도시 내부를 재생하는 정책으로 전환의 필요성을 느끼고 쇠퇴한 도시지역의 재생을 국가 차원에서 종합적으로 지원하는 도시재생지원정책을 마련하기위해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, 도시재생특별법)제정(2013년 12월 5일부터 시행)

<그림1-1> 도시재생의 패러다임 변화



2. 주거재생 혁신클러스트 구축의 필요성 증대

1) 커뮤니티 중심의 지속가능한 주거재생 필요

○ 전면철거방식의 폭력적 주거지정비를 지양하고 주택생태계의 다양성 확보를 위한 점진적, 소단위 정비사업을 통해 지속가능한 주거지 조성 필요

– 주거지역의 역사성, 장소성을 유지함으로써 건강한 커뮤니티 재생

– 물리적 환경과 사회경제적 환경이 유기적으로 대응함으로서 살기좋은

도시 형성

○ 주거공간에 대한 부분개량, 보수, 유지 등 거주자의 생애주기와 경제적 부담능력에 맞는 필지단위 정비 필요성 증대

2) 동네집수리 등 소규모 건축산업 지원을 통해 지역경제 활성화

○ 대단위 전면철거방식의 주거지 정비사업으로 인한 소규모 건축관련 사업 침체함. 이에 동네집수리 활성화를 통해 사회적경제시장 확대, 일자리 창출 등 지역경제생태계 활성화 필요

3) 주거재생분야 사회적경제 주체의 등장과 한계

○ 마을만들기, 주택개량, 사회주택건설과 같은 사회혁신과제를 수행하는 사회경제 주체의 등장

<그림1-2> 주거재생분야의 사회경제주체 예시

○ 근린(마을단위)주거재생을 사회적 과제로 삼고 있는 사회경제조직-(주)두꺼비하우징, (주)동네목수, (주)나눔하우징 등-들이 거점지역에 각자 독립적으로 활동을 수행 중임

○ 그러나, 근린주거재생이라는 사회적과제를 개별 기업이 완성도 있게 수행하기에는 기업의 규모가 영세하고, 시장 상황이 열악하며 연구・투자의 여력이 부족함

– 개별 사회경제조직이 보유한 자본, 기술, 인력으로는 근린주거재생의 사회적과제를 수행하기에는 현격하게 부족함

[**사람(인력), 기술, 자원의 공유가 절실한데 비해**
개별 사회경제조직의 투자여력 한계]

따라서

[**점점 개별 사회경제조직의 활동만으로는 변화하는**
주거재생의 요구와 사회적 가치의 실현이 어려워짐]

○ 따라서, 주거재생이라는 사회적과제를 달성하기 위해서는 '집적'과 '네트워크 구축'이 필요함. 주거재생을 추구하는 사회경제조직이 생산하는 사회서비스의 상품이 유사함으로 공간적 집적과 협력, 교류, 네트워크의 확대를 통해 사회적과제를 달성하고 수요자와 공급자가 모두 만족할 수 있도록 지원 필요

제2절 연구의 구성

1. 연구의 목적

1) 주거재생분야 집적을 통한 전문성 제고, 시너지 효과를 검토하고 협력모델을 연구하고자 함

○ 서울시를 지역거점으로 활동하고 있는 주거재생분야 사회적기업, 협동조합 등 사회적 경제 주체들의 사업, 자원, 기술, 인력 현황을 분석함으로써 현실적 어려움을 파악하고 현실적 대안을 모색하기 위해 사회적 경제 운영원리에 맞는 협업 모델을 클러스터를 통해 구축하는 방안을 제시하고자 함

○ 사회적 경제 생산자 자신과 일반 시민이 상시 교류하고 참여할 수 있는 혁신 클러스터로서 기능할 수 있도록 실행방안을 마련하고자 함

2) 사회경제조직간 클러스터 구축을 위한 혁신모델 제시하고자 함

○ 사회주택건설, 주택개량과 유지/관리, 주택에너지성능개선, 주민공동체 활성화 등 주거재생을 과제로 삼고 있는 사회 경제조직들의 협력적 클러스터 모델을 제시하고자 함

○ 교류와 협력을 통해 시장을 공유하고 , 사람과 기술 등 자원을 공유해 나갈 수 있는 주거재생 클러스터 현실모델을 연구하고자 함

2) 서울시 사회경제 협업조직 지원정책의 개선방안 연구

○ 사회 경제조직이 실행하고자 하는 주거재생의 사회적 가치 실현은 시장경제 안에서 경쟁만을 통해 추구하는 것에 한계가 있으며 민,관 거버넌스를 통해 실현해야하나 현재 공공의 정책 지원이 부족함

○ 사회경제 조직간 네트워크 확장과 공유, 집적을 통해 사회적 과제를 실현할 수 있도록 정책지원과 민,관 거버넌스 실현방안을 연구하고자 함

2. 연구의 범위

1) 주거재생 사회경제조직 현황과 사업 분석

○ 그동안 전연구의 범위는 주거재생을 사회적 과제로 삼고 있는 서울지역의 대표적 사회경제조직과 사업을 대상으로 함

– 주거재생분야 주요 사회경제조직은 ㈜두꺼비하우징, ㈜동네목수, ㈜나눔하우징 , 마을건축협동조합, 공정건축협동조합 등이 있으며 이들 사업자간 협동조합으로써 나레 주거재생협동조합이 있음

– 이들은 유사한 사업을 수행하는 주체로서 건설형사회적기업 또는 그들의 연합체인 건설형사회적기업협의회가 물리적 재생을 중심으로 사업을 수행하고 있는 것과 다르게 지역을 거점으로 공동체, 문화, 경제, 복지 건설 분야의 사업을 복합적으로 수행하고 있는 것을 특징으로 함

○ 이들의 조직 현황과 수행하고 있는 사업의 범위, 특징을 분석하고 이들이 활동하는 거점지역으로서 산새마을, 장수마을 등의 사례를 분석함으로써 현재 주거재생 주체와 사업의 한계와 혁신클러스터 구축을 통한 협력의 필요를 도출하고자 함

2) 주거재생 혁신클러스터 구축을 위한 실행방안과 지원정책 분석

○ 또한 이 연구는 주거재생 사회경제 조직간 협력을 통해 클러스터를 구축하기 위한 실행방안을 연구하고 이를 지원하기 위한 정책 현황을 분석함으로써 개선방안을 도출하고자 함

○ 중점 실행방안으로서 네트워크를 구축하며 핵심 사업으로서 적정기술건축학교 등을 제안하고 이를 통해 공유경제모델을 구축 방안을 제시하는 것을 연구의 범위에 포함.

3. 연구의 방법

1) 이론적 고찰

○ 선행연구조사 등 이론적 고찰을 통해 혁신클러스터의 개념과 유형, 목적, 필요성을 분석하고 주거재생분야 사회경제조직과 혁신클러스터의 특징과 역할을 정의함

2) 국내, 외 사례 분석

○ 국내의 주거재생분야 사회경제조직 중 서울지역을 기반으로 활동하고 있는 사회적 기업 등과 해외의 사회경제조직 사례를 분석하고 역할과 성과를 살펴보고자 함

3) 정책환경, 시장환경 분석과 정책과제 제안

○ 주민이 주도하고 물리적, 사회, 경제적 재생을 목표로 하는 주거환경관리사업 도입과 추진 및 도시재생특별법 등 변화하는 정책환경과 그에 따른 시장환경을 분석하고 이를 통해 사회적 과제를 해결하기 위한 정책과제를 제안하고자 함

4) 핵심사업 추진방향과 추진체계 제안

○ 거점공간에서 운영하고 공유할 수 있도록 혁신교육 프로그램을 개발하고 핵심사업으로 추진하기 위해 네트워크 운영 등 추진체계를 제안함으로써 혁신클러스터를 실질적으로 구축할 수 있도록 실행방안 구상 및 제안

제2장 주거재생 혁신클러스터의 이론적 고찰

제1절 혁신클러스터의 이론적 고찰
제2절 주거재생과 주거재생 혁신클러스터

2 주거재생 혁신클러스터의 이론적 고찰

제1절 혁신클러스터의 이론적 고찰

1. 혁신클러스터의 개념 및 정의

1) 클러스터 유형

○ 클러스터는 기업 및 특정영역의 연관기관 등이 유사성과 보완성의 목적에서 연결된 집단으로 이해하는 것이 일반적임. 클러스터의 지역규모는 시, 주정부에서 국가, 또는 이웃국가들의 네트워크에 이르기까지 광범위함[1]. 클러스터는 시, 국가 등의 공간적 개념으로 이해되는 것에서 지역단위의 기업, 자본, 연구소, 정부조직 등 다양한 기관들의 집적으로 인식의 지평이 넓어짐

○ 클러스터에 대한 기존 연구의 주요 정의는 '지역 클러스터', '산업 클러스터', '비즈니스 클러스터' 등으로 구분할 수 있음

<표2-1> 클러스터의 이론적 유형

구분	주요 정의
지역 클러스터	Marshall(1920)의 산업구역, Keugman(1991)의 경제지리, Porter(1990)의 특정 지역의 산업에 강한 성과를 지닌 지업의 지리적 집중, Arthur(1989)의 기업의 지리적 집중을 이끄는 복한된 외부성의 영향(클러스터 내 기업의 활동에 지속적인 경쟁우위를 가능하게 하는 추진요인, 생산네트워크와 시장의 지리적 규모의 차이)
산업 클러스터	Porter(1990)는 한 경제 안에서 연결된 영역의 집합으로 구분 - 주요제품, 생산기계, 특화된 투입물, 연합된 서비스
비즈니스 클러스터	Ramirez(1999)는 클러스터 분석의 초점이 기업이나 산업이 아니라 공급자, 미즈니스 파트너, 제휴고객 등의 다른 경제영역에서 공동생산의 가치를 공유하고 있는 가치창출시스템로 분석

자료. 한광수(2009), 클러스터 기반 창조도시의 발전전략에 관한 연구, 한남대학교 대학원 박사학위논문 p10~11 재구성

1) Porter, M.E. 김경묵, 김연성 공역(2001), 경쟁론, 세종연구원.

2) 혁신클러스터의 개념과 정의

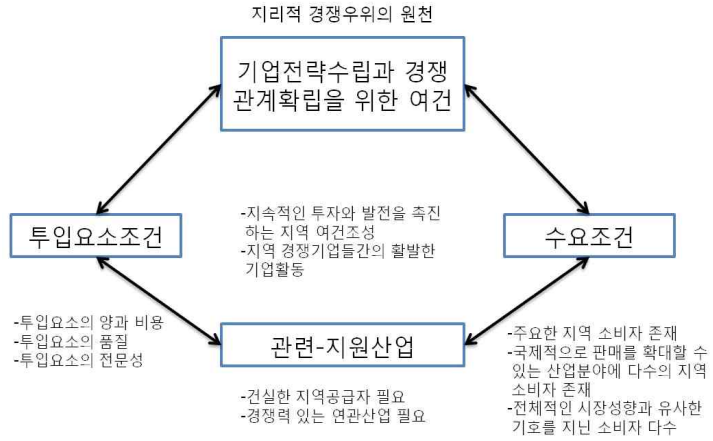
□ 혁신클러스터의 개념

○ 클러스터의 주요 이론가인 Porter는 클러스터를 "상호연계된 기업, 전문화된 공급자, 서비스 제공자, 관련기관들의 지리적 집적체"로 정의

○ Porter에 따르면, 국가경쟁력은 기본적으로 한 국가가 어떤 특정 산업에서 경쟁력을 가질 때 가능하다는 전제 하에 '특정 산업이 성공하게 되는지를' 설명하고 있음. Porter는 혁신클러스터와 관련하여 다이아몬드 모형을 제시하고 기업의 전략-구조-경쟁 관계, 투입요소조건, 수요조건, 관련-지원산업이라는 내가지 요인으로 국가경쟁력을 설명하고 있음

– Porter는 위의 네 가지 요인을 중심으로 한 다이아몬드 모델을 가지고 국가경쟁력 뿐만 아니라 지역 클러스터의 성공과 실패도 분석

<그림2-1> Porter의 다이아몬드 모델



자료. 한광수(2009), 클러스터 기반 창조도시의 발전전략에 관한 연구, 한남대학교 대학원 박사학위논문 p16 재인용

○ Porter의 다이아몬드 모델은 혁신클러스터의 입지선택의 중요성을 강조하고 있는데, 먼저 몇 개의 요소 비용만을 고려하지 말고 전체시스템 비용과 잠재적 혁신가능성에 기초하여 입지를 선택하여야 한다는 것을 중요하게 생각함. 그리고, 기업은 개별기업의 역량뿐만 아니라 기업이 입지해 있는 지역 클러스터의 성쇠에도 영향을 많이 받기 때문에, 기업은 기업이 속한 클러스터 자체를 발전시키는 것이 개별 기업에도 이익이 된다는 것을 의미함

□ 혁신클러스터의 정의와 중요성

○ 시대와 장소에 따라 클러스터를 다르게 정의할 수 있지만, OECD(2001)는 "공통의 물리적 지적 기반구조에 기초한 공공재를 개발・활용하면서 기업, 지식생산기관, 지식확산기관, 고객 등이 수직적・수평적으로 연계된 연결망"이라고 정의함

- 전통적인 클러스터는 경제적 편익을 추구하기 위한 산업정책의 수단으로만 활용되어 왔음. 그러나, 최근 들어 사회혁신을 위한 집적이라는 개념이 중시되면서 클러스터는 사회경제적 학습과 협력을 통한 혁신의 수단으로 활용되기 시작함

○ 혁신클러스터는 혁신환경의 제공이란 측면에서 그 중요성이 더욱 부각되어지고 있음

- Castells(1996)은 클러스터의 조직구조를 네트워크 기업이라 부르고, 그 입지를 혁신환경이라고 함
- Stoper(1995)는 클러스터의 경쟁이익을 '비시장적 상호의존[2]'이라고 개념화 함

2) 비시장적 상호의존(untraded interdepe-ndencies) : 기업간 긴밀한 상호작용은 시장에서 거래될 수 없는 긍정적인 외부효과를 발생시키며, 그것이 클러스터의 경쟁력을 상승시키는 요인으로 작용

2. 사회혁신 클러스터

1) 사회혁신의 개념

○ Schumpeter(1934)는 기업가의 창의적인 기능들인 '새로운 결합'과 '혁신'에서 경제발전의 원동력을 발견. 그에 따르면, 혁신은 새로운 제품의 소개, 새로운 생산방법의 도입, 새로운 시장의 개척, 원재료나 부품의 새로운 공급처, 새로운 조직 방식이라는 다섯 가지 요소들의 결합으로 규정하고 있음

○ 사회혁신도 '새로운 결합'을 통한 가칭의 창출이라는 개념으로 접근할 수 있으나 경제적 가치 대신 사회적 가치 창출이 사회혁신의 핵심 요소임. 따라서, 사회혁신은 사회적 문제들에 대한 새로우며 지속가능한 해결책이라는 포괄적인 개념으로 이해할 수 있음. 최근의 사회혁신에 대한 개념은 새로움에 대한 강조보다 '지속가능성'이나 '사회적 혁신의 사회 귀속'에 초점이 맞추어 짐

○ Phills와 그의 동료들은(2008) 사회혁신의 기준으로 '새로움', '증진, 즉 기존 해결책 대비 효과성 혹은 효율성', '조직의 차원과 환경적 차원에서의 지속가능성', '혁신에 의해 창출된 사회적가치의 사적 귀속보다 사회적 귀속'을 강조하고 있음

- "기존의 해결책들보다 효율적이고, 효과적이며 지속가능한 해결책을 통해 사회 문제에 대해 새로운 접근방식을 제시해야 하며, 이를 통해 창출된 가치를 통해 혜택받은 사람은 몇몇 개인들이 아니라 사회전체이다" Phills와 그의 동료들(2008)

2) 사회혁신 클러스터의 필요성

○ 도시내 다양한 사회문제 해결에 대한 수요 증가

- 사회양극화, 고용불안, 보편적 복지욕구, 도시쇠퇴 등 다양한 사회문제 해결 수요의 급증

– 급격한 도시환경 변화로 해체되고 있는 지역사회의 공동체 회복 필요

○ 사회혁신에 대한 관심 급증 및 사회혁신 정책의 통합필요성 증대

– 다양한 사회혁신 관련 사업추진의 통합적·체계적 접근 필요

– 개별사업으로 분화된 사회혁신 정책의 통합적 관리 증대

○ 다양한 사회혁신주체들의 연대와 협업을 위한 집합적 거점 필요

– 사회혁신 관련 조직들 간의 연대와 협업을 위한 중심 거점 역할 수행

3) 사회혁신 클러스터의 정의

○ 이은애(2012)는 "사회혁신 클러스터란 보다 사회적이고 혁신적인 필요와 방법에 근거하여 사회문제를 해결하려는 다양한 사회혁신 주체들이 모여 인적·물적 자원을 집적하고 연계하며, 협업을 통해, 공동으로 인재를 양성하고, 자원을 공유하면서 혁신적인 아이디어를 사업화하여 혁신의 성과를 확산시키는 사회혁신의 집합적 거점"으로 정의

○ 사회혁신 클러스터는 새롭고 지속가능한 혁신적인 방법으로 사회문제를 해결하고자 하는 사회경제조직, 공공기관, 비영리단체 등 다양한 사회혁신 주체들이 모여 협업과 교류를 통해 혁신적인 아이디어 창출 및 인재양성, 아이디어의 사업화를 추진하는 인적·물적 자원의 집적과 그 집적의 거점이라 정의할 수 있음

<표2-2> 클러스터의 대상, 방법, 귀속처

구분	내용
사회혁신의 대상	사회문제, 사회적 목표, 사회적 필요, 시장실패, 현존하는 사회적·문화적·환경적·경제적·도전과제로 과거에는 다루기 어려웠던 문제
사회혁신의 방법	새롭고 창의적인 아이디어, 개선, 혁신, 참여, 변화, 변혁, 유연성, 상호작용, 상호연대, 발전, 프로세스, 시스템, 프로그램, 커뮤니티, 적정기술
사회혁신의 귀속처	효과적이고 효율적이고 지속가능한 해결책으로 공익실현 및 확산, 개인보다는 사회적 귀속, 기본 규칙의 변화, 사회시스템의 변화

제2절 주거재생과 주거재생 혁신클러스터

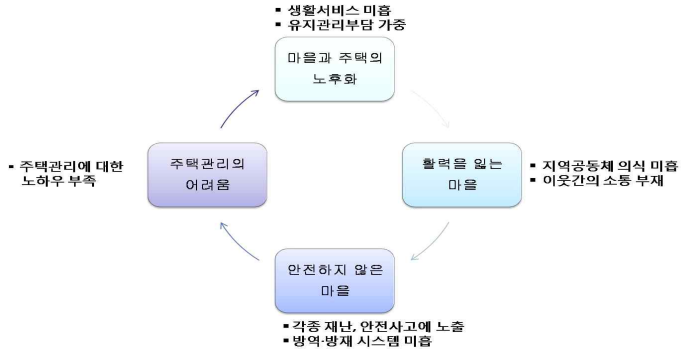
1. 주거재생의 개념과 기존 정비사업에 대한 평가

1) 주거재생의 개념

○ 도시는 생의 주기를 가지고 계속 변화하는데, 이러한 도시의 변화에 조응하지 못하는 도시 내 장소인 주거지(동네 혹은 마을)는 노후화되어 슬럼화됨. 노후화된 주거지인 단독·다세대주택 밀집지역은 주거성능의 저하와 주거환경의 악화로 인해 유지관리의 부담 가중, 낮은 생활서비스 수준 등으로 인하여 물리적 쇠퇴가 가중됨

– 물리적 쇠퇴는 젊은 인구의 주거지 이탈을 유발하여 사회경제적 쇠퇴와 커뮤니티 약화, 거주자의 주거개선 의지 저하로 이어지는 부정적인 순환구조를 형성. 이러한 부정적인 순환구조는 소득수준이 낮은 고령가구와 저소득층의 증가현상으로 연결됨

<그림2-2> 노후주거지의 물리적 쇠퇴로 인한 부정적 순환구조



자료. 이주원(2011), 도시저층주거지 주거환경개선의 대안모형:거점확산개발과 유지관리의 결합, 세종대학교 대학원 석사학위논문, p38

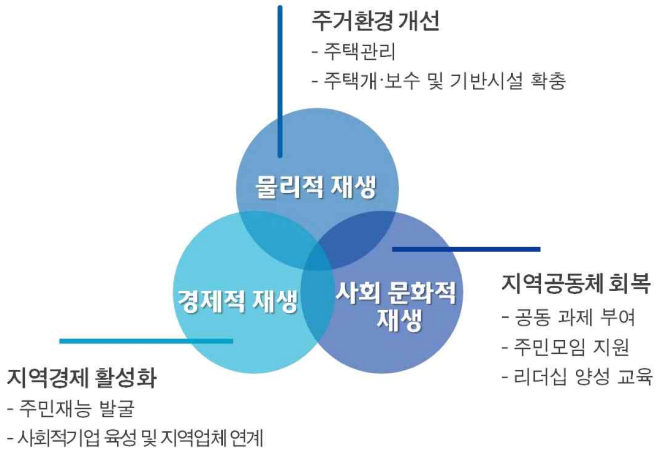
○ 이렇듯 노후화되고 슬럼화되는 도시 내 장소인 주거지의 지속가능한 주거환경개선은 주민공동이용시설 및 기반시설의 설치 및 주택개량·관리가 혼합되어 점진적인 방식으로 이루어져야 함. 그러나 물리적인 주거환경개선만 해결한다고 주거지의 활력이 되찾아지지 않음으로 물리적 재생과 사회경제적 재생이 같이 이루어져야 함

○ 사람들이 거주하는 주거지는 유기체이기 때문에 주거지를 재생하는 것은 물리적인 주거환경개선 방식만으로는 한계를 가지고 있음

- 주택(집)은 오장육부(장기)이며, 가로(길)은 혈관이고, 주민공동이용시설은 손과 발이며, 거주자(사람)은 세포로 비유될 수 있음

○ 따라서, 주거재생이란 건축과 토목(물리적 재생), 복지(특히 주거복지), 문화, 경제 등 여러 프로그램이 함께 패키지 형태로 개입되어 이루어지는 복합적인 '주거지 재생'을 의미함

<그림2-3> 주거재생의 개념



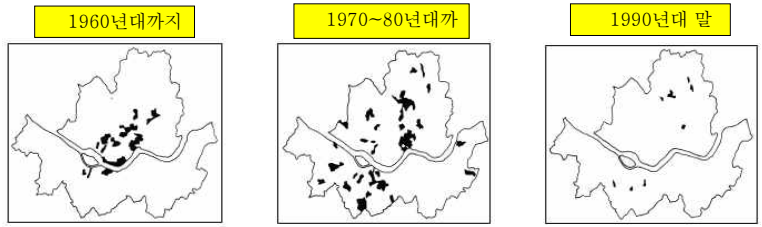
2) 기존 정비사업의 평가

○ 도시의 변화에 발 빠르게 대응하지 못하는 주거지(마을)는 노후화되어 슬럼화의 경로를 따라가기 때문에 주택이 노후하고 주거환경이 열악한 마을의 주거환경개선은 필수적으로 이루어져야 함. 그러나, 기존의 주거재생사업 방식인 전면철거와 고밀개발방식의 뉴타운·재개발사업은 주거지(마을)의 해체라는 문제점을 노정하게 됨

○ 도시재개발사업은 본래 불량 노후주거지인 판자촌을 정비하기 위해 도입된 정비방식임. 우리나라는 급속한 산업화와 기형적 도시화로 인해 판자촌이 급속히 확장되었는데, 판자촌은 대도시로 일자리를 찾아 이주한 빈민들이 도시의 변두리 산비탈, 산등성이에 조성한 불량주택 밀집지역으로 기반시설이 제대로 갖추어지지 않은 채 급조된 저소득층 집단 주거지역이었음

○ 판자촌은 1961년의 경우, 전체 주택의 20%, 1970년에는 전체 주택의 32%를 차지할 정도로 그 규모가 컸고, 1980년대 중반 서울시 전체 인구의 13%가 판자촌에 거주했음. 그러나, 무허가 주택의 불법성, 기반시설의 부재, 보건위생 및 재해위험 등의 사회문제가 야기되면서 판자촌은 전면철거형 주택재개발 방식의 정비사업으로 하나 둘씩 소멸됨

<그림2-4> 판자촌의 확산과 재배치



자료. 김수현(2008), '주택정책의 원칙과 쟁점', 한울아카데미

○ 주택재개발사업은 판자촌을 정상주거지로 정비하고 주택문제를 해소하는데 기여했지만, 판자촌 주민들의 주거비 부담능력을 고려하지 않은 채, 정상적인 주택공급을 강요했기 때문에 도시빈민들의 안정적이며 저렴한 주택문제를 더욱 악화시킴

– 1990년대 말까지 기존 판자촌에 대한 정비가 어느 정도 이루어지자 도시재개발사업은 판자촌 정비라는 사업의 명분이 사라지자 2002년 양호한 주거지를 정비하는 '뉴타운'사업이란 이름으로 다시 등장하였으나, 이 또한 서민들이 거주하던 소형주택을 멸실시키고 중대형 위주의 주택을 공급하는 방식으로 진행되어 낮은 원주민 재정착률, 주변의 전·월세가격 상승 등의 많은 문제점을 드러냈고, 2009년 용산참사를 계기로 정책의 실패를 인정하게 되었음

<그림2-5> 정비사업의 정책변화 흐름도

○ 양적 팽창, 신규 주택공급 중심의 기존 정비사업에 대한 성과와 부작용을 서울시 기준으로 정리하면 아래와 같음

– 성과적 측면 : 정비사업으로 신규주택 61만가구 건설 및 공공임대주택

5만3천호 확보, 기반시설 확충으로 주민편익 제공(도로, 공원 등 기반시설 400만㎡ 이상 확보) 등

– 부정적 측면 : 무질성한 난개발로 획일화된 도시경관(사업성 위주의 고밀·고층화 아파트 개발), 전통성 및 역사적 장소의 소멸(역사, 문화, 풍경 등 정체성이 사라진 주거지), 사회적 약자 소외 및 주민공동체 와해(사회적 약자에 대한 행정적, 제도적 배려 부족)

2. 주거재생 혁신클러스터란 무엇인가?

1) 주거재생 혁신클러스터의 개념 및 목적

□ 주거재생 혁신클러스터의 개념

○ 주거재생 혁신클러스터란 지속가능한 주거재생을 사회적 과제로 삼고 있으며, 경쟁하면서 협력하는 다양한 경제주체이자, 연관 연구 및 교육기능을 포함하며 공공지원과 결합하여 사업의 서비스지원 기능이 지리적으로 집중함과 동시에 네트워크를 통해 집적의 효과를 확대하고 상호작용으로 다차원적인 부가가치를 창출하는 것

Cluster in Cluster

혁신공간 안에서 주거재생에 관해 일반시민들이 참여, 생산자, 소비자간 협력과 교류를 넓힘으로써 지역과 상생하는 거점을 구축하고 지속가능한 도시환경 형성

□ 주거재생 혁신클러스터의 목적

○ 거점형 혁신클러스터 구축으로 지속가능하고 스스로 회복하는 주거재생

○ 소규모 건축관련 산업 활성화를 통한 지역 공유경제 활성화

○ 접근가능한 적정기술을 적용함으로써 주민들과 공존, 협력하는 커뮤니티

재생

2) 주거재생 혁신클러스터의 특징과 역할

□ 주거재생 혁신클러스터의 특징

○ 주거재생 혁신클러스터는 참여, 공유, 개방을 그 특징으로 함

참 여 + **공 유** + **개 방**

□ 주거재생 혁신클러스터의 역할

○ 주거재생관련 혁신기능을 공간적으로 집적시킴으로써 시너지 효과

○ 물리적, 사회적, 경제적 재생을 통합 수행할 수 있도록 지원

– 주거재생분야 사회적 경제 주체간 사람, 자원, 프로그램 등을 공유하고 네트워크를 통해 확대함으로써 중복투자를 최소화하고 지속가능성을 높임

– 혁신공간안의 중간지원센터 등과 네트워크 확대를 통해 물리, 사회, 문화, 경제 재생이 통합적으로 이루어질 수 있도록 지원

○ 독자적으로 추진하기 어려운 분야를 상호 협력함으로써 실현할 수 있도록 지원

– 생산자측면 : 적정기술건축학교 등 기술보급
: 표준시방, 가격, 자재 등 집수리기준 개발과 보급을 통해 기술 합리화
: 생산자 네트워크구성과 시장공개를 통해 소비자들의 기술인력 접근성 확대

– 소비자측면 : 알기 쉬운 집수리 등 기적정술 보급으로 스스로 집고치기, 함께하는 동네집수리 확대
: 마을집수리 두레 조직지원

○ 접근 가능한 적정기술 또는 중간기술을 개발하고 보급함

○ 생산자와 소비자를 연결하는 공유경제 플랫폼 구축과 제공

제3장 주거재생분야 사회경제조직 및 해외사례

제1절 주거재생분야 사회경제조직이란?
제2절 주거재생분야 사회경제조직 분석사례
제3절 해외사례

3 주거재생분야 사회경제조직 및 해외사례

제1절 주거재생분야 사회경제조직이란?

1. 주거재생분야 사회경제조직의 개념과 정의

1) 사회경제조직의 개념과 정의

○ 사회적경제(Social Economy)란 자본보다는 사람을 우위에 두는 경제 개념으로 이윤 창출이 최고의 목표인 자본주의 경제의 대안적 개념으로 사회적 가치 실현을 우선으로 하며, 공동체의 보편적인 이익 실현, 민주적인 의사결정, 노동 중심의 수익배분, 사회 및 생태계의 지속가능성을 추구하며, 복지, 기부와의 차이는 시혜가 아닌 자주적, 자립적 경제 행위를 통해 가치를 실현하는 경제적 활동이라고 정의할 수 있음

- 서울특별시 사회적경제지원센터는 이를 "구성원이나 공공을 위한 목표, 경영의 자율성, 민주적인 의사결정과정, 수익 배분에 있어 자본보다는 노동의 중시라는 네 가지 원칙에 따르는 사회적기업, 협동조합, 마을기업, 자활기업, 상호공제조합, 민간단체에서 수행되는 경제활동"이라고 정의하고 있음

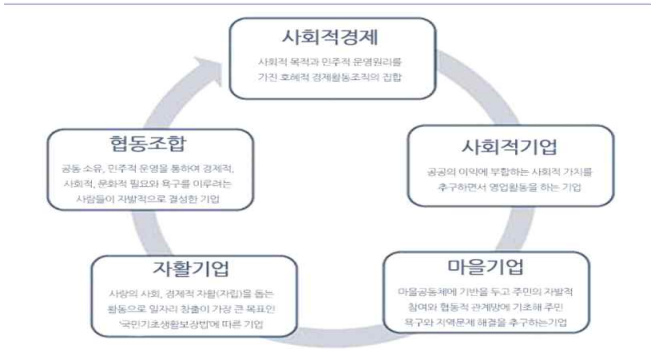
○ 사회적경제의 정의에 근거하여 사회경제조직은 사회적 가치와 공동체의 보편적인 이익 실현, 민주적인 의사결정, 노동 중심의 수익배분, 사회 및 생태계의 지속가능성을 추구하기 위해 설립한 자주적, 자립적 경제 행위를 수행하는 경제조직으로 정의할 수 있음

- 사회적기업 : 공공의 이익에 부합하는 사회적 가치를 추구하면서 영리 연업활동을 하는 기업
- 협동조합 : 공동 소유, 민주적 운영을 통하여 경제적, 사회적, 문화적 필

요와 욕구를 이루려는 사람들이 자발적으로 결성한 기업

- 마을기업 : 마을공동체에 기반을 두고 주민의 자발적 참여와 협동적 관계망에 기초해 주민 욕구와 지역 문제의 해결을 추구하는 기업
- 자활기업 : 사람의 사회, 경제적 자활(자립)을 돕는 활동으로 일자리 창출이 가장 큰 목표인 '국민기초생활보장법'에 따른 기업

<그림3-1> 사회적경제와 사회적경제조직



자료. 서울특별시 사회적경제지원센터 홈페이지(www.sehub.net)

2) 주거재생분야 사회경제조직의 개념과 정의

○ 주거재생분야 사회경제조직은 "건축과 토목(물리적 재생), 복지(특히 주거복지), 문화, 경제 등 여러 프로그램이 함께 패키지 형태로 개입되어 이루어지는 복합적인 주거재생사업"을 수행하는 경제조직으로 일반적인 영리추구만을 목적으로 하지 않고,

○ 주거재생사업을 통하여 보편적인 이익 실현, 민주적인 의사결정, 노동 중심의 수익배분, 사회 및 생태계의 지속가능성을 추구하기 위해 설립한 자주적, 자립적 경제 행위를 수행하는 경제조직으로 정의할 수 있음

2. 주거재생분야 사회경제조직

1) 주거재생분야 주요 사회경제조직 현황

□ (주)두꺼비하우징

사업체 명	(주)두꺼비하우징			
사업자번호	110-81-93391			
법인형태	■주식회사 □유한회사 □협동조합 □개인사업자 □기타			
사회적기업 인증여부	■노동부 사회적기업 □서울시 예비사회적기업			
대표자명	이주원, 김승권, 김미정			
대표자약력	이주원 : 현)서울시 주거재생지원센터장			
조직현황	정규직	비정규직	기타	총계
	10			10
이사진	사내이사 남철관, 이범승, 윤기돈, 김정선			
설립연월일	2010. 12. 23			
설립목적	- 단독 및 다가구, 다세대주택이 밀집한 저층 주거지 노후주택을 대상으로 하는 전문적인 유지보수,관리사업을 통해 전면철거에 의한 도시재개발의 압력을 해소하고 주민의 정주권을 보장 : 사회적기업 방식을 활용하여 일자리 창출 등 커뮤니티 비즈니스 활성화 - 기존 노후 저층 주거지의 개성을 살리고, 기존 가로를 중심으로 형성된 문화와 소 상권을 보존함으로써 주거유형의 획일화를 막고, 주요한 도시자원인 경관 다양성을 보존 - 기존 노후주택에 최적화된 단열시공과 유지관리를 통해 비효율적인 에너지 사용을 지양하고 주택의 에너지 효율성 확보		
자본금	2억원			
면허	실내건축공사업			
주요사업	- 주민과 함께 살기 좋은 마을만들기 - 따뜻한 집, 건강한 집, 평화로운 집을 위한 주거개선사업 - 건물에너지진단과 컨설팅, 설계, 시공 - 쾌적한 거주환경에서 생활할 수 있도록 건물유지, 관리 - 함께 사는 즐거움, 공유하는 삶을 위한 코하우징 - 지역 주거복지 실태조사, 주거안정방안 조사와 연구			
주소	서울시 은평구 은평로 21길 52			
홈페이지/이메일	홈페이지 : www.toadhousing.com /이메일: toadhousing@hanmail.net			
연락처	전화 : 02-383-2025 /팩스 : 02-359-2025			

<표3-1> (주)두꺼비하우징 현황표

□ (주)동네목수

사업체 명	주식회사 동네목수			
사업자번호	209-81-55722			
법인형태	☑주식회사 □유한회사 □협동조합 □개인사업자 □기타			
사회적기업 인증여부	□노동부 사회적기업 ☑서울시 예비사회적기업			
대표자명	박학용			
대표자약력	성북구 마을만들기 운영위원, 성북구 사회적경제육성위원회 운영위원			
조직현황	정규직	비정규직	기타	총계
	8			
이사진	4명(김미정, 김윤이, 박학용, 배정학)			
설립연월일	2012.4.2.(법인전환)			
설립목적	노후주거지(마을) 재생사업			
자본금	7,500,000원			
면허	없음			
주요사업	노후주택 집수리			
주소	서울시 성북구 삼선교로4라길 4			
홈페이지/이메일	홈페이지 : jangsumaeul.com /이메일: dongnemoksu@gmail.com			
연락처	전화 : 02) 747-6004 /팩스 : 0303-0425-0100			

<표3-2> (주)동네목수 현황표

□ (주)나눔하우징

사업체 명	나눔하우징			
사업자번호	209-81-50595			
법인형태	■주식회사 □유한회사 □협동조합 □개인사업자 □기타			
사회적기업 인증여부	■노동부 사회적기업 □서울시 예비사회적기업			
대표자명	송경용			
대표자약력	2000 9월	국민훈장 동백장 수상		
	2008년 2월 ~ 현재	사단법인 나눔과미래		이사장
	2010년 3월 ~	사회적기업 ㈜나눔하우징		대표이사
조직현황	정규직	비정규직	기타	총계
	21	0	0	21
이사진	이름	소속	전문 영역	지분율
	송경용	나눔하우징 대표	사회적경제 외	25%
	남철관	성북마을만들기지원센터 센터장	주거복지, 마을만들기	25%
	이주원	두꺼비하우징 대표	주택개량, 주거복지	25%
	이현	알투코리아 대표	건축 및 도시개발	25%
설립연월일	2010년 4월 1일			
설립목적	산동네 주민들의 생활안정을 위해 건설노동자 협동조합의 형태를 갖춘 두레건축의 설립 정신을 이어받아 노숙인, 임대주택 입주민 등 지역의 어려운 이웃들에게 일자리 제공을 통한 생활안정을 꾀하며, 그들의 주거환경개선을 통해 주거복지에 이바지하고자 함. 향후 사회주택 건설이라는 비전을 품고 이웃들에게 저렴하고 쾌적한 주택을 제공하는 것은 물론 입주 후 고충상담, 네트워킹 등의 지원서비스를 제공하여 지역사회에 정착할 수 있는 주택을 매개로 하는 커뮤니티(마을) 구축을 준비하고 있음.			
자본금	1000만원			
면허	없음			
주요사업	- 주택개량 : 취약계층 주거환경 개선(연평균 900가구) - 실내건축 : 사무실, 점포 등 인테리어, 리모델링 - 꽃을 심는 손 : 자동급배수 장치를 장착한 기능성 식물 - 초록비버 : 정기방문을 통한 소규모 건축물의 유지관리			
주소	서울 성북구 하월곡동 88-421 5층			
홈페이지/이메일	홈페이지 : http://www.nanumhousing.kr/ /이메일: nanumhousing@hanmail.net			
연락처	전화 : 922-5962 /팩스 : 922-5945			

<표3-3> (주)나눔하우징 현황표

□ 공정건축협동조합

사업체 명	공정건축협동조합			
사업자번호	110-86-07342			
법인형태	□주식회사 □유한회사 ■협동조합 □개인사업자 □기타			
사회적기업 인증여부	□노동부 사회적기업 □서울시 예비사회적기업			
대표자명	정성태			
대표자약력	(사)일촌공동체 은평대표, 복지두레위원			
조직현황	정규직	비정규직	기타	총계
	1	1		2
이사진	10명			
설립연월일	2013. 08. 01			
설립목적	건축관련회사의 상호부조			
자본금	1,000만원			
면허	없음			
주요사업	건축 인테리어 방수, 설비			
주소	서울시 은평구 은평로 21길 52			
홈페이지/이메일	홈페이지 : /이메일:			
연락처	전화 : 02-388-2028 /팩스 : 02-388-2029			

<표3-4> 공정건축협동조합 현황표

□ 마을건축협동조합

사업체 명	마을건축협동조합			
사업자번호	119-86-67750			
법인형태	□주식회사 □유한회사 ■협동조합 □개인사업자 □기타			
사회적기업 인증여부	□노동부 사회적기업 □서울시 예비사회적기업			
대표자명	공병오			
대표자약력	서비스업 23년			
조직현황	정규직	비정규직	기타	총계
	0	3	3	6
이사진	공병오, 윤전우, 조미연			
설립연월일	2012. 12. 17			
설립목적	주거환경개선, 도시재생, 지역공동체 회복			
자본금	700만원			
면허	없음			
주요사업	홈클리닝, 주택개보수, 리모델링			
주소	서울시 금천구 은행나무로 45			
홈페이지/이메일	홈페이지 : maeulcoop.tistory.com /이메일:maeulcoop@hanmail.net			
연락처	전화 : 02-806-2777 /팩스 : 02-802-7595			

<표3-5> 마을건축협동조합 현황표

□ 나레 주거재생협동조합

사업체 명	나레 주거재생협동조합			
사업자번호	110-86-10906			
법인형태	□주식회사 □유한회사 ■협동조합 □개인사업자 □기타			
사회적기업 인증여부	□노동부 사회적기업 □서울시 예비사회적기업			
대표자명	김미정			
대표자약력	건축사			
조직현황	정규직	비정규직	기타	총계
이사진	박학용, 김승권, 이제원			
설립연월일	2013. 11.15			
설립목적	. 자립적, 자치적인 협동조합 활동을 통하여 구성원의 복리증진과 상부상조 및 국민경제의 균형 있는 발전에 기여하고 사람과 목적 삶을 중심으로 하는 주거재생사업의 건전한 발전을 목적으로 한다.			
자본금	8백만원			
면허	없음			
주요사업	1. 및 시설물의 기획, 설계, 시공 및 유지 보수 관리사업 2. 시설물 방역 및 홈클리닝사업 3. 소셜하우징 공급, 관리사업 4. 적정기술 건축학교 등 교육사업 5. 마을만들기 등 주거재생 공동체 활성화사업 6. 주거재생 혁신클러스터 구축사업			
주소	서울시 은평구 은평로 21길 52			
홈페이지/이메일	홈페이지 : 없음 /이메일: 없음			
연락처	전화 : 02)383-2025 /팩스 : 02)359-2025			

<표3-6> 나레 주거재생협동조합 현황표

제2절 주거재생분야 사회경제조직 분석사례

-(주)두꺼비하우징과 (주)동네목수 주거재생사업 중심으로-

1. (주)두꺼비하우징과 두꺼비하우징사업

1) (주)두꺼비하우징의 설립 배경

○ 인구 50만 명이 거주하는 은평구는 서울시에서 상대적으로 낙후한 지역(은평구 가구 50%는 월 소득 200만 원 이하로 가구당 평균소득이 서울시에서 가장 낮고, 13만 명이 비정규직 및 실업상태에 있음: 은평구청 자료 인용)으로 재정자립도는 33.8%로 서울시 25개 지자체중 22위 수준[3]이며, 다수의 서민층이 노후한 주택에서 살고 있어 재개발 요구가 높은 지역이나 뉴타운·재개발사업 등으로 오히려 주민의 삶의 기반이 무너지고 있으며, 지역 생태계, 지역의 오래된 전통과 골목문화, 그리고 지역공동체가 점차 사라지고 있던 중이었음

○ 또한 은평구는 서울시 지역구 중에서 단독주택(다가구주택 포함), 다세대주택 등이 아파트에 비해 높은 비중을 차지하며 90년 이전에 지어진 노후한 주택비율이 32.8%로 서울시의 80~89년에 지어진 주택비율 24%(전국주택총조사, 2005)에 비해 높은 편이어서 기존 재개발방식이 아닌 노후한 주택을 개조하여 주거환경을 개선하고, 주거건물에서 사용하는 에너지 비중을 줄여 주민의 삶의 질을 높이고 기후에너지 위기에 대응하는 대안을 만드는 것이 중요한 사회적 과제인 지역임

○ 이에 2010년 6월 은평구청장으로 당선된 김우영 구청장은 노후된 단독·다세대주택 밀집지역에 대한 주거재생 대안으로 전면철거 방식의 재개발사업이 아닌 공공에 의한 주거환경개선과 기존 주택의 리모델링을 중심으로 한 이른바 '두꺼비하우징' 사업을 공약으로 제시함. 그리고 단독·다가구주택이 밀집된 마을에는 방범대책과 주차장 설치 등 도시 기반시설

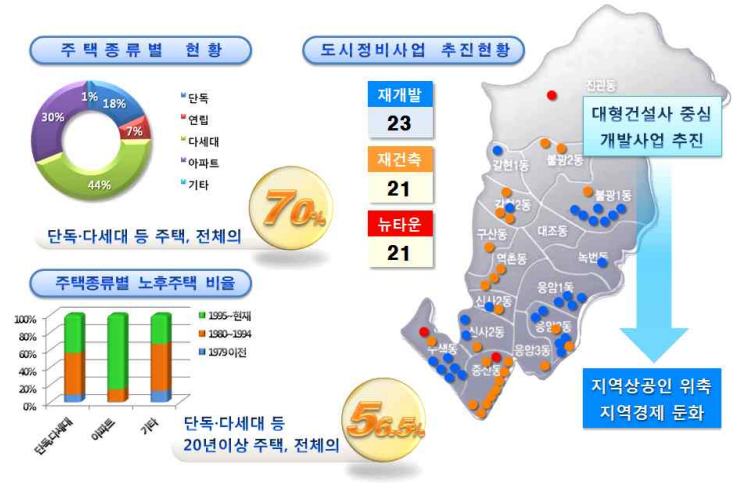
3) 출처 : 행정안전부(2010), '2010년 자치단체 재정자립도 재정자주도', 행정안전부

을 보조하면서 주택의 개보수와 관리를 대행해 주는 사회적기업인 '두꺼비하우징' 설립을 하겠다고 공약으로 제시

<민선5기 은평구청장 주거정책 공약>

> **" 확보하고 골목문화를 보전하는 주거정책을 펼치겠습니다"**
>
> 은평구는 어느 지역보다 많은 재개발과 재건축사업이 추진되고 있습니다. 은평뉴타운사업이 대부분 완료되었고 24개 지역의 주택재개발사업과 16개단지의 재건축사업이 진행되고 있으며, 수색, 증산 뉴타운사업도 가시화되고 있습니다. 그러나 지금처럼 시공사나 조합의 이익만을 대변하는 개발방식은 문제가 많습니다. 소형주택 소유주와 세입자를 보호할 수 있는 재개발정책이 확립되어야 합니다. 재개발로 인해 한숨짓는 구민의 아픔을 최소화하겠습니다. 구의 예산이 투입되는 공공관리자제도의 보완을 서울시에 요구하겠습니다. 추진위 설립부터 사업의 종료 시까지 투명하게 결정토록 하여 시공원가를 대폭 낮추고 부실공사가 발붙이지 못하도록 할 것입니다. 이제는 아파트 위주의 획일적이고 무리한 주택개발 정책에서 탈피해야 할 때가 되었습니다. 단독과 다가구주택이 밀집된 주거지역에는 방범대책과 주차장 설치 등 도시 기반시설을 보조하면서 주택의 개보수와 관리를 대행해 주는 사회적기업인 '두꺼비하우징' 설립도 검토하겠습니다. 은평구에서는 원주민들이 강제로 떠밀려 쫓겨 가는 일이 없도록 할 것입니다.

<그림3-2> 은평구 주택 및 도시정비사업 현황



자료. 은평구청(2010년 기준)

2) 두꺼비하우징 사업의 개념

○ 두꺼비하우징사업은 기존 단독(다가구)·다세대주택 밀집 지역에 대한 노후주택 유지보수관리를 통해 전면철거에 의한 도시재개발의 압력을 해소하고 주민의 정주권을 보장고자 하는 물리적 재생과 사회·경제적재생이 포괄된 주거재생사업임. 이를 실현하고자하는 수단으로는 사회적기업 (주)두꺼비하우징을 설립하여, 사회적기업이 기존 단독(다가구)·다세대주택 밀집 지역에 대한 노후주택 개량·보수·관리 및 마을만들기 사업을 통해 일자리 창출 등 지역사회의 커뮤니티 비즈니스 활성화하는 방식임

○ 이렇듯 두꺼비하우징사업은 일반적인 물리적 재생에 머물지 않고 단독(다가구)·다세대주택 밀집지역의 커뮤니티 복원을 통해 공동체가 살아있는 마을만들기와 노후주택에 대한 주택에너지성능개선사업을 통해 비효율적인 에너지 사용을 지양하고 주택의 에너지 효율성 확보도 사회적 과제화하고 있음

<그림3-3> 두꺼비하우징사업의 개념도

3) 사회경제조직 (주)두꺼비하우징 주요 사업 분야

○ (주)두꺼비하우징은 2010년 8월 사업과 사업주체에 대한 준비모임을 시작으로 출발하여 같은 해 12월 상법상의 주식회사로 영리법인을 설립하여 현재에 이르고 있음

<표3-7> (주)두꺼비하우징사 연혁(2010년 8월~2013년 9월 현재)

① 2010년 사업준비기

8월	두꺼비하우징 사업 민관협력 추진체 구성 합의
10월	두꺼비하우징 추진위원회 구성(민관 거버넌스)
10월	국내 유사사례 현장 방문(전주 해피하우스, 원주 노나메기)
11월	두꺼비하우징 사업준비단 구성
12월	㈜두꺼비하우징 법인 설립
12월	은평구청, (사)나눔과미래, (사)녹색연합, (사)환경정의 투자 및 업무 협약 체결

② 2011년 창업기

3월	은평구청, 명지대학교, 에너지재단, ㈜두꺼비하우징 주택에너지 기술협력 협약 체결
4월	2011년 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업 선정 (함께일하는재단 주관)
5월	서울형 예비사회적기업 지정
11월	전문건설업(실내건축공사업) 등록

③ 2012년 성장기

3월	금천구청, (사)나눔과미래, ㈜두꺼비하우징 상호협력에 관한 협약 체결
5월	2012년 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업 선정 (사회연대은행 주관)
6월	서울시 사회적경제 생태계조성을 위한 지역특화사업 참여
10월	2012 시민참여 생활녹화경진대회 우수상 수상
11월	한겨레 지역복지대상, 기초부문 최우수상 수상
12월	서울시 마을공동체 인센티브 평가, 우수마을 선정 (은평구 신사동 산새마을 : 두꺼비하우징 마을재생 대상마을)

④ 2013년 도약기

5월	㈜두꺼비하우징 출범 1000일 성과보고회
7월	주거재생 사회적경제 분야 호혜적 협동을 위한 협약 체결 ㈜두꺼비하우징, ㈜나눔하우징, ㈜동네목수, 마을건축협동조합
9월	㈜두꺼비하우징 부설 사단법인 마을과사람 설립
9월	㈜두꺼비하우징 노동부 사회적기업 인증

○ (주)두꺼비하우징은 도시재생 전문 사회적기업으로 마을만들기, 주택관리, 에너지 성능진단, 에너지 성능향상, 공익 집수리, 다양한 실내공사, 도시재생 컨설팅, 사회적경제 생태계 구축 등을 주요 사업 분야로 가지고 있음

– 2013년 9월 사단법인 마을과사람을 설립하여 비영리사업분야였던 은평주거복지센터는 사단법인 산하 사업분야로 분리시킴

<그림3-4> (주)두꺼비하우징의 주요 사업 분야

□ 마을만들기 사업

○ 두꺼비하우징 마을만들기(주거재생) 주민참여 및 소통 중심의 마을계획 수립과 사업 시행을 핵심 콘텐츠로 삼고 있으며, 서울시 및 은평구 등 관련 기관의 협조를 통해 사업효과를 극대화하고 있음

○ (주)두꺼비하우징은 2013년 12월 현재 은평구 내 4개 마을(신사동 산새마을, 녹번동・응암동 산골마을, 역촌동, 불광동)을 대상으로 마을만들기사업을 서울시 및 은평구청과 협력하여 추진하고 있으며, 이중 산새마을은 두꺼비하우징 사업의 시범마을로 서울시 마을공동체사업의 우수사례로 널리 알려져 있음

– 산새마을 : 2011년 1월부터 선정하여 시범마을로 사업시작

– 산골마을 : 2013년 본격적으로 주거환경관리사업 추진

– 역 촌 동 : 2013년 주거환경관리사업 대상지 지정

– 불 광 동 : 2013년 주거환경관리사업 대상지 지정

<그림3-5> (주)두꺼비하우징의 마을만들기 대상 마을

□ 출동, 주택관리 사업

○ 주택관리사업은 단독, 다세대주택의 일상관리 서비스사업으로 단열, 방수, 해충 진단 및 정기점검을 통해 주택의 생의 주기를 관리하여 주택성능에 대한 지속성을 확보해주는 사업임

○ 또한 주거취약계층들에 대한 새로운 주거복지 차원에서 취약계층 주택관리사업을 수행하고 있음. (주)두꺼비하우징의 주택관리사업은 주로 취약계층 주택관리 중심으로 진행 중임

– 취약계층 주택관리 중심으로 사업이 진행되는 가장 큰 이유는 아직 우리나라의 주택소유자들이 주택관리라는 개념과 문화에 익숙하지 않기에 정상적인 수익모델로 발전하지 못하고 있기 때문임

□ 에너지진단, 설계, 시공 사업

○ 화석에너지 사용량 증대로 인해 전지구적인 환경 문제가 중요한 글로벌 이슈로 등장했으며, 후쿠시만 원전 사태는 원자력 에너지에 대한 위험성

을 각인시키는 결정적인 계기로 작용한 우리나라에서 주택 또는 건물에 대한 에너지 진단, 설계, 시공은 (주)두꺼비하우징의 핵심적인 사업 분야로 지속적인 투자와 기술개발을 하고 있음

○ 에너지진단, 설계, 시공 사업의 주요 프로세스는 기존주택(건물) 에너지 요구량 분석 → 현장진단 → 에너지 성능향상 목표 설정 → 설계와 시공 순으로 이루어짐

<그림3-6> (주)두꺼비하우징의 주택에너지성능개선 사업 사례(산새마을 신00씨 주택)

□ 실내건축 및 공익집수리

○ (주)두꺼비하우징은 실내건축사업은 2013년 현재 가장 핵심적인 수익사업으로 공공건축물, 사무실, 상업시설, 주거공간과 같은 다양한 목적에 맞도록 쾌적하고 아름다운 공감을 디자인하여 리모델링하는 사업임

○ 공익집수리사업은 LH공사, SH공사, 에너지재단 등으로부터 사업을 수탁받아 독거노인, 장애인, 소년소녀가장과 같은 주거취약계층의 주거의 질

향상에 기여하는 사회공익적인 사업임

□ 도시재생 컨설팅 사업

○ (주)두꺼비하우징은 은평구의 주거재생사업 뿐만 아니라 은평구 이외 지역사회에 대한 주거재생(도시재생)사업에 대해서도 컨설팅 콘텐츠를 가지고 사업 영역을 확장하고자 하는데, 컨설팅사업의 주요분야는 지역별 특성에 맞는 도시재생 전략세우기, 실행조직 구성과 운영전략 세우기, 리스크 관리, 실행주체 전문가과정, 인턴과정 운영, 주거재생 사회경제조직 인큐베이팅 등으로 구성되어져 있음

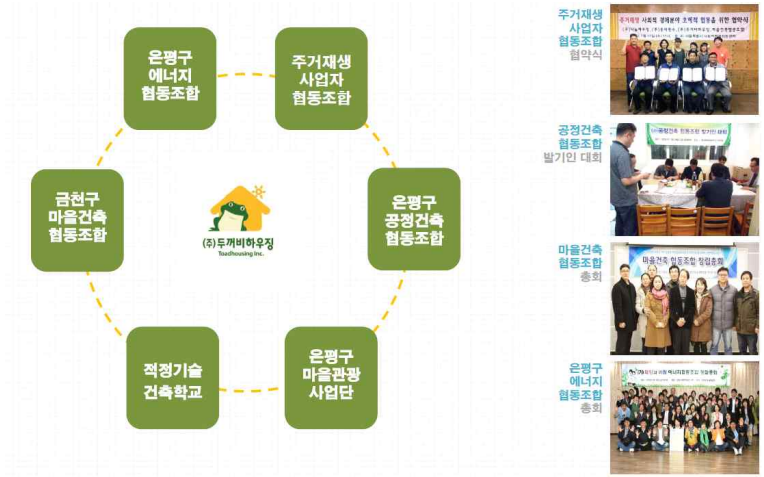
<그림3-7> (주)두꺼비하우징 도시재생 컨설팅 현황(2013년 5월 현재 기준)

□ 사회적경제 생태계 구축사업

○ (주)두꺼비하우징은 사회적경제를 실현하는 사회경제조직으로 주거재생사업을 통해 사회적 과제를 해결하기 위해 설립되었기 때문에 사회혁신

을 이루기 성공적으로 이끌어 내기 위해 다양한 사회경제조직들의 협업을 위한 사회적경제 생태계 구축사업을 핵심사업 분야로 설정하여 추진하고 있음

<그림3-8> (주)두꺼비하우징의 사회적경제 생태계 구축사업 현황



4) 신사동 산새마을 주거재생 사례 분석

□ 은평구 신사동 산새마을 개요

○ 서울특별시 은평구 신사2동 237번지 일대에 위치한 산새마을은 1968년부터 시작된 토지구획정리사업으로 망원지역 수해이재민들의 강제이주와 행당동 뚝섬 등의 경작민, 용산 철거민들이 서울시에서 땅을 나누어준다는 얘기를 듣고 서울시에서 내어준 버스를 타고 옮겨와 정착하여 형성된 마을로 현재 1종 일반주거지역과 2종일반 주거지역으로 구분[4]

4) ㈜ 두꺼비하우징 "산새마을 이야기"

<표3-8> 은평구 산새마을 구역 현황

구분	산새마을
위치	서울특별시 은평구 신사2동 237번지 일대
대상지 현황	
면적/세대수	48,000㎡/931
용도지역	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역

자료: ㈜두꺼비하우징, 서울시 주민참여형 재생사업 매뉴얼

○ 산새마을의 건축물 현황을 살펴보면 주로 단독주택위주의 주거지역으로 구성되어 있으며, 도로여건이 양호한 지역에 공동주택이 배치되어 있고, 지역 내 근린생활시설과 주민 편의 시설이 부족한 곳이다. 건축물의 층수의 경우는 2층 이하의 건물이 주로 조성되어 있으며, 3층 이상의 건물들은 주로 공동주택으로 도로여건이 양호한 지역에 배치되어 있음. 건축물 노후도의 경우는 건축연도가 20년 이상 지난 건물이 80% 이상을 차지하고 있으며, 1974년 마을 조성시기 건물도 상당수 존재해 노후불량주택이 밀집되어 있음

○ 산새마을의 가로(길)는 폭이 협소하고 포장상태가 불량하며, 마을버스가 다니지 않고, 급경사로 인하여 이동이 불편하며, 주민센터 등과 같은 공공시설이 부족한 지역임. 또한 쓰레기 처리가 제대로 되지 않아 무단 투기로 인하여 환경을 저해하고, 주택 및 담장외벽이 노후로 인하여 미관을 저해하는 등 마을환경을 저해하고 있는 지역임. 산새마을 일부지역을 대상으로 마을공동체사업의 일환인 경관가꾸기사업이 추진 시행되었으며, 나머지 지역도 주거환경관리사업 대상지로 확대・지정되어 사업을 추진하고 있음

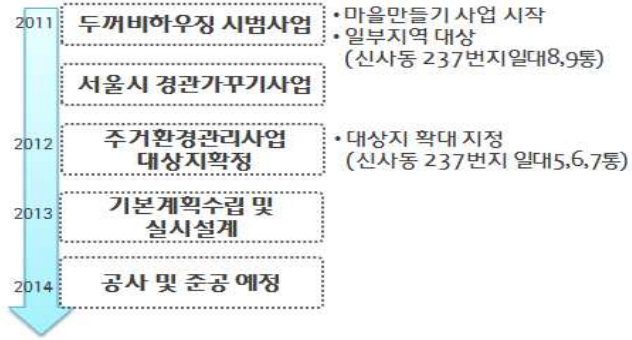
□ 산새마을 주거재생사업 추진 목적과 현황

○ 산새마을 주거재생사업은 은평구청, 서울시, (주)두꺼비하우징이 거버넌스 방식으로 추진하는 민관협력, 주민참여형 주거재생사업으로 서민 중심의 점진적 도시재생 마을만들기 사업으로 목적은 아래 같음

- 서민 중심의 점진적 도시재생 마을만들기 정착
- 주민 정주권 확보를 통한 지속적 지역공동체 형성
- 물리적재생 + 사회적재생 + 경제적재생의 융합적 주거재생

○ 민관협력, 주민참여형 산새마을 주거재생사업은 2011년 시범사업 마을로 은평구청이 대상지로 지정한 뒤, 서울시 경관가꾸기 사업에 공모하여 약 17억(서울시 13억, 은평구 5억)을 예산을 확보한 뒤 사업 이전에 공원녹지과에서 진행하던 도시농업 공원사업을 산새마을 경관가꾸기 사업의 일환을 함께 진행함. 이후 대상지 일부를 확대하여 서울시 주거환경관리사업으로 지정받아 현재에 이르고 있음

<그림3-9> 은평구 산새마을 주거재생사업 추진 현황



□ 주민참여 유도

○ 은평구와 (주)두꺼비하우징은 초기 산새마을의 주민조직을 활성화하기 위해 마을학교를 운영하여 주민들에게 마을만들기의 의미와 마을의 미래상을 설정하려하려 하였으나 큰 호응을 얻지는 못하였음. 이후 (주)두꺼비하우징은 마을 내 지저분하게 방치되어 있던 시소유 공지를 주민들과 함께 청소하자는 의견을 제시

○ 은평구, (주)두꺼비하우징 그리고 주민들의 협력으로 시작된 텃밭가꾸기 사업은 주민들의 적극적인 관심과 참여를 불러일으키는 계기가 되었고, 이를 통하여 마을 환경에 관심이 없던 주민들까지도 참여하는 계기를 마련

<그림3-10> 은평구 산새마을 텃밭

○ 마을주민들은 스스로의 참여와 노력을 통해 가시적으로 변화된 환경을 직접 경험하게 됨으로써, 주거재생사업에 대해 적극적인 관심을 보이기 시작함. 텃밭가꾸기 사업으로 경험에 힘입어 텃밭관리공동체는 물론 주민협의체를 구성하게 됨

○ 텃밭가꾸기 사업 외에 안전한 산새마을이라는 기치로 자발적 방범활동인 '산새마을 지킴이' 활동 등 참여여 기초한 자발적인 활동들이 이루어지고 있음

○ 현재 산새마을의 물리적재생 분야 사업은 아직 완료되지 않았지만 사후관리를 위한 방안을 별도로 마련하기 위해 주민들이 활 수 있는 다양한 방

안을 마련하고 있음

<그림3-11> 은평구 산새마을 주민참여 프로그램

수세미 만들기

다른마을 탐방

목공교실

꽃길조성

명패만들기

비누만들기

5) (주)두꺼비하우징의 산새마을 주택개량사업 사례

○ 2011년 산새마을이 두꺼비하우징 시범마을로 지정되면서 (주)두꺼비하우

징에서는 마을학교를 통한 마을종합계획수립 등 사회, 경제적 재생을 시도하는 것과 동시에 건축상담, 현장진단을 통해 주택개량 등 개별주택 물리적 재생을 추진하였음

○ 초기에 새로운 방식의 도시재생으로서 두꺼비하우징 사업에 대한 관심과 환기를 불러일으킴과 동시에 주택의 물리적 개량을 유도하기 위해 (주)두꺼비하우징에서 공모하고 선정되었던 LG전자, LG전자노동조합 후원 녹색성장사회적기업의 시범사업을 집중 투자하였으며 공사를 시작하고 동네의 화젯거리가 되었음

○ 이 사업은 주로 기존주택의 에너지효율을 개선함으로써 노후주택의 낮은 성능을 높이고 재개발에 대한 압박을 낮춤과 동시에 마을과 주택을 개량하는 것으로도 살기 좋은 주거환경을 만들 수 있다는 희망을 심기 위한 것이었음

○ 이후 실제로 다른 지역 주택의 요구와 다르게 외단열에 대한 욕구와 필요가 높아진 것을 확인할 수 있었을 뿐만 아니라 마을의 에너지복지수준을 높이기 위해 에너지재단 주택에너지효율화 사업 등 공공자원을 투입하여 취약계층을 발굴하고 단열공사를 시행하였으며 에너지에 대한 마을의 감수성이 높아지고 사업공감대가 높아지는 계기가 됨

○ (주)두꺼비하우징은 두꺼비하우징 시범사업 마을인 산새마을에서 서울형 희망집수리, 에너지재단의 저소득층 에너지효율개선사업 등을 연계하여 마을단위 주택개량사업을 실시함

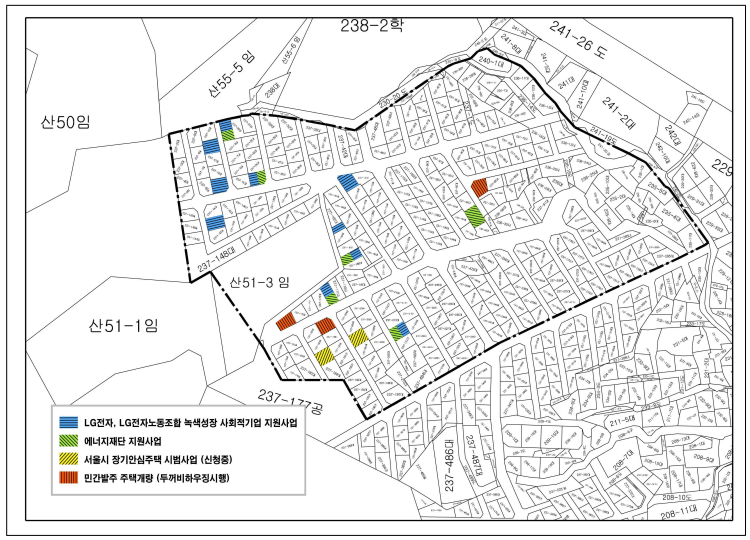
○ 대표사례가 2011년에 진행된 산새마을 신모씨 주택으로 내단열과 창호는 한국에너지재단에서, 외단열은 LG 지원의 녹색성장사회적기업의 시범사업으로, 거실창호는 서울형 집수리에 의한 매칭펀드 방식으로 집행하여 주택개량을 통한 에너지 절감효과를 크게 봄

<그림3-12> 산새마을 신모씨(신사2동 237-100) 주택에너지성능개량 사례

공사전	공사계획도	공사후

주. 단열성능개선공사(외단열+내단열+창호)
: 공사전 35년 정도 경과한 주택, 외벽 풍화가 심각한 상태, 실내에 열반사 단열재를 붙여놓았음, 도시가스를 들이지 않고 기름보일러 사용
: 공사후 난방비 50% 줄임, 외풍으로 인한 추위 없어짐

<그림3-13> 산새마을 주택개량 지도



2. (주)동네목수와 장수마을

1) 성북구 장수마을 일반 현황

○ 장수마을은 서울시 성북구 삼선동에 있는 작은 마을로 삼선동은 삼선교(三仙橋)[5]라는 지명에서 유래했음. 장수마을 주민들의 증언에 다르면, 일제시대부터 서울성곽 주변에 판잣집들이 들어서기 시작했음

○ 전쟁 이후 서울로 모여든 빈민들은 값싼 주거지나 임시 거처를 찾아 변두리를 찾아다녔고, 장수마을에도 1960년대부터 움막, 천막집과 무허가 판잣집들이 들어서기 시작했으며. 1968년경 정부에 의해 무허가 주택에 대한 양성화 조치가 있었고, 이 때 주민들은 집을 구입하거나 새로 지어 정착했다고 함

○ 장수마을은 전형적인 서고동저의 지형이다. 서남쪽으로는 서울성곽을 경계선으로 종로구와 인접했고, 동북쪽으로는 삼선공원을 사이에 두고 한성대와 인접해 있음. 행정구역상 성북구에 속해 있으나, 지리적으로 낙산에 위치해 있고 대중교통의 경우 종로03번 마을버스를 이용하고 있어 주민들은 오히려 창신동에서 각종 생활시설들을 이용하고 있음

○ 동네의 도로상황은 좁은 골목길과 가파른 계단 등으로 매우 열악한데, 특히 산언덕에 위치한 지리적 여건으로 인해 경사가 급한 계단이 많아 보행환경이 매우 열악함. 또한 좁은 노촉과 급경사로 인해 주택에 인접한 주차는 불가능하여 한성대 후문과 삼선공원 후문 인근의 도로변에 설치된 거주자우선 주차구역을 이용하고 있음

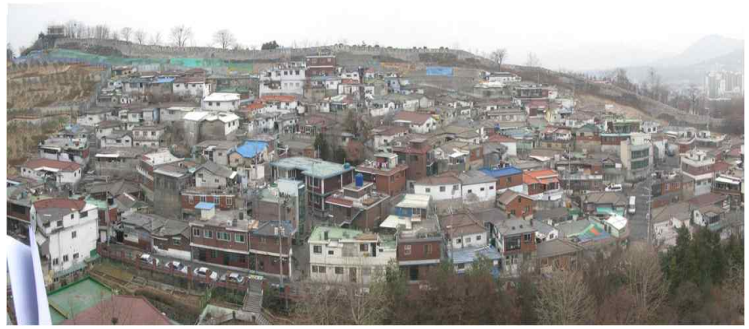
5) 삼선교라는 지명은 조선시대에 혜화동 밖의 동소문동, 동소동 일대의 평평한 들판을 삼선평(三仙坪)이라 칭했기 때문에 생긴 이름인데, 삼선평은 이 동네 남쪽에 있는 옥녀봉(玉女峰)에서 옥녀가 하늘에서 내려온 세 선녀(三仙女)와 놀았기 때문에 붙여진 것이라고 한다. 삼선교는 복개되어 볼 수 없게 되었고, 삼선교역 1번 출구 은행 앞 대로변 인도에 표석이 세워져 있다.

○ 낙산공원과 삼선공원을 바로 인접하고 있어 녹지공간 등 자연친화공간의 접근성은 매우 높으나 2008년 5월 동사무소(주민자치센터) 통폐합으로 삼선1동사무소가 삼선2동사무소로 통합·이전되어 주민들이 이용하기가 매우 불편함

○ 장수마을(삼선4구역) 전 지역이 30~40년 이상의 노후 불량가옥으로 3평 미만의 쪽방 수준의 가옥들도 많으며, 몇몇 가옥은 노후가 심하여 강우(强雨) 등의 재난시 붕괴위험성이 높음

○ 현재 장수마을 서울시 주거환경관리사업 대상지로 지정되어 다양한 사업을 추진하고 있음

<그림3-14> 성북구 장수마을 전경



2) 마을기업 동네목수

○ 장수마을에서 가장 중요한 핵심과제를 개별 주택개량에 대한 문제였으나 인력이나 비용 등의 문제로 해결해 나갈 방안을 모색하는데 한계를 가질 수밖에 없었음. 이러한 문제의식을 가고 있던 중에 당시 행정안전부의 지역공동체일자리사업에 공모하게 되면서 마을기업에 대한 구상을 본격적으로 하게됨

○ 2011년 4월 성북구청과 사업지원 협약식을 체결하면서 동네목수는 본격적으로 마을기업 업무를 시작하게 되는데, 동네목수의 사회적 과제는 집수리를 전문으로 하는 마을기업을 만들어 집도 고치고 주민들의 일자리도 만들자는 것이었음.

○ 그러나 마을기업 동네목수는 단순히 집만 고치자는 목적으로 출발한 것이 아니라, '동네를 고치자'는 개념으로 수익이 생기면 다시 마을을 위해 재투자하는 주민참여, 주민주도형 마을만들기 사회경제조직임

○ 동네목수 초기 사업자금 확보가 어려운 숙제였는데, 정부의 마을기업 공모에 당선되어 초기 사업자금으로 5천만원을 지원받아 집수리 시공에 필요한 장비와 자재를 구입할 수 있었고, 2012년에는 주식회사로 전환하여 주민과 후원자들의 출자금으로 사업을 이어가고 있음. 현재 서울형 예비사회적기업으로 지정되어 사업을 지속 추진하고 있음

○ 마을기업 ㈜동네목수는 주요 사업은 오래 방치된 빈집을 리모델링하여 세입자가 거주하게 하거나 마을 공동 이용시설로 활용하고, 평상이나 쉼터 등 골목커뮤니티 공간을 조성하거나 개선하는 일을 주로 하고 있음

○ 또한 빈집 295-4번지를 가옥주와 협의하여 전세임대용 주택으로 리모델링했고, 빈집 294-2번지를 마을카페로 리모델링하여 직접 운영하고 있음

○ 마을기업 ㈜동네목수가 본격적으로 집수리를 시작하면서 마을기업을 통한 주택개량에 대한 주민들의 관심이 상당히 커져 공사 현장을 찾아와 진행상황을 둘러보고 공사 내용에 대해 이것저것 상담도 하며, 빈집 주인과 세입자를 연결시켜서 집수리를 하고 있는 사례를 보고 가옥주의 집수리 문의뿐만 아니라 세입자에게도 이사할 집을 소개해 달라는 요청이 들어오고 있다고 함

○ 그러나 전세보증금 1천만 원 이하에 거주하는 세입자 몇 분은 이러한 주택개량사업이 혹시라도 마을의 임대료 상승으로 이어지지 않을까 경계하고 있다고 하는데, 장수마을의 세입자 가구 임대료는 대체로 5백만 원에서 2천만 원 사이에 형성돼 있고 무상임대도 더러 있기 때문임. 그런데 이번에

빈집을 고치면서 가옥주와 합의한 임대료가 가이드라인이 되어 이미 세입자가 거주하고 있는 주택에도 영향을 미치지 않을까 걱정하는 것이기 때문임

○ 이에 (주)동네목수는 주택개량 과정에서 저소득 세입자 주거안정을 위한 대책으로 마을협정과 빈집을 활용한 저렴한 임대주택 확보 등을 계획하고 있음

○ 그러나, (주)동네목수 활동의 긍정성에도 불구하고 마을의 규모가 작아 시장성이 낮으며, 사회경제조직인 (주)동네목수의 자본, 기술, 인력 등의 영세하여 운영상의 많은 어려움을 겪고 있음

3) (주)동네목수와 장수마을 주택개량 사례

○ 국공유지 점유로 인한 변상금과 가망 없는 재개발에 대한 기대로 침체되어 있던 장수마을의 본격적인 주택개량은 (주)동네목수에서 빈집을 리모델링하면서 시작되었음

○ (주)동네목수가 장수마을에서 실행하는 다양한 주택개량 중 여기에서 소개하는 사례의 특이한 점은 공가로 남아 있는 집과 임대계약을 체결하고 공사비를 임대료로 사용하는 방식으로 가옥주로서는 빈집으로 남아있으면서 주택이 노후되는 것으로 인한 손실에서 벗어나고 월 임대료를 통해 변상금에 대한 압박에서 벗어날 수 있으며 주택개량에 대한 공사비 부담 없이 주택의 가치가 높아지므로 접근과 동의가 쉬운 편이었음

  - 임대기간을 가옥주와 협의하여 (주)동네목수가 5년간 장기임대하는 방식으로 계약한다.

<표3-9> 동네목수를 통한 빈집 리모델링 모델

집주인	주택개량 ← → 빈집활용	동네목수	임대료 ← → 주택저렴임대	임차인

<그림3-15> 장수마을 주택개량 사례 1

○ (주)동네목수가 장수마을에서 실행하는 사례1은 장수마을에서 최근 몇 년 동안 대규모 리모델링이 시도된 첫 번째 현장이었으며 동네에서 많은 화제와 관심을 모아냄

○ (주)동네목수는 이 공사를 통해 미장, 목공 등 동네일꾼을 발굴하였고 현재는 대부분 정규직으로 고용되어 일하고 있으며, 새로운 청년활동가가 이 집에 입주하면서 현재는 주민으로써 마을만들기 활동과 집수리 활동을 수행하면서 마을의 활력소가 되고 있음

<그림3-16> 장수마을 주택개량 사례 2

○ (주)동네목수가 장수마을에서 실행하는 사례2는 세입자가 이사 간 후 빈

집으로 방치될 위기에 있던 주택을 임대하여 카페로 리모델링한 것으로 동네 꼭대기 쪽에 위치하여 성곽으로 유입되는 관광객의 발길이 닿기 쉬운 곳이므로 상업적인 가능성이 다른 곳에 비해 높은 곳이며 현재는 "작은 카페"라는 이름으로 (주)동네목수가 운영하고 있음

제3절 해외사례

1. 맥센스 그룹(McSence Group)

1) 맥센스 그룹의 태동 배경

○ 맥센스 그룹은 에딘버러 남동부 외곽에 자리한 광산지역 메이필드(Mayfield)와 이스트하우지드(Easthouses)를 근거로 설립됨. 광산업이 지역사회의 중요한 경제였던 이 지역은 광산 폐쇄와 더불어 도시쇠퇴가 시작되어 많은 지역주민들이 일자리를 잃고 실업자로 전락함. 이러한 장기간의 실업은 지역공동체, 지역경제, 지역사업체들에게 심각한 영향을 줌

○ 맥센스 그룹은 광산폐쇄 이후 불어닥친 지역의 심각한 도시쇠퇴로 인해 지역주민들이 어려움을 겪던 시기에 자조형태로 시작됨

- 맥센스 그룹 시작에는 브라이언 태너힐이라는 전직 광부가 중심이 되어 1988년 뜻을 함께하는 지역주민들과 맥센스[6]라는 자선단체를 결성하여 사업기금의 모금을 시작

○ 모금하는 사업기금은 지역공동체에 기반한 사업체를 설립하고 운영하여 공용을 창출하고자 함이었으며, 지역 자영업자 등으로부터 매주 5파운드씩 모금하였음. 모금의 조건은 사업을 개시할 때부터 기부를 한 지역 사업체와는 경쟁을 하지 않는다는 것이었음

- 2년에 걸친 모금으로 1989년 7,500파운드가 모였으며, 같은 해 사업추진위원회를 결성함

○ 맥센스 그룹은 각종 사업을 통하여 연간 500만 파운드 이상의 매출을 기록하고 있으며, 난방과 단열, 에너지 절감, 청소 서비스, 부동산 관리, 부동산 개발, 가정 안정장치, 경제개발 컨설팅 등의 다양한 업종에서 사업을 수행 중임

6) 맥센스(McSence)라는 이름은 'Msyfield Community Self-Employed Natural Collective Exercise'의 약자였다고 함

2) 맥센스 그룹의 성장

□ McSence Heatwise Ltd

○ 맥센스 그룹의 모태는 1991년 설립된 McSence Heatwise Ltd라는 난방과 단열 설비 사업체로, McSence Heatwise Ltd는 에너지 절감 사업을 위한 정부의 보조금 기회를 이용하고 지역주민을 고용하여 사업을 시작함. McSence Heatwise Ltd는 맥센스 그룹의 가장 성공적인 사업으로 평가되고 있음

○ 이 사업은 오래된 주택의 문과 창문 등에 방풍 장치를 하고, 벽체와 천정에 단열 시공 등을 통해 주택에너지 관련 비용을 절감해주는 사업으로 겨울이 추운 스코틀랜드에서 우수한 시공품질로 주민들에게 좋은 평가를 받았음. 이 사업은 영국 정부의 '전국가정에너지효율화사업(National Government Home Energy Efficiency Scheme)'에 맞추어 추진되었으며, 공공기관인 EAGA와 스코틀랜드 자치정부인 Scottish Executive와 계약을 맺고 서비스를 제공하고 있음

- 주택소유자와 임차인은 에너지단열 시공비용에 대해 100% 보조금을 받을 수 있고, 웹사이트를 통해 에너지 효율 확인 및 보조금 수령 자격까지 바로 확인할 수 있어서 소비자의 호응이 높음

□ McSence Limited

○ McSence Limited는 McSence Heatwise Ltd의 이윤의 효율적인 이용 및 지역공동체 환원을 위해 설립됨

○ McSence Limited는 등록된 자선단체로서 상법상으로는 유한보증회사의 지위를 가지고 있으며, 관련 법령에 의해 세금을 환급받을 수 있음. 맥센스 그룹의 모든 사업체에서 발생되는 이윤은 재투자 부분을 제외하고 모두 McSence Limited로 적립되며, 이렇게 적립된 이윤은 지역공동체 재생을 위해 필요한 분야에 투자됨

□ McSence Services Ltd

○ McSence Services Ltd는 청소용역회사로 민간사업체 및 공공기관 등과 계약을 맺고 품질이 보장되는 사무실 관리 및 청소용역서비스를 제공. 초창기에는 전문기술이 부족한 비숙련 주민의 고용창출을 위해 청소용역 중심의 회사였으나, 기술력의 증가로 사무실 등 건물의 시설관리까지 사업영역이 넓어지게 됨

□ McSence Workspace Ltd

○ McSence Workspace Ltd는 부동산 개발, 관리 및 자문서비스를 제공하는 회사로 맥센스 그룹의 근거지 메이필드 중심부에 있던 버려진 공장 건물에 총 맥만 파운드를 투자해서 14개의 작업장이 들어선 Business Enterprise Park를 만들어 운영하고 있음. Business Enterprise Park는 저렴하면서도 양질의 작업공간을 신규사업체들에게 제공

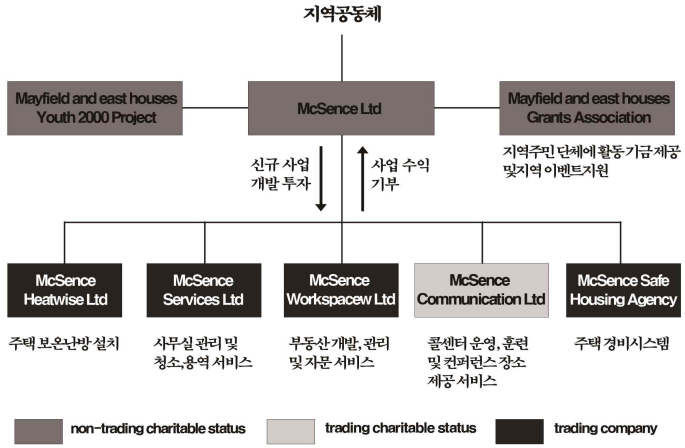
□ McSence Communication Ltd

○ McSence Communication Ltd는 콜센터 회사이지만 일반 콜센터 업체와는 다른 운영방식을 가지고 있음. 이 회사의 직원은 지역주민들이며, 무선 연결망을 이용하여 장애인 직원도 집에서 전화를 받으며 업무를 수행할 수 있고, 자산단체 관련 업무를 주로 수행하게 함. 또한 모든 직원들에게 훈련 프로그램을 제공하고 있으며, 원하는 경우 관련 전문 자격증을 취득할 수 있도록 지원하고 있음

□ McSence Safe Housing Agency

○ McSence Safe Housing Agency는 맥센스 그룹이 최근에 인수한 보안장치 전문업체로 인수 대상이었던 기존 회사는 에딘버러 소재의 사업적기업이었는데, 재정적 위기를 견디지 못하고 맥센스 그룹에게 인수의사를 타진하여 맥센스 그룹이 인수하게 된 회사임

<그림3-17> 맥센스 그룹의 사업조직도



자료. 서종균 · 신현방 · 임정민(2007), 영국의 사회적기업 방식을 통한 지역재생 사례 연구. p66

3) 맥센스 그룹에 대한 평가

○ 맥센스 그룹은 지역주민들 스스로가 지역재생을 위해 사회적기업을 설립, 소유 및 운영하여 일자리를 창출하고 도시쇠퇴로부터 탈출하고자하는 동기가 명확하였음

○ 맥센스 그룹의 모든 사업은 이윤 창출을 전제로 하며, 모든 이윤은 사업확장을 위한 재투자 및 지역을 위한 활동에 쓰여지고 있으며, 이러한 사업을 수행함으로써 주민에게 일자리를 제공하는 등 낙후된 지역사회의 재생을 이루는데 초점이 맞춰져 있음. 이렇듯 맥센스 그룹의 성장 및 이윤 확대는 지역공동체의 성장 및 지역재생 촉진과 밀접하게 관련을 맥고 있음

○ 맥센스 그룹의 실패는 지역사회에 부정적인 파급효과를 가져올 수 있다는 것을 지역주민들이 인식하고 있기 때문에 지역주민들과 맥센스 그룹이 공생하기 위해 서로 노력하는 효과를 낳고 있음

2. 코인 스트리트(Coin Street)

1) 런던 코인 스트리트 커뮤니티 주거재생 사업의 배경과 방향

○ 런던 코인 스트리트 주거지재생 지역은 런던 워털루 다리(Weterloo Bridge)와 블랙프라이어 다리(Blackfrarsoo Bridge) 사이 탬즈 강변 남쪽 사우스 뱅크(South Bank)에 위치하고 있음. 이 지역은 런던 중심 문화 수변공간으로, 과거 이 지역은 선착장, 산업, 주택 지역이었지만 1970년대 버려진 침체 지역으로 방치됨

- 대부분의 토지는 대런던카운슬(Greater London Council)과 일부 민간 소유

○ 초기의 코인 스트리트 커뮤니티 재생사업은 사무공간 개발 계획 중심이었으나, 지역 주민들은 이 계획에 반발하였음.

○ 이에 주민들은 지역 커뮤니티 현안을 조직적으로 반영하기 위해 코인스트리스실행그룹(Coin Street Action Group)을 설립하여 임대주택과 공원을 골자로 하는 커뮤니티 계획안을 제출

○ 당시 코인스트리트 커뮤니티와 개발업자의 개발계획안이 동시에 허가되었지만 대런던카운슬은 코인스트리스실행그룹(Coin Street Action Group)의 안을 지지함. 대런던카운슬의 결정으로 개발업자는 토지를 코인스트리트 지역주민에 의해 설립된 사회적기업인 코인스트리트커뉴니티건설(Coin Street Community Builder:CSCB)에 매각하게 됨

○ 이후 비영리 목적인 사회적기업 CSCB는 1984년부터 런던의 사우스 뱅크 지역 13에이커에 대한 재생사업을 추진하게 됨

- 기본목표는,
  - 런던이 가지고 있는 다문화 사회 속에서 거주민에 대한 평등한 정책
  - 거주민과 세입자가 코인 스트리트 지역의 도시계획과 실행프로그램 참여
  - 커뮤니티의 주택과 필요를 만족시키는 트러스트와 주택조합 (Housing co-operative) 설립의 자려와 활성화
  - 코인스트리트 지역과 런던지역의 경제와 균형잡힌 커뮤니티 경제 조성을 통한 다양한 고용창출 기회

- 코인 스트리트와 주변의 지역별 목표는: 런던의 문화중심 시설이 밀집한 사우스뱅크 지역에 대해서는,
  - 목표는 거주하고 일하며 관광을 함께 장려
  - 사우스뱅크 지역의 편의시설과 관리를 다른 관련 기관과 함께 향상
  - 지역의 경제와 환경에 반하는 개발계획에 대한 반대
  - 건강 복지와 건강관련 시설 확보
  - 다양한 쇼핑시설 확장
  - 교육과 어린이 복지 향상
- 코인 스트리트와 주변의 지역별 목표는: 탬즈강변 지역에 대해서는,
  - 탬즈강변을 교통과 레크레이션을 위한 활용과 강을 삶과 일 그리고 관광 목적의 편의시설로 보호하고 개선
- 코인 스트리트와 주변의 지역별 목표는: 코인스트리트 지역에 대해서는,
  - CSCB의 목표에 부합되는 개발
  - 서민주택 공급을 위한 Coin Steet Secondary Housing co-operative를 보조
  - 개발과정에서 현대적인 양질의 디자인 기술 적용
  - 지속가능한 개발
  - 장애인을 고려한 개발과 디자인
  - 세입자의 필요를 만족시키는 효과적인 관리
  - Coin Street Secondary Housing co-operative가 실현가능하고 효과적인 관리서비스를 제공하도록 보조
  - 거주민과 주택협회 관련 기관에 대한 전문적 교육과 홍보

2) CSCB의 조직과 역할

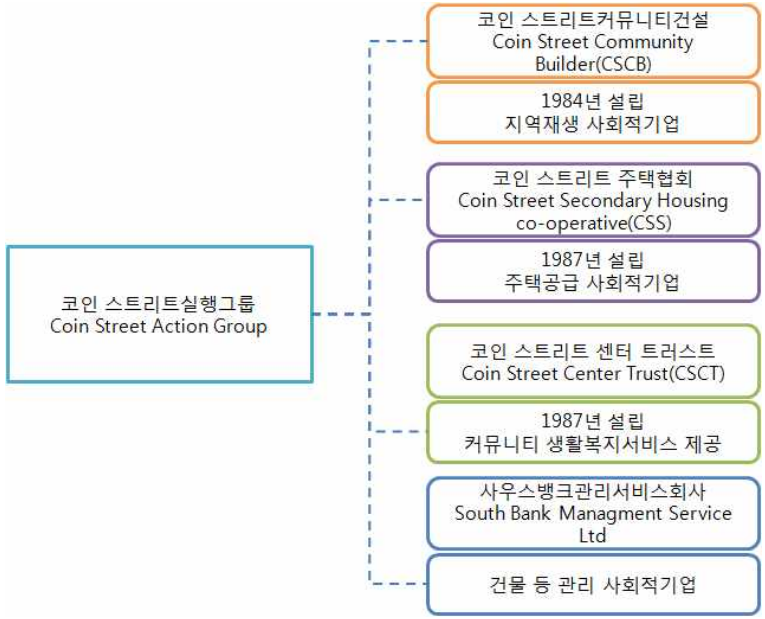
○ CSVB는 개발업자의 대규모 사무공간 개발을 막기 위해 지역주민들이 만든 코인 스트리트실행그룹이 모태가 되어 1984년 설립됨 이후 사우스뱅크 지역 13에이커에 대한 도시재생사업을 주도적으로 추진

- CSCB의 비영리 목적의 사회적기업의 성공적인 운영은 여러 재생사업의 모델이 됨
- 이 사회적기업은 회원들에 의해 선출된 위원회를 통해 운영되었으며 회원은 지역 거주 주민만이 자격을 가짐
- 이 거주민 중심의 운영위원회는 성공적인 커뮤니티 중심 재생사업의 골간이 됨

○ 또한 주택협회(Housing Assocition)의 하나인 Coin Street Secondary Housing co-operative(CSS)를 1987를 설립하여 지역의 주택 공급과 관리를 실행함 CSS는 영국 주택공사(Housing Corporation)로부터 재원을 지원 받음

○ CSCB는 현재에도 코인스트리트 주택협회와 코인스트리트센터트러스트(Coin Street Center Trust)와 연계하여 코인스트리트 지역과 주변지역에 대한 도시재생 전략 제시

<그림3-18> 코인 스트리트 지역재생 클러스터 조직도



3) CSCB의 주요 성과

○ CSVB의 주요사업은 새로운 협동주택(co-operative home)조성, 상점, 갤러리, 식당, 카페, 바(Bar) 조성, 공원과 댐즈강변 보행로 사업, 스포츠 시설, 주요 페스티발과 이벤트 조성, 어린이 복지·가족 보조·교육, 사업보조 프로그램 등을 실행

○ 주요 성과로는 주택조합이 중심이 되어 기존 선착장 건물을 가게와 비즈니스 공간으로 리모델링(1988년 가브리엘 와프), 템즈강변 수변로와 공원 조성, 협동주택 개발(1994년 Palm 27채), 옥소타워(1995년), 주택조합이 59호 임대주택 조성 등이 있음

○ 또한 CSCB는 사우스뱅크관리회사(South Bank Managment Service Ltd)

를 설립하여 코인스트리트 커뮤니티 재생사업의 핵심 프로젝트인 옥스타워, 가브리엘 와프, 버니 스페인 가든, 탬즈강변에 대한 관리를 지속적으로 함

제4장 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축

제1절 사회경제조직간의 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 기반 마련

제2절 주거재생 혁신클러스터 구축 방안

4 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축

제1절 사회경제조직간의 네트워크를 통한 주거재생 혁신 클러스터 기반 마련

1. 정책환경의 변화

1) 서울시 주거환경관리사업 도입·추진

○ 서울시의 주거환경관리사업은 단독·다가구주택 밀집지역, 다세대·연립주택 밀집지역 등 근린지역을 사업대상지로 하고 있는 주거재생사업임

○ 서울시 주거재생사업인 주거환경관리사업은 마을에서 일어나는 다양한 문제를 해결하기 위하여 주민이 주도하는 마을, 공동체와 함께 하는 마을, 주민의 주거권이 보장되는 마을, 주민이 안심하고 살 수 있는 마을, 특성 있는 마을 등의 5가지의 목표를 가지고 기존의 전면철거형 재생사업과는 달리 마을에 거주하고 있는 주민이 자발적 의지와 참여 속에 마을의 물리적 환경과 사회적 환경, 경제적 환경에 대한 재생을 통하여 마을 주민들이 지속적으로 살아 갈 수 있는 공동체 형성 사업임7)

○ 서울시 주거환경관리사업의 추진방향은 기반시설의 확충, 지역특성의 보존, 주택개량 및 유지관리, 공동체의 활성 등의 내용을 담고 있다. 주민참여형 재생사업 추진현황은 2012년 12월 재건축 해제지역 3개소, 뉴타운 존치지역 4개소, 다세대 밀집지역 10개소, 특성화지역 5개

7) 서울시 주택정책실, 2013, "주민참여형 재생사업 매뉴얼"

소 등 2012년 12월 22개 구역을 지정하여 사업을 추진하고 있으며, 2013년 15개소 추가 지정 하였고, 매년 15개소를 추가로 지정하여 사업을 추진 예정

<표4-1> 서울시 주거환경관리사업 추진방향

기반시설 확충	지역특성 보전	주택유지 관리	공동체 활성화
· 도로 + 주차장 등 · 주민공동이용시설 · 보안 + 방범시설	· 역사 + 문화 · 옛길 + 골목길 등 · 상가 특성화 거리	· **주택관리 개 · 보수** · 범죄예방환경설계도입 · 주거복지+서민주거안정	· 지역 커뮤니티 강화 · 전문가 육성+주민의식함양 · 공감대 확산

○ 특히 서울시는 주거환경관리사업 상지에 대해 주택개량 지원정책을 추진하고 있는데, 주택개량 상담창구에 관련 전문가를 파견하여 주택의 신축, 증·개축 또는 리모델링 시 필요한 각종 정보 및 주택개량에 대한 지원사업에 대한 정보 제공 및 그리고 주민이 주택개량 시 주택개량비용을 저리 융자하고 있음

<표4-2> 서울시 주거환경관리사업 주택개량비용 융자지원 내용

주택개량비용	● 주민참여형 재생사업 구역내 주택개량비용(공사계약금액의 80% 이내) - 단독(다가구) : 최대 40,000천원 - 다세대 : 세대당 최대 17,500천원
주택신축 공사비	● 주민참여형 재생사업 구역 내 주택 신축공사비(공사계약금액의 80% 이내) - 단독(다가구) : 최대 80,000천원 - 다세대 : 세대당 최대 35,000천원
사업절차	● 공사체결(신청자→시공자) ▸ 융자신청(신청자→시/구) ▸ 융자대상자 통보(시→수탁기관) ▸ 융자금액결정 및 대하요청(수탁기관→시) ▸ 대하(시→수탁기관) ▸ 융자(수탁기관→시공자) ▸ 융자금상황(대상자→수탁기관→시) * 착공 후 50%, 준공 후 50%

자료. 서울시 주민참여형 재생사업 매뉴얼

2) 도시재생특별법 제정 및 시행

○ 인구성장의 정체와 급속한 고령화, 저성장을 겪고 있는 우리나라의 대부분 도시는 외곽 위주의 개발과 사업경쟁력 약화 등으로 심각한 쇠퇴현상이 나타나고 있음. 특히, 노후주택이 밀집하고 기반시설이 부족하고 소득수준이 낮은 주민들이 거주하는 기존의 단독·다세대주택지역은 주거 및 생활환경이 매우 열악해지고 있음

○ 그동안 정부차원에서 이러한 도시쇠퇴 문제를 해결하기 위해 정책적 대응을 미흡하게 해왔음. 저출산·고령화 등으로 상징되는 도시저성장 시대에 불구하고 여전히 많은 지방자치단체는 인구성장을 가정한 도시 외곽 개발 위주의 도시계획을 수립하고 있음.

  – 이는 다수의 지방자치단체가 도시 내부를 재생하는 것이 복잡하고 많은 재원이 소요되는 등 어렵기 때문에, 외곽 위주의 쉬운 방식을 택하는 기존 관행을 버리지 못하기 때문

○ 그러나, 지속적인 도시저성장 현상은 외곽 위주의 개발이 더 이상 가능하지 않게 되었고, 도시 내부의 도시쇠퇴 문제를 해결하지 않고서는 도시저상장 시대의 도시행정 자체가 불가능해지고 있음을 인식하게 됨

  – 물리적 사업과 함께 경제·사회·문화 등 도시의 종합적인 재생을 지원하기 위한 공공차원의 지원정책 필요성 증대

○ 이에 정부는 과거의 양적팽창과 외과 위주의 도시정책에서 쇠퇴한 도시내부를 재생하는 정책으로 전환의 필요성을 느끼고 쇠퇴한 도시지역의 재생을 국가 차원에서 종합적으로 지원하는 도시재생지원정책을 마련하기위해 「도시재생특별법」 제정

○ 도시재생특별법에 의해 추진되는 도시재생사업은 '도시경제기반형'과 '근린재생형'으로 이원화됨. 이중 근린재생형 사업은 생활권 단위의 융합적인 주거재생사업임

  – 도정법에 근거해서 추진되는 주거환경관리사업이 구역단위(평균 3만~5만㎡)의 주거재생사업이라면, 도시재생특별법에 근거해 추진될

근린재생형 도시재생사업은 주거환경관리사업보다 규모가 훨씬 큰 생활권 단위의 주거재생(도시재생)사업임

<표4-3> 도시재생활성계획의 특성별 유형

구분	주요 내용
도시경제기반형	• 대상지 : 도시 기반 산업이 무너지면서 특히 도시전반으로 쇠퇴가 확산, 심화되는 지역 • 목 적 : 도시에 새로운 기능 부여, 고용기반 창출 • 내 용 : 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시계획시설의 정비 및 개발과 다양한 도시재생활동의 연계 • 형 태 : 도시성장을 견인하기 위한 핵심사업+재생효과를 주변으로 확산하기 위한 다양한 프로그램
근린재생형	• 대상지 : 전반적 경제 수준이 정체 또는 쇠퇴하면서 특히 근린의 국부적 쇠퇴가 심각한 지역 • 목 적 : 공동체의 활성화, 공동체 내부 경제 순환, 주민간의 교류 증진, 일자리 창출 • 내 용 : 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등

○ 도시재생특별법의 도시재생사업의 시행자는 다음과 같음

  – 지방자치단체

  – 대통령령으로 정하는 공공기관

  – 지방공기업법에 따라 설립된 지방공기업

  – 도시재생활성화지역 내의 토지소유자

  – **마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 등 지역 주민 단체**

  – 개별법에 의한 사업시행자

2. 주거재생분야 사회경제조직간의 협력과 공유 필요성 증대

1) 정책변화에 따른 시장확대

○ 급격한 기후변화에 따른 정책환경의 변화 : 원전1기 줄이기 등

○ 서울시 뉴타운 재개발사업 출구전략에 따른 정비구역 해제

○ 서울시의 맞춤형 임대주택 정책 시행

2) 주거재생분야 사회경제조직 등장

○ (주)두꺼비하우징, (주)나눔하우징, (주)동네목수 등 주거재생분야 사회적기업 활동

○ 어반하이브리드 등 주거재생분야 청년 창업조직 등장

○ 마을건축협동조합, 공정건축협동조합 등 관련 협동조합 창업

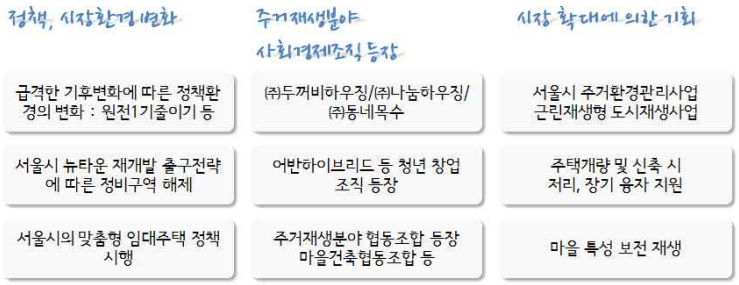
3) 시장 확대에 의한 기회 발생

○ 서울시 주거환경관리사업 및 근린재생형 도시재생사업 본격 시행

○ 주택개량 및 신축 시 저리, 장기 융자

○ 마을 특성 보전 재생

<그림4-1> 정책변화와 사회경제조직 등장 및 시장확대



4) 나레 주거재생협동조합 출범

○ 정책과 시장환경의 변화와 개별적인 주거재생분야 사회경제조직의 등장은 협업과 연대의 필요성을 증대시켰음

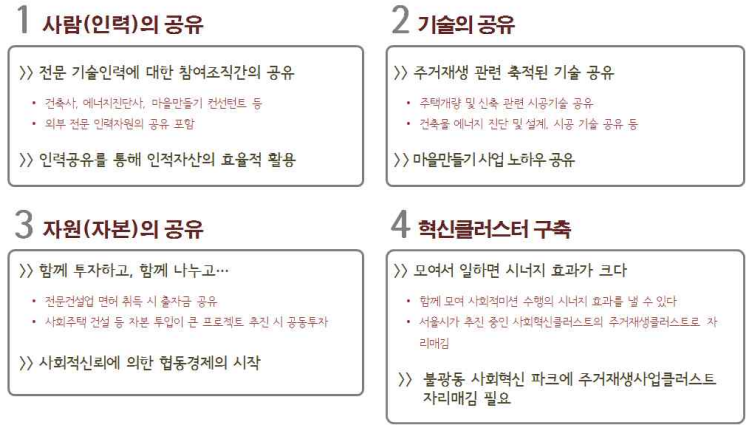
○ 이에 2013년 11월 15일 (주)두꺼비하우징, (주)동네목수, (주)나눔하우징, 마을건축협동조합의 대표자들이 발기하여 서울시 사회적경제지원센터에서 창립총회를 가짐

– 협동조합기본법에 따라 협동조합간에는 사업자 협동조합을 만들 수 있으나, 협동조합이 아닌 사회경제조직간에는 사업자 협동조합을 설립할 수 없음

– 이에 나레 주거재생협동조합의 발기인들은 개별 사회경제조직의 대표성을 위임받아 일반 협동조합으로 창립함

○ 나레 주거재생협동조합은 사람(인력)의 공유, 기술의 공유, 자원(자본)의 공유, 클러스터 구축이라는 모토아래 공유경제를 기반으로 주거재생사업을 본격 추진하고자 함

<그림4-2> 나레 주거재생협동조합의 공유경제 비전



자료. 이주원(2013.11.15), 공유경제를 위한 주거재생혁신클러스터 구축의 의의, 나레 주거재생협동조합 창립 토론회 발표문.

○ 나레 주거재생협동조합은 주거재생분야 사회경제조직간의 네트워크를 활성화하고 집적하기 위해 지속적으로 관련사업을 추진하고자 하는데, 현재 4개의 사회경제조직의 대표자가 참여하고 있는데, 향후 개방과 연대의 원칙을 참여 조직을 확대할 예정임

<그림4-3> 나레 주거재생협동조합의 참여조직 현황(2013년 12월 현재)

3. 주거재생 혁신클러스터와 공유경제

1) 공유경제란?

○ 서울시에서 정의한 개념에 따르면 "공유경제란 자원에 대한 소유권과 배타적 사용권을 주장하기 보다는 해당자원의 활용성에 초점을 맞추어 공유를 하도록 개방하여 사회적 가치를 높이는 경제활동"

– 재능, 물건, 정보, 시간, 공간 등 개인이나 기업이 소유하고 있는 기술과 자원을 다른 개인이나 기업과 공유함으로써 새로운 가치 창출 기획 확대

2) 공유경제를 통한 혁신클러스터 활성화

○ 플랫폼 구축

○ 기술, 정보 등 무형자원 공유

○ 장비, 자재 등 유형자원 공유

○ 클러스터 활성화

3) 혁신클러스터 필요공간과 공간별 기능과 역할

○ 사무, 강의, 실습, 전시, 자재 등 보관 및 대여를 위한 수납공간

○ 사무공간 : 사무실, 상담실, 회의실

○ 강의공간 : 수강인원 최대 70인 내외 수용 가능

○ 실습공간 겸 전시공간 1 : 단열, 창호, 방수, 미장, 생태건축실습장 등

– 집수리 관련 필수공종을 실습하기 위한 공간으로 별도의 공간 필요

– 다양한 적정기술을 건축물에 적용하고 시간의 경과에 따라 결과를 평가하고 상설전시함으로써 스스로 집고치기, 함께하는 동네집수리에 적용할 수 있도록 연구, 개발하는 공간

– 노후건물을 건축학교를 통해서 리모델링하고 전시

○ 실습공간 2 : 목공방

– 어린이, 청소년, 어른을 위한 목공방으로 상시 운영

○ 실습공간 3 : 쉘터하우징을 위한 실험주택 짓기

– 집짓기 실습을 위한 야외공간

○ 창고 : 자재, 장비 등 보관 및 수납

– 자재와 장비를 수납하거나 대여, 판매함으로써 공유를 위한 공간

제2절 주거재생 혁신클러스터 구축 방안

1. 추진방향

1) 함께 생산한다

○ 주거재생 관련 사회경제조직의 집적

– 두꺼비하우징, 동네목수, 공정건축협동조합, 나눔하우징, 마을건축협동조합 등 사회경제조직들의 유사한 사회적 과제를 공간적으로 결합

○ 생산활동을 공유하고 협력함으로써 시너지효과

– 표준시방, 표준자재, 표준가격 등을 공동개발, 공유하고 보급함으로써 필지별 소단위 주거재생에 합리적 시장기준 구축

2) 함께 디자인한다

○ 사람들이 스스로 집과 마을 안전하고 쾌적한 곳으로 만들고 변화시킬 수 있도록 건축가, 부동산개발전문가, 재정전문가 등과 함께 하는 디자인 기법 실행 보급

○ 디자인 생산자 그룹으로 CAN in Korea(Community Architect Network in Korea) 등 전문가 그룹 결합

3) 스스로 만들고 적용한다 : Do It Yourself !

○ 일상에서 필요한 물건을 스스로 만들고 생활에 적용

○ 사회경제조직 '북한산 목공방' 등 지역의 목수, 배관공, 전기기술자 등이 결합하여 기술 공유

4) 다시 쓰고 고쳐 쓰기 : Up-Cycling !

○ 쓰다 남은 자투리 나무, 타일, 도배지, 폐기문짝 등을 모아 버리지 않고 재활용함으로써 폐기물을 최소화하고 효율적인 자원을 이용하여 탄소배출량 절감

5) 도전! Zero ₩ Housing

○ 대학교 건축학과 실습, 공모 프로그램 등 도입을 통해 청년, 학생과 함께하는 고효율 저비용 실험주택 짓기로 집짓기의 즐거움 공유

○ 고령화와 기술숙련인력이 부족한 건설시장에 청년인력 공급

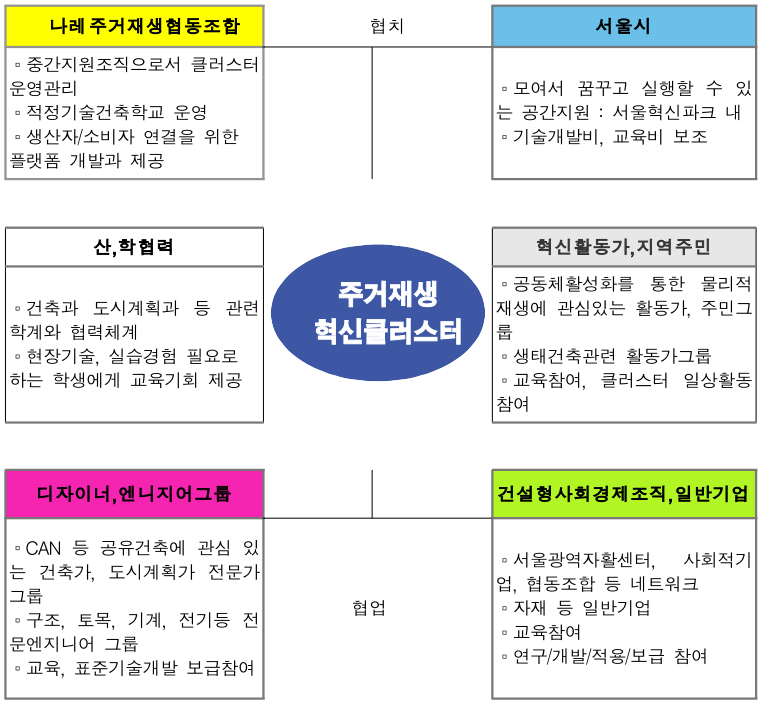
○ 완성된 실험주택은 긴급주택으로 활용하여 주거취약계층 등에게 제공

2. 추진체계

○ 생산과, 연구, 각종 지원기능 네트워크를 조성하고 지속적으로 혁신을 창출할 수 있도록 추진체계 구축

– 주거재생 혁신클러스터 거점 공간 확보와 거점공간을 중심으로 한 네트워크 활성화 전략 구사

<표4-4> 주거재생 혁신클러스터 구축 모델



3. 핵심사업

1) 적정기술 건축학교

○ 적정기술 건축학교의 정의

적정기술을 개발하고 보급하며 인력을 양성하기 위하여 주거재생 혁신클러스터 거점공간에서 운영되는 혁신교육 프로그램

○ 적정기술 건축학교의 주요 내용

– 기술개발 : 요소기술 시험, 측정, 전시

- 단열, 기밀, 방수 등 분야별 요소기술의 시공법, 성능측정방법 등을 상설전시
- 일반, 전문가가 상시 접근 가능한 기술 체험관 조성

– 기술보급 : 일반인 교육과정

스스로 집고치기, 함께하는 동네 집수리

- 간단한 집수리와 상시 유지, 관리에 대해 누구나 낮은 비용으로 접근 가능한 교육과정 개설
- 수도꼭지, 변기 고치기, 전기, 단열, 방수, 목공 등 건축과정
- 잔손보기 등 건물유지, 관리

코하우징 등 공유주거 상상과 실현

- 공유주거를 위한 디자인 워크숍과 재정설계

– 기술보급 : 전문가 교육과정

안전한집/쾌적한집

- 건물하자진단
- 누수진단과 누수대책
- 기계/전기
- 설계도면보기, 계약서작성, 물량산출, 내역서 작성하기등

– 기술보급 : 전문가 교육과정

건물에너지 효율화

- 건물에너지진단 [단열, 기밀, 에너지요구량]
- 고효율건축을 위한 설계, 시공방법

– 기술보급 : 생태건축과정

• 지역에서 적용할 수 있는 생태건축기술 개발과 보급
• 태양열, 마이크로태양광 등을 이용한 적정기술 적용

○ 인력양성

– 기초 → 중급 → 고급 순으로 단계별 인력양성

– 보유기술에 따라 일자리 제공 및 연결 등 일자리 창출

2) 적정기술과 주거재생

○ 경기침체가 장기화되고 기존주택 소유자들이 고령화되거나 지불능력이 줄어들면서 적은 비용으로 주택을 개량, 보수할 수 있는 기술이 요구됨

○ 마을단위 주거재생은 고도의 전문적 기술도 필요에 따라서는 요구되지만 대체로 한 개인 또는 사업자가 적정한 기술을 갖추고 유관 업체들과 협업 통해 접근할 수 있는 영역임

○ 따라서 적정기술은 마을의 사회적, 경제적 환경을 고려했을 때 주거재생을 위한 가장 효용이 높은 기술수준임

적정기술이란?

현지의 재료와 적은 자본, 비교적 간단한 기술을 활용하여 그 지역 사람들에 의해 이루어지는 소규모 생산활동을 지향하는 기술
훨씬 값싸고 제약이 적은 기술이며, 기술이 사용되는 과정에서 인간이 소외되지 않고 노동을 통해 기쁨과 보람을 느낄 수 있는 '인간의 얼굴을 한 기술'

제5장 주거재생 혁신클러스터 기반 마련을 위한 정책과제

제1절 주거재생 혁신클러스터 거점공간 지원

제2절 주거재생 사회경제조직 육성을 위한 정책개선방안

5 주거재생 혁신클러스터 기반 마련을 위한 정책과제

제1절 주거재생 혁신클러스터 거점 공간 지원

1. 서울시 사회혁신 클러스터와 연계 필요성

○ 서울시는 은평구 소재 舊 질병관리본부를 사회혁신 클러스터의 거점인 가칭)사회혁신파크(이하, 사회혁신파크)로 조성할 계획임

○ 서울시 사회혁신 클러스터인 사회혁신파크는 서울시의 사회혁신은 물론 한국의 사회혁신을 선도하는 사회혁신모델 창조지대 구축, 사회변화 유도하는 사회혁신 확산지대 구축, 사회혁신 주체간 연계를 통한 지속가능한 사회혁신 협업지대 구축의 비전을 담고 있음

- 서울시 사회혁신파크의 비전에 근거하면 '누구나 참여하여 새로운 사회적 가치를 창출하는 사회혁신의 허브' 역할을 수행하게 됨

○ 서울시 사회혁신 클러스터인 사회혁신파크가 조성 예정인 舊 질병관리본부에는 현재에도 서울특별시시 마을공동체종합지원센터, 서울특별시 사회적경제지원센터,서울특별시 청년일자리허브 등 사회혁신 기능을 담당하는 중간지원조직들이 설립되어 왕성하게 활동하고 있음

○ 주거재생 혁신클러스터가 주거재생분야의 사회경제조직들과 한국사회의 고질적인 '주거'문제에 대해 사회적 혁신을 이루기 위해서는 주거재생분야 뿐만 아니라 다양한 다른 사회혁신 분야의 중간지원조직 및 사회경제조직들과 연대와 협업은 필수적임

- 주거재생은 단순히 물리적 영역에서만 발생하는 '재생'의 문제를 다루는 영역이 아니라 사회적경제, 마을공동체, 문화 등 사람이 마을에 정착하여 살아가면서 겪어야할 다양한 과제들이 복합적으로 발생하는 '장소의 재생'을 다루는 문제이기 때문임

○ 또한 주거재생 혁신클러스터는 공간의 소요가 상대적으로 많이 요구되는 혁신클러스터 영역이기도 함

<표5-1> 주거재생 혁신클러스터의 필요공간과 공간별 기능과 역할

필요공간	기능과 역할	
사무공간	사무실, 회의실, 상담실	
강의공간	수강인원 최대 70인 내외 수용가능	
실습공간	실습공간 1	단열, 창호, 방수, 미장, 생태건축실습장 등
	실습공간 2	목공방
	실습공간 3	집짓기 실습을 위한 야외공간
창고	자재, 장비 등 보관 및 수납	

○ 따라서 주거재생 혁신클러스터는 서울시의 사회혁신 클러스터인 사회혁신파크 안에 두어 서울시 사회혁신 클러스터의 일부로 전체 사회혁신 과제를 수행함에 있어 시너지 효과를 낼 수 있도록 해야 함

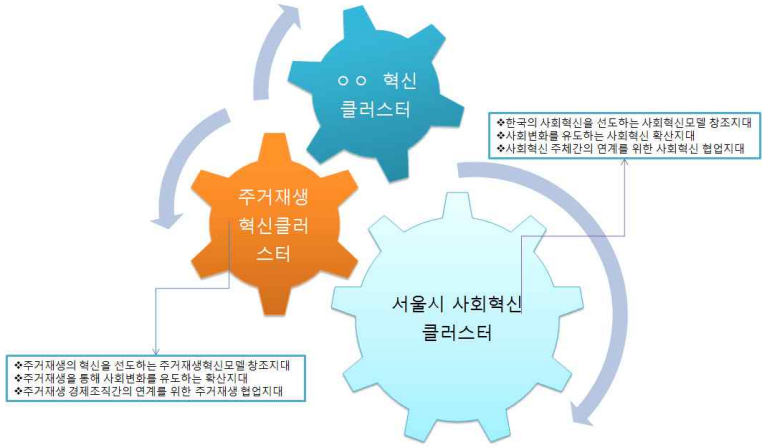
2. 주거재생 혁신클러스터의 사회혁신파크 자리매김 필요

○ 서울시 사회혁신 클러스터와 주거재생 혁신클러스터의 관계

- 서울시 사회혁신 클러스터
  - 한국의 사회혁신을 선도하는 사회혁신모델 창조지대
  - 사회변화를 유도하는 사회혁신 확산지대
  - 사회혁신 주체간의 연계를 위한 협업지대
- 주거재생 혁신클러스터
  - 주거재생의 혁신을 선도하는 주거재생혁신모델 창조지대
  - 주거재생을 통해 사회변화를 유도하는 확산지대

• 주거재생 경제조직간의 연계를 위한 협업지대

<그림5-1> 서울시 사회혁신 클러스터와 주거재생 혁신클러스터의 관계도



○ 따라서 주거재생 혁신클러스터의 자기 기능 수행과 서울시 사회혁신 클러스터와의 원활한 협력을 위해서는 주거재생 혁신클러스터를 구 질병관리본부 자리인 서울시 사회혁신파크 안내 두어야함

정책개선방안1.

주거재생 혁신클러스터에 참여한 주거재생분야 사회경제조직들이 기술, 자본, 인력 등을 공유하여 공정하며 적정가능한 비용이 지불되는 주택의 공급 및 주거재생사업을 주도할 수 있도록, 서울시는 사회혁신파크(舊 질병관리본부)에 주거재생 혁신클러스터를 구축할 수 있도록 공간 지원

<그림5-2> 서울시 사회혁신파크 내 주거재생 혁신클러스터 위치 예시도

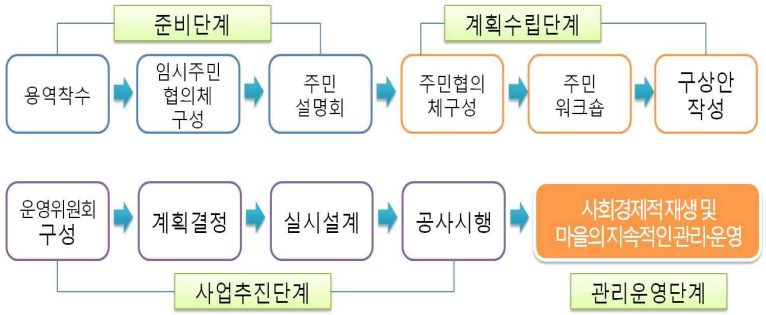
제2절 주거재생 사회경제조직 육성을 위한 정책개선방안

1. 서울시 주거환경관리사업 법정계획 수립시 참여보장

○ 서울시에서 정책적으로 추진하는 주거재생사업은 도정법 상의 주거환경관리사업이 유일하다고 할 수 있음

○ 그러나, 서울시 주거환경관리사업에 주거재생분야 사회경제조직이 제도적으로 참여할 수 있는 프로세스는 아직 미비함

<그림5-3> 서울시 주거환경관리사업 추진절차

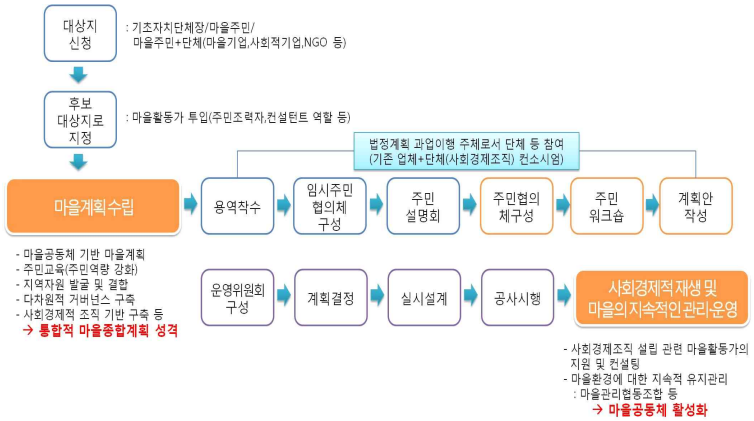


○ 따라서 서울시 주거환경관리사업에서 주거재생분야 사회경제조직이 제도적으로 참여가 보장되려면 우선 사업프로세스의 개선이 필요함

– 현행 프로세스는 준비단계 → 계획수립단계 → 사업추진단계 → 관리운영단계 등 4단계로 구분됨

– 주거환경관리사업 프로세스 개선방안을 제시하면, 기존 4단계 이전에 통합적인 마을종합계획을 수립하는 예비사업단계를 추가해야 함

<그림5-4> 서울시 주거환경관리사업 추진절차 개선방안



○ 또한 주거환경관리사업의 법정계획 수립 시 과업이행자의 역할에 풍부한 마을공동체의 경험을 보유한 NGO, 사회적기업, 마을기업 등이 참여할 수 있도록 관련 지침 개선 필요

○ NGO, 사회적기업, 마을기업 등 법정계획의 과업이행자로 참여하게 되면 장수마을(동네목수)이나 산새마을(두꺼비하우징)의 사례[8]처럼 좀 더 주민참여의 질을 높일 수 있으며, 마을공동체의 복원 및 활성화, 사회경제적 재생을 원활하게 추진 가능

○ 그리고 마을에서 활동하고 있는 사회적기업이나 마을기업, 비영리단체가 주거환경관리사업 초기부터 참여하여 주민·공공기관·전문가·사회적기업의 네트워크를 구성하고, 지역자원의 발굴과 지역의 현안들을 해결해 나가는데 있어 효과가 증대되기 때문

8) 장수마을의 (주)동네목수나 산새마을의 (주)두꺼비하우징은 두 마을의 재생에 초기부터 관심을 가지고 개입하였지만, 법정계획 수립 과정에서 동등한 과업이행자로서 참여한 것은 아니고 두 사회적기업이 지향했던 조직의 미션을 수행하기 위해 경제조직의 자기회생적 참여이다.

<표5-2> 서울시 주거환경관리사업 제안(입찰)참가 자격 개선방안

구분	
현행	도시계획분야 업체 + 건축사사무소 <주거환경관리사업 제안(입찰)참가 자격> 1. 입찰공고일 현재 엔지니어링산업진흥법 제21조 규정에 따라 건설부문 중 도시계획분야의 엔지니어링 활동주체로 신고를 필한업체 또는 기술사법 제6조 규정에 의하여 건설분야 중 도시계획범위의 기술사사무소를 등록한 업체 2. 건축사법 제23조 규정에 의하여 건축사사무소를 개설하고 국토해양부장관에게 신고한 업체 3. 단, 자격보안을 위하여 2개업체 이내 공동도급(분담이행방식)이 가능하고 공동도급으로 진행 시 반드시 공동수급협정서를 제출 : 분담비율 도시계획(50%), 건축사(50%)
개선안	도시계획분야 업체 + 건축사사무소 + 단체 등 <주거환경관리사업 제안(입찰)참가 자격 개선안> 1. 입찰공고일 현재 엔지니어링산업진흥법 제21조 규정에 따라 건설부문 중 도시계획분야의 엔지니어링 활동주체로 신고를 필한업체 또는 기술사법 제6조 규정에 의하여 건설분야 중 도시계획범위의 기술사사무소를 등록한 업체 2. 건축사법 제23조 규정에 의하여 건축사사무소를 개설하고 국토해양부장관에게 신고한 업체 3. 민법32조나 지자체 조례 규정에 의해 설립되어 자치단체가 발주한 마을공동체 관련 사업 등을 수행중이거나 수행한 경험이 있는 비영리단체나 비영리법인 또는 사회적기업육성법 또는 협동조합기본법이나 지자체 조례의 규정에 의해 설립된 사회경제조직 4. 공동계약 가능, 상기 자격을 갖춘 업체는 단독 또는 연허 보완을 위한 공동도급(분담이행방식) 가능

정책개선방안2.

서울시는 주거환경관리사업의 품질을 향상시키기 위해 마을공동체의 풍부한 경험을 보유한 NGO, 사회적기업, 마을기업 등이 본 사업에 제도적 참여와 수익모델을 확보할 수 있도록 주거환경관리사업 제안(입찰)참가 자격을 개선해야할 필요성이 있음

2. 노후주택 및 공공건축물 에너지진단·효율개선사업 시행

○ CO2의 80% 이상은 대도시에서 배출하고 그 중 50%이상이 주택 및 건물 에너지 사용에서 발생함. 특히 냉·난방을 위한 에너지 사용이 주택 및 건

축에너지 소비량의 많은 부분을 차지함. 특히 노후 주택 및 건축물일수록 에너지 소비량이 매우 큼

○ 서울시 에너지 소비 중 건물부문소비가 60%를 차지함. 이에 안전하고 지속가능한 서울시를 위한 기존건축물 에너지재생 정책의 시행 필요. '노후주택 및 공공건축물 에너지진단·에너지효율개선 사업'은 서민들의 생활환경과 밀접한 주택 및 공공건축물의 에너지효율을 높임으로써 서민의 에너지 보기에 기여함. 또한 서울시민들의 체감 가능한 효율화를 통한 일상생활에서 에너지소비절감에 대한 공감과 지지를 이끌어낼 수 있음

○ 따라서 서울시는 '원전1기 줄이기사업'과 '서울시민의 에너지복지 향상'을 물론 마을단위 주거재생을 활성화를 위해 '노후 주택 및 공공건축물 에너지진단·에너지효율개선 사업'을 시행해야 함

○ '노후 주택 및 공공건축물 에너지진단·에너지효율개선 사업'은 사회경제조직의 육성·확대를 가능하게 하는 사업으로 이는 곧 서울시의 사회적 가치의 실현과 사회경제조직의 핵심경쟁력 강화가능

  – 노후 주택 및 공공건축물, 더 나아가 중·소규모의 건축물에너지효율화를 위한 신규 기장에서 사회경제조직의 경쟁우위 선점 가능

○ 사회경제조직은 '노후 주택 및 공공건축물 에너지진단·에너지효율개선 사업'을 통해 노후 주택 및 공공건축물에 대한 에너지 효율을 진단하고 적정 리모델링 대안을 제안하여 컨설팅 및 시공을 실시함으로써 주택 및 공공건축물 부문의 에너지 수요를 효과적으로 감축하고, 이를 통하여 사회적 미션 수행

정책개선방안3.

서울시는 원전1기 줄이기는 물론 시민들의 에너지복지 향상에 기여할 수 있으며, 관련 사회경제조직의 참여를 보장하여 사회경제조직의 경쟁력 강화에 도움이 되는 '노후주택 및 공공건축물 에너지진단·효율개선사업'의 시행 필요

참고문헌

<논문>

1. 한정희, 2009, “지역혁신클러스터 육성 정책 방향에 관한 실증적 연구 : 사회적 자본 측면에서 본 기업특성과 혁신을 위한 네트워크 활동 중심으로“, 행정논총 제47권2호
2. 김선직, 2009, “마을만들기의 전략적 실천방안에 관한 연구”, 안양대학교 박사학위 논문
3. 박소현, 2008, “마을만들기 사업 구성요소로서의 새로운 예술 공동체 모델연구”, 경희대학교 석사학위 논문
4. 박종화, 2011, “지역혁신체계에서 사회적 자본의 역기능성”, 국토연구 제69권
5. 백종인 정재호 반영운, 2010, “혁신 클러스터 구축을 위한 Space Syntax 기반 공간배치 개편방안 : 충북 혁신도시를 중심으로”, 한국지역개발학회지
6. 서용석, 2011, “사회적 혁신 클러스터의 현성과정: 미국 & 일본 클러스터를 중심으로”, 한국비영리연구 제10권 제2호
7. 송혜승, 2008, “주민참여 마을만들기 선호사업에 관한 연구: 광주광역시 북구 문화동을 중심으로”, 한양대학교 석사학위 논문
8. 신효진, 2006, “주민참여 마을만들기의 합의형성을 위한 프로세스와 워크숍의 수법”, 한국도시연구소 「도시와 빈곤」 2006. 12 통권 83호
9. 오덕성 최영일, 2005, “독일의 지역혁신 클러스터구축과 Technopark의 역할에 관한 연구, 대한국토 도시계획학회회지 「국토계획」 제40권3호
10. 우치다 유조, 2006, “커뮤니티 워크를 활용한 마을만들기”, 한국도시연구소 「도시와 빈곤」 2006. 10 통권82호
11. 유창복, 2009, “도시 속 마을공동체 운동의 형성과 전개에 대한 사례연구: 성미산 사람들의 ‘마을하기’”, 성균관대학교 NGO대학원 석사학위 논문
12. 유평준 · 한상일 · 최호진, 2006, “지역혁신 클러스터의 학습과 혁신: 사회적 저본과 전략적 제휴와의 관계”, 한국행정학보 제40권 제1호
13. 이소영, 2006, “마을만들기에서 시민단체의 역할: 서울시 북촌 지역을 사례로”, 한국공간환경학회 「공간과 사회」 2006년 통권25호
14. 이용성, 2010, “서울시 마을만들기형 지구단위계획의 주민참여 특성 및 효과분석: 시범사업으로 추진 중인 서원마을 사례를 중심으로”, 경원대학교 석사학위 논문
15. 이주원, 2011, “도시저층주거지 주거환경개선의 대안 모형: 거점확산개발과 유지관리의 결합”, 세종대학교 석사학위 논문
16. 조영태·최상희·김륜희·김성재, 2010, “녹색성장시대의 마을만들기 발전방향”, 한국공간환경학회 「공간과 사회」 2010년 통권 제34호
17. 한광수, 2009, “클러스터 기반 창조도시의 발전전략에 관한 연구”, 한남대학교 대학원 박사학위논문

<연구보고서>

1. 양재섭·김인희, 2012, “서울의 마을단위계획 운영실태와 자치구 역할 개선방향 연구”, 서울연구원
2. 변미리, 2012, “아시아 사회혁신 생태계 조성 연구”, 서울연구원
3. 김성완 이영은 박소영 김기호 신미림 권혁일, 2013, “지역맞춤형 도시재생의 통합적 추진을 위한 도시재생의 실효성 제고 방안”, 도시재생사업단
4. 송위진 성지은 김왕동, 2012, “기술집약형 사회적기업 활성화 방안”, 국가과학기술위원회
5. 서종균 신현방 임정민, 2007, “영국의 사회적 기업 방식을 통한 지역재생 사례 연구”, 주택도시연구원
6. 서수정 · 임강륜, 2010, “단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원방안”, 건축도시공간연구소
7. 맹다미·장남종, 2011, “서울시의 지속가능한 커뮤니티 재생을 위한 지역종합진단지표의 구축 및 활용방안”, 서울시정개발연구원
8. 최승철·조성돈·정규석·이진희, 2011, “두꺼비하우징 시범사업 추진에 따른 지역조사”, 환경정의
9. 조달호·김범식·최 봉, 2012, “서울형 사회적기업의 성과 및 정책방향”, 서울시정개발연구원
10. 김찬동, 2012, “마을공동체 복원을 통한 주민자치 실현방안”, 서울시정개발연구원
11. 이왕건·민병식·강미나·박정은, 2011, “서민지향적 융합형 도시재생방안”, 국토연구원

12. 이왕건, 2012, “주민 중심의 커뮤니티를 활용한 도시·지역재생방안”, 국토연구원
13. 심미경· 오주형, 2012, “저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안”, 건축도시공간연구소
14. 이주원, 2012, “마을공동체사업에 따른 마을형 주거복지연계방안 연구 : 서울시 은평구 신사동 산새마을을 중심으로”, 서울연구원
15. 박세훈 · 김은란 · 박경현 · 정소양, 2011, “도시재생을 위한 문화클러스터 활용방안 연구”, 국토연구원

<단행본·자료집>
1. 국가도시재생기본방침, 2013, 국토교통부
2. 두꺼비 건축학교 자료집, 2013, (주)두꺼비하우징
3. 영국의 거버넌스형 마을만들기, 2009, 기문당
4. 주거복지의 새로운 패러다임 자료집(2010), 공공환경정책포럼·한국도시연구소·부동산연구회
5. 도시 쇠퇴현황 및 재생전략 세미나 자료집, 2012, 대한국토·도시계획학회
6. 주민참여형 재생사업 설명회 자료집, 2012, 서울시
7. 주택에너지 효율화 방안 모색 자료집, 2013, 국회의원 김동안 의원실
8. 창조적 도시재생 시리즈 41 영국도시재생 정책의 실체, 2013, 국토연구원 도시재생지원센터
9. 창조적 도시재생 시리즈 19 사회적기업을 이용한 주거지 재생, 2011, 국토연구원 도시재생지원센터
10. (주)두꺼비하우징 창립 3주년 자료집, 2013, (주)두꺼비하우징

<법률>
1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
2. 도시 및 주거환경정비법
3. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률
4. 서울시 도시 및 주거환경정비 조례
6. 서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기사업 지원 조례
7. 서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례안
8. 서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례

도시재생 전문 사회적기업 (주)두꺼비하우징

(주)두꺼비하우징은 도시재생전문 사회적기업으로서 지역의 오랜 전통과 골목문화, 사라지는 지역공동체를 복원하기 위하여 단독, 다세대주택의 개량 및 관리를 통하여 주거환경을 개선하고, 주민들의 정주권을 보호합니다.
(주)두꺼비하우징은 저소득 취약계층에게 안정적인 일자리를 제공하고, 지역상공인과 연계하여 지역경제활성화를 위해 기여하고 있습니다.
(주)두꺼비하우징은 참여와 공개, 투명의 원칙을 실현하고 기업윤리강화를 통해 사회적 책임을 수행하는 기업입니다.