



도시재생 사회적경제 코디네이터
양성 아카데미 자료집

본 자료집은 서울시의 예산으로 서울특별시사회적경제지원센터와 (사)마을과 사람이 운영한
2015 도시재생 사회적경제 코디네이터 양성 아카데미 과정의
수업 자료와 노트를 엮은 자료집입니다.



서울특별시 사회적경제지원센터
SEOUL SOCIAL ECONOMY CENTER





강의목록

1강	사회적경제 정책과 도시재생 / 이은애	005
2강	도시재생이란 무엇인가? / 이주원	055
3강	도시재생과 사회적경제 / 장원봉	155
4강	되살아나는 도시1 / 이영범	217
5강	되살아나는 도시2 / 전은호	321
6강	도시재생사업에 사회적경제 코디네이터의 참여화 역할 어떻게 할 것인가? / 이주원	383
7강	도시재생 현장 답사 1 : 창신동 / 한구영	423
8강	도시재생 현장 답사 2 : 성수동 / 최성우	427
9강	집담회 : 활동가와의 만남	431
10강	사회적경제 안에서 자기비전 찾기 / 김병수	437



1.

사회적경제 정책과 도시재생

이은애/서울특별시사회적경제지원센터 센터장

1. 문제제기



도시 속의 외딴 섬, 영구임대아파트의 비극

작성자: **마포FM** 2012-09-05 17:01

조회 : 98

마포구에 위치한 영구임대아파트에서 지난 5월부터 100일 동안 6명의 주민이 자살했다. 1,700가구 4만 2천여명이 거주하며, 건립한지 20년이 넘는 영구임대아파트 단지 내에는 대학에서 위탁 운영중인 종합사회복지관과 장애인복지관이 운영중이었다.

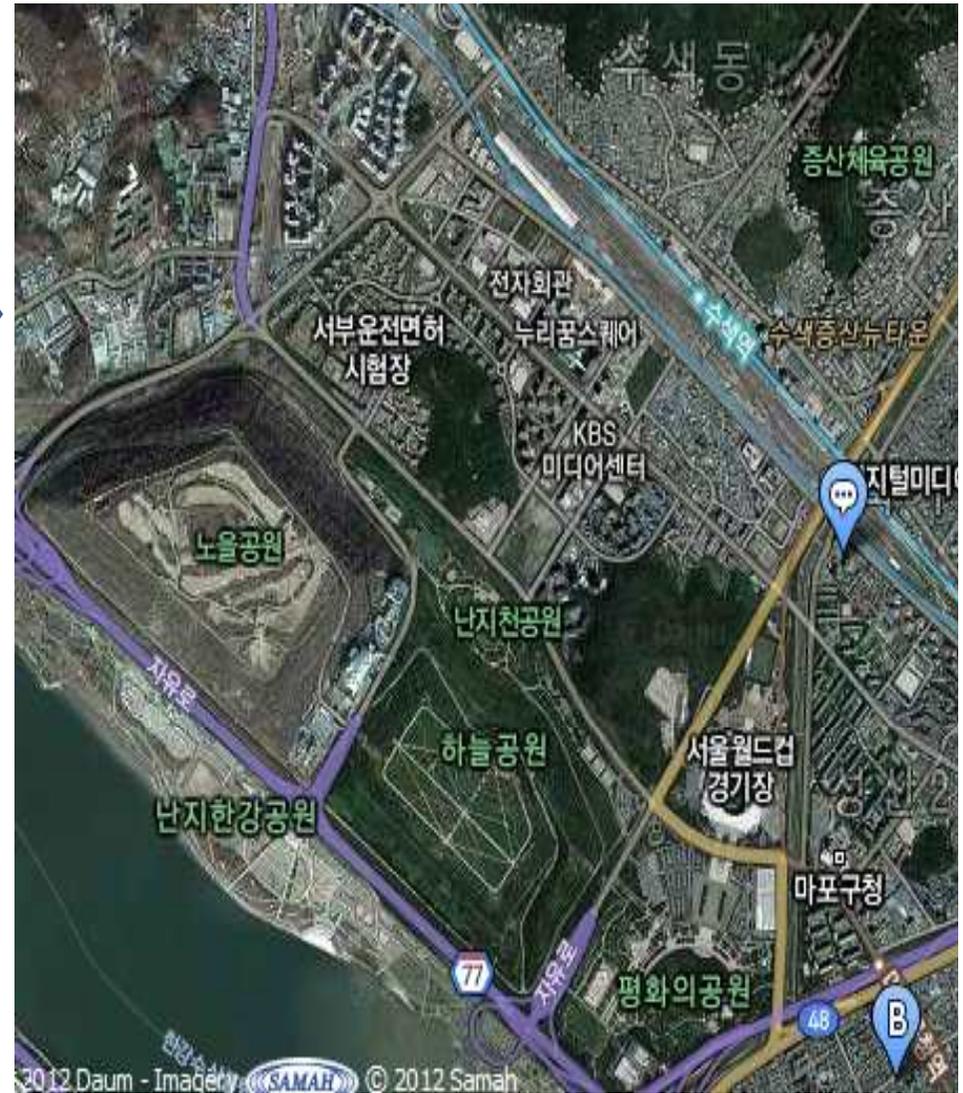
그런데 왜???

- 코 너 명 : 여기는 마포
- 방송일시 : 2012. 9. 5(수) AM 09 : 32분부터 약 15분간
- 방송내용 : 도시 속의 외딴 섬, 영구임대아파트의 비극

• 담 당PD : 김의태 PD (010-5236-7812)



수도권 쓰레기 매립지 '난지도' (1978~ 1993)

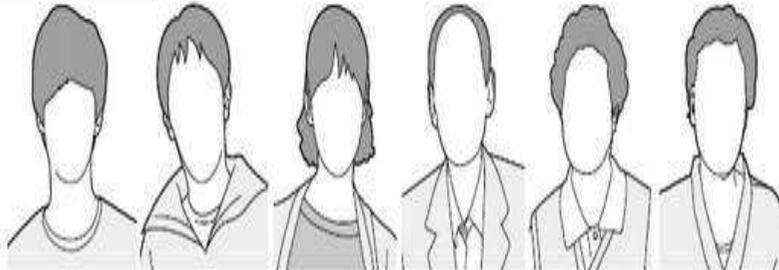


- 재개발 추진 (1993 ~ 2014)
생태공원, 상암디지털단지, 영구임대아파트,
마포구청 이전 등 추진 완료

Top-down 재개발 /주거복지 실패

주민주도 Bottom-up 지역재생 전환

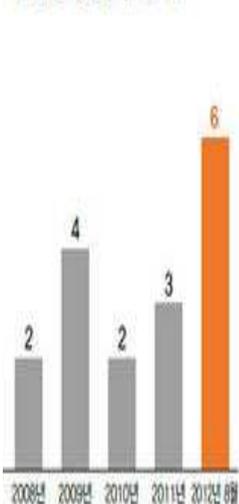
○○영구임대아파트 자살 현황



이름(성별·나이)	이준호(남·21)	김종석(남·22)	김수연(여·35)	손한수(남·63)	이도희(여·94)	차배숙(여·98)
자살 이유	경제난·남녀관계	출근 남거지면서	경제난(빛)	외로움·음주	노환·신병비판	신병비판·외로움
동거(가족)	외조부모	아버지	독거	독거	장애아들 내외	아들
집 규모	18평	11평	11평	11평	14평	11평
세대 공공지원	기초생활수급	장애·기초생활수급	-	-	장애수급	기초생활수급

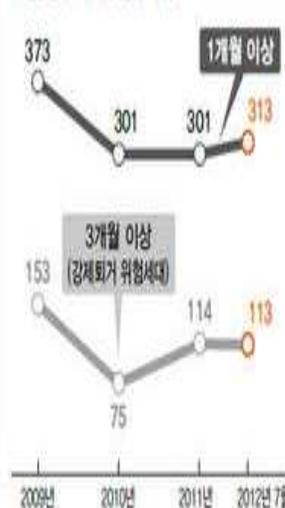


연도별 자살자 수 (단위: 명)



○○영구임대아파트 임대비 체납 가구

#7월말 현재 1786가구 (단위: 가구)



서울시 영구임대아파트 퇴거 현황

#총 17개 단지 (단위: 가구)



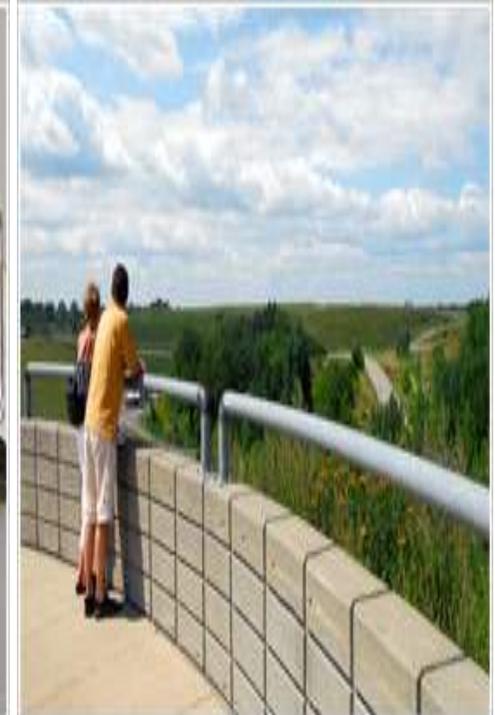
LA TOHU

미션

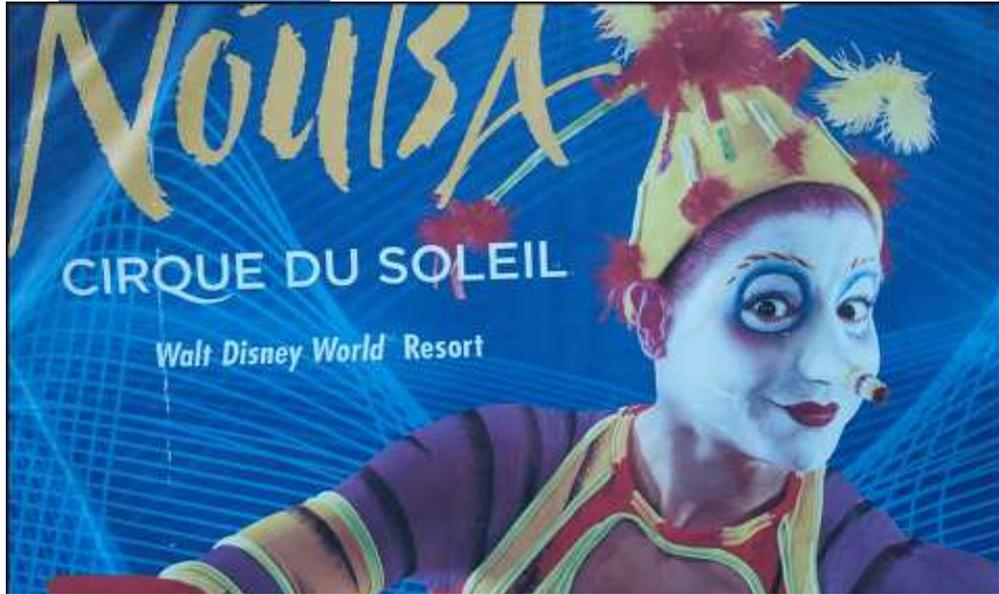
서커스를 통해 지구와 인간의 지속가능한 모색
지역민을 관객이 아닌, 공동 예술 창작자로

배경

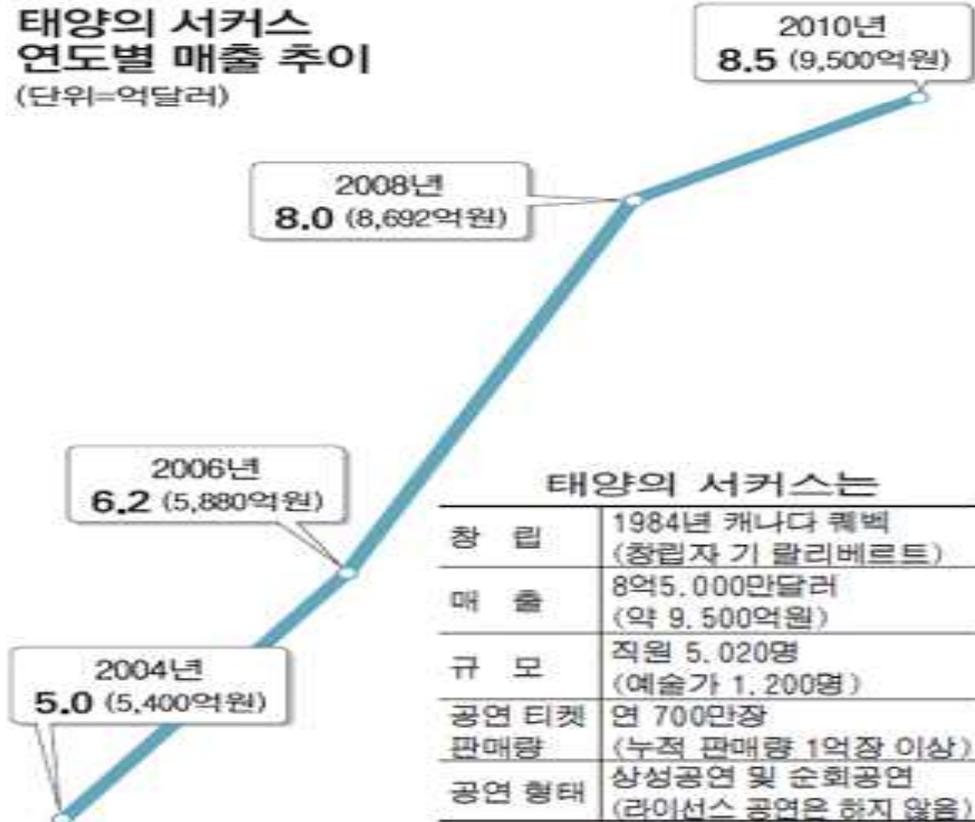
- 퀘백주 생미셀지역 4천톤 쓰레기 매립장 재생
- 문화예술 사회적기업가의 혁신적 상상력과 주민합의
- 지자체보상금 공유자산 형성에 투자, 메탄가스 판매
- 에너지복지 실현, 생태도시와 서커스산업 재투자



태양의 서커스



태양의 서커스
연도별 매출 추이
(단위=억달러)



태양의 서커스는

창립	1984년 캐나다 퀘벡 (창립자 기 칼리베르트)
매출	8억5,000만달러 (약 9,500억 원)
규모	직원 5,020명 (예술가 1,200명)
공연 티켓 판매량	연 700만장 (누적 판매량 1억장 이상)
공연 형태	상성공연 및 순회공연 (라이선스 공연은 하지 않음)

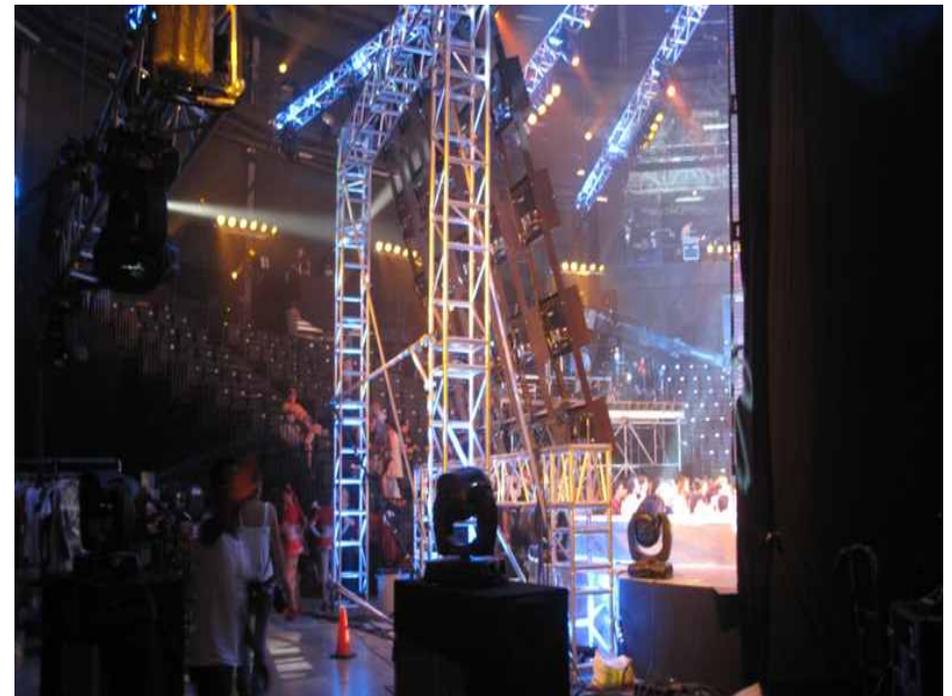


1. 독점의 블루오션 너머 협동의 플랫폼전략으로

“사회적경제 조직의 리더에게는 지역을 살리려는 강력한 리더십이 필요합니다. 풍부한 상상력에 기반하여 사람들을 동원하고 움직여내며, 다양한 자원을 결합 시켜낼 수 있는 리더십이지요.

또한 더 중요한 것은 현실의 문제 앞에서 미래를 향한 결단력이 있어야 합니다. 지역을 살리겠다는 꿈과 그리고 그러한 현실 앞에서 자기결단을 내린 여성무용가의 작지만 큰 힘이 오늘의 la Tohu를 만들어냈고 이 지역을 변화시켰습니다.”

(퀘백, 마르게리카 멘델 교수)



1. 캐나다 사회적경제

- 사회적 경제 종사인구 : 약 1,800만명 (2002년, 총인구 3,400만명)
- 경제적 가치 (2002년) : 약 100억 달러

사회적 경제 조직유형	개수	고용/고객규모	수익규모
비영리/자선기부조직	16만개	200만명 고용	연간 750억 달러
상호공제조직(Mutuals)	125개	100만 계약자	연간 20억 달러
협동조합(co-operatives)	협동조합 9,000개 신용조합 1,000개	조합원 1.600만명	자산규모 2,250억원
지역경제개발조직(CED)	3,000개 이상	직원 3500명 자원봉사자 19000명	-

- 역사 : 1850년대 유럽 이민자들에 의해 협동조합운동 시작
데자르댕 실험 모델을 캐나다 수녀회에서 한국 소개, 확산

강동구, 공유 경제 '엔젤존'(Angel-zone) 1호점 개소

최종수정 2013.12.18 07:01 기사입력 2013.12.18 07:01

T + -

사회문화부 박종일

사회적경제 조직의 기반 조성과 자생력을 키우기 위해 다양한 사업 추진 중

[아시아경제 박종일 기자]강동구(구청장 이해식)가 지역 내 숨은 공간을 찾아 공유경제를 실천한다.

성장 잠재력이 높은 사회적경제 기업에게 '엔젤존(Angel-zone)'이라는 사회적경제 공간발굴 사업을 지원, 창업 기반 조성과 사회적경제 조직의 자생력을 키우려는 것으로 18일 사회적경제 공유공간 지원 협약식 및 제1호 엔젤존 개소를 그 첫 걸음을 디딘다.



제1호 엔젤존은 설내로 6길에 위치한 신광빌딩 3층 일부 공간(19.8㎡)으로 사업주의 자발적인 공간 제공으로 마련됐다. 이 곳에는 지난해 강동구 사회적경제 공모에서 선정되고 올해 고용노동부 지역형 예비사회적 기업으로 선정된 뉴미디어 콘텐츠 제작 업체 플렉시큐리티(대표 유승환)가 입주하게 된다.



enough salon

지금 이 순간 당신이 가진것으로도 충분합니다!!!
<http://cafe.naver.com/enoughsalon>

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울
13년 사회적경제 활성화를 위한 공간 지원 계획

서울 양평동 상전벽해 “슬럼가는 있어다오”... 사회적기업·예술인 동지로 거듭난다

입력:2013.12.02 01:35 트위터 싸이월드 페이스북

좋아요 0 + 확대 - 축소 | 로그인



서울 양평동 30년 된 단독주택을 개조한 사회적기업 카페 '빈자리'(왼쪽 사진)와 3층 폐공장 부지에 들어선 커피 복합문화시설 '머라운지'. 양평동 일대는 경공업 메카에서 슬럼을 거쳐 최근 예술인들과 사회적기업의 동지로 주목받고 있다. 서영희 기자

서울시, 사회적기업에 건물·토지 최저 임대료로 제공

최종수정 2012.03.11 11:15 기사입력 2012.03.11 11:15

T + -

건설부동산부 배경환

[아시아경제 배경환 기자] 앞으로 사회적기업은 서울시 소유 토지나 건물을 임대할 경우 법정 최저 임대료인 재산가액의 1%만 부담하면 된다. 재산가액은 토지의 경우 개별공시지가를 기준으로, 건물의 경우 공시지가액에 건물 감정평가액을 더해 산출한다.



SOCIAL VENTURE
URBAN
HYBRID



서울에서
사회적공간
만들기



11/18(월) 1:00pm

서울시사회적경제지원센터 세미나 3실

1

운영 사회적경제 허브 구축 시에 공유
사단법인 씨즈 문헌주 팀장

2

지역 기반 사회문제 해결을 위한 플랫폼을 만들어가기
어반 하이브리드 신성욱 이사장

3

서울 도심에서 콘텐츠 그룹을 위한 허브 공간 꾸러기기
스페이스 노아 정수원 대표

토론자

이영범 교수(경가대)

김경민 교수(서울대)

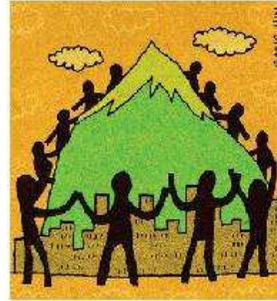
전대욱 연구위원(한국지방행정연구원)

이주원 센터장(서울시 주거재생지원센터)

김영석 국장(사단법인 씨즈)

조미연 부센터장(공천사회적기업지원센터)

사회적개발 세미나(2차)



“국민신탁,
사회적경제와도
만날 수 있나요?”

- 일시_ 12월 13일(금) 오후 4-6시
- 장소_ 서울시 마을공동체종합지원센터 3층 (서울시 은평구 통일로 684(북변동 5) 8동)
- 발제_ 자연환경국민신탁 황은주 실장 - 사회적경제와 국민신탁의 조우 가능성
- 주최_ 서울사회적경제지원센터

커뮤니티 기반의 사회적 개발
(Asset-based Community Development Creating Social Value)

Coin Street Community Builders
London

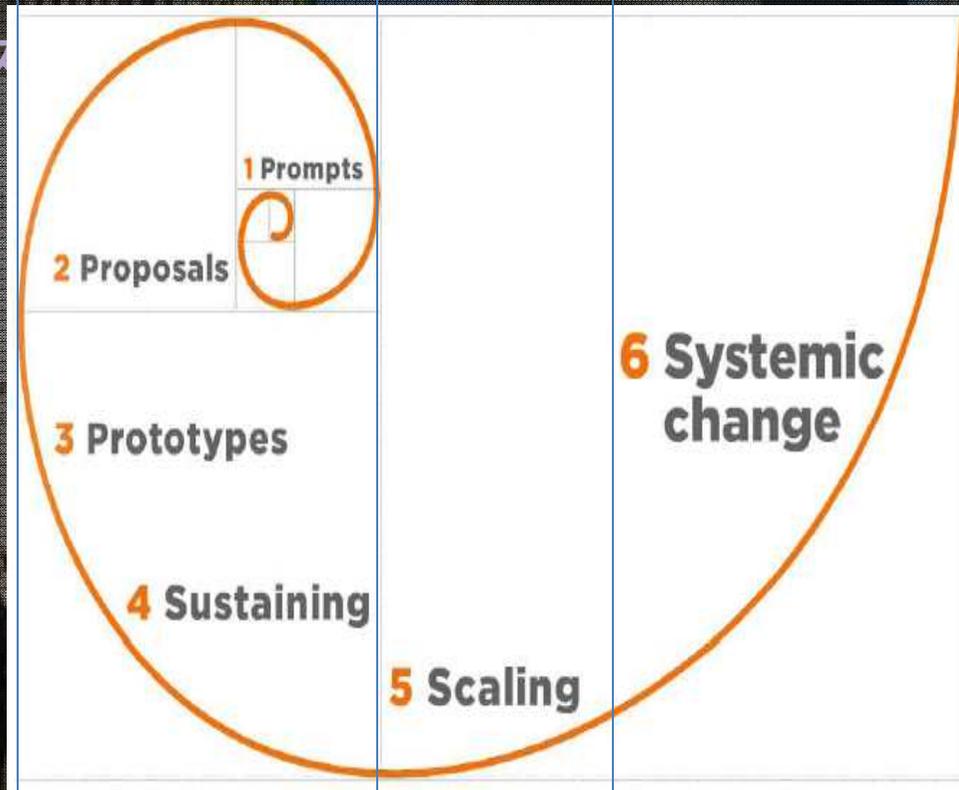
이영범, 김기대 건축대학원

7월 17일 수요일 오후 2시 사회적경제지원센터 세미나실



서울 사회적경제

- 사회혁신은 해결되지 않는 사회적 문제나 충족되지 않는 사회적 욕구에 의해 촉발
- 현재 마을과 청년은 1~2단계, 시민운동과 사회적경제는 1~5 단계에 폭넓게 분포
- 2기 전략은 혁신주체들의 등장만이 아닌, 지속화와 규모화가 본격화 가능해야 함



2011.11

시정1기

2014.6

시정2기

2018.6

<그림 : 사회혁신의 나선형 모형 (출처 : Murray et al., 2010, p.11) >

서울 사회적경제 생태계 조성 2기 방향

- 퀘백식 거버넌스 모델을 기반으로 사회적 자본 확충형으로 진화 필요
- 커뮤니티 공유공간과 자산증식, 공유이익의 지역 환류가 용이한 자주적 생활경제 지향 : 공유형 생산기지(클러스터), 자조기금, R&D, 유통망 등
- 제도에 따른 '조직 유형별 지원제도'에서 '미션 유형별 지원 제도'로 전환 모색 : 노동통합, 지역재생, 국제개발, 공공서비스 혁신 등
- 사회적경제를 통한 반값 생활비 모델 개발로 시민 체감도 제고

런던의 지역 재생

- 1차 세계대전 이후 전후 국토/사회 재건을 위해 구성된 위원회에서 '사회 정의의 도시 계획' 관점에서 '애스왓 보고서' 제출 (1942년)
 - 개발이익의 사회적 환원과 보상에 관해 체계적으로 검토한 이론서
- 1980년대 중앙정부는 대처리즘으로 불리는 시장주의 정책 기반 민간투자 촉진 vs. 런던 지자체는 도심주변 빈곤지역의 사회적 소외문제에 개입하는 시민섹터에게 공공자산의 경영 위탁 개시
- 지역사회가 중심이 되어 자산 기반의 마을만들기/사회적경제 활성화

Artist's impression
Indicative location
© RFL/WWP

몇 가지 질문들...

- 블레어 정부에서 주민 참여를 넘어 주민 주도형 도시 재생을 위해 추진한 '커뮤니티 뉴딜 정책(New Deal for Communities)'의 효과성
- 주민 중심 조직으로 출발해 주거지 개발, 상업지구 조성 등 커뮤니티 비즈니스를 키워가는 과정에 어떤 전략을 사용했나.
- 런던 올림픽과 커뮤니티 활성화를 연계한 '달스톤 프로젝트' 이후 성과
- 지역재생 현장의 최근 이슈.

커뮤니티 뉴딜 (New Deal for Communities)

1

- 목표 : 가난하고 소외된 계층의 문제를 해결하여 지역간 빈부격차 줄이고 사회통합 제고
- 배경 ; 경제낙후로 기회박탈, 사회기반시설 취약하고 서비스 부족, 빈곤 악순환으로 지자체 불신평배
- 연혁 : 1999년 8월 개시, 영국내 39개지역에서 추진 (29개 지역이 영국내 빈곤지역 상위 10% 해당)
- 성과 : 지역당 약 10년간 1,080억원 투입
250만명 고용창출, 빈민층 연수입이 750만원 증가, 여성취업 증가, 빈곤지역 학교 투자 증가

2

- 분야: 주택과 물리적 환경개선 (임대주택 건립 및 주택신용기금 운영), 건강(만성질환자 환기시설 제공 등 건강한 심장을 위한 건축자재 공급등), 범죄(CCTV 설치, 주민방범단, 마약교육등), 일자리, 교육(초등고학년 지역투어 및 비즈니스 체험사업, 방과후학교 추가투자 및 학습멘토 파견), 거주 적합성 제고
- '주민과 참된 파트너십 없으면 실패한다'는 인식으로 주민/기업/학교/공공/ngo/의회 참여해 추진 위원회 구성
- 산하 실무소위에서 프로젝트 추진, 다양한 이해관계자 의견수렴 포럼 (마을포럼, 청소년포럼, 비즈니스포럼 등) 및 지역 자산 조사를 실시하여 사업 추진

3

- 10년 장기추진 전략 수립: 빈곤지역에 진정한 변화 이끌어내려면 장기적 안목과 투자 필요
- 중앙정부는 NDC 선정지역 재개발에 필요한 재원을 확보하여 지원
- 지방정부는 NDC 프로젝트에 전문서비스 제공할 공공, 기업, 시민사회계 파트너십 구성
- 다양한 포럼 통해 주민 의견수렴과 참여를 이끌어 낸 것이 성공의 핵심열쇠로 평가

Artist's Impression
Innovation Location

로컬리티 (Locality)

- 영국 내 민간 조직들의 '에셋 매니지먼트 기반 마을만들기' 사업을 지원하는 단체
- 기존에 흩어져 있던 단체들을 통합해 2000년대 초반 설립
- 영국 전역에 750개 회원 단체, 자산 가치 8억 5천만 파운드 (1조 3800억원 규모)
- 마을만들기 활동가 교육, 경영 컨설팅 등을 수행
- GSEF 공동주관 기관으로 참여



런던 북동부 '해크니 Hackney'

- 런던 북동부의 빈곤 지역, 이주자 거주 지구, 범죄 발생율 1위 지역에서
- 문화예술가들의 참여와 공공건축, 시민주도 커뮤니티 비즈니스 통해 재탄생되고 있는 지역
- 런던 올림픽과 연계된 '달스톤 프로젝트' 시행 → 폐막식 거행





‘해크니 Hackney’

- 해크니 협동조합 개발회사(HCD(Hackney Co-operative Developments)) 반값도 안 되는 월세, 컨설팅·홍보까지 해주는 '착한' 임대업자
- 협동조합과 지역 소기업, 가게들을 지원하고 경제활동의 중심에 설 수 있도록 지원
- 통후추 한 알을 주고 구청 소유의 건물을 이전 받아 현재는 80여 개의 공간을 임대
- 자산은 650만 파운드(약 107억)에 이릅니다













코인 스트리트

- 런던 템즈강 남쪽 하구에 위치한 지역으로, 산업혁명 이후 산업화 과정에서 화물수송의 해안거점으로 성장 → 공장, 창고 - 항만노동자와 공장노동자 등 비숙련 노동자 주택 밀집
- 2차 대전 이후 해운업이 쇠퇴하고 부두가 폐쇄되면서 실업률 증가, 인구 감소, 지역 쇠퇴
- 1970년대 런던이 국제금융도시를 지향하자 도심 가까운 지역에 대한 재개발 붐이 이 지역에 불어 닥침



코인 스트리트 커뮤니티 빌더스

- 가난한 노동자들을 쫓아내는 재개발 계획에 반대하는 지역 주민들이 다양한 활동 모임을 연결해 반대 운동 전개
- '노동자가 살며 일하는 터전'으로 도시재개발 계획 변경 요구
- 1974년부터 1984년까지 10년의 반대 운동 결과로 민간개발업자의 개발 계획을 포기시키고, 비영리 마을만들기 사업체 '코인 스트리트 커뮤니티 빌더스'를 설립해 스스로 재생 추진
- 저소득층을 위한 주택을 포함해 녹지, 복지시설, 상업지 등을 개발

주민 주도 지역개발 사업체 설립

- 도시사회운동의 선구적 경험을 가진 민간 그룹의 협력과 연대
- '런던 도심에 커뮤니티와 주택을' 캠페인 통해 시민 지지기반 확보
- 도시 개발 계획의 구체 작성을 위해 '코인스트리트 액션그룹' 결성
 - 도시계획 전문가와 기술자의 결합, 지방정부의 재정적/기술적 지원
- 토지 이용을 비영리로 제한하는 대신 싼 가격에 정부로부터 토지 매입
- 토지매입과 개발을 위한 자금을 대런던청으로부터 용자받아 조달



주택 협동조합 기반의 주거지 조성

- 초기에는 시장가격의 1/5에 해당하는 낮은 집세로 주택 공급
- 주택을 지역사회의 공동재산으로 조성하고 영구히 개인에게 매각할 수 없도록 함, 입주조건은 도심에서 일하는 저소득자이며 주택 필요자
- 4개의 주택 협동조합 설립
 - 멀버리 주택 (56호, 1988년), 팜 주택 (27호, 1994년), 레드우드 주택 (78호, 1996년), 이로코 주택 (59호, 2001년)
- 시니어들을 위한 주택 협동조합 등 향후 지속 건설 계획 가지고 있음

주택 협동조합 입주자 의무

- 지역의 사회적, 인종적 구성비를 반영하여 지역사회 융화 추구
- 3시간의 교육훈련 코스 11유닛 수료 후 수강 결과 따라 입주 결정
- 조합 총회 출석, 집세를 모으거나 수리를 위한 조직을 만들어 공동 시설 청소와 관리를 하는 등 경영에 참여, 경영 역량과 복지 수준 제고를 위해 공동 노력하는 등 의무 사항 수행
- 주민 자주성, 자체관리 존중



에셋 매니지먼트 방식의 마을 만들기

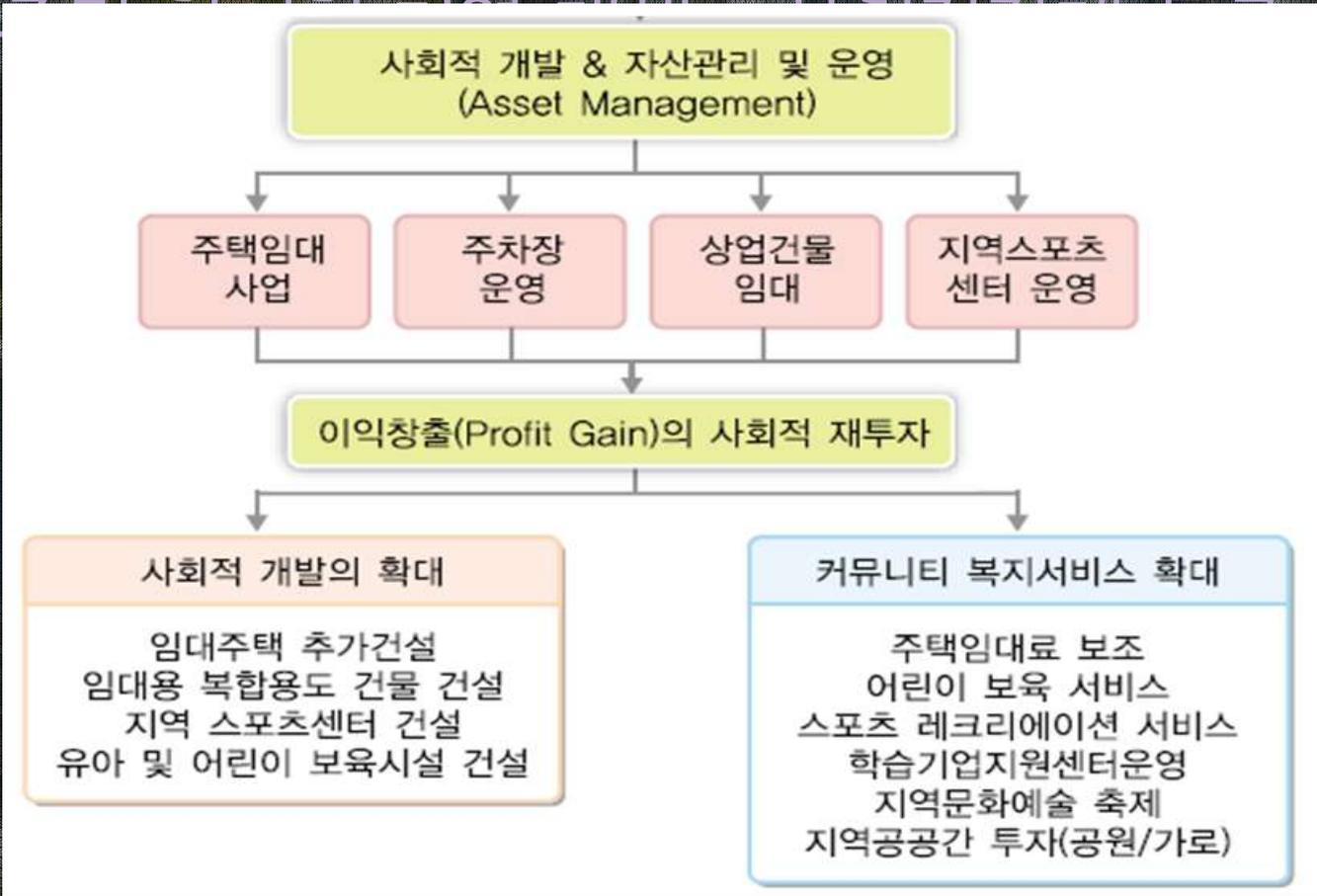
- 옥소타워 : 발전소/공장으로 사용된 건물 개축해 지역 상징물로 재생
 - 1~2층은 디자이너 공방, 전문 상가, 카페/레스토랑, 갤러리 등
 - 3~7층은 레드우드 주택 협동조합으로 주거지
 - 최상층은 전망대와 고급 레스토랑
- 가족과 어린이를 위한 센터, 스포츠 센터 등 복지 시설 설립/운영
- 댄스 분야의 대학 유치 - 주민들에게 댄스 강좌 제공

코인스트리트 - 포괄적 네트워크 형성, 자원 활용

- 코인스트리트 지구의 대기업 직원들까지 포괄적으로 참여하는 포럼/네트워크 행사를 마련해 지역 내 공동의 이익을 추구하고 갈등을 조정할 수 있는 기제 마련 - 해당 기업의 채용 정보가 흐르면서 지역민 취업
- 공무원, 의회 등과도 적극적으로 관계를 맺고 필요한 사안이 발생할 때에는 역학 관계를 활용하여 문제 해결
- 비즈니스 전략은 정해진 패턴이 없고, 상황마다 최선을 다해 자원을 연결하고 문제를 해결하는 식으로 풀어가며 성장 - 계속되는 학습 과정

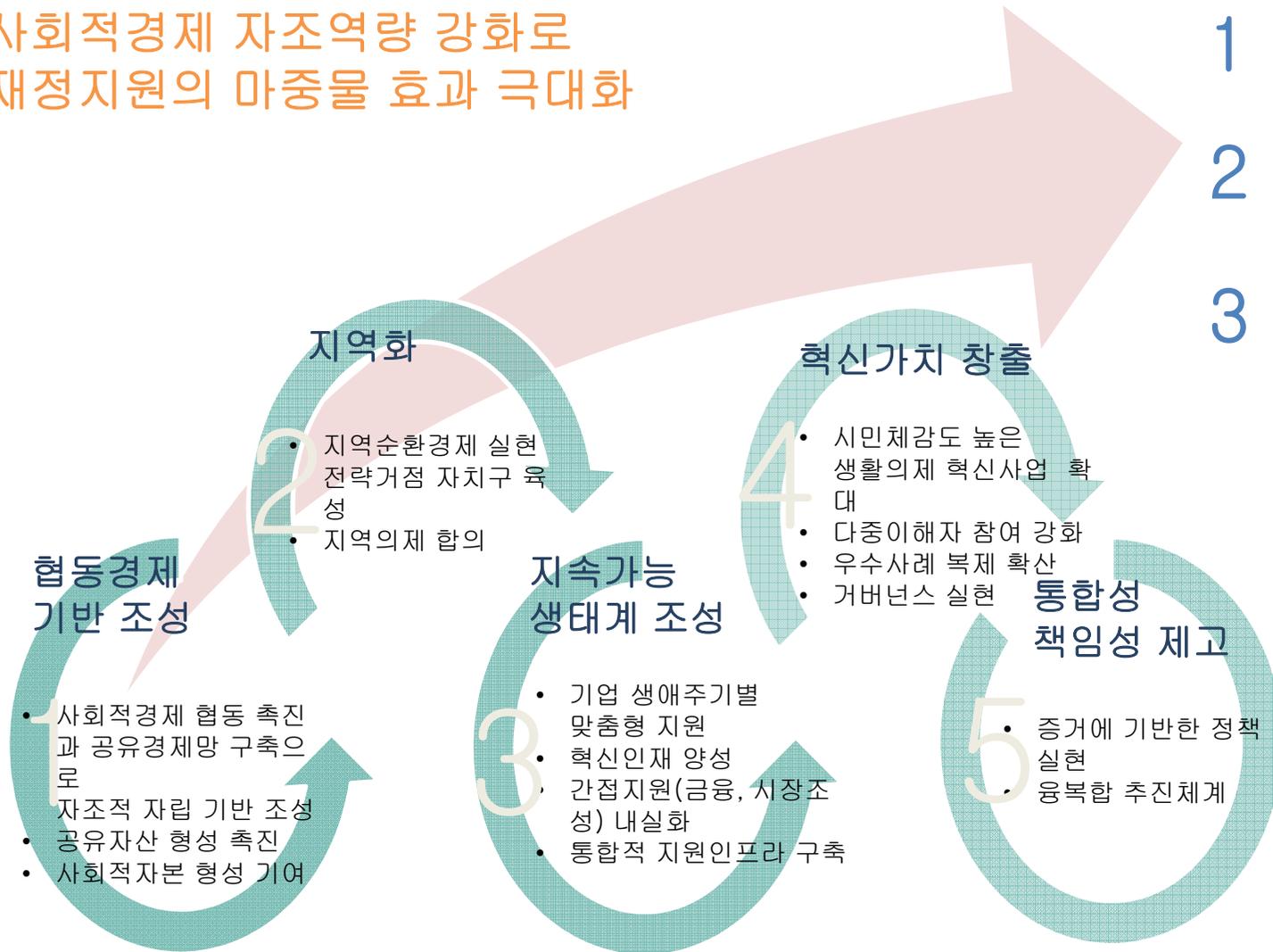
도시재생과 사회적경제

- 서울시에서는 뉴타운 이후의 대안사업으로 주민참여형 주거환경관리사업 실시 - 현재까지 43개소 지정, 향후 136개소 추가 지정 예정
- 국토부 도시재생 선도지역 13곳 지정 - 서울에서는 종로구의 창신/송의 일대가 주거지 재생, 봉제공장 특성화 지역으로 선정됨
- 물리적 개선사업 위주의 재생정책 한계를 극복하고, 주민이 참여하는 지속가능한 지역 재생을 위해 사회적경제에 기반한 접근이 요구됨



사회적경제 자조역량 강화로 재정지원의 마중물 효과 극대화

- 1 생활문제 해결로 시민만족도 제고
- 2 사회적경제 지속가능성 제고
- 3 경제민주주의 확장에 기여



1기 성과 - 서울시 사회적경제 영역의 성장

<p>사회적경제 생태계 확대</p>	<p>20,000 고용창출</p>	<p>100만 명 사회적경제 인구</p>	<p>4,423 신규 참여 주체</p>	<p>2,381개 사회적경제기업</p>
<p>사회서비스 확충</p>	<p>35억 취약층 사회서비스 제공</p>	<p>57% 취약계층 고용율</p>	<p>정규직 70% 고용의 질 개선</p>	
<p>경영역량 강화</p>	<p>6천 억원 2013 매출액</p>	<p>1600억 원 커뮤니티 자산증식</p>	<p>64.6% 사회적기업 3년 생존율</p>	<p>재정절감 30% 간접지원 다각화</p>
<p>협력기반 조성</p>	<p>507억 원 공공구매</p>	<p>1천억 원 사회투자기금</p>	<p>194억 원 신생협동조합 시민출자</p>	<p>25개 거버넌스 구조</p>



굿거버넌스 생태계

솔루션 경제



다양한 사회적경제 주체
발굴 및 양적 성장

호혜적 연대 확장
사회적경제 규모화



협동경제 기반 도입
(제도 및 공간 중심)

교량적 사회적 자본 확충
커뮤니티 공유자산 확대



사회적경제 주체
네트워크 구축

사회문제 해결을 통한
시민 체감도 제고





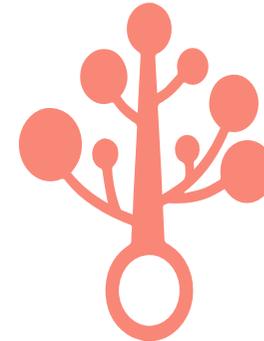
호혜적 연대 확장
을
통한 규모화

- 사회적경제 상호부조 강화
- 미션유형별 지원제도 전환
- 소셜 프랜차이징 등을 통한 규모화
- 자치구 생태계 및 글로벌 연대 강화



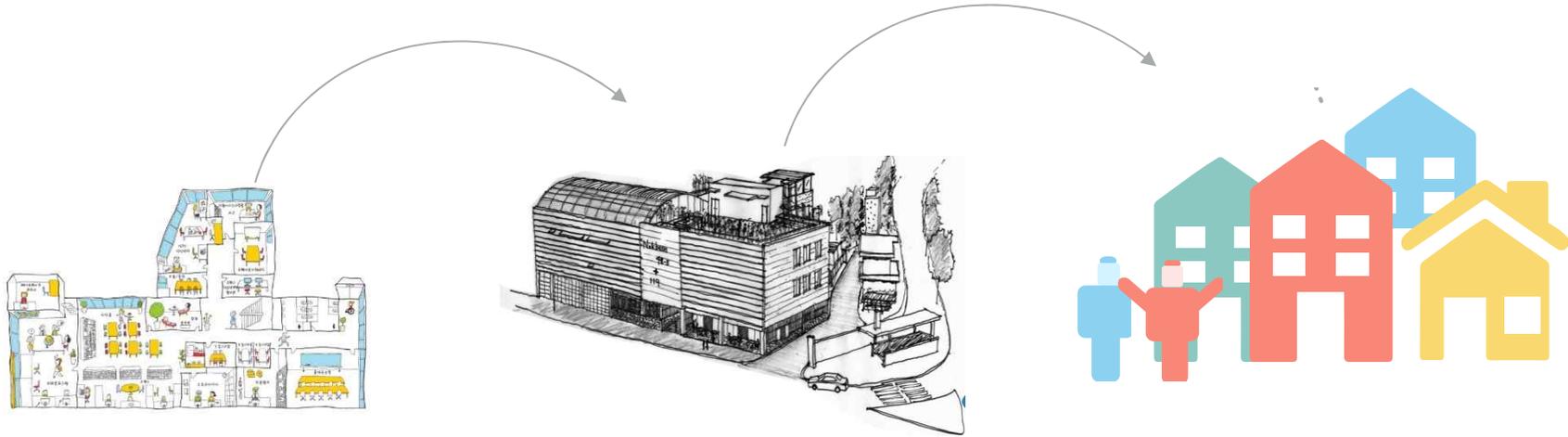
사회문제 해결
시민체감도 제고

- 사회적경제 특구 조성
- 서울형 창조경제 클러스터 연계
- 생애주기별 전략사업 추진
- 골목경제협동조합 육성
- 거버넌스 선진화



공유인프라
확대

- SE 공유자산 형성 촉진
- 공유형 사업기반 구축
- 통합 경영지원 플랫폼 확대



자치구 클러스터
조성사업

- 은평구 2014.3 오픈
- 성북구 2014.11 오픈 예정
- 영등포구 2015년 오픈 예정
- 노원구 2015년 오픈 예정
- 동작구 2014년 10월 선정
- 양천구 2014년 10월 선정

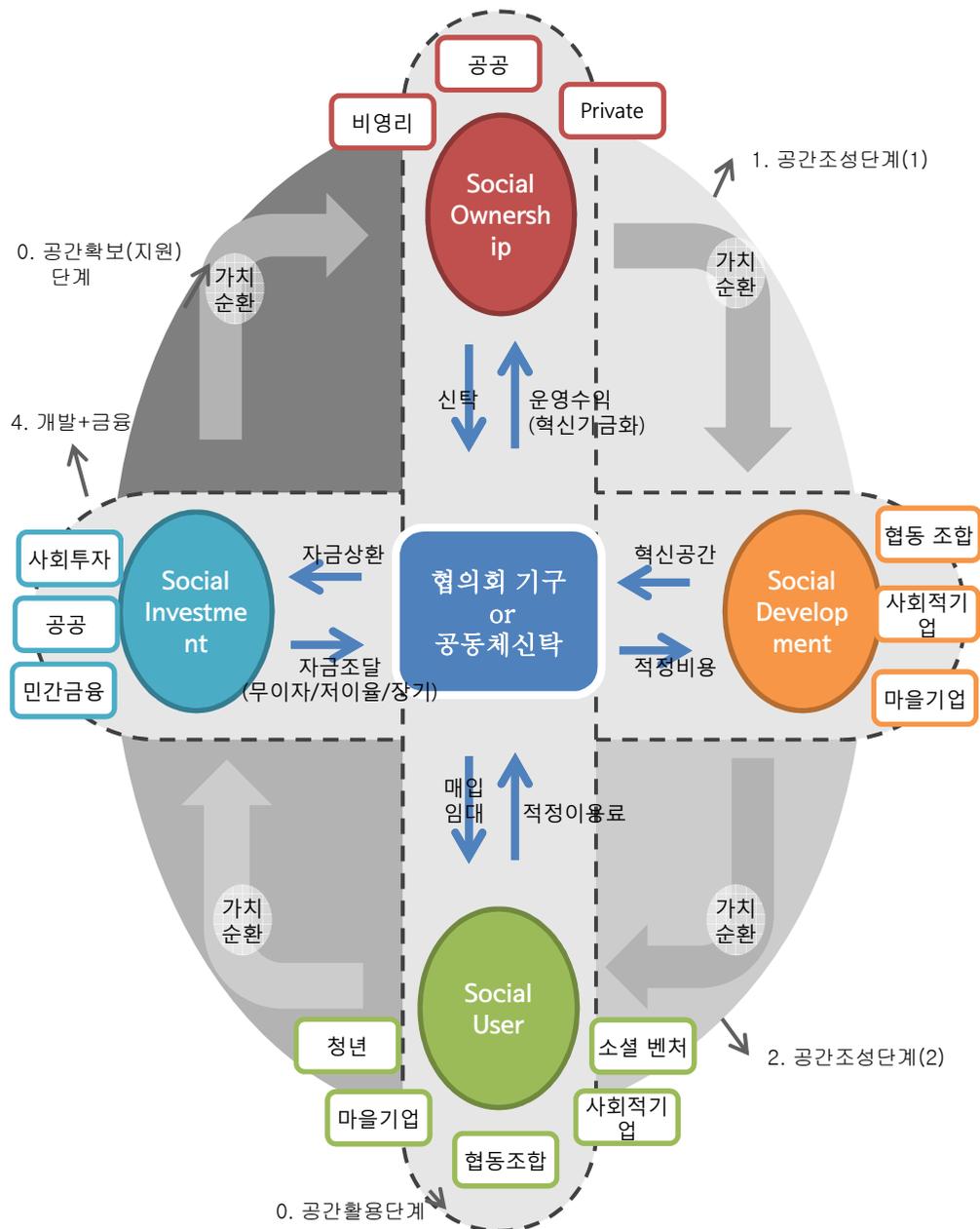
민간컨소시엄 위탁운영
사업 대상지 확대

- 은평
 - 구 은평소방서 320평 활용
 - 창업보육 12개, 성장기 4개, 지원체
- (사)씨즈, 은평상상 컨소시엄 위탁
- 성북
 - 함께살이성북 사회적협동조합 위탁

민간 자산투자 연계 모델 개발

- 지역/업종별 사회적경제 조직간 공동사무실 부동산 매입모델 발굴
- 입주외 공간활용한 인큐베이팅
- 신출 및 리모델링비 지원, 장기운 영후 지자체 기부채납 등 모색

사회적경제 클러스터 추진체계



0. 공간확보 단계 : 유휴 공공자산 등 확보

- 공공 유휴 자산 무상 임대형: 지자체 조성 후 민간 위탁 경영
- 민관 공동 개발형 : 공공 부지 내 사회적경제 건립 부담, 장기 관리 위탁 후 기부채납
- 사회적경제 공동 매입/임대형 : 지역/업종 네트워크 자산 승계

1. 공간조성단계(I) : 사회적경제 개발사 참여

- 지역 개발/건설 사회적경제 우선 입찰권 부여
- 복원력을 높이는 친환경 개발 유도 및 개발비용 최소화 및 투명화

2. 공간조성단계(II) : 당사자 참여 및 역량 강화

- 이용자의 직접적인 공간조성 제안 및 참여로 역량 강화 촉진.
- 혁신적인 콘텐츠의 실험이 자유로운 플랫폼 조성
- 크라우드펀딩, 시민주 등 사회투자방식 활용

3. 공간활용단계 : 공유경제활성화, 클러스터 확산

- 공유경제 방식의 공간활용 프로그램 도입(공간공유, 재능공유, 기술공유, 물품공유, 자동차 공유, 지역화폐 등)
- 재산 평정가액의 1% 이내로 임대료 감면. 혁신기금화
- 지역재생/사회혁신 공간 운영 퍼실리테이터 양성
- 대안적 운영 구조 마련 : '공동체신탁' 등 Asset Management 기반 조성
- * 토지은행, 공익신탁(입법절차 중), 공유재산 물품관리 제도 개선

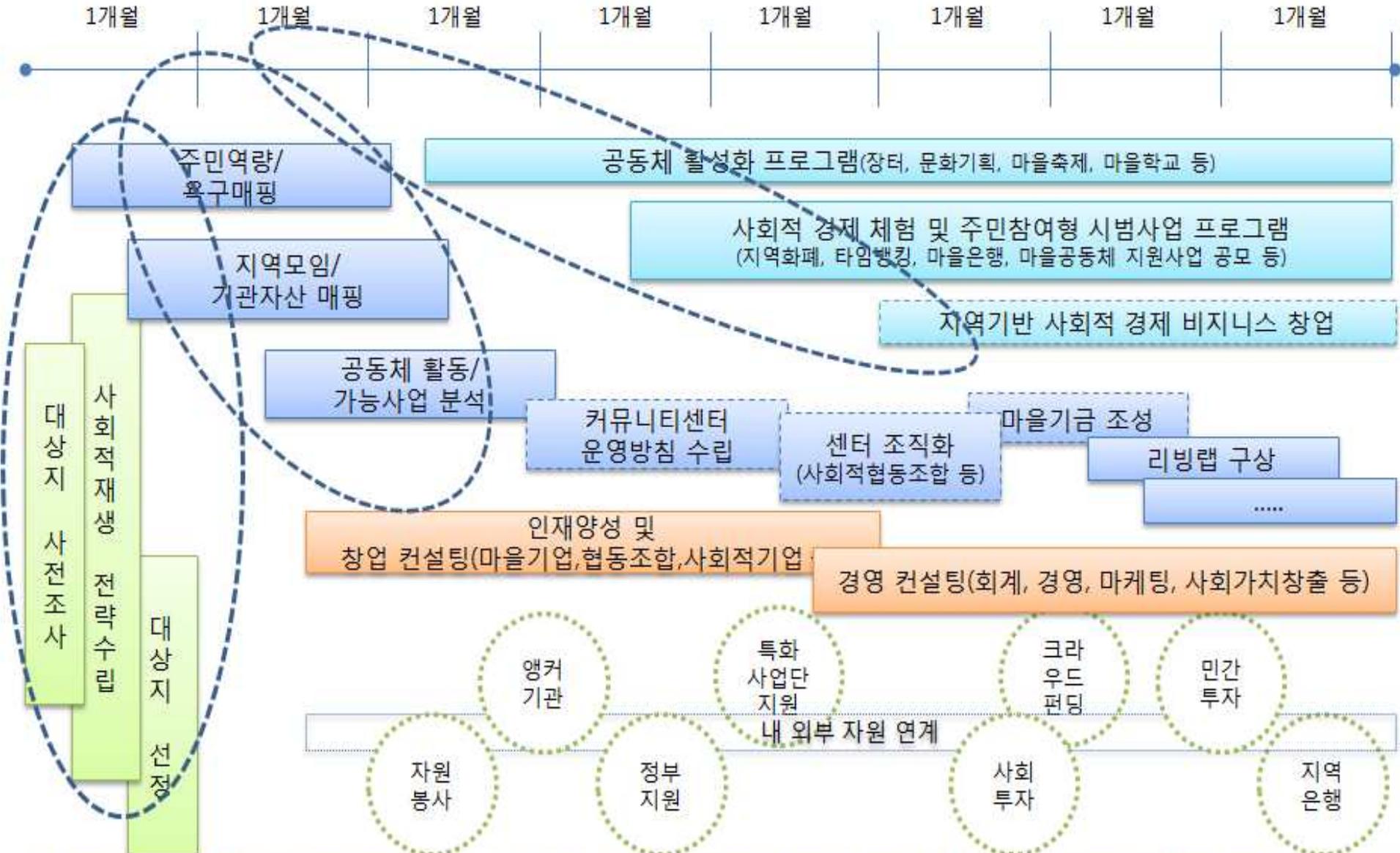
4. 클러스터 인근 지역 개발 단계 : 사회투자 활성화

- 사회투자기금 활용, 공간조성 사회적 금융 개발
- 개발이익의 신탁 내 유보 및 사회혁신기금 재투자

5. 사회적경제 적합한 소유권 패러다임의 변화

- 소유권 중심주의에서 연대적 사용권 개념으로 전환

지역재생에서 사회적경제의 단계별 접근전략

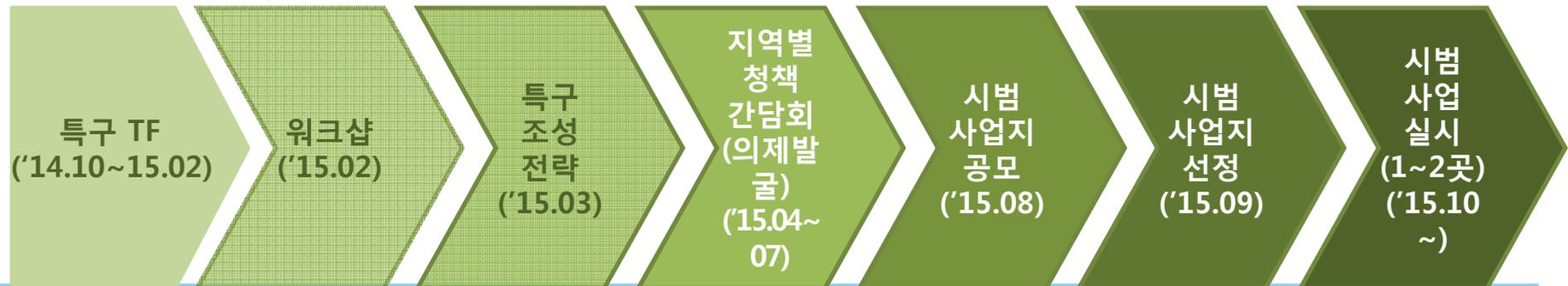
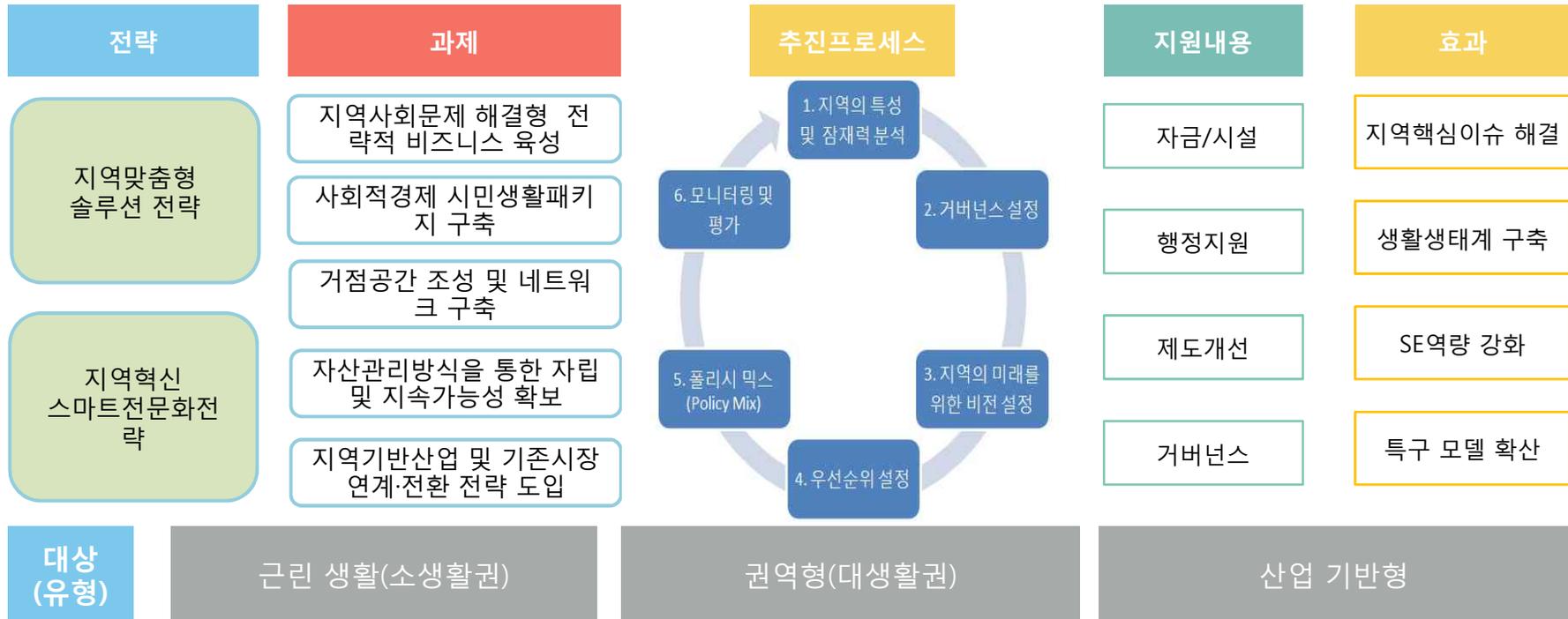


※ 자산기반의 지역개발 전략(Asset Based Community Development)을 기반으로 사회적 재생의 모델 구축 및 과정 스토리화



과제2-2. 사회적경제 특구 시범사업

서비스 공급에서 지역경제 솔루션 제공으로!! 지역기반 사회적경제 특구 조성



1

지역재생과 사회적경제

- 사회적경제가 지역재생에 기여한 사례와 앞으로의 비전

이은애/서울특별시사회적경제지원센터 센터장

1. 도시재생에 대한 문제제기

쓰레기 매립지였던 난지도 재개발로 인근에 상암디지털단지, 생태공원, 영구임대아파트가 생겼다. 쇼핑, 여가 선용 등 변화한 도시를 이용하는 계층은 새롭게 이주한 중산층 혹은 외부에서 온 방문객들이었다. 반면, 인근 영구임대아파트에선 2012년 당시 100일 만에 6명의 주민이 자살했다. 그들의 주된 자살이유는 경제난, 신병비관, 외로움이었다. 난지도 재개발이 영구임대아파트에 거주하던 주민들에 상대적 박탈감을 주었고, 주거복지를 실현하지 못했다는 것을 나타낸다.

마포구의 사례는 대표적으로 하향식 개발이 특정 구역에서 제한적으로 효과적이었는지 모르나, 파급효과가 확산되지 못하였다는 것을 보여주었다. 따라서 대안으로 주민참여가 근간이 되는 상향식 도시재생이 다각적으로 도시민의 삶의 질을 개선해야한다.

2. 사회적경제에 의한 지역재생 - 라 토후(La Tohu) 사례 (캐나다)

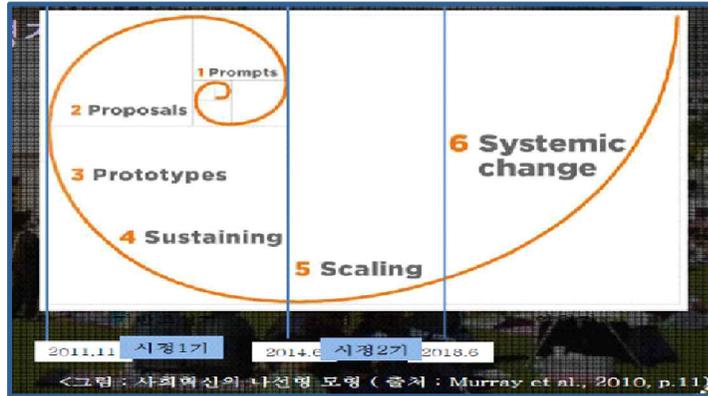
생미셸(Saint-Michel)지역은 원래 석회석 채석장과 쓰레기 매립장이었다. 악취와 가스가 이어졌다. 4000톤 이상의 독성 화학 쓰레기를 묻다보니, 지하수와 먹는 물까지 위협을 받았다. 주민들의 항의가 빗발쳤고, 몬트리올 시는 쓰레기 매립을 중단했다. 생미셸 주민들은 지

자체에서 받은 보상금을 공유자산으로 만드는 데 합의를 하였다. 이 지역 출신 젊은 여성 무용가가 주민들의 예술을 위한 공간으로 만들자고 몬트리올 시에 제안했다. 그리고 사회적기업 라 토후(La Tohu)를 세웠다. 지하에 오염된 침출수는 파이프를 연결해 빼내고, 메탄가스는 화력발전 연료로 재활용했다. 주변 지역 1만 가구에 전기를 공급하기 시작했다. 그리고 '태양의 서커스' 본부와 서커스 공연장을 지었다.

이런 방식으로 지역 내 에너지복지를 실현하고 생태도시로 탈바꿈하였다. 뿐만 아니라 서커스학교와 공연장 운영 그리고 무대의상을 만드는 일로 지역주민의 일자리를 창출해 내고, 유출되었던 청년/청소년 인구를 다시 지역으로 끌어왔다. 이 서커스산업이 바로 세계적으로 유명한 '태양의 서커스(Cirque du Soleil)'이다.

라 토후(La Tohu)의 사례는 지역주민의 아이디어와 지방정부, 그리고 시민사회의 협동이 이뤄낸 결과였다.

3. 기존 서울 지역재생과 사회적경제



- 사회혁신은 해결되지 않는 사회적 문제나 충족되지 않은 사회적 욕구에 의해 촉발
- 현재 마을과 청년은 사회혁신의 나선형 모형에서 1~2단계이고, 시민운동과 사회적경제는 1~5단계에 폭넓게 분포
- 시정 2기 전략은 혁신주체들의 등장만이 아닌, 지속화와 규모화가 본격화 가능해야 함

4. 서울 사회적경제 생태계조성 2기 방향

- 퀘백식 거버넌스 모델을 기반으로 사회적 자본 확충형으로 진화 필요
- 커뮤니티 공유공간과 자산증식, 공유이익의 지역 환류가 용이한 자주적 생활경제 지향 (공유형 생산기지, 자조기금, R&D, 유통망 등)
- 제도에 따른 '조직 유형별 지원제도'에서 '미션 유형별 지원제도'로

- 전환 모색(노동통합, 지역재생, 국제개발, 공공서비스 혁신 등)
- 사회적 경제를 통해 반값 생활비 모델 개발로 시민 체감도 제고

5. 런던 사례

- 1차 세계대전 이후 전후 국토 및 사회 재건을 위해 구성된 위원회에서 '사회 정의의 도시계획' 관점에서 제출한 보고서 (1942년) → 개발이익의 사회적 환원과 보상에 관해 체계적으로 검토한 이론서
- 1980년대 중앙정부의 대처리즘(Thatcherism)이 시장주의 정책에 기반 민간투자를 촉진하는 반면 런던 지자체는 도심 주변 빈곤지역의 사회적 소외문제에 시민섹터가 개입할 수 있도록 공공자산을 경영 위탁하기 시작하였다.
- 지역사회가 중심이 되어 자산기반의 마을만들기 및 사회적경제가 활성화되기 시작

5.1 커뮤니티 뉴딜(NDC, New Deal for Community) - 정책

목표	가난하고 소외된 계층의 문제를 해결하여 지역 간 빈부격차 줄이고, 사회통합
배경	경제낙후로 기회박탈, 사회기반시설 취약하고 서비스 부족, 빈곤 악순환으로 지자체 불신 팽배
연혁	- 1999년 8월 개시, 영국 내 39개 지역에서 추진 (29개 지역이 영국 내 빈곤지역 상위 10% 해당)

성과	- 지역 당 약 10년간 1,080억 원 투입 → 250만 명 고용 창출, 빈민층 연 수입 750만원 증가, 여성취업 증가, 빈곤지역 학교 투자 증가
분야	- 주택과 물리적 환경개선 (임대주택 건립 및 주택신용기금 운영) - 건강(만성질환자 환기시설 제공 등 건강한 심장을 위한 건축자재 공급 등) - 범죄예방 (CCTV 설치, 주민방범단, 마약교육 등) - 일자리 교육(초등 고학년 지역투어 및 비즈니스 체험사업, 방과후학교 추가투자 및 학습멘토 파견) - 거주 적합성 제고 - '주민과 참된 파트너십 없으면 실패한다.'는 인식으로 주민/기업/학교/공공/ngo/의회 참여해 추진 위원회 구성 - 산하 실무소위에서 프로젝트 추진, 다양한 이해관계자 의견수렴 포럼 (마을포럼, 청소년포럼, 비즈니스포럼 등) 및 지역 자산 조사를 실시하여 사업 추진
방법	- 10년 장기추진 전략 수립: 빈곤지역에 진정한 변화 이끌어내려면 장기적 안목과 투자 필요 - 중앙정부는 NDC 선정지역 재개발에 필요한 재원을 확보하여 지원 - 지방정부는 NDC 프로젝트에 전문서비스 제공할 공공, 기업, 시민사회계 파트너십 구성
평가	다양한 포럼 통해 주민 의견수렴과 참여를 이끌어 낸 것이 성공의 핵심열쇠

5.2 로컬리티(Locality) - 네트워크

특징	영국 내 민간 조직들의 '에셋 매니지먼트 기반 마을만들기' ¹⁾ 사업을 지원
설립 배경	기존에 흩어져 있던 단체들을 통합해 2000년대 초반 설립
규모	- 영국 전역에 750개 회원 단체 - 자산 가치 8억 5천만 파운드 (1조 3800억원 규모)
하는 일	마을만들기 활동가 교육, 경영 컨설팅 등을 수행

5.3 해크니(Hackney) - 지역사례

- 런던 북동부의 빈곤 지역, 이주자 거주 지구, 범죄 발생률 1위 지역에서 문화예술가들의 참여와 공공건축, 시민주도 커뮤니티 비즈니스 통해 재탄생되고 있는 지역, 런던 올림픽과 연계된 '달스턴 프로젝트' 시행, 폐막식 거행
- 주요 활동 조직: 해크니 협동조합 개발회사(HCD, Hackney Co-operative Developments)

1) 자산의 가치를 활용하기 위해 조직이 공동으로 하는 활동 (Institute of Asset Management)

런던의 에셋 매니지먼트의 예인 옥소타워는 발전소/공장으로 사용된 건물 개축해 지역 상징물로 재생한 공간이다. 1~2층은 디자이너 공방, 전문 상가, 카페/레스토랑, 갤러리, 3~7층은 레드우드 주택 협동조합으로 주거지, 최상층은 전망대와 고급 레스토랑으로 구성되어있으며, 옥소타워에서 가족과 어린이를 위한 센터, 스포츠 센터 등 복지 시설이 운영되거나 댄스 분야의 대학에서 주민들에게 댄스 강좌 제공하기도 한다.

조직 이름	해크니 협동조합 개발회사 (HCD, Hackney Co-operative Developments)
특징	반값도 안 되는 월세, 컨설팅·홍보까지 해주는 '착한' 임대업자
하는 일	- 협동조합과 지역 소기업, 가게들을 지원하고 경제활동의 중심에 설 수 있도록 지원 - 통후추 한 알을 주고 구청 소유의 건물을 이전 받아 현재는 80여 개의 공간을 임대
자산 규모	650만 파운드(약 107억)

5.4 코인 스트리트(Coin street)

- 런던 템즈강 남쪽 하구에 위치한 지역으로, 산업혁명 이후 산업화 과정에서 화물수송의 해안거점으로 성장 → 공장, 창고, 항만노동자와 공장노동자 등 비숙련 노동자 주택 밀집
- 2차 대전 이후 해운업이 쇠퇴하고 부두가 폐쇄되면서 실업률 증가, 인구 감소, 지역 쇠퇴
- 1970년대 런던이 국제금융도시를 지향하자 도심 가까운 지역에 대한 재개발 붐이 이 지역에 불어 닥침
- 주요 활동 조직: 코인 스트리트 커뮤니티 빌더스(Coin Street Community Builders)

조직 이름	코인 스트리트 커뮤니티 빌더스 (Coin Street Community Builders)
하는 일	- 가난한 노동자들을 쫓아내는 재개발 계획에 반대하는 지역 주민들이 다양한 활동 모임을 연결해 반대 운동 전개 - '노동자가 살며 일하는 터전'으로 도시재개발 계획 변경 요구 - 1974년부터 1984년까지 10년의 반대 운동 결과로 민간개발업자의 개발 계획을 포기시키고, 비영리 마을만들기 사업체 '코인 스트리트 커뮤니티 빌더스'를 설립해 스스로 재생 추진 - 저소득층을 위한 주택을 포함해 녹지, 복지시설, 상업지 등을 개발
활동 방법	- 도시사회운동의 선구적 경험을 가진 민간 그룹의 협력과 연대 - '런던 도심에 커뮤니티와 주택을' 캠페인 통해 시민 지지기반 확보 - 도시 개발 계획의 구체 작성을 위해 '코인스트리트 액션그룹' 결성, 도시계획 전문가와 기술자의 결합, 지방정부의 재정적/기술적 지원 - 토지 이용을 비영리로 제한하는 대신 싼 가격에 정부로부터 토지 매입 - 토지매입과 개발을 위한 자금을 런던청으로부터 용자받아 조달

네트워크 활용 방식	<ul style="list-style-type: none"> - 코인스트리트 지구의 대기업 직원들까지 포괄적으로 참여하는 포럼/네트워크 행사를 마련해 지역 내 공동의 이익을 추구하고 갈등을 조정할 수 있는 기제 마련 - 해당 기업의 채용 정보가 흐르면서 지역민 취업 - 공무원, 의회 등과도 적극적으로 관계를 맺고 필요한 사안이 발생할 때에는 역학 관계를 활용하여 문제 해결 - 비즈니스 전략은 정해진 패턴이 없고, 상황마다 최선을 다해 자원을 연결하고 문제를 해결하는 식으로 풀어가며 성장 - 계속되는 학습 과정
특징	<p>주택협동조합 기반의 주거지 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> - 초기에는 시장가격의 1/5에 해당하는 낮은 집세로 주택 공급 - 주택을 지역사회의 공동재산으로 조성하고 영구히 개인에게 매각할 수 없도록 함, 입주조건은 도심에서 일하는 저소득자이며 주택 필요자 - 4개의 주택 협동조합 설립 - 멀버리 주택 (56호, 1988년), 팜 주택 (27호, 1994년), 레드우드 주택 (78호, 1996년), 이로코 주택 (59호, 2001년) - 시니어들을 위한 주택 협동조합 등 향후 지속 건설 계획 가지고 있음

	주택협동조합 입주자 의무
	<ul style="list-style-type: none"> - 지역의 사회적, 인종적 구성비를 반영하여 지역사회 융화 추구 - 3시간의 교육훈련 코스 11학점 수료 후 수강 결과 따라 입주 결정 - 조합 총회 출석, 집세를 모으거나 수리를 위한 조직을 만들어 공동 시설 청소와 관리를 하는 등 경영에 참여 - 경영 역량과 복지 수준 제고를 위해 공동 노력하는 등 의무 사항 수행 - 주민 자주성, 자체관리 존중

6. 서울의 도시재생, 사회적경제 현황과 발전방안

- 서울시에서는 뉴타운 이후의 대안사업으로 주민참여형 주거환경관리사업 실시: 현재까지 43개소 지정, 향후 136개소 추가 지정 예정
- 국토부 도시재생 선도지역 13곳 지정 - 서울에서는 종로구의 창신/송의 일대가 주거지 재생, 봉제공장 특성화 지역으로 선정됨
- 물리적 개선사업 위주의 재생정책 한계를 극복하고, 주민이 참여하는 지속가능한 지역 재생을 위해 사회적경제에 기반을 둔 접근이 필요



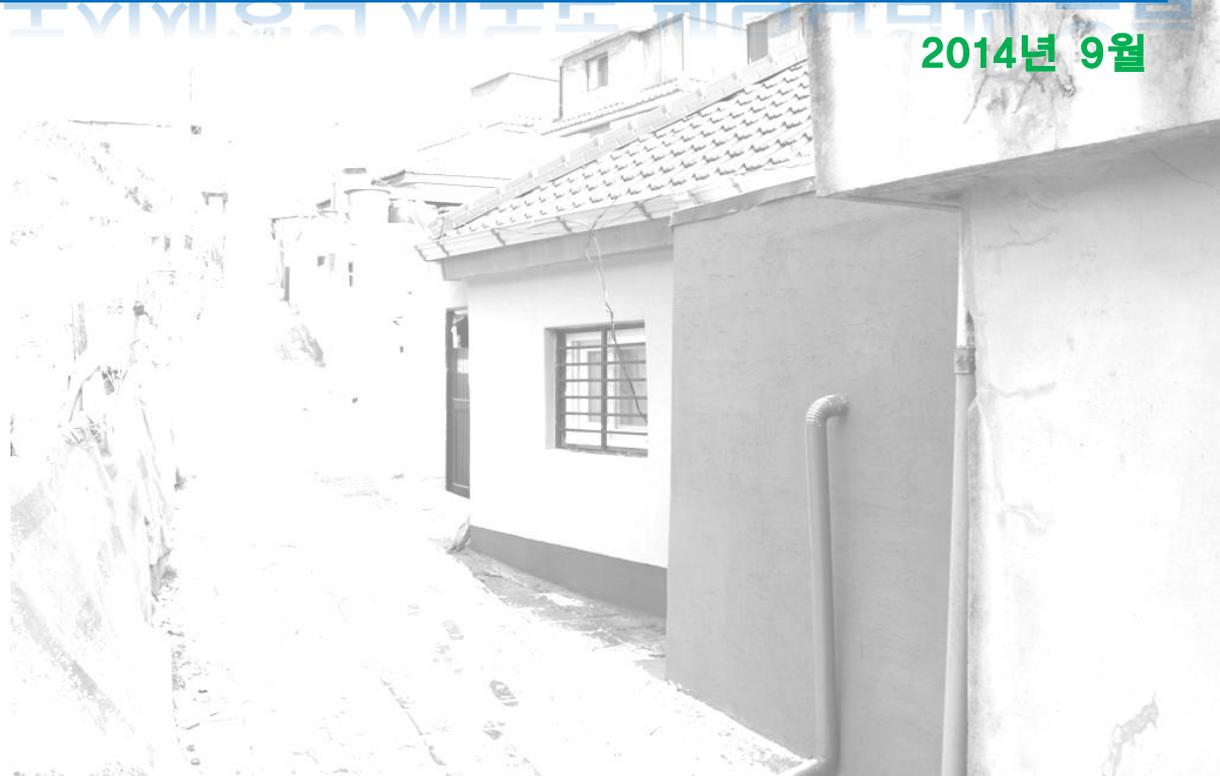
2. 도시재생이란 무엇인가?

- 생활 속의 도시재생 사례와 도시재생 정책 및 사업 -
이주원/도시재생그룹 두꺼비친구들 전략기획단장

뉴타운에서 두꺼비하우징까지

도시재생의 새로운 패러다임과 흐름

2014년 9월



대추한알 / 장석주

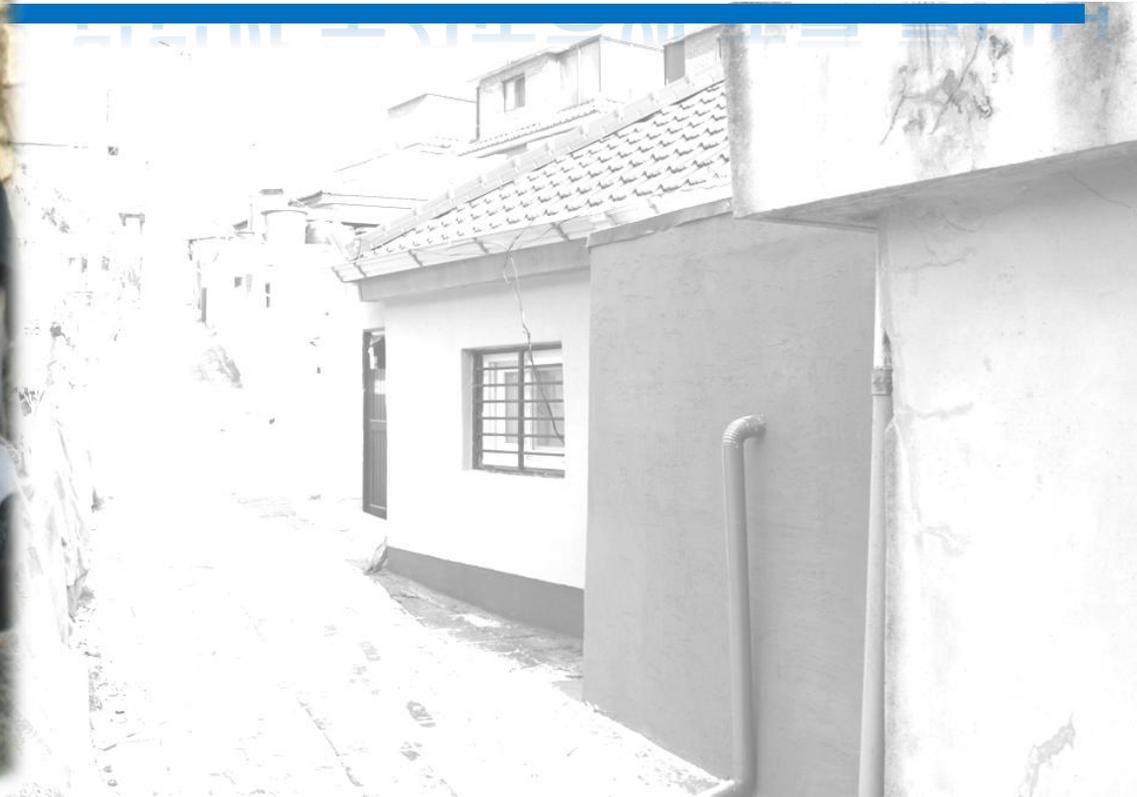
저게 저절로 붉어질리는 없다
저안에 태풍 몇개
저안에 천둥 몇개
저안에 번개 몇개가 들어서서
붉게 익히는것일 게다
저게 저 혼자 둥글어질리는 없다
저안에 무서리 내리는 몇밤
저안에 땡별 한 달
저안에 초승달 몇 날이 들어서서
둥글게 만드는데 일게다
대추야
너는 세상과 통하였구나!





뉴타운에서 두꺼비하우징까지

빈민과 주거운동에 눈을 돌리다







달기
등이

웃음과 나눔의 생활공동체

아침을 여는 집

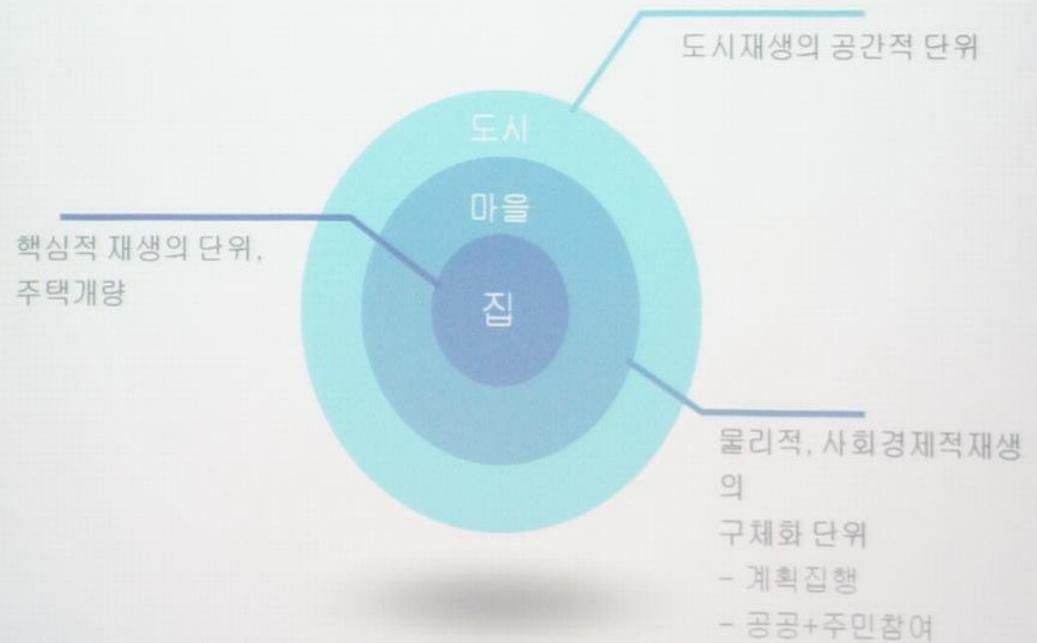
339

양천구민

281

05. 도시재생의 새로운 방향

도시 → 마을(동네) → 집



※ 교육장 사용 시 주의사항 ※
좌상 및 의자 이동 시
소리가 나지 않도록
벤치 등어서 이동 바랍니다.



1997 경제정의실천불교시민연합

1999 노숙인쉼터 아침을여는집

2006 사)나눔과미래

2010 (주)두꺼비하우징

2013 서울시 주거재생지원센터



뉴타운에서 두꺼비하우징까지
산동네와 철거민



청계천 판자촌 전경





청계천 판자촌 철거





용산 판자촌 전경



양동 판자촌 철거

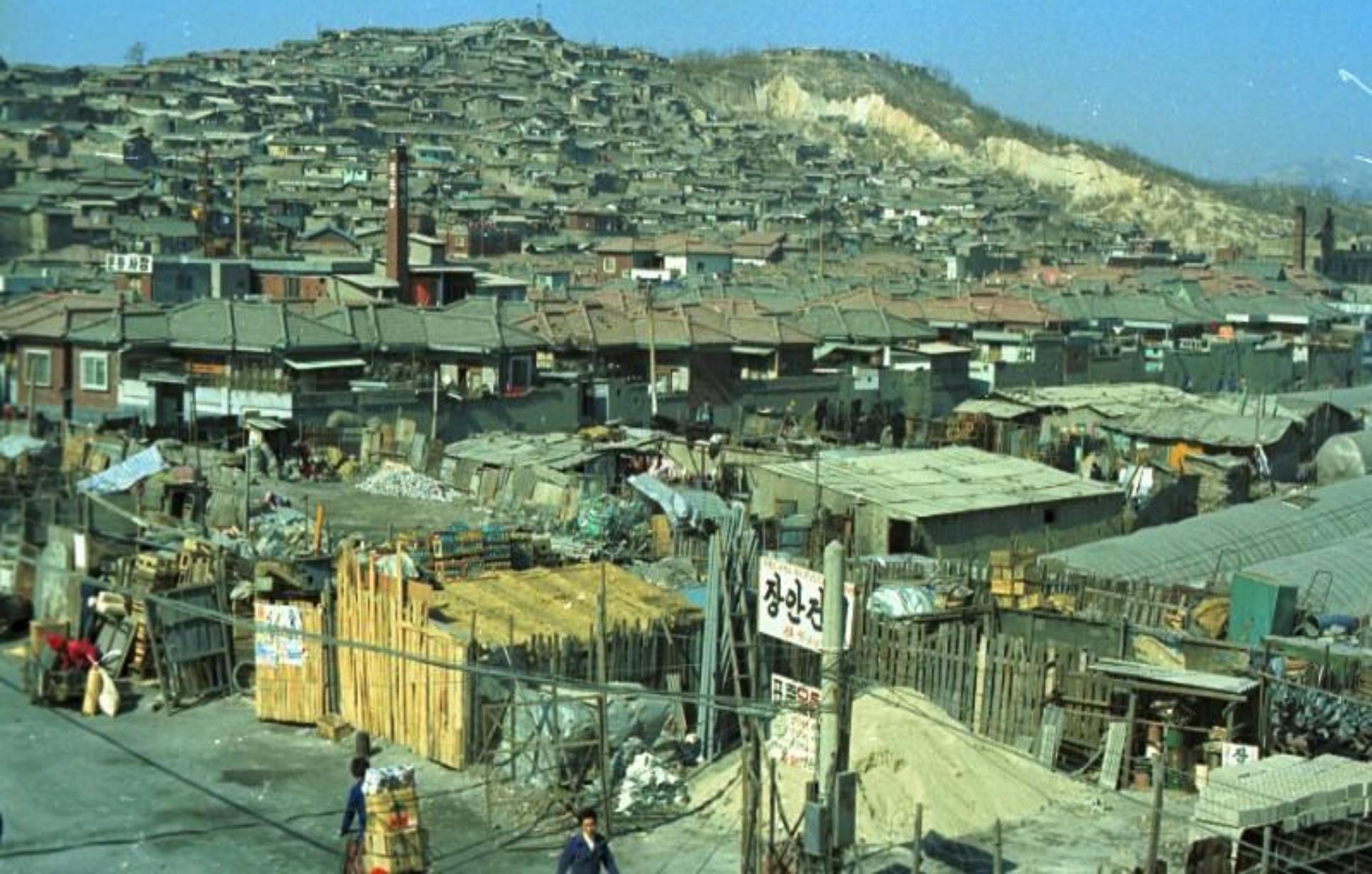


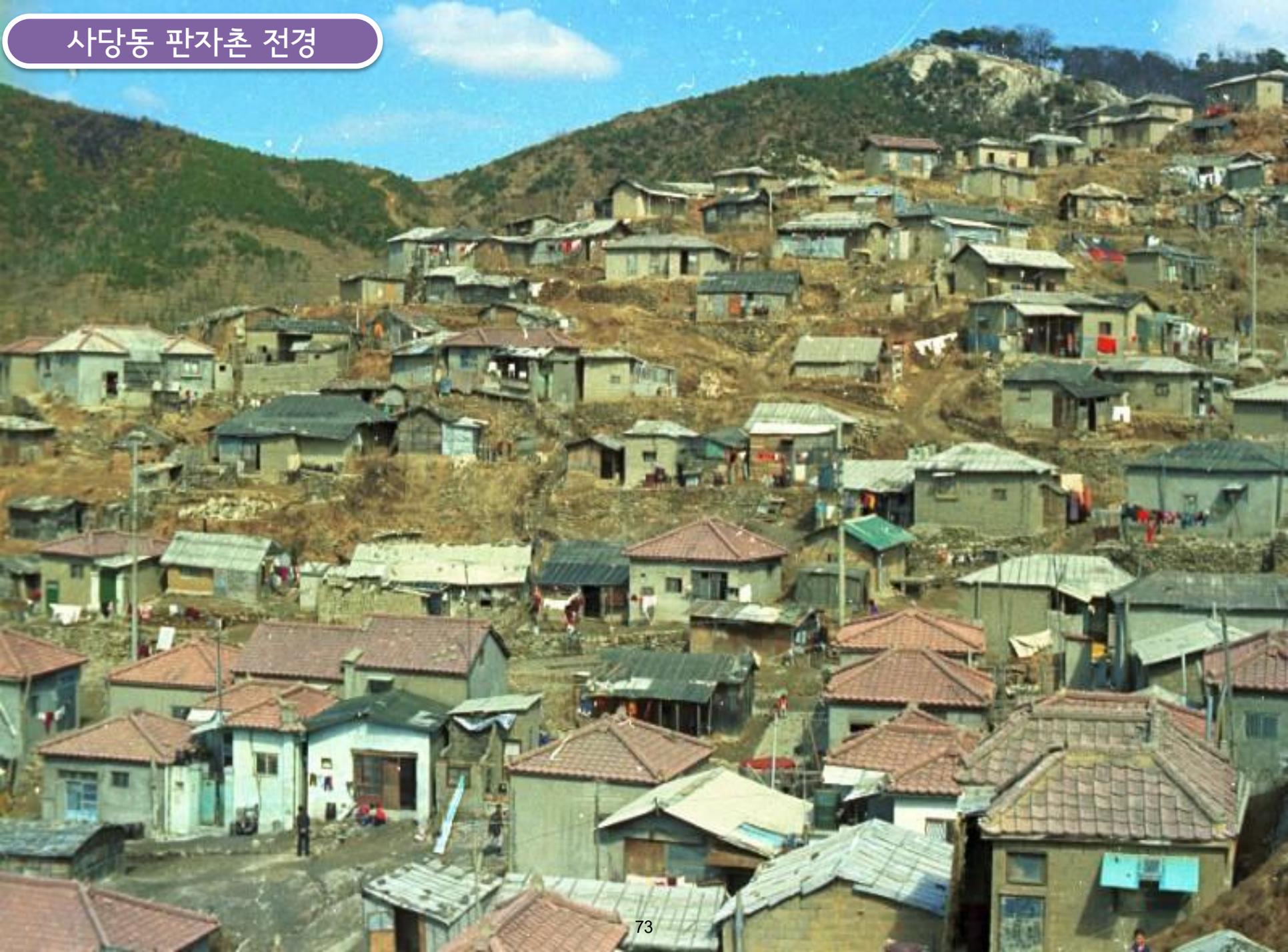


2. 인현동 판자집 철거 (1966. 08. 10)
Removal of make-shift houses, at Inhyeon-dong



답십리 판자촌 전경





광주대단지 전경







3. 광주대단지 사건 (1971. 08. 10)
Gwangju Housing Complex Uprising



관악구 난곡 판자촌 전경





개발 후 관악구 난곡



1. 서울시 도시개발 60년



지난 50년간, 주택정책은 아파트 위주의 대량공급, 신도시 개발



- 주거유형 획일화
- 공동체 파괴, 서민주거 불안
- 원주민 추출,
- 지역정체성 파괴
- 서울을 장소성, 역사성 상실

2. 산동네?

산동네란?

- 우리나라 급속한 산업화와 기형적 도시화로 인하여 형성된 빈민촌
- 대도시로 무작정 상경한 빈민들이 대도시 변두리 산비탈, 산등성이에 조성한 판자집들로 이루어진 무허가정착지로 일명 달동네, 하늘동네
- 기반시설이 제대로 갖추어지지 않은 채 급조된 저소득층 집단 주거지역

산동네 규모

- 1961년 전체 주택의 20%, 1970년 전체 주택의 32% 차지
- 1980년대 중반 서울시 전체 인구의 13% 산동네 거주

3. 산동네, 불량주거지역의 형성

일제시대
(1945년 이전)

- 원인 : 급격한 인구증가 및 태평양전쟁으로 인한 건축억제 등 주택부족
 - 주택부족율 : 1926년 5.75% → 1944년 40.25%
- 토막촌 형성 : 행랑살이, 집단의 무허가 임시거처
 - 아현동, 신당동, 홍제동, 돈암동, 용두동, 신설동, 왕십리 등

해방이후 및 전후복구 시기
(1945 ~ 1960)

- 원인 : 해방 인구 남하 및 전쟁 직후 주택파괴에 따른 주택부족
 - 주택부족율 : 1944년 40.25% → 1955년 50.20%
- 판자촌 형성 : 산비탈 및 하천변 판잣집 양생
- 정책 : 불량주택지 다른 곳으로 이전 → 시외곽(예 : 미아리정착지사업)

경제개발 1기
(1962 ~ 1972)

- 원인 : '62년 이후 급격한 도시화로 인구급증 → 유입인구의 실업상태
- 정책 : 단속과 철거
 - 8~12평의 대지 제공 → 또 다른 불량주택지 형성
 - 62~70년대 정릉동, 상계동 등 20여개 43천가구 조성

경제개발 2기
(1973년 이후)

- 원인 : 73년 재개발사업 법제화 이후 무허가 및 불량주택지 발생감소
 - 소득증가와 저소득층의 유입 감소
 - 70~80년대 강남개발과 재개발사업으로 경기일원 불량주택지 이동
- 불량주택지에 대한 정책 : 단속과 철거

4. 산동네의 공간진화 (형성과 해체)

1. 산동네 형성 및 확대기(일제시대 ~ 1982년)

: 피난민, 이농민 등의 대량유입으로 도시 내 자생적 무허가정착지 형성 및 정책에 의한 이주정착지 조성

2. 산동네 절정 및 해체기(1983년 ~ 2002년)

: 합동재개발사업을 통한 상업적 철거정비확산. 산동네 해체 가속화

3. 산동네 전환기(2003년 이후)

: 산동네의 노후불량주거지역으로의 전환과 뉴타운사업

① 1950년대~1965년



② 1971~1982년



③ 2000년



5. 산동네의 공간진화 (형성과 해체)

합동재개발방식 (1983년부터)

- 원주민 수용 이상의 주택 추가건설 : 건설업체 사업성 확보/주민비용 절감
- 건설업체와 주민의 합동으로 자립재정 도모
- 제도적 지원 : 조합의 사업시행자 선정, 건폐율과 용적률 완화

임시조치법의 제정

- 1989년 '도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법' 제정
- 도시 저소득주민의 복지증진과 도시주거환경개선을 목적
- 철거위주 재개발사업의 문제점 보완 및 저소득층 지원

재개발사업의 다양화

- 철거중심의 재개발사업 일변도에 따른 주민반발로 주민의사에 따른 사업추진
- 현지개량과 공동주택 건립 등이 사업방식
- 지방도시의 특성을 반영하여 지역실정에 맞는 특례 인정

산동네의 해체 가속화

- 합동재개발 사업의 제도개선 : 동의율 강화, 세입자 공공임대주택 건설 등
- 주민갈등 심화 : 조합원과 조합원 간, 조합원과 시행자 간, 조합원과 세입자 등
- 저렴주택 감소에 따른 저소득층 주택문제
- 개별지구단위 정비로 인한 도시환경 악화

6. 철거민은 어디로?

=> 단계별 이주양상의 차이

- ◆ **산동네 형성 및 확대기(1982년까지)**
 - 대부분 도시 내 산동네로 이주
 - 특히 정부에 의해 조성된 대규모 이주정착지(상계, 봉천, 신림, 거여 등)
- ◆ **산동네 절정 및 해체기(1983-2002년)**
 - 남아 있는 대규모 산동네(난곡, 미아, 월곡 등)
 - 영구임대주택(`89년 도입), 재개발임대주택(`89년 도입): 자격해당가구에 한해 제한적으로
 - 일반주거지역 내 단독 및 다세대(`85년 도입), 다가구주택(`90년 도입)
 - 기타(비닐하우스촌 등)
- ◆ **산동네 전환기(2003년 이후)**
 - 재개발임대주택 및 공공임대주택
 - 일반주거지역 내 저렴주택
 - 기타(비닐하우스촌 등)

7. 철거민은 어디로?

기존 산동네



산동네 대체 거처

· 희망의 공간

- 대규모, 집단화
- 공개적으로 드러남
- 주민들간의 비공식 관계망 구축
- 적극적

· 절망(?)의 공간

- 소규모, 분산분포
- 드러나지 않고 은폐
- 단절, 고립상태
- 무기력

저렴거처 및 거주민에 대한 차별화된 사회적 지원의 필요

7. 철거민운동 시기 구분

시기	주요 내용	비고
제1기 (1967년~71년)	철거반대운동의 등장	조직적인 주민저항 미약
제2기 (1972년~82년)	철거민운동의 소강과 주민조직화 착수	종교계, 학생운동권 중심으로 빈민지역 주민조직화 사업 시작
제3기 (1983년~86년)	합동재개발사업과 조직적인 철거민운동의 등장	사회운동권에서도 민주화운동의 전선을 확장하는 차원에서 철거민운동에 적극적으로 참여
제4기 (1987년~89년)	서울시철거민협의회 결성과 철거반대운동의 본격화	노동자를 비롯한 서민들의 복지욕구 분출-영구임대 주택 정책을 도입
제5기 (1990년~99년)	영구임대주택 쟁취와 과도기적 모색	일반적인 주거권 보장문제 제기
제6기 (2000년~현재)	뉴타운으로 인한 철거민문제 재점화	2009년 1월 용산참사 발생

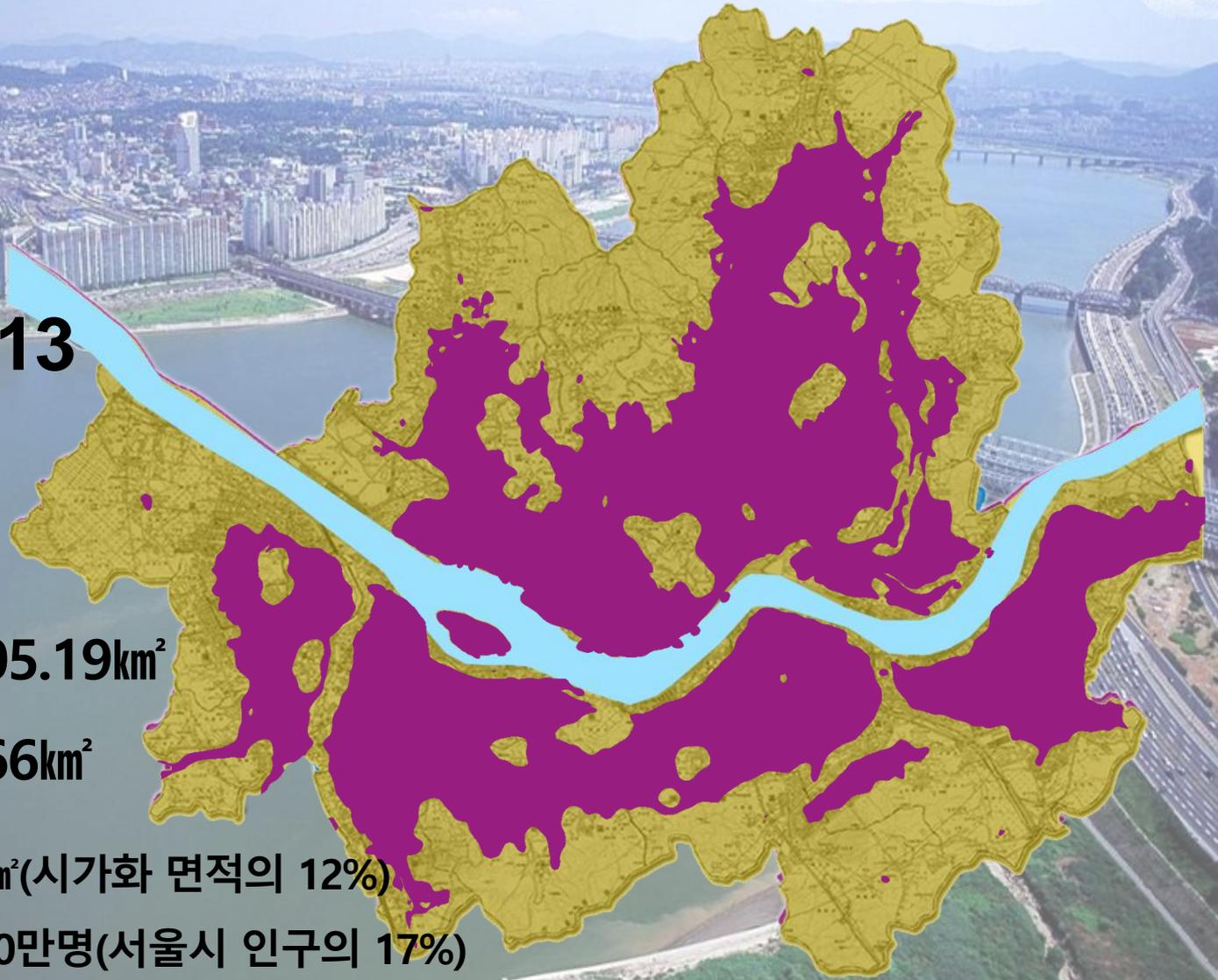
뉴타운에서 두꺼비하우징까지

재개발사업 어떻게 변화해왔나?



서울의 공간확장과 발전

1914
1936
1944
1949
1963~2013



서울시 면적 605.19km²

시가화 면적 366km²

정비(예정)구역 43km²(시가화 면적의 12%)

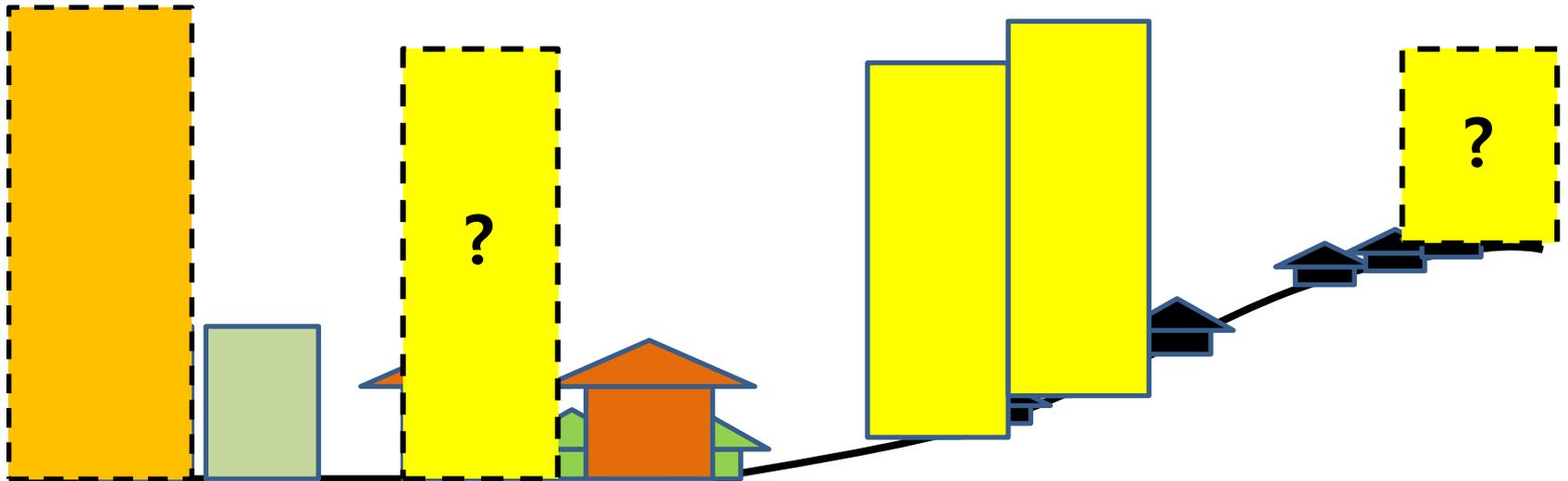
구역내 거주인구 170만명(서울시 인구의 17%)

서울은 어떻게 변해 왔나?

기존 시가지(토지구획정리사업) (-80) → 판자촌(60-80)

→ 아파트 (70-80) → 판자촌 재개발(80-00) → 다세대(90)

→ 재건축(00-) → 뉴타운(03-)



개발과 판자촌 시대(1960-1980)

- 1960년부터 30년 간, 연평균 28만 명씩 서울 인구 증가
 - 행정구역 면적은 1964년 고정
- 급격히 늘어나는 인구를 수용하면서 도시 인프라 구축
 - 기존 시가지에 현대적 도시 인프라 확보
 - 공유수면 매립과 강남일대 토지구획정리사업 → 아파트
 - 판자촌 등장과 계획적 재배치 → 철거재정착, 광주대단지 등
(1960년대 35%, 70년대 20%, 80년대 10%)



합동재개발과 다세대 주택 시대(1980-00)

- 1980년대 들면, 서울에서 나대지는 사실상 고갈
→ 경제는 성장하고 인구는 늘어나는데…
- 1983년부터 판자촌 합동재개발로 아파트 건설
 - 서울인구의 10% 이상 영향. 90%는 외지인 입주
 - 저렴주택 멸실과 주택가격(전월세금) 상승
 - 철거민 투쟁 → 영구임대주택, 재개발임대주택
- 응급형 주택공급 확대 : **다세대, 다가구 주택 건설**
 - 서울인구의 10% 물량
 - → 결국 5대 신도시 방식으로 공급확대

재건축 시대 (2000년대)

- 5대 신도시 이후, 강남권 주택공급 수단으로 재건축 부각
- 용적률 증가분이 사업추진의 동력
 - 100%(80년대 초까지) → 200%(80년대) → 400%(90년대 초)
→ 250%(90년대 중후반) → 300%(00년대)
- 2000년대 부동산 가격 상승과 함께 가격 불안의 진원지
 - 대표적인 공급부족론의 영역



그리고 뉴타운 (2003 -)

- 아직까지 남아 있는 저층주거지가 아파트로
 - **다세대, 다가구 밀집지역** → 뉴타운, 단독주택 재건축
- 전체 가구의 10%가 대상
 - 욕망의 정치 → 강북의 상실감. 강남 따라 하기
 - 그러나 너무 빨리, 너무 많이 지정
- **외관은 저층 단독주택이나 내용은 고밀 다세대, 다가구**
 - 이미 용적률 200% 이상.
 - 과거와 같은 개발이익을 기대하기 어렵다

재개발이 가능케 한 동력

- 불량한 주거환경을 개선하고, 도시인프라를 개선?
- 빈곤집중 등 사회적 문제를 방지하고 경제 활성화?

끝없는 개발수요 → 용적률도 계속 늘릴 수 있다

- 재개발하면 돈 벌이가 된다
- 재개발을 통해 도시인프라를 무상으로 확보할 수 있다
- 높아가는 구매력, 중산층의 욕구를 충족
- 건설산업에게는 지속적인 일거리

뉴타운에서 두꺼비하우징까지
재개발사업, 무엇이 문제인가?



지금 재개발, 무엇이 문제인가?

- 그 동안의 **재개발을 끌고 가던 핵심 동력 상실**
 - 고성장 → 저성장
 - 중대형 주택 수요 지속 → 저출산, 고령화와 1-2인 가구 증가
 - 개발이익 추구 → 용적률 상승 제약
 - 소유자 스스로 사업 유인 동기 상실
- 사회적 갈등이 인내할 수 있는 범위를 넘어섬



이제 재개발은 유효한가?

- 지금의 재개발은 **1990년 체제**에 기초
 - * **저렴주택을 재개발하되, 세입자에게는 공공임대 제공**
- 그러나 **경제적 추진 동력 상실**
 - 특히 저성장 하에서 개발이익 실현방법이 점점 각박
 - 갈등을 달랠 수 있는 여지가 줄어들고 쉽게 폭발
- 반면 강남권 재건축은 경제적으로 가능 → **뉴타운의 어려움과 대비되어 정치적인 문제**

재개발, 혹은 도시재생의 원리 목적

● 도시재생은 물리적 공간과 사회, 경제, 문화적 환경 변화를 적응시키는 과정

- 따라서 도시재생은 단순한 물리적 재개발과는 구별되는 도시의 전반적인 기능회복 차원에서 접근해야

→ **이제껏 시장수익성 동력에 의존** → 진정한 도시 재생은 가능한가?

○ 도시재생의 필요성



○ 도시재생의 개념



앞으로의 재개발에 요구되는 것-1

- **市場이 아닌 市長(공공)의 책임과 주도권은 불가피**

- (1) 인프라 개선을 위한 재정 지출

- (2) 다양한 영역을 포괄하는 종합적 접근

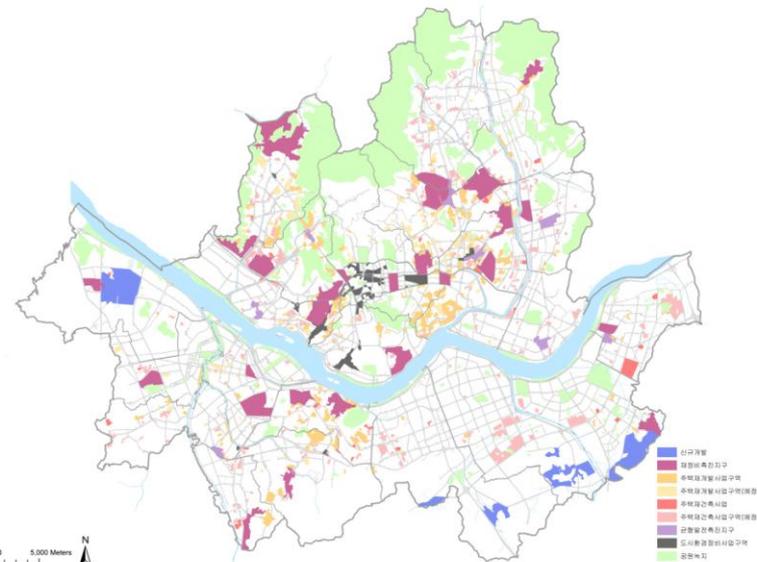
- 지난 40년 간 패러다임과 근본적인 차이

- **물리적 개선이 필요하다 : 주차장, 소공원 등 필요**

- **우량주택 공급 고려 필요**

- 기존 주택개선은 거의 유일한 수단

- 공공임대주택도 재개발 과정에서



앞으로의 재개발에 요구되는 것-2

- 주민들의 참여가 필요하다
 - 그러나 **지원 없는 참여는 없다.**
- 계획이 필요하다
 - 도시기본계획, 재정비기본계획, 주거지관리계획 등에 따라 단계적, 점진적으로
- 기존주택 관리와 지속적인 적응이 필요하다

한국적 상상력

● 한국적 방법은 없다?

- 市場 의존형 재개발은 한국의 급격한 도시화, 고도성장이 빚어낸 특수한 시기, 특수한 지역에서만 적용되는 방법
- 이제는 **정상적 방법(재정지원, 참여, 복합적 재생)으로 돌아가야**

● 그러나 한국적 방법이 있다

- **집 안은 관참고, 동네는 불편한 것(다세대, 다가구)은 한국적 특수성**
→ 장점을 살리고 단점을 해결할 방법은?
- **필수 기반시설(주차공간, 공공공간 등)은 공공이,**
주택개량은 주민이, 전문가와 시민들이 함께 참여

한국적 상상력

● 한국적 방법은 없다?

- 市場 의존형 재개발은 한국의 급격한 도시화, 고도성장이 빚어낸 특수한 시기, 특수한 지역에서만 적용되는 방법
- 이제는 **정상적 방법(재정지원, 참여, 복합적 재생)으로 돌아가야**

● 그러나 한국적 방법이 있다

- **집 안은 관참고, 동네는 불편한 것(다세대, 다가구)은 한국적 특수성**
→ 장점을 살리고 단점을 해결할 방법은?
- **필수 기반시설(주차공간, 공공공간 등)은 공공이,**
주택개량은 주민이, 전문가와 시민들이 함께 참여

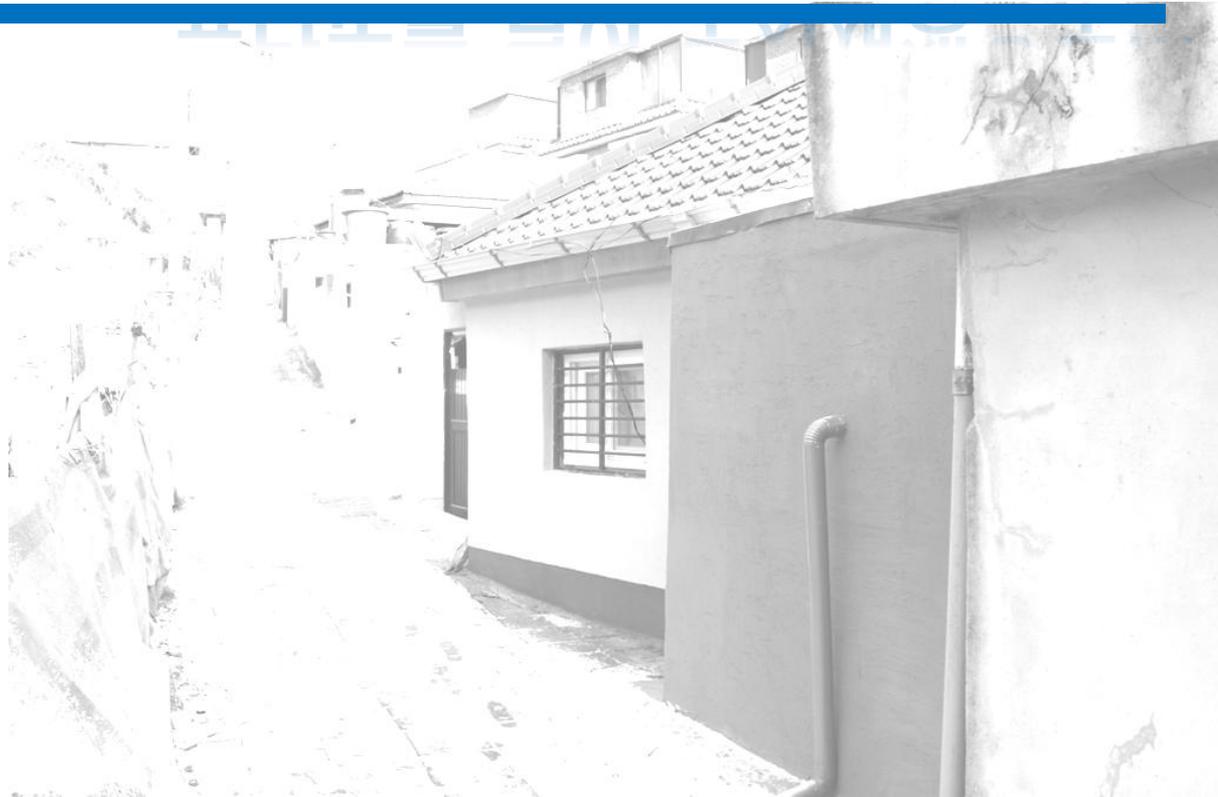
무엇을 할 것인가?

- **판자촌 재개발(합동재개발) 유전자에서 벗어나야**
 - 법, 제도를 근본적으로 변화시켜야
- **공공재정지원과 주민참여는 필요-충분 조건**
- **개발이익환수의 다양한 방법 도입**
 - 다양한 공공기여, 결합개발, 용적률 거래, 현금 징수 등
- **개발정치와 단절해야 : 조감도 정치는 잠자는 적**

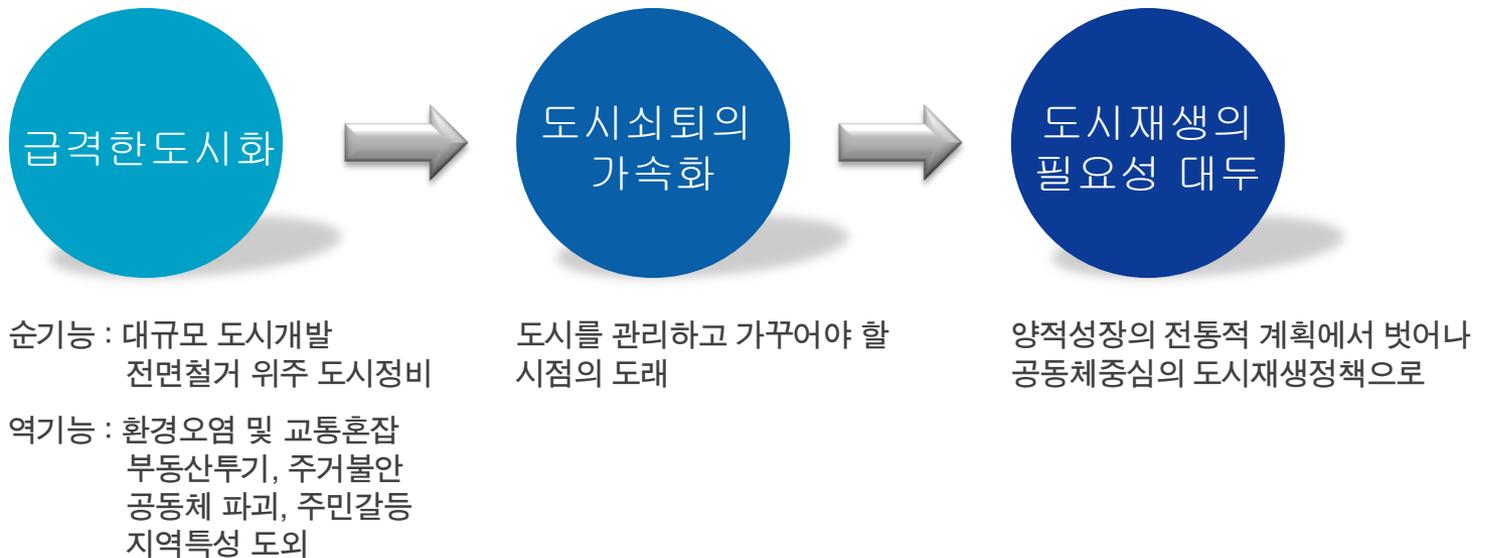


뉴타운에서 두꺼비하우징까지

뉴타운을 넘어 도시재생으로...



전환점에 서있는 우리의 도시

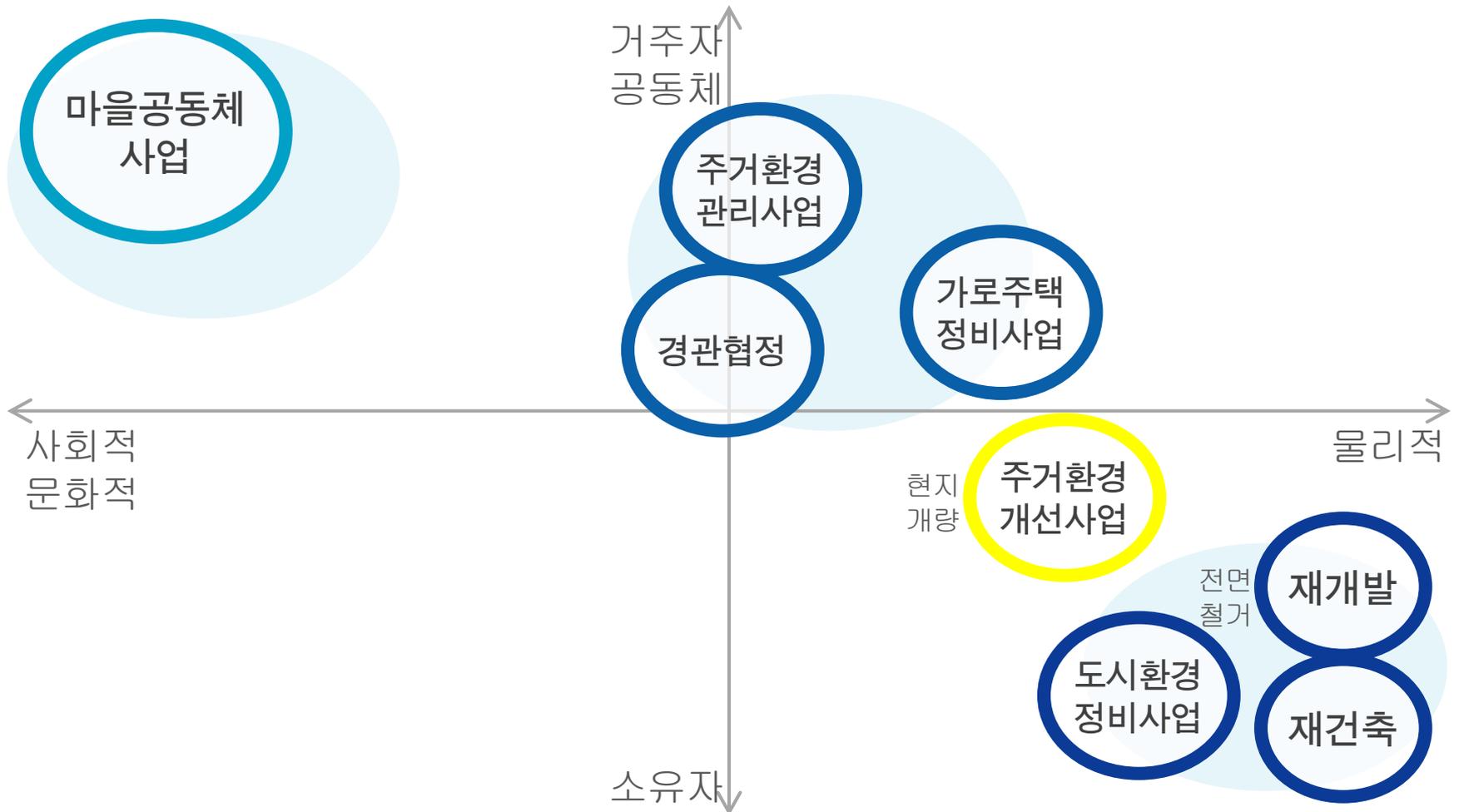


서울시 뉴타운 정비사업 신정책 구상, 2013.1.20

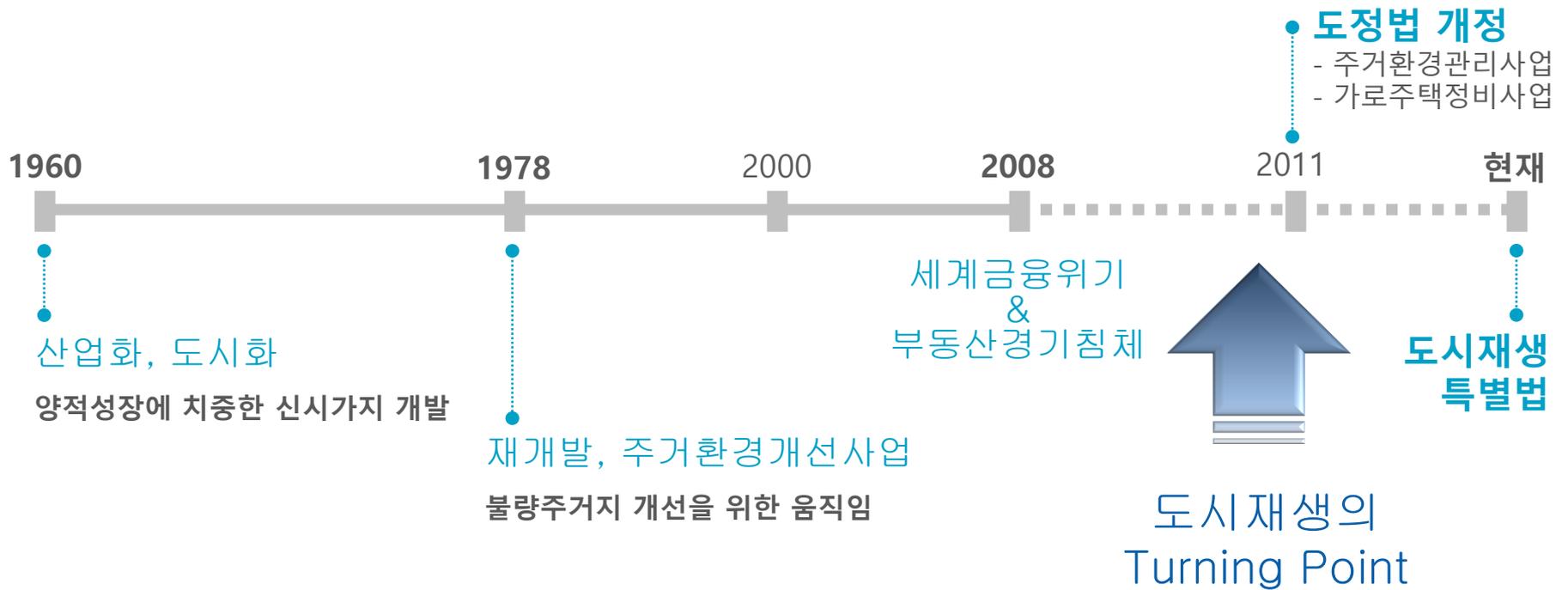


⇒ 오랫동안 논란을 빚어왔던 뉴타운 재개발 정책에 대한 이의제기, 새로운 도전

현재, 우리의 위치 - 도시재생 스펙트럼



도시의 쇠퇴와 도시재생의 부상



도시재생이란?

쇠퇴한 도시(마을)지역을 물리환경적
경제적
생활문화적
으로 개선해

도시의 기능회복과 동시에 경쟁력 있는 정주환경으로 재창조하는 총체적 접근방식



도시정비사업 (전면철거방식)



도시재생사업 (장소성, 역사성, 창조, 혁신)

뉴타운에서 두꺼비하우징까지
두꺼비하우징 사업 사례...



Toadhousing Inc. (주)두꺼비하우징

커뮤니티 중심 지속가능한 주거재생

(주)두꺼비하우징은 지역의 오랜 전통과 골목문화, 사라지는 지역공동체를 복원하기 위하여 주민과 함께 살기 좋은 마을 공동체를 만들어 가고, 저소득 취약계층에게 안정적인 일자리와 주거복지를 제공하며 낡은 집, 마을을 고치고 유지, 관리하는 사업을 통해 주거환경을 개선함으로써 도시를 재생하는 사회적기업입니다.

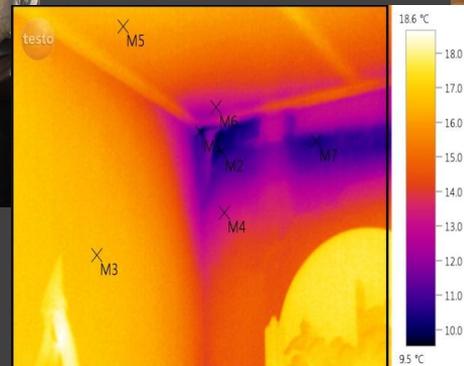
마을만들기



집고치기



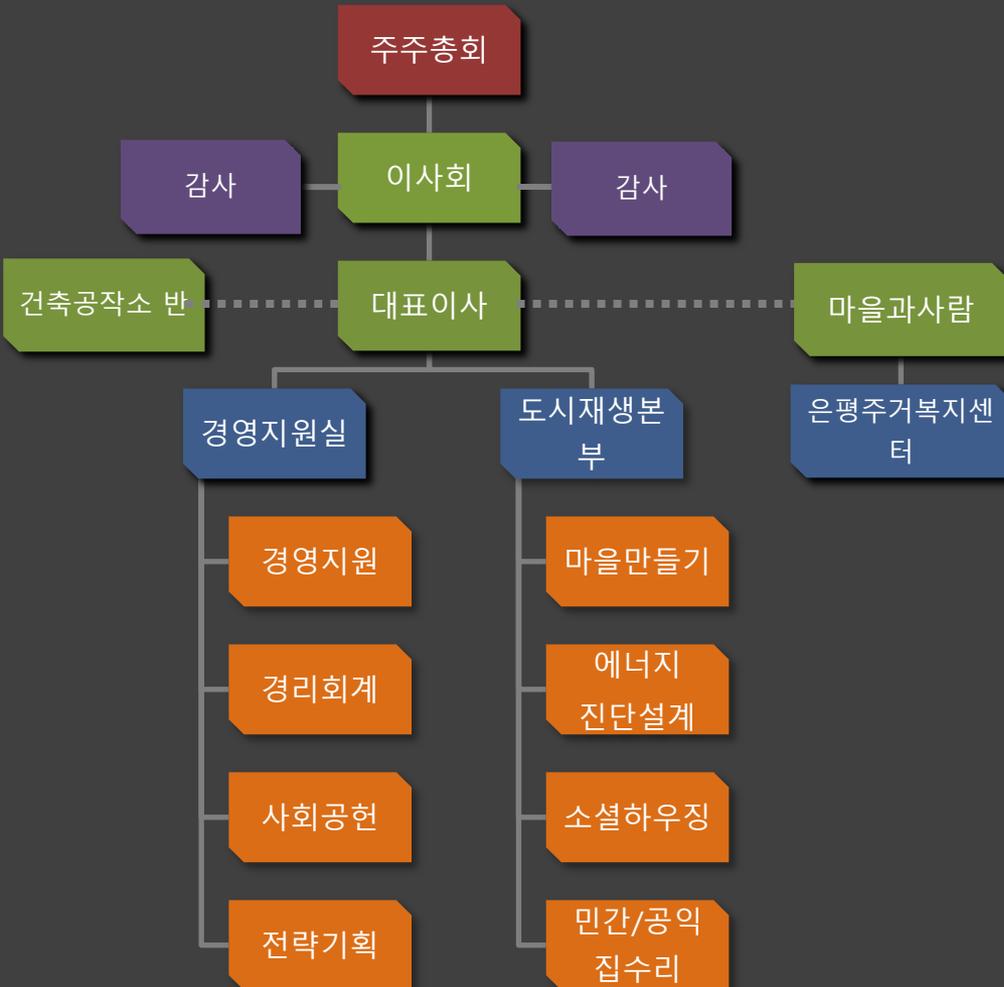
에너지진단



주거복지



Toadhousing Inc. (주)두꺼비하우징



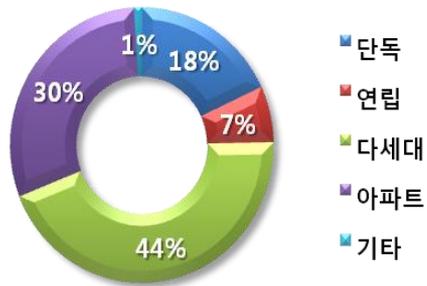
이주원 (주)두꺼비하우징 대표이사 (공동대표)
 은평구 마을공동체 위원회 위원
 서울시 사회적경제지원센터 지역재생추진단
 사회복지사
 (전)서울시 주거재생지원센터 센터장
 (전)나눔과 미래 국장

김미정 (주)두꺼비하우징 대표이사 (공동대표)
 주거재생협동조합 나레 이사장
 (사)마을과 사람 이사장
 건축사사무소 건축공작소 반 대표
 서울시 공공건축가
 CMP
 건축사

김승권 (주)두꺼비하우징 대표이사 (공동대표)
 살림의료생활협동조합 이사
 은평학부모네트워크운영위원
 초록길도서관운영위원
 서울역촌초등학교운영위원

1 두꺼비하우징 사업의 배경

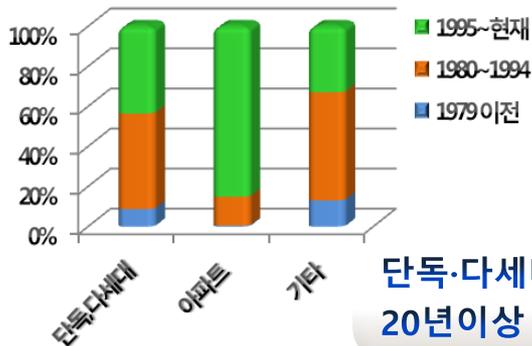
주택종류별 현황



단독·다세대 등 주택, 전체의

70%

주택종류별 노후주택 비율

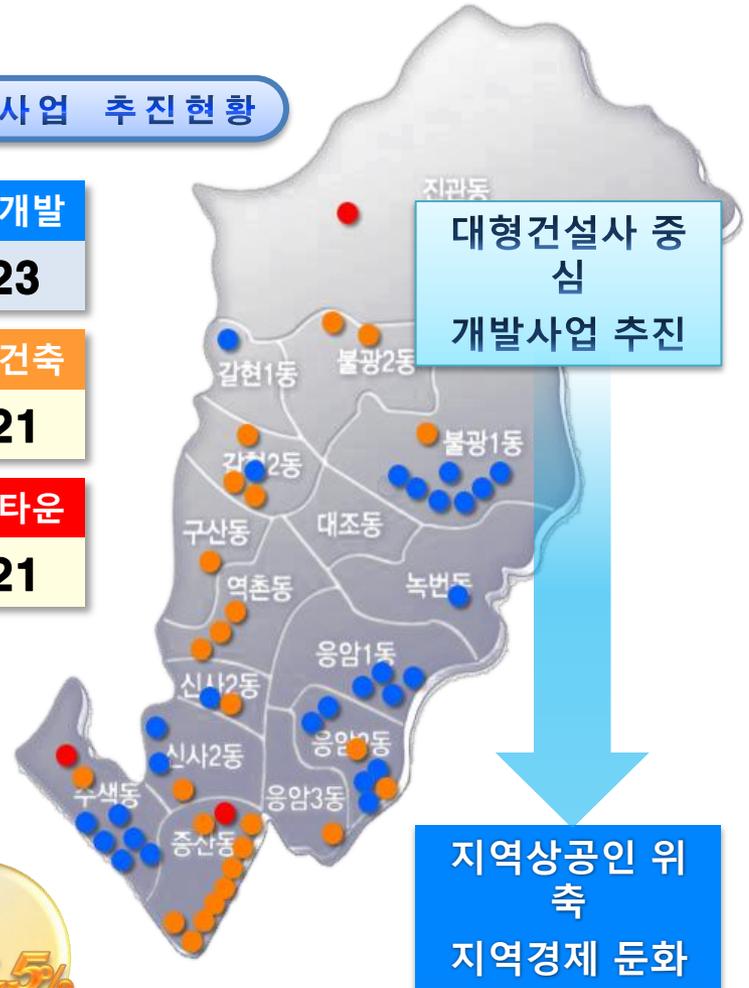


단독·다세대 등 20년이상 주택, 전체의

56.5%

도시정비사업 추진현황

- 재개발 23
- 재건축 21
- 뉴타운 21



대형건설사 중심 개발사업 추진

지역상공인 위축
지역경제 둔화

2 두꺼비하우징 소개

은평구청의 정책사업 두꺼비하우징

기존의 대규모
재개발·재건축 방식이
아닌 기존주택의
개·보수등을 통한 주거개선으로
원주민들의 정주권을
확보하고 마을만들기,
주거복지 지원등을 통하여
지역공동체 활성화

SE 두꺼비하우징

주민참여에 의한 아파트형
주택관리와 주택개량을
통해 대규모 주택난개발로
사라지는 주민들의
정주권과 공동체
및 골목문화를 지키는
사회적 기업

3 두꺼비하우징 사업의 개념

서민 중심의 점진적 도시재생 마을만들기 정착
주민 정주권 확보를 통한 지속적 지역공동체 형성



물리적 재생

주택관리
주택개량
기반시설 확충

+

사회적 재생

공동 과제 부여
주민모임 지원
리더십 양성 교육

+

경제적 재생

주민재능 발굴
사회적기업 육성
지역업체 연계

4 두꺼비하우징 사업의 거버넌스

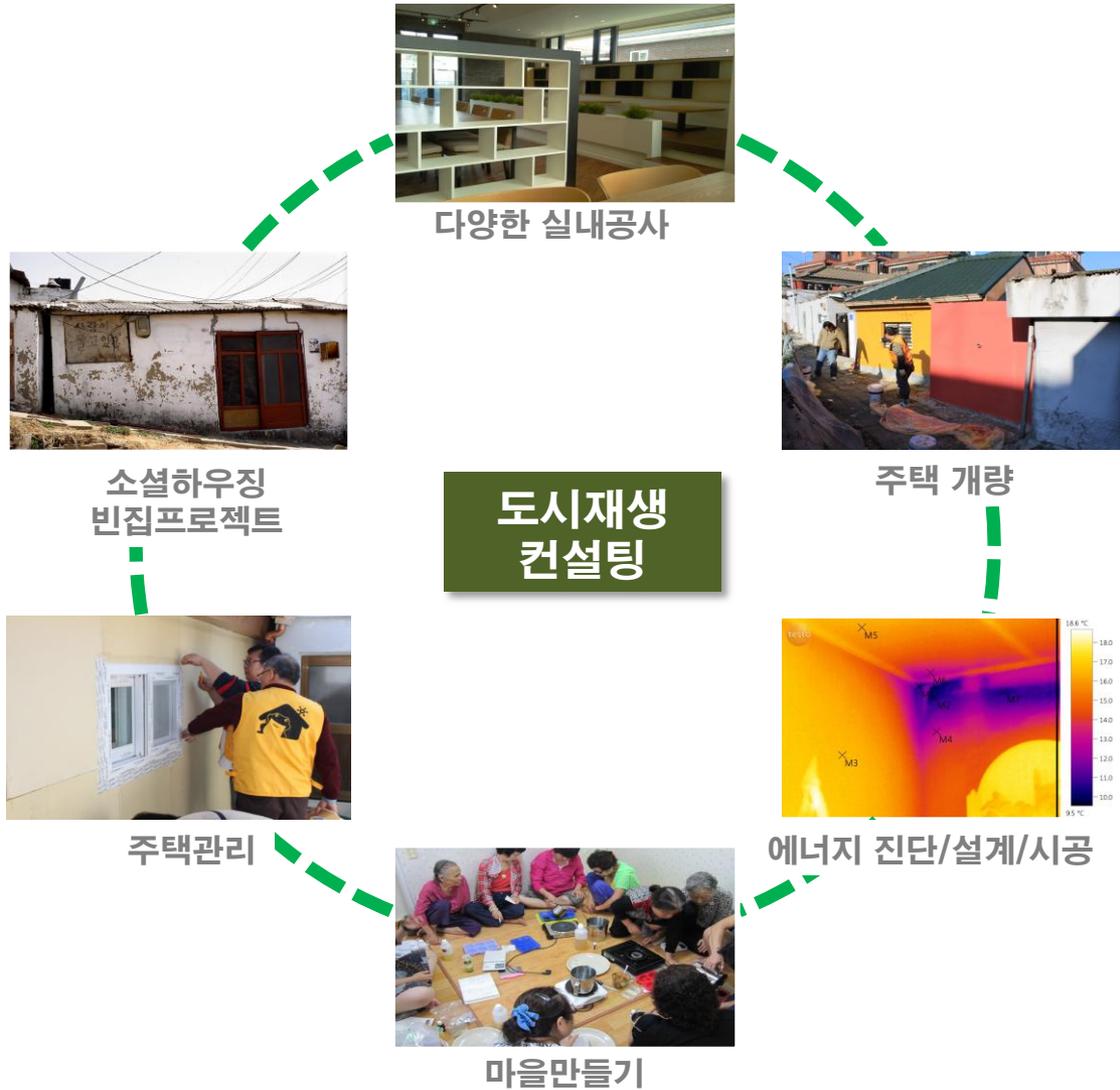


민간의 경험, 공공의 행정력이 하나로!



두꺼비하우징 하는 일

1 사업분야



두꺼비하우징 하는 일

2 마을만들기

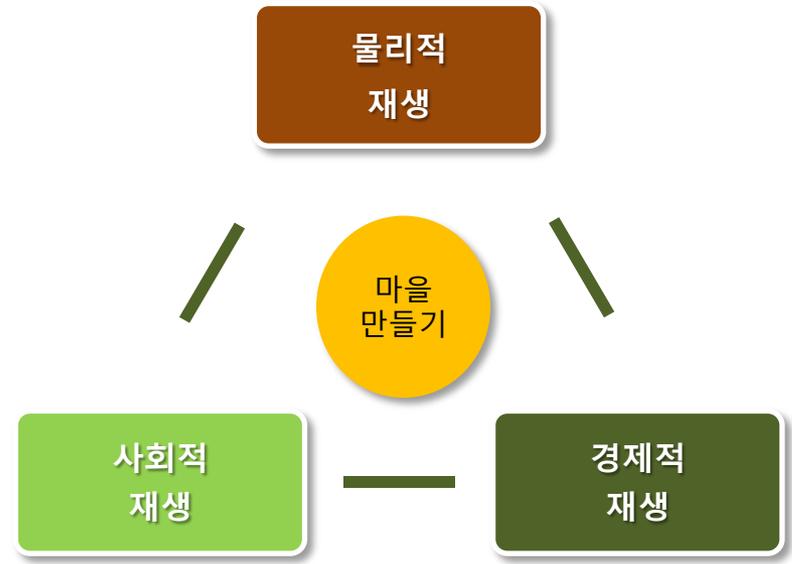
Physical



Social



Economic

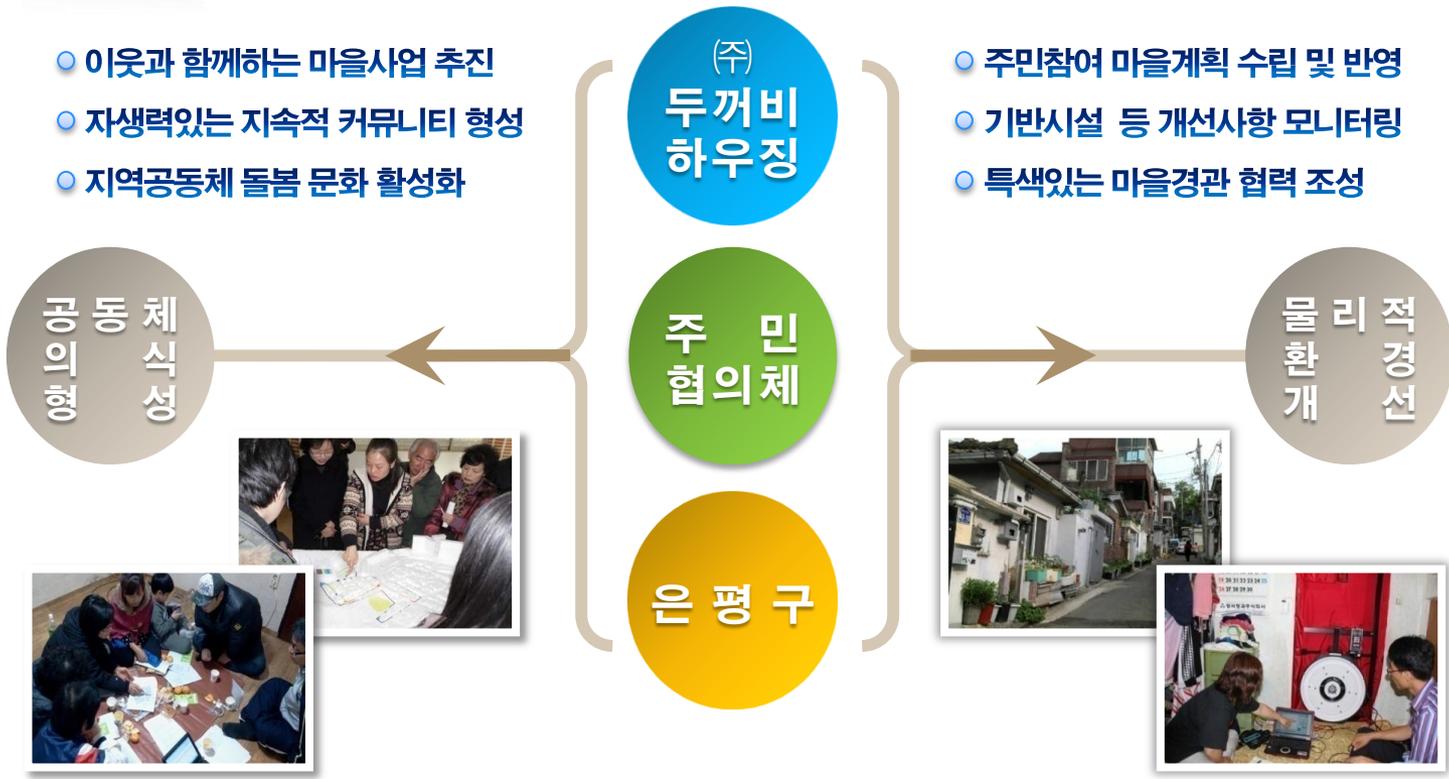


두꺼비하우징 하는 일

2 마을만들기

마을 만들기

- 주민참여 및 소통 중심의 마을계획 수립 및 사업 시행
- 관련 기관 및 부서간 협조를 통한 사업효과 극대화



두꺼비하우징 하는 일

2 마을만들기 - 대상마을

1 은평구 신사동 산새마을
 사회적기업이 주도한 사업 대상지
 단독주택 위주의 주거지역

2 은평구 녹번동 산골마을
 단독다가구 노후주택지
 서울시 주거환경관리사업 추진지

3 은평구 역촌동
 재건축사업 해제지역
 서울시 주거환경관리사업 후보지

4 은평구 불광동
 재건축사업 해제지역
 서울시 주거환경관리사업 후보지



두꺼비하우징 하는 일

3

공유주택 공사









두꺼비하우징 하는 일

4 주택관리

연도 별 주택관리 가구수>>



연도 별 주택복지서비스 대상자수>>



주택관리 유형>>



두꺼비하우징 하는 일

5 건물, 주택에너지 진단. 설계. 시공

에너지성능향상 설계, 시공 사례>>

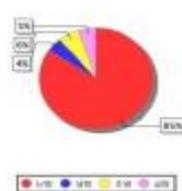


시공 전 에너지요구량
487kwh/m².a

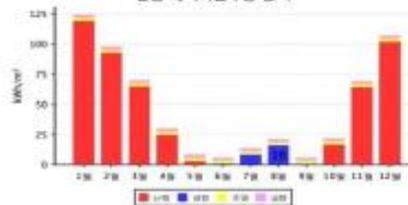
시공 후 에너지요구량
125kwh/m².a

75%절감

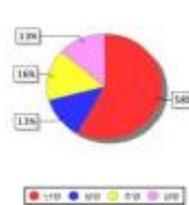
연간 에너지요구량 분포도



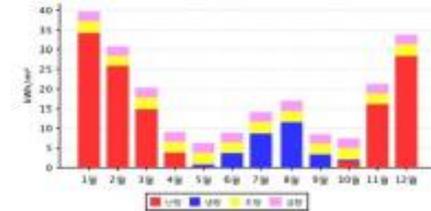
월별 에너지요구량 분석



연간 에너지요구량 분포도



월별 에너지요구량 분석



두꺼비하우징 하는 일

6 도시재생 컨설팅

오랫동안 같이 사는 정다운 이웃 . 쾌적하고 편안한 집 . 따뜻하고 안전한 골목

컨설팅 분야

- 지역별 특성에 맞는 도시재생 전략
- 실행조직 구성과 운영전략
- 리스크 관리
- 실행주체 전문가과정, 인턴과정 운영
- 사회적기업 인큐베이팅



두꺼비하우징 하는 일

7 주거복지지원

은평주거복지센터

두꺼비하우징

- 경영지원부
- 주거복지팀**
- 마을만들기팀
- 건축사업부

2012'

주거복지센터 독립

플뿌리 주거복지 활동 본격화

- 주거취약계층 안전점검
- 민간단체 네트워크 활성화
- 지역사회 주거복지 정책연구



두꺼비하우징 하는 일

8 사회적경제 생태계 구축



나레
주거재생
협동조합
창립총회



적정기술
건축학교



공정건축
협동조합
발기인대회



마을건축
협동조합
총회



은평구
에너지
협동조합
총회



뉴타운에서 두꺼비하우징까지
도시재생특별법 바로알기



04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생법 제정 배경 및 필요성

포괄적, 복합적 도시 재생 추진

연계시키려는 사업 및 정책,
프로그램이 동일 법률에 규정
되어 있는 것이 아니기 때문
에 연계사업 등을 포괄적으로
규정해 줄 수 있는 독립된 법
안 필요

도시재생에 대한 실질적 지원

기존 재생 관련 법제 지원 이
외의 중앙정부의 실질적인 지
원 필요 시점임(특히 지방 중
소도시 기성시까지 재생)
지원대상이나 절차 등을 기존
법제에 담기 어려움

지원을 위한 의사결정체 계 정립

다양한 사업 및 정책들이 복
합된 체계이므로 별도의 계획
수립 및 지원, 평가에 대한 절
차 설정 필요

국가와 지방 자치단체 등 역할 선정

도시의 기성시까지 재생 및
관리에 대한 공공의 책무에
관한 선언적 원칙 천명이 필
요한 시점

새로운 도시재생 법안의 제정 필요

04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생법제의 주안점

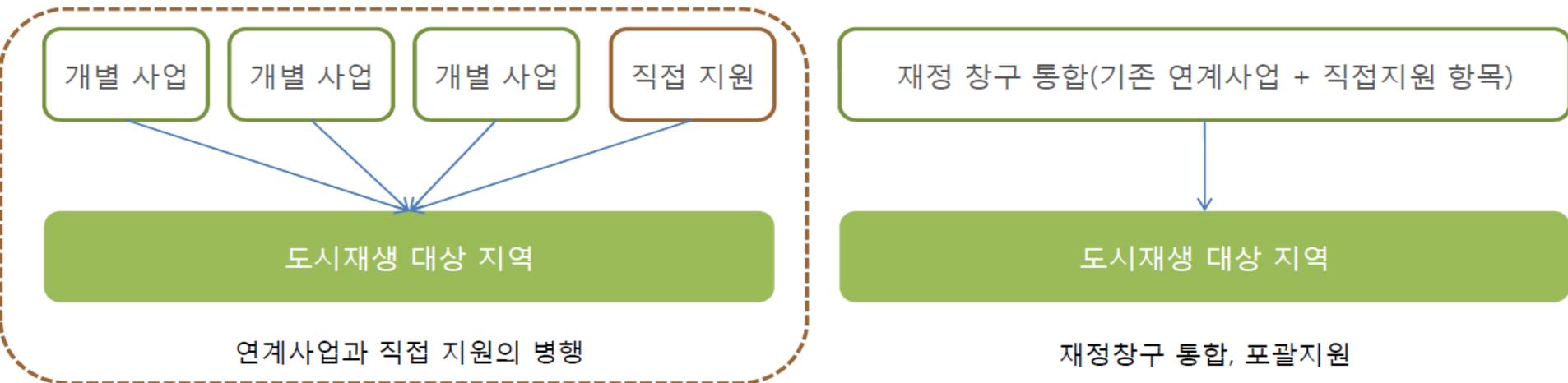
I 지원 방식

연계사업과 직접 지원의 병행(일본)

- 분리된 재정과 독립된 절차에 의해 추진되는 기존 사업이나 프로그램 인정 + 직접 지원

재정창구 통합, 포괄지원(영국)

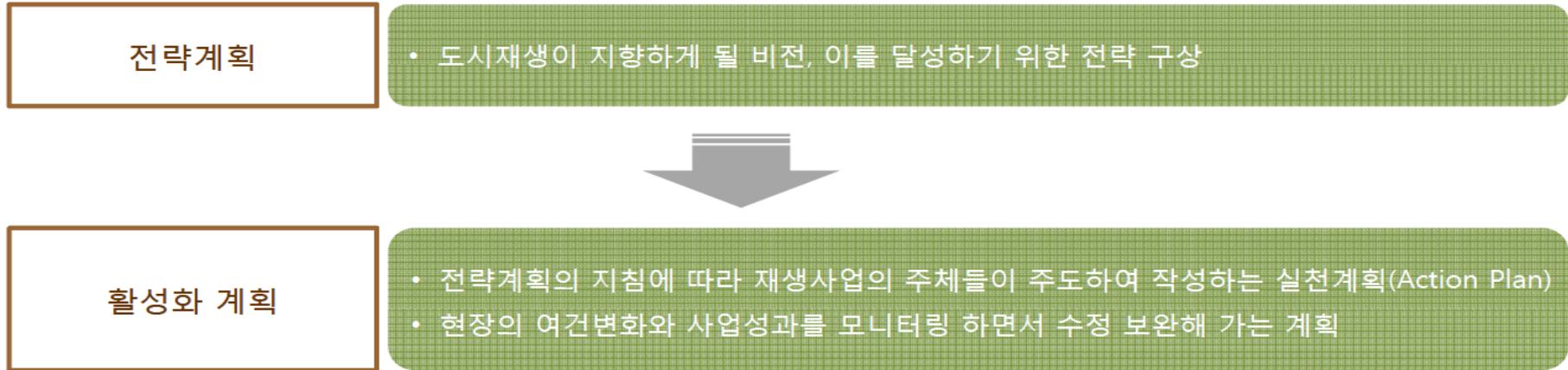
- 개별 사업이나 프로그램을 인정하지 않고 거기에 투입되던 재정을 하나의 창구로 통합하여 지원하는 방식



04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생법제의 주안점

I 2단계 계획체계



I 현장 중심 추진 체계



04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생의 추진체계

I 도시재생 추진체계도



04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생의 추진체계

I 도시단위 도시재생 추진조직

전담조직

- 서울시, 근린재생형 활성화 구역이 있는 자치구
- 도시재생관련 총괄조정

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법] 제9조 제2항

1. 도시재생 관련 현황 및 주요 지표의 조사, 관리
2. 도시재생활성화 계획 및 도시재생사업의 총괄·조정·관리·지원
3. 관계 기관, 관계 행정기관과의 업무 협의 및 교류
4. 지역 협업 체제의 구축·운영
5. 도시재생 관련 국고 보조금 등의 관리
6. 마을기업 등 지역자원을 활용한 도시재생사업의 발굴 및 추진
7. 도시재생활성화계획 및 도시재생사업 평가 및 점검
8. 자원 조달 및 관리
 1. 도시재생지원센터의 업무지원
 2. 지방위원회의 운영지원
 3. 주민참여 활성화 및 지원

04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생의 추진체계

I 도시단위 도시재생 추진조직

도시재생지원센터

- 서울시, 근린재생형 활성화 구역이 있는 자치구

[도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법] 제11조 제1항

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원
2. 도시재생활성화 지역 주민의 의견 조정을 위하여 필요한 사항
3. 현장 전문가 육성을 위한 교육 프로그램의 운영
4. 마을기업의 창업 및 운영 지원
 1. 주민참여 및 공동체 활성화 지원
 2. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 업무

04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생 계획 체계

I 도시재생사업의 시행

- 정의 : 도시재생활성화 지역에서 도시재생활성화 계획에 따라 시행하는 사업

도시재생사업의 종류

국가 사업

국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위해 추진하는 일련의 사업
※ 소관 부처별 각종 도시재생 관련 공모사업

지자체 사업

지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위해 추진하는 일련의 사업
※ 계획을 통해 새로이 제안 or 기존 지자체 사업 연계

주민제안 사업

주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적, 사회적, 인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업

개별법에 의한 사업

「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업
「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
「항만법」에 따른 항만재개발사업
「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시 지정에 따른 사업
「경관법」에 따른 경관사업
「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상업기반시설 현대화사업
「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 산업단지구조고도화사업 및 산업집적지경쟁력강화사업
「국가통합교통체계효율화법」에 따른 복합환승센터 개발사업
「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지 조성사업
「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 따른 고도보존육성사업 및 주민지원사업

도시재생사업의 시행자

- 지방자치단체
- 대통령령으로 정하는 공공기관
- 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업
- 도시재생활성화지역 내의 토지 소유자
- 마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 등 지역 주민 단체
- 개별법에 의한 사업 시행자

04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생을 위한 지원

비용 보조 및 용자

- 조직운영지원
- 계획수립비용
- 도시재생기반시설 설치 및 정비 등

도시재생 특별회계의 설치

- 서울시 설치
- 재산세 10% 이상, 개발부담금, 재건축부담금, 과밀부담금 중 일부, 일반회계 전입금, 정부 보조금 등
- 세출항목

국공유지 처분

- 도시재생사업 시행자에게 수의계약으로 매각, 임대, 양여

조세 및 부담금 감면

- 시행자의 법인세, 소득세, 취득세, 등록면허세 및 재산세 감면
- 각종 부담금 감면
- 지방세 감면

건축규제 완화

- 건폐율, 용적률
- 주차장
- 가로구역별 건축물 최고높이

04. 도시재생특별법의 이해와 국내사례

도시재생을 위한 지원

I 비용보조 및 용자 계획 : 일반회계 또는 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 광역·지역발전특별회계

국가 지원 항목과 지원 비율

조직 및 계획 관련

(지원기구) 도시재생지원기구 운영비	100%
(지원기구) 조사연구비	80%
(지원기구) 전문가 파견, 자문비, 기술지원비	70%
도시재생지원센터 운영비	50%
마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 기획비, 운영비	50%
도시재생선도지역 계획 수립비	80%

사업 관련

도시재생기반시설의 설치, 정비	국가가 관리청일 경우	100%
	지자체가 관리청일 경우	70%
주택정비 비용	사회취약계층 주택정비	80%
	담당정비, 공폐가 정비, 간판정비, 지붕정비 등 집단적 도시경관 환경정비	70%
문화재 관련	국가지정문화재 보수정비	70%
	지역문화산업육성지원 및 문화유산 관광자원화 비용	70%

※ 도시재생사업에 필요한 비용으로서, 위의 내용을 제외한 비용은 관계 법률에 따름

※ 도시재생기반시설 : 국계법에 따른 기반시설 + 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을도서관, 탁아소, 작은 도서관 등

주민참여형 마을만들기로
살기좋은 마을공동체를 만들어갑니다.



2

도시재생이란 무엇인가?

- 생활 속의 도시재생 사례와 도시재생 정책 및 사업

이주원/도시재생그룹 두꺼비친구들 전략기획단장

0. 강사소개

이주원

1997 경제정의실천불교시민연합

1999 노숙인쉼터 아침을여는집

2006 사단법인 나눔과미래

2010 (주)두꺼비하우징

2013 서울시 주거재생지원센터

빈민운동에서 주거운동으로, 주거운동에서 도시재생으로 활동해왔다.
지속가능한 도시재생을 추구하기 위해 사회적경제에 몸담고 있다.

1. 산동네와 철거민

- 산동네란?

우리나라 급속한 산업화와 기형적 도시화로 인하여 형성된 빈민촌
대도시로 무작정 상경한 빈민들이 대도시 변두리 산비탈, 산등성이에
조성한 판자집들로 이루어진 무허가정착지로 일명 달동네, 하늘동네라
고 함

- 산동네 규모

1961년 전체 주택의 20%, 1970년 전체 주택의 32% 차지

1980년 중반 서울시 전체 인구의 13% 산동네 거주

- 산동네, 불량주거지역의 형성과정

일제 강점기 (1945 이전)	·원인: 급격한 인구증가 및 태평양전쟁으로 인한 건 축억제 등 주택부족 - 주택부족율: 1926년 5.75% → 1944년 40.25% ·토막촌 형성: 행랑살이, 집단의 무허가 임시거처 - 아현동, 신당동, 홍제동, 돈암동, 용두동, 신설동, 왕십리 등
해방이후 및 전후 복구 시기 (1945~1960)	·원인: 해방 인구 남하 및 전쟁 직후 주택파괴에 따 른 주택부족 - 주택부족율: 1944년 40.25% → 1955년 50.20% ·판자촌 형성: 산비탈 및 하천변 판자집 양생 ·정책: 불량주택지 다른 곳으로 이전 → 시외곽(예: 미아리정착지사업)
경제개발 1기 (1962~1972)	·원인: '62년 이후 급격한 도시화로 인구 급증 → 유입인구의 실업상태 ·정책: 단속과 철거 - 8~12평의 대지 제공 → 또 다른 불량주택지 형 성 - 62~70년대 정릉동, 상계동 등 20여개 43천 가구 조성

경제개발 2기 (1973년 이후)	·원인: 73년 재개발사업 법제화 이후 무허가 및 불량주택지 발생감소 - 소득증가와 저소득층의 유입 감소 - 70~80년대 강남개발과 재개발사업으로 경기일원 불량주택지 이동 ·불량주택지에 대한 정책: 단속과 철거
-----------------------	---

- 산동네의 공간진화(형성과 해체)

1) 산동네 형성 및 확대기(일제시대~1982년)

피난민, 이농민 등의 대거유입으로 도시 내 자생적 무허가 정착지 형성 및 정책에 의한 이주정착지 조성

2) 산동네 절정 및 해체기(1983년~2002년)

합동재개발사업을 통한 상업적 철거정비확산. 산동네 해체 가속화

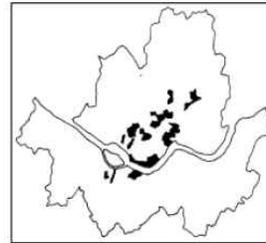
***합동재개발**

- 합동재개발은 그 지역 주민들이 조합의 시행주체가 되어 추진한다.
- 재개발조합은 그 실시를 위해 참여 사업자 (건설회사)를 선정한다.
- 건설업체는 이주보조금으로 가구당 500만원을 무이자로 융자하고 주민들이 이주 후 주택을 철거하고 합법으로 주택은 감정가에 의하여 보상후 철거한다.
- 건설업체는 철거가구수의 1.5~2배 정도의 아파트를 지어 철거 주민에게 분양한 후 잔여 가구분을 일반분양해서 투자 경비를 회수한다.

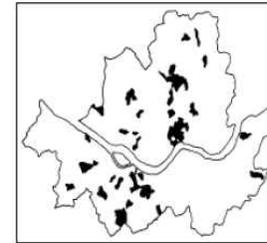
3) 산동네 전환기(2003년 이후)

산동네의 노후불량주거지역으로의 전환과 뉴타운사업

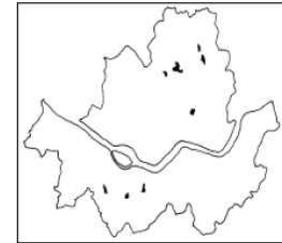
① 1950년대~1965년



② 1971~1982년



③ 2000년



- 산동네의 공간진화(도시개발정책에 따른 해체)

합동재개발방식 (1983년부터)	<ul style="list-style-type: none"> · 원주민 수용 이상의 주택 추가건설:건설업체 사업성 확보/주민비용절감 · 건설업체와 주민의 합동으로 자립재정 도모 · 제도적 지원: 조합의 사업시행자 선정, 건폐율과 용적률 완화
임시조치법의 제정	<ul style="list-style-type: none"> · 1989년 ‘도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법’ 제정 · 도시 저소득주민의 복지증진과 도시주거환경 개선을 목적 · 철거위주 재개발사업의 문제점 보완 및 저소득층 지원
재개발사업의 다양화	<ul style="list-style-type: none"> · 철거중심의 재개발사업 일변도에 따른 주민반발로 주민의사에 따른 사업추진 · 현지개량과 공공주택 건립 등의 사업방식 · 지방도시의 특성을 반영하여 지역실정에 맞는 특례 인정
산동네의 해체 가속화	<ul style="list-style-type: none"> · 합동재개발 사업 제도개선: 동의율 강화, 세입자 공공임대주택 건설 등 · 주민갈등 심화: 조합원과 조합원 간, 조합원과 시행자 간, 조합원과 세입자 등 · 저렴주택 감소에 따른 저소득층 주택문제 · 개별지구단위 정비로 인한 도시환경 악화

- 산동네 철거민 단계별 이주양상의 차이

산동네 형성 및 확대기 (1982년까지)	<ul style="list-style-type: none"> · 대부분 도시 내 산동네로 이주 · 특히 정부에 의해 조성된 대규모 이주정착지 (상계,봉천,신림,거여 등)
산동네 절정 및 해체기 (1983-2002년)	<ul style="list-style-type: none"> · 남아 있는 대규모 산동네(난곡, 미아, 월곡 등) · 영구임대 주택('89년 도입), 재개발임대주택('89년 도입): 자격해당가구에 한해 제한적으로 · 일반주거지역 내 단독 및 다세대('85년 도입), 다가구주택('90년 도입) · 기타(비닐하우스촌 등)
산동네 전환기 (2003년 이후)	<ul style="list-style-type: none"> · 재개발임대주택 및 공공임대주택 · 일반주거지역 내 저렴주택 · 기타(비닐하우스촌 등)

- 철거민 이주 공간과 사회문제 해결능력

기존 산동네 (희망의 공간)	산동네 대체 거처
<ul style="list-style-type: none"> - 대규모, 집단 거주 - 문제 공개적으로 드러남 - 주민들간 비공식 관계망 구축하여 해결 - 문제해결 개입에 적극적 	<ul style="list-style-type: none"> - 소규모, 분산분포 거주 - 문제 드러나지 않고 은폐 - 주민관계 단절, 고립 - 무기력
저렴거처 및 거주민에 대한 차별화된 사회적 지원 필요	

- 전면철거형 도시개발 방식

장점	기반시설이 제대로 갖추어지지 않은 채 급조된 저소득층 집단 주거지역에서 도시개발 방법 중 한 가지로 기반시설 구축에 효율적
단점	장소성, 역사성을 훼손, 폭력성을 수반하여 원주민 강제퇴거 등 약자를 소외하여 사회문제로 대두

예) 광주대단지사건

1971년 8월 10일 광주대단지 주민 5만여 명이 정부의 무계획적인 도시정책과 졸속행정에 반발하여 일으킨 사건으로 서울시는 68년부터 서울시내 무허가 판잣집 정리사업의

일환으로 경기도 광주군에 위성도시로서 광주대단지(지금의 성남시)를 조성, 철거민을 집단 이주시킬 계획을 세웠다. 당초 서울시는 강제 이주시킨 철거민들에게 1가구당 20평씩 평당 2천원에 분양해주고 그 대금을 2년 거치 3년 상환토록 했으나, 이곳에 토지 투기붐이 일면서 6,343가구의 전매 입주자가 정착하고 있다는 통계가 나오자, 이들에게 평당 8천~1만 6천원에 이르는 땅값을 일시불로 내게 한 데다 취득세·재산세·영업세·소득세 등 각종 조세를 부과했다.

이주민의 생업대책도 마련하지 않은 채 자급자족도시로 키우겠다는 정부의 선전만 믿고 전국 각지에서 몰려들어 대부분 실업상태에 빠져 있던 주민들은 이 같은 서울시의 조처에 크게 반발, 7월 17일 <불하가격시정 대책위원회>를 구성, 불하가격을 1,500원~2,000원 사이로 할 것, 세금부과 연기, 긴급구호대책, 취업장 알선 등을 요구했다. 그러나 당국이 번번이 이를 묵살하고 8월 10일 11시 주민과의 면담을 약속한 양탁식 서울시장마저 나타나지 않자 격분한 주민들은 <배가 고파 못살겠다> <일자리를 달라>는 플래카드를 들고 경찰과 격렬한 충돌을 벌이면서 출장소와 관용차·경찰차를 불태우고 파출소를 파괴하는 등 6시간 동안 사실상 광주대단지 전역을 장악했다.

해방 이후의 최초의 대규모

도시민투쟁이었던 광주대단지사건은 오후 5시경 서울시장이 주민들의 요구를 무조건 수락하겠다고 약속함으로써 6시간 만에 막을 내렸다.

[네이버 지식백과] 광주대단지사건 [廣州大團地事件] (한국근현대사사전, 2005.9.10, 가람기획)

- 철거민운동 시기 구분

시기	주요내용	비고
제1기 (1967년~71년)	철거반대운동의 등장	조직적인 주민저항 미약
제2기 (1972년~82년)	철거민운동의 소강과 주민조직화 착수	종교계, 학생운동권 중심으로 빈민 지역 주민조직화 사업 시작
제3기 (1983년~86년)	합동재개발사업과 조직적인 철거민운동의 등장	사회운동권에서도 민주화운동의 전선을 확장하는 차원에서 철거민운동에 적극적으로 참여
제4기 (1987년~89년)	서울시철거민협의회 결성과 철거반개운동의 본격화	노동자를 비롯한 서민들의 복지욕구 분출-영구임대 주택정책을 도입
제5기 (1990년~99년)	영구임대주택 쟁취와 과도기적 모색	일반적인 주거권 보장문제 제기
제6기 (2000년 현재)	뉴타운으로 인한 철거민문제 재점화	2009년 1월 용산참사 발생

2. 서울의 도시변화 양상

- 서울시 주거지 개발 양상

시기	특징
<p>개발과 판자촌 시대 (1960-80)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 1960년부터 30년간, 연평균 28만명씩 서울인구 증가 <ul style="list-style-type: none"> - 행정구역 면적은 1964년 고정 - 해방직후 인구 대거 유입, 정책적으로 노동인구 도시이동(추곡수매제) · 급격히 늘어나는 인구를 수용하면서 도시 인프라 구축 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 시가지에 현대적 도시 인프라 확보 - 공유수면 매립과 강남일대 토지구획정리사업 → 아파트 - 판자촌 등장과 계획적 재배치 → 철거재정착, 광주대단지 등 (1960년대 35%, 70년대 20%, 80년대 10%)
<p>합동재개발과 다세대 주택시대 (1980-00)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 1980년대 들면, 서층에서 나대지는 사실상 고갈 → 경제는 성장하고 인구는 늘어나는데... · 1983년부터 판자촌 합동재개발로 아파트 건설 <ul style="list-style-type: none"> - 서울인구의 10% 이상 영향. 90%는 외지인 입주 - 저렴주택 멸실과 주택가격(전월세금) 상승 → 철거민 투쟁 → 영구임대주택, 재개발임대주택 · 응급형 주택공급 확대: 다세대, 다가구 주택 건설 <ul style="list-style-type: none"> - 서울 인구의 10% 물량 → 결국 5대 신도시 방식으로 공급 확대

<p>재건축 시대 (2000년대)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 5대 신도시 이후, 강남권 주택공급 수단으로 재건축 부각 · 용적률 증가분이 사업추진의 동력 <ul style="list-style-type: none"> - 100%(80년대 초까지) → 200%(80년대) → 400%(90년대 초) → 250%(90년대 중후반) → 300%(2000년대) · 2000년대 부동산 가격 상승과 함께 가격 불안의 진원지 <ul style="list-style-type: none"> - 대표적인 공급부족론의 영역
<p>뉴타운 (2003~)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 아직까지 남아 있는 저층주거지가 아파트로 <ul style="list-style-type: none"> - 다세대, 다가구 밀집지역 → 뉴타운, 단독주택 재건축 · 전체가구의 10%가 대상 <ul style="list-style-type: none"> - 욕망의 정치 → 강북의 상실감. 강남 따라하기 - 너무 빠르게, 많이 지정 · 외관은 저층 단독주택이나 내용은 고밀 다세대, 다가구 <ul style="list-style-type: none"> → 이미 용적률 200% 이상, 과거와 같은 개발이익을 기대하기 어려움

- 재개발이 가능토록 한 동력
불량한 주거환경을 개선하고, 도시인프라를 개선하고자 하는 욕구
빈곤집중 등 사회적 문제를 방지하고 경제를 활성화하고자 하는 시도

- 재개발 이후의 현상
끝없는 개발수요 → 용적률도 계속 늘릴 수 있다는 생각
재개발하면 돈벌이가 된다는 생각 확산
재개발을 통해 도시인프라를 무상으로 확보
높아가는 구매력, 중산층의 욕구를 충족
건설 산업에 지속적인 일거리

- 재개발 사업의 문제점
그 동안 재개발을 끌고 가던 핵심동력 상실
· 고성장 → 저성장
· 중대형 주택 수요 지속 → 저출산, 고령화와 1-2인 가구 증가
· 개발이익 추구 → 용적률 상승 제약
→ 소유자 스스로 사업 유인 동기 상실
사회적 갈등이 인내할 수 있는 범위를 넘어 섬
- 앞으로의 재개발에 요구되는 것
1) 시장이 아닌 공공의 책임과 주도권이 불가피
· 인프라 개선을 위한 재정지출
· 다양한 영역을 포괄하는 종합적 접근
→ 지난 40년간 패러다임과 근본적인 차이

2) 물리적 개선이 필요하다: 주차장, 소공원 등 필요
3) 우량주택 공급 고려 필요
· 기존 주택개선은 거의 유일한 수단
· 공공임대주택도 재개발과정에서 공급
4) 주민들의 참여(지원이 있는 참여)
5) 계획 필요: 도시기본계획, 재정비기본계획, 주거지관리계획 등에 따라 단계적, 점진적으로
6) 기존주택 관리와 지속적인 적응이 필요

- 도시재생을 위한 한국적 상상력
한국은 시장에 의존하여 재개발 방식으로 급격한 도시화를 이루었다.
이는 고도성장이 기대되는 특정 시기, 특정 지역에서만 적용되는 방법이다. 이제는 재정지원, 참여, 복합적 재생이 어우러지는 도시재생으로 돌아가야 한다.

그렇지만 다양한 해외 도시재생의 선진사례들과 같은 방식을 한국에 적용할 수는 없다. 인문, 사회 환경이 저마다 다르기 때문이다. 한국적 특수성은 개별주택의 내부는 거주하기에 문제가 없는 곳이 많으나 동네가 다소 불편한 것이다. 이런 장점을 살리고 단점을 해결할 수 있는 방법은 주차공간, 공공공간 등 필수 기반시설에 대한 지원은 공공이, 주택개량은 주민이 하는 방식으로 전문가와 시민들이 함께 참여 하는 방식이 필요하다.

한국적 상상력을 실현하기 위해서는 법과 제도를 근본적으로 변화하여

기존 개발정치, 조감도 정치의 수단인 합동재개발의 방식을 탈피하여야 한다. 기존 개발방식에서 있었던 바와 다른 다양한 개발이익 환수 방법이 도입될 필요가 있다. 예를 들면, 다양한 공공기여, 결합개발, 용적률 거래, 현금징수 등이다. 이 때, 공공재정지원과 주민참여가 동반되어 새로운 재생 방식을 꾀해야 한다.

3. 서울 변화의 새로운 패러다임 도시재생

- 전환점에 서 있는 우리의 도시

급격한 도시화	· 순기능: 대규모 도시개발 - 전면철거 위주 도시정비 · 역기능: 환경오염 및 교통혼잡, 부동산투기, 주거불안, 공동체 파괴, 주민갈등, 지역특성 도외
도시쇠퇴의 가속화	도시를 관리하고 가꾸어야할 시점 도래
도시재생의 필요성 대두	양적성장의 전통적 계획에서 벗어나 공동체중심의 도시재생정책

- 서울시 뉴타운 정비사업 신정책구상 (2013.1)

오랫동안 논란을 빚어왔던 뉴타운 재개발 정책에 대한 이의제기, 지자체 장의 리더십으로 도시재생으로 새로운 도전 의지

- 도시재생이란

쇠퇴한 도시(마을)지역의 물리적 환경, 경제, 생활문화를 개선하여 도시의 기능회복과 동시에 경쟁력 있는 정주환경으로 재창조하는 총체적 접근방식

전면철거의 도시정비사업에서 장소성, 역사성을 가지고 도시를 재창조하고 혁신하는 도시재생

4. 도시재생특별법의 이해

- 도시재생법 제정 배경

포괄적, 복합적 도시재생 추진	연계시키려는 사업 및 정책, 프로그램이 동일 법률에 규정 되어 있는 것이 아니기 때문에 연계사업 등을 포괄적으로 규정해 줄 수 있는 독립된 법안 필요
도시재생에 대한 실질적 지원	기존 재생 관련 법제 지원 이외의 중앙정부의 실질적인 지원 필요 시점(특히 지방 중소 도시 기성시가지 재생) 지원대상이나 절차 등을 기존 법제에 담기 어려움
지원을 위한 의사결정체계 정립	다양한 사업 및 정책들이 복합된 체계이므로 별도의 계획수립 및 지원, 평가에 대한 절차 설정 필요
국가와 지방 가치단체 등 역할 선정	도시의 기성시가지 재생 및 관리에 대한 공공의 책무에 관한 선언적 원칙 천명이 필요한 시점
새로운 도시재생 법안 제정 필요	

- 도시재생법제의 주안점

일본과 영국은 다른 방식으로 도시재생을 지원하고 있다. 일본에서는 연계사업과 직접지원을 병행하여 준리된 재정과 독립된 절차에 의해 추진되는 기존 사업이나 프로그램을 인정하고, 또 직접지원을 한다. 반면, 영국은 재정창구를 통합하여 포괄적인 지원을 하는 방식으로 개별 사업이나 프로그램을 인정하지 않고, 각각 사업에 투입되던 재정을 하나의 창구로 통합하여 지원하는 방식을 취한다.

- 도시재생법제의 주안점

도시재생의 계획체계는 2단계로 볼 수 있다. 먼저 도시재생이 지향하게 될 비전과, 이를 달성하기 위한 전략을 구상하는 전략계획 단계와 전략계획의 지침에 따라 재생사업 주체들이 주도하여 작성하는 실천계획(Action Plan)을 짜고, 현장의 여건변화와 사업성과를 모니터링 하면서 수정 보완해 가는 활성화계획 단계로 이루어진다.

- 도시재생 추진 체계

공공에서 주도하는 도시재생 사업으로는 국가사업, 광역/기초 지자체 사업으로 분류할 수 있다. 이와 달리, 예를 들면 서울의 성수동과 같이 주민제안사업으로 창업, 용자지원을 통해 도시재생사업을 주도할 수 있다. 이 때, 지자체가 마중물의 성격으로 지원을 한다.



3. 도시재생과 사회적경제

- 사회적경제를 담는 그릇 도시재생 -

장원봉/사회투자지원재단 상임이사



목 차

- I** 도시의 생성과 쇠퇴
- II** 지역개발의 패러다임 변화
- III** 도시재생의 개념과 원칙
- IV** 사회적 경제의 개념과 운영원리
- V** 도시재생에서 사회적 경제의 역할
- VI** 도시재생에서 사회적 경제 역할모델 구성

도시의 생성과 쇠퇴



도시의 생성구조

서구의 도시생성구조

- 서구의 근대도시의 형성은 기술혁명을 통한 자본주의 산업화를 촉매로 시민주도 형성
도시의 보편적 기능은 생산-분배-소비관계를 구성하는 개별적인 기능을 유기적으로 집합화

제3세계의 도시생성구조

- 식민화나 종속적 산업화를 겪는 동안 산업화와 도시화의 불일치, 도시발전의 편중, 도시계층 양극화를 겪으면서 생산발전

한국 도시생성의 특이성

- 전통적인 도시의 해체는 일제 식민화를 겪으며 시작해서 왜곡된 근대도시화로 전개됨
- 한국전쟁 후 남한은 자본주의적 산업화와 자유민주주의 통치방식을 채택하고 자유시장논리에 따라 생산성이 높은 곳으로 인구, 자원, 활동이 집중되면서 대도시 중심으로 도시화
- 1960년대부터 농촌인구의 도시이동은 정주공간체계 재편시키며, 1990년대 초반까지 전체 인구의 절반 가량이 농촌에서 도시로 이주: 2000년대 도시거주비율 90%



도시의 쇠퇴구조

지역쇠퇴의 의미

- 지역전체 또는 지역의 한 부분이 어떤 원인에 따라 시간이 지나면서 상태가 악화되는 형상을 말하며, 쇠퇴는 시간적 상대성을 전제로 하는 개념이며, 쇠퇴의 과정에 관심

지역쇠퇴의 양상

- 1970년대 이후 탈산업화로 인한 서구의 공업도시의 쇠퇴문제가 주요한 이론적 배경이 되어왔으며, 한국에서도 지역의 기반산업이 붕괴되면서 나타난 지역쇠퇴 문제주목

발전주의 도시기능의 무력화

- 발전주의 도시화 과정은 지역사회 근린을 해체하거나 근린형성을 배제
- 산업생산의 도구화된 발전주의 도시는 부문별, 계층별, 지역별로 분절되어 가면서 근린을 저발전 상태에 놓이게 함
- 탈산업화 과정은 발전주의 도시기능을 무력화시켰으며, 근린기능을 복원시키지 못한 채 각 영역별로 사회불만 표출



도시쇠퇴의 원인

지방 중소도시 쇠퇴의 원인

※서울대학교 산학협력단(2010), “도시쇠퇴 실태조사 및 해외도시재생시스템 조사분석”

산업구조 및 경제여건 변화

||차 산업의 산업기반 상실로 지방도시 쇠퇴

지역산업 및 고용기반의 붕괴 및 이전

기업의 타 지역 이전 → 지역의 고용 및 산업에 영향

교외화 + 신시가지 개발

교외화와 신시가지 개발에 따른 기존도심의 쇠퇴

환경수준의 상대적 낙후

물리적 조건의 부실 + 생활환경의 부실

교통·통신망의 발달

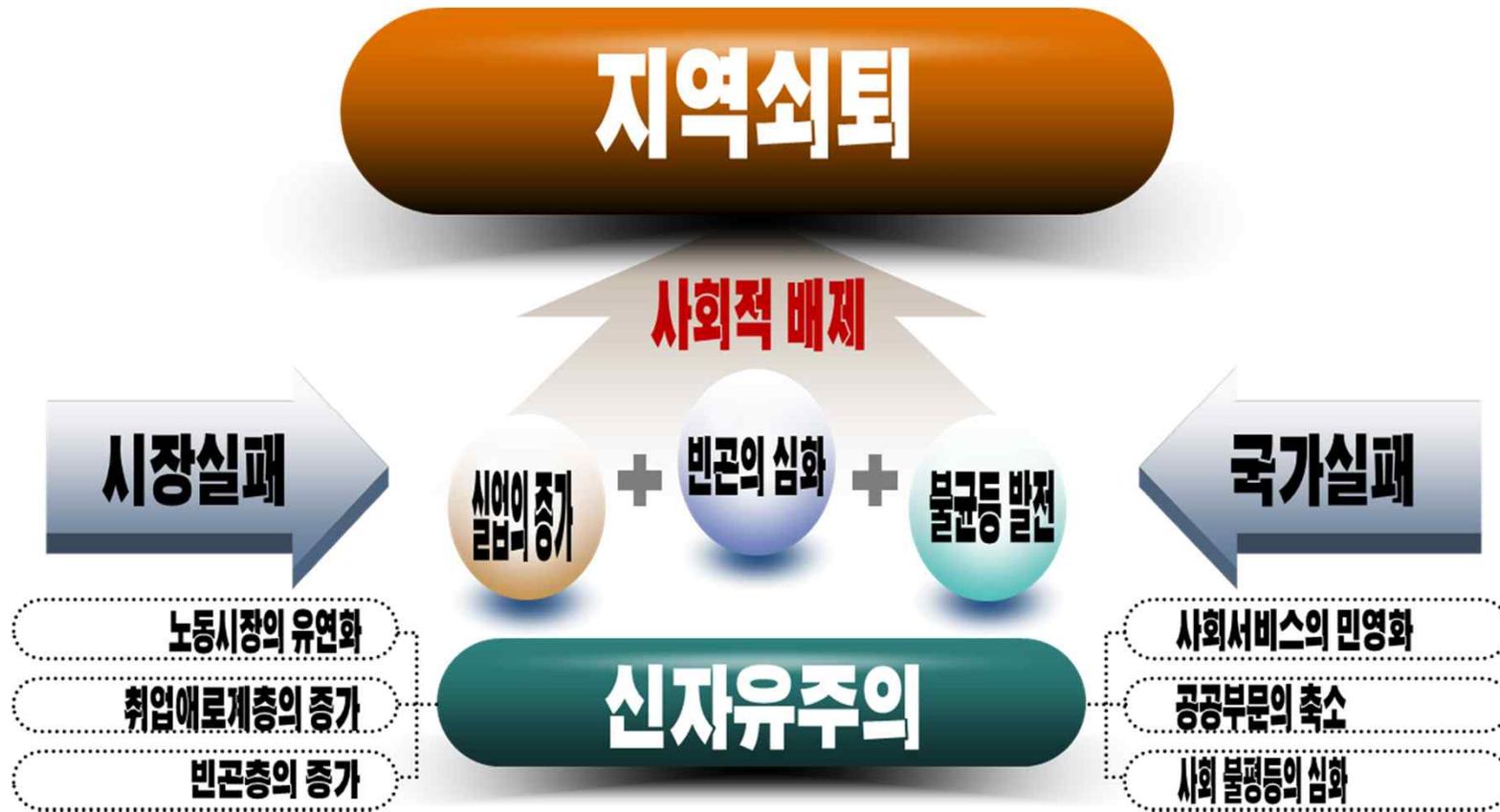
고속도로, 철도, 항만 등 새로운 교통망 형성으로
중심기능 상실



경제적·물리적 환경변화에 뒤쳐진 것이 주된 요인



도시쇠퇴의 양상





지역개발의 패러다임 변화



지역개발의 유형별 특성 및 한계

국가계획 주도의 개발

- 중앙정부 중심의 자원배분과 의사결정
- 독단적 추진과 지방의 의존성 심화 · 정치경제적 변화에 따른 불확실성

자본투자 주도의 개발

- 외부투자자들의 필요에 의한 개발계획
- 우호적인 투자조건에 따른 개발이익의 지역공유 어려움 · 투자철회에 대한 불안

지역주민 주도의 개발

- 지역주민의 혁신적 구상과 개발전략 : 내발적 발전
- 취약한 지역 = 취약한 인적 자원 = 취약한 물적 기반



지역개발 전략의 진화과정(Greffe, 2007)

~ 1980년대 초반

- 제조업 투자자유인: 대규모 보조금, 세금감면, 임금보조금 지원 · 인프라구축투자지원
- 저렴한 노동력 공급을 통한 생산비용 절감

→ **해외직접투자를 통한 제조업 유치전략**

1980년대~1990년대 중반

- 실업자 훈련을 통한 장기실업자 통합 · 사회적 경제를 통한 사회적 비용절감: 지역사회개발
- 기존 지역기업의 성장과 유지 및 지역특화

→ **지역특성화 전략**

~ 2000년대

- 사회적 영역과 경제적 영역의 통합적 전략 인적자원개발과 민간부문을 활용한 공공재 투자
- 사회적 경제를 통한 삶의 질 개선 지원과 지역협력 네트워크 구축

→ **사회투자전략**



지역개발에서 지역재생으로 패러다임 전환

지역재생의 개념 등장

- 기존의 지역개발이 가정하였던 성장과 확장은 의문시 되어 가며, 지역사회 개발을 위한 외부 의존성을 줄이고 지역의 다양한 사회적·경제적·문화적·환경적 문제를 해결할 수 있는 지역사회의 역량강화에 지향된 지역재생의 개념이 도입

Community Development

지역개발에서 지역재생으로 패러다임의 전환





도시재생 관련 주요 정책 변천과정

구분	추진방식	추진주체	관련 법제도
1980년대 이전	<ul style="list-style-type: none"> • 철거재개발 • 개량재개발 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간중심 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재개발법(1976) • 주택개량촉진에관한 임시조치법(1973)
1980년대 ~ 1990년대	<ul style="list-style-type: none"> • 개별사업지구중심정비 • 민간주도의 재개발 • 공공주도 주거환경개선 	<ul style="list-style-type: none"> • 민간중심(재개발조합), 도심재개발, 주택재개 발 주택재건축 • 일부는 공공이 주체 (주거환경개선사업) 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재개발법(1976) • 주택법(1977) • 주거환경개선에관한임시 조치법(1989)
2000년대 이후	<ul style="list-style-type: none"> • 광역적 도시재정비 (뉴타운 개발사업) 	<ul style="list-style-type: none"> • 계획과 관리 : 공공 • 사업시행 : 민간(조합) 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시및주거환경정비법(2002) • 도시재정비촉진특별법(2005) • 도시및주거환경정비법개정(2012)
	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 중심재생운동 (마을만들기사업) 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민 주도 • 국가(행자부 건교부) • 자치단체 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 국가균형발전 정책
	<ul style="list-style-type: none"> • 경제기반형 도시재생 • 근린재생형 도시재생 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역주민 주도 • 국가 • 자치단체 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(2013)

※ 자료: 박정우·송태수, “도시재생사업에서의 갈등 완화 방안”, 『한국정책연구』 제13권 제3호, 2013 재구성



도시재생의 개념과 사업추진방식



근린의 의미: 근거리(장소성) + 이웃(사회적 거리감)

도시재생의 현장

- 도시재생의 구체성을 근린을 통해서 드러나게 됨
- ➔ 도시재생의 현장이며 효과 평가의 근거

공동생산을 위한 시민참여매개

- 도시재생을 위한 공동생산의 주체로서 시민참여의 주요한 매개
- ➔ 도시재생을 위한 지역사회 구조와 행위의 통합

도시재생을 위한 사회적 자본

- 중앙집권적인 도시개발 전략 속에서 형성된 도시 지배구조의 대체 필요
- ➔ 지역사회 협치 구축을 위한 사회적 자본 형성의 주요한 자원



근리재생형 도시재생사업의 정의

사업의 정의

- 지역의 전통과 특성을 계승, 발전시키기 위해 지역의 물리적, 사회적, 인적 자원을 활용해 추진하는 공동체 활성화 사업으로서 주민 또는 공익법인 등이 제안하는 사업

사업의 의미

- 지역공동체 활성화를 통한 낙후된 지역사회의 문제해결을 목적으로 하며, 시민 참여를 토대로 하는 공동생산의 원리 속에서 사회정책과 경제정책의 통합적 접근을 통해서 이루어지는 지역사회 역량강화 사업
- 지역사회 역량강화는 주민의 역량강화만을 의미하지 않으며, 지역사회의 문제와 관련한 모든 이해관계자들을 포함 : 지방정부 · 시민사회 · 민간기업 등



지역재생의 개념

지역재생의 정의

- 지역재생은 지역사회 구성원들이 공동의 문제를 해결하기 위한 집합적인 행위를 함께 실행하는 과정이며, 지역사회에 영향을 미치는 다양한 조건과 지역사회 구성원들의 삶의 질을 변화시키는 과정이다.
- 지역재생의 결과는 지역사회 구성원들이 근린단위에서 사회적 · 경제적 · 문화적 차원의 구체적인 변화를 통해 체감되어야 한다.

지역재생의 기본 방향

- 공공선의 추구 : 사회적 편익을 위한 공동의 목적
- 통합적이고 총체적인 접근 : 사회 · 경제 & 지역 · 사람
- 지역사회 변화와 구체적인 지역 필요의 충족
- 지역순환경제체제의 재건



지역재생의 개념

지역재생의 구성원리

- 지역사회 주도 활동 community led action
- 자조운동 self-help campaigning
- 참여 participation
- 적극적인 시민의식 active citizenship
- 사회정의 social justice
- 기회의 평등 equality of opportunity
- 지역의 소유권 local ownership
- 사회적 포용 social inclusion

(Colin Stutt Consulting 2001)



근리재생형 도시재생사업의 운영원칙

도시재생사업의 운영원칙

보충성의 원리에 기초한 지역사회 역량강화

사람과 지역에 대한 통합적인 투자정책

장기적이고 구체적인 계획과 투자

공동생산의 지역사회 파트너십 구축

문제해결을 위한 목표지향적인 평가체계

도시재생



근린재생형 도시재생사업의 내용과 구성

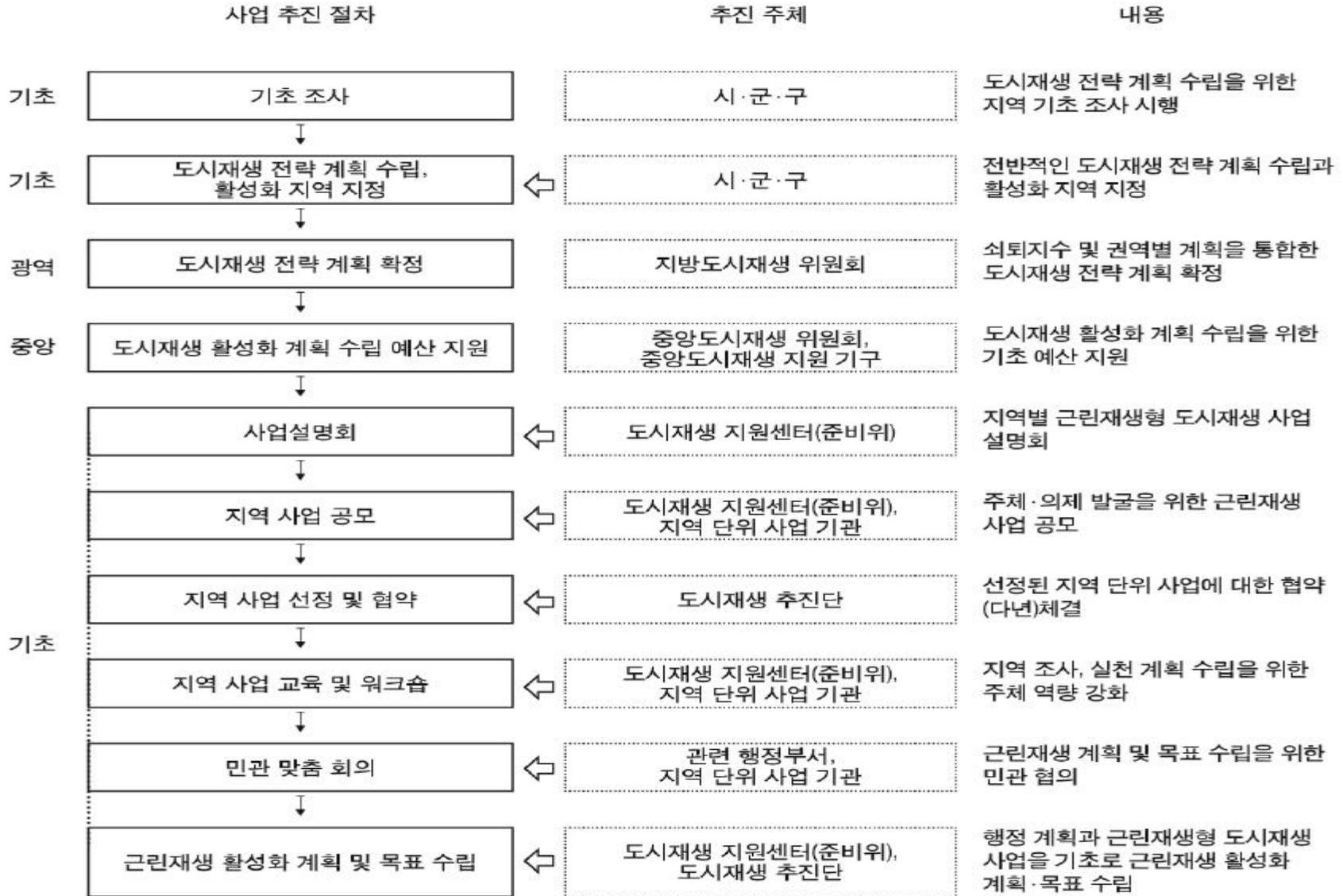
» 사업의 내용과 구성



❖ 장원봉, 「근린재생형 도시재생사업의 정의와 사업방식」, 『새로운 도시재생의 구상』, 도서출판 한울, 2012



근린재생형 도시재생사업의 추진절차





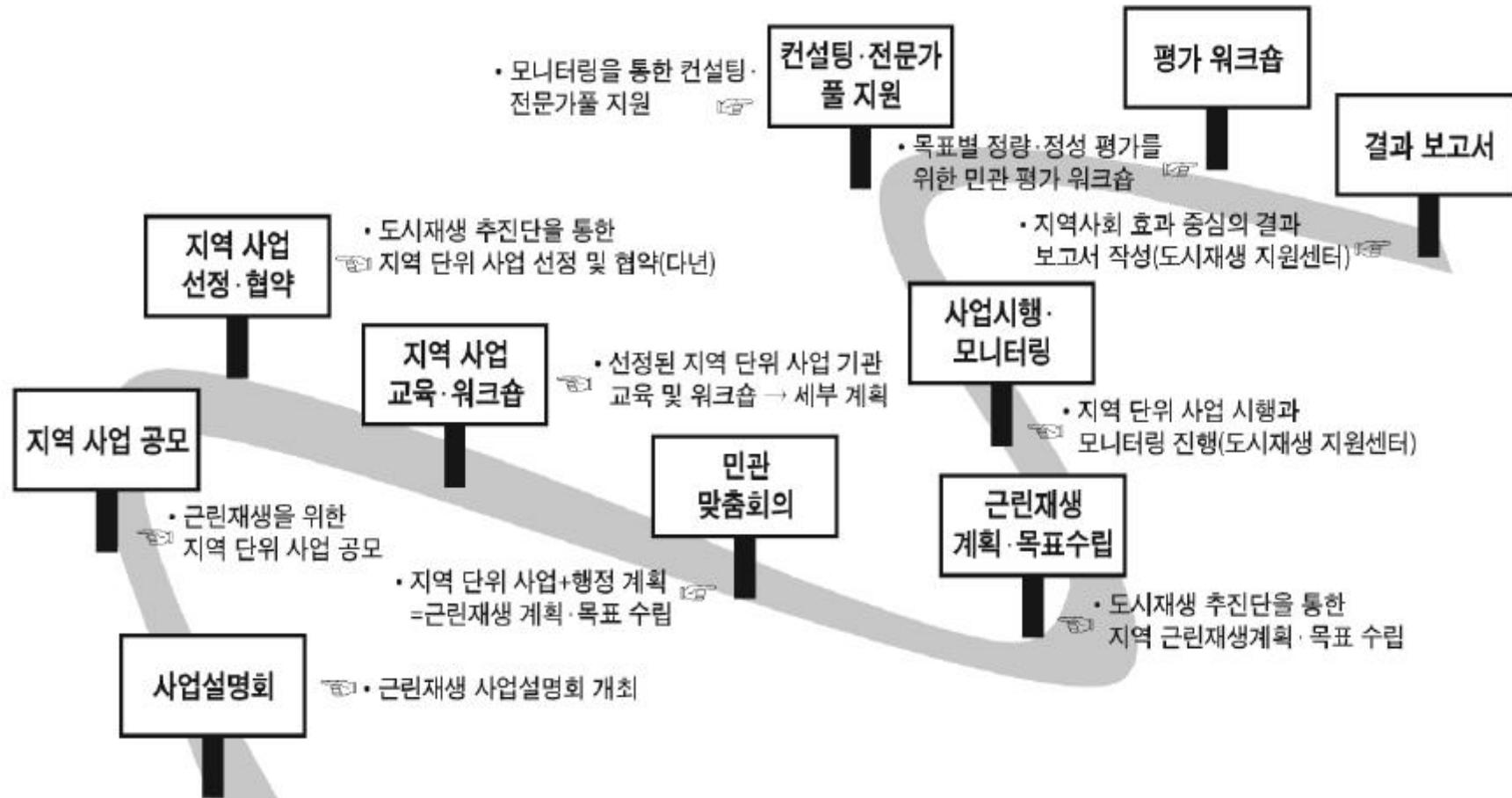
근린재생형 도시재생사업의 추진절차



❖ 장원봉, 「근린재생형 도시재생사업의 정의와 사업방식」, 『새로운 도시재생의 구상』, 도서출판 한울, 2012



근린재생형 도시재생사업의 추진절차



사회적 경제의 개념과 운영원리



경제의 정의 및 구성원리

경제란?

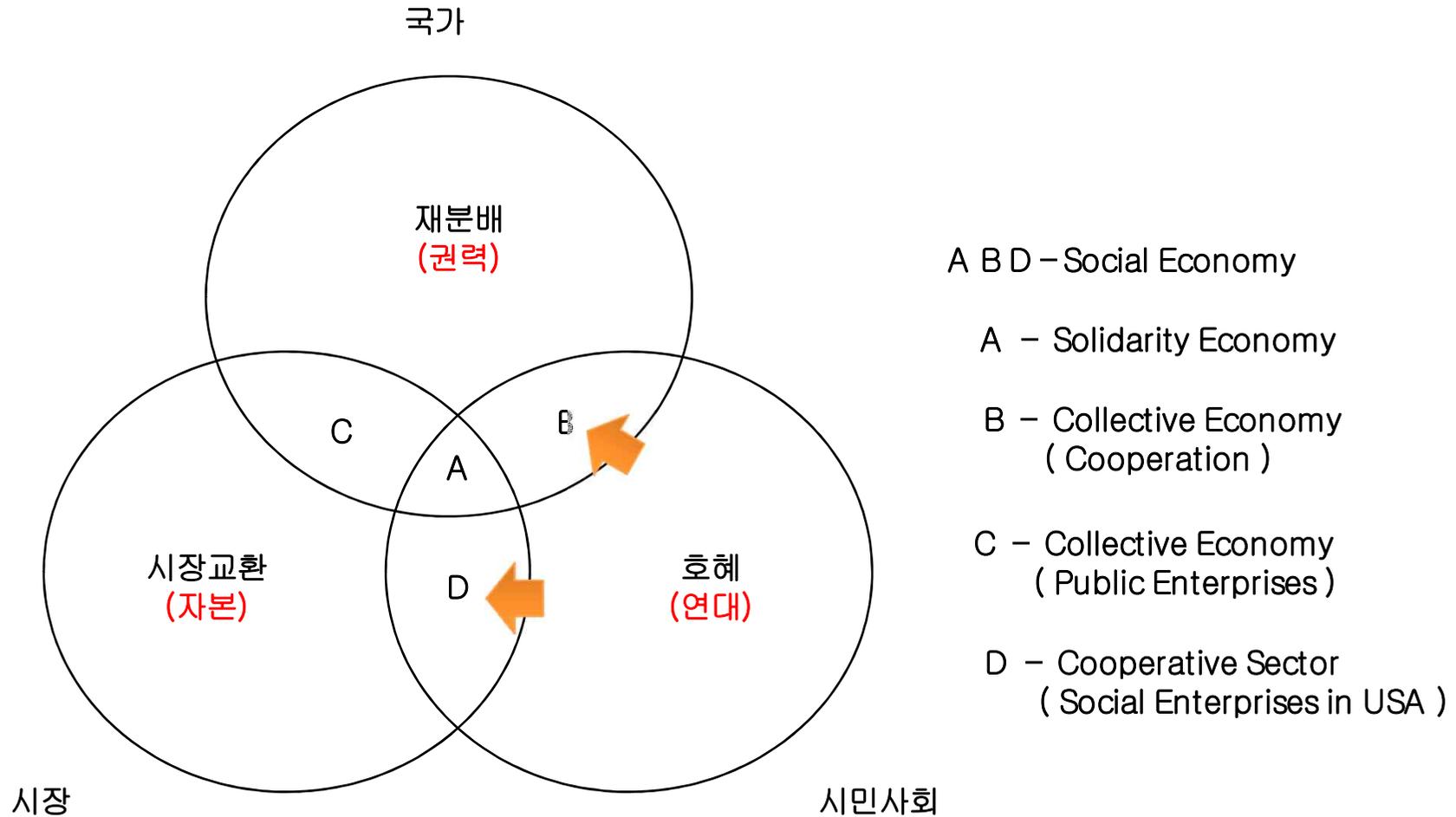
- **경제제민(經世濟民)** : 세상과 나라를 다스려 백성을 구제한다 (위민사상)
- 사람이 생활을 함에 있어서 필요로 하는 재화나 용역을 생산·분배·소비하는 모든 활동 (경제학 사전) : 경제의 개인화

경제가 구성되는 세 가지 원리

- **국가의 재분배** : 국가권력을 핵심자원으로 작동 → 권력유지를 위한 도구로 오용가능
- **시장의 시장교환** : 자본을 핵심자원을 작동 → 이윤동기에 의한 기회주의적 행동 가능
- **시민사회의 호혜** : 연대를 핵심지원으로 작동 → 권력과 자본 유지를 위한 유착기반



경제의 구성원리





근리단위에서 경제활동

혼자 해결하기



함께 해결하기



지역에서 살아가는
두 가지 선택지



- 협동조합은 구성원들에 의해서 공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 사업체를 통해서, 그들 공통의 경제적·사회적·문화적 필요와 염원을 충족하고자 자발적으로 결합한 사람들의 자율적인 결사체이다 (ICA 성명).



사회적 경제의 개념화 기준

주체의 구성

- 사회적 경제는 협동조합, 공제조합, 비영리민간단체 등 시민집단의 주도성에 기초

규범적 운영원리

- 이윤보다는 구성원들 혹은 보편적 이익을 위한 사회적 목적의 설정
- 사회적 목적을 위한 초과이윤의 배분원칙
- 구성원들의 민주적 운영원리
- 정부기구와 기업으로부터 독립적인 운영

자원의 조절메커니즘

- 정부시장시민사회 등의 매개공간에서 다양한 자원에 기초한 복합경제 영역



사회적 경제의 정의

Jacques Defourny, 1992

- 사회적 경제는 주요하게 협동조합, 공제조합 그리고 비영리조직에 의해서 수행된 경제활동으로 이루어지며, 이들 조직들이 지닌 원칙들은 1)이윤보다는 구성원들 혹은 집합적 이해를 위한 목적, 2)독립적인 경영, 3)민주적인 의사결정과정, 4)이윤의 분배에 있어서 자본보다는 사람들과 노동자들에게 주어지는 우선권 등이다.

장원봉, 2007

- 사회적 경제는 1)국가와 시장에 의해서 충족되지 못하는 다양한 시민사회의 필요에 대응한다는 사회적 목적을 가지고, 2)폭넓은 시민사회 주도성과 그것들의 결속을 보장하는 참여주의 모델로서 사회적 소유를 실현하며, 3)호혜와 연대의 상호주의 원리를 토대로 축적되는 사회적 자본에 기초한, 경제에 대한 시민사회의 정치사회적 개입전략이다.



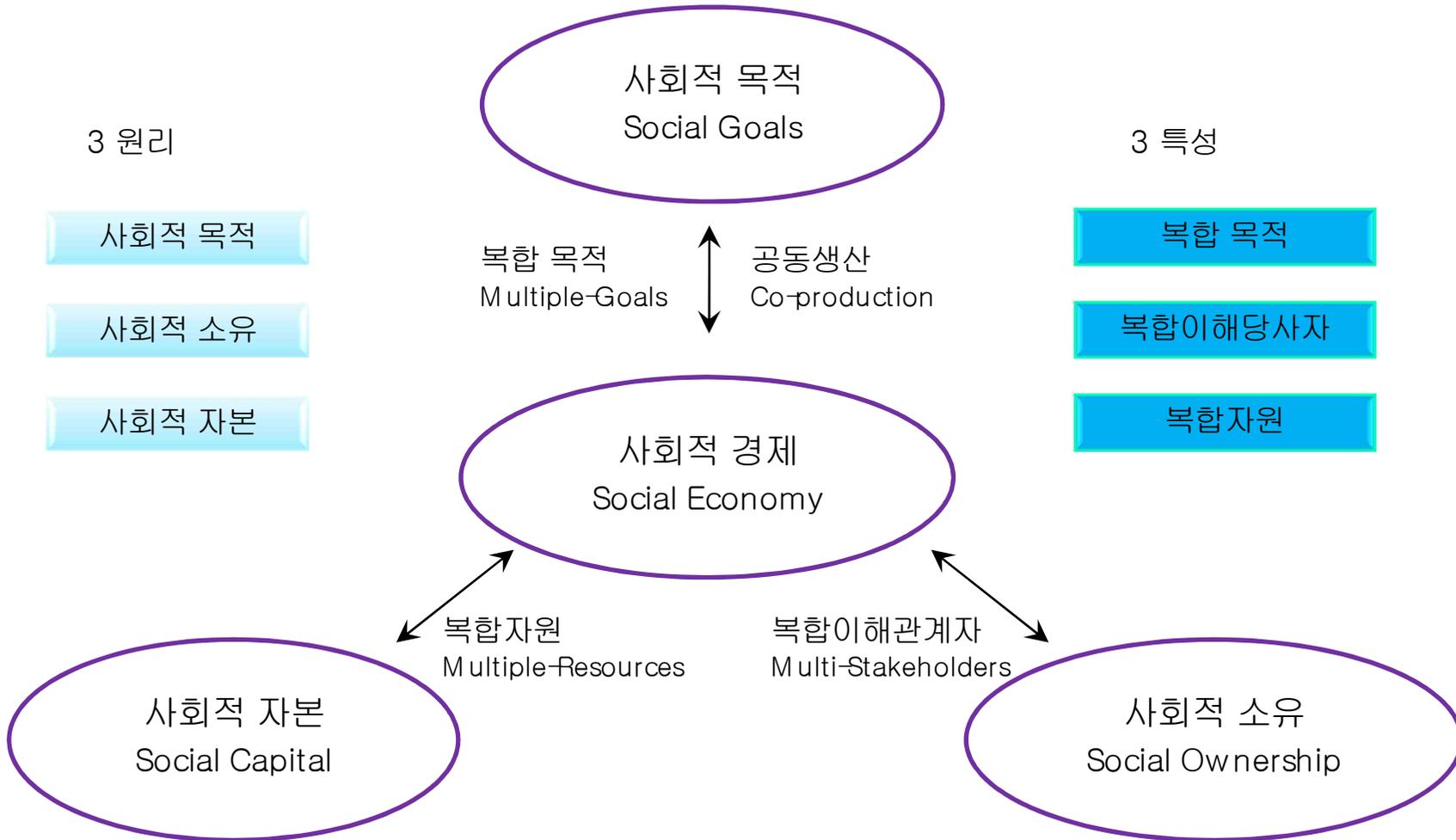
사회적 경제의 운영원리

3 원리

- 사회적 목적
- 사회적 소유
- 사회적 자본

3 특성

- 복합 목적
- 복합이해당사자
- 복합자원





도시재생에서 사회적 경제의 역할



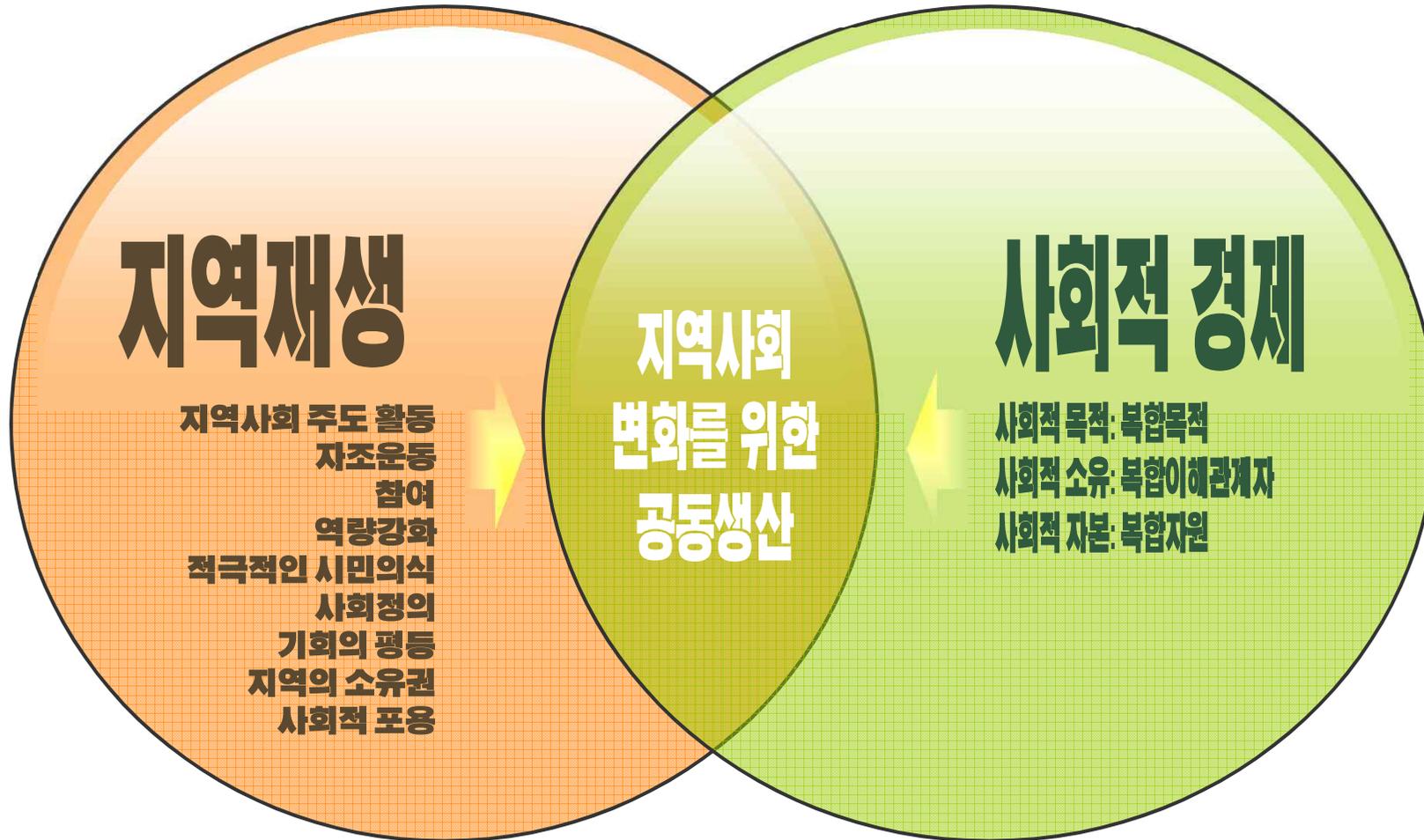
도시재생과 사회적 경제의 관계

도시재생에서 사회적 경제의 의미

- 지역사회의 욕구를 해결할 수 있는 근린의 역량강화를 위한 최적의 인프라로서 사회적 경제 조직 : (사회적)협동조합 · 사회적 기업 · 마을기업 · 농어촌공동체회사 · 자활기업 등
- 다양한 지역사회 문제를 해결할 수 있는 근린이 복원되기 위해서는 실질적인 주민참여의 훈련과 역량강화 그리고 자율적인 자원동원의 가능성이 중요함
- 근린의 주체로서 주민은 자신들의 구체적인 필요 파악과 이를 해결할 수 있는 실천 경험이 부족하며, 사회적 경제운동은 이를 훈련하고 실천할 수 있는 공간



도시재생과 사회적 경제의 관계

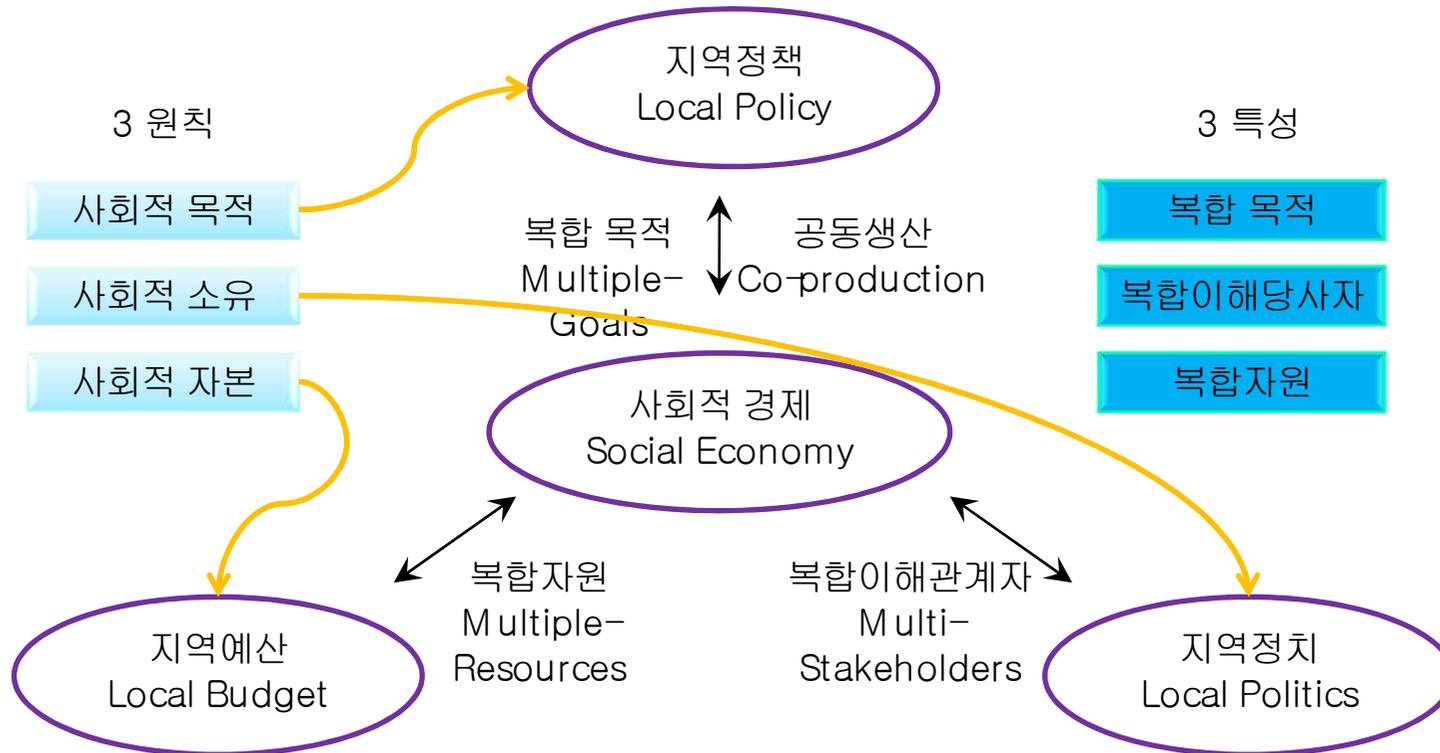




도시재생에서 사회적 경제의 역할

사회적 경제의 역할

- 노동시장에서 취약한 계층에 대한 고용창출과 노동통합
- 지역사회에서 충족되지 못하는 다양한 사회서비스의 제공
- 낙후된 지역사회의 사회·경제적 재생
- 사회적 배제에 대응하는 다양한 사회적 포용





도시재생에서 사회적 경제의 역할

도시재생사업의 시행자

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제26조(도시재생사업의 시행자) ① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업시행자에 대해서 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장 등이 사업시행자를 지정할 수 있다.

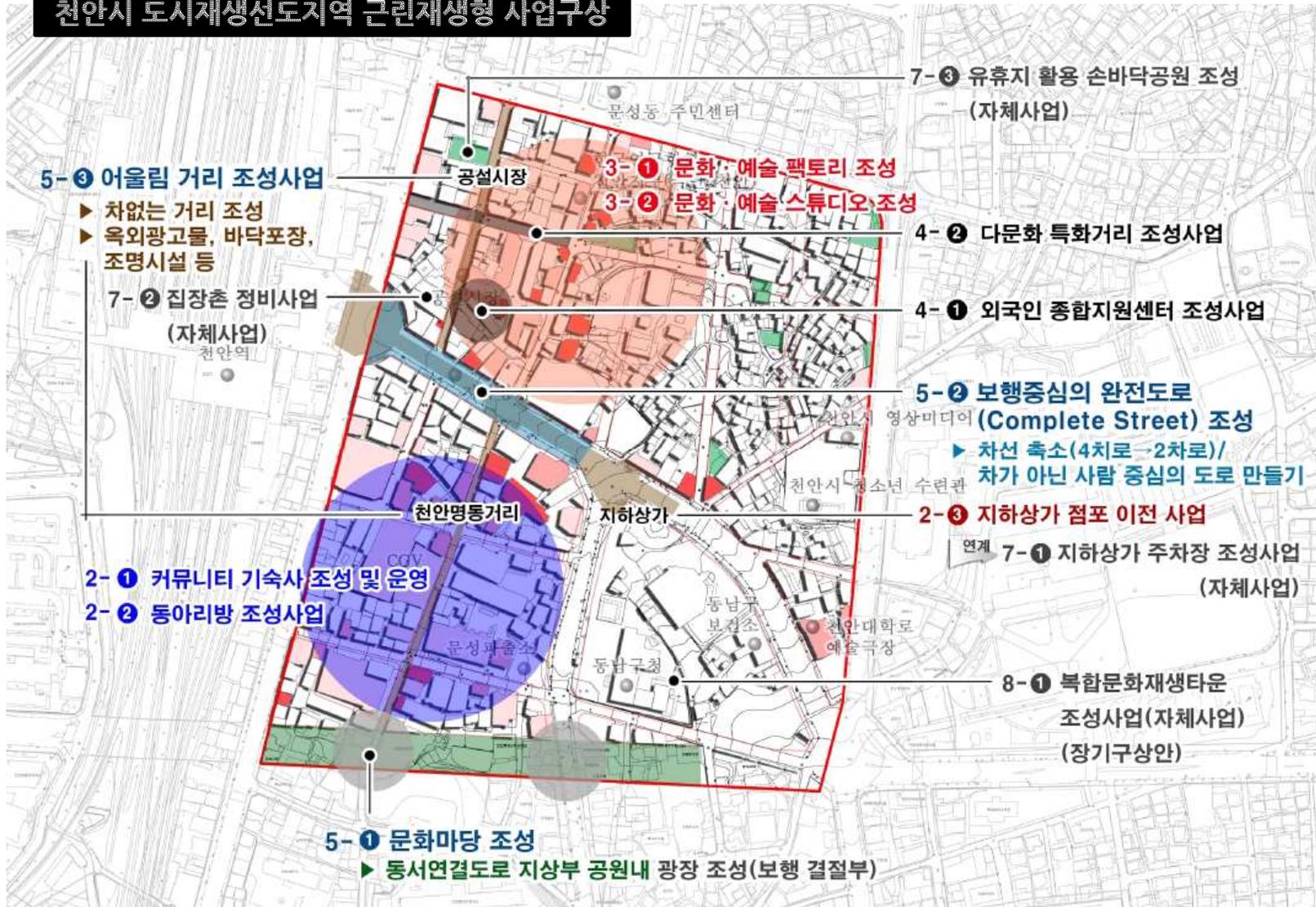
1. 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 지방공기업법에 따라 설립된 지방공기업
4. 도시재생활성화지역 내의 토지소유자
5. 마을기업 · 「사회적기업육성법」 제2조 제1호에 따른 사회적기업 · 「협동조합기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체

- ② 도시재생활성화계획이 고시되기 전부터 도시재생활성화지역에서 시행중이거나 그 시행이 확정된 제2조 제7호 각 목의 사업이 도시재생활성화계획에 포함된 경우 해당 사업의 시행자를 도시재생사업의 시행자로 본다.



도시재생에서 사회적 경제 사례

천안시 도시재생선도지역 근린재생형 사업구상





도시재생에서 사회적 경제 사례

도시재생선도지역 천안주거복지센터 사업 참여 방향

사업추진방식 (공공부문)	대상자별 사업		사업운영방식 (민간부문)
A 상가신락 B 토지신락 C 공공매입임대 D 공공매입신락	사업대상 1 노인 2 대학생 3 예술인 4 사회적기업가 5 외국인	사례 <ul style="list-style-type: none"> 장기요양기관 공유주택(Shared Housing) 서울학사 WOOZOO(청년사회주택) 민달팽이유니온 예술인협동조합형공공주택(서울중구) 사회적경제복합공간(서울사회적경제지원센터) 세계음식백화점 주기사례 부재 	7 그룹홈·장기요양기관 8 공유주택 9 공공임대주택·상가 10 협동조합형공공주택 11 천안대학공동기숙사 12 사회적경제공유공간

사업지역	사업내용 구성모듈		천안주거복지센터	
1. 여인숙집단화	A	3 + 5 + 8	기본	추가
2. 단독주택폐가	C + B	1 + 7	리모델링	주택조합/관리
3. 천안명동거리	A	3 + 4 + 5 + 8 + 9 + 11	신축시공	
4. 집창촌			리모델링	주택조합/관리
5. 여관건물	A + D	2 + 11	시공	
6. 지하상가	A	3 + 4 + 8	리모델링	관리
			리모델링+에너지절감	

예술인 협동조합형 공공주택 입주자(개인) 모집공고

협동조합 구성과 운영을 통해 자율적이고 상호 호혜적인 주거공동체를 형성하고, 예술인 주택으로서 지역사회를 위한 문화예술 활동의 거점이 될 수 있는 만리동 예술인 협동조합형 공공주택의 입주자(개인)를 아래와 같이 모집합니다.

협동조합형 공공주택 소개

- 협동조합형 공공주택은 공동의 생활 목적을 가진 입주자를 위한 맞춤형 주택으로, 입주자들이 자발적으로 주거공동체를 형성하여 서로 돕고 의지하는 삶을 살아갈 수 있게 하는 것을 목적으로 합니다.
- 입주자들이 주택의 설계 단계부터 조합의 운영까지 직접 참여하며, 스스로 협동조합을 구성하여 주택을 유지·관리하고, 주택 내 마련되는 공유공간을 활용하여 공동체에 필요한 활동을 할 수 있습니다.

예술인 협동조합형 공공주택이란

- 예술인 협동조합형 공공주택은 문화예술 활동을 공동의 목적으로 하는 입주자들이 함께 어울려 살 수 있는 공동주택으로, 입주자들이 주거공간을 통하여 예술인공동체를 만들어가는 것과 더불어 예술인으로서 지역에 기여할 수 있는 공동의 활동을 통해 공동체의 지역적 확장성을 지향합니다.
- 예술인 주택의 입주자로 대표단체를 우선 선정하였고, 선정된 대표단체와 함께 협동조합을 만들어 주거공동체를 이루고 공동의 작업을 해나갈 수 있는 예술인을 개인자격으로 추가 모집합니다.

(※ 선정된 대표단체가 제안하는 주거공동체의 개념은 모집 공고와 함께 첨부된 대표단체 제안서에 소개되어 있습니다.)

❖ 자료: 만리동예술인 협동조합 사례



도시재생에서 사회적 경제 사례

영주시 도시재생선도지역 근린재생형 사업구상

총사업 22(17+5)개

(경제 : 5개, 문화 : 4개, 사회 : 8개 / 소규모 : 5개 구성마을 상자텃밭 등)

- (現 296-9번지를 포함한 폐가)
꾸러미 채소가게 240m²
공가를 활용한 온실 조성
소규모 경작 마을가게
도시형 텃밭가꾸기 및 종자재배 교육
꾸러미채소 및 종자 판매공간
- (現 영주2동 10통장 사립방)
구호동 티타임 42m²
사랑방을 활용한 마을다실
마을주민 휴식공간
옛길탐방로 탐방객들에게 음료제공
- (現 441-9번지를 포함한 폐가)
두루두루 생활마당 228m²
폐가부지 매입을 통한 마을공동 생활공간
동네 빨래터, 동네부엌-이불빨래, 김장, 매달간초
공동화장실 조성
- (現 470-113번지)
할머니 목공장 112m²
공기매입을 통한 마을공동작업장 조성
영주2동 매밀회 목 식음제조 및 판매
목 제조체험 및 교육프로그램
- (現 470-183번지 외 1필지)
구성 마을하우스 103m²
주거환경 개선사업을 위한 임시거주지 마련
주거가 불안정한 주민대상 단기거주지 제공
도시여행자 숙소제공
(대상지 추후 협의)
- 구성마을 공동홈**
민간투자를 통한 순환형 임대주택
주거환경 개선사업을 위한 임시거주지 마련
- 일일구 안심마을 조성사업**
골목길 보안등 및 CCTV 설치
독거노인 비상알림시스템(119 안전신고센터) 구축



- (現 목공소 옆 사유지)
성아래 목공소 59m²
사유지를 활용한 구호동 동네목수 작업공간
재생물류 제작 및 판매
마을수레 제작, 어르신당 점검 및 집수리
집수리 교육을 통한 일자리 창출
- 구성마을 단디집수리 법인**
구성마을 주거개선을 위한 마을법인
구성마을의 3개 마을지역 수익 관리
마을기업 공동협업체
- (現 구성공원 이면공터)
매밀꽃길
기존 골목길을 활용하여 최소 소방도로 확보
소방도로 인근 공터를 활용하여 매밀공동재배
- [농림축산식품부] 농촌중심지 활성화사업
중 성밀마을 골목길 조성사업
- (現 구성공원 둘레)
구성공원 길밭기운동
구성공원 둘레길 확보를 위한 길밭기 운동
영주시민들의 건강한 생활과 화합 솔루션
- [산림복지과]
지 구성공원 조성사업
- (現 431-6번지)
소셜다이닝 128m²
부지매입을 통한 구성마을 커뮤니티 공간조성
공동식사공간 제공
구호동 가족만들기 프로그램
- 지네약방**
지네약재화 마을기업
마을에 수출하는 지네를 약재로 가공하여 판매

구성마을 사업기획단
주민새마을운동 기획단
지속적인 사업발굴을 위한 전문가집단
마을기업의 지속적인 운영자금 확보
마을기업 컨텐츠 개발지원

사업 진행현황

- ※ 주민발굴 소규모사업 : ① 구성 새마을 알림판, ② 구성 새마을 한마을, ③ 구성마을 상자텃밭, ④ 구성마을 동네방송국, ⑤ 구성마을 청소단



도시재생에서 사회적 경제 사례

A시 취약지역 생활여건 개조사업 사업계획

집수리

노후담장 정비

허물어지고 위험한 노후 담장을 지역주민과의 협업작업으로 보수

슬레이트 지붕 수리

경제적으로 어려운 사회취약계층의 슬레이트 지붕 개선 및 지원

소단위 정비 교육 프로그램

소단위정비에 대한 이해를 돕고, 주민에게 참여 목적 및 취지를 알리고자하는 교육

소단위정비사업(주거환경)

개발 개발이 어려운 사업지 특성을 고려한 소단위의 정비사업 실시
※ 주택도시자금 활용 가능

주택 개보수

보수공사가 시급한 위험한 일부 주택을 우선적으로 개보수
※ 대학동아리 해비타트 참여

생활문화공동체 만들기

- 지원부처 : 문화체육관광부(지역진흥문화과)
- 문화소외지역(안동시/비례비, 서안주역, 농산어촌 등) 주민참여 문화예술프로그램을 통해 지역 공동체 문화 회복 및 지역의 변화 유도



자연생태공간(생태놀이터) 조성사업

- 지원부처 : 환경부 (자연정책과)
- 도시지역 유휴지(학성천 인근 공 · 폐)공간 활용하여 자연생태공간을 지역주민들에게 제공 (A=150㎡)

국가하천 복원사업 (학성천 고향의 강 조성사업)

- 지원부처 : 국토부 (하천계획과)
- 오염하천 생태계 훼손 하천을 대상으로 수질개선 및 수생태계 복원사업 : L=4130m, N=8개

공동거주 주민공동체 결성

세입자들의 보금자리로 쾌적한 공간과 공동 공간을 제공, 공동거주를 위한 주민공동체 결성

공동체 운영교육

공동으로 운영되는 공동체는 개인이 아닌 우리가 안전한 운영지침을 기반으로 하므로 함

폐공간이 철거지 텃밭가꿈

폐공간을 철거하고 유휴공간에 텃밭을 조성하여 주민들이 재배

직물재배 교육

직물의 판매를 유도하기 위한 유통채널 확보 공법을 교육하고, 재배 가능한 텃밭 작물 모색

텃밭 가꿈 주민공동체 결성

주민들이 가꾸고 경작된 농산물을 판매하는 텃밭 장터 등을 통해 공동체 마을 조성

쪽방주택 공동체 리모델링

취약계층 기거주자들의 임시 보금자리 마련, 재정착할 수 있도록 입주
※ 주택도시자금 활용 가능

근로자 기숙사 리모델링

쪽방주택 리모델링으로 환경개선, 근로자 기숙사 조성

골목길 정비

친환경적이고 반영구적인 재료를 통한 정비 및 쾌적한 거리 조성

- 배수로 덮개 설치
- CCTV 설치
- 경사골목길 난간 설치
- 가로등 설치
- 29종 하수관거 정비

마을청소 프로그램

내 집의 골목길을 청소하여 주민의식을 개선하고 주민 생활환경의 질을 향상시켜 깨끗한 거리 유도

마을 가꾸기 주민공동체 결성

마을기업 (마을상가)

공동체 내 마을상가를 입점, 생활밀착 시설물을 운영

유아돌봄 교육 프로그램

마을 세팩스 운영

마을상가 주민공동체 결성, 공동체에 거주하면서 소일거리, 제공 및 마을공동체 참여하는 주민들을 대상으로 함

마을 기업 (마을기숙사)

쪽방촌을 대상으로 리모델링을 지원, 중소기업에 기숙사를 제공

근로자 기숙사 운영 교육

기숙사 리모델링 환경개선 병행 및 마을 기업을 통한 공동 이익 창출 교육

마을-사상공단 기업 간 기숙사 MO 체결

마을기숙사 사업 연계를 통해 중소기업 내 세입자를 확보

마을기업 (마을목수)

쪽방촌 및 담장정비, 지붕수리 등 마을 주민에게 목수 재능을 기부

- 배수로 덮개 설치
- CCTV 설치
- 경사골목길 난간 설치
- 가로등 설치
- 기로등 설치

목수 교육 프로그램

경각적으로 주거환경에 해결능력을 길러 가지 집수리를 지원, 노동자를 나누는 교육

마을목수 주민공동체 결성

연계사업

행복주택

- 지원부처 : 국토교통부
- 사회초년생 · 신혼부부 · 대학생 등 젊은 계층의 주거불안 해소를 위해 대교교통이 편리하고 거주공간이 가능한 부지를 활용하여 주변 시세보다 저렴하게 공급하는 공공임대주택

생활인프라

휴먼케어



도시재생에서 사회적 경제 사례



Comité National de Liaison des
Régies de Quartier





도시재생에서 사회적 경제 사례



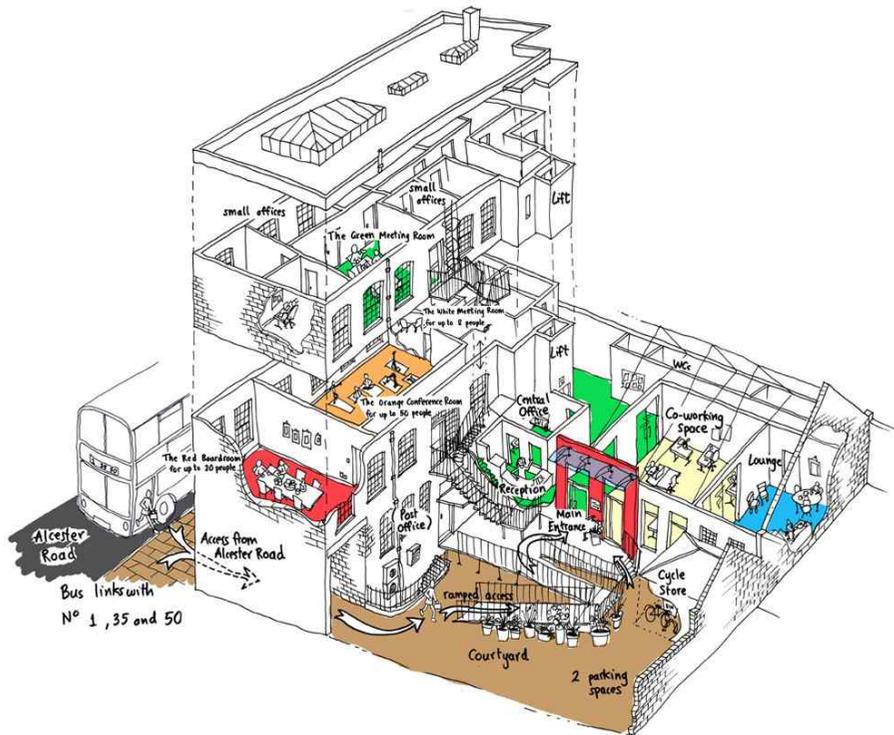


도시재생에서 사회적 경제 사례





도시재생에서 사회적 경제 사례





도시재생에서 지역기반 사회적 경제의 설립프로세스



도시재생에서 지역 기반형 사회적 경제 설립과정



❖ 자료: 장원봉·정연경, 「노원구 사회적경제 활성화를 위한 지역자원조사연구」 사회투자지원재단, 2013 재구성



지역사회 문제 및 욕구 파악

욕구 확인 및 우선순위 선정하기					
	선정 의제				다수욕구
건강	정신건강지원과 상담	3	병원건강센터	1	종합가족상담서비스
	종합가족상담서비스	3	종합건강정보센터	1	
	약국	2			
교통	학교등하교시 교통지도	2	자전거 도로	1	학교등하교시 교통지도
	자동차주차공간확보	2	화물트럭 금지	1	자동차주차공간확보
	자전거전용도로구역	2	교통안전가로대	1	자전거전용도로구역
	교통신호등	1	자전거수리점	1	
여가	예술공예클럽	5	유소년 축구팀	1	예술공예클럽
	청소년극장	3	축구골대	1	청소년극장
	방과후교실	3	인공잔디	1	방과후교실
	스포츠종합건물	1			
주거	옥상녹화	3	해충퇴치	1	옥상녹화
	골목주차·불법주차	2	임차인 조합	1	
	집수리 서비스 개선	1	거주민 조합	1	
범죄와 안전	실야소음과 난폭한 행위	3	보안카메라	1	실야소음과 난폭한행위
	불법투기	2	보안등	1	
	야간순찰대	2	관목정돈 손질		
지역 환경	지역사회 행사공간	4	안내표지판	1	지역사회 행사공간
	지역공동텃밭	4	인도·보도 포장개선	1	
	재이용가게	2	애완견 배설물 수거통	1	
지역 사회 기반 설비	쓰레기통	1			지역공동텃밭
	생태놀이터	3	지역사회소비사합동조합	1	
	학교와 지역사회 연계	2	청소년상담지원센터	1	
	육아시설	2	마을신문	1	
	퇴직노인 일자리지원기관	2	우체통	1	
일자리, 훈련과 지역 경제	마을카페	2	자전거발전소	1	지역사회 작업장
	지역사회 작업장	2	어학 야간수업	1	
	로컬 푸드	2	지역라디오방송운영	1	
	비영리구인·구직 정보센터	2	주택개선서비스운영	1	
	주민들의 공용사무기기	1	보육서비스운영	1	
평등한 기회 정책고안	1			비영리구인구직정보센터	
자원봉사센터 조직	1				
지역사회 핵심이슈 선정					
공예클럽	② 지역사회 행사 공간				
③ 지역공동텃밭	④ 정신건강 지원상담				
⑤ 생태놀이터					



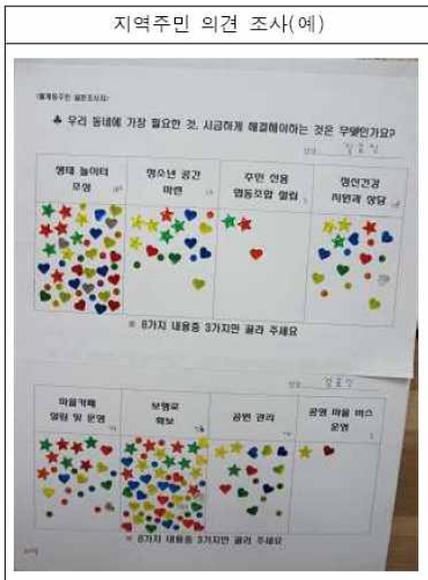


지역의제 선정

지역의제 선정 기준

- ① 지역의 주체가 있는가?
- ② 지역의 현안은 무엇인가?
- ③ 지방정부의 행정계획은 있는가?

의제	생태놀이 터 조성	청소년 공간 마련	주민신용 협동조합 설립	정신건강 지원과 상담	마을카페 설립 및 운영	보행로 확보	공원관리	공영마을 버스 운영
조사합계	274	252	43	115	160	295	182	51



의제	1순위	2순위	3순위	4순위	5순위	6순위	7순위
생태놀이 조성	37	17	3	7	18	34	29
청소년 공간 마련	38	24	24	23	11	0	13
주민신용 협동조합 설립	44	19	3	12	24	85	16
정신건강 지원과 상담	53	24	1	19	134	50	26
마을카페 설립 및 운영	24	25	1	6	5	21	15
보행로 확보	31	32	2	7	19	24	10
공원 관리	2	3	7	7	3	6	8
공영 마을 버스 운영	41	20	2	24	51	100	11
합계	274	252	43	115	160	295	182





지역사회 자원조사

구분	자산별 유형 구분	
사회적 자원	인적자원	예술가, 거주 외국인, 적극적인 행정, 참여주민, 민간단체, 지역 리더, 전문가, 시민단체, 봉사단체, 출향민 등
	공동체 자원	생활 공동체(경로잔치, 친목계), 농업 공동체(작목반, 판매 등), 지역주민조직, 마을만들기추진위원회, 상인회, 주민자치위원회, 지역공동체, 지역자생조직 등
경제적 자원	경제자원	지역 특산물(특화작물, 특산품), 폐교, 유희시설(빈 건물), 향토 기업, 빈 공간, 도농 교류 활동(관광농원, 휴양단지, 민박, 직거래 장터), (방문객 증가로 인한)지역 활성화 사례 등
	활동 자원	학습프로그램, 주민참여프로그램, 마을축제, 체험행사, 외부행사 등
자연적 자원		특용 작물 재배지, 농경지, 휴경지 등
	자연자원	뒷산, 산책로, 등산로, 약수터, 고목 등 식생(보호수, 노거수, 마을숲, 보호수림 등) 국립공원, 시민공원, 비옥한 토양 및 동물(천연 기념물, 희귀동물 등)
		수자원(마을 개천, 호수, 저수지, 하천, 지하수 등)
역사적 자원	생태자원	자연 보호 지역(습지), 생물 서식지(습지, 생물 서식지), 생태원
	역사자원	문화재, 사적, 한옥건물, 향교, 서원, 역사 흔적터, 역사인물, 옛 우물터, 신앙 공간, 전통 주택, 마을 상징물 등
	문화자원	박물관, 국악원, 미술관, 야외 공연장 미술품, 분수대, 주민문화자원, 체험관, 복지관련 기관, 도서관, 군부대 등

화성시 마을자원 조사 설문지

화성시 마을자원 조사 설문지

조사일자	2014년 월 일	조사자	
조사지역	면 리 마을	담당자	

본 설문지를 통해 지역현황을 파악할 수 있는 지역자원을 발굴하고, 이를 바탕으로 활동이 가능한 자원으로 데이터베이스화 및 지역활동 방안 등 모색하고자 하는 것입니다.

1. 일반현황

인구총량	영남지역	남녀	남 / 여
연령구분	0~14세 미만	성	20~34세
	15~19세 미만	성	35~49세 미만
면적	개	10만여구	명
지붕면적	가구	10만여구	명
유형시설 (향토박물관)			

2. 마을지 원력모습

지역발전의 동력	
지역발전의 역사	
지역발전의 지역현황 변화	
지역발전의 주요 동력	마을의 큰 이슈(주요)인물, 단체
지역발전의 주요 동력	마을의 주요 인물(단체)인물, 단체

3. 현재현황

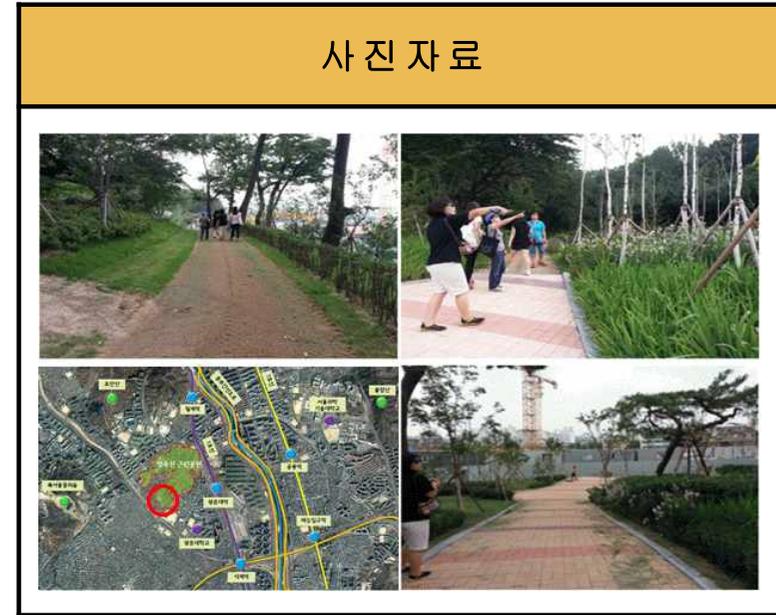
현황	인구 및 동력	지역발전
주요인물		
주요시설		
향토 유산(기념물) 있는 곳		

❖ 자료: 장원봉·김미현 외, 『화성시 마을기업 육성을 위한 지역자원조사 연구보고서』 사회투자지원재단, 2014



지역의제 워크숍

의제	과제	의제별 목표	주요 실행주체
보건의료	과제1 : 지역주민 건강 speech 워크숍 과제2 : 지역주민의 건강 욕구별 건강 실천단 과제3 : 지역사회 건강 네트워크 구성	노원 건강마을 공동체	함께걸음의료사회복지협동조합 노원구 보건소 · 보건지소 노원구 보건의료분야 전문가
청소년	과제1 : 청소년카페: 지역사회 과제2 : 청소년 협동조합학교 과제3 : 청소년 직업훈련프로그램 연계	청소년의 긍정적 인정육구 조직화	노원청소년지원센터 · 노원교육지원센터 나란히 · 상상이룸센터 · 은곡직업학교 · 노원나눔의집 · 나우학교 · 마들창조학교 · 공릉청소년문화정보센터 · 교육청 · 드림스타트센터
먹을거리	과제1 : 먹을거리 의제 민간협의회 구성 과제2 : 공부방, 지역아동센터 건강한 먹을거리로 전환 - 먹을거리 교육체계 마련 과제3 : 결식이웃의 건강한 먹을거리 접근성 확대 과제4 : 청소년, 직장인, 병원의 건강한 먹을거리 접근 확대	먹을거리 빈곤 해결	사랑의 손맛 · 한살림 노원지구 · 동북여성민우회생협 · 산타마을협동조합(준) · 마을국수 9 · 교육지원센터 나란히 · 교육복지센터
문화예술	과제1 : 노원구 문화예술단체간 협동조합 설립 과제2 : 일상에서 즐기고, 배우는 문화예술교육 활성화 과제3 : 마을카페 등 커뮤니티 공간 확대와 문화예술전문공간 마련 과제4 : 지역특색이 살아있고, 지역주민이 참여하는 지역축제 활성화	문화예술격차 해소 문화예술향수 증대	극단 즐거운 사람들 · 문화희망 우인 전통연희단체총연합회 · 노원문화원 문화예술장소 마디 · 교육지원센터 나란히
생활용품 지원순환	과제1 : 기증자 확대와 기증자와의 관계 강화 과제2 : 거점수거 확대 및 공동수거체계 마련 과제3 : 공동작업공간 마련 과제4 : 나눔과 순환에 대한 홍보와 교육 과제5 : 자원순환네트워크 구축과 지원의 공유와 연계	일상용품 자원순환체계 확립	리포미처 · 우리동네방 자연터 · 든든한 이웃 · 아름다운가게 노원공릉점 · 청구아파트 녹색장터 · 롯데캐슬루나 아파트 녹색장터 · 상계8동 주공16단지 녹색장터 · 하계2동 자원봉사캠프 녹색장터
장애인 일자리	과제1 : 민간네트워크 구축 과제2 : 장애인일자리 실태조사 과제3 : 장애인직업훈련 및 일자리적응시스템 연계 강화	적응단계별 프로그램 전문화 및 연계강화를 통한 장애인일자리 제공과 사회통합 지원	북부장애인종합복지관 · 노원구립장애인일자리센터 · (주)더사랑 · 동천



❖ 자료: 장원봉 · 정연경, 『노원구 사회적경제 활성화를 위한 지역자원조사연구』 사회투자지원재단, 2013 재구성



사회적 경제 조직 설립

사회적 경제 조직의 생성

- ① 기존 조직의 사업목적 및 활동 전환
- ② 신규조직의 인큐베이팅 지원
- ③ 신규조직의 설립 및 지원

분석 대상	지역 현안		해결 방안
영유아	질 좋은 보육 서비스	➡	보육서비스의 모니터링 등
	보육 서비스의 공백(시설부재)		다양한 보육서비스기관 필요
청소년 분야	전문교육, 전문학원	➡	공교육 강화 등 교육 정책
	특성화교육과 문화의 공백		문화교육 서비스기관 필요
여성 분야	평생교육	➡	교육과 훈련의 연계
	일자리		취약계층 일자리 지원센터 필요
노인 분야	돌봄서비스	➡	요양보호 및 비우체 제도의 활성화
	주거복지(공동, 주거환경 개선)		취약계층 주거복지 사업 (공동임대주택 · 일시주거 · 주거환경 개선)
	일자리		취약계층 지속적 일자리 사업
청년 귀농 귀촌	주거(귀촌 공동주택)	➡	귀농, 귀촌 주거 협동주택
	실직, 일자리		지속적 일자리 연계
	보육서비스		부모 보육협동시설 필요
	교육서비스		문화교육 서비스 전문기관 필요
관광문화 농촌 활성화	농촌체험마을운영 어려움	➡	농촌체험마을내수 활성화
	문화교육기관의 침체		문화교육 · 체험교육 · 청소년 문화체험 연계
	개발사업의 지역적 편차		예산사업 지속성 설계, 명확한 성과 평가
다문화가정	보육서비스(다문화아동 맞춤)	➡	보육서비스 프로그램 개발 필요
	이주여성의 사회교육		다문화, 평생교육, 직업훈련 연계
	이주여성의 경제활동		취약계층 일자리센터 필요

❖ 장원봉 · 김유숙 외(2012), 「옥천군 사회적 경제 활성화를 위한 지역 자원 조사연구」, 사회 투자지원재단 · 옥천군



사회적 경제 조직 설립

지역자원 활용 프로세스 구축			아이디어 생성	아이디어가 상품으로 전환되었을 때, 차별성·시장성이 있는가
지역자원 활용 인식 공유	- 지역자원 활용의 중요성 논의 - 공감대 형성	공감대 형성 및 공동체 구성	스크리닝	제품과 서비스를 만들 수 있는 역량과 기술, 지역 사회의 필요 및 가능성
지역공동체 조직 구성	- 지역자산 발굴 - 활용의 전 과정을 주도하는 지역 공동체 - 지역 주민, 전문가, 행정 등의 협력을 이끄는 주체		상품의 컨셉 정의	- 제품과 서비스를 구체적인 그림이나 글로 표현 - 누구를 대상으로, 어떤 필요에 의해서, 어떤 용도로 할 것인지 표현
지역필요(의제)파악	- 지역의 가장 시급하게 해결하고 싶은 내용 도출	지역의 필요 (Needs)파악 및 자원 조사	수요 예측 등 경영 분석	사업 계획과의 연관성, 수요 예측, 수익 예측 등
지역자원 조사 목록	- 지역의 유무형 자원 목록 작성		상품 개발 및 테스트	- 상품을 개발하기 위한 전 과정 정의 - 테스트 지역에 한정하여 마케팅(테스트 마케팅)
현장 조사 및 인터뷰	- 커뮤니티 내의 다양한 자원 파악을 을 위한 현장 조사와 인터뷰		전체 시장으로 확대	전체 수요자 대상으로 확대
지역 자원 유형화	- 활용 가능한 자원의 분류 (핵심 자원, 보조 자원, 잠재 자원 등)	자원 연계 및 활용 전략		
지역 자원 연계/활용	- 마을기업 사업계획서 작성			

❖ 자료: 장원봉·김미현 외, 『화성시 마을기업 육성을 위한 지역자원조사 연구보고서』, 사회투자지원재단, 2014



사회적 회계 : Community Impact

➤ 사회적 회계의 적용

목적 1. 믿을 수 있는 양질의 의료서비스 제공		
활동내용	성과지표	평가
1. 적정진료 : 환자에게 필요한 적정진료를 제공해 약물 오남용 및 과다 검사로 인한 진료비 과다지출을 막음	• 상기도 감염 항생제 처방률, 주사제 처방 빈도, 전체 진료비 중 비보험 진료비, 환자 1회 평균 진료비, 건강보험 보장율, 의료 사고 발생건수, 환자만족도	😊
2. 환자건강 관리능력 향상을 위한 진료 및 교육 : 환자에게 질병과 치료 과정을 충분히 설명하여 환자가 치료과정의 주체가 되도록 하고 교육으로 환자의 건강 관리 능력을 향상시킴	• 진료 : 설명에 대한 환자 만족도 • 만성질환자 관리능력 향상 : 월평균 고혈압, 당뇨환자, 투약불이행 환 자 전화상담 현황, 당뇨환자 당화 혈색소, 교육횟수 및 참여인원, 고혈압환자 처방 일수율, 처방지속군 비율 • 주치의 관리 : 주치의등록인원, 전화상담 횟수, 의사상 담 횟수, 위험군(혈압, 혈당, 비만, 고지 혈증, 골다공증, 흡연, b형간염) 현황, 구 강검진 후 교육자료 발송 수	😊
3. 질병 조기발견을 위한 건강검진 : 질병 및 건강 위해 요인 조기발견을 통해 질병을 예방함	• 검진종류, 수검자 수, 외래환자 중 검진자 비율, 조합원 수검율, 암 발견 건수, 2차 검진대상자 수, 2차 검진수	😊
4. 소독 및 위생관리 철저 : 철저한소독및위생관리로2차감염예방	• 소독관련 실행 평가점수, 소독관련 비용(1 회용품 비용, 소독용품), 청결 관련 환자 만족도 설문조사 결과	😊
5. 의료기관 직무교육 : 직무교육을 통한 의료서비스 질 향상	• 1인당 평균 직무교육시간, 교육비, 직원 서비스전문성 관련 환자 만족도 설문조사 결과	😊

❖ 안성의료생활협동조합(2012), '2011년 사회적회계 보고서'

Objective 1

To provide furniture to enable disadvantaged people to access accommodation by offering :

- a. A One Stop shop furnishing service for Registered Social Landlords and Local Authorities
- b. Discounts on goods at Revive Stores to people on low income

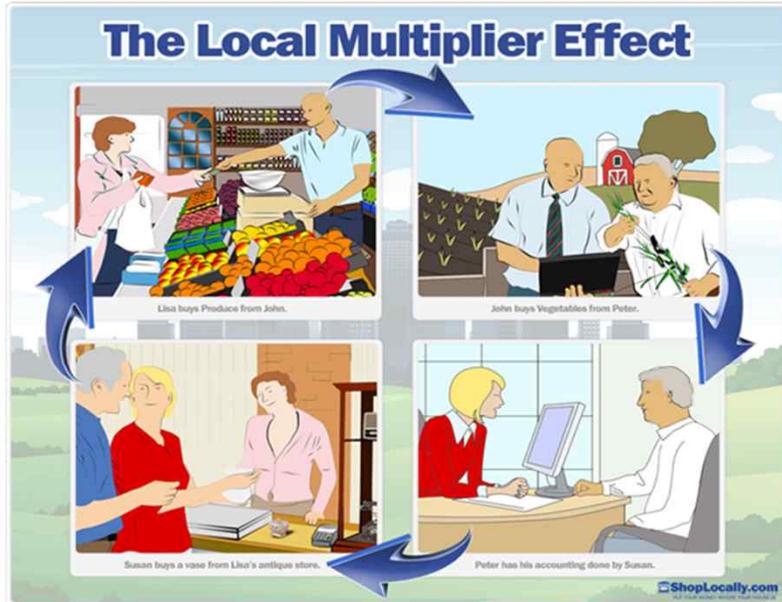
How well did do in 2003/2004?

- 😊 Investigate new payment methods for the supply of furniture so more customers can offer furnished accommodation
- 😊 Encourage customers to gain detailed feedback on the benefits of furnished accommodation from tenants
- 😊 Maintain 70% of sales to low income households at Revive stores

❖ FFCGroup(2004), 'Proving it? Our Social Accounts 2003/2004'



사회적 회계 : Community Impact



A도시 80%의 돈이 지역에서 순환		B도시 20%의 돈이 지역에서 순환	
투입	잔류	투입	잔류
100,000원	80,000원	100,000원	20,000원
80,000원	64,000원	20,000원	4,000원
64,000원	51,000원	4,000원	800원
51,000원	41,000원	800원
41,000원	32,800원		
32,800원		
총가치 : 500,000원		총가치 : 125,000원	

- LM3 Multiplier : 2.51

$$\begin{aligned}
 & 1\text{단계} + 2\text{단계} + 3\text{단계(직원+공급업체)} / 1\text{단계} \\
 & = 1,284,896,188\text{원} + 1,139,528,438\text{원} + 522,415,596\text{원} + 276,831,162\text{원} / 1,284,896,188\text{원} \\
 & = 2.51
 \end{aligned}$$

❖ 자료: 장원봉 · 정연경, 『고성지역자활센터 지역사회영향조사연구』 사회투자지원재단 · 고성지역자활센터 · 강원광역자활센터, 2013



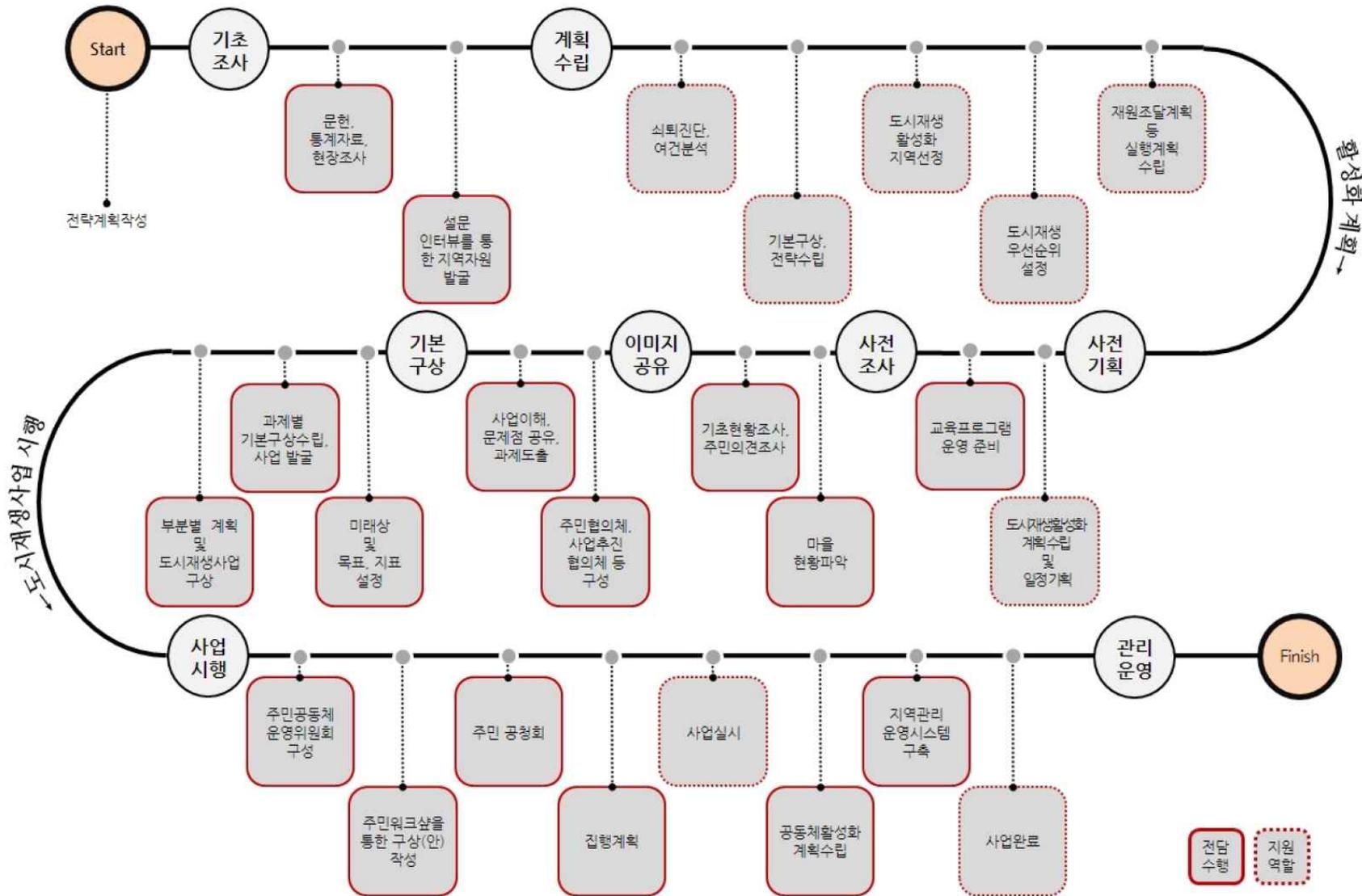
사회적 회계 : Community Impact

분야/목표	지표구분		2014년	2015년	2016년	2017년
지역공동체 활성화	사회조직수	주민협약체신고 건수(누적)	4건	6건 (+2건)	8건 (+2건)	10건 (+2건)
	주민조직참여및 활동건수	마을공동체 운영프로그램 건수(누적)	15건	25건 (+10%)	35건 (+20%)	40건 (+30%)
	주민공모사업 추진 건수	주민공모사업 실행 건수(누적)	15건	45건 (+30건)	75건 (+30건)	90건 (+15건)
	전문가지원활동 만족도	활동 주민에 대한 설문조사(5점 만점)	-	- (10%)	- (20%)	- (30%)
지역경제 활성화	봉제업 제작 소요시간	봉제업체 평균 제작시간 조사	-	-	-	5분 단축
	직업공간환경 개선 건수	민간·공공추진 직업환경 개선 건수(누적)	-	5건 (+5건)	10건 (+5건)	15건 (+5건)
	봉제업체수	단계별 봉제업체 개수	1,116개	-	-	-
	고용인수	영업 점포 내실 고용인수	5,571명	5,627명 (+1%)	5,683명 (+2%)	5,739명 (+3%)
	방문객·유동인구수	일정시간 측정지점 통과보행자수	56,129명	57,252명 (+2%)	58,375명 (+4%)	59,498명 (+6%)
공간환경 활성화	주거환경만족도	거주 주민에 대한 설문조사(5점 만점)	3.74pt	3.8pt (+0.06pt)	3.9pt (+0.16pt)	4.1pt (+0.26pt)
	신축 및 리모델링	신축 및 개량된 건수의 총합(누적)	3건	4건 (+1건)	6건 (+3건)	8건 (+5건)
	공원·녹지비율	1인당 공원·녹지비율	29m ² /인	29m ² /인 (-)	3.1m ² /인 (+0.2)	3.3m ² /인 (+0.4)
	폭원4m 이상 미접도 대지비율	폭원4m 미만 접도대지비율	24.7%	24.7% (-)	22.2% (-2.5%)	19.7% (-2.5%)

❖ 서울시 주거재생과, 『서울형 도시재생 창신·승인 도시재생활성화계획(안) 주민설명회 자료집』



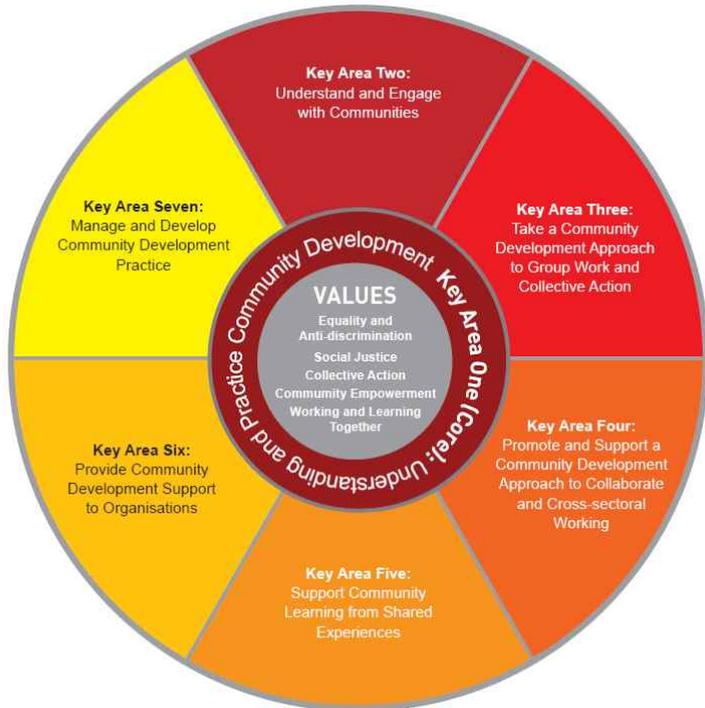
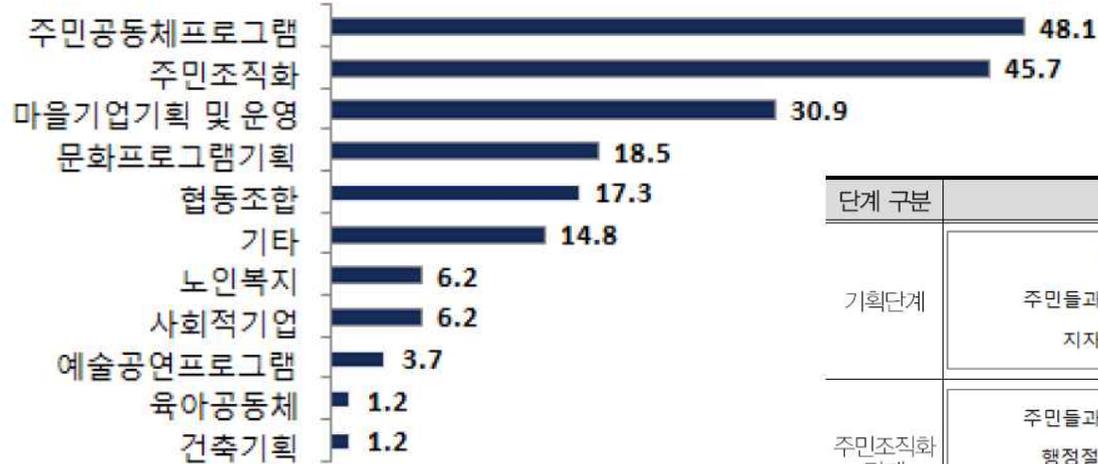
도시재생사업 코디네이터 역할



❖ 자료: 김홍주 외, 『도시재생 전문가 자격제도 도입 연구』, 국토연구원, 2014



도시재생사업 코디네이터 역할



단계 구분	활동가가 느끼는 단계별 어려움(1~3순위)
기획단계	전문성 부족: 21.0
	주민들과의 의사소통: 19.8
	지자체와의 협의: 18.5
주민조직화 단계	주민들과의 의사소통: 65.4
	행정절차의 경직성: 7.4
	기타: 7.4
사업주체간 거버넌스 단계	지자체와의 협의: 40.7
	행정절차의 경직성: 30.9
	사업수행관련 제도미비: 7.4
실행계획 수립단계	행정절차의 경직성: 38.3
	활동에 대한 금전적 보상 미흡: 13.6
	전문성 부족: 13.6
사업시행 단계	행정절차의 경직성: 30.9
	사업수행관련 제도미비: 18.5
	활동에 대한 금전적 보상 미흡: 14.8
사업관리·운영단계	행정절차의 경직성: 24.7
	전문성 부족: 17.3
	사업수행관련 제도미비: 17.3



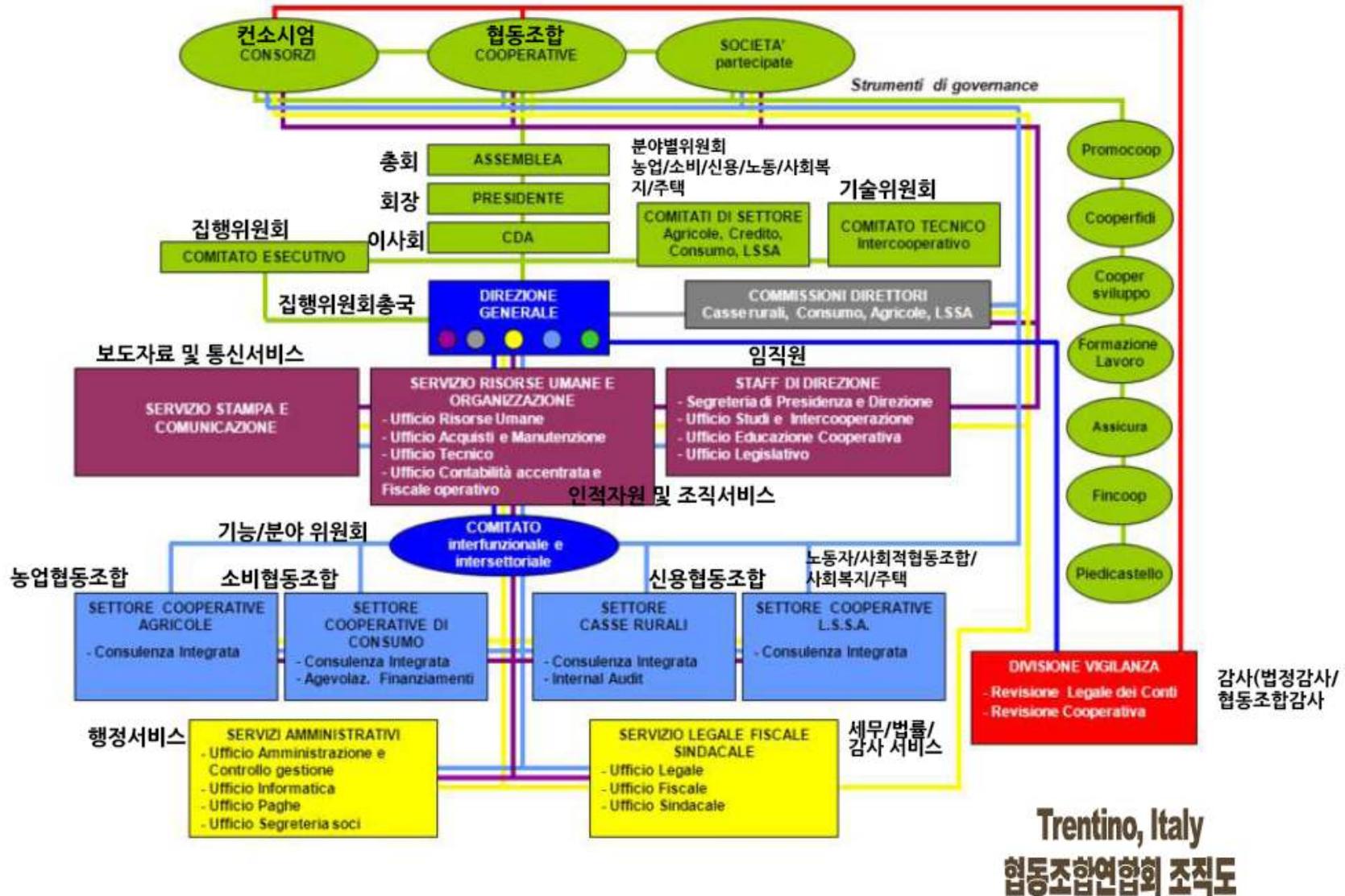
도시재생에서 사회적 경제의 역할 전망

도시재생에서 사회적 경제의 존재가치

- 사회적 경제는 지역개발에 대한 새로운 패러다임으로서 지역재생의 새로운 활력을 불어 넣고 있다.
- 지역재생은 사회적 경제를 통한 사회정책과 경제정책의 통합의 방향을 구체적인 지역사회 변화로 지향되도록 자극한다.
- 사회적 경제와 지역재생은 상호의존적이며, 지역재생은 결국 지역의 문제해결에 대한 지역 사회의 역량강화로 달성될 것이며, 사회적 경제는 이를 위한 유용한 방안이다.
- 사회적 경제는 지역의 문제와 필요를 해결하기 위한 새로운 사회적 관계망을 필요로 하며, 이는 사회적 경제 조직들 사이의 네트워크를 통한 인적·물적 자원연계와 상호이익을 위한 실질적인 사업연합구조에 기초한다. 이것은 지역 경제에 대한 지역사회의 통제력을 높이는 토대가 될 수 있다.



도시재생에서 사회적 경제의 역할 전망



3

도시재생과 사회적경제

- 사회적경제를 담는 그릇 도시재생

장원봉/사회투자지원재단 상임이사

1. 도시의 형성과 쇠퇴

1.1 도시의 생성

- 산업화의 과정에서 시민주도로 형성된 서구 근대 도시
- 한국은 일제 강점기 일본에 의해 전통적 도시 해체
- 한국 전쟁 이후 본격적으로 서울로 인구 집중
- 1960년대 이촌향도 심화
- 1990년대까지 인구 절반이 도시로 이주
- 2000년대 도시거주비율 90%
- 대도시에 집중된 인구로 인한 국토 불균형

1.2 도시의 쇠퇴

- 1970년대 서구의 공업도시 쇠퇴
- 1차 오일쇼크로 인한 자동차 제조업의 몰락으로 시작된 디트로이트의 쇠퇴가 대표적 사례. 자동차 산업을 기반으로 하던 디트로이트는 산업 기반이 무너지자 급격히 인구가 감소하고 범죄가 기승을 떨면서 도시의 쇠퇴가 진행됨
- 한국의 경우, 지역의 기반산업이 붕괴되는 지역쇠퇴 나타남
- 대구의 섬유산업 붕괴도 도시 쇠퇴의 사례

- 노동시장 유연화로 인한 노동취약계층의 증가 등의 시장의 실패와, 공공부문이 축소되고 복지가 취약해지는 국가의 실패 역시 지역 쇠퇴의 원인
- 즉, 쇠퇴는 신자유주의와도 관련

2. 지역개발의 패러다임 변화

- 국가주도의 개발: 중앙정부 중심. 효율성이 있으나 정권에 따른 불확실성과 지방자치의 약화
- 자본주도 개발: 투자자 중심. 외부 투자자에게 유리한 조건을 제시하면서 자본에 의해 개발된 결과가 지역에 고루 돌아가지 않음. 투자자 의존도가 높음
- 지역주민 주도: 지역 주민 중심. 안에서부터의 발전이지만 취약지역의 자원 역시 취약
- 2000년대 이전, 경제 중심 개발 진행되었으나 현재는 지역 개발에서 지역 재생으로 패러다임이 전환

2.1 지역 재생 개념 등장

- 경제 중심의 지역 개발에서 경제적 측면 뿐 아니라 문화적, 사회적, 환경적 개념까지 포함하는 지역 재생 개념 등장
- 지역 재생은 외부 의존을 줄이고, 내부 지역사회의 성장을 목적으로 함

3. 도시재생의 개념과 사업추진 방식

3.1 근린재생

- 근린 개념: 근- 장소적 근거리, 린-사회적 거리
- 도시재생을 통한 근린재생
- 내부로부터의 재생을 위한 주체로서의 시민참여 강조
- 중앙집권적 도시개발을 대체할 지역사회의 협치 체계 구축을 위한 사회적 자본 형성 필요

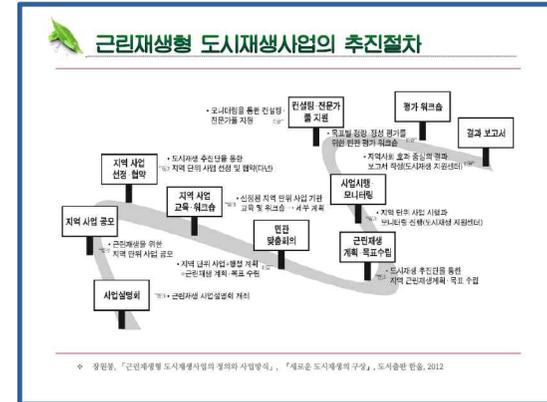
3.2 지역재생

- 지역재생: 지역 사회 구성원들이 공동의 문제를 해결하기 위해 행위를 하는 과정
- 지역재생의 결과는 근린단위에서 사회적, 경제적, 문화적 차원의 구체적인 변화로 나타남
- 즉, 근린의 실질적 변화가 재생의 바로미터
- 지역재생은 공공선을 추구

3.3 도시재생의 원칙

- 지역사회 역량 강화
- 사람과 지역에 대한 통합적 투자
- 장기적, 구체적 계획과 투자
- 지역사회 파트너십 구축
- 목표지향적 평가체계 구축

3.4 근린재생형 도시재생사업의 추진절차



4. 사회적 경제의 개념과 운영원리

4.1 경제의 세 가지 원리

- 국가의 재분배: 권력
- 시장의 교환: 자본
- 시민사회의 호혜: 연대
- 지역에서는 연대를 통해 '함께' 해결이 가능

4.2 사회적 경제의 개념

- 사회적 경제는 협동조합, 공제조합, 비영리민간단체 등 시민 집단 주도
- 정부, 시장, 시민사회 등의 공간에서 다양한 자원에 기초한 복합 영역

- 이윤보다는 보편적 이익을 위한 사회적 목적 추구
- 구성원의 민주적 원리로 작동
- 정부, 기업으로부터 독립적
- 즉, 국가와 시장에 의해 충족되지 못하는 다양한 시민사회의 필요에 대응한다는 사회적 목적을 가지고, 폭넓은 시민사회의 주도성과 그것들의 결속을 보장하는 참여주의 모델로서 사회적 소유를 실현하며, 호혜와 연대의 상호주의 원리를 토대로 축적되는 사회적 자본에 기초한, 경제에 대한 시민사회의 정치사회적 개입전략

5. 도시재생에서 사회적 경제의 역할

5.1 도시재생에서 사회적 경제의 의미

- 지역사회의 욕구를 해결할 수 있고, 지역 사회 내부의 역량을 강화할 수 있는 인프라로서 사회적경제(협동조합, 사회적기업, 마을기업, 자활기업 등)의 역할이 중요
- 지역의 재생활동과 사회적경제는 지역사회의 변화를 위한 공동생산이라는 점에서 접점을 가짐

5.2 도시재생에서 사회적경제 사례

★ CNLRQ(Comite National de Liaison des Regies de Quartier)



- 1987년 설립되어 길거리 청소, 집수리 등을 하는 프랑스의 사회적 기업
- 지역관리기업으로 주로 지방자치단체의 소속건물, 초등학교 건물을 청소
- 직원은 90명, 매출도 20억에 이룸
- 주민들이 시작한 기업일 뿐 아니라 지역주민들 위한 활동도 적극적으로 시행. 주민 직업상담, 교육부터 타단체와의 교류도 시행
- 일자리 창출을 통한 지역활성화를 위한 기업

★ Creasol



- 벨기에 크레아솔은 EFT(노동을 통한 직업훈련기업)

- 이민자 여성의 자립을 위한 봉제사업에서 시작해 지역 레스토랑, 청소업으로 확대되었고, 현재는 직업교육 전문 사회적기업
- 벨기에 정부로부터 직업훈련기관으로 인정

★ Locality



- 영국 마을만들기 지원 조직 로컬리티
- 1992년 운영된 마을만들기사업체연합과 100년 된 네트워크 기관 BASSAC가 합병해 만든 지역 주민공동체를 조직하고 발전시키는 단체로 2011년 출범
- 로컬리티 소속 마을 공동체는 750곳
- 고용인력, 자원봉사자도 대규모로 일자리 창출 효과

6. 도시재생에서 지역기반 사회적 경제의 설립 프로세스

- ①지역사회의 문제 및 욕구 파악
- ②지역 의제 설정
- ③지역사회 자원조사
- ④지역의제 워크숍
- ⑤사회적 경제 조직 설립



4. 되살아나는 도시 1

- 사회적경제에 의한 영국 도시재생 사례 -
이영범/경기대학교 건축과 교수

사회적경제와 도시재생

이슈: 공간공유와 공동체 자산화

Part 1. 왜 사회적경제인가?

Part 2. 왜 공간공유인가? - 사례

- 사회적경제와 지역재생에서 공간은 장애물인가?
- 동네의 일상이 만드는 사회적경제
- 자산기반형 공동체개발과 영국 사례

Part 1. 왜 사회적경제인가?

Part 2. 왜 공간공유인가? - 사례

- 사회적경제와 지역재생에서 공간은 장애물인가?
- 동네의 일상이 만드는 사회적경제
- 자산기반형 공동체개발과 영국 사례

01. 공유경제 이슈 던지기

[담론]

소유의 종말
한계비용 제로사회
공유경제
협력적 소비
공간공유

[질문]

무엇을 공유할 것인가?
공유하면 무엇이 좋은가?
공유하게 되는 이유는 무엇인가?
“Benefit vs Cost”의 관점에서 볼 때
일반적으로 소유보다 공유할 때
 $Benefit \geq Cost$ 이라면
공유를 선호할 수 있다.



[동영상: 현대캐피탈 광고 대학교수편]

02. 사회변화 읽기

[패러다임의 변화]

사회 · 제도 · 공간의 변화

저출산 노령화
노인인구증가
도시 인구감소
도시 쇠퇴
공간의 잉여

자본주의의 모순
빈부의 양극화
복지확대의 한계
시민권의 확장
회복력의 강조

정보화
네트워크사회
사물인터넷
빅데이터
접근권/접속

03. 소비의 진화 연대기

the evolution timeline

1944

consumerism
redistribution of abundance

1969

Internet
redistribution Market (eBay)

1997

crowdfunding
crowdsourcing

1998

open systems

2001

creative commons

Present

Collaborative Revolution

Sharing Economy

Collaborative Prosumption

Resilient Society

04. 공유경제 다양한 트렌드

우퍼택시 _ 자가용 택시

소카 _ socar 카 셰어링

에어비앤비 _ 빈집과 빈방을 공유하다

사람책도서관 _ 사람이 책이다

프로보노 _ pro bono publico 전문가 재능기부

지역화폐 _ 통인시장 엽전

코하우징 _ 함께 사는 주택 (소행주, 일오집, 함께주택협동조합, 하우징쿵)

The Hub _ 사람과 사람, 사람과 지역, 사람과 일을 잇는 공유공간 네트워크

Space Cloud _ 공간과 사람을 잇는 공유공간

Fair Space _ 공정 공간 공유공간

05. 공유경제 공동체

스페인 몬드라곤 _ 협동조합 기업도시

인도 오로빌마을 _ 50년 탈성장 친환경 공동체 세계인 마을

호주 크리스탈 워터즈 _ 퍼머컬처 자급자족 생태공동체

덴마크 크리스티니아 _ 히피들의 공동체

방글라데시 그라민뱅크 _ 빈민을 위한 무담보 소액대출은행

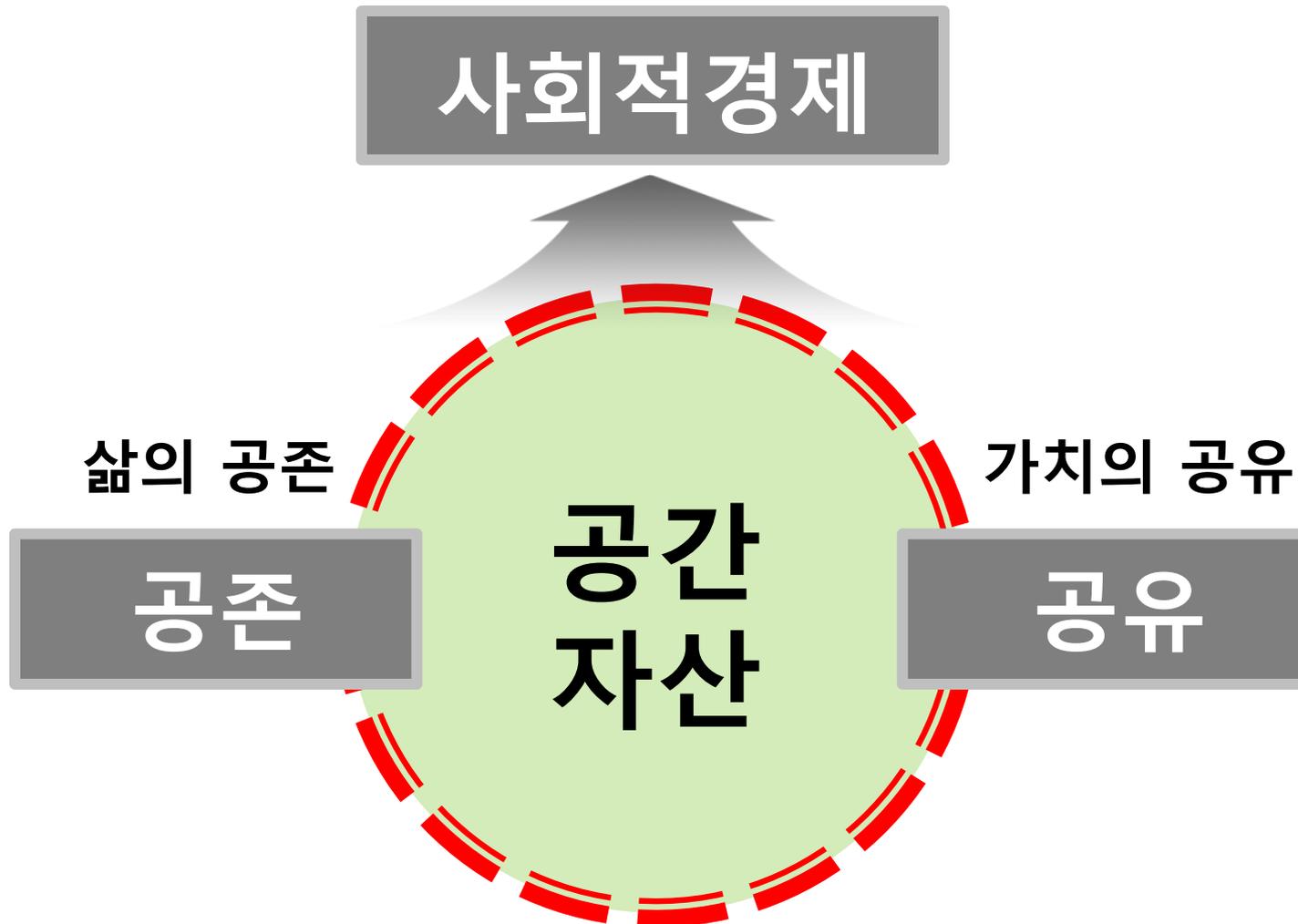
성미산 마을 _ 대안학교 중심 마을네트워크 공동체

물만골 공동체 _ 자연생태 마을공동체, 마을공동체 토지소유기반형 개발추진

06. 공동체 디자인이란?

공동체를 디자인한다는 것은 좁게는 **공동체 공간**을
 디자인함을 뜻하지만, 넓게는 주민들의 **공존과 공유**
 의 **삶의 관계망**을 디자인함을 의미한다.

07. 공유와 공존, 그리고 사회적경제



08. 사회적경제에서 자본과 사회적가치의 위상

**Social
Value**

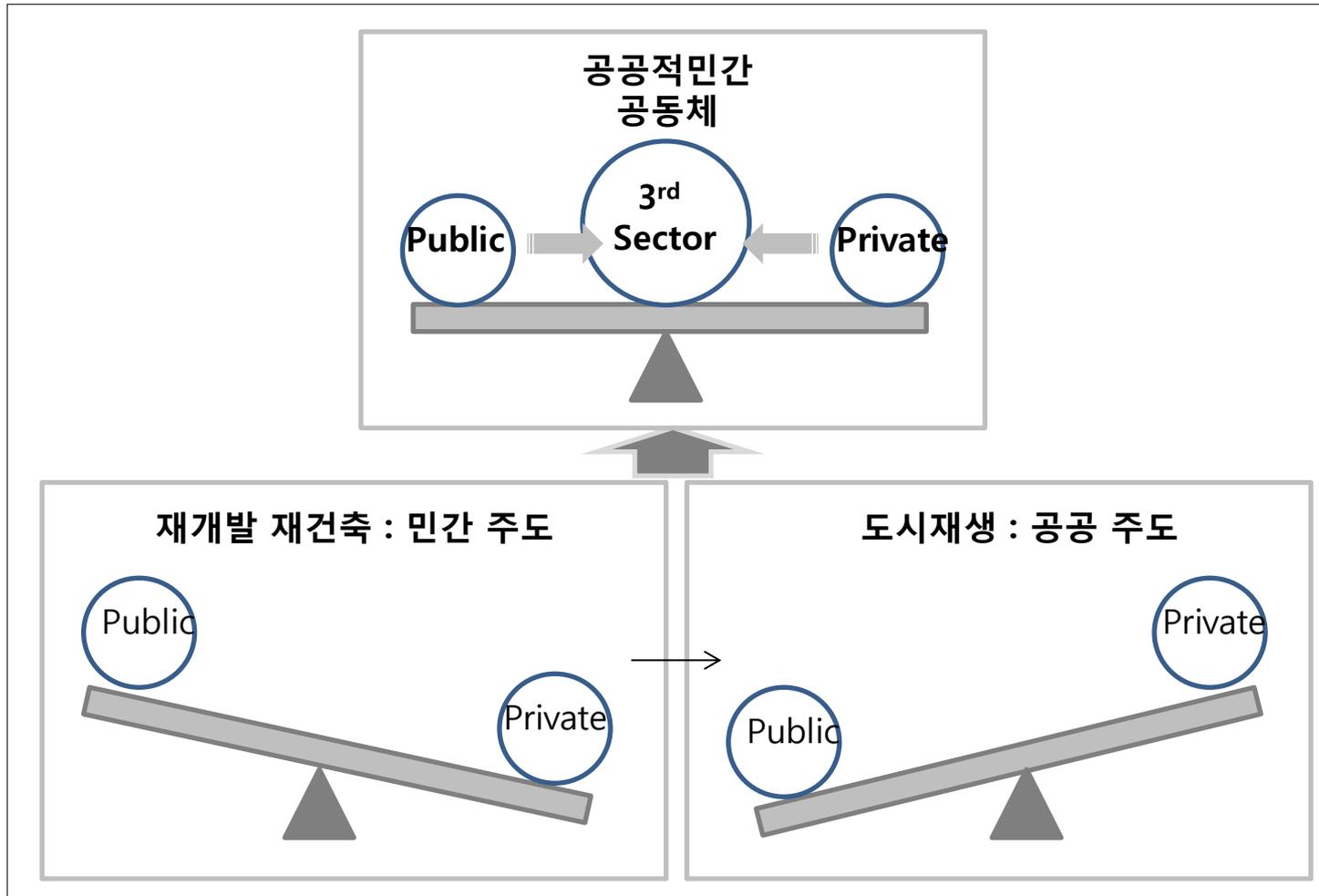
vs

Profit

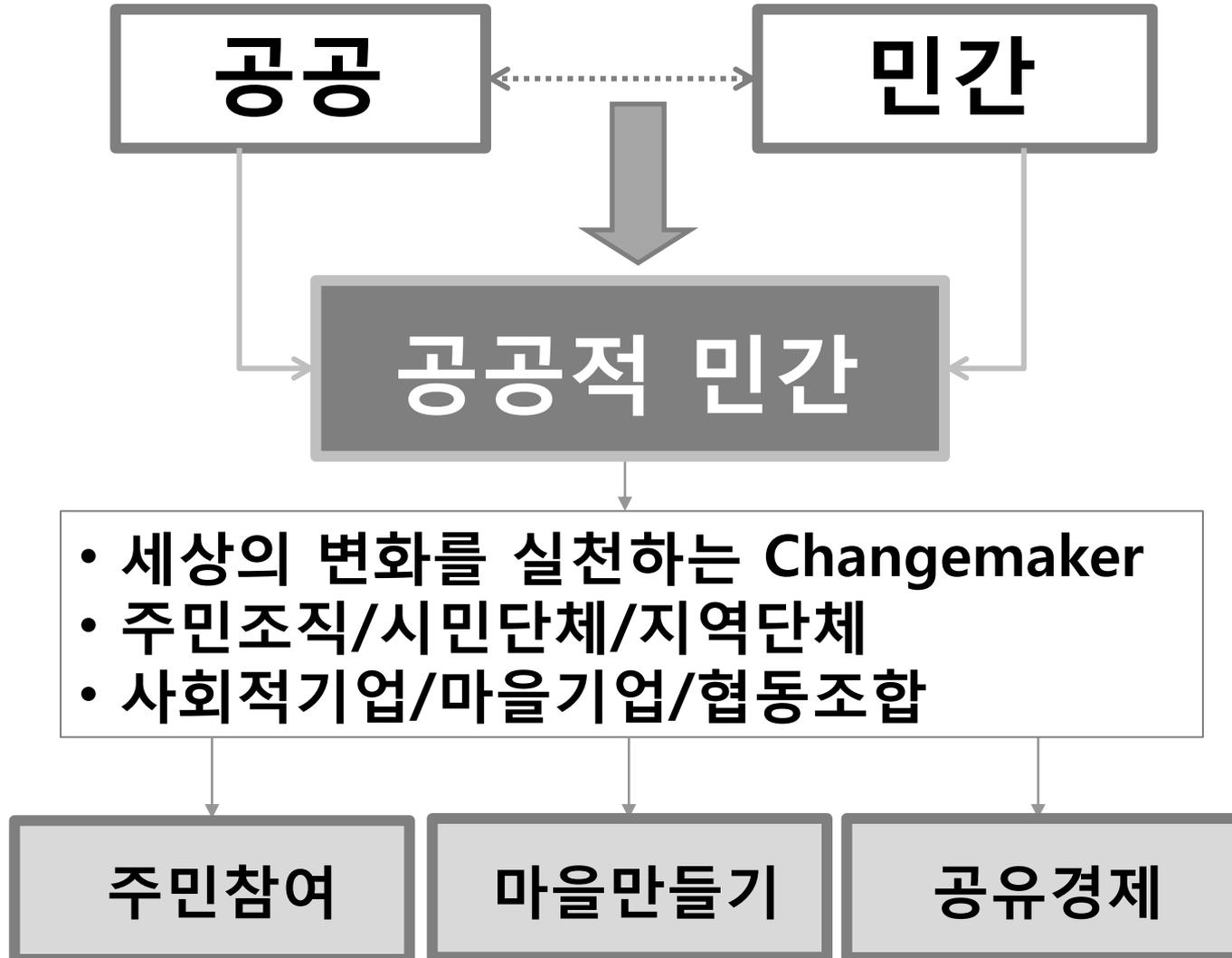


Social Value & Profit

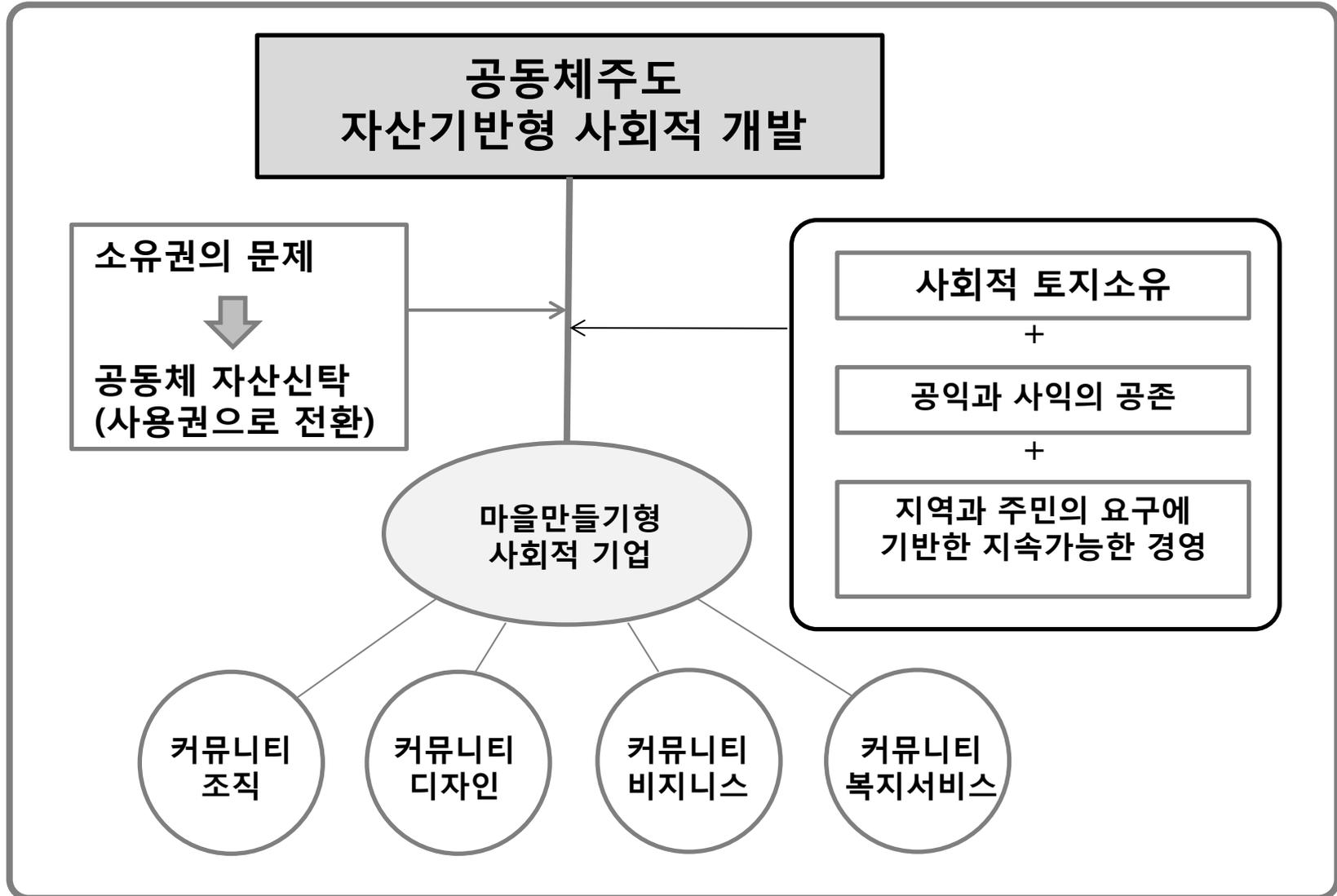
09. 공동체를 통해 주체의 이분화의 극복



10. 공공적 민간으로서의 공동체란 대안적 주체



11. 대안개발로서의 사회적 개발(ABCD_Asset Based Community Development)



사회적경제에서 일하는 청년들의 현실적인 고민

남들이 하지 않은 스타트업 비즈니스는 무엇인가?

살아 남기 위한 비즈니스 모델은 무엇인가?

지원이 끝났을 때 지속할 수 있을까?

사회적경제에서 일하는 청년들에게 던지는 질문

당신이 하고 싶은 일인가?

그 일은 하면서 당신은 행복한가?

당신이 하는 일로 인해 다른 사람이 행복해지는가?

그래서 세상과 사회가 조금씩 변화되는가?

사회적경제와 도시재생

이슈: 공간공유

Part 1. 왜 사회적경제인가?

Part 2. 왜 공간공유인가? - 사례

- 사회적경제와 도시재생에서 공간은 장애물인가?
- 동네의 일상이 만드는 사회적경제
- 자산기반형 공동체개발과 영국 사례

""문화대통령' 싸이가 쫓아낼 줄은..."

내쫓길 위기 닥친 문화공동체 공간 '테이크아웃드로잉

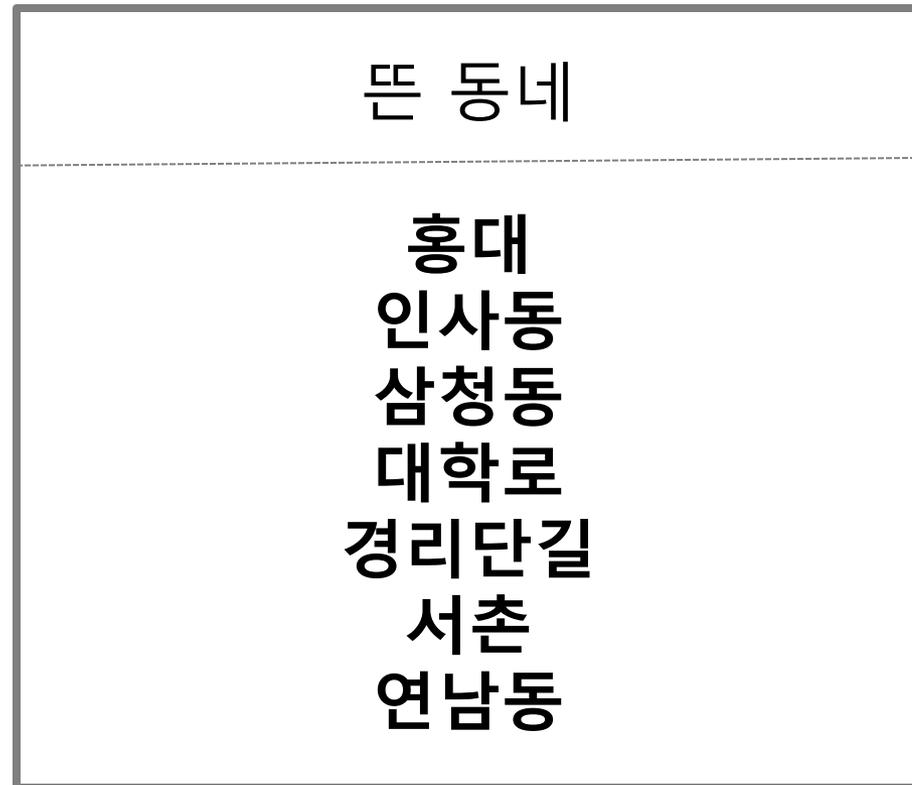
**'서촌'에 사람과 돈이 몰려오자...꽃가게 송씨·세탁소 김씨가
사라졌다**

살인적인 임대료 사라지는 대학로 '문화지구' 지정으로 땅
값 치솟아... 대관료 두 배 올라 제작비의 절반 이상...
소극장 30곳 문닫을 판

**주민이 만든 마을에서 주민이 떠난다...
마을만들기의 적(敵) '젠트리피케이션'**

01. - 사회적경제와 도시재생에서 공간은 장애물인가?

마을은 뜨는데... 주민이 떠난다
왜? 임대료의 폭등
조물주 위의 건물주



02. - 소위 뜨는 동네의 문제점

감각있는 가게가 하나 둘 동네에 들어선다

찾는 젊은 이들이 점점 늘어난다

동네가 알려지면서 새로운 트렌디한 장소로 알려진다

동네가 뜨면서 건물주가 임대료를 올린다

초기 멤버는 밀려나가고 자본가나 건물주가 새로 들어온다

동네 분위기가 변하고 상업적인 가로가 되면서 특색이 사라진다



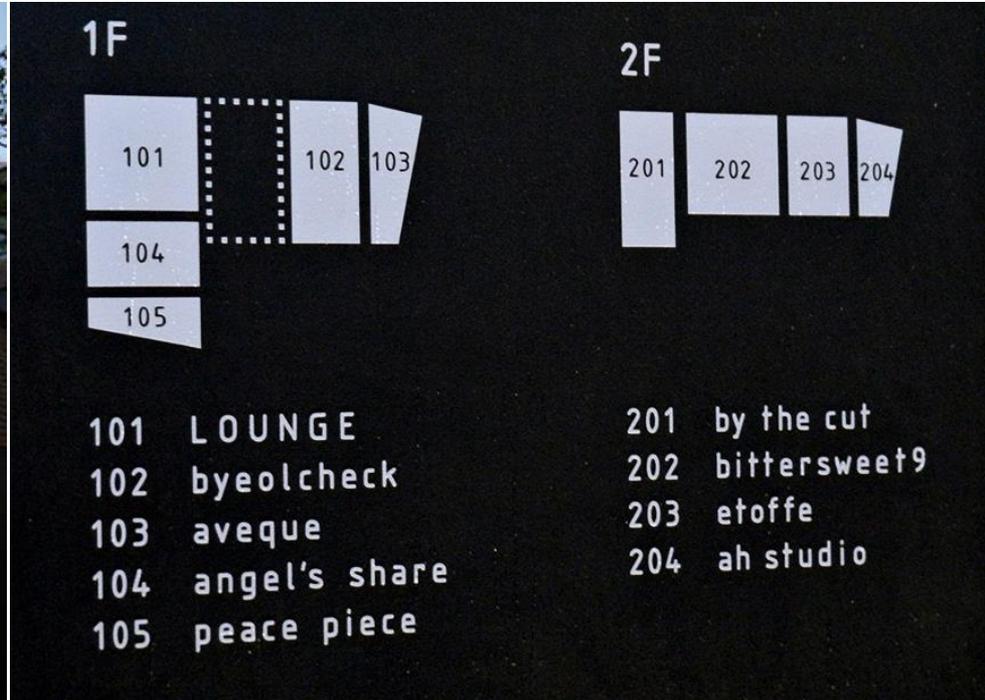
**대안적 상업공간의 공간공유와
협력적 경제 '어쩌다 가게의 탄생'**

03. - 작은가게의 혁명, 쉐어스토어

작은가게의 혁명
공간공유(쉐어스토어)

어쩌다 가게

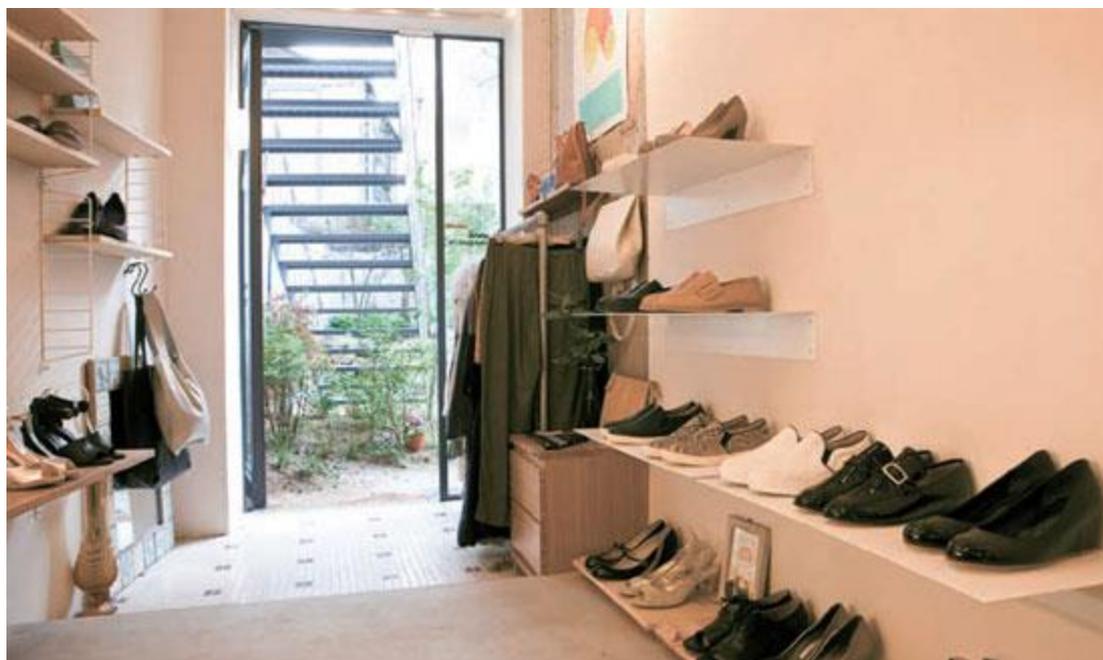
- 위치: 연남동 경의선 폐선부지 옆 골목안
- 프로젝트 기획 및 추진: 임태병+이진오 (건축가, SAAI 대표)
- 취지
 - '어쩌다가게'라는 8개의 가게가 '따로 또같이'의 대안공간
 - 낡은 2층 단독주택을 작은 가게가 서로 상생할 수 있는 복합쇼핑몰로서 핫 플레이스로 만든 일종의 대안경제를 위한 공간의 사회적 실험
 - 이곳은 장소기반의 작은 경제를 살릴 수 있는 가능성을 보여줌
- 의미
 - 최근에 작은 가게들이 홍대 앞에서 주변으로 밀려나는 상황에서 새로운 대안적 공간을 제시
 - 시세 1/3 수준의 임대료와 5년 임대조건으로 공간의 안정적 임대를 확보
 - 자기만의 가게를 운영하면서도 마당과 공용공간을 공유하는 상업형 셰어하우스는 하나의 가게로는 얻기 힘든 시너지효과를 일으킴







홍대 공항철도역 인근, 연남동과 동교동의 경계에 생긴 ‘어쩌다 가게’는 마당이 딸린 2층 단독주택을 레노베이션한 공간이다. 이곳의 크고 작은 방에는 8개의 숍과 작업실이 입주해 있다. 서점 ‘별책부록’, 가죽 수제화 숍 ‘아베크’, 싱글 몰트 위스키 바 ‘앤젤스 웨어’, 조각 케이크 공방 ‘피스피스’가 1층 입주자들이다. 2층에는 100% 예약제의 1인 미용실인 ‘바이더컷’, 초콜릿 공방 ‘비터스윗나인’, 실크스크린 작업실 ‘에토프’, 꽃과 핸드메이드 생활 소품을 다루는 ‘아 스튜디오’가 들어와 있다. 카페 격인 ‘어쩌다 라운지’ 그리고 마당은 입주 숍들이 함께 사용한다. 최소한의 사적공간을 제외한 거실이나 주방 등을 공동으로 사용하는 ‘셰어 하우스’가 공용주거의 개념이라면, 마당과 라운지를 함께 쓰는 ‘어쩌다 가게’는 일종의 ‘셰어 스토어’인 셈이다. 입주자들은 일정 금액의 보증금과 월세를 부담하며 5년 동안의 임대 기간을 보장받는다.



“지금까지 공방을 두 번 옮기면서 부동산 문제로 에너지를 많이 뺐겼어요. 1년 단위로 계약을 갱신하고, 월세를 올리고, 새 공간을 구해 인테리어를 바꾸는 건 정말 피곤하고 불안한 일이었거든요. 이제 하고싶던 초콜릿 작업에만 집중할 수 있다는 점에서 이상적인 공간을 얻었죠.” 비터스윛나인 대표 정지윤 씨는 임차인으로서 안정적으로 사업을 이어갈 수 있다는 점을 가장 큰 매력으로 꼽았다. 서점인 별책부록의 공동대표 임윤정 씨는 저마다 다른 창의적인 일에 종사하는 입주자들과의 컬래버레이션에 대해 긍정적인 구상 중이다. “플로리스트, 쇼콜라티에, 바텐더, 실크스크린 아티스트 등 다양한 직업을 가진 이웃들의 취향을 보여줄 수 있는 북 셀렉션을 제안해보는 것도 재밌을 것 같아요. 아침 7시까지 문을 여는 위스키 바와 함께 심야책방을 기획할 수도 있겠죠.” 방문자들은 라운지에서 커피와 함께 피스피스의 케이크를 먹고, 앤젤스 웨어에서는 위스키와 곁들여 비터스윛나인의 초콜릿을 맛보며, 마당에서 별책부록의 책을 읽을 수 있다. 장래 희망이 건물주라고들 농담처럼 말하는 시대, 그 농담이 백일몽에 가깝다면 이렇게 동료들을 모아 힘을 합치고 다른 방식의 삶을 시도해보는 일은 실현 가능한 꿈 아닐까. 어쩌다 함께해서, 어쩌면 더 즐겁게.

04. - 프리랜서와 공간공유, 그리고 지역재생

공간공유 The Hub

- 더 허브는 2005년 영국 런던에서 설립되어, 현재는 샌프란시스코, LA, 시애틀, 암스테르담, 밀라노, 마드리드, 헬싱키, 상파울로, 멜버른, 싱가포르 등 30여 개 세계 각 도시에 열려 명실상부 세계에서 가장 큰 사회 혁신 네트워크
- 6대륙 세계 각지에서 5,000여명 이상의 멤버들이 허브의 온, 오프라인 공간에서 활동을 하고 있으며, 지역마다 특수한 환경이 반영된 사례들과 콘텐츠, 경험들이 공유
- 사회 혁신과 기업가를 테마로 하는 다양한 네트워크가 세계에 존재하지만 실질적으로 활동하는 멤버들에게 오픈된 네트워크로는 더 허브가 유일하며, 또한 다른 사회 혁신 네트워크나 프로그램들과도 연계되어 플랫폼적인 역할도 수행

Freelancer workers
40% in 2020 (USA)

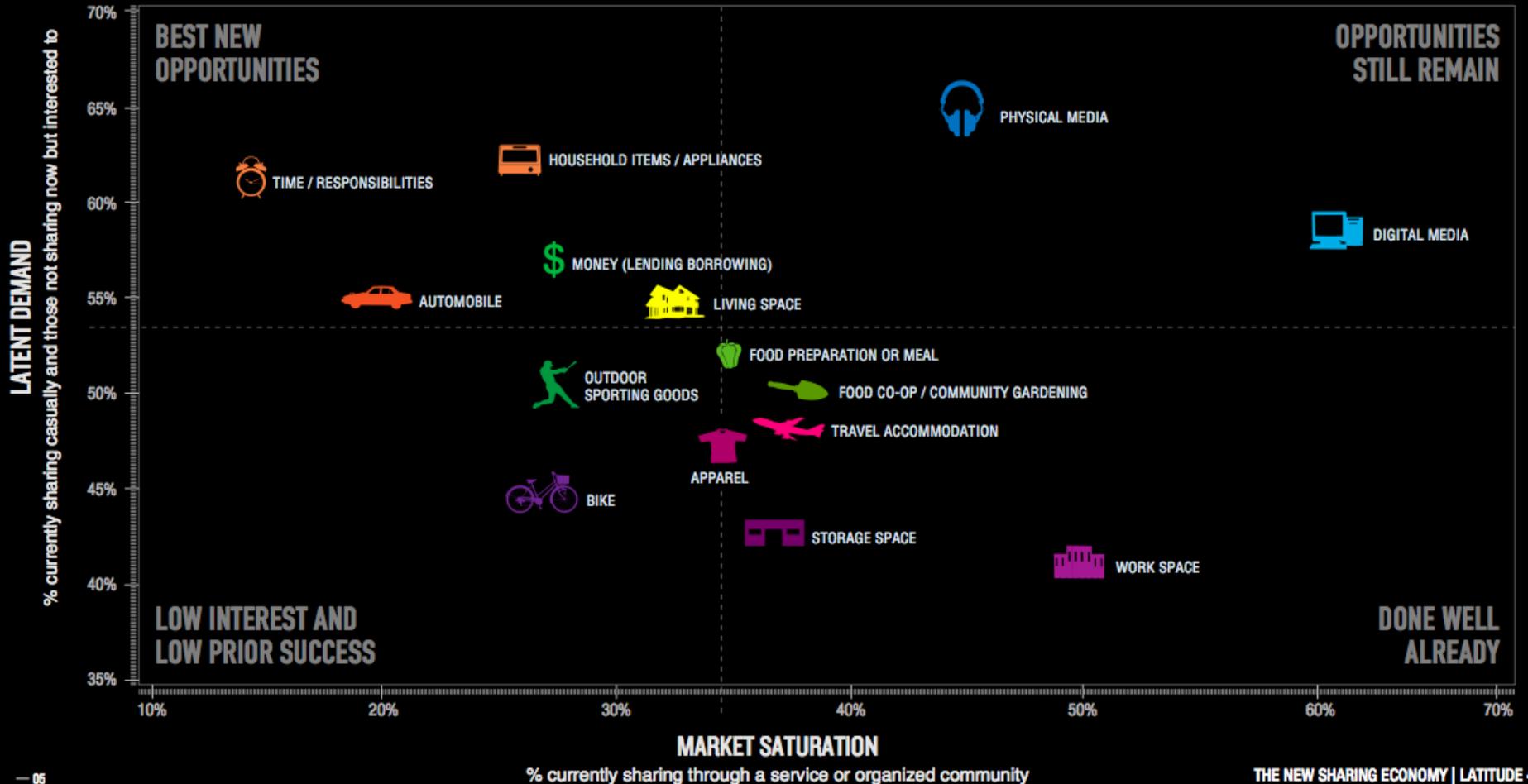


Coworking space

THE NEW OPPORTUNITIES FOR SHARING

Created by Latitude for The New Sharing Economy study

The greatest areas of opportunity for new sharing businesses are those where a lot of services do not currently exist within a specific industry category and where a large number of people are currently either **a) sharing casually** (not through an organized community or service) or **b) not sharing at all** but would be interested to share. They include **transportation, infrequent-use items, and physical spaces**.



The Hub _ 목표는 “Impact”

Space / Community /Event



26

HUBS OPERATE IN
18 CITIES SPREAD
ACROSS 5
CONTINENTS

1

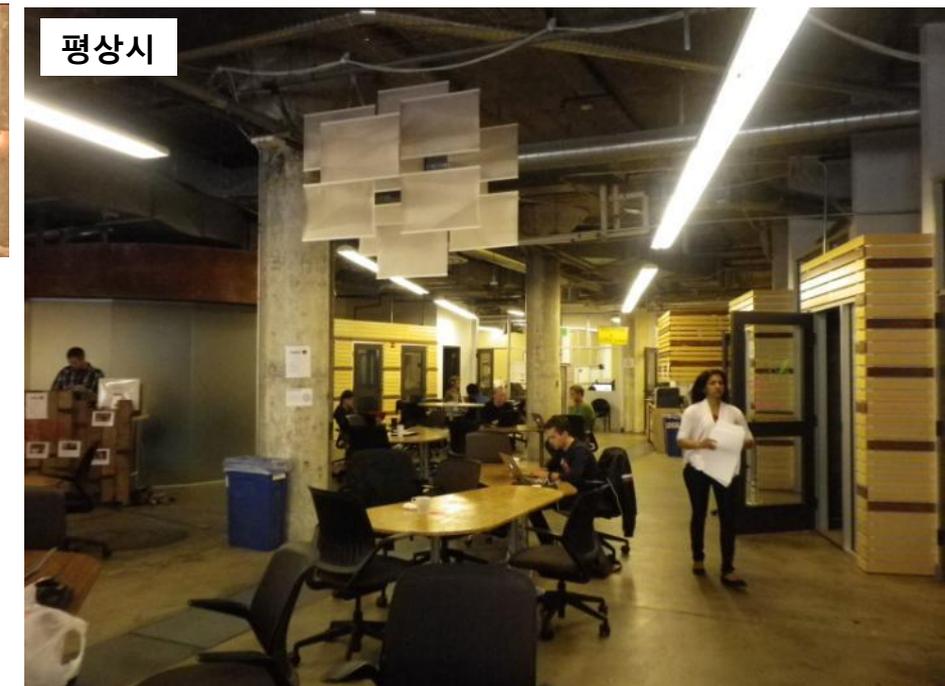
COMMUNITY-
POWERED
INFRASTRUCTURE
PROVIDING ACCESS
TO RESOURCES,
KNOWLEDGE,
CAPITAL AND
EXPERIENCE

5,000

GLOBAL
VALUES-DRIVEN
ENTREPRENEURS
SEEDING &
SCALING IDEAS
THAT MIGHT JUST
CHANGE THE
WORLD



Hub _ San Francisco



- 샌프란시스코 허브 : 허브 중 가장 큰 규모
(넓은 건물의 리모델링을 통한 활용)
- 주 사용자 : 프로그래머, 경영 마케팅 등
- 고정시설 : 주방, 화장실, 소규모 세미나실(공동사용)
기업오피스
- 변형프로그램 : 업무공간, 갤러리
- 지상 2층, 1층 일부 (전체 798m²-> 240평)
- 사용요금 : 없음, 식음료 모두 없음
(샌프란시스코 지역 업체들의 후원)

MakeShift Society

Coworking and Community in Brooklyn

We're building a clubhouse for creative freelancers to learn, work, play and think together.

MakeShift is more than a workplace. We also offer classes, skills training, a library full of visual inspiration and business smarts, meeting space, a residency program, and evening events. The heart of MakeShift is our community of like-minded peers who work next to, collaborate with, and learn from one another.

되살아나는 도시 1 : 사회적경제와 영국 도시재생 사례

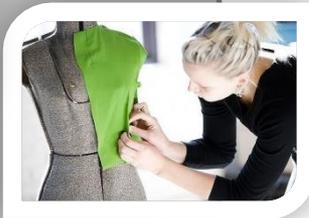


공간공유 & 전문가 네트워크
Sharing Space & Business Network

협력작업 & 공유경제
Coworking & Sharing Economy



지역사회와 결합
Community Coalition



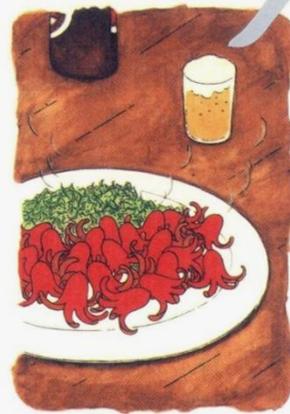
05. - 동네의 일상생활공간

삶을 이어주는 일상의 공동체

심야식당

밤
12
시
기
묘
한
요
리
집
이
문
을
연
다

ABE Yaro
조은정 옮김



深夜食堂

심야식당

1

만화에서 드라마, 드라마에서 영화로 - 작가 아베 야로

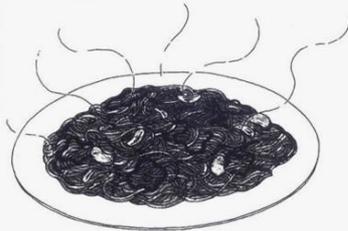
밤 12시부터 새벽 7시까지 열리는 '심야식당'이 있다.
찾아오는 손님은 밤늦게 일을 마친 샐러리맨부터 새벽녘에
돌아가는 스트리퍼까지 모두 일상에 지친 사람들이다.

그런 사람들에게 심야식당은 배 뿐만 아니라 마음까지 채워준다.

울면서 들어와 웃으며 돌아가는 신비한 식당으로 스트레스에
지친 모든 사람에게 한 알의 피로회복제가 되어준다.

보통사람들의 일상의 삶을 이어주는 동네의 사랑방
그것이 바로 **심야식당**이다.





메·뉴·판

第1夜 빨간 비엔나 소시지 • 10

第2夜 어제의 카레 • 21

第3夜 고양이 맘마 • 33

第4夜 간장과 소스 • 45

第5夜 소힘줄, 무, 달걀이 들어간 어묵 • 59

第6夜 낫토 • 71

第7夜 구운 김 • 81

第8夜 명란젓 • 95

第9夜 카츠돈 • 109

第10夜 나폴리탄 • 121

第11夜 포테이토 샐러드 • 133

第12夜 오이절임 • 145

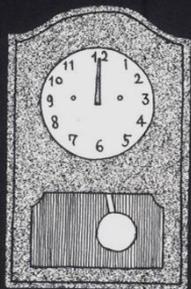
第13夜 수박 • 155

第14夜 라면 • 167

입가심 돈가스 카레 • 180



深夜食堂



심야 0시



深夜食堂³

Top
トップ

News
新着情報

- ▶ 放送情報
- ▶ レシピ
- ▶ 更新情報
- ▶ イベント情報
- ▶ グッズ情報
- ▶ ムービー
- ▶ BD/DVD情報

Introduction
イントロダクション

Episode
エピソード

Cast&Staff
キャスト&スタッフ

Music
主題歌

Goods
商品情報



**3年ぶりに帰ってきた
10月より、テレビドラマ放送開始!**

TBS 10/21 スタート (毎週火曜 深夜1時11分) MBS 10/19 スタート (毎週日曜 深夜0時50分)

RKB 10/21スタート(火曜日)深夜1時8分スタート ほかで放送。

2015年1月31日(土)映画化決定!

いいね! 2.1万 ツイート

ツイート フォロワーする

深夜食堂 オフィシャル 10月29日

@meshiya

第3話の「里いもとイカの煮物」の情報をアップしました〜!

煮物おまっこりますよね(^.^)
今回まゲストに石橋けいさん、
淵上泰史さん、古舘寛治さんをお迎えます!

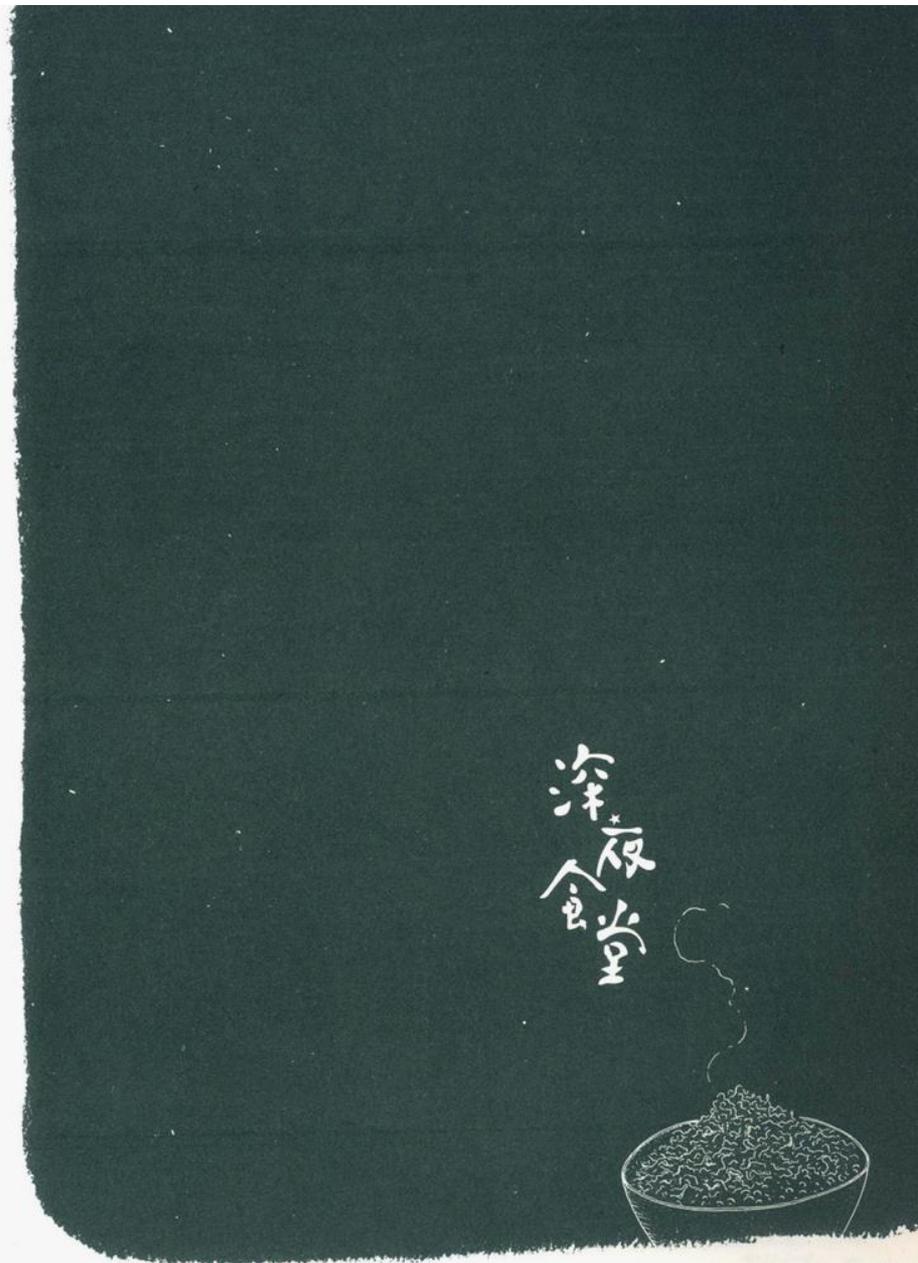
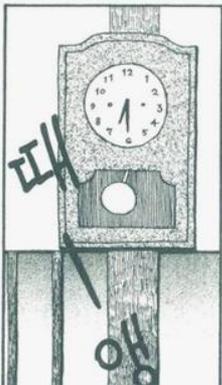
meshiya.tv/episode
開く

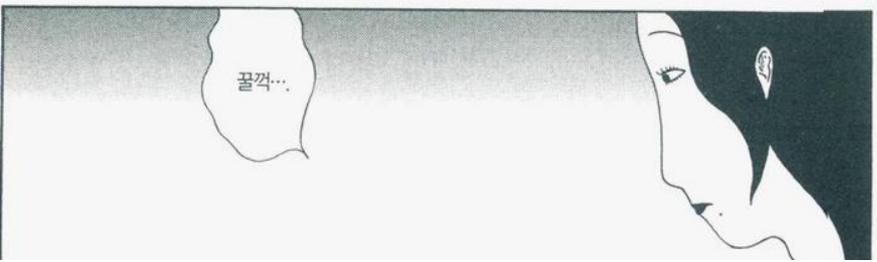
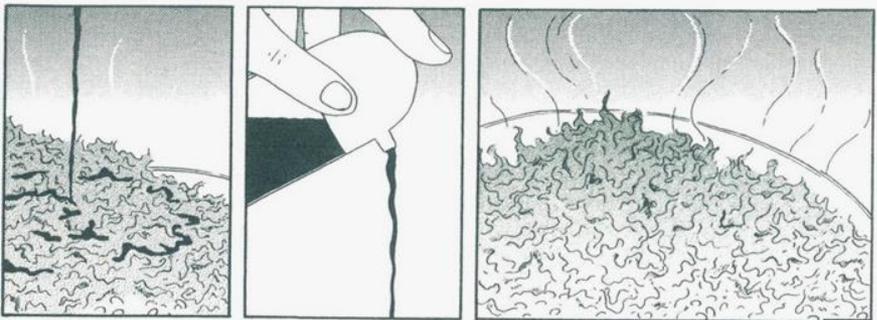
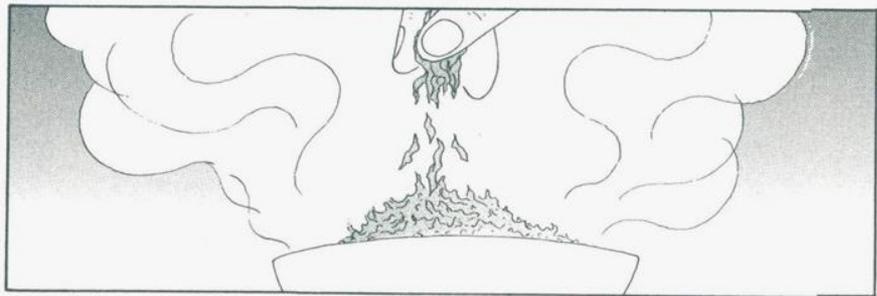
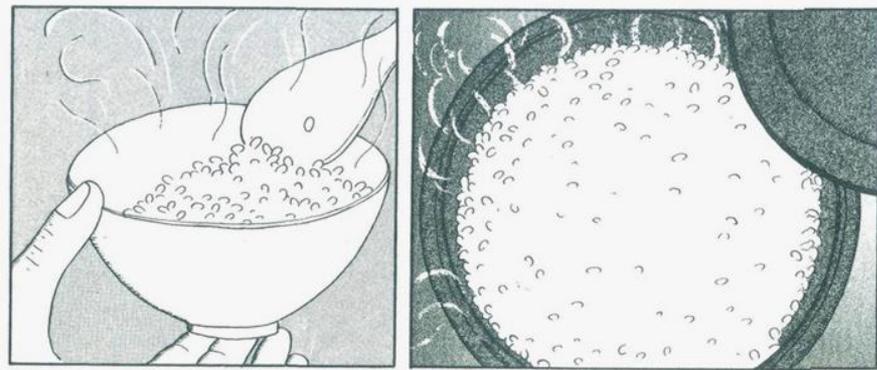
深夜食堂 オフィシャル 10月29日

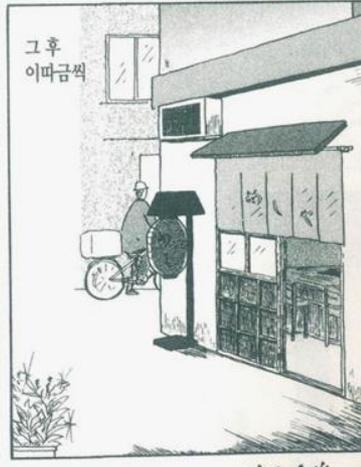
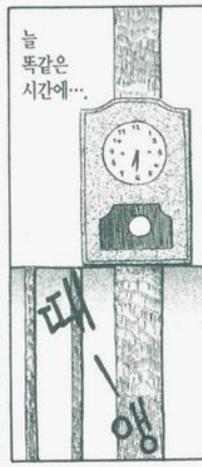
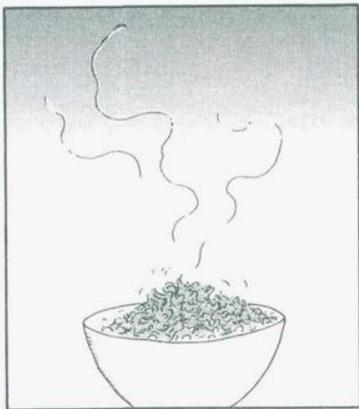
@meshiya

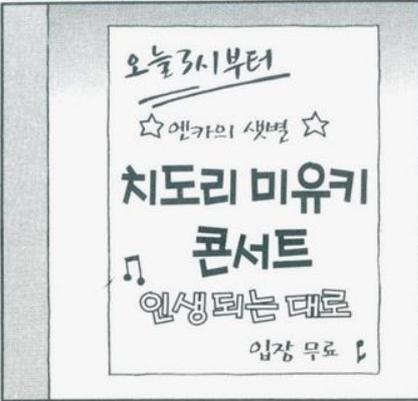
昨日の放送をみていたら、何か

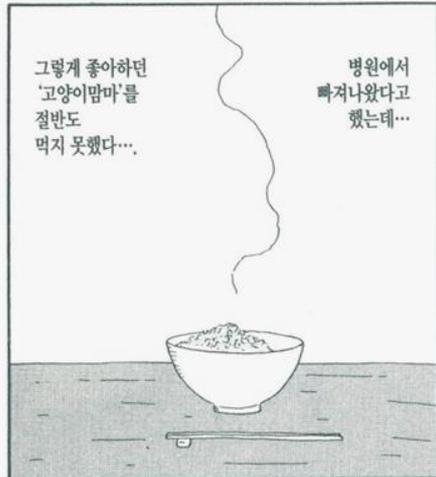
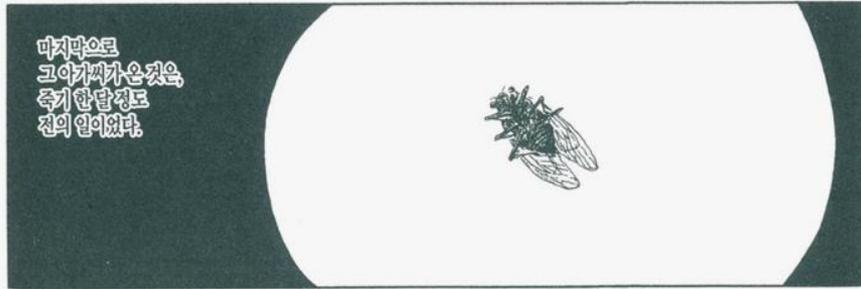
@meshiyaさん宛にツイートする











인생을 함께 사는 동네의 생활파트너 심야식당



야근하니까
지친 사람도,
사랑이 깨져서 우는 사람도,
꿈에 열거
심야아근 사람도,
일상의 즐거움을
잃어버린 사람도,
일에
꽃기는 사람도,
상사를 잘못 만나서
하소연하고 싶은 사람도,
행복해서 날아오를 것 같은 사람도!

심야식당
深夜食堂
제 2 권에 계속

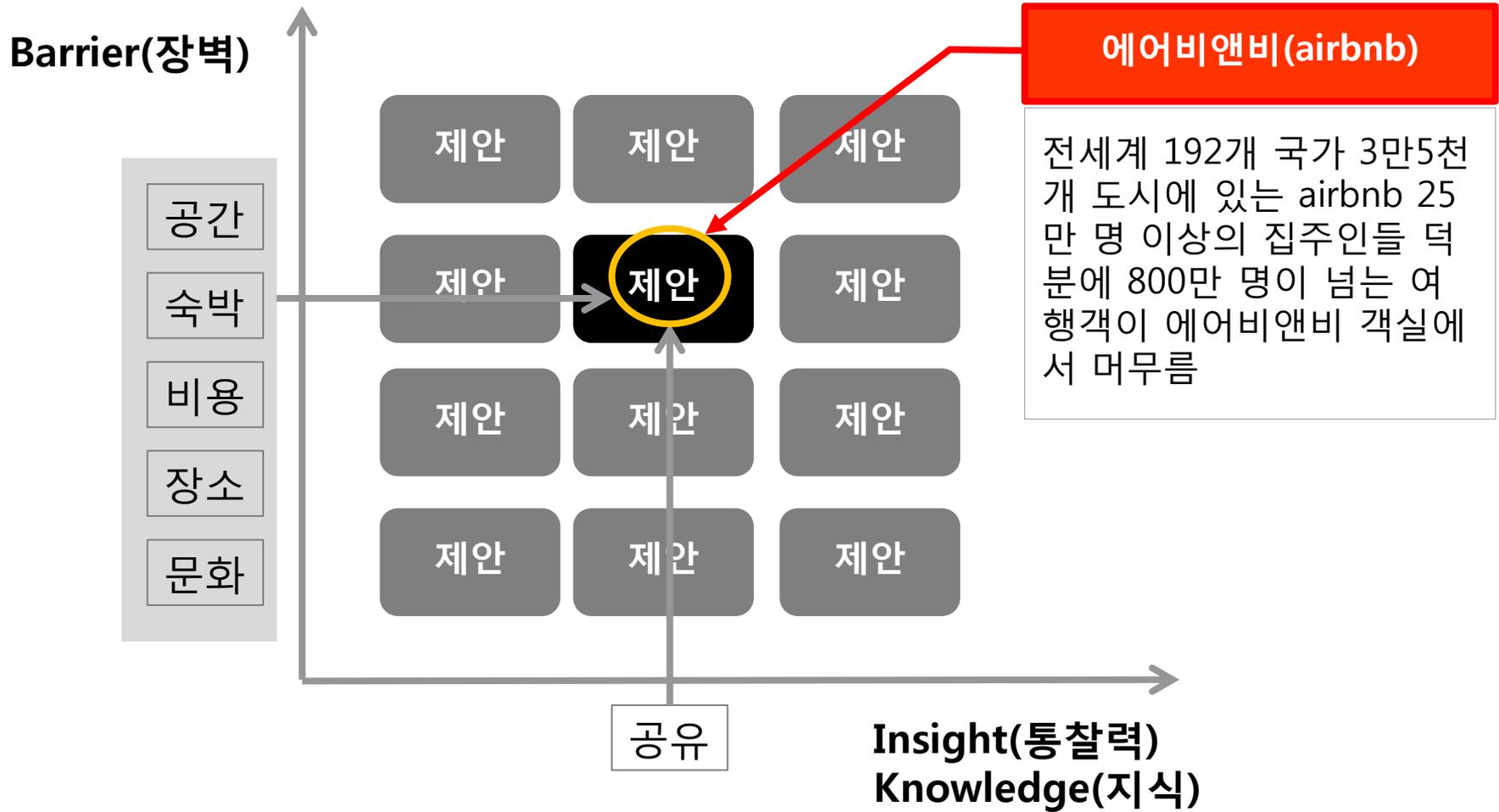
배를 채우고, 마음도 채우고,
모두 웃는 얼굴로 돌아가는, 거리 한구석의 안식처.



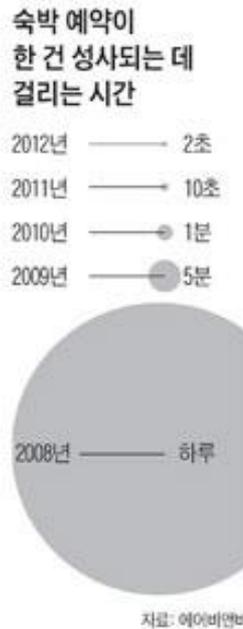
06. - 공간의 네트워크와 공유

빈방을 통한 협력적 소비

airbnb



'협력적 소비(collaborative consumption)'와 '공유 경제 (sharing economy)'의 선구자적 모델



Airbnb 공동창업자 조 게비아

호텔 위협하는 혁신기업
192개국 30만개 방 숙박 중개

2초에 한 건씩 예약 성사

주목받는 공유경제 모델
값싼 숙소 찾는 여행객과 빈방 있는 집주인 연결, 현지인의 삶까지 체험

자본주의의 약점 보완
2012년 뉴욕 허리케인 이재민 위해, 방 주인 1000명 이상이 무료로 방 내놓기도

되살아나는 도시 1 : 사회적경제와 영국 도시재생 사례

https://www.airbnb.co.kr/s/London?sw_lat=51.4727259803357

Google 검색

airbnb London

회원가입 로그인 도움말

객실 등록하기

지도 이동 시 새로 검색하기

여행하기: 체크인 → 체크아웃, 여행객 1명

객실 유형: 집 전체, 전용실, 다인실

가격: 최소 가격: ₩11000, 최고 가격: ₩100000

필터 추가하기 1000+ 개 이상의 객실 · 런던



St Pancras 기차역 세계약

전용실
Kings Cross, London

₩266754
1박당



South Bank Bijou Studio Flat

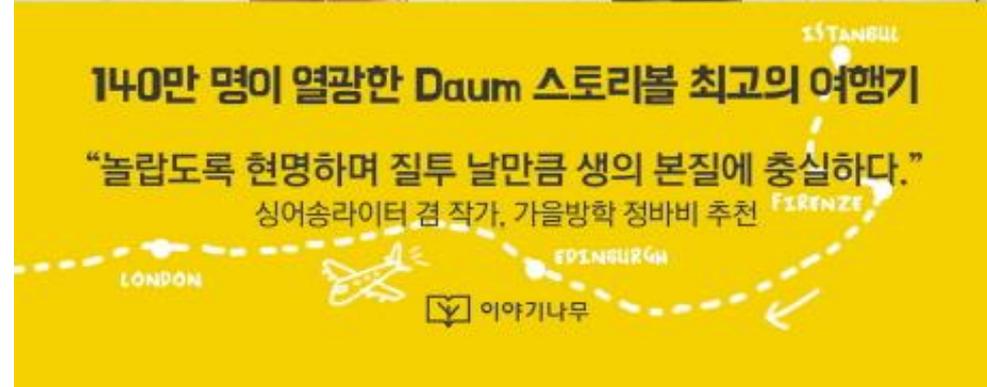
전용실
South Bank, Lambeth

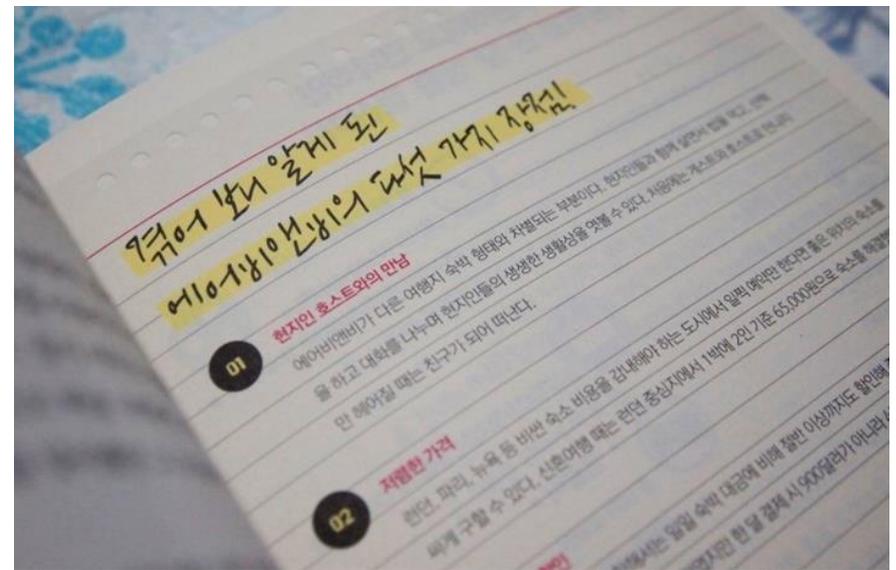
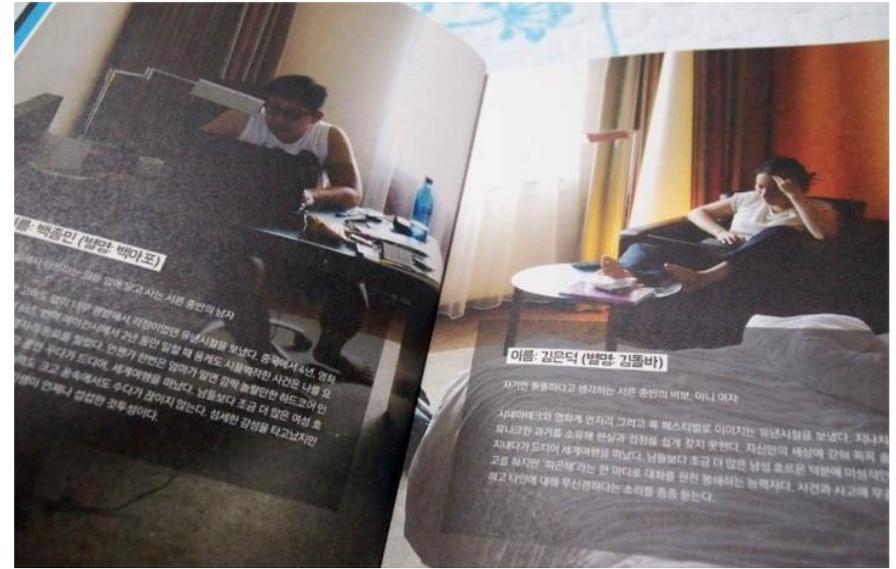
₩141543
1박당

공간공유 도시체험기 1 City 1 Month

김은덕/백종민 작가는 여행 이야기를 담아 페이스북(www.facebook.com/1city1month)과 블로그(www.1city1month.com)를 통해 스스로 '블로그zine'이라고 명명한 '1city1month' 매거진을 발행

김은덕, 백종민 부부가 계획한 여행 비용은 총 4천 만원. 신혼집 전세 계약을 해제하고 마련한 자금이다. 숙박비, 항공료, 식비, 생활비를 다 합쳐서 두 사람이 한 달에 쓸 수 있는 돈은 166만 원. 하루에 허락된 돈은 5만 원 남짓, 숙박비를 내기에도 벅찬 금액이었다. 이들이 에어비앤비(Airbnb, 자신의 주거 공간 중 일부를 다른 사람에게 빌려 주는 온라인 서비스)를 선택한 까닭이다.





네 번째 달, 여행자의 자격(피렌체)

- 이탈리아 조각 미남, 다니엘레를 소개합니다
- 다이어트라니? 여기는 이탈리아야!
- 손님의 자격, 여행자의 자격
- 도전, 슈퍼모델 피렌체 편
- FUN.한 공연 보러 가는 날
- 피렌체 스테이크 vs 아르헨티나 스테이크
- 좌충우돌 렌트記
- 수박 화채만큼 행복해
- 이탈리아에 관한 오해에는 모두 사정이 있다네
- * 어디까지나 주관적이고 편파적인 피렌체 한 달 생활 정산기

일곱 번째 달, 런던에서 처음부터 그대로 살아 보고 싶어(런던)

- 1존 너머의 사람들
- 노팅힐 카니발
- 잃어버린 오이스터 카드를 찾아서
- 기다렸다! 레딩 페스티벌!
- 런던에서 살아남기
- 그 남자, 그 여자의 사정
- 살고 싶은 도시, 살기 좋은 도시
- 그를 만난 후 우리가 달라졌어요
- 세계를 여행하는 책
- * 어디까지나 주관적이고 편파적인 런던 한 달 생활 정산기
- * 에어비앤비 더블린 지사 방문기/내 사진을 가지고 무슨 짓을 한 거야?

어디까지나 주관적이고 편파적인 쿠알라룸푸르 한 달 생활 정산기



• 도시 •
쿠알라룸푸르, 말레이시아
/ Kuala Lumpur, Malaysia



• 위치 •
말레이시아 / Malaya, Kuala Lumpur
(우송까지 자카일 말레이시아
도보 20분 소요)



• 주거 형태 •
시골 아파트 / 풀 하우스



• 숙박비 •
총 350,000원
(잡기 종류 할인 적용,
1박 당 정상 가격은 16,000원)



• 기간 •
2013년 4월 2일 ~ 5월 3일 (30박 30일)



• 생활비 •
총 800,000원
(채류 당시 환율, 1링깃 = 300원
코타카나발루 4박 5일 여행 경비 포함)
* 2인 기준, 항공료 별도



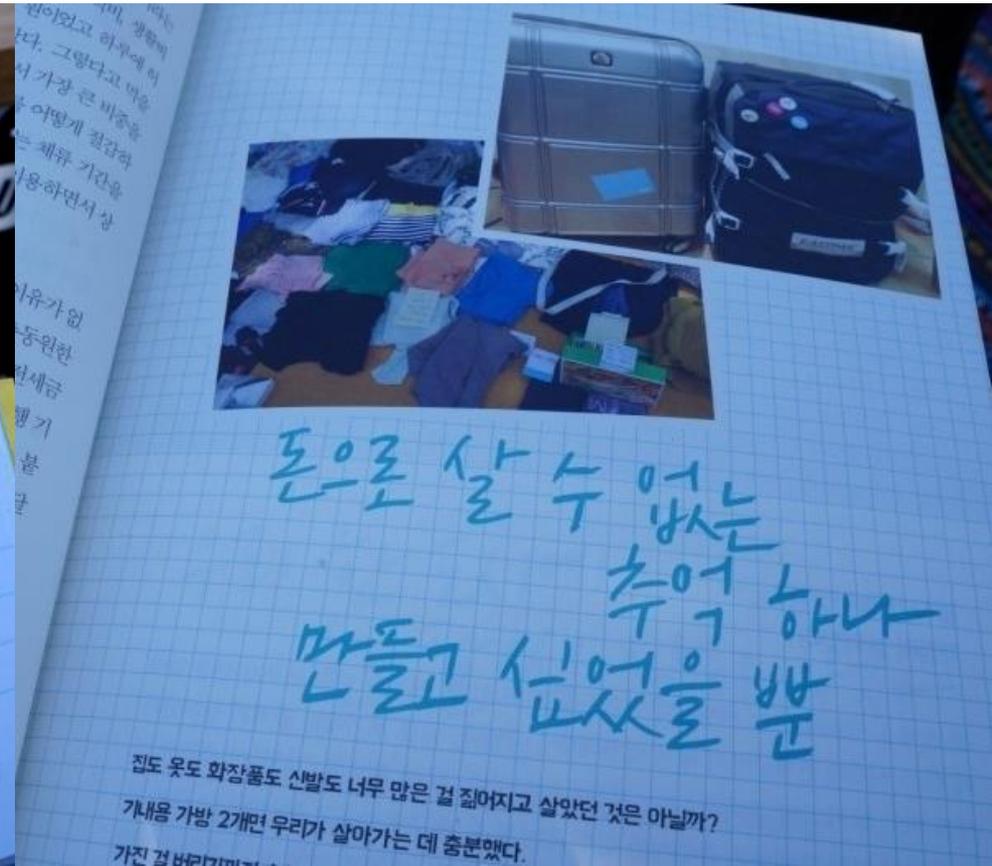
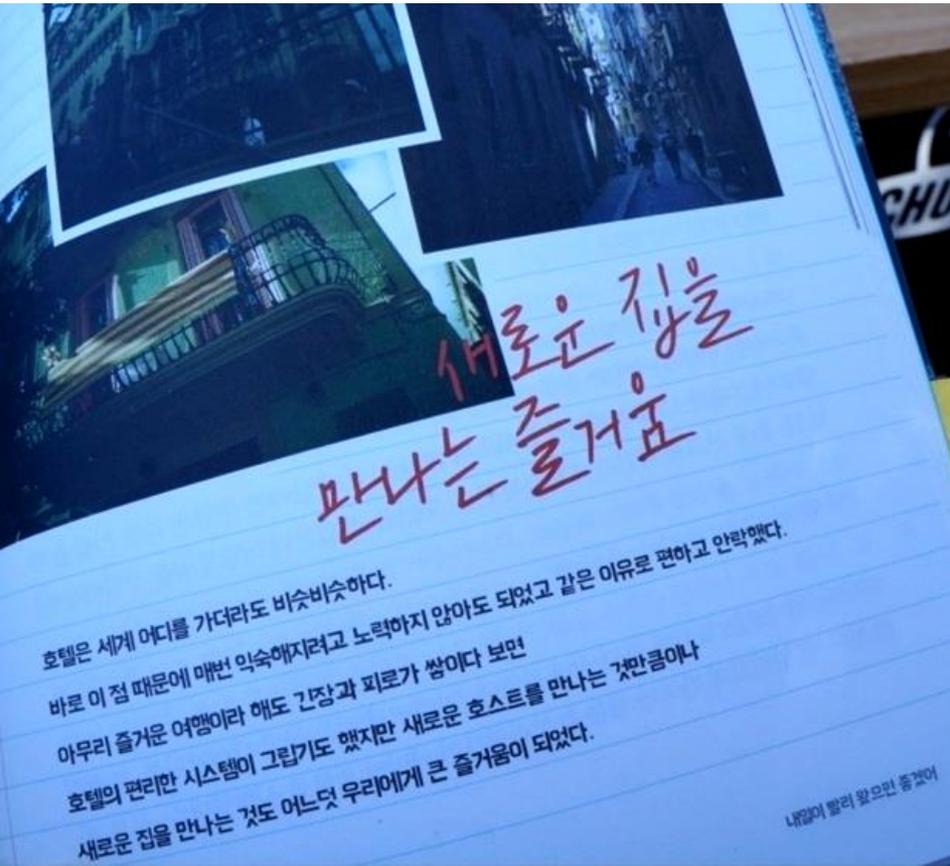
* 주민 동남아인데도 생활비가 꽤 들었지? 쿠알라룸푸르가
* 언더 김비가 생겨서야. 쿠알라룸푸르



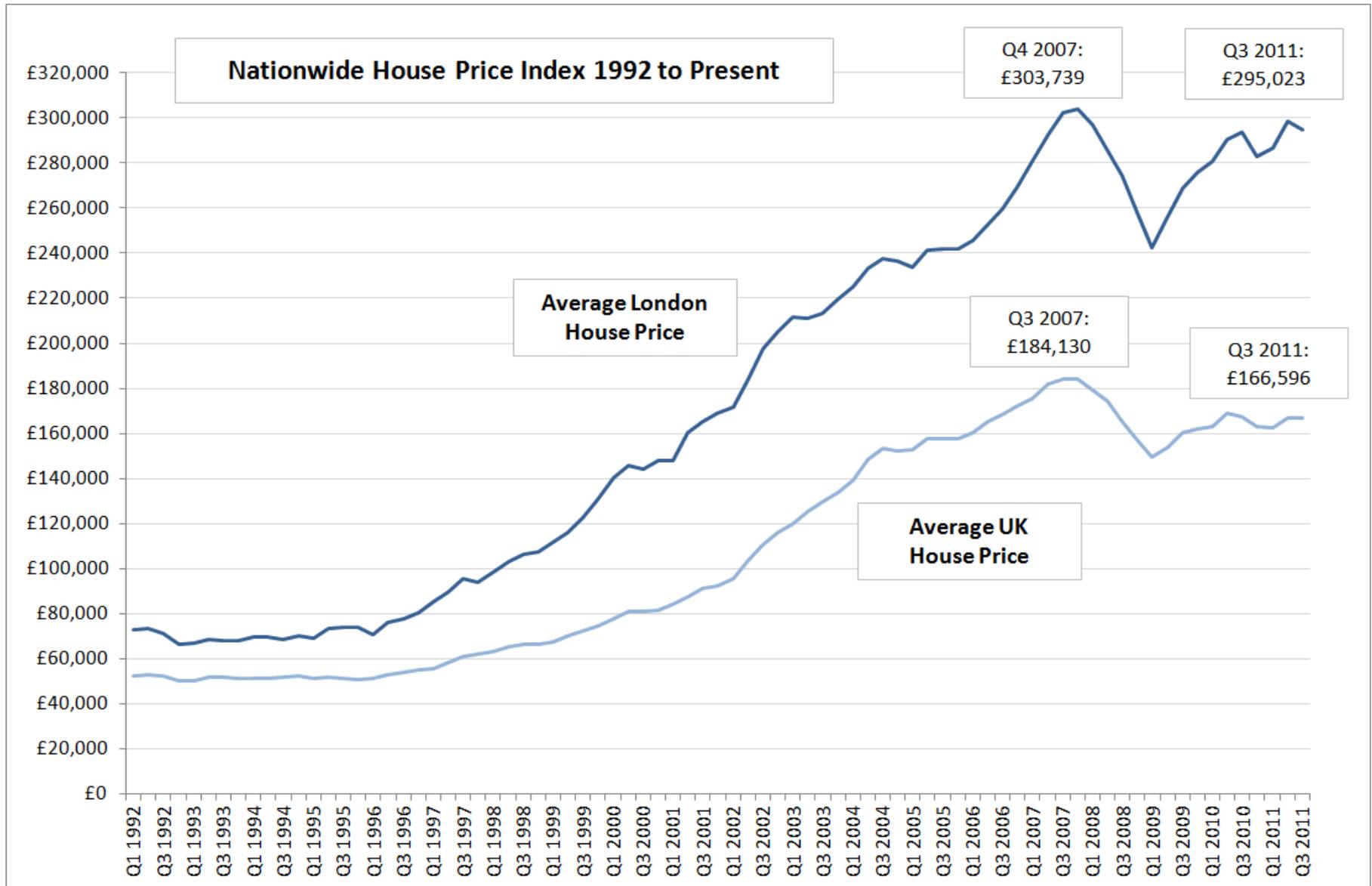
* 언더 김

에어비앤비, '나의 숙소' 이전에 '친구의 동네'에 머문다고 생각하면

이stanbul에서는 거대한 골든 리트리버 두 마리와 함께 살았는데 직장을 다니는 호스트를 대신해서 매일 똥, 오줌을 치우고 산책을 시키는 건 저희 차지였어요. 가끔 귀찮을 때도 있지만 이런 집안일을 할 때마다 진짜 내 집, 내 친구 집에 와 있다는 기분이 들어서 편안했어요.



영국과 런던 주택현황



UK HOUSE PRICE GUIDE APRIL

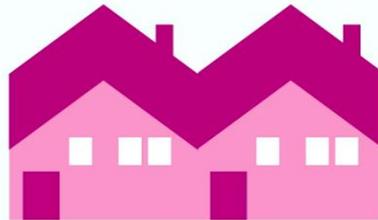
2013



Detached House

£321,044
average price paid UK

3.7 # Beds



Semi Detached

£201,367
average price paid UK

3.5 # Beds



Terraced House

£195,957
average price paid UK

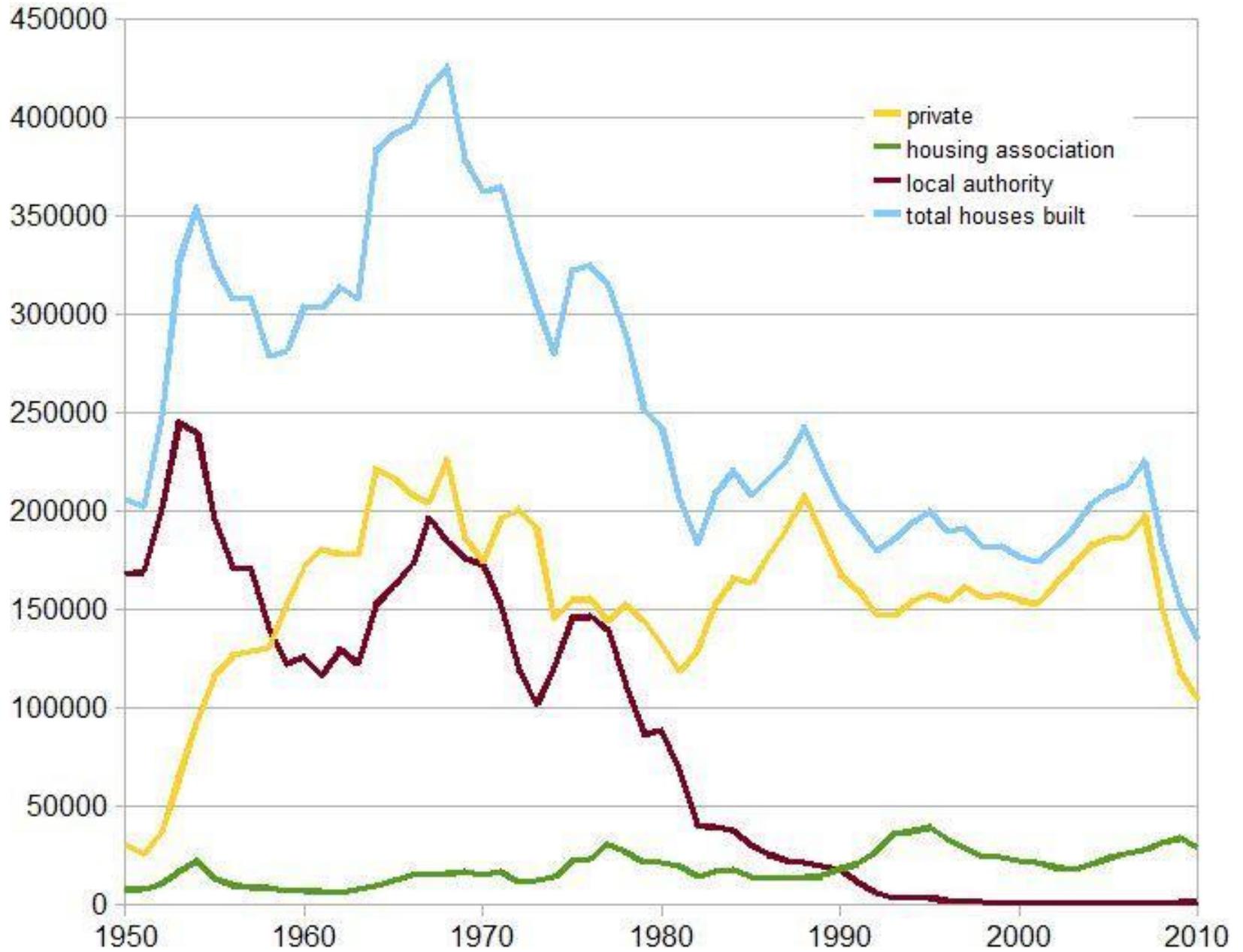
3.5 # Beds



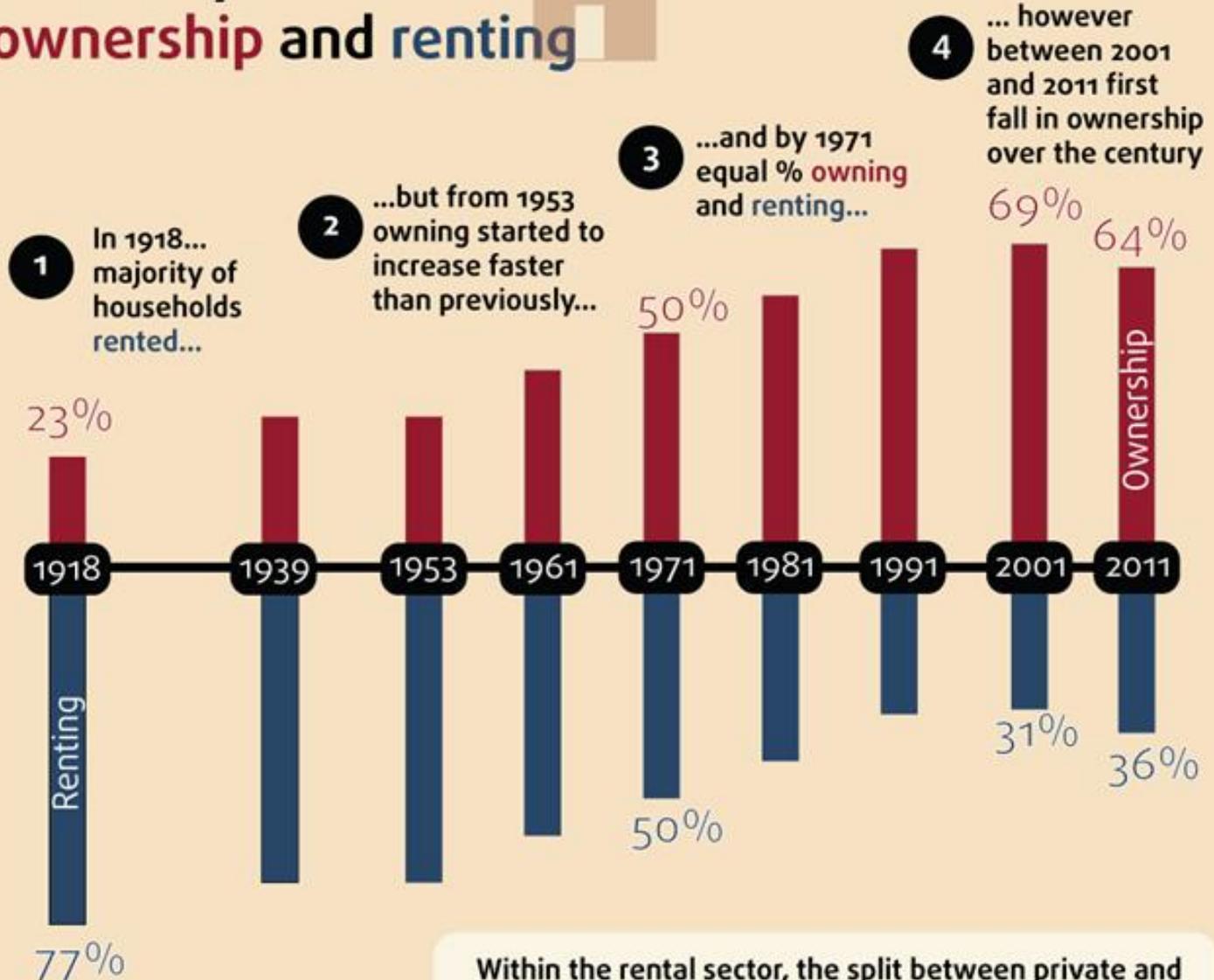
Flats

£223,769
average price paid UK

2.0 # Beds

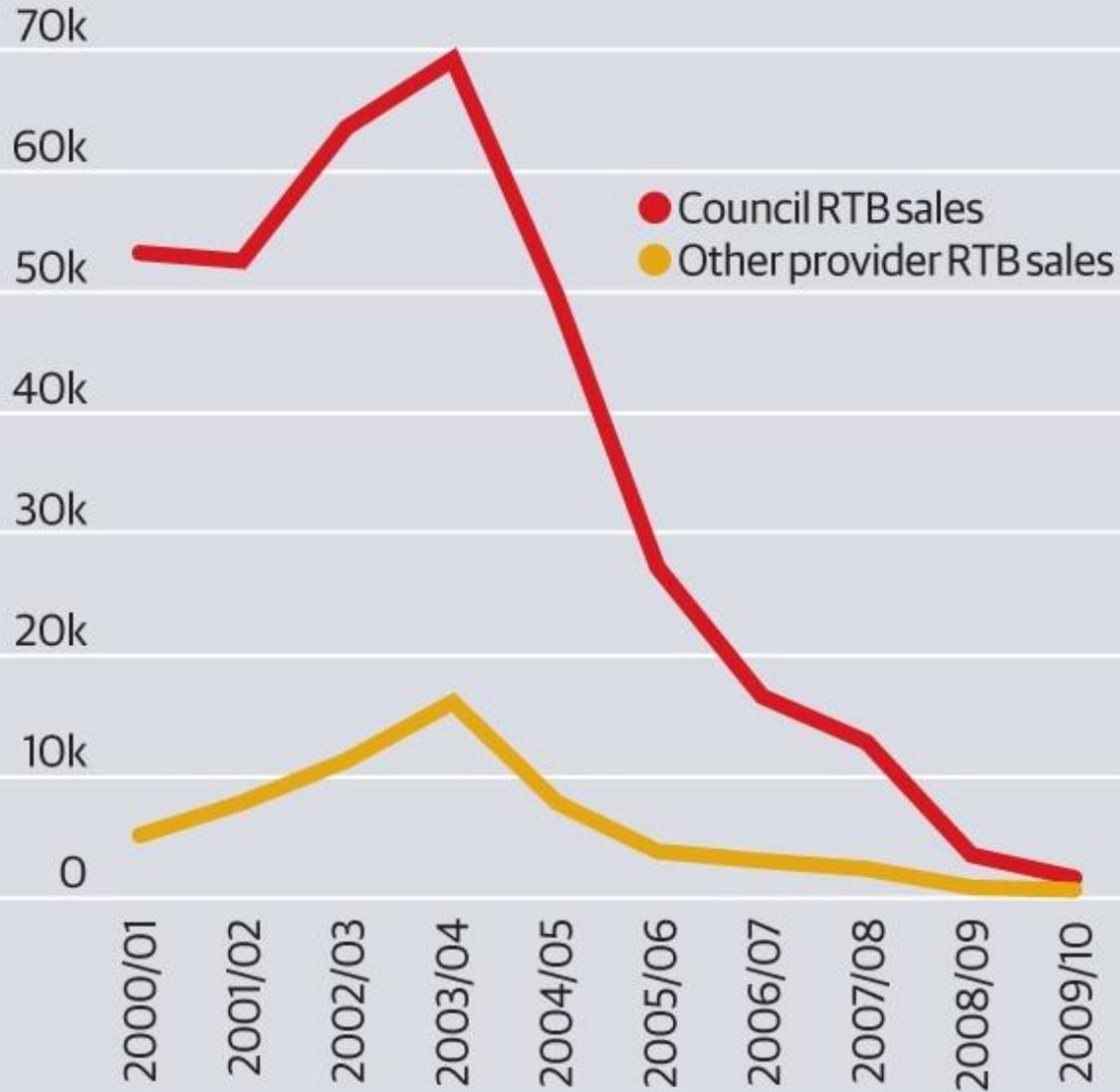


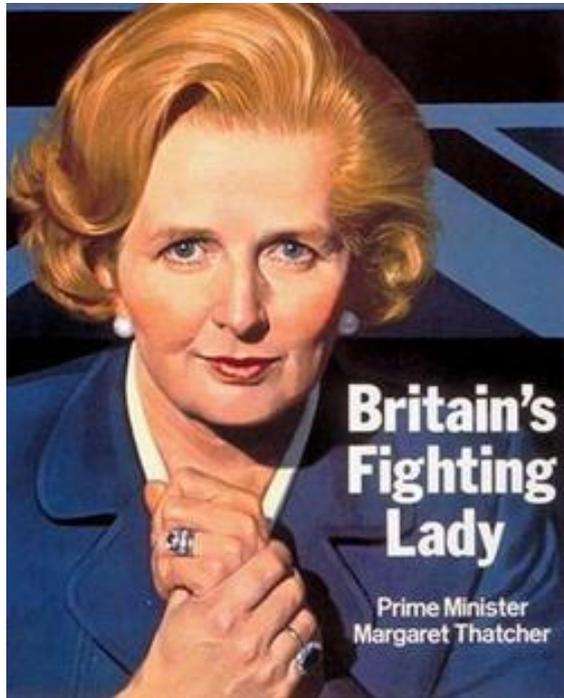
A century of home ownership and renting

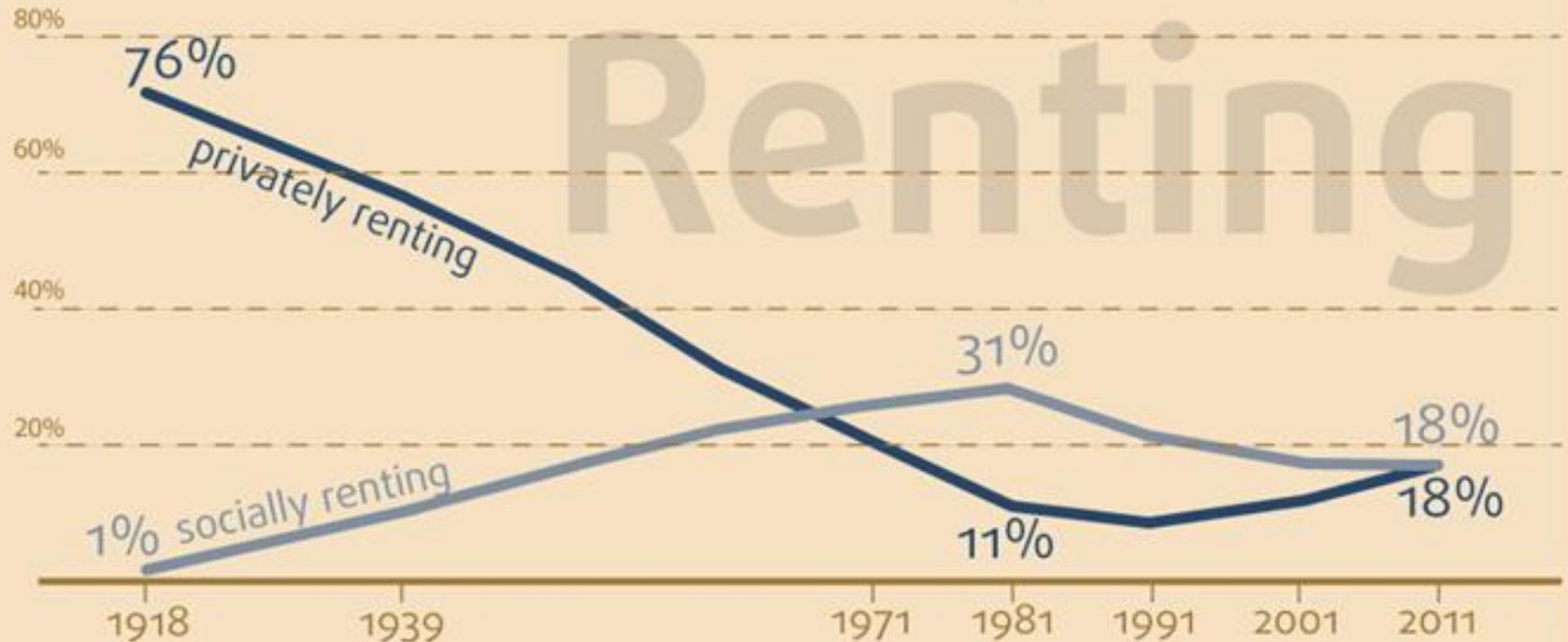


Within the rental sector, the split between private and social renting has changed over the past century

Right to buy sales







1 Social renting increased following the Housing Act of 1919...

2 ...and by 1981, 31% of households were in socially rented homes...

3 ...but social renting fell following the introduction of the 'Right to Buy' scheme in 1980...

4 ...and by 2011 the percentage of households socially renting had fallen back to 18%

커뮤니티 기반의 사회적 개발
(Asset-based Community Development Creating Social Value)

Coin Street Community Builders London

COIN

Coin Street Community Builders

STREET. S.E. 1.

코인스트리트 커뮤니티



바비칸 주거단지

세인트폴 대성당

테이트모던 미술관

사우스뱅크 문화지구

워털루 역

국회의사당

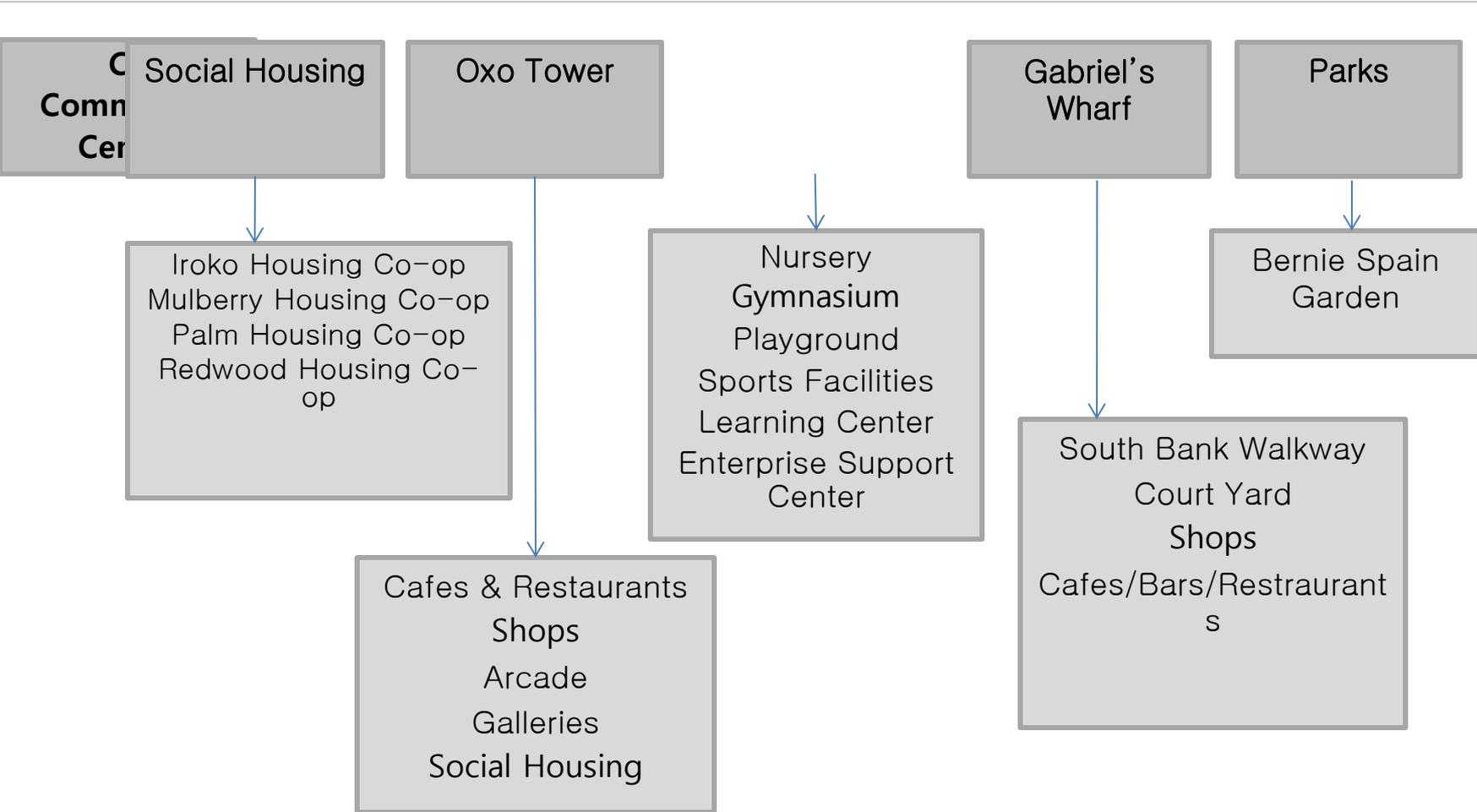
런던 아이



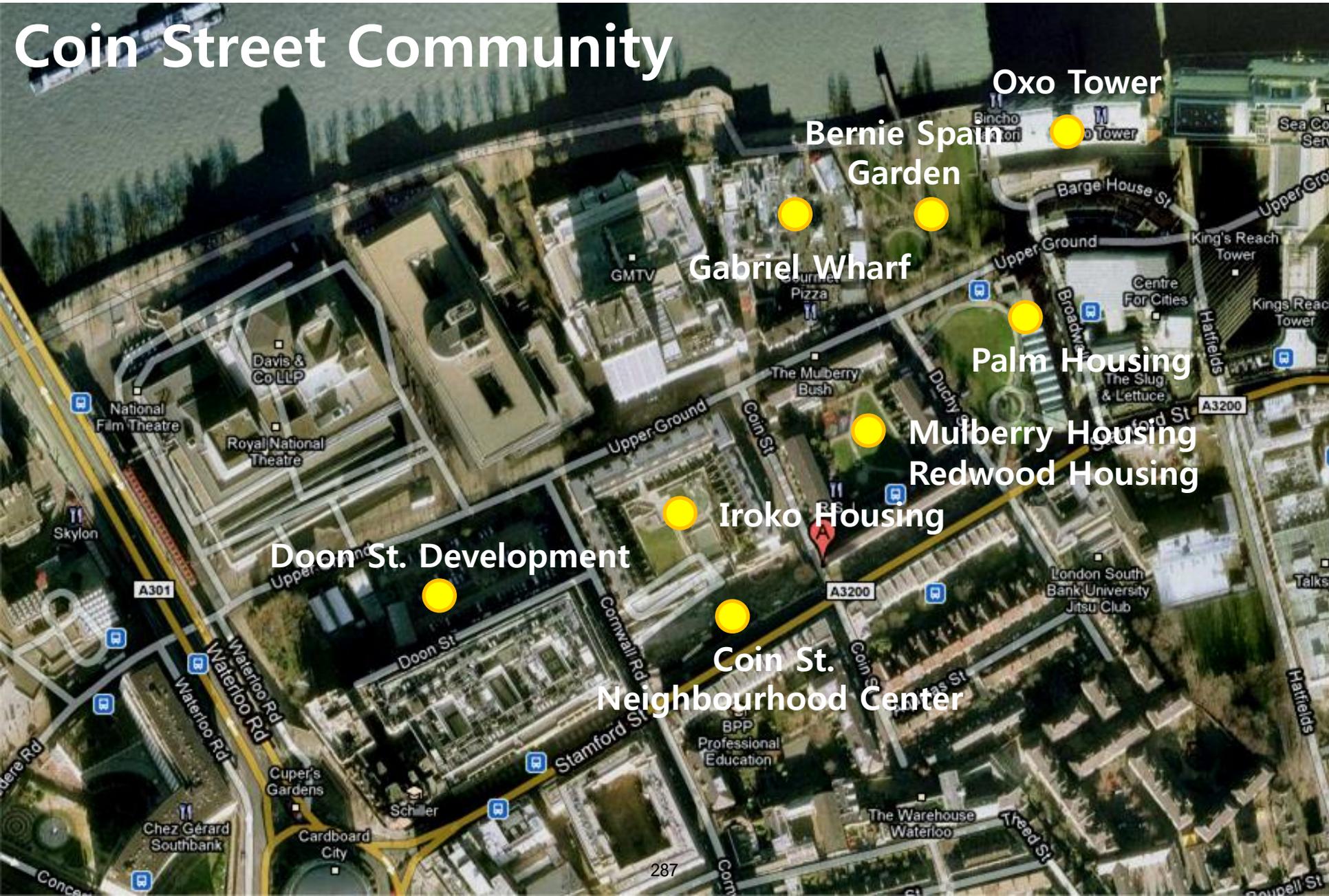
Coin Street Community



Coin Street Community Builders



Coin Street Community



Oxo Tower

Bernie Spain
Garden

Gabriel Wharf

Palm Housing

Mulberry Housing
Redwood Housing

Iroko Housing

Doon St. Development

Coin St.
Neighbourhood Center

Social Housing







4개 주택단지
총 220 주택 / 1,000명 거주

housing

All the residential accommodation so far built on the Coin Street site is social housing, available at affordable rents to people in housing need. Priority is given to certain groups such as those working in low-paid jobs in central London or those living in housing co-operatives who need transfers.

All four housing developments are run by 'fully-mutual' co-operatives. The tenants become shareholders in a company that owns the lease on the building and is responsible for maintaining its properties, collecting rents and selecting new tenants. Each co-operative elects its own officers to represent its tenants/members.

This model was chosen for a number of reasons: it is democratic; residents have a greater stake in their homes and tend to take more time and effort to ensure their properties and gardens are well maintained; and because the leasehold is owned jointly by all co-operative members, individual tenants do not have a 'right to buy' their own homes. This means that the housing will remain available at reasonable rents to those in need.

There are currently four housing co-operatives: Mulberry (1988), Palm (1994), Redwood (1995) and Iroko (2001). These co-operatives manage 220 high quality, affordable new homes for over 1000 people who had been in housing need.

Apart from Mulberry, each co-operative allocates 50% of its properties to the local council. People applying for housing are not expected to have any previous knowledge or experience of

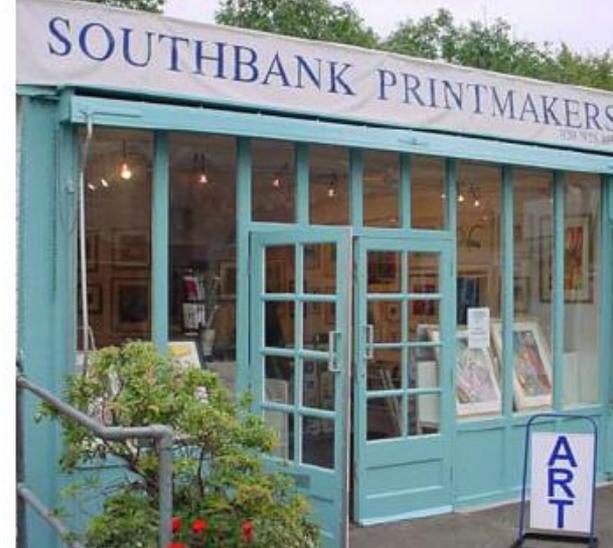
Mulberry 1988 (56 homes)

Palm 1994 (27 homes)

Redwood 1995 (78 homes)

Iroko 2001 (59 homes)

Gabriel's Wharf



family & children's centre

In 2003 Coin Street Community Builders started to develop a programme to support South Bank and Bankside families. An 'out of school' project was started in purpose-designed temporary accommodation at 99A Upper Ground. This incorporates:

- a breakfast club from 7.30am for 4-11 year olds: a light breakfast is followed by 'walking bus' drop off at school;
- an 'after school club' until 6pm for 4-11 year olds: play, sports and mentoring by 14-15 year old students from City of London Boys School after collection from school by 'walking bus';
- holiday play schemes operate weekdays during school holidays and include games and sports, and visits to local parks, museums and other central London attractions;
- the Ozone is a weekly after school IT club for 4-11 year olds and their parents/carers hosted by City of London Boys School; and
- Southside Kidz youth club: football training, theatre trips and various youth-led activities.

In January 2005 a 46-place Ofsted registered nursery for 2-5 year olds was established, again in purpose-designed temporary accommodation at 99A Upper Ground. The nursery operates every weekday from 8am-6pm. All staff are qualified including a full-time teacher to ensure high quality individual education plans for all children. Facilities for babies will be available when the nursery transfers in 2007 to the Coin Street neighbourhood centre.

A growing programme of family support includes sessions for parents and carers with pre-school children, a weekly childminder 'drop-in', a healthy living programme, one to one advice, and links to training and employment projects.

In 2007 all these programmes will transfer to the family and children's centre within the neighbourhood centre currently under construction on Stamford Street.

From top:
Nursery, Outdoor play area, Walking bus

commercial

In its first 4 years Coin Street Community Builders was almost wholly dependent on income from temporary public car parks to pay for the loan it had taken out when buying the site, and to pay for staff, consultants and other costs.

The opening of Gabriel's Wharf in 1988 began the process of diversifying sources of revenue. This low-cost 'frontier town' of restaurants, bars and designer-maker retail workshops has played a critical role in the regeneration of the South Bank, providing the first real reason for staff from surrounding office buildings to venture out and spend money in the local economy. As the place became livelier, so visitors and local residents were drawn to the Wharf.

Coin Street Community Builders also regularly derives income from using its site to facilitate product launches, filming, corporate events and other temporary hires.

From top:
Gabriel's Wharf 2006
Launch of i-Mobile 2003
Foylesque's Room by the River 2006



learning & enterprise support

Over recent years Coin Street Community Builders has been developing a learning and enterprise support programme incorporating:

- signposting to training and business support appropriate to individual and organisational needs;
- delivery of high quality business support and training on a one to one or group basis as appropriate; and
- outreach, aftercare and advice on 'next steps'.

Coin Street Community Builders is working with a range of partners to deliver these programmes. It has also developed a range of one to one and 'shared experience' programmes specifically to support social enterprises locally, regionally and at national level.

All of these programmes are set to expand significantly in 2007 after the completion of the Coin Street neighbourhood centre with its purpose-designed meeting, training and conference facilities.



Left: LEAP Festival training workshop 2005
Above left: www.seitas.co.uk was set up to help people find social enterprise training, support and consultants
Above right: Inno wherets: a service to signpost local residents and businesses to appropriate training and support

Coin Street neighbourhood centre

Coin Street Community Builders is currently constructing a neighbourhood centre on Stamford Street. The centre has views over Inno gardens and incorporates:

- a family and children's centre including a 60-place nursery for 0-5 year olds;
- meeting, training and conference facilities available for hire as well as for Coin Street Community Builders' own learning and enterprise support programmes;
- a community cafe;
- offices for Coin Street Community Builders' staff;
- a street-level retail/restaurant space; and
- a roof garden.

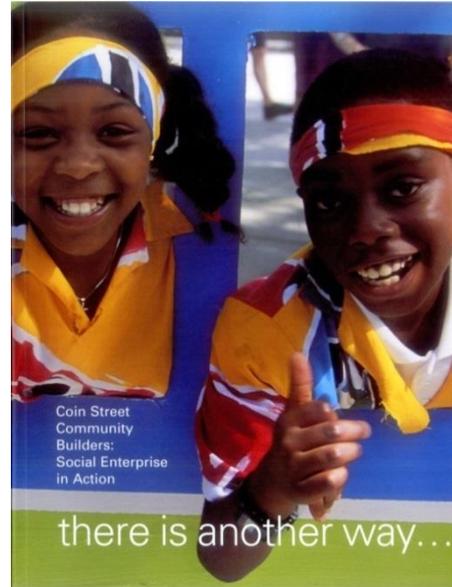
The neighbourhood centre is scheduled for completion in September 2007 and has been financially supported by the London Development Agency, SR8 funds via the Waterloo Project Board, and the Government's children centre programme through Lambeth and Southwark councils. The majority of costs are being met by Coin Street Community Builders through borrowing against income from commercial activities.

Left, from top:
Computer generated image of completed centre; Centre under construction 2006; Coin Street Board and staff at forward planning meeting 2004
Right: Centre under construction 2006



Coin Street Community Builders

코인 스트리트 커뮤니티기업의 역사

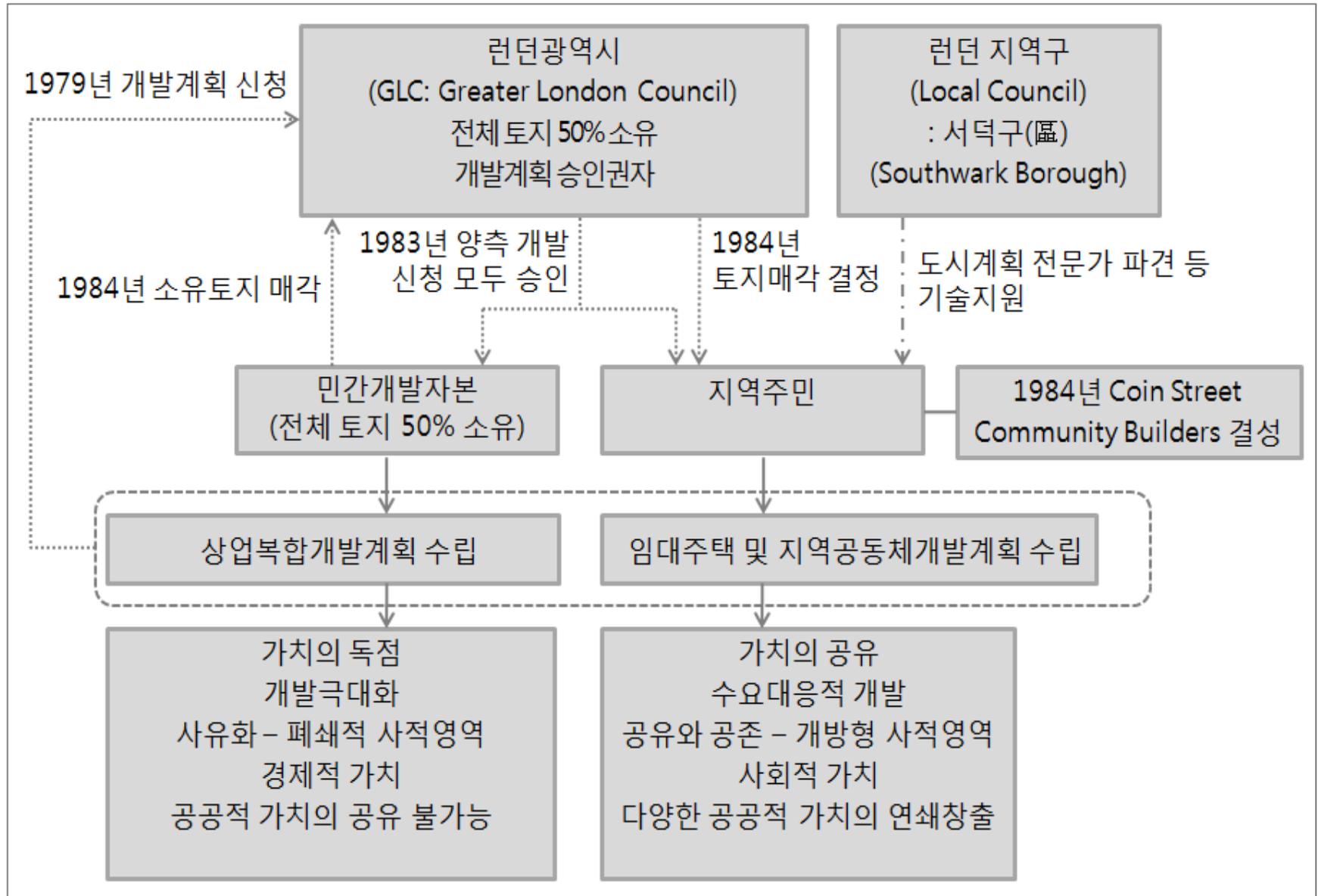


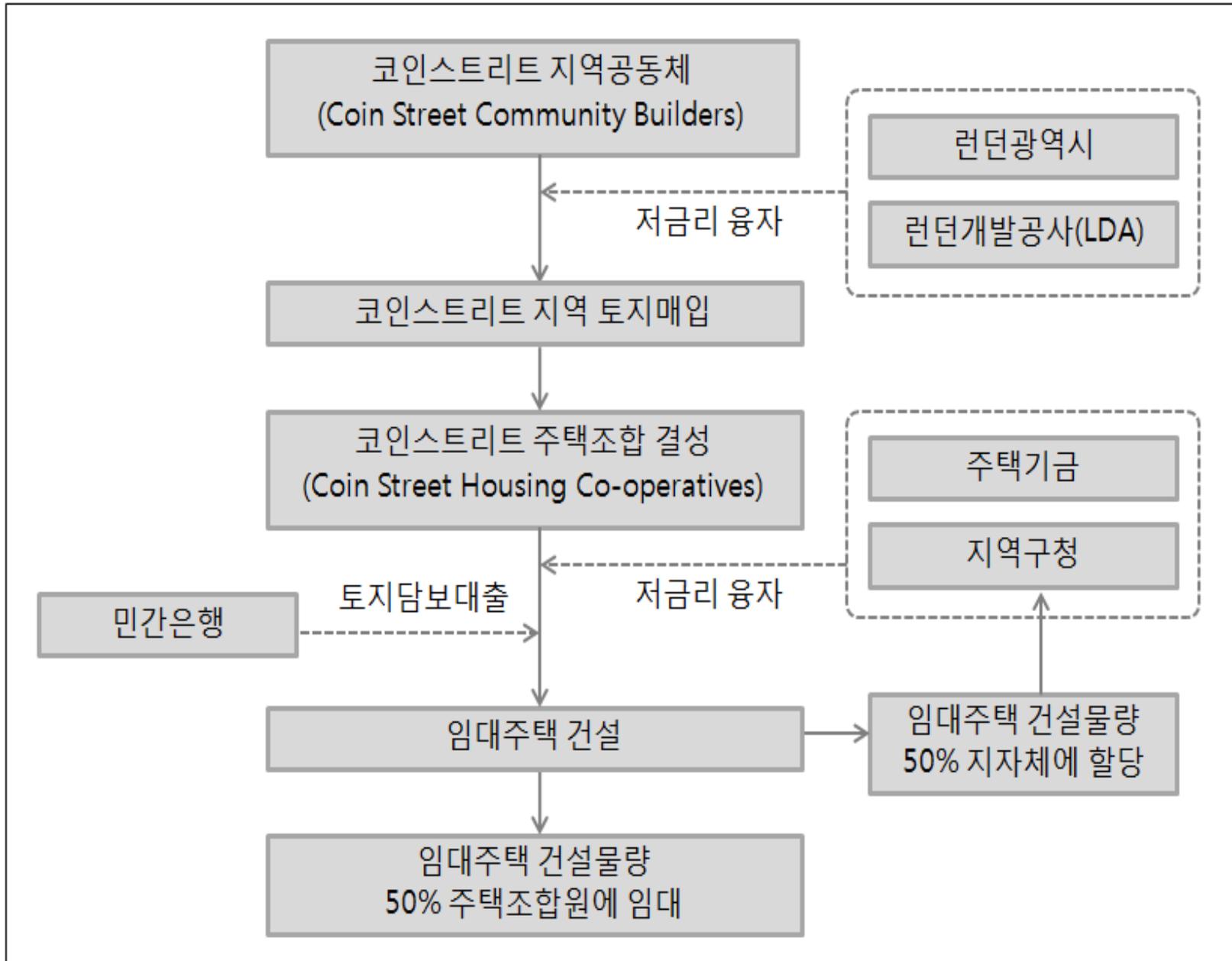
주민공동체의 조직과 민간사업개발에 대한 저항

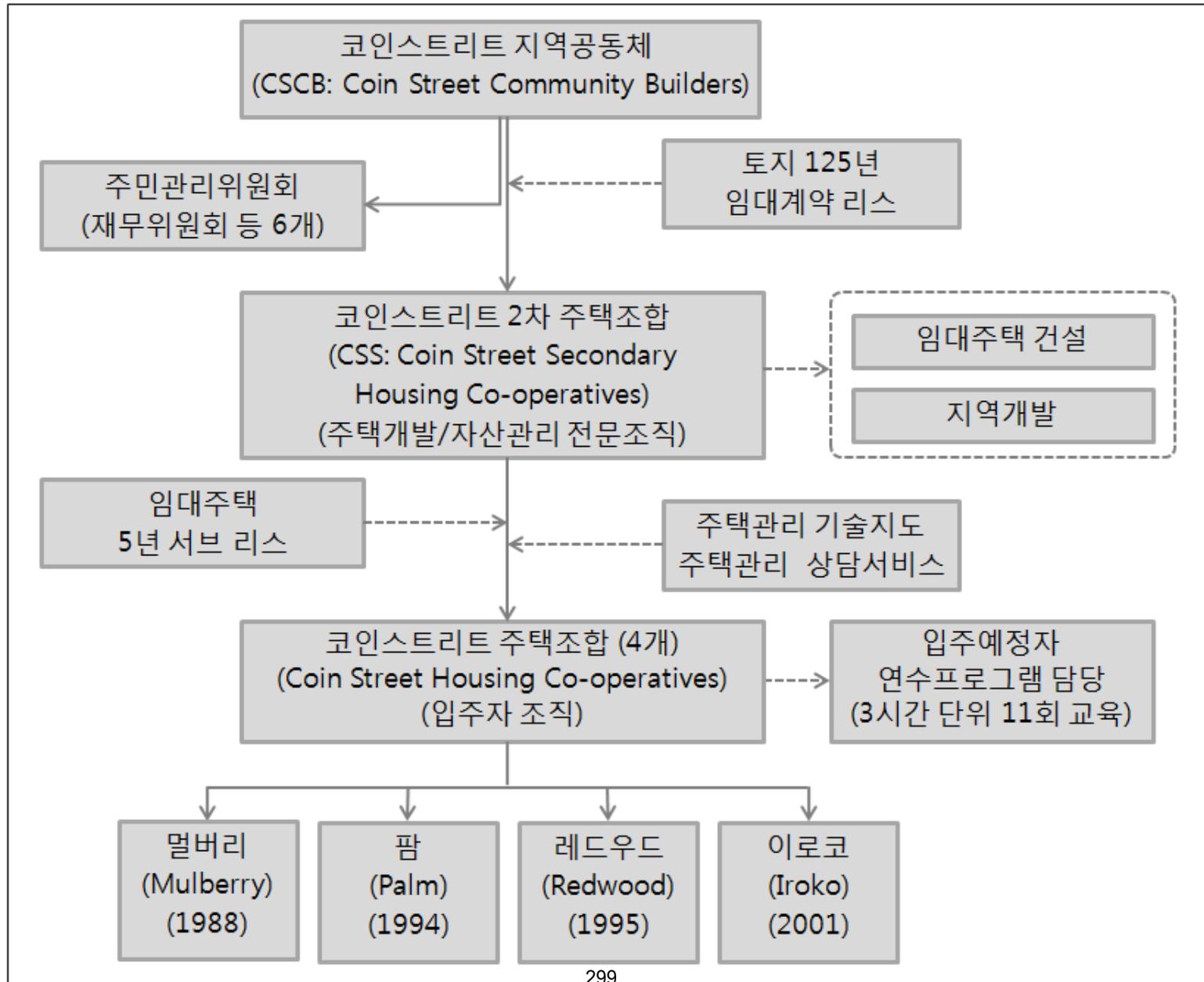


시기구분	년도	코인스트리트 지구에서의 활동
지역 쇠퇴시기	1950년대	인구 5만 3000명, 근린관계의 강한 커뮤니티 형성
	1970	인구 2만명 규모로 지역쇠퇴
마을만들기 운동 전개시기	1972	지역주민과 전문가들이 참여하여 워털루 그룹 결성
	1974	코인스트리트 지역에 민간개발업자가 고층 오피스와 호텔개발계획 구상안 발표
	1976	워털루 그룹 연합체 결성
	1977	코인스트리트 액션 그룹 결성하여 주민 자력개발 계획안 제출
	1979	공개청문회 개최 런던광역시청(GLC)에서 민간개발업자와 주민계획안 모두 개발신청 각하
	1981	공개청문회 재계(82일간의 심의)
	1983	민간개발업자와 주민 개발신청 모두 허가

시기구분	년도	코인스트리트 지구에서의 활동
마을만들기 사업체에 의한 사업화	1984	민간개발업자가 소유 토지를 런던광역시에 매각하고 코인스트리트 주민들은 민간 비영리법인 사업체인 코인스트리트 커뮤니티 기업(CSCB)를 결성 런던광역시가 토지 전체를 코인스트리트 커뮤니티 기업에 매각
	1985	코인스트리트 내 임대주택 건설을 위해 멀버리 주택조합 설립
	1988	멀버리 주택조합에서 임대주택 56호 건설 가브리엘 부두 리모델링을 통해 마켓 개설
	1991	주변 도시변화에 대응하기 위해 주변 지역 문화단체와 함께 사우스뱅크 임플로이어스 그룹 설립
	1992	주택 외의 자산관리 자회사 설립
	1993	옥소타워 리모델링 시작하여 레드우드 주택조합 임대주택 완공
	커뮤니티 거버넌스 구축	1994
1996		옥소타워 상업임대건물 영업시작
2002		사우스뱅크 임프로이어스 그룹과 연대하여 사우스뱅크와 도심을 잇는 버스 서비스 유치
2005		어린이 보육원과 스포츠 시설 운영 둔 스트리트 고층복합빌딩 건설계획 신청
2007		코인스트리트 커뮤니티 센터 개관









4개 주택단지
총 220 주택 / 1,000명 거주

housing

All the residential accommodation so far built on the Coin Street site is social housing, available at affordable rents to people in housing need. Priority is given to certain groups such as those working in low-paid jobs in central London or those living in housing co-operatives who need transfers.

All four housing developments are run by 'fully-mutual' co-operatives. The tenants become shareholders in a company that owns the lease on the building and is responsible for maintaining its properties, collecting rents and selecting new tenants. Each co-operative elects its own officers to represent its tenants/members.

This model was chosen for a number of reasons: it is democratic; residents have a greater stake in their homes and tend to take more time and effort to ensure their properties and gardens are well maintained; and because the leasehold is owned jointly by all co-operative members, individual tenants do not have a 'right to buy' their own homes. This means that the housing will remain available at reasonable rents to those in need.

There are currently four housing co-operatives: Mulberry (1988), Palm (1994), Redwood (1995) and Iroko (2001). These co-operatives manage 220 high quality, affordable new homes for over 1000 people who had been in housing need.

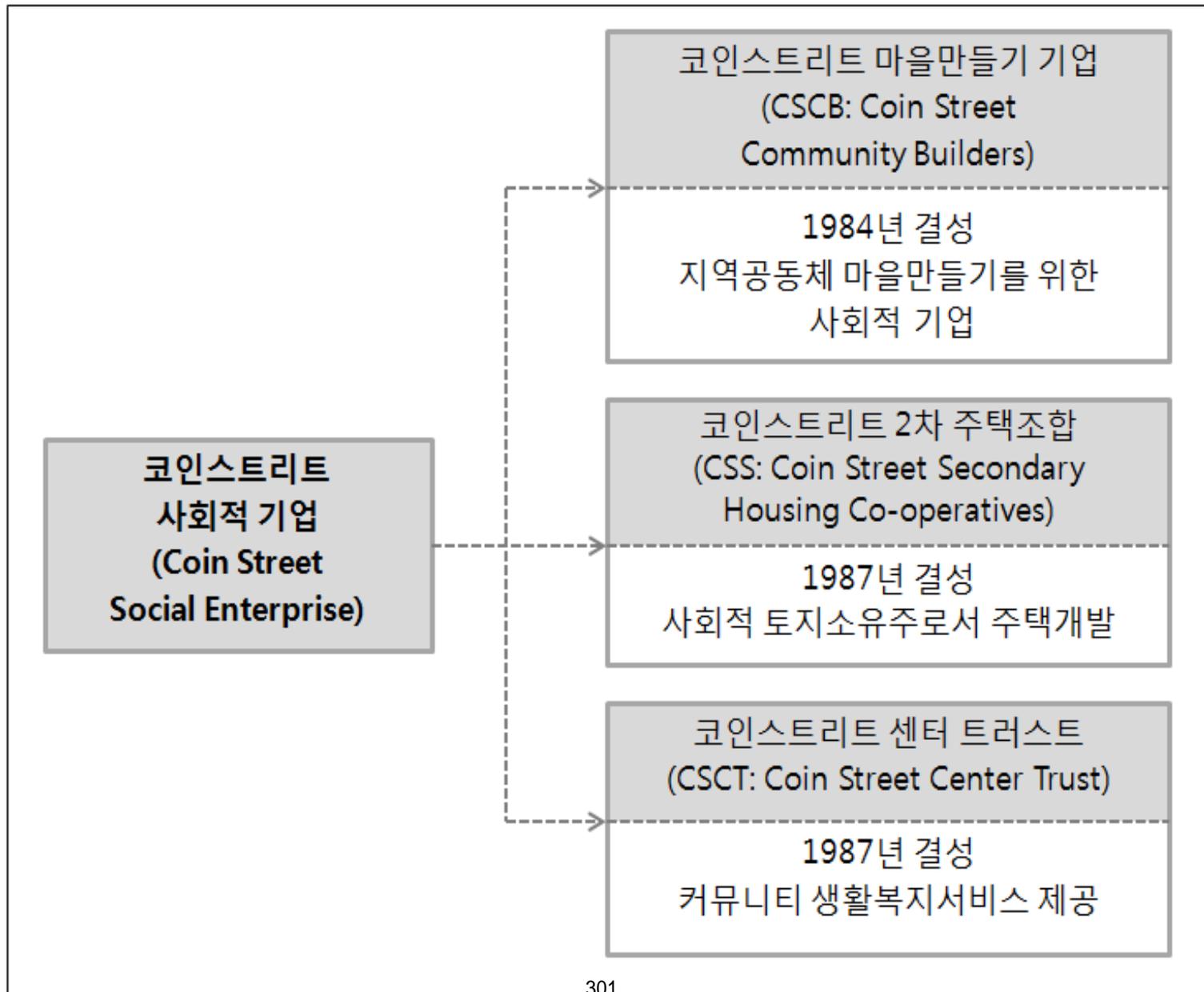
Apart from Mulberry, each co-operative allocates 50% of its properties to the local council. People applying for housing are not expected to have any previous knowledge or experience of

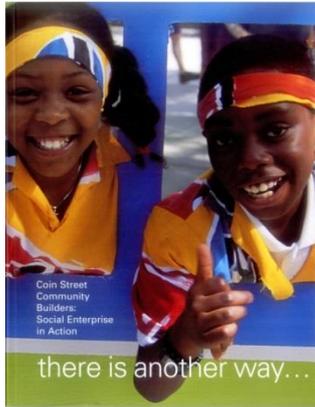
Mulberry 1988 (56 homes)

Palm 1994 (27 homes)

Redwood 1995 (78 homes)

Iroko 2001 (59 homes)



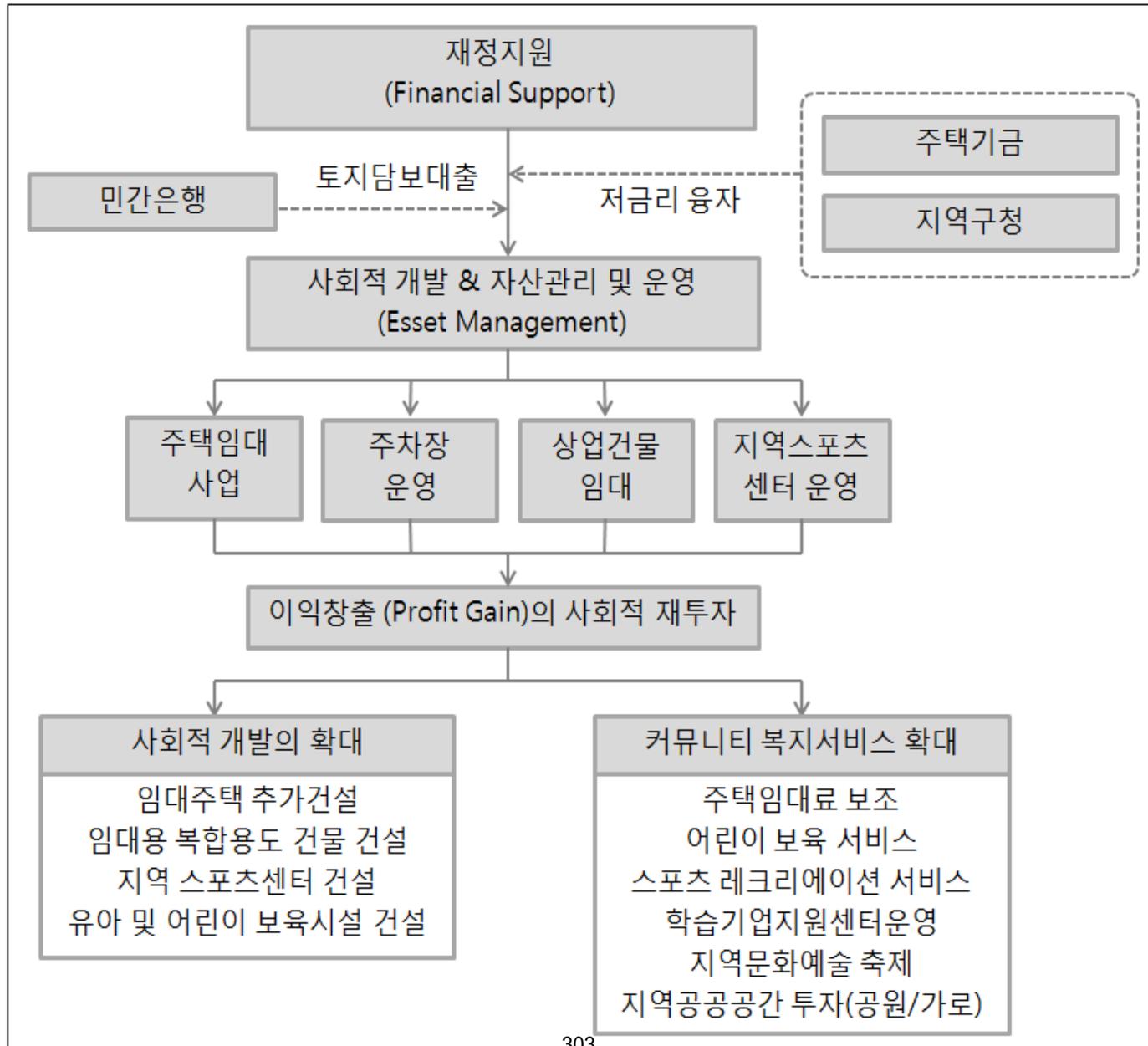


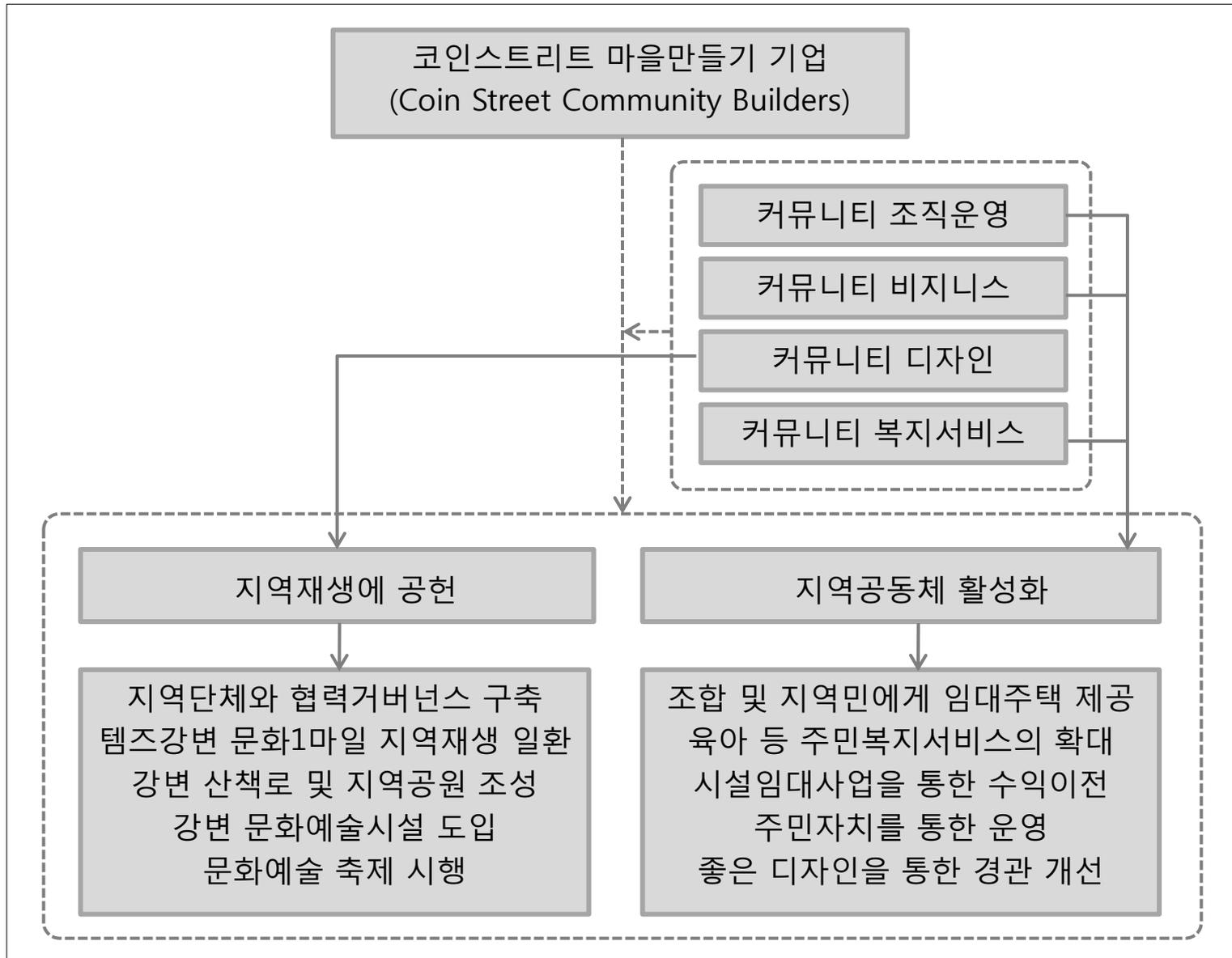
Coin Street Community Builders

코인 스트리트 커뮤니티기업
사업체의 경영과 사업의 확대

구분	금액	비율
총 수익	360만 파운드	100%
상업시설 임대료	195만 파운드	54%
주차장 수익	80만 파운드	22%
옥소타워 레스토랑 임대료	45만 파운드	13%
기타	40만 파운드	11%

(2002년 기준)





Doon Street Development Plan



Above: View of Doon Street scheme from Waterloo Bridge
Below: Doon Street scheme



45 flats surrounding a courtyard with ground level shops

310 flats in a slim 48-storey tower

Public swimming pools and to its right, sports hall, studios, gymnasium and ancillary leisure

Rambert Dance Company headquarters and studios

Education/commercial offices with ground level shops.

Community Land Trust

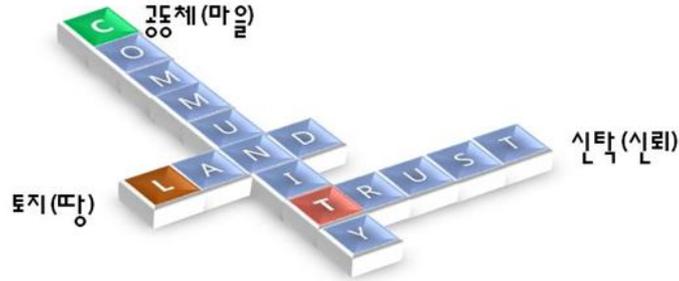
팻 코네티 Pat Conaty 영국 신경제재단(NEF)·영국협동조합연합 객원연구위원

- ✓ 영국 1999년부터 2007년까지 주택가격은 204% 증가한 반면 소득은 94%만 증가
- ✓ 이 같은 문제를 해결하기 위해 미국과 스코틀랜드, 잉글랜드, 벨기에, 캐나다 등에서 공동체토지신탁(Community Land Trusts, CLT) 제도를 도입
- ✓ CLT는 비영리적 민주적 방식으로 토지를 소유하고 있는 기구
- ✓ 현재 미국에만 250개의 CLT가 운영
- ✓ CLT는 비영리 조직이 땅을 영구적으로 소유·관리하면서 해당 공동체가 만든 가치를 그 지역 안에서 공유하는 모델
- ✓ 땅을 공동체가 소유해 주택 가격에서 땅 값이 차지하는 비용을 낮춰 저렴한 주택을 지속적으로 공급할 수 있게 하는 것이 핵심
- ✓ 민간에 맡기면 토지가격이 급등하지만 CLT의 경우 토지가격이 올라가지 않아 주택 가격이 안정

상호소유주택(Mutual Homeownership, MHOS)

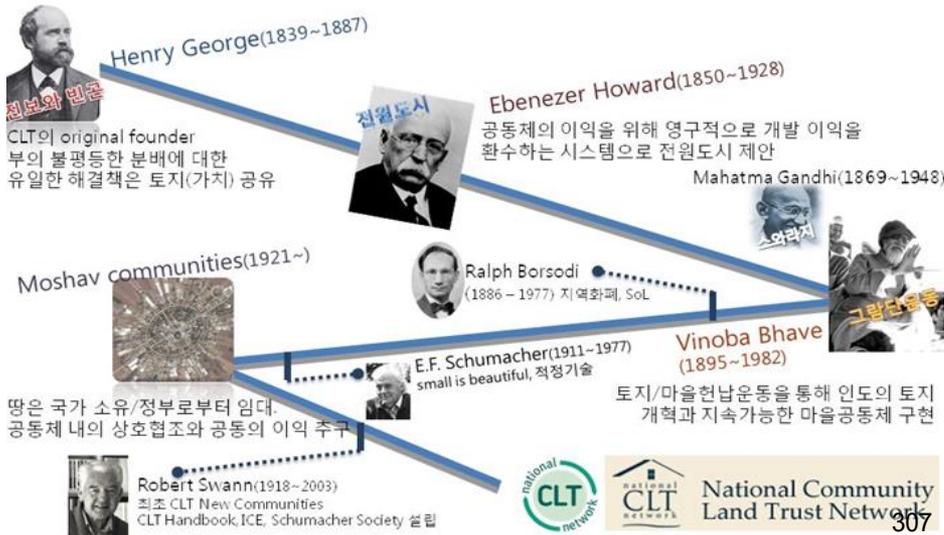
- ✓ MHOS의 경우 지방정부나 CLT 등이 소유한 땅을 협동조합이 장기간 빌려 주택을 건설
- ✓ 건물 소유권은 조합원들이 지분 형태로 나눠 공동으로 소유하고 대지 임대료는 조합원이 함께 월세 형태로 함께 부담
- ✓ 보증금 형태로 저렴한 수준의 일정 금액을 지불한 조합원은 매달 월세를 지불

공동체토지신탁이란?



비영리기구인 공동체토지신탁은 땅을 영구적으로 소유·관리, 공동체가 만들어가는 가치를 나누고 순환시키는 모델로서 지속적으로 저렴한 주택을 제공

공동체토지신탁의 역사



주거권 확보해주는 방법



영국의 대표적인 Asset-based Community Development 조직

Locality

- ✓ 영국의 사회혁신과 지역활성화의 선두적 NPO
- ✓ 로칼리티의 전신은 개발신탁(DT: Development Trust)으로 1970년대부터 영국의 마을 만들기과 지역회생을 위한 목적으로 만들어진 여러 DT 조직들이 1993년 전국협의회(DTA: Development Trust Association)를 조직
- ✓ DTA는 정부의 보조금에 의존하는 방식에서 벗어나 자산관리(Asset Management)라는 새로운 방식을 개발하여 정부에 의존하지 않는 자립적, 독립적 활동을 강화하였고 2011년 4월에는 다른 민간단체(Bassac)와 합치면서 명칭을 Locality로 변경
- ✓ Locality의 목표가 독립적인 지역공동체 조직을 키우는데 있다고 강조
- ✓ 현재 영국 전역에 800여 개의 커뮤니티 조직이 네트워크를 이루어 활동 중
- ✓ Locality에는 아주 다양한 구성원들, 즉 사회적 기업, 지역공동체 기업, 개발신탁, 사회복지관, 사회적 행동센터 등이 참여
- ✓ 장사가 안되어 문을 닫은 술집을 주민들이 인수하여 공동으로 운영중인 마을술집, 주민들이 스스로 기획하여 운영하는 마을축제, 가난한 동네에서 시작했던 화훼농업, 폐교를 들의 모금으로 리모델링 하여 커뮤니티 공간으로 활용중인 사례

영국의 대표적인 Asset-based Community Development 조직

Community Links

- ✓ 1977년에 설립되어 자산관리(Asset Management)를 통한 지역활성화 활동을 활발히 해오고 있는 런던 동부지역에서 활동하고 있는 민간단체
- ✓ 자산관리(Asset Management) 방식으로 지속가능한 마을만들기 활동
- ✓ 자산관리란 국가나 지방자치단체 또는 민간이 소유하고 있는 유휴지나 비어있는 건물을 마을만들기 민간단체(Development Trust)가 싼 가격에 매입하거나 대여해서 수익사업을 포함한 여러 가지 방법으로 토지나 건물을 활용하고 여기에서 창출되는 수익을 지역주민의 공익을 위해 사용하는 것
- ✓ 커뮤니티 링크스는 1977년에 설립되었고, 현재 런던 동부지역에 16개의 센터가 운영 중이며, 41개 프로젝트가 진행되었고, 300명의 활동가들이 있으며 25,000명 이상이 커뮤니티 링크스의 서비스를 제공받고 있음

영국의 대표적인 Asset-based Community Development 조직

Community Links

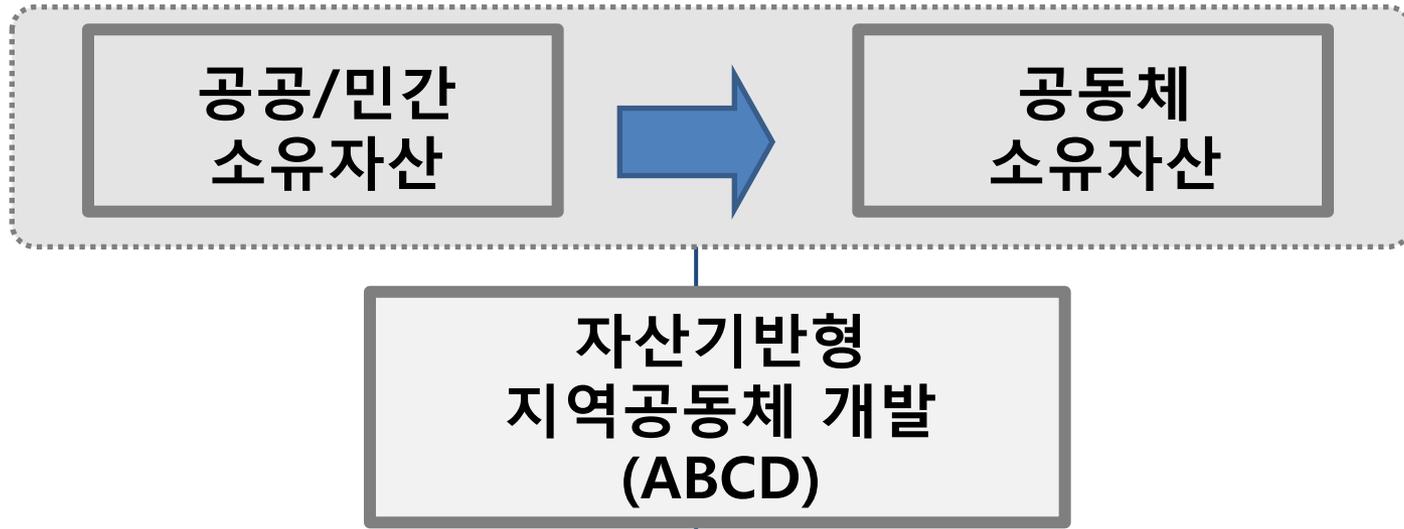
- ✓ 커뮤니티 링크스가 자산관리 방식으로 활용중인 사례 가운데 대표적인 것이 1886년에 세워진 웨스트햄(Westham) 구청건물의 공동체 자산개발
- ✓ 지역의 오랜 역사를 잘 보여주던 이 건물은 1980년대에 문을 닫아 방치되어 있었는데, 커뮤니티 링크스가 이 건물을 활용하기 위해 의회와 협상을 시작
- ✓ 방치된 건물을 개조해서 지역주민을 위한 용도로 활용하겠다면 이 건물을 줄 수 있겠느냐는 민간단체의 질문에 의회는 1년간의 준비기간을 제공하였고, 결국 이 단체는 150만파운드(27억원)를 모금하였고, 또 128개의 기업으로부터 건물 개보수에 필요한 재료와 서비스를 기부 받아 약 2년 2개월의 공사기간을 거친 뒤 문을 열어 현재 아주 유용한 커뮤니티공간으로 활용
- ✓ 의회로부터 125년간 무상임대를 받는 형식을 거쳤고 이러한 과정에서 문제 해결에 큰 기여를 해준 사건이 있었으니, 찰스 황태자가 현장을 방문한 적이 있고, 이것이 커다란 관심을 불러일으키는 계기가 됨

Community Empowerment – Localism Act의 제정(2011)

Localism Act (Part 5: Community Empowerment)

- ✓ 사적 소유의 자산이더라도 공공의 가치가 높은 경우 이를 매각할 때 공동체 소유의 우선순위를 부여하고, 공공건물의 공동체 소유 (Community ownership of public buildings)를 적극적으로 지원하기 위한 목적
- ✓ 많은 도시와 마을에서 공공건물의 관리를 협동조합에 위탁하고, 지방 정부는 운영에 필요한 자금 조달을 돕는 형태가 증가
- ✓ 지역 의회에서 공동체로의 '자산 이전(asset transfer)'은 지난 노동당 정부가 2007년 '자산을 일하게 만들기(Making Assets Work)'라는 보고서를 통해 강조했던 정책이며, 현재의 보수당 정부도 2011년 '지역주권법(Localism Act)'을 제정하며 이를 뒷받침하고 있음
- ✓ 지역주권법은 공공소유의 토지나 건물을 매각할 때 지역공동체가 먼저 살 수 있는 기회를 주도록 하고 있으며, 영국 사회적 투자사업 펀드 등은 토지나 건물의 공동구매에 필요한 자금을 투자하고 있음

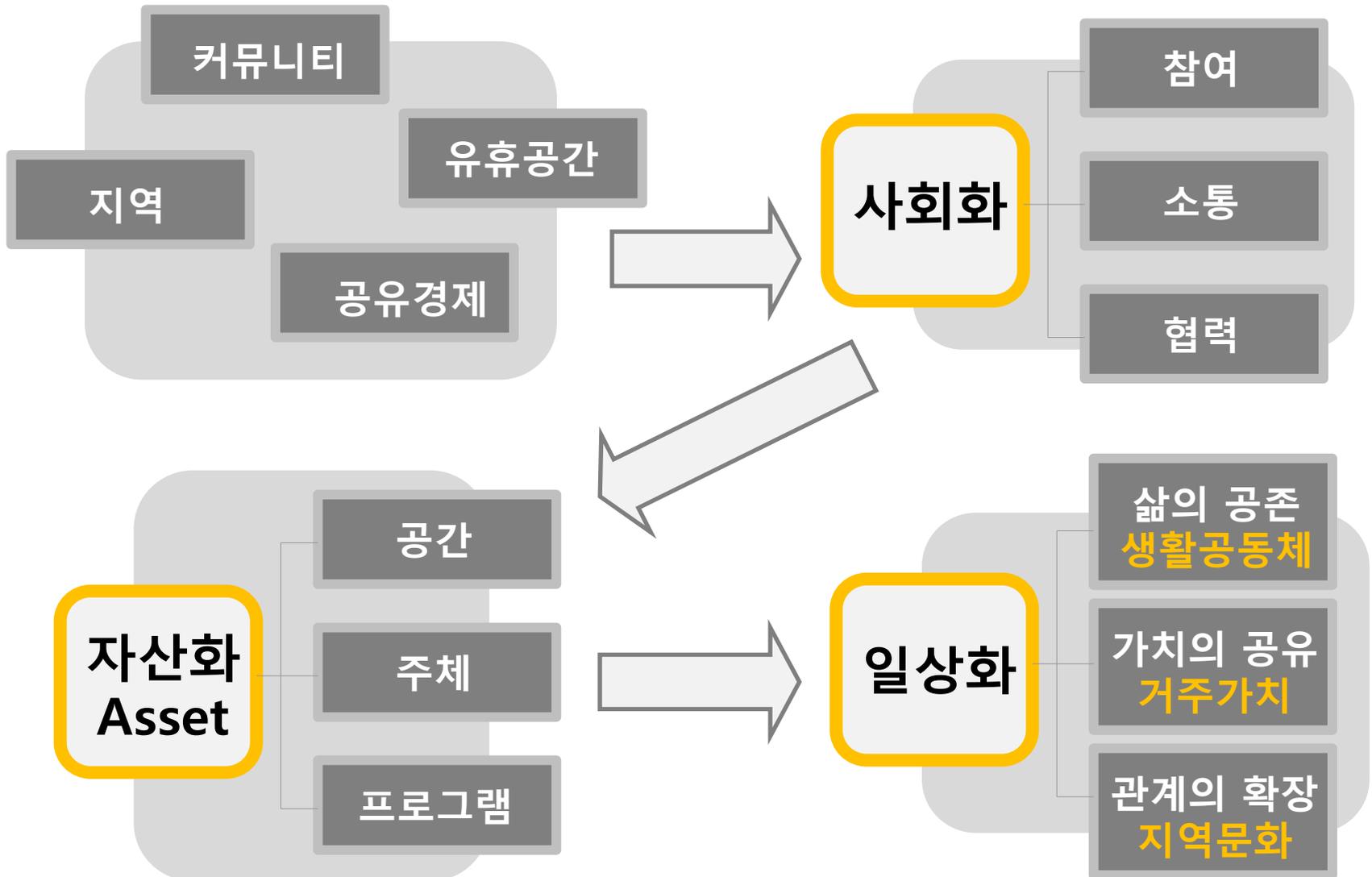
자산기반형 지역공동체 개발방식 도입을 위한 과제



<향후 과제>

1. 공동체 개발신탁을 활용한 공공자산의 활용
2. 공공적 민간의 사회적 지주 등록제 도입
3. 사회적 개발을 위한 공동체이익회사 도입
4. 사회 패러다임 변화를 지원할 수 있는 법제도의 변경
5. 공공자산 협력적 관리시스템 도입
6. 민간/행정/전문가/지역단체의 파트너십 협약의 활용

자산기반형 지역공동체 개발의 프로세스와 최종의 지향가치



4

되살아나는 도시1

- 사회적경제에 의한 영국 도시재생 사례

이영범/경기대학교 건축학과 교수

1. 강사 소개

- 경기대 건축대학원 교수
- 2002년~ ‘걷고 싶은 도시연대’에서 주민참여 기반 커뮤니티 디자인
- 2000년대 초반 시민단체들이 대안 없이 정책 현실에 대한 비판적 태도를 취했던 것에 반해, 아래로부터의 활동에서 시작해 걷고 싶은 도시를 만들어 나가고자 하는 사람들이 ‘걷고 싶은 도시연대’를 구성
- 걷고 싶은 도시연대에서 “어떻게 하면 사람이 주인이 되는 도시를 만들까?” 라는 고민을 바탕으로 참여·소통·협력을 통해 안전한 통학로 형성, 시청 앞 광장을 보행광장으로 만들기, 쌈지길 이전 인사동 작은 가게 살리기, 한평 공원 기획 등의 여러 프로젝트에 참여
- ‘주민 참여 디자인 → 마을 만들기 → 문화도시, 문화 마을, 시민 문화 형성’이라는 과정에서 공간이 어떻게 동력을 만들 것인지 고민
- 영국은 ‘공간’ 자산을 공동체가 개발하여 지속가능한 사회적경제 시스템을 구축한 사례로 주목할 가치가 있음

2. 왜 사회적경제인가

- 제레미 리프킨은 『소유의 종말』, 『한계비용제로사회』에서 사물 인터

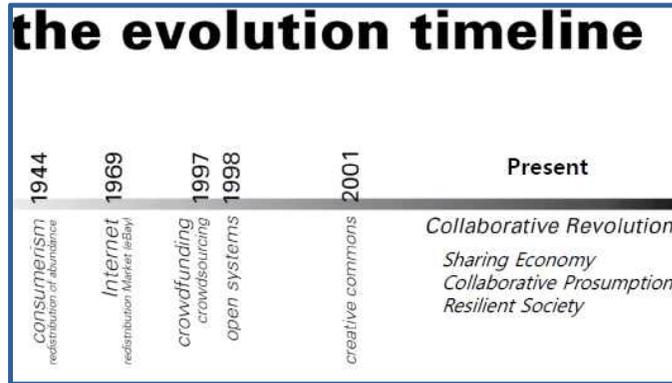
넷 시대(정보공유= 사물 공유)와 공유 경제가 자본주의 경제를 대체할 것을 지적

- 현대 카드 광고에서 볼 수 있듯 소유가 공유로 넘어 가고 있는 시대지만 사람들이 소유의 습관을 가지고 있으려는 관성이 있음
- 패러다임의 변화가 진행

사회 · 제도 · 공간의 변화		
저출산 노령화 노인인구증가 도시 인구감소 도시 쇠퇴 공간의 잉여	자본주의의 모순 빈부의 양극화 복지확대의 한계 시민권의 확장 회복력의 강조	정보화 네트워크사회 사물인터넷 빅데이터 접근권/접속

- 회복력이 핵심 가치로 대두
- 사물인터넷을 통한 정보체계의 변화로 공간에 대한 접근은 무한대로 확장. 즉, 놓고 있는 공간이 줄어들고 수요-공급 속도가 줄어듦. 수요에 맞춰진 공간이 공급
- 한 면에서 공간 잉여가 늘어나고, 한 면에서는 수요-공급 속도가 일치하면서 재고가 줄어드는 형태

2.1 소유 형태의 변화



- 2001년 ~ 창조적 공유제 시작
- airbnb: 새로운 형태의 공간으로 여겨졌으나, 최근에는 세금부과와 부동산 끈들의 유입으로 어려움을 겪음
- 덴마크 크리스티니아 히피들 모임: 도시 히피들이 사는 공간을 시의회에서 철거하기로 결정 내렸으나 저항운동을 통해 공동체 잔존. 공동체에서는 토지 소유 및 사용권을 공동체 자산화 해달라 요구
- 그라인 은행: 노벨평화상 수상. 무담보 소액 대출로 도시빈민에게 금전적 기회 제공. 상환율 95%
- 물만골 공동체: 토지를 공동체 자산화하려고 했던 시도. 공동체가 새마을금고의 도움을 받아 대지주가 됨. 주민들이 대출을 받아 민간 기업의 땅을 지분의 형태로 구입. 3~4 차례에 걸쳐 모든 땅을 매입하였으나 지분을 소유했던 주민들이 외지인에게 땅을 넘기고, 주민 1/3이 바뀌면서 실패한 시도가 됨. 그러나 국내 첫 공동체 소유 시도 사례

- 공존을 위한 공간 자산 공유 → 사회적경제 → 도시재생
- 즉, 사회적경제는 민간의 영역에서 공공의 가치를 위해 활동하는 공공적 민간이라는 새로운 주체

2.2 공동체 주도 자산기반형 사회적 개발

- 소유권을 공동체에 신탁·양도 가능하다면 사회적경제 지속 가능
- 현재의 사회적경제 분야에서 비즈니스모델을 찾는 방식은 지속가능 불가
- 토지, 인력, 공간, 사람 등 자산이 공동체에 있으면 사회적경제는 공공적 민간으로 존재 가능
- 마을기업 간에 자산이 이동하는 방식으로 지속

2.3 사회적경제에 종사하는 청년들의 고민

- 서울시는 시 예산으로 도시재생 이루고자 하나 불가능
- 서촌, 대학로 등의 젠트리피케이션(Gentrification) 문제 대두

3. 왜 공간공유인가

- 성미산마을 카페 '작은나무': 오랜 마을 카페가 임대계약 문제로 쫓겨나게 된 사례
- 홍대와 문래동: 예술가들이 붐업 시킨 동네들의 건물 임대료가 상승하면서 커뮤니티가 깨지게 된 사례
- '조물주 위 건물주가 있는 현실'

3.1 작은 가게의 혁명

★ 어쩌다 가게

- 경의선 폐선부지에 자리 잡은 대안형 가게로 여러 가게가 각각 장사를 하면서도 마당과 공용공간을 공유
- 시세의 1/3으로 5년간 공간을 계약해 안정적으로 가게 유지
- 건축가의 기획으로 홍대 인근에서 쫓겨나지 않고 가게를 운영하고 싶은 사람들의 포트폴리오를 받아 공간 구성
- 초콜릿 가게에서 초콜릿을 구매해, 뜰에 앉아 옆 가게의 위스키와 함께 먹을 수 있도록 하는 등 이용 연계

★ HUB

- 미국의 경우, 2020년 프리랜서가 40%로 예상됨
- 일정한 사무실이 아니라 자유롭게 일하는 사람들이 늘어남에 따라 코워킹 스페이스에 대한 니즈도 증가
- 미국 전역의 허브는 Impact를 목표로 공간, 커뮤니티, 이벤트 연결되는 공간
- 미국 샌프란시스코 허브: 허브 중 가장 큰 규모로 공간 이용료는 기업이 전액 지원하기 때문에 무료로 이용 가능. 기업이 공간을 지원하는 이유는 지역에 다양한 창조 계급들이 모여 활동을 함으로써 커뮤니티가 활성화되고 지역 기업에 이익이 되기 때문. 창조 계급이 많은 샌프란시스코의 특성은 지역 기업의 비즈니스와 직결됨

3.2 동네의 일상공간

★ 심야식당

- 일본만화로 드라마로도 제작된「심야식당」
- 일상의 생활공간도 공간 거점 역할
- 기획된 형태의 재생보다 더 큰 효과
- 일상공간의 거점이 공동체 측면이 큼

★ 알랭 드 보통의 인생학교

- 동네 서점, 레스토랑을 활용한 인생 학교
- ‘첫 데이트 코스’ 등 일상적인 것들을 가르치는 학교
- 만화 심야식당과 같이 공간들을 연결하는 역할로 공간을 구입할 필요가 없음
- 즉, 재생이 일상생활에 근거 한다면 공간은 제약이 되지 않지만, 사업으로 접근하면 공간은 장애물이 된다

4. 영국과 런던의 주택상황

- 영국주택가는 2007 ~ 2008년 서브프라임 모기지 시기 하락했으나, 이후 2011년 회복
- 1980년대 영군은 연간 주택소유와 임대차 일치
- 1971년 대처 시기, 공공 임대주택을 민간으로 전환하는 정책 RTB(Right to Buy)로 공공재원 줄이기를 실시
- 이런 배경에서 영국 코인 스트리트 탄생

4.1. Coin Street Community Builders London



1) 환경

- 템즈강변 테이트 모던 갤러리 부근 런던의 중심부에 위치
- 전쟁 폭격지역은 1950년 문화지역 재생에 실패하고 2000년 다시 도시재생을 실시한 지역
- 코인 스트리트 앞 템즈강변 거대한 공원 조성

2) 임대주택 단지

- 영국에서도 독특한 사례에 해당하는 시장가격의 1/5가격인 임대주택 단지 조성
- 4개의 주택조합에 의해 관리되는 임대주택 단지
- 220개의 주택에 1000명의 거주자가 입주

- 입주조건: 조합원 가입, 가입비 1파운드(퇴거 시 리펀드)
- 우선순위: 50% 지역 주민에 제공. 유치원, 소방서, 경찰서 등 공공영역에서 활동하지만 급여가 비교적 낮으면서 주변 지역에 직장을 가진 사람들이 최우선 순위
- 스튜디오, 원룸, 2룸, 패밀리룸 등 다양한 규격의 공간으로 가족구성원 변화에 따라 임대주택 내에서 순환이 가능
- 수익구조: 커뮤니티 기업에서 운영하는 카페, 레스토랑, 커뮤니티센터 활동 및 Oxo Tower 레스토랑 임대로 수익 창출

3) 조성 배경

- 민간호텔로 개발 신청한 땅이 10년이 흐르면서 기업에서 개발 포기(금융이자, 개발 지연 등의 이유로)
- 시의회에서 부지 100% 매입. 시의회 해체 하루 전 코인스트리트 커뮤니티에 땅 매각이 결정 됨
- 런던시에서 시가의 1/3으로 토지 불하
- 코인스트리트 커뮤니티 기업(CSCB) 결성
- 2007년, 커뮤니티 센터 개발 및 Doon Street 새로운 개발 예정

4) 과제

- Doon Street에 초고층 개발에 대한 비판과 초기 활동가들의 대거 탈퇴
- 가치 공유보다 싼 임대료에 초점을 맞추고 있어, 공동체 관계

망이 깨지는 문제가 지속적으로 발생

4.2 Community Land Trust(CLT,공동체토지신탁)

- Pat Conaty의 Community Land Trust(공동체토지신탁) 도입 연구
- 영국은 주택 가격의 상승과 임금 상승의 불균형을 해소하기 위해 CLT 도입
- CLT는 비영리 조직이 땅을 영구적으로 소유·관리하면서 해당 공동체가 만든 가치를 그 구역 안에서 공유하는 것
- 한국은 신탁법이 없어 신탁이 아닌 위탁만 가능하므로 정권이 바뀔시 위탁 불안정

4.3 상호소유주택

- 비교적 한국에 도입 가능한 모델
- 지방정부나 CLT가 소유한 땅을 협동조합이 장기간 빌려 주택을 건설, 건물을 조합원이 공동으로 소유하고, 대지 임대료를 월세 형태로 부담

5. ABCD(Asset-Based Community Development)

- 영국에는 대표적인 ABCD 조직인 Locality, Community Links
- 영국 Localism Act의 제정(2011)
- 한국에서는 공동체자산개발이 법적으로 어려우므로, 민간에서 시도

- 한국은 사회화 → 자산화 → 일상화의 과정으로 공동체 이익 회사 필요

6. 도시재생의 방향

- 참고) KBS 명견만리: 일본의 유명도시화와 도시 쇠퇴
- 도시쇠퇴, 인구절감을 도시재생이 대비하지 못하는 문제
- 쇠퇴의 양상에 대항하지 못하고(접근), 사업으로 접근(방법)
- 향후 도시가 축소·쇠퇴될 것을 예상하고 도시의 총량을 설계할 필요. 전체적 계획이 수립되고 민간의 역할을 정해 재생사업을 실시해야 하는데 현재 큰 그림이 부재
- 현재의 도시재생은 쇠퇴를 염두에 두지 않고 도시의 볼륨을 유지하기 위한 도시재생(밑 빠진 독에 물 붓기)
- 일본 공가율 15%로, 도시 쇠퇴의 포기할 부분은 포기해야
- 미국 디트로이트는 파산 후 도시를 옛날의 모습으로 귀환하는 것. 파산 후 필요한 부분을 남겨두고 도시 철거
- 한국 도시도 쇠퇴하고, 철거해야 할 부분 진단해 경제 생태계 볼륨 설계를 통한 전략적 접근이 필요



5. 되살아나는 도시 2

- 사회적경제에 의한 국내 도시재생 사례 -

전은호/서울특별시사회적경제지원센터 연구원

회복력(resilience)이란?

회복력(resilience) : 외부적인 충격에 대한 내부적인 원상회복 능력

“(아마도 안정적이던) 어떤 시스템에서,
충격이나 교란으로 인해 야기된 불안정한 상태를
회복시킬 수 있는 역량(시스템의 속성)”



- 시스템의 상태(State) : 균형(equilibrium, steady state) vs 불균형
- 시스템의 경계 : 내부 vs 외부, 외부의 충격이나 교란(disturbances)
- 균형의 속성 : 안정성(stability), 항상성(homeostasis), 이력현상(hysteresis), 다중안정성(multi-stability) 등

도시에서 회복력이 필요한 이유



도시재생 패러다임의 변화

산업화 · 고속성장 시대

소품종, 대량생산
(포디즘)

분업화

(규격화, 표준화, 고효율 · 규모의 경제)

산업인프라 구축
(도로, 플랜트, 아파트)

수도권 집중, 획일적인 단핵도시, 교외화
(대규모 에너지소비형 도시, 경직적이고
획일적인 토지이용)

일시에 대규모 개발

(1, 2기 신도시, 대규모 택지개발 및 재개발 · 재건축 등)

정보화 · 안정적 성장 시대

다품종, 소량생산
(포스트포디즘)

협업화

(탈규격화, 다양성, 고부가가치 경제)

생활인프라 구축

(문화 · 복지시설, 공원 · 녹지,
땅콩주택 · 한옥 등 다양한 주택)

지방화

다핵도시, 스마트 성장

(소규모 에너지절약형 도시, 유연하고 복합적인 토지이용)

점진적 맞춤형 개발

(마을만들기, 에코시티, 창조도시, 건강도시)

생산방식

작업방식

공간수요

개발형태

물적토대
구축방식



이미 알고 있는 문제, 아직 드러나지 않은 해법



재생 사례 살펴보기

공공주도형

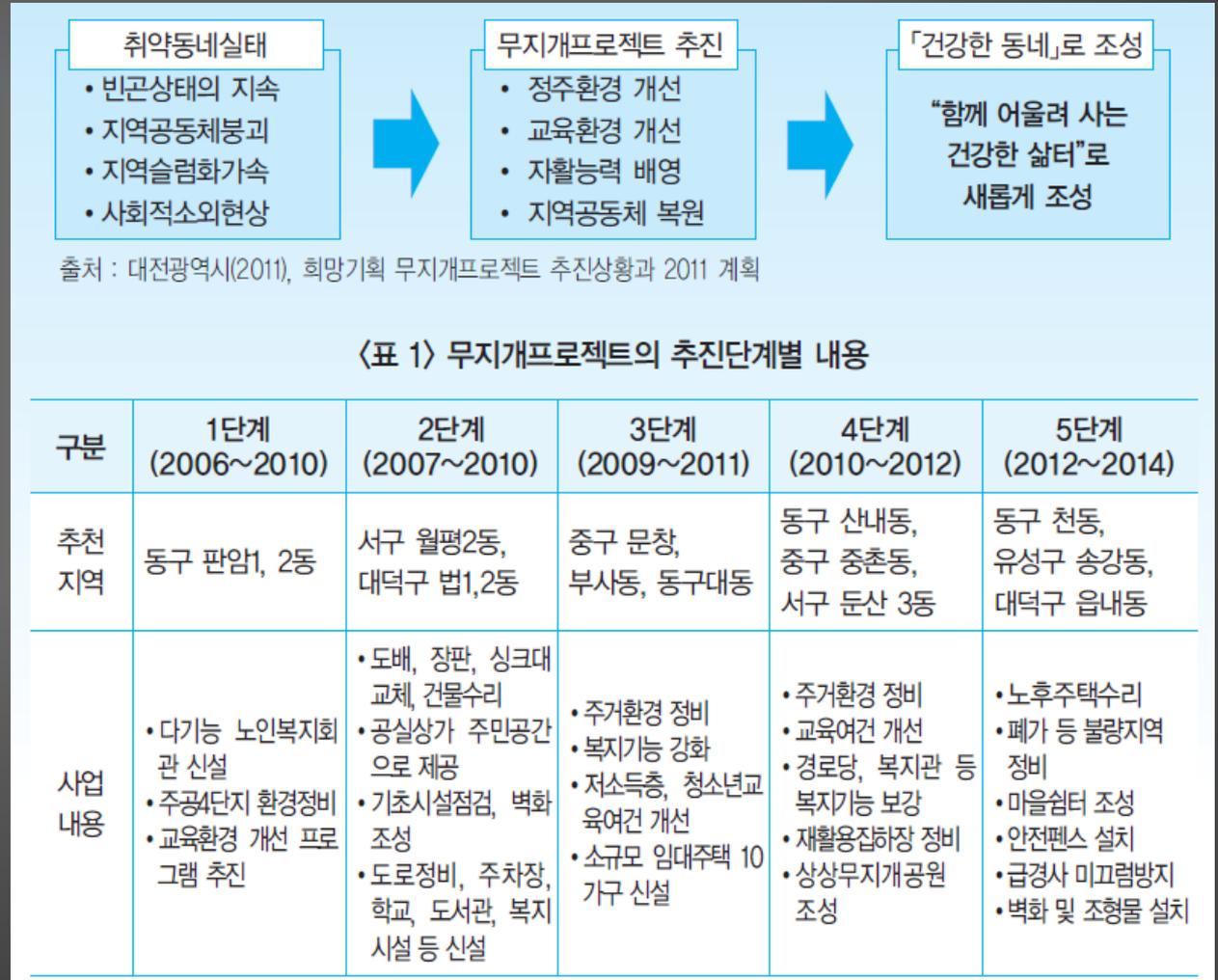
: 대전시 무지개프로젝트

성과

- : 지역 이미지 개선
- : 계층별 만족도 상승
- : 교육인프라 구축
- : 지역 활력/애정 높아짐

한계

- : 주민 의견 수렴 부족
- : 추진 프로그램 기존 복지서비스 수준
- : 주민 직접 참여 부족



재생 사례 살펴보기

시범사업형

: 창원TB 미래하우스

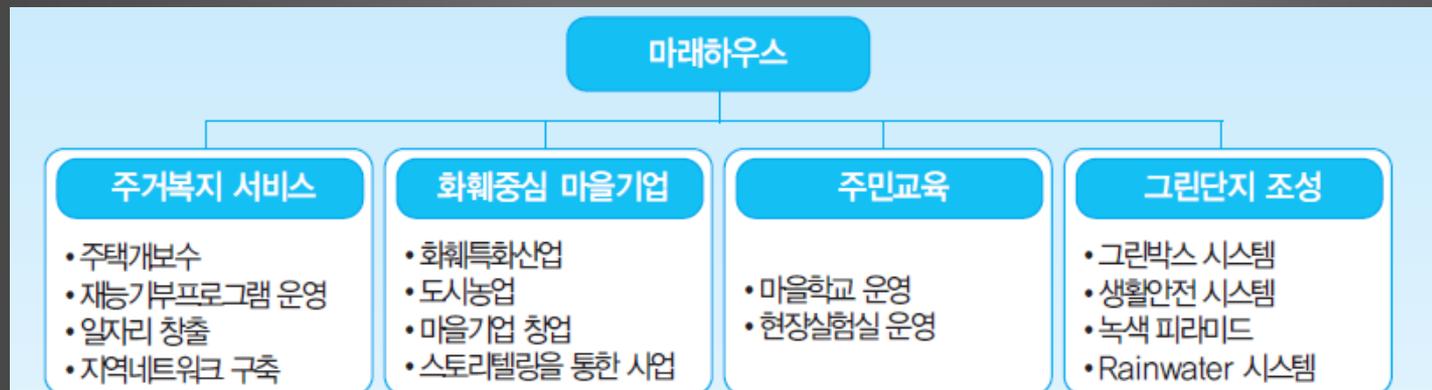
: 민과협력형 사업추진기구 설립

: 주민들이 집수리단 조직하여 19채 수리

성과

: 주민 스스로 마을 재생사업 추진할 수 있는 지속가능성 확보

: 마을기업 설립으로 주민 역량 강화, 선순환 구조 구축



출처 : 도시재생사업단(2013), 창원테스트베드 기법적용 연구

재생 사례 살펴보기

사회적기업형

: 민관합자 사회적기업두꺼비하우징

: "기존 단독(다가구) 다세대 주택 밀집지역 노후주택 유지보수 관리를 통해 전면철거에 의한 도시재개발의 압력을 해소하고 주민의 정주권을 보장하는 도시재생사업"

성과

: 상향식 마을계획 수립

: 지자체 지원과 협력을 기초로 기반시설

설치 및 임대주택 확보

: 주거/재생 관련 사회적경제 생태계 구축

주도

한계

: 규모화 모델, 재생사업지 이식방안 필요



- 1은평구 신사동 산새마을**
사회적기업이 주도한 사업 대상지
단독주택 위주의 주거지역
- 2은평구 녹번동 산골마을**
단독다가구 노후주택지
서울시 주거환경관리사업 추진지역
- 3은평구 역촌동**
재건축사업 해제지역
서울시 주거환경관리사업 후보지
- 4은평구 불광동**
재건축사업 해제지역
서울시 주거환경관리사업 후보지

재생 사례 살펴보기

주민 주도형

- : 마포 성미산 마을공동체
- : 외부 의존 없이 주민 스스로 필요에 의해 공동체형성
- : 공동육아(1994)>방과후>대안학교로 확대
- : 자급자족 서비스(두레생협, 동네부엌, 성미산 밥상 등)

성과

- : 협동조합식의 운영(사업자인 마을주민 출자)으로 소속감 부여. 자연스러운 관계형성
- : 민주적 의사결정 구조 형성(신뢰와 인내)

한계

- : 최근 마을카페 이전 등 젠트리피케이션 발생



마포의 목소리

- 김 대표는 “서울시가 추진하는 도시재생사업에 마을만들기가 중심에 있지만 이는 하드웨어(뉴타운, 재개발)보다 돈이 더 들어가고 환수할 방법이 적다”며 “수년간 마을에 사람들이 남아 생활하면서 돈이 돌아야만 환수가 가능한데, 임대료 때문에 머무를 수가 없는 거”이라고 덧붙였다. 염리동에 터를 잡은 우리동네나무그늘협동조합의 윤성일 이사는 “주거환경관리사업도 시민이 주도하지 않고 공간의 공공성, 젠트리피케이션 현상과 함께 고민하지 않으면 공간의 운영 문제가 결국 불거진다”고 전했다.

- 최근 청년 10여명이 청량리 일대 부흥주택에 들어가 마을만들기 활동을 하려다 포기한 것도 이 때문이다. 위성남 마포구마을생태계지원단장은 “좋은 뜻에서 시작한 일이 임대료를 올려 이곳에 살고 있는 할머니를 쫓아낼 수도 있다고 생각하니 끔찍했다”고 말했다.

최수진 대표는 “작은나무카페는 생계를 위한 가게가 아니어서 문을 닫으면 그만이지만 마을이 수년간 만들어 놓은 이야기가 사라지는 게 안타깝다”며 “성미산에서 자란 아이들에게 이 공간을 물려주고 싶었고, 나중에 마을을 떠났다가 돌아왔을 때 쉬 수 있는 곳이 됐으면 했지만 불가능한 꿈이 된 것 같다”고

재생 사례 살펴보기도 전에...

성수동 디자인협동조합 '보부상회', 못 버티고 떠나

“상권 공유 합의 필요” ... 6월 합정동서 재개업 예정

공장 지대 성수동, '소셜 허브'로 변신

기사입력 2015-05-04 09:48 | 최종수정 2015-05-07 11:36 | 기사원문 | 0



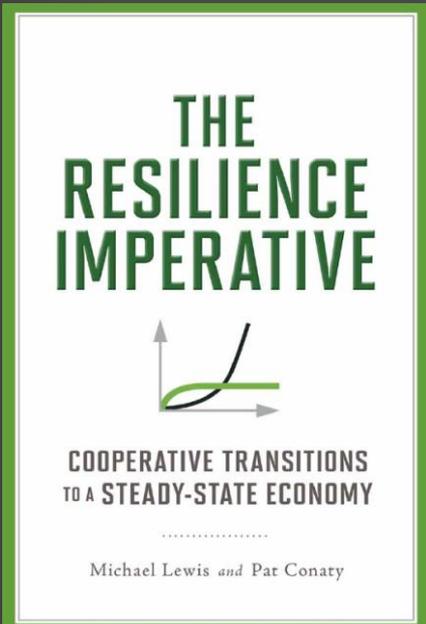
사회적 경제와 지역(공간)에서의 주요가치

Citizen's Participation Community Ownership Sustainability



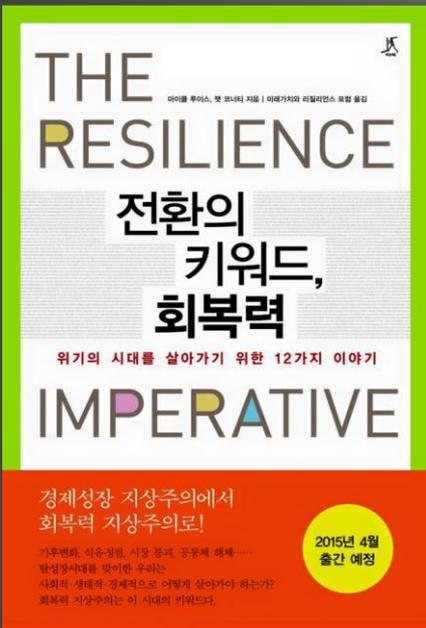
회복력의 핵심 전략





회복력이란 소유권을 다양화하고 분권화하는 것, 곧 외부 충격에 자체 대응할 수 있는 모듈을 늘리는 것을 의미한다. 회복력은 토지를 시장에서 끌어내어 있어야 할 자리로 인도하여, 우리의 사회적, 생태적, 경제적 존재 양태 사이에 피드백 루프를 촘촘하게 조직화하는 것을 뜻한다. 이러한 사회-생태-경제적 변화 없이는, 우리가 지닌 생태적 한계 내에서 살아갈 수가 없게 된다.

분출해 나오는 사회적 자본과 실험, 혁신들은 소유권의 공유(shared ownership)와 기업지배구조에 대한 민주적 참여를 통하여 평등이 신장되고 이렇게 신장된 평등은 경제적으로도 훌륭한 결과를 가져온다는 점을 강력하게 증거한다.



'전환의 키워드, 회복력'은 소유권을 마땅히 있어야 할 곳으로 되돌리고, 우리가 살아가는 지역공동체와 고장(region)에 영향을 끼치는 기업 활동들에 대한 통제력(influence)을 되찾을 것을 요구한다. 우리가 우리의 경제적 자원에 대한 더 큰 통제권을 얻지 않는 이상 이런 과도기를 향해해 가는 것이 불가능하다.

Co-operative Place Making Priorities

Towards more Self-Reliant and Resilient Cities

BASIC NEEDS:

Food

Energy

Shelter



Reframing
Finance



Community Land
Trusts



Democratizing &
Localizing
Ownership



KEY FUNCTIONS

공동체와 시장의 논리

이익을 위하여

핵심 질문
무엇을 사고 팔 수 있는가?

개인들의 사고
사람은 자신을 위해 이익을 극대화 한다



의사결정 원칙
다수결의 법칙



의사결정
위계적, 탑다운;
지시와 통제.

재산 관계
독점적인 사적 자산.
'내 것이니까 내가 원하는
데로 할 수 있다.'



사회적 실천
다른 사람들의 지출이 이득;
경쟁 주도.
권력관계도
증앙 & 독점
변화 동인
힘있는 정치적 로비,
정권에 집착하는 이익집단과 조직화된 정치



자원 부족함은 주어지거나 만들어짐 (독점과 장벽들을 통해서).
시장의 교환과 성장은 개인기업, 혁신 그리고 효율성을 통해 달성
'효율적' 자원 배분

고갈/착취. 계토화. 자원을 위한 합의들

타인과 자연에 대한 인간관계
분리; 각자/또는;
개인주의 vs 집단주의;
인간사회 vs 자연

사회를 위한 적용
개인 사육 vs 집단 이익.
배제.

지식결과물
지식은 희소한 자
원. 사고 파는 것
으로 간주

공동체

핵심 질문
우리가 살기 위해 필요로 하는 건

개인들의 사고
사람은 원래 협력적인 사회적 동물이다



의사결정 원칙
합의



의사결정
수평적, 바텀업; 자기 조직화,
자원이용의 모니터링과 조정

재산 관계
공동소유하고 사용.
'내가 함께 사용하는 것에
대해 공동 책임이 있다.'



사회적 실천
공동체적인 삶;
협동 주도.
권력관계도
탈 중심화 & 협력
변화 동인
분산된 네트워크와 변방으로부터의 해결책
으로 작동하는 다양성의 공동체



집중 사용가치, 공동의 부, 지속 가능한 삶과 기업의 상호 보완
자원 나눔을 통한 충분함(경쟁적인 자원들);
풍부함(비경쟁적 부문)
강한 사회적 관계는 자원의 공평한 배분과 이용을 가능케 함

자원을 위한 합의들 보호/유지. 재생산과 확장.

타인과 자연에 대한 인간관계
상호관계성; 개인과 집단
의 상호성을 강화하고 서로 연결됨

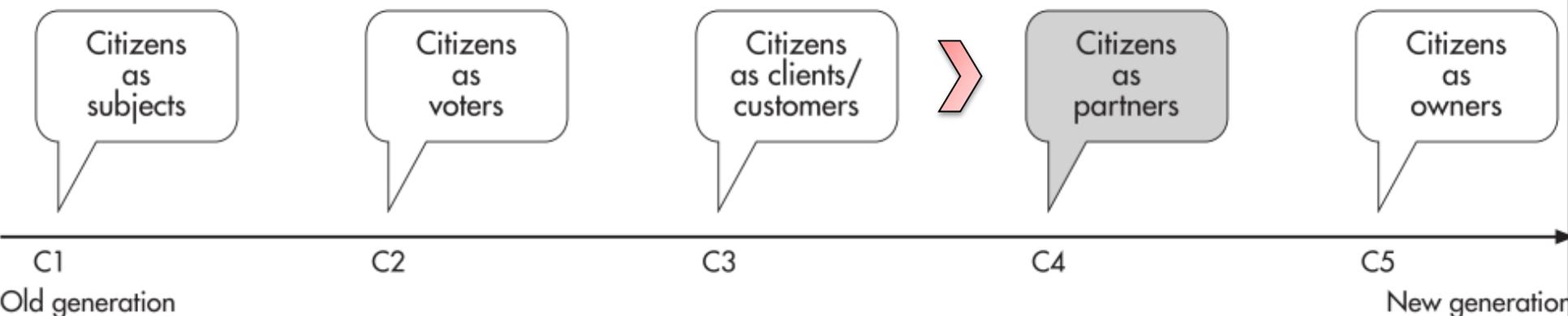
사회를 위한 적용
개인의 기여는 다른 사람
의 발전을 위한 조건
호의적 관계를 통한 해방

지식결과물
지식은 사회 공동
의 것. 풍부한 자
원으로 간주

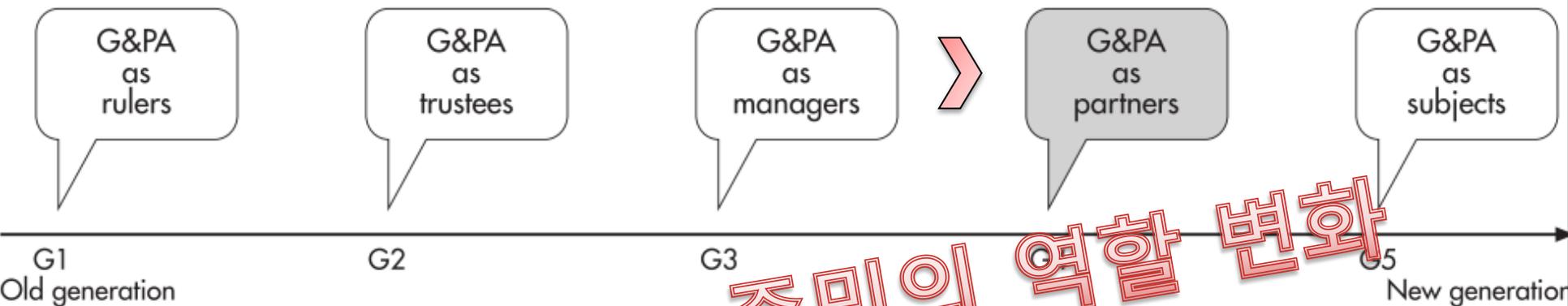
참여+ 자산기반+ 민주주의의 회복

Figure 1 An Evolutionary Continuum of Public Administration–Citizen Interaction

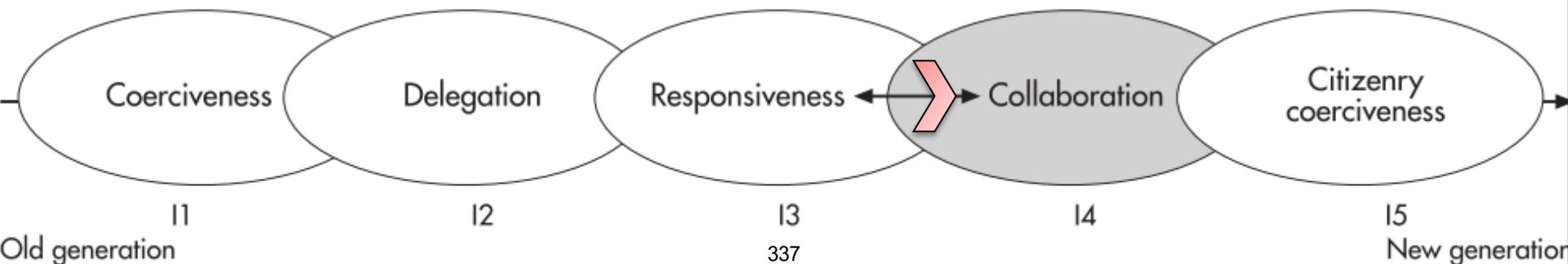
Continuum 1: The Role of Citizens



Continuum 2: The Role of Governance and Public Administration (G&PA)



Continuum 3: Type of Interaction



주민의 역할 변화

결핍과 자산 사이에

관 점	Need Based Policy	Asset Based Policy
a. 정책의도	욕구에 대응	역량 강화
b. 지원이유	자선(charity)	투자(investment)
c. 목표	제도적 변화	공동체 형성
d. 분석	결핍요소 정량화	파트너십 분석
e. 대상	개인(고객)	커뮤니티/이웃(시민, 생산자)
f. 권한	정부 주도	지역 조직으로 권한이양
g. 관계	수직적 관계	수평적 관계
h. 접근방식	프로그램 지향적	사람 지향적

자료 : Kretzman&Mcknight, (1993), 한상일, (2003)에서 재구성



ABCD란



- 지역의(유/무형) 자산을 기반으로 개발전략을 수립하여, 지속 가능한 공동체를 구현
- Needs Based Approach가 갖는 결핍을 채워주는 전략과 대응되는 역량을 강화시키는 대안적 정책접근 방식
- 커뮤니티 구성요소 간의 연결 및 관계망을 형성하고 협력적 사업추진을 가능하게 해주는 개발방식
- 주민의 역량, 지역 조직의 힘, 지역기관의 지원기능을 강화하고 상호 연대를 통한 지역 자산 기반의 공동체 활성화를 가능하게 하는 개발전략

필요기반 vs 자산기반 공동체 개발



	필요기반 공동체 개발	자산기반 공동체 개발
권한	정부, 관청	지역주민
접근방식	제 3자의 시선	마을의 주인
대상	물리적 개발에 치중	사회적+경제적 영역으로 확장
해결방안	외부자원 도입	자생적인 문제 해결

자산기반 마을만들기 process

발견하기

현재 존재하거나 발견되지 않은 자산

- 사람의 재능, 기술, 지식
- 공동체와 조직내의 강점, 자원 그리고 새로운 역량들
- 환경 : 수로, 오픈공간, 공원 등

1

연결하기

워크숍을 통한 커뮤니티와 다른 자산들 간의 연계

- 사람과 사람
- 관계성 세우기
- 커뮤니티 프로젝트와 활동 사이의 관계성 만들기 및 강화하기
- 아이디어, 솔루션, 기회들 연결하기

2

실행하기

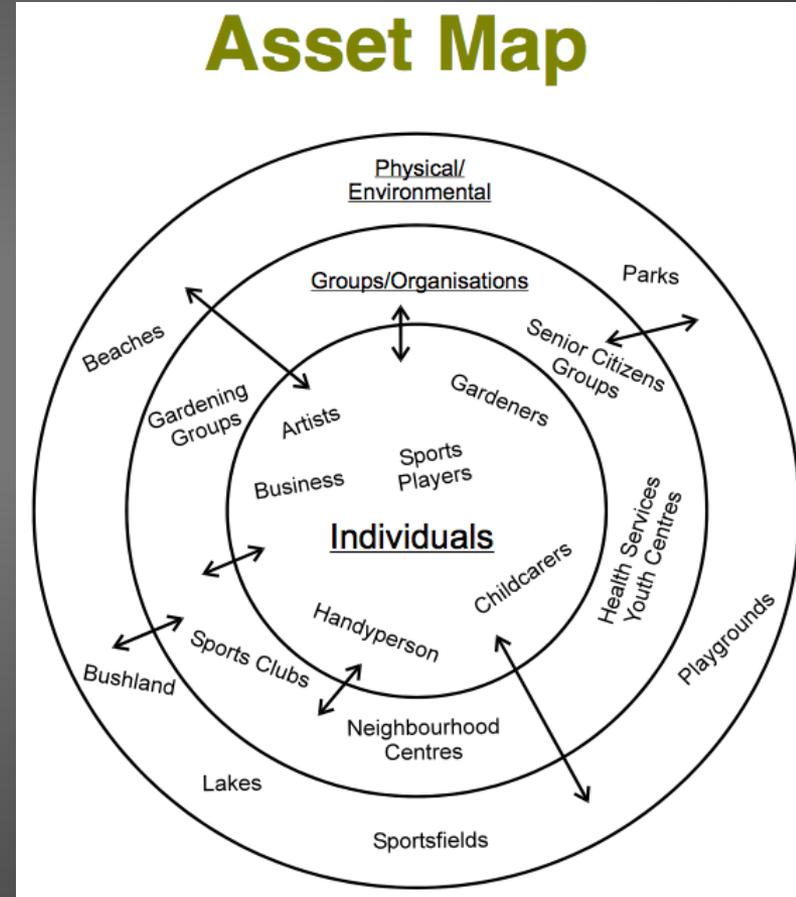
공동체의 지식과 기술을 바탕으로 함께 세워가기

- 개인적 액션과 공동의 액션을 함께하기 위해서 공유이익 발견하기
- 강한 관계 형성하기
- 문제 해결 및 새로운 기회 찾기, 기회를 만들고 결합시키기

3

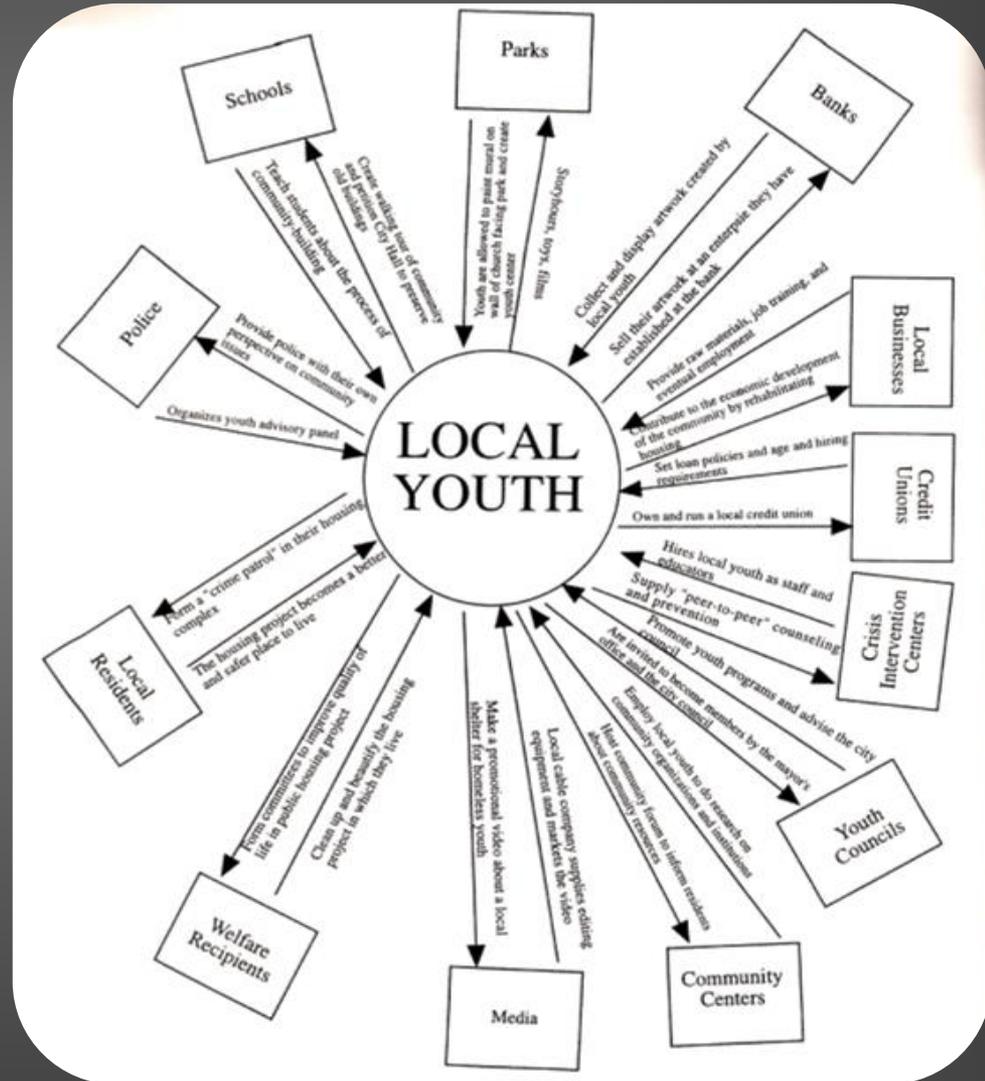
자산 간의 연결

- 우리는 특정한 커뮤니티를 만들기 위해 나눌 수 있는 **선물**이 개개인 모두에게 존재한다는 **전적인 믿음** 가져야 한다.
- **관계**가 커뮤니티를 만든다. 우리는 첫 단계부터 참여하는 열혈 거주자들 간의 관계를 형성하는 것에 시간을 할애할 필요가 있다.
- **시민주도의 조직**은 커뮤니티의 결속을 위한 핵심 키이다. 효과적으로 시민들을 결속시키기 위해, 계획된 것이 실행된 이후가 아니라, 방향을 설정하는 초기 계획 단계부터 그들을 포함 시켜야 한다.
- **리더**는 공동선을 위한 협력적인 일에 대하여 같은 열정을 품은 사람들과 **연결하는 사람**이다. 누구나 무엇에든 관심이라는 것이 있고 그들의 관심이 행동을 위한 동기가 된다.
- **드문 열정과 재능을 발견하게 한다.** 질문은 답을 주는 것보다 강력한 참여와 결속으로 초대하는 간단한 방식이다.



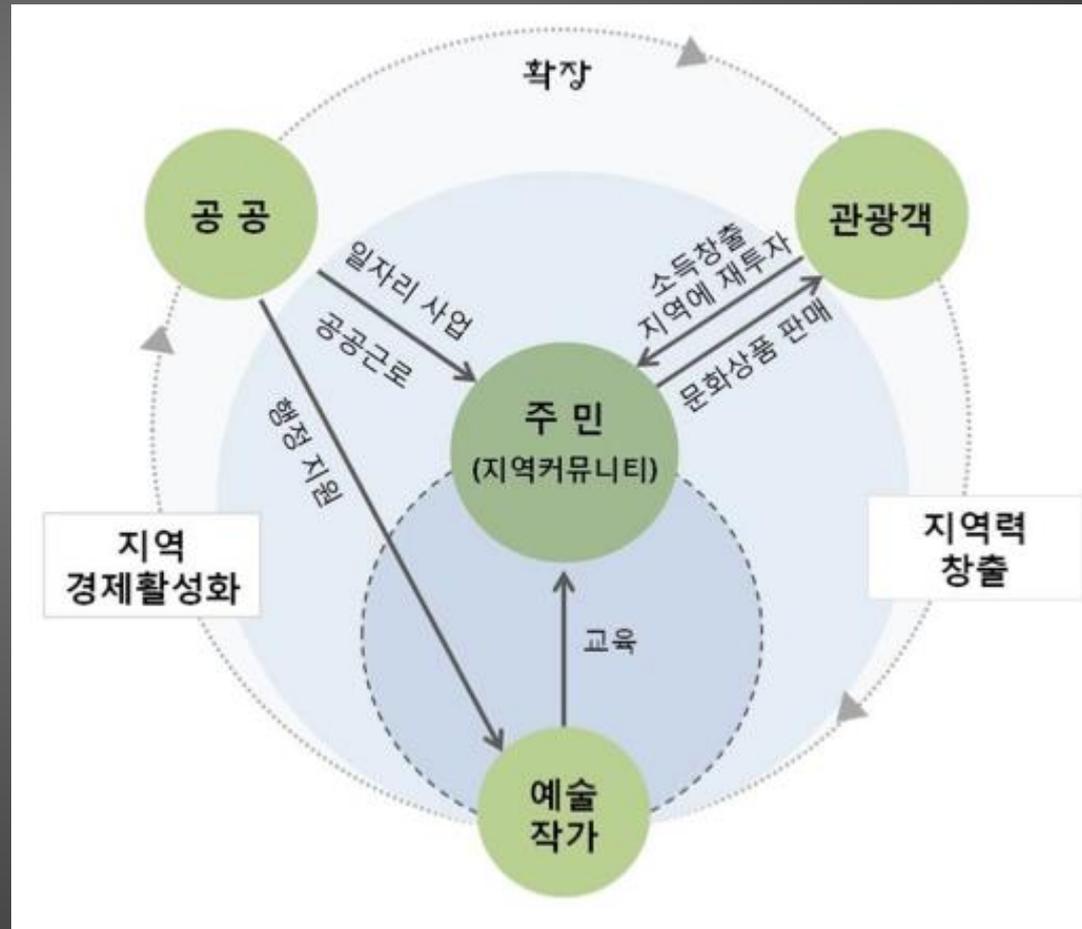
관계망 구축

- 연결 과정에서 신뢰를 기반으로 한 개인, 조직, 기관 간의 자상교환 및 지원 발생
- 상호 연대를 통한 타 관계망 접근 가능
- 관계망 안에서 사회적 자본의 형성이 이루어지고 이를 바탕으로 다양한 연대, 호혜에 기반한 사회적 경제 흐름들이 발생
- 단순한 자산조사에 머무르는 것이 아닌, 자산간의 연결과 사회적 관계망을 구축하는 것으로 진화하는 것이 진정한 파트너십으로 가는 길
- 개인, 조직, 기관 등의 자산 간 자유로운 교환을 통해 역량 강화가 다시 이루어지고 문제해결도 나타남
- ABCD방식의 핵심은 자산간의 연결, 역량강화, 가치공유에 있음



자산연계 및 마을만들기

- 지역의 예술가와 주민 간 교류 및 관광객, 공공과의 **자산연계망** 형성
- 지속적인 **관계망 형성**을 통한 지역 경제 활성화 및 지역의 역량 강화
- 자산역량 강화, 외부의 안정적 지원체계, **마을기업화**를 통한 **지역의 부 창조**

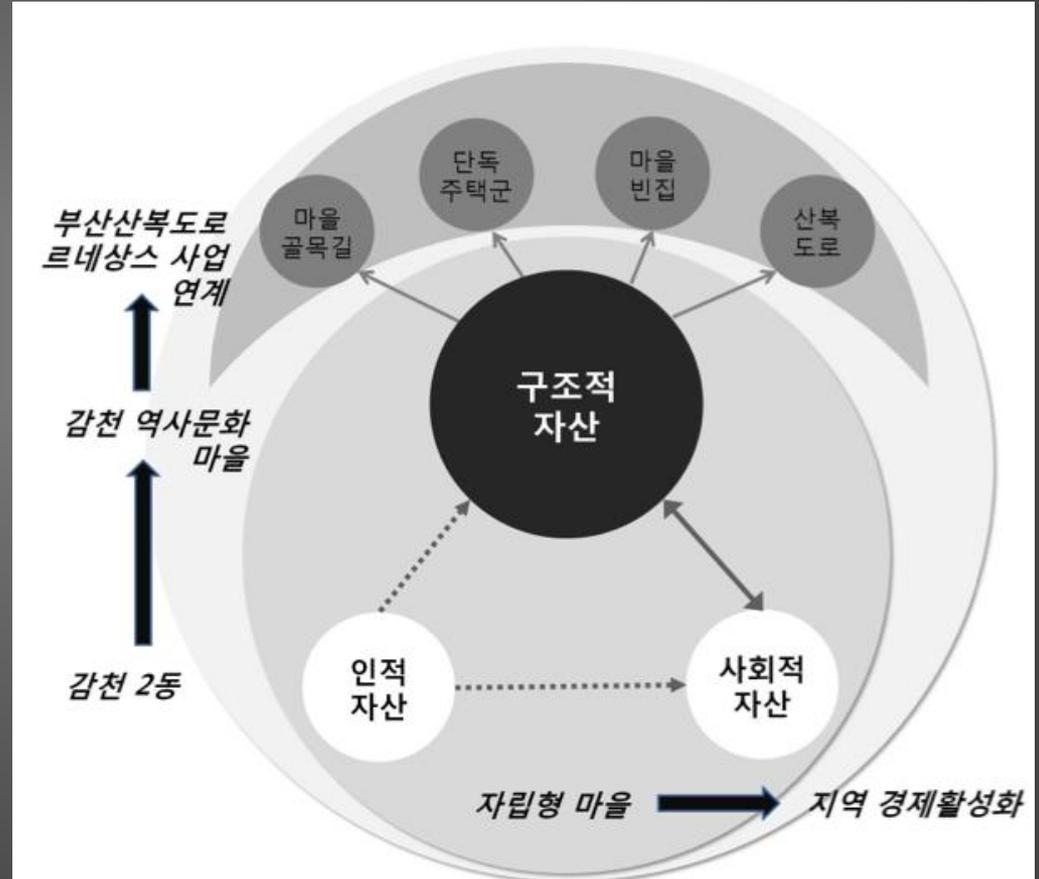


주요 자산

구분		부산시 감천2동 지역자산 리스트		
 자연적 자산	장소적 자산	· 부산구도심 광복동에서 2Km(5분 거리) · 산복도로		
	환경적 자산	· 천마산, 옥녀봉, 태극형 골짜기, 부산항, 감천항 전망		
 구조적 자산	공간적 자산	· 가로, 세로형 골목길 · 마을경관, 가로경관 · 단독주택군의 경관	· 계단·계단형 소형주택환경 · 채색에 의한 시각적 집합경관	
	시설적 자산	· 5개의 빈집: 사진갤러리, 어둠의 집, 빛의 집, 평화의집, 북카페, · 마을정보센터(하늘마루), 전망대 ·사하구 종합사회복지관 · 공부방		
 문화적 자산	역사적 자산	· 일본군의 주둔지(일제강점기)	· 산복도로의 역사	
	관광적 자산	· 지역문화상품	· 관광코스 개발	
사회적 자산	인적 자산	· 아트팩토리 인 다대포(진영섭 대표) · 감천 문화마을 운영위원회·지역전문가, 지역인재	· 사하구청 공무원 · 지역주민	
	이미지 자산	· 산복도로의 역사	· 태극도 마을	· 영화 촬영장소
경제적 자산	기업체 자산	· 노인일자리 사업	· 희망근로 사업	· 아트프리마켓

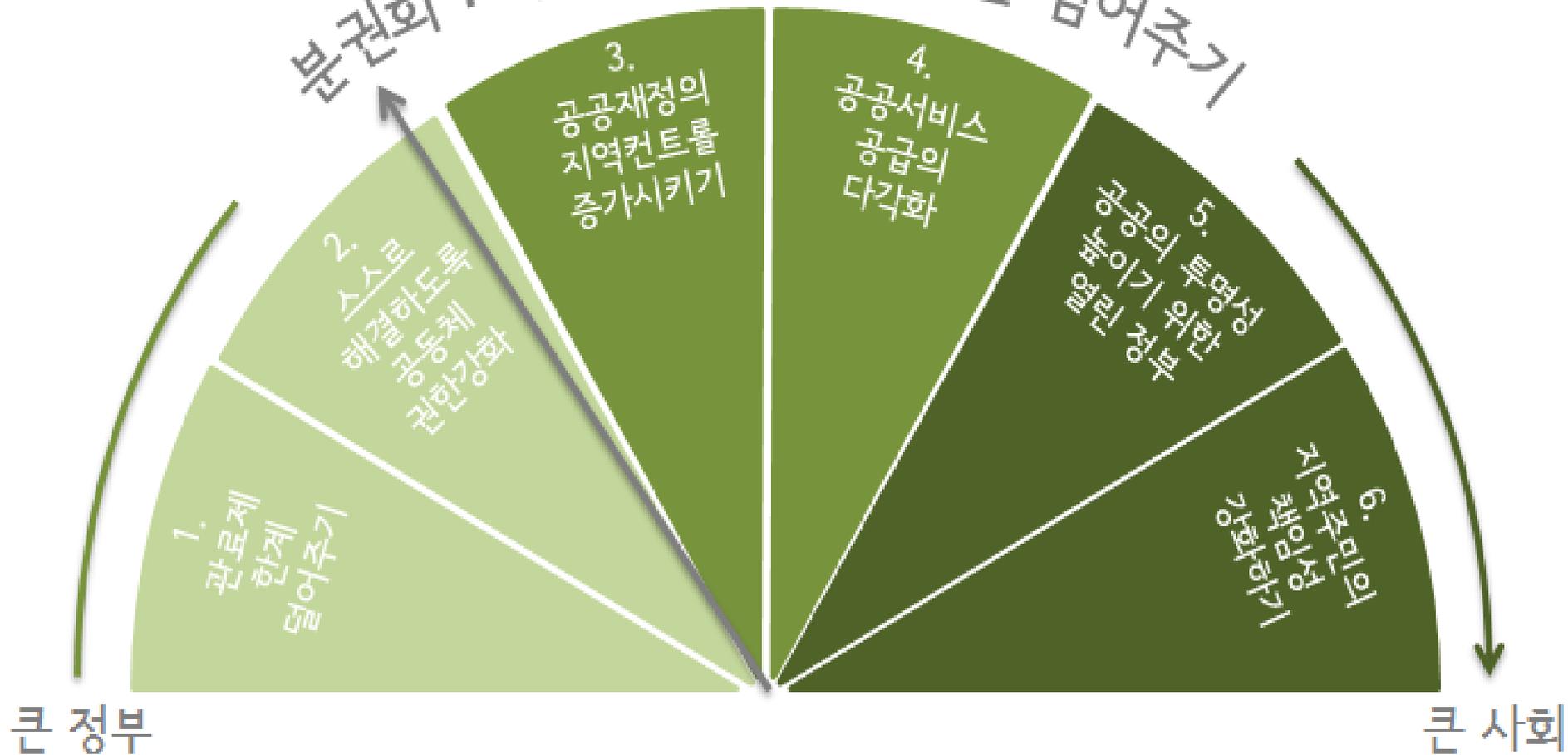
주요 지역자산 활용 및 확대과정

- 재개발사업이 아닌 기존 자산과 잠재적 자산을 발굴하여 마을을 재생
- 역사성과 지역의 특성에 문화, 예술적 가치를 접목시켜 문화마을로 가꿈
- 이를 위해 마을주민, 예술가, 지역사회단체의 참여와 상호 교육 및 교류를 통하여 지역경제 활성화에 기여
- 고고미술을 통한 마을 활성화와 주민들의 자부심 형성, 사업진행을 위한 상호 협의를 통해 장기적이고 지속적인 유대관계, 신뢰 구축

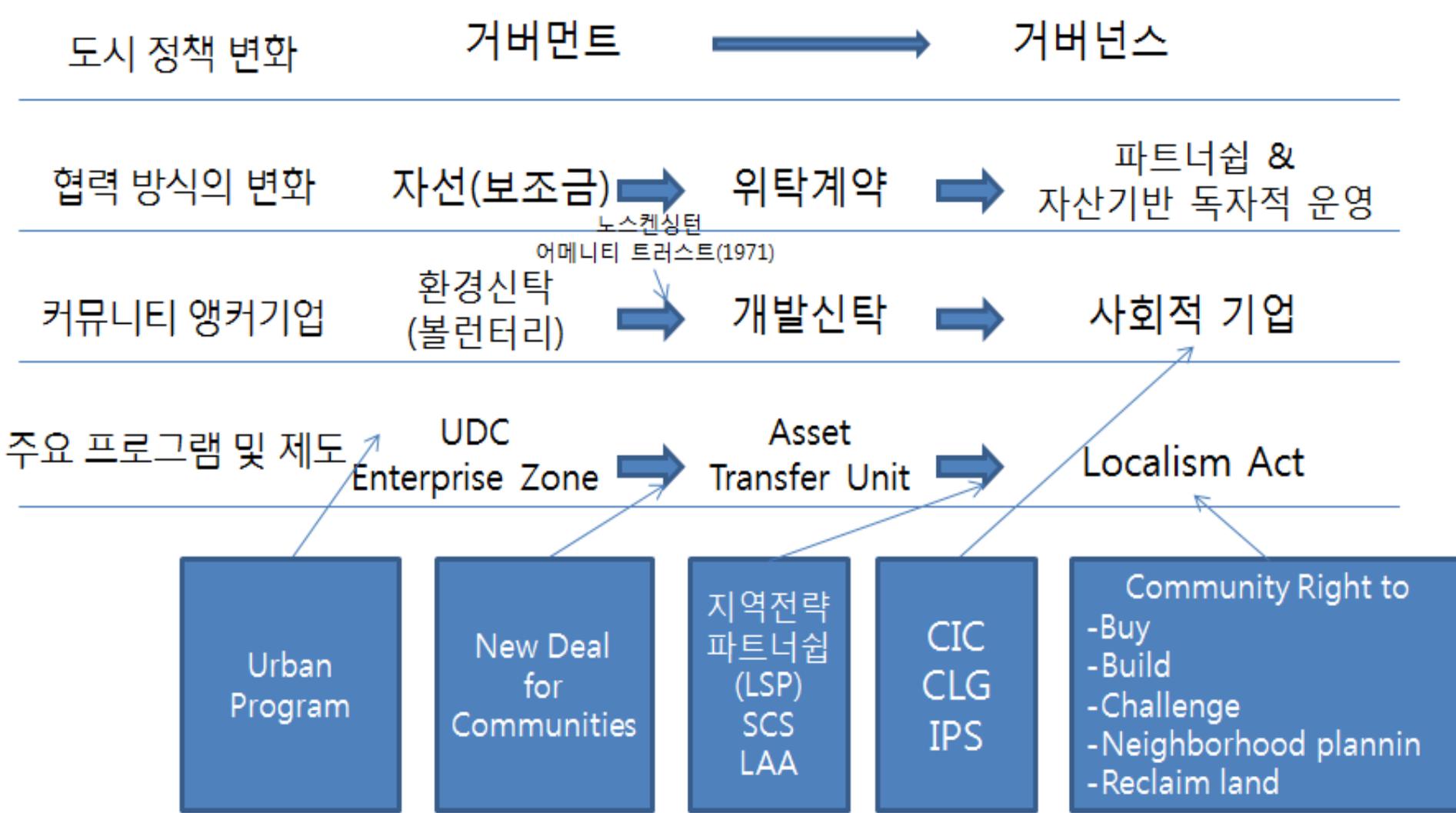


빅소사이어티:분권, 사회적영역 강화

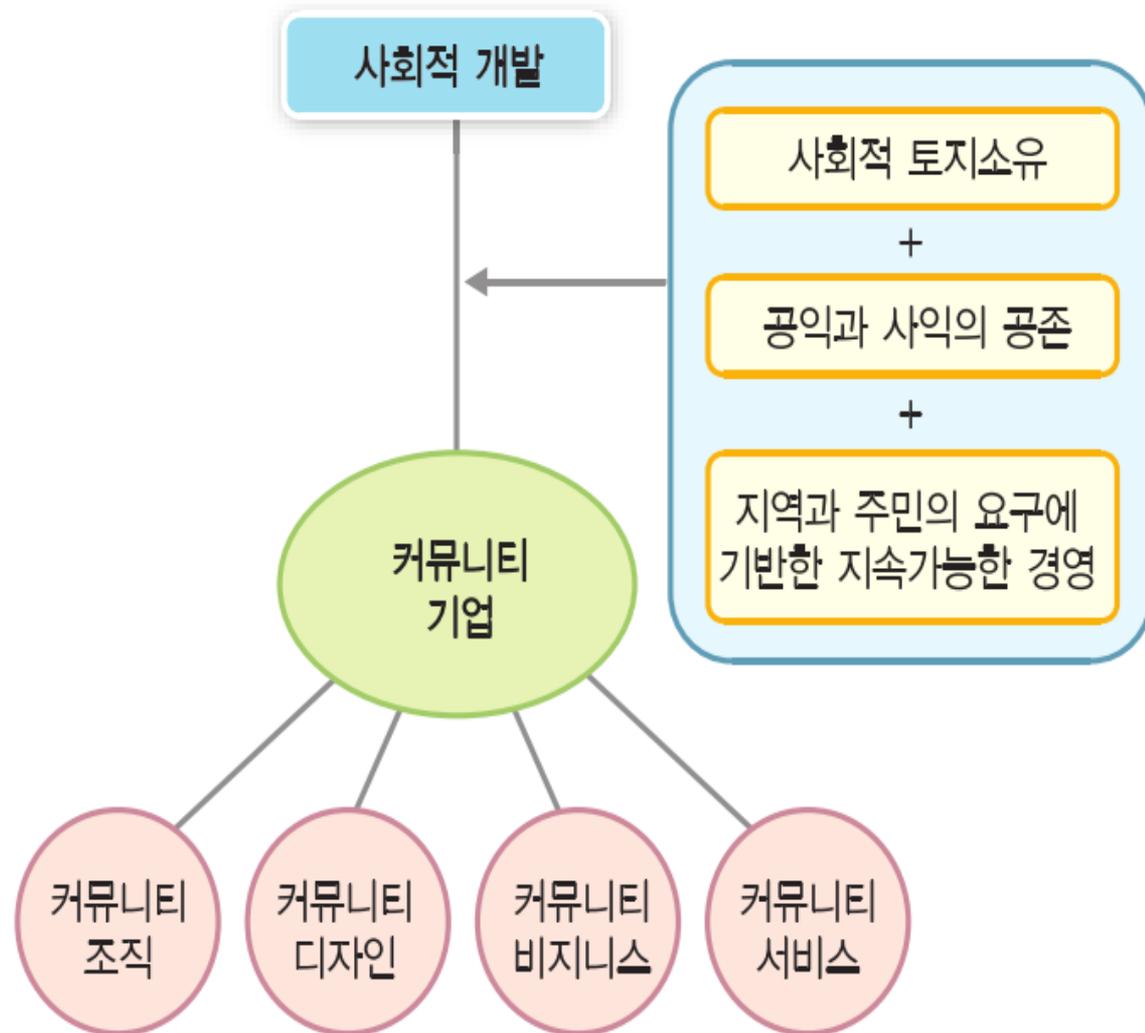
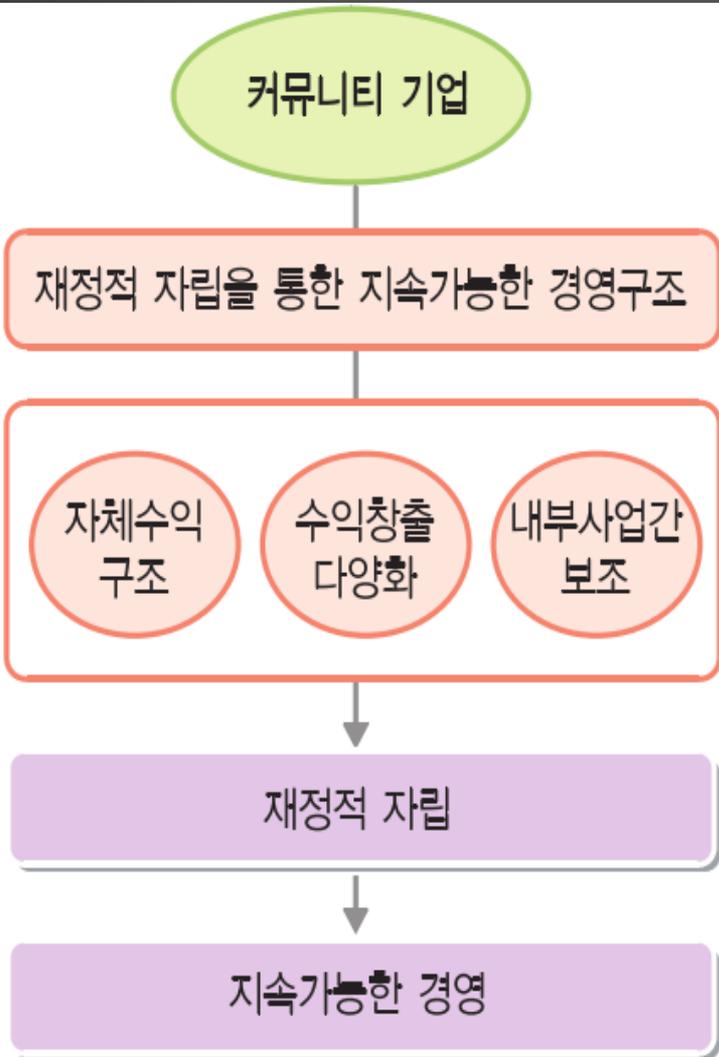
분권화 : 사람과 공동체에 관한 심어주기



영국 재생조치 관련 환경 변화

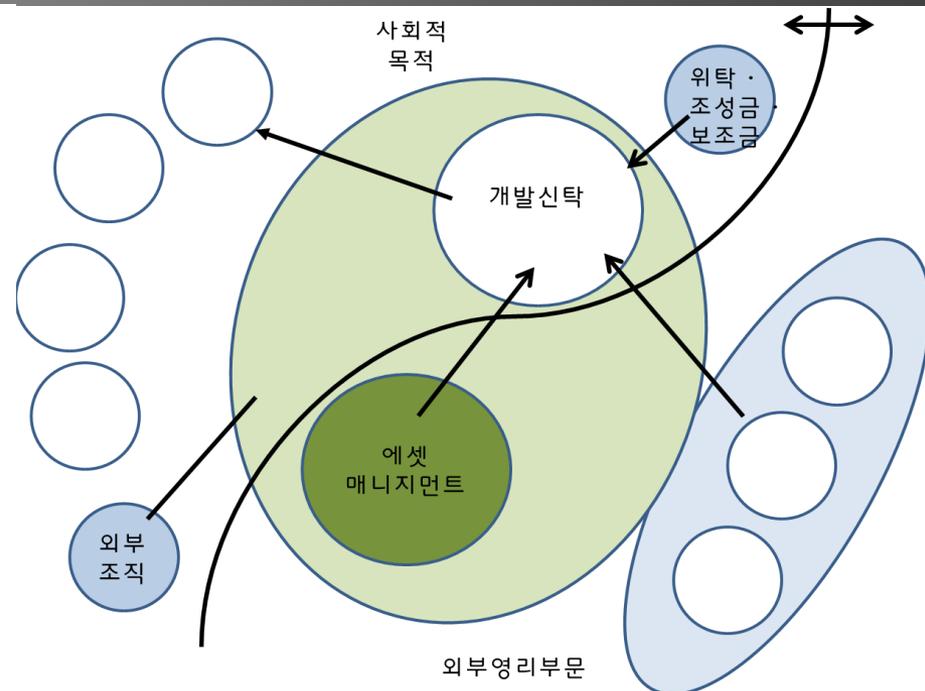
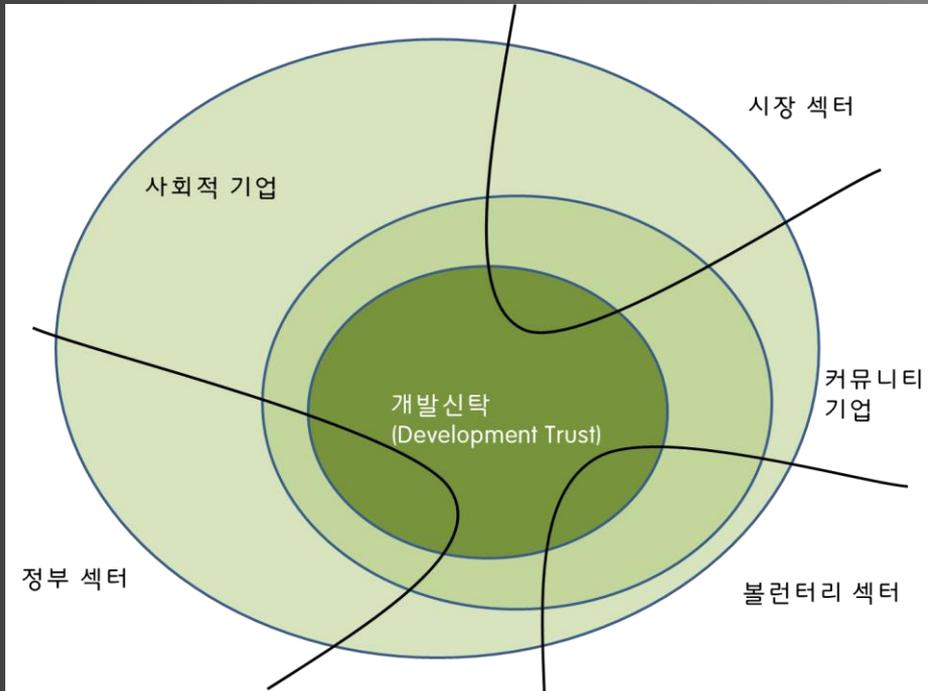
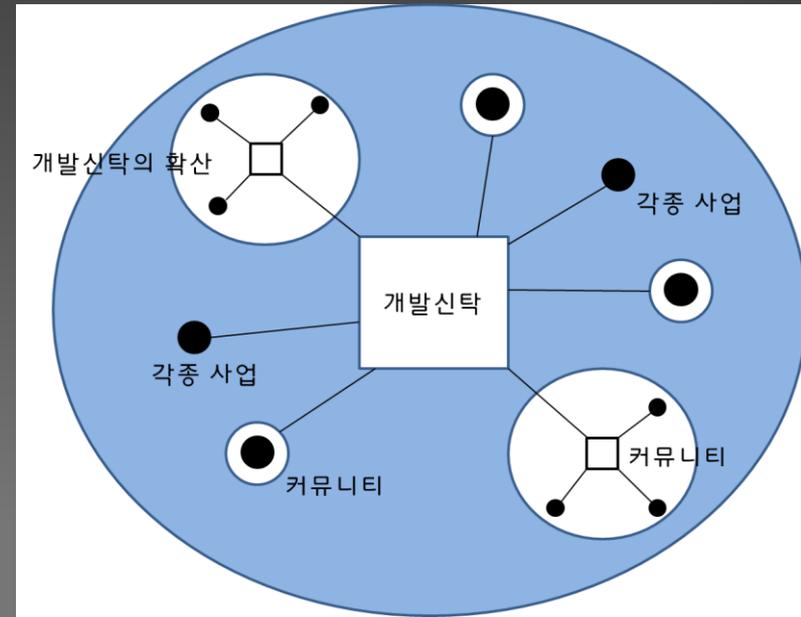


사회적 개발 조직(예)



개발신탁의 형태

영국 전역에 750개의 회원단체가 있고,
 자산가치는 8억5000만 파운드(약 1조
 3840억 원)에 달함



DT의 역할_ Community Anchor

- 공동체적 목표를 달성하기 위한 커뮤니티 조직
- 모든 주민들에게 오픈된 회원제도
- 지역공동체의 사회, 경제, 환경적 재생을 실현
- 공동체의 유익을 위한 활동
- 지역, 자원단체, 시장, 정부 섹터 사이의 파트너십에 활발히 참여



Community Wealth-Building Institutions: Key Features and Statistics

Institution/Form	Number (2005)	Assets (2005)	How It Builds Community Wealth
Community Development Corporations (CDCs)	4,000	More than \$1 billion	Develops local business, retail, and community facilities
Community Development Finance Institutions (CDFIs)	718 (federally certified)*	\$14 billion**	Provides financing for homeownership and small businesses in under-served communities
Cooperatives and Credit Unions	Approximately 48,000 businesses with more than 120 million members	Top 100 non-financial co-ops have \$263 billion; credit unions have \$60 billion	Pools resources to finance businesses on "one member, one vote" ownership model.
Community Land Trusts (CLTs)	112 non-profit organizations	Approximately \$500 million	US nonprofit ownership of land to ensure affordable housing, services
Employee Stock Ownership Plans (ESOPs) and Employee Ownership	11,000 with more than \$8 billion	\$500 billion	Anchors wealth locally by rooting business ownership in the community
Local Enterprise	25,000 (many are water and sewer companies, but include other industries such as city-owned hotels)	2,000 public utility companies alone have \$39.6 billion***	Uses local public ownership to provide services and generate non-tax local revenue
Nonprofit Social Enterprise	500*	More than \$500 million	Raises revenue for community-benefit work through mission-related businesses
State and Local Pension Funds (economically targeted investments)	Used in some form by about half of all state pension funds	\$43.6 billion (2 percent of state and local public pension dollars)	Invests public pension dollars to earn both social and economic returns
Approximate Total	90,000	More than \$1.5 trillion in assets — up from less than \$100 billion in the 1960s	Combined strategies anchor capital and build wealth in local communities.

9만개 조직
커뮤니티 자산 1500조
5000명

미국의 경우 커뮤니티 빌딩 그룹의 자산가치는 2005년 기준, 9만여개 조직이 1.5조 달러(1500조) 이상의 자산을 보유하고 있다. 이는 1960년대에 1천억 달러(100조)에 비해 10배 정도 증가한 수준.

잉글랜드의 개발신탁의 경우 461개 조직, 23천명 자원봉사, 5000명 일자리, 자산규모는 1조원 규모(2012)

Key findings:

- 461 Locality members in England ▲ 9%
- 350,000 people benefited from services and activities ▲ 14%
- 5,000 staff employed ▼ 5%
- 23,000 volunteers engaged ▲ 24%
- £297m combined income ▼ 8%
- £177m combined earned income ▲ 3%
- £643m assets in community ownership ▼ 3%

* increase or decrease from 2011

사회적경제 생태계 구축

새로운 경제 당신의 역할은?

20th Century
Industrial Economy

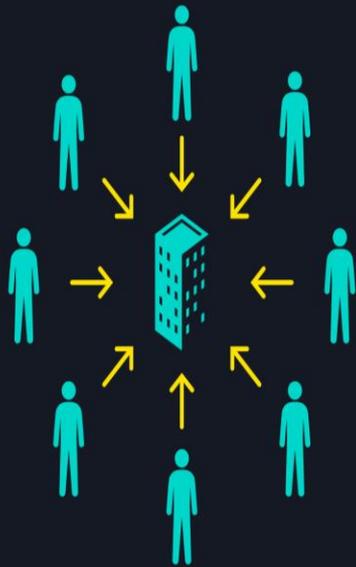
PASSIVE CONSUMERS



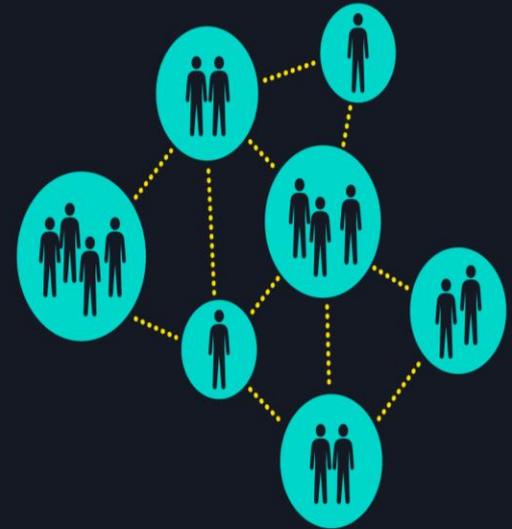
21st Century
Collaborative Economy

CREATORS
COLLABORATORS
FINANCIERS
PRODUCERS
PROVIDERS

연대의 힘

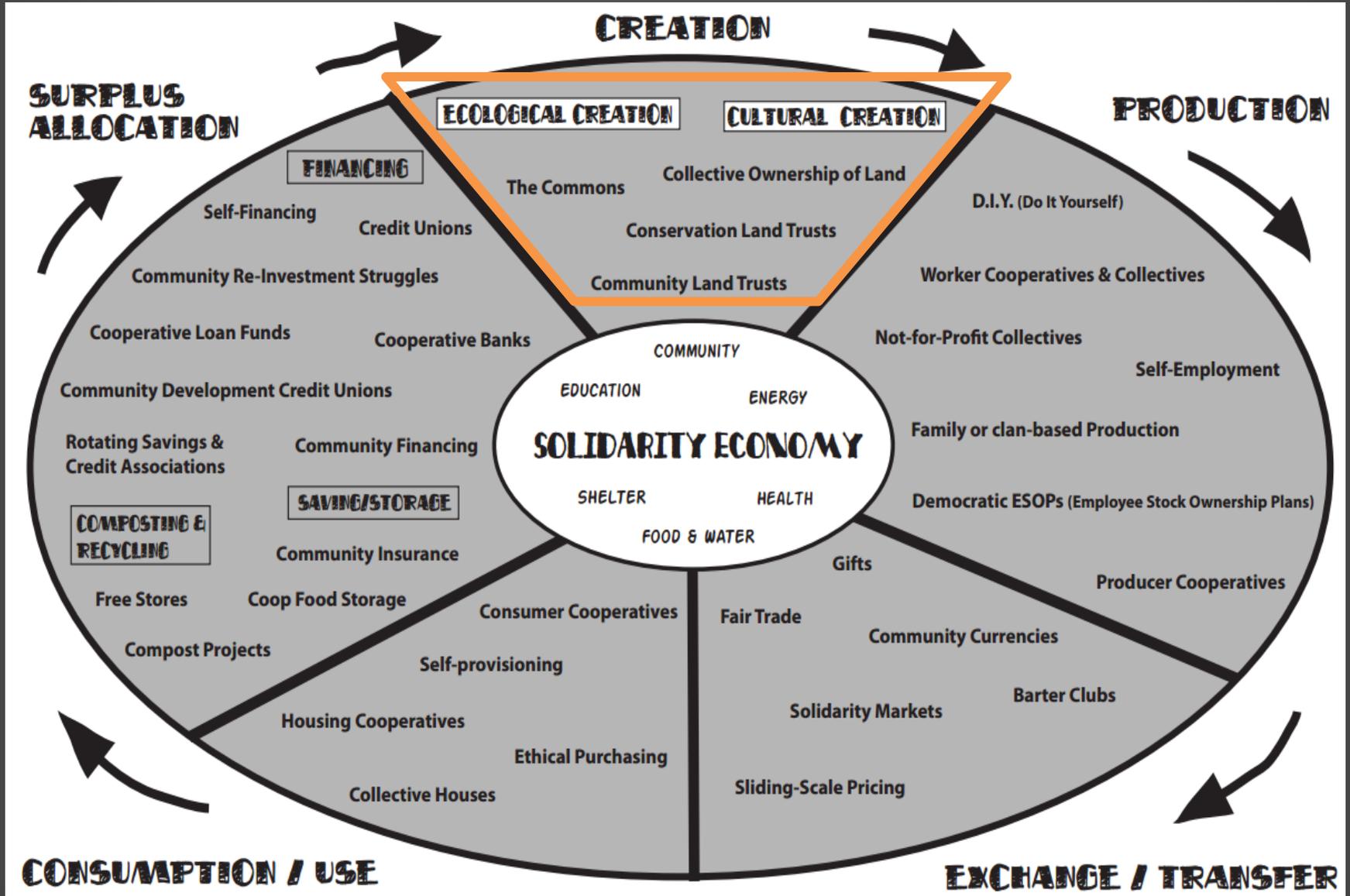


**INSTITUTIONAL
TRUST, POWER & ACCESS**



**DISTRIBUTED
TRUST, POWER & ACCESS**

사회적경제 생태계



지역발전 전략의 변화

외발적

내발적

경제시스템 수정

- 국가적 경제성장
- 공동체 : 행정적 경계로 엄격히 정의
- 자원의 사유화
- 거대 금융화
- 산업 육성

개인의 경제적 역량

- 개인 빈곤 극복
- 공동체 : 경제적 마이너리티
- 사회서비스 확대
- 소규모 금융화
- 기업 육성

공동체의 경제적 역량

- 지역자원 개인/협력적 조직 컨트롤
- 공동체 : 공동소유를 통해 가치를 나누는 자발적 조직
- 지역기반 자산관리
- 사회적 기업
- 마을은행, 신용협동조합
- 협동조합, 마을기업

내발적 발전을 위한 사회적경제 클러스터 구축

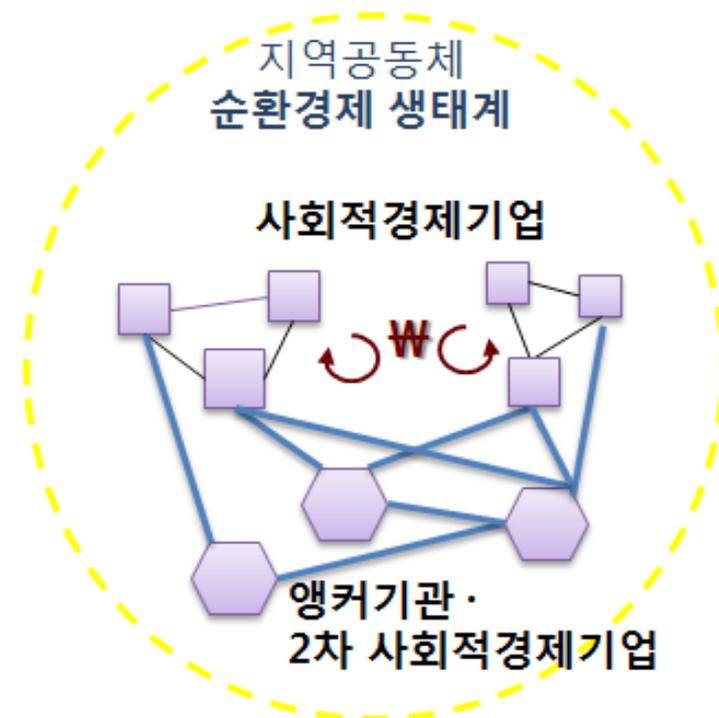
1. 지역 외부로부터 조달되는 재화와 서비스는 무엇인가?



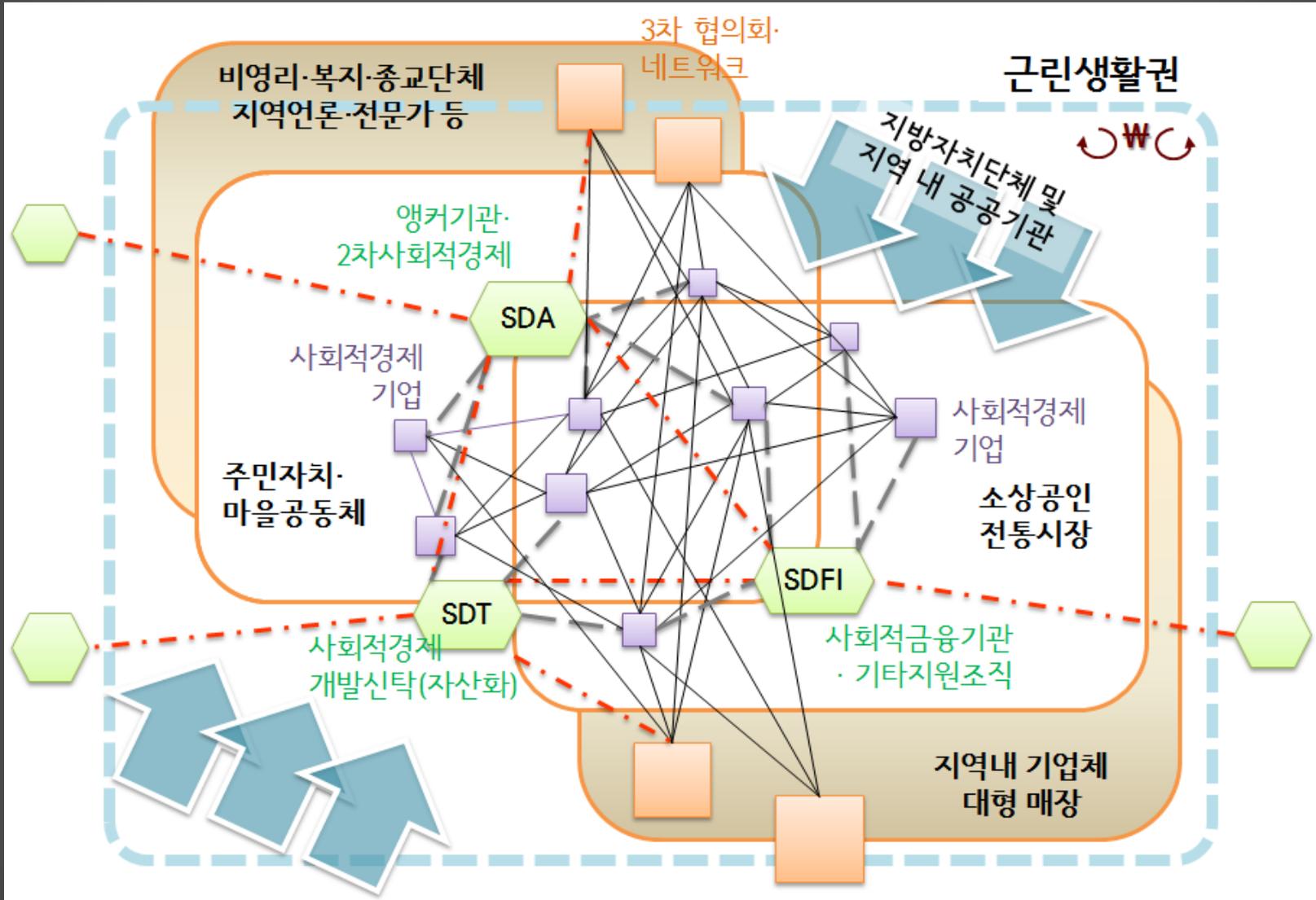
2. 외부조달을 대체할 수 있는 1차적인 사회적경제기업(지역경제 순환구조)을 키워라.



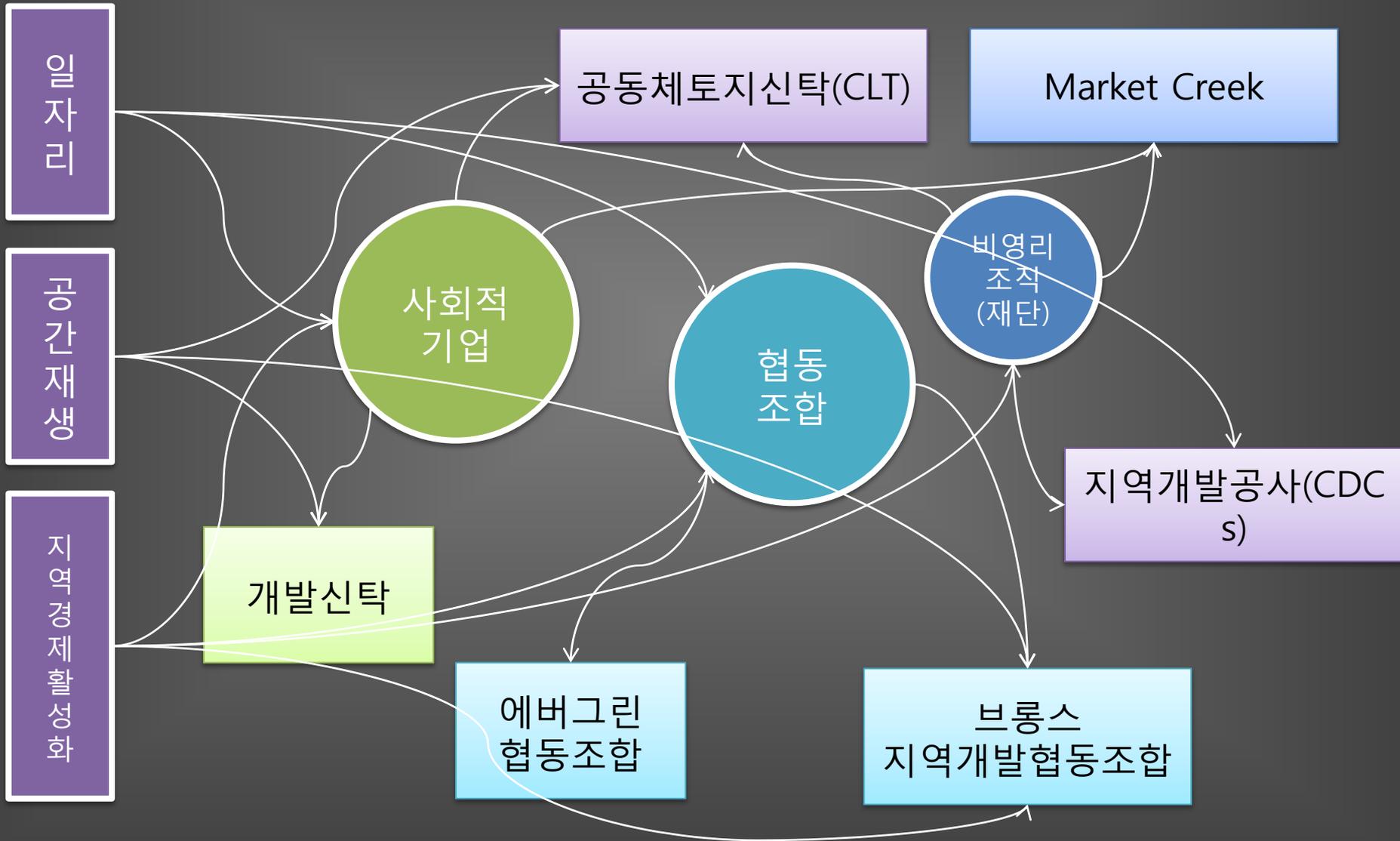
3. 2차적인 사회적경제기업(사회적금융, 컨설팅, 교육훈련, R&D등)과 지원기관들을 통해 사회적경제기업의 성장과 다각화를 지원할 수 있는 구조(생태계)를 창출하라.



지역 내 근린단위 통합적 연구 조성

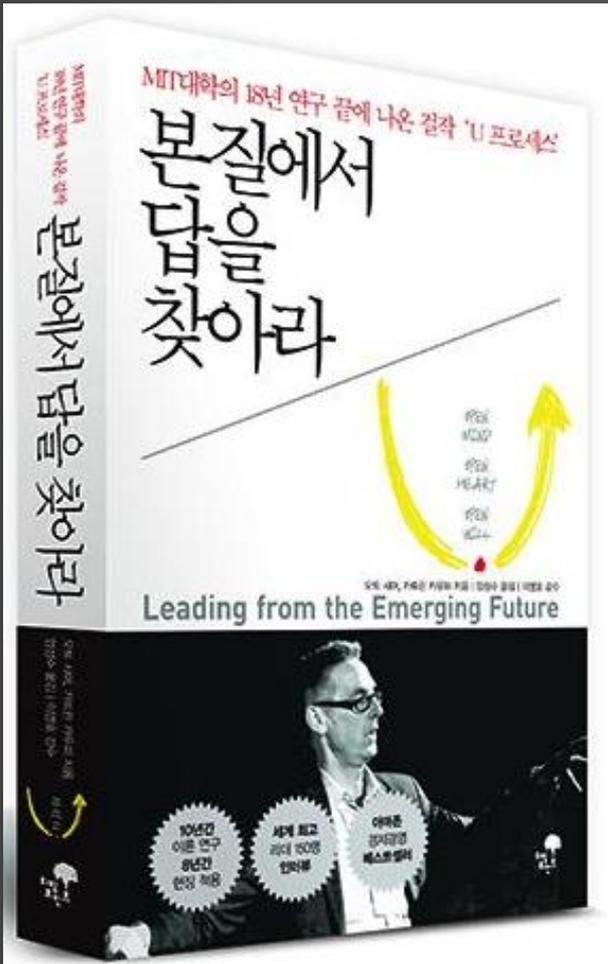


조직 유형별 사회적 개발 사례

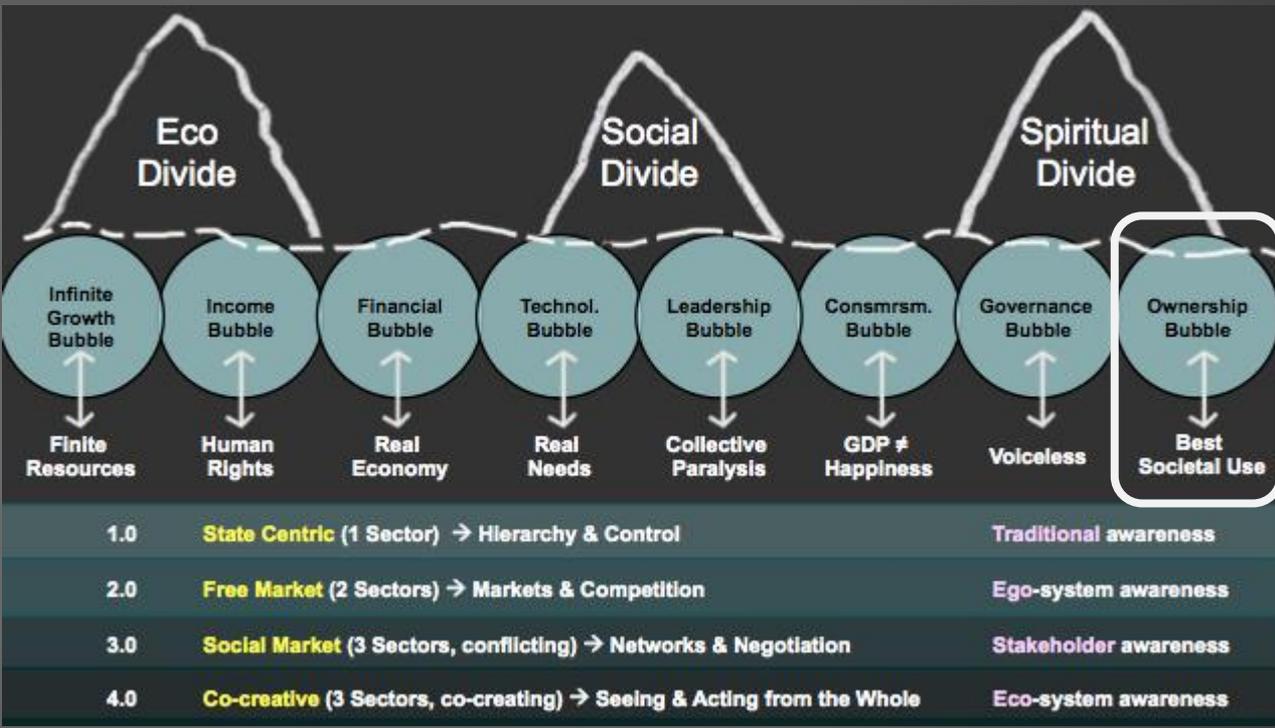


The Third Ownership

제3의 소유권



생태. 사회. 문화 . 정신적 격차 사회



공동 창조의 시대(4.0). 전체로부터 보고 행동하기

소유권 거품 제거하기

단순한 소유권 개념에서

자산의 사회적 활용을

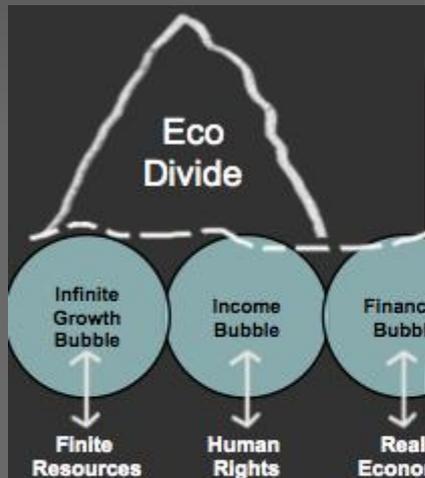
최대화 하는 소유권 개념으로 피드백순

환 마무리

미래세대의 이익을 보존해 주는 공유와 공

공재에 기초한 재산권을 통해

생



1.0	State Centric (1 Sector)
2.0	Free Market (2 Sector)
3.0	Social Market (3 Sector)
4.0	Co-creative (3 Sector)

공동 창



제 3의 소유권(The Third Ownership)

모든 소유 형태는 사회적 산물이다.
사적 소유가 1,2차 산업혁명을 촉발시켰다면
3차 산업혁명을 촉발시키는 것은 공유에 기초한 재산권이다.
오토샤머(Otto Scharmer, 본질에서 답을 찾아라)

공유에 기초한 재산권은 미래 세대를 비롯한 사회 전체의 모든 이해당사자 그룹에 대한 책임이 있는 신탁 관리자와 신뢰를 통해 제도화 될 수 있다.
국유와 사유가 아닌 공유의 경우, 실질적인 '시민 배당금'을 지불함으로써 혜택이 해당 공동체의 모든 시민들에게 돌아간다.
피터반스(Peter Barnes, 자본주의 3.0)

소유한다는 사실. 회사(마을)에 더 큰 관심과 고민, 노력을 쏟고 문제 해결에 더욱 열심히 매달리고 더 많은 아이디어를 도출해내도록 만든다. 단순하게 말하자면 더 헌신하게 된다.
소유권은 우리 두뇌의 특정 부위를 자극해 인간의 감정이 지닌 또 다른 면을 발현시킨다
공동소유 효과 : 공정성, 책임감, 수익공유. 필요요소 : 진솔한 대화, 경청과 협의
데이비드 에드랄(David Erdal, 사장의 회사 vs 사원의 회사)

소유한다는 것, 자본주의에서의 사유와 사회주의에서의 국유는 결국 '소수'에 의한 지배라는 차원에서 큰 차이가 없다. '소유'가 권한을 가지고 '지배'를 해보겠다는 것이 아니라 내가 그 안에 '속한다'라는 의미로 받아들일 때 진정한 변화가 시작된다.
마조리켈리(Marjorie Kelly), 그들은 왜 회사의 주인이 되었나)

지역의 부를 창출하는 전략의 흐름

- 자산과 자본에 대한 소유권의 다양성 -

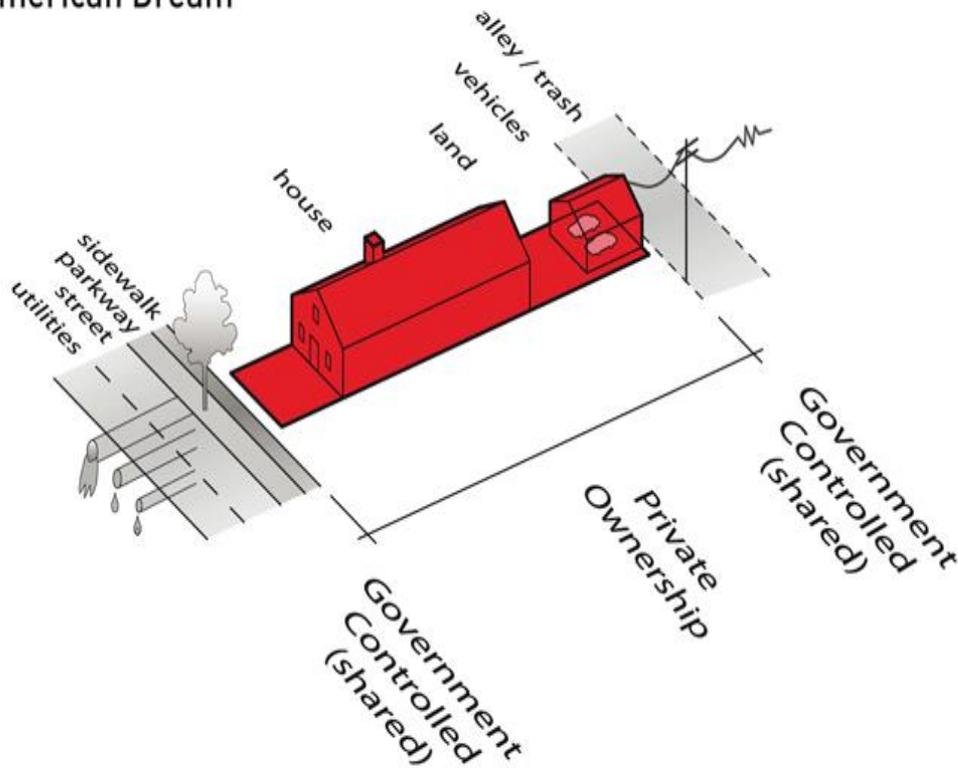


개인/가족의 부	지분공유형	공동체/직원 공동소유형	공공소유 or 투자
<ul style="list-style-type: none"> • 자산형성계정(ISA) • 소액대출 (Microenterprise) • 가족자활프로그램 (Family Self-Sufficiency Program) • 유아채권 & 아이전용저축 ("Baby Bonds" & child savings accounts) • 세금신고대행 프로그램(Earned Income Tax Credit volunteer assistance programs) • 약탈적대출 대안프로그램 (Alternatives to predatory lending) • 비영리금융교육 프로그램(Nonprofit financial education programs) 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동체토지신탁(Community Land Trusts) • 지분제한형협동조합(Limited Equity Cooperatives) • 행위제한(Deed restriction) (포괄형조닝 inclusionary zoning) • 혼합오너쉽(Market Creek) • 사업연계투자(Program-Related Investments) • CDC/CDFI의 지분투자 또는 공동출자(equity investments or joint ventures) • 공동체이익협정(Community benefits agreements) 	<ul style="list-style-type: none"> • 앵커조직(eds, meds, churches, museums, libraries) • 직원소유회사(ESOPs) or 직원협동조합(worker cooperatives) • 신용협동조합(Credit unions) • 커뮤니티 기업(Community corporations) • CDC or CDFI 직접소유(direct ownership) • 사회적기업(Social enterprises) • 공유기반기업(Commons-based enterprises)(e.g., Wikipedia, Creative Commons licenses) 	<ul style="list-style-type: none"> • 공기업(Municipal enterprise) • 정부 벤처투자(State & local venture investments) • 공공연기금(Public pension fund ETIs (economically targeted investments)) • 공공임대 & 인프라개발(Public leases: land & transit development) • 세금감면(fair exchange) • 신탁소유(e.g., Alaska Permanent Fund)

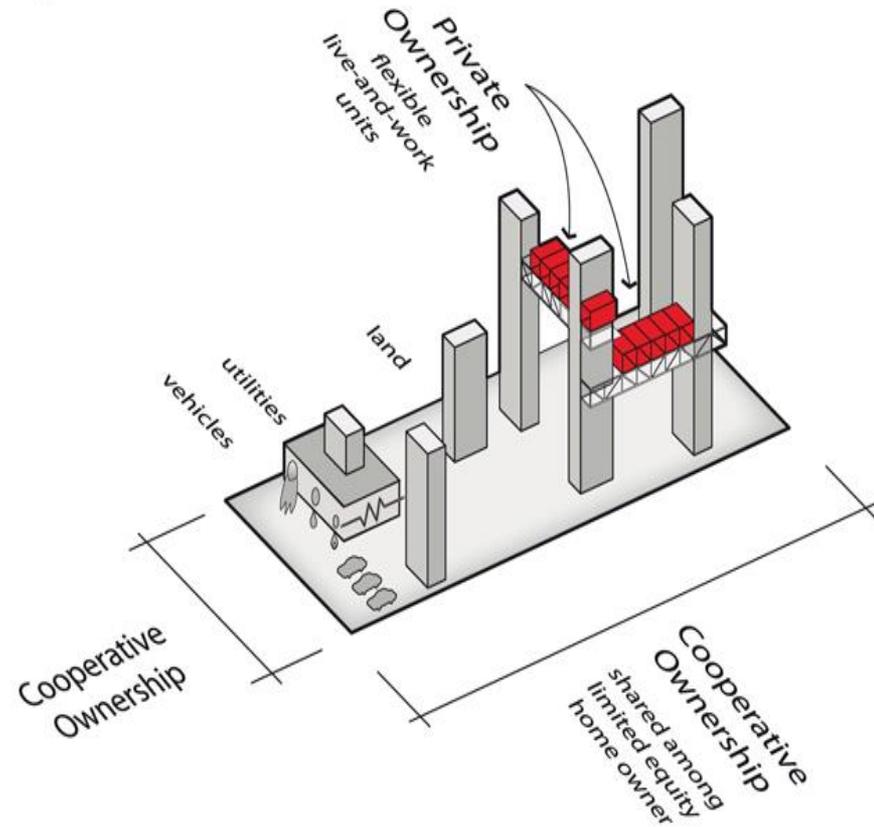
다르게 생각하기

모두의 필요는 협력적으로 소유하다

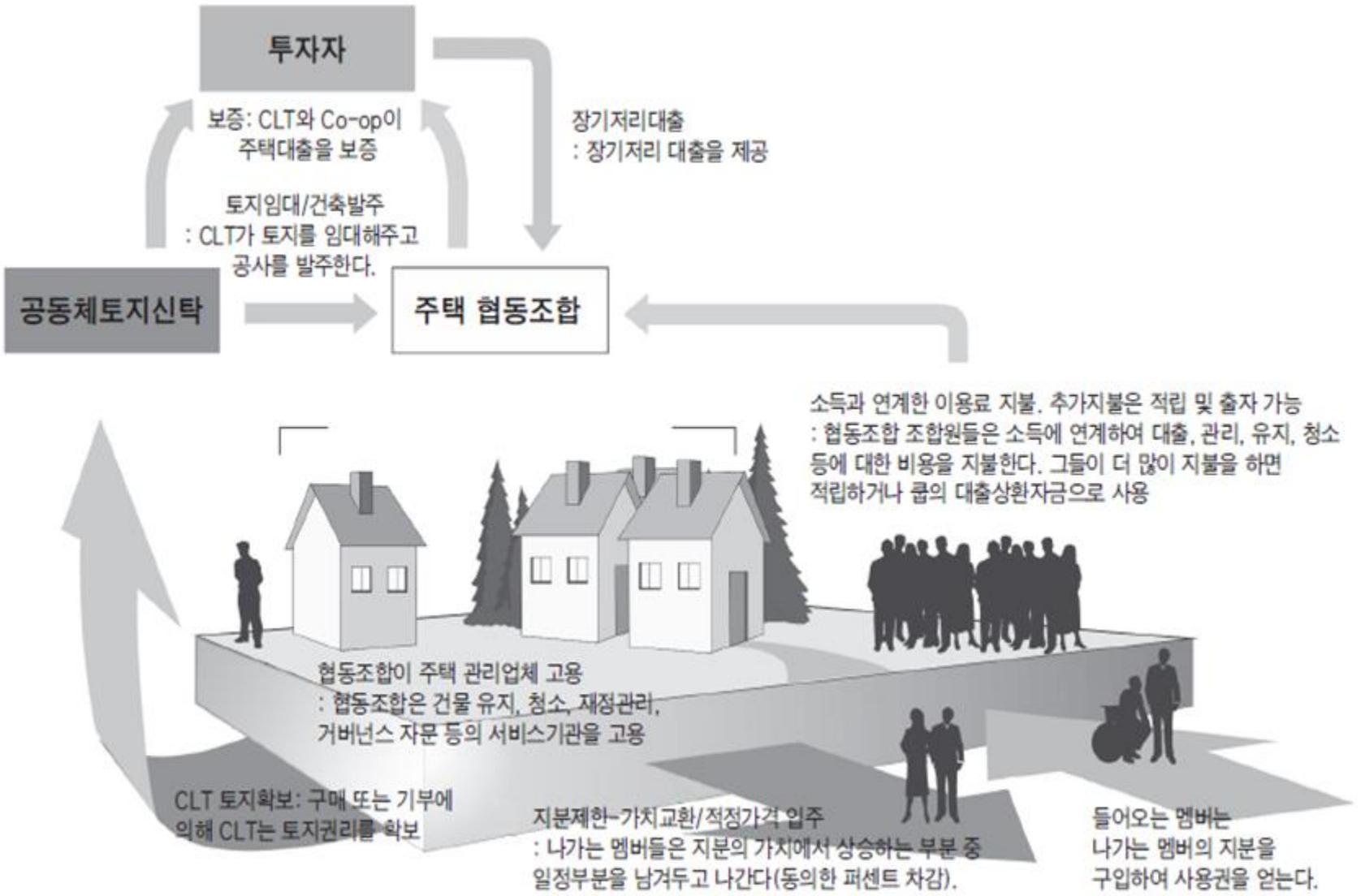
20th Century
American Dream



21st Century
Cooperative Dream



공동체토지신탁 + 주택협동조합



토지은행 협동조합

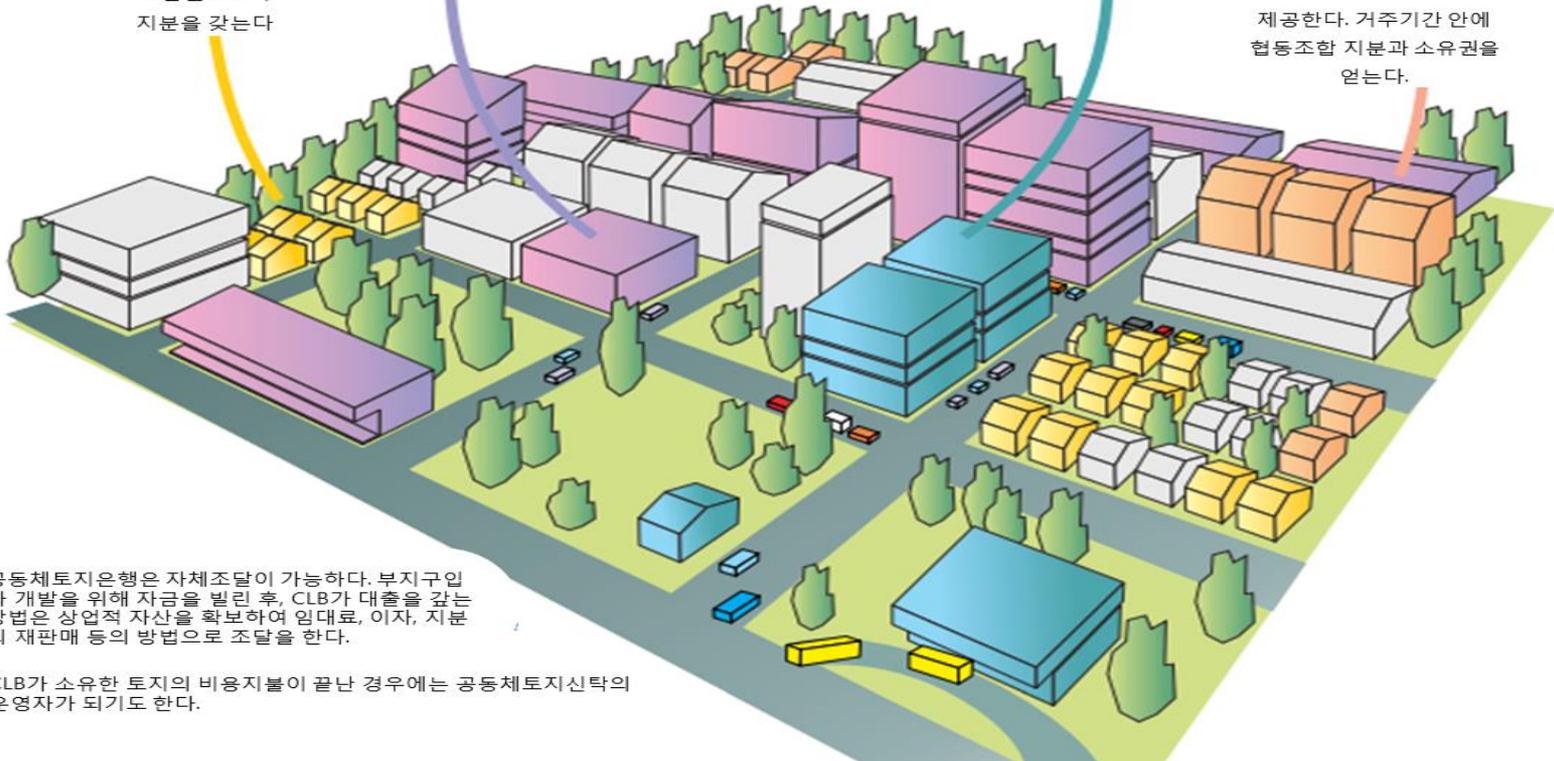
approximate area 10% 40% 40% 10%

실거주자 매입
초기 주택구매자들은 면적비율로 조합원으로서 지분을 갖는다

상업, 유흥, 산업지역
토지비를 없애므로써 비거주지 투자수익률은 상승했다. 하지만 투자자들은 세금감면을 통한 투자비 회복 때문에 건물의 소유권을 CLT로 이전한다.

학교, 병원, 공원, 도로 등
CLB부지 위에 있는 공공 자산들은 가치가 더해진다. 하지만 비거주자들에게 더 이상 우발 이익을 가져다 주지 않는다.

임대주택 거주자
CLB는 토지비 부담을 세입자들은 줄이기 때문에 세입자에게 최적의 이익을 제공한다. 거주기간 안에 협동조합 지분과 소유권을 얻는다.



공동체토지은행은 자체조달이 가능하다. 부지구입과 개발을 위해 자금을 빌린 후, CLB가 대출을 갚는 방법은 상업적 자산을 확보하여 임대료, 이자, 지분의 재판매 등의 방법으로 조달을 한다.

CLB가 소유한 토지의 비용지불이 끝난 경우에는 공동체토지신탁의 운영자가 되기도 한다.

서점이 망하고, 빵집이 망하면 주민이, 마을이 살린다!!

작은 가게를 지키는 경제혁명

로커베스팅

LOCAVESTING

에이미 코티즈 지음 | 홍선영 옮김

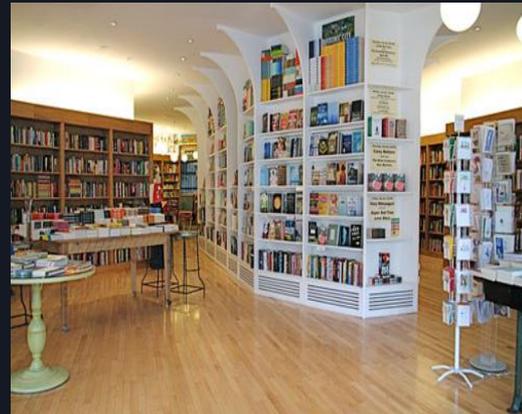


세상 모든 투자자가 알아야 할 로컬 경제학

솔로머니, 거대 자본에 맞선 작은 투자의 힘

월스트리트를 벗어나 지역 금융에 눈을 돌리다

워킹맘하우스



MARKET CREEK

"Resident Ownership of Neighborhood Change"
 "주민이 주인이 되면 마을은 변화한다"

총괄

Market Creek Community Ventures

지원

The Jacobs Center for Neighborhood Innovation

건축

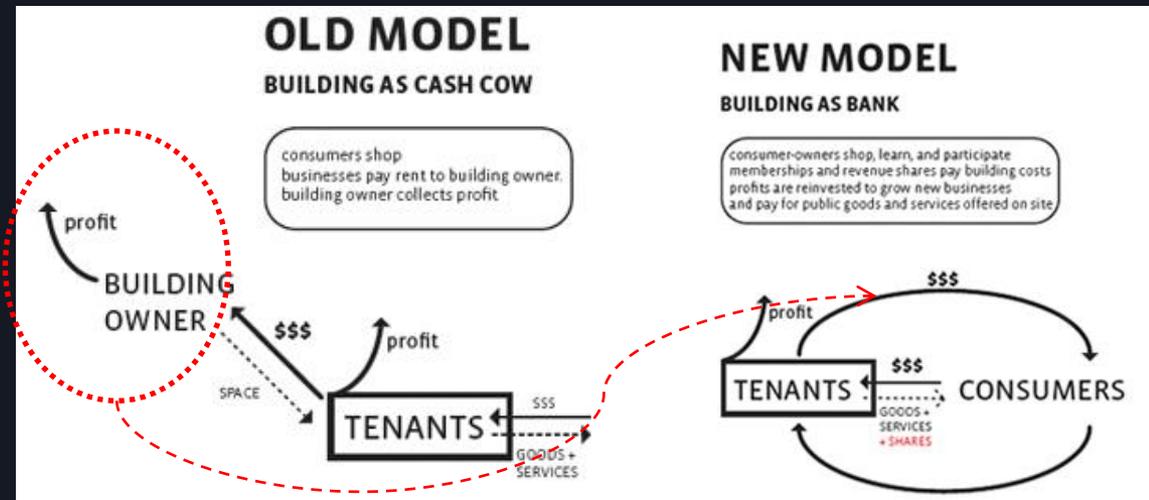
Diamond Management, Inc.

자산관리

Market Creek Partners, LLC

행사관리

Market Creek Events & Venues



Birmingham City fans succeed in getting St Andrew's awarded Asset of Community Value status

Blues Trust will be given opportunity to bid for control of stadium if owners try to sell it

Tweet 26 Like Share 38



St Andrew's has been the home of Birmingham City since 1906

**SADLY THOUSANDS OF FANS
WON'T HAVE A STADIUM TO GO TO
THIS CHRISTMAS. MAKE SURE YOU DO**

PROTECT YOUR STADIUM NOW



SD 190여개
42만명
supporters trust

- Barnet Supporters Trust (Barnet Cricket Club)
- Blues Trust (St Andrews)
- Rovers Trust (Ewood Park)
- CAS Trust (the Valley)
- Dulwich Hamlet Supporters Trust (Champion Hill)
- Ipswich Town 1st (Portman Road)
- Foxes Trust (King Power Stadium)
- Spirit of Shankly (Anfield)
- Halifax Town Supporters' Trust (The Shay)
- Manchester United Supporters Trust (Old Trafford)
- Nuneaton Town Supporters Cooperative (Liberty Way)
- OxVox (Kassam Stadium)
- Prescott Cables (Valerie Park) S
- tockport County Supporters Co-operative (Edgeley Park)



Yorkshire residents raise £100K to save historic pub

Residents and real ale fans in Hebden Bridge, Yorkshire, have raised over £100,000 to safeguard their much loved 'local' and create a community-owned pub

Guardian Professional

Co-operative Enterprise Hub



Residents outside the Fox and Goose in Hebden Bridge, Yorkshire Photograph: Co-op

My
Community
Rights



The Fox and Goose

Total shares available

£ 130,000

99% SOLD
Now's your chance

£ 128,820 sold so far
229 funders view

Summary

Updates (7)

Investors

+ Follow this project

Buy Shares

경제
경제일반

마을 하나뿐인 술집 폐업...주민들 "협동조합 술집 열자"

등록 : 2013.05.15 20:25 수정 : 2013.05.16 16:49

크기 + - 스크립 ☆ 신고 ⚡ 인쇄 Ⓜ 265 28 보내기



사진은 해가 기울어갈 무렵의 '동네마실방' 들 모습. 협동조합의 기운이 흥동면에 단 하나 남은 술집을 살려 냈다.

[창간기획] 협동과 공유의 시대(하)
'협동조합 천국' 흥성군 흥동면

마을사람들, 조합원·출자금 모으고
37명 독 쓰기·미장 등 공사 '재능기부'



A REAL ESTATE INVESTMENT
WITH SOCIAL IMPACT.
EARN A RETURN AND BUILD SOCIAL INNOVATION A NEW HOME.
INVEST IN THE **COMMUNITY BOND.**

A real estate investment with social impact. Earn a return and build social innovation a new home. Invest in **The Community Bond**

WHY INVEST IN A NEW HOME FOR SOCIAL INNOVATION?

With real estate prices soaring and rent rising accordingly, it has become a priority for us to create a home for social innovation in downtown Toronto, near industry, corporations, transit, government and decision makers. We do not want to see the city's

CSI MEMBERS

Your investment will secure space for 400 social mission organizations just like these!



Toronto Fringe Festival

The Toronto Fringe® is part of a movement to about celebrating under-represented voices and those on the margins of the performing arts world. Their Flagship Fringe Festival creates opportunity for thousands of artists each year with 100% of the ticket prices going to the artists



TechSoup Canada

TechSoup Canada® is dedicated to empowering charities, nonprofits and libraries with the effective use of technology. Since 2004, over 14,000 nonprofits, charities and libraries in Canada have received over \$185 million worth of software donations through TechSoup's programs.



Toronto Tool Library

The Toronto Tool Library® is Toronto's first community space for sharing tools - as wide ranging as generators and drills, to 3D printers and an open-sourced laser cutter - reducing consumption and ensuring access for everyone.

BOND OFFERING

INVESTMENT TO-DATE



SERIES C BOND

Interest Rate
4%

Minimum Investment
>\$10,000

Coupon (Interest Payments)
Accrued until end of term

Maturity Date
May 15 2019

Interest Payments
At the end of the term

Principal Repayment
Principal payments will be paid as resources allow, upon mutual agreement of the parties, with the balance paid on maturity.

SERIES D BOND

Interest Rate
4.5%

Minimum Investment
>\$50,000

Coupon (Interest Payments)
Interest paid semi-annually

Maturity Date
May 15 2019

Interest Payments
Every six months

Principal Repayment
Principal payments will be paid as resources allow, upon mutual agreement of the parties, with the balance paid on maturity.

SERIES E BOND

Interest Rate
3%

Minimum Investment
>\$1,000

Coupon (Interest Payments)
Accrued until end of term

Maturity Date
May 15 2017

Interest Payments
At the end of the term

Principal Repayment
Principal payments will be paid as resources allow, upon mutual agreement of the parties, with the balance paid on maturity.

커뮤니티채권

- 함께 공간을 만들
- 거주공간의 안전성을 스스로 해결
- 적극적인 자산 확보 전략으로 활용
- 43억자산
- 100만원~5억
- 400여 혁신주체들에게 적정하고 안정된 공간 제공
- 혁신공간은 혁신적인 과정에서~



← 함께주택협동조합



↑ 하나의주택
협동조합



← 이나프살롱

공유재산 확보 시도들

대구 안심마을 지역 주민들과 함께 기금을 마련해 건물 매입한 협동조합 사례대구 안심1동. 1층에는 발달장애 아동의 언어·물리치료를 지원하는 협동조합 '마음애(愛)', 2~3층은 발달장애인 주간보호센터, 4층에는 발달장애인 자립지원센터와 주민들을 위한 무료 강당

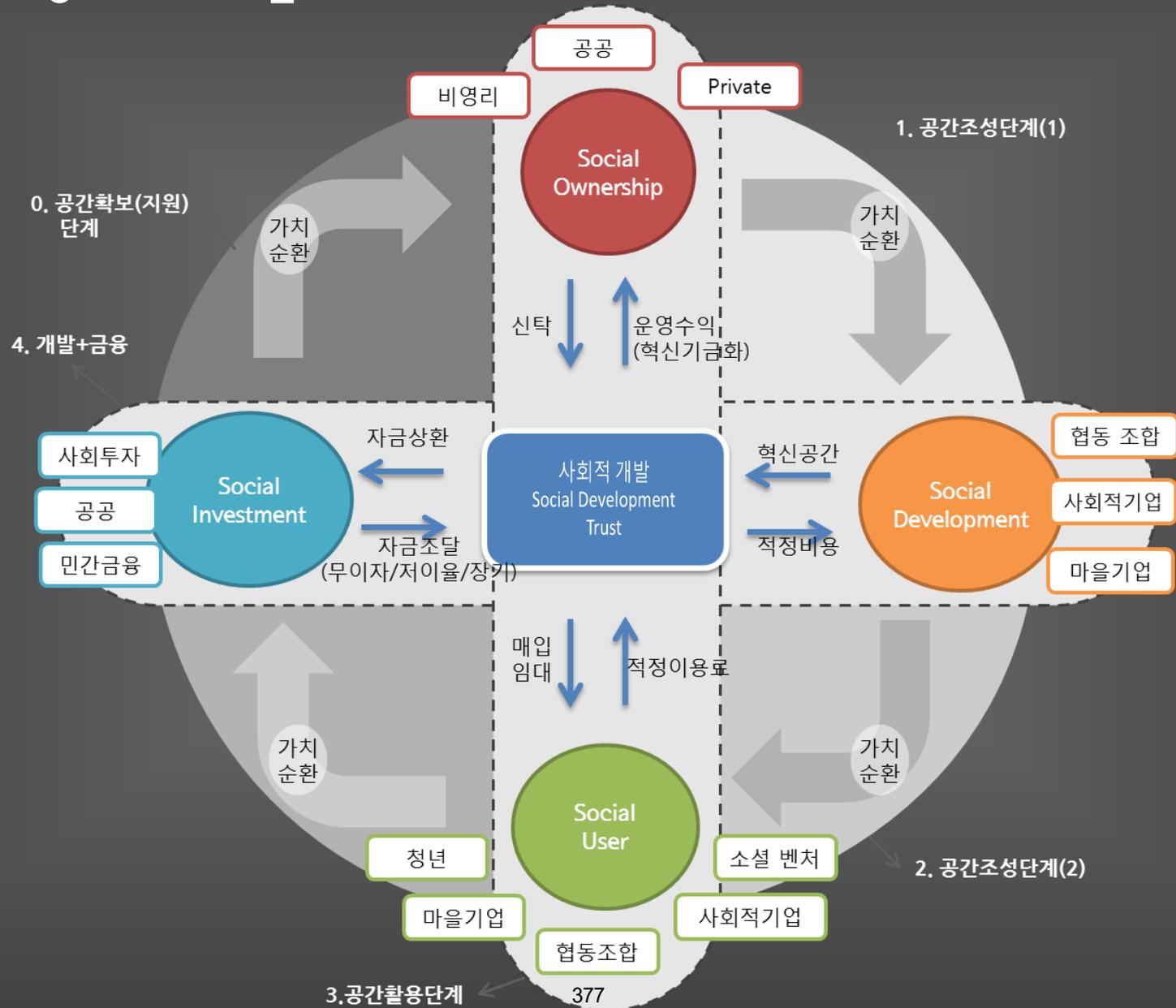
주민 **60명**이 십시일반 자금을 모아 건물주택협동조합 '공터'를 설립, **190평**짜리 땅과 **10억**짜리 건물을 매입.

발달장애이들은 마을 카페, 유기농 매장, 도서관, 어린이집 등으로 연결돼 직언으로 일함

대출금을 감안, **매달 200만원**씩 모이는데, 이는 우리 마을을 위한 **기금**으로 활용



자산가치 공유 메커니즘







© WWW.HICKERPHOTO.COM
RH

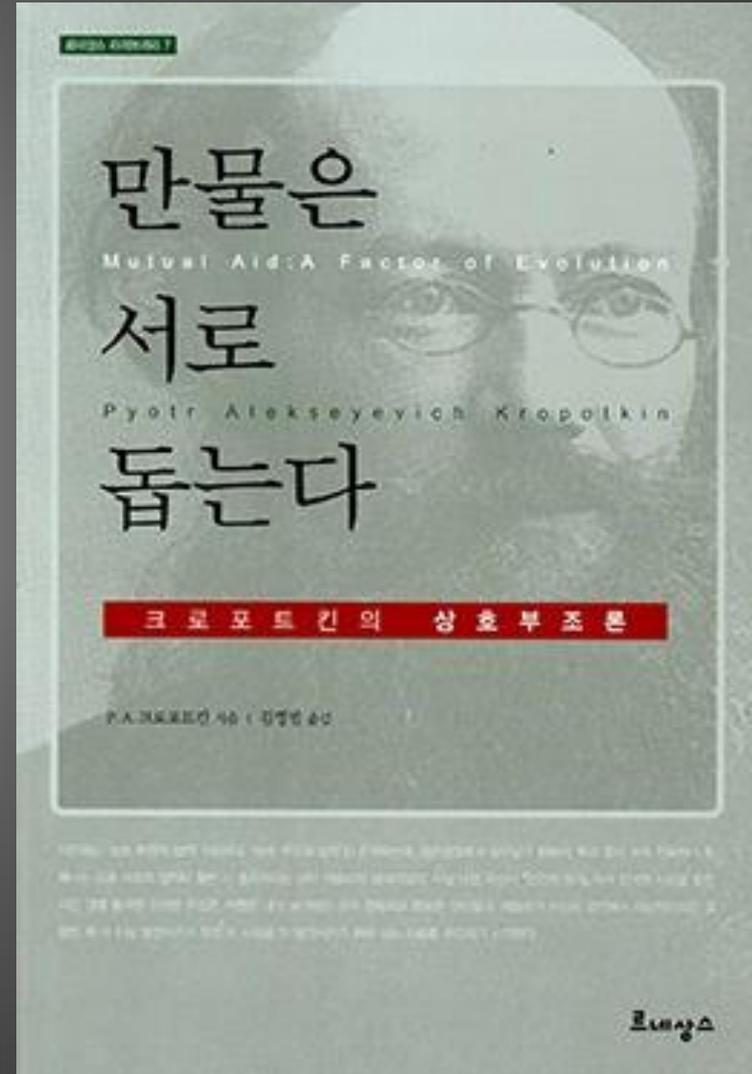
뿌리는 얇아도 수천년 가 뵈시다씨!



삼나무는 가지가 크고 뿌리가 얇은데도
강한 폭풍우와 거친 바람에 끄덕도 하지 않는다.
비밀은 단순하다.

군락을 이루며 사는 삼나무는 얇은 뿌리를 한데 엮는다.
삼나무 한 그루의 뿌리는 모든 나무의 뿌리이다.
모든 나무의 뿌리가 땅속에 서로 얽혀 있어
아무리 강한 태풍이 지나가도 서로를 지탱해 줄 수 있다.

- 린다&리처드 에어<자연에서 배우는 행복의 기술> -



5

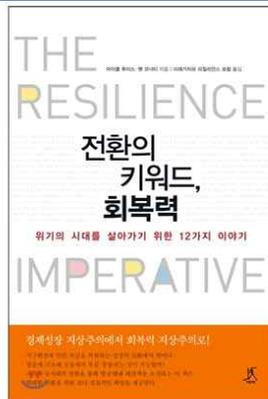
되살아나는 도시2

- 사회적경제에 의한 국내 도시재생 사례

전은호/서울시사회적경제지원센터 연구원

1. 회복력(Resilience)

- 회복력이란 외부 충격에 대한 내부적인 원상회복 능력으로 생태과학적 용어에서 시작해 사회과학으로 확장되어 쓰이는 용어
- 최근 우리 사회의 핵심적 개념으로 대두
- 어떤 시스템에서, 충격이나 교란으로 인해 야기된 불안정한 상태를 회복시킬 수 있는 역량(시스템의 속성)



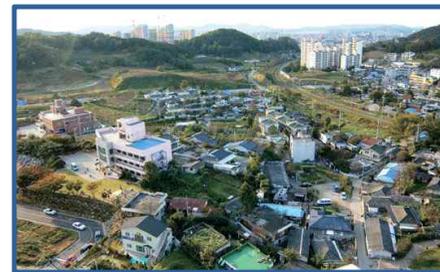
「전환의 키워드, 회복력」
/마이클 루이스, 팻 코너티
협동경제 연구자인 두 저자가 현시대의 핵심가치가 '회복력'에 있음을 역설하며, '경제성장 지상주의'에서 '회복력 지상주의'로의 전환을 대안으로 말하는 책. 공동저자인 팻 코너티는 CLT(공동체토지신탁)의 전문가이다.

2. 도시재생 패러다임의 변화

- 대규모 개발에서 점진적 맞춤형 개발로 변화
- 산업인프라 구축(도로, 아파트) → 생활인프라 구축(복지·문화시설)
- 수도권 집중 → 지방화
- 마을만들기, 에코시티, 창조도시, 건강 도시 등 다른 가치 대두

3. 재생사례 살펴보기

① 공공주도형 : 대전시 무지개프로젝트



기존의 산발적 복지 방식에서, 취약동네에 집중해 지역을 재생한 사례
대전 동구 판암동에서 시작해 효과적으로 대전의 취약지역으로 확대

- 주민의 직접 참여 부족과 기존의 복지 서비스를 벗어나지 못함

② 시범사업형 : 창원 마래하우스



1차 도시재생 테스트베드 지역으로 초기 사업 지역 노후주택을 개보수 하는 마을기업 '마래하우스'와, 화훼 제품을 생산하는 마을기업 '누림마을공동체'로 소득창출

③ 사회적기업형 : 두꺼비하우징



장점과, 규모화가 어렵다는 단점

저층 주거지 밀집지역 노후주택 정비 및 마을 만들기 컨설팅을 하는 민간 사회적기업 두꺼비하우징

민관 협력을 통한 모델 상향식 마을계획 수립이라는

④ 주민주도형 : 성미산마을



외부 의존 없이 발생한 자생적 마을공동체

공동육아에서 시작해 다수의 마을기업, 협동조합으로 확대 최근 마을카페가 젠트리피케이션으로 철수 위기

4. 공동체와 자산

- ABCD(Asset-Based Community Development): 지역의 유무형 자산을 기반으로 개발전략을 수립하여 지속가능한 공동체를 구현
- 마을의 자산을 발견하고 연결하여 관계망을 형성, 가치 공유
- DT(Development Trust): 커뮤니티 앵커기업. 영국의 경우 개발 신탁의 자산 규모가 1조원 수준(2012)

5. 협력적 소유

- 제 3 소유권: 소유의 형태는 사회적 산물이고, 사적 소유에서 공유에 기초한 재산권의 형태로 갈 것(Otto Scharmer)
- CLT(Community Land Trust): 공동체토지신탁. 비영리 조직이 땅을 연구적으로 소유 및 관리하면서 공동체가 만든 가치를 지역 내에 저장·공유
- CLT와 주택협동조합: CLT가 토지에 대한 권리를 확보해 공사를 발주하고, 주택협동조합이 주택 관리를 통해 건물을 유지하는 모델. 협동조합의 조합원들은 소득과 연계해 대출, 관리, 유지비용을 지불하고 조합원이 나가면 새로운 조합원이 기존 조합원의 지분을 구입하여 사용권을 얻음

6. 협력적 소유 사례

- 커뮤니티 채권(Community Bonds): 함께 공간을 만들어 거주공간의 안정성을 해결하고 400여 혁신주체에 안정된 공간을 제공
- 대구 안심마을: 60명이 자금을 모아 건물주택협동조합 '공터' 설립. 발달장애인을 지원하는 협동조합과 보호센터, 자립센터가 있고 마을 카페와 유기농매장에서 발달장애인들이 직원으로 근무
- 이너프 살롱: 그림가게에서 시작해 원하는 사람에게 장소를 제공해 가게를 열게 하고 수수료를 받는 공간. 유·무형의 제품 모두 판매할 수 있음
- 함께주택협동조합: 1인 주거협동조합으로 1호점은 마포구 성산동에 있으며 10명의 1인 가구가 거주하고 있음. 현재 2호점을 건축 중



6.

도시재생사업에서 사회적경제 코디네이터의 참여와 역할, 어떻게 할 것인가?

이주원/도시재생그룹 두꺼비친구들 전략기획단장

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

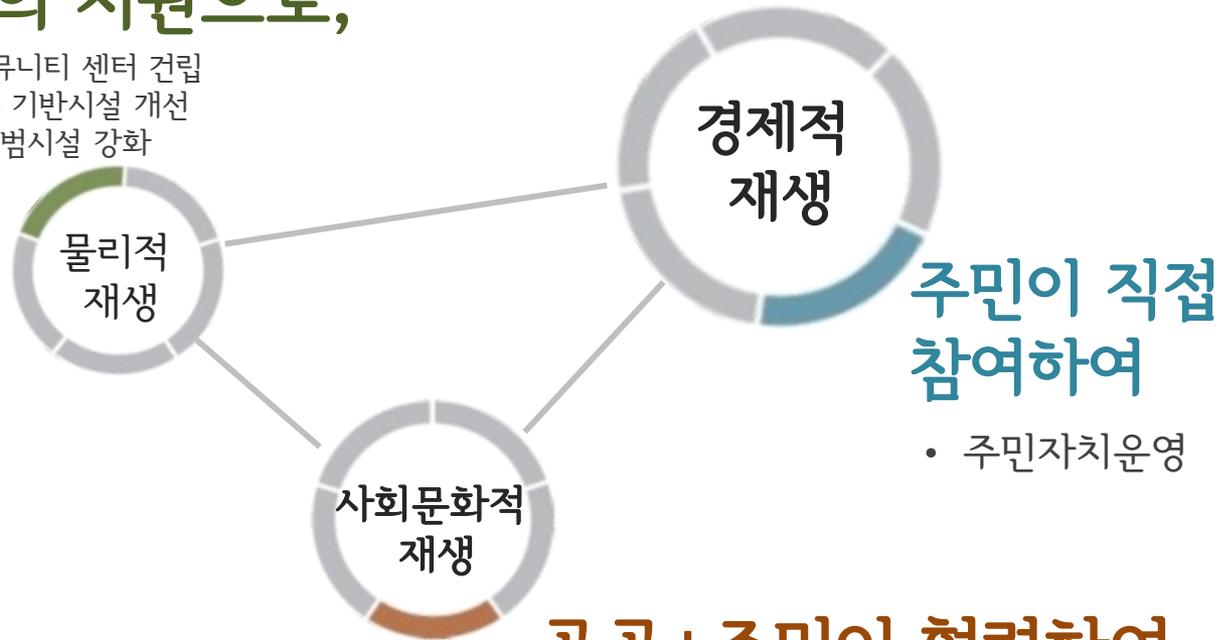
Link
사업현황 및 관련기관

주민참여형재생사업(주거환경관리사업)

주민이 중심이 되어 자발적 의지와 참여 속에 마을의 물리적, 사회·문화적, 경제적 환경을 종합적으로 개선하여 지속적으로 살아 갈 수 있는 공동체를 형성합니다.

공공의 지원으로,

- 주민커뮤니티 센터 건립
- 도로 등 기반시설 개선
- 안전 방범시설 강화



공공+주민이 협력하여

- 주민역량 강화
- 마을기업, 사회적기업 지원

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

Why 사회문화적/경제적 재생 해야 하나?

물리적 재생만으로 마을의 가치를 지속할 수 없다.



이제는 우리동네 만의 “물리적 · 사회적 · 경제적 재생”
을 통해 “마을의 가치”를 높일 수 있습니다.

HOW 사회문화적/경제적 재생을 할 수 있을까?

미션을 수행하기 전에 생기는 의문

- 주민들의 힘만으로 사회문화적 재생이 가능한가???
- 경제적 재생을 위한 비즈니스 모델은 무엇인가???

주민과 공공 그리고 지역활동가들이 협력하고,
우리동네의 자산을 활용하여 비즈니스 모델을 창조하여야 합니다.

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

사회적경제

사회적 목적과 민주적 운영원리를 가진 호혜적 경제활동조직의 집합

사회적경제의
의미

저성장 시대, 도시 패러다임의 전환기
낙수효과, 더 이상 작동하지 않음

사회혁신선도
경제조직

혁신기업, 지역의제 해결형 기업
소셜미션 & 비즈니스 모델 결합

누구나...

5인 이상이면 협동조합 설립 가능
정책적 지원



About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

사회적경제조직



협동조합

- 공동 소유, 민주적 운영을 통하여 경제적, 사회적, 문화적 필요와 욕구를 이루려는 사람들이 자발적으로 결성한 기업

• 협동조합 기본법

- 주민 5인 이상이면 설립 가능

- 협동조합 등록 시 행안부, 서울시 마을기업사업 에서 지원받을 수 있음



마을기업

- 마을공동체에 기반을 두고 주민의 자발적 참여와 협동적 관계망에 기초해 주민욕구와 지역문제 해결을 추구하는 기업

- 마을기업으로 등록하면, 운영 자금, 공간지원금 교육 및 컨설팅

- 단, 마을기업으로 등록하기 위해서 “협동조합을 설립”하거나, “6개월 내 전환”필요



사회적기업

- 공공의 이익에 부합하는 사회적 가치를 추구하면서 영업활동을 하는 기업

• 사회적기업육성법

- 사회적기업으로 등록하면, 운영자금, 공간지원금 교육 및 컨설팅

- 지속적인 수익이 창출되어야 다양한 지원이 지속됨
- 지정 이후 ‘1년’단위로 연장가능 (최대 3년까지)
- 마을기업 등에 참여한 경우 그 기간이 포함

About

주민참여형 재생사업

Social economy

사회적경제

Community

마을공동체

Business

사회적경제 & 마을공동체

Link

사업현황 및 관련기관

사회적경제조직 **협동조합**

협동조합

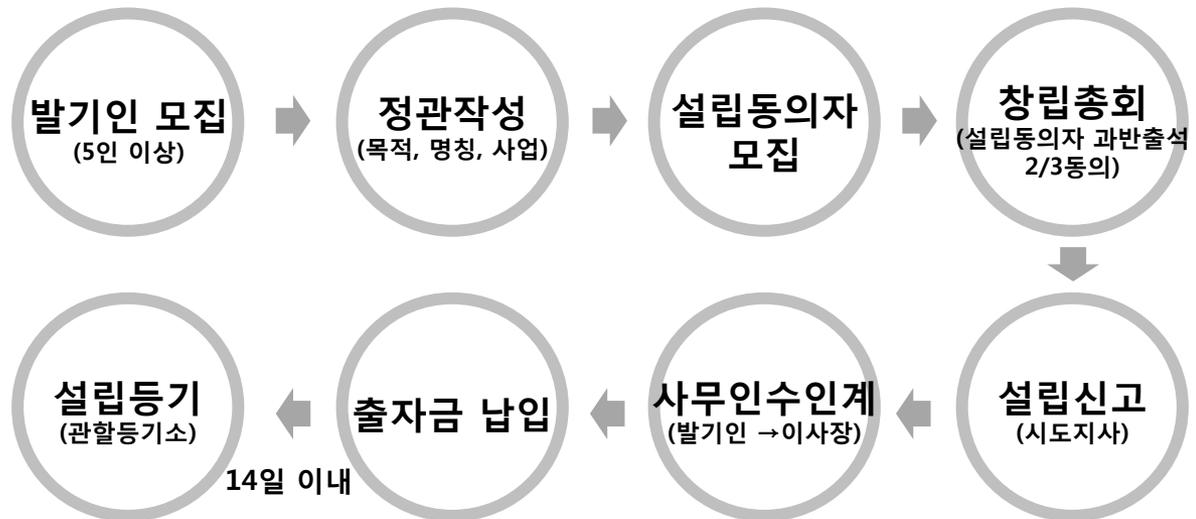
시도지사에 신고하여 설립하는 법인으로, 금융 및 보험업은 제외됨
잉여금의 10%이상을 적립해야 하지만, 조합원에 배당도 가능함

사회적 협동조합

기획재정부 인가를 통해 설립하는 공익사업을 40% 이상 하는 비영리법인
잉여금의 30% 이상을 적립해야 하고, 조합원에 배당이 금지

≫ ‘일반적인 협동조합’도 마을기업으로 인증가능!

지정절차



About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

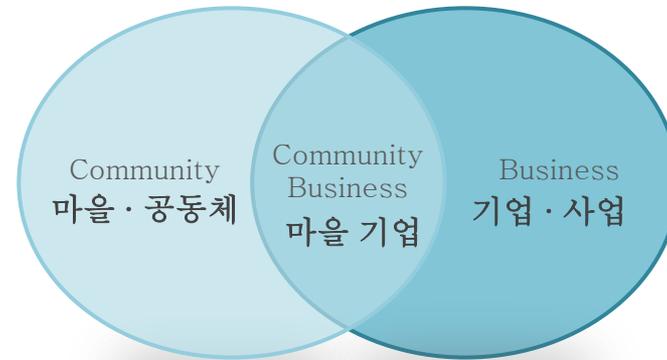
Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

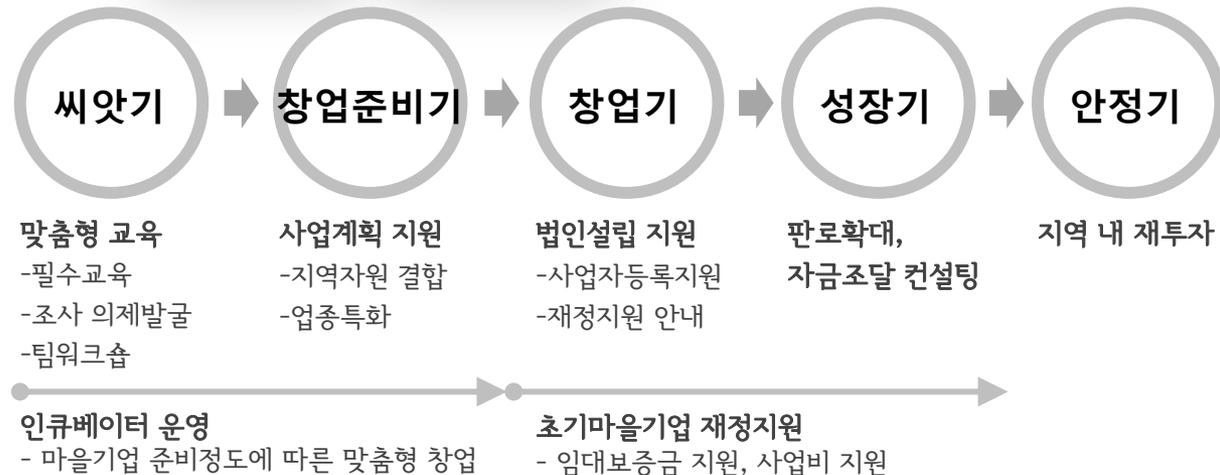
사회적경제조직 #2 마을기업

마을기업

지역이 가지는 문제를 지역사람들이 주체가 되어 지역자원을 활용하여 기업의 형태로 해결하는 활동(사업)



지정절차



About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

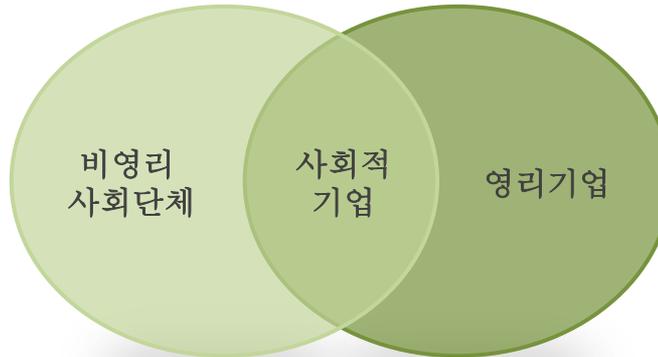
Link
사업현황 및 관련기관

사회적경제조직 #3

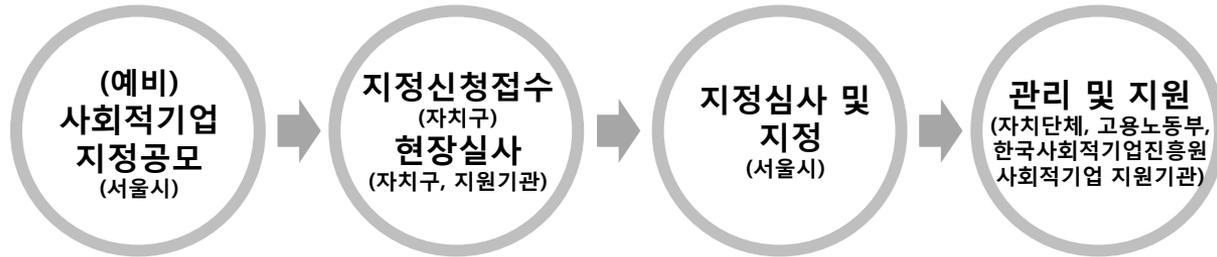
사회적기업

사회적기업

취약계층에 사회서비스 제공하거나, 일자리 창출 등 사회적 목적을 추구하면서 생산 판매 등 영업활동을 수행하는 기업



지정절차



About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체

현재 서울에서는 마을공동체 초기단계지만 다양한 마을활동이 나타나고 있음

마을공동체
활동현황

85개의 마을공동체 형성

다양한 돌봄, 육아를 중심으로 240여개 초보적 공동체 활동 파악
-마을공동체 기초조사-

마을공동체
활동사례

주민, 지역단체, 주민자치위원회 등이 복합되어 다양한 활동 전개
주민과 함께하는 청년 활동도 다양

- case1 주민주도 성미산 마을, 삼각산 재미난 마을
- case2 청년주도+주민참여..... 종로마을 네트워크, 창신 네트워크
- case3 지역단체주도+주민참여 풀뿌리시민단체 활동, 사회적기업 활동
- case4 주민자치위원회주도+주민참여 ... 마장동 공부방, 창사골 문화예술제 등

마을공동체
자원현황



시민단체
주민자치위원회 등



복지시설
문화시설 등



마을기업,
사회적기업,
협동조합 등



마을아카데미 등

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

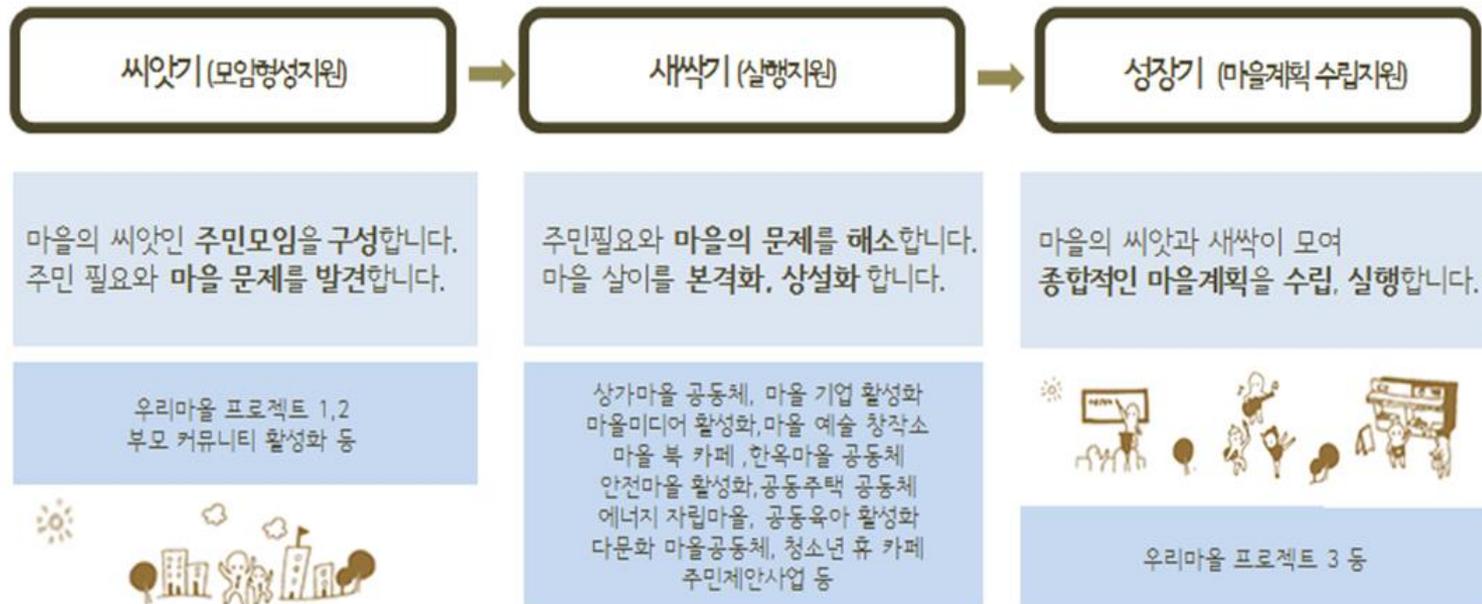
Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체종합지원센터 공모사업

주민스스로 계획을 수립, 제안, 실행하는 주민주도 사업
주민 3인 이상이면 누구나 신청 가능하며, 주민의 준비정도에 맞추어 다양한 지원





About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체사업 #1

마을을 일구는 협동조합 ... 성대골

<희망동네>가 주축이 되어 주민출자금으로 설립
수익금은 전액 지역복지기금으로 사용

2004

희망동네

주민들이 협동조합을 발족해 다 같이 잘 살아보자는 일념으로 <희망동네> 설립
동작구 풀뿌리 단체

2010

성대골 어린이 도서관

주민 200여명이 월5,000~20,000원 가량의 회비를 납부하여 운영
<희망동네>의 지원을 받아 '우리동네 도서관 만들기 사업'을 통해 개설

사이시웃 마을카페

희망나눔 동작 네트워크가 설립한 희망가게 1호점
지역주민 20명이 300만원씩 출자

성대골 별난목공소

희망나눔 동작 네트워크가 설립한 희망가게 2호점
주민참여에 의해 만들어진 협동조합

2012

우리동네마을상담센터 개관

2013. 현재

서울시 혁신형 사회적기업 지원



성대골 어린이 도서관

주민 200여명이 월5,000~20,000원 가량의 회비를 납부하여 운영
<희망동네>의 지원을 받아 ‘우리동네 도서관 만들기 사업’을 통해 개설
도서관을 통해 다양한 커뮤니티 활동이 촉발되기 시작

절전운동 프로젝트 : 각 가정의 전년도 월별 전기사용량을 그래프로 표시한 성대골 절전소 개념 도입



사이시웃 마을카페

희망나눔 동작 네트워크가 설립한 희망가게 1호점
지역주민 20명이 300만원씩 출자하여 설립
수익금은 저소득층지원 및 지역발전을 위한 지역기금으로 사용



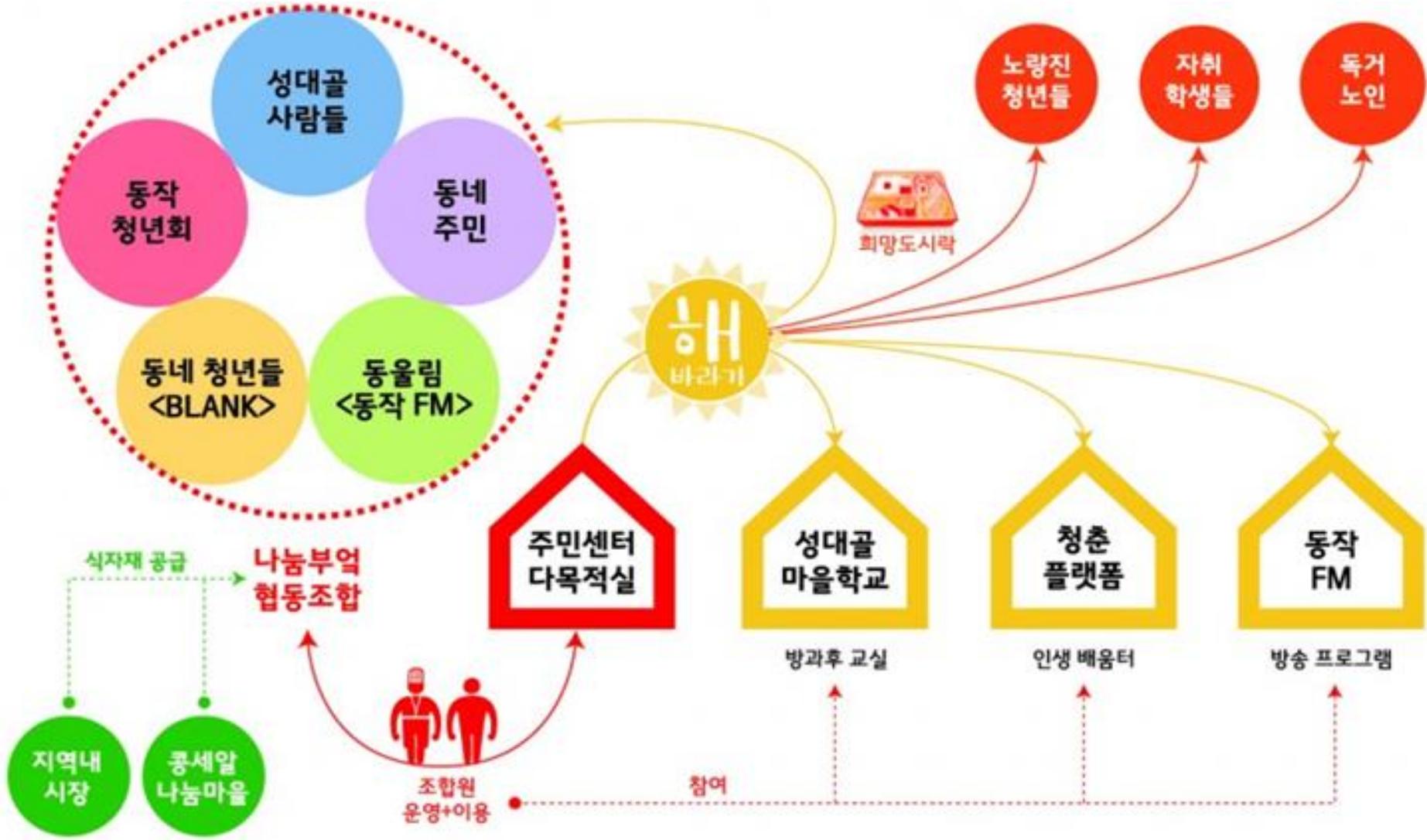
성대골 별난공작소

희망나눔 동작 네트워크가 설립한 희망가게 2호점
주민참여에 의해 만들어진 협동조합
수익금 전액은 주민복지사업과 저소득층 지원에 쓰임



BLANK

성대골을 배경으로 지역의 상실된 생활공간을 되살리고자 하는 청년소셜벤처



BLANK

우리동네 복합생활공간 '청춘 플랫폼' 기획, 설계, 시공
공공공간과 지역복지의 새로운 개념 정립
지역내 새로운 관계망 형성
공간에 대한 새로운 인식

BLANK / 우리동네·생활공간·디자인

청춘플랫폼





About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

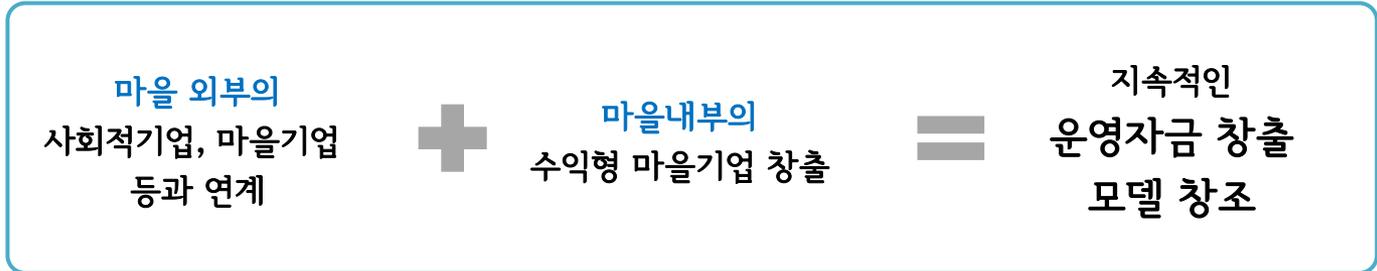
Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체사업 #2 주민이 직접 주민센터 관리 ... 소리마을

마을 외부의 사회적기업, 마을기업 등과 연계하여 지속적인 운영자금 창출 모델 창조



길음종합복지관

- 실버센터 프로그램
- 서포터즈, 물품지원
- 봉사자연계
- 시설운영자문



지역자활센터

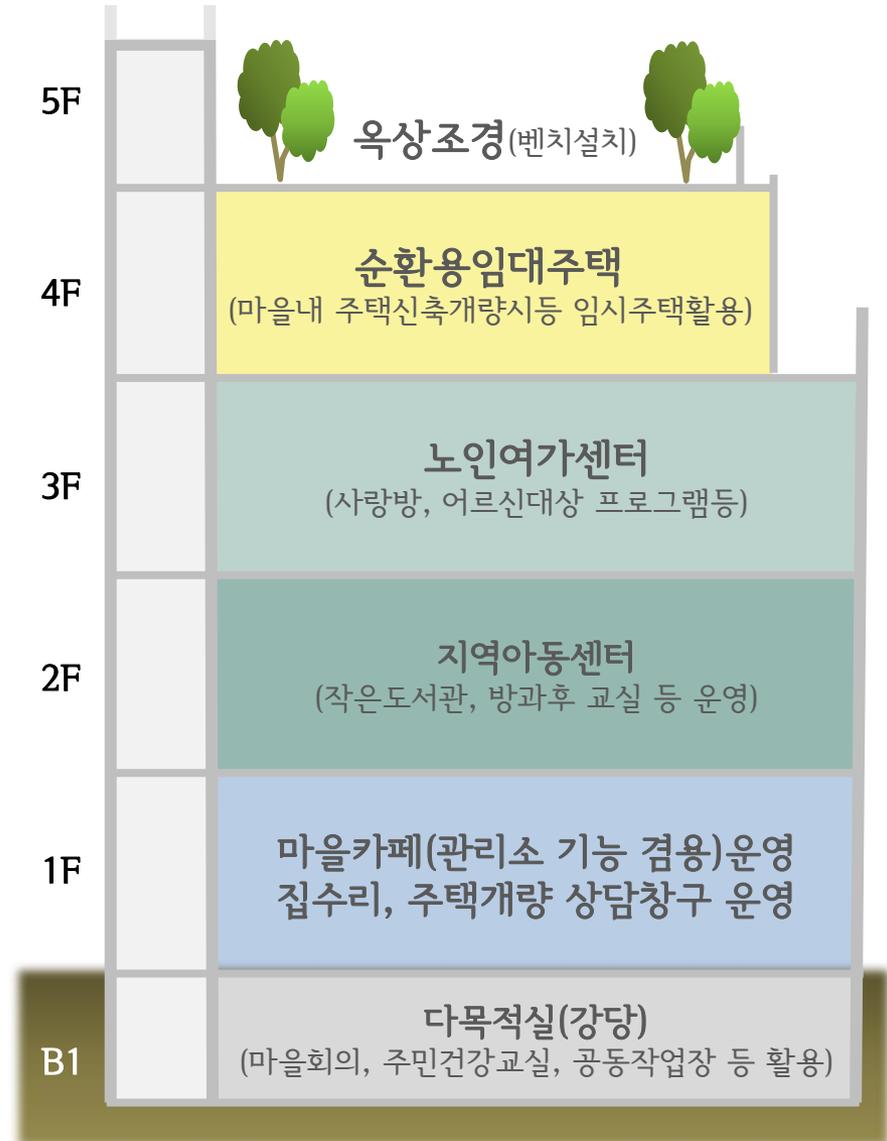
- 장소지원, 물품지원

길음중앙교회

- 마을카페 운영지원

길음소리마을센터

주민대표 13인으로 구성된 소리마을 운영위원회가 주민커뮤니티센터를 관리 운영함
주민커뮤니티센터를 통해 주민소통 및 공동체를 활성화하고 마을카페 등 수익사업 운영
주민 스스로 운영·관리하는 자립구조 형성



소리마을 협동조합

자금운영

2011~13, 주민참여형 재생사업
기반시설 확충, 골목 등 주거환경개선과 마을복지회관 설립

▶ 소리마을 협동조합 설립
조합원64명, 이사14명(주민12명, 외부 인사2명), 감사1인



협동조합과 뜻을 함께 하는 지역인사 및 단체 등을 중심으로
공간조성사업 예정(자부담금 조성)





About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체사업 #3

마을기업에서 사회적 기업으로

동네목수 in 장수마을



장수마을 전경



(주) 동네목수

마을 주민들이 주주와 임직원으로 참여하고 있는 마을기업
수익금은 장수마을의 주거환경개선에 사용됨



운영방법

집수리 재료, 도구
동네건재사 구입



지역에서
수익창출 모델
창조

미장, 목수 등
동네주민 고용

자금운영

2011년 성북구청과 집수리 분야 MOU 체결 마을기업으로 창설



2011, 행안부 마을기업 공모 당선
-장비구입, 인건비지출(5천만원)



2012, 서울시 사회적기업으로 전환
주민, 후원자의 출자금으로 사업 지속

주요사업

집수리

빈집을 가옥주와 협의하여 전세임대용 리모델링

집수리 기간에 거주공간 리모델링 중(2채 매입, 순환형임대주택)

맞춤가구

작은카페

빈집을 마을카페로 리모델링

장수마을 주민과 함께 직접 운영



골목반상회



주민마을모임



주민공모 동의서

다섯이 모이면 골목이 바뀐다 ... 동네목수

2011, 주민들이 자주 모이는 골목길에 평상 및 쉼터 조성

2012, 골목 주민모임을 불편사항을 이웃과의 소통과 협의를 통해 개선을 찾고 있음

2013, 골목회의와 골목통신원 모임, 골목영화제, 골목사랑방 지원 등으로 확대하고 있음



골목텃밭 가꾸기



윗평상에서 매실담그기

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체사업 #4 산새마을

주민이 일구는 마을관광



주민이 일구는 마을관광 ... 산재마을 게스트 하우스

마을

여행



✓스토리텔링

✓마을 동화

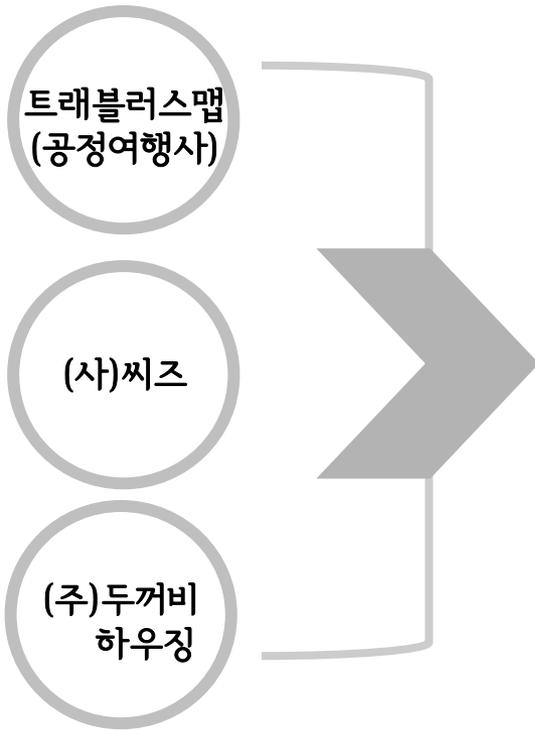
✓마을 이벤트

✓마을 여행상품 기획

✓마을 해설사 양성

✓도시 민박

주민이 일구는 마을관광 ... 산재마을 게스트 하우스(운영)



은평 마을관광 사업단
(2013.3)



팜투어



봉산 트래킹(소원빌기)



산재마을 회관_마을밥상



산재마을 텃밭 체험



B&B시범가구 답사



한국전통주연구소 답사



마을해설사와 산재 한바퀴

여행코스 예시 - 마을아, 놀자!

고층빌딩이 즐비한 서울에서 사람 사는 이야기가 들리고 마을의 주민과 소통할 수 있는 특별한 여행 코스



① 마을주민이 들려주는 산새마을



② 주민활동체험-수세미 만들기



③ 주민활동체험-텃밭 가꾸기



④ 마을 밥상



⑤ 마을영화관_영화관람



⑥ 마을밤마실_지킴이 활동



⑦ 텃밭_물주기



⑧마을 트래킹_봉산가기



⑨봉수대에서 보는 서울&경기



⑩황금법당 수국사 답사



⑪점심식사_구보정 산채정식

여행코스 예시 - 은평의 '일상'을 여행하다

은평에 있는 먹거리, 볼거리, 놀거리를 여행 상품화하여 여행객의 취향에 따라 옵션 코스로 활용

① 은평의
일상 속 장인을
만나다



① 은평전통시장 체험_대조시장



② 불광대장간 탐방



③ 식사_ 키다리아저씨 화덕피자



④ 진관사 템플라이프



⑤ 보현다실



⑥ 물푸레 카페

② 진관동의 역사와
새로운 마을공동체

③ 은평에서 만나는
한국의 '전통'



⑦ 서오름



⑧ 한국 전통주 연구소



⑨ 유진 목공소

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을공동체사업 #5

지역 내 청년활동과 연대 협력

창신동, 문화예술을 통한 지역재생

소외된 봉제산업에 예술가들이 협력하여 지역의 경제와 문화를 활성화하다

000간
(공공공간)

예술가가 만든 소셜벤처

자투리의 재발견 잉여되는 공간, 산업, 자원, 인력 등을 예술적으로 재발견함

창신동의 소규모 봉제공장과 수평적인 협력을 통해,

버려지는 자투리 쓰레기를 줄이는 '제로 웨이스트 패션'의류 개발&판매

제품기획 & 판매

- 버려지는 자투리
- 자투리 원단 최소화
- 의류개발 및 판매

제로 웨이스트 패션

수익 창출

- 지역에 다양한 문화, 예술 공간 창출

지역 봉제공장 & 문화공간 지속

- 작은 도서관_뫼든지
- 000간 _플랫폼

000간 (공공공간)



- 2011 예술가로 지역과 접속하기
- 2012 지역기반 예술프로그램
- 2012 예술공간 000간[공공공간] 오픈
- 2012 창신동 주민들과 함께 만든 작은 도서관 '뭉든지'
- 2013 마을산책 프로그램 '도시의 산책자'
- 2013 창신동 라디오 '뎀'과의 협업
- 2013 플랫폼 000간[공공공간] 오픈
- 2013 봉제공장 사장님과의 협업 '제로웨이스트 패션'에 도전하기
- 2013 지역의 잉여물 다시 보기 예술프로그램 '자투리의 재발견'

About
주민참여형 재생사업

Social economy
사회적경제

Community
마을공동체

Business
사회적경제 & 마을공동체

Link
사업현황 및 관련기관

마을속 다양한 수익창출사업

- 단열사업(문, 창), 곰팡이 제거 ✓
- 보일러, 전기배선, 전등 수리 ✓
- 집수리 ✓



- 북카페·다방 ✓
- 도시민박 ✓
- 마을텃밭, 텃밭장터 ✓

- 택배보관서비스 ✓
- 공동쓰레기 처리
- 재활용쓰레기 분리판매 ✓

- 시간제 탁아서비스 ✓
- 방과후 학교 ✓
- 마을도서관
- 뜨게질-옷수선실 ✓

✓ 수익창출 사업

어떻게, 우리마을이 아파트와 경쟁할 수 있을까?

다양한 사례를 보았습니다.

재개발 해제지역에 실험한 **장수마을, 산새마을, 창신동 청년들**

지역단체와 연합한 **소리마을 협동조합**

주민 스스로 필요한 공공자원을 협동조합으로 만든 **성대골**



우리 마을의 정답은, 마을 속에 있습니다.

※ 협동조합, 마을기업, 사회적 기업 비교

	협동조합	마을 기업	사회적 기업
지원내역	없음	인큐베이팅 교육	인건비 지원, 경영컨설턴트
		필수교육, 팀워크숍 이수	[일반 근로자 인건비 지원] 신규채용 1인당 110만원, 기업당 50명 내 [전문인력인건비] 2년간(월 200만원, 기업당 1명)
		[사업비] 1차년도 5천 만원, 2차년도 3천 만원	[경영컨설턴트] 컨설팅, 인사, 노무, 회계, 마케팅, 경영 [사업개발비] 예비 3천 만원, 인증 5천 만원 [혁신형사업비] 초기 3천 만원, 추가 7천 만원
		[공간임대보증금] : 최대 1억원, 5년 내 상환	중소기업 융자자금지원 [경영안정자금] (5억원 이내, 연 3.5~4.5%) [시설자금] (2억원 이내, 연 2%)
지원기준	없음	조직형태 협동조합 설립(5인 이상) 또는 6개월 내 전환	조직형태 민법상 법인·조합, 상법상 회사, 공익법인, 비영리민간단체, 사회복지법인, 소비자생활협동조합, 그 외 비영리단체
		사업비 지원 -공동체 구성 및 사업계획의 적절성(30점) -재정의 건전성 및 자부담(20점) -자립경영 및 지속적인 수익창출 가능성(30점) -안정적인 일자리 창출(20점)	사회적 목적 실현 사회서비스 제공형 : 취약계층 30% 이상 제공 일자리제공형 : 취약계층 30%이상 고용 지역사회공헌형 : 지역취약계층 고용 또는 사회서비스제공 20%이상 혼합형 : 고용또는 사회서비스 제공 20%이상 기타형 : 지정심사위원회 결정
		공간임대보증금 지원 - 마을필연성(30점) ▶ 지역성 : 사업대상지의 구체성, 주민참여정도, 지역자원 활용 정도 ▶ 마을미션 : 마을의 필요 및 문제해결 정도 - 자립성(30점) ▶ 사업성 : 추정손익, 시장과 고객 구체성, 상품과 서비스의 혁신성 ▶ 지속가능성 : 자기자본조달, 주민 출자참여 정도 - 공공성(40점) ▶ 지역사회에 대한 기여도	유급근로자 고용 사회적 기업과 관계한 1인 이상
		배분 가능한 이윤의 2/3이상 사회적 목적으로 사용이 정관에 명시	

※ 2013 서울시 마을공동체 사업현황

영역	세부사업명	사업내용	지원규모		사업추진 일정		담당부서
			개수	사업별 최대지원액	공모	심사	담당실국
경제 공동체	마을기업	마을기업 육성사업	사업비 : 30개	1년차 : 5,000만 2년차 : 3,000만	4,8월	5,10월	마을기업사업단 (02-354-0763)
	상가마을 공동체	상인, 주민, 이용고객의 공동체 형성	임대보증금 : 45개	5년간 : 1억			
문화 공동체	마을 미디어	미디어 제작, 활용 교육 및 전문가 양성	교육지원 : 40개	약 600만	6,8월	6,8월	문화예술과 최충일 (2133-2566)
		장비 및 스튜디오, 활동비 지원	아이템 지원 : 20개	500만	7월	7월	
			본 사업 : 3-5개	5,000만			
	예술 창작소	문화예술 공간조성과 활동지원	주민제안 : 13개	2,000만	8월	9월	문화정책과 문화사업팀 이준환 (2133-2541)
	북 카페	생활밀착형 공동체 공간으로 조성	25개소	조성비 : 3,000만 운영비 : 2,000만	3~4월	9월(예비) 10월(본심사)	서울도서관 행정지원과 이순한 (2133-0207)
한옥마을 공동체	한옥마을 및 한양도성 인근 마을 가꾸기		프로그램 500만 시설조성 : 2,000만	4~9월	6,8,10월	한양도성도감 김병곤 (2133-2673)	
주거 공동체	안전마을	재난, 재해, 범죄 등의 예방 및 해결	지역맞춤형 : 50개	1,000만	4,8월	5,9월	도시안전과 채명준 (2133-8024)
			서울형 : 2개		5~6월	6월	
	공동주택 공동체	아파트 마을공동체 사업 발굴, 확산	1차 : 30개	관리비 : 500만 그 외 : 1,000만	3~4월	4월	공동주택과 조희정 (2133-7145)
			2차 : 20건	1,000만	4~5월	6월	
에너지 자립마을	도시형 에너지 자립마을 발굴, 확산	연속시범 : 2개	6,000만	2~3월	3월	녹색에너지과 김미란 (2115-7427)	
		연속일반 : 5개	4,000만				
		신규지원 : 3개	1,000만				
돌봄 공동체	공동육아	가족-보육시설-지역사회를 연계 돌봄	연속지원 : 12개 신규 : 12개 내외	300~4,000만	3~6월	3,6월	출산육아담당관 강창훈 (2133-5104)
	다문화 마을	내,외국인의 공존 및 화합 활동지원	12개	500만	4~5월	5월	외국인다문화담당관 고민지 (2133-5073)
	청소년 휴 카페	청소년과 지역주민 소규모 문화휴식 공간	20개	주민모임 : 500만 단체 : 5,000만	5~6월	7월(예비) 8월(본심사)	아동청소년담당관 권고은 (2133-5135)
	부모커뮤니티	자녀문제 해결을 위한 부모모임 지원	상반기 : 100개 내외 하반기 : 100개 내외	500만원	수시	3,8월	여성가족정책담당관 현운성 (2133-5023)
센터 사업	우리마을프로젝트	주민주도 마을계획 수립 지원	유형1 : 80개 유형2 : 40개	150만 500만	수시	3,5,7월	마을지원센터 김명희 (354-7046)
	마을공동체 교육	찾아가는 마을공동체 강좌	약 120개	17만	3,5,8월 모집	선착순	마을지원센터 황상운 (354-0671 내:7761)
담당 관실	주민제안사업	주민공동체 활동		2,000만	수시	수시	마을공동체담당관실 이광희(2133-6339)
		커뮤니티 공간운영 지원		5,000만			

6

도시재생사업에 사회적경제 코디네이터의 참여와 역할, 어떻게 할 것인가?

이주원/도시재생그룹 두꺼비친구들 전략기획단장

1. 한국의 도시재생 정책

근린재생형(서울), 경제기반형(부산, 천안), 국토교통부 시절 도시활력증진사업(원도심활성화 사업으로 흡수됨)이 있다. 유럽의 경우 경관법이 있어 경관규정으로 도시재생의 영역을 하고 있으나 한국은 경관법의 역할을 하는 상위법이 없어 도시재생 특별법 등으로 그 역할을 규정하고 있다.

2. 도시재생 분야에서 사회적경제 분야 종사자들이 할 수 있는 일

현재 도시재생 사업에서는 사회적경제 조직들이 계약 주체가 되지 못하고 용역업체의 하도급 업체로 참여하고 있다. 건축, 도시계획, 퇴직 공무원이나 기술직 공무원의 카르텔이 작동하는 것도 사실이다. 그러나 점차 사회적 경제 조직들이 계획 수립 단계까지 참여할 수 있는 주체가 되어가는 추세이다. 동작구에서는 도시재생 사업에 NGO까지 참여할 수 있도록 오픈하고 있다.

서울시는 도시재생 사업을 커뮤니티 개발 조직들에게 용역 발주하라고 요구 중이다. 도시재생 특별법은 인구 50만 이상 도시에서는 전략계획

을 수립하게 하고, 전략계획 세부 대상에게 활성화 계획을 세우도록 한다. 전략계획은 도시 기본계획, 기본계획 이하 지구단위계획으로 나뉘고, 그 안에서 이뤄지는 활성화 계획은 70%가 공동체 활성화 방안 수립이다. 공동체 활성화 방안 수립이란 주민참여 활성화, 지역 활성화, 사회적경제 활성화 방안 수립이다. 공동체 활성화를 제외한 나머지 30%가 지역 조사를 포함한 물리적 계획이다. 엔지니어링 업체는 페이퍼로 계획을 세울 수는 있지만, 계획 수립 이후 액션을 수행하지는 못한다. 사회적경제 조직들은 도시재생 사업 안에서 주민들을 만나고, 주민들이 발언하게 하고, 주민들이 발언한 입장을 전문가 입장에서 정리하는 역할을 할 수 있다

또한 커뮤니티 기반 활동가가 마을에 들어가므로, 주민들이 파악하기 어려운 자원 파악을 통해 네트워크 허브 역할을 할 수 있다. 경제적 재생을 위해 마을에서 자체적으로 비즈니스 모델들을 만들어 가게끔 하는데, 현실 속 주민들은 협동조합 설립이나 비즈니스 모델을 만들지 못한다. 사회적경제 조직이 대상지 내 협동조합 등 다양한 사회적경제 조직을 지원하는 역할을 수행하고, 협업을 이끌어 낼 수 있다. 사회적협동조합이 가능하다고 생각한다. 현재 실패사례가 더 많지만, 길음동 소리마을에서 시도한바 있다.

사회적경제 조직이 이런 역할을 하기 위해서는 도시재생에 대한 이해, 사회적경제 분야, 마을을 두루 통섭해야한다.

3. 도새재생 사례 알아보기

3-1. 도시재생 사례지들(1)

★ 성북구 지역

성북구 사업 구역 내 국공립 어린이집 만들기가 미션. 박원순 시장의 목표는 국공립 어린이집 10% 사회적경제에 할당하는 것이다. 따라서 사업지에서 젊은 엄마들과 협동조합 만들고 조직 운영의 리더를 발굴하는 일이다. ‘국공립 어린이집은 사회적 협동조합이 위·수탁하도록’ 하는 내용을 정책에 반영하기 위해서는 사회적경제 조직이 지역사회에 여러 가지 역할들 해야 한다.

★ 강북구 지역

커뮤니티 시설 1~2층에 국공립 어린이집 짓고자 하면서, 계획수립 과정에서 사회적 협동조합이 위·수탁하도록 하려 했다. 그러나 주민들의 자발적 동의가 있어야 가능하다.

★ 소리마을

길음동 소리마을은 휴먼타운 사업으로 시작했다. 길음뉴타운 지역 중 유일하게 주택 노후도나 밀집도가 양호해 존치관리지역¹⁾으로 남겨졌다. 그러나 정비에 대한 욕구와 비판으로 휴먼타운 사업구역으로 지정되었다. 커뮤니티 센터를 거대하게 지었으나 주민들이 운영 능력과 계

1) 재개발 지역은 도시정비촉진지구와 존치지역으로 나뉜다. 존치지역은 다시 향후 촉진지구지정요건이 구비되면 3년 이내에 재개발을 추진할 수 있는 존치 정비구역과, 재개발이 거의 불가능한 존치관리구역으로 나뉜다.

획이 없었으므로 지역자활센터, 성북구 마을만들기지원센터 등이 모여 소리마을 사회적경제 협동조합이 만들었다. 그러나 이 역시 해산하고, 이후 커뮤니티 센터 운영할 공무원을 뽑아 행정에서 운영하게 되었다.

★ 박미사랑마을

헬스클럽, 카페가 들어간 비대한 커뮤니티 센터가 들어섰으나 주민들이 운영방안이 없어 운영되고 있지 않다.

★ 연남동 휴먼타운

커뮤니티 센터에 경로당이 들어오면서. 노인들이 배타적으로 점유하고 있다. 경로당이 주민들의 마중물로 이용되어야 하는데, 일부 노인들이 배타적 점유를 하고 마을의 다른 노인들은 오지 않는 공간이 되었다. 커뮤니티 센터의 규모가 소리마을 보다는 크다.

3-2. 소리마을, 박미사랑마을, 연남동 사례로 알 수 있는 것

마을만들기를 주도하는 마을 주민들이 60~70대 들이기 때문에 마을의 콘텐츠가 부족하다. 지속가능하고 커뮤니티 임팩트를 줄 수 있는 사회적경제 콘텐츠의 부재다. 모든 마을에 카페, 아동센터, 노인여가센터, 도서관 등 만 생겨나고 있다. 주민들이 이용하지 않아 공간을 복지관에 위탁하기도 한다.

커뮤니티 센터는 수익을 내서 건물을 운영해야 하는데 마을에 비즈니스 모델이 없다. 소리마을 커뮤니티 센터의 경우 규모 때문에 여름에

전기세가 80만 원 정도 나와 에어컨도 틀지 못한다. 참고로, 커뮤니티 센터에 많이 설치되는 시스템 에어컨은 하나만 돌려도 실외기가 돌아가고 전체 돌려도 실외기 돌아간다. 전체를 다 돌리면 경제적이지만, 하나만 돌리면 비경제적이다. 건축가들은 시스템 에어컨이 편하므로 설계에 넣었겠지만, 사용하는 주민 입장에서는 함부로 에어컨 틀지 못하는 것이다.

도시재생 사업 초기에 이런 문제들이 나타나 현재는 명확한 사용 목적이 있지 않다면 커뮤니티 센터는 만들어 주지 않는 추세로 가고 있다. 공동체 사업은 사회적경제보다 쉽다. 사회적경제는 운영주체가 경제적 리스크를 감수해야 한다. 마을에서 주민들이 경제적 리스크를 감수하는 것은 쉽지 않다. 사회적경제와 관련된 조직에서 코디네이터가 어떻게 결합해야 하는가에 대한 가이드라인 역시 없다. 코디네이터에 대한 지원도 없고, 인정도 없다. 결국은 관리용역과 같은 형태를 만들어 내야 한다고 생각한다.

전면 철거식 재개발이 문제시 되면서 물리적 재생을 통해 자원을 만들어 내고자 했으나 연남동, 소리마을, 북가좌동, 박미사랑처럼 초기 마을들이 실패했다. 도시재생 이해를 바탕으로 실제 지속가능한 비즈니스 모델, 전달체계와 지원체계를 만들어 내지 못하면 실패한다. 또한 전달하는 사람의 임파워먼트가 형성되지 않으면 전달체계가 작동하지 않는다.

3-3. 도시재생 사례지들(2)

★ 장수마을과 동네목수

동네목수는 집수리 업체이자 마을 공동체 코디네이터로 동네 머슴역할 겸 퍼실리테이터이다. 박학룡 대표가 도시재생에 대한 이해가 있고, 희생과 리스크 감수하면서 가고 있다. 앞으로는 희생이 아니라 공동체 코디네이터, 사회적경제 코디네이터로 역할이 분화되어 시스템이 안착 되었으면 한다. 현재는 동네목수와 박학룡, 동네 머슴 배정학 대표가 공동체 코디, 사회적경제 코디, 도시재생 지속가능하도록 리드하는 역할을 전부 하고 있다.

★ 성대골

공동체랑 사회적경제가 잘 혼합되어 있다. 희망동네, 어린이 도서관, 별난 공작소, 사이시옷, 블랭크 등 많은 단체들이 있다. 성대골 주거환경관리사업 대상지로 물리적 정비와 공동체 활성화 사업이 진행되었다. 성대골이 보여주는 것은 공동체적 콘텐츠, 사회적경제 콘텐츠에 따라 마을이 가지고 있는 품격이 달라진다는 것이다. 성대골은 열정적인 활동가들 많이 활동하는 곳이고, 단순히 주거환경관리사업 때문이 아니라 기존 자원들이 잘 연계되면서 흥미로운 사례가 되었다.

★ 산새마을

산새마을의 경우 두꺼비하우징이 함께 하다가 현재는 철수한 마을이다. 산새마을이 초반에 유명세를 타기 시작하니 행정은 관리를 위해 대표를 뽑길 원하고, 두꺼비하우징은 주민리더십을 세우고자 했다. 결국 마을 대표가 선출되었고, 행정은 마을 대표를 은평구 마을공동체 위원으로 위촉하면서 하나의 개인에게 권력을 집중시켜 주었다. 산새마

을은 아무도 답사를 안 가는 죽은 마을이 되고 있으나, 은평구가 성과로는 가져간 마을이다. 행정의 단기성과주의랑 싸우면서 공존할 것인가가 산새마을이 안겨준 이슈이다. 은평구와 구청장이 마을만들기에 대한 인식이 있음에도 불구하고 행정의 단기성과주의 시스템을 이기지 못했다.

★ 은평지역 마을여행

은평은 한계가 있고 성북구라면 시도할 수 있을 것 같다. 은평은 도심 접근성 떨어지는 면이 있다. 마을관광은 마을을 관광상품화 하는 것이 아니라 사는 즐거움과 보는 즐거움이 공존하는 마을에 방해가 되지 않는 게스트하우스 정도를 시행하는 것이다. 그러나 우리가 운영하는 것이 아니라 주민들이 운영하는 것인데, 주민들이 운영할 역량이 부족하다. 창신-송인 경우 가능할 수 있다. 공공에서 도시재생 사업의 예산 상당수를 마을관광에 투자하고 있는데, 창신동을 구경거리로 만들 우려 있으나 이런 방향으로 가서는 안 된다.

마을관광에서 중요한 점은 구역에서 잠을 자지 않으면 그 동네에서 소비하지 않는다는 것이다. 소비해도 커피 정도이다. 대표적인 사례가 감천마을이다. 사람들이 다녀가면서 호떡, 커피 등 사먹지만 주민들 주거 환경이 개선되는 것이 아니고, 때문에 다시 취약지구로 지정되어 개선 사업이 실시될 예정이다. 연간 30만 명이 다녀가지만 외지인들이 다녀가므로 거주민에게는 이익이 돌아오지 않아 지속적으로 예산이 투입되고 있다. 비슷한 사례로, 통영 동피랑 마을이 있다. 역시 관광 수익이 주택개량으로 이어지지 않는다. 주민들이 방문객을 머물게 하거나 소비

하게 하는 코디네이팅을 할 사람 없는 문제도 있다. 서울 주거환경관리사업 지역의 중간지원조직 활동가로는 부족하다. 서울시 마을 만들기 지원센터, 사회적경제지원센터, 협동조합 지원센터, 이모작, 청년허브 있지만 도시재생 지역에서 사회적경제를 일구는 인력 없다. 암사동과 성북구가 시도의 사례 될 것이다.

★ 구로시장 영-프라자

성수동은 청년들이 살린 동네지만 젠트리피케이션으로 청년들이 쫓겨나는 추세로, 구로시장도 젠트리피케이션의 위험성이 높다.

KB 부동산 투자자 모임에서 얼마 전 구로시장을 대상지로 골목투어 들어갔다. 새로 뜯 동네 투자 투어 진행인데 자본이 벌써 지대 상승을 예상하고 있는 지역이다. 갈 곳 없는 돈이 새로운 동네들로 흘러들어가고 있다. 홍대가 망하고, 여파가 주변에 가기까지 15년, 복촌이 4년, 서촌이 1년, 성수동이 몇 달 사이에 지대가 두 배로 인상되었다. 일반적 젠트리피케이션이 아니라 갈 곳 없는 자본이 몰리는 자본주의의 현상이라고 봐야한다.

4. 도시재생 현장 활동

주택관리사업, 마을관리사업, 돌봄공간, 문화관광 등이 도시재생 안에서 이뤄지고 있다. 현재는 사회적경제 조직은 하도급을 받는 을이고, 훈련된 코디네이터 역시 부족하다.

법과 판례. 임대차보호법, 상가임대차보호법 등을 알아야 도시재생 분

야 전문가들과 대등하게 이야기하는 활동가가 될 수 있다. 임대차 상담해주는 활동가가 거의 없다. 도시재생 관련 법제와 논리를 알아야 도시재생 예산을 공동체나 사회적경제를 위해 쓰는 방법을 알 수 있다.

협동조합은 비즈니스에 취약한 모델이다. 이해관계자들이 상호신뢰, 양보나 협의를 하는 훈련이 되어 있지 않은 사람들이 모여 있기 때문에 의사소통에 어려움을 겪는다. 사회적경제 코디네이터로서 도시재생 지역에서 활동할 때 보면, 특히 50살 넘는 남자가 대표를 맡았을 때 의사소통에 어려움을 겪는다. 마을 아줌마들은 남자를 대표로 세우려는 경향이 강하지만 동네 사업은 아줌마들이 대표했을 때 소통이 잘된다. 지역기반 사회적경제 역시 마찬가지이다. 협동조합이면 남자들은 남자들을 가급적 배재하려고 한다. 거리의 유인물을 20~30대 여자들이 가장 많이 받는 것과 같은 이치일 것이라고 예상한다. 실제로 마을에서 소통에 능하고 직접 일을 하는 사람들은 여자들이다.

민주적 훈련이 안된 주민들 대상으로 사회적 협동조합을 만들었을 때, 의사결정이 되지 않는다. 소셜 미션을 해결하고 싶으면 주식회사 형태가 효율적일 수 있다. 협동조합은 이해관계자들 간의 연합이므로 의사결정이 중요한데, 현실적으로 해산되는 경우 다수이다.

5. 사회적경제의 도시재생 현장 참여 방향

도시재생 계획수립 시에 엔지니어링 업체와 마을 조직이 컨소시엄으로 들어오도록 중간지원조직, 현장에서 요구가 많아야 한다. 만약 도시재

생 사업지에서 용역 업체가 계약기간이 끝나고 빠져나가면, 현장에서 일을 할 사람이 없다. 행정도 할 수 없고, 상근이 아닌 교수 센터장이거나 MP가 할 수도 없다. 하지만 지역 사회적경제 조직은 할 수 있다. 얼마 전, 구로, 가리봉동 관련 마을과 사회적경제 조직들이 간담회 2차 진행했고, 이후 간담회들이 예정되어 있다. 논의가 진행되고 있는데, 계약기간 이후 엔지니어링 업체의 역할은 어떻게 될까? 구로구청은 용역기간 이후에 대한 준비가 없을 것이다. 가리봉동은 주민협의회가 주민들의 대표성을 확보할 수 있을 정도로 많이 끌어들여야 한다. 골목반상회 등 주민들과 만날 수 있는 모든 수단 동원해야 하는데 이는 엔지니어링 업체가 할 수 없는 역할이다. 커뮤니티 기반 조직도 쉽지 않다. 용역사는 기술적인 업무를 담당하고, 주민의 이야기를 정리하는 역할을 해야 한다. 사경 조직이 계획 수립 과정에서 참여해야 한다.

외풍을 막고, 자원을 끌어들이는 것 역시 코디네이터 역할이다. 마을에서 주민들 이해관계 조정하면서 큰 활동가들이 조정에 역할에 능할 수밖에 없다. 지역에서 사회적경제 코디네이터는 자원의 허브 역할을 수행해야한다. 중국어로 판시라는 말이 있는데, 상호신뢰와 이익을 도모하면서 목표와 꿈을 같이 가져다다는 사람이라는 뜻이다. 코디네이터는 판시이다.

실제 지역에서 활동하시는 활동가들 업무에 치인다. 실제 필드에서 뭘 할지에 대해 고민 냉철하게 하지 않으면 관료화 되고 만다.



7.

도시재생 현장답사 1 - 창신동

한구영/어반하이브리드 이사

7

도시재생 현장 답사 1

- 어반하이브리드 창신 AZIT 및 창신동 일대

한구영/어반하이브리드 이사



1. 어반하이브리드의 시작: Fast Fashion에 대한 문제의식

현재 전 세계 패션시장은 빠르게 소비되는 패스트 패션에 지배당하고 있다. 패스트 패션으로 인해 사람들은 옷을 밥 먹듯이 살 수 있게 되

었다. 특히 한국의 경우에는 인터넷을 통해 최저가로 옷을 산다. 밥 한두 끼니 먹는 대신 옷을 살 수 있게 된 것은 저임금 추가 노동이 있기에 가능한 일이다. 패스트 패션의 뒤에는 인터넷 쇼핑몰에서 주문하는 옷을 만드는 동대문 봉제인들의 노동과 임금이 낮은 국가에서 이뤄지는 노동이 있다.

현재 10대이자 미래의 패션 소비층은 ZARA, H&M, UNICLO, SPAO, 8seconds, TOPIO 패스트 패션에 익숙하고, 저가 의류의 타성에 젖어 있다. 어반하이브리드는 패스트 패션이 지배하는 패션 시장에 대한 문제의식을 가지고 로컬에서 생산되는 의류들이 더 많아져야 한다고 생각한다.

2. 창신동 봉제공장들의 입지

어반하이브리드가 위치한 창신동에서는 주로 동대문 종합상가의 도매상인들을 대상으로 물건을 받아 제작하는 소규모 봉제공장들이 많다. 이 소규모 공장들은 동대문 종합시장과 명맥을 함께 한다. 흔히 한국의 동대문 시장의 생산을 '3일의 기적'이라고 말한다, 이는 주문부터 제작까지 3일이면 옷이 완성된다는 동대문의 빠른 스피드를 자랑스레 일컫는 말이지만, 결국 창신동 봉제공장들의 저임금 추가 노동이 있기에 가능한 속도이다. 특히나 인터넷 쇼핑몰이 활성화 되면서, 쇼핑몰들이 재고를 감당하지 않기 위해 작은 물량씩 자주 주문하는 주문 형태로 바뀌면서부터는 이런 현상이 더 악화되었다. '3일의 기적'은 자랑할 일이 아니다. 창신동 봉제 공장들에 영향을 미칠 동대문의 주요한 최

근 동향은 ①면세점 등 대규모 민간 자본의 유입, ②DDP개발, ③창신-송인도시재생사업, ④제조업의 재조명이다. 경쟁시장이 될 면세점 등 자본의 유입은 봉제시장의 입지를 좁아지게 할 수 있고, 창신-송인 도시재생사업은 봉제시장을 살리고, 도시 제조업의 가치를 재조명 하고자 하지만 역시 마찬가지로 토지가치를 상승시키는 역할을 할 수 있다. 이런 흐름 속에서 어반하이브리드는 창신동 제조업의 새로운 가능성을 찾고자 한다.

3. 그래서 ‘도시융합협동조합 Urbanhybrid’의 활동은?

어반하이브리드에서 운영하는 첫 번째 공간은 신림 AZIT로 커뮤니티 공간과 코워킹 스페이스로 운영되고 있다.

두 번째 공간인 창신 AZIT는 소규모 봉제공장과 디자이너를 연결해주는 일, 봉제인들을 교육해 디자이너와 소통할 수 있도록 돕는 일 등 창신동의 제조업의 장점을 살리는 일들을 하고 있다.

동대문 종합시장 바로 반대편 작은 건물 3층에 위치한 창신 AZIT는 서울시 보조금을 받아 리모델링으며, 현재는 동대문 봉제사 한 분과 사무실을 같이 쓰고 있다. 창신 AZIT에서는 소규모로 제작을 원하는 디자이너와 작은 일감들을 받을 수 있는 봉제인들을 연결하는 역할을 하고 있다. 서울 곳곳에 작은 매장들을 운영하거나, 편집숍에 입점하는 물건들을 만드는 디자이너들이 100장 정도의 에코백을 찍고 싶다고 할 때, 어반하이브리드가 적당한 봉제인을 소개시켜 주는 식이다. 점점 개인 브랜드가 소규모 브랜드가 늘어나고 있기 때문에 수요는 적지 않

다. 대형 봉제공장 사장님에게는 어반하이브리드가 소개하는 일감이 작고, 지속적인 일감이 아니기 때문에 상대해 주지 않는다. 때문에, 어반하이브리브리드의 파트너는 소규모 공장이나 개인으로 일하는 봉제인이다. 봉제인들 중에서도 아이들 다 키우고 새로운 재미들을 찾거나 일을 하면서 자아를 실현해보고자 하는 사람들이 있는데, 그런 사람들이 어반하이브리드의 설득에 넘어가 파트너가 되어준다.

또, 봉제인들이 디자이너들과 소통할 수 있도록 교육하는 일을 하기도 한다. 패턴사나 봉제사들은 “이런 저런 옷을 만들어주세요.”라고 요청하면 “가지고 와봐. 똑같이 만들어줄게.”라고 하는 경우가 많은데, 소규모로 제작하고자 하는 젊은 브랜드 디자이너들과 소통할 수 있도록 봉제인들의 생각을 유연하게 하는 것도 중요하다. 다만 어반하이브리드의 이런 역할이 비즈니스 모델로 연결되지는 못하고 있다. 현재는 서울시의 지원 사업으로 유지되고 있다.

4. 어반하이브리드가 그리는 Vision

아쉬운 것은 창신동의 봉제 산업이 어려워지고 있다는 점이다. 주변의 대규모 개발로 인해 토지가치는 상승하고, 봉제 산업의 저임금 구조는 바뀌지 않으며, 봉제인들은 나이 들어간다. 실제로, 이들이 일을 은퇴하고 나면 기술을 이어나갈 사람들이 없다.

뉴욕 같은 경우, 도시의 제조업자들은 장인으로 여겨지며 브랜드의 파트너가 되어 활동한다. 뉴욕에서 유명 브랜드들의 샘플을 만드는 제조업자의 예가 있다. 한국의 저임금 작업장(Sweatshop)에서 일을 하다

80년대 말 뉴욕에서 의류 제조공장을 연 사람인데 현재는 대형 브랜드의 샘플을 만들면서 소규모 신생 브랜드들의 소량생산까지 범위를 늘려가고 있다고 한다. 현재는 사장인 아버지가 제조를, 성인이 된 딸이 마케팅을 맡아 단순봉제공장이 아닌 디자인스튜디오, 개발스튜디오, 플래그십스토어 봉제공장이 결합된 통합된 회사를 꿈꾸고 있다. 어반하이브리드가 가지고 있는 창신동의 비전도 이와 같다. 도시 제조업이 중요한 이유는, 제조업이 없는 도시는 디자이너들에게 매력적인 도시가 될 수 없기 때문이다. 디자인을 실현할 수 있는 곳이어야 디자이너들이 몰려들고, 새로운 것들이 만들어진다. 서울에 제조업이 없다면, 디자이너들은 해외나 다른 도시들로 눈을 돌릴 것이다.

어반하이브리드는 창신동에서 할 수 있는 역할을 명확히 구분하고 있다. 세계적인 디자이너를 육성하는 일은 서울패션창작지원센터나 패션협회에서 할 일이다. 봉제인들의 권리를 위한 노동운동은 노동운동 단체에서 할 수밖에 없다. 봉제산업을 육성하는 일 역시 어반하이브리드의 역할이 아니라 의류산업협회나, 한국패션봉제 아카데미에서 할 일이다. 어반하이브리드는 창신동이 미래에 고부가가치를 창출하기 위해서는 창신동의 기술력이 높아져야하고, 디자이너와 커뮤니케이션 능력이 있어야한다. 때문에 어반하이브리드는 지역 내 미싱사와 스몰 비즈니스 디자이너들의 협업구조를 만들어 나가기 위해 외부 자원을 연계하고, 창신동 봉제인들이 소량제작 문화에 익숙해 질 수 있도록 돕고, 의류 제품 이외에 패브릭 기반 제품 제작에 필요한 역량들을 키울 수 있도록 지원하는 역할을 한다. 대형 브랜드들의 대량 주문 제작은 이미 해외 저임금 노동 시장의 몫이 된지 오래고, 한국은 더 이상 경쟁이 되지

않는다. 다만 높은 기술력이 필요한 샘플 제작이나, 소규모 브랜드들의 제조 공장으로서 창신동은 가능성이 있는 공간이다. 어반하이브리드는 이런 새로운 가능성들을 창신동에서 실현해보고자 한다.

NY 의류 제조업을 재조명하는 신문기사

<http://www.bloomberg.com/news/articles/2015-05-07/the-new-york-city-garment-district-isn-t-dead> (원문 기사)

<http://www.urbanhybrid.co.kr/archives/1366> (번역 기사)



8.

도시재생 현장답사 2 - 성수동

최성우/HGI 커뮤니티 매니저

8

도시재생 현장 답사2 - 성수동 일대 소셜 벤처 벨리

최성우/HGi 커뮤니티 매니저



1. HG이니셔티브, HGi는?

HGi는 사회적 도시 개발을 지향하는 스타트업으로 2014년 5월 설립되어, 성수동 지역을 하나의 소셜 벤처 벨리로 만들어 가는데 함께 하고

있다. HGi는 비영리 섹터에서 사회혁신가, 즉 ‘Change Makers’를 육성하고 소셜 벤처를 지원하는 비영리단체 루트임팩트를 파트너사로 두고 있는 부동산·커뮤니티 개발 회사이다.

2. 성수동 소셜 벤처 벨리

주거지였던 성수동 일대가 비영리 단체, 사회적 기업, 협동조합들이 들어오면서 변화하기 시작했다. 현재는 서울숲과 주상복합, 저층 주거지역 골목에 자리 잡은 작은 공방, 카페, 밥집, 다양한 소셜 벤처들이 공존하면서 독특한 활력을 가진 공간이 되어 가고 있다. 이곳에 다양한 소셜 벤처들이 자리 잡게 된 것은 소셜 벤처를 인큐베이팅 하는 루트임팩트의 ‘서울숲 프로젝트’ 덕이 크다.

하지만 성수동은 지역이 활성화되면서 동시에 임대료가 상승하는 젠트리피케이션 현상이 가장 두드러지게 나타나고 있는 공간이기도하다. 접근성이 좋다는 점, 다양한 청년들과 기업들이 들어오면서 문화적으로 풍성해진 것이 부동산 가격의 상승으로 이어졌다. 젠트리피케이션으로 이런 소셜 벤처들이 밀려 나지 않도록 하기 위해 부동산·커뮤니티 개발 회사인 HGi는 소셜 벤처들이 안정적으로 공간을 확보할 수 있도록 공간을 지원할 계획을 가지고 있다.



1	디웰살롱	체인지메이커들의 커뮤니티 공간	http://d-well.in
2	마리몬드	취안부 할머니들의 인화작품을 디자인제품으로 제작	http://www.marymond.com
3	서울그린트러스트	도시녹화사업 추진 시민재단	http://www.sgt.or.kr/
4	벤처하우스 인터브로너스	스타트업 창업을 위한 코워킹/리빙공간	http://www.venturehouse.kr/
5	이노베이터스 라이브러리	사회혁신 관련 도서를 제공하는 공유도서관	http://www.innolib.net/
6	루트임팩트	체인지메이커 발굴,육성,지침 배정리법연	http://rootimpact.or.kr/
7	공부익신	저소득층 청소년 대상 멘토링 제공	http://www.gongsin.com/
8	점프	공부방/지역아동센터 대상 교육 진행 베테랑리셉인	http://www.jumpsp.org/
9	아프리카인사이트	아프리카 지역 전문 국제협력 청년 비영리단체	http://africansight.or.kr/
10	인액티스코리아	사회적기업가정신을 실천하는 글로벌 대학생 연합	http://anactuskorea.org/
11	자랑패밀리	가족 성장을 위하여 부모교육 지원	http://www.zaramfamily.co.kr/
12	아시아공정무역네트워크	아시아 저개발국 생산자 지원 및 공정무역제품 판매	http://www.asiafairtrade.net/
13	더페어스토리	저개발국 공정무역 제품 판매	http://www.thefairstory.com/
14	아르곤(ARCON)	문학예술 분야 지원 및 발전에 기여하는 비영리법인	http://arcon.or.kr/
15	도트윈	'말을 해개로 한 언어를 통해 개개인이 가진 진심을 전하는 브랜드	http://www.dotween.co.kr
16	두손함머니	홀리스 지활을 위한 친환경제품 제작	http://www.dohands.com/
17	한국임팩트벤처	사회공헌활동 및 사회적기업 가치평가	http://www.klia.co.kr/
18	임팩트허브 서울	공간중심 사회적기업 커뮤니티 조성	http://www.hubsoul.net/
19	소녀방앗간	청송군의 건강한 식재료를 사용하는 현식 밥집	
20	임팩트스퀘어	사회적경제분야 관련 연구 및 컨설팅	http://www.impactsquare.com
21	워누	문화예술 플랫폼 조성	http://www.wenu.com/
22	어반소시아이티	도시재생 커뮤니티 조성 건축사무소	http://urbansociety.co.kr/
23	에코준엄페니	그린 디자인제품 개발 및 생산	http://www.ecojun.com/
24	아원크라이	만지는 시계 '브릭블리 타임피스' 등 유니버설 디자인 제품 제작/판매	http://www.eone-time.com
25	카우앤독	공정적 사회변화를 꿈꾸는 사람들의 코워킹공간	http://www.cowndog.com
26	sopoong	소셜벤처 인큐베이터	http://sopoong.net/
27	쏘카	카셰어링서비스 제공	http://socar.kr/

서울숲 소셜벤처 커뮤니티 지도
서울시 청동구 성수동2가 일대

자료제공: HGI

3. 성수동 라운딩

성수동 주거지역 골목 마다 서로 상호 작용을 하고 있는 다양한 소셜 벤처들이 있다.

★ 이노베이터스 라이브러리

혁신가들을 위한 도서관으로, '혁신'이라는 테마에 맞는 책들을 모으고 멤버들을 위한 프로그램을 여는 등 혁신가들에게 필요한 서비스를 제공하고 있다. 도서관의 책들은 성수동의 소셜 벤처나 개인들에게 기증을 받아 모아 가고 있으며, 도서관에 가입한 회원들이 도서관에 들러 자유롭게 읽거나 빌려갈 수 있다.

★ 소녀방앗간

소셜 벤처들을 지원하는 서울숲 프로젝트의 지원을 받아 성수동에 자리 잡은 밥집. '청송삼거리방앗간 햇쌀'과 '방위순할머니 간장' 등 스토리가 있는 식재료를 발굴해 건강한 음식을 만든다. '소녀'라는 말이 어울리는 20대의 혁신가가 운영하고 있다.

★ 디웰살롱

2~3층은 혁신가들이 입주해서 사는 주거공간으로 운영되고, 1층과 지하 공간은 디웰이 말하는 'Change makers'를 위한 살롱공간으로 되어있다. 누구나 이용이 가능하고, 실제로 다양한 사람들의 협업 공간으로 쓰인다. 입주자들 사이의 협업 프로젝트, 자체 기획한 행사들, 대관

으로 다양한 혁신가들이 드나드는 공간이다. 루트임팩트에서 기획하고 운영하고 있다.

★ 카우앤독

소셜 벤처들이 협업하는 플랫폼. 4층짜리 건물의 1층은 하루 종일 일해도 눈치 보이지 않는 '코워킹' 카페이고, 2층은 예약제로 운영되는 회의실, 샤워실 등이 있는 공유 공간이다. 3층은 여러 기업들이 입주해 있는 공유 사무실이고, 4층에는 카셰어링을 하는 업체가 입주해있다. 건물 자체가 함께 쓰기 위해 지어진 공간으로, 소셜 벤처를 인큐베이팅하는 soopong에 의해 기획되었다. 3층 공유사무실에는 건물주인 soopong도 입주해있다.

★ 마리몬드

위안부, 즉 일본군 성노예 할머니들이 그린 작품들을 여러 소품들로 재탄생시키는 기업으로 실제로 위안부 문제를 알리기 위한 캠페인을 하거나, 수익의 일부를 위안부 할머니들을 위한 기금으로 사용한다. 또 어머니와 딸의 관계를 소재로 한 '엄마를 재조명하자' 프로젝트를 통해 산업 안에서 여성이라는 주제를 풀어내고 있다.

★ 그린트러스트

성수동 주택가 안 식물들로 복잡복잡 꾸며진 마당을 가진 단독 주택 건물에 위치한 그린트러스트는 '시민참여를 통한 생활권 녹지증대, 도시 생태복원 그리고 녹색공동체를 지원'한다. 그린트러스트는 서울숲을 시민들과 함께 조성하고, 서울숲이 시민참여를 통해 운영될 수 있도록

활동하고 있다. 녹색문화 정착을 위해 연구 활동, 커뮤니티 지원, 공원 조성을 통해 도시의 환경을 고민하는 민간 재단이다.

★ 펜두카&스마테리아

공정무역 기업 더페어스토리가 운영하는 펜두카와 스마테리아 매장. 펜두카는 아프리카 나미비아 여성들이 자립할 수 있도록 그들과 협업을 통해 만들어진 공정무역 제품을 판매하는 브랜드이다. 스마테리아는 캄보디아에서 어망 등을 업사이클링해 만들어지는 패션 브랜드로 이탈리아에서 시작되었으며 더페어스토리가 유통하고 있다.



9. 도시재생 집담회

- 활동가화의 만남 -

이주원, 박학룡, 유희근, 정수현, 문승규

9

도시재생 집담회 - 활동가와의 만남

집담회/이주원, 정수현, 박학룡, 유호근, 문승규



★ 집담회 패널

사회: 이주원(도시재생그룹 두꺼비친구들 전략기획단장)



정수현 대표
(엔스페이스)

박학룡 대표
(동네목수)

유호근 대표
(희망동네)

문승규 대표
(BLANK)

사회: (공통질문)기업이나 단체와 하시는 일을 소개 부탁드립니다.

정수현: 소셜 공간 '스페이스 노아'를 운영하였으며 현재 엔스페이스 대표로 공유 공간, 코워킹 오피스 등 공간을 조성하는 사업을 추진하고 있습니다. 공유 공간을 조성하고, 공간의 프로그램을 기획하는 일로 강남동그라미 재단, 오픈컨텐츠랩, 대방동 무중력지대를 운영하고 있습니다. 또한 청년 그룹들을 연결하는 플랫폼을 만드는 일도 하고 있습니다.

유호근: 희망나눔 동작 네트워크, 줄여서 '희망동네' 대표. 희망동네는 시민단체 베이스로 공공의 돈을 받지 않는 단체입니다. 저희는 '공짜는 영혼을 파괴한다'라고 생각합니다. 지역주민의 자생력에 공공의 지원금이나 보조금이 더해지면 시너지를 낼 수 있지만, 지역의 자생력이 없는 상태에서 지원이 없으면 지속될 수 없습니다. 때문에 현재는 박원순 시장 이후 지원금이 끊길 상황을 준비하고 있습니다.

문승규: 건축을 전공하다 마을만들기 공모전에서 당선되면서 서울시 사업에 연구원으로 참여했습니다. 주거환경관리사업을 하면서 실재 현장과 학습의 괴리를 느끼면서, 주거환경관리사업이 주민이 대상화 되는 사업이 아닌가? 사업으로 이를 수 있는 것은 무엇인가? 하는 의문점을 갖게 되었습니다. 그래서 제 3자의 시선이 아니라 주민으로서 마을에서 활동해보자는 생각으로 마을에 커뮤니티 플랫폼을 만들어 공간을 기획하고 운영하고 있습니다.

박학룡: 동네에서 노가다 등을 하는 영세한 기업인 동네목수를 하고 있습니다. 도시재생은 사회적경제를 담은 그릇이라고 생각하고, 결국은 마을재생이 답이라고 생각합니다.

사회: (공통질문)하시는 활동에서 지역과의 연계 혹은 결합 방식은 어떠신가요?

박학룡: 장수마을에서 2008년부터 활동하기 시작했고, 지역 근처에 살고 있고요. 마을에 들어왔을 당시 마을 이해관계가 복잡했었습니다. 이사 와서 주민으로 살게 되면서야 이해관계 없이 부드러운 접근이 가능했었습니다. 지금은 공동대표가 된 배정학 대표도 처음에는 세입자로 주민협의체 대표가 됐고요. 당시 투기꾼이 많았는데, 마을은 투기 대상이 아닌 누구에게도 살고 싶은 동네여야 한다고 생각했습니다.

이번에 장위동 서울형 도시재생 지역에 들어가게 되었는데, 성북지역 함께살이성북 등 사회적 협동조합 네트워크와 함께 합니다. 마을과 사회적 경제와 풀뿌리가 같이 가야한다고 생각합니다. 재생사업 지역에서 보고만 있을 것이냐, 원하는 방식으로 적극적으로 개입할 것이냐 지역과의 관계를 실험 중에 있습니다.

문승규: BLANK는 동네친구 만들기, 동네에서 밥먹기 부터 시작해서 뜨개질, 맥주 만들기, 꽃 잎 물들이기, 요리 연구소 등 소모임을 했습니다. 동작구 마을아카데미를 통해 비슷한 활동을 하는 청년들 모임을 만들었고요. 올해 7월부터는 일상기술 워크숍을 시작합니다. 지역의 작은 기술들을 이용한 소모임, 워크숍이고 이를 개발해 청춘마켓에서 판매하는 등 유통을 하려고 합니다. 이런 활동을 하면서 BLANK의 공간 운영과 인건비는 설계 및 디자인으로 충당합니다. 마켓을 활성화 시켜 수익을 만들어낼 계획을 가지고 있습니다.

유호근: 동작구 희망동네는 10주년이 되었습니다. 지역 활동 10년 동안, 초반 7년은 월 40만 원 정도밖에 가져가지 못했습니다. 현재는 좀 나아졌고, 성과여부와 관련 없이 계속 하고 있다는 게 의미가 있다고 생각합니다. 지난 10년에 더해 새로운 10년을 준비해야 한다고 생각하고, 그런 의미에서 희망동네 직원들과 앞으로의 미션 비전 워크숍을 열었습니다. 여기서 '지역이 뭐지?'라는 주제로만 8주간 워크숍을 했고요. 각 직원 모두 지역에 대한 상이 다르다는 것을 발견했는

데, 공통된 것은 존재를 기반으로 한 관계 집합이라는 것이었습니다. 그러니까 관계의 확장이 지역 운동이 되는 것이고요. 우리의 관계가 어떻게 깊어졌나 관계망을 정의하는 것이 되겠고요. 지역에서 10년 활동하니 확실히 쉬워지는 것들은 있었습니다. 9번 버티면 1번 정도 즐거움이 오기도 하고요. 현재는 원칙대로 가는 과정이라고 생각합니다. 원칙보다는 현재 상황을 대처하기 위해 선택을 따라가는 경우가 많은데 10년은 대원칙은 변하지 않음을 확인한 시간이었다고 생각합니다. 희노애락에서 노와 애 역시 전체의 일부고, 견디는 과정이 먼저 오고 극복하면 기쁨이 옵니다. 마찬가지로 문제해결은 이후의 과정이고, 존재하는 것(내가 살아가는 것)이 먼저입니다. 지역과 관계 맺는 방식이 바로 먼저 존재하는 것이라고 생각합니다.

정수현: 노량진에서 청년 공간을 만들었는데, 노량진이 청년문제의 핵심으로 지적되었기 때문입니다. 시험에 매달리는 대상화 된 청년들이요. 청년이 세분화되면서 흩어져 있는 청년들을 모아보자는 움직임이 있었습니다. 노량진은 꿈의 공간입니다. 뜨내기 청년들이 들고 나면서 40년간 문화를 형성한 공간이고요. 실제 이들의 삶을 들여다보고자 했습니다. 저희는 어떤 콘텐츠로 이들을 환영하고 위로할 수 있을까 스테디를 하고, 공부를 해 지역을 위한 공간을 만들고자 했습니다. 운영의 지속성이 과제였는데, 일단 공간이 필요한 청년들을 느슨하게 모아 멤버십을 만들었고 400명 정도의 청년들이 모였고요. 이들 중 20% 인 50명 정도가 활동할 가능성이 있는 사람이었습니다. 지원 프로그램을 운영했는데, 교육기획에서 전문성 등에 한계도 있었기 때문에, input을 주는 게 아니라 재능교류의 장을 만들어내는 생각을 했습니다. '서로서로 클래스'를 운영하면서 기존에 종교가 지역에서 했던 기능 같은 것을 해보자는 생각이었고, 모인 씨드그룹이 새로운 그룹으로 확장되길 원했습니다. 새로운 단계는 다음에 고민하고요. 현재는 작은 실험 중입니다.

질문자: 유호근 대표님께, 지역에서 갈등이 있으면 어떤 식으로 해결하시나요?

유호근: 갈등의 대부분은 재정이나 사람 관계인데, 지역의 좋은 점은 한 지역에서 안 풀리면 다른 지역에서 풀린다는 것입니다. 큰 흐름과 우리가 무엇을 해야 할지에 집중하면 시간이 해결해주는 것 같습니다. 사람과의 신뢰도 만드는 것이 아니라 쌓이는 것이고, 다 잘하려고 하지 말고 포기하고 인정하는 게 중요한 것 같습니다. 당장에는 잘한 해결인 줄 알았는데, 시간이 흐르면 그렇지 않은 것으로 여겨지기도 하고요.

사회: (공통질문)수익모델은 어떻게 만들어 가고 계신가요?

유호근: 희망동네는 협동조합 1개, 비영리 3개로 이뤄져 있고, 협동조합을 차용해서 만들었습니다. 카페, 쉼어하우스, 부대찌개집 모두 독립된 재정으로 운영되고요. 미션은 매장 하나 당 100만원을 적립해 지역 복지기금으로 쓰자는 것입니다. 현재는 매장 당 20만 원 정도입니다.

마을 카페는 지금 라이벌이 9개입니다. 이럴 때는 기업가 정신이 필요하다고 생각합니다. 잘 버티는 것과 기업가 정신이요. 다른 카페들이 사라지고 다시 생기는 동안 마을카페는 유지하고 있습니다.

박학룡: 동네목수는 전문면허도, 종합면허도 없어 관급사업을 할 수 없습니다. 장수마을 집수리는 관급 공사가 아니라 민간이고, 집주인에게 수리비가 지원되는 공사입니다. 이번에 시작한 원당 사업도 마찬가지이고요. 관급은 진입장벽이 높으나, 민간부문에는 여지가 있습니다. SUNLAB, 두꺼비하우스, 마을건축 등과 사업자 협동조합을 만들어 나가면 하고 있고, 관급은 먼 일이라고 생각합니다. 민간이 속 편하기도 하고요. 도시재생 시 주택개량은 관급 공사는 아니어서 하고 있습니다. 관급 공사의 경우 사회적경제가 직접 계약 당사자가 되지 못하고 하도급을 하는 형태로, 성과로도 가져가지 못합니다. 업계 환경을 바꾸기 위한 공동 노력이 필요하다고 생각합니다. 동네목수는 동네건설 일용직 사람들을

위주로 시작했습니다. 현재는 정규직들이 잡다한 일을 하고, 기술직은 일용직으로 합류합니다. 소장, 반장 2명, 건축 및 자재 관리 2명, 노무관리가 있고 일용직이 10명 쯤 됩니다. 일하시는 분들은 동네 관계망을 통해 아름아름 소개 받아 같이 일하게 되었습니다.

정수현: 무중력 지대를 만들 때 입찰을 통해서 결정되었고, 공간인 컨테이너는 2년 이상 존속이 계약 내용이었습니다. 2년 안에 지역의 청년들이 주인의식을 가지고 운영할 수 있도록 해 2년 이후에는 지역에 위탁하는 방식으로 가려는 계획이었습니다. 대만의 경우에는 민관 협력 모델로 공공이 공간을 자지고 민간에 위탁합니다.

질문자: 이용률이나 이용하는 이용자의 나이는 어떤가요?

정수현: 19~39세대 위주로, 용역 대상의 범위가 해당 나이였습니다. 공간에 대한 오너십이 없는데, 오너십을 가져야 다양한 세대가 이용할 수 있도록 할 수 있을 것 같습니다.

문승규: 청년으로서 이런 사업에 참여하고 있는 걸 후회하지 않냐는 질문이 많은데, 후회는 하지 않습니다. 같이 시작했던 3명 중 1명은 취업했고, 현재는 9명이 함께 하고 있습니다. 20대 후반 청년들이고, 내부 갈등이 많지만 서로 운명공동체라고 생각하고 의자하고 있습니다. 10년을 채워나가는 과정이라고 생각합니다. 열심히 디자인 및 설계 수익으로 공간 조성에 투자해 공유공간을 만들어 나가고 있습니다.

질문자: BLANK가 할 일과 하지 못할 일을 선택하는 기준을 어느 것인가요?

문승규: 현재 상도동 시범사업을 하고 있는데, 들어오는 일들을 보고 고민해 역량이 안 되는 일들은 잘 거절하려고 합니다. 공공과 파트너가 되려면 실력이 있어야 합니다. 역량 없이 공공사업에 투입되면 이용되고 성과도 되지 않습니다. 현재는 어떤 포지셔닝을 해야 하나, 어떻게 거리 두기 해야 하나 고민 중입니다. 사업을 선정할 때 사업을 위한 사업은 피하고, 맡은 사업에서는 주거환경관리사업을 하면서 느낀 점을 반복해 역량을 키우면서 거리를 두는 것을 배우는 과정입니다.

사회: (개별질문-정수현/엔스페이스)청년 SE들의 발전 가능성은 어떻게 보시나요?

정수현: 현재의 토양은 나쁘지 않다고 생각합니다. 청년들이 이런 시장이 있다는 것 모르는 경우가 많은데, 많은 청년들이 관심가질 수 있는 영역으로 가이드라인을 만들어 나가야한다고 생각합니다.



10.

사회적경제 안에서 자기 비전 찾기

김병수/사회적기업 이음 대표

* 소상공인의 미래, 공동기획자.

김병수 KIM BYOUNG SU 도시기획자



푸에블로족, ‘가르침’

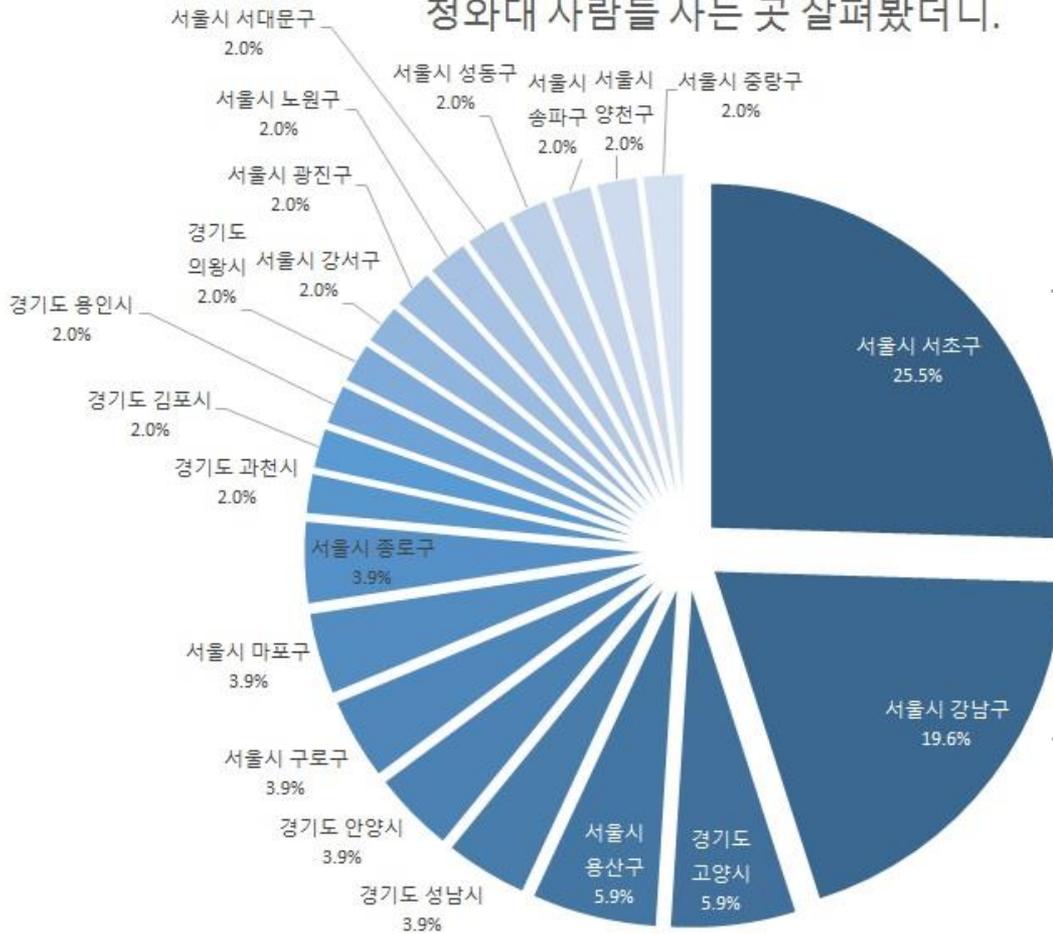
태초에 삶의 지침이 주어졌다.

우리는 남에게 친절하라고 배웠다.

서로 존중하고, 자신뿐 아니라 다른 사람도 돌봐야 한다고.

기본을 지키다면 어떤 문제도 없다.

청와대 사람들 사는 곳 살펴봤더니.



노무현 대통령은 강남의 절대적 반대자들에게 2003년부터 2008년 사이 최대 10배, 최소 5배 이상의 수천억 자산을 늘려줬다. 가장 열렬히 지지했던 청년과 미래세대가 도저히 따라 잡을 수 없는 좌절을 안긴 셈이다. 부동산 시장이 흔들리고, 보수 언론의 선동(전세 대란, 금리 인하와 집 사라는 요구)이 계속되고 있다. 4월부터 분양가 상한제가 폐지된다. 지난해 부동산 3법을 여야 합의로 통과시키고 서민들을 길거리로 내몰더니 비싼 집을 정부가 나서 강매하고 있는 실정이다. 불로소득은 이제 정부가 나서서 정치권이 나서서 부추기고 있는 셈이다.

* 브릿지 : 일과 세상을 연결하다.



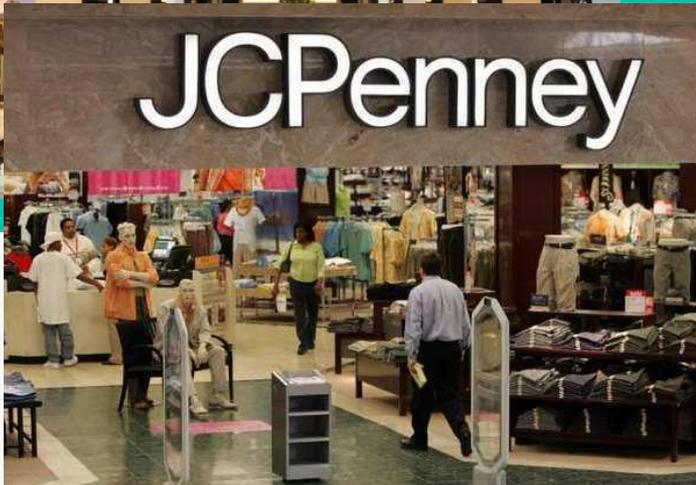
“ 전 세계 휴대전화 시장의 40%를 차지했던 노키아가 마이크로소프트에 인수되었다. 핀란드 수출의 20%를 책임진 노키아였지만, 핀란드인들은 전화위복의 계기로 삼았다. IT와 금융을 합친 핀테크, 대기업이 활용하지 못했던 기술을 중소기업에 지원하는 ‘이노베이션밀’ 프로그램, 창업을 지원하고 기존 기업과 공존할 수 있는 모델을 현실화했다.

* 소셜디즈니랜드

구례자연드림파크



이곳은 라면공장, 농산물 전후처리장, 유기농산물 유통 창고, 극장, 휘트니스센터, 편의점, 서점, 카페, 레스토랑, 팬션, 회의장 등을 자기 나름의 뜻에 따라 구성하고 조합원이 투자, 조성, 운영, 사용하는 소셜디즈니랜드다



양극화 , 중산층 백화점의 몰락

“Blooming Dales”
- *“Hourglass
economy”* 모래시계 경제, 양극화로
중산층 몰락

JC Penney

미국의 소매 체인기업이다. 미국과 푸에르토리코 내에 1107여 개의 소매점을 소유하고 있으며, 카탈로그 판매도 하고 있다. 주로 교외 쇼핑몰에 화장품, 안경점, 사진점, 시계점 등의 상점을 운영하고 있다.

'태평한
미아'.

이상적인
산책은

산책이
아니다.

TV나 잡지에
나온 곳을
찾아가는
산책은

라고나
할까.

구조적 문제는
점포와 직장, 집으로
쳇바퀴처럼 돌아간다.
태평한 미아가 되어
새로운 비전을 찾자.

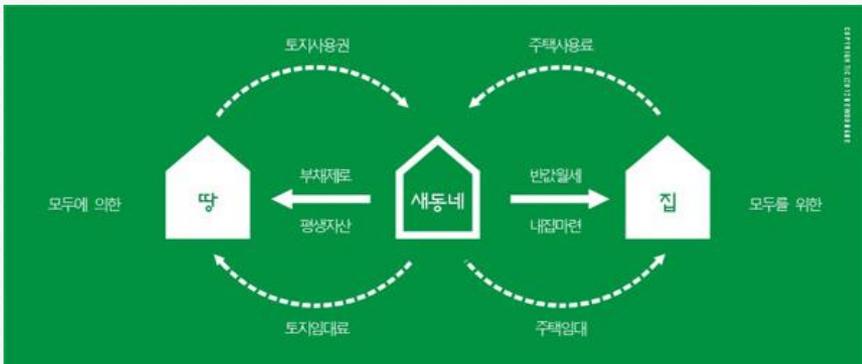


미나리 하우스 Minari House 친숙하면서 낯선 공간

카페 / 게스트하우스 / 전시 / 예술가 입주 작업실 / 복합문화공간
소통과 공감, 만남과 기회를 모토로 소셜 비즈니스 영역을 만들어간다.
기존의 상품, 유통, 판매와 달리 지식과 감성, 참여 등을 주제로 자신만의 색깔을 만들어 간다.

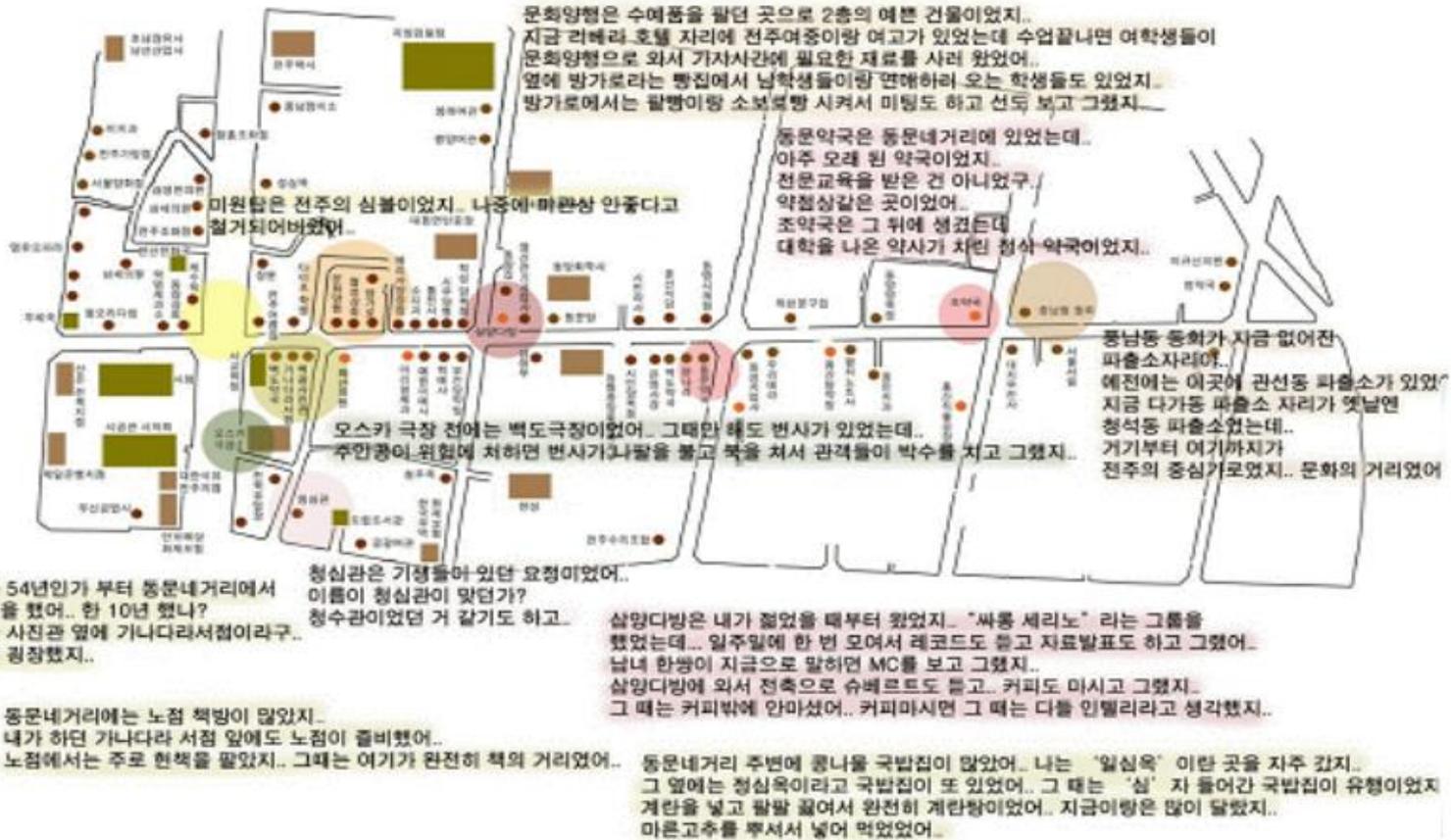
협동경제

협동단체들이 생산수단을 함께 소유하면서 이를 경제적으로 경영하고 관리하는 활동



자율과 협력을 통한 성장

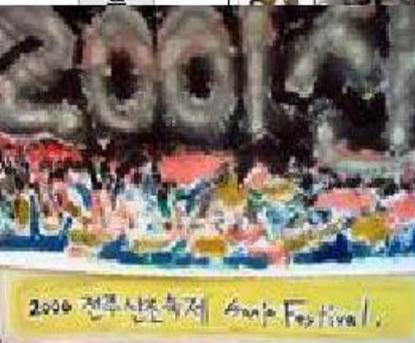
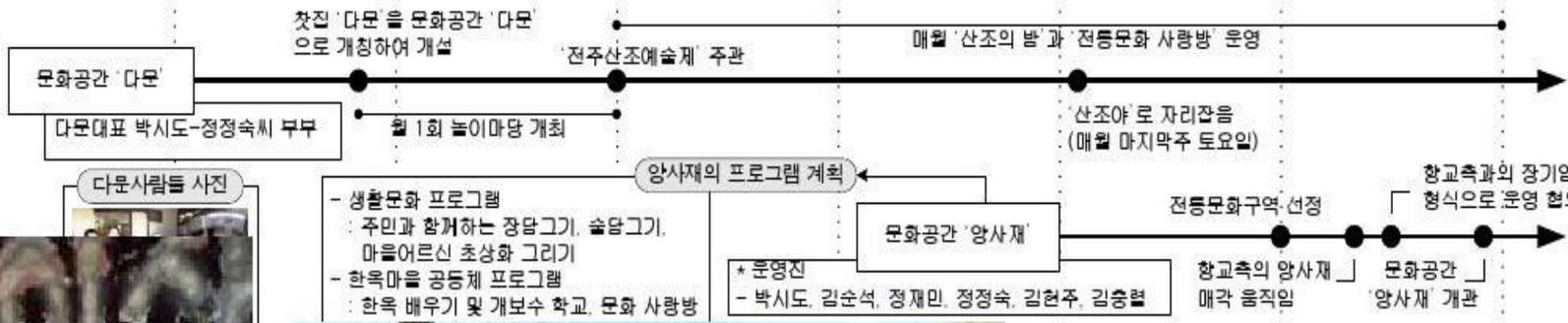
집단 지성, 협동조합, 공유경제, 공유지식, 노동자 자주회사, 클라우드 펀딩, 시민 이니셔티브



1960년대 전주 동문거리 일대, 1인 생산, 1인 유통, 1인 판매 시대 '오래된 미래'

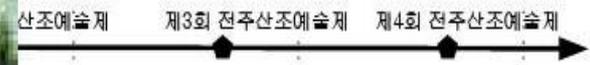
1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003

문화공간 만들기

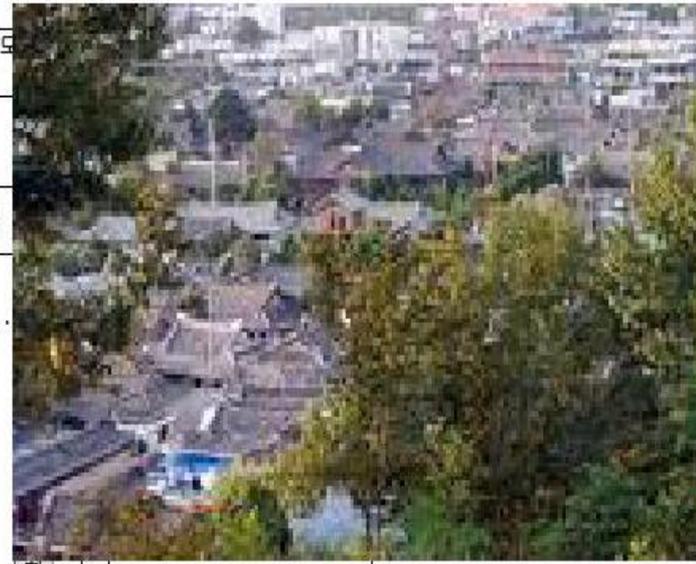
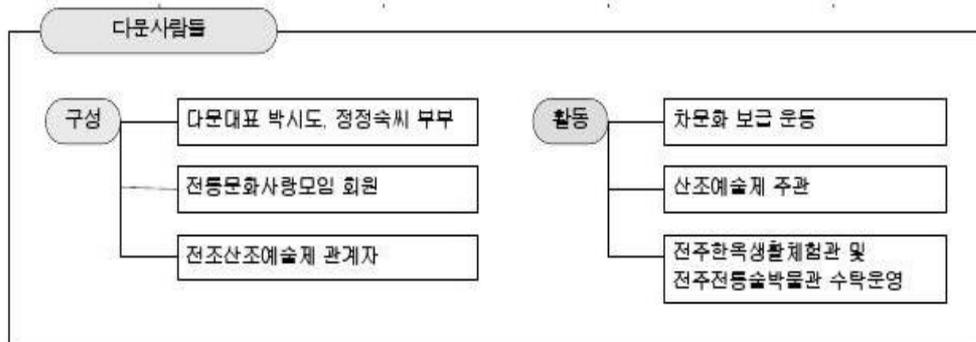


그림만들기

1. 마을을 상징하는 자연지형
2. 주변 공간을 설명할 경우
3. 마을의 생활모습을 연대기
4. 흥분하고 다양한 리서치
5. 다양한 주민의견과 개선방



조직만들기



문화이론가 이종진, 김병수 (Cultural theorist Lee Jong-jin, Kim Byung-soo)

동문
거리



한옥마을



남부
시장

유니로드(향교길~천변)



Create field-oriented mechanism

Change in life brings community-oriented mindsets.



E-Parket
[Education+Park+Market]
청음 삼곡음시장

전통시장은 소외된 공간을 남겨둔 채 지역 경제가 몰고다니고 있어 영세 소규모 업체는 경쟁에서 패배하는 현실을 보면서 삼곡음+청음+마을 재건사업의 필요성을 느끼고 '삼곡음+청음+마을'을 재건하는 사업을 추진하게 되었다.

2014년 10월 10일

관람신청기간: 2014. 10. 10 ~ 10. 25
신청 방법: 02-820-1111, 02-820-1112, 02-820-1113

관람신청처: 02-820-1111, 02-820-1112, 02-820-1113

관람시간: 10월 10일 ~ 10월 25일

관람장소: 02-820-1111, 02-820-1112, 02-820-1113

관람시간: 10월 10일 ~ 10월 25일

관람장소: 02-820-1111, 02-820-1112, 02-820-1113



“

인간에게 가장 중요한 힘은 표현력이며, 현대의 경영이나 관리는 커뮤니케이션에 좌우된다.

내가 무슨 말을 했느냐가 중요한 것이 아니라 상대방이 무슨 말을 들었느냐가 중요하다.

피터 드러커

Learn the process of creation.




열두간지
개업파티

2012 열두간지
개업파티
소대행

5월 4일 5일





방치된 곳이었지만,
희와 열정으로 새로운 생명을 불어넣을 수 있었다.
탐욕의 대안이 있는가.
있다면 실현 가능한 것인가.
우리가 바라는 세상은
일과 놀이가 함께 할 수 있는 곳이다.

* 리빙랩(Living lab) 남부시장 청년몰



“ 다가능성에 기반을 둔 통합적 발전전략으로 청년몰은 각광받고 있다. 하나의 점포이면서 생산, 판매, 마케팅의 흐름을 개성 있는 라이프스타일로 연결해 나가는 리빙랩이 모여 개념적 시장을 만들었다.



공동 생산자, 공동 기획자들의 시대

자본이 적고, 시장 지배력이 떨어질수록 공격적이어야 한다.
지금의 상태를 받아들이는 것은 더 이상 자신의 미래를 만들어가지
않겠다는 것과 같다.
따라서, 연대와 협동은 더 큰 생산, 더 큰 기획, 더 큰 기회의 창이다.
혼자서 생각할 수 없는 것들, 혼자서 해결하지 못하는 문제를
함께 해결해나가는 것이 혁신이다.

10

사회적경제 안에서 자기 비전 찾기

김병수/사회적기업 이음 대표

1. 한국사회 주거 논의의 한계

인디언 푸에블로족의 가르침이 있다. ‘우리는 남에게 친절하라고 배웠다. 서로 존중하고, 자신뿐 아니라 다른 사람도 돌봐야 한다고…….’ 기본만 갖춰지면 공유경제, 협동도시 등 사회적경제가 자본주의논리보다 더 자연스럽다. 그러나 실제로 청와대에서 정책을 만드는 사람들은 대부분 강남에 거주하고, 정책이 개혁적이고 대중을 포괄하는 정책을 펼치기 쉽지 않다. MB의 보금자리주택을 진보진영에서 당시로또주택이라 맹비난했다. 보수언론에서는 시장 질서를 교란시킨다고 하여 또 비난하기도 했다. 실제도 진보와 보수의 스펙트럼이 없고, 서민을 고려한 정책을 내 놓지 않는다. 정치인들이 생활에 대해서 진지하고 깊이 있는 성찰이 없다.

2. 대기업 중심의 한국 경제와 지역문제

청년들의 혁신적인 아이디어와 기술이 오갈 데가 없는 대한민국, 그러나 혁신적인 아이디어 하나만 있으면 3000개 이상의 기업을 이직하며 연봉 1억을 받는 미국. 일례로 노키아가 핀란드 수출의 20%를 차지하고 있었는데, 망했지만 핀란드는 망하지 않았다. IT와 금융을 합친 핀테크, 대기업이 활용하지 못했던 기술을 중소기업에 지원하는

‘이노베이션밀’ 프로그램, 창업을 지원하고 기존 기업과 공존할 수 있는 모델을 현실화했다. 새로운 시장을 개척하여 기존보다 더 좋은 구조로 가고 있다. 만약 한국이 삼성, 현대가 망하면 한국은 어떻게 될까? 어차피 대주주는 외국인들이기 때문에 한국이나 국민이 망하는 것이 아닐 것이다. 그러나 한국에서 기업이 잘되면 국가가 부강해 질 것이라는 이상한 착각에 살고 있다.

대기업은 지역경제에도 영향을 미친다. 수원, 기흥, 천안아산 등 삼성에 고용된 사람들이 많은 지역은 지역경제가 기업 의존적으로 흘러간다. 반대로 지역과 기업이 공생할 수 있는 모습에 대한 참고사례가 아이쿱 생협이 만든 구례자연드림파크이다.

구례아이쿱자연드림파크는 라면공장, 농산물 전후처리장, 유기농산물 유통 창고, 극장, 피트니스센터, 편의점, 서점, 카페, 레스토랑, 팬션, 회의장 등을 조합원의 뜻에 따라 구성하고 조합원이 투자, 조성, 운영, 사용하는 소셜 디즈니랜드다.



<구례아이쿱자연드림파크 지도1>

3. 서울시의 공간 활용 - 공유서울이라는 것에 걸맞게 살아가고 있는가?

MB가 내 놓은 보금자리 주택을 로또주택이라고 비난할 이유가 없다. 지금까지 한국의 주택시장에서 그보다 더 한 이득을 취한 아파트회사들(래미안 등)이 더 많고, 어렵게 평생 모아 보금자리 주택에 들어간 사람들을 로또라고 비난할 수 가 있는가?

사람은 정체성을 가지고 살아가는데, 과연 이 도시공동체가 자신의 정체성을 발현할 수 있도록 하는가? 도시는 정체성을 발현할 수 있도록 하는 공간인가? 현재 군산 아울렛 입주 반대 운동을 하고 있는데 어려움을 느끼고 있다. 일에 관여하고 있는 변호사조차 토지나 개발에 관련해서 늘 있는 자에 편에서 변론 하는 것이 일반적이라 없는 자의 입장에서 피해를 추산할 근거를 찾는 것을 어려워한다.

또한 제2롯데월드는 건물이 완공되지 않았는데 사용 허가를 내준 유래 없는 사건이다. 롯데에서 부지를 평당 70만원에 매입해 현재 3억 넘는다. 우리나라 안에 고질적으로 뿌리박힌 대기업 우대현상이다. 군산 아울렛 역시 도산한 공장부지의 용도를 변경해서 땅을 비싸게 팔아 채무를 변제한 후 그 자리에 롯데 아울렛이 들어오는 것이다.

4. 양극화와 소비구조의 변화

우리나라는 임대사업에 유리한 나라다. 노동자들에게는 근로일 수나 휴무일 수 다 계산해서 세금을 매기는데, 임대사업자들은 카드로 결제하는 것이 아니기 때문에 수입을 증명할 수 없어 세금을 매기기

어렵다. 최근 임대사업자도 음성화된 수입을 증명하도록 정책이 바뀌었는데 현명한 방향이다. 임대수입자 수입에 대한 세금을 양성화하면 22조원의 세입이 생길 것이라 추정할 수 있다.

우리나라는 IMF 구제금융 시기에, 금융위기를 벗어나기 위해 IMF의 지시에 따라 자산가에 관대하게 세금을 물리도록 했다. 노무현 정부 때 역시 진보적이라고 뚜렷이 말할 수 있는 정책도 나오지 않았다. 빈부격차가 커진 것이다. 이런 방향은 잘 사는 나라가 되었다고 말하기 어렵다. 빈부격차는 점차 더 심해지고 있고, 결국은 미국의 JC Penny(매출하락으로 고전하고 있는 미국백화점)와 같이 될 것이다. 양극화가 심해지고 중산층이 몰락하자 백화점 구매 소비자층이 없어졌기 때문이다.

청년들이 저임금에 시달리고 주거문제로 고생하는 동안 한편에는 불로소득으로 이득을 취하는 사람들이 있다. 청년들의 힘을 모아 청년당을 만들어야 한다.

5. 협동경제, 소상공인의 미래

본인(김병수 대표)은 지난 15년 동안 서울을 떠나 전주에서 한옥마을 조성, 조례제정, 전통주 만들기, 전통시장활성화, 청년몰 조성을 하였다. 적어도 전주시민과 함께 활동했던 사람들에게 외연적인 택지개발이 아니라 기존 살아왔던 축적된 내면의 결을 인식하게 하는 것만으로도 자신이 역할을 하는 것이라고 생각한다.

현재 청년몰, 미나리하우스, 늘장과 같이 함께 문제를 해결해보려는 의미있는 시도들을 소개한다.

1) 이미지출처: 공식 홈페이지 <http://www.naturaldreampark.co.kr>

★ 전주 남부시장 청년몰

청년몰을 기획할 당시는 1700여개의 점포가 있는 남부시장의 생태계가 죽어가고 있는 상태였다. 당시 이용자 중 20~30대는 8명, 60~70대 -1193명으로 이에 대한 개선책을 논의하고자 하면 노인들이 “냅뒤, 이대로 살다가 죽게”라는 태도였다. 생태계가 붕괴된 곳이라는 것을 실감할 수 있는 곳이었다.

청년들과 참신한 발상을 가지고 새로운 기획을 하려고 할 당시, 청년들의 사업계획서가 엉망이었지만 참신하고 혁신적이었다. 그런 아이디어들이 다듬어지고 시너지를 내면서 지금의 청년몰이 만들어졌다. 현재는 한 달에 500만원 버는 사람과 몇 십만 원 버는 사람이 자연스럽게 어울릴 수 있는 공간이 되었다.

★ 복합문화공간 미나리하우스

카페, 게스트하우스, 전시, 예술가 입주 작업실이 함께 있는 복합문화공간으로 소통과 공감, 만남과 기회를 모토로 소셜 비즈니스 영역을 만들어간다. 기존의 상품, 유통, 판매와 달리 지식과 감성, 참여 등을 주제로 자신만의 색깔을 만들어 가는 공간이다. 그러나 장기적으로 유지할 수 있을까라는 고민이 있다.

★ 늘장

공원과 마켓이 결합한 형태의 복합문화공간으로 상설 매장들과, 파라솔 등으로 이뤄진 임시 마켓, 지역주민과 함께 하는 벼룩시장 등으로

다양한 요소들이 있는 공간이다.

경의선 폐선부지에 조성된 공간으로 경의선 구간이 지하화되면서 공터가 된 코레일 소유의 땅을 마포구가 민간단체에 위탁 운영하도록 했다. ‘경의선포럼’으로 투자를 받아서 만들었고, 땅은 코레일 소유인데 지자체와 코레일이 운영단체의 계약기간을 짧게 하면서 운영에 어려움을 겪었다.

발행일: 2015년 8월
발행처: 서울특별시사회적경제지원센터
제작: (사)마을과 사람