

마을공동체사업에 따른  
마을형 주거복지연계방안 연구:  
서울시 은평구 신사동 산새마을을 중심으로

이주원

마을공동체사업에 따른  
마을형 주거복지연계방안 연구:  
서울시 은평구 신사동 산새마을을 중심으로

2012



## ■ 연구진 ■

|      |                      |
|------|----------------------|
| 연구책임 | 이 주 원 • (주)두꺼비하우징 대표 |
| 연구 원 | 정 상 길 • (주)두꺼비하우징    |
|      | 김 우 성 • (주)두꺼비하우징    |
|      | 김 정 선 • (주)두꺼비하우징    |

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

## 요약 및 정책건의

### I. 연구배경 및 목적

#### 1. 연구 배경

- 주거환경관리사업의 정비수법을 가지고 마을공동체 사업을 추진하다 보면, 주거약자인 세입자들의 주거안정을 위해서 마을형 주거복지연계 방안을 연구할 필요성이 있음.
- 주거환경관리사업과 같이 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생을 추진하는 마을공동체 사업으로 인하여 주거약자인 세입자들이 소외되거나 임대료 상승으로 인하여 주거불안 현상을 겪는 등 불이익을 당하지 않도록 마을형 주거복지연계 방안 마련 필요

#### 2. 연구목적

- 서울시 마을공동체사업(주거환경관리사업, 경관사업) 대상지인 산새마을에 거주하는 주민들을 대상으로 마을공동체사업이 주택가격 및 보증금 인상에 미치는 영향에 대한 주민 의식 파악
- 마을공동체사업 이후 주택가격 및 임대료 상승 등으로 인하여 오래전부터 거주하고 있던 주거약자인 세입자들이 산새마을에서 이주하지 않고 집주인과 지속적으로 거주할 수 있도록 노후주택관리 및 세입자 주거안정에 대한 대안을 제시

## Ⅱ. 연구범위 및 방법

### 1. 연구범위

- 서울시 마을공동체 사업 대상지인 은평구 신사2동 5통, 6통, 7통, 8통, 9통에 거주하는 주민들이 대상
- 물리적 주거환경개선 및 주택개량 시 주택가격의 상승 또는 임대료 상승에 대한 예상가능한 상승분을 조사·분석
- 지가 상승 및 임대료 상승 이후에도 주민들이 지속적으로 거주 가능 여부에 대한 조사를 실시, 이를 통해 서울시 마을공동체 사업에 있어 노후주거지에 거주하는 주민들에 대해 집행 가능한 주거복지 연계방안과 정책적 방안을 제시

### 2. 연구방법

- 서울시 은평구 신사동 산새마을에 대한 행정적 통계자료를 수집하고 분석
- 국내(서울시) 마을공동체 및 주거복지 관련 지원조직 유형별 운영 현황과 마을공동체 및 주거복지 관련 법률·정책 현황을 조사
- 공공기관과 민간기관의 은평구 주거복지 전달체계를 조사하고 현황을 정리
- 해외주거복지 관련 지원조직에 대한 조사·분석을 통하여 해외 주거복지 제도 및 정책현황을 정리
- 산새마을 주민들의 이사계획, 현재 주택의 불편한 점, 수리계획, 주택개량 계획 및 공공임대에 관한 의견, 주택가격 및 임대료 수준, 세입자 임대차 기간, 마을공동체 사업 이후 집값 및 임대료 상승 여부 등에 대한 설문조사 및 면접조사 실시

### Ⅲ. 마을공동체사업 및 주거복지의 이론적 배경

#### 1. 마을공동체의 정의

- 마을공동체는 주민이 일상생활을 영위하면서 경제·문화·환경 등을 공유하는 공간적·사회적 범위
- 마을공동체는 여러 사람이 대상지내의 자연 속에 살아가면서 나타나는 일상생활의 영역 안에서 상호간의 공존·연대를 통해 지역의 전통과 문화를 계승 및 발전시켜 나가는 집단으로 볼 수 있음.

#### 2. 마을공동체사업 관련 제도 및 서울시 추진현황

- 기존 도시재생에 대한 문제점에 대한 대안으로 낙후된 지역의 슬럼화 극복과 주거환경 개선을 위해 국토해양부 및 행정안전부의 마을공동체 지원사업이 이루어지면서 각 지방의 지자체에서 마을공동체에 대한 조례를 통하여 독자적인 제도를 만들고 있고, 이를 근거로 전국적으로 약 158곳의 사업대상지에서 마을공동체 사업이 진행되고 있음.
- 행정안전부에서 전국에서 살기 좋은 지역을 만들 의지와 여건이 되는 곳을 대상으로 범정부적인 지원을 통해 성공사례를 창출하고자 2006년 10월 24일 “살기 좋은 지역만들기 지자체 우수계획 선정방안을 발표하여 30개 우수계획을 선정
- 서울시의 마을공동체 사업의 경우 5개 시책 22개의 사업으로 나누어지는데, 마을공동체 육성을 위한 기초조사 및 종합계획, 평생 살고 싶은 주거공동체 만들기, 함께 나누는 복지공동체 만들기, 신나고 재밌는 문화공동체 만들기, 함께 만들고 소비하는 경제공동체 만들기 등이 있음.

### 3. 주거복지의 정의 및 정책현황

- 주거복지는 인간이 살아가면서 기본적으로 누려야 하는 주거에 대한 최소한의 권리를 보장해주는 것임.
- 주거복지 정책으로는 국가와 각 지자체에서 지원하는 공공임대주택이 있으며, 서울시에서 저소득층들을 대상으로 지원하는 주택바우처 제도가 있음.

### 4. 주거복지 전달체계의 필요성

- 해피하우스사업과 마을공동체사업으로 주거환경이 개선되고 주택 신축 및 주택개량 등을 비롯 각종 주민편의시설이 입지함에 있어 주택가격의 상승 효과와 개인이 지불하는 주택개량비용의 세입자 전가에 따른 전·월세 상승이 발생할 수 있음.
- 취약계층 주거안정을 도모하기 위해 마을공동체 사업과 마을형 주거복지를 연계하여 마을의 주거환경을 개선하되 전월세 상승을 억제하는 등 취약계층을 보호할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있음.

## IV. 마을공동체사업이 주택가격에 미치는 영향 분석

### 1. 산새마을 주민 주거현황 분석

- 산새마을 주민들은 평균 23년 거주했으며, 평균거주 기간이 약 29년인 집주인들이 평균거주 기간이 약 10.5년인 세입자들보다 18년에서 19년 정도 오래 거주 했음.

- 현재 거주하고 있는 주택의 경우 세입자의 평균 거주기간은 6.9년, 집주인의 경우는 22~23년 정도로 집주인이 평균 16년 정도 더 거주한 것으로 나타남.
- 주민들의 주거만족도를 보면 세입자가 임대인과 세입자 없는 집주인들에 비하여 높지만, 주민들의 이사계획을 묻는 질문에서는 전체 31명 응답자 중 23명이 이사계획이 있다고 응답함.
- 직업의 경우는 세입자와 집주인 모두 무직이 가장 많은 것으로 나타남.

## 2. 주택관리에 관한 거주자 의견분석

- 주거만족도와 주택관리에 관한 거주자 의견분석 결과를 보면 세입자, 임대인, 세입자 없는 집주인 모두 주택수리에 대한 필요성을 느끼고 있었으며, 임대인과 세입자 없는 집주인 모두 주택개량계획이 있는 것으로 분석됨.
- 주택개량계획이 없다고 의사를 밝힌 사람들은 낡은 주택으로 인하여 수리해야 할 곳이 많아 불편하지만 수리비용을 마련하지 못해 그냥 참고 살려고 하는 것으로 분석됨.

## 3. 주택개량지원제도 도입에 따른 주택개량의견 분석

- 주택개량지원제도 도입에 따른 주택수리에 대한 의견을 묻는 질문에서는 세입자, 임대인, 세입자 없는 집주인 모두 찬성의견이 압도적으로 많았고, SH공사 매입임대 주택을 분양할 경우 입주하겠다는 의견이 높게 나옴.



#### 4. 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향 분석

- 주택가격 및 보증금·임대료 상승에 가장 영향을 미칠 것 같은 마을공동체 사업의 시설로는 주차장 설치와 마을버스 운행 등과 같은 교통편의시설을 선택

### V. 결론

#### 1. 직접지원방식

- 서울시는 마을공동체사업으로 인한 세입자 주거불안 문제를 해결하기 위해 예산 및 인력충원을 통해 기존공공임대주택 지원을 체계적으로 조성할 필요성이 있음.
- 마을공동체사업 대상지가 노후주택의 비율이 높은 점을 감안하면 장기안심주택의 활용이 주민들의 주거안정을 도모하는데 기여할 수 있을 것으로 보여짐. 이러한 장기안심주택정책에서는 지원 금액에 따라 임대기간을 확보하여 형평성을 추구하는 것이 중요함.
- 개축을 통한 공공임대주택지원의 경우 주택을 개축 및 신축한다는 점에서 세입자에게 이사가지 않으면서 쾌적하고 안정적인 주거환경을 제공할 수 있지만, 공공이 매입한 주택에 한하여 가능한 사업이라는 점을 감안하면 수요에 비해 공급이 충분하지 못할 수 있다는 한계가 있음.

#### 2. 단순지원방식

- 서울형 주택바우처 제도를 마을공동체사업 대상지에 거주하는 세입자들에

게 우선 적용하여 세입자들이 현재 사업대상지에서 지속적으로 거주할 수 있도록 도와줄 필요가 있음.

- 세입자가 지속적으로 거주하는데 필요한 보증금 및 임대료를 금융권에서 무이자 및 시중금리보다 저렴한 이자로 대출 받을 수 있도록 연계 필요

# 목 차

---

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| I. 서론 .....                        | 3  |
| 1. 연구배경 및 목적 .....                 | 3  |
| 2. 연구범위 및 방법 .....                 | 8  |
| II. 마을공동체사업 및 주거복지의 이론적 배경 .....   | 13 |
| 1. 마을공동체 사업관련 제도 및 서울시 추진 현황 ..... | 13 |
| 2. 마을형 주거복지 사업의 이론적 배경 .....       | 20 |
| 3. 국내외 선행연구 .....                  | 27 |
| III. 은평구 산새마을 현황분석 .....           | 35 |
| 1. 은평구 지리적 특성 및 주택유형 현황 .....      | 35 |
| 2. 대상지 개요 및 사업추진 현황 .....          | 37 |
| IV. 마을공동체사업에 따른 주택가격 영향분석 .....    | 53 |
| 1. 주거현황 및 특성분석 .....               | 53 |
| 2. 마을공동체사업에 따른 주택가격 영향 분석 .....    | 59 |
| 3. 분석결과 .....                      | 75 |
| V. 결론 .....                        | 81 |
| 1. 마을공동체사업과 주거복지연계 정책방안 .....      | 81 |
| 2. 공급측면의 정책개선방안 .....              | 84 |
| 3. 시사점 및 연구의 한계 .....              | 88 |

|              |     |
|--------------|-----|
| 참고문헌 .....   | 93  |
| 부    록 ..... | 103 |

# 표 목 차

---

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 〈표 1-1〉 연구목적 .....                      | 5  |
| 〈표 2-1〉 마을공동체 정의 및 구성요소 .....           | 14 |
| 〈표 2-2〉 살기 좋은 지역모델 .....                | 17 |
| 〈표 2-3〉 선정평가기준 .....                    | 18 |
| 〈표 2-4〉 서울시 마을공동체 분야 5개 시책 22개 사업 ..... | 19 |
| 〈표 2-5〉 공공임대주택의 종류 및 현황 .....           | 22 |
| 〈표 2-6〉 서울형 주택바우처 .....                 | 24 |
| 〈표 2-7〉 해피하우스사업 .....                   | 25 |
| 〈표 2-8〉 영국의 도시재생정책 .....                | 31 |
| 〈표 3-1〉 은평구 동별 주택 현황 .....              | 36 |
| 〈표 3-2〉 대상지 면적 및 필지 수 .....             | 42 |
| 〈표 3-3〉 은평구 신사2동 산새마을 토지이용현황 .....      | 42 |
| 〈표 3-4〉 은평구 신사2동 산새마을 과소토지 현황 .....     | 43 |
| 〈표 3-5〉 은평구 신사2동 산새마을 건축물 연한 .....      | 43 |
| 〈표 3-6〉 은평구 신사2동 산새마을 건축물 노후도 현황 .....  | 44 |
| 〈표 3-7〉 산새마을 구역 현황 .....                | 44 |
| 〈표 3-8〉 산새마을 거주인구 및 가구현황 .....          | 45 |
| 〈표 3-9〉 물리적 재생계획 .....                  | 46 |
| 〈표 3-10〉 사회적 재생계획 .....                 | 47 |
| 〈표 3-11〉 경제적 재생계획 .....                 | 48 |
| 〈표 4-1〉 설문조사 참여 가구 수 현황 .....           | 53 |
| 〈표 4-2〉 설문조사 참여자 성별 현황 .....            | 53 |
| 〈표 4-3〉 산새마을 및 현 주택 평균거주기간 .....        | 54 |
| 〈표 4-4〉 가구별 구성인구 및 평균주택면적 .....         | 54 |

|          |                                        |    |
|----------|----------------------------------------|----|
| 〈표 4-5〉  | 세입자 전·월세 가구 수 및 평균 보증금 .....           | 55 |
| 〈표 4-6〉  | 자동차 유·무 현황 .....                       | 55 |
| 〈표 4-7〉  | 산재마을 주민들의 주택만족도 .....                  | 56 |
| 〈표 4-8〉  | 산재마을 주민들의 이사계획 현황 .....                | 56 |
| 〈표 4-9〉  | 산재마을 주민들 주요 이사계획 요인 .....              | 57 |
| 〈표 4-10〉 | 산재마을 주민 지속거주 요인 .....                  | 58 |
| 〈표 4-11〉 | 산재마을 설문조사 응답자주민 직업현황 .....             | 59 |
| 〈표 4-12〉 | 마을공동체사업에 따른 보증금 인상 요구 시 주민의견 분석 .....  | 60 |
| 〈표 4-13〉 | 주요 보증금 인상원인 .....                      | 61 |
| 〈표 4-14〉 | 주택개량지원에 따른 주택개량의견 조사 .....             | 61 |
| 〈표 4-15〉 | 주택개량서비스를 받고 싶은 주민의견 분석 .....           | 62 |
| 〈표 4-16〉 | 공공임대주택 도입에 따른 주민 입주의견조사 분석 .....       | 63 |
| 〈표 4-17〉 | 임대인의 주택개량 필요성 .....                    | 63 |
| 〈표 4-18〉 | 임대인의 주택개량계획 .....                      | 63 |
| 〈표 4-19〉 | 임대인의 주택개량 비용부담 수단 .....                | 65 |
| 〈표 4-20〉 | 서울시에서 주택개량사업 지원 시 임대인의 주택수리의향 조사 ..... | 66 |
| 〈표 4-21〉 | 보증금 및 월세 인상계획 조사 분석 .....              | 68 |
| 〈표 4-22〉 | 자가거주자의 주택개량 필요성 .....                  | 70 |
| 〈표 4-23〉 | 자가거주자의 주택개량계획 .....                    | 70 |
| 〈표 4-24〉 | 자가거주자의 주택개량 비용부담 수단 .....              | 71 |
| 〈표 4-25〉 | 서울시에서 주택개량사업 지원에 따른 주택개량의향 조사 .....    | 72 |

# 그림 목차

---

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 〈그림 1-1〉 연구흐름도 .....                        | 7  |
| 〈그림 2-1〉 살기 좋은 지역만들기 지자체 우수계획 선정 틀 .....    | 16 |
| 〈그림 2-2〉 마을공동체사업에 따른 보증금(임대료) 상승 예상모형 ..... | 26 |
| 〈그림 2-3〉 마을공동체사업과 주거복지 전달체계 구축에 따른 효과 ..... | 27 |
| 〈그림 3-1〉 은평구 위치도 .....                      | 36 |
| 〈그림 3-2〉 서울도심과 거리 .....                     | 38 |
| 〈그림 3-3〉 인근 도심과 거리 .....                    | 38 |
| 〈그림 3-4〉 은평구 신사2동 주변 교통 현황 .....            | 39 |
| 〈그림 3-5〉 은평구 신사2동 산새마을 일대 위성사진 .....        | 40 |
| 〈그림 3-6〉 은평구 신사2동 산새마을 전경 .....             | 40 |
| 〈그림 3-7〉 은평구 신사2동 산새마을 주변현황 .....           | 41 |
| 〈그림 3-8〉 산새마을 텃밭 입구 .....                   | 46 |
| 〈그림 3-9〉 산새마을 텃밭 .....                      | 46 |
| 〈그림 3-10〉 수세미 만들기 .....                     | 49 |
| 〈그림 3-11〉 주택개량 및 상담 .....                   | 49 |
| 〈그림 3-12〉 목공교실 .....                        | 49 |
| 〈그림 3-13〉 꽃길조성 .....                        | 49 |
| 〈그림 3-14〉 명패만들기 .....                       | 50 |
| 〈그림 3-15〉 비누만들기 .....                       | 50 |
| 〈그림 3-16〉 막걸리 만들기 .....                     | 50 |
| 〈그림 3-17〉 다른마을 탐방 .....                     | 50 |
| 〈그림 4-1〉 주택개량계획 그래프 .....                   | 64 |
| 〈그림 4-2〉 주택개량 예상비용 그래프 .....                | 64 |
| 〈그림 4-3〉 마을공동체사업에 따른 주택가격 예측조사 .....        | 67 |

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 〈그림 4-4〉 보증금 및 임대료 인상에 대한 의식조사 .....    | 67 |
| 〈그림 4-5〉 보증금 및 월세 인상에 영향을 미치는 시설물 ..... | 69 |
| 〈그림 4-6〉 주택수리가 필요한 부분에 대한 조사 .....      | 70 |
| 〈그림 4-7〉 주택수리 예상비용 .....                | 71 |
| 〈그림 4-8〉 마을공동체사업에 따른 주택가격 예측조사 .....    | 74 |
| 〈그림 4-9〉 보증금 및 월세 인상에 영향을 미치는 시설물 ..... | 74 |
| 〈그림 4-10〉 산새마을 주민 평균거주기간 .....          | 75 |
| 〈그림 4-11〉 산새마을 마을공동체사업 전 · 후 비교분석 ..... | 76 |
| 〈그림 5-1〉 장기안심주택의 유형 .....               | 86 |



# I . 서론

1. 연구배경 및 목적

2. 연구범위 및 방법

# I

# 서론

## 1. 연구배경 및 목적

### 1) 연구배경

박원순 서울시장 취임 이래 서울시 도시의 패러다임이 변화하고 있다. 특히, 전임 시장의 개발정책(뉴타운, 한강르네상스)에 의해 잊혀졌던 ‘마을’이 부각되고 있다. 서울 시정에서 마을의 등장은 철거형 재개발의 지양, 사람 중심 또는 주민 중심의 마을공동체 등의 핵심적인 시책의 전환을 요구하고 있다.

박원순 시장의 서울시는 마을의 재발견이라 할 수 있는 ‘마을’ 중심의 시정을 기획, 추진하면서 이를 ‘마을공동체 사업’이라고 부르고 있다. 서울시는 마을공동체 분야를 5개 시책에 22개의 사업으로 나누어 발표하였다. 5개 시책은 마을공동체 육성을 위한 토대만들기, 평생 살고 싶은 주거공동체 만들기, 함께 나누는 복지공동체 만들기, 신나고 재미있는 문화공동체 만들기, 함께 만들고 소비하는 경제공동체 만들기인데, 이러한 서울시의 도시정책의 변화로 마을에서 직접적인 변화를 체감하게 될 것이다.

서울시 마을공동체 분야 중 평생 살고 싶은 주거공동체 만들기 분야는 기존 전면철거형 재개발사업을 지양하고 기존 마을의 보존, 유지, 관리를 위해 물리적 재생(주거환경개선), 사회적 재생(주민커뮤니티의 복원), 경제적 재생(커뮤니티

비즈니스)을 통해 마을공동체를 만들어가는 사업이다. 더구나 2011년 12월 29일 ‘도시 및 주거환경정비법’의 개정으로 기존 마을의 주택을 철거하지 않고도 정비사업(비철거형, 수복형)을 할 수 있는 ‘주거환경관리사업’이 도입되었다.

그러나 공공의 지원에 의해 마을이 재생된다는 것은 주거환경이 개선되고 주택을 개량(신축 또는 리모델링)한다는 것으로 주거환경개선에 의한 주택가격 상승효과와 개인이 지불하는 주택개량비용의 세입자 전가(전·월세 가격 상승)가 발생할 수도 있다. 실제, 성북구 장수마을과 은평구 산새마을은 사업 초기임에도 주택가격의 상승이 발생하기도 했다. 또한 마을공동체 사업을 통해서 교통시설 확충, 공원 등과 같은 여가시설 조성에 따른 마을 주거환경 개선에 따라 주택가격 및 임대료가 상승할 우려가 있다. 이렇게 될 경우 주거약자는 현 주택에 오래 거주하지 못하는 등 주거불안 현상이 나타날 수 있다. 이러한 현상이 발생할 경우 주거약자인 세입자는 마을공동체 사업으로 인하여 기존의 주택에 오래 거주하지 못하고 다른 곳으로 이주를 해야 하는 원인이 될 수 있다.

따라서 주거환경관리사업의 정비수법을 갖고 마을공동체 사업을 추진하려면, 주거약자인 세입자들의 주거안정을 위하여 마을형 주거복지연계 방안을 깊게 고민하지 않으면 안된다. 이러한 문제점을 인식하고 이 연구에서는 주거환경관리사업과 같이 물리적 재생, 사회적 재생, 경제적 재생을 추진하는 마을공동체 사업으로 인하여 주거약자인 세입자들이 소외되거나 임대료 상승으로 인하여 주거불안 현상을 겪는 등 불이익을 당하지 않도록 마을형 주거복지연계 방안을 마련하고자 한다.

## 2) 연구목적

우리나라는 도시의 낙후된 구도심을 도시재생이라는 명목으로 뉴타운사업 등으로 복합개발, 재개발 등을 통하여 복합건물 및 아파트 건설 위주로 공급해 왔다. 이로 인하여 저층주거지가 사라지고 아파트 위주의 주거문화가 형성되면서 서민의 주거불안을 심화시키는 결과를 초래했다. 특히 뉴타운사업은 기존의 집주

인들까지 많은 분담금을 내야하는 문제로 인하여 기존의 살던 곳을 떠나게 되면서 기존의 주민이 지속적으로 거주하지 못하는 문제를 발생하고, 또 뉴타운사업 추진에 대한 의견이 찬·반으로 나누어져 주민갈등을 일으키는 원인이 되었다.

현재 많은 지자체 및 주민들이 이러한 재개발의 문제점을 인식하고, 노후된 지역을 마을공동체사업을 통하여 주택개량 및 편의시설 설치 및 주거환경개선 및 도시재생을 도모하고자 하고 있다. 하지만 마을공동체사업을 통해 주거환경 개선으로 인하여 집값 및 임대보증금이 상승함에 따라 세입자 주거가 불안정해질 수 있다.

따라서 이 연구는 산새마을에 거주하는 주민들을 대상으로 서울시 마을공동체사업(주거환경관리사업, 경관사업) 과정에 따른 주택가격 및 보증금 인상여부에 대한 주민 의식을 파악하고, 마을공동체사업 이후 주택가격 및 임대료 상승 등으로 인하여 오래전부터 거주하고 있던 주거약자인 세입자들이 산새마을에서 이주하지 않고 집주인과 지속적으로 거주할 수 있는 노후주택관리 및 세입자 주거안정에 대한 대안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

#### 〈표 1-1〉 연구목적

- |                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- 마을공동체 사업 이후 주택가격 및 임대료 상승 등으로 인하여 오래전부터 거주하고 있던 주거약자인 세입자들이 산새마을에서 이주하지 않고 집주인과 지속적으로 거주할 수 있는 방안 제시</li><li>- 마을공동체 사업대상지 내에 거주하는 기존 세입자가 거주하고 있는 노후주택 관리 및 주거안정에 대한 대안을 제시</li></ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3) 연구의 흐름

이 연구는 마을공동체 사업에 따른 노후주택관리 및 세입자 주거안정에 관한 대안을 제시하고자 하는 연구로, 마을공동체사업이 주거약자 주거에 미치는 부작용을 밝힌 뒤 대상지 현황분석 및 설문조사를 통해 주민 의견을 분석하고 세입자 주거 안정에 대한 대안을 제시하고자 했다.

이 연구는 서론부터 결론까지 총 5개의 장으로 구성되어 있는데, 1장에서는

연구의 배경과 목적, 연구의 범위, 연구의 흐름 및 방법을 설명했다.

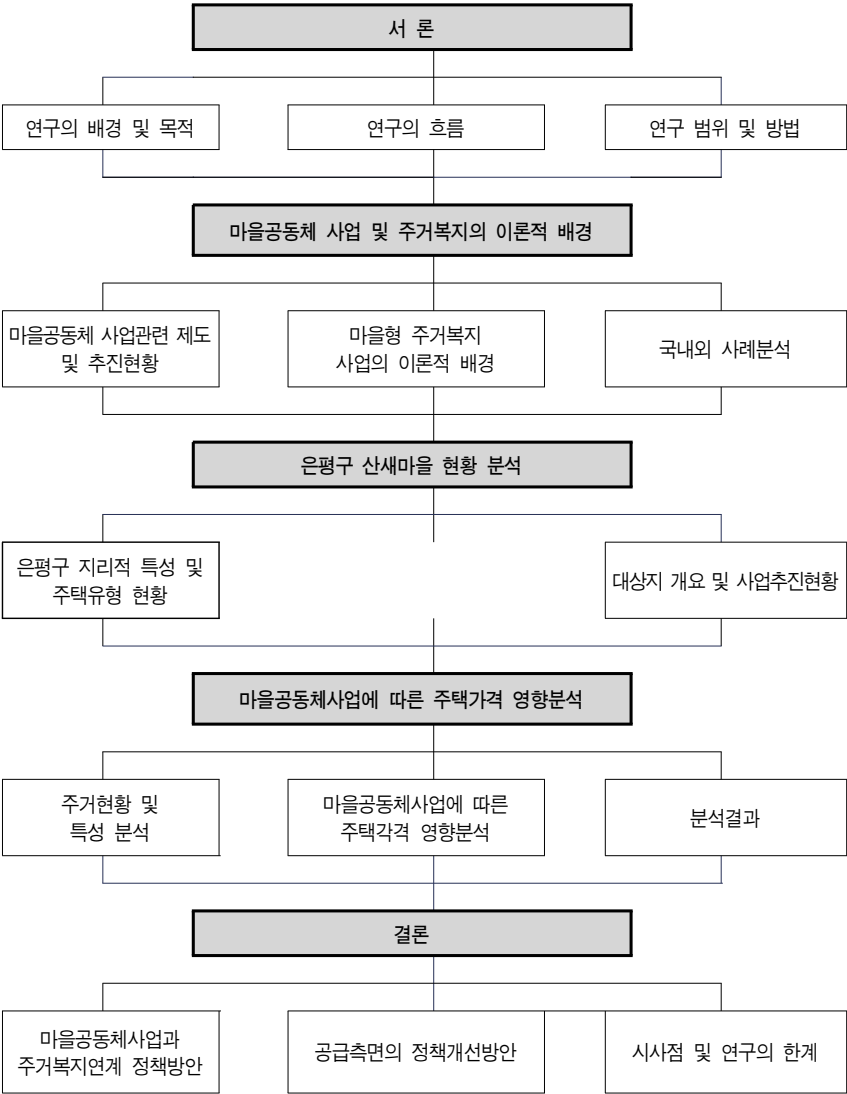
이어서 2장에서는 마을공동체 사업 및 주거복지의 이론적 배경을 연구하고자 마을공동체 사업관련 제도 및 추진현황을 통하여 마을공동체의 구성요소 및 정의와 마을공동체 사업관련 제도와 서울시 추진현황을 분석했다. 마을형 주거복지 사업의 이론적 배경으로는 주거복지의 정의 및 추진현황 조사를 통하여 마을공동체 사업과 주거복지연계의 필요성을 제기했으며, 국내외 사례분석을 통하여 관련분야의 연구 및 사례를 조사했다.

3장에서는 사업대상지인 산새마을이 속한 은평구의 지리적 현황 및 주택유형 현황을 조사하고, 마을공동체 사업대상지인 산새마을의 개요 및 개발지정 현황을 통해 입지여건, 산새마을 마을공동체사업 진행현황을 조사·분석했다. 대상지 토지 및 건축물 현황으로는 토지현황분석을 통해 대상지 면적 및 필지수, 토지이용현황 등을 분석했으며, 건축물 현황으로는 건축 연한별 주택비율과 건축물 노후도에 관한 조사 및 분석을 실시했다.

4장에서는 은평구 신사2동 산새마을을 대상으로 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향을 분석하고자 산새마을 주민 주거현황 및 특성분석과 산새마을 주민들의 이사계획 현황 및 가구주(가장)의 특성을 분석했으며, 세입자 주거안정에 미치는 영향분석을 위해 마을공동체 사업에 따른 보증금 및 임대료 인상에 관한 주민의견 분석, 주택개량 도입에 따른 주택수리에 관한 의견분석을 했다. 세입자가 있는 집주인의 주거안정에 미치는 영향 분석으로는 주택관리에 관한 거주자 의견분석과 주택 개량 도입에 따른 주택수리의견 분석, 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향 분석 등을 했다. 세입자가 없는 집주인 주거안정에 미치는 영향 분석으로는 주택관리에 관한 거주자 의견분석과 주택 개량 도입에 따른 주택수리의견 분석, 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향 분석을 실시했다. 또한 면접조사를 통해 세입자들과 집주인들 의견을 파악해 주민들의 입장을 반영하여 분석하고자 했다.

5장에서는 주요 연구결과 요약과 연구를 통해 얻은 시사점으로 구성했고, 정

책적 제언을 통해 노후주택 관리 및 주거약자들의 주거안정에 대한 대안을 제시하고자 하였으며, 이와 함께 연구의 한계를 정리했다.



〈그림 1-1〉 연구흐름도

## 2. 연구범위 및 방법

### 1) 연구범위

연구의 범위로는 서울시 마을공동체 사업 대상지인 은평구 신사2동 5통, 6통, 7통, 8통, 9통과 이곳에 거주하는 주민들이 해당된다.

현재 거주하고 있는 주민을 대상으로 임차인이 있는 임대인과 임차인이 없는 자가소유자, 세입자로 나누어 구분했다.

연구의 방향은 연구범위에 해당되는 서울특별시 마을공동체 사업 대상지 중 은평구 신사2동 산새마을에 관한 실태조사를 통해 물리적 주거환경개선 및 주택 개량 시 예상가능한 주택가격의 상승 또는 임대료 상승분을 조사·분석하고자 하였으며, 주민 설문조사를 통해 산새마을의 주택 및 임대료 상승 시 현재 가격에 비해 얼마나 상승할지 비교 조사·분석하고자 했다.

또한 지가 상승 및 임대료 상승 이후에도 주민들이 지속적으로 거주 가능하지 여부에 대한 조사를 실시했으며, 이를 통해 서울시 마을공동체 사업에 있어 노후주거지에 거주하는 주민들에 대한 집행 가능한 주거복지 연계방안과 정책적 방안을 제시하고자 하였다.

### 2) 연구방법

이 연구는 마을형 주거복지 정책에 관한 연구로서 마을공동체 사업이 주거약자의 주거안정에 미치는 영향을 연구하고자 했다. 연구방법으로는 은평구 신사동 산새마을에 대한 행정적 통계자료 수집 및 분석, 국내(서울시) 마을공동체 및 주거복지 관련 지원조직 유형별 운영 현황과 국내(서울시) 마을공동체 및 주거복지 관련 법률·정책현황 조사, 그리고 공공기관과 민간기관의 은평구 주거복지 전달체계 현황을 조사했다.

또한 해외 주거복지 관련 지원조직에 대한 조사·분석을 통하여 주거복지 전달 프로그램이 세입자를 직접 지원하는 사회주택 모델과 세입자와 주거취약

계층을 위한 지역 내 전달체계 기능을 할 수 있는 주거복지센터 등을 살펴보고자 했으며, 앞으로의 이사계획, 현 주택의 불편한 점, 수리계획, 주택 개량 및 공공임대에 관한 의견, 주택가격 및 임대료 수준, 평균 임대차기간, 마을공동체 사업이후 집값 및 임대료 상승 여부 등에 대한 주민설문조사 및 면접조사를 실시했다.



## II . 마을공동체 사업 및 주거복지의 이론적 배경

- 
- 
1. 마을공동체 사업관련 제도 및 서울시 추진 현황
  2. 마을형 주거복지 사업의 이론적 배경

## II

# 마을공동체 사업 및 주거복지의 이론적 배경

## 1. 마을공동체 사업관련 제도 및 서울시 추진 현황

### 1) 마을공동체의 정의

현재 우리나라의 마을공동체사업은 뉴타운사업에 따른 원주민 이탈에 대한 문제와 노후주택관리 및 열악한 주거지의 주거환경개선사업의 일환으로 여러 지자체에서 시행되고 있으며, 서울시의 2012년 3월 9일 마을공동체 만들기 조례공포에 따라 기존의 마을만들기사업은 마을공동체사업과 의미를 같이 한다.<sup>1)</sup> 서울시의 마을 및 마을공동체에 대한 3가지 정의를 보면, ① 주민이 일상 생활을 영위하면서 경제·문화·환경 등을 공유하는 공간적·사회적 범위를 말하고, ② “마을공동체”란 주민 개인의 자유와 권리가 존중되며 상호간의 대등한 관계 속에서 마을에 관한 일을 주민이 결정하고 추진하는 주민자치 공동체를 말하며, ③ “마을공동체 만들기란” 지역의 전통과 특성을 계승 발전시키고 지역의 인적·물적 자원을 활용해 주민의 삶의 질을 높이는 활동을 말한다<sup>2)</sup> 라고 규정하고 있다.

---

1) 서울시, 2012. 3. 9, “마을공동체 만들기 조례 공포.. 하반기 본격화”, 서울시 보도자료

2) 서울시의회

또한 구자인(1997a)에 의하면, 마을만들기는 “일정한 지역에 살고 있는 사람들이 자신들의 생활을 지탱하며 편리하게 하고, 보다 인간답게 생활할 수 있도록 공동의 장을 어떻게 만들 것인가”에 대한 것이라고 했다. 또 김기호 외(2012)는 마을만들기는 여러 사람이 살아가면서 일상생활을 하는데 있어 함께 해결하고, 개선해 나가는 등 거주하는 주민들이 서로 참여하는 활동을 의미한다고 하였다. 정석(2012)은 주민이 스스로 나서서 일상 생활환경의 문제를 함께 해결하고, 개선해 나가는 주민주도형 생활환경 개선활동이라고 주장했으며, 이는 “주민 주도, 행정 지원”의 원칙하에 이루어지는 “거버넌스형” 도시관리 방식과 조직구성, 의사사통, 규칙만들기, 마을행사 개최 등을 통해 마을공동체 이루기, 생활환경 개선·주민공간 만들기를 통한 마을 삶터 가꾸기, 주민의식 함양 및 민주시민 육성을 통한 사람만들기로 구성되어 있고, 마을 만들기를 통해 “환경개선”, “주민공동체 회복”, “지역경제 활성화”를 이루고자 하는데 목표가 있다고 했다.

『영국의 거버넌스형 마을만들기』에서는 실무자가 도시 빈곤층의 다양한 생활 요구를 바탕으로 사업을 전개하기 때문에 물적 환경정비, 사회서비스 제공, 고용 창출을 위한 사업 등 영역이 넓고, 사업을 구체적으로 적극적으로 전개해 나간다고 주장했다(김영훈·김기수·최광복 역, 2009). 또한 공동체는 작은 마을부터 지구 전체를 지칭할 수도 있으며, 공통의 연대의식과 호혜적 관계라는 주장도 있다(김찬동, 2012).

이와 같이 많은 학자들의 이야기를 정리하면 다음과 같다.

〈표 2-1〉 마을공동체 정의 및 구성요소

| 학자  | 정의                                                                                                                                                                                                                                                                          | 구성요소                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 서울시 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주민이 일상생활을 영위하면서 경제·문화·환경 등을 공유하는 공간적·사회적 범위</li> <li>2. “마을공동체”란 주민 개인의 자유와 권리가 존중되며 상호간의 대등한 관계 속에서 마을에 관한 일을 주민이 결정하고 추진하는 주민자치 공동체</li> <li>3. “마을공동체 만들기란” 지역의 전통과 특성을 계승 발전시키고 지역의 인적·물적 자원을 활용해 주민의 삶의 질을 높이는 활동</li> </ol> | 공간적·사회적 범위, 주민자치, 지역의 인적·물적 자원 |

〈표 계속〉 마을공동체 정의 및 구성요소

| 학자                                              | 정의                                                                                | 구성요소                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 구자인                                             | 일정한 지역에 살고 있는 사람들이 자신들의 생활을 지탱하며 편리하게 하고, 인간답게 생활할 수 있도록 공동의 장을 어떻게 만들 것인지에 대한 것. | 인간을 중심으로 한<br>이과계 · 기술계,<br>문과계 · 사무계, 예술계                 |
| 김기호 · 김도년 · 김세용 외 2명                            | 여러 사람이 살아가면서 일상생활을 하는데 있어 함께 해결 및 개선해 나가는 등 거주하는 주민들이 서로 참여하는 활동을 의미              | 주민참여, 소통, 협력                                               |
| 정석                                              | 주민이 스스로 나서서 일상 생활환경의 문제를 함께 해결 및 개선해 나가는 주민주도형 생활환경 개선활동이라고 주장                    | 주민주도 거버넌스형<br>도시관리 방식, 마을<br>공동체 이루기, 마을 삶터<br>가꾸기, 사람 만들기 |
| 나시아마<br>야스오 · 나시아마<br>아예코(김영훈 · 김기수<br>· 최광복 역) | 도시개발과 관련된 모든 이해관계자가 대등한 관계로 사업 계획을 책정하고 사업실행이나 사업결과의 평가를 함께 실시하는 도시재생사업           | 정부, 시장, 시민                                                 |
| 김찬동                                             | 공통의 연대의식과 호혜적 관계                                                                  | 주민, 시민단체,<br>전문가, 행정                                       |

위에서 많은 학자들의 의견을 종합해보면 마을 만들기는 대상지에 거주하고 있는 주민과 자연을 중심으로 함께 공존해 나가는 것이라는 것을 알 수 있다. 즉, 마을 만들기는 여러 사람이 대상지내의 자연 속에 살아가면서 나타나는 일상생활의 영역 안에서 상호간의 공존 · 연대를 통해 지역의 전통과 문화를 계승 및 발전시켜 나가는 집단활동이라고 볼 수 있다.

## 2) 마을형 주거복지 사업의 이론적 배경

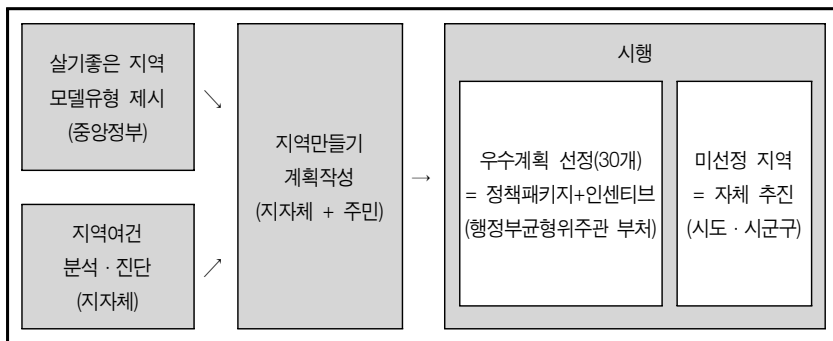
### (1) 주거복지의 정의 및 정책현황

최근 슬럼화된 도시의 주거지들의 도시재생은 뉴타운 및 재건축 · 재개발을 통하여 기존 낙후주거지를 철거하고 아파트를 짓고자 했으나, 원주민 재정착 문제와 도시경관의 획일화, 도시문화의 다양성 부족, 지역공동체의 해체 등의 문제점이 발생되었다.

이러한 기존 도시재생에 대한 문제점에 대한 대안으로 낙후된 지역의 슬럼화

극복과 주거환경 개선을 위해 국토해양부 및 행정안전부의 마을공동체 지원 사업이 이루어지면서 각 지방의 지자체에서 마을공동체에 대한 조례를 통하여 독자적인 제도를 만들고 있고, 이를 근거로 하여 전국적으로 약 158곳의 사업대상지에서 마을공동체 사업이 진행되고 있다.<sup>3)</sup>

행정안전부는 전국에서 살기 좋은 지역을 만들 의지와 여건이 되는 곳을 대상으로 범정부적인 지원을 통해 성공사례를 창출하고자 2006년10월 24일 “살기 좋은 지역만들기 지자체 우수계획 선정방안 발표 : 지역재창조를 위한 정부 지원 방식의 대전환 모색”을 발표했고, 중앙정부에서 살기 좋은 지역 모델 유형 제시를 거쳐 지역여건분석 및 진단, 지역만들기 계획 작성(지자체, 주민), 30개 우수계획을 선정했다. 살기 좋은 지역모델로는 산업형, 교육형, 정보형, 생태형, 전통형, 문화형, 관광형, 건강형, 가족형 등이 있었으며, 선정된 지역은 중앙정부의 집중지원, 선정되지 못한 지역은 자체적으로 성공사례 창출을 만들고자 했다.



출처 : 행정안전부

〈그림 2-1〉 살기 좋은 지역만들기 지자체 우수계획 선정 틀

3) 부산광역시, “우리 모두가 함께 만들어 가는 행복한 마을”, 세계도시정보지

〈표 2-2〉 살기 좋은 지역모델

| 기본모델 | 주요 내용                                                                                                       | 특화형 예시                |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 산업형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•지역소재 산업 지원을 통한 마을조성·발전</li> <li>•지역고유 산업, 기술, 인력이 소재한 지역</li> </ul> | •향토산업형, 외부기업유치형 등     |
| 교육형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•교육특화를 통한 커뮤니티 강화</li> <li>•교육기관과 지역사회의 유대관계가 구축된 지역</li> </ul>      | •학교교육형, 평생학습형 등       |
| 정보형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•정보서비스를 활용한 정보형 마을 조성</li> <li>•정보인프라가 구축되고 정보컨텐츠가 풍부한 지역</li> </ul> | •정보화마을형, U-village형 등 |
| 생태형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•양질의 환경 및 생태를 자원으로 정주여건 조성</li> <li>•생태환경적 요소를 보유한 지역</li> </ul>     | •수변공간형, 녹색교통형 등       |
| 전통형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•고유한 전통과 역사를 보존하고 활용한 공간창조</li> <li>•역사적 자원을 구비한 지역</li> </ul>       | •전통마을형, 전통시장형 등       |
| 문화형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•문화예술 진흥을 통한 지역의 특화발전</li> <li>•다양한 문화, 인물, 시설 등이 풍부한 지역</li> </ul>  | •문화예술지향형, 문화산업창출형 등   |
| 관광형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•관광자원 개발을 통한 주민복지 증진</li> <li>•독특한 관광자원과 매력이 소재한 지역</li> </ul>       | •스포츠형, 가족리조트형 등       |
| 건강형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•건강시설 및 문화조성을 통한 지역재창조</li> <li>•운동, 영양, 휴식을 충족시킬 수 있는 지역</li> </ul> | •건강장수형, 휴양형 등         |
| 가족형  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•보육, 요양, 돌봄 등을 중심으로 한 여건조성</li> <li>•가족친화시설 확보가 용이한 지역</li> </ul>    | •돌봄네트워크형 등            |

출처 : 행정안전부

각 항목별 평가기준을 보면 ‘작품의 질로 우수계획을 선정하기 위한 지역여건 및 의지’에서 여건으로는 대상지역의 특화브랜드 소지정도, 대상지역이 발전에 필요한 기반 구비정도, 대상지역 구성원의 특성, 대상지역의 소득기반 존재 정도, 지역공동체 의식 존재 정도가 평가지표로 되어 있으며, 의지로는 시군구 자체 재원확보 정도, 민간자본 유치정도, 시군구 전달조직 정비 및 업무조정 정비가 평가지표로 구분되어 있다.

계획내용으로는 목표, 충실성, 예술성, 지속 가능성, 실현 가능성, 민간참여로 분류되어 있으며, 목표는 비전 및 목표의 적합성, 충실성은 계획의 포괄성과 재원투자계획의 효율성 및 비재정활동의 모색정도, 예술성으로는 품격과 예술성을 갖춘 지역재창조 계획정도, 지속 가능성으로는 주민구성원 증가 가능성 및 지역소득기반 확대 가능성, 실현가능성으로는 대상지역 범위 선정의 현실성과 재원확보 방안의 현실성 및 전문가적 자원체계 구비정도, 민간참여로는 계획의

아이디어 원천 발굴과정에 주민참여도와 계획수립과정에서의 주민참여도 및 지역만들기 시행과정에서의 주민참여방안 반영도가 있다. 예상되는 기대효과는 타 지역으로의 파급성과 지역사회 삶의 질 개선 기여 정도가 있으며, 기타 가점으로는 모델별로 사업계획의 독창적 아이디어 정도에 따라 주관적으로 차등적 가점 부여 등이 있다.4)

이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 2-3〉 선정평가기준

| 항 목          |                                            | 평 가 지 표                  |                        | 배 점 |    |
|--------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----|----|
| 지역여건<br>및 의지 | 여건                                         | 대상지역의 특화브랜드 소지정도         | 3                      | 17  | 30 |
|              |                                            | 대상지역이 발전에 필요한 기반 구비정도    | 4                      |     |    |
|              |                                            | 대상지역 구성원의 특성             | 3                      |     |    |
|              |                                            | 대상지역의 소득기반 존재 정도         | 5                      |     |    |
|              |                                            | 지역공동체 의식 존재 정도           | 2                      |     |    |
|              | 의지                                         | 시군구 자체 재원확보 정도           | 6                      | 13  |    |
|              |                                            | 민간자본 유치정도                | 4                      |     |    |
|              |                                            | 시군구 전담조직 정비 및 업무조정 정비    | 3                      |     |    |
| 계획내용         | 목표                                         | 비전 및 목표의 적합성             | 5                      | 5   | 60 |
|              | 총실성                                        | 계획의 포괄성                  | 7                      | 18  |    |
|              |                                            | 재원투자계획의 효율성              | 6                      |     |    |
|              |                                            | 비재정활동의 모색정도              | 5                      |     |    |
|              |                                            | 예술성                      | 품격과 예술성을 갖춘 지역재창조 계획정도 |     |    |
|              | 지속<br>가능성                                  | 주민구성원 증가 가능성             | 4                      | 8   |    |
|              |                                            | 지역소득기반 확대 가능성            | 4                      |     |    |
|              | 실현<br>가능성                                  | 대상지역 범위 선정의 현실성          | 5                      | 11  |    |
|              |                                            | 재원확보 방안의 현실성             | 3                      |     |    |
|              |                                            | 전문가적 지원체계 구비정도           | 3                      |     |    |
|              | 민간<br>참여                                   | 계획의 아이디어 원천발굴과정에 주민참여도   | 3                      | 11  |    |
|              |                                            | 계획수립과정에서의 주민참여도          | 4                      |     |    |
|              |                                            | 지역만들기 시행과정에서의 주민참여방안 반영도 | 4                      |     |    |
| 기대 효과        | 타 지역으로의 파급성                                |                          | 5                      | 10  |    |
|              | 지역사회 삶의 질 개선 기여 정도                         |                          | 5                      |     |    |
| 기타 가점        | 모델별로 사업계획의 독창적 아이디어 정도에 따라 주관적으로 차등적 가점 부여 |                          | 5                      |     |    |
| 총 점          |                                            |                          | 105                    |     |    |

출처 : 행정안전부

4) 행정안전부

특히, 서울시의 마을공동체 분야는 5개 시책에 22개의 사업으로 나누어 지는데, 첫 번째, 마을공동체 육성을 위한 토대 만들기로는 ①마을공동체 육성을 위한 기초조사 및 종합계획 수립, ②서울시 마을공동체 종합지원센터 설치·운영, ③마을학교 운영 및 주민교육, ④희망서울 품앗이센터 설치·운영 지원, ⑤주민 참여형 마을계획 체계 구축 등이 있다. 두 번째, 평생 살고 싶은 주거공동체 만들기로는 ①마을환경 재생사업, ②지역특성화 마을만들기, ③기성 시가지 리모델링 활성화, ④살기 좋은 아파트 공동체 활성화, ⑤주민 참여형 마을경관 가꾸기 등이 있다. 세 번째, 함께 나누는 복지공동체 만들기로는 ①함께 돌보고 배우는 「공동체 활성화」운영지원, ②주민이 안심하고 살 수 있는 ‘마을안전망’ 구축, ③나눔과 기부를 통한 서울복지공동체 조성, ④주민이 함께하는 건강마을 만들기, ⑤공동체마을 청소면, 휴 카페만들기 등이 있다. 네 번째, 신나고 재미있는 문화공동체(문화·여가·환경) 만들기로는 ①동네예술창작소 조성·운영을 통한 생활권 문화공간 창출, ②우리동네 북카페 조성 등 독서문화진흥, ③도시농업활성화로 아그로시티(Agro-City) 조성, ④10분 동네공원 확충 및 시민 녹화 지원, ⑤에코스쿨 조성 및 에코 스카우트 지원 등이 있다. 다섯 번째, 함께 만들고 소비하는 경제공동체 만들기로는 ①지역공동체 활성화를 위한 마을기업 육성, ②자치회관과 녹색체험마을 자매결연 지원 등이 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 2-4〉 서울시 마을공동체 분야 5개 시책 22개 사업

| 구분 | 주요 사업               | 세부 사업                                                                                                              |
|----|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | 마을공동체 육성을 위한 토대 만들기 | 마을공동체 육성을 위한 기초조사 및 종합계획 수립<br>서울시 마을공동체 종합지원센터 설치·운영<br>마을학교 운영 및 주민교육<br>희망서울 품앗이센터 설치·운영지원<br>주민 참여형 마을계획 체계 구축 |
| 2  | 평생 살고싶은 주거공동체 만들기   | 마을환경 재생사업<br>지역특성화 마을만들기<br>기성 시가지 리모델링 활성화<br>살기좋은 아파트 공동체 활성화<br>주민 참여형 마을경관 가꾸기                                 |



〈표 계속〉 서울시 마을공동체 분야 5개 시책 22개 사업

| 구분 | 주요 사업                        | 세부 사업                                                                                                                                 |
|----|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3  | 함께 나누는 복지공동체 만들기             | 함께 돌보고 배우는 「공동체 돌봄센터」 운영지원<br>주민이 안심하고 살 수 있는 '마을안전망' 구축<br>나눔과 기부를 통한 서울복지공동체 조성<br>주민이 함께하는 건강마을 만들기<br>공동체마을 청소년 휴카페 만들기           |
| 4  | 신나고 재미있는 문화공동체(문화·여가·환경) 만들기 | 동네예술창작소 조성·운영을 통한 생활권 문화공간 창출<br>우리동네 북카페 조성 등 독서문화진흥<br>도시농업활성화로 아그로시티(Agro-City)조성<br>10분 동네공원 확충 및 시민녹화 지원<br>에코스쿨 조성 및 에코 스카우트 지원 |
| 5  | 함께 만들고 소비하는 경제공동체 만들기        | 지역공동체 활성화를 위한 마을기업 육성<br>자치회관과 녹색체험마을 자매결연 지원                                                                                         |

출처 : 서울시

## 2. 마을형 주거복지 사업의 이론적 배경

### 1) 주거복지의 정의 및 정책현황

주거복지란 주택을 공급하고 주거환경을 정비하고 주택에 대한 점유의 안전성을 보장해 주며, 이와 더불어 주거비의 부담을 가능하도록 지원하고, 모든 사람이 주거와 관련한 차별을 겪지 않게 하는 것이다. 주거복지 개념을 바탕으로 주거복지를 주거 빈곤층의 주거안정과 삶의 질을 향상하는 포괄적 개념으로 정의할 수 있다(이훈, 2008). 또한 주거복지는 사람이 살아가는데 있어 기본적으로 누려야 하는 주거권을 보장해주는 것으로 가장 필요한 요소 중 하나이지만, 주거복지에 관한 개념은 분명하지 않아 혼란을 초래하는 경우가 많다(이창석, 2008: 258p).

선행 주거복지에 관한 연구를 살펴보면 주거복지는 인간이 살아가면서 기본적으로 누려야 하는 주거에 대한 최소한의 권리를 보장해주는 것이라고 할 수 있다.

우리나라의 주거에 대한 문제는 기존의 산업화 및 수도권·대도시 인구유입으로 인하여 도시개발에 대한 압력이 커지면서 주택부족에 대한 문제가 발생하

면서 생기기 시작했다. 2000년대 들어서면서 기존의 노후된 주거지 문제가 나타나면서 뉴타운사업을 통한 재개발 및 각종 재건축 사업이 시작되었지만, 기존 원주민들이 재정착하지 못하게 되면서 주거불안에 따른 많은 사회갈등이 유발되었다.

이러한 사회갈등 및 도시문제를 해소하기 위해 현재 많은 지자체들이 마을공동체사업을 시행 또는 계획하고 있으나 마을 공동체 사업에 따른 지가상승과 보증금 상승이 동반하고 있어 주거약자인 세입자들에게 주거불안 요인으로 작용하고 있다.

마을형 주거복지사업은 앞에서 문제가 제기된 마을공동체사업 대상지 내의 마을공동체 사업에 따른 지가상승억제와 노후주택관리를 통하여 기존에 거주하고 있는 세입자들이 오래 거주할 수 있도록 지원하는 것이다.

현재 주거복지의 일환으로 우리나라 및 서울시에서 시행되고 있는 내용을 살펴보면 영구임대주택의 경우 사업주체는 국가, 지자체, LH공사이며, 전용면적  $26.34\text{m}^2 \sim 42.68\text{m}^2$ 까지 있다. 임대료는 시중 임대료의 30% 수준이며, 19만호의 공급물량이 존재한다. 이 주택은 현재 서울시(SH공사), 지방주택관리공단, 지방자치단체 등에서 관리하고 있다. 50년 공공임대주택의 사업주체는 국가, 지자체, LH공사이며, 전용면적은  $50\text{m}^2$  이하로 구성되어 있다. 보증금은 490만원~2,500만원이며, 임대료는 68천원부터 약 27만원까지 존재한다. 이 주택은 1992년부터 1997년까지 92,730호가 공급되었으며, 서울시(SH공사)와 LH공사에서 관리하고 있다. 국민임대주택의 사업주체는 LH공사, 지방공사, 지자체이며, 전용면적  $30\text{m}^2 \sim 60\text{m}^2$ 에 해당되는 아파트와 단독주택을 월 임대료 10만원~30만원 정도에 47.5만호(2006)를 공급했으며, 관리주체는 SH공사와 LH공사이다.

재개발임대주택의 사업주체는 지자체이며, 전용면적은  $24\text{m}^2 \sim 34\text{m}^2$ 로 구성되어 있다. 재개발임대주택의 서울시 공급물량은 거의 없으며 보증금은 540만원~2,200만원, 임대료는 67,200원부터 234,800원까지 다양하다. 매입임대주택의 사업주체는 LH공사와 서울시이며, 전용면적은  $30\text{m}^2$  이하와  $30\text{m}^2$  이상으로 구분된다. 매

입임대주택의 보증금은 700만원 이상이며, 임대료는 8만원~20만원(SH공사)이다. 공급물량은 2004년 503호, 2005년 4,112호, 2006년 6,059호이며, 관리주체는 SH공사와 LH공사가 맡고 있다. 전세임대주택의 경우 사업주체는 LH공사와 SH공사이며, 85㎡이하로 구성되어 있다. 보증금은 지원 전세보증금의 5%이며, 월 임대료는 LH공사 지원금의 연 2%이자이다. 공급물량은 2005년 500호, 2006년 5,589호, 2007년 5,400호를 공급했으며, 주택의 관리 주체는 SH공사와 LH공사이다.

소년소녀가정 등 전세임대주택에 대한 사업주체는 LH공사이며, 보증금은 수도권 7천만원, 광역시 5천만원, 기타 4천만원에 해당되고 관리주체는 SH공사이다. 신혼부부 전세임대주택의 사업주체는 LH공사이며, 보증금은 수도권 7천만원, 광역시 5천만원, 기타 4천만원이며, 공급물량은 2008년 185가구, 2009~2012년 2만여 가구가 공급되었고, 관리주체는 LH공사이다.

장기전세주택의 사업주체는 LH공사와 서울시이며, 전용면적 59㎡와 84㎡를 2018년까지 11만호를 공급할 계획을 가지고 있다. 주거취약계층 지원 매입임대주택사업은 LH공사가 사업주체이며 고시원·여인숙 거주자에게 보증금 100만원, 임대료 8만원~10만원에 공급하고, 범죄피해자에게는 보증금 250만원~300만원과 임대료 1만원~16만원 정도에 공급한다. LH공사에서는 이 주택을 2007년~2012년까지 총 5,173호를 공급할 계획을 가지고 있다. 대학생 보금자리주택의 경우 LH공사가 사업주체이며 다가구주택을 호별로 남·여 구분하여 방별로 공급하고 있으며, 보증금 100만원에 월 임대료 1만원~16만원 정도 된다.

이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 2-5〉 공공임대주택의 종류 및 현황

| 구분         | 사업주체          | 전용면적              | 보증금·임대료                          | 공급물량                    | 관리주체                         |
|------------|---------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 영구임대주택     | 국가, 지자체, LH공사 | 26,34㎡<br>~42,68㎡ | 시중임대료의 30%수준                     | 19만호                    | 서울(SH공사), 지방주택관리공단, 지방자치단체 등 |
| 50년 공공임대주택 | 국가, 지자체, LH공사 | 50㎡이하             | 보증금 490~2500만원, 임대료 68,000~약27만원 | 1992~1997년까지 92,730호 공급 | 서울(SH공사), LH공사               |

〈표 계속〉 공공임대주택의 종류 및 현황

| 구분                  | 사업주체            | 전용면적                      | 보증금 · 임대료                                                                                     | 공급물량                                       | 관리주체       |
|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------|
| 국민임대주택              | LH공사, 지방공사, 지자체 | 30㎡~60㎡, 단독               | 월 임대료의 10만원~30만원 정도                                                                           | 47,5만호 (06년)                               | SH공사, LH공사 |
| 재개발 임대주택            | 지자체             | 26㎡~34㎡                   | 보증금 540만원~2,200만원, 임대료 67,200~234,800원                                                        | 거의 없음 (서울시)                                | SH공사 (서울)  |
| 매입임대주택              | LH공사, 서울시       | 1형 30㎡미만, 2형 30㎡ 이상       | 보증금 700만원 이상, 임대료 8만원~20만원(SH공사)                                                              | 04년 : 503호<br>05년 : 4,112호<br>06년 : 6,059호 | SH공사, LH공사 |
| 전세임대주택              | LH공사, SH공사      | 85㎡이하                     | 지원 전세보증금의 5% 월 임대료 : LH공사 지원금의 연 2% 이자                                                        | 05년 : 500호<br>06년 : 5,589호<br>07년 : 5,400호 | LH공사       |
| 소년소녀 가정 등 전세임대주택 지원 | LH공사            |                           | 수도권 7천만원, 광역시 5천만원, 기타 4천만원                                                                   |                                            | LH공사       |
| 신혼부부 전세임대주택         | LH공사            | 85㎡이하 주택                  | 수도권 7천만원, 광역시 5천만원, 기타 4천만원                                                                   | 08년 : 185가구<br>09~12 : 2만여 가구              | LH공사       |
| 장기전세주택              | LH공사, 서울시       | 59㎡, 84㎡                  |                                                                                               | 18년까지 11만호 계획                              |            |
| 주거취약 계층 지원 매입임대주택사업 | LH공사            |                           | 1. 고시원, 여인숙 거주자 : 보증금 100만원, 임대료 : 8만원~10만원<br>2. 범죄피해자 : 보증금 : 250만원~300만원, 월 임대료 : 8만원~10만원 | 07~12년까지 5,173호 지원예정                       |            |
| 대학생 보금자리주택          | LH공사            | 다가구주택 -호별로 남·여 구분하여 방별 공급 | 보증금 : 100만원<br>임대료 : 1만원~16만원 수준                                                              |                                            |            |

출처 : 2012 seoul 공공복지서비스 book

서울형 주택 바우처 제도는 2010년 12월 27일 서울시가 저소득층에 대한 임대주택 “공급”위주 정책에서 주거비를 보조하는 “임대료 보조”정책을 최초 도입한 후, 이 제도를 서울형 주택바우처로 통합 및 확대 개편하여 임대주택 공급 부족을 해소하고 최저계층의 주거안정을 도모하고자 한 정책<sup>5)</sup>으로 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 2-6〉 서울형 주택바우처

| 사업명       | 사업주체 | 주요내용                                                                                                                         | 선정일자       |
|-----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 서울형 주택바우처 | 서울시  | 저소득층에 대한 다양한 임대주택 “공급” 위주 정책에서 주거비를 보조하는 “임대료 보조” 정책을 최초 도입한 후, 이 제도를 서울형 주택바우처로 통합 및 확대 개편하여 임대주택 공급부족을 해소하고 최저계층의 주거안정을 도모 | 2010.12.27 |

출처 : 서울시

## 2) 마을공동체 사업에서 주거복지전달체계의 구축 필요성

국토해양부와 국가건축정책위원회는 2009년 기초지자체를 대상으로 단독 등 기존주택에 대한 주거지원센터인 해피하우스 시범사업지역을 공모하여 서울 마포구, 대구 서구, 전북 전주시 3개 지역을 선정했다. 해피하우스 사업은 대통령 직속 국가건축정책위원회 주관으로 추진 중인 뉴 하우징 운동의 핵심사업의 하나로 단독·다세대 등 기존주택에 대한 주거서비스를 개선하기 위한 지역밀착형 주거서비스 지원 사업이다. 또한 주민자치센터 등에 해피하우스를 설치해 담당공무원 및 관련 전문 인력이 상주하면서 신재생에너지 설치지원, 에너지 컨설팅, 주택 유지관리 서비스 등을 제공하고 지역 주민들과 협력체계를 구축하여 마을가꾸기 등 현장중심의 주거환경개선을 위한 관련사업 등을 연계·지원하는 사업이다. 특히, 시민단체 등과 연계하여 취약계층에 대한 주거복지 안내 및 상담서비스 제공은 물론 사회취약계층 주택 개·보수사업 예산을 우선 배정해 서민 주거환경 개선도 지원하고자 한 사업이다.<sup>6)</sup> 아래 표는 해피하우스에 관한 내용을 정리하고 있다.

5) 서울시

6) 국토해양부

〈표 2-7〉 해피하우스사업

| 사업명             | 사업주체                    | 주요내용                                                                                                                                                                                                            | 기대효과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 해피<br>하우스<br>사업 | 국토해양부,<br>국가건축정책<br>위원회 | 단독·다세대 등 기존주택에 대한<br>주거서비스를 개선하기 위한 지역<br>밀착형 주거서비스 지원<br>해당 주민자치센터 등에 해피하우<br>스 설치 후 담당공무원 및 전문인<br>력이 상주하면서 新재생에너지 설<br>치 지원, 에너지 컨설팅, 주택 유지<br>관리 서비스 등을 제공<br>시민단체등과 연계하여 취약계층<br>에 대한 주거복지 및 상담서비스<br>를 제공 | 사업성 확보가 어려워 재건축·재개발이 실질<br>적으로 불가능한 지역의 주거환경이 지속적으<br>로 개선<br>물리적 공간에 센터를 지속적으로 운영함으로<br>써, 저에너지 녹색주거환경 조성, 다양한 형태<br>의 마을가꾸기 사업 등이 상시적으로 추진될 수<br>있는 기반이 마련<br>단독주택들이 사라져 전국이 획일적 형태의 거<br>대한 아파트 단지로 바뀌는 것을 막을수 있음.<br>단독주택의 장점에 아파트의 편의성을 더함으<br>로써 거주자 중심의 다양한 주거유형 활성화,<br>지속가능한 주거문화 창출에도 크게 기여할 수<br>있을 것으로 기대 |

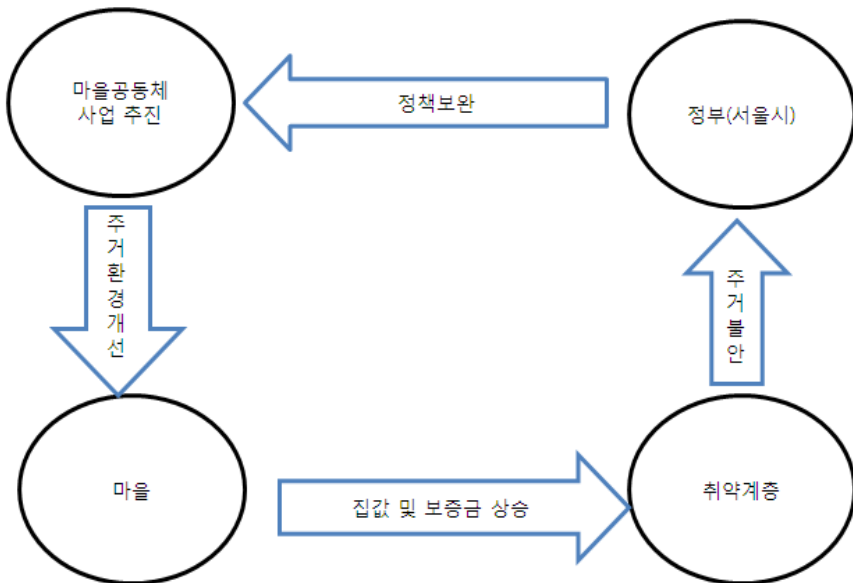
출처 : 국토해양부

또한 현재 서울시에서 진행되고 있는 마을공동체사업은 민·관 협력방식을 가지고 재개발이 불가능하거나 낙후지역에 도시기반시설 조성 주택개량 사업 등을 추진하고 있다. 이러한 해피하우스 사업과 마을공동체 사업으로 인하여 마을의 주거환경이 개선되고 주택 신축 및 주택개량 등 각종 주민편의시설이 입지함에 따라 주택가격의 상승효과와 개인이 지불하는 주택개량비용의 세입자 전가에 따른 전·월세상승이 발생할 수 있다. 따라서 이러한 해피하우스 사업과 마을공동체 사업을 추진할 때에는 주거약자인 세입자들에 대해 마을형 주거복지연계 방안을 깊게 고려할 필요가 있다.

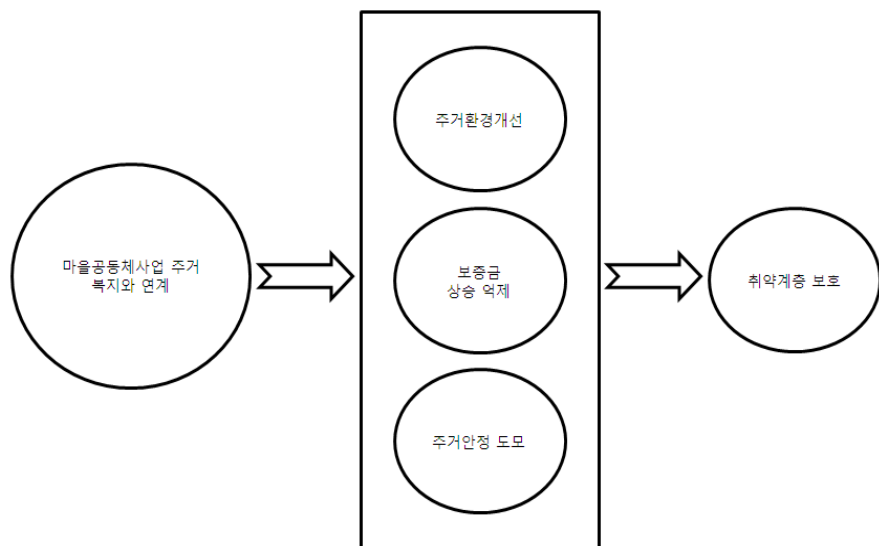
현재 일부 진행되고 있는 해피하우스 사업 및 마을공동체 사업대상지에서는 주거환경개선사업이 진행되면서 마을에 편의시설 설치 및 주택개량, 경관계획에 따른 집값 및 보증금이 상승하게 되면 취약계층은 지속적으로 거주하지 못하는 등 주거불안을 겪게 되는 문제점을 가지고 있다. 이러한 문제점 해결을 위해 정부(서울시)는 다시 정책보완을 해야 하는 부작용이 발생하고 있다. 이러한 부작용을 막고 취약계층 주거안정을 도모하기 위해 마을공동체 사업과 마을형 주거복지를 연계하여 마을의 주거환경을 개선하되 보증금 상승을 억제하고,

마을주민들의 주거안정을 도모하여 취약계층을 보호할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있다.

이는 마을공동체 사업대상지 마을의 이미지 개선 및 주민의 주거안정, 이웃 간의 공동체를 유지하게 해줄 수 있는 방안이 될 것이다. 이와 같은 내용을 그림으로 나타내면 아래와 같다.



〈그림 2-2〉 마을공동체사업에 따른 보증금(임대료) 상승 예상모형



〈그림 2-3〉 마을공동체사업과 주거복지 전달체계 구축에 따른 효과

### 3. 국내외 선행연구

#### 1) 성북주거복지센터

##### (1) 사업개요 및 현황

성북주거복지센터는 지역내 대규모 개발사업이 진행되던 성북구에 자리잡고 있어 주거취약계층과 세입자를 위한 다양한 주거지원사업을 수행하고 있다. 주요 사업으로 보증자리 지킴이콜 등 세입자 주거 상담과 임대아파트 주민지원, 긴급임대료 지원사업 및 취약계층 반찬제공사업, 집소리지원 등 주거환경개선 사업, 주거복지전달 민민·민관체계 구축, 저소득층 주거실태조사, 뉴타운 재개발 상담, 개발지역 생태맵핑과 성북구 개발계획에 대한 대안계획수립 활동 등 세입자에 대한 각종 주거서비스 지원과 지역개발계획 참여 등 각종 복합적 주거지원기능을 수행하고 있다.



주거복지센터는 2000년 참여정부 시절 인구주택총조사에서 최저 주거기준에 미달하는 가구 조사 및 2003년 정부가 주택법에 최저주거기준에 미달가구에 대한 정부책임임을 명시하는 등 주거복지에 대한 관심을 계기로 2006년 사회복지공동모금회의 지원을 통해 주거관련 활동을 하던 민간단체들에 의해 시작된 사업이다. 뉴타운 재개발이 본격화되고 전월세 상승이 나타난 대도시를 중심으로 세입자와 주거취약계층의 주거문제를 상담하고 지원하기 위해 설립되었다. 주거복지센터 사업 대상은 저소득 세입자 등의 주거취약계층이며, 사업으로는 세입자에게 다양한 주거상담을 제공하고, 공공임대주택입주 안내, 임대료 지원, 집수리 및 주거환경관리 등의 주거환경개선사업, 임대차 상담 및 부동산 연계, 겨울 연료 제공 등을 지원해 개발지역 세입자, 일반 취약계층, 임대아파트 세입자에 대해 다양한 주거복지 향상을 위한 서비스를 지원하는 것이다. 주거복지센터는 주거빈곤층의 이해대변 및 역량강화, 지역사회 주거복지에 대한 전문적인 정보 및 정책의 생산, 집수리 및 주거환경관리 등 주거복지향상을 위한 직접서비스 제공, 특수취약계층을 위한 특화된 서비스 제공, 개발지역의 세입자상담 등 지역 내 밀착한 곳에서 지역주거복지서비스 기관으로서 역할을 하고 있으며 현재 서울에 8곳, 대구, 김해, 전주, 원주, 인천 등에도 활동을 하고 있다.

## (2) 주거복지센터의 성과와 과제

주거복지센터는 지역사회 안에 전달체계를 갖고 주거상담과 집수리, 임대료 지원 및 반찬지원 임대차상담 등 지역사회 안에서 서비스를 제공하였고, 세입자에게 상담, 임대료, 방 알선, 주택수리 등의 주거복지 서비스 지원으로 다양한 주거지원기능을 수행할 수 있었다.

하지만 주거복지센터는 민간사업으로 예산과 인력의 부족 및 공공전달체제로 편입되지 못해 대상자의 체계적 연계 및 지역내 자원연계의 어려움이 있어 세입자의 일반주거대책과 다양한 서비스가 제공되기 위해서는 공공공행정체제

와의 연계 및 인력과 예산 지원, 인력과 자원 건강, 일자리 등 협력적 네트워크가 확대되어야 한다. 주거복지센터가 더 넓은 범위의 세입자 주거를 지원하고 세입자의 주거대책을 실질적으로 지역사회안에서 지원하려면 예산과 지원대상자범위, 기능에 대한 확대가 동반되어야 한다.

주거복지센터가 세입자만을 대상으로 한 상담 및 지원기능만이 아닌 지역 안에서 확대된 기능과 역할을 담당하기 위해서는 주택소유주에게 절대 유리한 한국의 법체제와 인식을 고려했을 때 가옥주에 대한 지원분야까지 포함하는 기능을 수행해야 한다. 그래야 가옥주에 대한 지원과 유도를 근거로 세입자의 주거 안정을 순차적 단계적으로 유도해 낼 수 있을 것이다.

주택개량 상담 및 주택유지관리, 세입자 주거환경개선 각종 지원사업, 세입자와 집주인 간의 분쟁갈등 지원, 공동체 의식형성을 위한 지역프로그램, 주민복지안내 등 복합적 기능과 집주인과 세입자 양자를 지원하는 역할을 수행할 수 있는 복합주거지원센터<sup>7)</sup> 같은 마을공동체 지역 내 복합적 주거지원을 하는 기구로서의 위상과 지원이 필요하다.

## 2) 사회주택

사회주택은 저소득층을 위해 공공자본의 지원을 받아 지은 주택을 말한다. 프랑스에서는 국민들 간의 사회통합과 소득 재분배에 대한 공공의 의지를 전제로 지은 주택을 의미한다. 네덜란드에서는 비영리단체인 주택협회가 제공하는 주택을 사회주택으로 정의하며 저소득층뿐만 아니라 다양한 계층에게 공급하는 사회 임대주택을 말하고 있다. 프랑스의 사회주택은 국가의 재정 지원하에 순수임대목적으로 건설·분양되는 주택과 국가의 기구에 대한 재정적 지원을 받는 주택으로 구분될 수 있으며 공공임대주택 영조물 법인, 공공임대주택 주식회사, 공공임대주택 협동주식회사, 주택신용주식회사, 혼합경제회사 등 공공

---

7) 서수정, 2011, “단독주택지 재생을 위한 관리 및 정비지원방안”, 건축공간연구소

임대주택건설기구들에 의해 건설 공급 관리되며 이러한 공공임대주택 입주기구들이 해당 지자체 동의하에 토지매수 및 수용과 택지개발, 저소득층을 위한 임대주택 건설 및 매입, 주택이 아닌 거처의 매입을 통한 최저소득층의 임시거처 공급 등을 한다.<sup>8)</sup>

이러한 사회주택은 공공이 공급하는 방식보다 비영리민간에 의해 더 확대 공급될 수 있으며 공공재원만이 아닌 개인투자, 사회적 은행에 의한 투자 등으로 건설할 수 있어 공공의 재원부담을 덜 수 있고 저소득층뿐만 아니라 다양한 계층이 적절한 주거비를 부담하면서 살아갈 수 있는 주택공급방식이 될 수 있다.

### 3) 영국의 도시재생과 사례

영국, 미국, 일본, 프랑스 등에서는 한국의 마을공동체와 유사한 형태의 마을공동체사업보다는 각 국가별 독특한 주거복지 프로그램을 가지고 있다. 주거지원센터나 장기안심주택같은 세입자 주거안정을 유도하는 프로그램보다는 적극적이고 직접적인 세입자 주거안정 프로그램이 시행되고 있다.

영국의 주거지원서비스의 경우 취약계층에게 적절한 주택제공뿐만 아니라 다양한 케어서비스를 제공하며 노인, 장애인과 민간부문의 임차인들에게 주택개량서비스, 복지수당제도 설명, 정원가꾸기, 에너지사업 등에 대한 안내 등 다양한 영역의 주거지원서비스를 제공하고 있다. 영국의 경우 지역의 쇠퇴에 따른 낙후지역을 집중지원하고 주민참여 등을 통해 불평등을 해소하고자 도시재생사업을 추진하였다. 1994년 도시재생에 관한 보조금 제도를 통합했으며 지역 쇠퇴지수 기준과 범죄율, 교육율 등 빈곤율을 활용해 쇠퇴와 빈곤이 심한 지역에 도시재생예산을 더 많이 지원하고 있다.

---

8) 봉인식, 2007, 『경기도 기성시가지내 임대주택 공급 및 관리모델 구축』, 경기개발연구원.

〈표 2-8〉 영국의 도시재생정책

| 시기                   | 추진내용                                                                                                                                                                   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1960년대               | · 정부지원 아래 지속적으로 추진됨                                                                                                                                                    |
| 1980년대               | · 보수당 정부하에서의 도시재생정책은 물리적 환경변화 및 경제적 발전추구(발전가능성이 지역 재생 자금 교부의 우선기준)<br>· 도시개발공사, 구산업부지를 활용해 민간섹터가 이윤을 창출하는 방식으로 도시개발공사 및 엔터프라이즈존 활용<br>· 지역재생의 중요기준은 경제성이 차지함           |
| 1990년대               | · 보수당정부의 정책 변화<br>· 물리적 변화대신 주민참여 및 섹터간 파트너십 관심이 증대해 사회경제적 문제까지 관심<br>· 단지기반재생사업을 도입해 지방정부 소유공공단지의 주택협회로의 이전 및 민간자본 유입추진<br>· 하우스링 액션 트러스트, 대규모 자발적 이양, 단지개발도전기금 통해 실시 |
| 1997년<br>신노동당<br>집권기 | · 보수당정부하에서 빈곤의 공간성이 심화되고 빈곤 및 사회적 소외와 불평등이 고착화되어 지역간 양극화가 나타난다는 인식<br>· 지역공동체의 재생 및 발전을 좀 더 중요시<br>· 지역사회의 필요에 따른 자금할당 기준으로 변화<br>· 지역간 불균형 및 양극화 해결의지                 |

고반월 주택협회의 경우 정부보조금을 40% 지원받아 사회주택을 짓게 되면 전체세입자회의를 통해 임대료 상승률을 협의하게 되어 있다.

일본에서는 내진성능개선 공사, 장애인 개보수공사, 에너지절약 개보수 공사에는 최대 20만 엔의 소득공제를 하는 등 주택개보수와 세입자 취약계층의 주거안정을 연계해 인센티브를 주는 적극적인 정책을 폭넓게 시행하고 있다.

#### 4) 국내외정책 사례의 시사점

위의 국내외 사례를 볼 때 국내와 국외에도 마을공동체 사업에 있어 세입자 주거안정을 같이 가져갈 수 있는 여러 가지 적용 프로그램이 존재함을 알 수 있다. 아직 도시재생, 마을공동체 사업과 주거복지의 역사가 짧고 시작 단계인 우리 사회에 똑같이 적용할 수 없는 배경과 역사 의식의 차이가 있어 그대로 적용이 어려우나 마을공동체 사업이 기존 뉴타운 재개발이 세입자에게 준 여러 가지 부정적 효과를 개선하는 효과를 가지려면 가옥주만 혜택을 누리는 사업이 아닌 세입자의 주거안정을 이룰 수 있는 사업이 되어야 한다. 마을공동체 사업

이 지역 내 주거환경개선효과를 가지기 위해서는 가옥주에 대한 주택개량을 세입자 주거안정대책과 같이 묶어서 추진해 마을공동체 사업에 빠진 자가 영역의 주거환경개선 미비를 보완하며 사업을 추진해 나갈 수 있게 해야 한다.

기존 뉴타운 재개발이 임대아파트를 지역 내 집중 건설해 계층 간 분리와 갈등과 같은 또 다른 부작용을 낳았던 만큼, 지역 내에 기존 세입자가 살고 있는 주택개량을 지원함으로써 세입자 분리가 일어나지 않고 세입자 주거가 안정될 수 있는 방안이 적극적으로 필요하며, 영국의 도시재생 사례에서 보듯이 도시재생 예산분배에 있어 쇠퇴한 마을, 세입자가 많은 마을에 세입자 주거안정 기준을 설정해 예산을 유도배분할 수 있도록 마을공동체 사업 초기단계에서의 예산지원기준도 보다 세밀하게 검토되어야 할 것이다. 또한 마을공동체 사업이 주민들이 참여하고 자발적 의사에 의해 장기간 진행되는 사업인 만큼 세입자를 지원하고 가옥주와 세입자 간의 분쟁을 조정하고 세입자 주거안정을 지원하는 전달체계가 지역 내에 존재하는 것이 또한 필요할 것이다.

### Ⅲ . 은평구 산새마을 현황분석

- 
- 
1. 은평구 지리적 특성 및 주택유형 현황
  2. 대상지 개요 및 사업추진 현황

# III

## 은평구 산새마을 현황분석

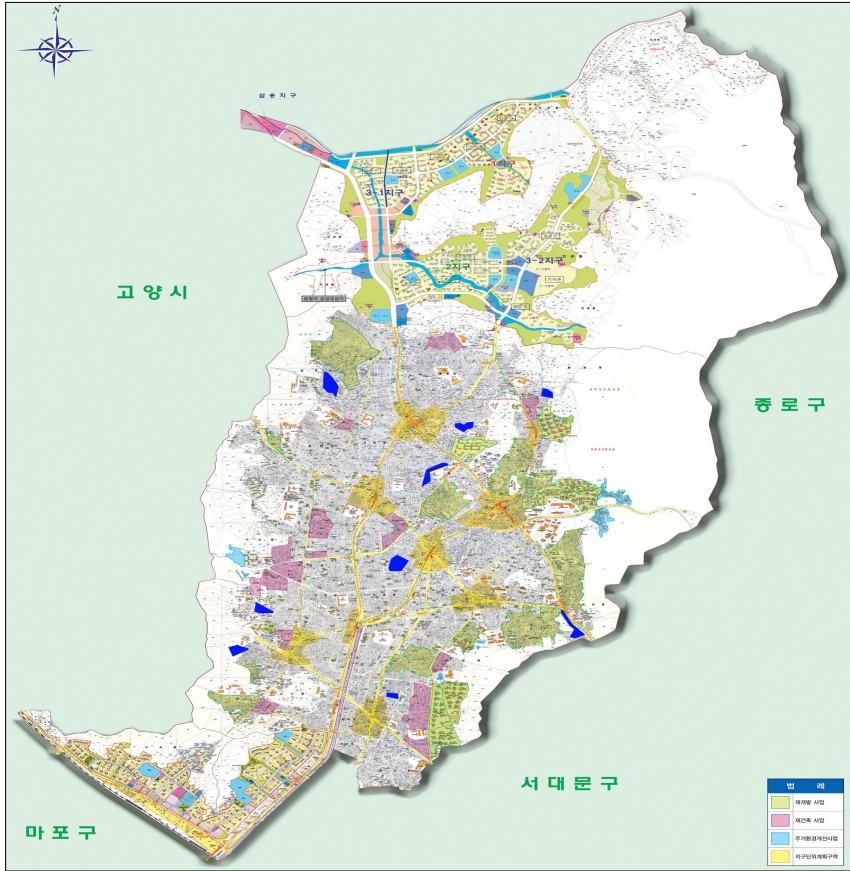
### 1. 은평구 지리적 특성 및 주택유형 현황

#### 1) 지리적 특성

은평구는 서울의 서북부에 위치하고 북쪽은 경기도 고양시 덕양구, 동쪽은 종로구, 남쪽은 서대문구·마포구와 경계를 이루고 있다. 또한 북한산이 은평구 동북쪽에 위치하며, 홍제천과 불광천 등의 자연하천이 흐르고 있다. 은평구의 지형지세는 북고남저의 형태를 나타낸다.

#### 2) 신사2동 주택의 유형별 분포

서울시 은평구 신사2동의 주택 유형별 분포를 보면 총 주택 수는 5,801호이며, 단독·다세대·연립주택이 3,495호, 아파트 2,254호, 비거주용 건물내주택 42호가 있다. 비율로 보면 단독·다세대·연립주택이 전체 주택의 60%를, 아파트는 19%, 비거주용건물내주택은 1%로 단독·다세대·연립주택의 비율이 제일 높게 나타났으며, 이는 신사2동 주민들 대부분이 저층 주택에 거주한다는 것을 알 수 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 <표 3-1>과 같다.



〈그림 3-1〉 은평구 위치도

〈표 3-1〉 은평구 동별 주택 현황

(단위 : 호)

| 구분   | 총계   |      | 단독 · 다세대 · 연립주택 |     | 아파트   |     | 비거주용 건물내주택 |    |
|------|------|------|-----------------|-----|-------|-----|------------|----|
|      | 주택수  | 비율   | 주택수             | 비율  | 주택수   | 비율  | 주택수        | 비율 |
| 신사2동 | 5,80 | 100% | 3,495           | 60% | 2,264 | 39% | 42         | 1% |

출처 : 국가통계포털, 주택총조사(2010)



## 2. 대상지 개요 및 사업추진 현황

### 1) 입지여건

#### (1) 신사동의 유래

신사동은 옛날 조선시대 연은부지역이었으며, 이름은 이 고을에 새절[신사(新寺)]이 있던 데서 유래되었다. 신사동은 1914년에는 경기도 고양군 은평면 신사리에 속했고,<sup>1)</sup> 1949년 8월 31일 대통령령 제 159호에 의해 경기도 고양군 신사리가 서울특별시 서대문구에 편입되었는데, 1950년 3월 15일 서울특별시 조례 제 10호에 의해 신사리에서 신사동으로 바뀌면서 역신동회가 설치되어, 역촌동과 신사동을 관할하였다. 신사동의 옛 명칭으로는 풋나무골, 고태골, 배나무골, 왜골, 약물, 축등, 세력굴 등이 있다. 마을 동북쪽에 있는 봉산에는 여러 골짜기가 있는데, 그중 294번지 뒤편에 있는 골짜기가 새롭고 싱그러운 나무들로 울창한 숲을 이루고 있는 깊은 골짜기라는 의미로 풋나무 골이라는 이름이 붙여졌다. 고태골은 숭실고교 부근 300번지 일대를 말하며 고려 말 고태(高太)라는 사람이 나라에 공을 세워 땅을 하사받고 이 지역에서 살았는데, 자손이 없어 대가 끊기게 되면서부터 이곳을 고태골이라고 부르게 되었다. 세력굴은 신사동 가운데 있는 마을로서 역말 아래 새로 생긴 마을이란 뜻이며, 중 신사동이라고도 한다. 왜골이란 지명은 고태골 위쪽에 있는 골짜기가 해당되고, 약물이라는 지명은 위장병에特效가 있다는 약물이 있어 붙여진 지명이지만, 약물 위쪽에 공동묘지가 생기면서 효력이 없어졌다고 한다.<sup>2)</sup>

#### (2) 광역적 입지여건

은평구 신사2동 산새마을은 서울시 서북쪽 고양시 덕양구와 경계선에 위치하고 있으며, 서울도심과 약 7.3km정도 거리, 상암지구에서 약 2.5km, 연산내 부

---

1) 두산백과

2) 네이버 지식백과, 서울지명사전

도심에서 약 3km정도 거리에 위치하고 있다. 대상지는 서울시 도시기본계획상 서북생활권의 일반주거지역에 해당되며, 은평구 봉산자락에 인접한 일반 저층 주거지이다. 대상지의 동쪽으로는 불광천과 명지대학교, 명지전문대가 위치하고, 서쪽으로는 봉산을 능선으로 고양시 덕양구와 경계를 이루고 있다. 대상지의 남쪽으로는 한강과 마포구 상암월드컵경기장 및 상암DMC가 위치하고 있고, 북쪽으로는 북한산 국립공원과 은평뉴타운, 연신내·불광역 주변의 상업지역이 형성되어 있다(<그림 3-2>, <그림 3-3> 참조).



<그림 3-2> 서울도심과 거리



<그림 3-3>인근 도심과 거리

### (3) 교통체계

은평구 신사2동 산새마을 마을공동체사업 대상지의 교통현황을 살펴보면 불광천 옆에 있는 간선도로 증산로에서 도보 15분 거리에 위치하고 있으며, 북쪽에는 가좌로, 동쪽에는 2차선 도로인 갈현로가 있다. 대중교통 현황을 살펴보면 우선 지하철 6호선 새절역과 응암역이 인근에 위치하고 있으며, 새절역에서 도보 15분, 응암역에서 도보 20분 거리이다. 사업대상지 인근을 경유하는 버스는 상신초등학교 정류장에서는 751번 간선버스와 7212, 7715번 지선버스가 있으며, 신사동고개 정류장에는 751, 702번 간선버스와 7022, 7715번 지선버스가 있다.



〈그림 3-4〉 은평구 신사2동 주변 교통 현황

#### (4) 대상지 토지이용현황

사업대상지인 은평구 신사2동 산새마을 5통~9통 현황을 살펴보면, 5층 이하의 연립·빌라를 비롯한 다가구 주택·다세대주택, 단독주택, 점포주택으로 구성되어 있으며, 인근 신사4구역과 봉산자연공원인 녹지가 고지대인 8통과 9통 쪽에 자리잡고 있다. 8통과 9통은 가파른 오르막길을 올라가야 하며, 이곳은 도로와 10분 이상 거리가 있고, 봉산자연공원 산책로와 연결되어 있다. 반면 8통과 9통에 비하여 상대적으로 낮은 지대에 위치한 5통, 6통, 7통은 8통과 9통에 비하여 도로와 인접하고 있어 교통이 편리하며, 상가 및 점포주택 비율이 높은 지역이다.



〈그림 3-5〉은평구 신사2동 산새마을 일대 위성사진



〈그림 3-6〉은평구 신사2동 산새마을 전경

#### (5) 주요시설

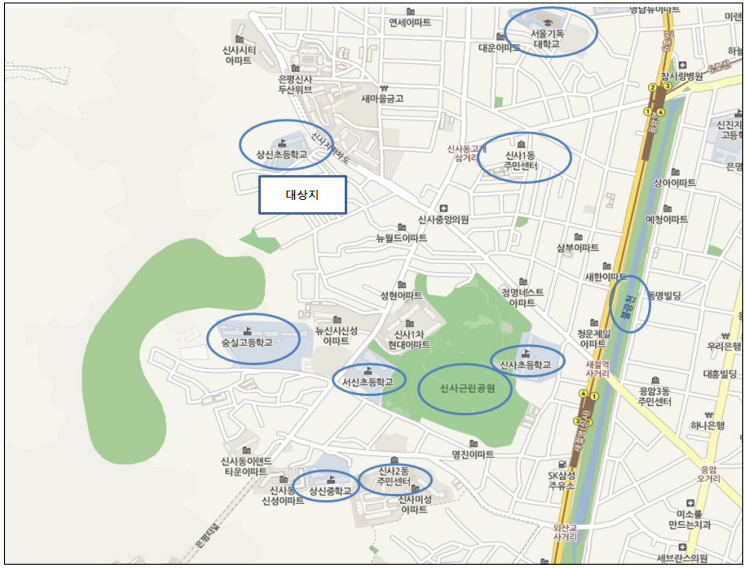
대상지 주변 시설을 살펴보면, 주요 교통시설로 지하철역 응암역과 새절역이



위치하고 있으며, 자연녹지 시설은 봉산자연공원과 신사근린공원, 불광천 등이 인근에 존재한다.

교육시설로는 사업대상지내에 위치한 상신초등학교와 도보 10분 거리에 위치한 신사초등학교, 서신초등학교, 덕산중학교, 상신중학교, 송실중고등학교, 서울기독교대학교 등이 있다.

공공기관으로는 서신초등학교 방향 도보 15분 거리에 관내 행정관서인 신사2동 주민센터가 있으며, 신사동고개 삼거리 방향으로 신사1동 주민센터가 위치하고 있다.



〈그림 3-7〉 은평구 신사2동 산새마을 주변현황

## 2) 대상지 토지 및 건축물 현황

### (1) 토지현황분석

#### ① 대상지 면적 및 필지 수

대상지 총 면적은 약 48,000㎡이며, 이중 사유지가 33,747㎡이고, 각 관리

청에서 소유하고 있는 국·공유지는 서울시에서 약 43㎡, 은평구에서 14,210㎡를 소유하고 있어 총 14,253㎡에 이른다. 필지수는 총 350필지이며, 사유지가 340필지, 국·공유지가 10필지이다. 국·공유지의 필지는 서울시에서 1필지, 은평구에서 9필지를 소유하고 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 3-2〉 대상지 면적 및 필지 수

| 구분    | 계      | 사유지    | 국·공유지(관리청별) |     |        |
|-------|--------|--------|-------------|-----|--------|
|       |        |        | 소계          | 서울시 | 은평구    |
| 면적(㎡) | 48,000 | 33,747 | 14,253      | 43  | 14,210 |
| 필지 수  | 350    | 340    | 10          | 1   | 9      |

출처 : 은평구청

### ② 토지이용 현황

신사2동 산새마을 마을공동체사업 대상지의 토지이용 현황을 살펴보면 총 필지 수는 350필지이며, 이 중에서 주거용 건축물이 330필지, 기타 20필지, 부적격 토지는 204필지이다. 면적은 합계 48,000㎡로서 주거용 건축물이 33,025㎡, 기타14,975㎡, 부적격 토지 18,045㎡가 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 3-3〉 은평구 신사2동 산새마을 토지이용현황

| 토<br>지 | 구분    | 전체토지   |            |             |     |            |        |           |
|--------|-------|--------|------------|-------------|-----|------------|--------|-----------|
|        |       | 합계     | 주거용<br>건축물 | 비주거용건<br>축물 | 나대지 | 공공시설<br>부지 | 기타     | 부적격<br>토지 |
|        | 필지수   | 350    | 330        | 0           | 0   | 0          | 20     | 204       |
|        | 면적(㎡) | 48,000 | 33,025     | 0           | 0   | 0          | 14,975 | 18,045    |

출처 : 은평구청

〈표 3-4〉 은평구 신사2동 산새마을 과소토지 현황

| 구분   | 구역안의 총토지 |        | 부적격토지 |        |                       |        |
|------|----------|--------|-------|--------|-----------------------|--------|
|      |          |        | 계     |        | 최소대지면적기준<br>(90㎡)미달토지 |        |
|      | 필지 수     | 면적(㎡)  | 필지 수  | 면적(㎡)  | 필지수                   | 면적(㎡)  |
| 합계   | 350      | 48,000 | 204   | 18,045 | 204                   | 18,045 |
| 일반토지 | 330      | 33,025 | 204   | 18,045 | 204                   | 18,045 |
| 기타   | 20       | 14,975 |       |        |                       |        |

출처 : 은평구청

## (2) 건축물 현황 분석

### ① 건축 연한별 주택비율

사업대상지의 건축연한을 존치기간별로 살펴보면 40년 이상인 주택이 1동, 30년~39년 된 주택이 18.7%로 66동, 20~29년 된 주택이 63.32%로 가장 많으며, 220동이 있다. 10~19년 된 주택은 8.13%로 64동이 있고, 10년 미만인 주택 비율이 0.57%로 2동이 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 3-5〉 은평구 신사2동 산새마을 건축물 연한

| 구분        |        | 건축연한별 주택비율(%)<br>(동수/총동수) | 동수  |
|-----------|--------|---------------------------|-----|
| 존치<br>기간별 | 합계     | 100                       | 353 |
|           | 10년미만  | 0.57                      | 2   |
|           | 10~19년 | 18.13                     | 64  |
|           | 20~29년 | 63.32                     | 220 |
|           | 30~39년 | 18.7                      | 66  |
|           | 40년이상  | 0.28                      | 1   |

출처 : 은평구청

### ② 건축물 노후도 현황

사업대상지의 건축물 노후도 현황을 구조별로 보면 총 노후도 비율은 81.3%로 전체 353동 중에서 287동이 해당되며, 철골 및 철근 구조로 된 건물의 노후

비율이 1.13%로 연와 및 석조 건축물(80.07%)보다 노후비율이 낮다는 것을 알 수 있다.

〈표 3-6〉 은평구 신사2동 산새마을 건축물 노후도 현황

| 구분  |         | 건축연한 20년 경과 주택노후비율(%)<br>(노후동수/총동수) | 동수      |
|-----|---------|-------------------------------------|---------|
| 구조별 | 합계      | 81.3                                | 287/353 |
|     | 철골 및 철근 | 1.13                                | 4/353   |
|     | 연와 및 석조 | 80.07                               | 283/353 |
|     | 목조      | 0                                   |         |
|     | 기타      |                                     |         |

출처 : 은평구청

### 3) 산새마을 마을공동체사업 추진현황

#### (1) 지정내역 및 거주가구 현황

신사2동 산새마을 일대 일부 지역은 마을공동체사업의 일환으로 평생 살고 싶은 주거공동체 만들기의 주민 참여형 마을경관가꾸기가 진행되고 있으며, 나머지 지역도 주민 참여형 사업(주거환경관리사업) 대상지로 지정되어 있다. 총 면적은 48,072㎡이며, 1종 및 2종 일반주거지역으로 구성되어 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 3-7〉 산새마을 구역 현황

| 사업의 구분       | 구역의 명칭               | 위치              | 면적(㎡)   | 용도               |
|--------------|----------------------|-----------------|---------|------------------|
| 주거환경<br>관리사업 | 신사2동<br>주거환경관리사업 예정지 | 신사2동<br>5~9통 일대 | 48,027㎡ | 일반주거<br>(1종, 2종) |

출처 : 은평구청

산새마을 사업대상지 거주가구는 가옥주 250가구, 세입자 681가구로 구성되어 있어 총 931가구가 거주하고 있으며, 거주인구는 남성 1,183명, 여성1,203명



으로 총 2,386명이 거주하고 있다.

〈표 3-8〉 산새마을 거주인구 및 가구현황

| 거주가구 |     |     | 거주인구   |        |        |
|------|-----|-----|--------|--------|--------|
| 계    | 가옥주 | 세입자 | 계      | 남      | 여      |
| 931  | 250 | 681 | 2,386명 | 1,183명 | 1,203명 |

출처 : 은평구청

## (2) 산새마을 마을공동체사업 추진현황

### ① 물리적 재생

은평구 신사2동 산새마을 일부지역은 저층의 노후된 주거지 밀집지역으로 한때 재개발이 추진되었으나 주민들의 찬반갈등 및 불신으로 무산되고, 현재 (주)두꺼비하우징 및 서울시·은평구가 함께 기존의 획일화된 아파트 공급위주의 주택지 개발사업의 한계를 극복하고 지역 정체성을 바탕으로 도시형 마을공동체를 복원하여 지역민이 소통하고 자발적으로 참여하는 주거환경을 조성하고자 마을경관가꾸기사업을 진행하고 있다.

우선 첫 번째로 산새마을 도시기반시설인 물리적 재생계획을 보면 도로정비 사업에서 아스콘포장, 고압 블럭 포장, 미끄럼방지 포장, 도로경계석 및 측구 설치, 난간설치 등이 계획되어 있으며, 보안등 신설 개량사업으로 LED 보안등 신설 및 노후 보안등 개량 등이 계획되어 있다. 교통안전시설 정비사업의 일환으로는 어린이보호구역 정비, 안전표지 정비 등이 계획되어 있으며, 하수정비 사업으로는 불량맨홀과 빗물받이 및 연결관 보수·설치를 계획하고 있다. 도시농업텃밭사업으로는 텃밭조성공사가 있으며, 잔디블럭도 조성할 계획을 가지고 있다. 현재 텃밭 조성공사는 원래 쓰레기장 및 개사육장이었던 부지를 서울시에서 사들여 주민들과 함께 청소한 후 두꺼비하우징과 주민들의 부지활용에 대한 토론을 거쳐 텃밭을 조성했다. 또한 봉산생태길 조성 사업의 일환으로 장미아치과코라를 설치할 예정이며, 경사로·석축보수사업의 일환으로 경사로 계단 보수 및 노후석축 보강, 담쟁이덩굴 설치를 계획하였다.

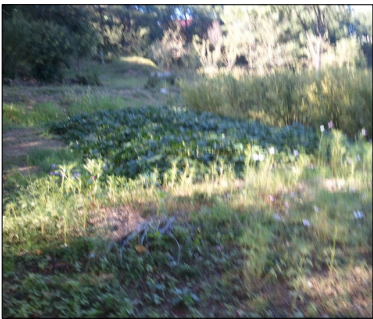
또한 주민휴게쉼터사업의 일환으로 휴게쉼터 및 아트월 설치, 합성목재, 옹벽 철거 및 보강을 계획했으며, 공공갤러리 사업으로 마을상징 조형물 설치 및 외벽 시화작품 전시를 계획했다. CCTV설치 사업의 일환으로 CCTV설치 및 광케이블 포설을 계획했고, 골목길 녹화포장사업에 따른 골목 가꾸기 사업을 계획하고 있다. 이와 같은 내용을 표로 나타내면 아래표와 같다. 물리적 재생의 일환으로 은평구·두꺼비하우징·주민들이 참여해 조성한 텃밭은 아래 그림과 같다.

〈표 3-9〉 물리적 재생계획

| 구분                    | 사업항목                       | 세부항목                                             |
|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|
| 물<br>리<br>적<br>재<br>생 | 기<br>반<br>시<br>설<br>조<br>성 | 도로정비                                             |
|                       |                            | ◦아스콘 포장, 고압 블럭 포장, 미끄럼방지 포장, 도로경계석 및 측구설치, 난간 설치 |
|                       |                            | 보안등 신설 개량                                        |
|                       |                            | ◦LED 보안등 신설, 노후 보안등 개량                           |
|                       |                            | 교통안전시설 정비                                        |
|                       |                            | ◦어린이보호구역정비, 안전표지정비                               |
|                       |                            | 하수정비                                             |
|                       |                            | ◦불량맨홀, 빗물받이 및 연결관                                |
|                       |                            | 도시농업텃밭                                           |
|                       |                            | ◦텃밭조성공사                                          |
|                       |                            | 잔디블럭 조성                                          |
|                       |                            | ◦잔디블럭 조성                                         |
|                       |                            | 봉산생태길 조성                                         |
|                       |                            | ◦장미아치파코라                                         |
|                       |                            | 경사로, 석축보수                                        |
|                       |                            | ◦경사로 계단 보수, 노후석축 보강, 담쟁이덩굴 설치                    |
|                       |                            | 주민휴게쉼터                                           |
|                       |                            | ◦휴게쉼터, 아 트 월, 합성목재, 옹벽 철거,보강                     |
|                       |                            | 공공갤러리                                            |
|                       |                            | ◦마을상징 조형물, 외벽 시화작품 전시                            |
|                       |                            | 분리수거시설 설치                                        |
|                       |                            | ◦무단투기 감시카메라, 쓰레기 분리수거함, 재활용품 수거, 분리수거장           |
|                       |                            | CCTV                                             |
|                       |                            | ◦CCTV 설치, 광케이블 포설                                |
|                       |                            | 골목길 녹화포장                                         |
|                       |                            | ◦골목 가꾸기                                          |



〈그림 3-8〉 산새마을 텃밭 입구



〈그림 3-9〉 산새마을 텃밭

## ② 사회적 재생

이 연구의 사업대상지인 산새마을의 일부지역에서 사회적 재생사업으로 기존의 흩어졌던 공동체복원이라는 목적을 가지고 커뮤니티센터 설치 및 공동체 복원사업을 진행하고 있다.

사회적 재생 사업으로 안전망 구축사업의 경우 서울시는 주민들이 스스로 기획한 ‘마을 안전망 구축 사업’ 33개를 선정해 주민제안분야 8개사업에 1천 900만원, 생활안전 거버넌스 분야 25개 사업에 9천 800만원 등 총 1억 1천 700만원을 지원하고자 했다. 산새마을 237번지는 주민제안분야에서 ‘산새마을지킴이’로 450만원을 지원받았으며, 주민 25명을 5인 1조로 구성해 야간 자율방범 활동을 하고 있고, 여름철에는 홍수·침수 대비 순찰활동을 했으며, 겨울철에는 제설작업 등을 하였다.<sup>3)</sup>

두꺼비하우징의 주민사업으로는 주민들이 함께하는 마을공동체 사업으로 수세미 만들기, 비누 만들기, 마을학교 운영, 목공교실, 명패 만들기, 매주 목요일 오후 마을회의 진행, 막걸리 만들기, 꽃박사 프로그램 운영, 주택상담, 주민현장 답사 등과 같은 사업을 하고 있다.

〈표 3-10〉 사회적 재생계획

| 구분            |                       | 사업항목      | 세부항목                                      |
|---------------|-----------------------|-----------|-------------------------------------------|
| 사회적<br>재<br>생 | 공<br>동<br>체<br>복<br>원 | 커뮤니티센터 설치 | ◦보상, 건립, 자산취득                             |
|               |                       | 공동체 복원사업  | ◦마을축제, 주민자치 사업,<br>마을관리사 파견, 마을만들기 활동가 교육 |

## ③ 경제적 재생

산새마을의 경제적 재생사업으로는 지역경제 활성화를 목적으로 도시농업학교, 지역건축학교, 지역실태조사, 공정건축시스템 사업이 계획되어 있다.

3) 이슬기, 2012. 9. 19 “서울시, 마을 안전망 구축사업에 1억원 지원”, 연합뉴스

도시농업학교사업의 경우 자세히 살펴보면 마을관리 협동조합방식으로 생협 조직과 네트워크 연계 및 도시텃밭 농업학교 운영을 계획하고 있으며, 지역건축학교 사업의 경우 지역건축 네트워크 연계와 더불어 건축학교 운영 계획을 가지고 있다. 지역실태조사 사업의 경우는 마을주민들의 일자리 수요 및 주민들의 전반적인 실태조사를 계획하고 있고, 공정건축시스템 사업의 경우는 마을의 시스템을 구축하여 주민들에게 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 계획하고 있다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 3-11〉 경제적 재생계획

| 구분        |                        | 사업항목    | 세부 항목                       |
|-----------|------------------------|---------|-----------------------------|
| 경제적<br>재생 | 지역경제활성화<br>(마을관리 협동조합) | 도시농업학교  | ◦생협조직 네트워크<br>◦도시텃밭 농업학교 운영 |
|           |                        | 지역건축학교  | ◦지역건축 네트워크<br>◦건축학교 운영      |
|           |                        | 지역실태조사  | ◦일자리 수요 및 주민실태              |
|           |                        | 공정건축시스템 | ◦시스템 구축                     |

#### ④ 주택유지관리사업

주택유지관리사업의 경우 2011년 6월 은평구청과 (주)두꺼비하우징은 산새마을을 ‘두꺼비하우징 사업’ 시범 구역으로 선정하여, 기존의 철거형 뉴타운 재개발 방식과는 달리 오래되고 낡은 집을 수리·관리하면서 기존에 살던 주민들의 정주권을 보장하고자 하는 사업을 진행하고 있다. 이 사업은 주택유지관리사업과 주민지원사업, 기반시설 조성사업으로 구분할 수 있다.

먼저 두꺼비하우징은 주택유지관리사업의 일환으로 주택에너지 효율을 진단해서 무상집수리, 외벽마감 공사 등을 해왔으며, 현재 이사업을 통해 16집들을 수리했다.<sup>4)</sup>

두꺼비하우징은 이러한 집수리를 통해 발행하는 공사원가를 주민들에게 투

---

4) 세계도시정보

명하게 공개하고, ‘두꺼비 하우스 대출’을 통해 주민들에게 수리비용을 마련할 기회를 제공하고 있으며, 주민들 간의 커뮤니티 형성을 통한 마을공동체 만들기 사업도 함께 진행하고 있다.<sup>5)</sup>



〈그림 3-10〉 수세미 만들기



〈그림 3-11〉 주택개량 및 상담



〈그림 3-12〉 목공교실



〈그림 3-13〉 꽃길조성

5) 강민수, 2012. 10. 3, “‘밤에 미친 짓 한다고 할 때는 언제고’ ‘묻지마 범죄’가 두렵지 않은 이유”, 오마이뉴스



〈그림 3-14〉 명패만들기



〈그림 3-15〉 비누만들기



〈그림 3-16〉 막걸리 만들기



〈그림 3-17〉 다른마을 탐방

## Ⅳ . 마을공동체사업에 따른 주택가격 영향분석

- 
- 
1. 주거현황 및 특성분석
  2. 마을공동체사업에 따른 주택가격 영향분석
  3. 분석결과

# IV

## 마을공동체사업에 따른 주택가격 영향분석

### 1. 주거현황 및 특성분석

#### 1) 산새마을 주민 주거현황 분석

이 연구를 위해 산새마을 주민을 대상으로 설문조사를 실시했다. 참여인원은 총 150명이며, 1명당 1가구를 기준으로 해서 총 150 가구가 본 설문조사에 참여했다. 이 중에서 세입자가 60가구 (40%), 임대인 41가구 (27.33%), 세입자가 없으면서 집주인인 자가 거주자 49가구(32.67%)가 본 설문조사에 참여했으며, 참여자를 남녀 성별로 구분하면 응답한 138명 중 남자가 42명(30.43%), 여자가 96명(69.57%)으로 조사되었다.

〈표 4-1〉 설문조사 참여 가구 수 현황

| 구분    | 세입자   | 임대인   | 자가    | 총   |
|-------|-------|-------|-------|-----|
| 가구수   | 60    | 41    | 49    | 150 |
| 평균(%) | 40,00 | 27,33 | 32,67 | 100 |

〈표 4-2〉 설문조사 참여자 성별 현황

| 구분        | 성별 | 인구수 | 평균(%)  |
|-----------|----|-----|--------|
| 남녀비례 수(명) | 남자 | 42  | 30,43  |
|           | 여자 | 96  | 69,57  |
|           | 총  | 138 | 100,00 |



또한 산새마을 주민들의 평균거주기간을 살펴보면 세입자가 산새마을에 거주한 평균기간이 10.5년, 현재의 주택에 거주한 평균기간이 6.9년으로 분석되었다. 임대인의 경우는 산새마을에 거주한 기간이 29.6년, 현재의 주택에 거주한 기간이 22.6년으로, 자가의 경우는 산새마을 거주기간이 28.5년, 현재의 주택에 거주한 기간이 17.3년으로 분석되었다. 이로 볼 때 세입자 산새마을 평균 거주기간이 산새마을에 거주하고 있는 집주인들에 비하여 거주 기간이 약 18년 정도 짧고, 현재의 주택에 거주하고 있는 기간이 약 15년 정도 짧은 것을 알 수 있다

〈표 4-3〉 산새마을 및 현 주택 평균거주기간

| 구분    | 산새마을 | 현주택  |
|-------|------|------|
| 세입자   | 10,5 | 6,9  |
| 임대인   | 29,6 | 22,6 |
| 자가    | 28,5 | 22,4 |
| 평균(%) | 23   | 17,3 |

가구별 구성인구 및 현재 거주하고 있는 주택의 평수를 보면 세입자가 집주인들보다 평균가구원수는 높은 반면, 거주하고 있는 주택의 평균 평수는 작은 것으로 나타났다.

〈표 4-4〉 가구별 구성인구 및 평균주택면적

| 구분       | 세입자  | 임대인  | 자가   | 평균(명) |
|----------|------|------|------|-------|
| 구성원 수(명) | 2,88 | 2,79 | 2,79 | 2,82  |
| 구분       | 세입자  | 주인   | 자가   |       |
| 면적(평)    | 15   | 26   | 21,5 | 20,83 |

설문조사 응답자 중 세입자 전·월세가구는 전세 29가구, 월세 25가구로 전세세입자가 월세세입자보다 7.4% 많았으며, 전세 세입자의 보증금은 평균

3,213만원, 월세세입자의 보증금은 724만원, 월세는 24.3만원인 것으로 조사되었다.

〈표 4-5〉 세입자 전·월세 가구 수 및 평균 보증금

| 구분      | 전세   | 월세(월세액)   | 합계  |
|---------|------|-----------|-----|
| 가구수     | 29   | 25        | 54  |
| 평균      | 53.7 | 46.3      | 100 |
| 보증금(만원) | 3213 | 724(24.3) |     |

자동차 소유현황을 보면 세입자는 전체 60가구 중 12가구만 보유하고 있으며, 임대인의 경우에는 전체 42가구 중에서 10가구가 보유하고 있었다. 반면 자가의 경우 전체 48가구 중에서 15가구가 소유하고 있어 세입자가 집주인들에 비해 자동차를 소유한 가구수가 적은 것으로 나타났다. 또한 자동차를 소유하고 있는 가구 수가 소유하고 있지 않는 가구 수보다 약 50% 정도 적은 것으로 분석되었다. 이러한 내용은 아래 표를 통하여 확인할 수 있다.

〈표 4-6〉 자동차 유·무 현황

| 구분    | 유     | 무     | 합계  |
|-------|-------|-------|-----|
| 세입자   | 12    | 48    | 60  |
| 임대인   | 10    | 32    | 42  |
| 자가    | 15    | 33    | 48  |
| 합계    | 37    | 113   | 150 |
| 평균(%) | 24.67 | 75.33 | 100 |

주거만족도에 관한 조사내용을 보면 현재 거주하는 주택에 만족한다는 의견이 세입자 33.33%, 임대인이 29.27%, 자가 26.53%였으며, 수리가 필요하다는 의견은 세입자 66.67%, 임대인 70.73%, 자가 73.47%로 나타났다. 즉, 세입자보다 집주인들이 주택수리에 대한 필요성을 더 많이 느끼고 있다는 것을 알 수 있다.

〈표 4-7〉 산새마을 주민들의 주택만족도

| 구분         | 만족    | 수리필요  | 합계  |
|------------|-------|-------|-----|
| 세입자        | 20    | 40    | 60  |
| 평균(%)      | 33,33 | 66,67 | 100 |
| 세입자 있는 집주인 | 12    | 29    | 41  |
| 평균(%)      | 29,27 | 70,73 | 100 |
| 세입자 없는 집주인 | 13    | 36    | 49  |
| 평균(%)      | 26,53 | 73,47 | 100 |
| 총          | 45    | 105   | 150 |
| 평균(%)      | 24,67 | 75,33 | 100 |

## 2) 산새마을 주민들의 이사계획 현황

세입자 총 60명 중 23명이 이사계획이 있다고 했고, 37명이 없다고 했으며, 임대인의 경우 3명이 이사계획을 가지고 있었고, 38명이 이사계획이 없는 것으로 응답했다. 자가의 경우 4명이 이사계획이 있으며, 45명이 이사계획이 없다고 했다. 즉, 세입자의 이사계획이 집주인들에 비해 높다는 것은 세입자들이 집주인들에 비해 안정적인 주거지를 확보하지 못하고 있음을 의미한다고 할 수 있다. 이러한 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 4-8〉 산새마을 주민들의 이사계획 현황

| 구분    | 있다    | 없다    | 합계     |
|-------|-------|-------|--------|
| 세입자   | 23    | 37    | 60     |
| 임대인   | 3     | 38    | 41     |
| 자가    | 4     | 45    | 49     |
| 합계    | 31    | 119   | 150    |
| 평균(%) | 20,00 | 80,00 | 100,00 |

이사계획이 있다고 답변한 주민 중 그 원인에 대해 분석해 보면 세입자는 대중교통이 불편하다는 응답이 가장 높았으며, 그 다음으로 집값부담 및 교육환경 문제 순으로 나타났다. 반면 임대인과 자가의 경우 이사원인은 각 항목별로

분산되어 있다. 이러한 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 4-9〉 산새마을 주민들 주요 이사계획 요인

| 구분            | 세입자   | 임대인   | 자가 | 합계  | 평균(%) |
|---------------|-------|-------|----|-----|-------|
| 직장            | 3     | 0     | 0  | 3   | 7.14  |
| 집값부담          | 4     | 0     | 1  | 5   | 11.90 |
| 주택상태 불량       | 3     | 0     | 2  | 5   | 11.90 |
| 친인척없음         | 1     | 0     | 0  | 1   | 2.38  |
| 대중교통 불편       | 5     | 1     | 0  | 6   | 14.29 |
| 도로·주차장 불편     | 0     | 1     | 0  | 1   | 2.38  |
| 공원·녹지·여가시설 부족 | 1     | 0     | 1  | 2   | 4.76  |
| 생활환경 불편       | 1     | 1     | 0  | 2   | 4.76  |
| 교육환경 문제       | 4     | 0     | 1  | 5   | 11.90 |
| 공공기관 불편       | 2     |       | 1  | 3   | 7.14  |
| 치안상태 불량       | 2     | 1     | 1  | 4   | 9.52  |
| 기타            | 3     | 1     | 1  | 5   | 11.90 |
| 합계            | 29    | 5     | 8  | 42  | 100   |
| 평균(%)         | 69.05 | 11.90 | 19 | 100 |       |

이 분석을 통해 세입자가 집주인들에 비해 상대적으로 도로·주차장에 대한 불편함과 생활환경의 불편함을 제외한 모든 부문에서 불편을 더 많이 겪고 있는 것으로 분석되었으며, 이는 세입자들이 다양한 요인들로 인하여 집주인들보다 주거불안을 더 심각하게 겪고 있음을 의미한다.

반면, 산새마을에 지속적으로 거주하겠다고 한 주민들의 의견을 보면 세입자의 경우 집값이 저렴하다는 요인이 가장 많았으며, 두 번째로는 지금까지 오래 살았기 때문이라는 이유가 많았다. 임대인의 경우는 지속적으로 오래 살았기 때문이라는 답변이 가장 많았으며, 그 다음으로 집값이 저렴하기 때문이라는 의견이 많았다. 자가의 경우는 집값이 저렴하다는 이유가 가장 많았고, 그 다음으로 현재까지 오래 살았기 때문이라는 의견이 많았다.

즉, 이 분석을 통하여 산새마을은 세입자와 집주인들 모두 오래 살아왔고 그 주요 원인은 집값이 다른 지역보다 저렴하기 때문인 것을 알 수 있다. 세입자의

경우는 집값이 저렴하다는 의견이 많았던 반면, 집주인들은 집값이 저렴한 이유와 오랫동안 살아왔기 때문이라는 이유와 큰 차이가 없었던 것을 감안하면 상대적으로 세입자가 집값의 영향을 많이 받는 것을 알 수 있다. 이러한 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 4-10〉 산새마을 주민 지속거주 요인

| 구분        | 세입자   | 임대인   | 자가 | 합계     | 평균(%) |
|-----------|-------|-------|----|--------|-------|
| 직장        | 7     | 2     | 2  | 11     | 4.64  |
| 집값저렴      | 44    | 28    | 34 | 106    | 44.73 |
| 주택상태 양호   | 0     | 2     | 1  | 3      | 1.27  |
| 오래거주      | 15    | 30    | 27 | 72     | 30.38 |
| 대중교통 편리   | 1     | 0     | 1  | 2      | 0.84  |
| 주차장 편리    | 0     | 0     | 0  | 0      | 0.00  |
| 여세입자시설 편리 | 8     | 6     | 7  | 21     | 8.86  |
| 생활환경 편리   | 1     | 0     | 0  | 1      | 0.42  |
| 교육환경 양호   | 3     | 0     | 1  | 4      | 1.69  |
| 공공기관 편리   | 0     | 0     | 0  | 0      | 0.00  |
| 치안상태 양호   | 0     | 0     | 0  | 0      | 0.00  |
| 기타        | 5     | 6     | 6  | 17     | 7.17  |
| 합계        | 84    | 74    | 79 | 237    | 100   |
| 평균(%)     | 35.44 | 31.22 | 33 | 100.00 |       |

### 3) 가구주(가장) 직업현황

응답자의 가구주(가장) 직업현황을 살펴보면 세입자의 경우 무직이 10명으로 가장 많고, 서비스직 9명, 단순노무직 7명 순으로 나타났다. 임대인의 경우는 무직이 19명으로 가장 많았고, 자영업 3명과 단순노무직 3명이 두 번째로 많은 것으로 분석되었다. 자가의 경우는 무직이 30명으로 가장 많았고, 단순노무직과 서비스직이 각 6명으로 두 번째로 많은 것으로 분석되었다.

세입자와 집주인 모두 무직이 42.45%로 가장 많은 비중을 차지한 것으로 나타났다. 서비스직이 12.23%로 두 번째로 많은 것으로 조사되었으며, 단순노무

직이 11.51% 세 번째로 높은 것으로 분석되었다.

이는 산새마을 거주자 주민 상당수가 주요 소득원이 일정치 않다는 것을 보여 주며, 이로 볼 때 산새마을 일대의 저렴한 주택가격이 주민들의 장기 거주와 밀접한 연관이 있음을 알 수 있다.

〈표 4-11〉 산새마을 설문조사 응답자주민 직업현황

| 구분    | 세입자   | 주인    | 자가 | 합계     | 평균(%)  |
|-------|-------|-------|----|--------|--------|
| 자영업   | 5     | 3     | 4  | 12     | 8.63   |
| 영세자영업 | 0     | 0     | 0  | 0      | 0.00   |
| 공무원   | 1     | 0     | 1  | 2      | 1.44   |
| 사무직   | 5     | 1     | 2  | 8      | 5.76   |
| 전문직   | 6     | 0     | 2  | 8      | 5.76   |
| 생산직   | 5     | 2     | 4  | 11     | 7.91   |
| 농업    | 0     | 0     | 0  | 0      | 0.00   |
| 서비스직  | 9     | 2     | 6  | 17     | 12.23  |
| 단순노무직 | 7     | 3     | 6  | 16     | 11.51  |
| 전업주부  | 0     | 1     | 0  | 1      | 0.72   |
| 공공근로  | 1     | 2     | 0  | 3      | 2.16   |
| 학생    | 0     | 0     | 0  | 0      | 0.00   |
| 무직    | 10    | 19    | 30 | 59     | 42.45  |
| 기타    | 1     | 0     | 1  | 2      | 1.44   |
| 합계    | 50    | 33    | 56 | 139    | 100.00 |
| 평균(%) | 35.97 | 23.74 | 40 | 100.00 |        |

## 2. 마을공동체사업에 따른 주택가격 영향 분석

### 1) 세입자 주거안정에 미치는 영향 분석

#### (1) 보증금 인상

마을공동체 사업에 따른 보증금 인상과 관련하여 대상지에 거주하는 세입자

의견을 분석해보면 전체 56명의 응답자 중에서 13명이 올려줄 수 있다고 했으며, 평균 보증금은 657만원, 월세는 약 27.5만원 올려줄 수 있다고 응답했다. 반면 올려줄 수 없다고 한 응답자의 경우는 43명, 76.79%로 올려줄 수 있다고 한 응답자보다 약 53.58%정도 높게 나타났다.

한편 면접조사에서 나타난 주민 의견은 다음과 같다.

송OO씨 “마을공동체 사업한다고 해서 마을버스 다니는 것도 좋지만 보증금 올려달라고 하면 없는 사람들 다 쫓겨나는 거지 뭐.”

전OO씨(언어 장애로 인하여 이웃할머니가 의사소통 해줌) “마을만들기 사업 해서 마을버스 다니면 다리 아프신 어르신들은 좋지만 집값이 오르는 게 문제지!, 벌이가 안 좋은 사람은 사글세로 가야 하니 이런 부분 좀 지원해줬으면 좋겠어!”

이영자씨 “난 여기 집값 저렴해서 사는거야! 집주인이 보증금 올려달라고 하면 난 못 올려줘! 벌이가 없는데 어떻게 올려줘!” 등의 의견을 보였다.

이러한 의견을 볼 때, 상당수의 세입자가 집주인이 보증금 인상을 요구할 경우 이사를 해야 하는 형편이라는 것을 알 수 있다.

〈표 4-12〉 마을공동체사업에 따른 보증금 인상 요구 시 주민의견 분석

| 구분      | 있다    | 없다    | 합계  |
|---------|-------|-------|-----|
| 응답지수    | 13    | 43    | 56  |
| 평균(%)   | 23.21 | 76.79 | 100 |
| 보증금(만원) | 전세    |       |     |
|         | 월세    | 27.5  |     |

한편, 주요 보증금 인상 원인으로는 마을버스 운영 및 주차장 설치가 전체 답변수의 약 80%로 가장 높게 나타났으며, 텃밭·공원 설치가 8.96%, 기타가 11.8%로 분석되었다.

〈표 4-13〉 주요 보증금 인상원인

| 구분      | 주차장설치 | 텃밭, 공원 | 마을버스  | 기타    | 합계  |
|---------|-------|--------|-------|-------|-----|
| 응답자 답변수 | 26    | 6      | 27    | 8     | 67  |
| 평균(%)   | 38.81 | 8.96   | 40.30 | 11.94 | 100 |

## (2) 주택개량도입에 따른 주택개량의견 분석

세입자 주택개량도입에 대한 의견을 분석해보면 전체 응답자수 49명중 주택개량 의향이 있는 주민이 33명(67.35%)이었으며, 주택개량의향이 없다는 주민이 16명(32.65%)인 것으로 파악되었다. 이러한 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 4-14〉 주택개량지원에 따른 주택개량의견 조사

| 구분    | 있다    | 없다    | 합계  |
|-------|-------|-------|-----|
| 응답자수  | 33    | 16    | 49  |
| 평균(%) | 67.35 | 32.65 | 100 |

한편 주택개량에 관한 면접조사서 나타난 주민 의견은 다음과 같다.

송OO씨 “우리 지하실 물이새서 안 좋아.! 지하실 좀 수리해줬으면 좋겠어! 근데 집주인이 해주나? 안 해주지!, 주택수리하면 우리 지하실 좀 봐줘!”

이OO씨 “우린 창호단열공사 좀 해야 돼! 겨울이 되면 너무 추워서 못살겠어요!, 집주인한테 말은 했는데... 여유가 없나봐! 이번 겨울은 어떻게 나아 할지 걱정이라고 지금.”

이 면접조사에 의하면 상당수 세입자들이 현재 주택이 불편하지만 참고 살고 있고 있으며, 주택개량사업 지원에 호의적인 것으로 분석되었다.

한편, 주택개량 서비스를 받고 싶은 주민의견을 보면 창호와 단열 문제해결이 33.33%로 가장 높았으며, 누수와 방수에 대한 서비스를 받고 싶다고 하신 분이 18.52%, 보일러 수리를 받고 싶다고 한 답변이 12.96%, 하수도·배관 및



지붕을 수리 받고 싶다고 한 답변이 9.26%로 같았으며, 기타 의견이 16.67%로 나타났다. 이러한 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 4-15〉 주택개량서비스를 받고 싶은 주민의견 분석

| 구분    | 누수, 방수 | 하수도 배관 | 보일러   | 지붕   | 창호단열  | 기타    | 합계  |
|-------|--------|--------|-------|------|-------|-------|-----|
| 답변수   | 10     | 5      | 7     | 5    | 18    | 9     | 54  |
| 평균(%) | 18.52  | 9.26   | 12.96 | 9.26 | 33.33 | 16.67 | 100 |

즉, 위 결과를 보면 산새마을에 거주하는 세입자들은 주택의 창호단열서비스를 가장 선호하는 것으로 분석되었으며, 이는 현재 거주 주택의 창호단열 문제에 따른 주민들의 불편이 가장 크다는 것을 보여준다.

또한 산새마을에 공공임대주택 도입에 따른 주민 입주의견 면접조사를 보면 다음과 같다.

송OO씨 “우리야 좋지! 나 같이 이런 일(폐휴지수거)하면서 월세내고 나면 쌀 살돈도 없어! 먹고 살게 쌀 좀 지원해줘요!”

전종임씨 “현재 월세보다 저렴하게 해주면 좋지! 우리같이 이렇게 낮에 할 거 없는 사람들은 지금 사는 집 월세내기 힘들어! 근데 이 근처에 할 수 있겠어요? 집주인들이 반대할 텐데, 여기는 집주인들도 노인이 많고 해서 수입이 없거든, 월세 받아가면서 생활하는 집주인이 많아.”

이OO씨 “우리야 서울시에서 싸게 분양해주면 좋죠! 지금 우리가 변변한 수입도 없고 그런데. 난 좋아요.”라고 긍정적인 답변을 해줬다. 이 면접조사의 내용을 분석해보면 공공임대주택 도입에 전부 찬성했으며, 그 이유로는 안정적인 소득원이 없는 것이 주민들의 공통된 의견으로 보여진다.

설문조사의 경우는 전체 응답자 53명중 43명(83.13%)이 입주의사가 있다고 했으며, 10명(18.87%)이 입주의사가 없다고 한 것으로 보아 대부분의 세입자들은 공공임대주택 도입을 선호하는 것으로 분석되었다.

〈표 4-16〉 공공임대주택 도입에 따른 주민 입주의견조사 분석

| 구분    | 있다    | 없다    | 합계  |
|-------|-------|-------|-----|
| 응답자수  | 43    | 10    | 53  |
| 평균(%) | 81.13 | 18.87 | 100 |

## 2) 임대인 주거안정에 미치는 영향 분석

### (1) 주택관리에 관한 거주자 의견분석

사업대상지에 거주하면서 임대인에 속하는 주민들의 현재 거주하는 주택수리에 관한 의견은 전체 38명의 응답자 중에서 28명이 주택개량 필요성이 있다고 했고, 10명이 필요 없다고 했다. 앞으로 주택개량계획에 대한 의견은 전체 28명의 응답자 중 18명이 개량계획이 있다고 했으며, 10명이 개량계획이 없다고 주장했다. 개량계획이 없는 주된 이유는 비용 지불에 대한 부담감으로 분석되었다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

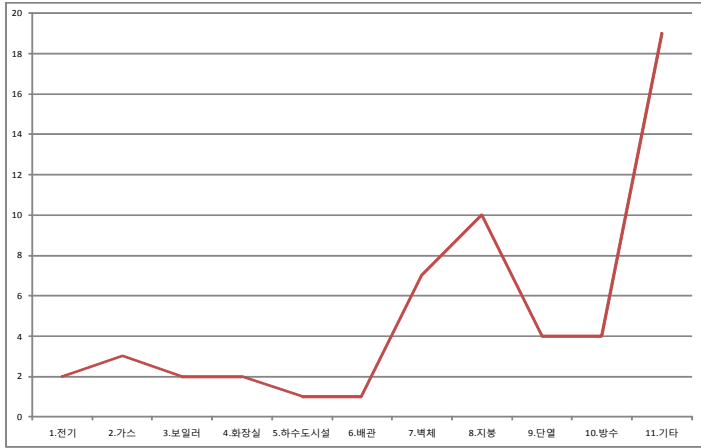
〈표 4-17〉 임대인의 주택개량 필요성

| 구분    | 있다    | 없다    | 합계  |
|-------|-------|-------|-----|
| 응답자 수 | 28    | 10    | 38  |
| 평균(%) | 73.68 | 26.32 | 100 |

〈표 4-18〉 임대인의 주택개량계획

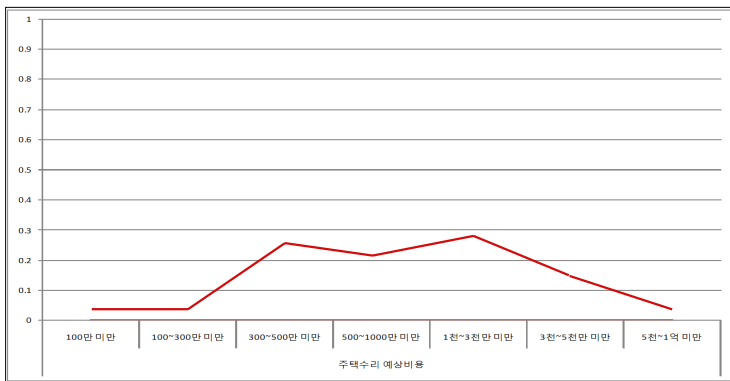
| 구분          | 있다    | 없다    | 합계  |
|-------------|-------|-------|-----|
| 응답자 수       | 18    | 10    | 28  |
| 평균(%)       | 64.29 | 35.71 | 100 |
| 개량계획이 없는 이유 |       | 비용부담  |     |

주택개량계획이 있다고 한 주민들 중에서 주택개량을 하고자 한 부분을 보면 기타 의견을 제외하면 지붕을 개량 하고자 한 의견이 10명으로 가장 많았고, 그 다음으로는 벽체개량의견이 7명으로 많았다. 아래 그림은 이와 같은 내용을 보여주고 있다.



〈그림 4-1〉 주택개량계획 그래프

주택개량 예상비용으로는 300만원에서 5천만원 미만까지 다양하게 나타났는데, 1천만원 이상~3천만원 미만 응답자가 8명으로 가장 많았고, 300만원 이상~500만원 미만 응답자가 7명, 500만원 이상~1천만원 미만 응답자가 6명이었고, 3천만원 이상~5천만원 미만이 4명, 100만원 미만, 100만원~300만원 미만, 5천만원 이상~1억원 미만의 경우는 각 1명씩이었다. 아래 그림은 이와 같은 내용을 보여주고 있다.



〈그림 4-2〉 주택개량 예상비용 그래프

하지만 주민들의 이러한 비용을 조달하는 방법에 대해서는 총 16명 응답자 중에서 주택개량비용문제로 인하여 계획만 구상하는 경우가 11명으로 가장 많았으며, 5명은 대출을 계획하고 있는 것으로 분석되었다. 반면 보증금 인상 및 본인 부담에 대해서는 아무도 답변하지 않았다. 이는 대상지에 아직 마을공동체사업이 본격적으로 진행되지 않아 주민들이 깊게 고민하지 않았다는 점을 감안하면, 상황에 따라 입장이 바뀔 수 있을 것으로 보여진다.

한편 산새마을에 거주하는 정OO씨는 주택수리에 관한 의견을 다음과 같이 말했다.

“우리는 세입자 3가구 해서 총 4집이 사는데 방수가 안 된다구! 방수를 해야 하는데 내가 직장이 변변치 않으니 돈이 있나? 주택개량계획은 있는데 돈이 없어서 못하고 있어, 그리고 난 이런 비용을 세입자한테 부담시키는데 적극적으로 반대하는 사람이야! 옛날에 어렵게 살았기 때문에 그래. 집사람한테도 보증금 올려받을 생각마라고 신신당부를 했어!”

위 정OO씨 의견을 보면 방수문제에 관한 주택수리의 필요성을 느끼지만 소득이 안정적이지 못해 개량을 못한다는 점, 세입자에게 전가시키지 않을 것이라는 점에서 설문조사와 일치하지만, 과거의 어렵게 살아온 경험이 주택개량 비용부담을 세입자에게 전가하지 않으려는 의사에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

〈표 4-19〉 임대인의 주택개량 비용부담 수단

| 구분                    | 응답자 수 | 평균(%) |
|-----------------------|-------|-------|
| 임대료인상                 | 0     | 0.00  |
| 본인부담                  | 0     | 0.00  |
| 대출                    | 5     | 31.25 |
| 기타(계획은 있으나 부담액 마련 못함) | 11    | 68.75 |
| 합계                    | 16    | 100   |

## (2) 주택개량도입에 따른 주민의견 분석

사업대상지에 거주하는 임대인의 주택개량에 대한 의견을 살펴보면 전체 응답자 36명 중에서 주택개량 하겠다는 의견이 29명으로 약 80%를 초과했으며, 주택을 개량할 계획이 없다는 의견은 7명으로 약 20%에도 미치지 못했다.

한편 정OO씨는 “나는 세입자에게 보증금을 올려 받을 생각이 없기 때문에 서울시에서 주택개량을 지원해주면 당연히 찬성이지!” 라고 의사를 표명했다.

이러한 분석에 의하면 산새마을에 거주하는 임대인들이 현재의 주택에 문제가 있다는 것을 대부분 인식하고 있으면서도 불편을 감수하면서 살아가고 있다는 것을 보여준다.

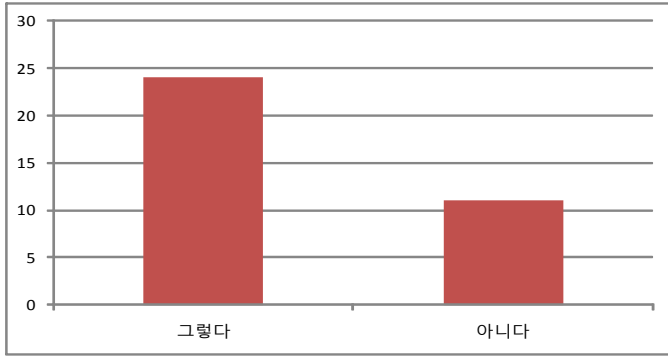
아래 표는 서울시에서 주택개량사업을 추진할 경우 임대인의 주택수리의향에 대한 조사를 한 것이다.

〈표 4-20〉 서울시에서 주택개량사업 지원 시 임대인의 주택수리의향 조사

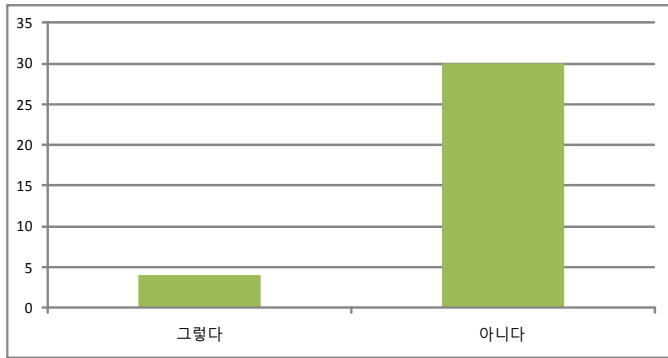
| 구분 | 응답자수 | 평균(%) |
|----|------|-------|
| 있다 | 29   | 80.56 |
| 없다 | 7    | 19.44 |
| 합계 | 36   | 100   |

## (3) 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향 분석

마을공동체 사업에 따른 주택가격 변화에 대한 조사를 위해 임대인을 대상으로 마을공동체 사업이 주택가격에 영향을 미치는지에 대한 설문 조사를 하였다. 그 결과 총 35명 중 24명이 주택가격이 상승할 것이라고 했고, 11명이 변화가 없을 것이라고 응답했다. 마을공동체사업으로 주차장 조성, 텃밭 및 공원조성, 그리고 마을버스를 운영하게 될 경우 보증금 및 월세 인상 여부조사에서는 전체 34명의 응답자중 30명이 안올릴 것이라고 했고, 4명만 올리겠다고 했다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 그림과 같다.



〈그림 4-3〉 마을공동체사업에 따른 주택가격 예측조사



〈그림 4-4〉 보증금 및 임대료 인상에 대한 의식조사

<그림 4-3>과<그림 4-4>의 그래프를 보면 마을공동체사업에 따른 주택가격 예측조사에서 마을공동체 사업 이후 주택가격에 영향을 미칠 것이라는 의견이 높았고, 주택가격 상승에 영향을 미치지 못할 것이라는 의견이 낮게 분석된 반면, 마을공동체사업 이후 보증금 및 임대료를 인상할 의향을 묻는 조사에서는 안올릴 것이라는 답변이 높게 나왔다.

한편 정OO씨는 “좀 나아지긴 하겠지만 난 좀 비관적이야! 예를 들어 왕십리 지구, 성수지구 같은데 엄청난 아파트가 들어섰어! 한번에 동시다발적으로 이렇게 개발을 해버리니깐 불꺼져 있는 집이 많아! 미분양이라는 거지! 이러다보

니 향후 산새마을 집값은 올라갈 수가 없어! 부동산은 끝났다는 거야! 마을공동체사업 이후 보증금 올릴 생각 없어! 우리는 어렵게 살았기 때문에 우리 집사람 보고 절대 올리지 말라고 했어”라고 하면서 이미 주변지역 공급과잉으로 인하여 산새마을 지가 상승은 없을 거라고 주장했다.

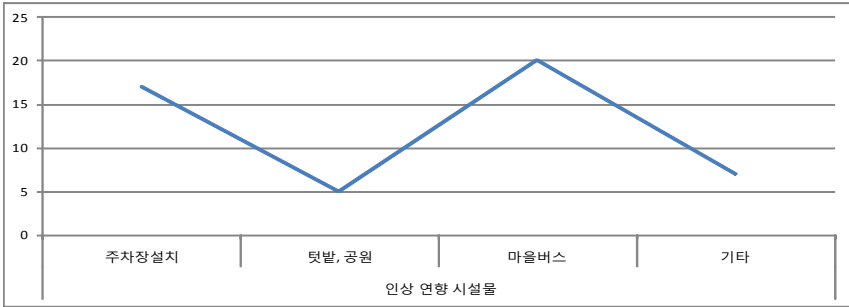
사업대상지에 아직 마을공동체 사업이 본격화되지 못한 시점이라는 점과 마을공동체사업이 주택가격에 영향을 미친다는 의견이 많은 것을 감안하면, 현재 세입자가 있는 집주인의 입장은 보증금 및 임대료를 안 올린다고 했으나 차후 마을공동체 사업 이후 상황에 따라 인상할 수도 있는 것으로 보여진다.

임대인 보증금 인상에 대한 입장은 전세의 경우 약 300만원~500만원 미만, 500만원~1,000만원 미만 올릴 것이라고 각 한명씩 의사를 밝혔으며, 월세의 경우는 보증금 인상 없이 10만원에서 30만원 미만, 30만원에서 50만원 미만, 50만원에서 100만원 미만 올릴 것이라고 각 한명씩 의사를 밝혔다. 이와 같은 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 4-21〉 보증금 및 월세 인상계획 조사 분석

| 구분   | 전세        |            | 합계 | 월세(월 임대료) |        |         | 합계 |
|------|-----------|------------|----|-----------|--------|---------|----|
| 금액   | 3,300~500 | 4,500~1000 |    | 10~30만    | 30~50만 | 50~100만 |    |
| 답변 수 | 1         | 1          | 2  | 1         | 1      | 1       | 3  |

한편 보증금 및 월세 인상에 가장 큰 영향을 미칠 것 같은 시설물은 전체 49개의 답변 중 마을버스가 20개로 가장 많고, 주차장 설치가 17개, 텃밭 및 공원 시설 조성이 5개, 기타 7개로 파악되었다. 여기서 마을버스와 주차장 설치에 대한 답변이 많은 것을 보면 주민들이 산새마을 주변의 교통문제로 인한 불편을 인식하고 있으며, 교통문제 해결이 주택가격 상승에 가장 큰 영향을 미칠 것이라는 인식을 하고 있는 것으로 보여진다.



〈그림 4-5〉 보증금 및 월세 인상에 영향을 미치는 시설물

### 3) 자가거주자(세입자 없는 집주인) 주거안정에 미치는 영향 분석

#### (1) 주택관리에 관한 거주자 의견분석

사업대상지에 거주하면서 세입자 없이 거주하는 집주인의 현 주택에 대한 주택개량 의견을 보면, 주택개량이 필요하다고 한 경우가 68.09%이고, 필요 없다고 한 경우가 31.91%이다. 또한 주택수리계획에 대한 의견은 수리계획이 있는 경우가 70%이고, 없는 경우가 30%정도이다.

한편 면접조사 결과 주민들은 다음과 같은 답변을 했다. 먼저 백OO 씨는 “우리 집은 천장이 낮아 올라야 하고 비가 새는 문제가 있어요. 그리고 벽체, 방수, 화장실, 단열, 도배공사까지 다 손을 봐야 해요. 하지만 이것 다 수리하려면 비용이 5천만원 정도 필요할 거 같은데 우리 형편상 당장 급한 것만 우선 하고, 나머지는 대출을 받아야 할 것 같아요.”라고 했고, 이OO씨는 “마을이 재개발에 묶여 있어 아무것도 못해, 고쳐서 살아야 하는데 가진 것이 없으니 그냥 사는 거지!” 라고 하였으며, 박OO(전 9통장이자 재개발 조합장)씨는 “수입이 부족해서 나는 경비원 일을 하고 안사람은 슈퍼 운영하고 있어! 이러다보니 주택내부를 손볼 데가 있지만 수리비용이 없어. 수리비용이 없으니 계획도 없지! 만약 주택을 수리하면 우리 집 2층에서 3층 올라가는 계단과 다락에 목탑부분이 있는데 거기 좀 수리를 해야돼!”라고 의견을 나타냈다.

즉, 대부분 주택을 개량할 의사가 있는 것으로 보여지며, 주택개량이 필요하



다고 생각하지만 계획이 없는 이유로는 수리비용이 부담되기 때문인 것으로 분석되었다.

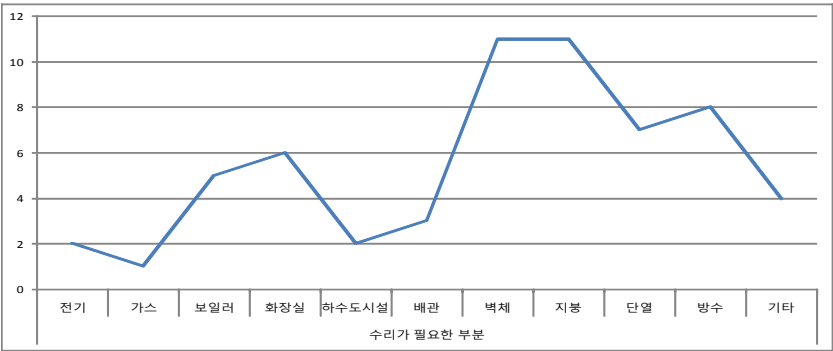
〈표 4-22〉 자가거주자의 주택개량 필요성

| 구분    | 있다    | 없다    | 합계  |
|-------|-------|-------|-----|
| 응답자 수 | 32    | 15    | 47  |
| 평균(%) | 68.09 | 31.91 | 100 |

〈표 4-23〉 자가거주자의 주택개량계획

| 구분          | 있다    | 없다    | 합계  |
|-------------|-------|-------|-----|
| 응답자 수       | 28    | 12    | 40  |
| 평균(%)       | 70.00 | 30.00 | 100 |
| 수리계획이 없는 이유 |       | 비용부담  |     |

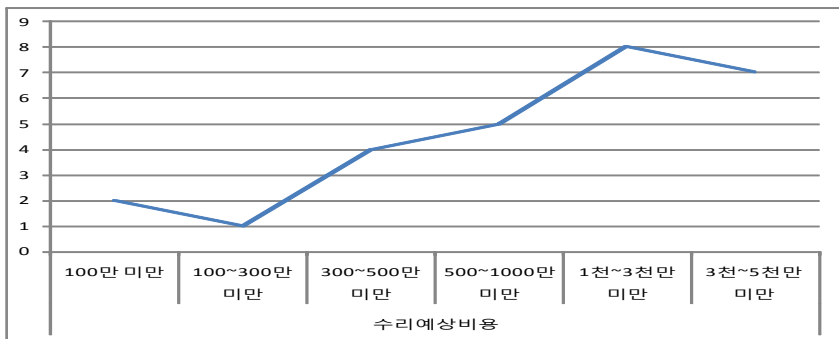
주택개량을 받고 싶은 부분에 대해서는 벽체와 지붕이 각 11명씩으로 가장 많았고, 방수 8명, 단열 7명, 화장실 6명, 보일러 5명, 전기 2명, 가스 1명 순이었다. 또한 기타 응답자 또한 4명이었다. 이러한 시설들의 주택개량비용은 1천만 원에서 3천만원 미만인 것이 가장 많았고, 100만원에서 300만원 미만이 가장 적었다. 이러한 내용을 그래프로 나타내면 아래 그림과 같다.



〈그림 4-6〉주택수리가 필요한 부분에 대한 조사

주택개량 비용의 경우는 1천만원에서 3천만원 미만인 것이라는 응답자가 8명으로 가장 많았으며, 3천만원에서 5천만원 미만이 7명, 500만원에서 1천만원 미만이 5명, 300만원에서 500만원 미만이 4명, 300만원 미만이 3명인 것으로 분석되었다.

즉, 주택개량비용이 1천만원에서 5천만원 미만에 해당된다고 답변한 가구가 전체 32명 응답자 중 15명(46.88%), 천만원 미만이라고 응답한 주민이 17명(53.12%)으로 분석되었으며, 대부분의 주민이 최대 5천만원 정도면 주택개량이 가능하다고 보는 것으로 분석되었다. 이와 같은 내용을 그래프로 나타내면 아래 그림과 같다.



〈그림 4-7〉 주택수리 예상비용

한편 주택개량비용의 조달 방법으로는 대출이 41.18%로 가장 많았고, 본인 부담과 기타 의견이 각각 29.41%인 것으로 나타나 세입자가 있는 임대인들에 비해서 세입자가 없는 집주인들이 본인부담으로 해결하고자 하는 성향이 더 강한 것으로 분석되었다.

〈표 4-24〉 자가거주자의 주택개량 비용부담 수단

| 구분                    | 응답자 수 | 평균(%) |
|-----------------------|-------|-------|
| 본인부담                  | 5     | 29.41 |
| 대출                    | 7     | 41.18 |
| 기타(계획은 있으나 부담액 마련 못함) | 5     | 29.41 |
| 합계                    | 17    | 100   |

## (2) 주택개량도입에 따른 주민의견 분석

사업대상지에 거주하면서 세입자가 없는 집주인의 경우 설문조사에서 전체 응답자수 42명 중 33명이 주택수리 의향이 있다고 답변을 했으며, 9명이 주택수리 의향이 없다고 했다.

면접조사를 통한 주민의식조사에서 백OO씨는 “우리는 서울시에서 리모델링 지원해주면 좋지! 지금 집을 보세요. 이거 얼른 뜯어 고쳐야돼!! 돈이 없어서 이러고 있잖아요!”라고 했으며, 이종수 씨는 “물론 우리야 좋지만, 그 비용을 결국은 우리가 대출 등을 통해 우리가 부담해야 하는 거 아니겠어?”라고 했고, 박OO씨는 “산재마을은 개발이 지연되므로 마을공동체 사업을 하면 안돼! 이곳은 주택개량해서 살 곳이 못돼! 지금 허물어진 집들이 많이 있기 때문에 주택개량해서 할 수가 없는 곳이고, 우리 꿈이 있잖아..! 그래서 주택개량을 하면 안 되고 여기는 재개발을 해야돼! 근데 이것을 못하게 하기 때문에 주택개량 사업과 마을공동체 사업은 절대로 난 반대해!”라고 했다. 즉, 설문조사결과 전체 응답자 중 78.57%가 주택개량 의향이 있다고 한 것으로 보아 서울시 주택개량지원 사업에 대부분의 주민들은 긍정적으로 받아들이는 것으로 분석되었으며, 면접조사 결과에서는 재개발을 못하게 하는 행위라는 이유로 반대하는 측과 당사자가 대출로 갚아야 한다면 힘들다고 한 중립 측, 수리를 꼭 해줬으면 좋겠다는 찬성 측으로 나누어지고 있는 것으로 분석되었다.

아래 표는 설문조사 결과를 정리한 것이다.

〈표 4-25〉 서울시에서 주택개량사업 지원에 따른 주택개량의향 조사

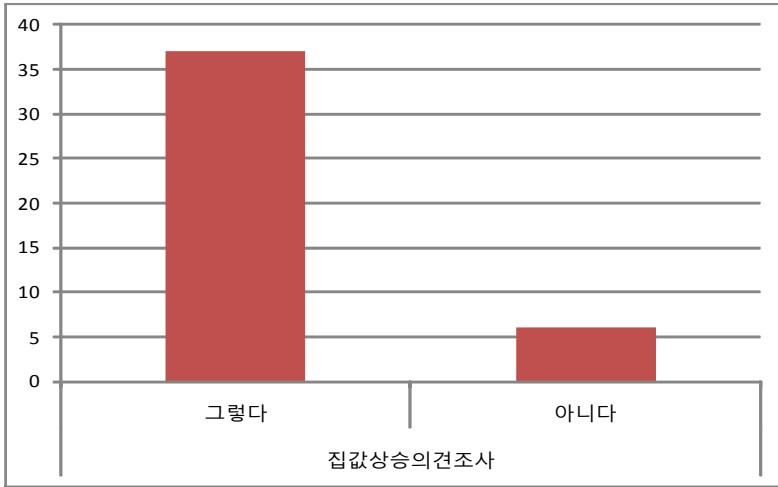
| 구분 | 응답자 수 | 평균    |
|----|-------|-------|
| 있다 | 33    | 78.57 |
| 없다 | 9     | 21.43 |
| 합계 | 42    | 100   |

### (3) 마을공동체사업이 주택가격에 미치는 영향 분석

산새마을에 거주하는 세입자 없는 집주인을 상대로 마을공동체 사업이 주택가격에 영향을 미치는가?에 대한 설문조사결과 전체 응답자 43명 중 37명이 영향을 미칠 것이라고 한 반면, 6명은 영향을 미치지 못할 것이라고 응답하였다.

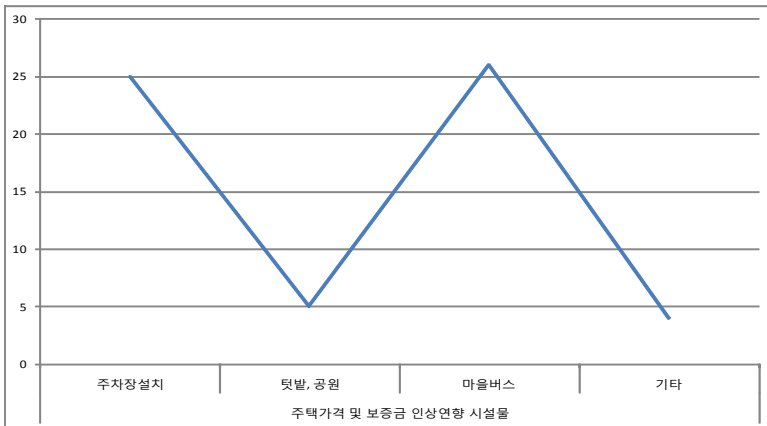
면접조사를 통한 주민 의식 조사에서 백OO씨는 “아무래도 주차장이나 마을버스가 들어오면 오가기가 편리해지니 집값이 오르겠죠”라고 했으며, 이OO씨는 “마을만들기 해서 동네 예쁘게 하면 좋지! 근데 그 비용은 누가 다 대겠어? 그리고 길이 이래서 마을버스는 올라올 수가 없어, 마을버스 올라오면 차 댈 때가 없어서 안돼! 그리고 상가들이 데모를 한 대! 저 밑에 동네는 도로하고 가깝잖아! 내 생각에는 주택 가격에는 큰 영향을 미치지 못할거 같아!” 라고 하셨다. 박OO씨는 “마을공동체 사업과 집값 상승과는 전혀 관계없을 거야! 주차장을 만든다 해도 9통 사람들이 저 8통 정자에 있는 주차장을 얼마나 이용하겠어? 거의 이용 안할거라고 봐 난! 그리고 마을버스가 오더라도 저 위까지는 올라갈 수가 없고 이 앞에서 돌려야 한다고, 차를 세워둘 때가 없는 거지! 이러다 보니 여기는 마을버스 종점이 아닌 돌려서 다시 나가야 하는데 과연 마을버스가 들어올까? 그리고 이 동네는 위낙 오지여서 전월세가 상향되어 봐야 얼마 안될 거야” 라고 주장하였다.

즉, 설문조사결과에서는 세입자 없는 집주인의 경우 대다수가 마을공동체 사업이 주택가격에 영향을 미칠 것이라는 생각을 하고 있는 것으로 분석되었지만, 면접조사에서는 “마을공동체 사업이 과연 제대로 될까?”라는 염려로 인하여 크게 영향이 없을 것 같다는 의견이 있는 것으로 나타났으며, 주차장 예정지가 속해 있고, 도로에서 가장 멀리 떨어진 8통쪽 주민들은 주차장과 마을버스 선호도가 높은 반면, 9통 쪽 주민들은 8통 주민들에 비하여 상대적으로 회의적인 것으로 분석되었다.



〈그림 4-8〉 마을공동체사업에 따른 주택가격 예측조사

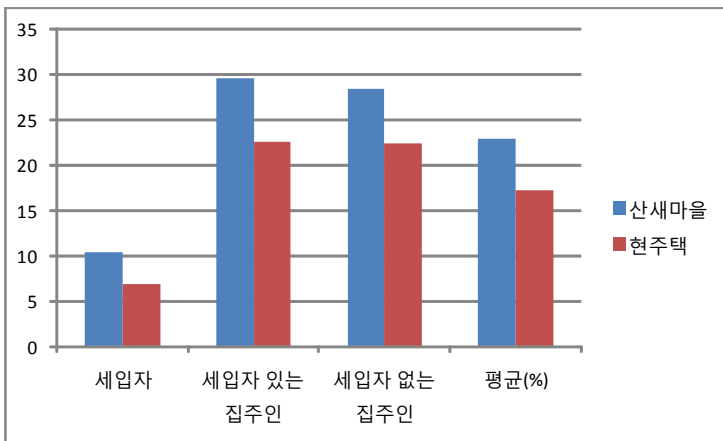
한편 주택가격에 영향을 미칠 것 같은 시설물로는 마을버스라는 응답이 26명, 주차장 설치는 25명, 텃밭 및 공원·여가시설 조성은 5명, 기타 4명으로 나타났으며, 세입자가 없는 집주인의 경우 마을버스와 주차장 설치와 같은 교통시설이 주택가격 상승에 가장 큰 영향을 미칠 것이라고 생각하는 것으로 분석되었다.



〈그림 4-9〉 보증금 및 월세 인상에 영향을 미치는 시설물

### 3. 분석결과

설문조사 분석결과 산새마을 주민들은 평균 23년 정도 거주했으며, 평균거주기간이 약 10.5년인 세입자들보다 집주인(약 29년 거주)들이 약 18년에서 19년 정도 더 오래 거주한 것으로 분석되었다. 또한 현 주택의 거주기간 또한 전체 평균 거주기간이 17.3년이지만 세입자 평균거주기간이 6.9년, 집주인이 현재 거주하는 주택의 평균거주기간이 22.6년과 22.4년인 것을 감안하면 약 16년 정도 집주인들이 더 긴 것으로 분석되었다. 이는 세입자들의 경우 주로 10년 안에 이사를 한 반면, 집주인의 경우는 평균적으로 22.5년에 한 번 이사를 했다는 것을 알 수가 있다. 아래 그림은 이와 같은 내용을 그래프로 나타낸 것이다.



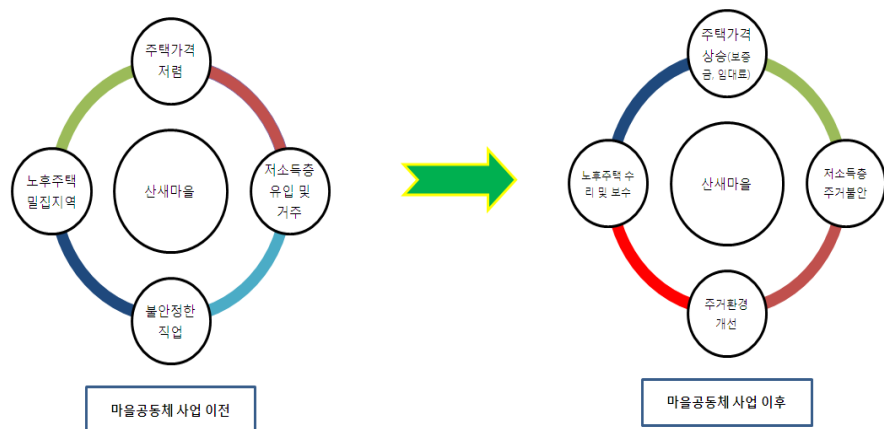
〈그림 4-10〉 산새마을 주민 평균거주기간

가구별 구성인구 및 현재 거주하는 주택의 평수를 보면, 세입자의 가족구성원은 집주인보다 약 0.9명이 많은 반면 거주하는 주택의 평수는 15평으로 세입자 있는 집주인의 26평과 세입자 없는 집주인의 21.5평보다 작아 상대적으로 평수가 작은 곳에 거주함을 알 수 있었다.

산새마을 주민들의 주거만족도는 세입자가 세입자 있는 집주인과 세입자 없

는 집주인들에 비하여 높게 나타났지만, 주민들의 이사계획 설문에서 전체 31명 응답자 중 23명이 이사계획이 있다고 의사표현 한 것으로 보아 세입자들은 집주인들에 비하여 주택의 만족을 많이 느끼지만 지속가능한 거주가 어렵다는 것을 보여주었다.

직업의 경우는 세입자와 집주인 모두 무직이 가장 많은 것으로 조사되었으며, 이는 소득이 일정하지 않아 산새마을 주민들이 생계에 곤란을 많이 겪는다는 것을 보여준다. 그리고 이 결과는 마을공동체 사업 이후 집주인의 요구에 의해 보증금 및 임대료 상승 시 올려줄 수 없다는 의견이 많이 나오는 주된 요인으로 보여진다. 이러한 분석결과를 볼 때 산새마을 마을공동체 사업 이후 보증금 및 임대료 상승 시 현재 거주하고 있는 산새마을 세입자들이 지속적으로 거주하지 못하고 다른 곳으로 밀려날 수밖에 없다는 것을 알 수 있다. 아래 그림은 이와 같은 내용을 마을공동체사업 이전과 이후로 구분하여 표현했다.



〈그림 4-11〉 산새마을 마을공동체사업 전 · 후 비교분석

주거만족도와 주택관리에 관한 거주자 의견분석 결과를 보면 세입자, 세임대인, 세입자 없는 집주인 모두 주택개량에 대한 필요성을 느끼고 있었으며, 임대인과 세입자 없는 집주인 모두 주택개량계획이 있다는 의견이 많이 나왔다. 주

택개량 필요부분은 세입자 있는 집주인과 세입자 없는 집주인 모두 지붕이라는 답변이 가장 많았고, 그 다음으로 벽체, 창호단열 순이었다. 이러한 시설을 수리하는데 있어 예상비용으로는 1천만원~3천만원 미만이 가장 많았다.

한편 주택개량계획이 없다고 의사를 밝힌 주민들은 노후된 주택으로 인하여 개량해야 할 곳이 많아 불편하지만 개량비용을 마련하지 못해 그냥 참고 살려고 하는 것으로 분석되었다. 이는 현재 주민들이 불편함을 참고 사는 만큼 마을 공동체 사업 이후 주택가격 상승 및 보증금·임대료 상승에 대한 요인으로 작용할 수 있는 것으로 보여진다.

주택개량비용 조달 방법에 있어서는 세입자 있는 집주인의 경우 임대료 인상이나 본인부담으로 하겠다는 의견이 없었으며, 대출을 하겠다는 의견과 기타 의견이 상대적으로 많이 나타났다. 하지만 이렇게 되면 결국 세입자 보증금이 인상되지 않는다는 결과가 나오며, 이는 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향이 있을 거라는 응답이 높게 나온 설문조사결과와 상반되는 분석이 된다. 또한 마을공동체 사업 이후 보증금 및 임대료를 인상할 계획이 있는가?에 대한 질문에서 “올리지 않을 것이다”라는 답변이 많이 나온 것과도 연관이 있는 것으로 보여진다.

즉, 현재 산새마을 세입자가 있는 집주인은 아직 마을공동체 사업이 본격화 되지 않은 시점인 현재로서는 마을공동체 사업으로 인하여 주택가격은 오를 것이라고 예상했지만 보증금 및 임대료는 오르지 않을 것이라는 상반된 의견을 나타냈다. 즉, 집주인들은 앞으로 상황에 따라 입장이 변할 수 있는 매우 유동적인 집단이라는 것을 알 수 있다.

반면 세입자가 없는 집주인의 경우 주택개량 비용에 대한 응답이 본인부담, 대출, 기타 등으로 고르게 분포된 것을 감안하면, 세입자가 있는 집주인에 비하여 본인 스스로가 해결하려고 하는 성향이 강하다는 것을 알 수 있다.

주택개량 도입에 따른 주민들의 주택개량 의견에서는 세입자, 세입자 있는 집주인, 세입자 없는 집주인 모두 찬성 의견이 압도적으로 많았으며, 세입자의



경우 SH공사 매입임대 주택을 분양할 경우 입주하겠다는 의견이 높게 나왔다. 이를 보면 산새마을 주민들이 노후주택에 따른 생활의 불편함이 심각하다는 것을 알 수 있다.

주택가격 및 보증금·임대료 상승에 가장 영향을 미칠 것 같은 마을공동체사업의 시설로는 세입자, 세입자 있는 집주인, 세입자 없는 집주인 모두 주차장 설치와 마을버스 운행 등과 같은 교통시설을 선택했다. 이는 산새마을 특성상 노인들이 많이 거주하고 있고, 가파른 언덕을 올라야 하는 길이 많은 점, 교통시설이 불편한 점에서 이러한 선택을 많이 한 것으로 보여진다. 주차장 시설과 마을버스 운행이 이루어진다면 마을 접근이 편리해져 많은 사람들이 오고 다닐 수 있는 장점이 있지만, 이는 또 주택가격 및 보증금·임대료 인상의 원인이 될 수 있음을 보여준다.

## V . 결론

1. 마을공동체사업과 주거복지연계 정책방안
2. 공급측면의 정책개선방안
3. 시사점 및 연구의 한계

# V

## 결론

### 1. 마을공동체사업과 주거복지연계 정책방안

#### 1) 정책대상 집단의 기준설정

주거복지의 정책대상은 전 국민을 대상으로 하는 것이 가장 이상적이지만 지역적 특징, 연령대별 특징, 가구 구성원, 주택형태, 주택소유 유·무 상태, 소득 수준, 직업 등 여러 요소들이 존재해 정책의 우선순위 및 우선지원 대상을 구분하는 것이 쉽지 않다. 또한 지원대상이 많을 경우 정해진 재원으로 필요한 계층에 배분하는데 어려움이 발생하게 되며, 이는 지원대상자와 비대상자 간의 형평성 논란을 일으킬 수 있는 문제의 소지가 있어 정책을 수립하는데 어려움이 존재한다.

이러한 어려움이 있어 정부는 국민 누구나 기본적으로 누려야 하는 주거복지 서비스를 누리지 못하는 주거빈곤층을 우선 정책대상으로 삼을 필요가 있다. 또한 이를 통해 우선적으로 주거빈곤층을 대상으로 정책지원을 하지만 나중에는 국민 모두가 주거서비스를 받을 수 있는 연계방안을 구축하는 것이 바람직할 것이다.

특히 마을공동체사업 대상지의 경우에 정책대상 집단 기준을 설정하면 가옥주, 세입자로 구분할 수 있으며, 또 현재 대상지에 거주하고 있는 가옥주의 경

우는 세입자가 있는 가옥주와 세입자가 없는 가옥주, 주택의 노후상태와 주택 개량 여부 능력으로 구분할 수 있다. 세입자의 경우는 전세와 월세로 구분할 수 있으며, 기초생활수급자와 비수급자로 구분할 수 있다. 마을공동체사업대상지에 거주하고 있는 가옥주의 경우는 임대인과 자가거주자 모두 노후주택개량에 대한 문제가 있지만 노인 등과 같이 소득이 없거나 수입이 안정적이지 못할 경우 스스로 주택개량을 하기 어려운 부분이 있다.

세입자 같은 경우는 마을공동체 사업에 따른 기초생활수급자와 차상위계층, 일반 세입자 등으로 구분할 수 있으며, 최저주거기준 이하인 기초생활수급자와 차상위 계층(최저생계비 120%), 소득이 없거나 안정적이지 못한 저소득층, 안정적인 직업이 있지만 경제여건 및 여러 다른 이유로 거주하는 세입자로 구분할 수 있다.

이와 같이 주거복지 서비스가 필요한 마을공동체사업 대상지의 경우는 현재 거주하고 있는 가옥주지만 경제력에 따라 노후주택개량 능력이 안 되는 가옥주와 보증금 및 임대료 인상에 따라 현재 거주지에서 밀려날 수 있는 세입자로 구분해서 체계적인 지원을 할 필요가 있는 것으로 보여진다.

## 2) 정책대상별 주거복지 프로그램의 특화

마을공동체사업 대상지에서 주거복지의 필요성은 노후주택개량에 대한 문제와 세입자 주거안정에 대한 문제에서 비롯된다고 볼 수 있다. 이러한 문제를 개선하기 위해서는 정책대상별 주거복지 연계가 필요하게 된다.

우선 첫 번째로 상대적으로 저소득층인 세입자들이 현재 거주하고 있는 마을 및 주택에서 보증금 또는 임대료가 상승하더라도 이사하지 않고 지속적으로 거주할 수 있어야 한다. 특히 서울시는 주민참여를 통해 주민 스스로가 마을을 이끌어 갈 수 있도록 마을공동체사업을 공청회 및 세미나, 마을회의를 통해 추진하고 있다.

하지만 세입자들의 경우 가옥주들에 비하여 이러한 마을공동체사업에 참여

할 기회가 많지 않으며, 홍보도 매우 부족한 실정이다. 이는 세입자 의사 미반영이라는 결과를 가져오게 되고, 따라서 세입자에게 불리한 마을공동체사업이 될 수 있는 문제점이 있다. 그러므로 서울시는 세입자들의 참여를 이끌어내기 위한 다양한 프로그램을 제작지원하고 홍보를 할 필요가 있다. 세입자들과 가옥주들이 공동으로 참여할 수 있는 기회를 통해 각각의 의견이 반영되어야 세입자들과 가옥주들이 함께 어울릴 수 있는 지속가능한 주거환경을 조성할 수 있을 것이다.

두 번째로는 스스로 주택개량을 할 수 없는 가옥주들이다. 우리나라가 고령화 사회로 진입하면서 상대적으로 60세 이상의 높은 연령층에 속하는 가옥주들이 퇴직 등으로 인하여 안정적인 소득원이 사라지게 되면서 임대수입이 주요 소득원이 될 수밖에 없거나 적은 연금 등을 통해 생활할 수밖에 없는 가옥주가 많아지고 있다. 특히 가옥주들의 주택개량 불가능에 따른 주거문제는 고스란히 세입자 주거복지와 연결된다는 점에서 중요한 의미를 가지고 있다.

따라서 서울시는 스스로 주택개량이 불가능한 고연령층 가옥주들에게 주거복지와 노인복지 연계를 통해 주택개량사업에 드는 일정 비용을 지원하는 등의 사업을 실시하여 가옥주들의 주택개량사업 참여를 이끌어낼 필요가 있다. 자가거주자 역시 생활하는데 있어 편의에 따라 세입자를 받을 수 있으므로 임대인과 자가소유자 모두가 참여할 수 있어야 한다.

### 3) 주거복지 전달체계의 개선

현재 우리나라의 주거복지 전달체계는 ‘주거취약계층의 주거복지수준 향상을 위한 민·관협력체계 구축’, 주거복지센터를 설립하여 주민을 위한 주거상담, 주거복지 직접지원 서비스 제공, 지역사회 주거복지 안전망 구축, 지역주거복지정책 연구 등으로 구성되어 있다.

하지만 주거복지센터 인원부족과 예산문제 등으로 인하여 주민들을 일일이 직접 찾아가서 면담하는데 한계가 있으며, 주거문제에 대한 업무가 임대차 계약으

로 인한 분쟁 해결과 관련된 법률부터 주택개량에 이르기까지 넓은 범위를 포괄적으로 다루고 있어 주민들의 애로사항을 전문적으로 지원하는데 한계가 있다.

이로 인해 마을공동체사업 대상지에서 발생하고 있는 세입자 주거안정문제를 주거복지서비스를 통해 해결하고자 하는 데 있어서도 어려움이 있게 된다. 따라서 마을공동체사업과 마을형 주거복지 연계를 위해서는 전문적인 인력 충원과 예산증원 등을 통해 세입자들의 주거안정에 도움을 줄 수 있는 노력이 필요하다.

또한 주거복지 전달체계를 간소화할 필요성이 있다. 주거복지 전달체계는 현재 민·관협력 사업으로 구성되어 있으며, 주거복지센터에서 주거관련상담 및 조사/연구·정책제안, 긴급 임대료 지원사업, 집수리 및 주거환경 개선사업 등을 지원하고 있다. 하지만 주거복지센터가 공식화 되어 있지 않았고, 홍보가 많이 안되어 있어 주민들과 직접 소통함에 있어 서비스 전달업무의 효율성이 저하되고 수혜가구의 경우도 불편함이 존재한다.

따라서 서울시는 인력충원과 주거복지센터를 공식화하여 주민들에게 보다 전문적인 서비스를 제공할 수 있도록 노력을 해야할 필요성이 있으며, 주거복지센터를 서울시 및 각 구청이나 주민센터의 홈페이지 및 방송, 신문, 게시판 등을 통해 적극적으로 홍보하여 주민들이 주거복지센터에 대한 정확한 정보를 습득할 수 있도록 해야할 필요가 있다.

## 2. 공급측면의 정책개선방안

### 1) 직접지원 방식

#### (1) 기존 공공임대주택의 활용

마을공동체사업에 따른 세입자 주거안정문제에 있어 공급측면의 정책개선방안으로는 기존 공공임대주택을 활용하는 방법이 있다. 현재 공공임대주택의 종류 및 현황을 보면 영구임대주택과 50년 공공임대주택, 국민임대주택, 재개발 임대주택, 매입임대주택, 전세임대주택, 소년·소녀가정 등 전세임대주택 지원,

신혼부부 전세임대주택, 장기전세주택, 주거취약계층 지원 매입임대주택사업, 대학생 보금자리 주택 등 다양한 종류가 있다.

이 연구의 분석에 의하면 많은 세입자들이 공공임대주택을 선호하는 것으로 나타났으며, 서울시의 공공임대주택을 마을공동체사업 대상지내에 조성하여 단독, 연립, 빌라 등의 주택을 저렴한 가격으로 세입자들에게 분양하는 방법을 통해 해당 마을에 세입자들이 지속적으로 거주할 수 있도록 지원할 필요가 있으며, 이를 통해 세입자의 주거안정을 도모할 수 있을 것으로 보여진다.

따라서 서울시는 마을공동체사업으로 인한 세입자 주거불안 문제를 해결하기 위해서 예산 및 인력충원을 통해 공공임대지원을 체계적으로 조성할 필요가 있다.

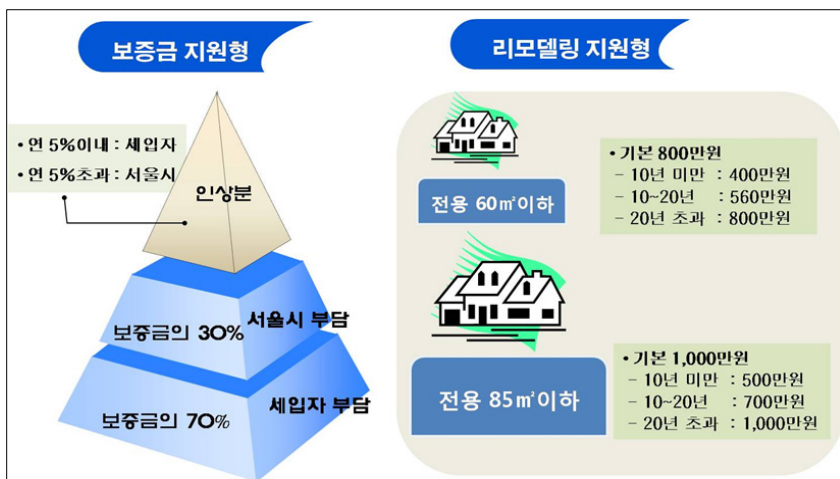
## (2) 장기안심주택의 활용

박원순 시장 취임 이후 서울시가 임대주택공급확대를 중요한 주택정책의 목표로 설정하고 다양한 방식의 임대공급 확대를 늘려가고 있는데, 장기안심주택은 중산층 이하 무주택 세입자들을 위해 주변 시세의 70% 가격으로 보증금을 부담하거나 주택개량 비용을 지원하는 대신 세입자의 주거계약기간을 연장하는 새로운 임대주택공급 모델이다. 서울시는 ‘장기안심주택’을 2012년부터 2014년까지 4,050호 공급하려고 계획하고 있다. 장기안심주택은 지원 대상에 따라 ▲보증금 지원형(세입자 지원형) ▲주택개량형(집주인지원형), ▲주택개량·보증금 지원형(집주인·세입자지원형)의 3가지 방식으로 나누어 지원한다.

보증금 지원형은 세입자가 원하는 주택을 SH공사에 통보하면 SH공사가 주택을 전세로 계약해 세입자에게 70%수준의 가격으로 계약을 맺어 공급하는 방식이며, 주택개량형(집주인 지원형)은 주택소유자에게 1천만원 한도로 주택개량 비용을 지원해 주는 대신 세입자에게 6년간 임대료 인상을 억제하도록 해 주거안정을 보장하는 방식이다. 세입자는 최대 6년간 거주가 가능하고 2년 재계약 시 5% 초과 임대료 상승분을 서울시가 부담한다.<sup>1)</sup>

---

1) 서울시 보도자료



출처 : 서울시보도자료(2012. 02. 21)

〈그림 5-1〉 장기안심주택의 유형

이러한 장기안심주택은 집주인에게 주택개량 비용을 지원함으로써 세입자의 임대차 계약기간을 연장해 세입자의 주거안정을 가져오며, 또 주택의 개보수를 통해 주택을 철거하지 않고 성능개선과 유지가 가능하게 함으로써 지속성을 증가시키는 효과가 있으므로 마을공동체사업의 서민주거지 보존과 재생에도 연관성이 많은 정책이다. 주택개량 시 단순한 물리적 개량만이 아닌 에너지 성능 개선과 친환경적 방향으로 유도해 가치의 측면까지 고려해 지원한다면 세입자 주거안정과 환경개선의 두 가지 효과를 모두 거둘 수 있을 것으로 보인다.

마을공동체사업 대상지가 노후주택의 비율이 높은 점을 감안하면 장기안심주택의 활용은 주민들의 주거안정을 도모하는데 기여할 수 있을 것으로 보여진다. 이러한 장기안심주택 정책에서는 지원 금액에 따라 임대기간을 확보하여 형평성을 추구하는 것이 중요하다.

### (3) 개축을 통한 공공임대 주택지원

마을공동체사업 대상지는 노후된 주택이 밀집된 경우가 많아 주민들이 생활



하는데 있어 여러 가지 불편을 겪고 있다. 이러한 주택을 공공에서 매입하여 주택의 일부 또는 전부를 철거하고 그 대지 안에 동일한 규모의 범위 안에서 건물 신축 및 개축을 통해 공공임대를 지원하는 방안이 있다.

이 사업의 경우는 기존의 주택을 개축 및 신축한다는 점에서 세입자들에게 쾌적하고 안정적인 주거환경을 제공할 수 있으며, 저렴한 보증금 및 임대료로 인하여 기존 세입자들이 마을공동체사업으로 인하여 다른 곳으로 이주하지 않고, 지속적으로 거주가 가능하다는 장점이 있다.

하지만 공공이 매입한 주택에 한하여 가능한 사업이라는 점을 감안하면 수요에 비해 공급이 충족하지 못할 수 있다는 한계가 존재한다.

## 2) 단순지원방식

### (1) 세입자 금융지원방안

현재 서울시에서 시행중인 세입자의 주거안정지원으로는 저소득층에 대한 다양한 임대주택 ‘공급’ 위주 정책에서 주거비를 보조하는 ‘임대료보조’ 정책을 최초 도입한 후, 본 제도를 서울형 주택바우처로 통합 및 확대 개편하여 임대주택 공급부족을 해소하고 최저계층의 주거안정을 도모하고자 하는 ‘서울형 주택바우처 제도’가 있다.

이러한 서울형 주택바우처 제도를 마을공동체사업 대상지에 거주하는 세입자들에게 우선 공급하여 세입자들이 현재 사업대상지에서 지속적으로 거주할 수 있도록 도와줄 필요가 있다.

또한 세입자가 지속적으로 거주하는데 필요한 보증금 및 임대료를 금융권에서 무이자 또는 시중금리보다 저렴한 이자로 대출 받을 수 있도록 연계하면 세입자들이 현재 거주하고 있는 곳을 떠나지 않고, 지속적으로 거주하는데 도움이 될 것으로 보여진다.

### 3. 시사점 및 연구의 한계

이 연구에서는 마을공동체사업을 시행함에 있어 주거취약계층인 세입자의 주거불안에 대한 문제점을 파악하고, 세입자 주거안정을 도모할 수 있는 주거복지 연계방안에 대한 연구를 실시했다.

이 연구를 위해 산새마을을 직접 방문하여 세입자·임대인·자가거주자를 대상으로 설문조사 및 면접조사를 실시했으며, 이를 통해 산새마을 주민들이 겪고 있는 노후주택에 대한 문제점과 주택개량을 스스로 할 수 없는 주민들이 많다는 것을 파악할 수 있게 되었다. 또한 마을공동체 사업이 주택가격에 미치는 영향에 대해 질문한 결과 응답자의 대부분이 주택가격 및 보증금(임대료) 상승에 영향을 줄 것이라고 했으며, 주택가격에 영향을 미치는 시설물로는 주차장과 마을버스 운영을 가장 많이 선택했다.

이는 교통이 편리해지면 사람들이 접근하기가 수월해져 수요자가 증가할 것으로 많은 주민들이 생각하고 있다는 것을 의미한다. 하지만 이러한 결과는 마을공동체사업의 취지와 맞지 않게 기존에 거주하던 주거약자인 세입자들이 주거불안을 겪게 되는 원인이 될 수도 있다는 것을 보여준다.

이 연구에서는 이러한 문제점을 인식하고, 은평구 신사2동 산새마을 노후주택 밀집지역에 거주하는 가옥주와 세입자들이 지속적으로 거주할 수 있도록 할 수 있는 방안을 연구하였다.

그 결과 서울형 주택마우처제도 및 장기안심주택 정책 등을 마을공동체 사업 대상지에 우선적으로 적용할 필요성이 있다는 결론을 도출하게 되었으며, 이를 통해 마을공동체사업 대상지내의 노후주택에 거주하는 가옥주와 세입자들이 지속적으로 거주할 수 있는 마을형 주거복지 연계방안을 구축하고자 하였다는 점에서 연구가치가 있다.

이 연구의 한계로는, 산새마을 일부 주민들이 마을공동체사업에 대한 불신을 가지고 있어 설문조사에 부정적인 반응을 나타낸 주민이 많아 설문조사 및 면접조사에 어려움이 있었으며, 기존 선행연구가 많이 이루어지지 않아 다른 대상

지와 비교분석을 할 수 없었던 점, 생활수준이 낮은 지역의 마을공동체사업 대상지만 해당돼 여러 마을공동체사업 유형에서 다양한 집주인과 세입자의 인식 정도를 고려하지는 못한 점 등을 들 수 있다. 추후 서울시의 다양한 마을공동체사업 지역에 대한 연구를 진행한다면 사업유형 및 환경과 상황에 맞는 주거 복지방안이 나올 수 있을 것으로 보여진다.

# 참 고 문 헌



## 참 고 문 헌

---

### 〈학위논문〉

- 김선직, 2009, “마을만들기의 전략적 실천방안에 관한 연구”, 안양대학교 박사학위 논문
- 김정은, 2010, “주거빈곤의 실태와 영향요인에 관한 연구”, 성균관대학교 석사학위 논문
- 김정환, 2007, “주택재개발사업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구 : 봉천10구역의 재개발 사례를 중심으로”, 한양대학교 석사학위 논문
- 김현욱, 2009, “주택 재개발 사업의 문제점과 개선방안 연구”, 건국대학교 석사학위 논문
- 박소현, 2008, “마을만들기 사업 구성요소로서의 새로운 예술 공동체 모델 연구”, 경희대학교 석사학위 논문
- 송혜승, 2008, “주민참여 마을만들기 선호사업에 관한 연구 : 광주광역시 북구 문화동을 중심으로”, 한양대학교 석사학위 논문
- 신주혜, 2011, “마을만들기 형성과정에 관한 연구”, 강남대학교 석사학위 논문
- 안중만, 2012, “저소득층 주거복지 증진을 위한 주택정책 개선에 관한 연구 : 임대주택정책을 중심으로”, 성결대학교 박사학위 논문
- 유창복, 2009, “도시 속 마을공동체 운동의 형성과 전개에 대한 사례연구 : 성미산 사람들의 ‘마을하기’”, 성균관대학교 NGO대학원 석사학위 논문
- 이경태, 2011, “주거열위계층 지원대책의 개선에 관한 연구 : 인천광역시 구도심을 중심으로
- 이용성, 2010, “서울시 마을만들기형 지구단위계획의 주민참여 특성 및 효과분석 : 시범사업으로 추진 중인 서원마을 사례를 중심으로”, 경원대학교 석사학위 논문

- 이정철, 2008, “도시재정비 구역의 주민 재정착률 제고 방안 연구 : 서울시 재개발 사례를 중심으로”, 서울과학기술대학교 석사학위 논문
- 이주원, 2011, “도시저층주거지 주거환경개선의 대안 모형 : 거점확산개발과 유지 관리의 결합”, 세종대학교 석사학위 논문
- 이지혜, 2009, “마을만들기 사업에 있어서 주민참여도에 관한 영향구조분석 : 광주광역시 북구지역을 중심으로”, 한양대학교 석사학위 논문
- 정옥수, 2012, “노후 단독주택지 주거만족도 조사 및 개발방안 연구 : 성남시 소재 다중·다가구 주택의 설문조사와 중개물건확인서를 중심으로”, 서울과학기술대학교 석사학위 논문
- 조은정, 2008, “마을 만들기의 환경교육적 의미에 대한 고찰 : 도시재개발지역 주민 운동을 중심으로”, 서울대학교 석사학위 논문
- 최종훈, 2011, “지방 분권시대에 적합한 마을만들기방안 연구”, 경기대학교 석사학위 논문
- 한성근, 2009, “평생학습마을 만들기에 나타난 평생교육사의 직무분석 : 경기도 시흥시 참이슬평생학습마을 사례 중심으로”, 한국방송통신대학교 석사학위 논문
- 황정주, 2010, “마을만들기에서 지역문화자원 활용에 관한 고찰, 성공회대학교 석사학위 논문

#### 〈연구보고서〉

- 김찬동, 2012, 『마을공동체 복원을 통한 주민자치 실현방안』, 서울시정개발연구원
- 김태경·윤지영, 2006, 『주택공급정책에 있어 사회적 통합에 관한 연구 : 국민임대 주택의 공간적 입지선택요인분석을 중심으로』, 경기개발연구원

- 맹다미 · 장남중, 2011, 「서울시의 지속가능한 커뮤니티 재생을 위한 지역종합진단 지표의 구축 및 활용방안」, 서울시정개발연구원
- 배순석 · 천현숙 · 김승중, 2005, 「주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고방안 연구」, 국토연구원
- 봉인식 · 이용환 · 장윤배 · 신수임, 2008, 「도시재정비사업 임대주택 매입 및 관리 방안」, 경기개발연구원
- 봉인식 · 이용환 · 장윤배 · 신수임, 2009, 「경기도 임대주택정책 시행방안 연구」, 경기개발연구원
- 서종균, 2010, 「주거취약계층을 위한 정책의 방향과 주거지원사업」, 주거복지 정책 포럼
- 서종균, 2012, 「주거복지정책에서 지방정부의 역할」, 한국도시연구소
- 서종균 · 김윤이 · 한가영 · 김필호, 2009, 「쪽방 주민을 위한 주거지원사업의 발전 방안에 관한 연구」, 주거복지재단
- 이동훈 · 이경화 · 안준영 · 김진아, 2011, 「노후주거지의 소규모 개발을 통한 공공 임대주택 공급방안」, 서울시정개발연구원
- 이수옥 · 권수연 · 김태환 · 이현지 · 최 수, 2010, 「저소득층 주거안정과 내 집 마련을 위한 정책방안 연구」, 국토연구원
- 이왕건, 2012, 「주민 중심의 커뮤니티를 활용한 도시 · 지역재생방안」, 국토연구원
- 이왕건 · 민병식 · 강미나 · 박정은, 2011, 「서민지향적 융합형 도시재생방안」, 국토연구원
- 장영희, 2006, 「재개발 임대주택정책 개선방안」, 서울시정개발연구원
- 장영희 · 박은철 · 용해경, 2003, 「공공임대주택 임대료 및 공급체계 개선방안」, 서울시정개발연구원

- 조달호 · 김범식 · 최 봉, 2012, 『서울형 사회적기업의 성과 및 정책방향』, 서울시정  
개발연구원
- 최승철 · 조성돈 · 정규석 · 이진희, 2011, 『두꺼비하우징 시범사업 추진에 따른 지  
역조사』, 환경정의
- 하성규 · 박문수 · 서영민 · 김수현 · 이호, 1995, 『한국의 빈곤층 복지현실과 그 대  
책 : 주거복지를 중심으로』, 한국도시연구소
- 한국지역학회, 2007, 『경기도 지속가능개발의 당면과제와 추진방안1』, 경기개발연구원
- 홍인옥 · 서종균 · 남원석, 2003, 『영국의 공공임대주택 관리에 대한 임차인 참여제  
도 연구』, 서울시정개발연구원

#### 〈학회지〉

- 구자인, 1997a, “‘마을만들기’의 발상1”, 한국도시연구소 『도시와 빈곤』 1997. 3 통권 26호
- 구자인, 1997b, “‘마을만들기’의 발상2”, 한국도시연구소 『도시와 빈곤』 1997. 5 통권 27호
- 구자인, 1997c, “‘마을만들기’의 발상3”, 한국도시연구소 『도시와 빈곤』 1997. 7 통권 28호
- 구자인, 1997d, “‘마을만들기’의 발상4”, 한국도시연구소 『도시와 빈곤』 1997. 9 통권 29호
- 김동근, 2011, “주거환경 개선을 위한 지역주민의 참여의식 분석”, 대한국토 · 도시  
계획학회지, 『국토계획』, 제46권 3호
- 김용성 · 김순호 · 이명훈, 2012, “협업형 도시계획의 실효성 제고를 위한 마을만들기와  
도시계획 연계방안 연구”, 대한국토 · 도시계획학회지, 『국토계획』, 제47권 3호
- 김우락 · 구자훈, 2011, “주거지 정비사업에서 협력적 거버넌스 구축이 사회적 자본  
형성에 미치는 영향”, 대한국토도시계획학회지, 『국토계획』, 제46권 4호
- 김진경 · 김현 · 이재준, 2012, “마을만들기 시민교육 프로그램의 모니터링 연구”,  
대한국토 · 도시계획학회지, 『국토계획』, 제47권 제2호



- 박종렬, 2012, “주거복지운동과 마을만들기운동의 결합의 필요성”, 한국도시연구소, 『도시와 빈곤』, 제98호
- 세또구찌 쓰요시(번역 : 신중진), 2002, “공공주택과 마을만들기”, 한국도시연구소, 『도시와 빈곤』, 통권 55호
- 신효진, 2006, “주민참여 마을만들기의 합의형성을 위한 프로세스와 워크숍의 수법”, 한국도시연구소, 『도시와 빈곤』, 통권 83호
- 우치다 유조, 2006, “커뮤니티 워크를 활용한 마을만들기”, 한국도시연구소, 『도시와 빈곤』, 통권 82호
- 이 호, 2006, “살고 싶은 마을만들기”, 한국도시연구소, 『도시와 빈곤』, 통권 81호
- 이규선 · 성순아 · 황희연, 2012, “청주시 사직2동 마을만들기 단계별 특성연구”, 대한민국 · 도시계획학회지, 『국토계획』, 제47권 제4호
- 이소영, 2006, “마을만들기에서 시민단체의 역할 : 서울시 북촌 지역을 사례로”, 한국공간환경학회, 『공간과 사회』, 통권 25호
- 조영태 · 최상희 · 김륜희 · 김성재, 2010, “녹색성장시대의 마을만들기 발전방향”, 한국공간환경학회, 『공간과 사회』, 통권 34호

〈단행본 · 저서〉

- 공공환경정책포럼 · 한국도시연구소 · 부동산연구회, 2010, 『주거복지의 새로운 패러다임 자료집』
- 국토해양부, 2011, 『국토계획 이용 연차보고서』
- 국토해양부, 2012, 『2012년도 주택종합계획』
- 김기호 · 김도연 외3명, 2012, 『우리, 마을만들기』, 나무도시
- 김영훈 · 김기수 · 최광복, 『영국의 거버넌스형 마을 만들기』, 기문당

나눔과미래·두꺼비하우징, 2011.7, 『집·희망 주거복지학교 자료집』  
 대한민국토·도시계획학회, 2012.9.12, 『도시 쇠퇴현황 및 재생전략 세미나』  
 서울시복지재단, 2012, 『seoul 공공복지서비스 book』  
 서울시정개발연구원, 2012, 『마을공동체 복원을 위한 주민자치실현방안』  
 서울특별시, 2012, 『주민참여형 재생사업 설명회 자료집』  
 성동구주거복지센터, 『안정적인 보금자리 마련을 위한 주거복지안내서』  
 이창석, 『주거복지의 이해』, 형성출판사  
 장준호·김선직, 『마을만들기 실천』, 형성출판사  
 장준호·김선직, 『마을만들기와 도시경관』, 형설출판사  
 최인기, 『가난의 시대』, 동녘  
 한국도시설계학회, 『주민참여를 통한 살기 좋은 마을 만들기』  
 황선희, 『마을만들기 매뉴얼』, 아르케

## 〈법률〉

국토의 계획 및 이용에 관한 법률  
 도시 및 주거환경정비법  
 서울시 도시 및 주거환경정비 조례  
 서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례  
 서울특별시 마을공동체 만들기 지원 등에 관한 조례안  
 서울특별시 은평구 도시재생 마을만들기사업 지원 조례  
 서울특별시은평구 공동주택관리 분쟁조정위원회 조례  
 주택법

〈공공기관 홈페이지〉

국토해양부

보건복지부

서울시

서울시의회

# 부 록



## 마을공동체 (두꺼비하우징)사업과 주거복지 정책수립을 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

본 설문은 산재마을에서 세입자가 마을공동체(두꺼비하우징)사업 후에도 사업의 부정적 결과로 이사가지 않고 더불어 살 수 있는 세입자 주거안정방안에 대한 의견과 서울시에서 실시하는 “장기안심주택정책” (오래된 주택관리 및 세입자 주거안정을 위하여 서울시에서 집주인에게 주택수리비용을 약 3,000만원~4,500만원을 지원하고, 6년간 전·월세 보증금을 연 5% 이내로 유지하는 정책)에 대한 주민들의 의견을 설문조사를 통해 반영하고자 합니다. 질문에 빠짐없이 솔직하게 응답해주시면 감사하겠습니다.

문1) 서울시에서 귀하가 거주하고 있는 마을에 (공공)임대주택이 조성되는 것을 지원한다면 입주 할 의사가 있으십니까?

▶ 공공임대주택 : SH공사에서 단독, 연립, 빌라 등의 주택을 매입해서 저렴하게 세입자에게 분양하는 주택

① 있다

② 없다

2012년 9월

(주)두꺼비하우징 · 은평주거복지센터

- 설문조사에 대한 문의사항은 아래로 연락주시기 바랍니다.
- 담당자 : 이주원 · 정상길 · 김정선 · 김우성
- 전화 : 02-388-2979
- 이메일 : [buddhist2128@gmail.com](mailto:buddhist2128@gmail.com)
- 홈페이지 : [www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)
- 주소 : 서울시 은평구 녹번동 86번지 1층

## 세 입 자

|          |                                        |              |                                               |
|----------|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 조사자 이름   |                                        | 주 소          |                                               |
| 성 별      | 남/여                                    | 연령(나이)       | ( )세                                          |
| 거주기간     | 산새마을<br>( )년( )개월<br>현 주택<br>( )년( )개월 | 함께 거주하는 가족 수 | ( )명                                          |
| 주택<br>면적 | ( )평<br>-실평수-                          | 주택의 종류       | 단독( 총)<br>빌라( 총)<br>연립( 총)<br>점포주택( 총)<br>옥탑방 |
| 주거 유형    | 전세/월세                                  | 보증금          | 보증금 : ( )만원<br>월세 : ( )만원                     |
| 자동차      | ① 있음<br>② 없음                           | 주택 만족도       | ① 만족 한다<br>② 수리 필요                            |

-일반가구 및 직업에 대한 사항-

1. 귀하는 앞으로 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행되는 동안 이사할 계획이 있습니까?

- ① 있다(예상시기 : 20 년 월)=>1-1번으로 이동해주세요  
② 없다=>1-2번으로 이동해주세요

1-1. 귀하는 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행되는 동안 이사할 계획이 있으시다면 이유가 어떻게 되십니까? (3가지까지 고를 수 있습니다.)

- ① 직장문제                      ② 집값문제                      ③ 주택 상태가 불량
- ④ 아무런 연고가 없기 때문에                      ⑤ 대중교통이 불편
- ⑥ 도로·주차장 이용 불편                      ⑦ 공원·녹지 등 여가시설 부족
- ⑧ 시장·병원 등 생활환경이 불편                      ⑨ 육아 및 교육환경 문제
- ⑩ 공공기관 이용 불편                      ⑪ 치안상태 불량
- ⑫ 기타(구체적으로 기재 :                      )



4. 귀하가 거주하고 있는 산새마을에 마을공동체(두꺼비하우징) 사업으로 시설이 들어선다면 아래 시설물 중에 주택 보증금 및 월세 상승의 가장 큰 원인이 되는 시설물은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 주차장 설치    ② 텃밭, 공원 및 여가시설 조성    ③ 마을버스신설  
④ 기타(구체적으로 기재: )

-세입자 주택수리에 관한 의식(욕구)조사-

- 장기임심주택정책
  - ▶ 노후주택 관리 및 임대료 상승에 따른 세입자 주거안정에 대한 정책의 일환으로 주택수리비용을 집주인에게 약 3000만원~4500만원 지원할 경우 향후 6년간 세입자 임대료를 년 5% 이내로 유지하고자 서울시에서 추진하는 제도

5. 귀하는 서울시에서 추진하고자 하는 “장기안심주택정책”의 일환으로 주택수리를 지원한다면 현 주택에 수리 받고 싶은 곳이 있습니까?

- ① 있다=> 5-1번으로 이동해주세요  
② 없다=> 6번으로 이동해주세요

5-1. (5번 문제에서 ①번 선택하신분만) “장기안심주택정책”에 따른 주택수리를 받을 의향이 있으시다면 어떤 서비스를 받고 싶습니까?

- ① 누수, 방수 공사                      ② 하수도 배관 공사  
③ 보일러공사                          ④ 지붕공사  
⑤ 창호단열공사  
⑥기타(구체적으로 기재 : \_\_\_\_\_ )



6. 산새마을에서 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행된 후에도 세입자 분들이 이사  
하지 않고 더불어 오래 동안 살기 위한 좋은 방안이 있다면 말씀해 주십시오.  
(세입자 주거안정에 대한 내용을 중심으로)

## 마을공동체 (두꺼비하우징)사업과 주거복지 정책수립을 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

본 설문은 산재마을에서 세입자가 마을공동체(두꺼비하우징)사업 후에도 사업의 부정적 결과로 이사가지 않고 더불어 살 수 있는 세입자 주거복지정책방안에 대한 의견과 서울시에서 실시하는 “장기안심주택정책” (오래된 주택관리 및 세입자 주거안정을 위하여 서울시에서 집주인에게 주택수리 비용을 약 3,000만원~4,500만원을 지원하고, 6년간 전·월세 보증금을 연 5% 이내로 유지하는 정책)에 대한 주민들의 의견을 설문조사를 통해 반영하고자 합니다. 질문에 빠짐없이 솔직하게 응답해주시면 감사하겠습니다.

2012년 9월

(주)두꺼비하우징 · 은평주거복지센터

- 설문조사에 대한 문의사항은 아래로 연락주시기 바랍니다.
- 담당자 : 이주원 · 정상길 · 김정선 · 김우성
- 전화 : 02-388-2979
- 이메일 : [buddhist2128@gmail.com](mailto:buddhist2128@gmail.com)
- 홈페이지 : [www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)
- 주소 : 서울시 은평구 녹번동 86번지 1층

(세임자 있는 집주인용)

## 주택소유자(세입자 있는 집주인)

|          |                       |              |                                               |
|----------|-----------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 조사자 이름   |                       | 주 소          |                                               |
| 성 별      | 남/여                   | 연령(나이)       | ( )세                                          |
| 거주기간     | 산세마을( )년<br>현 주택 ( )년 | 함께 거주하는 가족 수 | ( )명                                          |
| 주택<br>면적 | ( )평<br>-실평수-         | 주택의 종류       | 단독( 층)<br>빌라( 층)<br>연립( 층)<br>점포주택( 층)<br>옥탑방 |
| 자동차      | ① 있음<br>② 없음          | 주택 만족도       | ① 만족 한다<br>② 수리 필요                            |

### -일반 가구현황-

1. 귀하는 앞으로 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행되는 동안 이사할 계획이 있습니까?

- ① 있다(예상시기 : 20   년   월)=>1-1번으로 이동해주세요
- ② 없다=>1-2번으로 이동해주세요

1-1. 귀하는 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행되는 동안 이사할 계획이 있다면 이유가 무엇입니까? (3가지만 골라 주세요.)

- ① 직장문제                      ② 집값이 비쌈              ③ 주택 상태가 불량
- ④ 아무런 친·인척이 없기 때문에              ⑤ 대중교통이 불편
- ⑥ 도로·주차장 이용 불편                      ⑦ 공원·녹지 등 여가시설 부족
- ⑧ 시장·병원 등 생활환경이 불편
- ⑨ 육아 및 교육환경 문제
- ⑩ 공공기관 이용 불편
- ⑪ 치안상태 불량
- ⑫ 기타(구체적으로 기재 :                      )

1-2. 산새마을에서 계속 거주하실 계획이라면 이유가 무엇입니까?

(3가지만 골라주세요)

- |                         |                      |             |
|-------------------------|----------------------|-------------|
| ① 직장문제                  | ② 집값이 저렴함            | ③ 주택 상태가 양호 |
| ④ 오래 거주하거나 친·인척이 있음     | ⑤ 대중교통이 편리           |             |
| ⑥ 도로·주차장 이용 편리          | ⑦ 공원·녹지 등 여가시설 이용 편리 |             |
| ⑧ 시장·병원 등 생활환경 이용 편리    |                      |             |
| ⑨ 육아 및 교육환경 양호          |                      |             |
| ⑩ 공공기관 이용 편리            |                      |             |
| ⑪ 치안상태 양호               |                      |             |
| ⑫ 기타(구체적으로 기재 : _____ ) |                      |             |

2. 함께 거주하는 가족(가장)의 직업은 어떻게 됩니까?

- |                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| ① 자영업(점포운영)     | ② 영세자영업(노점, 가판, 행상 등)   |
| ③ 공무원           | ④ 사무직, 관리직              |
| ⑤ 전문직           | ⑥ 생산직, 기능직              |
| ⑦ 농업, 임업, 어업    | ⑧ 서비스직, 판매직             |
| ⑨ 단순노무직(건설일용노동) | ⑩ 전업주부                  |
| ⑪ 공공근로/ 사회적 일자리 | ⑫ 학생                    |
| ⑬ 무직            | ⑭ 기타(구체적으로 기재 : _____ ) |

-주택관리에 관한 사항-

3. 귀하의 주택에 세입자(전세, 월세)가 있습니까?

- |      |      |
|------|------|
| ① 있다 | ② 없다 |
|------|------|





7. 세입자에게 보증금 및 월세를 올린다면 얼마 정도 올리겠습니까?

1) 전세 세입자인 경우

- |               |                 |
|---------------|-----------------|
| ① 100만원 미만    | ② 100만~300만원 미만 |
| ③ 300만~500만원  | ④ 500만~1천만원 미만  |
| ⑤ 1천만~3천만원 미만 | ⑥ 3천만~5천만원 미만   |
| ⑦ 5천만~1억원 미만  |                 |

2) 월세 세입자인 경우

-보증금-

- |               |                 |
|---------------|-----------------|
| ① 100만원 미만    | ② 100만~300만원 미만 |
| ③ 300만~500만원  | ④ 500만~1천만원 미만  |
| ⑤ 1천만~3천만원 미만 | ⑥ 3천만~5천만원 미만   |
| ⑦ 5천만~1억원 미만  |                 |

-월세-

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| ① 10만원 미만         | ② 10만~30만원 미만   |
| ③ 30만 ~ 50만원 미만   | ④ 50만~ 100만원 미만 |
| ⑤ 100만 ~ 200만원 미만 |                 |

8. 귀하가 거주하고 있는 산새마을에 마을공동체(두꺼비하우징) 사업으로 시설이 들어선다면 아래 시설물 중에 주택의 보증금 및 월세 상승에 가장 큰 영향을 주는 시설물은 무엇이라고 생각하십니까?

- ① 주차장 설치
- ② 텃밭, 공원, 여가시설 조성
- ③ 마을버스 신설
- ④ 기타(구체적으로 기재 : )

9. 마을공동체(두꺼비하우징)사업 이후에도 세입자들과 더불어 오래 동안 살 수 있는 좋은 주거복지정책이나 의견이 있으시면 말씀해주세요.  
(세입자 주거안정에 대한 내용을 중심으로)



## 마을공동체 (두꺼비하우징)사업과 주거복지 연계를 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

본 설문은 산재마을에서 세입자가 마을공동체(두꺼비하우징)사업 후에도 사업의 부정적 결과로 이사가지 않고 더불어 살 수 있는 세입자 주거복지정책방안에 대한 의견과 서울시에서 실시하는 “장기안심주택정책” (오래된 주택관리 및 세입자 주거안정을 위하여 서울시에서 집주인에게 주택수리 비용을 약 3,000만원~4,500만원을 지원하고, 6년간 전·월세 보증금을 연 5% 이내로 유지하는 정책)에 대한 주민들의 의견을 설문조사를 통해 반영하고자 합니다. 질문에 빠짐없이 솔직하게 응답해주시면 감사하겠습니다.

2012년 9월

(주)두꺼비하우징 · 은평주거복지센터

- 설문조사에 대한 문의사항은 아래로 연락주시기 바랍니다.
- 담당자 : 이주원 · 정상길 · 김정선 · 김우성
- 전화 : 02-388-2979
- 이메일 : [buddhist2128@gmail.com](mailto:buddhist2128@gmail.com)
- 홈페이지 : [www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)
- 주소 : 서울시 은평구 녹번동 86번지 1층

(세임자 없는 집주인용)

## 주택소유자(세입자 없는 집주인)

|          |                       |              |                                               |
|----------|-----------------------|--------------|-----------------------------------------------|
| 조사자 이름   |                       | 주 소          |                                               |
| 성 별      | 남/여                   | 연령(나이)       | ( )세                                          |
| 거주기간     | 산세마을( )년<br>현 주택 ( )년 | 함께 거주하는 가족 수 | ( )명                                          |
| 주택<br>면적 | ( )평<br>-실평수-         | 주택의 종류       | 단독( 층)<br>빌라( 층)<br>연립( 층)<br>점포주택( 층)<br>옥탑방 |
| 자동차      | ① 있음<br>② 없음          | 주택 만족도       | ① 만족 한다<br>② 수리 필요                            |

### -일반 가구현황-

1. 귀하는 앞으로 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행되는 동안 이사할 계획이 있습니까?

- ① 있다(예상시기 : 20    년    월)=>1-1번으로 이동해주세요
- ② 없다=>1-2번으로 이동해주세요

1-1. 귀하는 마을공동체(두꺼비하우징)사업이 진행되는 동안 이사할 계획이 있다면 이유가 무엇입니까? (3가지만 골라 주세요.)

- ① 직장문제                      ② 집값이 비쌈                      ③ 주택 상태가 불량
- ④ 아무런 친·인척이 없기 때문에
- ⑤ 대중교통이 불편
- ⑥ 도로·주차장 이용 불편
- ⑦ 공원·녹지 등 여가시설 부족
- ⑧ 시장·병원 등 생활환경이 불편
- ⑨ 육아 및 교육환경 문제

- ⑩ 공공기관 이용 불편
- ⑪ 치안상태 불량
- ⑫ 기타(구체적으로 기재 : )

1-2. 산새마을에서 계속 거주하실 계획이라면 이유가 무엇입니까?

(3가지만 골라주세요)

- ① 직장문제                      ② 집값이 저렴함                      ③ 주택 상태가 양호
- ④ 오래 거주하거나 친·인척이 있음
- ⑤ 대중교통이 편리
- ⑥ 도로·주차장 이용 편리
- ⑦ 공원·녹지 등 여가시설 이용 편리
- ⑧ 시장·병원 등 생활환경 이용 편리
- ⑨ 육아 및 교육환경 양호
- ⑩ 공공기관 이용 편리
- ⑪ 치안상태 양호
- ⑫ 기타(구체적으로 기재 : )

2. 함께 거주하는 가족(가장)의 직업유형은 어떻게 됩니까?

- ① 자영업(점포운영)                      ② 영세자영업(노점, 가판, 행상 등)
- ③ 공무원                      ④ 사무직, 관리직
- ⑤ 전문직                      ⑥ 생산직, 기능직
- ⑦ 농업, 임업, 어업                      ⑧ 서비스직, 판매직
- ⑨ 단순노무직(건설일용노동)
- ⑩ 전업주부
- ⑪ 공공근로/ 사회적 일자리                      ⑫ 학생
- ⑬ 무직                      ⑭ 기타(구체적으로 기재 : )

-주택관리에 관한 사항-

3. 귀하가 살고 있는 주택 내부에 수리해야 할 곳이 있습니까?

① 있다=> 3-1번으로 이동해주세요

② 없다=> 4번으로 이동해주세요

3-1. 귀하는 현재 살고 계신 주택을 수리할 계획이 있으십니까?

① 있다=> 3-2번으로 이동해주세요

② 없다=> 3-1-1번으로 이동해주세요

3-1-1. (3-1번에서 ②번 선택하신분만)귀하의 주택에 대한 수리 계획이 없는 이유는

무엇 때문입니까? (예시 : 수리비용이 많이 들기 때문에)

(구체적으로 기재 : )

\*답변 후 3-3번으로 이동해주세요.

3-2. 귀하의 주택을 수리한다면 어느 부분을 수리하겠습니까?

① 전기                                      ② 가스                                      ③ 보일러                                      ④ 화장실

⑤ 하수도 시설                              ⑥ 배관                                      ⑦ 벽체                                      ⑧ 지붕

⑨ 단열                                      ⑩ 방수

⑪ 기타(구체적으로 기재 : )

3-2-1. 귀하의 주택수리비용은 얼마정도 예상합니까?

① 100만원 미만                                      ② 100만~300만원 미만

③ 300만~500만원                                      ④ 500만~1천만원 미만

⑤ 1천만~3천만원 미만                                      ⑥ 3천만~5천만원 미만

⑦ 5천만~1억원 미만

3-2-2. 귀하의 주택수리비용을 어떻게 마련할 계획입니까?

- ① 본인부담(은행 대출×)
- ② 본인부담(은행 대출○)
- ③ 기타(구체적으로 기재 : )

서울연 2012-PR-49

**마을공동체사업에 따른 마을형 주거복지연계방안 연구:  
서울시 은평구 신사동 산재마을을 중심으로**

---

발 행 인 이 창 현

발 행 일 2012년 11월 10일

발 행 처 서울연구원

137-071 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

---

비매품 ISBN 978-89-8052-945-2 93330

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.