

2019-CR-07

작은연구 좋은서울 19-03

서울시 도시재생정책의 새로운 경로로서 서울형 마을관리소

이재경 송하웅 원석현

서울시 도시재생정책의
새로운 경로로서
서울형 마을관리소



연구책임

이재경 민주사회정책연구원 연구원

연구진

송하웅 도시재생활동가

원석현 서울시립대학교 도시사회학과 4학년

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

목차

01 서론	1
1_문제제기	1
2_연구의 개요	5
02 마을관리소란 무엇인가?	8
1_마을관리소의 정의	8
2_서울형 도시재생사업의 특징과 한계	11
3_마을관리소는 이러한 한계를 넘어갈 유의미한 대안	16
03 국내·외 마을관리소 운영 사례	18
1_국내 마을관리소 운영 사례	18
2_국외 마을관리소 운영 사례	35
3_추가적으로 고민할 것	38
4_FGI를 통해 본 국내 마을관리소	39
04 서울형 마을관리소 구상	44
1_서울형 마을관리소, 무엇을 할 것인가?	44
2_서울형 마을관리소의 법제도적 근거	49
3_서울형 마을관리소의 구성	52
05 결론	54
참고문헌	56

표 목차

[표 1-1] 법정도시쇠퇴기준	2
[표 3-1] 마실의 사업률	24
[표 3-2] 경기도, 부산광역시, 인천광역시 마을관리소 비교	29
[표 3-3] 주체별 설립유형	36
[표 3-4] 전통적 서비스 분류	37
[표 3-5] 특정 서비스 분류	37

그림 목차

[그림 1-1] 서울시 저층주거지 현황	3
[그림 2-1] 도시재생 주민참여의 목표	12
[그림 2-2] 서울시 도시재생사업	13
[그림 3-1] 경기행복마을관리소	18
[그림 3-2] 부산 마을지기사무소	22
[그림 3-3] 인천시 마을주택관리소	25
[그림 3-4] 시흥시 주민공동체 동네관리소	30
[그림 3-5] 전주 해피하우스	33
[그림 3-6] 지역당사자 모두가 지역을 관리하는 주체	35
[그림 4-1] 정책플랫폼으로서 마을관리소	45
[그림 4-2] 마을관리소 모델	46
[그림 4-3] 마을관리소 구성	53
[그림 5-1] 서울형 도시재생사업의 5번째 모델로서 마을관리소	54

01. 서론

1_문제제기

1) 서울의 도시쇠퇴

법정도시쇠퇴기준에 따르면, 현재 424개 동 중에서 약 70% 이상이 도시쇠퇴가 진행중인 상황.

도시쇠퇴에 대응하기 위해 2013년부터 서울시 차원의 다양한 도시재생사업이 추진중이지만 쇠퇴규모와 속도에 비하면 역부족으로 판단됨.

2017년 말, 서울시 내부자료에 따르면 활성화지역 27개소, 서울형 도시재생사업 14개소, 주거환경관리사업 77개소, 도시활력증진사업 11개소, 새뜰마을사업 2개소로 131개 지역에서 도시재생사업이 추진중.¹⁾

약 300개 이상의 동에서 도시쇠퇴가 나타나고 있는 상황에서 131개 사업은 그 자체로 과소한 수준이지만 일반적으로 도시재생사업 자체가 1개 동보다 작은 규모에서 진행되는 점을 고려하면 실제로 도시재생사업이 미치는 영향은 더 적은 것으로 판단할 수 있음.

더욱이 대부분의 도시재생사업이 최소 2~7년이 소요되어 빠른 도시쇠퇴의 속도를 따라가지 못하는 있는 실정임. 이런 상황에서 여러 도시쇠퇴지역은 슬럼화되거나 신축빌라로 불리는 소규모 개발사업이 활성화되어 중장기적으로 주거환경악화가 예상됨.

1) 도시활력증진사업은 “지역주민에게 최소한의 기초생활수준 보장과 지역의 특색 있는 발전을 도모, 지속가능한 지역공동체·거버넌스 구축을 위한 지역주민 등의 역량강화 프로그램을 개발, 운영하는 사업”이며 새뜰마을사업은 “안전과 위생 등 ‘삶의 질’이 한계수준에 달한 지역, 최저 주거 기준 미달 가구, 사회적 약자가 밀집된 지역을 대상으로 환경개선사업과 복지일자리사업 등을 병행하여 최종적으로 지역에 거주하는 ‘사람의 변화’를 이끌어내는 것을 목표로 하는 사업”으로 정의됨.

[표 1-1] 법정도시쇠퇴기준(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령)

항목	내용
인구감소	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기 대비 현재 인구가 20% 이상 감소했거나 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구감소
산업이탈	최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기 대비 현재 사업체 수 5% 이상 감소했거나 최근 5년간 3년 이상 연속으로 산업체수 감소
건축물노후화	준공 후 20년 이상 지난 건축물이 50% 이상

2) 도시쇠퇴의 3대 기준(인구·산업·건축물) 중에서 특히 건축물노후화에 따른 이른바, 노후저층주거지의 슬럼화가 가장 큰 문제

법정쇠퇴기준에 따르면, 인구와 사업체 감소 그리고 건축물 노후화가 도시쇠퇴의 핵심인데 본 연구는 이 중에서 특히, 건축물 노후화가 가장 큰 문제라고 주장

인구감소는 전국적 현상인 동시에 아직 최소한 서울에서는 심각한 상황이라고 보기 어렵고 사업체감소 역시 주거지에서는 부차적인 문제로 볼 수 있음.

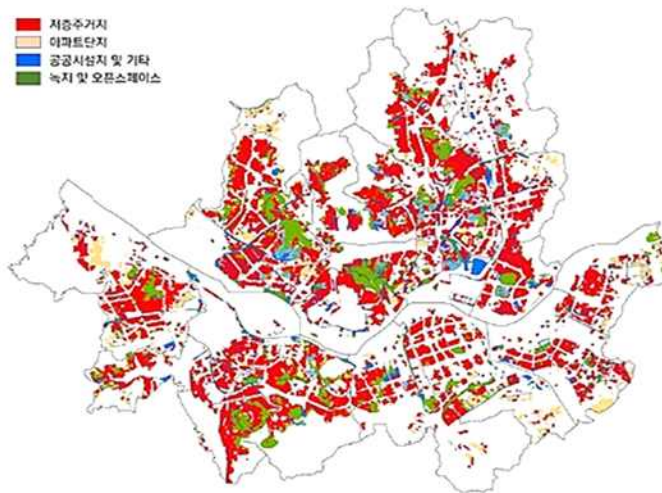
서울시 전체의 약 40%가 낡은 단독, 다세대·다가구가 밀집한 저층주거지(서울연구원, 2017)

노후저층주거지는 과거 재개발재건축 등 정비사업의 잠재적 자원으로 인식되었지만 2008년 금융위기 이후 개발사업이 주춤하면서 점차 슬럼화되고 있는 상황

서울연구원(2017)에 따르면, 저층주택의 평균연한은 26년이며 35년 이상된 주택이 전체 저층주택의 50%에 달할 정도로 노후화가 심각한 상황임.

노후화로 인한 다양한 문제, 단열·누수·악취·곰팡이 등 이른바 “주택이 사람을 공격”하는 노후주택의 문제는 도시재생사업 현장에서 자주 포착됨.

노후저층주거지는 노년층과 1인가구의 안식처이며 가난한 서울시민들의 주거지로서 도시정책차원 그리고 사회정의 측면에서 이러한 쇠퇴를 계속 방치해서는 안 될 것이며 기존 도시재생사업에 머무르지 말고 보다 빠르게 확산시킬 수 있는 새로운 정책대안이 필요함.



[그림 1-1] 서울시 저층주거지 현황

출처: 맵다미·장남중·백세나, 2017

3) 서울시 도시재생사업의 한계

현재 서울시에서는 이런 도시쇠퇴에 대응하기 위해 다양한 도시재생사업이 추진중. 현재 서울시 도시재생사업은 경제기반형과 근린재생형, 근린재생형은 다시 중심시가지와 주거지재생으로 나뉘고 주거지재생은 다시 관리형주거환경개선사업과 희망지-도시재생활성화 유형으로 세분화(최근에는 중앙정부의 도시재생뉴딜사업이 연계). 후술하겠지만 서울시 도시재생사업은 주민참여가 어려운 취약지역을 배제하는 부정적인 효과가 있고 사회적·물리적 재생에는 일정하게 성과가 있지만 일자리 창출 등 경제적재생 측면에는 별다른 성과를 거두지 못하고 있다는 점. 그리고 예산 등 여러 가지 제약으로 도시쇠퇴의 속도에 비해 사업진행이 늦어서 적절한 시기를 놓치고 있다는 부분에서 한계를 드러내고 있음.

이런 측면에서 새로운 대안적 도시재생모델과 정책 마련이 필요하며 본 연구는 이를 “서울형 마을관리소 모델”로 구체화

4) 마을관리소 모델

본 연구는 이러한 도시재생의 새로운 모델로서 “마을관리소”를 제안함.

아파트 관리사무소를 연상하면 이해가 쉬운 마을관리소는 서울에는 아직 존재하지만 않지만 이미 정책으로 경기도, 전주, 부산, 인천, 시흥 등에서 도입되어 활용되고 있는 사업이며 멀리서 프랑스 지역관리기업이 유사한 형태로 볼 수 있음.

본 연구에서 제안하는 마을관리소는 단순히 “관리자”의 역할을 넘어 노후주거지를 관리하고 주택 내·외부를 개선개량하며 관련 일자리창출을 통해 지역의 선순환구조를 만들어내는 모델로서 기존 타 지역의 마을관리소와는 다르며 아직 최소한 국내에서는 연구자의 상상에서만 존재하는 상황임.

→ 또한 마을관리소는 2022년까지 서울시 전역에 전면화가 예고된 주민자치회와 연계하여 보다 유능하고 지속가능한 동단위 주민자치를 구현하는 기구로서 상상력이 확장될 수 있음. 이미 재정적 독립과 지속가능한 기반 마련을 위해 주민자치회가 마을 관리사무소와 같은 역할을 해야 할 필요성에 대한 주장이 존재함(전대욱, 2017).

이번 연구는 연구자의 상상을 어떻게 서울형 마을관리소로 구체화하고 구현할 수 있을지에 대한 탐색의 성격을 가짐.

이를 위해 본 연구는 서울시 도시재생사업의 한계를 지적하면서 대안의 필요성을 강조하고 다른 지역의 마을관리소 모델을 심층분석하여 서울형 마을관리소 모델의 가능성을 타진하는데 초점을 맞춤.

2_연구의 개요

1) 연구기간: 2019년 5월 24일~ 11월 24일

2) 연구의 주요내용

서울시 도시재생정책의 특성과 한계: 근린재생형, 특히 주거지재생형을 중심으로

국내외 마을관리소 모델 소개 및 분석

서울형 마을관리소 모델 구상

서울형 마을관리소 모델의 구현을 위한 정책제언

3) 연구방법은 주로 문헌연구와 심층인터뷰 방식을 활용

문헌은 마을관리소를 운영하고 있는 지자체 정책자료, 연구보고서, 언론보도를 주로 참고했음.

심층인터뷰는 심층인터뷰 방식이 가진 편향의 오류를 줄이기 위해 각 지역별(인천시, 시흥시, 전주시)로 최소한 3곳 이상의 마을관리소(시흥시 동네관리소, 인천 마을주택관리소, 전주 해피하우스) 관계자와 인터뷰를 진행함.

질문을 일반적인 질문(운영에서 겪는 어려움 등)과 사전조사에 기초한 지역맞춤형 질문으로 구성(하단 박스 참조)

시흥시 동네관리소 인터뷰 질문

1. 2018년 11개소에서 2019년 8개소로 감소한 이유?
2. 20인 이상 주민단체는 사업 초기부터 원칙이었는지? 주민 20인 이상이 참여하는 단체가 쉽지 않을 것 같은데 어떤지?
- 2019년 자치에 운영위원회도 20인 이상으로 구성하도록 했는데 가능한지? 누가 운영위원으로 참여하는지??

3. 총 37개 동이 있는데 현재 10개 동 내에서 동네관리소가 운영되고 있음. 다른 동은 동네관리소가 필요 없는 상황인지, 아니면 20인 이상 주민단체 등 요건에 충족하지 못해서 운영이 안되고 있는 것인지?
4. 현장인력을 구하는데 어려움은 없는지, 현재는 코디네이터 월 140만원 미만이고 수리기술자와 마을돌보미의 경우 회당 실비로 받는 형태임.
5. 유희공간 확보는 어떻게 했는지?
6. 간단집수리, 공구대여, 공동체특화사업 3개 사업에 대략적인 예산배분이 어떻게 되는지? 대략 몇 퍼센트씩인지?
7. 서비스를 이용하는 주민들의 반응은?
8. 동주민센터와의 협력을 통해 취약계층을 발굴하는 것이 중요한데 이는 잘 이루어지고 있는지?
9. 현장에서 동네관리소를 운영하면서 겪는 어려움, 애로사항은?
10. 향후 마을관리기업으로 가는 전망은 어떤가?

인천시 마을주택관리소 인터뷰 질문

1. 서구의 5개 동은 사회복지사를 채용하여 인건비를 지원하고 있는데 반해 동구, 미추홀구 도화동, 남동구는 자원봉사 1인으로 운영되고 있음. 이런 차이가 발생하는 이유가 무엇인지?
2. 마을주택관리소 자체의 인력은 자원봉사이거나 공공근로를 활용하면서 공공자원을 한다고 명시되어 있는데 여기서 공공자원은 무엇을 의미하는지?
3. 부평구의 경우, 2015~2018년 마을주택관리소 사업을 하다가 2019년 사업이 중단되었는데 이유가 무엇인지?
4. 11개소 마을주택관리사무소 모두 독자적인 공간이 있는지?

전주시 해피하우스 인터뷰 질문

1. 방충망, 가스차단기 등 28개 품목에 대해 조례에 정한 대상자의 경우 전액 무상지원인지?

2. 전문인력의 고용형태는?

3. 4개 센터(인후, 노송, 완산, 팔복)의 센터장은 누가 맡고 있는지?

4. 35개 동 전역으로 확대한 이유가 있다면 무엇인지?

02. 마을관리소란 무엇인가?

1_마을관리소의 정의

1) 노후저층주거지의 낡은 주택의 내부는 국가와 시장에 소외된 사각지대로서 가난한 사람과 고령자의 삶의 질을 악화 시키는 주요한 요인으로 작동하고 있음.

국가, 즉 중앙정부와 지방자치단체는 임대주택을 공급하거나 지금까지 조성한 인프라를 관리하는데 머무르면서 집 안으로 들어가는 것을 주저하며 설령 골목길과 도로의 문제라도 사유재산과 직면할 경우, 문제해결능력의 한계를 드러냄.

시장은 충분한 경제적 이윤을 보장하지 않을 경우, 마을관리영역에 진입하지 않으며 비용과 효과 측면에서 수요자들과의 오인(misperception)과 불신 속에서 갈등하는 경우가 다수 포착됨.

이러한 상황의 최대 피해자는 자체적인 대응능력이 떨어지는 고령자와 빈곤층. 이들은 현재의 열악한 주거환경을 피해 이주할 수 있는 경제적 능력이 부족하며 신체적·심리적 요인으로 인해 마을환경과 주택으로부터 공격을 받아 부상을 입는 취약집단임.

2) 마을관리소는 단순히 “관리자”의 역할을 넘어 노후주거지를 관리하고 주택 내·외부를 개선·개량하며 관련 일자리창출을 통해 지역의 선순환구조를 만들어내는 모델

노후주거지의 관리는 골목길, 도로 등 주거지 내부의 공유지를 관리하는 소극적 관리부터 한편 가로등, CCTV 등 안전관련 시설을 적절하게 유지하며 “한평공원”과 같은 소규모 녹지공간을 조성하는 적극적인 관리까지로 확대될 수 있음.

주택 내·외부를 개선·개량하는 것은 외부압력으로부터 발생하는 누수와 단열을 위한 개

량부터 주택내부를 거주민들이 편리하게 살 수 있도록 하는 적극적인 개선까지 광범위한 내용을 포괄함.

일자리창출을 통한 선순환구조는 마을관리소가 위탁이나 용역을 통해 외부로 자원이 빠져나가는 방식이 아니라 지역 내부의 고용을 통해 자원을 내부화하는 한편

3) 이러한 문제를 풀기 위해서는 공공의 보다 적극적인 역할을 기반으로 시민사회가 조정자로서 시장을 견인하는 방식의 새로운 마을관리모델이 필요하며, 본 연구에서는 이를 마을관리소로 명명하여 제시함.

농촌의 슬레이트 지붕을 제거한 것은 국가 주거복지정책의 산물임. 즉, 공공은 마을관리를 위해 보다 적극적인 역할을 수행해야 함. 특히, 최근 고령자들의 에이징인플레이스(Aging in Place) 경향과 맞물려 노인주거복지의 일환으로 마을관리소를 고민해야 함. 시민사회는 시민들의 삶의 공간으로서 마을을 보다 적극적으로 사고해야 함. 서울시 마을공동체사업의 마을만들기는 사람 간의 관계를 고민하는 내용인데 이를 공간으로 확장할 필요가 있음. 공간이 관계를 만드는 중요한 매개체가 될 수 있음.

4) 마을관리소는 서울형 주민자치회와 연계되어 새로운 주민자치 모델로 발전가능성

2017년부터 서울형 주민자치회 시범사업이 추진중이며 2022년까지 424개 모든 동(洞)에 주민자치회를 설치하겠다는 것이 계획

그러나 시범사업이 진행 중인 현장의 목소리를 들어보면, 주민자치회는 현재 과도한 업무량, 자원과 권한부족, 주민역량부족 등 다양한 원인으로 어려움을 겪고 있는 것으로 확인됨.

마을관리소가 논리적으로 주민자치회의 엔진으로서 역할을 맡는 것. 예를 들어, 주민자치회가 일종의 동 의회 역할을 한다면 마을관리소는 동 집행부의 역할을 맡아 적절한 분업구조를 형성한다면 지속가능한 주민자치모델을 만들 수 있을 것으로 기대됨.

5) 본 연구에서 고민하는 마을관리소는 프랑스 지역관리기업과 친화성이 높는데 프랑스 지역관리기업은 다음처럼 정의(하쥘펠트, 2018)

“마을이라는 무대에서 그 안에 사는 사람들이 각자 역할을 맡아 협동해서 마을을 운영하는 것을 목적으로 만들어진 단체”로서 구체적인 의미는 도시운영을 위한 도구, 자활지원, 지역 결사체로서 민주적 운영능력, 기업으로서의 역할 또는 정치적 역할 등 다양한 뜻을 가지는 것으로 정의됨.

본 연구가 제안하는 마을관리소 역시 지역적 맥락에 따라 다양한 의미를 가지는 다양한 형태를 가질 수 있음을 전제함. 예를 들어, 고령자가 밀집한 지역에서는 고령자 관련 사업 위주의 마을관리소, 2030세대 1인가구 밀집한 노후저층주거지(성동구 사근동 등 대학가 인근)의 경우, 청년창업 등과 연계된 마을관리소 모델이 가능할 것임.

2019년 올해부터 마을관리소 사업을 추진하고 있는 경기도 역시 마을관리소의 다양한 기능을 강조하고 있음.

〈자료〉 경기도 행복마을관리소 설치 및 운영 지원에 관한 조례

제7조(행복마을관리소의 기능) 행복마을관리소는 다음 각 호의 기능을 한다.

1. 행복마을지킴이의 활동 중심 거점으로 행복마을지킴이 지원
2. 택배보관 및 전달, 공구대여 등 생활불편사항 접수 및 연계처리 활동
3. 동네환경개선 지원
4. 주민주도형 마을공동체 활동 거점
5. 지역주민 문화 활동 거점
6. 관련 부서, 기관과 협업 추진
7. 그 밖에 주민생활 지원을 위하여 도지사가 부여하는 역할

2_서울형 도시재생사업의 특징과 한계

1) 현재 정책차원에서 마을관리소와 가장 친화성이 높은 것이 바로 도시재생사업임.

도시재생특별법에 따르면 도시재생은 “인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것”을 뜻함.

노후저층주거지를 배경으로 다양한 마을관리사업을 전개하고 이 과정에서 지역자원을 활용하고 주민들의 역량을 강화하는 마을관리소는 도시재생과 매우 유사한 의미를 가졌음.

그러나 현재 도시재생사업, 특히 서울시의 도시재생사업에서 마을관리소의 자리는 전혀 없는 상황임. 부산, 인천, 전주, 시흥, 경기도 등 다른 지역에서 마을관리소가 오래전부터 존재했거나 등장하고 있다는 점에서 이는 흥미로운 지점임.²⁾

2) 본 연구는 이것의 가장 핵심적인 요인이 주민참여를 강조하는 서울시 도시재생사업의 특성에 기인한 것으로 분석함.³⁾

서울시는 주민참여형 도시재생이라는 방향을 설정하고 사업을 추진하고 있음. 여기서 주민참여형 재생사업은 “주민주도로 물리적 재생뿐 아니라 공동체를 활성화하여 해당 마을의 사회적, 문화적 재생뿐 아니라 일자리 창출을 포함한 지역경제의 재생도 종합적으로 추진하고자 하는 것”으로 정의됨(서울특별시, 2016b:146).

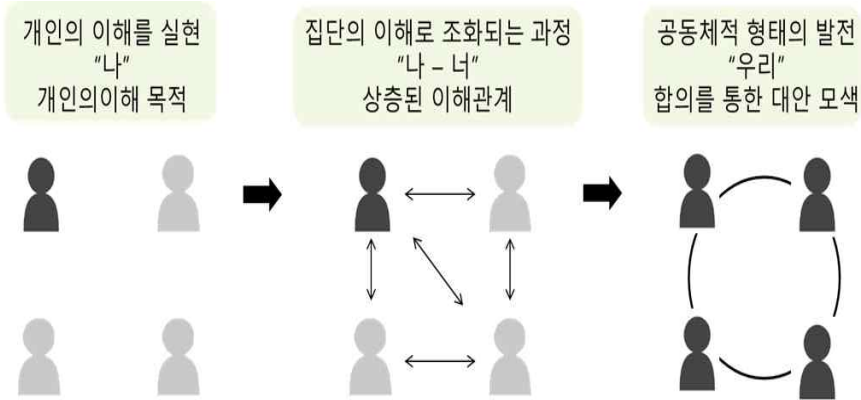
주민참여에 대한 강조는 도시계획이론의 변화와 밀접한 관련이 있음. 20세기 후반 의사소통적 계획이론과 협력적 계획이론이 등장하면서 도시계획은 전문가와 물리적 계획을 강조하는 것에서 점차 주민과 사회적 측면을 중시하는 방향으로 변화

한국의 도시계획영역에서도 주민의 삶과 밀접한 지구단위계획수립 과정에서 공청회 등 주민참여를 확대하는 방향으로 진행되다가 도시재생사업이 등장하면서 주민참여를 본격

2) 이는 일반적으로 지방자치단체의 정책이 타 지자체의 선행사례를 모방하는 경우가 많기 때문.

3) 이 부분에서는 도시경제기반형과 근린재생형 중에서 중심시가지형을 제외하고 마을관리소의 도입이 필요한 대상지를 공유하는 일반형과 관리형 주거환경개선사업을 주요 분석대상으로 함.

화. 예를 들어, 2010년 진행한 휴먼타운사업 그리고 이를 계승한 주거환경관리사업은 시작부터 주민참여 강조.



[그림 2-1] 도시재생 주민참여의 목표

출처 : 도시재생 활성화를 위한 희망지사업 길라잡이, 2017.

3) 현재 서울시 도시재생사업 중에서 근린형, 특히 주거지에 집중하는 사업이 바로 희망지에서 도시재생활성화사업으로 연결되는 일반형과 관리형 주거환경개선사업.

이 사업들은 공통적으로 주민참여를 강조하고 있음. 예를 들어, 희망지는 사업 선정의 전제조건이 10인 이상의 주민참여이며 희망지를 마치고 도시재생활성화사업으로 넘어가기 위해서도 주민참여의 확대 및 활성화가 핵심적인 평가지표로 제시됨.

주민참여는 사업의 진행과정 내내 중요한 요소로 다뤄짐. 도시재생활성화사업은 도시재생주민협의체를 구성하고 운영하는 것이 중요하며 관리형 주거환경개선사업 역시 주민공동체운영회가 가장 중요한 의사결정기구로 상정됨.

직접민주주의 시대, 주민참여는 분명 의미를 가지지만 동시에 바쁜 현대 도시인의 삶에서 쉽게 이룰 수 없는 목표임. 도시재생현장에서 만난 주민들은 도시재생사업의 피로현상에 대해 반복적으로 언급. 현재 도시재생사업에서 주민참여방식으로 활용하고 있는 회의, 강의, 워크숍 등은 주민들에게 효능감을 주기보다는 피로감을 안기고 있음.



[그림 2-2] 서울시 도시재생사업

4) 주민참여를 강조하는 서울형 도시재생사업은 다음의 몇 가지 한계가 나타남.

첫째, 주민참여 자체가 잘 이루어지지 않아서 도시재생사업에 신청할 수 없거나 도시재생사업이 진행되더라도 참여가 활발하지 않은 경우가 포착됨

둘째, 고령자와 장애인 등 여러 가지 여건에서 참여 자체가 제약되는 주민들이 밀집한 지역의 경우 도시재생사업이 필요한 노후저층주거지임에도 불구하고 배제될 위험이 큼.

셋째, 주민참여의 시공간이 제약되면서 청소년, 청년, 직장인 등이 저절로 도시재생사업에서 소외되는 상황 발생. 이런 배경에서 도시재생은 30~50대 여성 전용 놀이터라는 비판에 직면하게 됨.

넷째, 1~2년 단위로 이사를 가는 세입자가 많은 지역의 경우 주민참여가 제한되며 설령 주민참여가 기반으로 도시재생사업이 추진되더라도 집주인에게 혜택이 독점될 확률이 큼.

주민참여라는 그럴듯한 대의명분이 오히려 세입자, 노인, 장애인 등 사회적으로 취약한 집단의 소외와 배제를 야기할 위험성을 내포하고 있음. 일반적으로 가장 심각한 노후저층주거지에 취약계층이 더 많이 거주한다는 사실을 감안하면, 이는 가장 절실히 필요한 곳에는 막상 도시재생사업의 온기가 닿지 못한다는 역설적 상황을 초래.

5) 추가적으로 현재 서울형 도시재생사업은 두 가지 문제가 노출됨.

첫째, 도시재생의 3요소인 사회적·경제적·물리적 재생 중에서 경제적 재생에 대한 고민이 부족하다는 것. 예를 들어, 도시재생활성화사업은 공동체와 계획 용역으로 구성되며 각각은 공동체 강화와 물리적 정비에 초점을 맞추고 있음. 반면, 경제적 재생은 지역관리기업(CRC)과 마을관리협동조합이라는 모델이 제시되어 있지만 중장기적 계획으로 존재하거나 부차화되는 경향이 확인됨.

사회적경제에 대한 경험과 지식이 부족한 주민들에게 지역관리기업과 마을관리협동조합은 너무 먼 어려운 이야기임. 참여를 강조하지만 결국 주민들은 지역관리기업을 만드는 과정에서 소외되고 배제될 수밖에 없음.

실질적인 경제적 재생을 위해서는 협동조합을 만드는 것이 급한 것이 아니라 주민들에게 일자리를 제공하면서 천천히 사회적경제에 대한 이해를 늘리는 것이 필요.

둘째, 집 안의 문제를 해결하는데 취약함. 도시재생이 필요한 지역의 특징은 노후주거지로서 낡은 주택문제가 심각하다는 것이며 대다수 주민의 관심은 노후주택을 도시재생이 어떻게 해결할 수 있는지에 있음. 과거 도시재생사업은 공동이용시설 등의 커뮤니티 공간을 조성하거나 골목길 정비사업 등을 추진하는데 머물렀고 주민들의 도시재생에 대한 효능감이 높지 않음.

최근에는 가꿈주택사업 등을 통해 도시재생사업이 주택내부로 적극적으로 진입하고 있음. 그러나 여전히 미흡하다는 것이 현장의 반응. 예를 들어, 가꿈주택은 기본적으로 용자사업으로 주민들의 접근이 제약되며 최근 경제적 수준에 따라 일정 한도까지 무상지원 받을 수 있도록 했지만 불법건축물 등 다양한 조건에 부합하지 않아 이용자가 여전히 적은 현실.

또한 아직 제도가 진화중이라 무장애(non-barrier)시설과 같은 고령자를 위한 주택내부정비와 같은 필요한 사업으로 확대되지 못하고 있음.

- 서울시 집수리 지원사업: 서울가꿈주택사업
 - 대상지역: 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례에 따른 주택성능개선지원구역
 - 대상주택: 대상지역 내 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 단독, 다가구, 다세대, 연립주택
 - 지원내용: 집수리 비용보조(수리비의 50%~100%), 골목길 정비(도로포장, CCTV설

치, 쉼터조성 등)

〈자료〉 성능개선 공사

단독, 다가구 주택		성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)	공사비 50% 지원 ※단, 취약계층일 경우 총 공사비가 1천만원 이하 공사는 공사비용의 90% 지원	최대 1,200만원
다세대, 연립 주택	공용 부분	공공부 성능개선 집수리 (지붕, 방수, 외부창호, 단열, 외벽, 설비 등)	공사비 50% 지원	최대 1,700만원
	개별 세대	개별세대 성능개선 집수리 (외부창호, 단열, 설비 등)	공사비 50% 지원 ※단, 취약계층일 경우 총 공사비가 200만원 이하 공사는 공사비용의 90% 지원	세대별 최대 500만원

※건물내부공사(도배, 장판, 내부마감, 창·문, 싱크대, 위생기구, 형광등 교체 등) 및 타부서 보조금 지원

대상(보일러교체, 태양광·열 설치, 수도관 교체 등)은 지원 대상에서 제외

출처 : 서울시

〈자료〉 외부담장 공사

단독, 다가구 주택		① 담장철거 ② 담장철거 후 재조정(1.2m이하) ③ 쉼터조성	공사비용 100%지원 ※공사에 따라 최대금액 차등지원	① 300만원 ② 150만원 ③ 50만원
다세대, 연립 주택	공용 부분			

출처 : 서울시

3_마을관리소는 이러한 한계를 넘어갈 유의미한 대안

1) 기존의 도시재생으로 포괄되지 못하는 사각지대의 도시재생모델

집 안으로, 주민의 일상과 삶으로 들어가는 도시재생

주민참여가 어려운 지역에서도 적용 가능한 모델인 동시에 마을관리소의 성과에 따라 주민참여를 생성하고 확장시킬 수 있는 주민참여모델

2) 주민참여를 기다릴 수 없는 시급한 도시쇠퇴지역에 선제적 설치

2014년 서울시 도시쇠퇴지표에 따르면, 인구·사업체·주택노후화 모두에서 쇠퇴가 진행되는 지역은 약 141개 이 중에서 재개발재건축이 사실상 불가능하거나 너무 심각한 쇠퇴로 인해 도시재생이 시급한 지역에 우선적으로 설치할 필요가 있음.

3) 기존의 서울시 도시재생사업이 주민참여를 기준으로 경쟁공모방식으로 대상지를 선정한다면, 마을관리소는 심각한 도시쇠퇴지역을 좀 더 상세한 기준으로 분류하고 공공이 선제적으로 개입하는 방식으로 접근

즉, 기존 경쟁공모방식이 가지는 배제성의 문제를 벗어나 쇠퇴가 심각한 지역에 우선적으로 마을관리소를 배치

4) 주택내부로 들어가 주민들의 효능감을 높여서 도시재생을 활성화할 수 있는 방안

주민들이 원하는 주택내부개선을 진행함으로써 주민들의 효능감 상승. 중장기적으로 주민들의 참여가 확대될 것으로 기대할 수 있음.

이는 현재 서울시가 직면한 고령화와도 맞물린 대책. 노인들은 골목길보다 집 안에서 더 자주 넘어진다는 사실을 유념할 필요

5) 집수리, 골목길 정비, 공원 등 마을자산 관리를 통해 창출되는 다양한 일거리를 토대로 한 마을순환경제 모델

일자리가 필요한 중·고령자에서 그리 어렵지 않은 (소)일거리를 제공함으로써 소득창출 및 삶의 질 개선효과. 지역사회에서 신뢰를 확보할 경우, 잠재적 집수리 수요를 자극하여 더 많은 일자리 창출도 가능할 것으로 기대.

이러한 소득이 지역화폐 등과 연결될 경우, 골목상권을 지원하는 부수적 효과 발생

03. 국내·외 마을관리소 운영 사례

1_국내 마을관리소 운영 사례

1) 경기 행복마을관리소



[그림 3-1] 경기행복마을관리소

출처: 경기일보

- 추진배경:
 - 경기행복마을관리소는 성남시 시민순찰대와 시흥시 동네관리소 정책 아이디어에서 출발
 - 성남시 시민순찰대는 범죄예방업무와 대민서비스 업무를 병행. 대민서비스업무는 불법주정차 제도, 불법벽보제거, 택배보관, 생활공구대여, 취약계층 간단집수리 등의 업무(시흥시 동네관리소는 후술)
 - 광역차원의 접근은 안정적 예산확보와 다른 기초지자체로의 확산이 용이하다는 장점

이 존재.

- 경기연구원에서 경기도민을 대상으로 마을관리소에 대한 인식조사를 진행한 결과, 상당히 높은 정책동의를 나타냄.
- 도민들의 주요 동의는 주민밀착형 생활서비스공급과 공공부문의 공익적 일자리 필요성에서 가장 높게 나타남.

〈자료〉 경기도 행복마을관리소 설치 및 운영 지원에 관한 조례

제1조(목적) 이 조례는 경기도민의 안전관리와 취약계층의 생활불편을 해소하기 위한 생활밀착형 공공서비스를 제공하고, 실업대책의 일환으로 공공일 자리를 창출하며, 경기도민의 문화 활동 자원과 지역 공동체를 형성하기 위한 경기도 행복마을관리소의 설치 및 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “행복마을관리소”란 원도심 등 주거 취약지역에서 주민의 안전관리와 생활 편의 지원 역할을 하는 거점공간을 말한다.
2. “행복마을지킴이”란 행복마을관리소를 중심거점으로 주민 안전사고 예방, 생활불편해소 및 생활편의 제공을 위해 활동하는 자를 말한다.
3. “행복마을사무원”이란 행복마을관리소에 상근하며 행복마을관리소의 사무처리·민원 접수 및 문화 활동 기획·지원 등을 수행하며 행복마을지킴이를 지원하는 자를 말한다.

제3조(도지사의 책무) 경기도지사(이하 “도지사”라 한다)는 경기도민의 안전관리와 취약계층의 생활불편을 해소하기 위하여 행복마을관리소의 활성화 대책을 마련하고, 필요한 예산확보 방안을 마련하여야 한다.

제4조(다른 조례와의 관계) 도지사는 행복마을관리소 이용 활성화를 위한 지원에 관하여 다른 조례에서 정한 것을 제외하고는 이 조례에서 정하는 바에 따른다.

제5조(재정지원) ① 도지사는 시장·군수가 안전관리와 취약계층의 생활불편을 해소하기 위하여 행복마을관리소를 설치하는 경우에 그 소요비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

② 이 조례에 규정된 사항 외에 보조금의 지원 및 관리 등에 필요한 사항은 「경기도 지방보조금 관리 조례」를 따른다.

제6조(행복마을관리소 등의 운영) ① 행복마을관리소는 10명 이내의 행복마을지킴이와 행복마을사무원으로 구성하되, 행복마을관리소 소재 지역주민을 우선하여 충원할 수 있다.

② 행복마을관리소는 월요일부터 금요일까지, 8시부터 24시까지 운영하는 것을 원칙으로 한다.

③ 제1항·제2항에 관한 사항은 시·군의 실정에 맞게 조정할 수 있다.

제7조(행복마을관리소의 기능) 행복마을관리소는 다음 각 호의 기능을 한다.

1. 행복마을지킴이의 활동 중심 거점으로 행복마을지킴이 지원
2. 택배보관 및 전달, 공구대여 등 생활불편사항 접수 및 연계처리 활동
3. 동네환경개선 지원
4. 주민주도형 마을공동체 활동 거점
5. 지역주민 문화 활동 거점
6. 관련 부서, 기관과 협업 추진

7. 그 밖에 주민생활 지원을 위하여 도지사가 부여하는 역할

제8조(행복마을지킴이 및 행복마을사무원의 역할) ① 행복마을지킴이의 임무는 다음 각 호와 같다.

1. 화재 및 재해·재난 대비 지역밀착형 안전 순찰 활동
2. 여성안심귀가 및 아동안심 등·하교 서비스
3. 원도심 지역 취약주거지의 주거환경개선 활동 지원
4. 위험한 도로, 건물 등 위험요인 발굴 및 시정요청 활동
5. 취약계층 복지 증진을 위한 활동
6. 경찰 등 치안관련 기관·단체와의 협력
7. 지역사회 민간 자율봉사단체와의 협력
8. 그 밖에 시민안전 확보를 위하여 도지사가 부여하는 임무

② 행복마을사무원의 임무는 다음 각 호와 같다.

1. 행복마을관리소 운영 행정업무 및 지킴이 업무 지원
2. 지역주민 문화 활동 기획 및 지원
3. 그 밖에 도지사가 부여하는 임무

제9조(행위의 금지) 행복마을지킴이 및 행복마을사무원은 행복마을관리를 명목으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 기부금품을 모금하는 행위
2. 영리목적으로 행복마을관리소 및 행복마을지킴이의 명의를 사용하는 행위
3. 그 밖에 행복마을지킴이의 명예를 훼손하는 행위

제10조(비밀유지) 행복마을지킴이 및 행복마을사무원은 직무상 업무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설해서는 아니 된다.

제11조(포상) 도지사는 행복마을관리소 운영 활성화에 현저한 공이 있는 자에게 「경기도 포상 조례」에 따라 표창할 수 있다.

제12조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 <2019.1.7.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

- 사업명: 경기 행복마을 관리소
- 사업예산: 1개소당 사업비 17,900만원
- 주관: 경기도
- 운영지역: 17개소

안산시(2)	상록구 광덕마을, 일동	군포시(1)	산본1동
포천시(2)	신읍동, 일동면	평택시(1)	세교동
고양시(2)	관산동, 정발산동	광주시(1)	경안동
부천시(2)	오정동, 심곡2동	하남시(1)	신장1동
의정부시(1)	의정부1동	양주시(1)	산북동
시흥시(1)	정왕본동	양평군(1)	청운면
여주시(1)	여흥동		

- 추진 내용:
 - 2019년 1월 <경기도 행복마을관리소 설치 및 운영 지원에 관한 조례> 제정
 - 지역특성에 따라, 안전마을형(지역순찰, 안전마을 등 특화), 지역재생형(도시재생 업무 특화), 주민자치형(생활도구 임대, 주민자치 특화)으로 특화
- 운영 방식:
 - 시·군 시청에 따른 선정
 - 주민수요에 기반한 시·군 단위 신청 후 대상 선정
 - 직접 운영과 위탁운영(지역 공동체 기반 혹은 사회적 목적이 인정되는 조직에 제한) 선택 가능
 - 10명이 기간제근로자로 채용되어 5명씩 2교대로 근무
- 경기도 마을관리소는 경기도가 조례제정을 선행하고 5개소에 시범사업을 실시하면서 1년 안에 17개소 확산시킨 모델로서, 지자체의 주도성이 매우 강력한 모델로 볼 수 있음.
 - 운영방식에서도 민간위탁을 최소화하고 공공의 직접운영을 우선함으로써 공공주도성을 더욱 선명하게 드러내고 있음.
- 2019년 조례를 제정하고 단기간에 빠른 속도로 확대한 모델로서 아직 미래를 전망하기 이른 상황임.
 - 논리적으로 두 가지 경로가 가능. 첫째, 현재 방식으로 지속적으로 확대되어 새로운 행정조직으로 안착하는 것. 이 경우, 향후 예산제약 등의 불안요인이 있으며 리더십의 변화에 따라 정책변동 가능성이 상존함.
 - 둘째, 시흥시 사례처럼 중장기적으로 민간위탁이나 용역을 거쳐 독립적인 민간기업으로 가는 경로. 이 경우, 위탁과 용역 이후의 생존을 위해 행정과의 협치가 얼마나 잘 이루어지는지가 중요한 과제로 남음.

2) 부산 마을지기사무소



[그림 3-2] 부산 마을지기사무소

출처: 리더스경제

- 추진배경
 - 민선 6기 시장공약사항(2014.6)
 - 60만호 낙후 단독주택지역 공동주택 수준의 주택유지관리서비스와 생활편의지원서비스를 제공하기 위해 추진하는 사업.
 - 부산시는 단순 주택수리를 위한 사업이 아님을 강조하면서 주택수리를 기반으로 취약계층이 부족한 자원을 파악하고 이를 다시 지역자원과 연계하는 복지기능이 포함되어 있음을 명시(부산시 내부자료, 2019)
- 사업명: 마을지기사무소
- 사업 예산: 861,400만원(순시비 671,400만원)
- 주관: 부산광역시 도시재생정책과
- 운영지역: 43개소

영도구(5)	영선1동, 동삼1동, 동삼2동, 신선동, 청학1동	동구(5)	좌천동, 범일1동, 범일2동, 수정5동, 초량6동	북구(4)	금곡동, 구포2동, 만덕1동, 덕천3동
사하구(4)	장림동, 신평1동,	해운대구(4)	재송2동, 반여2동,	수영구(4)	망미2동, 광안1동,

	과정2동, 감천2동		반송1동, 반송2동		광안2동, 민락동
부산진구(3)	가야2동, 범천2동, 개금2동	서구(3)	서대신1동, 남부민동, 초장동	동래구(3)	북산동, 명장1동, 명장2동
사상구(2)	괘법동, 모라3동	금정구(2)	서1동, 서2동	연제구(1)	연산9동
남구(1)	우암동	기장군(1)	기장읍	중구(1)	영주동

○ 마을지기사무소란?

- 낙후 주택지에서 아파트 관리사무소 수준의 서비스를 제공하기 위해 시행하는 사업,
단순 주택수리를 위하여 시행하는 사업은 아니라는 것이 부산시 설명.
- 마을지기사무소에서는 각각 마을지기와 만물수리공을 배치.

○ 마을지기의 역할

- 사무소의 행정, 회계, 취약계층 방문상담, 주민욕구파악, 지역자원 연계 필요사항 파악, 사후관리 등 수행

○ 만물수리공의 역할

- 실제로 주민 주택을 방문하였을 때 문제점을 파악하여 마을지기와 상의 후 추가 조치를 하며, 주택수리 서비스 시에 신청내용외 추가내용 발굴, 집수리의 문제 파악 후 조치 등 수행.

○ 추진 내용:

- 주택유지·관리 서비스 제공(주택 내 누수, 누전 등 긴급서비스, 교체 수리)
- 주민생활 편의 지원(무인발급기, 공구대여, 팩스, 복사 등)
- 자치구·군 공공근로사업, 종합복지관 사업 연계 추진
- 외부 자원 연계(자원봉사센터, 건축사협회 등 전문기관 연계)
- 초기 3년간 전액시비로 지원, 지원종료 후 구/군 자체 예산으로 추진

○ 주택유지관리서비스에서 계층별 비용 차등화를 명시

- 기초생활수급자와 차상위계층/독거노인, 장애인, 저소득층/일반주민으로 나뉘어서 비

용부담을 차등화

- 연15만원 이내로 서비스비용을 한정했지만 긴급서비스(누수·누전·동파·배관막힘 등)는 무제한
- 행정차원에서 진행되는 사업임에도 불구하고 광범위한 역할이 부여되어 있음
 - 주택유지관리서비스 및 교육, 공구대여, 무인택배 등 주민생활편의지원사업, 공공근로 및 종합복지관 사업연계, 외부자원연계사업, 주택수리사업자 및 DB구축, 주민주도 공동체활성화사업
 - 마을지기와 만물수리공 2인 체제에서 실제로 방대한 업무가 얼마나 제대로 수행될 수 있을지 미지수

3) 부산 마을관리사무소 '마실'

- 사업명: 마을관리사무소 '마실'
- 앞서 부산의 마을지기사무소가 공공주도형이라면 마실은 민간에서 자발적으로 조직한 마을관리소 모델임이라는 차별성이 존재함.
- 운영 방식:
 - 회원제 방식으로 운영하되, 마을관리사무소가 설치된 지역의 모든 주민이 해당되며, 회원이 직접 운영하는 것이 원칙(자립 초기 3~5년은 시민운영복지법인에서 개입 운영하고, 이후 주민들의 직접 운영 방식)

[표 3-1] 마실의 사업틀

주거환경 관리 (아파트 관리사무소 역할)	주민생활 관리 (복지관, 보건소, 주민자치센터 역할)	외부자원 연계 및 마을 자원 관리 (복지관, 주민자치센터 역할)
노후화되면서 발생하는 취약성을 극복 -전기, 보일러 등 집과 관련한 간단한 수리 및 관리 -쓰레기 분리수거 등 마을 환경 관리	복지사각지대 해소와 공동체 회복 -복지, 보건 등의 문제 해결 -주민재무설계를 통한 경제여건 개선 -마을경제 창출 -주민육구 발굴 및 주민교육	생계형 자살, 생계형 범죄, 고독사 등을 줄이는데 큰 역할 -집과 관련된 사회적 외부 자원을 관리 -마을 내 인적, 물적 자원에 대한 관리 -마을사업 추진의 주민조직화

출처: 박민성(2015). 작은 복지관, 작은 보건소, 작은 주민자치센터 마을관리사무소 '마실'에서 답을 찾아본다, 월간 복지 동향, (197), 32-37.

- 재개발·재건축사업으로 인해 문을 닫은 마실
 - 민간운영의 한계를 드러냈지만 운영과정에서 많은 성과를 거둔 것으로 알려짐

〈자료〉 국제신문 ‘부산 마을관리사무소 마실’

[사설] '다복동' 한다면 '마실' 폐쇄 나몰라라 하나

국제신문 디지털콘텐츠팀 inews@kookje.co.kr | 입력 : 2017-07-04 19:25:31 | 본지 31면 | 문자 크기 + -

국내 처음으로 민간이 주도하는 부산 동구 범일5동 마을재생사업이 결실을 맺으려는 단계에서 무산될 처지에 놓였다. 사업을 주관하는 마을관리사무소 '마실'이 지난 5월 말 폐쇄됐기 때문이다. 재개발 바람이 원인이다. 범일5동 마을재생사업은 비싼 분양가로 인해 원주민이 쫓겨나야 하는 아파트 건설 위주의 재개발이 아닌 주민 자율적으로 주거·건

강·복지 등 마을환경을 개선하는 공동체 보존형 프로젝트여서 '마실' 폐쇄는 예상롭지 않다. 취지와 추진 방식이 같은 문재인 정부의 '도시재생 뉴딜정책'이나 부산시의 '다복동(다 함께 행복한 동네) 사업'의 선구적 모델이라 안타까움을 더한다.

도서관 운영, 동네잔치, 건강검진, 웃음치료, 재무상담, 홀몸노인 돌보기, 노인 이불빨래 등 '마실'은 2015년 문을 연 뒤 2년간 다양한 사업을 벌여 주민들로부터 많은 호응을 얻었다. 65세 이상 노인 비율(24.1%)이 부산 평균(14%)보다 10.1% 포인트나 높은 지역 특성을 고려한 맞춤형 마을재생사업이었다. 이름 그대로 주민들의 사랑방 구실을 한 셈이다. 국토해양부가 최근 이 사업을 마을재생 모범 사례로 선정하고, 다른 지자체들의 벤치마킹이 이어지는 데서도 의의와 성과를 확인할 수 있다.

국내 처음으로 민간이 주도하는 부산 동구 범일5동 마을재생사업이 결실을 맺으려는 단계에서 무산될 처지에 놓였다. 사업을 주관하는 마을관리사무소 '마실'이 지난 5월 말 폐쇄됐기 때문이다. 재개발 바람이 원인이다. 범일5동 마을재생사업은 비싼 분양가로 인해 원주민이 쫓겨나야 하는 아파트 건설 위주의 재개발이 아닌 주민 자율적으로 주거·건

강·복지 등 마을환경을 개선하는 공동체 보존형 프로젝트여서 '마실' 폐쇄는 예상롭지 않다. 취지와 추진 방식이 같은 문재인 정부의 '도시재생 뉴딜정책'이나 부산시의 '다복동(다 함께 행복한 동네) 사업'의 선구적 모델이라 안타까움을 더한다.

도서관 운영, 동네잔치, 건강검진, 웃음치료, 재무상담, 홀몸노인 돌보기, 노인 이불빨래 등 '마실'은 2015년 문을 연 뒤 2년간 다양한 사업을 벌여 주민들로부터 많은 호응을 얻었다. 65세 이상 노인 비율(24.1%)이 부산 평균(14%)보다 10.1% 포인트나 높은 지역 특성을 고려한 맞춤형 마을재생사업이었다. 이름 그대로 주민들의 사랑방 구실을 한 셈이다. 국토해양부가 최근 이 사업을 마을재생 모범 사례로 선정하고, 다른 지자체들의 벤치마킹이 이어지는 데서도 의의와 성과를 확인할 수 있다.

출처: 국제신문

4) 인천시 마을주택관리소



[그림 3-3] 인천 마을주택관리소

○ 추진배경

- 원도심의 노후저층주거지 주거환경개선을 위해 사업시작.
- 2014년 <마을주택관리소 설치 및 운영계획>을 수립하고 2015년 선도구역 5개소를 선정하여 운영
- 2018년 <마을주택관리소 활성화계획>을 수립하고 2019년 <인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례> 제정하여 정책을 확대하는 중.

〈자료〉 인천광역시 마을주택관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례

제1장 총칙

제1조(목적) 이 조례는 인천광역시 내 저층주거지의 마을주택관리소 설치 등 집수리 및 주거환경정비에 필요한 사항을 규정함으로써 노후된 주택을 개선하고 주거 수준을 향상시키는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “마을주택”이란 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택 및 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체가 있는 공동주택은 제외한다)을 말한다.
2. “저층주거지”란 마을주택이 집단적으로 밀집되어 있는 지역을 말한다.
3. “마을주택관리소”란 저층주거지 마을주택의 집수리 및 주거환경정비 등을 위하여 필요한 서비스를 제공할 목적으로 설치·운영하는 사무소를 말한다.
4. “주거환경정비”란 저층주거지의 마을주택과 그 주변의 시설물을 개량·정비하여 쾌적한 주거환경을 조성하고 편리하게 이용할 수 있도록 하는 일을 말한다.
5. “집수리”란 노후된 주택 등의 일부 또는 전부에 대하여 성능 및 기능을 회복시키거나 개선시키는 모든 행위를 말한다.
6. “집수리 진단”이란 15년 이상 경과된 노후 불량 주택에 전문가가 구조, 안전, 전기 및 설비 등 분야의 점검을 실시하고 유지관리 정보를 제공하는 서비스를 말한다.

제3조(책무 등) ① 인천광역시장(이하 “시장”이라 한다)은 저층주거지 내 마을주택 거주민의 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 행정·재정적 지원 등을 할 수 있다.

② 시장은 저층주거지 관리를 위한 마을주택관리소의 설치 및 운영에 필요한 예산 확보 및 집수리 지원, 정보제공 등 공공의 지원을 위하여 노력하여야 한다.

제2장 마을주택관리소 설치 및 운영

제4조(마을주택관리소 설치 및 기능) ① 시장은 저층주거지 내 마을주택의 노후화 예방과 환경개선을 위해 마을주택관리소를 설치하여 운영할 수 있다.

② 마을주택관리소의 주요 기능은 다음과 같다.

1. 집수리 및 집수리 진단(이하 “집수리 서비스”라 한다) 제공 및 지원
2. 주민공동체 활성화 지원
3. 저층주거지의 주민공동체 구성 및 협의 지원
4. 빈집관리 및 정비 등 지원
5. 마을주택의 점검 및 공구대여
6. 마을의 쓰레기 집하시설 정비, 꽃길 조성, 담장 허물기 및 주차장 같이 쓰기 등 마을 환경정비
7. 택배보관서비스 운영 및 공동이용시설 이용 개선

8. 그 밖에 주민공동체가 필요로 하는 사항

제5조(마을주택관리소의 위탁) ① 시장은 마을주택관리소의 효율적인 운영을 위하여 법인, 단체 또는 개인에게 마을주택관리소의 운영을 위탁할 수 있다.

② 마을주택관리소의 운영의 위탁과 관련하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「인천광역시 사무의 민간위탁 촉진 및 관리 조례」를 따른다.

제6조(전담조직의 구성·운영) 시장은 제4조제1항에 따른 마을주택관리소의 설치·운영 및 지원과 관련하여 총괄·조정하는 전담조직을 설치할 수 있다.

제7조(마을주택관리소 기본계획 및 관리계획 수립) ① 시장은 저층주거지의 효율적인 관리를 위하여 다음 각 호의 사항을 포함하는 마을주택관리소 설치 및 운영에 관한 기본계획을 수립·시행할 수 있다.

1. 마을주택관리소의 기능 및 역할 등 기본방향
2. 마을주택관리소 설치계획 및 운영방법 등
3. 그 밖에 시장이 마을주택관리소 설치에 필요하다고 인정하는 사항
- ② 시장은 매년 다음 각 호의 사항을 포함하는 마을주택관리소 관리계획을 수립할 수 있다.

1. 마을주택관리소의 확대 운영방안
2. 마을주택관리소의 설치·운영에 필요한 인력관리 등 관리체계
3. 마을주택관리소 지원에 관한 내용
4. 집수리, 마을환경개선 및 주민공동체 활성화 지원에 관한 사항
5. 그 밖에 저층주거지의 주거안정 등을 위하여 필요한 사항
- ③ 시장은 기본계획 수립 시 저층주거지 거주민의 의견을 적극적으로 수렴하여야 한다.

제8조(마을주택관리소 종합정보시스템 구축) 시장은 마을주택관리소 종합정보시스템을 구축하여 저층주거지 거주민, 마을주택관리소에 참여하는 자원봉사자 또는 자원 단체 등에 다양한 정보를 제공할 수 있다.

제3장 마을주택관리소 활성화를 위한 지원

제9조(집수리 서비스 지원대상) 제4조제2항제1호에 따른 마을주택관리소 집수리 서비스 지원대상은 다음 각 호와 같다.

1. 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」에 따른 주거약자
2. 「주거급여법」 및 「국민기초생활보장법」에 따른 주거급여 대상자

제10조 (마을주택관리소 지원센터의 설치) ① 시장은 마을주택관리소의 업무 수행을 지원하기 위해 마을주택관리소 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 지원센터는 업무수행에 필요한 경우 관계 행정기관에 관련 자료의 정보제공 등 협조를 요청할 수 있다.

③ 시장은 지원센터의 효율적인 운영을 위하여 주거재생과 관련된 경험과 전문성 등 일정한 요건을 갖춘 법인, 단체 또는 개인에게 지원센터의 운영을 위탁할 수 있다.

④ 지원센터 운영의 위탁과 관련하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「인천광역시 사무의 민간위탁 촉진 및 관리 조례」를 따른다.

제11조(주택개량비용 지원) ① 시장은 주택개량사업을 추진하는 저층주거지 거주민에 대하여 주택개량에 소요되는 공사비용의 80퍼센트의 범위에서 융자할 수 있다.

② 시장은 주택개량사업을 추진하는 저층주거지 거주민에 대하여 주택개량에 소요되는 공사비용의 일부를 보조할 수 있다.

제12조(포상) 시장은 마을주택관리소 설치·운영 및 저층주거지 마을주택 지원에 현저한 공이 있는

자 또는 단체에게 「인천광역시 포상 조례」에 따라 표창할 수 있다.

제13조(권한의 위임) 시장은 다음 각 호의 권한을 군수·구청장에게 위임한다.

1. 제4조제1항에 따른 마을주택관리소의 설치 및 운영
2. 제7조제2항에 따른 마을주택관리소 관리계획의 수립

부칙 <제6256호, 2019.9.23.>

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

- 사업명: 마을주택관리소 운영 지원
- 사업 예산: 143,000만원(시:구=5:5)
- 주관: 인천광역시 주거재생과, 6개 구역(중구, 동구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 서구)
- 추진 내용: 노후 저층주거지에 아파트 관리사무소 기능 제공
 - 주거취약계층 집수리 서비스(저소득층, 노인, 장애인 등)
 - 셀프집수리 교육, 자력보수를 위한 공구대여
 - 무인택배, 마을 환경 정비(꽃길 조성, 마을 청소, 담장 허물기 등)
- 인력 구성: 공공근로자(2), 자원봉사자(3), 사회복지사(5)
- 운영 방식: 6개 구역별 공공지원, 공공근로, 자원봉사, 민간지원 혼합 운영 관리
- 이용건수 증가에서 확인되듯이 마을주택관리소는 분명한 성과가 확인

<자료> 인천마을주택관리소 관련 언론보도



주: 한겨레신문

5) 시흥시 동네 관리소



[그림 3-4] 시흥시 주민공동체 동네관리소

- 시흥이라는 지역적 특성
 - 우리나라 빈민운동과 주거공동체 운동의 구심점
 - 복음자리(1977), 한독주택(1979), 목화연립(1985)과 같은 한국 최초의 사회주택 형성
 - 2013년 주거복지조례 제정 및 2014년 전국 지자체 최초로 통계청의 승인을 받은 주거실태조사 진행
- 2015년부터 동네관리소 사업 실시(양금란·박준, 2019)
 - 집수리 등 단순관리업무를 넘어 노후저층주거지를 중심으로 지역사회의 문제 발굴 및 해결하는 과정을 주민이 직접 경험하면서 자치역량을 갖춘 근린공동체로 발전할 수 있도록 지원. → 주거환경개선이 목적이 아니라 주민자치 역량강화가 목적.
 - 지자체 조례에 근거하여 5인 이상의 주민모임이 신청한 활동계획을 토대로 선정. 서울시 마을공동체사업의 공모방식과 유사.
- 사업명: 시흥시 주민 공동체 동네 관리소
- 사업 예산: 20.4억원(시비 20억원, 자담 0.4억원)
- 주관: 시흥시 주민자치과
- 운영지역: 8개소

매화동	매화동네관리소	군자동	꿈익는산들마을동네관리소
목감동	한마음이랑동네관리소	신현동	신현동동네관리소
정왕1동	정이가는마을동네관리소	정왕본동	맞손정왕본동동네관리소
대아동	(주)다다마을기업	월곶동	월곶동네관리소

- 추진 배경: 주민공동체의 마을 유희공간 활용, 마을환경 관리, 취약계층 돌봄 등을 통한 도시쇠퇴 방지, 주민자치 및 공동체 활성화
- 추진 내용: 시흥형 마을관리기업으로의 전환, 기능 확대 및 자립, 마을 일자리 창출을 위한민간 위탁 사업 전개
 - 일반주택 거주자(취약계층 위주)를 대상으로 한 간단집수리
 - 공구대여, 무인택배, 아이돌봄, 문화·교육 프로그램 운영
 - 마을 환경 정비 활동(분리수거 제도, 가로청소, 화단 가꾸기 등)
- 인력 구성: 20인 이상 주민단체[‘19(8개), ‘18(11개), ‘17(10개), ‘16(5개), ‘15(2개)]
- 운영 방식: 20인 이상의 운영 위원회(관리 및 운영 제반 사항 심의, 계획 수립 및 예·결산 심의, 의결), 코디네이터 및 수리기술자
 - 운영형태는 크게 3가지 유형으로 구분, 간단한 집수리와 소공구 임대리는 기본업무와 함께 A형은 커뮤니티 공간운영(6개소), B형은 돌봄(3개소), C형은 골목길 환경개선사업(2개소)을 수행
 - 시에서는 동네관리소 사업 관련 경비(보조금)을 지원하며, 동네관리소 운영에 필요한 사항(인력, 사업분야 등)은 주민공동체에서 주도적으로 수행
- 추진 성과:
 - (2018년 기준)취약 계층 간단 집수리 1,427건, 공구 대여 1,625건 성과
 - 동네관리소별 다양한 공동체 활동 추진(문화프로그램, 텃밭, 벼룩시장, 마을소식지 발행, 어르신 방문서비스 등)
 - 3개소에 6개 공공사무 위탁 111명 일자리 창출
 - 주민참여 기업운영으로 자치 및 마을 관리에 대한 관심 제고, 무단 투기 감소

효과

- 지금까지 보조사업비로 운영되어 사업의 지속을 위한 자립구조가 없다는 비판이 존재하여 동네관리소를 마을기업으로 전환하여 자립시키려는 프로세스가 추진 중.
- 시흥시 동네관리소는 보조금 사업에서 시흥형 마을관리협동조합 육성이라는 자립모델로 이행중.
 - 마을관리를 위한 사회적협동조합 설립·운영 및 마을일자리 창출을 통한 새로운 선순환모델 구축.
 - 행정은 마을관리기업 설립을 위한 컨설팅을 진행하며 마을관리를 위한 공공사무를 선제적으로 위탁하는 등 다양한 지원진행.

6) 전주 해피하우스



[그림 3-5] 전주 해피하우스

- 추진배경
 - 2017년 자료에 따르면, 전주시의 주거취약가구는 전체 31.8%인 79,480가구이며 경과연수 20년 이상의 노후주택 거주가구비율이 50%에 달함(한국도시연구소, 2017)
 - 한옥마을 주변의 원도심에 역사지구로서 건축제한이 있어서 개발사업이 활발하게 이루어지기 어려운 여건.
- 사업명: 해피하우스
- 사업 예산: 615,300만원
- 주관: 생태도시국 주거복지과, 전주시 전역 35개동
- 추진 배경: 2009년 10월 전국 최초 국토해양부 시범사업으로 선정
 - 주택관리 사각지대에 놓여있는 단독주택을 대상으로 주택성능 향상과 주민공동체 복원을 도모하는 지역 밀착형 주거서비스 지원
- 추진 내용: 주택유지관리, 에너지효율개선, 주거복지서비스
 - 2009년 국토해양부 시범사업으로 실시, 2012년부터 자체적으로 추진
 - 2018년 전주시 전역으로 확대
- 2011년 〈전주시 주거복지지원조례〉 제정하여 해피하우스 사업을 명시
 - 2조 정의와 8조 주거복지사업에 해피하우스를 추가하여 주거복지사업의 일환으로서

제도적 근거 마련

3. “해피하우스 사업”이란 제2조제2호가목 및 라목에 해당하는 사람이 거주하는 단독주택·연립주택·다세대주택에 대한 점검보수 및 주거환경개선 등의 주거복지서비스를 지원하여 삶의 질을 향상하는 사업을 말한다.

② 시장은 주거복지 실현을 위해 해피하우스사업, 집수리사업, 주택바우처 사업, 사회주택 공급 추진에 필요한 예산 등을 확보하여 시행할 수 있다.

- 지원대상을 ‘취약계층’에서 ‘일반가구’로 점차 확대
- (서비스 제공) 주택 보수·점검, 무료 건축 설계 및 건축 전반 상담, 자가 주택 수선용 무료 공구대여
- 초기에는 주로 집에 초점을 맞췄지만 점차 골목, 담 등 마을환경 개선으로 확대
- (공동체 활성화 지원)경관 조명, 주민 쉼터, 꽃동산 조성 등 마을 개선 희망 사업 참여, 골목길 담장 도색 및 꽃길 조성, 주택 리폼 교육 제공, 완산동 마을공동텃밭 운영
- 인력 구성: 공무원[시설 6급(1), 공업 7급(1), 시설 8급(1)], 전문 인력[전기(5), 건축 설비(3), 주거복지(4)]

2_국외 마을관리소 운영 사례

1) 프랑스 지역관리기업



[그림 3-6] 지역당사자 모두가 지역을 관리하는 주체

출처: 한겨레

- 설립 목적: 1970년 루베시 알마가르 구역의 재개발에 따른 주택 철거에 반대하는 주민들의 지역과 일터 보존을 위한 철거 방식의 재개발 대신 지역주민이 거리·공원 청소, 집수리, 페인트칠처럼 지역에서 필요한 시설과 서비스를 직접 관리하는 것에 대한 합의를 통한 추진
- 지원 방향: 표준화된 모델이 아닌, 지역의 상황과 참여 주민의 요구를 고려한 창의적 모델 적용
 - 사회적 차원: 활동 및 서비스를 통한 사회적 관계 형성
 - 경제적 차원: 도시관리의 일부(유지보수, 생활환경개선 등)참여를 통한 재원확보
 - 정치적 차원: 함께 더 나은 생활을 추구하는 시민들의 출현에 기여
- 추진 내용: 현재 약 140개 지역관리기업이 존재
 - 지역의 상황에 맞는 다양한 사업과 형태
 - 사회적·경제적·정치적 다중적 역할 수행
 - 주요사업으로 근린서비스, 커뮤니티 강화, 일자리 창출, 생활환경 개선 등

2) 육하원칙으로 살펴본 지역관리기업⁴⁾

- 언제, 어디서, 왜 하는가?
 - 1차적으로 부실한 도시관리의 문제가 부각된 곳, 때 그리고 부실한 도시관리의 문제를 해결하기 위해 지역관리기업이 필요함 → 궁극적으로 지역에서 반복적으로 발생하는 비정상적인 작동방식을 고치기 위해 다양한 주체 간의 대화절차를 도입하는 것.
- 누가 하는가?
 - 핵심주체: 주민, 지방자치단체(지역정치인 포함), 사회주택 사업자
 - 3주체 중에서 2개 주체만 결합해도 지역관리기업이 가능하다고 판단. 궁극적으로 나머지 주체가 지역관리기업에 참여하게 됨.
 - 지역관리기업의 “시장”(market)과 “지원자”로서 지자체와 사회주택사업자의 중요성 → 3주체 중에서 핵심적인 2개 주체로서 강조(이해충돌의 가능성으로 인해 참여를 고민하는 경우 발생).
 - 초기에 주민들이 참여하지 않을 수 있다는 것을 언급. 그러나 궁극적으로 주민참여는 필요함(“기다리거나 찾아나서야 한다”).

[표 3-3] 주체별 설립유형

지역주민단체 : 마을단체, 문화 및 종교단체 등	지역사회복지사와 정책책임자
지방자치단체 또는 지자체 연합조직	사회주택사업자

- 어떻게 하는가?
 - 경제: 지방자치단체와 공기업과 진행하는 공공사업(계약의 절반을 수의계약으로 진행)
 - 중재: 사회적 분쟁을 다스리고, 사회적 갈등을 조정
 - 관계형성: 사회관계, 직업관계, 정치관계를 통합적으로 연계

4) 이 부분은 마르크 하쾰펠트, 김신양·엄형식 역(2018), 『지역관리기업, 사회관계를 엮다』 착한책가게에 소개된 지역관리기업을 6하 원칙으로 재배열한 것임을 밝힘.

- 무엇을 하는가?
 - 비물질적 서비스: 사회관계
 - 도시관리의 전통적 서비스: 지역관리기업의 직원인 지역주민에게 제공되는 가시적이고 구체적인 측정가능한 서비스

[표 3-4] 전통적 서비스 분류

항목	내용	특징
청소 및 환경미화	임대주택 공공구역, 인도, 주차공간, 계단, 광장, 잔디밭 등에 대한 청소서비스	낮은 기술력으로 기능 가시성이 높아서 가장 확실한 선순환을 유발
유지관리	전구교체부터 전기, 배관, 타일까지 광범위	직원의 역량, 민간경쟁상대, 주민과의 관계에 많은 영향
녹지관리	기초수준의 경관관리부터 원예까지 다양	직원들의 삶의 질 향상에 기여
중재서비스	지역주민간의 대화를 끌어내고 활성화	상당한 수준의 훈련이 필요

- 특정한 서비스: 때에 따라 사회관계를 형성하는데 기여할 수 있음.

[표 3-5] 특정 서비스 분류

항목	내용	특징
경비	순찰업무	사회주택사업자의 업무로서 혼선을 야기할 위험
건물개보수	전문기능인보다 저렴한 가격으로 개보수서비스 제공	노동자들의 숙련형성의 기회제공 주민과의 개별적 신뢰관계 구축가능성 상승
가구내보수	도색, 도배, 이사, 유리창 교체 등 개별가구내에서 진행	필요할 때 즉각적으로 수행 (출장비용 미청구)
기타서비스	해당 지역에 부재한 서비스를 제공	이웃 간 연대를 촉진

주: 이외에 법률상담, 이동서비스, 이웃관계 서비스 등 존재

3_추가적으로 고민할 것

1) 내부운영

유능한 대표, 상임이사, 현장의 실무책임자가 필요

특히 현장의 실무책임자는 사례관리자로서 현장의 작업팀을 조직, 훈련하고 사회적개입의 민감성(예를 들어, 장기실업자의 심성과 노동특성을 이해해야 함)을 가지고 전문적 기술력을 가진 멀티플레이어.

2) 한계설정

주민들에게 과도한 기대를 심어주지 않기 위해 지속적으로 한계를 설정하고 주민들에게 고백

양적성장에 한계가 있음을 인정하고 역량에 맞는 적절한 성장을 추구 → 그러나 동시에 지역관리기업의 생존을 위해 적절한 “규모의 경제”는 필수조건임.

① 한 마을에서 여러 마을로 확장 ② 여러 곳에 공간을 배치 ③ 벤치마킹: 한 마을의 지역관리기업이 다른 마을에서 지역관리기업을 독려하고 지원하는 형태 → 그러나 확장에는 언제나 “지역관리기업과 지역의 관계는 여전히 살아있는가”라는 질문이 필요함!

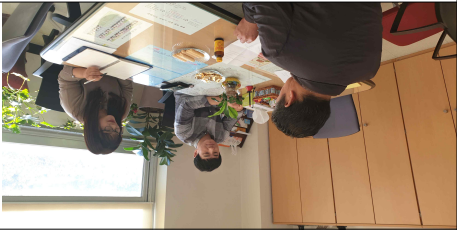
4_FGI를 통해 본 국내 마을관리소

1) FGI 개요

일시: 2019년 10월 1일~ 10월 18일

방문장소: 9개소

인천	중구청	
		담당관 전○○
	중구 마을관리소	
		마을관리소장 이○○
	미추홀구청	
		담당관 구○○
	동구청	
		담당관 김○○

시흥	월곶 동네관리소	 월곶 동네관리소 행정실장 한○○
	한마음이랑 동네관리소	 한마음이랑 동네관리소 김○○ 코디네이터
	맞손 정왕본동 동네관리소	 맞손 정왕본동 동네관리소 정경 대표 3명
전주	전주시청	 담당관 최○○, 전○○
	해피하우스	 설비팀 2명 이○○, 최○○ 해피하우스 담당관 2명 김○○, 김○○ 팀장 양○○

인천·전주·시흥 모두 주민들의 만족도가 높다는 응답

- 특히, 무상서비스가 많은 00의 경우 특히 더 많은 호응을 얻고 있는 것으로 나타남

이용실적이 150건이 넘어갈 정도로 좋은 반응을 보이고 있습니다(인천).

무상으로 진행되는 사업이다 보니 호응도가 높은 편입니다(시흥).

어느 주민이든 좋아하지 않을까요? 공짜인데요...(시흥).

마을관리사무소를 운영하면서 마을에 필요한 부분과 사각지대를 발굴하는 효과

- 마을과 밀착된 마을관리소는 다양한 주민들의 욕구와 현장의 문제를 포착하는데 효과적.

공부방 운영이 필요하다고 느껴요. 빈집 정비 사업을 통해 해결하고 싶은데...(인천).

집수리시 고칠 곳이 없으나 외로워서 부르는 사람도 있다(전주).

마을관리소는 단순히 집수리에 한정하지 않고 다양한 프로그램이 운영중

- 초기 설계부터 다양성을 전제한 사례가 있고 사업을 운영하면서 사업내용이 확대된 사례도 존재함.
- 다양한 프로그램은 지역적 맥락과 해당지역 주민들의 욕구를 반영

집수리 교육을 통해 자원봉사인력을 양성 하고 있다(인천).

현재는 벽화 교육, 방과후 교육을 진행 중이다(인천).

텃밭을 운영 중이다(시흥).

인력문제

- 절대적 인력부족, 저임금으로 인한 양질의 인력확보 어려움, 자원봉사 위주의 인력운영이 가진 한계, 공공근로형태로 인한 전문성 축적의 어려움 등 현재 전국의 마을관리소는 다양한 인력문제에 시달리고 있음.

급여가 시간제로 운영되고 있다는 점과 동네관리소의 업무 이외에 기타 잡무 및 연말 정산까지 해야 하는 과도한 업무량으로 인해 근무하고 싶어 하는 사람이 없다(시흥).

담당자들의 다양한 업무 때문에 마을 관리소에 힘을 쏟을 수 없다(인천).

기본적으로 생업이 있는 인원들로 구성되어 상시 투입에는 한계점이 존재합니다(시흥).

최저임금 174만원 받고 집수리 할 수 있는 사람이 여기 와서 있을까요?(시흥).

전문직종(집수리)임에도 공공근로자라 지식이 부족하다. 공구 대여에 관해서는 공공근로라 지식이 없어서 힘들다(인천).

기타 어려움

- 집수리사업 미선정시 주민들의 불만, 공모사업방식의 불안정성, 예산의 부족과 경직성 등 다양한 어려움이 확인됨.

집수리 요청해주시는데 요건이 안 되어 집수리가 안 될 때 왜 선정이 안되는지에 대한 화를 내는 경우가 많아...(시흥).

공모사업이니 지속성이 없어서 언제 없어질지 불안한 것도 있고요...(시흥).

주거 취약계층이 주타켓층인데 도와 줄 수 없는 이유가 많다. 그 이유가 더 도와주고 싶어도 활용예산의 범용성이 적어서 그런 것도 있다(인천).

2) FGI 과정에서 나타난 마을관리소 정책의 함의

- 마을관리소에 대한 주민들의 전반적인 만족도는 높은 것으로 나타남
 - 특히, 서비스비용을 낮춰 취약계층을 중심으로 더 많은 주민들이 비용부담 없이 서비스에 접근할 수 있도록 해야 할 것으로 판단됨
 - 부산시의 경우, 경제적 여건에 따라 서비스비용을 차등화
- 마을관리소의 운영 주체는 공공이 맡는 것이 타당
 - 시흥시 사례처럼, 중장기적으로 자립모델을 적용하더라도 초기 일정 기간은 공공투자를 통해 만들고 운영하는 것이 필요
 - 마을관리소를 도시재생과 주거복지측면에서 접근할 것을 권고

- 마을관리소의 역할을 집수리에 한정하지 말고 개방적으로 운영할 필요
 - 마을관리는 단순히 집수리 등의 물리적 정비로 이루어질 수 없는 다양한 측면이 존재함.
 - 마을의 상황과 맥락에 따라, 다양한 역할을 수행할 수 있도록 개방성을 전제할 필요가 있음.
 - 상황과 맥락은 결국 현장활동을 통해 파악될 수밖에 없기 때문에 초기 제도설계부터 개방성과 탄력성을 부여하여 마을관리소가 운영될 수 있도록 지원
- 마을관리는 일종의 시스템지만 핵심은 결국 사람이 하는 것
 - 양질의 인력을 확보할 수 있도록 인건비 등에 충분한 예산을 편성할 필요
 - 공공근로와 자원봉사로만 운영할 경우, 운영이 불안정한 것과 동시에 마을관리의 노하우가 축적되기 어려울 것으로 판단됨
- 일방적인 서비스 수혜자가 아니라 서비스 생산자로 주민이 거듭날 수 있도록 과정설계 고민
 - 예를 들어, 집수리 서비스를 제공받은 주민이 다른 주민의 주택을 고치는데 일정한 역할을 수행할 수 있도록 하는 등의 과정을 배치

04. 서울형 마을관리소 구상

1_서울형 마을관리소, 무엇을 할 것인가?

1) 사람과 공간을 모두 재생하는 새로운 도시재생모델

○ 현재 서울의 도시쇠퇴를 감안하면 노후저층주거지를 중심으로 공간에 대한 돌봄이 요구됨. 과거처럼 슬럼화가 재개발재건축으로 이어지지 않는 현실에서 적절한 공간돌봄은 필요함.

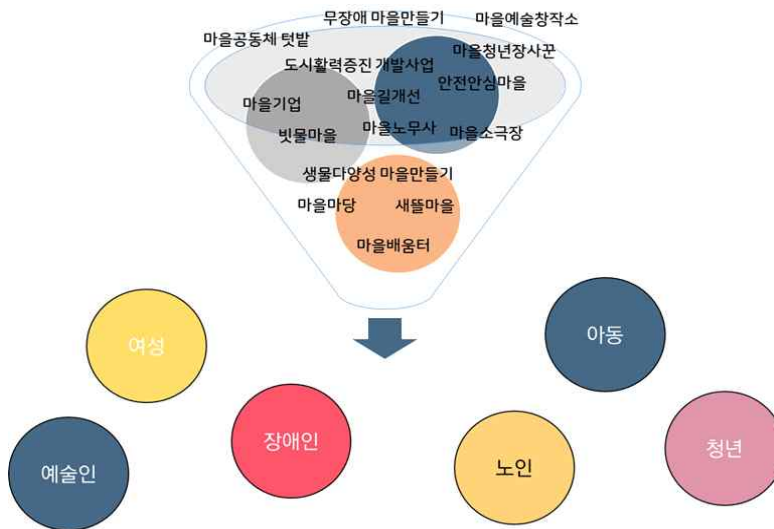
- 즉, 집과 골목, 공원 등 지역공간의 문제를 종합적으로 접근하고 지속적으로 풀어나가는 방식
- 지금까지는 공간문제에 대해 도로, 골목길, 공원 등 분절적으로 사고하면서 예산확보에 따라 대응적으로 접근하는 것이 일반적이었음. 그러나 마을관리소는 동네 전체의 공간그림에 따라 우선순위를 정하고 중복투자의 낭비를 피하는 방식으로 접근.

○ 일반적으로 마을관리소에 대한 이미지는 공간관리자로서의 역할. 그러나 마을관리소는 단순히 공간관리에 역할을 한정할 필요가 있음.

- 프로그램 방식이 아닌 주민의 삶을 살피면서 효능감을 높여 주민참여, 주민주도 촉진
- 프로그램 방식에 한정할 경우, 마을관리소 역시 소외와 배제의 문제를 야기함. 최대한 찾아가는 형식을 취함으로써 다양한 주민들의 목소리를 듣고 자연스럽게 참여를 유도하는 것이 필요함.

2) 동 단위 정책플랫폼이며 주민자치회의 촉진자로서 마을관리소

- 다양한 정책을 동네에 맞게 조율하고 수용하는 플랫폼으로서 기능
 - 지금까지 동네와 마을 단위에서 정책은 “만들어지는 것”이 아니라 “주어지는 것”의 성격이 강했음. 즉, 마을은 정책의 수용자이지 생산자가 아니었음. 이에 따라, 동네에 맞지 않는 많은 정책이 투입되었다가 부작용을 양산하고 소멸하는 사례가 다수 나타남.
 - 플랫폼은 단순히 온라인 사이트가 아니라 수요와 공급을 조절하는 적극적인 중간자 역할임. 그런 의미에서 마을관리소는 동네정책플랫폼으로서 주민들의 수요를 파악하고 이에 맞는 정책을 도입하거나 제안하는 역할을 담당.
 - 또한 다양한 정책을 아는 주민이나 유능한 주민이 아니라 필요한 주민에게 전달하는 것도 마을관리소의 중요한 역할로 부여.



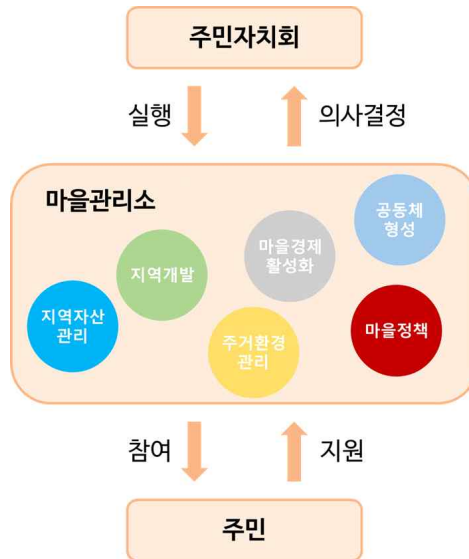
[그림 4-1] 정책플랫폼으로서 마을관리소

3) 마을관리소- 주민자치회로 완성되는 동단위 주민자치 생태계

- 주민자치회를 촉진하고 주민자치의 역량을 강화하는 마중물로서 역할
 - 2022년까지 서울형 주민자치회를 424개 동 모두에 전면화하겠다는 것이 현재까지

서울시의 계획임. 그러나 시범사업이 추진 중인 현장을 가보면, 주민자치회는 여러 가지 어려움을 겪으면서 정책과 사업에 대한 비판적인 목소리가 큰 상황임.

- 가장 큰 비판은 주민자치회가 “자원과 권한에 비해 일이 너무 많고 계획부터 집행까지 모든 업무를 다해야하는” 상황에 놓여 있다는 것. 즉, 주민자치회의 일을 나누고 지원할 외부 조력자의 존재가 필요함.



[그림 4-2] 마을관리소 모델

- 주민참여-민주적 의사결정-유능한 실행조직으로 구성된 자족적 주민자치 생태계
 - 현재 시스템에서 기존의 동주민센터가 주민자치회의 파트너로서 기능을 하는데는 분명한 한계가 존재함.
 - 마을관리소는 실행력을 가진 파트너로서 주민자치회의 의사결정을 따르는 한편 더 많은 주민참여를 통해 주민자치가 발전할 수 있도록 통로로서 기능
- 주민자치회 외부에 마을관리소를 만들기 어려울 경우, 주민자치회 산하 분과로서 마을관리소가 고민될 수 있으며 중장기적으로는 주민자치회 산하 특별사업단을 구성하는 방식으로 마을관리소 가능(양금란·박준, 2019)
 - 주민자치회 운영을 위한 지원금, 주민참여예산, 다양한 행정의 용역 및 위탁사업을 토대로 사업진행이 가능.

- 역량과 실적이 축적될 경우, 향후 더 많은 공공사업을 위탁하는 방식으로 마을관리소의 지속가능성을 확보할 수 있을 것으로 기대. → 보조금에 의존하지 않는다는 점에서 이는 분명한 자립모델임. 프랑스 지역관리기업 역시 전체 예산의 60% 이상을 공공영역에서 확보하고 있다는 사실을 주지할 필요.
- 그러나 다수의 전문가와 현장활동가들은 서울형 주민자치회가 아직 초기 단계로서 마을관리소의 업무가 주민자치회에 부여되는 것이 양자를 모두 어렵게 만들 수 있다는 우려를 제기.
- 궁극적으로 양자가 연결되어야 하는 것이 올바른 방향일 수 있지만 당장은 시기상조로 보는 것이 타당할 것으로 판단됨.

4) 주거기반 커뮤니티케어의 거점공간

- 커뮤니티케어의 중요성은 노인들의 “에이징인플레이스” 경향이 중요한 요인임
- 시설로 가지 않으려는 노인들이 늘고 그러한 성향이 강화될수록 커뮤니티 단위가 중요한 공간이 될 수밖에 없음.
- 특히 공동체가 약한 도시에서 에이징인플레이스의 핵심은 커뮤니티보다 바로 주거, 집이라고 볼 수 있음. → 경로당에서 집단생활을 하는 농촌과 달리 도시노인들은 기본적으로 자신의 집에서 독립적으로 살려는 경향이 강함.
- 즉, 도시에서 커뮤니티케어는 어디까지나 주거, 주택을 토대로 하고 커뮤니티가 뒷받침되는 구조로 가는 것이 바람직함.
- 커뮤니티케어의 핵심은 바로 주거
- 커뮤니티케어는 의료, 간병 서비스 등에 국한되지 않으며 핵심은 주거에 있음.
- 고령화에 따라 집에 있는 시간이 점점 길어지면서 노인들의 삶의 질은 좌우하는 것이 바로 주거 → 전 재산이 집 한채가 대부분인 상황에서 노인들의 집에 대한 애착과 일체감이 상당히 높은 수준임.
- “주택이 사람을 공격한다”: 노인건강에 치명적인 위협이 되는 낙상사고는 상당수 집 안에서 발생함
- 쾌적한 그리고 안전한 주거가 노인들의 건강과 직간접적으로 연관될 수밖에 없음. 반복하지만 특히, 활동력이 떨어지는 노인들에게 집의 중요성은 젊은층보다 높음.

○ 고령화쇼크에 더하여 총예산 50조의 도시재생뉴딜, 연예산 1조원의 서울시 도시재생 사업은 “노인들이 거주하는 낡은 주택문제”의 심각성을 드러냄.

- 도시쇠퇴의 여러 문제 중에서 특히 주택문제가 심각하며 특히, 주민들의 욕구는 골목길이 아니라 주택 내부의 정비와 개량에 있음. → 서울시 근린재생사업에서 가꿈주택 사업의 비중이 점차 커지고 있는 것은 이를 방증함.
- 고령화는 주택관리능력의 약화와 직결. 노인들은 자체적은 관리역량부족, 수리비용 부족, 신뢰할만한 업체와 기술자의 부족이라는 “3부족” 현상에 직면하여 독자적으로 주택능력을 유지하거나 개량하는데 명확한 한계가 있음. → 이는 고령화의 결과로서 특히 여성노인의 비중이 늘어나는 상황과 연결
- 농촌지역의 슬레이트 지붕을 제거하고 주택개량을 가능하게 한 것이 국가주거복지정책의 성과라면 이제 주거복지는 도시의 고령자가 거주하는 낡은 집을 고령친화적으로 바꾸는 방향으로 확대되어야 함. → 일본의 주거복지정책의 변화는 이를 생생하게 확 인식켜줌.

○ 마을관리소는 도시형 주거기반형 커뮤니티케어의 모델로 볼 수 있음.

- 부산, 인천, 경기도, 전주, 시흥 등에서 확인되는 마을관리소의 정책적 생명력에 주목할 필요 → 주민들의 높은 만족도와 주거를 기반으로 한 다양한 돌봄효과 발생(관계망 형성, 집안으로 보다 수월한 진입 등)
- 지역 내 “생산-공급-소비-재생산”의 선순환구조가 만들어지면 중장년과 고령층에 대한 일정한 일자리창출효과도 기대할 수 있으며 주민자치회(마을의회)-마을관리소(마을집행부)라는 동단위 주민자치의 새로운 모델제시도 가능할 것으로 판단됨.
→ 커뮤니티 의존형 돌봄에서 커뮤니티 강화형 돌봄으로의 전환.

2_서울형 마을관리소의 법제도적 근거

1) 서울형 마을관리소의 법적 근거

- 〈건축법〉, 〈도시재생특별법〉, 〈장애인·고령자에 관한 법률〉, 〈주거약자법〉, 〈주거기본법〉 등이 마을관리소의 법적 근거로 활용가능.
- 마을관리소의 특성상 장애인, 고령자 등 주거약자에 대한 복지적 측면의 접근이 존재하는 바, 〈장애인·고령자에 관한 법률〉, 〈주거약자법〉, 〈주거기본법〉을 근거로 한 중앙정부의 지원을 확보하는 것이 가능할 것으로 기대
- 인천시처럼 새롭게 조례를 제정하여 가칭, 〈서울특별시 마을관리소 설치 및 운영 등에 관한 조례〉를 제정하거나 전주시와 시흥시처럼 주거복지지원조례를 개정하여 〈서울시 주거기본조례〉에 마을관리소를 추가하는 방안도 가능.
- 부산의 경우, 〈부산광역시 마을공동체 활성화 지원 등에 관한 조례〉의 6조 마을공동체 활성화사업에 “4. 쾌적한 주거환경 및 마을공간 조성사업”을 배경으로 사업을 추진하고 있는데 이 경우 법제도적 근거는 다소 부족하다고 볼 수 있음.
- 현재 서울시 도시재생사업이 다른 중앙정부의 정책사업을 적극 연계할 것을 권고하는 상황에서 마을관리소는 주거복지정책을 연계하여 부족한 예산을 확보하는데 긍정적인 측면이 있다고 판단됨.

[자료] 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 주요 내용

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 “주거약자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.
 가. 65세 이상인 사람
 나. 「장애인복지법」 제2조제2항에 해당하는 장애인
 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사람

제3조(국가 등의 의무) 국가 및 지방자치단체는 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상을 위하여 다음 각 호의 사항을 위하여 노력하여야 한다.
 주거약자의 주거생활이 쾌적하고 안전하게 이루어지도록 할 것
 주거약자용 주택이 원활하게 공급되고 효율적으로 관리될 수 있도록 할 것
 주거약자의 쾌적하고 안전한 주거생활에 필요한 정보가 원활하게 제공되고, 제9조의 편의시설이 주거약자용 주택에 적정하게 설치될 수 있도록 할 것

제15조(주택개선비용 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 주거약자의

활동능력에 적합하도록 주택(임대용 주택을 포함한다)을 개조하기 위하여 필요한 비용의 자원을 신청하는 경우에는 개조비용을 지원할 수 있다.

주거약자

주거약자가 세대원으로 있는 세대주

제1호 또는 제2호의 사람에게 임대할 목적으로 주택을 개조하고자 하는 임대인

② 지원대상자의 자격 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제17조(주거지원센터의 설치 등) ① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 주거약자 주거지원센터(이하 '센터'라 한다)를 둘 수 있다.

주택개조비용 지원을 위한 대상 주택의 확인, 개조공사의 적정성 확인 등 주택개조 지원에 관한 업무
주거약자의 주거문제 상담 및 생활관리 등에 대한 지원업무

주거약자가 거주하는 주택 및 주거환경에 대한 실태조사

그 밖에 주거약자용 주택과 관련한 정보제공 등 대통령령으로 정하는 사항

② 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 센터의 운영을 주거약자에 대한 주거지원 업무를 수행하는 데 적합한 조직·인력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자에게 위탁할 수 있다.

③ 제2항에 따른 위탁은 기준 절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제18조(권한의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제7조에 따른 주거약자에 대한 주거실태조사의 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 법인 또는 단체에 위탁할 수 있다.

- 마을관리소가 필요한 심각한 도시쇠퇴지역이 주로 강북지역에 밀집되어 있다는 점에서 마을관리소는 지역균형발전 측면에서도 근거를 찾을 수 있음.
- 기존의 균형발전계획이 주로 서울시의 투자를 소외지역에 집중하여 균형을 이루겠다는 외생적 발전모델에 기초한다면 마을관리소는 지역을 기반으로 내생적 발전을 강조하는 접근법.
- 전자의 방식은 실제로 투자가 비용편익분석 등으로 인해 소외지역에 대한 투자가 잘 이루어지지 않는다는 현실과 서울시의 높은 지가 등을 감안했을 때, 막대한 투자가 실제로는 커다란 변화를 유발하지 못한다는 점에서 효과성이 떨어지는 것으로 볼 수 있음.

[자료] 서울특별시 지역균형발전 자원 조례

제1조(목적) 이 조례는 서울특별시의 지역간 격차해소를 통한 균형있는 발전과 지역별 특성있는 발전을 위하여 필요한 사항을 정함으로써 도시의 건전한 발전과 시민의 삶의 질 향상에 기여함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

“지역균형발전”이란 지역별 특성을 고려한 지역 간의 균형있는 발전과 상호 협력 증진을 통하여 주민 생활기반을 확충하고, 지역경제를 활성화함으로써 주민의 삶의 질 향상과 지역경쟁력을 강화하는 것을 말한다. “지역별”이란 지역 주민의 삶의 질 향상에 필요한 일자리 및 교육·문화·복지·주거·안전·환경·기반시설 등의 생활기반을 확충하기 위하여 지역균형발전계획에서 설정한 지역을 말한다.

제3조(기본원칙) ① 서울특별시(이하 “시”라 한다) 재정 운영은 지역균형발전을 고려하여야 한다.

② 시 재정 투자 사업은 지역균형발전을 고려하여야 한다.

③ 시 분야별 주요계획 수립은 지역균형발전을 고려하여야 한다.

제4조(시장의 책무) ① 서울특별시시장(이하 “시장”이라 한다)은 서울의 균형있는 발전과 지역간 연계 및 협력을 촉진하고 지역별 특성있는 발전을 위해 지역별 격차실태 등 여건을 분석하여 관련 시책 및 사업을 발굴하여야 한다.

② 시장은 제1항에 따른 관련 시책 및 사업에 필요한 재우너지 확보될 수 있도록 노력하여야 한다.

3_서울형 마을관리소의 구성

1) 서울형 마을관리소의 구성원칙

- 최대한 마을관리소가 담당하는 지역범위를 축소해야 함
 - 마을관리를 위해 자치구는 너무 크고 인구 2~3만명의 동 단위 역시 서비스가 골고루 미치기에 넓은 것이 현실
 - 서울시 주거복지센터, 전주시 해피하우스, 인천 마을주택관리소의 경우 권역과 자치구 단위라서 서비스 공급이 제약되고 있음.
- 전문성 확보
 - 주민들이 만족할만한 수준의 전문성이 담보되어야 함. 만약 전문성이 떨어지면 비용이 낮더라도 주민들로부터 외면받을 확률이 큼
 - 전문성을 높이기 위해 공공근로와 자원봉사 형태를 지양. 자원봉사에 의존하는 타 지역의 마을관리소는 전문성에서 한계가 드러남
- 적절한 인력규모와 적절한 공공투자
 - 3~4인으로 구성된 기존의 중간지원조직형태로는 사업하기에 급급하며 타 지역 사례의 경우, 관리소에 사람이 없어서 허탕을 치는 경우도 발생
 - 지역의 상황에 맞도록 적정인력을 배치할 필요가 있으며 이를 위해 적절한 공공투자가 요구됨. 최소 3~5년간은 공공에서의 안정적 지원 필요.
 - 전국적으로 마을관리소 모델은 공공재원을 바탕으로 계속 확대되는 추세
- 지역특화
 - 지역의 맥락과 수요에 맞는 서비스를 제공하고 정책을 연계
 - 대표적으로 시흥시 마을관리소의 경우, 동네별 특성에 맞는 특화사업을 추진하여 성과를 거두는 사례.

2) 서울형 마을관리소의 구성

- 관리자
 - 마을을 관리하는 관리자의 역할, 여기서 관리는 단순히 집수리 등 하드웨어를 넘어 공동체조직 및 활성화, 갈등조정, 지역역량강화 등 종합적인 미션을 수행.
 - 전문기술자, 사회복지사, 시민사회 촉진자 등
- 연구소
 - 전문가가 지속적으로 결합하여 지역을 내밀하게 파악하고 이에 맞춰 사업을 추진하는 한편 중앙정부와 서울시의 다양한 정책을 맞춤형으로 흡수하는 역할.
- 사무국
 - 사무국은 단순 행정회계업무 이외에 주민교육과 홍보를 진행하고 동시에 지역의 다양한 이해관계자와의 소통역할을 담당



[그림 4-3] 마을관리소의 구성

- 적정규모가 필요한 마을관리소
 - 마을관리소는 당장은 사무국(사무국장, 행정)과 관리자 부문(기술인력, 사회복지사)만 일부 우선 구성되어 운영되어도 무방함.
 - 중장기적으로 연구기능까지 포함되어야 동네재생을 추진할 수 있는 콘텐츠개발, 정책연계 등을 통해 자생력을 가지고 도시재생을 추진할 수 있을 것으로 판단됨
 - 지금 대부분의 중간지원조직, 현장지원센터가 과소인력으로 인해 제 역할을 하지 못하고 있다는 사실을 유념할 필요가 있음.
 - 다만 위의 [그림4-3]의 구성을 도식적으로 수용하지 말고 지역적 맥락에 따라 탄력적으로 인력구성 등을 조정하는 것이 바람직함.

05. 결론

1) 서울형 마을관리소의 도입을 위해서 서울시 도시재생조례에 “마을관리소” 항목을 추가하는 것이 선제적으로 필요

- 도시재생의 한 유형으로서 마을관리소를 명문화하여 법적 근거를 갖출 필요가 있음.
- 물론, 법제도화가 필수조건은 아님. 예를 들어, 서울시 희망지사업은 도시재생특별법에 근거가 없었지만 주민참여가 필요하다는 고민속에서 조례근거도 없이 추진된 바 있음. 현재 희망지사업은 타 지역에서 벤치마크하는 정책.
- 그러나 정책의 안정성을 위해 조례개정을 추진할 것을 제안.
- 경기도 행복마을관리소, 인천시 마을주택관리소처럼 독자조례를 제정하는 것도 가능한 방안이지만 도시재생이라는 틀 안에서 다뤄지는 것이 바람직할 것으로 판단되기 때문에 기존의 도시재생조례에 마을관리소를 추가하는 것이 바람직함



[그림 5-1] 서울형 도시재생사업의 5번째 모델로서 마을관리소

2) 서울형 마을관리소는 타 지역의 마을관리소 사례를 참고하는 동시에 보다 확장적인 사고가 필요

- 인구 1,000만의 도시 수도 서울은 예산과 스케일의 측면에서 타 지역의 마을관리소보다 규모 있고 보다 다양한 서비스를 제공하는 진정한 마을관리의 역할을 할 수 있는 관리소의 그림을 그릴 수 있음.
- 서울의 여러 다른 중간지원조직처럼 애매한 인력과 예산구조로 설계하지 말고 현장에서 제대로 일을 할 수 있도록 적절한 인력과 예산을 편성할 것을 제안함.
- 적절한 인력과 예산은 심각한 쇠퇴지역부터 10개 이내로 시범사업을 진행하여 확보된 데이터를 기반으로 파악하면 될 것으로 판단됨.

3) 근린재생형 100억원, 중심시가지형 150억원, 경제기반형 200억원의 마중물 예산지원보다 마을관리소에 연간 5억원 내외로 10년을 지원하는 것이 보다 효과적일 수 있다는 사고의 전환

- 서울의 지가를 고려할 때, 100억~200억 정도의 마중물 예산은 앵커시설, 주민공동이용시설 약간과 도로 및 골목길 정비사업을 진행하면 대부분 소진됨.
- 더욱이 도시재생사업 대상지로 선정되면 원주민들의 욕망을 자극하거나 외부투기세력이 유입되어 지가상승이 발생하는 경향이 나타나 막상 공공주도의 도시재생을 제대로 진행하기 어려운 상황이 발생.
- 마을관리소는 도시재생의 이러한 부정적 외부효과를 최소화하는 한편 실제 거주하는 주민들의 주거환경을 개선하는데 유리하며 중장기적으로 마을관리소를 중심으로 동네에 필요한 정책과 예산을 가져오는 것이 오히려 도시재생에 효과적일 수 있음.

참고문헌

- 기호·김도년·김세용·김은희·박소현, 『우리, 마을만들기』, 나무도시, 2012
- 김기호(1995), 지방자치제에서 도시계획의 운용에 관한 연구-독일의 시민참여와 우리나라에서의 시사점, 국토계획 30(6), 77-98
- 권단 외(2015), 『모두를 위한 마을은 없다』
- 맹다미·장남종·백세나, “서울시 주거환경관리사업의 추진실태와 개선방안”, 서울연구원, 2015
- 맹다미·장남종·백세나, 2017, 「서울시 저층주거지 실태와 개선방안」, 서울연구원
- 박경원(2001), 도시 가버넌스와 협력적 계획모형, 국토계획36(5), 195-209
- 박인석, 『건축이 바꾼다 집, 도시, 일자리에 관한 모든 쟁점』, 마티, 2017
- 변창흠, 2014, “신개발주의의 구조적 특성과 유산 극복을 위한 정책 과제”, 민주사회와 정책연구 25권
- 서울특별시, 『2016 알기쉬운 도시계획 용어집』, 서울특별시, 2016a
- 서울특별시, 『Re-Seoul 도시재생 함께 디지로그』, 서울특별시, 2016b
- 서정렬, 『스마트 디클라인, 창조적 쇠퇴』, 커뮤니케이션북스, 2017
- 앤드류 탈론, 『영국의 도시재생』, KRIHS 국토연구원, 2016
- 양금란·박준(2019), 노후 저층주거지 관리를 위한 중간지원조직연구 : 시흥시 동네관리소 사례를 중심으로, 국토연구 101권, 75-91
- 양재섭, “서울시 생활권계획 수립과정 모니터링의 쟁점과 개선방향”, 서울연구원 정책리포트, 2016
- 이영아·서종균, 『도시재생과 가난한 사람들』, KRIHS 국토연구원, 2016
- 전승환·류승한·정윤희·김은란, “시민이 참여하는 살고 싶은 도시 만들기 : 전략편”, 『살고싶은 도시만들기(II)』, KRIHS 국토연구원, 2008
- 장남종·김상일·이현정·백세나, “서울형 도시재생 주요 이슈와 향후 과제”, 서울연구원, 2017,
- 서울특별시, 『도시재생 활성화를 위한 희망지사업 길라잡이』, 서울특별시, 2017

서울시도시재생지원센터, 『희망지에서 도시재생의 희망을 찾다』, 서울특별시도시재생지원센터, 2017
 서울특별시 도시재생지원센터, 『2016년 희망지사업 추진 성과』, 서울특별시 도시재생지원센터, 2017
 서울특별시 도시재생지원센터, 『2017년 희망지사업 추진 성과』, 서울특별시 도시재생지원센터, 2018
 전주시, 「2017년 전주시 주거복지기본계획」, 전주시, 2017

서울시청 홈페이지(www.seoul.go.kr)

서울시의회 홈페이지(www.smc.seoul.kr)

부산시 마을지기 사무소 내부자료

시흥시 동네관리소 내부자료

인천시 마을관리소 내부자료

전주시 해피하우스 내부자료

조선일보, “일조권 싸움, 주차전쟁...우후죽순 신축빌라 몸살”, 2017년 5월 4일

서울시 도시재생정책의
새로운 경로로서
서울형 마을관리소

서울연 2016-PR-48

발행인 서왕진

발행일 2017년 1월 31일

발행처 서울연구원

ISBN 979-11-5700-191-0 93320 6,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

이 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.