서울특별시 도시재생본부 주거환경개선과
http://citybuild.seoul.go.kr

I·SEOUL·U

제8회

살기좋은마을만들기

학생공모전 설명회

2017년 3월 17일 금요일
13:30~16:30

서울시청 본관
3층 대회의실

등 록

13:30-14:00	※ 학생공모전 응모를 희망하는 대학(원)생은 반드시 참석(등록)해주시기 바랍니다.

개 회

14:00-14:05	개회 및 주요인사 소개 사회자 : 홍경구 (단국대학교 교수)
14:05-14:10	인사말 / 진희선 서울특별시 도시재생본부장

주제발표

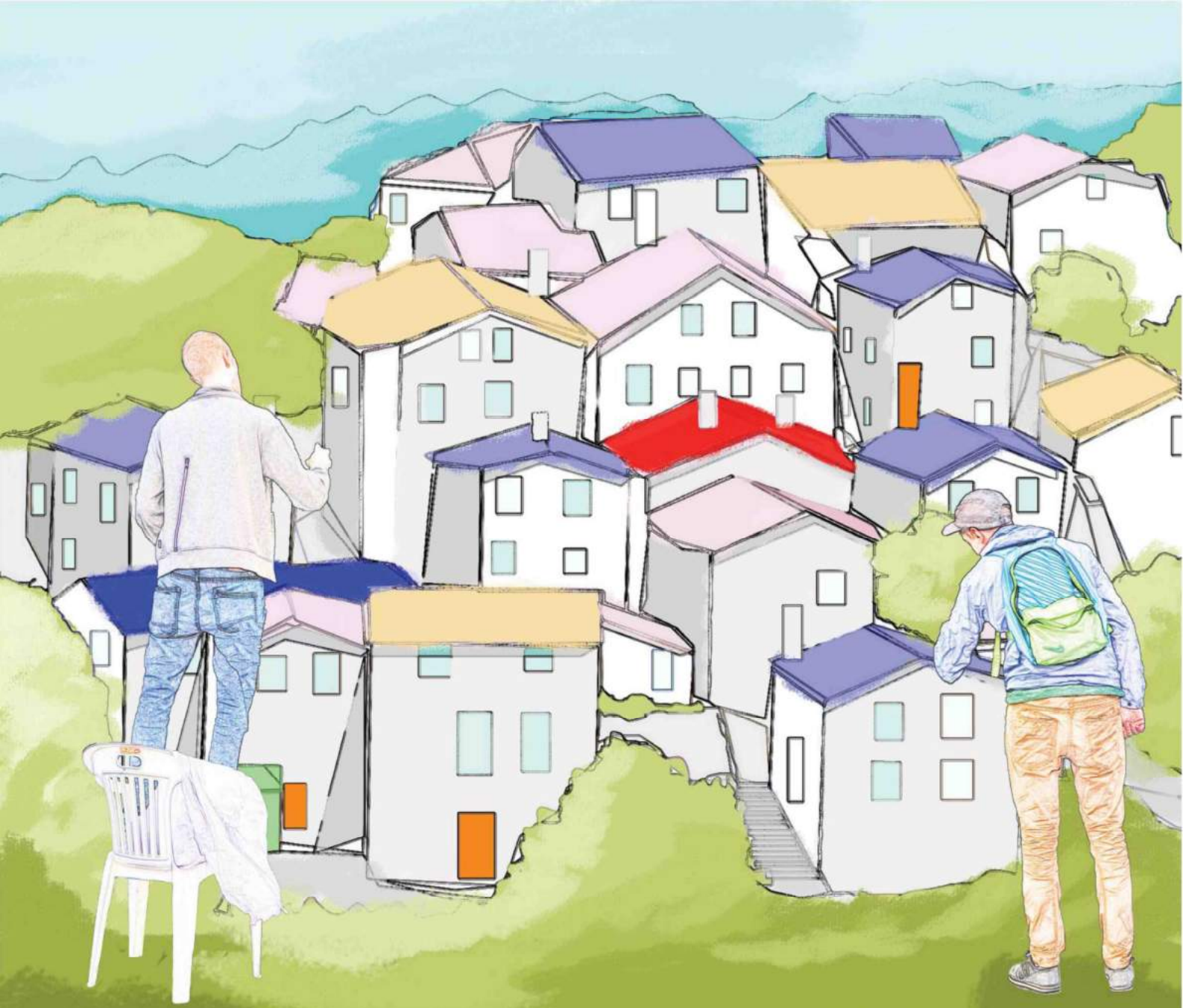
14:10-14:30	주제 1 / 마을만들기로서 주거환경관리사업 – 배웅규 (중앙대학교)
14:30-14:50	주제 2 / 마을만들기로서 가로주택정비사업 – 이동호 (서울특별시 주거환경개선과)
14:50-15:10	주제 3 / 제7회 학생공모전 최우수상 : 동선동 틈새시장 – 인천대학교 건축학과 손인수
15:10-15:30	주제 4 / 제7회 학생공모전 우수상 : 우리, 동네는 소소한 문화가 있는 동네 – 남서울대학교 건축학과 장용찬
15:30-15:50	휴 식 / COFFEE BREAK

학생공모전 설명회

15:50-16:10	제8회 학생공모전 설명 – 양성태 (서울시 주거환경개선과 행정팀장)
16:10-16:30	질의응답 및 폐 회

주 최 서울특별시 SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

후 원 한국도시설계학회 Urban Design Institute of Korea



목 차

01 주제발표 1
마을만들기로서 주거환경관리사업
배 웅 규 (중앙대학교 교수)

02 주제발표 2
마을만들기로서 가로주택정비사업
이 동 호 (서울특별시 주거환경개선과)

03 주제발표 3
제7회 학생공모전 사례발표
최우수상 : 틈새시장
인천대학교 건축학과 손민수 학생

04 주제발표 4
제7회 학생공모전 사례발표
우수상 : 우리, 동네는 소소한 문화가 있는 동네
남서울대학교 건축학과 장용찬 학생

05 제8회 학생공모전 설명
양 성 태 (서울특별시 주거환경개선과 행정팀장)

인사말

진 희 선 (서울특별시 도시재생본부장)

여러분 반갑습니다. 서울특별시 도시재생본부장 진희선입니다.

사람과 장소중심의 도시, 따뜻하고 경쟁력 있는 도시의 실현을 위한 저층주거지 재생사업의 일환으로 마련된 제8회 '살기 좋은 마을만들기' 학생공모전 설명회에 참석해주신 시민 여러분과 대학생 여러분께 깊은 감사의 인사를 드립니다.

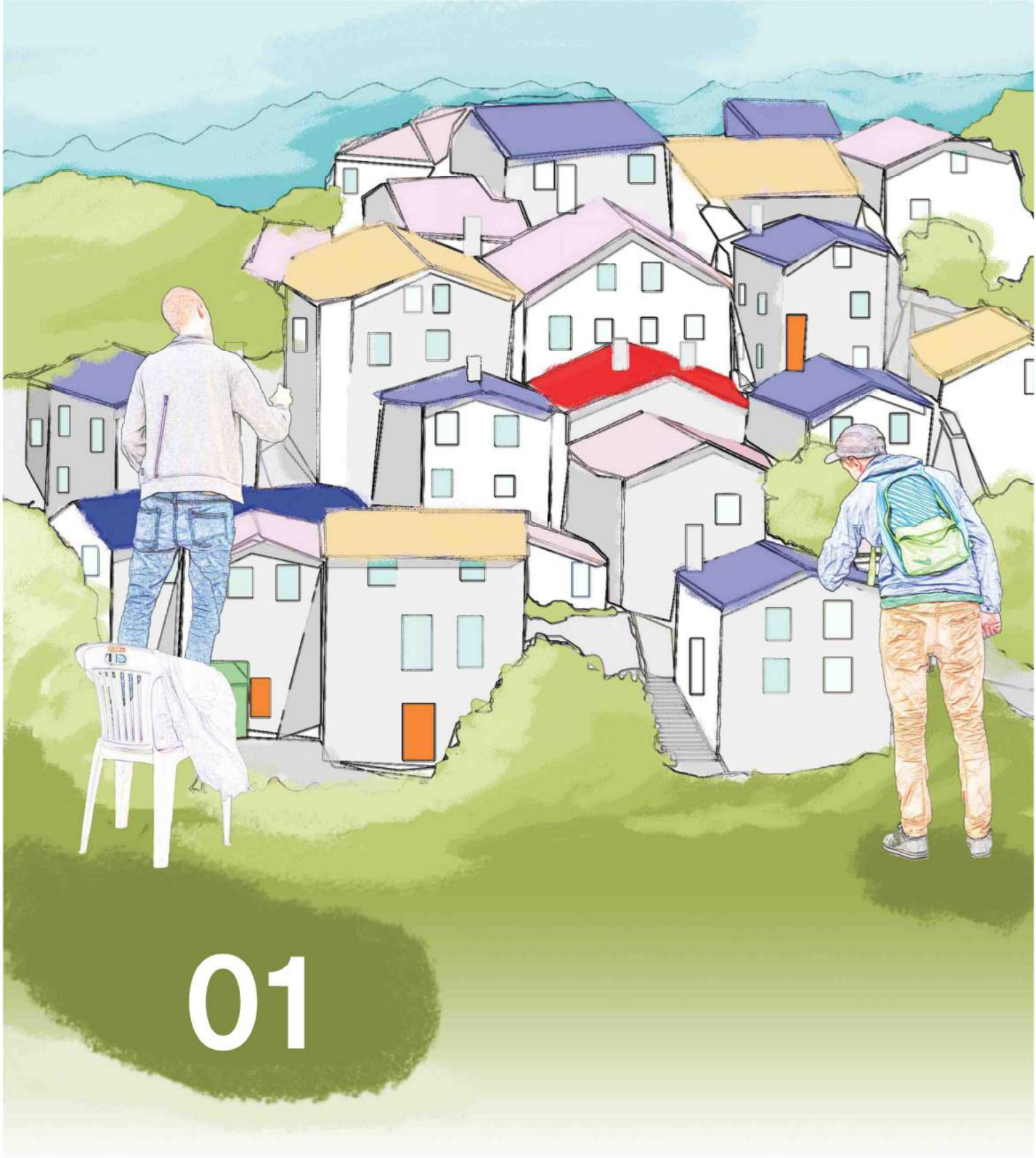
90년대 이후 본격화된 전면철거형 재개발로 인해 서울의 역사를 함께한 저층주거지가 사라져 갔고 개발의 양극화 현상 심화, 주거유형의 획일화 등으로 서울시의 정체성과 다양성, 역사성이 사라지는 등 많은 문제점이 나타났습니다. 또한, 가족과 이웃의 삶이 공존하던 공간이었던 마을과 골목이 일시에 해체되어 기존 공동체가 와해되는 아픔을 겪었습니다.

이러한 위기의식 속에서 서울시는 북촌을 시작으로 여러 형태의 시범사업을 거쳐 2012년부터 지역주민이 주체가 되어 스스로 마을의 문제를 개선하고 공동체를 회복해나가는 '주거환경관리사업'을 도입하여 다양한 삶의 이야기가 살아 숨 쉬는 주거문화, 고유한 장소성과 정체성을 보존·형성하고, 고유의 기능이 강화된 마을, 주민이 주도하여 지역의 변화를 이끌 수 있는 공동체 복원 등 주민과 함께 지역커뮤니티를 위한 지속적인 장소와 기회를 만들어주기 위해 많은 노력을 기울여 왔습니다.

'살기 좋은 마을만들기' 학생공모전은 이러한 저층주거지 재생사업의 취지를 보다 널리 알리고 여러분들의 참신하고 혁신적인 아이디어를 발굴하여 시정에 연계하고자 2009년부터 시행되었습니다. 이렇게 8회까지 개최될 수 있었던 것은 여러분들이 지난 7회에 걸쳐 보여준 다양한 아이디어에서 매력적인 서울의 모습을 발견할 수 있었기 때문이라고 생각합니다. 또한, 그런 서울의 미래를 여러분들과 함께 상상해 볼 수 있다는 점도 제게는 가장 큰 즐거움이었습니다.
이번 살기 좋은 마을만들기 학생공모전은 마을만들기 부문과 함께 기존 저층주거지의 도시조직과 가로망을 유지하면서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 소규모 정비사업인 '가로주택정비사업'부문이 신설되었습니다. 기본 건축계획(안)과 더불어 법령 및 제도 개선 아이디어 등 사업의 활성화를 위한 아이디어가 제시되기를 기대합니다.

여러분의 공모전 참여로 제안된 의견들로 지역 주민들이 마을을 함께 가꿔가는 과정을 통해 자연스레 마을공동체 문화를 형성하고 이웃과 쉽게 소통할 수 있는 여건이 조성되어 따뜻한 인간관계가 회복된 동네, 다양한 삶의 이야기가 살아있는 마을, 모두가 행복한 삶을 누릴 수 있는 서울시가 될 수 있기를 기대합니다.

다시 한 번 바쁘신 일정 가운데 참여해주신 여러분께 깊은 감사의 말씀을 드리며, 항상 건강과 행복이 가득하시길 기원합니다. 감사합니다.



01

주제발표1

마을만들기로서의 주거환경관리사업

배 웅 규 (중앙대학교 교수)

2017년 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 (제1주제)
I·SEOUL·U
우리동네,
우리가
함께
만들어요!
마을만들기로서 주거환경관리사업

I·SEOUL·U
너와 나의 서울
목 차
주거환경관리사업의 시작과 함께한
살기좋은 마을만들기 학생공모전
Intro
주거환경관리사업의 모습은?
Chapter 2
주거환경관리사업이란?
Chapter 3
주거환경관리사업 무엇을 할 수 있나?
Chapter 4
주거환경관리사업 어떻게 진행하나?
Closing
마을운영을 위한 주민공동체운영회
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
2

주거환경관리사업은 처음부터

살기좋은 마을만들기 학생공모전과 함께 하였습니다.

주거환경관리사업 前 살기좋은 마을만들기, 서울휴먼타운, 주민참여형재생사업

도정법 2012년 2월 1일 개정, 2012년 8월 2일 시행

2009 살기좋은 마을만들기 ⇨ 2010 휴먼타운 ⇨ 2012 주민참여형 재생사업

단독주택 및 다세대 주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전, 정비, 개량하기 위하여 시행하는 사업

- 해제된 정비(예정)구역 또는 재정비촉진지구
- 재정비촉진지구 내 존치 지역
- 전용주거지역 또는 1,2종 일반주거지역 중 단독,다세대 밀집지역
- 정비구역 중 주민 50%이상 주거환경관리사업 전환에 동의한 지역

***현재(16.9) 65개구역을 지정, 관리하여 현재 지속확대 중**

서울휴먼타운 다가구다세대밀집형

서울휴먼타운 뉴타운존치정비관리구역

주민참여형재생사업 다가구다세대밀집형 / 지역특성화지역 등

주거환경관리사업 현황도 (16. 9. 6. 기준)
<은평구>
신사동1, 신사동2, 응암동, 불광동, 역촌동1, 역촌동2, 수색동
<서대문구>
개미마을, 북가좌동, 홍은동1,2, 홍제동
<마포구>
연남동
<용산구>
청파1
<종로구>
이화1, 중신1,6, 신영동
<양천구>
신월동1, 신월동2, 목2동
<구로구>
구로동1, 온수동, 개봉동, 가리봉동, 오류동
<영등포구>
대림1동, 대림2동, 도림동
<동작구>
흑석동, 상도동1, 상도동2, 흑석동2, 상도3동
<금천구>
시흥동1, 시흥동2, 시흥동3, 독산동, 독산동2, 독산동3
<도봉구>
방학동1,방학동2, 도봉동 1, 도봉동2
<강북구>
미아동1, 수유동, 미아동2, 미아동3, 송중동
<노원구>
공릉동
<동대문구>
휘경동1, 휘경동2, 전농동
<성북구>
장수마을, 정릉동1, 길음동, 정릉동2, 석관동, 상월곡동, 삼선동
<성동구>
금호동3가, 금호동4가
<송파구>
잠실동
<강동구>
암사동, 성내동
<관악구>
삼성동, 난곡동
<중구>
신당동1, 2
도봉구
강북구
노원구
은평구
종로구
성북구
중랑구
서대문구
동대문구
강서구
마포구
성동구
광진구
강동구
용산구
양천구
영등포구
강남구
송파구
동작구
서초구
금천구
관악구
2011년 이전~ 2012년 선정 (21개 구역)
2013년 선정 (22개 구역)
2014년 선정 (12개 구역)
2015년 선정 (10개 구역)
2016년 선정 (후보(희망)지 5개구역)
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
2010년 시범사업을 통해
성북구 선유골 주민들은 버려진 자투리공지를 찾아
마을의 곳곳에 마을쉼터를 만들었습니다.
과거
마을 곳곳에 버려진 공간을 찾아...
마을쉼터를 조성하고...
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
6

2010년 시범사업을 통해
강동구 암사동 서원마을 주민은 마을회관을 만들었습니다.
이와 함께,
내 집 앞 담장을 허물기 시작하고...
꽉 막힌 우리 동네와
낡은 내집앞을
고민했습니다.
집을 새로 짓고, 내 집을 가꾸면서
마을의 모습도 변하기 시작했습니다.
과거모습
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
7

마을을 보고 싶어 하는 사람들이 점점 늘어나면서
주민들은 새로운 시작을 준비하고 있습니다.
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
8

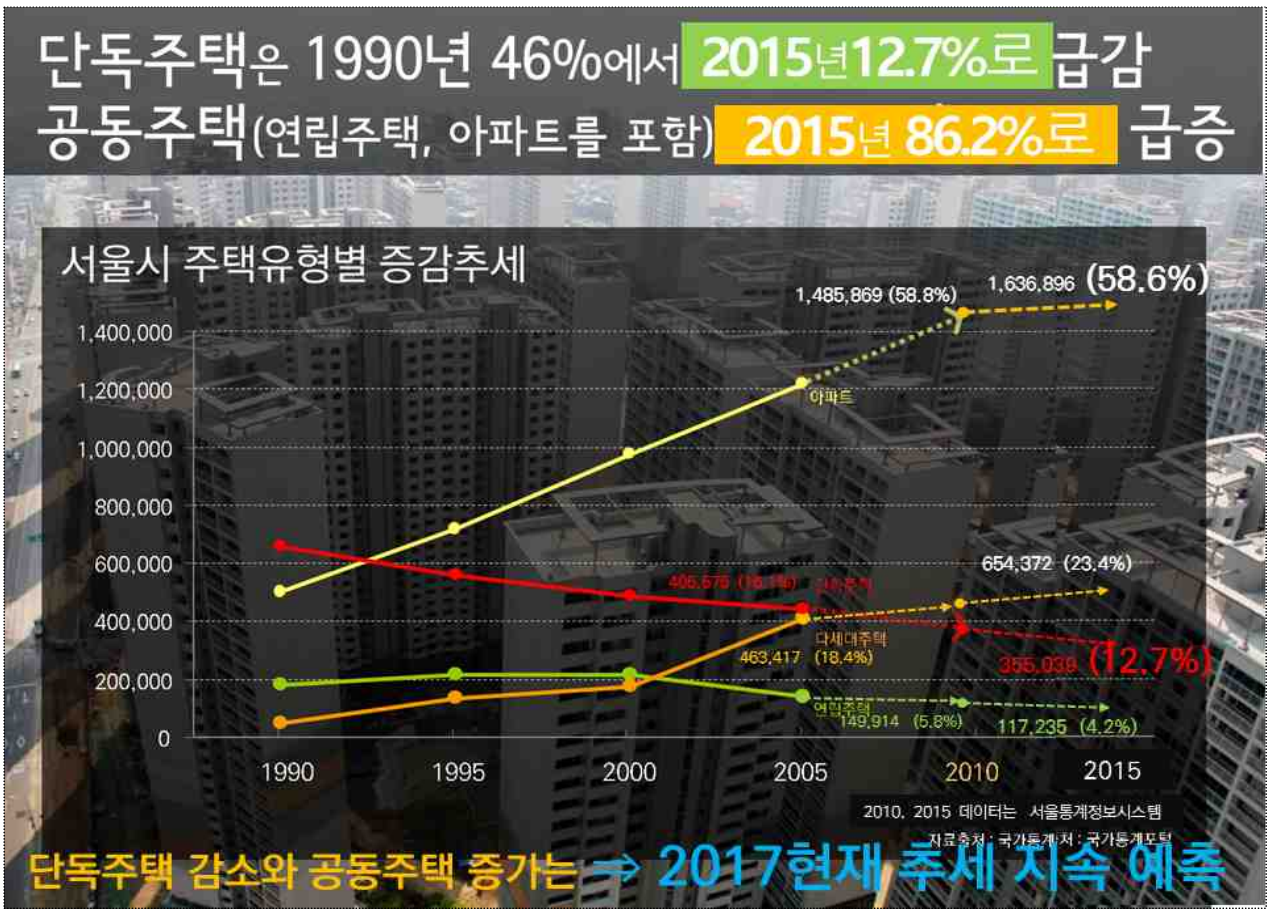
2012년 시범사업을 통해
마포구 연남동 주민은 노후된 담장을 개선하면서,
노후한 가로환경도 개선하고
9

2014년 방아골 주거환경관리사업을 통해
도봉구 방학동 주민들은 꿈빛는 마을 방아골 마을회관을
직접 운영하고 있습니다.
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
꿈빛는 마을 방아골
10

2016 저층주거지 재생을 위한 대안사업 주민설명회
이외에도, 많은 마을들이 주거환경관리사업을 통해 마을의
생활환경과 안전문제를 개선했구요.
도봉구 방아골 교차로 개선
도봉구 새동네 가로공원 조성
도봉구 방아골 마을마당 조성
구로구 개봉동 비상벨 설치
구로구 개봉동 CCTV 설치
도봉구 방아골 마을 쉼터 조성
구로구 개봉동 경광등 설치
구로구 개봉동 보안등 정비
10

이외에도 많은 마을들이 주거환경관리사업을 통해 마을의
노후 주택문제등도 함께 개선하고 있습니다
성북구 삼선동 장수마을 주택개량(전)
성북구 삼선동 장수마을 주택개량(후)
성북구 삼선동 장수마을 주택개량(전)
성북구 삼선동 장수마을 주택개량(후)
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
12

살기좋은마을만들기...서울휴먼타운...주민참여형 재생사업
주거환경관리사업
마을을 스스로 디자인할 수 있고,
앞으로 운영할 수 있다는 희망을 주고,
마을의 일에 직접 참여할 수 있는 기회를 주는 작업
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
13


단독주택은 1990년 46%에서 2015년12.7%로 급감
공동주택(연립주택, 아파트를 포함) 2015년 86.2%로 급증
서울시 주택유형별 증감추세
1,400,000
1,200,000
1,000,000
800,000
600,000
400,000
200,000
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
1,485,869 (58.8%)
1,636,896 (58.6%)
아파트
654,372 (23.4%)
다세대주택
463,417 (18.4%)
355,039 (12.7%)
연립주택
149,914 (5.8%)
117,235 (4.2%)
2010, 2015 데이터는 서울통계정보시스템
단독주택 감소와 공동주택 증가는 ⇒ 2017현재 추세 지속 예측

여전히, 서울시에는 111㎢ 관리가 필요한 저층주거지 존재
생활환경과 안전문제, 주택문제등을 개선 필요

저층주거지 → 아파트단지로 지속 변화 중

- 4층 이하 노후 단독·다세대주택 밀집지

*대부분 90년대 이전에 형성되어 법정계획/사업외 일반 건축행위를 중심으로 변화 진행

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회

서울시 주거지 여건의 변화에 따른 정책방향

인구 구조의 변화

- 인구의 감소와 가구수 증가
- 1 · 2인 가구의 증가('15:51.7%)
- 고령인구, 외국인 인구의 증가
- 주택수요층 감소(수도권 증가)

주택의 점유 형태 변화

- 전세 감소와 월세 증가로 임대시장 개편
- 자가 소유 비율은 증가(미미)
- 주거 양극화 현상 심화

주택시장의 변화

- 소형주택 거주가구 48.8% 급증 공급은 35% 수준
- 부담능력과 공급규모 괴리 심각
- 인구 구조변화로 소형주택 수요 증가 예상

귀해진 저층주거지를 "착하게" 활용하는 주택정책 강화

재개발예정지역
공공지원 미비→ 낙후

규제대상
(경관지구/개발제한구역)

저층 주거지역

기반시설이 불량한 노후지역 → 제한적 재개발사업

기반시설이 양호한 주거지역 → 주거환경 관리사업

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 16

주거환경관리사업 이란?

정의 도정법 2012년 2월 1일 개정, 2012년 8월 2일 시행

단독주택 및 다세대 주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전, 정비, 개량하기 위하여 시행하는 사업

주거지 문제 해결의 대안 ;
이제는 주거지도 주민이 만들고 관리한다!

대상지역 도정법 2012년 2월 1일 개정, 2012년 8월 2일 시행

- 해제된 정비(예정)구역 또는 재정비촉진지구
- 재정비촉진지구 내 존치 지역
- 전용주거지역 또는 1,2종 일반주거지역 중 단독,다세대 밀집지역
- 정비구역 중 주민 50%이상 주거환경관리사업 전환에 동의한 지역

※2016년 부터 희망지사업을 통해서도 추가지정가능해짐

※후보지 중 [2020 도시 및 주거환경기본계획]에 의한 주거환경관리지수를 통해 높은 지역 우선적 추진

규제수준	주민추진의지	주민특성	주거환경	사회경제	특성보전
용도지역/정비구역	주민동의율/추진주체	거주형태/저소득층/노인인구	건축물 노후도/과소필지/기반시설	일자리/주민안전	장소특성/지형특성

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 15

주거환경관리사업 무엇을 할 수 있나요?

1 기반시설 정비 및 확충

기반시설 정비
- 도로, 공원, 주차장 등

환경개선
- 담장허물기,그린파킹
- 옥상녹화, 광고물 정비 등

범죄예방시설 보완(CPTED)
- CCTV, 보안등, 방범벨 설치
- 사각지대 해소 등

2 주거안정 및 마을관리 지원

주택개량상담창구 운영
- 구역별 상담반 구성
- 서울시 온오프라인 창구 개설

주택개량자금 융자
- 구역 내 토지 및 주택소유자
- 증축, 개축, 리모델링, 신축비용지원

마을관리센터 운영
- 커뮤니티 센터내 도입
- 택배 보관, 마을 청소, 방범대 지원

3 마을공동체 형성 및 활성화 지원

주민공동체 형성
- 주민협의체 , 주민워크샵 개최
- 코하우징, 두레주택 등 도입

주민공동이용시설 조성
- 마을회관, 공동육아방
- 북카페, 체력단련실 등

주민공동체 활성화
- 협동조합, 마을기업, 사회적 기업

공감대 형성 및 확산
- 학생공모전,주민대표협의체
- 백서 및 매뉴얼 발간
- 심포지엄 및 주민설명회

01 마을 공동체를 기반으로 하는 마을단위 맞춤형 계획입니다 03 물리적 환경과 함께 마을 공동체의 재생을 도모합니다.
02 주민이 마을에 대한 희망을 갖고, 사업에 직접 참여합니다. 04 주민의 제안으로 시작한 계획을 도시계획으로 최종 결정합니다.

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 18

마을의 생활환경을 함께 개선 합니다.
기반시설정비/환경개선
방 범 · 안 전 강 화
공동이용시설
가로변 주민휴게/편의시설 확충
어린이놀이터 정비
생활도로정비
어린이 놀이터 정비
공용주차장 정비
생활도로 정비
공동주차장 정비
19

마을의 안전을 점검하고 관련시설을 보강할 수 있습니다.
기반시설정비/환경개선
방 범 · 안 전 강 화
공동이용시설
CCTV 설치
순찰함 설치
순찰함(비상벨) 설치
자체방범조직
마을회관 연계
CCTV 설치
보안등 설치
보안등 설치
자체방범조직
20

마을에 필요한 공동이용시설을 만들 수 있습니다.
기반시설정비/환경개선
방 범 · 안 전 강 화
공동이용시설
도서관/북카페
마을사랑방/마을기업 공간
순환용임대주택 등
마을사랑방/마을기업 공간
커뮤니티시설
마을회관/공동육아방 등
공부방/공동육아방
마을공동텃밭
마을공동텃밭 조성
21

공동이용시설은 운영계획이 수립된 마을에 한해 설치 가능합니다.
공동이용시설 조성 과정
사전 검토용 운영계획서 작성
공동이용시설 부지 매입 결정
공동체활성화 자문단 자문
운영계획서 작성
공동이용시설 조성 승인
공동체활성화 자문단 자문
공동이용시설 조성
사전 검토용 운영계획서
마을 및 지역 요구조사
세부 프로그램 및 운영 목적
부지 및 공간확보 여부
공동이용시설 조성 목적
운영계획서
프로그램별 면적 및 운영 조직
운영역량 강화계획
공동이용시설 자립구조 검토
주민(조직) 역량 분석
운영역량 강화계획
운영계획 특징
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
22

마을 공동체 형성 및 활성화를 위한 다양한 지원을 받을 수 있습니다.

- 계획수립과정에서 공동체 활성화 계획 수립(마을기업 등 설립 지원)
- 사업완료 후 자립구도 확보토록 하여 공동체 활성화

대상지선정 → 구상안마련(용역착수) → 구역지정 및 계획결정 → 실행계획 수립 → 사업시행 → 공동체운영 활성화

- 주민협의체: 워크숍 진행
- 주민공동체운영회: 마을운영계획 구상
- 주민공동체운영규약: 공동체활성화 계획 수립
- 협동조합: 공동체활성화 사업기획/추진
- 사회적기업, 마을기업: 마을사업·시설운영

정비계획수립 용역 발주 ~ 용역준공: 총괄계획가 파견

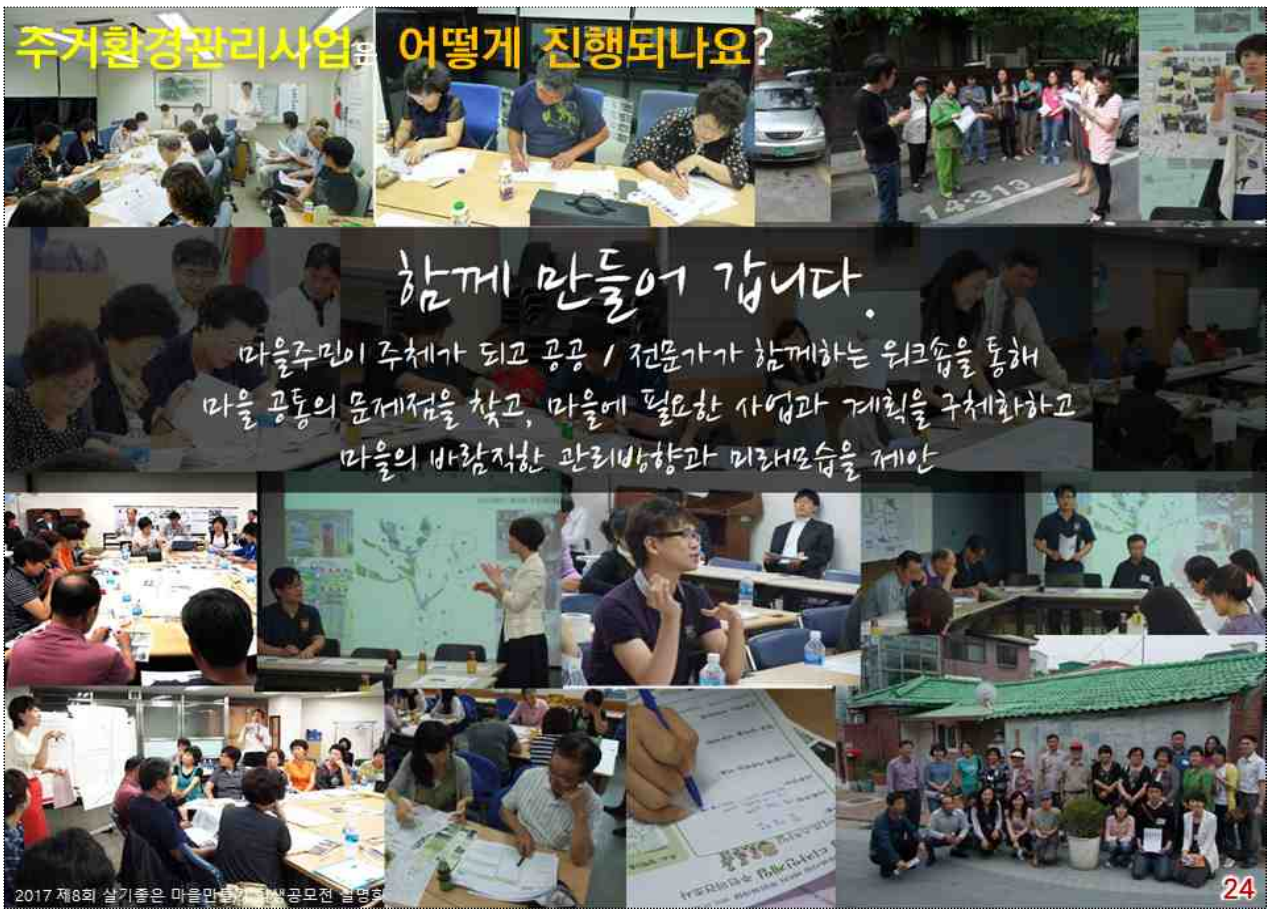
후보지 선정 ~ 공동이용시설 준공 후 1년(필요시 1년 연장): 지역재생활동가 파견 공동체 / 사회적 경제 / 물리적 재생 / 기타

후보지 선정 ~ 공동이용시설 준공: 주민협의체(또는 주민공동체운영회) 운영비 지원(주민부담 20%)

이외에도, 주택개량 상담, 저리융자 지원을 하고 있으며,
찾아가는 주민설명회, 현장견학, 학생공모전 등 공감대확산도 지원합니다.

※ 서울시 주택개량상담실(02-2133-1216~7)

23

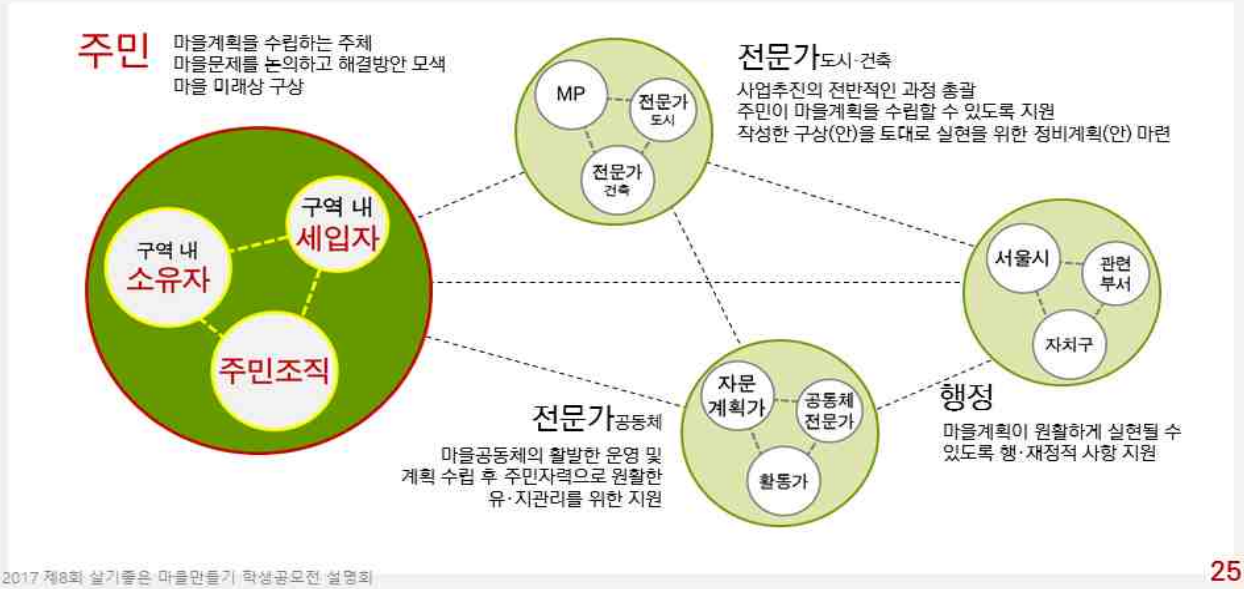


주민협의체란?

[서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제59조 2.]

정비계획을 수립하기 위해 주민, 관련 전문가 및 이해관계자 등으로 구성된

함께 만들어 가는 주거환경관리사업의 핵심 조직입니다.



2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 25

추진단계에 따른 주민협의체의 명칭과 역할

사업단계	명칭	역할
예비단계: 후보지 선정 → 대상지 확정	(임시) 주민협의체	계획수립 전에는 (참여독려) • 마을주민들의 적극적인 참여를 독려하고, • 자치구와 함께 대상지 선정을 위해 노력합니다.
구상단계: 정비계획 구상 안 마련 → 정비구역 지정 및 계획결정	주민협의체	계획수립 중에는 (의견수렴) • 주거환경관리사업 주민워크숍에서 주도적인 역할을 수행하며, • 마을의 문제점 및 개선사항을 구체적으로 제안합니다.
실행 및 운영단계: 공공부문 설계 및 공사시행 → 민간부문 개별건축 → 공동체부문 마을 운영 (공동이용시설 마을기업 등)	주민공동체 운영회	계획수립 후에는 (유지관리, 마을홍보) • 마을이 지속될 수 있도록 공동이용시설, 마을축제 등을 주도적으로 운영하며, • 마을이 잘 유지될 수 있도록 운영규약의 관리· 운영·감독역할을 수행합니다.

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 26

주민협의체와 함께 다양한 주민워크샵을 시행합니다.

관계만들기 마을공동체 형성과정

준비단계		계획단계			
공동체 관련 자원조사 개별면담조사/주민간담회 기존 마을만들기 등 공동체 활동 참여 **임시협의체 구성** 주민+지역활동가/기존공동체+전문가+행정		**공동체 씨앗 만들기** 주민요구 및 공동이슈 도출 **주민협의체 구성**	**마을만들기 사업구상** 다양한 공동체 활성화 사업 구상 행정지원 요구	**공동체 활성화 사업계획 수립** 프로그램 계획 운영 및 지원체계 공동체운영위 구성 공동체규약 준비	**공동체 운영** 계획안 결정이후 주민 역할 확대 행정은 지원

Actor 실행주체

주민 / 지역활동가 / 행정 / 전문가	주민 / 지역활동가 / 행정 / 전문가	주민 / 지역활동가 / 행정 / 전문가	주민 / 지역활동가 / 행정 / 전문가	주민 / 지역활동가 / 행정 / 전문가	주민 / 지역활동가 / 행정 / 전문가

Step 계획단계

step1	step2	step3	step4	step5	step6
사전기획	마을만들기 공유	기초조사	기본구상	계획안 구체화	계획안 결정

Plot 실행내용

장소만들기 마스터플랜 수립과정

step1	step2	step3	step4	step5	step6
마을에 들어가기 마을만들기 프로세스 및 추진전략 논의 사랑방 만들기 주민개별면담조사 도구 리플릿/설명자료 온라인 카페/SNS 개별조사지	**계획/사업에 대한 이해** 사업의시작공식화 계획/사업방향공유 전체주민설명회 도구 리플릿/설명자료 홍보 동영상	**마을 이해하기** 기초현황조사분석 마을현황 재인식 공통이슈 도출 워크숍 마을돌아보기 걸리버지도 만들기 도구 리플릿/설명자료 커다란 도면 안내도판	**미래상 설정 및 공유** 필요사업계획 제안 사업별 구상안 논의 워크숍 목표이미지게임 도구 소식지 상황설정카드 주민멤버카드	**계획안 공유** 부문별계획 구체화 집행계획 구체화 워크숍 마을공간 가꾸기 우리골목 가꾸기 내집 내집앞 가꾸기 도구 소식지 모형, 디자인카드 이미지 시뮬레이션	**계획/사업 결정** 계획결정 가이드라인 작성 기본/실시계획 착수 워크숍 공동체 만들기

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 27

주민워크샵이란?

주민들의, 주민들을 위한, 주민들에 의한, 마을 만들기의 첫 걸음으로,

주민+행정+전문가가 함께 모여 마을의 문제를 논의하고,

살기좋은 마을로 가꾸어가기 위한 미래상과 해결방안을 토론하는

열린 계획의 과정입니다.

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 28

마을, 아는 만큼 보인다. 함께 걸으면서 마을에 대한 관심 유도, 마을 문제 진단

마을의 꿈과 미래를 함께 나누다. 장래 마을의 목표와 과제 설정

우리 마을 공동의 문제를 찾고 함께 만들다. 공공부문 사업계획 제안
공공공간 가꾸기 워크숍 진행과정
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
31

공간의 활용방법을 구체적으로 논의하다.(우리 동네와 내 집 앞)
마스터플랜 및 공동체 운영 계획 논의
민간부문 주거재생프로그램 제안
그린 존이란? 민간 소유의 대지 중 도로와 맞닿는 준공공영역
마을 전체와 경관 및 환경의 개선과 주민 커뮤니티 공간 조성을 목표로
가로에 면한 개인의 대지안의 공지와 담장, 옹벽, 주차장 등을 대상으로
가로변의 통합적인 환경개선을 목표로 제어하는 공간.
대지 및 건축물
그린 존(Green Zone)
공공공간 디자인하기 워크숍 진행과정
내 집, 내 집 앞 가꾸기 워크숍 진행과정
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
32

마을의 축제를 기획하여 미래 마을의 가능성을 찾다.

마을 축제 기획 및 운영

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 33

마을운영을 위한 주민공동체운영회를 구성합니다.

[서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제60조] 주민공동체운영회란?

계획 수립 이후 마을운영을 위해

주민, 관련 전문가 및 이해 관계자 등으로 구성된 조직으로

구역 내 주민 10분의 1이상 동의 및 구청장 승인을 받는 법적 공식 조직입니다.

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 34

어떻게 운영하나요?

주민이 정한 약속을 지켜나갑니다.

- 사업 완료 후 주민에 의한 운영 원칙
- 주민협정과 공동체 관리규약을 마을여건에 맞게 운영

공동체활성화를 위한 실행계획을 수립

- 조직의 구성, 운영에 대한 계획 수립
- 지속적으로 유지될 수 있도록 행정, 전문가와의 협력체계 구축

행정의 지원을 통한 사업 추진

- 전문가 지원, 주민상담 및 정보제공
- 주거환경개선, 공동체 활성화에 대한 지원

사회경제적 지원을 통한 마을경제 활성화

- 공동체거점시설을 활용한 마을기업 등 설립
- 주민 일자리 창출, 주민 소득증대 등 도모

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회 35

도봉구 방학동 주민들은
방아골사람들이라는 주민**협동조합**을 만들고
마을회관운영을 위한 프로그램을 직접 꾸려가고 있습니다

마을회관에서 방아골 마을 밥집
아낌없이 주는 밥상을
운영하고

인근 복지관과 함께
도서관과 **교육프로그램**도 운영합니다.

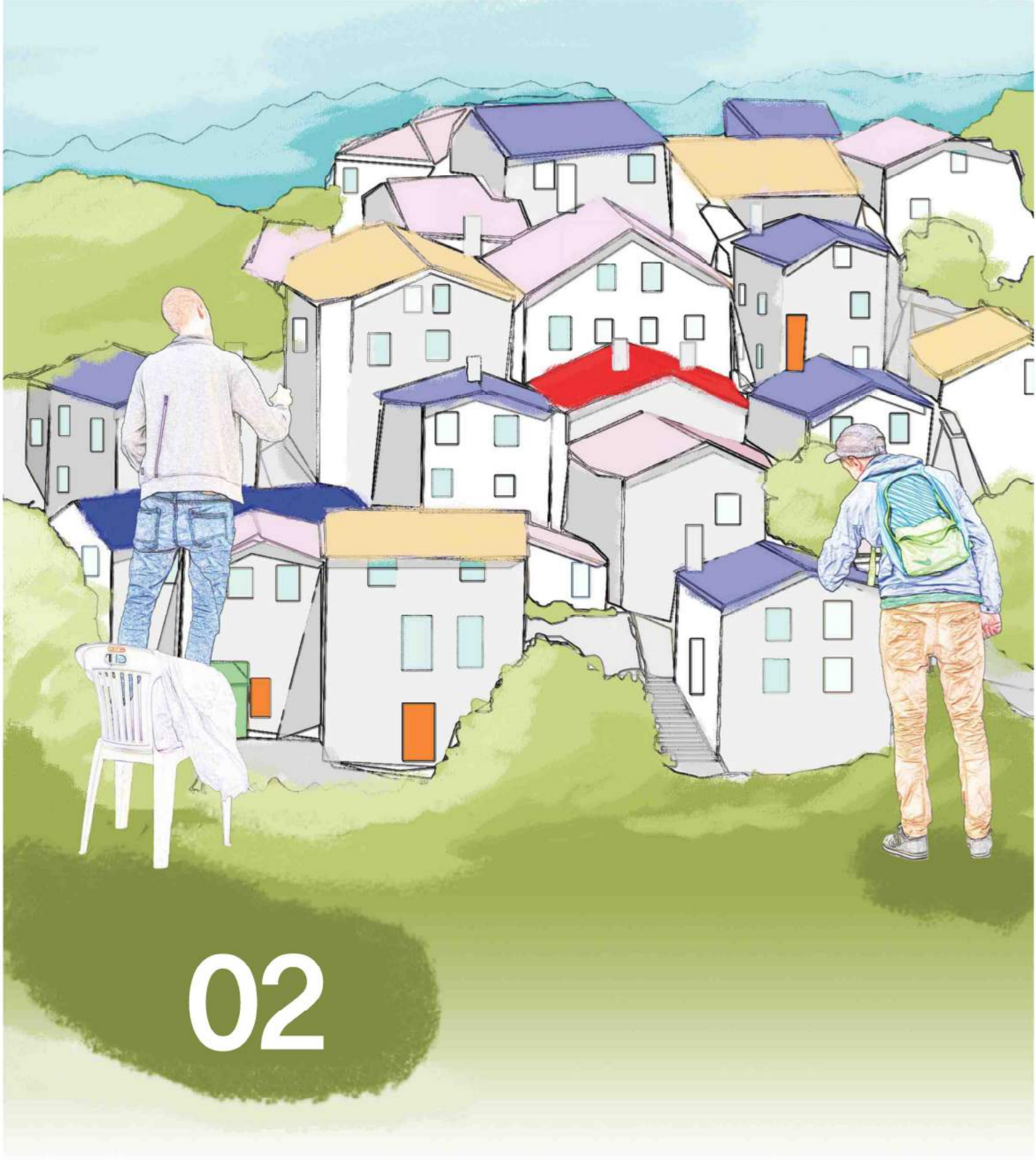
주민과 함께하는
방아골 마을잔치도 열었습니다.

이처럼, 주민들이 모여
다양한 마을기업/협동조합/사회적기업을 만들어
우리 동네를 함께 가꾸어 갈 수 있습니다.

2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회

2016 저층주거지 재생을 위한 대만사업 주민설명회
주거환경관리사업의 기대효과
물리적, 사회적, 경제적 재생을 하나로...
마을단위 공동체 생태계 조성을 위한 주거환경관리사업
계획
주민주도적 참여
도시관리의 실효성 담보
지구단위계획
정비
개발 · 개량 · 보수를
병행하여 커뮤니티를
유지 강화하는 정비
유지관리
제도적 기반 조성 및
공동체 활성화 프로그램
지원 및 육성
HARDWARE
마을 주거지 재생
+
SOFTWARE
마을 공동체 복원 및 활성화
안심하고 살 수 있는 마을환경 조성
재해/화재/범죄로부터 안전 확보
원주민 주거권 확보
다양한 주거유형 확보와 주거복지 시스템 제공
주민공동체 활성화
사람과 사람의 관계 형성으로 주민공동체 활성화
골목경제 활성화
마을기업과 연계하여 지역 내 주민 일자리 창출
특성있는 마을경관 조성
역사적/문화적 가치가 있는 지역유산 보존
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회
37

어떤 마을을 만들고 싶으세요?
학생 여러분의 꿈!
주거환경관리사업과 함께 만들어갑니다.
I·SEOUL·U
너와 나의 서울
함께 만들고, 함께 잘살고, 함께 행복한 마을만들기
2017 제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회



02

주제발표2

마을만들기로서의 가로주택정비사업

이 동 호 (서울특별시 주거환경개선과)

100년 서울 함께타운

새집 짓고 싶은 이웃사촌이 모여 함께 하는

가로주택정비사업

서울특별시
(도시재생본부)

Contents

Chapter 1 대규모 정비사업의 특징과 한계

Chapter 2 가로주택정비사업의 개요

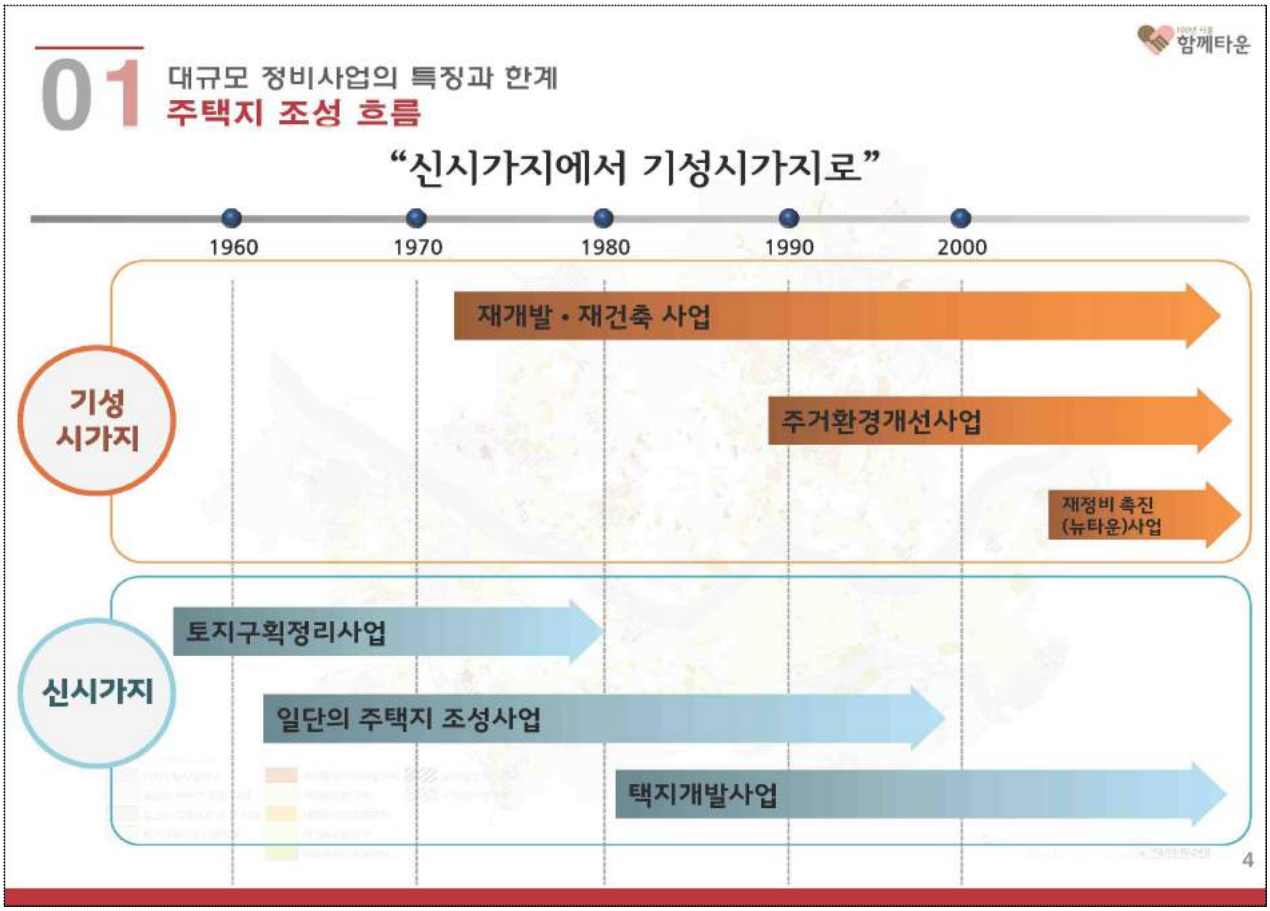
Chapter 3 추진현황

Chapter 4 준공업지역 가로주택정비사업활성화

Chapter 5 주요 Q&A

01 대규모정비사업의 특징과 한계

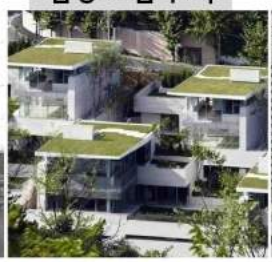
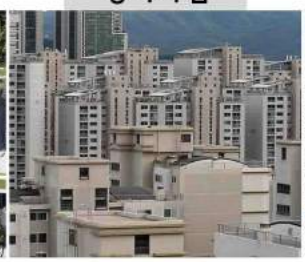
3



함께타운

01 대규모 정비사업의 특징과 한계
기성 시가지 정비사업의 특징

"규모가 클수록 환경은 좋아지나 이해관계는 복잡"

개별 건축	협동조합주택	정비사업	뉴타운
			
• 토지 등 소유자 1인	• 5 인 이상	• 단독주택 200호 이상 또는 건설예정 세대 수 300세대 이상 • 1만 제곱미터 이상	• 50만 제곱미터 이상

소규모 ←	사업규모	→ 대규모
주택개량 ←	주거환경개선효과	→ 주택개량 + 외부환경 개선
단기/단순 이해당사자 少 ←	사업 추진 기간/절차	→ 장기/복잡 이해 당사자 多

5

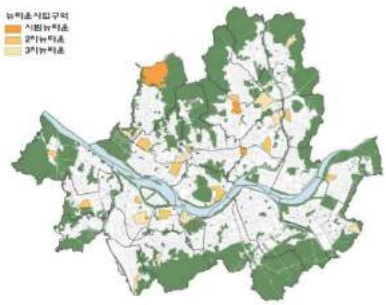
함께타운

01 대규모 정비사업의 특징과 한계
주거환경정비사업의 흐름

✓ 정비(예정)구역 현황(2012년 1월 기준)

총 1300개 구역

정비예정구역 : 374개
정 비 구 역 : 492개
정비완료구역 : 434개



뉴타운 305 구역
- 정비예정구역 : 57개
- 정 비 구 역 : 226개
- 정비완료구역 : 22개

재개발 529 구역
- 정비예정구역 : 60개
- 정 비 구 역 : 127개
- 정비완료구역 : 342개

단독재건축 276 구역
- 정비예정구역 : 186개
- 정 비 구 역 : 88개
- 정비완료구역 : 2개

공동재건축 190 구역
- 정비예정구역 : 71개
- 정 비 구 역 : 51개
- 정비완료구역 : 68개

6

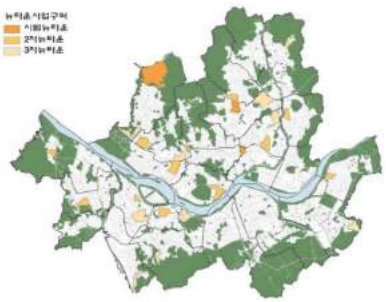
01 대규모 정비사업의 특징과 한계
주거환경정비사업의 흐름

함께타운

✓ 정비(예정)구역 현황(2016년 12월 현황)

총 1,025개 구역

정비예정구역 : 101개
정 비 구 역 : 412개
정비완료구역 : 512개
해 제 구 역 : 302개



뉴타운 225구역

- 정비예정구역 : 26개
- 정 비 구 역 : 160개
- 정비완료구역 : 39개
- 해 제 구 역 : 74개

재개발 470구역

- 정비예정구역 : 10개
- 정 비 구 역 : 93개
- 정비완료구역 : 367개
- 해 제 구 역 : 62개

재건축 330구역

- 정비예정구역 : 65개
- 정 비 구 역 : 159개
- 정비완료구역 : 106개
- 해 제 구 역 : 166개

7

01 대규모 정비사업의 특징과 한계
대규모 정비사업이 어려운 이유 ①

함께타운

"많은 이해당사자"

1만㎡ 이상 **대규모 개발, 다수 참여**

합의 곤란 ✓ 개인의사 미반영

<정비 사업 추진절차>

정비기본계획수립
↓
정비계획수립 및 구역지정
↓
조합설립 추진위원회
↓
조합설립인가
↓
사업시행인가
↓
관리처분계획
↓
착공신고
↓
준공 및 입주
↓
청산 및 조합 해산

평균 사업기간
8년 6개월

8

함께타운

01 대규모 정비사업의 특징과 한계

대규모 정비사업이 어려운 이유 ②

"과도한 분담금, 사업 중심"

조직 운영 비용
정비사업전문관리 용역비,
설계용역비, 추진위 운영비 등
[뉴타운 매몰비용 평균 3억]

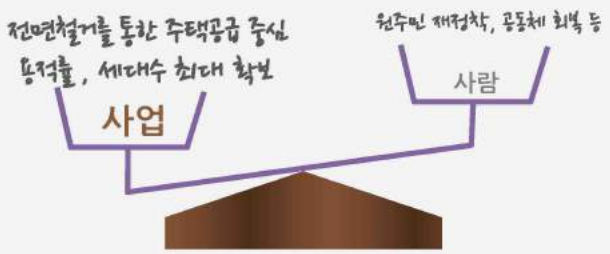
+

기반시설 설치 비용
뉴타운 사업 추진 시
기반시설 확보 기준 확보
[전체 토지의 30%]

+

금융비용
사업지연에 따른 이자,
분양 관련 비용 등
[사업기간 평균 8년 6개월]

모두 주민 부담
과도한 분담금 발생



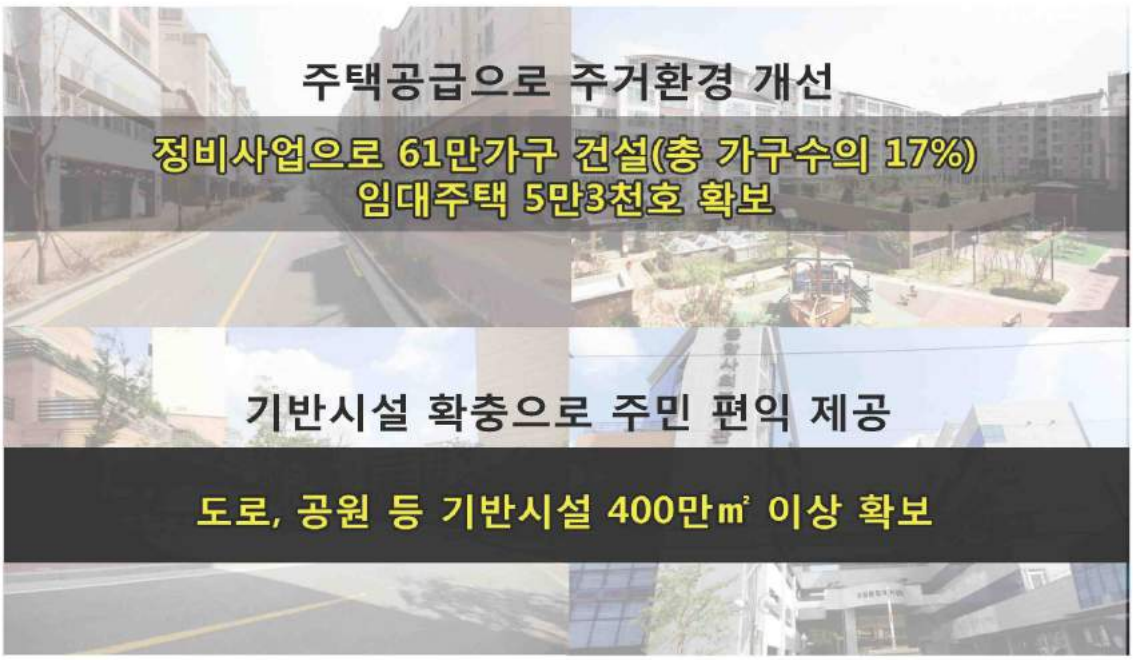
사람중심 보다는
사업 중심

9

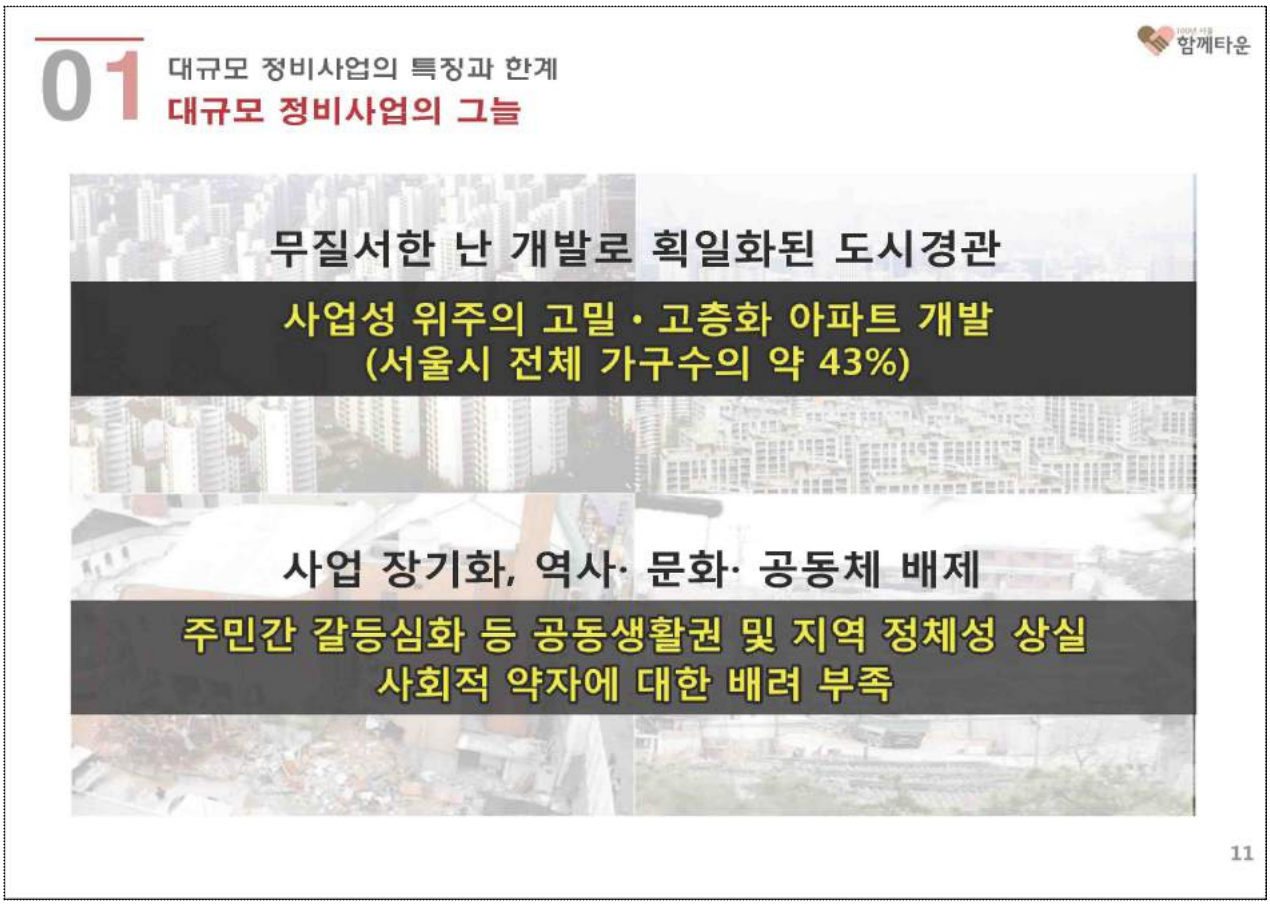
함께타운

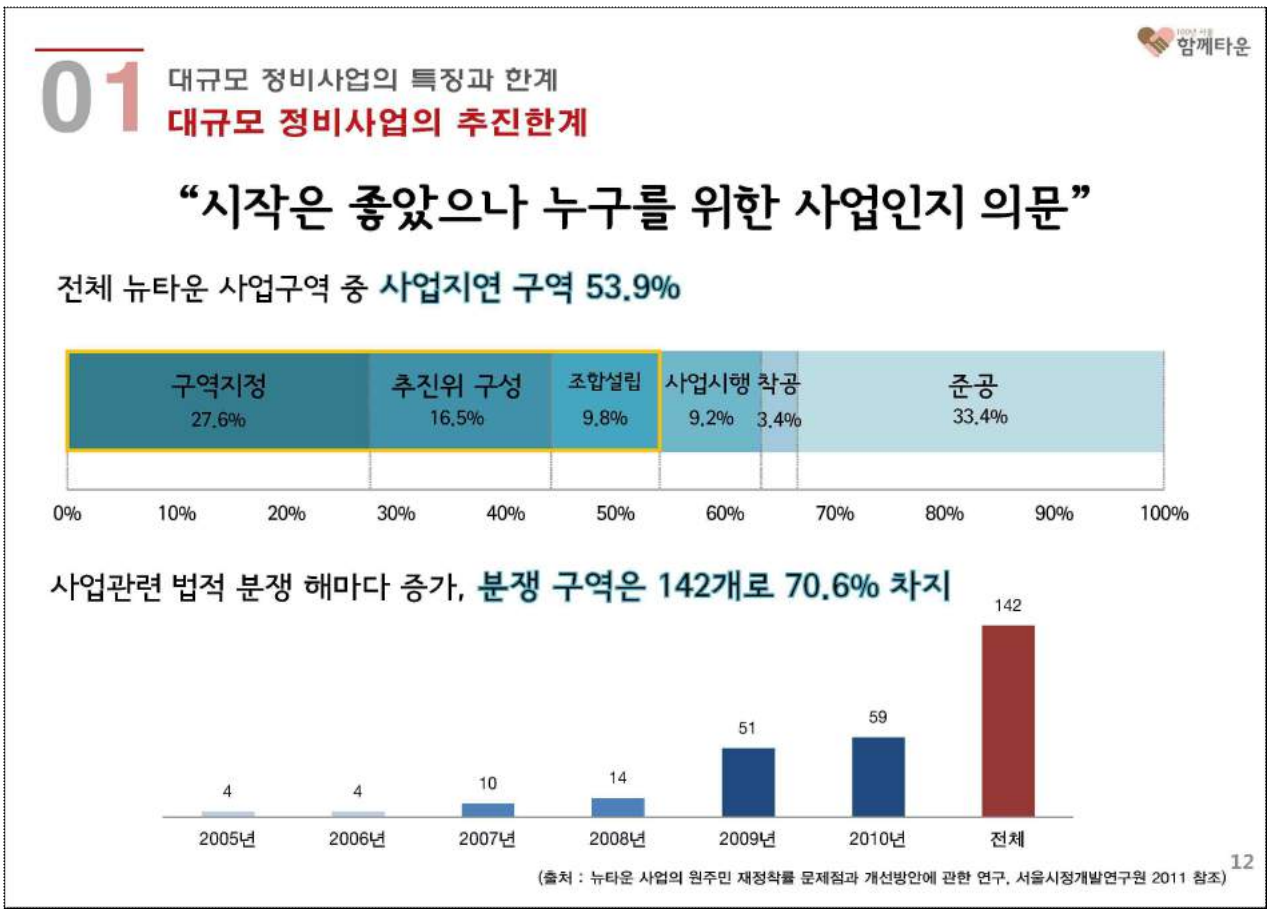
01 대규모 정비사업의 특징과 한계

대규모 정비사업의 성과



10

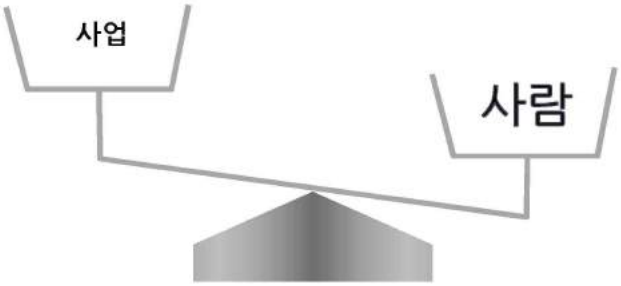

함께타운
01 대규모 정비사업의 특징과 한계
대규모 정비사업의 그늘
무질서한 난 개발로 획일화된 도시경관
사업성 위주의 고밀 · 고층화 아파트 개발
(서울시 전체 가구수의 약 43%)
사업 장기화, 역사· 문화· 공동체 배제
주민간 갈등심화 등 공동생활권 및 지역 정체성 상실
사회적 약자에 대한 배려 부족
11


함께타운
01 대규모 정비사업의 특징과 한계
대규모 정비사업의 추진한계
"시작은 좋았으나 누구를 위한 사업인지 의문"
전체 뉴타운 사업구역 중 사업지연 구역 53.9%
구역지정 27.6%
추진위 구성 16.5%
조합설립 9.8%
사업시행 9.2%
착공 3.4%
준공 33.4%
0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%
사업관련 법적 분쟁 해마다 증가, 분쟁 구역은 142개로 70.6% 차지
4
4
10
14
51
59
142
2005년
2006년
2007년
2008년
2009년
2010년
전체
12
(출처 : 뉴타운 사업의 원주민 재정착률 문제점과 개선방안에 관한 연구, 서울시정개발연구원 2011 참조)

함께타운

01 대규모 정비사업의 특징과 한계

대규모 정비사업 대안모델 정책방향



주민 입장

*주민이 **선택**할 수 있고,*

*주민이 **주인**이 되는 대안*

대안모델은 무엇일까요?

13

함께타운

01 대규모 정비사업의 특징과 한계

대규모 정비사업 대안모델

대안모델 원칙

집과 주변 주거환경개선

부담 가능한 주택 공급

기존주민 재정착 유도

대규모 정비사업 대안

"주거환경관리사업"

"가로주택정비사업"

"리모델링활성화구역지정"

"공동개발"

"집수리/리모델링"

"맞벽/합필 개발"

14

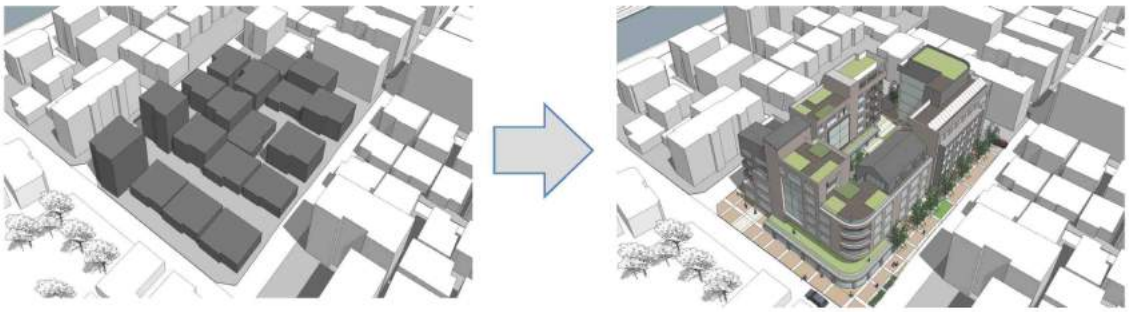
02 가로주택정비사업이란 ?

15

함께타운

02 가로주택정비사업 정의

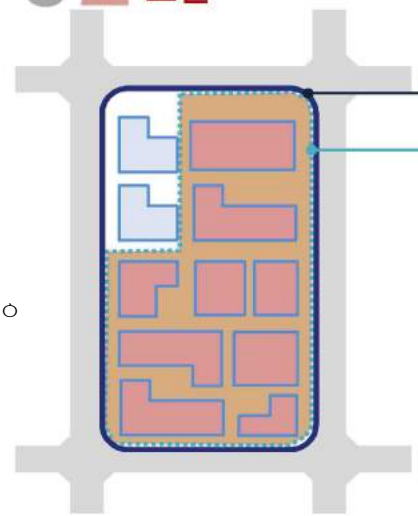
노후 불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거 환경을 개선하기 위하여 시행하는 소규모 정비사업



16

함께타운

02 가로주택정비사업 요건



○

가로주택정비사업 반대

가로주택정비사업 찬성

도시 및 주거환경정비법 시행령 제1조 의 2 (가로구역의 범위 등)

범위	• 1만㎡ 미만의 가로구역(도시계획시설 도로로 둘러싸인 구역)
대상	• 가로주택정비사업을 희망하는 주민의 주택·토지
동의율	• 토지등소유자 80% 이상, 토지면적의 2/3 이상
노후도	• 전체 건축물 대비 노후·불량건축물 2/3 이상
최소사업규모	• 해당 사업구역에 단독주택만 있는 경우 : 10호 이상 • 해당 사업구역에 공동주택만 있는 경우 : 20세대 이상 • 해당 사업구역에 단독주택과 공동주택이 함께 있는 경우 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수와 합한 수 20이상

17

함께타운

02 가로주택정비사업 개념

단독주택과 공동주택의 장점을 결합한 집합주택

다양한 주택 유형
커뮤니티 유지
기존 도시조직 보존 등

저층주택
(단독•다가구 주택)

가로주택

공동주택
(아파트)

기반시설 확보 용이
주민복리시설 공급
주택 수요 대응 등

18

함께타운
02 가로주택정비사업
기존 정비사업과 비교
✓ 기존 정비사업과의 사업 절차 비교 | 사업절차 간소화로 기간 및 비용 절감
정비기본계획수립
정비계획수립 / 구역지정
조합설립 추진위원회
토지등 소유자 3/4 이상
토지면적 1/2 이상
조합설립인가
사업시행인가
관리처분계획
착공신고
준공 및 입주
청산 및 조합 해산
사업준비
사업시행
관리처분
사업완료
정비기본계획수립
정비계획수립 / 구역지정
조합설립 추진위원회
조합설립인가
토지등 소유자 80%이상
토지면적 2/3 이상
사업시행인가
관리처분계획
착공신고
준공 및 입주
청산 및 조합 해산
평균 8년 6개월
[기존 정비사업]
평균 2~3년
[가로주택정비사업]
19

03 가로주택정비사업 추진현황
20

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

03 추진현황
가로주택정비사업 (예시)

21

03 추진현황
가로주택정비사업 추진실적

✓ **12개소 (2017. 1월 기준)**

[중랑구 면목동]

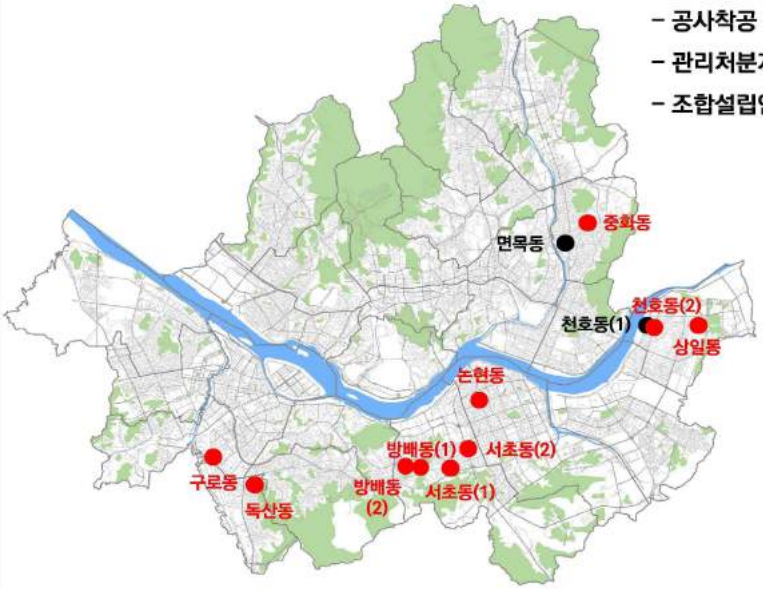
14.10 ○ 조합설립인가
15.10 ○ 사업시행인가
16.05 ○ 관리처분인가
16.07 ○ 공사착공
17.07 ○ 공사준공

연번	절차	명칭	건축물동수 (공동/단독)	세대수	면적 (㎡)
1	착공 ('16.11.23)	천호동 동도연립	3 (3/0)	66	3,331
2	관리처분계획인가 ('16.5.9)	면목동 우성주택	6 (2/24)	22	1,465
3	조합설립인가 ('15.10.1)	서초동 낙원,청광	8 (5/3)	32	2,847
4	조합설립인가 ('15.12.23)	천호동 국도연립	7 (2/5)	39	2,703
5	조합설립인가 ('16.1.12)	서초동 남양연립	2 (2/0)	36	2,302
6	조합설립인가 ('16.5.4)	중화동 대명삼보	12 (7/5)	87	7,404
7	조합설립인가 ('16.5.9)	방배동 대진빌라	8 (6/2)	24	1,597
8	조합설립인가 ('16.9.9)	구로동 칠성아파트	2 (2/0)	41	3,076
9	조합설립인가 ('16.11.3)	독산동 동진빌라	2 (2/0)	30	2,679
10	조합설립인가 ('16.11.30)	상일동 벽산빌라	5 (5/0)	54	5,224
11	조합설립인가 ('16.12.14)	논현동 세광연립	3 (3/0)	30	1,921
12	조합설립인가 ('17.1.31)	방배동 한국,상록	2 (2/0)	30	2,104

22

03 추진현황
가로주택정비사업 추진실적

▪ 위치도면 ⇒ 총 12개소



- 공사착공 (1) : 천호동(1) 동도연립('16.11.23)
- 관리처분계획인가 (1) : 면목동 우성주택('16.05.09)
- 조합설립인가 (10) : 서초동(1) 낙원 · 청광연립('15.10.01)
  천호동(2) 국도연립('15.12.23)
  서초동(2) 남양연립('16.01.12)
  중화동 대명 · 삼보연립('16.05.04)
  방배동(1) 대진빌라('16.05.09)
  구로동 칠성아파트('16.09.09)
  독산동 동진빌라('16.11.03)
  상일동 벽산빌라('16.11.30)
  논현동 세광연립('16.12.14)
  방배동(2) 한국 · 상록빌라('17.01.31)

23

04 준공업지역 가로주택정비사업 활성화

24

함께타운

04 준공업지역 가로주택정비사업 활성화

■ 준공업지역의 정의

❍ '국토계획법' 에 따른 도시지역에 지정할 수 있는 용도지역(주거지역, 상업지역 공업지역, 녹지지역) 중의 하나

❍ '경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능, 상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역' (국토계획법 시행령 제30조)

■ 준공업지역의 지정 현황

❍ 서울시 공업지역은 1939년(6.7㎢)최초로 지정

❍ 1966년 93.7㎢(서울시 면적의 13.1%)를 정점으로 지속적으로 감소

25

함께타운

04 준공업지역 가로주택정비사업 활성화

❍ 2015년 12월 기준, **준공업지역 현황(7개 자치구 19.98㎢) 서울시 면적의 3.3%**

구분	면적(㎢)	비율(%)
계	19.98	100
영등포	5.03	25.2
구로	4.28	21.3
금천	4.12	20.7
성동	2.05	10.3
강서	2.92	14.6
도봉	1.49	7.4
양천	0.09	0.5

26

함께타운

04 준공업지역 가로주택정비사업 활성화

■ 주거재생형 재생방안

❍ 주거재생형은 공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역의 주거환경개선과 준공업 지역의 직주근접을 유도할 필요가 있는 지역

❍ 주거환경개선을 개선하기 위해 주거지역에 준하는 수준으로 관리하며 유형에 따라 가로주택정비사업, 건축협정 등 다양한 사업방식 적용

■ 정비대상 및 지침

❍ 정비대상 : 공장비율 10%미만인 부지

❍ 정비 지침

구 분	입지조건	용적률/건폐율	최고높이
중저층 특성지	주변지역 4층이하 2차로이상 도로와 접할것	250%/60%이하	7층 이하
중층 특성지	주변지역 7층이하 2차로이상 도로와 접할것		15층 이하
고층 특성지	역세권 또는 간선도로 (6차로이상)와 접할것		

27

05 주요Q&A

28

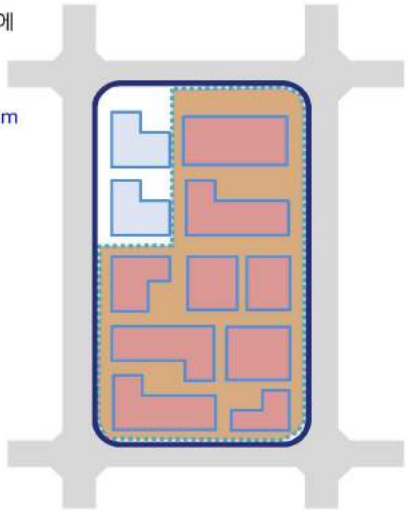
함께타운

05 Q&A

1. 도정법 시행령 제1조의2(가로구역의 범위 등)

① 가로구역의 범위는 도시계획도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시계획시설로 설치된 도로를 말한다.) 로 둘러싸인 일단(一團)의 지역(해당 지역의 일부가 광장, 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 공용주차장 및 너비 6m 이상의 도로에 접한 경우에는 해당 시설을 도시계획도로로 본다)으로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 구역을 말한다.

1. 해당 지역의 면적이 1만 제곱미터 미만일 것
2. 해당 지역을 통과하는 도로(너비 4미터 이하인 도로는 제외한다)가 설치되어 있지 아니할 것



29

함께타운

05 Q&A

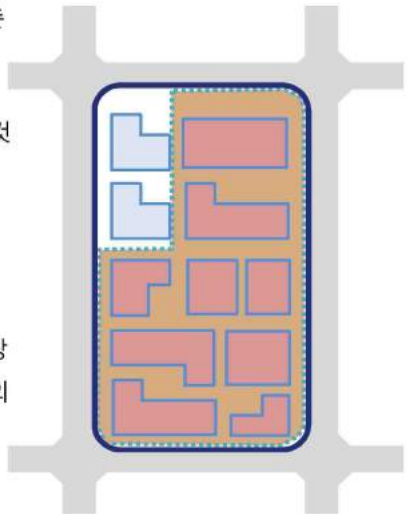
1. 도정법 시행령 제1조의2(가로구역의 범위 등)

② 가로주택정비사업은 가로구역이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에 그 전부 또는 일부에 대하여 시행할 수 있다.

1. 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상일 것

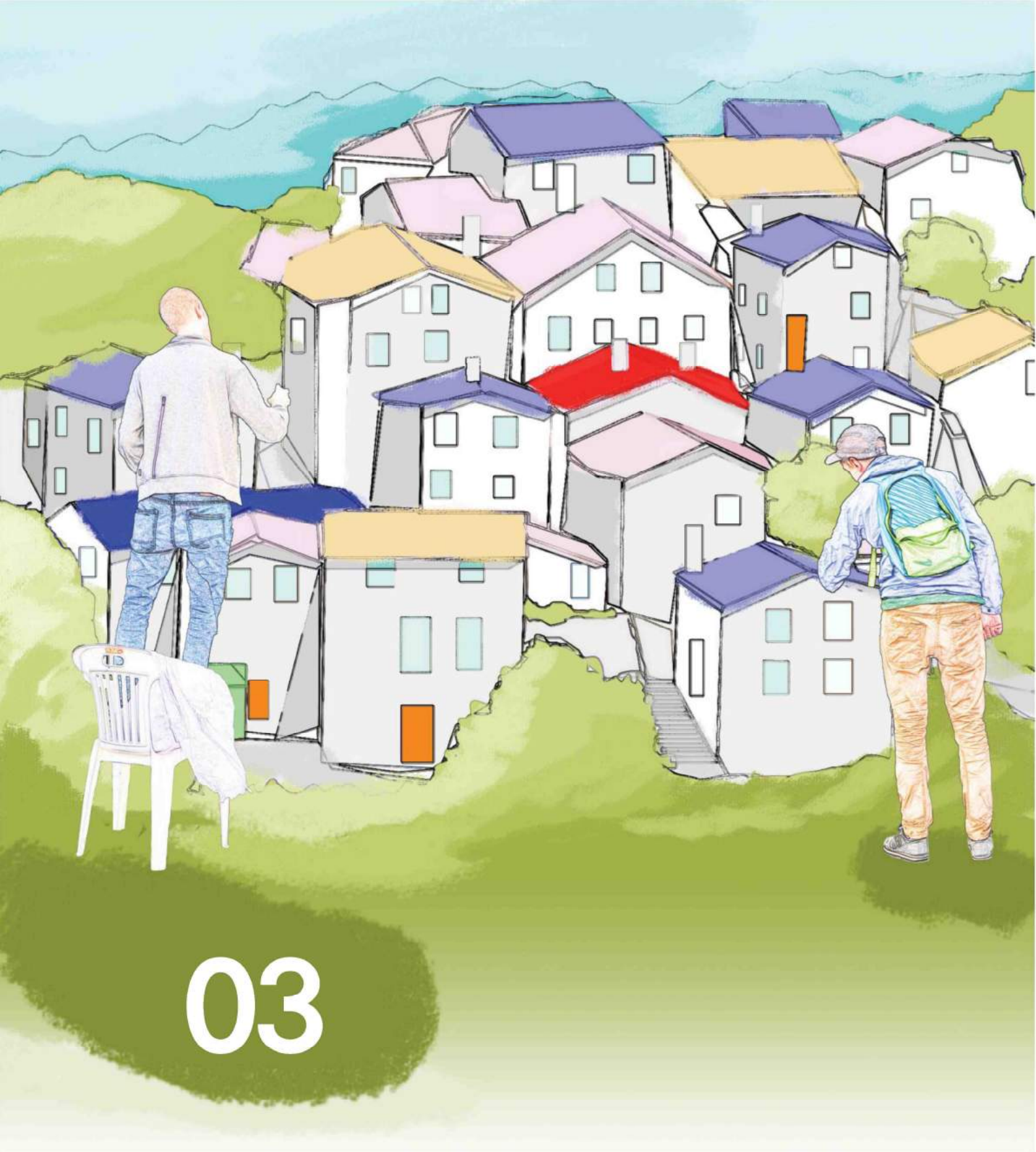
2. 해당 구역에 있는 기존 단독주택의 호수(戶數)와 공동주택의 세대 수가 다음 각 목의 구분에 따른 기준에 적합할 것

가. 해당 사업구역에 단독주택만 있는 경우 : 기존 단독주택의 호수가 10 이상
나. 해당 사업구역에 공동주택만 있는 경우 : 기존 공동주택의 세대수가 20 이상
다. 해당 사업구역에 단독주택과 공동주택이 함께 있는 경우 : 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 수가 20 이상
다만, 단독주택의 호수가 10 이상인 경우에는 공동주택의 세대 수와 합한 수가 20 미만인 경우에도 기존 주택의 호수 또는 세대 수 요건을 갖춘 것으로 본다.



30

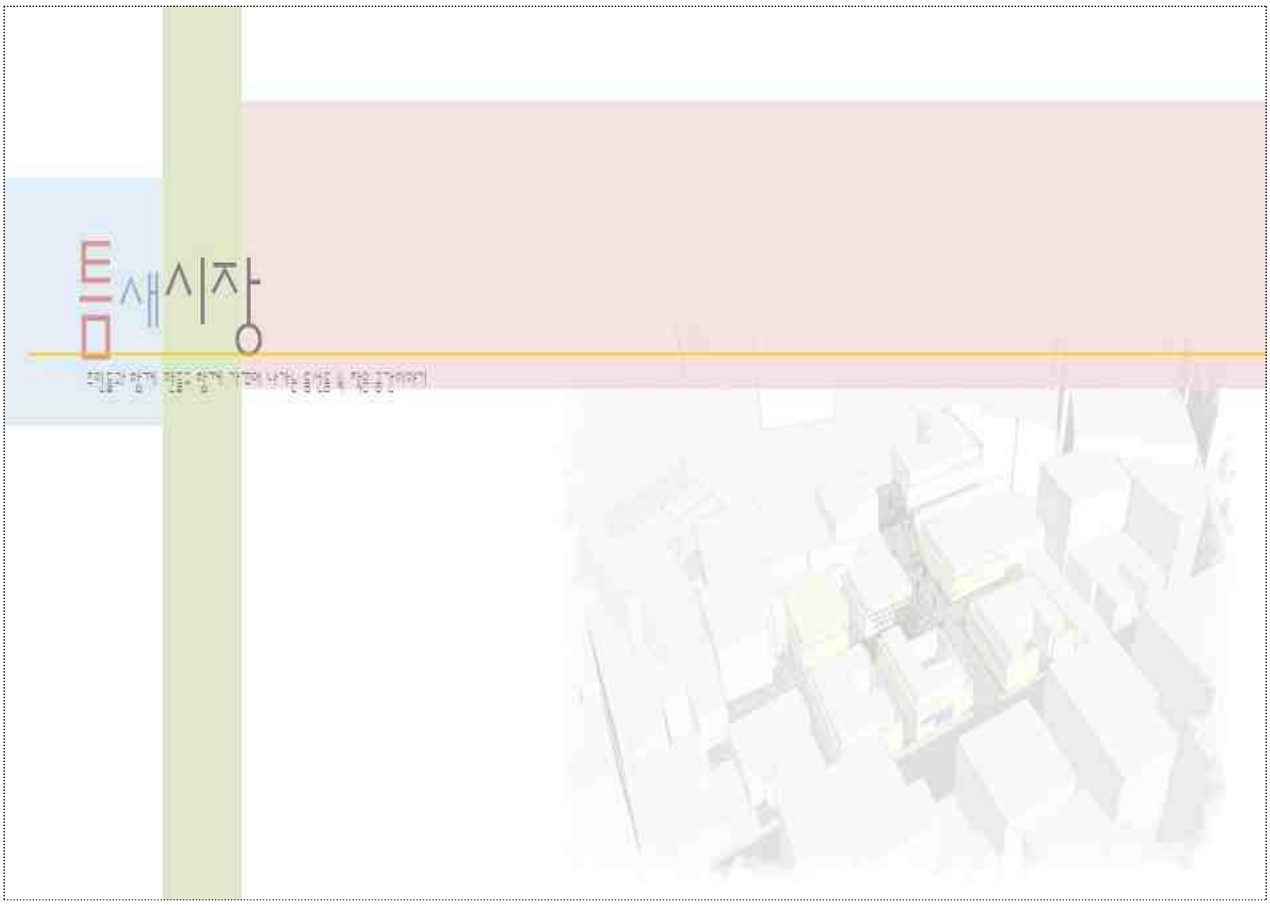
Thank you
I·SEOUL·U
너와 나의 서울



03

주제발표3

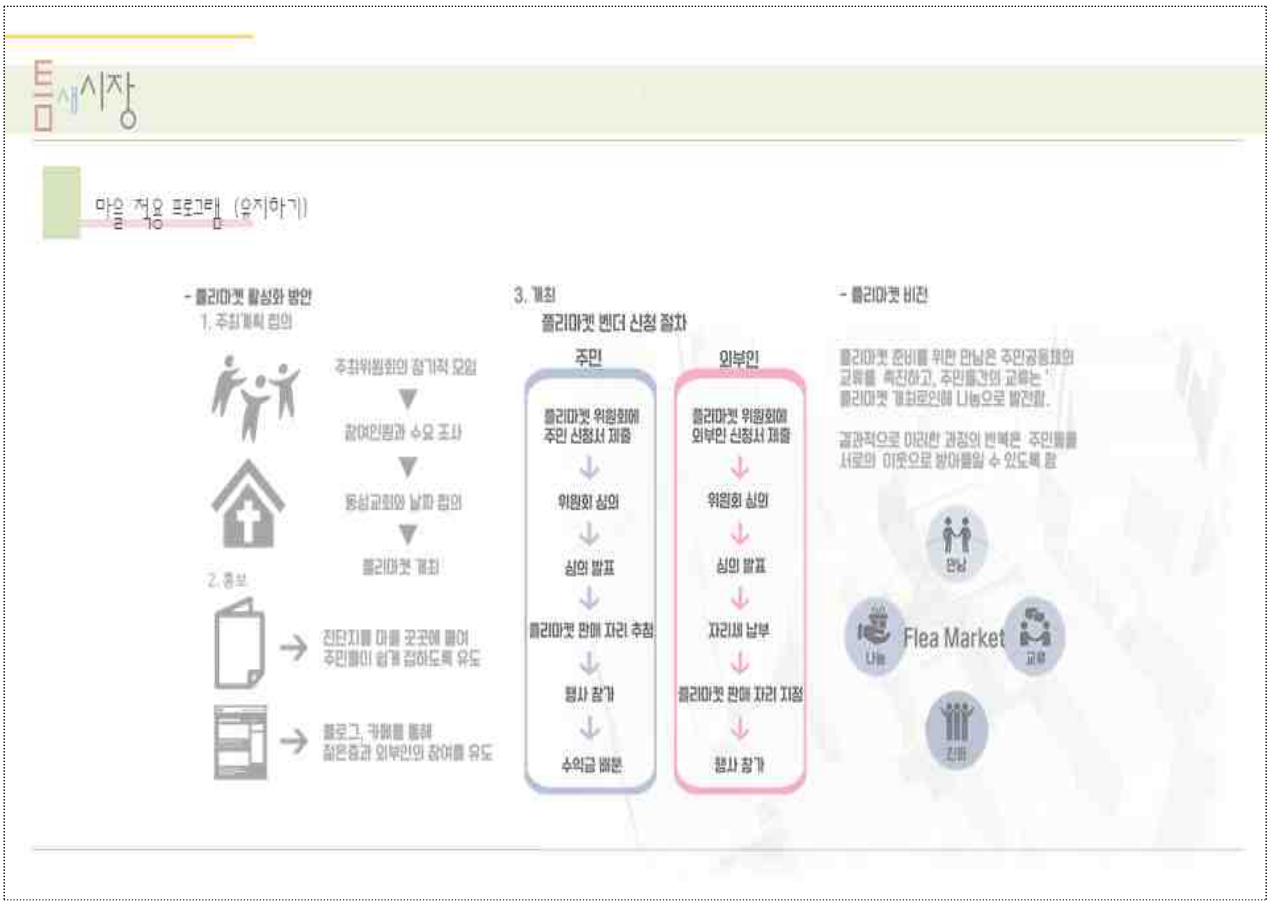
제7회 학생공모전 사례발표
최우수상 : 틈새시장
인천대학교 건축학과 손민수 학생

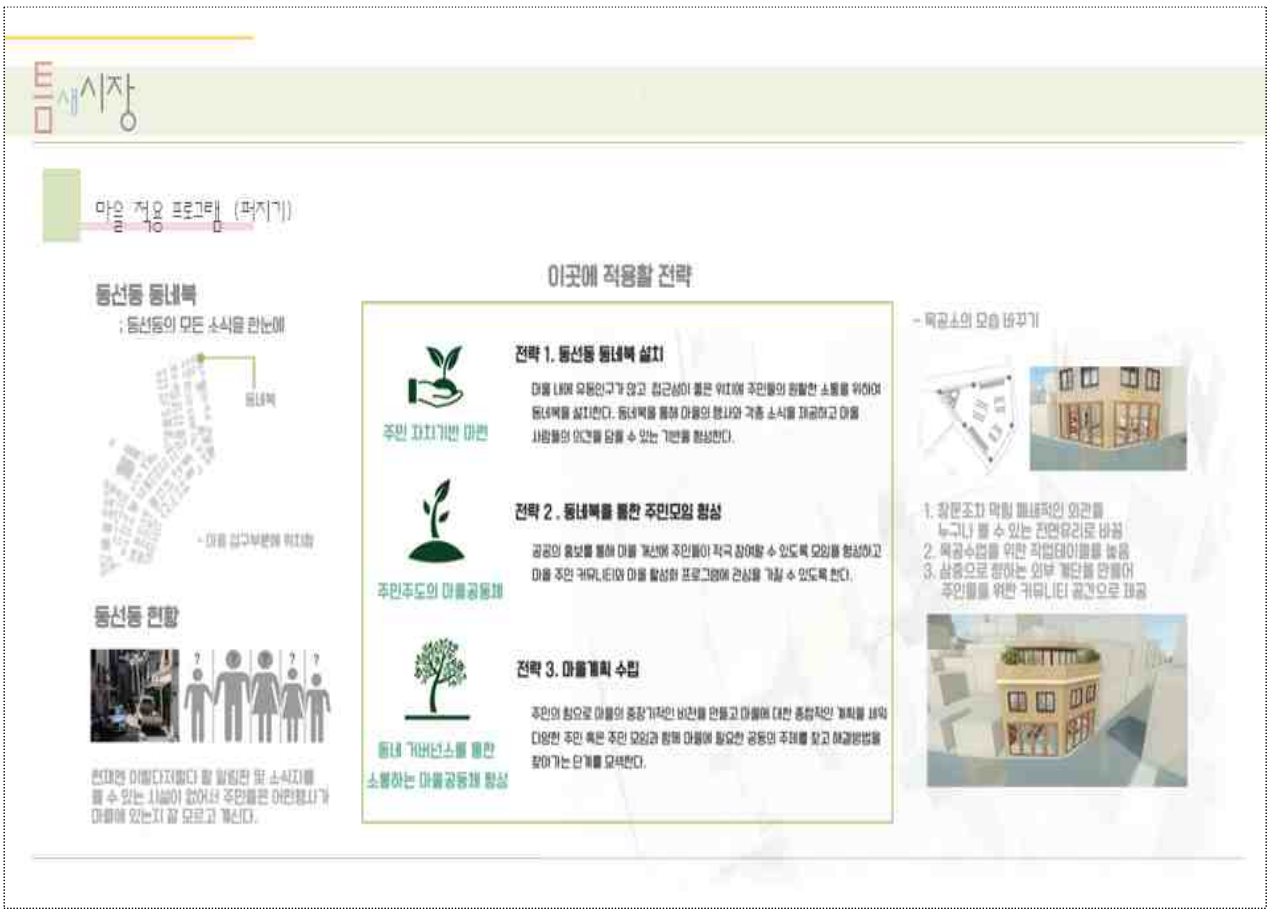

틈새시장

틈새시장
작품 설명
동선동
틈새시장

틈새시장
대상지 소개

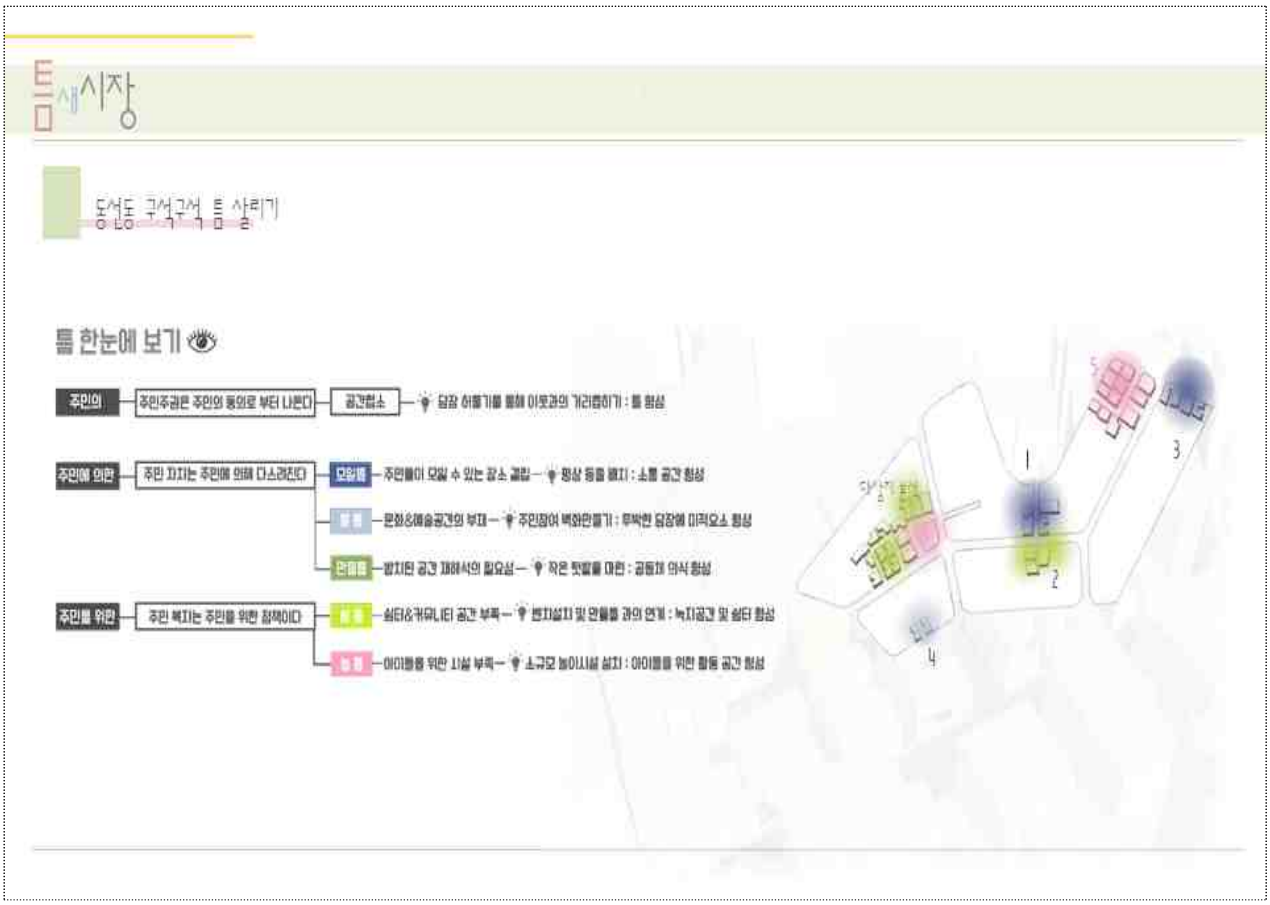
틈새시장
마을 정원 프로그램 (모이기)


틈새시장
마을 정요 프로그램 (유지하기)
- 플리마켓 활성화 방안
1. 주최/계획 협의
주최위원회의 정기적 모임
참여인원과 수요 조사
동심교회와 날짜 협의
플리마켓 개최
2. 홍보
진단지를 마을 곳곳에 붙여 주민들이 쉽게 접하도록 유도
블로그, 카페를 통해 잠재층과 외부인의 참여를 유도
3. 개최
플리마켓 벤더 신청 절차
주민
외부인
플리마켓 위원회에 주민 신청서 제출
플리마켓 위원회에 외부인 신청서 제출
위원회 심의
심의 발표
플리마켓 판매 자리 추첨
자리배 납부
행사 참가
수익금 배분
플리마켓 판매 자리 지정
- 플리마켓 비전
플리마켓 준비를 위한 만남은 주민공동체의 교류를 촉진하고, 주민들간의 교류는 플리마켓 개최로인해 나눔으로 발전됨.
결과적으로 이러한 과정의 반복은 주민들을 서로의 이웃으로 받아들일 수 있도록 함
만남
나눔
Flea Market
교류
진심

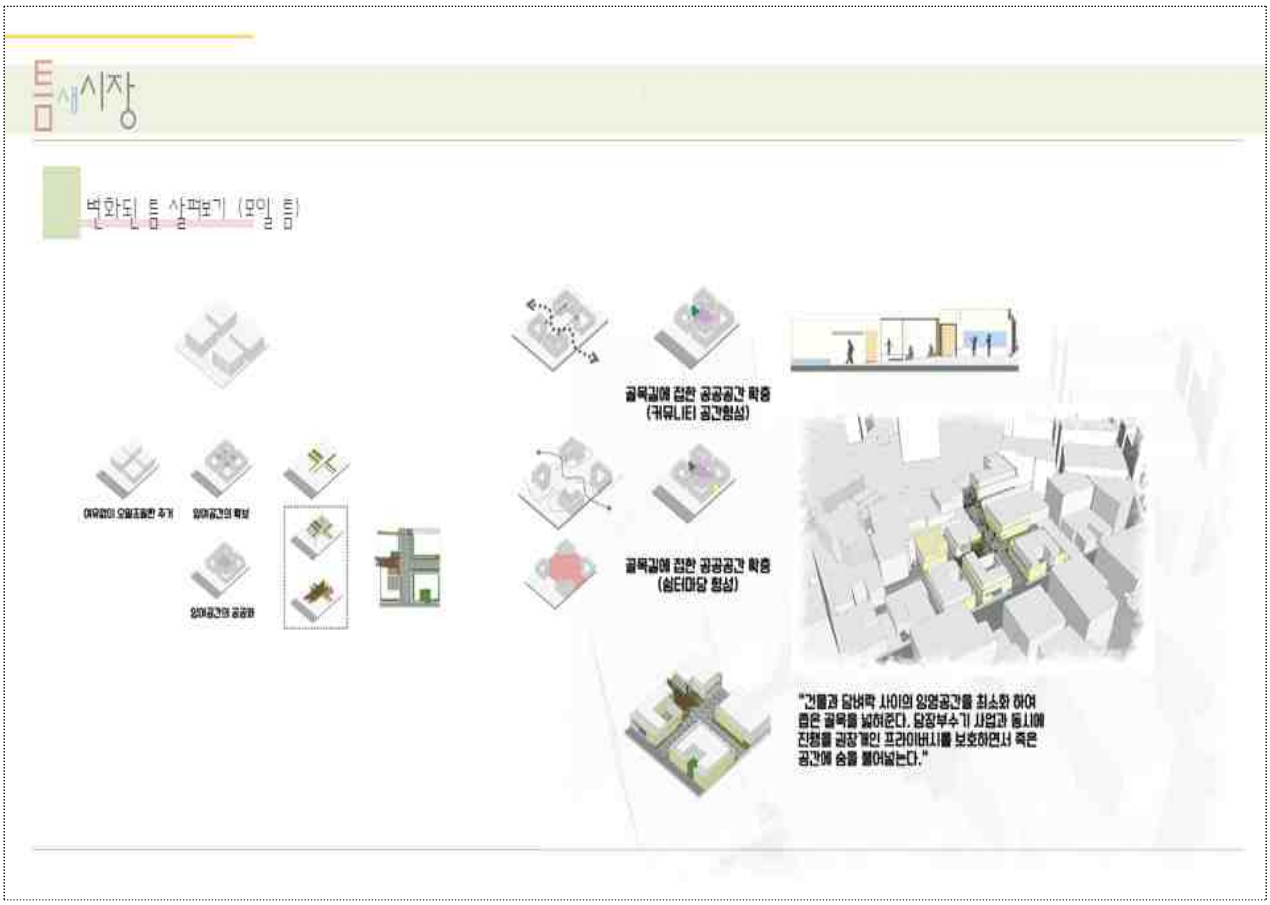

틈새시장
마을 정요 프로그램 (찾지기)
동선동 동네북
: 동선동의 모든 소식을 한눈에
동네북
- 마을 입구부분에 위치함
동선동 현황
현대인 아파트지붕다 할 일임과 및 소식지를 볼 수 있는 시설이 없어서 주민들은 어떤행사가 마을에 있는지 잘 모르고 계신다.
이곳에 적용할 전략
주민 자치기반 마련
전략 1. 동선동 동네북 설치
마을 내에 오동인구가 많고 접근성이 좋은 위치에 주민들의 원활한 소통을 위하여 동네북을 설치한다. 동네북을 통해 마을의 행사와 각종 소식을 제공하고 마을 사람들의 의견을 담을 수 있는 기반을 형성한다.
주민주도의 마을공동체
전략 2 . 동네북을 통한 주민모임 형성
공공의 홍보를 통해 마을 계선에 주민들이 적극 참여할 수 있도록 모임을 형성하고 마을 주민 커뮤니티와 마을 활성화 프로그램에 관심을 가질 수 있도록 한다.
동네 거버넌스를 통한 소통하는 마을공동체 형성
전략 3. 마을계획 수립
주민의 힘으로 마을의 중장기적인 비전을 만들고 마을에 대한 종합적인 계획을 세워 다양한 주민 혹은 주민 모임과 함께 마을에 필요한 공동의 주제를 찾고 해결방법을 찾아가는 단계를 모색한다.
- 복공소의 모습 바꾸기
1. 창문조차 막힘 폐쇄적인 외관을 누구나 볼 수 있는 전면유리로 바꿈
2. 복공수업을 위한 작업테이블을 놓음
3. 삼중으로 쌓아는 외부 계단을 만들어 주민들을 위한 커뮤니티 공간으로 제공

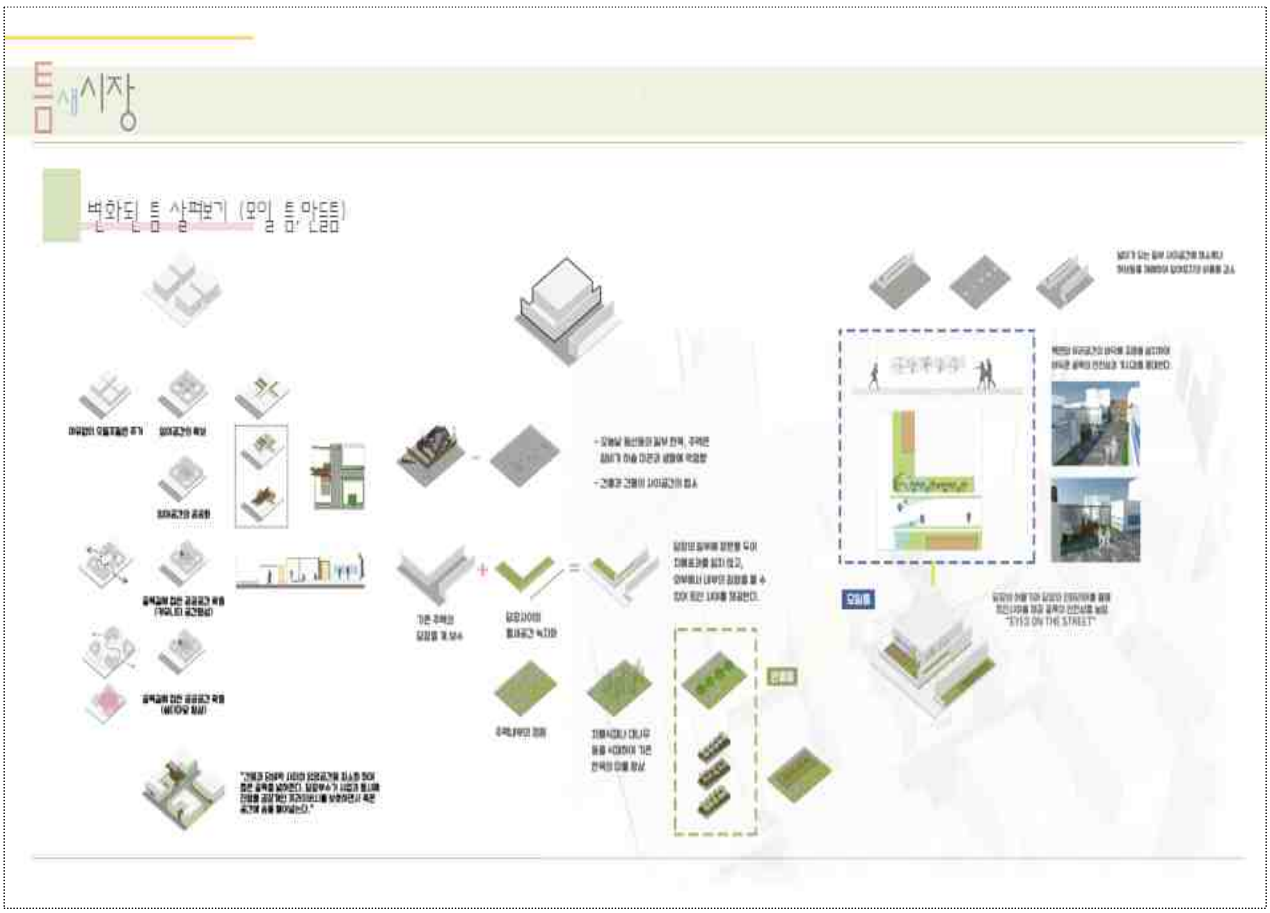
특색시장
도선동 한옥특화거리 조성
A

특색시장
도선동 한옥특화거리 조성
B


틈새시장
동선도 구석구석 틈 살리기
틈 한눈에 보기
주민의
주민주권은 주민의 동의로 부터 나온다
공간협소
담장 허물기를 통해 이웃과의 거리좁히기 : 틈 형성
주민에 의한
주민 자치는 주민에 의해 다스려진다
모임터
주민들이 모일 수 있는 장소 결핍
평상 등을 배치 : 소틈 공간 형성
문화&예술공간의 부재
주민참여 벽화만들기 : 무뚝한 담장에 미적요소 형성
만남틈
방치된 공간 재해석의 필요성
작은 텃밭을 대한 : 공동체 마식 형성
주민을 위한
주민 복지는 주민을 위한 정책이다
쉼터
쉼터&커뮤니티 공간 부족
벤치설치 및 만남틈 과의 연계 : 녹지공간 및 쉼터 형성
놀틈
아이들을 위한 시설 부족
소규모 놀이시설 설치 : 아이들을 위한 활동 공간 형성
1
2
3
4

틈새시장
동선도 구석구석 틈 살리기
*사이공간(틈) 프로그램
도로
도로 + 사이공간(틈)
블럭 + 사이공간(틈)
골목 + 사이공간(틈)
골목+사이공간(틈) = 결정점
=> 커뮤니티 형성
(1)계단
(2)텃밭만들기(만남 틈 형성)
(3)담장허물기 및 개보수
(4)쉼터 조성하기(쉼 틈 형성)
(5)주차장 확보
(6)한옥거리정비
(7)동선목공소 운영(마을커뮤니티형성)
(8)벽화거리 만들기(볼틈 형성-1)
(9)벽면녹화 만들기(볼틈 형성-2)
(10)플리마켓 시행
(11)옥상 텃밭 만들기
(12)아이들을 위한 공간형성(놀틈만들기)


틈새시장
변화된 틈 살펴보기 (모일 틈)
골목길에 접한 공공공간 확충
(커뮤니티 공간형성)
골목길에 접한 공공공간 확충
(쉼터마당 형성)
"건물과 담벼락 사이의 잉여공간을 최소화 하여
좁은 골목을 넓혀준다. 담장부수기 사업과 동시에
진행될 공장"에인 프라이버시를 보호하면서 좁은
공간에 숨을 불어넣는다."


틈새시장
변화된 틈 살펴보기 (모일 틈, 만들틈)

틈새시장
구상 발전과정(단계별 정리)
1단계 - 동선동 답사(위치정보와 특징 알아보기)
8차선 도로 곁에 아직까지도 한옥의 모습이 살아있는 곳
2단계 - 주민인터뷰(실제 주민들이 생각하는 동선동 조사하기)
- 편리한 교통은 장점
- 담장이 차지한 틈은 단점
3단계 - 동선동 재답사(주민들의 바람이 실현될 공간 찾기)
동선동은 골목이 많은 동네
→ 단절된 골목을 다양한 테마 공간으로 활용
4단계 - 마을 코디네이터와의 인터뷰(실현 가능성 높이기)
- 무리한 빌딩 증축은 취소
- 주민 커뮤니티 활성화
*가장 중요한 것은! 대상지에 자주 방문하는 것

틈새시장
준비과정 중 애로사항과 대처방법
제7회 살기좋은마을만들기
3월
4월
5월
6월
7월
8월
- 마을 만들기 설명회 경청
설명회 후 마을만들기에 관한 책 섭립
- 대상지 선정, 답사
동선동의 모습을 눈에 가득 담아오기
- 주민 인터뷰
동네 주민들부터 옆동네 사람들까지 인터뷰
- 공간 분석
가상으로 콘티를 올려보고 구체적으로 공간을 분석
- 공공인터뷰
마을 코디네이터와의 토론을 통한 계획 재검토
- 폭풍 작업
계획 구상 후 판넬과 보고서 작업

틈새시장

마을만들기란 무엇인가?

→ 서울시청에서 제공하는 마을만들기 관련 자료 및 요즘날 시행되고 있는 타 지역의 사례집을 정독을 통해 기본적인 지식을 가지고 공모전에 임하는 것이 추후 작업에 한결 없이 진행을 할 수 있게 해준다.

틈새시장

대상지는 어디가 좋을까?

→ 8회까지 공모전이 진행되면서 학생들 대부분이 공통으로 다루는 대상지 들이 다소!! 때문에 서울시가 지정한대상지를 고려. 시간의 여유가 된다면 학교에서 가까운 장소 혹은 주변의 지형적 특성 혹은 요소들을 세심히 고려

틈새시장

인터뷰의 방법과 회수는?

주민 인터뷰

→ 인터뷰를 가기 전 충분한 사전 자료를 조사를 할 것을 추천.

다른 주제나 문의로 잠방문은 종지만 미비한 조사로 인한

잠방문은 시간낭비. 주민들을 통해 더 자세한 마을 정보와

의견을 얻을 수 있음으로 "한번으로 끝내자"

라는 마음 또한 금지!!

틈새시장

우리 마을 프로그램? 주거환경 개선?

→ 모든 것을 주민들과 함께 생각하고 여러 번의 인터뷰를

통해 많은 것들을 담도록 하자.

우리는 마을 만들기사업을 시행하는게 아니라 계획을 하는 것.

주민들의 의견수용이 중요

덜어 이전에 언급한 마을 주변의 특성 과

학생들만의 아이디어 활용이 중요

틈새시장

공공기관 활용

→ 인터넷만 검색하고 책만 봐서 나오는 것이 다가 아니다.

혹여 지금 구상한 아이디어가 겹치는 않는지 대상지의 동

사무소나 구청을 통해 문의가 반드시 필요하다. 지금까지

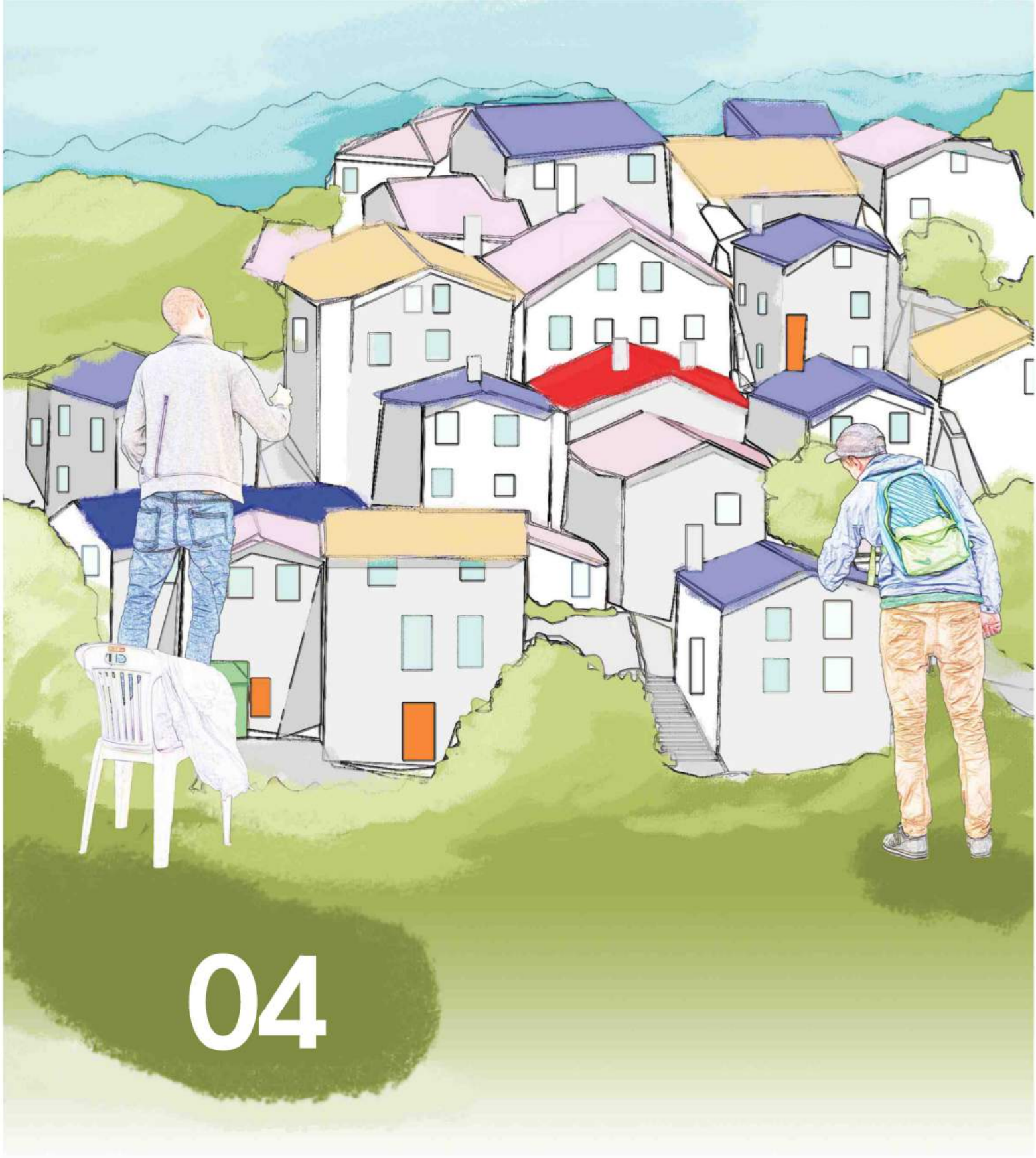
만든 프로그램이 물거품이 될 수 있음으로 주민 인터뷰 이후

바로 시행할 것을 추천. 구청보다는 상세한 정보를 위해 동사

무소를 추천!! 미리 전화 드리고 가세요

틈새시장

- 감사합니다 -

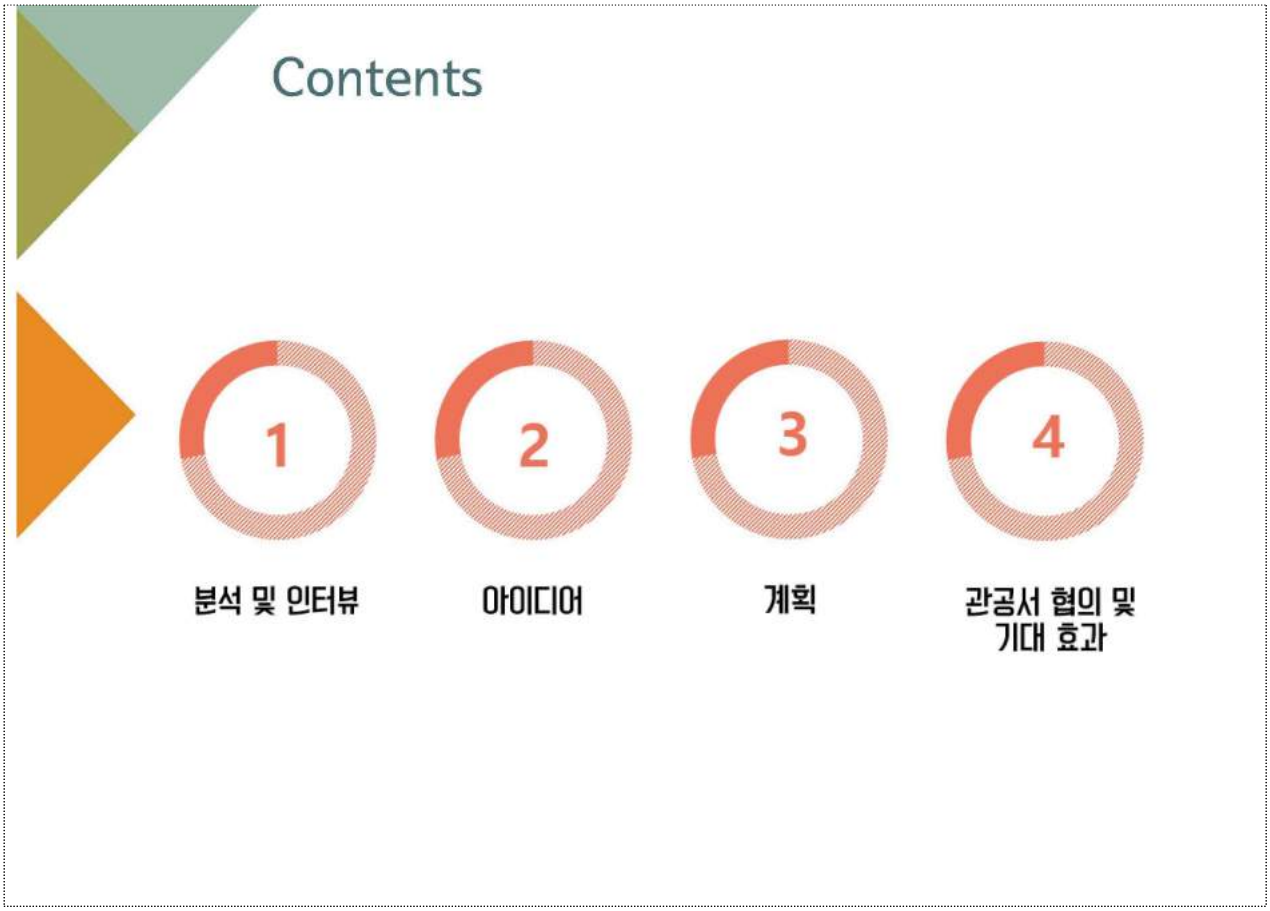


04

주제발표4

제7회 학생공모전 사례발표
우수상 : 우리, 동네는 소소한 문화가 있는 동네
남서울대학교 건축학과 장용찬 학생

마을 만들기 공모전 프로젝트
우리, 동네는 소소한 문화가 있는 동네


Contents
1
분석 및 인터뷰
2
아이디어
3
계획
4
관공서 협의 및
기대 효과

대상지 현황

분석 및 인터뷰 | 01

- 대지위치 : 성북구 동소문동 6가 199 번지 일대
- 대지면적 : 24,890 m²
- 지역 및 지구 : 제2종 일반주거지역
- 건폐율 : 60%이하
- 용적률 : 120%이하

도시계획 내용

분석 및 인터뷰 | 01

- 동선제3주택재개발정비예정구역 해제 (2015.10.08)
- 서울시 뉴타운 직접 해제(재개발-동소문동6가 199번지일대)

주 변 건 물

분석 및 인터뷰 | 01

주거시설

- 대지를 중심으로 아파트 단지가 둘러싸고 있음
- 대지 내에는 연립주택과 한옥으로 구성됨

상업시설

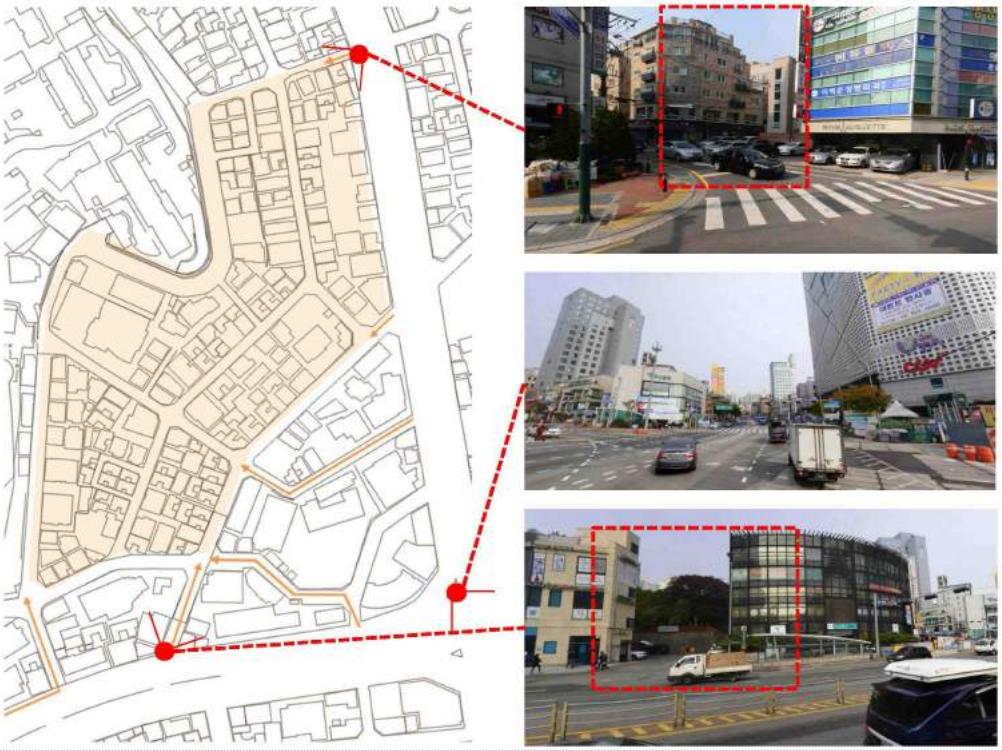
- 역 주변과 대지의 경계 및 대로 변에 상업시설이 자리잡고 있음
- 상업시설을 이용하려는 인구를 내부까지 끌어들이면 큰 효과가 기대됨

공원및 학교

- 초등학교가 인접해 있고 그 외공원이나 편의시설이 전무함
- 큰 시가지의 형태로서 바깥에 상업 안쪽에 주거시설로 구성됨

접 근 성

분석 및 인터뷰 | 01



도로, 교통체계

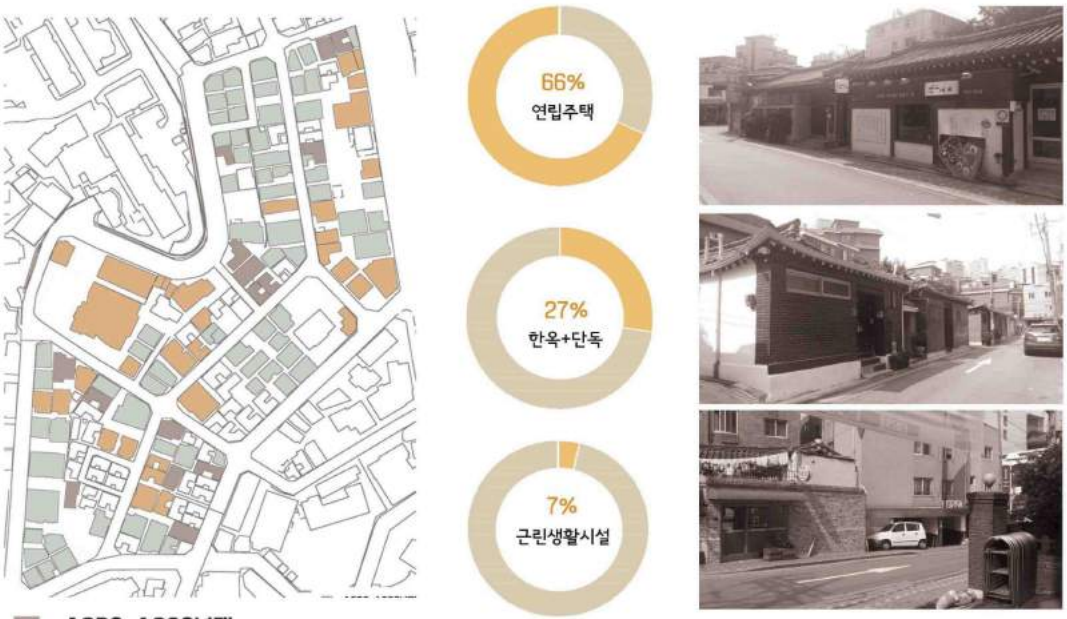
분석 및 인터뷰 | 01

- 대지를 중심으로 오른쪽에 아리랑로 20M
- 아래쪽에 동소문로 25M
- 대지 내에 보행로 7M

- 아침,저녁 출퇴근 차량의 통행량 증가
- 점심시간 중 대지 내의 통행량 감소
- 대중교통과 인접해 편리함

노후도 및 주택용도, 한옥 현황

분석 및 인터뷰 | 01



- 한옥 이용도가 높은 편
- 주택의 비해 생활시설이 부족한 편
- 노후 된 주택이 많은 편

주민 인터뷰, 설문조사

분석 및 인터뷰 | 01

주민 인터뷰

주부(42)
주차공간 때문에 통행하는데 어려움이 많고 차가 계속 지나 다니니까 아이들이 밖에 나가 놀 수가 없어 불편하다. 아이들이 편히 놀 수 있는 공원이나 놀이터가 필요하다 생각이 됩니다.

노부부(75)
마을에 혼자 사는 사람들이 많아 거리에 나와서 대화를 할 수 있고 밖에서 편히 쉴 수 있는 장소가 필요하다. 요즘엔 마을 사람 만나기도 힘들어 많이 아쉽다.

어린이(7)
밖에서 놀 공간이 없어 건물 안에 있는 블럭방에서 논다. 또, 초등학교에서 놀려고 하면 몇 시간 놀지 못하고 불편하다.

통장님(67)
예전에 재개발을 하려 했지만 재정부족으로 인해 무산됐다. 우리마을이 살기 좋은 마을이 됐으면 좋겠다.

설문 조사

SWOT 분석

분석 및 인터뷰 | 01

STRENGTH
-주변 역사자원 관광객 많음
-역세권으로 교통이 발달
-교육시설 및 종교시설 다수 존재

OPPORTUNITY
-기존의 한옥이 모여있는 거리를 특성화 가능
-건물의 사이공간 활용 가능
-주거시설 옥상 활용 가능

WEAKNESS
-OPEN SPACE의 부족
-주차공간의 부족으로 거리에 주차 된 차가 많음
-녹지 공간의 부재

THREAT
-기존 도시재개발 안의 무산으로 인한 거주민들의 의지 부족
-주택단지의 밀집으로 인한 공지 부족

아이디어

아이디어 | 02

마을입구

1.솟대

-마을의 이정표 및 경계
-마을의 상징적 요소

2.수직녹화

-녹지의 부족현상해결
-마을의 입구성 강조

3.마을지도

-특화 거리에 대한 정보제공
-마을의 전체적인 소개

아이디어

아이디어 | 02

미리내 거리

미리내 운동

- 도움이 필요한 누군가를 위해 내 것을 조금씩 미리냄으로써 나눔을 실천하는 운동
- 미리내 가게에는 미리내 현판, 알림판, 쿠폰, 쿠폰 박스를 통해 쉽게 나눔을 실천 가능
- 주민들의 자발적인 참여로 이루어지는 나눔인 만큼 이웃간 유대감 증가
- 1인가구를 위한 공간을 만들어 주어 커뮤니티가 자연스럽게 형성되도록 하고자 한다.

소셜다이닝

- 미리내 거리에 1인가구들을 위한 식당을 도입
- 이웃간의 소통이 없는 현대사회에서 유대감을 형성할수 있는 프로그램
- 다양한 모임을 통해공동체가주는 효용을 폭넓게 누리려는 움직임 활성

아이디어

아이디어 | 02

저잣 거리

저잣 거리

- 가게가 죽 늘어서 있는 거리로 한옥 단지에 플리마켓 형식의 장을 열어서 마을 주민들의 경제적 이점과 커뮤니티가 이루어지는 거리
- 공방을 형성하여 마을 사람들의 자발적 참여 유도
- 주말에 차 없는 거리를 만들어 저잣 거리를 활성화 시키고자 한다.
- 건물의 사이 공간을 활용하여 자전거 주차장, 텃밭, 소공원 등을 형성

기존의 한옥구조에서 변형시켜 공방의 프로그램 도입

차 없는 거리

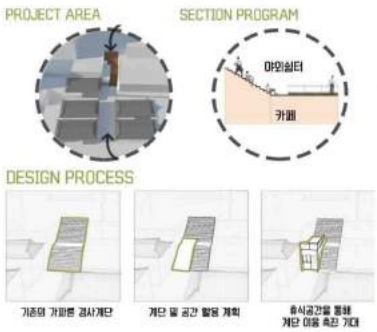
보행자를 위해 주말에 차 없는 거리 실시

아이디어

아이디어 | 02

계단 카페

-마을 중심에 위치한 계단 (현황)
-가파른 경사로 어린이와 노약자 이용 불편 (문제점1)
-마을에 여유대지부족 (문제점2)
-마을에 부족한 카페와 랜드마크 요소 결여 (문제점3)
-> 계단을 활용한 이색카페 계획



아이디어

아이디어 | 02

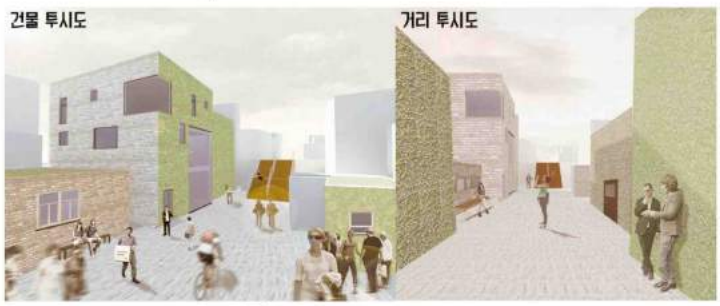
사잇공간 활용

-오픈스페이스가 부족한 마을에 사잇공간을 이용하여 다양한 프로그램 부여
-사잇공간을 이용하여 각 주택의 공용 쓰레기통 형성으로 마을내의 버려진 쓰레기 처리
-단절된 공간에서의 문화생활을 즐길 수 있음

아동 문화센터 리모델링

프로젝트 | 03

- 1층 키즈 카페
- 2층 이벤트홀
- 3층 공부방



PROJECT AREA

- 서울 성북구 아리랑로 27-3
- 연면적 : 257.65m²
- 지하 1층/지상 3층

CONNECTION

- 어린이집과의 연계
- 마을의 입구와 인접
- 골목과 도로의 연결점

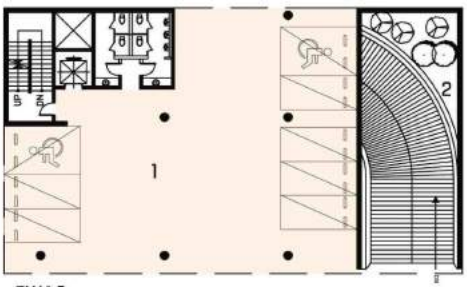
SURROUNDING AREA

- 돈암 어린이집 위치
- 디저트 카페 위치
- 놀이공간 부재

마을회관 개축

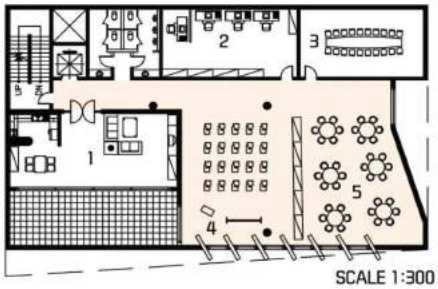
프로젝트 | 03

- 마을업무 할 장소가 없어 노후된 주택을 개축
- 마을회관 지하주차공간을 만들어 줌



지상1층
1.지상 주차장 2.지하주차장 입구

SCALE 1:300



SCALE 1:300

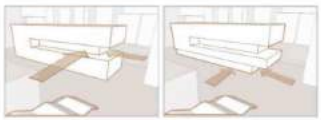
지상2층
1.주민커뮤니티 시설 2.마을관리실 3.회의실 4.주민교육실 5.도서관

커뮤니티 센터 개축

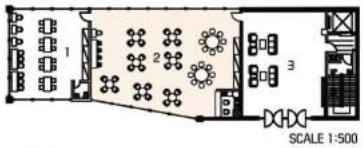
프로젝트 | 03

헬스장 및 운동공간
예술전시실 및 작가지원실
사회봉사단체 업무실
커피샵&로비
코어

비활성화된 건물을 주민 필요시설로 개축

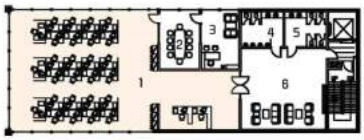


마을에서 진입할 수 있는 입구 및
건물에 야외공간(야외공연장, 야외영화관) 제공



SCALE 1:500

지상 1층
1.도서관 2. 커뮤테리아 3. 로비



SCALE 1:500

지상 2층
1. 오피스 2. 회의실 3. 비지니스 홀
4. 남자화장실 5. 여자 화장실 6. 로비

- 마을의 복지생활과 활동할 수 있는 커뮤니티 센터 개축

교회 주차장 증축, 한뼘공원

프로젝트 | 03

교회주차장 증축

주차장 투시도

넓은 주차장을 캐노피를 설치하여 직사광선 및 비를
피하게 하고 캐노피 위엔 녹지 형성하여 마을의 부족한 녹지 해결

교회영화관 프로그램

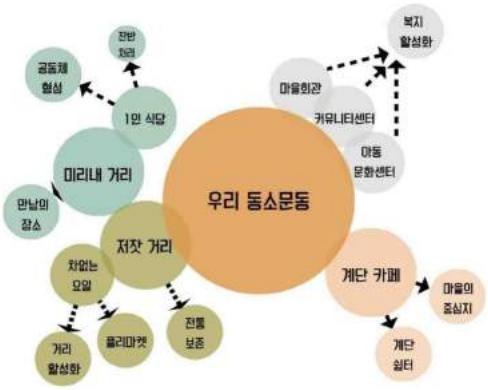
실외	실내
■ 교회의 예배시간 이후 주말을 이용하여 주차장에 야외영화관 형성 ■ 영화를 기다리면서 이웃들간의 담소로 친밀감 형성이 가능 ■ 문화 및 예술관람을 시원한 야외공간을 이용하여 쉬어가는 공간 활용	■ 교회와 협력하여 실내에 쉼을 하나 활용하여 영화관 형성 ■ 날씨에 상관없이 마을 안에서 여가생활을 즐김

한뼘공원

- 협소한 장소를 활용한 쉼터 및 놀이터 형성
- 마을 입구성 강조, 공원내 마을안내지도 배치
- 마을 녹지공간의 부재를 메워줄 녹색공간 형성
- 대로변과 인접한 공원

기대효과

기대효과 | 04



- 저잣거리의 전통을 보존하고자 '차없는 요일'을 실시하여 길거리에 차를 두지 않아 주차 공간을 플리마켓 등으로 활성화 시킴으로 인해 마을 커뮤니티가 생성되고 경제적 창출 또한 얻을 수 있도록 하게함
- 편의시설을 늘려 1인 식당과 계단 카페 및 쉬터를 만들어 주민간의 만남의 장소가 형성되어 공동체 형성이 활성화 되는데 도움이 되도록 하여 공동체 의식이 자연스럽게 높아져 ' 우리 마을 ' 이라는 소속감과 자부심을 갖게 함
- 주민간의 커뮤니티 공간을 제공하기 위해 마을회관과 커뮤니티 센터를 만들고 자연스럽게 일자리를 창출해 낼 수 있도록 함

관공서 협의

관공서 | 04

Q : 어린이문화센터에 대해 어떻게 생각하나요?
A : 현재 사용하는 수요층들을 어떻게 할 것인가요, 또한 노인정은 어디로 옮겨집니까.

Q : 사이공간의 활용에 대한 생각은 어떤가요?
A : 큰 사이공간은 주차장으로 쓰일 수 있겠지만 작은 공간은 활용이 가능할 것 같습니다.

Q : 계단카페 설계에 대해 괜찮은가요?
A : 공공계단에 카페는 효율이 떨어지며 용도에 대한 문제가 있습니다. 공공지에 건물을 지을 수 없고 관리와 이익은 어떻게 쓰일 건지 건물을 신설할 때 절차가 복잡합니다. 따라서 비활성화된 부분을 찾아서 재활용한다던가, 단독주택을 리모델링 하는 것이 좋습니다.

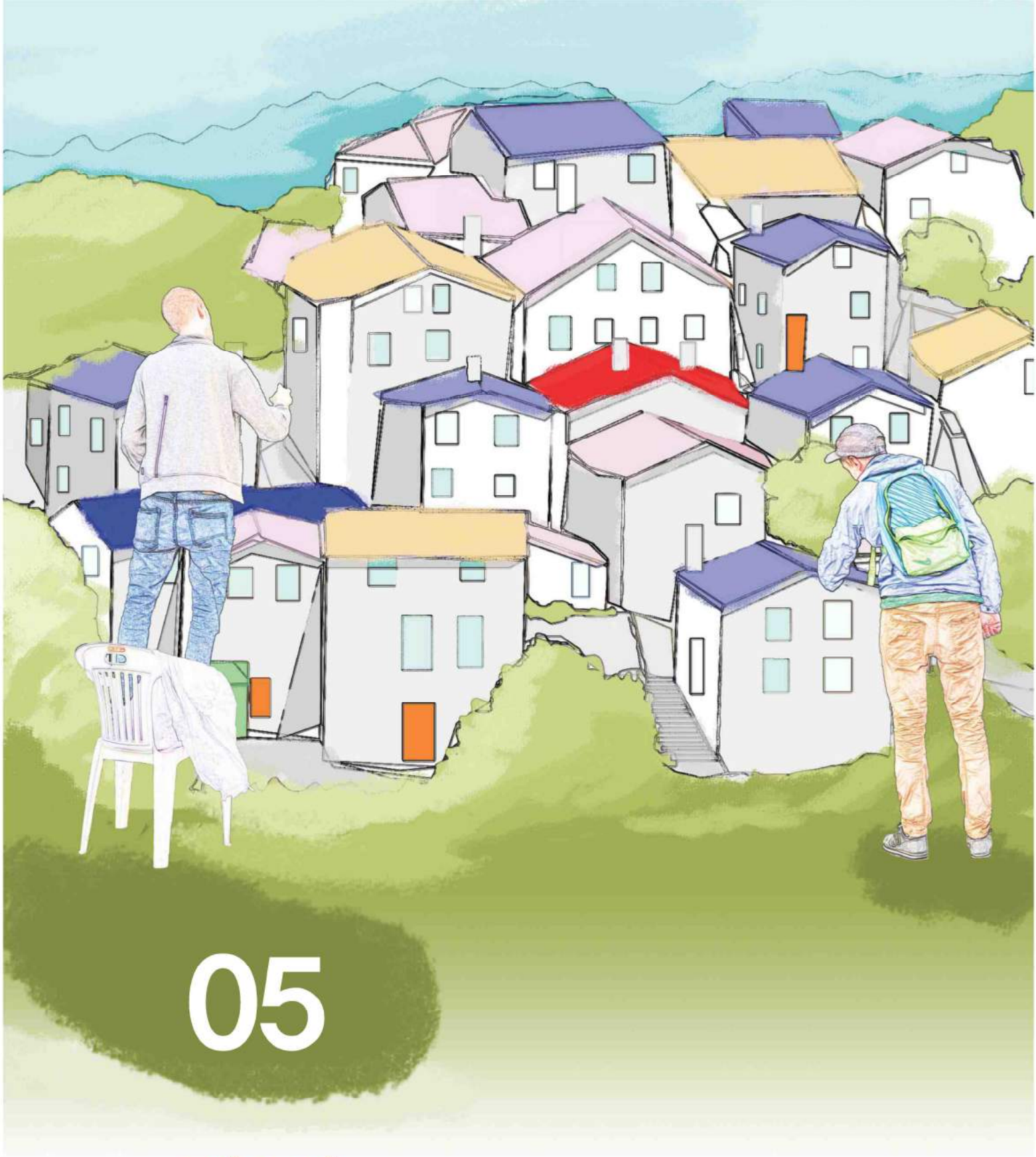
Q : 저잣거리 프로그램과 미리내 거리 프로그램에 대해서 어떠신가요?
A : 저잣거리의 주택거주자가 공방을 내어줄 동의가 필요하며, 용도가 상업과 거주인데 한 공간에 가능할지 생각해보아야 할 것입니다. 미리내 거리 프로그램은 좋습니다!

Q : 교회주차장 사용에 관해서는?
A : 이웃과 교회 신도간의 사용거리감을 먼저 없애야 하고 사유지기 때문에 교회의 동의가 필요합니다.

소감

프로젝트■ 마치며 | 05

우리 사회에 가장 중요한 것은 서로간의 협의와 대화이며
건축과 사회에 관심을 가지고 발전시켜나가야 하고 애정을 가질 필요가 있다
또한 학생들도 단일 건축물만 관심 가지지 말고 사회적, 공공적, 지역적인 문맥을 통해 학습할 필요가 있습니다
이번 프로젝트를 통해 그러한 건축적 방향을 찾게 되었고 이 사회에서 건축의 역할이 무엇인지 알게 되어 뜻 깊은
프로젝트였습니다



05

제8회
학생공모전 설명

양 성 태
(서울특별시 주거환경개선과 행정팀장)

I·SEOUL·U

제8회 '살기 좋은 마을만들기' 학생공모전 설명회

2017. 3. 17.(금) 서울시청 본관 3층 대회의실

서울특별시 도시재생본부

1

CONTENTS

01 그간 학생공모전

02 공모개요

03 공모 시 유의사항

04 심사 및 시상계획

05 기타 안내사항

2

01 그간 학생공모전

학생공모전 추진 - 2009년 ~ 2016년 총 7회 개최

3

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

1 2 3 4 5

01 그간 학생공모전

학생공모전 결과 (응모 519점, 수상 117점, 사업연계 8개 지역)

연도	공모전 명칭	응모작 수	수상작 수	대상 수상작	사업연계
2009년 (제1회)	'살기 좋은 마을만들기 시범사업'	102	13	"왁자지껄 모둠길" (종로구 누상·누하동)	
2010년 (제2회)	'주민과 함께 만드는 서울휴먼타운'	75	13	"초록이 물드는 마을" (성북구 정릉2동)	
2012년 (제3회)	'살기 좋은 마을만들기'	70	20	"이심전심" (구로구 개봉3동)	2 (개봉·상도동)
2013년 (제4회)	'살기 좋은 마을만들기'	93	20	"행복을 수놓는 숭인동" (동대문구 숭인동)	1 (삼선동)
2014년 (제5회)	'살기 좋은 마을만들기'	64	20	"일곱빛깔 홍마루" (서대문구 홍제동)	1 (홍제동)
2015년 (제6회)	'살기 좋은 마을만들기'	37	14	"세가지 이야기가 퍼져나가는 마을만들기 가리봉동 사람들" (구로구 가리봉동)	2 (청파·혹석동)
2016년 (제7회)	'살기 좋은 마을만들기'	78	17	"틈새시장" (성북구 동소문동6가)	2 (중앙·대신동)

4

02 공모개요

5

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

1 2 3 4 5

02 공모개요

공모목적

단독(다세대) 주택지 보전 및 공동체 회복을 통해 지역특성과 주민요구가 반영된 커뮤니티가 살아있는 정주환경 조성을 위한 참신한 아이디어 발굴

공모방향

1. 지속적인 학생공모전 시행을 통해 마을만들기 예비전문가 발굴,육성
2. 다양한 사업방식(모델)에 대한 참신하고 혁신적인 아이디어 개발
3. 주거환경관리사업(마을만들기), 가로주택정비사업 대상지 발굴
4. 사업의 지속적인 추진으로 '마을만들기' 사업의 확대 보급에 기여

6

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

02 공모개요

공모자격 : 대학생 및 대학원생 (고등교육법 제2조의 학교)

공 모 분 야	공 동 응 모	비 고
마을만들기	5인 이내	응모자 1인(팀)이 2점 이내 작품 응모 가능
가로주택정비사업	3인 이내	

작품접수 : 2017. 8.24.(목) ~ 25.(금) (2일간)

시상계획 : 2개 분야 총 15점 (총 상금 4,100만원)

공모분야 : 대상지 1개소 선택 후 공모 기본방향 및 기준에 적합한 계획(안) 제시

공 모 분 야		시상계획
마을만들기	자유대상지 공모	총 9점(3,200만원)
	지정대상지 공모	
가로주택정비사업 (신설)	자유대상지 공모	총 6점(900만원)
	지정대상지 공모	

7

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

02 공모개요

공모대상지 기준

분 야		공모 대상지 기준
마을만들기	자유공모	▸ 서울시 내 소재지로 생활권 범위(5만㎡ 내외)의 아래지역 - 해제된 재정비촉진지구 및 정비(예정)구역 - 재정비촉진지구 내 존치지역 - 단독·다세대주택 등이 밀집한 지역으로 주거환경의 보전· 정비·개량이 필요한 지역 ※ 대상지 제외 - [참고1] 도시재생활성화·주거환경관리사업이 진행중인 구역 - 정비사업구역, 지구단위계획 등 타 사업이 결정된 구역 - [참고2] 중복 출품율이 높은 8개 지역 - 단, 참신하고 설득력 있는 계획안을 제시할 경우 응모 가능
	지정공모	▸ [참고3] 시·자치구 협의를 통해 지정된 대상지 6개소 ※ 구역계 조정 가능
가로주택 정비사업	자유공모	▸ 서울시 내 소재지로 다음 요건을 모두 갖춘 구역 -「도정법 시행령」 제1조의 2 (가로구역의 범위 등) ▸ 단, 참신하고 설득력 있는 계획안을 제시할 경우 응모 가능
	지정공모	▸ [참고4] 시·자치구 협의를 통해 지정된 대상지 9개소

8

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

02 공모개요

가로주택정비사업 공모 시 유의사항

1. 용도지역에 따라 용적률, 건폐율, 층수를 준수하여야 함
2. 사업대상지는 노후도, 세대수 조건을 만족할 경우 전부 또는 일부 가능함
3. 지정대상지 구역계는 변경 불가함
4. 자유대상지의 경우 대상지 선정의 어려움을 감안하여 심사 시 가산점 부여 고려
5. 건축계획안 수립 전(현황사진)과 수립 후(조감도 등)의 대비를 표현해주길 바람
6. 건축계획안 세대수(또는 호수)는 현황과 동일하거나 그 이상일 것
7. 정비사업인 만큼 공모 준비 시 지역주민 면담 및 설문 자제

9

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

02 공모개요

공모제출물 (빠짐없이 제출)

제출물	마을만들기	가로주택정비사업
출품신청서 1부	[서식1] 2점 응모 시 작품별로 각각 제출	
공모안 설명서 1부	[서식2] 2점 응모 시 작품별로 각각 제출	
자체평가서 1부	[서식3] 필수사항 반영	[서식4] 필수사항 반영
작품설명서[서식5] (ppt 7부 출력 후 제출)	파워포인트 20매(A4) 내외로 작성 필수 작성사항(위치도, 도시계획 내용, 대표지번, 구역면적, 현황사진) 5매 내외	파워포인트 10매(A4) 내외로 작성 필수 작성사항(위치도, 도시계획 내용, 대표지번, 구역면적, 현황사진) 3매 내외
프레젠테이션 판넬	A0 size(841 x 1,189mm) 1매, 5T폼보드 부착 (가로·세로 표현 제한 없음, 사이즈규격 준수)	
CD제출 (usb 제출 금지)	작품설명서(ppt파일 및 ppt를 pdf로 변환하여 첨부) 프레젠테이션 판넬 JPEG(300dpi 9933×14043 pixel 정도로 함)	
재(휴)학증명서 각1부	공고중인 `17년 1학기 내 응모자격을 증명할 수 있는 서류(참가자 전원)	

10

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

1 2 3 4 5

02 공모개요

응모방법

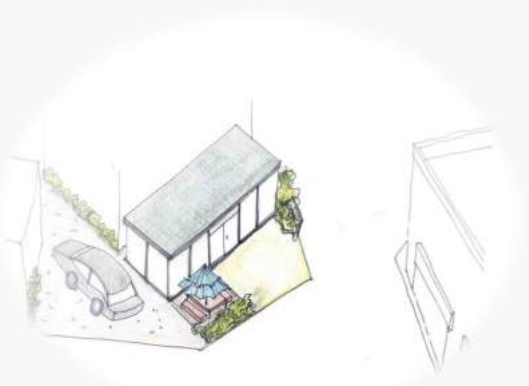
- 등기우편, 택배 또는 방문접수 가능(운송료는 응모자 부담)
  - 우편물(개별포장)의 경우 응모 마감일(`17.08.25.) 소인분에 한함
  - 택배, 방문접수의 경우 응모 마감일(`17.08.25.) 18:00까지 접수분에 한함

제출처

- 우편물 : (04520) 서울 중구 무교로 21
  서울시청 주거환경개선과 (더익스체인지서울빌딩 4층)
- 방문접수처 : 서울시청 1층 로비 (추후 세부장소 공지)

11

03 공모 시 유의사항



12

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

03 공모 시 유의사항

제출 시 유의사항

- 공모제출물을 등기우편, 택배 또는 방문접수 등을 통하여 빠짐없이 제출하여야 함
- 프레젠테이션 판넬, 작품설명서에는 사업대상지 위치 및 작품명을 제외한 응모자를 인지할 수 있는 학교명(학교마크), 일체의 실명 또는 표기를 금함 (실격사항)
- 과도하게 개념적이거나 활용가치 대비 과도한 공급 비용이 예상되는 아이디어는 지양함
- 포장은 작품별 개별 포장하여 제출하되 우편물(등기)의 경우 응모 마감일 소인분에 한하며, 인편 접수는 마감일 18:00까지 접수분에 한함

13

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

03 공모 시 유의사항

계획수립 시 유의사항(필수반영)

분 야	내 용
마을만들기	① 공모 시 당해지역 주민들과 면담을 갖고 그 결과를 계획에 반영 - 자체평가서에 공모 당해지역 주민 면담 일시, 면담주민, 면담내용 등 포함 ② 자치구(당해지역)와 충실히 협의하여 그 결과를 반영 - 자체평가서에 자치구(당해지역) 관련부서 협의 일시, 협의부서, 협의내용 등 포함 ③ 공모자가 왜 당해지역을 택했는가에 대한 설명(분석과 평가 포함) ④ 당해지역에 대한 미래상 설정(정책적·공간적 부분)과 이를 실현하기 위한 아이디어 및 구체적 수단 제시 ⑤ 물리적 환경개선 방안과 마을공동체 형성 및 사회적·경제적 재생방안 등 제시(중요)
가로주택 정비사업	① 공모자가 왜 당해지역을 택했는가에 대한 설명(사업성 분석 제외) ② 기존 동네 특성에 맞춘 계획안 제시 (도로변 근린상가시설, 주거, 상가, 등 현재 지역을 구성하는 기능 반영) ③ (선택사항) 가로주택정비사업 활성화 방안(법령 및 제도 개선 아이디어 등 제시) ④ 평면 • 입면, 건물배치, 조경, 층수(용도지역), 건폐율, 용적률, 스카이라인 등

14

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

03 공모 시 유의사항

기타 일반 유의사항

- 수상작의 출판권과 저작권은 서울특별시에 있습니다.
- 반환기한(추후 통보)내 반환하지 않는 작품은 서울특별시에 귀속됩니다.
- 주관기관인 서울시는 출품물의 반출기간 내 미반출물로 인해 발생하는 분실, 파손 등에 대한 책임을 지지 않습니다.
- 본인작품이 아니거나, 외국사례 또는 다른 공모전에 출품한 동일, 유사한 작품은 심사제외 및 수상을 취소합니다.
- 공지사항 및 공모요강, 참고자료(마을공모전 길라잡이 등)은 서울시 홈페이지에 등록되어 있으니 응모에 참고하시기 바랍니다. (http://citybuild.seoul.go.kr) ※ 역대 출품작 및 수상작 열람 불가
- 심사결과에 따라 수상 해당자가 없을 수 있습니다.
- 기타 자세한 사항은 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

  ▶ 서울특별시 주거환경개선과 (Tel 02-2133-7245, Fax 02-2133-0753)

15

04 심사 및 시상계획

16

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

1 2 3 4 5

04 심사 및 시상계획

심사 및 시상 일정

작품접수 (2017. 8.24. ~ 25.)	계획안 접수 : 제출서류 적합여부 확인
↓	
작품심사 및 당선작 선정 (2017. 9.)	관계전문가로 별도 "심사위원회" 구성
↓	
전시 및 시상 (2017.10. ~ 11.)	우수작 시상 (작품전시)

심사위원 : 교수, 전문가, 시민단체 등으로 구성

17

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

1 2 3 4 5

04 심사 및 시상계획

심사기준 : 공모기준에 따라 심사함을 원칙으로 하며, 배점 및 심사항목은 심사위원회에서 결정

심사항목(예시)	심사내용(예시)
작품성	✓ 학생수준을 고려한 실현가능성 ✓ 주제나 컨셉의 명확성 ✓ 마을만들기, 가로주택정비사업 취지 및 공모기준의 부합성 등
도시설계적 해결능력	✓ 대상지 선정의 적정성 ✓ 계획과정의 합리성 및 설계안의 논리적 접근태도 등
창의성	✓ 아이디어의 우수성 및 독창성
표현력	✓ 도판의 종합적 완성도 ✓ 설계과정과 결과표현의 적정성 등

18

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

04 심사 및 시상계획

공모전 심사 및 수상작 발표 : 2017. 9(예정)

※ 서울시 홈페이지 게재 및 개별통보

시상계획 : 총 15점 (상금 4,100만원)

구 분	마을만들기			가로주택정비사업		
	단위액	계(점)	총 금액	단위액	계(점)	총 금액
소 계		9	3,200만원		6	900만원
최우수상	1,000만원	1	1,000만원	300만원	1	300만원
우수상	500만원	2	1,000만원	150만원	2	300만원
장려상	200만원	6	1,200만원	100만원	3	300만원

19

I·SEOUL·U 너와 나의 서울

1 2 3 4 5

04 심사 및 시상계획

전시 및 시상식 : 2017. 10. ~ 11.(예정)

20

05 기타 안내사항

21

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

1 2 3 4 5

05 홈페이지 안내

도시재생 홈페이지
(http://citybuild.seoul.go.kr)

↓

도시재생

↓

주거환경관리사업

↓

마을만들기 학생공모전

22

질의응답

23

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

공모자격

Q 외국에 유학중이거나, 전문대 재학 또는 휴학 중인 경우에도 응모가 가능한지요?

A 공모자격은 고등교육법 제2조에 따른 학교의 대학생 및 대학원생으로 정하고 있으며 별도의 제한사항을 두지 않습니다.

다만 학생공모전인 만큼 재학증명서 등 '대학생 및 대학원생' 임을 증명할 수 있는 서류를 반드시 제출하여만 합니다.

Q 현재는 대학생이나 작품제출 전에 졸업할 예정인데 괜찮나요?

A 공고기간 내 대학생 및 대학원생이면 됩니다.

24

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

공모자격

Q 공동응모 시 참가인원 5명 내에 1~2명은 일반인도 참여가 가능한지요?

A 학생공모전의 취지를 고려할 때 참가인원 전부 현재 대학생 또는 대학원생으로 구성되어야 합니다.

Q 현재 대학원 수료 후 박사논문을 준비중인 경우에도 참여가 가능한지요?

A 공모자격은 공고기간 중 대학생 및 대학원생의 신분이어야 하며, 이를 증명할 수 있는 재학증명서를 제출하여야 합니다. 이에 해당할 경우 참여 가능합니다.

25

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

사업대상지 선정

Q 부지선정에 별다른 제한은 없나요?

A 부지는 서울시내 소재지이면서, 단독·다세대 밀집지역 등 저층주거지로서 정비사업 등 개발계획이 수립되어 있지 않으며, 주거환경의 보전, 정비 등이 필요한 지역을 대상으로 하고 있습니다.

Q 뉴타운지역이라 할지라도 존치관리지역의 경우 대상지로 선정 가능한지요?

A 비록 존치관리구역이라 할지라도 도시관리차원에서 대부분 지구단위계획이 수립되어 운용되고 있으나, 마을공동체 활성화를 위해 참신하고 설득력있는 대안을 제시할 경우 응모 가능합니다.

26

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

사업대상지 선정

Q 서울시에서 추진중인 주거환경관리사업(마을만들기) 구역을 대상지로 선정해도 되나요?

A 현재 주거환경관리사업(마을만들기)이 추진중인 구역은 계획수립 또는 실시설계, 착공 등 사업이 상당수 진행되고 있으며,

이번 공모전의 취지가 주거환경관리사업(마을만들기)의 사업대상지 발굴 및 창의적 아이디어 개발이라는 점을 감안할 때 추진중인 사업지역은 제외하는 것이 타당하다고 생각됩니다.

27

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

사업대상지 선정

Q 사업대상지에 대한 정보는 어디에서 얻을 수 있나요?

A 지정공모대상지 이외에는 사업대상지가 확정되어 있지 않은 만큼 일률적인 정보제공은 어려우며,

자치구 관련부서 문의와 협의 등을 통해 사업대상지를 선정하고, 대상지역의 현황조사 및 당해지역 주민들과 면담 등을 통해 지역특성 등 관련정보를 파악하여야 할 것입니다.

Q 자치구에 자료를 요청해도 쉽지가 않은데 방법은 없나요?

A 자치구의 자료요청은 학생공모전과 관련하여 학생들이 요구할 경우 적극 협조토록 자치구에 독려하겠으나, 다량의 자료를 요청할 경우 행정업무에도 애로사항이 있다는 점을 이해해 주시기 바랍니다.

28

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

계획수립

Q 물리적 환경개선 방안과 마을공동체 형성 및 사회적, 경제적 재생 방안이란 무엇인지요?

A 물리적 환경개선이란 도로, 공원 등의 정비기반시설 확충과 마을회관, 공동작업장 등 공동이용시설 설치 등을 의미하며,
마을공동체 형성 및 사회적 재생이란 각종 축제나 프로그램, 소모임, 다양한 이벤트 등을 통해 주민간의 커뮤니티를 회복하고 마을공동체를 활성화하는 방안입니다.
또한 경제적 재생이란 지역의 다양한 자원 등을 고려하여 방과후 교실이나 마을식당, 금융 등 마을기업 등을 통해 마을의 경쟁력을 증대하고 지역의 일자리를 창출하는 방안입니다.

29

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

기타

Q 공모전에 당선된 작품은 언제부터 어디에서 전시할 계획인지요?

A 공모전에 당선된 작품(15점)은 서울시청 1층 로비에서
10.17. ~ 10.31. 기간 중 전시하도록 계획 중에 있습니다.

Q 주민설문조사 및 면담은 몇 명까지 해야 하나요?

A 단순히 몇 명 또는 몇 퍼센트라고 수치화하기는 어려우며 마을주민들을 대상으로 실태조사 및 의견청취 등은 학생 스스로가 필요로 하다고 판단하는 것에 의해서 계획을 수립하여야 합니다.

30

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

기타

Q 공모전에 당선되면 실제로 사업이 가능한가요?

A 이번 공모전의 목적 중에 하나는 바로 주거환경관리사업(마을만들기) 대상지 발굴입니다. 수상된 작품의 대상지 중에서 주민의견 및 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 대상지를 선정하고 실제 사업에 연계하여 시행할 예정입니다.

A 작년 출품작 중 2개소는 기초조사를 수행하기 위한 용역을 준비하고 있습니다. 이 기초조사용역은 작품에 참여했던 대학생들이 지도교수분과 4개월 정도의 기간 동안 인구, 시설, 도시계획 현황 등을 조사하는 등 실제 사업에 참여할 수 있는 기회를 제공하고 있습니다.

31

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

기타

Q 희망지사업이라는 게 있던데 주거환경관리사업과 어떤 차이가 있나요?

A 희망지사업은 주거환경관리사업이 원활히 진행되기 위한 사전준비 단계입니다. 주거환경관리사업은 주민이 적극적으로 참여하고 중심이 되어 진행되는 사업으로 사업의 계획단계부터 실행, 운영하는 단계까지 사업을 이끌어가는 주민공동체의 역할이 매우 중요합니다.

A 이에 희망지사업은 이러한 사업구역 지정 이전에 건강한 주민공동체가 형성되기 위한 사업계획을 주민이 직접 제안하면 서울시는 주민공동체의 주체를 선정하고 사업비를 지원하게 됩니다.

32

감사합니다

33

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

참고자료

[참고1] 도시재생활성화사업 및 주거환경관리사업 (마을만들기 자유대상지 제외)

1) 도시재생활성화지역(근린재생 일반형) ※ 세부위치 : 2025 도시재생전략계획 참고

연번	위 치		면적(㎡)	특 성
1	창신숭인	종로구 창신1·2·3동, 숭인1동 일대	830,000	뉴타운 해제, 봉재산업 밀집지역
2	가리봉	구로구 가리봉동 일대	330,000	뉴타운 해제, 국가산업단지 인접지역
3	해방촌	용산구 용산2가동 일대	330,000	남산고도지구 내 구릉지형 주거지역
4	성수동	성동구 성수1가 1·2동, 성수2가 1·3동 일대	890,000	토착산업, 노후주택 혼재지
5	신촌동	서대문구 신촌동 일대	410,000	대학-지역사회 연계지역
6	암사동	강동구 암사1동 일대	635,000	재건축 정비예정구역 해제, 역사자원 인근 주거지역
7	장위	성북구 장위1동 일대	320,000	재촉지구 내 뉴타운 해제지역
8	상도4동	동작구 상도4동 일대	750,000	전형적 골목길 저층주거지

34

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

참고자료

2) 주거환경관리구역 ※ 정비구역 고시 총 25개 구역(`17.01.01.기준)

연번	위 치	면적(㎡)	특 성	추진현황
1	마포구 연남동 239-1	82,900	2종일반/재건축해제지역('10.2.25)	완료('13.9)
2	서대문구 북가좌동 330-6	43,560	2,3종일반/재건축해제지역('10.11.25)	완료('13.12)
3	동작구 흑석동 186-19	26,841	1종일반/존치지역	완료('13.12)
4	금천구 시흥동 957	49,282	2종일반/존치지역	완료('14.2)
5	성북구 길음동 1170	26,566	3종일반/존치지역	완료('13.11)
6	도봉구 방학동 396-1	25,229	1,2종일반	완료('14.6)
7	구로구 온수동 67	59,472	2종일반	완료('14.12)
8	삼선동1가 300(장수마을)	18,428	1종일반/제개발 해제지역 ('13.5.2)	완료('13.2)
9	구로구 구로동 111	30,996	2,3종일반/재건축해제지역('11.9.1)	완료('14.5)
10	도봉구 도봉동 280	42,365	1종일반/도봉산관광지	완료('14.12)
11	금천구 시흥동 950	96,870	2종일반/존치지역	완료('14.12)
12	은평구 신사동 237(산새)	45,756	1,2종일반	완료('15.6)
13	구로구 개봉동 271	32,958	1,2종일반	완료('15.10)
14	영등포구 대림2동 1027	42,959	2종일반/중국동포 밀집지역	완료('15.12)
15	은평구 응암동 30(산골)	13,896	2,3종일반	완료('16.12)
16	성북구 정릉동 372	35,150	2종일반/부흥주택 등 밀집지역	설계/공사중
17	동대문구 휘경동 286	39,396	1종일반	설계/공사중
18	동작구 상도동 259-40	47,580	1,2종일반	설계/공사중
19	강북구 미아동 776-68	22,080	2종일반/재건축해제지역(13.10.31)	설계/공사중
20	성북구 정릉동 719-8	25,105	1종일반/재건축해제지역('13.1.31)	설계/공사중
21	성북구 상월곡동 24	28,856	1,2종일반	설계/공사중
22	관악구 신림동 306	42,715	1,2종일반/신림4재정비촉진지역해제('16.6.23)	설계/공사중
23	영등포구 도림동 152-76	70,519	2(7층),2종일반	설계/공사중
24	영등포구 대림1동 877-22	50,336	1,2(7층),2종일반	설계/공사중
25	은평구 불광동 23	49,619	1,2종(7층)일반	설계/공사중

35

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

참고자료

[참고2] 중복 출품율이 높은 8개 지역 (마을만들기 자유대상지 제외)

연번	공모전 대상지			출품번호	비고
	자치구	동 수준	세부 위치		
1	성북구	성북동	300번지	제1회(9,30,44,61,81)	휴먼타운 시범사업(선유골) 제1회(동상), 3회 이상 출품
2			224번지(성북2주택재개발)	제2회(31), 제5회(32), 제7회(45)	제5회(동상), 3회 이상 출품
3		삼선동	11-53번지(삼선동1가)	제4회(73)	제4회(은상) / 사업연계
4			삼선4구역	제1회(25,62,83) 제3회(55)	사업연계 / 3회 이상 출품
5	서대문구	홍제동	280-2번지(홍제3동)	제5회(61)	제5회(대상) / 사업연계
6		대신동	124번지(봉원사길19)	제7회(30)	제7회(장려상) / 사업연계
7	구로구	개봉3동	6, 7, 21통	제3회(12)	제3회(대상) / 사업연계
8	관악구	중앙동	886번지	제7회(41)	제7회(장려상) / 사업연계

36

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

참고자료

[참고3] 마을만들기 지정대상지 ※ 자세한 구역계는 홈페이지 참조 / 구역계 조정 가능

연번	공모전 대상지			면적(㎡)	비고
	자치구	동 수준	세부 위치		
1	관악구	난향동	675번지 일대	46,176	난향1재건축정비예정구역해제(`14. 3.13.)
2	성북구	성북동	29-51번지 일대	30,492	재개발정비구역 해제(`15. 1. 2.)
3	은평구	신사동	303-2번지 일대	60,694	재개발정비예정구역 해제(`15.10. 8.)
4	은평구	구산동	177번지 일대	32,494	재개발정비예정구역 해제 예정(`17. 2.)
5	서대문구	북가좌동	322-1번지 일대	85,000	북가좌제4주택재건축사업 해제(`15.10. 8.)
6	양천구	목2동	232번지 일대	64,000	2016년 희망지사업 추진지역

37

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

참고자료

[참고4] 가로주택정비사업 지정대상지 ※ 자세한 구역계는 홈페이지 참조

연번	공모전 대상지			면적(㎡)	비고
	자치구	동 수준	세부 위치		
1	서초구	서초동	1451-67번지 일대	2,847	2종일반주거지역
2	강동구	천호동	321-18번지 일대	2,703	2종일반(7층 이하)주거지역
3	서초구	서초동	1611-1,12번지 일대	2,302	2종일반(7층 이하)주거지역
4	중랑구	중화동	1-1번지 일대	7,403.76	2종일반(7층 이하)주거지역
5	서초구	방배동	911-3번지 일대	1,597	2종일반주거지역
6	구로구	구로동	685-280번지 일대	3,076	준공업지역
7	금천구	독산동	234-72번지 일대	2,679	2종일반(7층 이하)주거지역
8	강동구	상일동	152번지 일대	5,224.1	2종일반주거지역
9	강남구	논현동	150-4번지 일대	1,921.5	2종일반주거지역

38

제8회 살기좋은 마을만들기 학생공모전 설명회

발행일 : 2017. 3. 17.
기　획 : 서울시 주거환경개선과 (과장: 유철호)
편　집 : 한국도시설계학회 (도시재생연구위원장: 배웅규)
인　쇄 : 신우디앤피
디자인 : 김 원, 윤성민, 박태규

서울시 도시재생본부 주거환경개선과
(우) 100-772
서울특별시 중구 무교로 21 더익스체인지서울빌딩 4층
(Tel) 2133-7244~5 (Fax) 2133-0753
http://citybuild.seoul.go.kr