

인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지 재생

2021. 6. 11.(금) 14:00



2021

AURI 마을재생포럼

■ 포럼 개요

- 주 제 : 인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지재생
- 기 획 의 도 : 지속가능한 마을재생의 필수조건인 쇠퇴지역 주거환경을 개선하기 위한 지역맞춤형 주거지재생 방향 모색
- 일 시 : 2021년 6월 11일(금) 14:00-16:30
- 주최·주관 : 건축공간연구원
- 참석방법 : 페이스북 및 유튜브 auriTV 생중계

■ 세부 프로그램

| 진행순서 | 주제 |
|------|--|
| 개회 | 14:00-14:05 (5분) • 개회 및 참석자 소개 장민영 건축공간연구원 마을재생센터장 |
| | 14:05-14:10 (5분) • 축하 정해구 경제·인문사회연구회 이사장 |
| 발제 | 14:10-14:30 (20분) • 발제1. 인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지재생 서수정 건축공간연구원 지역재생 연구단장 |
| | 14:30-14:50 (20분) • 발제2. 전주시 주거지재생 시도와 한계 조준배 전주시 지역재생총괄계획가 |
| 휴식 | 14:50-15:10 (20분) |
| 종합토론 | 15:10-16:20 (70분) 좌 장 박소현 건축공간연구원 원장 토론자 김승수 전주시장 남철관 나눔과미래 국장 마강래 중앙대 도시계획·부동산학과 교수 조희정 서강대 사회과학연구소 책임연구원 |
| 폐회 | 16:20-16:30 (10분) • 종합정리 및 마무리 서수정 건축공간연구원 지역재생 연구단장 |

인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지 / 재생

축사

정해구 경제·인문사회연구회 이사장

여러분 안녕하십니까?

경제·인문사회연구회 이사장 정해구입니다.

오늘 건축공간연구원의 「마을재생포럼」 개최를 축하드립니다. 우선 오늘 포럼을 준비해주신 박소현 건축공간연구원 원장님, 그리고 바쁘신 와중에도 이 자리에 참석해 주신 김승수 전주 시장님께도 감사의 마음을 전합니다. 또한 오늘 포럼의 발표와 토론을 맡아주신 여러분들께도 고맙다는 인사를 드립니다.

산업화로 인한 도시화 과정에서 우리나라는 초중양집중화의 모습을 보여주었습니다. 정치, 경제, 교육, 문화 등의 대부분 자원들이 서울과 수도권으로 집중되었고, 이는 지방에서 중앙으로의 인구 유출을 야기시켰던 것입니다. 중앙과 지방 사이에 지역적 양극화가 이루어진 것은 바로 이 때문이었습니다.

그러나 지방의 문제는 여기에 그치지 않습니다. 중앙으로의 인구 유출과 더불어, 전국적인 출산율 저하로 지방의 인구 감소 위기가 더욱 심각해지고 있으며, 여기에 급속히 진행되고 있는 고령화의 문제도 겹쳐지고 있기 때문입니다. 따라서 현재 지방은 인구 소멸이 거론되는 지경에 이르렀습니다.

오늘 토론회는 ‘인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지 재생’이라는 주제로 진행됩니다. 즉 이 주제는 그 동안 인구 감소가 진행되어 왔고, 앞으로도 당분간 인구 증가의 가능성이 그리 높지 않은 지방도시에서 지속가능한 주거 정책은 과연 어떠한지 여부에 대한 문제의식을 담고 있는 것입니다.

이와 관련하여 우리는 다음과 같은 질문을 던져 볼 필요가 있지 않나합니다. 인구 증가 도시의 주거정책과 인구 감소 도시의 주거정책이 과연 같아야 하는지에 대한 질문이 바로 그것입니다.

서울과 같은 인구 증가 도시의 경우, 그 주거정책은 도심의 주택 부족으로 주로 서울 주변에 신도시를 건설하는 것으로 진행되었습니다. 반면 인구 감소의 지방도시의 경우, 외곽 개발은 원도심의 쇠퇴로 이어지는 경우가 많았습니다. 원도심의 인구가 보다 나은 생활환경을 갖춘 외곽 지역으로 이동함으로써 원도심의 쇠퇴가 일어날 수밖에 없었기 때문입니다.

최근 전주시에서는 외곽 개발을 철회하고, 원도심에 대한 주거 재생 방안과 임대주택 공급 방안을 발표하는 등 지역재생 실험을 계속하고 있습니다. 이는 인구 감소의 지방도시의 경우 외곽 개발 중심의 주거정책이 아니라 오히려 원도심의 주거환경 개선에 초점을 맞추는 주거정책이 더 타당할 수 있음을 시사합니다.

전주시를 대상으로 오늘 진행되는 건축공간연구원의 마을재생포럼이 인구 감소의 지방도시들이 추진해야 될 주거정책의 새로운 방향을 모색해 보는 좋은 기회가 되기를 바라겠습니다. 고맙습니다.

경제·인문사회연구회 이사장
정 해 구

인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지 / 재생

auri | 마을재생포럼

발제1

서수정 건축공간연구원 지역재생 연구단장

_인구감소시대 지방도시의
지속가능한 주거지재생

인구감소시대의 지방도시 주거지재생 방향

2021. 06. 11. 금요일

서수정



(auri) Architecture & Urban Research Institute

목 차

- 1 / 인구감소시대와 지방도시의 지속가능한 주거지재생
- 2 / 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략
- 3 / 전주다움을 실현하는 주거지재생 사업화 전략과 과제

1

인구감소시대와 지방도시의 지속가능한 주거지재생

1 저출산·초고령화 사회에 진입한 지방도시

인구감소로 인한 지방소멸 위기 직면

- 서울과 수도권 중심의 경제집중화 현상, 지방도시의 인구감소 심화
 - 2028년 총 인구수 51,941,946명 고점, 2067년 39,293,827명으로 감소 전망
 - 청년 1인 가구 또한 2045년 이후 감소 전망(2015년 약 184만 가구에서 2045년 약 171만 가구)
- 서울과 수도권, 대도시로의 인구유출로 인한 지방소멸 위기에 대응하는 중앙정부 지원사업 증가
 - 도시재생사업을 비롯한 행안부 청년마을만들기 사업(U턴, J턴, I턴), 중기부의 로컬크리에이터 지원사업, 각 지자체 한달 살이 사업 등
- 그러나 '규모의 경제'가 요구되는 주민의 삶의 질 향상을 위한 공공인프라 개선, 주거환경개선 효과 한계

전체가구 대비
1,2인 가구
58.0%

인구 천명당
출생아 수
5.3명

전체가구 대비
고령자 가구
22.8%

베이비붐세대
723만명 중 은퇴
33.1%



지속적인 대도시, 수도권으로의 인구유출

지역성을 고려한
지자체 주도의
주거재생정책
필요

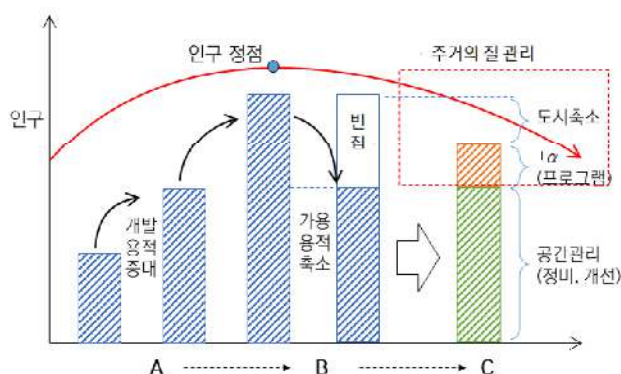
2

인구규모에 맞는 토지이용 방식 고려, 스마트 축소를 지향하는 주거지재생으로 전환

- 인구감소에 따른 빈집 전국적으로 증가, 지방도시는 신규 주택 수요 대비 초과 공급 현상
 - 전국적으로 빈집 1,517,815호(2019년, 통계청 기준) / 전주시 빈집 1,961호 철거대상인 3등급 이상 빈집 54.6%
 - 지방도시는 '40년까지 신규주택 수요 100호~1000호 내외, 공간의 효율적 재분배와 관리 없이는 주택공급 과잉 예상
- 전국적으로 확산되는 주택문제, 주택공급량의 부족 보다 주거선호도가 높은 양질의 주택 부족
 - 주택보급율 '19년 전국 104%, 서울 96%, 수도권 99.2%, '20년 전주 112.99%



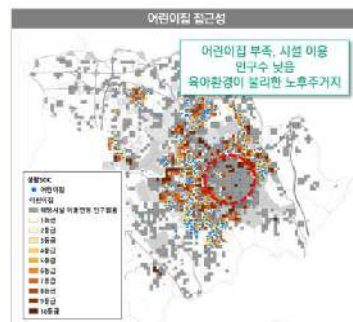
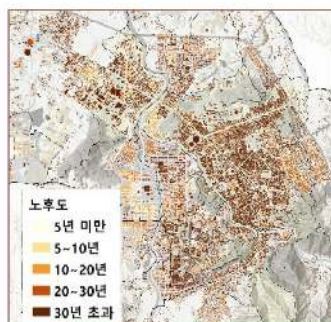
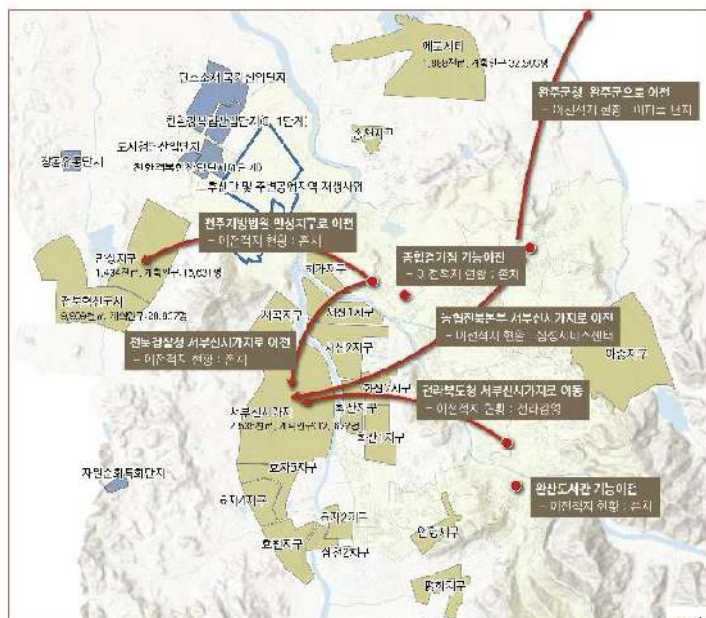
- 스마트 축소의 시대, 외곽개발의 조정과 노후주거지의 질 향상에 집중
 - 개발단위와 필지단위의 공간관리 방식에서 벗어나 지역의 장래 주택수요(양적, 질적 수요)를 고려한 공간관리 전략 필요



2 인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지 재생 의미

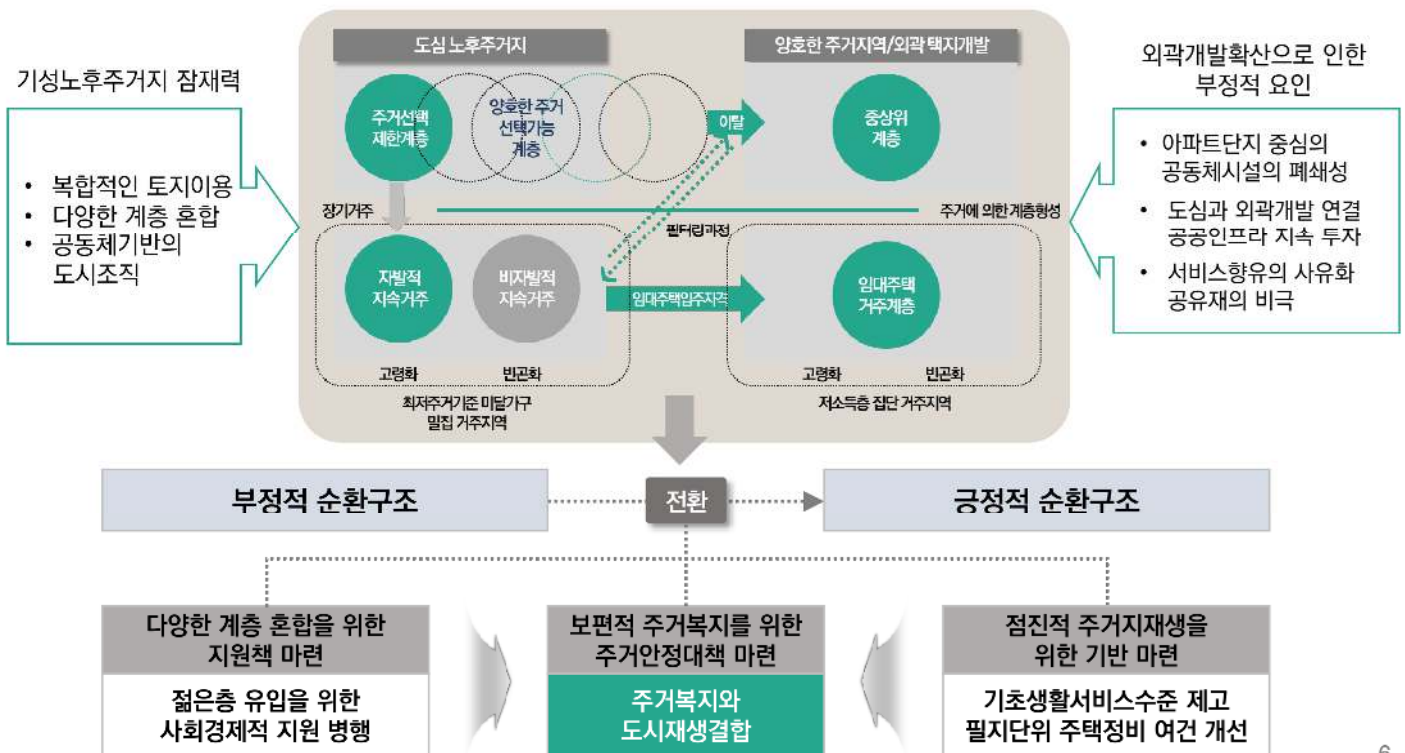
개발시대 외곽 확산에 따른 신도시와 구도심의 주거격차 해소

- 기성주거지의 인구유출과 주거환경 수준 악화, **주거선택에 따른 계층화 현상**
 - 대규모 아파트단지가 부여하는 생활의 편리성이 곧 시장가치로 환산, 재산가치 상승 수단으로 주거지 선택
 - ‘투자’를 염두에 둔 ‘거주’ 공간 선택과 주거선택의 자유도가 낮은 계층(저소득층, 청년, 1인 가구 등)의 분리



출처: 서수정의(2020), 전주시 주거지 재생기본구상 및 발전전략 수립 연구, 전주시, 최종보고 자료

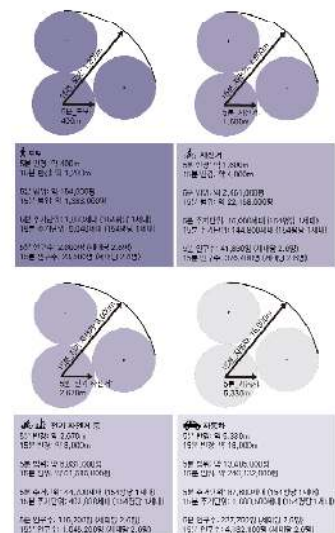
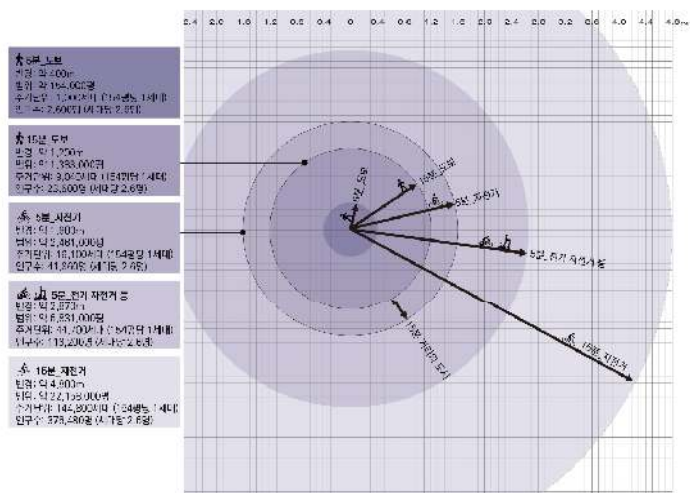
- 기성 노후주거지의 잠재력을 살려 **주거지의 부정적 순환구조를 긍정적 순환구조로 전환**
 - 언제 어디서나 누구라도 필요한 사회, 문화, 복지, 교육서비스 기회를 균등하게 누릴 수 있는 주거환경 조성
 - ‘기초생활인프라’ 양적, 질적 개선과 다양한 계층을 위한 거주성 증진 목표로 주거재생사업 추진



거주자가 필요로 하는 서비스를 어디에서나 누릴 수 있는 주거지 조성, 15분 도시 실현

- 동네에서 걸거나 자전거를 타고, 혹은 자동차로 **15분 이내에 필요한 서비스를 제공받을 수 있는 도시**
 - 가까운 곳에서 필요한 서비스 향유(proximity)
 - 주거지의 다양성(다양한 경제활동과 어메니티를 지원할 수 있는 혼합용도로 조성된 도시)
 - 언제 어디서나 연결되어 있는 도시(ubiquity)
 - 충분한 녹지, 여유 있는 공지가 있는 적절한 밀도의 도시(맨하탄의 도시밀도가 아니라 샌프란시스코의 도시밀도 유지)

* <https://www.15minutecity.com/blog/hello>, Written By **Dan Luscher**



* <https://www.cnu.org/publicsquare/2021/02/08/defining-15-minute-city>

2 인구감소시대 지방도시의 지속 가능한 주거지 재생 의미

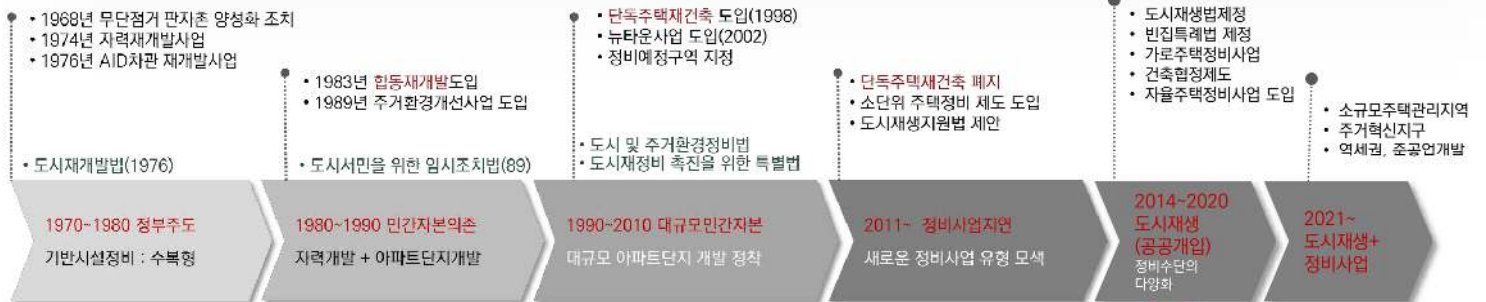
15분 도시 실현을 위한 저층주거지의 잠재력

- 저층주거지의 도시조직을 유지하는 주거지, 미래 세대를 위한 공유재로서 토지자산 확보
 - 거주자의 경제상황에 따라 선택 가능한 정비과정 진행 (계획의 자율성, 사업단위의 다양성 보장)
 - 주거지에서 대면접촉기회 증대로 골목경제 회복, 공동체단위 생활경제 유지
 - 거주자의 생애주기와 경제여건에 따라 선택할 수 있는 다양한 주택규모와 유형 보유
 - 소규모 지역 건설자본 투입 가능, 공동체 단위의 주택건설 시장을 형성할 수 있는 잠재력 확보
- 빈집과 유휴공간 활용 주거지의 적정밀도 관리와 기초생활인프라 공급 가능



8

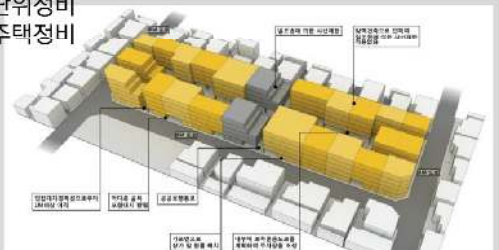
3 중앙정부 주거지재생 정책 변화와 지방정부 적용의 한계



빈집활용 민간임대주택, 문화공간, 코워킹 공간 조성



필지단위정비
가로주택정비



9

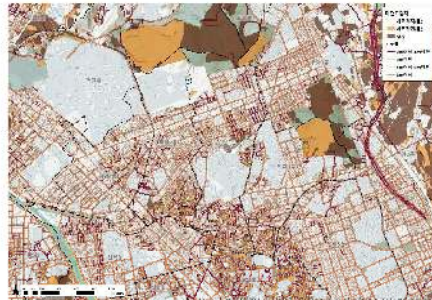
3 중앙정부 주거지재생 정책의 변화와 지방정부 적용의 한계

거점시설 조성과 주민역량강화 사업에 집중된 도시재생사업, 노후주거지 재생 사업 추진 미흡

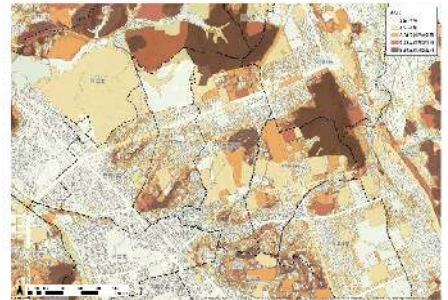
- 어울림플랫폼 조성, 상상상가 등 거점시설 조성, 외관개선 중심의 집수리 지원, 공동체 일자리 창출을 위한 사경조직 육성
- 도시재생 뉴딜사업으로 **소규모 주택정비사업 추진 중이나 사업모델은 대도시와 수도권에 적합**



사업추진이 어려운 소규모 필지 밀집



기반시설 설치비 높은 미점도 필지 밀집



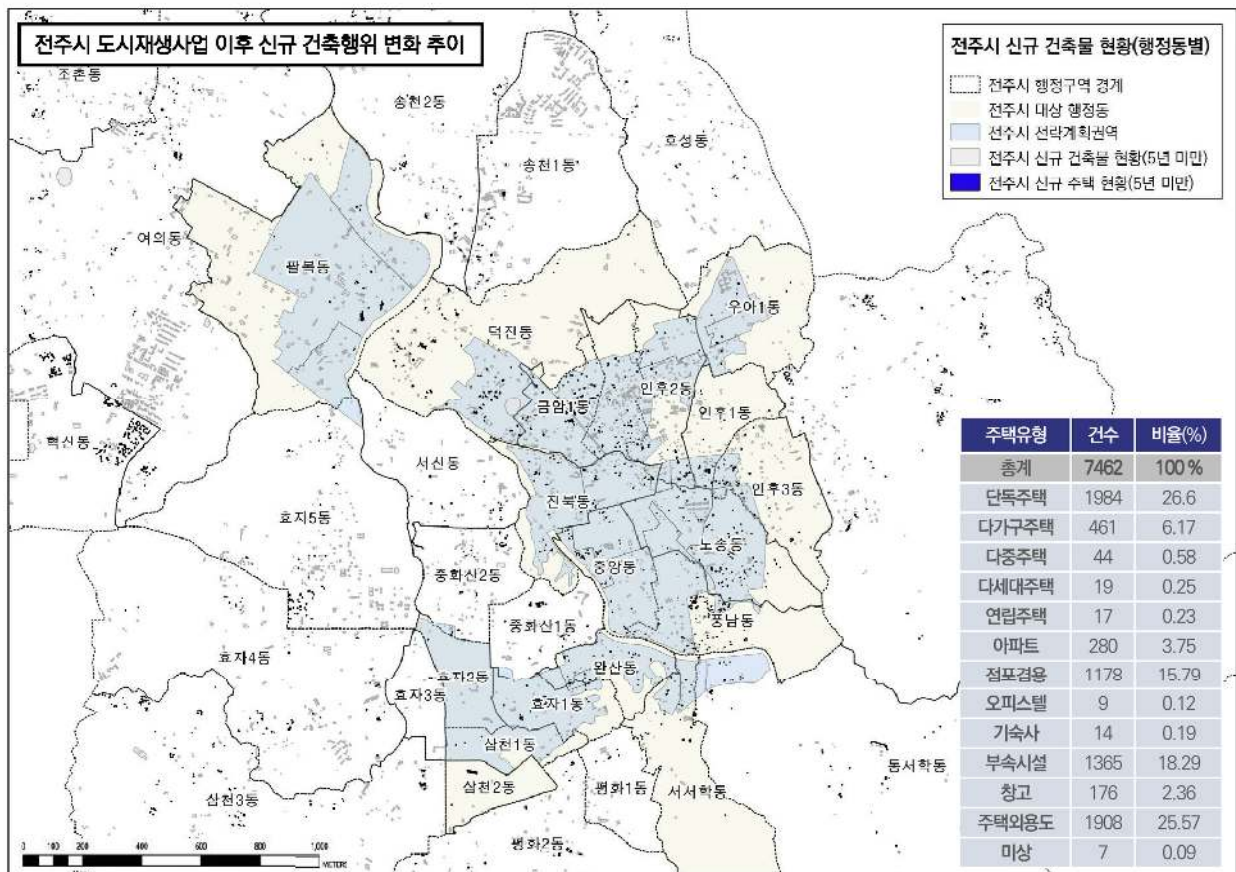
사업성이 낮은 경사지 밀집지역

| 구분 | 소규모 주택정비사업 (2018~2020) | | 건축협정 (2014~2019) |
|------|------------------------|----------|------------------|
| | 가로주택정비사업 | 자율주택정비사업 | |
| 전국 | 추진건수 | 343 | 106 |
| | 비율 | 100% | 100% |
| 전라북도 | 추진건수 | 2 | 4 |
| | 비율 | 0.6% | 3.8% |
| 전주시 | 추진건수 | 1 | 2 |
| | 비율 | 0.3% | 1.9% |

- 소규모 주택정비사업 추진을 위한 **공공지원 체계**(금융지원, 공공시설 우선 설치 등) **구축 미흡**
- 공공디벨로퍼 기능 부재로 LH 의존
- 다양한 사업방식을 함께할 역량 있는 건설주체 부족
- 제3의 공공의 역할을 수행할 역량 있는 사회적 경제조직 부족

10

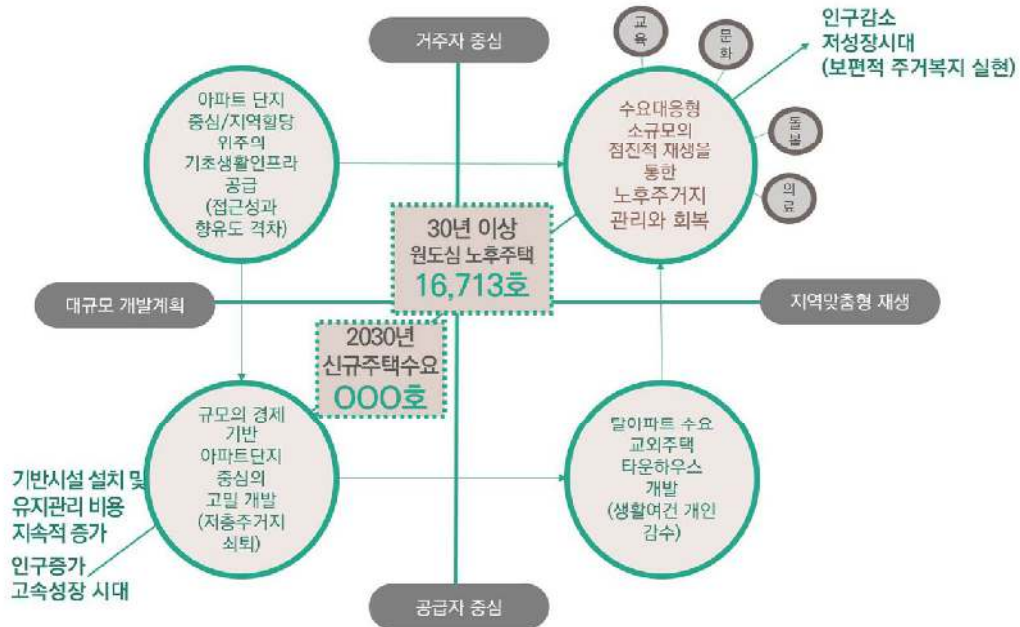
3 중앙정부 주거지재생 정책의 변화와 지방정부 적용의 한계



11

인구감소에 대응, 축소도시 개념에 기반한 도시관리 정책방향 설정

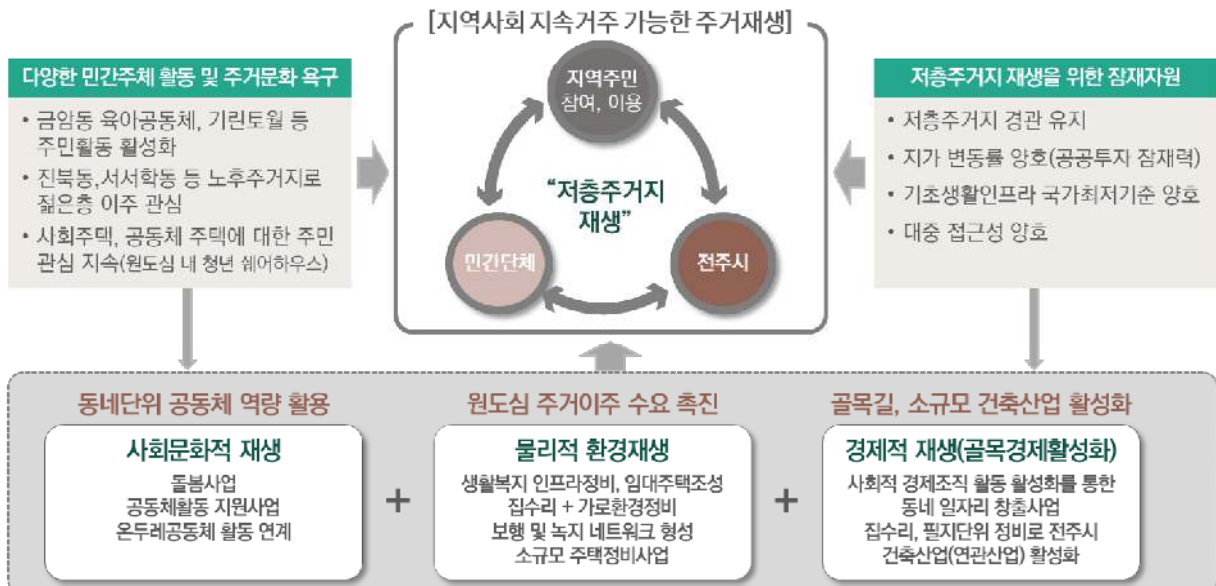
- 외각 개발 지양, 원도심 노후 저층주거지 성능개선과 질 관리 집중하겠다는 지자체의 의지 표명 중요
 - 전주시 여의지구 도시개발 취소, 역세권, 가련산 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구 지정해제 요청
 - 2020년 전주시 주거재생 비전 선포



12

다양한 주체의 참여와 점진적인 주거지재생을 위한 지역의 인적, 조직, 물리적 자원 연계

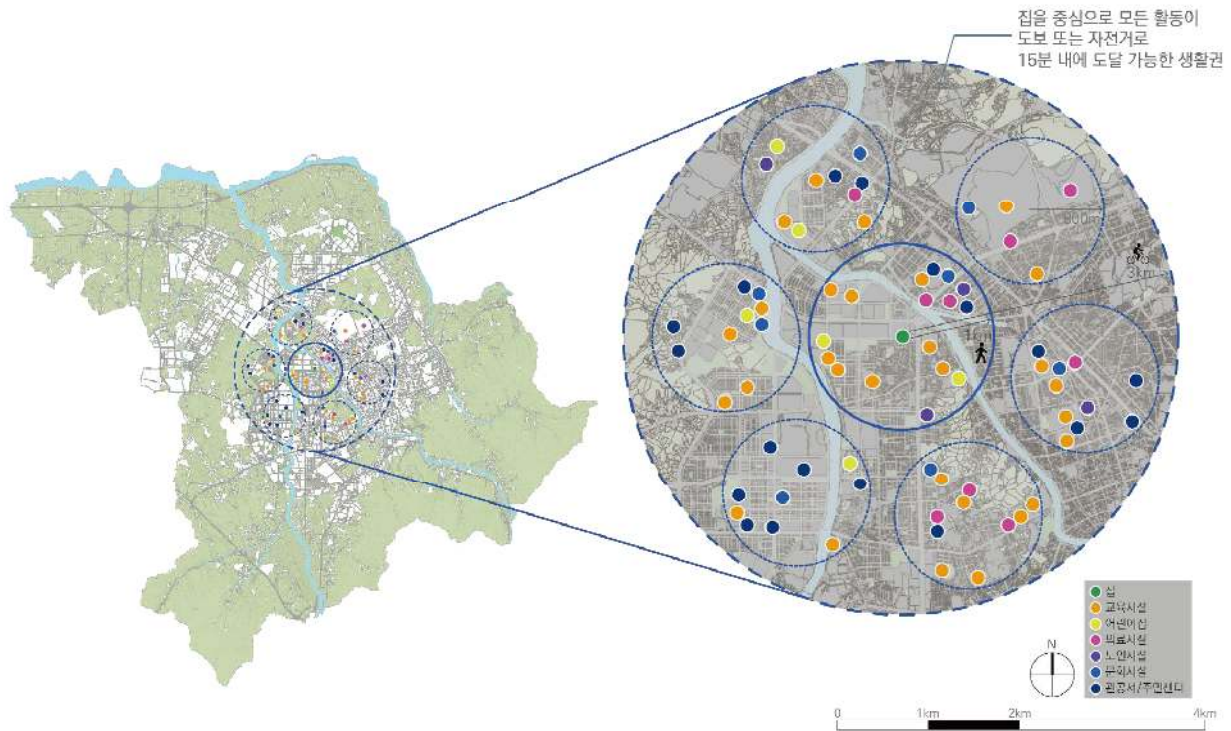
- 전주형 주거복지 실현을 위한 **주거복지센터 설치** 및 민간위탁
- 전주형 토지임대부 방식 **사회주택** 공급
- 도시재생혁신센터 설치를 통한 공동체, 사회적경제, 도시재생 등 **다양한 중간지원 조직 운영**
- 빈집은행 운영, 빈집 특화형 주거재생 등 지자체 주도의 주거재생 시도
- 다양한** 부서, 분야간 협치를 위한 지역재생총괄계획가, 총괄조정건축가 등 **다양한 분야의 민간전문가 제도 활용**



13

주거격차 해소를 위한 동네단위 생활권 형성 가능

- 저층 노후주거지 전주KTX역, 시외버스터미널에서 차량으로 15분 이내 접근 가능
- 기초생활인프라 거점으로부터 도보생활권, 자전거, 차량으로의 이동 접근성 15분 이내
- 마을단위 연계를 통한 15분 도시구현 가능



02

전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략

주거지재생 비전

시민과 함께, 살고 싶은 “전주 집다움”

“누구나 살고 싶은 곳에 편안하게 살수 있고,
안전하고 편리한 주거환경에서
언제 어디서나 돌봄, 문화복지 서비스를 누릴 수 있는 주거지”

주거지 재생 목표

포스트 코로나를
대비하는 주거지

골목 문화가
살아있는 주거지

지역사회
지속거주가 가능한
주거지

탄소배출이
적은 주거지

한옥과 문화가
일상에 녹아 드는
주거지

2 전주시 좋은 주거지 기준 마련 및 시정 목표와 과제 도출

다양한 수요 계층을 위한 주거선택기준이 될 수 있는 좋은 주거지 기준 설정

- 걱정밀도, 기초생활인프라 접근성 수준 향상, 주거안정성 등 다양한 연령과 소득계층 모두를 위한 주거지
 - 주거기본법에 의한 최저주거기준을 넘어서는 좋은 주거지 기준 설정
- 좋은 주거지에 대한 담론형성과 주거문화운동으로 발전

| | | |
|--------------------------|--------|-------------------------------|
| 편안한 마을 | 다양한경관 | 도시조직과 다양한 주거건축의 경관이 살아 있는 주거지 |
| | 건강밀도 | 감염병, 화재, 지진 등 재난으로부터 안전한 주거지 |
| | 공원녹지 | 자연과 공원에 쉽게 접근할 수 있는 주거지 |
| | 문화예술 | 동네에서 작은 공연과 문화생활을 즐길 수 있는 주거지 |
| 편리하고 일하기 좋은 마을 | 주택성능 | 성능이 좋은 주택과 유지관리가 쉬운 주거지 |
| | 이동수단 | 보행과 자전거, 개인이동수단으로 이동이 편리한 주거지 |
| | 재택근무 | 언제 어디서나 일하기 좋은 주거지 |
| 모든 상황에서 돌봄이 가능한 마을 | 계층공감 | 남녀노소 함께 먹고 놀면서 살 수 있는 주거지 |
| | 복지접근 | 복지서비스 접근이 쉬운 주거지 |
| | 통합돌봄 | 우리동네에서 나이 들어가는 주거지 |
| 주거선택권이 보장된 마을 | 주거안정 | 사는 곳을 떠나지 않고 계속해서 살 수 있는 주거지 |
| | 주거선택권 | 생애주기와 취향에 따라 다양한 선택권이 있는 주거지 |
| | 청년·예술인 | 청년과 문화예술인이 떠나지 않는 주거지 |

주거지 조성 목표

포스트-코로나를
대비하는 주거지

골목 문화가
살아있는 주거지

지역사회 돌봄이 연계된
주거지

탄소배출이
적은 주거지

문화가 일상에 녹아 드는
주거지

주거지 재생 목표

시정과제

수단(전주시 시정과제와 연계)

포스트 코로나를
대비하는 주거지

골목 문화가
살아있는 주거지

지역사회 지속거주가
가능한 주거지

탄소배출이
적은 주거지

한옥과 문화가 일상에
녹아 드는 주거지

- 15분 동네의 탄력적 동네 회복을 위한 '공적임대주택과 돌봄·건강지원 복합거점' 조성**
- 동네 돌봄체계 마련을 위한 행정동 단위 공적임대주택, 생활 SOC 복합화 사업
 - 빈집·빈 점포, 유휴공간을 활용한 10평 운동장 만들기 사업
- 일상생활 속 걷고 싶은 골목길 조성**
- 주민주도형 골목길 재생사업 추진
 - 주거환경개선지구 지정을 통한 골목길 주차환경개선
- 지구단위계획 수립 결합형 소규모 주거재생**
- 공공거점 연계 주거지재생 및 주거환경개선사업 추진
 - 주민주도형 주거지재생을 위한 세부 가이드라인 제시
- 지역사회 지속거주 실현을 위한 건강마을만들기**
- 행정동 단위 세대복합형 돌봄안심주택 조성
 - 노인보호구역(실버존) 지정 및 보행길 무장애(BF) 정비
 - 주거지재생과 연계한 노후 공공건축물 및 SOC 시설 정비
- 에너지자립마을 조성을 위한 골목길 연계형 집수리 사업**
- 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대
 - 에너지자립마을 조성을 위한 체험주택 조성
- 노후주거지 내 한옥 정비 사업 추진**
- 한옥밀집지역 지구단위계획 시범 적용
 - 빈집 한옥을 활용한 마을 공동체 공간 조성
- 동단위 주거지재생 마스터플랜 수립을 통한 주민참여 기반 마련**
- 공동체 2.0을 위한 동단위 주거지재생 마스터플랜 수립
 - 지구단위계획 수립 결합형 노후주거지 재생(시범사업)
 - 지적재조사 사업 추진

빈집, 유휴공간 활용

천만그루 정원도시 조성사업 연계

지역사회 통합돌봄 사업 연계

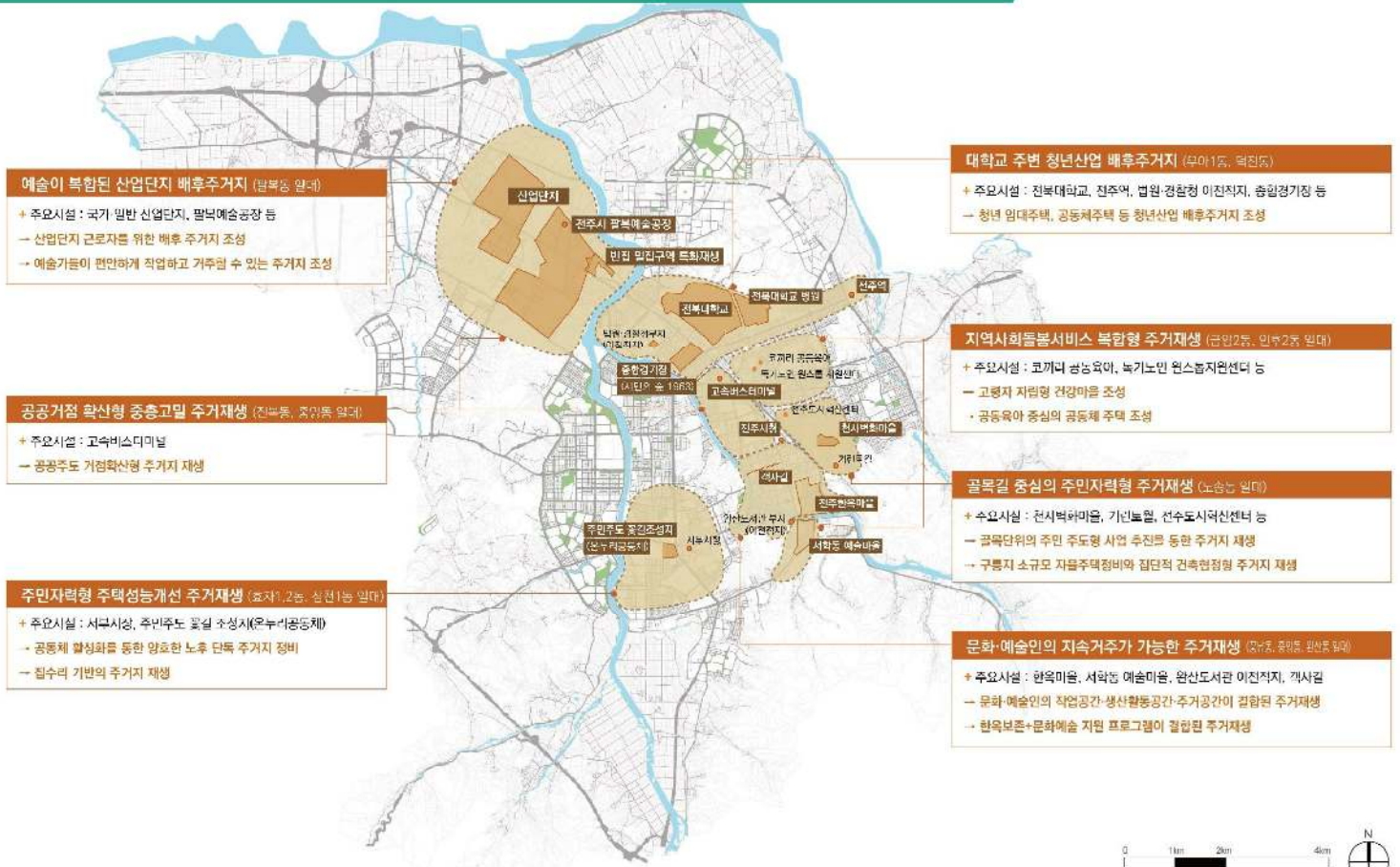
골목길 정비, 집수리 사업 연계

대중교통체계 개선 사업 연계

문화도심 조성 사업과 연계

도시재생 뉴딜사업과 연계

노후 저층주거지 장소 특성에 따른 주거지 재생 방향 및 핵심 기능 (17개 행정동)



4

1

| | |
|--------|---|
| 지역특성 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 주거취약등급 1등급 ▪ 도심지역 및 한옥 밀집지역 ▪ 후백제 도성 옛터의 지역자원 분포 |
| 활성화 지역 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 전통문화거점권역 ▪ 생활권 기능 : 주거 |
| 주요사업 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 도시재생 TB(천사마을 시범재생) ▪ 정비구역 7개소(재개발 4, 주거환경개선 2, 해제예정 1) ▪ 노송마을 천사축제, 천사길 정비사업 등 주민주도형 마을재생 사업 진행 |
| 물리적 여건 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30년 이상 노후 주택 56.1% ▪ 단독주택 52.4% ▪ 정비구역 외 빈집 밀집구역 5개소 ▪ 나지 4.8%(면적) ▪ 경사도 9.64도 초과 21.1%(면적) ▪ 미접도 필지 29.4%(필지수) ▪ 과소필지 35.4%(필지수) |

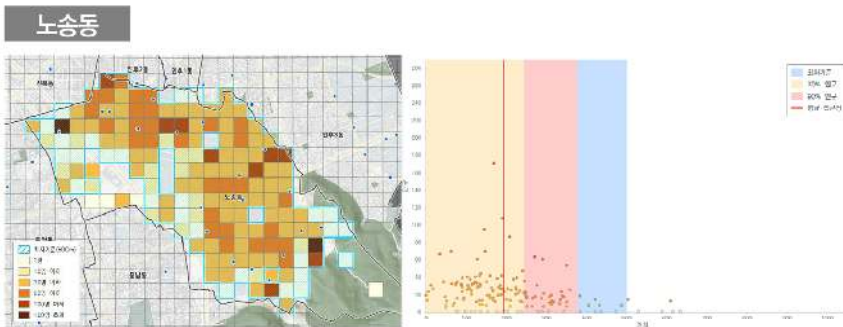
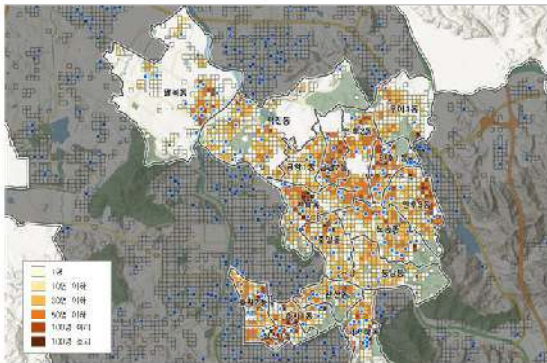


20

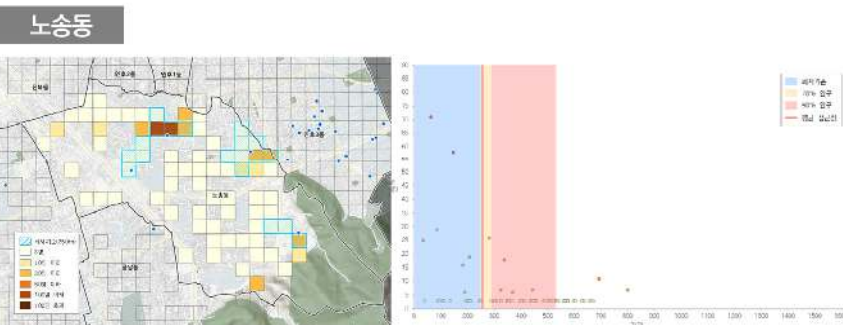
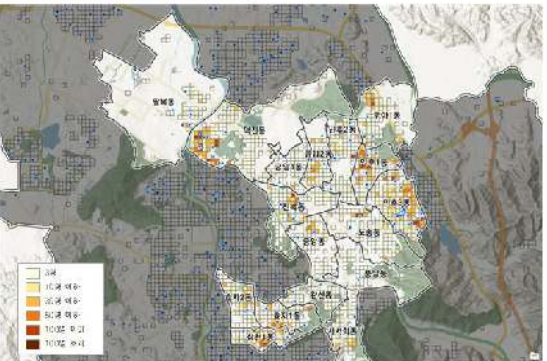
4

1

17개 행정동 경로당



17개 행정동 어린이집



21

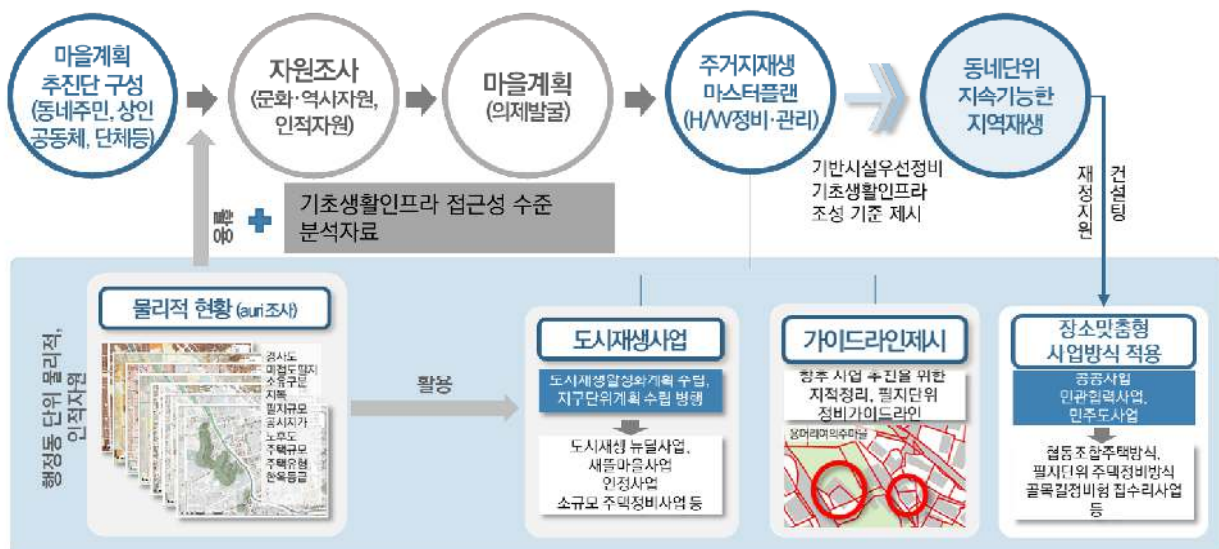
03

전주다움을 실현하는 주거지재생 사업화 전략과 과제

1 주거지 재생 기본구상의 의미와 활용

주민참여 주거지재생을 위한 동네단위 전략수립과 사업수단 발굴을 위한 가이드

- 동네 단위의 **재생과제를 도출**하고 문제해결 과정을 주민들이 함께 공유할 수 있도록 방향 제시
- 동네 단위의 정비계획(**마을계획**)수립을 위한 기초자료로 활용, 동네 맞춤형 사업수단 도출 가이드
- 중앙정부 지원사업을 위한 장소 선정 기준 제시 및 사업구상서 작성을 위한 가이드로 활용
- 전주시 마중물 사업 추진을 위한 **우선순위 결정 기준**으로 활용



- 팔복동 빈집특화형, 진북동 공공거점형, 서서학동 지역사회통합돌봄 연계형 주거재생(지역안심케어주택 부지 선정)

1 주거지 재생 기본구상의 의미와 활용

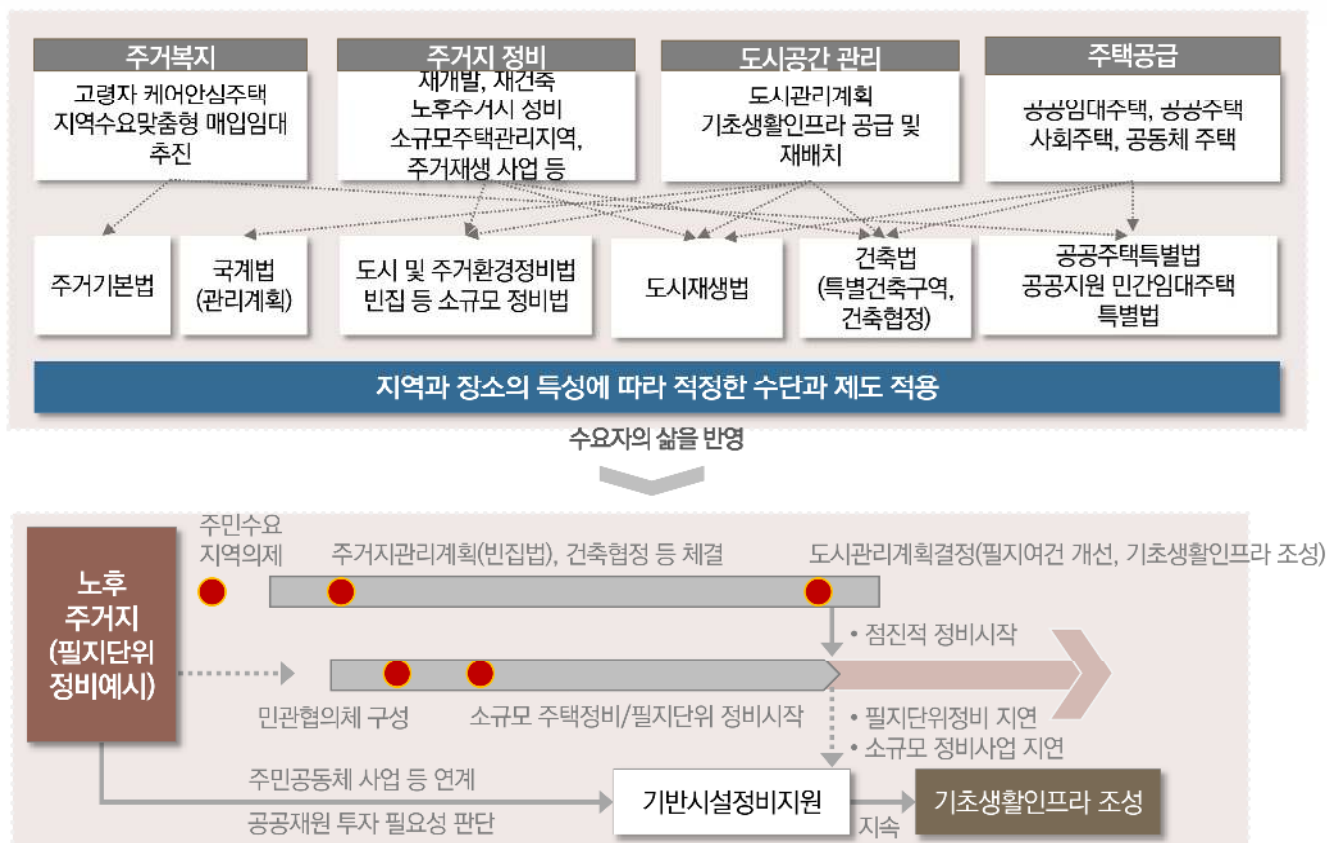
주민욕구와 동네 환경 맞춤형 사업수단 설정 기준으로 활용



26

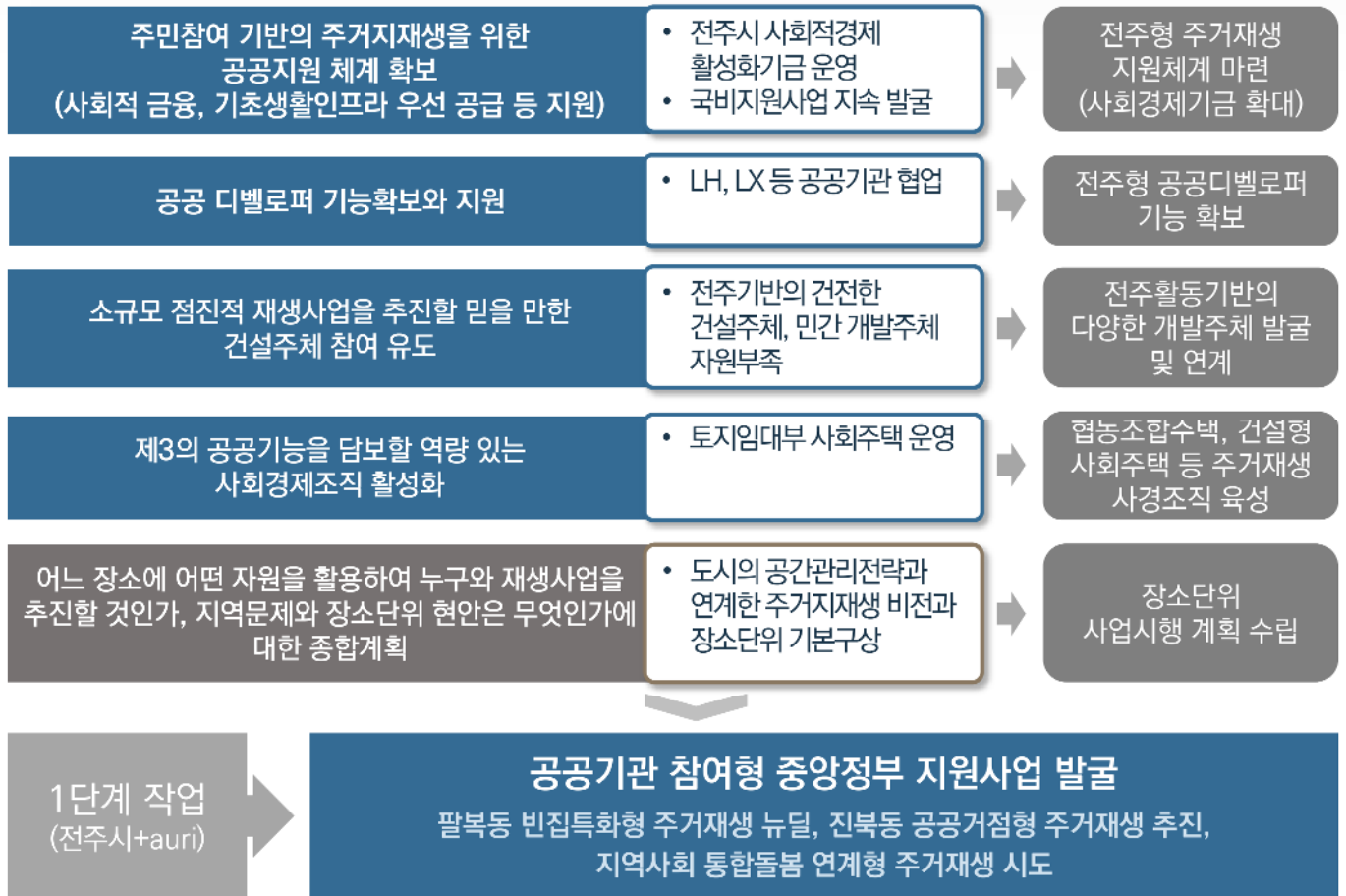
1 주거지 재생 기본구상의 의미와 활용

장소특성과 거주자의 요구에 부합하는 다양한 제도와 적절한 사업 수단 연계



27

2 지속 가능한 주거지재생 촉진을 위한 지자체의 과제



28

3 무엇부터 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

부족한 지자체 자원, 중앙정부 지원을 위한 기반 마련

- 24대책 후속조치로 발표한 주거지재생 방안은 대도시와 수도권에 집중, 지방도시에 적합한 국비지원체계 전략 제시
- 빈집법에 의한재생사업, 소규모 주택정비 관리지역 + 주거혁신지구 사업 추진 등 지역맞춤형 사업을 위한 관리계획 수립

| 구분 | 공공주택3080+ (2021.02.04.국토부 2·4대책) | | | | |
|---------|--|---|-------------------------------------|--|--|
| | 주거재생 혁신지구 | 주거재생 특화형 뉴딜사업 | 인정사업 확대 | 소규모 재개발 사업 | 소규모 주택정비 관리지역 |
| 법정유형 | (근린재생형) | (각 유형) | (각 유형) | (근린재생형) | (근린재생형) |
| 활성화계획수립 | (필요) | (필요) | - | - | - |
| 사업규모 | 주거지 기점 | 주거지 | 활성화지역 内外 | 역세권 및 준공업지역 | |
| 면적규모 | 2만㎡ 미만 | - | - | 5천㎡ 미만 | 관리지역 10만㎡ 이내 |
| 선정방식 | - | - | - | - | - |
| 대상지역 | 공기업이 쇠퇴한 주거 취약지에서 주거 복지 생활편의 거점을 조성 | 도시재생지역 내·외에서 재개발, 재건축, 소규모 정비, 도심 공공주택 복합사업 연계 및 국비 지원 | 활성화지역 내 주택사업에도 지원 허용, 기반시설 | 신축·노후건물 및 주거·상업·산업 등 다양한 기능 혼재 등 광역적 개발이 어려워 소규모 정비가 불가피한 지역 | 신축·노후주택이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층 주거지로서 노후주택만 소규모로 정비할 필요가 있는 지역 |
| 기반시설 도입 | - | - | 진입도로, 공용주차장 확충 등 기반시설조성에 국비지원 실시 | 용적률 및 건축규제 완화 등 인센티브 | 관리지역 내 도로·주차장 등 기반시설 설치지원 |
| 국비지원 한도 | - | (규모에 따라 국비 50억~100억 증액) | - | - | (기반시설 - 최대 150억 국비지원) |
| 집행기간 | 5년이상 | - | - | ※사업장기화방지 (구역지정후 1년 이내동의충족必) | - |

29

3 무엇보다 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

참여 주체별 역할

| 참여주체 | 단계별 역할 및 주요업무 | | |
|-------------------------|--|--|---|
| | 계획수립단계 | 공공거점 사업실행단계 | 공공거점 준공 이후 |
| 총괄사업관리자 (전주시 + 공공기관) | <ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화계획+지구단위계획 주거환경개선사업 토지보상 계획 및 이주대책 마련 순환형 임대주택 마련 (다가구 매입임대주택 등 건설) | <ul style="list-style-type: none"> 공공거점 현상공모 공공거점 대상지역 토지보상 및 이주 대책 공공거점과 주변지역 지구단위계획승인 절차 공공거점 사업시행 | <ul style="list-style-type: none"> 주민자력 주거지재생 컨설팅 및 주민 조합추진 가로주택정비사업 등 시행 |
| 전주시 | <ul style="list-style-type: none"> 도시재생전략계획 변경 관리계획수립 주민공동체 사업 지원 | <ul style="list-style-type: none"> 공공거점 내 공공이용시설 운영 방식 관리계획 승인 공공임대주택 입주자 선정기준 마련 | <ul style="list-style-type: none"> 공공거점 내 주민커뮤니티 시설 운영 및 관리 |
| 도시재생 혁신센터 | 공동체지원센터 주민의견수렴 및 공동체 역량강화 프로그램 운영 | - | - |
| | 사회경제지원센터 마을관리회사 준비를 위한 주민협의체 운영 | 마을관리회사 육성 지원 | 마을관리회사 육성지원 지속 |
| | 도시재생지원센터 | - | 현장지원센터 운영(나와 협업) |
| | 주민협의체 | 주거지재생 방향 및 목표 설정 | 주거지재생 공동체 사업 시행 |
| 주민조직 | 조합(가로주택) | 가로주택정비사업 추진 준비 | 가로주택정비사업 추진 |
| | 주민협의체 | - | 자율주택정비사업 시행준비 개별주택 정비 |
| | | | 자율주택정비사업 시행 개별 필지단위 주택정비, 집수리 등 |
| 사업추진협의회 | - | 주민협의체+전주시+LH (주민커뮤니티시설 규모, 운영방식 등에 대한 협의) | 주민협의체+전주시+공공기관 |

32

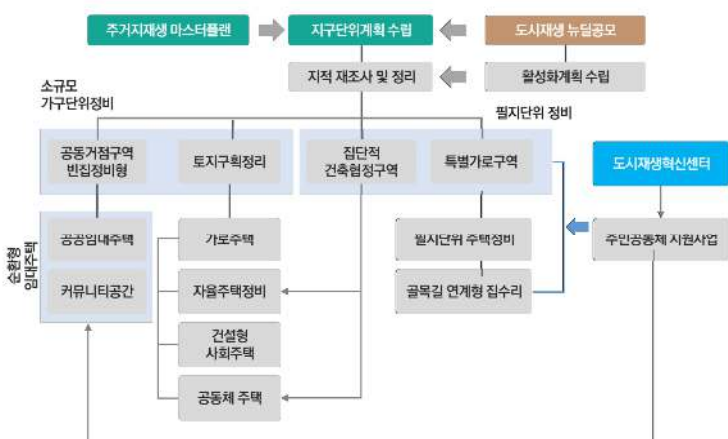
3 무엇보다 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

국비 의존의 한계, 주민과 민간주도의 점진적 재생 추진을 위한 민관협력형 소규모 주택정비 관리사업 준비

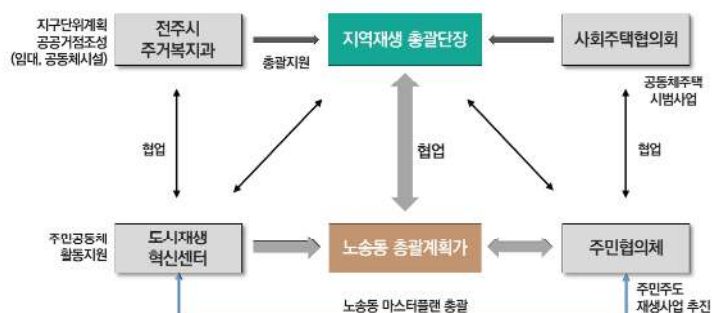
사업 추진 전략

- 도시관리계획(간이 지구단위계획) 수립으로 **소규모 토지구획정리방식을 결합한 합필 개발 유도**
- 공공거점 조성 : 빈집 매입(市), 소규모 공공임대주택(세대통합형 돌봄안심주택), 순환형 임대주택
- 골목길 연계형 단독주택 재건축 및 집수리사업 지원
- 민관협력형 사업추진을 위한 공동체 주택, 협동조합주택 등 **사회주택조성 지원 확대**
- 주민주도사업 지원, 고령자 자립활동 지원**

사업추진절차



거버넌스체계



33

3 무엇부터 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

참여 주체별 역할

| 참여주체 | 단계별 역할 및 주요업무 | | |
|------------|---|---|----------------------|
| | 계획수립단계 | 사업시행단계 | 유지관리단계 |
| 지역재생 총괄계획가 | • 전주시 주거지재생 총괄 및 조정 | - | - |
| 노송동 총괄계획가 | • 노송동 사업구역별 총괄 조정 및 코디네이터 | • 주민자율주택정비사업 및 필지단위 주택정비 컨설팅 | |
| 전주시 | • 도시관리계획 수립 및 기반시설 정비 • 소규모 공공임대주택 건설계획 수립 • 순환형 임대주택 건설(사회주택) • 공동체 주택, 협동조합주택 등 건설지원 | • 부지매입 및 이주대책 • 주민자율주택정비사업 지원 | • 주택유지관리 지원 |
| 도시재생 혁신센터 | 공동체지원센터 | • 주민공동체사업 지원 | - |
| | 도시재생지원센터 | - | • 노송동 현장지원센터 운영 및 지원 |
| 주민조직 | 주민협의체 | • 주민의견수렴 및 사업주체로 참여 | • 주택유지관리 주체로 참여 |
| | | • 자율주택정비 협의체 • 골목길 재생 협의체 • 필지단위 주택정비 협의체 | |

34

3 무엇부터 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

지자체 : 민간참여 주거재생 유도를 위한 인프라 정비계획 수립

대상지 분석 도로체계, 그린 네트워크, 생활SOC, 공영 주차장, 도시조직 분석(기본구상 자료 활용)

- SITE 1 : 녹지공간 및 생활 SOC시설이 부족하고, 미세한 도시조직이 지형에 따라 불규칙적으로 형성
- SITE 2 : 골목길 위주의 가로체계로 녹지공간 및 생활 SOC시설이 절대적으로 부족하고 미세한 도시조직이 고밀도로 형성
- SITE 1, 2별로 주요 프로젝트 및 재개발사업 추진현황, 물리적현황(토지이용, 도로, 건물 및 필지 등), 연도별 공간구조 변화를 분석하여 공간전략 제안



도로체계 현황



그린 네트워크 현황



생활 SOC현황



공영 주차장 현황



도시조직

기본방향설정 공동체 회복과 지역 활성화를 위한 지상층 가로환경 개선의 중요성(주민합의형성 과정)

- 보행자 중심 가로환경 조성을 위해 지상층이 필로티 주차장으로 획일화되는 현상 지양
- 소규모 거점시설, 커뮤니티 교류공간, 주거지 내 녹지 조성을 통해 지역의 활성화 및 공동체가 살아있는 마을에 대한 가능성 인식



35

3 무엇부터 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

토지구획정리 공공이 우선 투자해야 할 골목길 정비, 소규모 블록단위 정비 등 공간관리 전략 제언

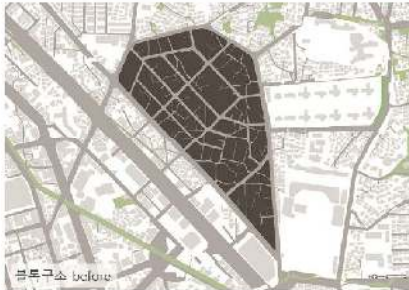
기존 가로망 및
블록 구조 활용

미점도 필지 개선을
위한 도로개설시
공공의 선제적 지원

국공유지, 빈집,
나대지를 활용하여
거점시설, 공원,
포켓광장 조성

푸른 가로공간 조성을
통한 보행환경 개선 및
작은 공원 연계

개발단위별 공동주차장
조성, 지형을 이용한
지하주차장 조성



Design by 조정화

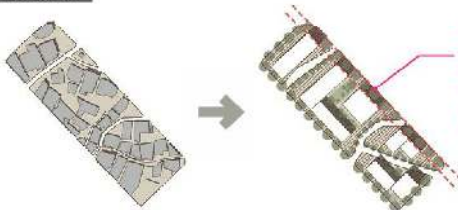


36

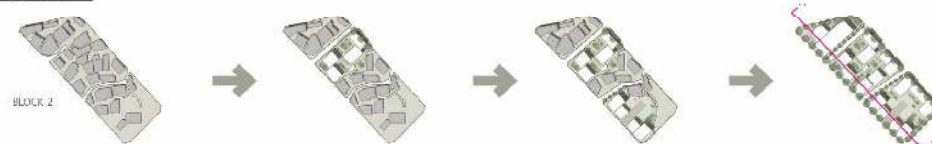
3 무엇부터 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

사업수단도출 시나리오 : 블록유형에 따라 사업방안 차별화(공공 + 민간 협력에 의한 구획정리방식)

BLOCK 1



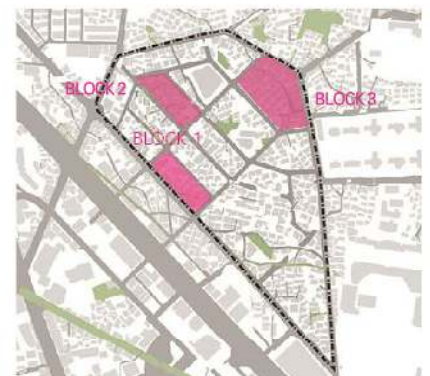
BLOCK 2



BLOCK 3



Design by 조정화



BLOCK 1

가로주택정비사업

제2종일반주거지역 / 용적률 230% / 7층 이하

1. 가로주택정비사업시행시 지하주차장 조성 및 사업성 확보 가능
2. 블록단위 필지 일조권을 고려, 대지경계선에서 건축선까지의 이격거리 확보

BLOCK 2,3

자율주택정비사업

제1종일반주거지역 / 용적률 180% / 7층 이하

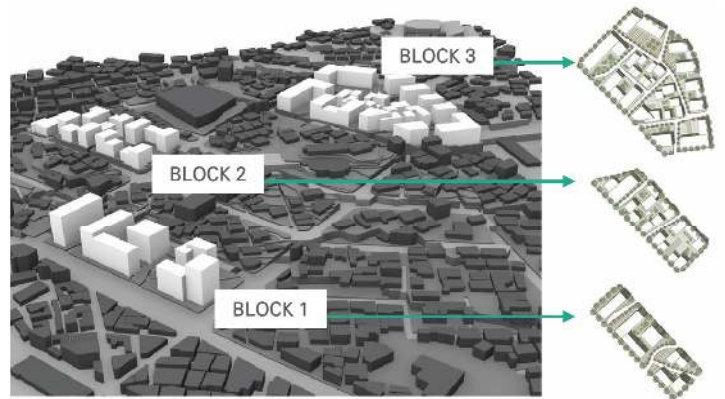
1. 미점도필지 개선, 주거지 내 썬지공원 및 마을광장 조성
2. 지형 레벨차를 활용한 지하주차장 조성

37

사업타당성

블록 개발 전·후 시뮬레이션(공공 디벨로퍼의 지원)

| Site 1 | | 대지면적 (㎡) | 건축면적 (㎡) | 연면적 (㎡) | 건폐율 (%) | 용적률 (%) |
|--------|--------|-------------|-------------|------------|------------|------------|
| BLOCK1 | before | 4,391 | 2,455 | 2,885 | 55.9 | 65.7 |
| | after | 4,145 | 1,562 | 9,398 | 37.7 | 226.7 |
| BLOCK2 | before | 4,697 | 2,053 | 2,511 | 43.7 | 53.5 |
| | after | 4,541 | 2,098 | 7,703 | 46.2 | 169.6 |
| BLOCK3 | before | 10,296 | 5,067 | 5,861 | 49.2 | 56.9 |
| | after | 9,572 | 4,434 | 15,961 | 46.3 | 166.7 |



Design by 조정화

38

주거복지기반의 기초생활인프라 결합형 주거재생

- 빈집, 유휴공간 활용 기초생활인프라 우선 공급, 소규모 민관협력 사업을 통한 서비스 결합형 주택정비
 - 전주시 야호놀이터, 천만그루 조성사업, 작은도서관, 지역사회 통합돌봄 사업 연계



39

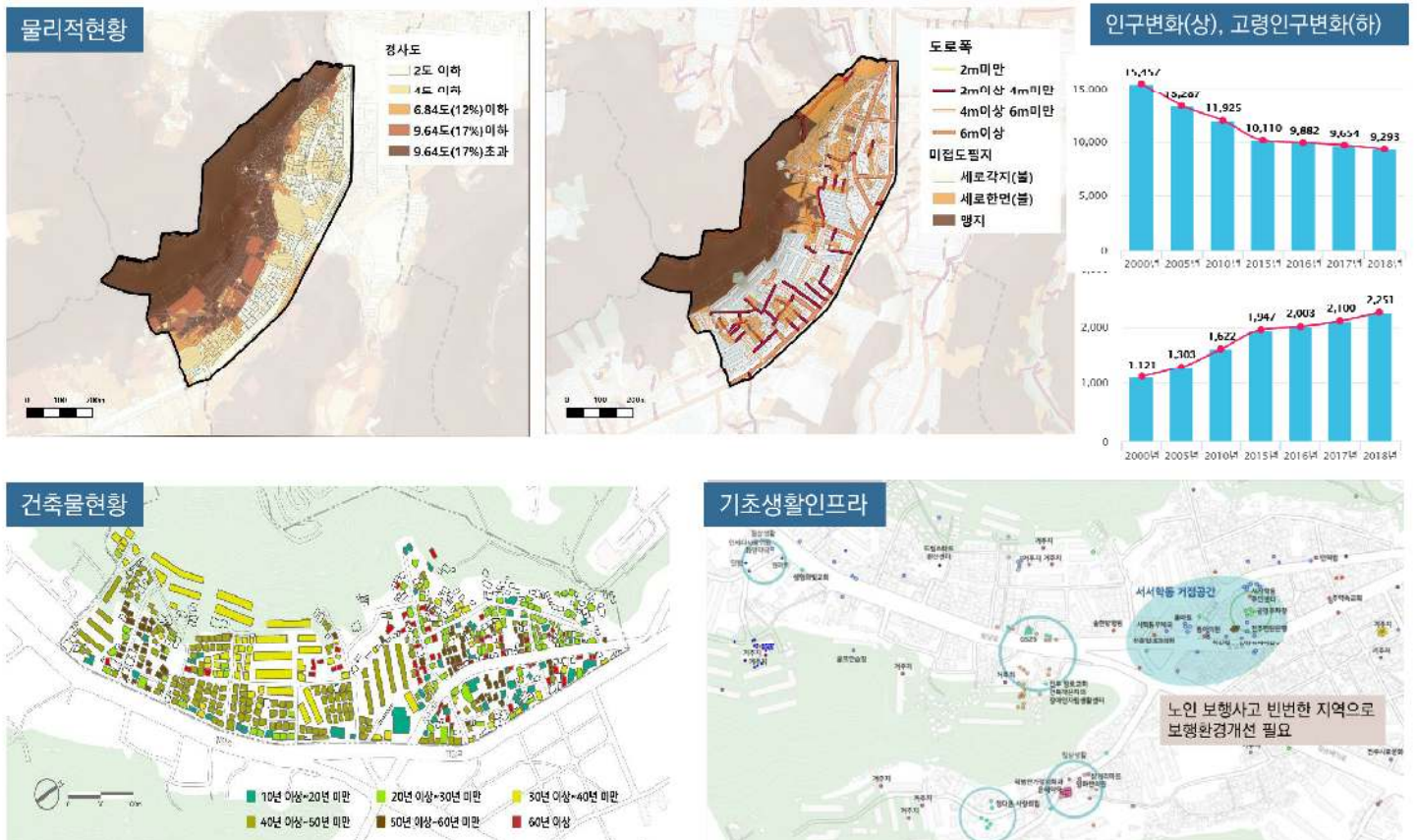
■ 고령사회에 대응하는 지역사회 통합 돌봄 연계형 주거지 조성

- 고령자의 57.6%는 거동이 불편하더라도 재가 서비스를 받으며 현재 살고 있는 집에서 살기를 희망



40

서서학동 지역사회통합 돌봄 연계형 주거재생



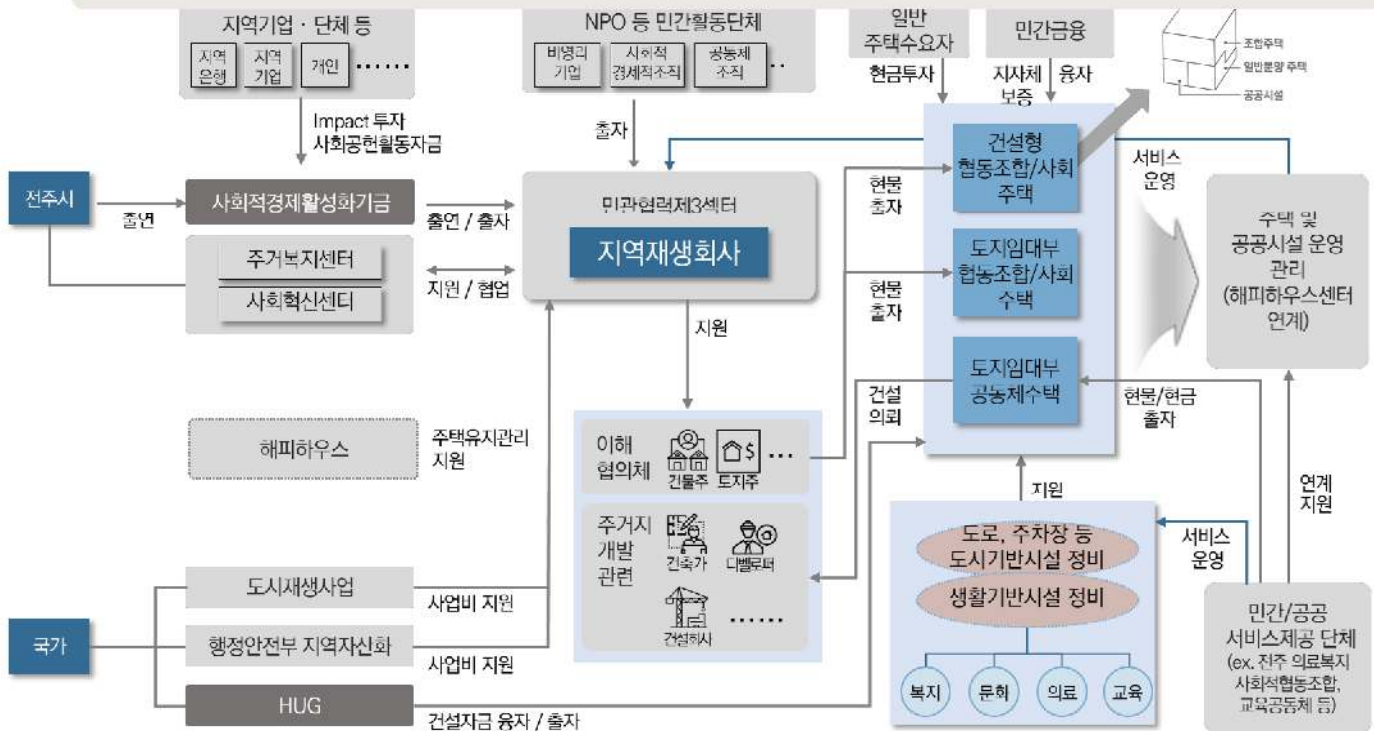
42

43

3 무엇부터 해야 할 것인가, 주거지재생을 위한 준비와 실행력 확보 방안

민관협력형 지역재생 회사 설립기반 마련을 통한 다양한 유형의 사회주택 조성 지원

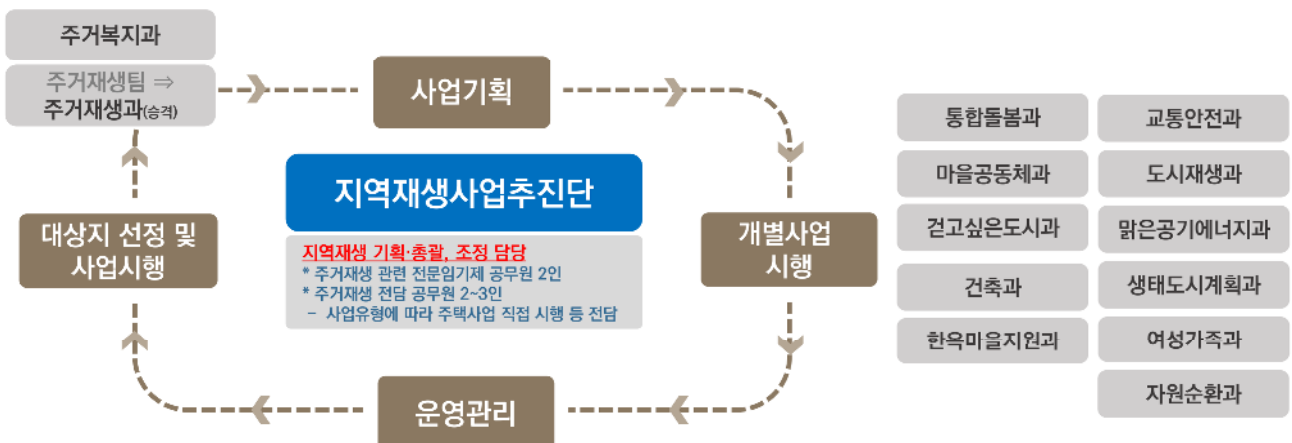
- 사회적경제기금 확대를 위한 지역의 관련단체 협업(임팩트 투자, 사회공헌활동자금 등 유입)
- 민간디벨로퍼, 건설회사, 건축가 등 협력조직 연계와 지속적 협의체 구성
- 사회주택 관련조직 육성 및 지원, 전국 사회주택협의회 연계와 협력



4 전주시 주거지 재생을 위한 총괄조정 기능 확보

전주시 주거지재생의 지속적 추진을 위한 지역재생사업추진단 설치

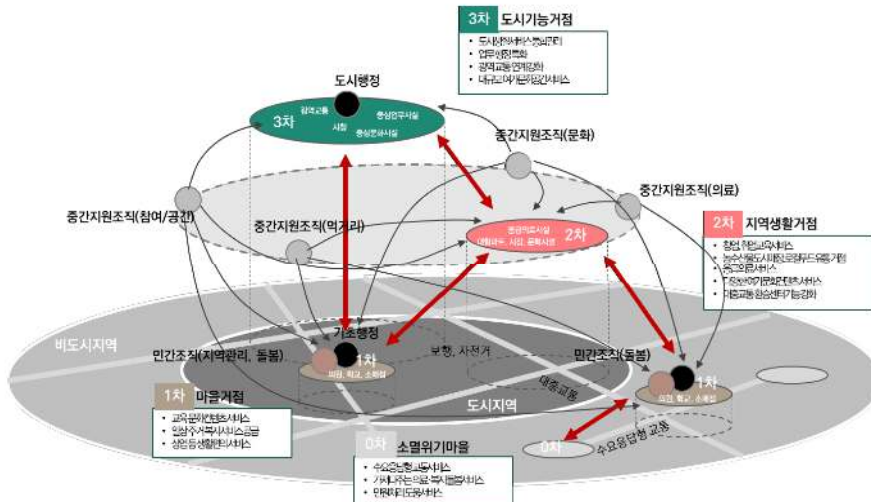
- 지역재생을 위한 공동체 발굴 및 지원, 마을계획 수립, 후속사업 발굴 및 연계, 유지관리 등 지역재생 총괄조정 주체 필요
- 주거지재생을 위한 행정절차 및 지원방식 효율화를 위해 관련 부서의 협업
- 관련 센터(공동체지원센터, 도시재생지원센터, 사회적경제지원센터, 해피하우스센터, 주거복지센터)간 분절된 역할로 전반적인 업무연계 필요



인구감소시대, 지역재생 차원의 공간관리 전략을 중심으로 지역의 자원활용과 연계

사업지 단위의 국비공모사업(00 개 지역, 00 자원 투입 방식)에서 탈피
 인구변화에 따른 지자체 공간수요를 종합적으로 진단하고 지역자원을 충분히 활용, 연계하는 전략 수립
 여기에 필요한 마중물을 지원할 수 있는 국비지원체계로 개선
 장소중심(소규모 블록, 골목단위, 필지단위)의 세밀한 관리와 사업수단 필요

- 국비와 지자체 공공재원은 필요한 곳에 효율적으로 활용, 주민과 다양한 민간주체 활동 유도
- 건강한 주거밀도와 주거환경 관리, '동네단위 생활거점-동네 연결망 구축'에 의한 기초생활인프라 공급과 재배치부터
 - 장소 따라 소규모 민간사업이 추진될 수 있는 기반시설 조성, 사회적자본 형성으로 동네단위 주거지재생 연결망 구축



주거환경개선을 위한
 지역 공동체의 자생역량 확보와
 사회적 자본 형성이
 지속가능한 주거지 재생의 관건

그림 출처 : 춘천시 지속가능도시 공간관리 수립전략 용역, 중간보고 자료

감사합니다

인구감소시대 지방도시의 지속가능한 주거지 / 재생

auri | 마을재생포럼

발제2

조준배 전주시 지역재생총괄계획가
_전주시 주거지재생 시도와 한계

전주시 주거지 재생 시도와 한계

조준배 현 전주시 지역재생 총괄 계획가/ 현 유진도시건축연구소 본부장/ 전 서울주택도시공사 재생기획처장
전 영주시 디자인관리단장/ 전 건축도시공간연구소 연구위원/ 전 앤드 건축사사무소 소장

전주시 주거지재생 로드맵(2019.02) 제안_전주시 정책연구소 _주거지 재생의 관점과 기본방향

전주시 주거지재생 6차례 포럼 추진(2018.12-2019.02)

주거지재생 정책에 대한 비전과 방향을 제시하고,
주거지재생과 주거복지를 통합연계 방안을 모색

구도심 저층주거지를 중심으로 인구 감소 및 고령화, 빈집증가 및 주택 노후화 등
도심쇠퇴 문제가 점차 심각해지고 있어 **전주만의 공공주도형 주거지재생 정책**과
민·관 협력형 사업모델을 만들기 위해 주거지 재생사업 착수

전주시 주거지재생 관점과 기본방향

1. **도시 전체**를 **하나**로 바라보는 **압축적** 도시 관리
2. 전면철거 정비방식에서 **주민주도의 점진적인** 재생
3. **거주민** 중심의 **주거환경** 개선과 **주거안정성** 향상
4. 정부정책 **연계**와 **전략적 사업모델** 개발(사회적부동산과 디자인)
5. **사회적경제 주체** 육성과 긴밀한 주거지재생 **네트워크 플랫폼** 구축

전주시 지역재생 실행을 위한 추진체계 구축

주거지 재생 마스터플랜과 관련 사업실행

시정과제

- _동단위 주거재생 마스터플랜 수립을 통한 주민참여 기반 마련
- _사회적연대지원단과 주거복지과 통합 운영을 통한 지역재생 실행력 강화

전주시 지역재생 실행을 위한 주거·지역재생 총괄계획가 위촉 _주거재생 총괄(19.06)에서 지역재생 총괄(20.05)로 업무확대

지역재생 총괄 계획가 주요 업무

- _전주시 지역재생 비전·방향 설정 및 추진 전략·로드맵 제시
- _지역재생 사업추진을 위한 통합 지원체계 구축
- _주거재생 및 도시재생 사업 공모·추진 시 총괄 자문 및 의견 제시 등과
부서 간 추진되는 주거지재생사업을 통합적으로 연계·조율하는 업무



주거재생 총괄 계획가 위촉식(19.06) _지역재생과 주거복지과와 협업
사진출처: https://image.newsis.com/2019/06/28/NIS/20190628_0000353340_web.jpg?nd=2019062815253



지역재생 총괄 계획가 위촉식(20.05) _지역재생·주거복지 및 도시재생과 협업 확대
사진출처: http://image.newsis.com/news/photo/202005/12714_12855_2841.jpg

주거재생 총괄(19.06)에서 지역재생 총괄(20.05)로 업무확대

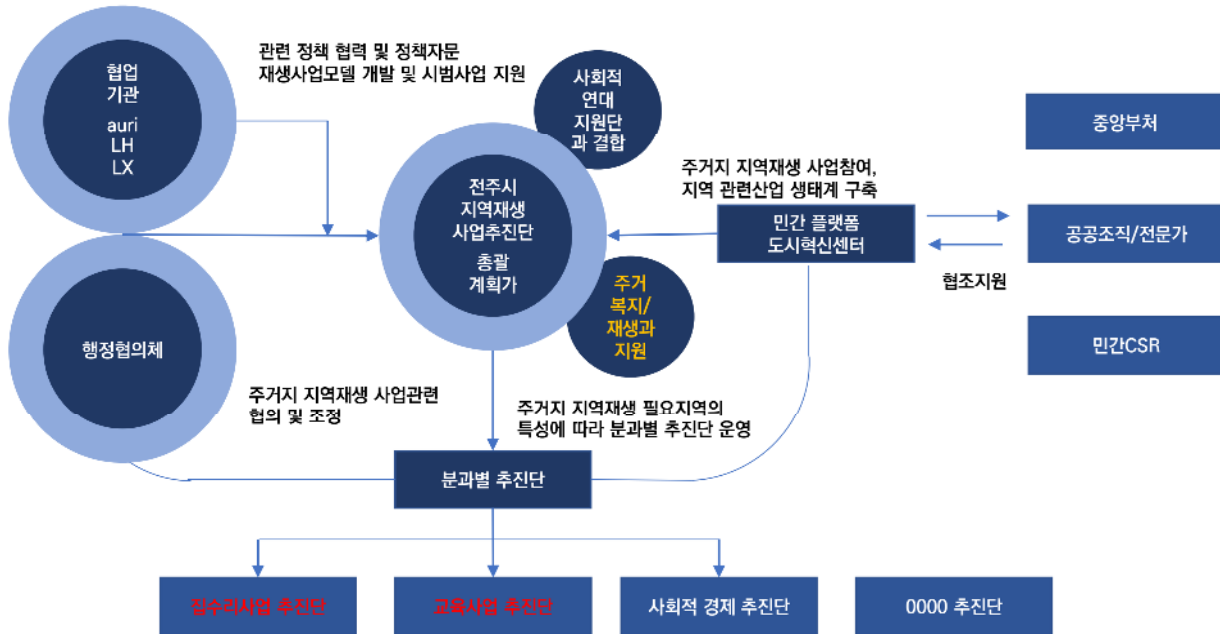
출처: 뉴스인전북(Newsin
<http://newsin.com>)

전주시 지역재생을 위한 지역재생 총괄지원 시스템으로 전환 _지역재생 총괄조정자 역할_행정과 민간의 사업·조직 간 통합 지원시스템 구축

지역 전체를 대상으로 새로운 사업의 지역배분 지원시스템 구축

전주시 지역재생 사업단 추진체계 및 역할

기존 중간지원조직의 고유 사업은 주도적으로 추진하며 서로 사업간 시간·장소·순서를 조정·연계·통합을 통해 사업 추진



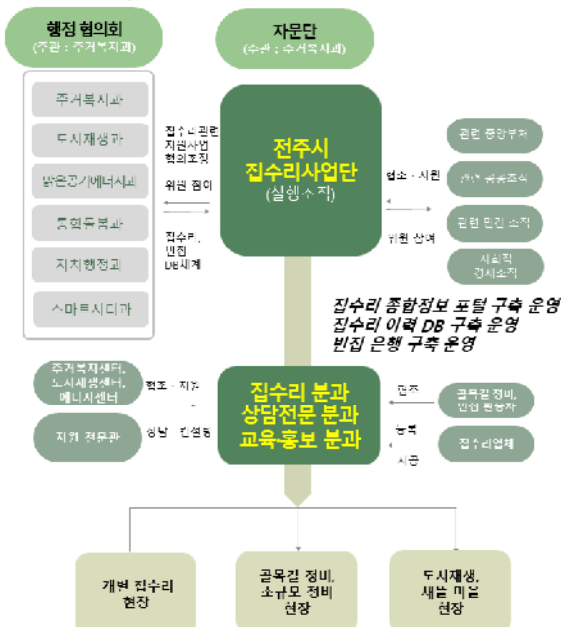
출처: 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23, 다이어그램 일부 변경

지역재생추진단 산하 분과 실행 방안 마련(2021)

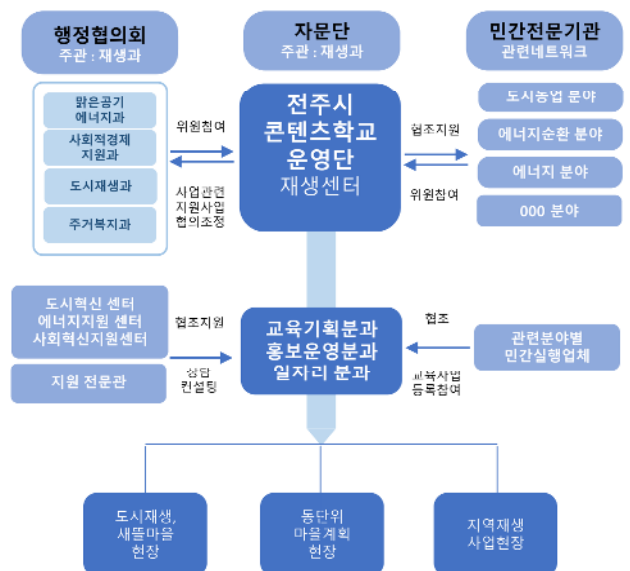
_전주시 차원의 지역재생 실행을 위한 조직 구성 분야별 현장·행정 지원

현장과 행정을 지원하는 전주시차원의 민관협력 지역재생 실행체계 조례제정 이후 집수리사업단, 현장센터 일자리창출 콘텐츠학교 현장 시범운영

전주시 지역재생 사업추진단 산하 민관협력 집수리사업단



전주시 지역재생 사업추진단 산하 민관협력 콘텐츠 학교운영단



출처: 전주시, 집수리 관련 3차 회의자료, 전주시 집수리 사업단 구축운영(초안), 20.04.01

효율적인 업무분장 및 협업체계로 지역재생 조직운영(안)

_사회적연대지원단과 주거복지과 통합 운영을 통한 지역재생 실행력 강화

시정과제_사회적연대지원단과 주거복지과 통합 운영을 통한 지역재생 실행력 강화

부서 협업·연계를 위한 역할 분담_부서별 고유 업무화 추진(2021년)

주거복지과

1. 지역재생의 총괄 및 지원
 - _지역재생을 위한 추진조직 및 수단 마련을 위한 역할 재편(지역재생 추진위 등)
 - _지역재생차원의 분과활동을 위한 다양한 사업발굴 및 추진체계 구축(집수리분과, 공동체 및 재생 교육분과 등)
 - _주거재생 마스터플랜 세부 추진계획 수립 및 실행
2. 주거재생 추진을 위한 다양한 연계 사업 발굴 및 협업 추진체계 구축
 - _동단위 계획과 마을계획 연계 추진 방안 마련
 - _골목길 및 집수리 사업과 타 부서 집수리 연계 지원
 - _통합 홀몸과, 천만 그루과, 맑은 공기와 등 연계 가능한 사업 발굴 및 추진 총괄지원
3. 지역재생을 위한 동단위 거점시설 확보를 위한 협업
 - _다양한 사업 추진 시 공간확보를 위한 협조 및 프로그램 공조 통합 조정
 - _맞춤형 임대주택 공급과 커뮤니티시설을 통한 동단위 다양한 민간조직과 공간 및 프로그램 연계



효율적인 업무분장 및 협업체계로 지역재생 조직운영(안)

_사회적연대지원단과 주거복지과 통합 운영을 통한 지역재생 실행력 강화

시정과제_사회적연대지원단과 주거복지과 통합 운영을 통한 지역재생 실행력 강화

공동체지원과_마을기본계획2.0을 통한 사업재편을 통한 협업구조 강화_자치자치 역량 강화

1. 마을기본계획 2.0의 계획방향_온두레 공동체사업은 창업보다는 공동체활동 강화로 전환
2. 창업공동체 특화하여 사회적경제 육성과 연속적이고 일관성 있는 추진체계 구축

사회적경제과_새로운 역할을 통한 지역재생 지원

1. 도시재생뉴딜과 연계된 사업_초기부터 참여 주민교육 및 일자리 창출 업무 분장
2. 지역재생을 위한 동 단위 전주형 사회적경제 브랜드 추진_지역 또는 시차원의 본점과 지점 시스템 구축 지원 체계 마련
3. 공동체지원과와 연계 및 역할분담 하여 사회적경제조직 육성 체계 구축

도시재생과_운영체계 개선 및 확대를 통한 사업간 연계 지원 및 지역재생 체계 기반마련

1. 기초/현장지원센터의 협업구조 및 유연성 강화_지역재생 추진을 위한 중간지원 조직으로 기초재생지원센터 역할 강화
2. 소규모 뉴딜구역 중심에서 동단위 계획과 연계 확대_동단위 주민 및 중간지원의 참여/지원으로 사업 활성화 및 지속가능성 강화
3. 협업구조 지원 강화_공동체의 소규모재생사업, 사회적경제 조직과의 초기 협업 체계 구축
 - _뉴딜사업과 새마을사업 내 집수리사업 주거복지과와 에너지과와 연계사업 체계 구축



사진출처 :
전주시,
지역재생총괄,
사회적연대지원
과장외2명,
도시혁신센터
사무국장,
건축과
팀장외1명,
주거복지과
팀장외1명,
부서협업 및
연계를 위한
역할분담 논의,
2021

지역환경 혁신을 위한 전주 3개 부서 총괄단장 행정협력 체계 구축
_민선7기 시정운영 주요정책에 선정 및 추진전략과 협력체계 구축

전주형 지역재생을 위한 지역재편 및 연계전략 수립

- 도시공간 재구조화를 위한 생활인프라 구축** 천만그루 정원도시 연계 **그린인프라** 구축
지역사회 통합돌봄 연계 휴먼인프라 구축

2022 전주형 [묵음사업]화 시도

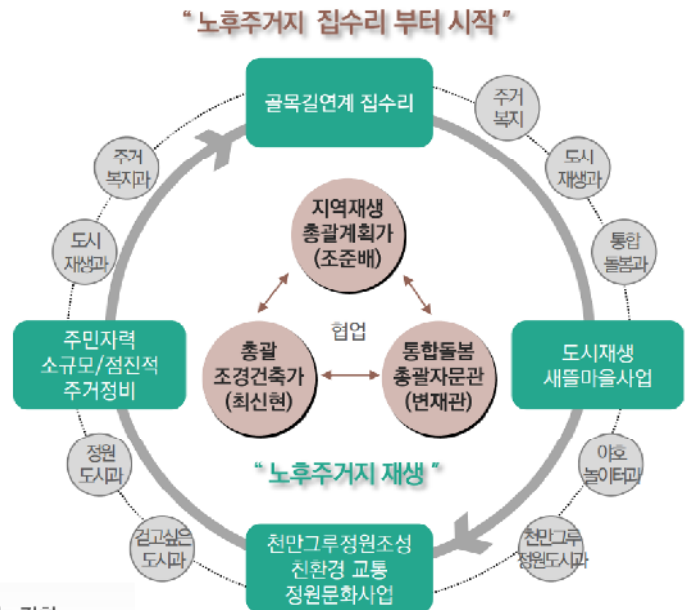
동단위 [묵음사업] 메뉴 참여

부서별 업무분장 및 역할 분담

2. 1년초 기획단계 장소중심으로

시범적 사업 통합 추진

지역재생차원의 배분과 집중에 대한 협의



전주시 민간전문가 제도를 활용한 장소중심의 총괄사업과 부서간 협업 및 조정 기능 강화

출처: 서수정외 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

전주시 지역재생 실행수단으로서 재생 마스터플랜

지역재생 실행수단인 마스터플랜을 통한 공간전략계획 마련 _저층주거지 재생기본구상 및 발전전략 수립을 위한 건축공간연구원 협약(2020.05)



사진출처 : http://www.aptn.co.kr/news/photo/202005/75516_22586_5314.jpg

협약식에서는 '시민과 함께, 살고 싶은 "전주 집다움"'이라는 전주시 주거지재생 비전을 발표하였고, 전주시와 건축도시공간연구소가 많은 논의와 협업을 통해 마련한 '좋은 주거지 기준'을 전국 최초로 발표
전주시(시장 김승수)와 건축도시공간연구소(소장 박소현)는 저층주거지 재생을 위한 사업화 모델 구상 및 발전전략을 발굴하기 위해 20일 전주시청 시장실에서 업무협약을 체결

출처 : 건축도시공간연구소 보도자료, 전주시-건축도시공간연구소 업무협약 체결, 주거지재생 비전 및 전략발굴을 위한 mou 체결, 2020.05.20

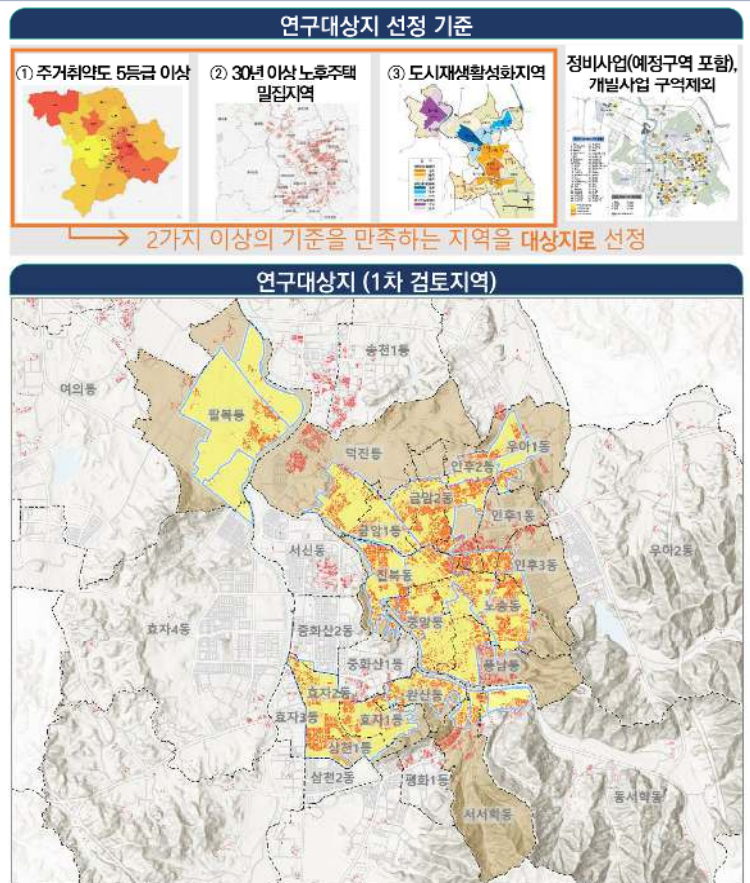
지역재생, 통합 마스터플랜을 통한 지속적·계획적인 공간관리 전략 _지역 전체를 하나의 지역활성화 대상으로 인식한 지역재생 활성화 전략-실행계획

건축공간연구원(2019.12-20.12)

- _전주시 주거지 재생 마스터플랜 용역 추진
- _저층주거지 재생 비전 및 기본방향 설정
- _주거재생을 위한 생활 SOC 확충방안
- _주거재생 사업화 모델 및 시범사업 추진
- _로드맵 수립 및 지원체계 구축방안

지역재생 통합 마스터플랜

- _공공사업의 잠재력을 활용하고 지역에 산재해 있는 공공사업을 장소중심으로 **주민의 커뮤니티 거점**을 형성시키고 이 거점들을 연계하고 통합
- _이러한 거점과 프로그램들을 유지·관리하여 **공공서비스의 질과 정주환경을 개선하여 중추도시 활성화의 촉매역할**을 지속적으로 강화하는 역할



출처 : 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

주거지 재생 마스터플랜 수립_비전목표, 권역별, 행정동별 계획수립

전주형 주거지 재생 비전 및 목표

시민과 함께, 살고 싶은 “전주 집다움”

포스트-코로나를
대비하는 주거지

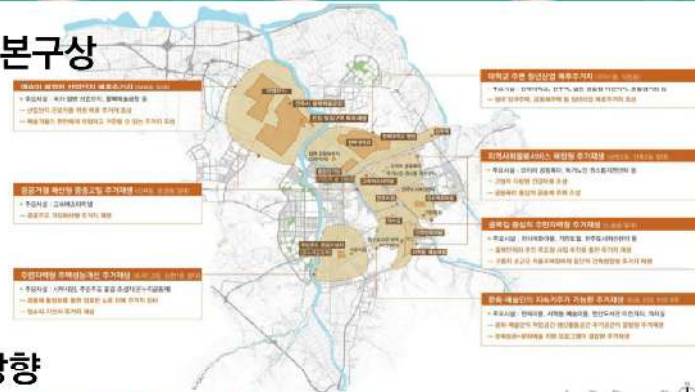
골목 문화가
살아있는 주거지

지역사회 돌봄이
연계된 주거지

탄소배출이
적은 주거지

한옥과 문화가
일상에 녹아 드는
주거지

전주시 주거지재생 권역별 기본구상



17개 행정동별 주거지 재생방향



출처: 서수정외4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시정보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

2019 1단계 마을재생_기 추진사업과 집수리[묶음사업] 연계 _여의주 마을_뉴딜 우리동네살리기

주거지 재생 마스터플랜과 관련 사업실행

전주시주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지

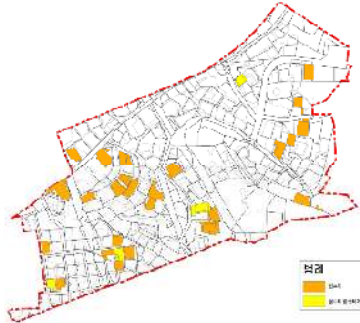
_주택성능개선으로 에너지 효율이 높은 주거지 조성, 보행 및 녹지 네트워크 구축 _천만그루 정원도시와 연계, 골목길 정비와 함께하는 노후 주거지 재생

1. 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성 3. 공원 및 숲 조성을 통한 보행 및 녹지 네트워크 구축

용머리 여의주마을 [묶음사업] I_뉴딜집수리+에너지효율화개선사업 _에너지효율화 개선사업(집내부)+뉴딜 집수리(집외부) 묶음사업 추진(2020)

전주시 주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지 1. 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성

집수리사업_지역재생차원의 주거지 재생의 물리적 개선을 위한 핵심사업



여주의마을_살고싶은 마을 만들기_및 오픈스페이스 조성

노후주택정비

사업위치 : 마을전체, 사업규모 : 25개소, 사업비 : 2.5억원
30년 이상 노후된 주택들에 대한 정비, 외부 벽체 개선, 마당, 담장정비 등

슬레이트지붕 개량

사업위치 : 마을전체, 사업규모 : 4개소, 사업비 : 0.28억원
환경부 슬레이트 철거사업과 연계하여 대상지 내 슬레이트 주택 정비 추진

빈집철거

사업위치 : 마을전체, 사업규모 : 1개소, 사업비 : 0.1억원



출처 : 도시재생뉴딜사업 실행계획 중합평가, 여의주마을 도시재생현장지원센터, 2019

용머리 여의주마을 [묶음사업] I_뉴딜집수리+에너지효율화개선사업 _에너지효율화 개선사업(집내부)+뉴딜 집수리(집외부) 묶음사업 추진(2020)

전주시 주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지 1. 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성

전주시 최초 집수리 [묶음사업]으로 맑은공기에너지과와 에너지센터와 협업 용머리 여의주마을_뉴딜 집수리+에너지효율화 개선사업 동시 추진_총 25가구 참여

내단열 사업전



구성 : 알 수 없음
열관류율 : 0.58 W/m²K 추정
열관류율의 경우 건축물 준공시기인 1997년도 최소 단열성능 기준으로 예측됨

출처 및 사진출처 : (사)한국패시브건축협회, 리모델링 성능평가보고서, 2021

내단열 사업후



열관류율 : 0.321 W/m²K
내단열 시공을 통해 벽체 열관류율을 전체적으로 향상시킴
_부가적으로 단열시공을 통해 기밀성능도 함께 향상된 것으로 판단

창호 사업전



재질 : 알루미늄+목재
구성 : 단일창+이중창
열관류율 : 3.1 ~ 4 W/m²K
단열성능이 취약한 알루미늄 단일창, 프레임과 창문, 벽구조간 이격거리로 인해 틈새바람 발생

창호 사업후



재질 : PVC
구성 : 이중창 (22mm, 로이코팅)
열관류율 : 1.6 W/m²K (3등급 정도)
이중창 로이코팅으로 단열성능 강화
기밀시공을 통해 틈새바람 유입 저감

용머리 여의주마을 [묶음사업] I_뉴딜집수리+에너지 자립마을사업 _에너지센터와 맑은공기에너지과와 협업을 통한 [묶음사업] 장소중심으로 통합

전주시 주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지 1. 동네 맞춤형 패키징형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성

장소중심의 [묶음사업]_장소중심으로 사업통합 효율성과 상호 시너지 효과 도시재생+에너지자립마을(16가구)+에너지 취약계층지원사업(60가구)

2019 한파영향 취약계층 지원사업 _전주에너지센터_60가구

(내용) 취약계층 대상으로 난방 효율화를 위한 단열환경 개선, 방한용품 지원, 대응요령 안내 등 안전하고 따뜻한 겨울나기 지원



문풍지, 뽕뽕이 등 단열환경개선과 방한용품지원

출처 : 에너지지원센터 사진 및 자료 제공

사업전

사업후



출처 : 에너지지원센터 사진 및 자료 제공

2019 에너지 융복합 사업 _16가구 태양광 설치 _맑은공기에너지과

용머리 여의주마을 [묶음사업] II_빈집+방치 유휴공간 활용 _생태 숲공원 및 공동텃밭 조성사업

전주시 주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지_주택성능개선으로 에너지 효율이 높은 주거지 조성, 보행 및 녹지 네트워크 구축

빈집과 방치된 유휴공간을 활용 숲과 텃밭 조성을 통해 탄소배출이 적은 주거지 조성

생태숲 공원 조성

사업규모 : 부지조성
1,403㎡(매입), 건축물2동
37㎡(리모델링)
사업비 : 15.01억원
마을 중앙의 구릉지
지형을 활용한 생태숲
공원 조성
대상지 및 인근 아이들이
안전하게 뛰어놀 수 있는
공간 조성



공동텃밭

사업규모 : 부지조성
482㎡(매입)
사업비 : 4.16억원
마을측대주변 토지에
조성
주민 공동텃밭을 조성
하여 주민 소득창출 도모
_공터로 방치되어 있으며
주민의 접근성이 좋은
부지를 활용하여
공동텃밭으로 조성



출처 : 김지연, 전주 생태숲공원 공원조성계획, 2020

2020 2단계 마을재생_새로운 사업과 함께 [묶음사업] 연계 _신복 마을_뉴딜 빈집밀집구역 특화형

주거지 재생 마스터플랜과 관련 사업실행

전주시 주거지재생 목표 1_포스트 코로나를 대비하는 주거지

1. 동네 돌봄체계 마련을 위한 행정동 단위 사회주택, 생활 SOC 복합화 사업 2. 빈집빈점포, 유휴공간 활용 10평 운동장 만들기 사업

전주시주거지재생 목표 3_지역사회 돌봄이 연계된 주거지

_고령지기 계속해서 지낼 수 있는 동네, 지역사회 지속 거주하기 _어린이부터 고령자까지 함께 모여 사는 동네, 계층 공감형 주거지 만들기
_시정과제_지역사회 지속거주 실현을 위한 건강 마을만들기

1.행정동 단위 세대복합형 케어안심주택 조성 2. 노인보호구역 지정 및 보행길 무장애 정비 3. 주거지재생과 연계한 노후 공공건축물 및 SOC 시설 정비

전주시주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지

_주택성능개선으로 에너지 효율이 높은 주거지 조성, 보행 및 녹지 네트워크 구축 _천만그루 정원도시와 연계, 골목길 정비와 함께하는 노후 주거지 재생
1. 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성 3. 공원 및 숲 조성을 통한 보행 및 녹지 네트워크 구축

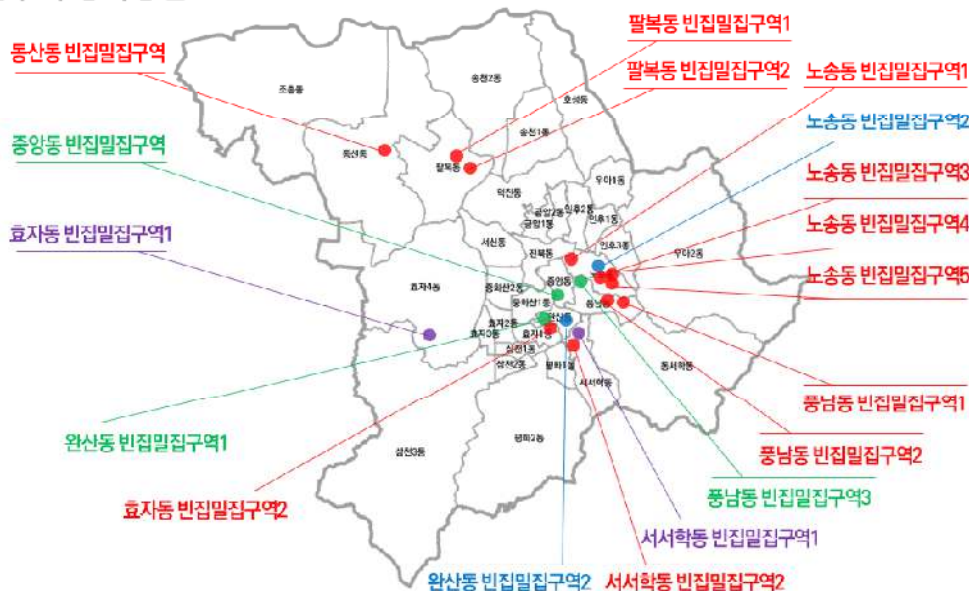
지방도시 빈집 관리 및 정비·재생을 통한 지역활성화 방안마련 _전주시와 LX 협업을 통한 전국 최초 빈집정비계획 수립(2020.09)

빈집실태조사 결과_총 1,911호

빈집밀집구역 지정_최종 빈집밀집구역 18개소, 빈집 212호(전체 빈집의 약 11%)

빈집밀집구역별 정비계획_도시재생형, 단독주택형, 공동주택형, 관광자원형 등 정비유형 제시

빈집밀집구역 정비방안



공가량_전주시, LX협업 전국 최초 빈집플랫폼 시범운영(2020) _빈집관리 및 빈집거래 활성화를 위한 빈집정보 제공을 위한 플랫폼 운영

공가량_전주시내 빈집 정보를 제공해 시민 누구나 빈집을 직거래 할 수 있는 플랫폼
전주시 빈집 등록 현황_총 119건 (거래성립 2건 제외)

빈집플랫폼 시스템 및 운영개선 방안 2021

(기본정보 제공 추가) 빈집플랫폼에서는 빈집에 대한 기본정보*를 제공하여 매수 희망자의 이해를 돕고 있음

* 기본정보 : 빈집 위치 및 사진, 토지 및 건축물대장, 인근 부동산 업체, 사업지구지정 정보

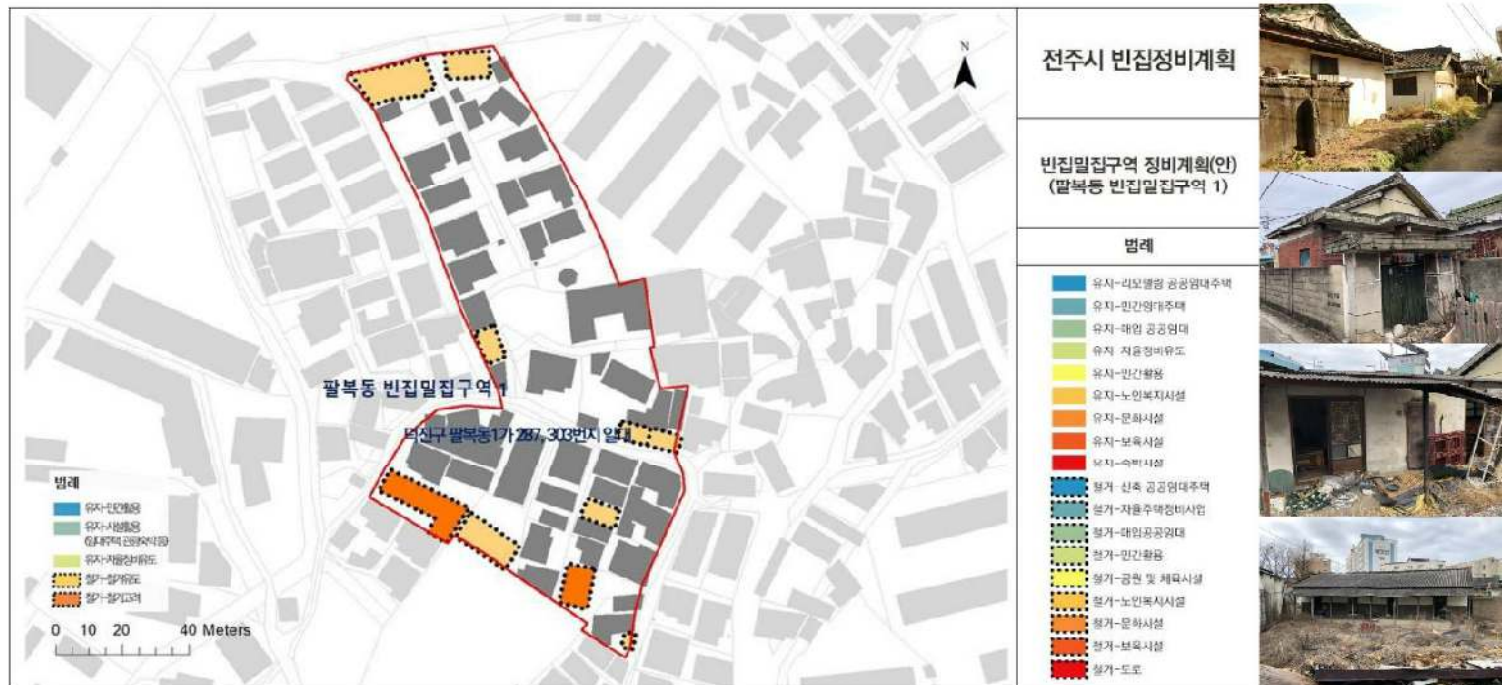
(거래 활성화) 빈집 주변의 최근 거래 시세 및 감정평가사의 탁상 감정 등을 통해 빈집 소유자의 매도 희망가격 책정에 대한 객관적 데이터 제공



공가량 빈집플랫폼 홈페이지 및 내부 빈집 정보검색 장면
출처 : 전주시와 LX 빈집정보시스템 공유 빈집플랫폼 제공

전주시와 LX 협업을 통한 빈집정비계획 수립(2020) _빈집밀집구역 정비·재생사업을 통한 지역활성화 방안

지방도시 인구감소와 도심내 쇠퇴에 따른 빈집 정비·재생 및 관리 필수
전주시 빈집정비계획(안)_팔복동 빈집밀집구역 1 정비·재생사업 추진



주거지재생 마스터플랜의 주거재생전략 반영한 뉴딜사업 계획 추진 _신복마을 빈집밀집구역 특화형 뉴딜 시범사업 선정(2020.08)

팔복동 동단위 마스터플랜의 주거재생방향과 신복마을 뉴딜사업과 연관관계를 통한 역할과 위상파악
_이를 통해 향후 주변과 상관관계를 초기부터 고려하여 열린 주거지 재생사업 추진 가능
뉴딜지역내 2개 빈집밀집구역이 분산된 특성 반영하여 분산형 작은 거점 전략 추진

팔복동 주거지재생 방향성



출처: 서수정의 4명, 전주시 주거지재생
기본구상 및 발전전략 수립연구용역,
최종시장보고, 건축도시공간연구소,
2020.10.23



작은 거점_작은 거점들 간의 역할 분담을 통한 공공거점 역할수행 _공공임대와 통합돌봄 및 생활인프라/ 빈집철거 그리고 소규모 정비 시범

분산형 작은거점을 통한 빈집밀집구역의 점진적 정비·재생사업 추진

거점들 간의 역할 분담을 통한 효율적인 서비스 배분
거점1_서로돌봄 거점 및 공공임대주택 공급을 통한 서로가 돌보는 마을 실현
거점2_그린거점 및 생활인프라 정비를 통한 그린이 넘치는 마을 조성

돌봄과 그린뉴딜을 통한 빈집밀집구역의 정비

오송·도촌, 함께 가꾸는 그린신복마을

- 위 치: 전주시 덕진구 팔복동 1가 289-1 일원
- 면 적: 100,000㎡
- 사업 유형: 주거지원형 (총괄사업관리자 LH)
- 사업 기간: 2021년~2024년
- 총 사업비: 15,000백만원 (국9,000, 도1,500, 시4,500)
- 사업 내용: 빈집밀집지역 거점시설 조성 및 주거환경 개선 등

목표1 오송도촌, 서로돌봄마을

1. 서로돌봄 안전망
 - 1-1 오송도촌 돌봄안전망
 - 1-2 서로돌봄 활동지원

목표2 초록가도, 숲마을

2. 그린숲 도서관
3. 그린점수리
4. 산책길 네트워크

목표3 다함께, 마을경쟁력 재생

5. 마을협력 발전소
6. 도시재생 네트워크



마을중심의 빈집 활용한 생활·그린·휴먼 인프라 연계 사업 추진
도시농업발전소·가드닝 학교와 콘텐츠 학교연계 시범사업 추진
 _빈집 활용한 도시농원과 수직농업 실험과 일자리 창출 위한 콘텐츠 교육과 연계

지역재생차원의 콘텐츠 학교운영_공·폐가의 도시농업 활용방안 시범사업 연계
 _전북대 임상기술지원센터와 농업기술센터와의 도시재생센터의 협업
 1. 주민참여 도시농원과 수직농업 및 그린 힐링 프로그램 등 실험
 2. 주민들 일자리 창출을 위한 콘텐츠 교육과 연계
 _도시재생대학 프로그램에 기초과정 포함 심화 및 전문가 과정 연계
 _이후 기존 사회적경제 조직과 연계를 통한 유통 및 판매망 구축



상위사진
 사진출처 : 서성원센터장,
 공·폐가 대안활용방안
 전문가 회의, 2012
 사진내용 : 전북대
 임상기술지원센터,
 전주시 농업기술센터,
 도시재생센터 실무자 등 참석



하위사진
 사진출처 : 주거복지과 제공,
 팔복동1가 303-23,
 도시농업발전소 부지

하좌사진
 사진출처 : 주거복지관 제공,
 신복마을 도시재생대학, 2021

마을중심의 빈집 활용한 생활·그린·휴먼 인프라 연계 사업 추진
주거복지 주거지재생 모델개발_맞춤형 임대주택과 커뮤니티 공간 결합
 작은거점_세대공감 임대주택 및 통합돌봄 서비스 거점 결합한 마을단위 공급

동단위 공급 가능한 [묶음사업]_주거복지 주거지 재생 모델 개발
 빈집밀집구역1 입지한 빈집 5개동 매입철거 후 LH 공공임대주택 공급
 _공공임대 50호, 3개동(청년예술가주택 18호, 노인지원주택 32호)
 오순도순 돌봄 방앗간과 노인지원주택의 연계를 통해 주거와 돌봄의 시너지 확보
 _돌봄 방앗간(노인교실+통합돌봄 지원센터 복합공급)
 _전국 최초 커뮤니티 공간 임대료 무료적용 1호 사업



출처 : 건축사사무소 채달, LH 공공리모델링 신축공사
 투시도_청년형 다가구주택과 고령자형 통합, 2020.09



사진출처 : 전주시, 팔복동 거점 건설 현장_맞춤형 임대주택(청년 예술가
 및 노인지원주택)과 통합돌봄 거점, 2021

지역재생차원 집수리 [묶음사업]_해피하우스·에너지센터 연계 사업추진

_장소중심의 지자체사업 연계 확장 2021_에너지효율화 개선사업, 신재생에너지 융복합사업 등 에너지센터, 집수리지원 해피 하우스, 골목길정비사업 등과 연계 추진확대

뉴딜사업과 [묶음사업] 추진_에너지센터, 해피하우스, 집수리추진단 연계 추진
 _수요자 맞춤형 성능개선 집수리와 지속적인 관리를 위한 해피하우스 연계
 _지역재생차원의 집수리추진단을 통한 지역 전체대상 지원하는 체계구축 전환 필요



출처 : 전주시제공, 집수리 우선지역 골목 전경, 2020

마을중심의 빈집 활용한 생활·그린·휴먼 인프라 연계 사업 추진

천만그루 정원도시과와 마을정원 연계 및 복합 생활 SOC [묶음사업]

_팔복동 산업단지 차원의 천년문화 테마숲 조성사업 일환으로 쌈지공원과 생활 SOC 연계

지역재생차원의 정원사업과 동단위 공원 연계형 [묶음사업]
 지역재생차원의 도서관사업과 동단위 작은도서관·마을회관·클린하우스 등
 복합 생활 SOC 및 광장 [묶음사업]



출처 : 전주시 제공, 마을공원 전경, 빈집 활용한 신복마을 그린숲 도서관과 마을정원사업과 연계사업 추진, 2021

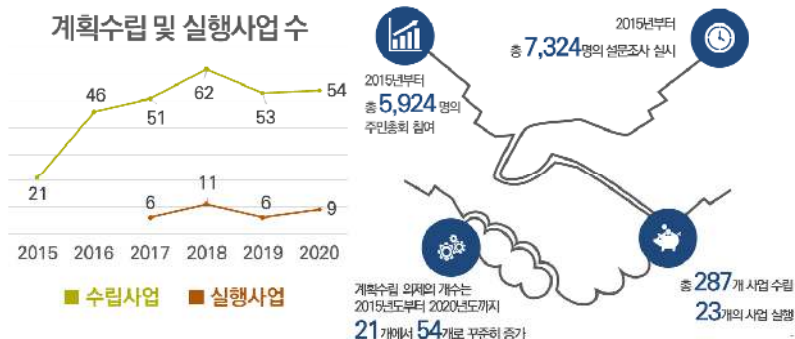
출처: 서수정외 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

전주시 마을공동체 마을계획 1.0

_마을계획을 통해 발굴된 마을의제 사업을 마을주민의 적극적인 참여로 지속 추진

마을계획을 통한 마을의제 사업의 실행력 강화 필요
마을계획의 의제사업을 구체적인 장소단위로 전환 필요

전주 마을계획 추진현황



전주 마을계획추진단 사례 노송동 마을계획(2017)



출처 : 도시혁신센터 공동체팀, 마을공동체 주민주도 활성화계획수립, 2021

| 2018 | 2019 |
|--|--|
| 1. 천사마을특화사업 - 천사대기동천사마을지대사업 2. 태백산관소설치 4개소 3. 천사마을공동체사업 1000개 | 1. 천사마을 - 어머니손맛김치'농사업 2. 김치담그기및사육회 3. 옹골어르신김치나눔 4. 김치요리법해자발간 |

전주시 마을공동체 마을계획 1.5_재생사업과 연계성 강화

_마을계획 확장_마을계획 수립이후 도시재생 등 다양한 사업과 연계

마을계획 수립이후 다양한 사업에 주민 참여하여 역량 확대
마을계획의 안정적인 지위확보와 행정과 중간지원조직 등의 지원체계 필요

마을계획의
지속가능성과 주민들의
역량인증

도시재생 예비사업(8개소),
도시재생뉴딜사업(3개소),
새뜰사업(2개소),
행정안전부(1개소) 등
다양한 사업 연계

2. 전주시 마을계획추진단 사례 금암1동 마을계획 (2018) 5개 분과 16개 의제 발굴

“ 2020년 소규모 재생사업 선정
금암1동 금빛마을 만들기 ”

| 2018 | 2019 |
|----------------------------|--------------------------------------|
| 1. 소규모모임공간조성 2. 마을회관조성등 | 1. 공동거점-생활지원인들기 2. 마을내시류러공간활용실험공간 |

3. 전주시 마을계획추진단 사례 2020년 소규모 재생사업 '청춘 스테이 사업 선정'

서서학동 마을계획 (2019)

- 방치된 빈집 철거
- 어린이역사탐방 프로그램
- 주민건강프로그램
- 자투리땅소공원사업
- 초록바위축제등

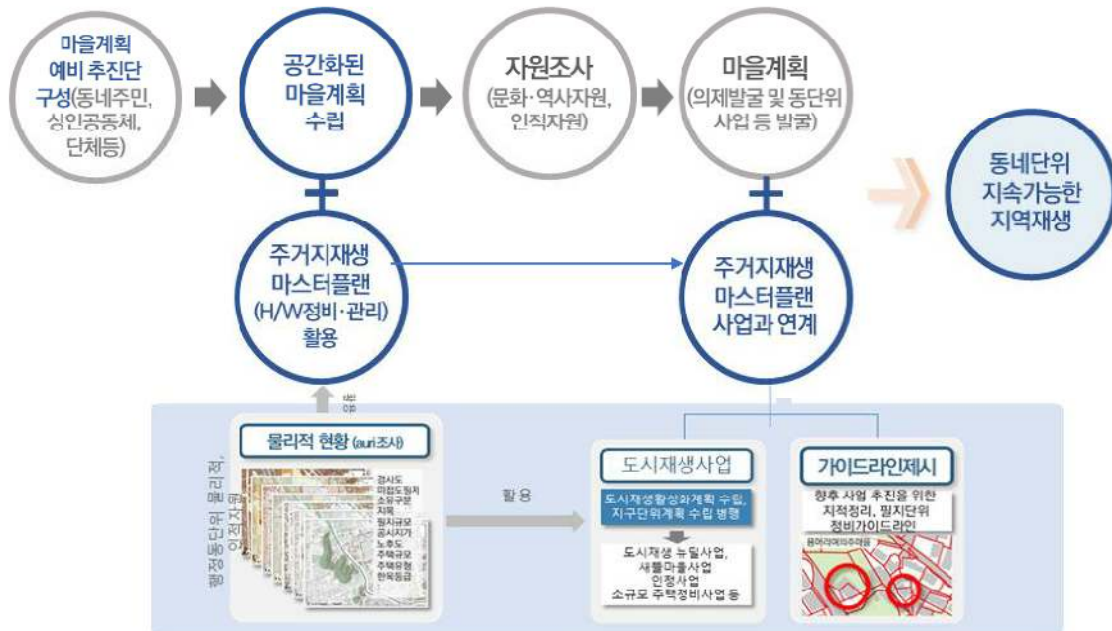
출처 : 도시혁신센터 공동체팀, 마을공동체 주민주도 활성화계획수립, 2021

전주형 마을계획 2.0_주거지재생 마스터플랜과 결합

_마을계획의 의제발굴 공간화 및 물리적 기반의 주거지 재생 마스터플랜 결합

전주형 마을계획2.0

주민역량에 따라 주민들 스스로 참여하여 차기 사업 실행을
골라서 결정 성공과 실패를 거듭하면서 물리적·프로그램적 사업에 대한
주민 차지역량을 키우는 다양하고 열린 실행계획



출처: 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

전주형 마을계획 2.0_생활권 마을계획으로 지속적 추진

_마을계획의 안정적 지위확보와 재생 출구전략과 연계 지속적 주민참여 가능

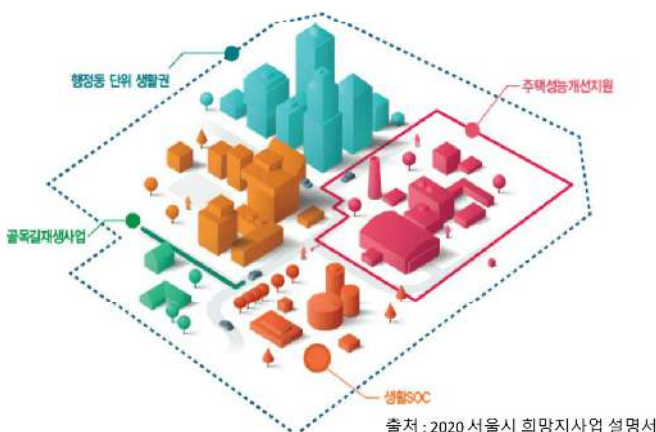
10년 기간의 마을계획2.0_마을계획 수립 후 생활권계획 인정

주민역량에 따라 다양한 사업발굴 실행하며
주민협의체, 행정협의회, 중간지원조직 간 **동 단위 사업**과 **의제 발굴** 및 **정보공유**를 통한
지역자산관리 및 **지역활성화** 실행수단
생활권(동단위) 마을계획으로 **관리·사업실행의 종합계획 성격**

동단위 생활권 마을계획

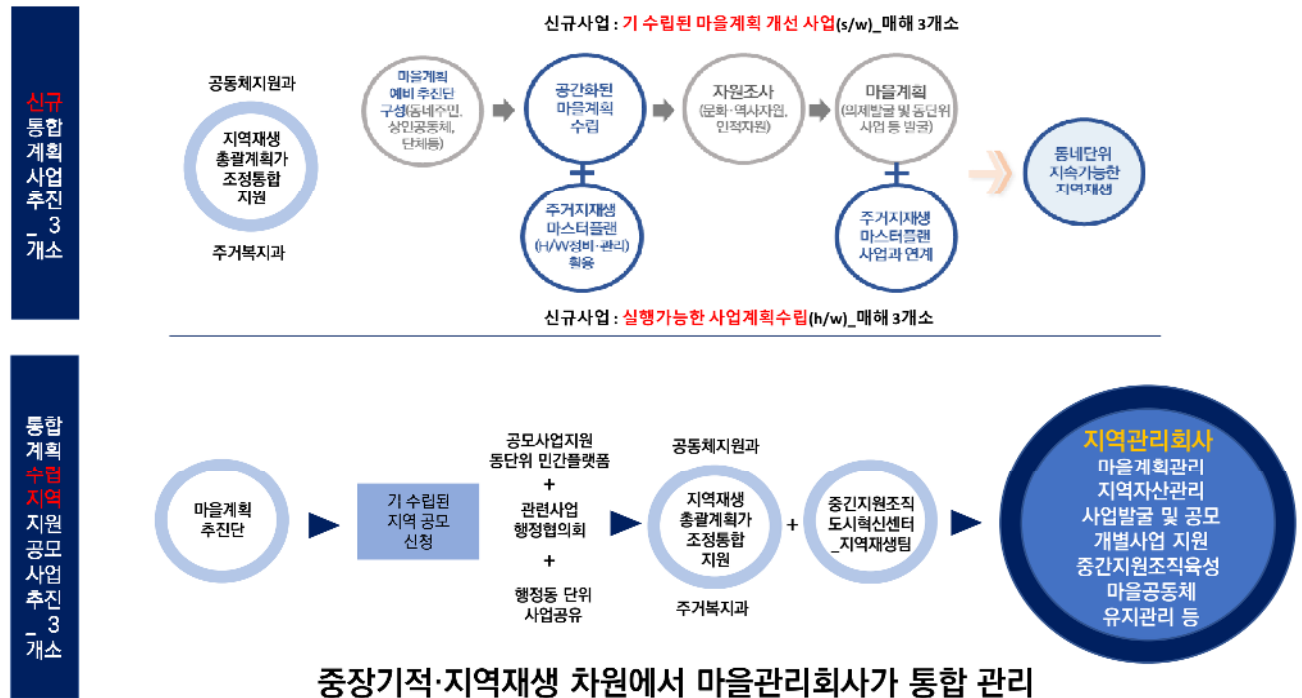
_10년 기간의 마을계획2.0

_최소 관리 및 사업규모로서 행정동 단위
_마을계획 수립 후 생활권계획으로 인정을 통한
마을계획의 안정적 지위 및 지속가능성 확보



출처: 2020 서울시 희망지사업 설명서

[지역관리회사] 관리중심의 지속가능한 마을재생을 위한 마을계획 수립 및 실행



전주형 마을계획2.0 : 동단위 주거지 재생 마스터플랜과 마을계획 결합
추진을 위한 조직·운영관리 체계 구축

지역관리회사_행정동 단위의 민관협력 플랫폼 중심의 주거지 마을재생

_주민자치를 기반으로 종합계획적 성격을 갖는 마을계획과 물리적 주거지 재생계획
을 기반으로 주민협의체, 마을계획추진단, 동단위행정협의회, 지역기반의 중간지원조직,
도시혁신센터, 지역재생 추진진단, 시 행정협의회 등 다양하고 심도 또한 다양하지만
필요에 의해 결합가능한 유연한 체계 유지 필요
_가장 우선적인 것은 정보교환과 공유 기능

새로운 유형의 동단위 시장보고회를 통한 관리지원체계 구축

_동단위의 결속력과 주민들의 자치력 강화를 위한 사업 등 공유기회 강화
_동단위를 하나의 기반으로 인식하여 '주민 모두가 우리 사업'으로 인식하는 계기

노송동 마을계획2.0 수립을 위한 주민협의체 워크숍(2020.07)

_지역사회보장협의체와 지역재생을 위한 노송동주민협의체 워크숍 추진

주민협의체 워크숍 회의 내용 _도시혁신센터 공동체팀, 동지역내 중간지역조직, 주민협의체 주민 등 참여

- _노송동 주요 사업 추진현황 공유
- _동단위 사업, 시의 사업 공유·소통의 장 마련
- _지원·비전 구체화하여 주민 참여 높일 수 있어야 함
- _구성원 20명 예정, 5회~10회 교육·워크샵 추진
- _구성원 활동구역 순회하며 진행 예정
- _구성원과 사업 내용 공유, 협업하여 각자의 역할 부여 예정
- _해당 사업이 마을계획과 의제 발굴의 밑바탕 될 예정
- _문제의 공론화, 구체적, 공간단위의 새로운 사업 발굴 기대



주거지 지역재생 마스터플랜 수립을 위한 가이드 및 방향 논의

_마을계획2.0과 주거지 재생 마스터플랜의 결합 방안

마을계획2.0과 10년 계획으로서 주거지 지역재생 마스터플랜

마을계획2.0

- _마을계획1.0+주거지 재생 마스터플랜 결합방식
- _주민참여 지역자원조사 범위, 지도크기, 제공받는 자료결합 방식

10년 기간의 계획

- _계획 내용, 계획수립기간, 계획수립 절차, 계획관리주체
- _계획내 발굴된 사업+ 매해 추가되는 동단위 사업
- _추진되는 사업과 동단위 지원조직+사회적 경제조직과 연계 방안
- _계획의 안정성 보장방안-생활권계획으로 인정
- _마을계획추진단에서 사업관리 운영하다 지역관리회사로 독립

마을단위계획 수립방향 _박정현박사 제안

마을단위계획수립 방향

1. 계획범위, 행정동 단위
2. 주관 및 계획수립 주민자치회(주민자치위원회) / 마을계획수립단(추진기간)
 1) 수립주체: 마을계획수립단(수립), 전문가
 2) 계획내용: 마을단위내 공간, 건물 및 공동체 특성 등에 대하여
 3) 목표인도: 거주인도, 10년(2년마다 변경)
 4) 실행주체: 마을계획수립단 또는 마을관리 협동조합(지역관리회사)
 5) 마을계획수립에 소요되는 기간: 약 1년
3. 주요 계획내용
 1) 내선 및 목표
 2) 마을현황분석, 자원조사
 3) 마을공간에 관한 계획: 생활 SOC, 공원녹지, 도로, 생활환경, 안전, 공공공간활용 등
 4) 마을활성화에 관한 계획: 교육, 복지, 놀이, 축제, 행사, 홍보 등
 5) 마을공동체에 관한 계획: 공동체 현황 및 특성, 협력, 역량, 비전지침서
 6) 마을경제에 관한 계획: 자원외부, 운영비용보 및 집행, 정보사업, 내부지원체계
 7) 마을조직구성에 운영에 관한 계획: 마을회의 수립, 사업전환, 집행조직에 운영

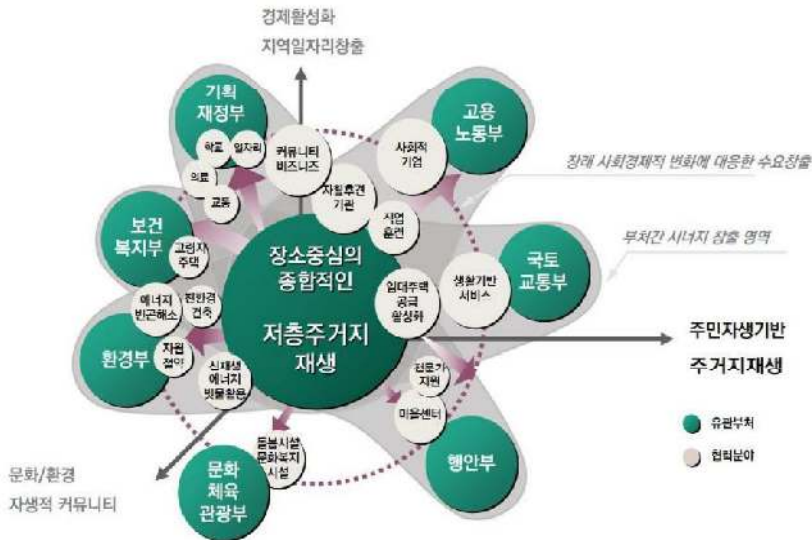


마을계획2.0 수립 가이드 수립을 위한 회의, 박정현박사, 김선아 도시혁신센터 공동체팀장, 지역재생총괄계획가 참석
 사진출처: 전주시 주거복지과, 2021

전주형 [묶음사업] 한계_부처·지역·동단위 사업 등 정보공유·연계 통합 _ 다양한 국과 과를 넘어서는 전주형 [묶음사업]을 위한 협업 한계

전주형 [묶음사업]의 핵심

1. 장소중심으로 기존 사업과 인적자원 등 자원의 효율적인 배분과 집중을 통해 지방도시의 예산적 한계를 넘으려는 시도
2. 새로운 대규모 예산마련 최소화로 지역차원의 효율적인 배분, 마을차원 소규모 사업의 [묶음사업]을 통한 시너지 효과 극대화



전주시 주거재생 관련 행정부서

| 구분 | 업무 | 도시재생 업무 |
|----------------|--|--|
| 생태 도시국 | 주거복지정책 · 주거복지정책 · 주거복지 · 사회적주택 · 해피하우스 | · 주거재생 · 반점정비(집수리) · 임대주택 · 골목길정비 |
| | 건축과 · 건축정책 · 주택개발 | · 공동주택 · 주거환경개선사업 |
| | 천안그루 정원도시과 · 천안그루조성 · 정원문화사업 | · 천안그루 정원도시사업 · 도시숲조성 |
| | 경고살은 도시과 · 도로 및 하천정비 | · 보행환경개선사업 · 하천정비사업 · 길고 싶은길 조성 |
| 사회 연대 지원단 | 도시재생과 · 도시재생정책 · 도시재생사업 · 도시활성화 | · 도시재생뉴딜 · 새마을사업 · 테마거리조성 |
| 복지 환경국 | 도시재생과 · 도시재생정책 · 도시재생사업 · 도시활성화 | · 도시재생뉴딜 · 새마을사업 · 테마거리조성 |
| | 도시재생과 · 도시재생정책 · 도시재생사업 · 도시활성화 | · 도시재생뉴딜 · 새마을사업 · 테마거리조성 |
| 기획 조정국 | 아호 아이누리과 · 아이누리지원 · 아이누리조성 | · 아이누리지원 · 아이누리조성 · 아이누리생태아이누리조성 |
| 시민 교통 본부 | 자전거정책 · 자전거시설 | · 자전거·보행자겸용 · 도로개설사업 |

출처: 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시상보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

주거지재생 과제실행을 위한 개별사업의 시범사업화 I 기후변화와 탄소저감을 위한 보편적 집수리

주거지 재생 마스터플랜과 관련 사업실행

전주시주거지재생 목표 4 탄소배출이 적은 주거지

_주택성능개선으로 에너지 효율이 높은 주거지 조성, 보행 및 녹지 네트워크 구축 _천안그루 정원도시와 연계, 골목길 정비와 함께하는 노후 주거지 재생
1. 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성 3. 공원 및 숲 조성을 통한 보행 및 녹지 네트워크 구축

지역재생사업 추진을 위한 핵심 분과 활동

_집수리, 정비, 생활 SOC, 주거공동체 4개 분과 활동을 통한 사업발굴 추진

| 구분 | 집수리사업 분과 | 정비사업 분과 | 생활SOC분과 | 주거공동체분과 |
|----|---|--|--|--|
| 내용 | _주거재생형 집수리 정책 개발 _주거재생지역의 리모델링 _에너지 효율 진단을 통한 성능 개선, 탄소배출 저감효과 제시 | _빈집활용 및 정비계획 정책 _자율주택 등 소규모주택정비사업 _LH, LX, HUG 등 참여 연계 _공공주도형, 민간주도형 모델 | _생활SOC 정책개발 및 배치 _시 SOC 예산투입 현황 분석 _거점 별 및 마을단위 필요 공간 파악 | _주거재생 생태계 구축 _사회주택 공급, 부동산개발회사, 시민자산화 등 주거공동체 육성 _주거+창업+일자리 연계 |



주거지 지역재생 핵심사업 분과 결과공유 워크숍 추진(19.09.25)

_4개 핵심 분과 총 15회 124명 참여

출처 : 조준배, 전주시 주거지 지역재생 추진현황 시장보고, 19.10.07

주거복지 차원의 집수리 확대, 주거지 지역재생의 핵심사업화(2019)

_전주형 지역재생 차원의 집수리지원 [묶음사업]을 위한 행정협의회 추진체계 구축

부서별 집수리 지원사업 연계_집수리 사업을 중심으로 연계

- 부서별로 흩어져서 추진하고 있는 집수리 관련 지원사업을 연계

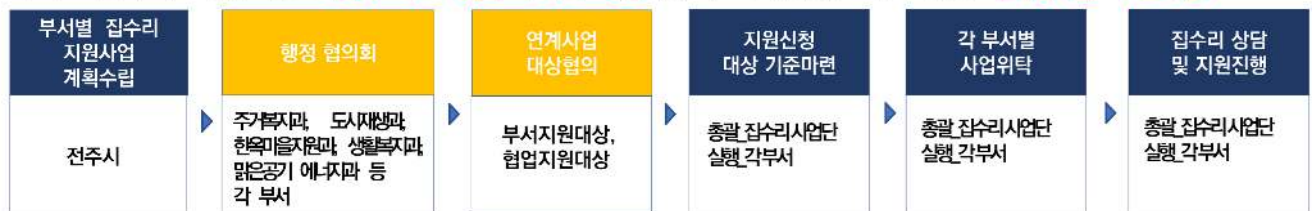
* 전주시 집수리 관련 사업현황 : **5개과 12개 사업**_3차 행정협의체 운영

주거복지과 3개, 도시재생과 2개, 한옥마을자원과 1개, 생활복지과 1개,

맑은공기 에너지과 5개사업

부서 **통합형 집수리 지원사업** 추진을 위해

각 부서별로 시행하는 **집수리 지원시기 조정** 및 부서 합동 지원대상 **선정 절차 조정**



부서별 집수리 지원 사업 연계 방안(절차)

출처 : 조준배, 전주시 주거지 지역재생 추진현황 시장보고, 19.10.07

전주시 지역재생 차원의 집수리 사업 추진 사항(2020)

1. 도시재생 뉴딜사업과 전주시 에너지 효율화사업과 연계 사업 추진

_도시재생 뉴딜지역인 **여의주마을**과 **에너지 효율화사업** 묶음사업 추진 중





2. 도시재생 뉴딜 활성화지역인 서서학동 **국토부 동행 시범사업**_골목길 연계형 집수리 선정 추진 중

3. 완산동 골목길 연계형 집수리_골목길 정비사업과 **에너지 효율화사업** 묶음사업 추진_주거복지과

골목길 연계형 집수리 시범사업 추진_조례 이전(2019)

_골목길 연계형 집수리를 통한 공동체 및 마을 활성화 촉매 역할

전주형 집수리_골목길과 집수리 연계를 원칙으로 골목길 및 집수리 조례 추진
완산동 및 팔복동 2개소 선정(0219)_완산동 1개소 추진 중_주거복지과
조례제정 전 시범사업으로 골목길 정비와 에너지효율화 개선 [묶음사업]으로 추진

| 완산동 골목길 정비사업 | 골목길 정비사업 활성화를 위한 시범사업 추진 |
|--|---|
| <p>위 치 : 전주시 완산구 강당1길 일대(330m) 필지현황 : 6,557m², 단독주택 30개동(36필지) 용도지역 : 제2종일반주거지역</p>  |  <p>사업 전</p> |
|  |  <p>사업 후</p> |

골목길 정비사업 추진상황

시범사업대상지 신청-접수
(총21개소/완산18, 덕진3) 19. 10
현장조사/ 대상지 선정 2개소 선정 19. 12
- 완산구 강당1길 일원(서완산동).
- 덕진구 신북5·6길 일원(팔복동)
사업대상지 주민의견 수렴 20. 02- 04
완산동 저층주거지 골목길 정비사업
설계 용역 시행 20. 4
골목길 정비사업 시행 21.05

골목길 정비 연계형 집수리(동행사업)_국토부 시범사업 선정(2020)

_추진 중인 서학동 예술마을 도시재생 뉴딜과 연계 추진_도시재생과

국토부 동네행복사업_3개 골목길정비와 집수리 연계형 사업 추진현황
기와형 주택 골목 3개소와 일반 슬라브주택 골목 1개소
_집수리 6월, 골목길 7월 착공예정

상부사진
기와형 주택
골목
_전통담장형
전후모습



하부사진
일반 슬라브형
주택 골목
_스타코와
미장스톤 마감
전후모습



출처 : 전주시 제공, 서학동 예술마을 도시재생뉴딜 사업노후주택 정비사업 보고서, 2021

전주형 주거지 지역재생 차원의 보편적 집수리 지원조례 제정(2021)

_지역 전체를 대상으로 하는 골목길 연계형 집수리 지원 조례 제정

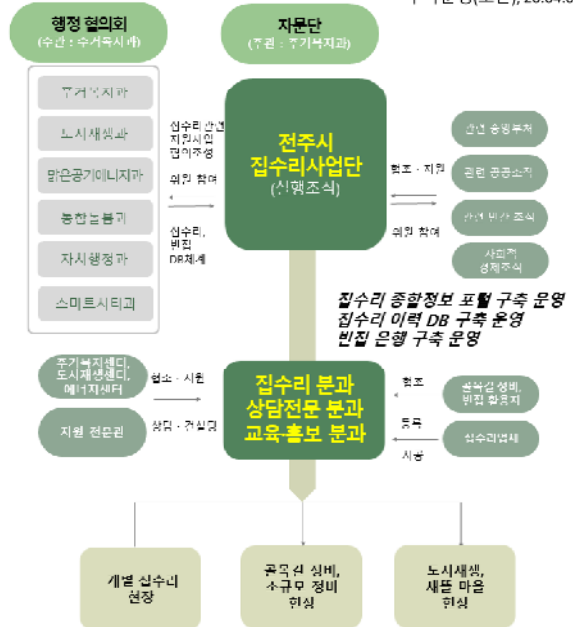
지방도시 저층주거지 정비·재생사업의 실행가능한 모델 부재로 주거환경개선의 핵심사업은 집수리 사업 강화 필요

저층주거지 골목길 정비 및 집수리 지원에 관한 조례 * 21년 4월 조례 제정

- 제정사유
 - 주거복지 실현을 위한 노후 저층주거지 골목길 정비와 맞춤형 집수리 지원을 통해 주택성능 향상으로 지속가능한 주거환경 개선
- 근거
 - 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조(보조 또는 융자)
 - 민선7기 후반기 시정운영 전략과제 : 전주형 지역재생 추진체계 구축
- 주요내용
 - 「전주시 주거재생위원회」 설치 및 기능(안 제5조)
 - 주택성능개선지원구역 지정, 골목길 정비사업지 선정 등
 - (구성) 15명 이내, 위원장 : 부시장 / 위원장 : 위원 중 호선
 - 「주택 성능개선 지원 구역」 지정(안 제4조)
 - 주거환경개선사업 예정구역, 「도시 및 주거환경정비법」해제지역, 도시재생 활성화 지역 및 재생사업 선정 지역 등
 - 골목길 정비 지원(안 제10조)
 - 저층 주거지 골목길 경관개선, 기반시설, 안전시설 조성사업 등
 - 집수리 사업 행. 재정적 지원(안 제11조)
 - 집수리 종합정보시스템 구축, 운영, 집수리 공사비지원, 집수리관련 내역관리, 주택에너지 효율개선 사업 등
 - 집수리 관련 통합행정서비스 관련기관, 단체 위탁

전주시 지역재생 사업추진단 산하 민관협력 집수리사업단

출처 : 전주시, 집수리 관련 3차 회의자료, 전주시 집수리 사업단 구축운영(초안), 20.04.01



저층주거지 골목길 정비사업 추진_조례 제정이후 사업(2021)

_효자동 인후동 2개소 선정(2021)_주거복지과

2021년 골목길 정비사업 2개소 실시

2022년 골목길 정비사업 연계형 집수리 총 25개소 실시 예정

_2022년 본예산 반영 필요

2021년 저층주거지 골목길 정비사업

사업규모 : 골목길 2개소(개소별 최대 4억원)
 사업대상 : 저층주거지 노후주택 밀집지역
 _자동차가 다니지 못하는 길로서
 너비 4m 미만의 주거중심의 보행로
 _중앙선이 없는 보차 혼용 형태로서
 너비 8m 미만의 보행중심 생활도로
 사업내용 : 담장·대문·벽면 경관개선, 하수관
 도로정비, 조경시설 등 골목길 환경개선

골목길 정비사업 추진상황

사업대상지선정 2개소

- 완산구 효자1동_효자2길 17-17_31(서부시장 인근)
 덕진구 인후동_모래내5길 21-31일원(모래내시장 인근)

사업대상지 주민의견 수렴 및 설계_21.08
 골목길 정비사업 시행_22.01

* 효자동 골목길사업_4m_130m_담장있는 주택다수, 막다른 도로_주민참여율 높아 사업추진 용이



* 인후동 골목길사업_1.5~2.4m, 200m_담장겸 벽면 주택, 협소한 골목_주거환경 매우 열악, 정비필요



출처 : 전주시 주거재생활성화팀 제공, 골목길 정비사업 추진현황 보고서, 2021

지역재생차원의 골목길정비·집수리기본계획 수립 예정(2021)

_체계적인 골목길 정비·재생을 위한 기본계획_골목 문화·경제활성화·네트워크

지역재생차원의 보편적 골목길 연계형 집수리를 위한 기본계획 수립 예정
_건축도시연구원의 기초조사 자료기반으로 17개 동 물리적인 골목길 상황 및
여건 분석을 통한 체계적인 골목길 연계형 집수리사업의 총량, 우선사업발굴,
단계적 사업추진 계획, 골목길 네트워크 구축 제안



출처 : 서수정의 4명, 전주시 주거지재생
기본구상 및 발전전략 수립연구용역,
최종시장보고, 건축도시공간연구소,
2020.10.23

수요자 중심 집수리 지원을 위한 [묶음사업] 한계 |_집수리 국가통합 정책화 _중앙·도·시차원의 집수리관련 [묶음사업] 추진 한계

집수리 지원사업 그룹화하는 통합적 국가정책으로 전환 필요
집수리관련 사업들간 사업의 목적, 대상자, 사업집행시기, 예산성격,
예산집행 주체, 집수리 내외부 등 [묶음사업]한계

| 사 업 명 | | 사업 및 지원 내용 | 비 고 |
|-------|--------------------------|---|---------------------------|
| | | ▶(외부) 지붕, 담장, 외벽 방수 등 ▶(내부) 도배, 창판, 실내창호, 싱크대 교체 등 | |
| 국토부 | 도시재생뉴딜사업 (동행사업포함) | ▶사업내용 : 내·외부 집수리(외부위주) ▶재원구분 : 국비 60%, 도비 10%, 시비 30% ▶지 원 액 : 1,000만원 한도내 | 시·군·구·자치단체 도시재생과 |
| | 새마을사업 | ▶사업내용 : 내·외부 집수리(외부위주) ▶재원구분 : 국비 70%, 도비 9%, 시비 21% ▶지 원 액 : 800만원 한도내 (건축년도, 소득에 따른 차등) | · |
| | 주거급여 수선유지 급여사업 | ▶사업내용 : 내·외부 집수리(내부위주) ▶재원구분 : 국비 90%, 도비 7%, 시비 3% ▶지 원 액 : 457만원, 849만원, 1241만원 (3년주기), (5년주기), (7년주기) | 생태도시국 주거복지과 |
| | 농어촌 장애인주택 개조사업 | ▶(외부) 출입구 경사로 ▶(내부) 욕실 및 주방개량, 노년 및 중증 장애인 편의시설 ▶재원구분 : 국비 50%, 도비 15%, 시비 35% ▶지 원 액 : 380만원 / 3년주기 | 생태도시국 주거복지과 |
| 산자부 | 저소득층에너지 효율개선사업 | ▶사업내용 : 단열, 보일러교체, 에어컨설치 등 ▶재원구분 : 여특회계 100% ▶지 원 액 : 최대 300만원 / 3년주기 | 한국에너지공단 생태도시국 주거복지과 |
| 복지부 | 지역사회 통합돌봄 어르신주거환경개선사업 | ▶사업내용 : 노년 및 중증장애인편의시설 ▶재원구분 : 국비 50%, 도비 10%, 시비 40% ▶지 원 액 : 최대 400만원 / 현재, 주기없음 | 복지환경국 통합돌봄과 |
| 전라북도 | 저소득층 노후주택 개보수사업 | ▶지붕, 벽체, 도배, 창판, 창호, 부엌, 화장실 등 ▶재원구분 : 도비 20%, 시비 80% ▶지 원 액 : 최대 4백만원 / 3년주기 | 생태도시국 주거복지과 |
| 전주시 | 해피하우스사업 | ▶부속품 및 배선기구 등 28개 품목 수리지원 ▶재원구분 : 시비 100% ▶지 원 액 : 30만원정도 / 주기없음 | 생태도시국 주거복지과 |
| | 에너지효율 개선사업 | ▶노후주거지 개선 : 단열, 창호 ▶재원구분 : 시비100%(기금) ▶지 원 액 : 10백만원(시 90, 자부담10) | 복지환경국 맑은공기 에너지과 |

* 전주시 집수리 관련
사업현황 **5개과 12개 사업**
주거복지과 3개, 도시재생과 2개
한옥마을자원과 1개,
생활복지과 1개,
맑은공기 에너지과 5개사업

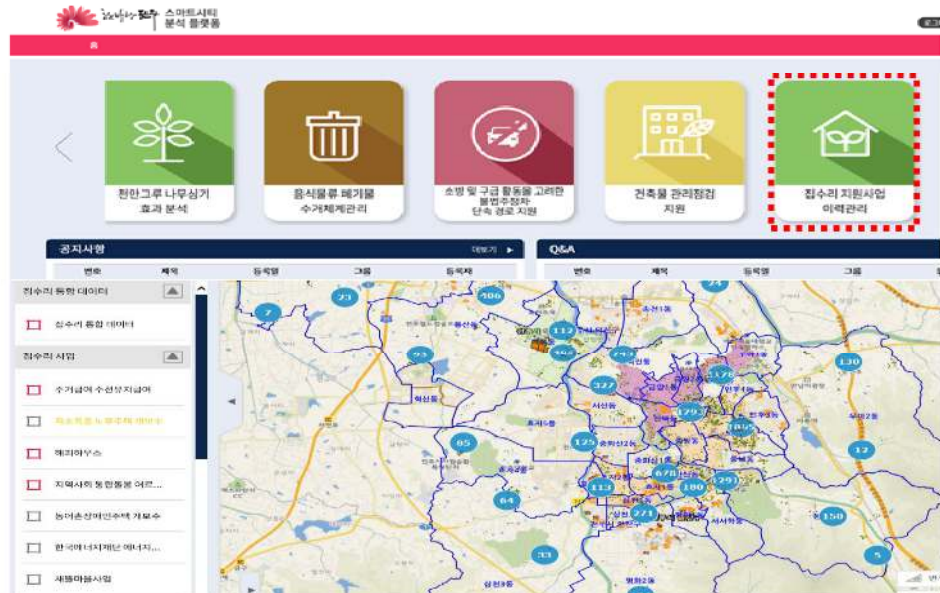
출처 : LX, 행정의사결정 지원을 위한 데이터 분석·활용 서비스 집수리지원사업 이력관리, 2020

'중복사업' 통제 위해 집수리관련 사업에 대한 통합 이력관리 시도 _스마트시티 플랫폼내 집수리 내역관리로 중복사업 통제_스마트시티과

[묵음사업] 실행을 위해 집수리 내역 관리로 **중복사업 관리** 전주시 집수리관련 사업 이력관리 중 **이름, 주소 중복 검색** 가능

* 주거급여 수선유지급여, 저속득층 노후주택 개보수, 해피하우스, 지역사회 통합돌봄 어르신 주거환경개선, 농어촌장애인주택 개보수, 한국에너지재단 에너지효율화, 도시재생활성화지역, 빈집밀집지역 등 집수리관련 8개 사업 이력관리 **새들사업 포함필요**

2022 집수리
이력관리와



메인화면

전주시
집수리
현황지도

출처 : LX, 행정의사결정 지원을 위한 데이터 분석·활용 서비스 집수리지원사업 이력관리, 2020

보편적 집수리를 위한 노후주택의 사적재산에서 공공재로 인식전환 한계 II _집수리 성능개선을 위한 에너지효율화 개선사업의 보편적 집수리로 확대 필요

기후변화 대처를 위한 에너지절감과 탄소저감 절실한 노후주택 비율 상승

전주시 가정에너지 소비량은 전체 에너지 소비량의 28.8%(전체 소비량의 2위)

전주시 주거실태 조사 결과 20년 이상 노후주택비율 또한 전체 주택의 약 50%

2020 주택 에너지효율화개선 시범사업 3개소 실시

용머리 여의주 마을 뉴딜집수리 사업 [묵음사업] 25개소

서완산동 골목길 정비사업 [묵음사업] 10개소, 인후반촌 뉴딜사업 [묵음사업] 15개소

2020 주택 에너지진단을 통해 주택 에너지효율개선 진단전후 비교 결과

**연간 지원개소 50개소의 에너지절감량 331,565(kWh), 에너지비용절감 16,885,050(원)
총 탄소저감량 83.99(tCO2)를 나타내 23,425.6그루의 소나무를 식재한 것과 같은 효과**

진단개요_주택에너지진단 총 50개소 여의주마을25개소 서완산동골목길사업 10개소, 인후반촌 15개소
전체지역 에너지진단 전후 비교 결과

| 에너지절감량(kWh) | 총 절감률(%) | 평균절감률(%) | 에너지비용절감(원) | 총 절감률(%) | 평균절감률(%) | 총 탄소저감량(tCO2) |
|-------------|----------|----------|------------|----------|----------|---------------|
| 331,565 | 322 | 11.7 | 16,885,050 | 113 | 34 | 83.99 |

출처 : 전주시 에너지센터, 주택 에너지효율화개선 지원사업 진단 결과, 2020

주거지재생 과제실행을 위한 개별사업 시범사업화 II 주거복지와 주거지 재생의 결합 모델개발

주거지 재생 마스터플랜과 관련 사업실행

전주시 주거지재생 목표 1_포스트 코로나를 대비하는 주거지

1. 동네 돌봄체계 마련을 위한 행정동 단위 사회주택, 생활 SOC 복합화 사업 2. 빈집빈점포, 유휴공간 활용 10평 운동장 만들기 사업

전주시주거지재생 목표 3_지역사회 돌봄이 연계된 주거지

_고령지기 계속해서 지낼 수 있는 동네, 지역사회 지속 거주하기 _어린이부터 고령자까지 함께 모여 사는 동네, 계층 공감형 주거지 만들기

_시정과제_지역사회 지속거주 실현을 위한 건강 마을만들기

1.행정동 단위 세대복합형 케어안심주택 조성 2. 노인보호구역 지정 및 보행길 무장애 정비 3. 주거지재생과 연계한 노후 공공건축물 및 SOC 시설 정비

전주시주거지재생 목표 4_탄소배출이 적은 주거지

_주택성능개선으로 에너지 효율이 높은 주거지 조성, 보행 및 녹지 네트워크 구축 _천만그루 정원도시와 연계, 골목길 정비와 함께하는 노후 주거지 재생

1. 동네 맞춤형 패키지형 집수리 사업 확대 2. 에너지자립마을 조성 3. 공원 및 숲 조성을 통한 보행 및 녹지 네트워크 구축

전주형 사회주택1.0_2017 전국 최초 사회주택 공급사업 시행 _점단위 개별적인 사회주택과 커뮤니티 시설(내부용) 공급

전주형 사회주택_토지임대부(리모델링)유형, 주거취약계층_현재 총 81가구 공급
주거공동체 문화를 지향하는 지역기반형 커뮤니티 공간이 결합된 소규모 사회주택

청년주택



13가구, 소우주 2021

청년예술인주택



18가구, 창공 2020

청년주택



17가구, 소우주 2019

출처 : 전주시, 2021년
전주형 사회주택 공급
계획 보고서, 2021

전주형 사회주택 사업

사업기간 : 1년

사업비 : 1,000백만원

사업내용 : 민. 관 공동출자

전주형 사회주택 공급

* 시세 80% 이하 임대료(月 15~30만원),

최대 20년 임대, 단독·다가구형 사회주택

임주대상 : 전년도 도시근로자

가구당 월평균소득

100%이하 가구

마을공동체 주택



3가구,비타민하우스 2019

여성안심주택



15가구, 청춘101 2018

계층통합주택



10가구, 추천 2017

청년쉐어하우스



5가구,전주달팽이집 2017

전주형 사회주택2.0_2022 마을재생과 연계 네트워크화 모델 필요

_동단위 마을재생과 연계·확장되도록 [묶음사업]과 통합 공급

전주형 사회주택2.0_마을재생과 연계 마을내 공동체 활성화 거점 역할 강화
_마을재생 [묶음사업] 통해 마을단위 주거복지·생활인프라 거점 역할
신축형+마을개방형 커뮤니티 공간+다른 생활편의 공간과 네트워크

2022 예술인 맞춤형 사회주택 신축 시범사업 검토_20억 소요

_예술인 특성상 원룸(17㎡)보다 투룸·쓰리룸(26~40㎡) 선호

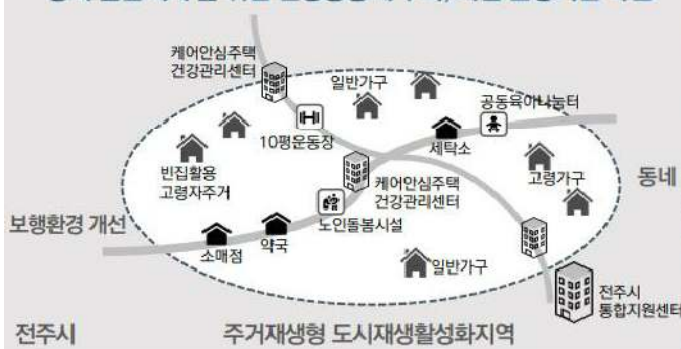
* 주거와 창작활동 병행, 작품·소품·공연의상 등 보관 공간 필요 등의 이유로 넓은 방을 선호

_마을주민을 위한 개방된 문화거점 역할 가능

마을재생 [묶음사업]에 결합 마을 돌봄 체계와 연계 사례
_커뮤니티 공간을 케어안심주택 프로그램 지원사업과 연계

만리동 예술인 협동조합형 공공주택_예술가 29가구 거주
_마을주민들을 위한 예술공연 및 전시회 개최 등 개방 프로그램운영

동네 돌봄체계를 위한 건강공동체 구축, 자립 운영기반 마련



출처: 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23



사진출처: <http://ema.co.kr/wp-content/uploads/2017/04/img-13-4.jpg>

주거지 재생 [묶음사업] 모델 |_맞춤형 임대주택+커뮤니티 공간

동 단위 공급유형 |_고령자 안심주택+돌봄건강지원 거점조성 및 프로그램 운영

서서학동 고령자 안심주택 13호(전용37m2이하)+돌봄·건강지원 프로그램 운영
2021 통합돌봄 프로그램_케어안심주택 어르신 특화프로그램 지원사업과 연계
다른 동단위 돌봄·건강지원 조직과 커뮤니티 공간 공유 가능



빈집 활용한 서서학동 고령자 안심주택 대상지 전경 출처: 전주시 주거복지와 주거재생팀, 2021

주거지 재생 [묶음사업] 모델 II_빈집활용형 생활 SOC 복합 동 단위 공급유형 II_빈집 활용한 10평 운동장+커뮤니티 공간

도시재생 거점을 위한 빈집 선매입
지역사회 건강공동체 구축을 위한 10평 운동장 및 커뮤니티 공간 확보



빈집을 활용한 10평운동장 및 주민모임 공간 전경

_2021년 빈집사업(매입예정) 사진출처 : 전주시 주거복지과 주거재생팀, 2021

주거지재생 과제실행을 위한 개별사업 시범사업화 II 주거복지와 소규모 주거지 재생의 결합 모델개발

주거지 재생 마스터플랜과 관련 사업실행

전주시 주거지재생 목표 2_골목문화가 살아있는 주거지

_골목공동체가 살아있는 주거지, 골목길 중심으로 주택, 점포, 공공시설이 혼합된 동네

_시정과제_일상생활 속 걷고 싶은 골목길 조성

1. 주민주도형 골목길 재생사업 추진

2. 주거환경개선지구 지정을 통한 골목길 주차환경 개선

_지구단위계획 수립 결합형 소규모 주거재생

1. 공공거점 연계 주거지재생 및 주거환경개선사업 추진

2. 주민주도형 주거재생을 위한 세부 가이드라인 제시(마을계획기반)

지방도시를 위한 맞춤형 주거지재생 모델개발 및 빈집관리 _전주시·LH·LX 저층주거지 주거재생 및 빈집 사업 활성화를 협약체결(2019. 08)



사진출처 : http://www.smgnews.co.kr/imgdata/smgnews_co.kr/201908/2019082804002001.jpg8

도심 속 빈집을 효율적으로 정비하고 저층 주거지의 노후화된 주거환경을 재생하는 주거지재생 활성화 업무협약을 체결
이날 협약에 따라 전주시는 빈집 실태조사 현황과 생활SOC사업 현황 등을 LX는 빈집정비사업의 후보지 발굴과 빈집뱅크 구축을 담당
LH는 구도심 활성화를 위해 저층주거지 내 빈집정비사업과 소규모 주택정비사업 추진을 담당
출처 : 전주시 - LH·LX 빈집 정비 주거재생 MOU 체결, 새만금일보, 2019/08/28

전주시 외곽개발 반대와 도심내 주거 및 임대공급 제언 _도심내 정비·재생사업 추진을 위한 도시관리적 수단과 실행가능한 지원모델 필요

손쉬운 외곽개발의 유혹 vs 도심내 공급에 대한 불신

‘LH 역세권 개발 반대’ 전주시 임대주택 공급 대안 있나?

2025년까지 7200세대 공급 계획, 4500세대는 도시개발구역 집중, 구도심 내 물량 미약... 구도심 부지 확보 어렵고 LH 참여
미지수

사·현과 협의해 새로운 임대주택 공급 모델 구축할 것”



김보현기자 저작권자 © 전북일보 인터넷신문 출처 : <https://www.jjan.kr/news/articleView.html?idxno=2102346>

최근 정부에서도 24대책을 통해 “신규 택지개발을 통해 예산을 함선 뛰어넘는 공급을 늘리겠다”며, 역세권 등에 공공주택도 주택공급을 전국 83만 호 이상 늘리겠다고 밝혔다. 또 전주시 맞춤형 착한 임대주택 공급계획에 연차별 공급계획 외에 가변식 개발 물량도 포함돼 있던 상황이었으나 추가 공급이 요구되고, 시기 강조한 구도심 재생을 꾀하기엔 상대적으로 구도심권 임대주택이 부족하다는 지적도 나온다.

전주시 관계자는 “인구정체를 맞은 오늘날의 지방도시에서 대규모 임대주택 공급은 현실에 맞지 않는다. 구도심 공동화 현상을 막고 환경개선을 할 수 있도록 구도심 곳곳의 자투리 부지를 찾아 소규모로 맞춤형 임대주택 건설을 계획하고 있다”며, “부지 모색 중이며 장기적으로 LH와 협의해 새로운 임대주택 공급 모델을 구축하겠다”고 했다.

지방도시 도심내 정비·재생사업의 지속적인 추진 및 난개발 방지를 위해
적극적인 공공지원 모델개발 및 지구단위계획 같은 도시관리적 수단과 결합 필요

전주시 저층주거지 기존 및 뉴딜 소규모 정비사업 등 모두 추진한계 _지방도시 도심내 중심의 실행가능한 주택공급 및 활성화 방안 마련 절실

도심내 정상적 정비·재생사업을 통한 주택공급 및 활성화 추진 불가 대규모 철거형 정비사업의 사업성 저하로 사업추진 부진 대도시·수도권 위주의 도시재생 뉴딜의 소규모 정비사업 모델한계

[정비지역 지정수에 비해 사업추진 실적 미흡, 해제지역 및 정비사업 미추진지역 대안 미흡]

- 정비구역 67개소 중 39%(26개소) 해제(예정) (2020.5 현재 21개소 해제)
- 재개발·재건축 사업구역 24개소 중 46%(11개소) 사업추진 미흡



정비구역 현황

| 구분 | 개수 | 비율 |
|---------|----|------|
| 정비구역 해제 | 21 | 31% |
| 해제예정 | 5 | 8% |
| 재개발/재건축 | 24 | 36% |
| 착공/준공 | 8 | 33% |
| 사업인가 | 5 | 21% |
| 사업추진 미흡 | 11 | 46% |
| 소계 | 24 | 100% |
| 주거환경개선 | 17 | 25% |
| 전체 | 67 | 100% |

※ 1단계 주거환경개선 : 18개소

[도시재생 뉴딜 사업의 소규모 주택정비사업 추진중 사업모델은 대도시와 수도권 적합]



| 구분 | 소규모 주택정비사업 (2018~2020) | | 건축협정 (2014~2019) |
|------|------------------------|----------|------------------|
| | 가로주택정비사업 | 자율주택정비사업 | |
| 전국 | 추진건수 | 343 | 106 |
| | 비율 | 100% | 100% |
| 전라북도 | 추진건수 | 2 | 4 |
| | 비율 | 0.6% | 3.8% |
| 전주시 | 추진건수 | 1 | 2 |
| | 비율 | 0.3% | 1.9% |

- 전주시는 소규모 주택정비사업 추진을 위한 공공지원 체계(금융지원, 공공기관 매입 협약, 공공시설 우선 설치 등) 구축 미흡으로 사업추진 한계

- 가로주택정비사업(서신동), LH 참여 자율주택 정비사업(인후1동, 남노을동) 추진 중이나 진행 미흡

사업성 검토, 부지여건 분석, 협정 체결 등 공공지원 필요

출처 : 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

지방도시 도심내 활성화는 단순 주거지 정비사업을 넘어서 실행 가능한 물리·사회·경제·문화적인 종합적 재생 활성화 사업과 통합 필요

지방도시 저층주거지 소규모 정비사업 활성화 실험_LH와 협업(2019) _공공거점 연계형 도시재생 시범사업 추진_LH 총괄사업관리자 _중장기적인 소규모 정비사업 활성화를 위한 민간-공공지원 재생사업

도심내 공공거점 연계형 주거지 재생사업 모델 노후 저층주거지에 공공의 선도사업(공공거점)과 계획적 관리(관리지역 지단) 등 공공개입으로 주민체감이 높은 실행가능한 새로운 주거정비사업 모델 구현

촉매기능으로서의 거점확보

- 기초생활인프라 확충 → 주거환경개선 기반 마련

순환형 임대주택 확충

기초생활인프라 확충

주민주도의 지속 가능한 컨설팅기관 마련

- 주택정비 가능성 진단(공공디벨로퍼 역할)
- 주민참여의 점진적 주거지재생 유도
- 지역기반 민간사업시행자 육성 및 지원
→ 건전한 주택 시장 형성 유도

주택정비가능성 진단(주택상태, 필지여건)

사업수행능력 및 자본조달능력 육성

연계·협업구조를 통한 종합적 재생실험

- 다양한 목적으로 시행하는 주거지재생 관련 사업 총괄 → 사업간 시너지효과 유발

문화관광도시(구 도서관 부지)

국·공유지 복합개발사업(법원이전적지 개발)

공공기관 참여에 의한 주거지재생

공공거점

임대주택, 분양주택, 기초생활인프라 시설이 복합된 소단위 · 블록단위 개발

점진적 주거지재생

토지소유자, 주택소유자가 참여하는 주민 자력의 자율주택정비, 필지단위정비, 가로주택정비사업 등

지방도시 저층주거지 소규모 정비사업 활성화 실험_사업 대상지 선정 _ 건축도시연구원 auri_도심내 대상지 선정을 위한 기준마련

사업 대상지 선정 기준

- _해제된 정비(예정)구역, 단독주택, 다세대 등이 밀집한 저층주거지
- _주거환경의 보전, 정비, 개량이 필요 지역
- _과소 필지 등이 분포된 지역
- _새로운 공공거점 연계형 저층주거지 재생사업 적용이 가능한 지역(시-LH 공조체계 구축 가능지역)

* 전주시, 건축도시공간연구소(AURI), LH, LHI 협의



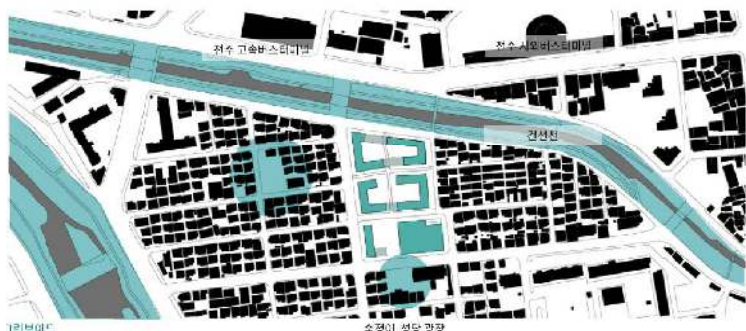
지방도시 저층주거지 소규모 정비사업 활성화 실험_공공거점+관리지역 _LH 공공거점형 중층고밀화 실험 과정_전주시 00동 모델(안)

전주시 00동 공공거점 연계형 도시재생 사업(안)

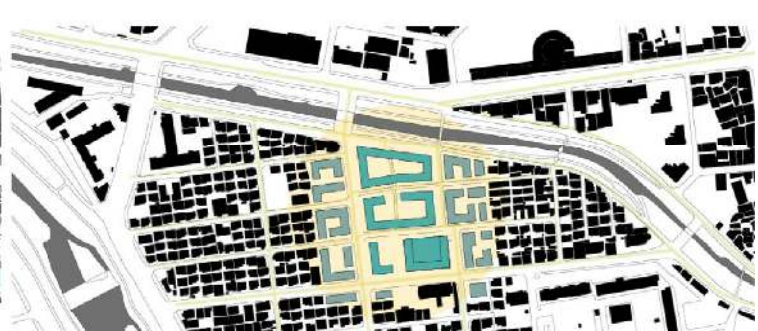
- _거점+관리지역의 단계적 결합은 관리지역의 점진적 정비·재생사업의 확산을 위해
- 중·장기적인 사업기간을 제안**하는 새로운 사업 방식의 모델

총 계획 부지면적: 13,636㎡
부지 내 도도면적: 1,114㎡
기존 부지 재외면적(노도 확장): 717㎡

- 북쪽 터지경계 이격으로 도로가 동인 선상에서 연속되도록 조성
- 동쪽 터지경계 이격으로 도로폭 확보
- ⇒ 대상지 주변을 지역 주민의 활동공간으로 사용하고, 내지 내 도로는 도로의 경미한 유지관 리형으로 단시내 도로로 운영함.

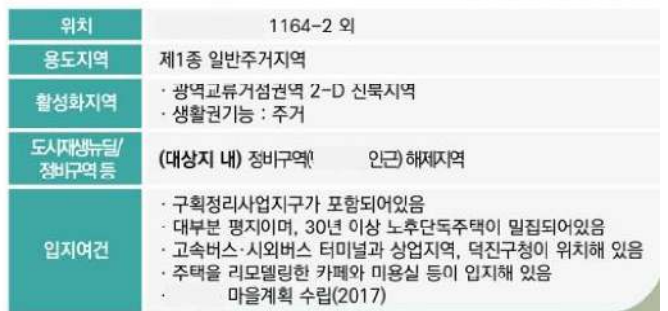


- 기존 주요동선유지하면서 내부통행이 생기는 큰 계획
- 중앙 대로를 넓게 열어 수로 도시 보이드간 도시 맥락의 연결을 더 건널하게 함



- 비슷한 형태로 점진적인 블록 개발
- ⇒ 주거수요를 충분히 해결하면서 도시맥락을 유지하는 개발로 유도지정 역할함

관리지역은 도시관리+정비+활성화계획을 통한 점진적 정비·재생사업 확산이 목적
관리지역을 통한 점진적인 정비·재생사업의 실행력 확보를 위한 거점의 지원 필수



출처 ; 한국도시설계학회, (주)경간도시건축사사무소, LH, 저층주거지 사업활성화를 위한 사업화모델 개발 연구용역, 2020.12

관리지역은 도시관리+정비+활성화계획을 통한 점진적 정비·재생사업 확산이 목적
관리지역을 통한 점진적인 정비·재생사업의 실행력 확보를 위한 거점의 지원 필수

2년간 지방도시 실행가능한 공공거점 연계형 사업모델 개발 무산
24대책으로 주거혁신지구(거점구역)와 소규모주택정비 관리지역(관리지역)으로 사업분리
지방도시에 사업모델 적용 제외

공공신행수용권, 매도청구권 등 관리지역 내 가로지물주택정비사업 특례 부여
용도지역 상향, 특별건축구역 지정 등 규제완화 및 도로 등 정비기반시설 확보지원

[illegible]

정비방향 설정, 기반시설 설치 등을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립
중증우도 거점사업·기반시설 설치 우에

[illegible]

주거채권 축진을 위해 주거혁신지구 지정
LH등 공공기업이 쇠퇴한 주거 취약지에서 주거·생활·편의 복지 등의
복합기능으로 주거중심 기능의 지역거점 조성하는 사업

[illegible]

오늘1. 근원주기복합

● (대상이 여인) 생활권 중심지 인근으로 주택·비율이 높고 '상가' 비율이 높은 지역

모델3. 주거형심

● (대상이 여인) 노후 저층 주거지로 대부분 '주거용 건축물'로 이루어진 지역

- (공동주택) 제3종 일반주거지역 (제2종 일반주거지역)
- (분책매지) 연립 빌라 어포스·플로 빌라

주거재생 확산지구(주거형심) 가늠도

소규모 정비계획 수립을 통한 전주형 민간 정비모델 개발 절실 _동단위 주거지 재생 마스터플랜 내 소규모 정비계획 및 사업제안

지방 중소규모 건설사 주도의 민간주도-공공지원 모델 개발 절실

2021 소규모 정비계획 수립 사업 추진_예산확보 시

_매해 주거지 재생 마스터플랜 제안에 의한 소규모 정비 실행계획 수립

_민간 건설사와 함께 실행 모델 함께 검토·추진

전주시 노송동 장소맞춤형 기본구상 및 공간전략



전주시 노송동 장소맞춤형 기본구상 및 공간전략

SITE 1 공간전략 제안

- 메시 1,2,3 블록 개발 전·후 시뮬레이션

BLOCK 1 : 가로주택정비사업

제2종일반주거지역 / 용적률 230% / 7층 이하

1. 가로주택정비사업 시행 시 지하주차장 조성 및 사업성 확보 가능
2. 개발될 필지들의 일조권을 고려, 대지경계선에서 건축선까지의 이격거리 확보

BLOCK 2 : 자율주택정비사업

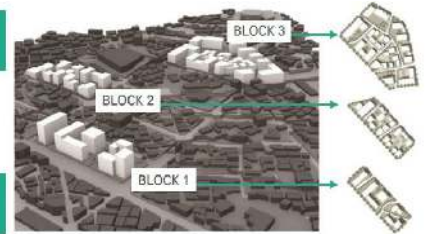
제1종일반주거지역 / 용적률 180% / 4층 이하

1. 미점도필지개선, 주거지 내 쌈지공원 및 마을광장 조성
2. 지형 레벨차를 활용한 지하주차장 조성

BLOCK 3 : 자율주택정비사업

제1종일반주거지역 / 용적률 180% / 4층 이하

1. 미점도필지개선, 주거지 내 쌈지공원 및 마을광장 조성
2. 지형 레벨차를 활용한 지하주차장 조성



출처 : 서수정의 4명, 전주시 주거지재생 기본구상 및 발전전략 수립연구용역, 최종시장보고, 건축도시공간연구소, 2020.10.23

‘주거복지 정책 매니저 양성 스터디 모임’_2020 주거복지센터 사업 _공공과 민간의 협력을 위한 자율주택정비사업 스터디 모임_현장 실행 스터디

주거복지 정책 매니저 양성 스터디 모임 목적_자율주택정비사업 스터디 추진 _주거복지와 마을계획, 도시재생, 통합돌봄 등 다양한 분야와 융복합 연계강화 _주거복지 분야별 현장 컨설팅 제공 및 창업연계로 일자리 창출 및 전문가 양성

청년 등 시민 14명, 관련분야 전문가 4명 총 18명, 주제별로 4개 팀 구성하여 주 1회, 총 10회 자체 스터디 실시



1. 하안도화지팀

직무연계형 주거복지사 커리큘럼 및
주거분야 시민참여 통합 아카데미 제안



2. 사주팀

공적임대주택 공급 및 권리,
지역기반 주거복지 기금 운영



3. 유디하우징팀

집수리 사업 개선방안 및
유니버설디자인 주택 활성화 방안 제안



4. 진밭다리팀

자율주택정비사업 스터디,
특정 현장 예산 설계도 및 향후방향 제안

출처 : 전주시 주거복지 센터 제공, 교육 및 홍보사업 2. 주거복지 정책 매니저 양성 스터디 모임, 2020

뉴딜사업과 연계한 ‘기반시설·도시관리수단’ 통한 민간정비사업 활성화 시도
_뉴딜지역내 도시계획도로 신설과 지구단위계획 수립으로 정비 활성화·관리수단 확보

도시재생 뉴딜 이후반촌 지역 지자체 공공의 역할 강화

소규모 정비 활성화를 위한 기반시설 확보(도시계획도로 개설)와 지속적이고 점진적인 정비사업과 난개발 방지를 위한 도시관리수단(지구단위계획 수립)을 통한 공공의 지원을 통해 민간 정비사업 활성화 유도



출처 : 전주시 도시재생과, 인후반촌 활성화계획, 2020

전주형 소규모 블록단위 민간정비사업 활성화를 위한 협업체계 구축 필요
_뉴딜지역내 소규모 정비사업을 통해 실행가능한 모델 개발 및 공공지원방안 강구

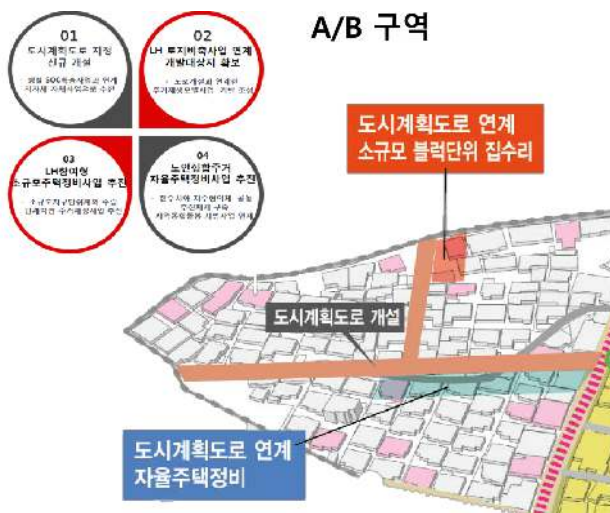
전주형 민간 소규모 정비사업 모델 개발

행정·공공·민간의 협업과 역할분담에 의한 소규모 정비사업 활성화 여건 조성
행정·기반시설 및 도시관리수단 확보, 공공(공사)·뉴딜지역내 사업성 검토 및 빈집매입 등 지원
민간 사업실행을 위한 여건 마련을 위한 투자 및 지원방안 강구

* 지구단위계획 수립

A/B 구역 도시계획도로 개설과 연계한 소규모 지구단위계획 수립

D 구역_협소한 골목길 및 높은 자가비율로 소규모 지구단위계획 수립 여건 양호



출처 : 전주시 도시재생과, 인후반촌 활성화계획, 2020

인구감소시대 지방도시 도심내 저층주거지 주택공급 대응 현황

_지방도시 도심내 저층주거지 차별화된 주택공급 방안으로 새로운 수단적용·실험 절실

대부분의 지방도시는 주택공급을 **순수한** 외곽개발과 신도시 개발로 해결
이러한 **인구감소시대** 대규모 외곽개발에 의한 주택공급은 필연적으로 **주택공급 과잉**과
도심내 **쇠퇴의 가속화**로 지방도시의 **생존을 위협**하는 요소로 작용

[대도시권 주택공급 정책]
_주택시장 **조절수단**으로서 중요한 역할 수행

[지방도시 주택공급 정책]
_인구변화 추이를 고려한 도심내 **점진적 정비**로 신규주택 수요에 대응하는
차별화된 주택공급 정책으로 전환 절실

[도심내 차별화된 주택공급 방안]
인구감소시대 **도시구조**를 **재편**하는 중요한 관리수단이며,
도심 **생존수단**으로서 종합적인 도심지역 활성화 방안인 **재생사업**과 **연계·추진**해,
단순한 정비수단이 아닌 **섬세하고 정교한 정비수단**을 요구
도심내 '**수요맞춤형 정비·재생사업**' 추진 필수

지방도시 **어려운 도심내 정비·재생사업의 점진적 추진**을 위한
도시관리적 수단과 **실행가능한 사업수단 개발·적용** 절실

**전주형 민간·공공 동시 실행가능한
정비·재생사업 모델 개발 필요**

전주시 선도적 주택정책 실행을 위한 생존수단 확보 한계

_전주시 도심내 저층주거지 해결책으로 24대책 같은 새로운 제도·사업 실험 절실

전주시 외곽개발과 신도시 개발로 **도심내 쇠퇴 가속화 심화**

대도시권·지방도시, 외곽·도심 균형발전보다 도시생존 문제
전주시 외곽개발과 도심내 쇠퇴의 악순환 구조 단절 절실
고성장 개발시대 지방도시의 보편적 현상으로서 도심내 활성화 필요
전주시 **인구둔화와 도심내 고령화 및 노후 주거지와 빈집 증가**

도심내 쇠퇴는 부분적인 것이 아니라 전반적인 현상
전주시 도심내 전체 고령화와 저층주거지 노후주택과 빈집 확산 등으로
물리적 쇠퇴와 중심지 기능저하 현상 심화

전주시 주택정책 제안_외곽개발 반대와 도심내 주거 및 임대공급 제안

전주시 주택공급 추진 방향
_외곽의 대규모 주택공급이 아닌 기성시까지 내 지속적이고 점진적인 분양주택과 임대주택 공급으로 주택시장 안정화 추진

전주시의 선도적 노력에도 **불구하고...**

전주시 도심내 저층주거지 기존 및 뉴딜 소규모 정비사업 등 **모든 사업추진 한계**

도심내 정상적 정비·재생사업을 통한 주택공급 및 활성화 추진 불가
대규모 철거형 정비사업의 사업성 저하로 사업추진 부진
대도시·수도권 위주의 도시재생 뉴딜의 소규모 정비사업 모델한계

전주시 **생존을 위해 도심내 실행가능한
저층주거지 정비·재생 사업모델 개발** 절실

대도시권과 지방도시의 실행가능한
정비·재생모델의 주택공급 차원의 **원인은 다르지만**
시급성은 동일하며 정교한 수단이 핵심

감사합니다

Memo

