

도시재생지역 집수리 공공플랫폼 '터새로이' 정책의 주요 내용

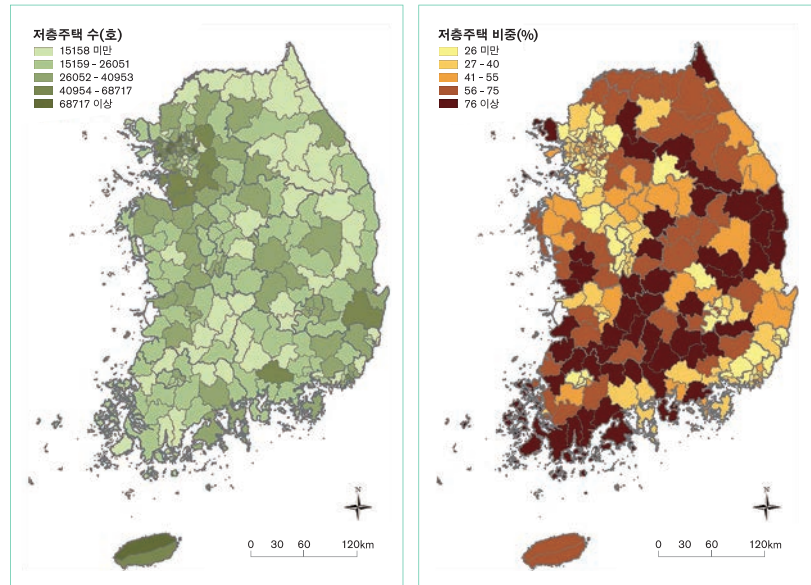
황규홍
LH 토지주택연구원
수석연구원

도시재생지역의 저층 주거지 현황

국토교통부는 매년 쇠퇴지역을 선정하여 보조금 투입을 통해 지역의 활성화를 도모하고 있다. 도시란 사람의 기본적이고 다양한 활동을 담아야 하는데, 국토교통부의 도시재생사업 유형도 기능에 따라 '경제기반형', '중심시가지형', '일반근린형', '주거지지원형' 등으로 구분하여 보조금 규모와 가이드라인 등을 차등화하고 있다.

쇠퇴지역을 대상으로 하는 도시재생 정책 중 저층 주거지의 재생 방향은 다른 유형의 사업보다 복잡하고 어렵다. 도시의 기능 중에서 가장 중요한 '주거기능'을 다루기 때문인데, 거주하는 주민들의 커뮤니티 형성은 물론 노후화된 주택의 경관개선이나 성능개선도 함께 재생하여 지속가능한 정주지를 만들어야 한다.

우리나라 주거지에서 단독주택·다세대·연립주택을 의미하는 저층 주택이 차지하는 비율은 약 38%이다. 이 저층 주택의 단점은 일상생활의 불편한 구조, 주택성능의 노후화, 낙후된 도시경관 등으로서 지역의 쇠퇴를 가중시키는 요소를 담고 있다. 구체적으로 택배받기의 어려움, 쓰레기 방치, 주차장 부족, 어두운 골목 등 생활의 불편함이 존재한다. 또 필요한 집수리가 제때에 이루어지지 않아서 극단적인 경우는 빈집으로 되어 버리는 등 저층 주거지의 쇠퇴와 방치가 악순환되고 있다. 지역적으로 저층 주택은 비수도권에 몰려 있는데, 저층 주택의 이러한 단점들은 특히



지방도시의 쇠퇴를 가속화하고 있다. 많은 전문가가 ‘집수리사업이 지방 도시재생의 핵심이 되어야 한다’고 의견을 모으는 이유가 여기에 있다.

노후화된 저층 주택을 집수리하고자 할 때 첫 번째 난관은 믿고 맡길 수 있는 업체를 쉽게 찾을 수 없다는 것이다. 또한 집수리의 가격과 품질에 대한 낮은 신뢰도는 주민들로 하여금 거주하는 곳을 오랫동안 살 보금자리로 생각하게 하지 않고 미래에 아파트로 이사 가기 전까지 잠시 머무는 곳이라는 생각을 갖게 만든다. 이러다 보니 집수리를 업으로 담당하는 소규모 회사들조차 아파트 개보수 수요가 많은 수도권으로 영업영역을 이동하고 있는 현상이 발생한다. 이에 지방도시에서는 집수리해야 할 저층 주택은 갈수록 많아지고 있지만, 집수리 사업자는 점점 없어지는 수요·공급의 불균형 현상이 발생하고 있다. 건물들은 노후화되고 일자리는 점차 없어지는 현상, 즉 도시가 쇠퇴의 길을 걷게 되는 것이다.

국토교통부는 이러한 저층 주거지 쇠퇴에 대한 해법으로 도시의 다양한 기능을 하는 건축물과 시설물을 철거 후 신축하는 방식이 아닌, 기존 시설물을 고쳐 씌으로써 지역의 소규모 사업자에게는 일감을 제공하고, 주거지 경관과 주택의 성능도 개선하는 정책을 만들었다. 2018년 3월에 처음 뉴딜 로드맵에서 초안 개념이 소개되었고 2019년 12월 담당부서가 지정되어 관련 업무를 시작하게 되었는데, 터새로이 지원정책이 그것이다.

터새로이의 주요 내용

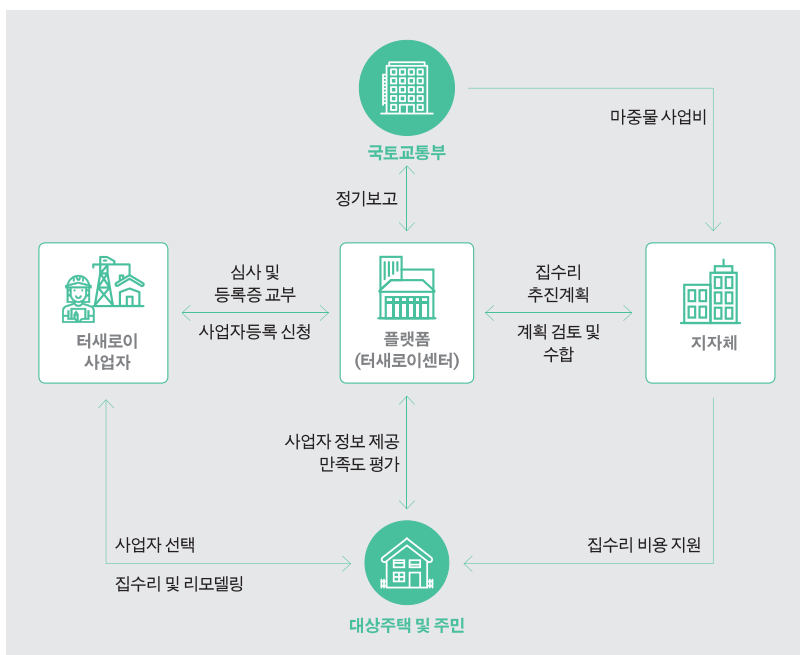
‘터새로이’의 의미는 삶터, 일터, 놀터를 새롭게 고쳐 사용하여 지속가능한 도시를 만들고자 하는 국토교통부 정책명이다. 이 터새로이 정책은 ‘연결’과 ‘육성’이라는 기본 개념에서 출발하고 귀결되기도 한다. 무엇을 연결하고 누구를 육성하는지 간단히 살펴보겠다.

사업자 정보 제공

터새로이 정책에서 ‘연결’은 주민과 사업자의 연결을 의미한다. 즉 믿고 맡길 수 있는 사업자를 찾는 주민들에게 적정 기술과 자격 요건을 갖춘 소규모 집수리 회사에 대한 정보를 제공하고, 견적·진단 등의 관련 서비스를 매칭하는 것을 의미한다.

사업자 육성

터새로이 정책의 ‘육성’은 동네 기술자의 사업자화를 의미한다. 지금도 지역에는 면허가 없거나 사업자등록이 안 되어 있는, 우수한 집수리 기술을 지닌 동네 기술자들이 다수 존재한다. 이들에 대한 통계조사도 이루어져 있지 않고 활용방안도 마련되어 있지 않은 상황이다. 터새로이 정책은 집수리가 가능한 소규모 건설업체들을 터새로이 사업자로 포함하는 것은



터새로이 지원정책 추진체계

물론 동네 기술자들을 활용한 집수리와 일자리 창출까지 이어지게 하는 육성정책이기도 하다.

공공지원단 운영

집수리에 대한 공공정책 사례의 종류는 여럿이다. 저소득층에 제공되는 수선유지급여, 취약지역에 거주하는 주민들에게 제공되는 새뜰마을 집수리 사업, 에너지효율을 개선하고자 하는 주민에게 지원하는 그린리모델링 이자지원사업, 대기업들의 CSR(기업의 사회적 책임) 차원에서 추진되는 집수리 지원사업 등 매우 다양하다.

그러나 이러한 집수리 사업들은 주민의 요건에 맞춰서 집수리를 하다 보니, 도시의 거점 형성이나 마중물 역할을 하지 못하고 개인으로서의 불편사항을 개선해 주는 점 단위 해법을 하는 정도이다. 하지만 터새로이 집수리 정책은 기본적으로 도시재생 전략계획하에 지정된 활성화 지역의 주택들을 대상으로 하고 있으며, 거점으로서의 기능을 할 수 있도록 주택경관은 물론 외벽의 에너지 부분(창호, 외단열 등)을 지원함으로써 주변 지역까지 그 효과를 파급시키는 기능을 하여 지역 전체가 활성화되는 역할을 한다. 특히 터새로이 정책은 단편적으로 집수리를 시행하지 않고 전문가를 통해 종합적 진단을 거쳐 집수리를 추진하는 시스템을 갖추고 있다. 이들 전문가는 지역의 공공건축가나 에너지평가사들로 지정되어 주택의 구조적 안전, 도시경관 및 디자인, 에너지효율 등에 대하여 종합적 판단을 통해 집수리의 우선순위와 범위를 결정하게 된다.

골목재생

터새로이 집수리 정책은 다른 유사정책 사례와 다르게 거점을 조성하여 주변으로 파급되는 목적을 갖고 있다고 앞서 기술하였는데, 개보수 범위는 단순 집수리를 넘어서 동네 골목재생을 포함하고 있다. 구체적으로 지붕·외벽·창호·옥상녹화 등의 주택 부분, 담장·조경·휴게공간 등의 중간매개 부분, 바닥포장·가로등·CCTV 등의 골목 부분으로 구분하여 터새로이 2020 상품을 개발하여 적용할 예정이다.

비용의 합리화

저층 주택의 집수리 비용에 관한 표준이 없어서 집수리 관련 많은 사업자

가 주먹구구식으로 산출하거나 저층 주택에 맞지도 않는 아파트 표준건 적서를 활용하고 있다. 이에 터새로이 정책에서는 저층 주택을 집수리할 때 합리적인 비용 산출을 위한 사례소개와 프로토타입 모델안 제시로 집수리 비용의 합리화를 지원하고자 한다.

기술 공유

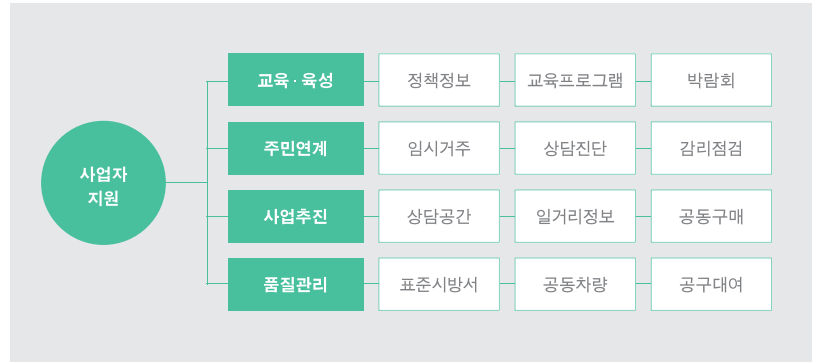
터새로이 정책의 기본 개념 중 하나는 '연결'이라고 앞서 언급하였다. 첫 번째 연결정책은 주민과 사업자의 연결이지만, 그 외에도 사업자 간 기술 교류, 비용절감 등을 위한 연결정책들이 있다. 사업자들을 대상으로 집수리 경진대회를 열어 저층 주택을 합리적인 가격으로 에너지효율과 경관 개선 및 주민만족도를 높인 사례에 대하여 포상과 홍보의 기회를 주는 정책이다. 이러한 경진대회는 잘하는 사업자를 널리 알리고 회사의 규모를 확대하게 하여 일자리 창출에 기여하게 된다.

경진대회 외에도 집수리 공구 및 체험 박람회를 열어 일반 주민들이 손쉽게 자가수리를 할 수 있는 체험의 장을 마련할 계획이다. 이는 단순히 공구사용 체험을 넘어 세입자·집주인 간 이해를 돕는 과정이기도 하다. 세입자로서는 본인들이 원하는 방식의 집으로 고칠 수 있고, 집주인 입장에서 집수리의 인건비를 절약할 수 있는 기회이므로 일석이조의 효과가 있다.

공공지원

터새로이 정책은 사업자에게 다양한 지원을 제공한다. 기존 뉴딜사업에서 집수리 보조금 규모는 그대로이지만, 외관 및 경관 위주의 집수리 범위에 대한 해석을 외부창호와 외벽단열재 등을 포함함으로써 에너지 부분을 강화하고자 하였다. 집수리 범위에 대한 해석을 확대한 것 외에도 터새로이가 새롭게 지원하는 사항은 크게 사업추진, 품질관리, 교육·육성, 주민연계로 구분할 수 있다.

첫 번째, 사업추진에 관한 공공지원은 일거리 정보제공, 공동구매, 상담공간 제공 등이 대표적이다. 집수리 사업자들이 도시재생활성화 지역에 주택 개보수를 할 수 있는 일거리 제공과 더불어 매입임대주택의 개보수 등의 추가 일거리 정보 제공을 검토 중에 있다. 특히 집수리가 합리적인 비용으로 이뤄지려면 적정 품질을 갖춘 자재 구입비가 수반되어야 하



터새로이 공공지원 개념도

는데, 전국의 터새로이 사업자의 자재 공동구매를 주관하는 정책을 통해 사업추진의 합리적 비용을 지원하고자 한다. 또한 집수리를 할 때 초기에 상담이 진행되는데, 터새로이 지역센터 등의 사무공간을 제공해서 집수리 상담을 위한 공간을 제공하고자 한다.

두 번째, 품질관리를 위해서는 집수리 가이드라인을 제공하고자 한다. 아파트로 치면 표준시방서에 해당되는 이 지침서는 집수리의 경보수·중보수·대보수 등에 따라 견적이 과하지 않으면서 성능 및 경관개선을 위한 방법론을 제안하는 기준이다. 현재 기술자들의 주관적 노하우로만 전수되고 있는 집수리 지침서를 표준화하는 것인데, 그 방법론과 비용의 범위값이 너무 광범위하지만 사례 중심으로 안내하는 지침서를 현재 준비 중이다. 이 외에도 공동차량 및 공구대여를 터새로이 지역센터가 적극 추진할 수 있도록 터새로이 중앙지원센터가 지원방안을 검토 중에 있다.

세 번째, 터새로이 공공지원 정책으로는 사업자 교육과 육성을 꼽을 수 있다. 지방 도시재생사업 지역에는 단위사업으로 집수리 사업과 집수리 교육을 함께 진행하는 곳이 많지만, 적정 수준의 집수리 교육 프로그램과 적정 강사를 섭외하는 경우는 전국적으로 흔하지 않다. 하지만 터새로이 사업자로 인정되면, 적정 보수 교육과 신기술 교육을 지원받을 수 있다. 이 외에도 정기적으로 집수리 정책정보를 받게 되는 등 사업자의 기술수준을 유지할 수 있는 적정 교육과 경영능력을 업그레이드하기 위한 육성 정책의 기회를 얻게 된다.

네 번째는 주민연계가 지원된다. 집수리가 진행되면 그 개보수 범위 및 기간에 따라 거주가 불가한 경우도 발생할 수 있는데, 임시거주나 숙박

비용 지원을 검토 중에 있다. 특히 임시거주는 중장기적으로 모듈러 주택을 활용하는 등 그 가능성을 타진 중이다. 또한 주민 입장에서는 집수리 시작 전에 주택의 종합적인 진단과 공사 중 모니터링에 대한 전문지식이 없어서 누군가에게 의존해야 하는데, 터새로이 정책은 이 진단과 공사 모니터링이 가능한 공공건축가나 에너지평가등의 전문가를 연결해 준다.

시범사업 추진

터새로이 지원정책은 작년 12월 터새로이 중앙지원센터가 개소한 후 이제 검토 및 관련 세부기준을 마련 중에 있을 뿐이다. 아직까지 전국을 대상으로 터새로이 정책을 적용하고 있지는 않다. 대신 2020년 상반기 동안 터새로이 시범사업에서 검토하고 있는 사항과 세부기준 검증을 통해 하반기에 전국을 대상으로 한다는 계획을 갖고 있다.

시범사업 대상지로는 도시재생활성화계획에 집수리 사업계획이 포함된 지역으로서 저층 주거지 내에 노후주택 비중이 높거나 집수리 사업이 활발하게 추진 중인 지역을 중심으로 선정하였고, 추가적으로 청년 등이 사회적 경제조직을 설립하여 집수리 사업을 추진 중인 곳도 선정하였다. 시범사업 후보 대상지 중 지자체 협의를 거쳐서 최종 군산시, 부산 서구, 수원시, 세종시 조치원읍을 선정하였다.

군산시 시범사업지는 영화동 일대 집수리 사업을 계획 중이며, DIT(Do It Together)라는 군산시 청년 스타트업 대상 집수리 교육프로그램을 통해 상가 개보수와 리모델링 사례 모니터링의 필요성이 인정되어 선정되었다. 부산 서구는 아미동·초장동 일원의 저층 주택밀집 지역 특징이 있으며, 특히 기존 마을지기 프로그램이 운영되는 데다 전문 수리공 등의 기술자 관리가 진행되고 있어서 이에 대한 정책적 활용 및 지원의 필요성으로 선정되었다. 수원시는 '희망동지 협동조합'이라는 뉴딜정책 이후 창업된 사회적 경제조직이 집수리 사업과 집수리 교육 등을 수행하고 있어서, 이 협동조합 운영상황의 모니터링 필요성이 있어서 선정되었다. 세종시 조치원읍은 상리동의 지역상생 터새로이 양성팀이 지역 동네 기술자를 모아서 집수리 주민단체를 구성하여 소규모 도시재생을 진행 중인데, 이 동네 기술자 양성 및 검증방법의 모니터링 필요성에 따라 선정되었다. 올해 상반기 동안 시범 대상지마다 각기 다른 실험을 통해 터새로이 세부기준을 검증하고 보완하게 될 것이다.

터새로이의 기본 개념은 도시에서 거점이 될 만한 곳의 각종 시설물을 고쳐 써서 그 거점기능을 강화하는 데 있고, 그 추진 전략의 핵심은 연결과 육성에 두고 있다. 2020년의 터새로이는 주거지에 있는 주택의 개보수와 골목재생을 시작으로 중장기적으로 빈 점포의 상가 리모델링을 통한 상권 활성화와 유희 산업시설의 재활용 등을 포함하고 있다.

빈 점포 활용의 경우 국토교통부는 상생협력상가 조성정책을 시행하고 있는데, 쇠퇴한 지역 상가건물의 일부 또는 건물 전체를 리모델링해 운영까지 지원하는 정책으로, 도시재생의 효과인 상권 활성화와 도시재생 후 부작용으로 발생할 수도 있는 젠트리피케이션을 사전에 방지하는 효과가 있다. 주택 외 시설물에 대한 터새로이 정책은 상가용도에 국한되지 않고 유희 산업시설의 재활용에도 장기적 관점에서 준비 중이다. 만약 유희 산업시설에 대한 재활용 추진까지 할 경우 이 사업은 유형적으로 주거지원형이나 일반근린형 도시재생이 아닌 중심시가지형이나 경제기반형 도시재생까지 확대되는 개념이 될 것이다.

조금은 낯선 정책 이름인 ‘터새로이’는 우리 고유어로 만든 도시재생의 또 다른 말일 수도 있다. 집수리로 시작한 터새로이 지원정책이 쇠퇴 지역의 물리적 시설물을 고쳐 쓴다는 본질적 의미와 물리적 재활용을 넘어서 그곳의 커뮤니티를 강화하고 사업자의 일자리를 강화한다는 면에서 터새로이는 도시재생의 전반적인 것을 포괄한다고 해도 과언이 아니다. 터새로이 정책을 통해 우리나라에서 고쳐 쓰는 문화가 정착되기를 바라며 글을 마친다.

참고문헌

- 1 황규홍, 권혁삼, 제현정. (2019). 저층 주거지 리모델링 활성화 및 정주환경 개선을 위한 터새로이 사업 추진방안 연구, 국토교통부.
- 2 제현정, 황규홍, 권혁삼. (2019). 노후 저층 주택의 분포 및 집수리 사업자의 유형 분류: 집수리 공공 지원 활성화 사업과 관련하여. 한국도시지리학회.