

Introduction to City Repair
DIT(Do It Together) Urban Regeneration

마을재생 시공학 개론

DIT건축재생

윤주선 / 장민영 / 김영하

(auri)



Introduction to City Repair
DIT (Do It Together) Urban Regeneration

마을재생 시공학 개론

DIT건축재생

윤주선 / 장민영 / 김영하

(a u r i)

목차

1	개요	
	1. 마을재생 시공학의 필요성	003
	2. 마을재생 시공학의 적용범위	006

2	소규모 공간 재생 사업과 주민참여 현황	
	1. 도시재생사업을 통한 소규모 거점 정비 및 재생 추진현황	011
	2. 도시재생사업 추진과정에서의 주민참여 현황	015
	3. 참여시공에 의한 공간조성 현황 및 사례	024

3

DIT 마을재생의 국외 정책 및 사례

- | | |
|--|-----|
| 1. 일본의 DIY 리노베이션 정책 및 사례 | 037 |
| 2. 영국의 지역사회 기반의 리노베이션 및 노동지분 운영 사례 | 067 |
| 3. 남아프리카 공화국 포트엘리자베스의 maker-SPACE 프로젝트 | 090 |
| 4. 멕시코의 Cerro Azul 커뮤니티 센터 프로젝트 | 103 |

4

마을재생 시공학 실천전략 : DIT 마을재생

- | | |
|-----------------------|-----|
| 1. DIT 마을재생의 의의 및 가능성 | 117 |
| 2. DIT 마을재생 정책지원 모델 | 131 |
| 3. DIT 마을재생 워크숍 절차 | 140 |

5

참고문헌 151

개요

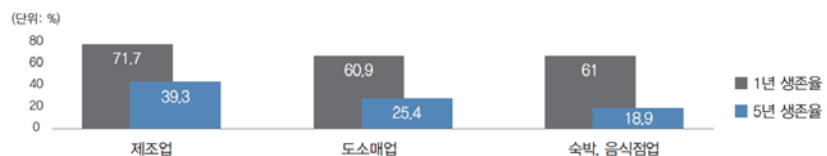
1. 마을재생 시공학의 필요성	003
2. 마을재생 시공학의 적용범위	006

1. 마을재생 시공학의 필요성

근린단위 도시재생사업으로 조성된 거점공간의 지속적 운영·관리의 한계

2018년 발표된 ‘도시재생 뉴딜 로드맵’에서는 3대 추진전략의 하나로써 쇠퇴한 구도심을 지역의 혁신거점으로 재생하여 도시공간을 혁신하겠다는 ‘도시공간 혁신 전략’을 내세우고 있으며, 지역의 지속가능한 재생역량 강화를 주요 목표로 하고 있다. 대부분의 뉴딜사업지역에서는 도시재생어울림센터나 상생협력상가 등의 도시재생 혁신거점을 조성하고 있고, 도시재생 취지를 고려하여 신축보다 기존 건축물을 리노베이션 하여 재활용하는 경우를 더 많이 볼 수 있다.

이러한 거점공간 조성사업들은 대다수가 공공주도로 진행되고 있다. 도시재생활성화계획이나 사업계획을 수립하는 과정에서 주민참여워크숍, 설문조사 등을 통해 주민의견을 수렴하고 있으나 실제 공간을 조성하는 시공과정에서는 주민참여가 이루어지지 못하고 있다. 해당 공간에 대한 주민들의 이해, 또는 공간에서 운영할 프로그램에 대한 주민들의 관심 부족은 결국 거점공간의 이용률을 감소시키고 있으며 이는 공간운영 및 관리의 문제로 이어지고 있다. 일례로 부산의 산복도로 1번지 공공미술 프로젝트로 조성된 ‘산복도로 갤러리’는 도시경관 개선과 주민들의 문화예술 향유를 목적으로 한 거점공간이었으나 적절한 관리가 이루어지지 못한 채 흉물로 방치되다 결국 철거를 앞두고 있다¹⁾.



제조업에 비해 월등히 낮은 근린 생활업종의 5년생존률

출처: 통계청(2018), 2017년 기준 기업생멸행정통계-2016년 산업별 기업의 1년 및 5년 생존률

국비지원을 통해 추진되는 도시재생사업은 주변지역으로 도시재생 효과를 파급시키기 위한 마중물 사업으로서의 성격을 갖는다. 즉, 민간주도의 공간 조성사업으로 연결되어 지역차원의 도시재생이 실현되는 것을 취지로 하고

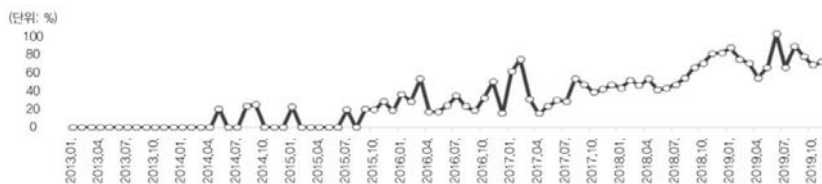
1) 서유리(2019), “주민 외면 받는 ‘산복도로 공공미술 프로젝트’”, 부산일보, 7월 18일자(<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2019071819014268631>)

있다. 그러나 소비력이 감소한 쇠퇴지역은 근린상권 소상공인의 생존율을 저하시키고 있어 민간차원의 거점공간 조성 및 운영에 대한 위험부담을 높이고 있으며, 결국 지역의 자발적인 도시재생 움직임으로 확산되지 못하는 한계를 보이고 있다.

DIY (Do It Yourself), 셀프인테리어 문화의 확산

유희 시설이나 노후 건축물을 재조성하여 혁신거점으로 재생·활용하는 국내 외 사례가 증가하면서 기존 건축물에 대한 대수선, 리모델링, 리노베이션은 도시재생사업의 콘텐츠로서 뿐만 아니라 민간시장에서도 주목을 받고 있다.

해외에서는 운영자가 직접 참여하는 DIY형 공간조성²⁾에 대한 연구와 현장에서의 활동들이 다양한 형태로 진행되면서 장소적 특성을 담은 현장 중심의 재생전략으로서 활용되고 있다. DIY 방식에 의한 공간조성은 저예산으로 거점 공간을 정비하는 것뿐만 아니라 지역의 경관 개선 및 쇠퇴지역 활성화에 기여할 수 있다. 또한 리노베이션 관련 기술교실이나 공구 및 자재 판매 등 지역기반의 시장 조성, 일자리 창출 등 새로운 비즈니스로 발전할 수 있어 도시재생사업의 실천전략으로서 활용가치가 높다.



2015년 이후 유튜브에서 셀프인테리어 검색 급증

출처: Google Trends 2019, <https://trends.google.com/trends/> (검색일: 2019.11.29.)

최근 유튜브나 소셜네트워크서비스(SNS) 채널 등의 1인 미디어의 발달과 함께 남들과 다른 자기만의 라이프스타일을 만들어가려는 밀레니얼 세대의 수요가 더해지면서 DIY, 셀프인테리어에 대한 관심이 더욱 높아지고 있다. 2015년 이후 유튜브의 셀프인테리어 검색 수가 급격히 증가하고 있고, DIY나 리모델링에 대한 정보를 제공하고 각종 인테리어 소품과 가구를 구매할

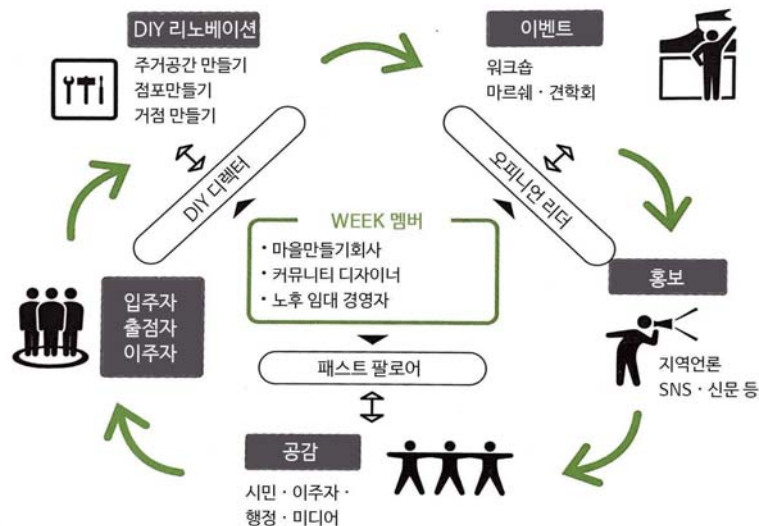
2) 해외에서는 DIY형 공간조성을 DIY 리노베이션, Self-build 등의 용어를 사용하고 있다. 특히 일본에서 주로 사용하고 있는 DIY 리노베이션은 오래된 것을 재생하여 새로운 가치를 창출한다는 '리노베이션'에 기존의 것에 맞추는 것이 아닌 본인이 생각하는 이상적인 생활공간을 스스로 만들어간다는 'DIY (Do It Yourself)'가 접목된 개념으로서 운영자가 직접 참여하여 거주 공간, 점포, 오피스 등을 만들어가는 것을 말한다.

수 있는 온라인 플랫폼이나 모바일 앱(app)의 인기가 높아지면서 관련 시장이 팽창하고 있다.

마을재생 시공학의 추진전략으로서 DIT (Do It Together)의 활용 가능성

공간 운영자, 건축주, 주민, 전문가 등 다양한 지역의 주체들이 함께 건물의 리노베이션 과정에 참여하는 DIT (Do It Together) 방식은 지역에 대한 애착을 형성할 수 있고 공간운영자와 주민 간 유대감을 형성하는 계기가 될 수 있다.

참여계획(Participatory Planning)을 반영한 도시재생활성화계획의 수립, 참여설계(Participatory Design)를 통한 공공디자인 개선 등은 진행되어 왔으나 참여시공(Participatory Making)을 통한 공간조성 사례는 아직 제도화되지 않았다. DIT 방식의 마을재생은 참여시공의 한 방법론으로서 다양한 지역 커뮤니티 활동으로 전개될 수 있어 공동체 회복 및 사회통합이라는 도시재생사업의 목표 달성에 긍정적으로 작용할 수 있다. 또한 운영자나 지역주민들이 시공에 대한 기술을 익혀 리노베이션이 완료된 공간의 질을 유지·관리할 수 있고, 인근의 또 다른 공간조성으로 연계·확산될 수 있어 마을재생에 효과가 있다고 볼 수 있다.



유휴부동산을 이용한 소셜 무브먼트 이론

출처: NPO法人福岡ビルストック研究会(2018), 「福岡DIYリノベWEEK 2014~2017」

2. 마을재생 시공학의 적용범위

소규모 건축물

마을재생 시공학은 소규모 건축물을 연구대상으로 한다. 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조 제2항에 따르면, 소규모 건축물은 2층 이하이면서 연면적 500㎡ 미만인 건축물로서 「건축법 시행령」 제32조 제2항 제3호부터 제8호까지의 어느 하나에도 해당하지 아니하는 건축물을 말한다.

건축법 시행령, 제32조 제2항

3. 높이가 13m 이상인 건축물
4. 처마높이가 9m 이상인 건축물
5. 기둥과 기둥 사이의 거리가 10m 이상인 건축물
6. 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물
7. 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것
8. 제2조 제18호 가목 및 다목의 건축물

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제29617호(2019. 3. 12. 타법개정) 제32조 제2항,

지방중소도시 근린단위의 소규모 공간 재생사업

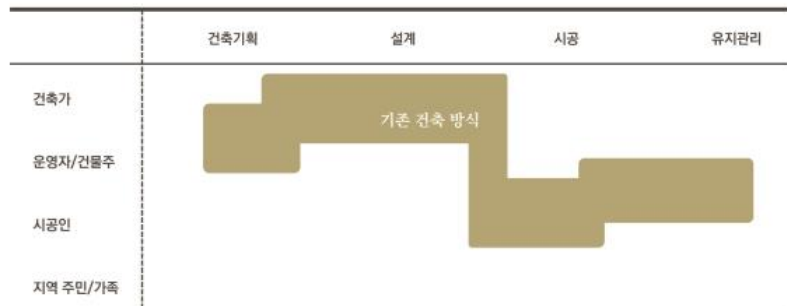
마을재생 시공학은 장소단위의 마을재생의 실천전략으로서 DIT 마을재생을 제안하는 것을 목적으로 하고 있다. 이에 지방중소도시에서 근린단위로 추진하고 있는 소규모 공간 재생사업에서 DIT 마을재생 기법을 중점적으로 도입 및 활용할 수 있다.

대표적인 사례로서는 먼저 근린재생형 도시재생활성화계획에 따라 추진 중인 도시재생사업을 볼 수 있다. 이는 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활 인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 목적으로 하고 있다. 또한 도시재생 뉴딜의 청년창업공간 지원사업, 중소기업벤처부의 청년몰 조성사업 등의 중앙부처 지원에 의한 소규모 거점 조성사업도 대상사업 범위로 고려할 수 있다.

DIT 마을재생의 개념

마을재생 시공학의 기반이 되는 참여형 시공은 DIY와 DIT로 크게 구분할 수 있다. 전자가 공간의 운영자가 시공단계에 초점을 맞춰 주도적으로 재생사업을 추진하는 것이라면, 후자는 운영자뿐만 아니라 건축가, 시공인, 가족,

지인, 주민 등 다양한 주체들이 계획, 설계, 시공의 모든 단계에 걸쳐서 참여를 하는 개념으로 볼 수 있다.



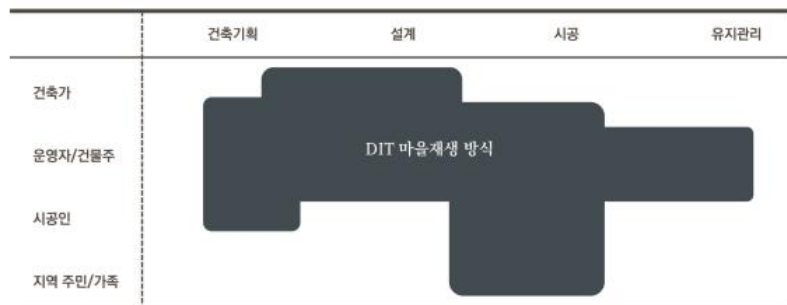
❶ 기존 전문가 주도 마을재생 방식

★기획, 설계, 시공, 유지관리가 분리되어 있으며, 운영자와 건물주의 개입 여지가 적음



❷ DIY 마을재생 개념도

★운영자와 건물주가 전체 프로세스를 주도하는 방식으로 저예산 작업이 가능



❸ DIT 마을재생 개념도

★전체 프로세스를 하나의 팀작업으로 보고 운영자 혹은 건물주가 적극적으로 과정에 개입하며, 지역 주민과 지인들의 참여가 활발해짐. 이해관계자의 협업 혹은 각 주체의 업역 확대로도 대체 가능

DIT마을재생의 개념도 및 타 방법론과의 비교

출처: 저자작성

소규모 공간 재생 사업과 주민참여 현황

- 1. 도시재생사업을 통한 소규모 거점 정비 및 재생 추진현황 011
- 2. 도시재생사업 추진과정에서의 주민참여 현황 015
- 3. 참여시공에 의한 공간조성 현황 및 사례 024

1. 도시재생사업을 통한 소규모 거점 정비 및 재생 추진현황

소규모 거점 정비 및 재생을 위한 도시재생사업 추진

2017년 도시재생 뉴딜 정책이 본격적으로 추진되면서 도시공간 혁신 전략차원에서 도시재생활성화지역별로 다양한 거점공간을 조성하고 있다. 특히 창업·문화·주거·행정 등의 복합기능을 하는 앵커시설로서 도시재생 어울림센터를 조성하는 사업은 대부분의 뉴딜사업 지역에서 진행되고 있다. 그밖에도 마을 단위의 주민 공동체 거점을 비롯한 소규모 거점의 정비 및 재생을 위한 사업이 진행되고 있으며, 2018년부터 추진하고 있는 '소규모 재생사업'에서는 지역 주민이 자발적으로 계획을 수립하고 소규모 점 단위 사업에 참여토록 하고 있다.

소규모 재생사업에 포함 가능한 사업 예시

사업내용(예시)	지원금액
① 집수리 등 도시재생 경제조직 설립·운영	5천만원 ~ 2억원 (국비) (지자체 매칭비율 50%)
② 상생협약 협약서(안) 마련 및 협약 체결	
③ 빈집 리모델링 활용방안 및 조례안 마련, 시범사업 실시	
④ 골목길·간판 정비 및 담장 허물기(골목 주차면 확보 등)	
⑤ 공동체 활동거점 조성, 마을 공동서비스 제공·운영 등	
⑥ 마을 공방, 북카페, 도서관 등 주민참여·운영	
⑦ 안전지도 만들기 등 마을안전 관리	
⑧ 지역자산 조사 등을 포함한 재생계획 수립	
⑨ 마을공동체 행사 등 문화 프로그램 운영	
⑩ 주민 소식지 발간 등 기타	

출처: 국토교통부(2018.4), 「2018년 도시재생 뉴딜 '소규모 재생사업' 지원신청 가이드라인」

도시재생사업으로 조성된 공간 현황

2014년 선정된 도시재생선도지역 11개소(근린재생형), 2016년 선정된 일반 지역 28개소(중심시가지, 일반 근린재생)의 도시재생활성화계획 조사 결과, 소규모 공간 재생사업의 예산은 약 832억 원¹⁾에 달하고 있었다. 사업내용으로는 주로 노후상권 내 점포 리모델링, 문화공간 조성, 빈 점포 리모델링, 청년창업 공간 조성 등을 위한 소규모 건축물의 신축 또는 리노베이션 사업이 진행되고 있었다.

1) 도시재생활성화계획 상의 사업예산을 기준으로 합산한 결과, 국비는 488억 원, 지방비는 408억 원으로 나타났다.

도시재생사업에서 진행된 소규모 건축물의 신축 및 리모델링 현황(2014~2016)

계획 연도	지자체		세부사업		사업규모	사업비 (억원)
	광역시	기초	사업명	단위사업명		
2014	서울	종로구	봉제재생사업	봉제지원 앵커시설 조성	연면적 503㎡	70
2014	경북	영주시	후생역전경제활성화사업	소백여관	건축면적 97.66㎡	9.86
2014	경북	영주시	후생문화환경역전사업	후생상회문화아지트	규모 126.57㎡	66.3
				고향사진관	규모 69.01㎡	
				고추전발강인형극장	규모 23.14㎡	
				골목오락실	규모 54.70㎡	
2014	경북	영주시	후생공동체역량강화사업	고추 끝따는 가게	규모 81.61㎡	1.5
2014	경북	영주시	중앙역전경제활성화사업	목금토문방구 역전목수	규모 59.64㎡ 규모 29.82㎡	42.57
2014	경북	영주시	중앙문화환경역전사업	신 낙향다과	규모 29.82㎡	3.27
2014	경북	영주시	구성역전경제활성화사업	할머니목공장 꾸러미채소가게	시설면적 105㎡ 시설면적 100㎡	10.15
2014	경북	영주시	구성문화환경역전사업	구성마을하우스1호점	시설면적 206㎡	22.4
				상아래목공소	시설면적 100㎡	
				구호동티타임	규모 42.1㎡	
2014	경북	영주시	구성공동체역량강화사업	두루두루생활마당 소셜다이닝	규모 198㎡ 시설면적 198㎡	13.65
2014	경북	영주시	연계역전경제활성화사업	옛날가게 노(老)하우 센터	규모 156㎡	9.2
2014	경북	영주시	연계문화환경역전사업	책방	시설면적 102㎡	12.1
2014	경남	창원시	공가활용프로젝트	공가 10개소 리모델링	공가10개소	10
2014	충남	공주시	공주 문화예술촌조성사업	빈점포 리모델링 및 문화예술촌 조성	빈점포 31개소, 빈건물 10개소	19.1
2014	충남	공주시	청년창업활성화사업	창업공방거리 조성	창업공방조성	13
2014	광주	동구	문화산업 활성화사업	미디어프론티어 조성	공폐가 11곳	82
2014	전북	군산시	근대건축물 보존정비지원사업	경관주택정비사업	상업공간 및 경관 복원	73
2014	전남	목포시	유희시설 활용 역사문화관광 활성화 사업	예술의 집 조성	공가20채 활용, 신축면적 110㎡	34
2014	전남	순천	에코지오 창작촌	지하상가 활용 문화공간 리모델링 주민운영마을안내소	지하상가 51개 점포 10개소 내외	18
2014	충남	천안시	공간 재생뱅크 사업	빈공간활용 및 운영사업 지하상가공간 재배치사업	지하상가 활용	16
2014	충남	천안시	청년클러스터조성사업	커뮤니티 기숙사 조성 및 운영	공가 활용	15
2014	강원	태백시	통리 상권 활성화	빈 점포 특화상점 만들기	-	26
2016	제주	제주시	맛좀봄서 골목길 조성사업	맛좀봄서 골목길 조성사업	10개소	4.65
2016	전북	전주시	공공기관 거점지구 거점강화사업	예술공유공간 조성	공가 리모델링	10
2016	전북	전주시	감영지구 거점강화사업	남문주변 공방골목길 조성	점포 리모델링	15

계획 연도	지자체		세부사업		사업규모	사업비 (억원)
	광역시	기초	사업명	단위사업명		
2016	경남	김해시	금바다 연어사업	청년허브 조성	시장내 빈점포 리모델링	5
2016	경남	김해시	금바다 연어사업	방과후 문화살롱	빈점포 리모델링	2
2016	울산	중구	지역비즈니스 창조사업	대표상점 거점특화거리	건축물 10동 리모델링	12.5
2016	경북	김천시	상권 및 지역경제 활력회복 사업	빈점포 활성화사업	92개, 1,389㎡	40.4
2016	충북	제천시	전통시장활성화사업	대학생 창업가게 확자치결마켓	빈점포무상임대, 대학생창업가게조성	5
2016	충북	제천시	명동 향수와 감성의 창의마당	향수타운 조성사업	건축물 리모델링	42.5
2016	부산	영도구	목도노포전수방	목도전수방조성	600㎡, 10개 거점공간	20
2016	부산	영도구	창업실험방 조성	노포가게 분점 조성	660㎡ (66㎡ 분점 10개소)	6
2016	경북	안동시	창업인큐베이팅 프로그램	창업공간조성	공점포 7개	44.5
2016	경기	성남시	빈집을 활용한 저렴주거 및 창업인큐베이터 조성	빈집을 활용한 저렴주거 및 창업인큐베이터 조성	빈집 개보수, 20개소 창업인큐베이터 조성	13.6
2016	전남	광양	상가재생	상가신탁창업지원사업	빈점포 61개소	12
2016	광주	광산구	커뮤니티 재생	역전 문화공방 조성사업	마을내 공폐가	5
2016	울산	북구	어울림마당 조성	어울림 공방조성	60㎡ 2개소	3
2016	부산	서구	근린경제	근린상권 활력사업	빈점포 4개소	5.3
2016	대구	서구	마을재생지구조성	재생활동 생태계 구축	빈점포 재생시장 상가건물 활용	18
합계						831.55

출처: 각 지역별 도시재생활성화계획 내용을 바탕으로 저자 작성

도시재생선도지역 중 근린재생형 8개소²⁾에 조성된 거점시설은 총 50곳이며, 이중 2018년 8월 현재 33곳이 운영되고 있다. 시설용도는 주민 공동이용 시설, 체험시설, 판매시설 등으로 구분할 수 있다. 주민공동이용시설은 거점 시설의 가장 많은 비중을 차지하고 있었으나 세부 프로그램은 공부방, 도서관, 마을사랑방 등으로 다소 한정적으로 나타났다.

도시재생선도지역의 거점공간 조성 및 운영 현황

단위 : 개소

지역	영주	군산	광주동구	태백	대구	천안	공주	순천
조성 공간 수	22	5	3	5	3	3	4	5
운영 중인 공간 수	12	2	-	5	3	3	3	5

출처: 각 지역별 도시재생활성화계획 내용을 바탕으로 저자 작성

2) 근린재생형 11개 지역 중 세부 자료를 구득하지 못한 3개 지역(창신송인, 목포, 창원) 제외

거점시설 공간용도 현황

용도 및 성격	공간 수(개)	세부 프로그램
주민공동이용시설	13	마을사랑방, 도서관, 어린이공부방, 청년공간, 공원, 텃밭 등
체험시설	10	예술인 공방, 마을 전시, 공연 등
판매시설	6	카페, 식당, 지역특산물 판매점 등
도시재생지원센터	2	-
기타	2	임대주택, 게스트하우스
합계	33	

출처: 각 지역별 도시재생활성화계획 내용을 바탕으로 저자 작성

공간 운영방식은 크게 위탁 방식과 행정직영 방식, 사용수익허가 방식으로 구분할 수 있으며, 임대나 주민참여관리 방식도 드물게 적용되고 있었다. 이 중 위탁 운영되고 있는 12곳의 주체들을 살펴보면, 지역 내 협동조합이 6곳으로 가장 많으며 그 외 비영리법인, 사단법인 등으로 나타났다.

거점시설 공간 운영방안 현황

운영방식	공간 수	운영주체 형태		계약 방식	
관리위탁	12	(협동조합)	6	(수익계약)	6
		(사단법인)	4	(일반입찰)	4
		(비영리법인)	1	(공개입찰)	2
		(기타)	1		
행정직영	11	-	-	-	-
사용수익허가	5	(개인)	5	(일반입찰)	4
				(단기임대)	1
임대	2	(개인)	2	(임대계약)	2
주민참여관리	1	(협동조합)	1	-	-
상인회직영	1	(협동조합)	1	(공간대여)	1
후원	1	(개인)	1	-	-
합계	33				

출처: 각 지역별 도시재생활성화계획 내용을 바탕으로 저자 작성

2. 도시재생사업 추진과정에서의 주민참여 현황

도시재생사업 추진과정과 주민참여체계

계획 및 설계단계에 집중되어 있는 주민참여 실태

도시재생 뉴딜사업이 시작되면서 도시재생활성화계획 수립과 사업 추진에 주민들이 적극적으로 참여할 수 있도록 주민역량강화 지원체계가 마련되었다. 국가는 주민역량강화와 주민조직화를 위해 지역별 도시재생대학 운영을 지원한다. 다음 단계로서 주민 주도로 과제를 기획 및 실행하는 주민참여 프로젝트팀이나 주민이 제안한 소규모 재생사업을 지원하고, 이러한 주민참여기반을 바탕으로 본격적으로 뉴딜사업을 추진해 나가는 것을 목표로 하고 있다.

이처럼 뉴딜사업 추진 시 주민들은 사업발굴이나 계획 수립에 참여하고 있으며, 사업으로 조성된 공간의 운영자가 되기도 하면서 점차 지역기반의 사업 추진체계를 갖추어 가고 있는 것을 볼 수 있다. 그러나 지역 거점 조성이나 환경 정비 등 개별 공간조성 사업의 진행상황을 보면, ‘기획 - 계획 및 설계 - 시공 - 운영·관리’의 과정 가운데 주민참여는 ‘계획 및 설계단계’에 집중되고 있다. 기획이나 시공단계에서 설명회나 공청회, 주민참여 감독제 등 간접적인 참여가 이루어지기도 하지만 공간의 운영자 또는 사용자가 사업의 초기 단계부터 운영 단계까지 주도적으로 사업을 이끌어가는 역할의 수행까지는 미치지 못하고 있다.

공간조성 사업의 추진단계별 주민참여방식의 예

단계	주요내용	참여방식
기획 (부지확정 전)	- 지역현황조사, 지역의건조사(필요성, 수요, 기능성, 입지 등) - 기본계획 방향 논의 및 결정(입지, 규모, 용도 등)	- 의식조사(설문조사, 인터뷰, FGI 등) - 설명회, 토론회 - 공청회, 공람, 주민의견청취
계획·설계 (부지확정 후)	- 지역조사, 계획방향을 고려한 설계 - 시설(계획) 참여 주민조직 구성 및 운영 - 시설 운영 범위 논의 - 설계안 작성(기본설계), 프로그램 구상	- 설명회, 간담회, 주민면담, 소식지 - 설계 워크숍, 모형제작, 시뮬레이션, 디자인 게임 - 지역대학 연계 스튜디오
시공	- 사업주체 간 진행과정 논의 - 운영방향 협의 - 시공 관리 진행	- 주민참여 감독제 - 시공 워크숍
운영·관리	- 시범운영 준비 및 진행 - 운영체계 선정 및 구성(주체, 방식 등) - 운영·관리 주체별 역할 수행	조직·단체 형성

출처: 서울특별시 도시재생지원센터(2018), 「주민참여형 앵커시설 기획안내서」 참고로 저자 작성

일례로 순천시에서는 주민들이 사업의 콘텐츠 제안, 지역문제 발굴, 주민모임 운영 등을 위해 도시재생 아이디어 페스티벌을 개최하였다. 오픈 테이블이나 토론이라는 참여방식을 통해 주민들은 의견 공유, 주민모임 운영, 주민공동체 사업 제안을 진행하였다. 춘천시에서는 주민협의체 구성 방향 및 역할 설정, 시설 활용계획 수립 등을 위해 주민들과 함께 동네 디자인 워크숍을 개최하였다. 해당 워크숍은 주로 강의, 주민의견 제시, 토론방식으로 진행되었다.

참여계획 및 참여설계 사례

- 청년 도시재생 해커톤

국토교통부는 2018년 2차례 도시재생 해커톤 행사를 개최하였다. 해커톤 행사는 청년들이 지역 탐방과 문제 발굴 과정을 통해 지역문제와 특성에 맞는 사업전략을 발굴하는 것을 목표로 하였다. 도시재생에 참여하고 있는 청년창업가나 활동가, 도시재생에 관심 있는 청년과 대학생, 퍼실리테이션 등이 1박 2일 동안 사업 사례를 공유하거나 팀별 프로젝트를 실시하고, 토론과정을 거치며 지역에 필요한 다양한 비즈니스 모델을 발굴하였다.

각 사업지역에서 진행하고 있는 주민참여계획과 달리 해커톤 행사는 다양한 분야에서 활동하는 청년들의 네트워크 구축이 가능하여 향후 도시재생의 분야별 사업 확대나 사업 운영 및 관리에 참여할 수 있는 인력 확보에도 긍정적인 영향을 줄 수 있을 것으로 보고 있다.

국토부는 해커톤을 단발성으로 끝나는 행사가 아닌 청년들의 아이디어를 바탕으로 창업지원과 지역정착까지 이어질 수 있도록 지역의 행정기관이나 금융기관, 사회공헌기관, 도시재생지원센터 등과의 연계방안도 모색하고 있다³⁾. 국토부의 해커톤 행사 이후 삼척시, 인천시, 포항시, 창원시 등 각 지자체별 해커톤 운영 사례가 증가하고 있으며, 도시재생 정책 제안이나 빈 공간 활용방안, 지역자원 활용방안 모색 등 폭넓은 논의가 이어지고 있다.

해커톤은 주로 도시재생사업의 기획이나 계획단계에서 아이디어 발굴, 인력 확보, 네트워크 구축을 위한 프로그램으로서의 성격을 갖는다고 볼 수 있다.

3) 국토교통부(2018), “도시재생 소통·협력위한 ‘제1차 광역 협치포럼’ 개최”, 7월 18일자 보도자료 참고



청년 도시재생 해커톤 행사 사진

출처: ANTENA 웹페이지, <http://ant3na.com/portfolio/> (검색일: 2019.10.11.)

• 리노베이션 스쿨

국내에서 처음으로 진행된 리노베이션 스쿨⁴⁾은 제주 원도심 지역 유휴 공간의 비즈니스 모델 기획을 목표로 3박 4일 동안 개최되었다. 지역 쇠퇴문제를 해결하기 위해 빈 건물이나 공원, 도로, 공지 등을 활용한 재생수법을 배우는 단기 집중형 교육 프로그램인 리노베이션 스쿨은 팀(unit)단위의 워크숍 및 강의 방식으로 진행되었다. 지역 비즈니스에 관심이 있는 사람이라면 누구나 참여할 수 있으며, 참가자 7~8명과 국내외 전문가(마스터) 3명이 하나의 팀이 되어 프로그램에 참여하였다. 각각의 팀은 먼저 유휴 공간에 대한 물리적 특성을 조사하고 건물주와 이야기를 나누며 지역이 가진 문제점을 정리하고 건물의 리노베이션 방향을 설정하였다. 반복되는 분석과 토론과정을 통해 아이디어를 발굴하고, 전문가의 조언이나 다른 참가자들과의 피드백 과정을 거치며 사업의 구체적인 기획안을 마련하였다. 건물주, 공무원, 사업자, 예비창업자, 일반 시민들이 참석한 자리에서 최종 프레젠테이션을 진행하는 것으로 프로그램은 마무리되었다.

2018년 일도1동을 대상으로 한 ‘제1회 리노베이션 스쿨 in Jeju’ 이후, 2019년에는 용담1동, 삼도2동 일원의 유휴공간을 대상으로 한 ‘제2회 리노베이션 스쿨 in Jeju’가 진행되었다. 2019년 9월에는 부산에서도 리노베이션 스쿨이 개최되어 유휴 부동산과 지역 자원들을 연계할 활용방안을 모색하는 자리를 가졌다.

4) 리노베이션 스쿨은 일본의 지역 매니지먼트 스타트업인 (주)리노베링에서 2011년부터 진행해오고 있는 교육 프로그램으로서 행정, 마을만들기 관계자, 지역의 부동산 관리회사가 쇠퇴한 지방도시의 재생을 위한 프로젝트 발굴 및 정책 수립을 목표로 하고 있다. 리노베이션 스쿨을 통해 도출된 사업을 빈집이나 오래된 주택지, 저이용·미이용 공공시설과 공공공간 등 지역의 유휴 부동산 소유자에게 제한함으로써 실제로 사업화까지 진행될 수 있도록 하고 있다.

출처: (주)리노베링 웹사이트, <http://renovaring.com/> (검색일: 2019.10.11.)

리노베이션 스쿨은 쇠퇴문제를 안고 있는 공간(건물)을 대상으로 하여 구체적인 사업계획과 공간조성 방향을 논의하고, 건물주나 사업자 등 관련 주체들과 소통하였다는 점에서 사업의 실현가능성과 실효성을 높였다고 평가할 수 있다. 그러나 리노베이션 스쿨 역시 계획 및 설계단계까지의 프로그램으로서 실제 공간을 조성하는 시공단계까지 확장·운영되지는 못하였다.



리노베이션 스쿨 in Jeju 개최 사진

출처: 강필오(2018), “리노베이션 스쿨 in Jeju YProgram”, 아는 동네 매거진 웹사이트, <https://www.iknowhere.co.kr/magazine/30982> (검색일: 2019.10.11.)

주민참여 증진 및 역량강화를 위한 교육 프로그램 운영 현황

도시재생 교육 프로그램 개요

2013년 「도시재생법」 제정 이후, 국토부는 각 지역이 도시재생사업 추진기반을 구축할 수 있도록 전문가 양성이나 공무원 교육 프로그램을 중점적으로 운영하여 왔다. 주민 대상 프로그램으로는 2007년부터 운영하던 주민참여 스튜디오형 학습과정이 2013년 ‘도시재생대학’으로 명칭이 변경되어 운영되고 있다. 도시재생대학은 2013년까지 110개 팀, 845명이 수료하였으며, 2014년에는 10개 도시(대구, 부산, 울산 중구, 인천 중구, 성남, 안동, 울진, 함평, 춘천, 서천)의 연구기관이나 대학의 산학협력단 등이 국비 1,000만원의 지원을 받아 프로그램을 운영하였다⁵⁾. 2015부터 지자체별 도시재생대학 운영사례가 증가하면서 중앙정부의 지원은 중단되었다.

뉴딜사업이 시작되면서 2018년부터는 본격적으로 교육 수요를 고려한 맞춤형 교육을 추진하고 있다. 주민이나 코디네이터를 대상으로 하는 도시재생대학은 현장이나 광역 단위에서 직접 기획하고 시행하는 것을 원칙으로 하고 있으며, 중앙에서는 총괄코디네이터나 지자체 공무원 교육만 시행하고 있다.

5) 국토교통부(2018), “기초 지자체마다 “도시재생대학”을 운영하여 ‘주민주도 도시재생 거버넌스’ 구축”, 3월 16일자 보도자료.

도시재생 교육 프로그램 운영 개요(중앙정부 주관 및 지원)

구분	대상	교육 목적	주요 내용	방법	주관
도시재생 코디네이터 양성 교육	코디네이터, 활동가, 전문가	코디네이터 양성, 활동가·전문가 육성	도시재생일반, 도시재생방법, 소통 및 갈등관리	강의, 답사, 토론, 워크숍	국토부
도시재생대학 (2008~2014)	권역(지역)별로 운영	주민 스스로 지역현안 발굴 및 대안 구축	현황조사, 현황분석, 계획구상, 기본계획	강의, 토론 (스튜디오 방식)	국토부
도시재생대학 (2018~)	주민	정책방향 교육, 문제 진단, 실천	뉴딜정책, 사업유형, 현장답사, 자원조사, 사업발굴, 복지서비스 발굴, 경제조직 육성, 지역 공동체 등	강의, 실전형 교육	현장(도시재생지원센터 또는 지역 소재 교육기관)
	전문가 (코디네이터)	전문분야 지식 함양 제고	거버넌스, 사회적경제, 사업발굴, 마을활동가 경험 공유, 프로그램 기획 등	강의, 토론	광역(도시재생지원센터 또는 지역 소재 교육기관)
도시재생 온라인 대학 프로그램	대상무관	자생적 도시재생 학습	주민참여와 거버넌스, 자립형 도시재생 개념, 지역자산 활용방안, 도시재생사업 등	온라인	국토부
도시재생과정	총괄코디네이터, 지자체 공무원	정책입안 및 실행수준 향상	도시재생 정책, 주민참여, 갈등관리, 사회적 경제, 협동조합, 사례, 현장답사 등	세미나	국토교통 인재개발원

출처: 황규홍외(2017), 「도시재생 지역역량강화 프로그램 개발 연구」, 국토교통부, 국토교통부(2018), “기초 지자체마다 ‘도시재생대학’을 운영하여 ‘주민주도 도시재생 거버넌스’ 구축”, 3월 16일자 보도자료 참고로 작성

주민대상 도시재생대학의 운영 현황

2017년 뉴딜시범지역부터 현장단위의 지역주도 교육과정을 기획하고 시행하도록 하고 있다. 국토부는 교육 기획과 관련된 컨설팅이나 교육비를 지원하고 있으며, 주체별, 사업유형별, 사업단계별로 표준 프로그램(안)을 제시하여 지자체에서 이를 바탕으로 도시재생대학을 운영할 수 있도록 하였다. 도시재생 정책 및 사업과 관련된 강의나 토론, 실습, 답사 방식의 교육과 함께 주민 스스로 제안하고 실천하는 실전형 교육이 도입되었다.

각 지역에서 운영하고 있는 도시재생대학의 프로그램을 보면 도시재생에 대한 이해를 돕는 기본과정, 선진지 견학, 전문가 특강, 지역자산 조사 및 아이디어 발굴을 위한 워크숍 등으로 구성되어 있다. 이러한 프로그램은 주민들의 공동체 의식 형성이나 지역에 대한 애착심 고취, 도시재생사업 시행 과정에 참여를 유도하기 위한 역량강화를 목적으로 하고 있다.

대다수의 교육 프로그램은 이론 및 지식 습득, 정보공유를 목적으로 하고 있으며, 실전형 교육의 경우에도 계획안이나 협정서 작성, 사업발굴을 위한 워크숍이나 라운드테이블 형태의 프로그램 위주로 구성되어 있다.

주민 대상 표준 프로그램(안) - 기본 프로그램

단계	필수	선택	전문화
사업 준비	- 도시재생 뉴딜의 이해 - 뉴딜사업유형의 이해 - 사업계획서 작성 방법론	도시재생 국내외 우수 사례(답사)	실전형 교육 시행
계획 수립	- 도시재생뉴딜의 단위사업 유형과 사례 - 지역자원 조사 - 도시재생과 주민참여유형	단위사업의 발굴	실전형 교육 시행
사업 시행	- 지역 내 복지서비스 발굴 - 도시재생 경제조직 육성 - 협정의 이해와 운영	단위사업의 구체화	- 젠트리피케이션과 상생 - 실전형 교육 시행
사후 관리	- 자생적 지역 공동체 운영 - 공동체공간의 이해와 참여	자발적 지역 활동 방안	- 젠트리피케이션 대응 - 실전형 교육 시행

출처: 국토교통부(2018), 「2018년 뉴딜교육종합책자」, p.23.

공간조성 및 운영 관련 교육 프로그램 사례

도시재생사업지역에서 운영하고 있는 주민 대상 교육 프로그램 가운데 공간 조성이나 운영과 관련된 사례로는 집수리 교육 프로그램이 대표적이며, 그밖에 공간 활용 사업 추진을 위한 관계주체 역량강화 교육이나 나무심기, 꽃밭 조성, 마을정원 가꾸기 등의 프로그램 사례를 볼 수 있다.

• 집수리 교육 프로그램

서울시나 경기도, 인천시 등의 도시재생사업 추진 지역에서는 주민역량강화 사업이나 도시재생대학의 교육과정 내 소규모 주택정비와 관련하여 집수리 기초 및 실습과정 등을 운영하고 있다. 지역 주민들을 대상으로 안전교육, 공구 사용법, 세면기, 창문 및 창틀 교체, 단열, 도배, 생활가구 등에 대한 이론 및 실습 교육을 실시하여 주민 주도의 주거환경 개선과 자생적 역량강화를 유도하고 있다.

한 사례로서 부천시에서 진행한 주민역량강화사업 ‘우리집 가꾸기 프로젝트’에서는 낙후된 주택환경을 주민 스스로 개선하고 관리할 수 있도록 셀프 집수리 교육과 정원 가꾸기 교육을 실시하였다. 셀프 집수리 교육은 벽 곱팡이 제거, 도배 보수, 출입문 보수, 장판 시공, 욕실 시공, 조명 및 스위치 교체 등 집수리 전반에 대한 이론과 실습 교육으로 진행되었고, 시공 실습은 시에서 매입한 공간에서 진행하였다. 본 프로그램을 수료한 주민들은 현장 활동가로 위촉되어 분야별로 활동을 이어갈 예정이다⁶⁾.

인천 중구에서는 집수리 교육을 받은 주민들을 마을주택관리소 및 자원봉사 센터 인력(수리특공대)으로 활용하고 있다. 수리특공대는 소규모 집수리 봉사활동에 참여하고 있으며 중구청은 교육 프로그램 지속적으로 운영하여 수료생들을 도시재생사업과 주거환경개선사업의 마을조직으로 조성해 나갈 계획이다⁷⁾.



집수리 마을배움터 강의 모습(해방촌 도시재생활성화지역 주민역량강화사업)/셀프 집수리 교육(부천시 소사 도시재생사업 주민역량강화사업)

출처: 저자 촬영(좌), 부천시청(2019), “우리 집은 내손으로 고치고 가꾼다”, 부천소식 시정뉴스, 6월 26일자 (<http://news.bucheon.go.kr/news/articleView.html?idxno=18962>)(우)

• 부산 영도구의 대통전수방 프로그램

2016년 도시재생사업 지원 대상지역으로 선정된 부산 영도구 봉래1동 일원은 영도 고유의 지역상권과 향만시설, 창고, 주거지를 재생시켜 원도심을 회복시키기 위해 다양한 프로그램 사업을 운영하고 있다. 교육과 관련된 사업으로는 전수창업 지원프로그램과 도시재생대학으로 진행된 공간활용대학, 상인대학, 주민대학, 지역연계대학이 있다. 그 중 공간활용대학은 봉래동 일대의 창고군 건축주들을 대상으로 하며 관계 주체 간 커뮤니티 구축, 사업에 대한 이해, 공감대 형성 등과 관련된 내용으로 구성되어 있다. 창고를 전통산업재생방으로 만들어가기 위해 건축주와 대통전수방 사업단 간 신뢰관계를 구축하고 지속적인 의견 수렴을 목표로 진행되고 있다⁸⁾.

• 강화읍 도시재생대학 마을정원사 양성교육

강화읍에서는 2019년 도시재생대학의 실용과정으로 마을정원사 양성과정

6) 부천시(2019), “우리 집은 내손으로 고치고 가꾼다”, 부천소식 시정뉴스, 6월 26일자 (<http://news.bucheon.go.kr/news/articleView.html?idxno=18962>) 참고로 작성

7) 홍진석(2019), “인천 중구, 2019 1차 집수리 교육생 모집”, 한우리경제, 9월 4일자(<http://www.hanuribiz.com/news/articleView.html?idxno=30112>) 참고로 작성

8) 대통전수방 웹사이트, <http://dtyeongdo.com/> (검색일: 2019.10.9.) 참고로 작성

을 개강하였다. 원예 관리 교육 및 심리치유 등의 이론 프로그램과 함께 원예와 조경관련 DIY 프로그램인 목재 플랜터 제작 실습을 실시할 예정이다. 주민들은 교육 참여를 통해 직접 마을정원을 만들고 관리까지 담당할 예정이다.

현행 주민참여체계 하에 진행된 공간조성 사업의 한계

2016년부터 중소벤처기업부 사업으로 추진되고 있는 ‘청년몰 조성 및 활성화 지원사업’은 주민참여를 통한 공간조성 사업의 대표적 사례이다. 이 사업은 전통시장 내 유희공간을 활용하여 복합청년몰을 조성하고 청년 창업을 지원하는 사업으로서, 주요 내용으로는 청년몰 내 편의시설 및 협업공간 조성, 청년상인 창업교육, 점포 임차료⁹⁾ 및 인테리어, 마케팅 및 홍보 등이 있다¹⁰⁾.

청년몰 사업은 청년 일자리 창출과 빈 점포의 활용이라는 두 가지 측면의 사회적 문제를 해결한다는 취지로 시작되어 2016년부터 4년간 336억 8,970만 원의 사업비가 지원되었다. 청년점포 20개소 이상 조성과 함께 고객편의시설, 공용 공간, 기반시설, 임차료, 인테리어, 마케팅, 홍보 등을 위해 각 시장별로 15억 원이 지원되었으나 2019년 6월 말 현재까지 지원받은 489개 점포 중 29%에 해당하는 140개 점포가 휴·폐업 상태인 것으로 나타났다¹¹⁾.

청년몰 사업의 실패에 대한 원인으로는 전통시장의 침체문제에 대한 대응책 미비, 준비되지 않은 창업으로 인한 수익창출의 한계, 홍보 및 마케팅 부족, 홍보 미흡 등¹²⁾ 프로그램 차원의 한계점들이 제기되고 있다. 이와 함께 청년몰의 공간조성 과정 나타난 문제점도 살펴볼 수 있다. 사업 대상 점포나 건물의 소유자와의 협의가 진행되지 않은 상황에서 사업이 시작되었고, 1년이라는 짧은 사업 기간 내 공간을 조성하기 위해 용역사가 청년몰 전체를 일괄적으로 설계·시공하는 방식으로 진행되었다. 또한 청년들은 안정적인 공간운

9) 임차료의 경우, 점포계약일로부터 12개월 이내까지 무상으로 지원되며, 인테리어 비용은 60% (3.3㎡당 600천원, 최대 33㎡까지 지원)에 대한 금액만 국비로 지원되고 그 외는 지방비나 자부담으로 처리한다. 보증금이나 지원비 한도를 벗어난 임차료나 인테리어 비용, 판매 재료비, 집기 등은 지원 대상에서 제외된다.

출처 : 중소벤처기업부 홈페이지, https://www.mss.go.kr/site/smba/supportPolicy/supportPolicyDetailDiv.do?cmm_code=BB020600&searchSeq=ST_000000001066578 (검색일: 2019.10.11.)

10) 중소벤처기업부 홈페이지, https://www.mss.go.kr/site/smba/supportPolicy/supportPolicyDetailDiv.do?cmm_code=BB020600&searchSeq=ST_000000001066578 (검색일: 2019.10.11.)

11) 강재웅(2019), “위기의 청년몰, 중기부 지원점포 489개 중 140개 점포 문닫아”, 파이낸셜 뉴스, 9월 30일자 (<http://www.fnnews.com/news/201909301648447075>)

12) 김영인(2018), “점포 채우기 급급한 전통시장 ‘청년몰’…결국 26% 휴폐업”, 연합뉴스, 10월 23일자 (<https://www.yna.co.kr/view/AKR20181023052600062>)

영 단계에 미치기도 전에 사업기간이 종료되면서 재정적 지원을 충분히 받을 수 없었다.

청년몰 사업은 유동인구가 적고 쇠퇴문제가 심각한 전통시장에서 진행되는 사업으로 기존 건물의 리모델링이나 증축 위주로 공간을 조성하게 된다. 그러나 시장이 가진 문제점을 해결하기 위한 특별한 컨셉이나 전략을 마련하지 않은 채 빈 공간에 점포를 채워 넣는 것에만 주안이 되었고, 행정주도로 사업이 진행되면서 청년 창업가들이 주도적으로 사업을 기획·설계하는 것에는 한계가 있었다¹³⁾.

청년몰은 창업지원 공간이나 메이커 스페이스 공간의 활용방향, 브랜드 개발 등의 프로그램과 기능이 조화될 수 있도록 설계를 진행하고자 하였으며, 청년상인의 업종별 특색에 맞추어 디자인 중심의 기반을 조성하려고 하였다. 그러나 실제 공간을 사용하고 점포를 운영할 청년들이나 기존 시장의 상인들, 지역주민들과 함께 공간을 조성해나가는 방식으로 진행되지 못하면서 창의적인 공간 구현이나 청년 상인들의 개별 맞춤형 공간 연출이 불가능하였다.



전주 남부시장 청년몰(상) / 마산 부림시장 청춘바보몰 오픈 시(2016)와 1년 후 모습(2017)(하)

출처: 전주시 웹사이트, <https://www.jeonju.go.kr/> (검색일: 2019.10.12.), 강윤지(2016), “마산부림시장 ‘청춘바보몰 먹거리타운’ 오픈”, 푸드투데이, 4월 16일자, 이슬기(2017), “개점 1년 만에 존폐 위기 마산 부림시장 청춘바보몰”, 경남신문, 4월 16일자.

13) 한지혜(2017), “청년도시 세종, ‘청년몰’로 희망쫓을까?”, 세종포스트, 3월 23일자
(<http://www.sjpost.co.kr/news/articleView.html?idxno=14934>)

3. 참여시공에 의한 공간조성 현황 및 사례

참여시공 시장 및 수요 현황

국비지원사업의 대상범위 한계와 막대한 시공비용 등의 이유로 인해 소규모 공간의 예비 운영자들이 직접 공간조성에 참여하는 사례들이 나타나고 있다. 면허 없이 진행할 수 있는 1,500만 원 이하 공사의 경우, 별도의 전문적인 훈련을 받지 않고 개인의 경험과 손기술만을 이용하여 공사를 진행하기도 한다. 이때 앞서 시공을 경험해본 동료나 시공기술을 지닌 지인에게 조언을 구하여 공간 조성에 필요한 기술을 학습하기도 하지만, 이러한 자원이 없는 경우에는 인터넷 페이지나 유튜브 등을 검색하여 필요한 시공기술이나 절차를 익히고 있었다.

개인이 영상을 통해 시공기술을 습득할 수 있는 채널 중 하나인 유튜브의 영상 콘텐츠를 조사¹⁴⁾한 결과, 폴라베어, 톱스타 등 참여시공과 관련된 6개 채널(BJ)을 볼 수 있었다. 주로 주거공간 인테리어와 관련된 콘텐츠가 많았으나 2017년을 기점으로 채널과 영상이 신설되기 시작하면서 상업공간이나 사무실 등의 셀프인테리어 콘텐츠 수가 증가하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

상업공간 셀프인테리어 관련 영상 현황(유튜브)

BJ	구독자수	동영상수	내용
폴라베어	141,126명	122개	상업시설 인테리어, 공종별 가이드
톱스타	33,200명	163개	인테리어 공종별 가이드
철물점TV	31,351명	300개	공구 사용법 및 장단점 소개
목수김동혁	7,378명	33개	목수의 직업에 대한 소개 및 기술 소개
육가이버	2,319명	35개	DIY 인테리어 방법 소개

출처 : 저자작성



[폴라베어][목공] 천장을 만드는 가장쉬운 방법 (how to install a ceiling)

폴라베어 Polarbear TV · 조회수 17만회 · 9개월 전

오랜만에 찾아온 목공입니다. 목공 중에서도 천장시공인데요, 달대작업을 응용해서 천장을 저했습니다 특별히 특별스님 (여천사)와 ...

유튜브 관련 영상

출처: 폴라베어 유튜브, [https://www.youtube.com/results?search_query=%ED%8F%B4%EB%9D%BC%EB%B2%A0%EC%96%B4](https://www.youtube.com/results?search_query=%ED%8F%B4%E B%9D%BC%EB%B2%A0%EC%96%B4) (검색일: 2019.6.22.)

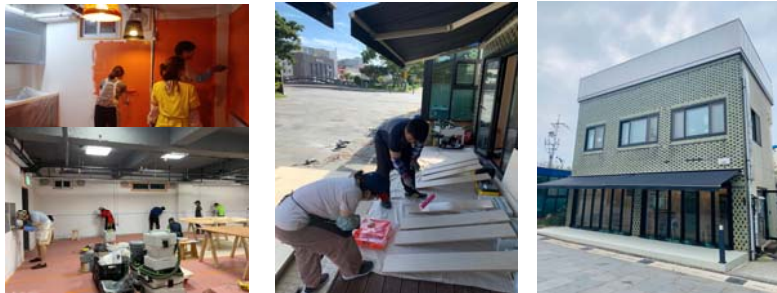
14) 주요 검색 키워드는 '인테리어', '셀프인테리어', '상업공간 인테리어', '사무실 인테리어', '인테리어 공종', '인테리어 공법' 등 인테리어와 시공대상 시설을 중심으로 조사하였다. 조사한 채널(BJ)은 약 50여 개로 콘텐츠의 상당부분을 차지하는 아파트, 원룸 등 주거공간 관련 내용은 제외하고, 상업시설, 사무실 인테리어 콘텐츠를 중점적으로 조사하였다.

참여시공에 의한 공간조성 사례

공공사업에서의 공간조성 사례

- 제주도 도시재생 교육프로그램으로 진행된 도민디자인교실
제주도 도시재생지원센터에서는 ‘도민디자인교실’을 통해 인테리어 디자인에 대한 이론과 실습교육을 진행하였다. 페인트 칠이나 타일 실습 등 간단한 리모델링을 통해 주민들이 공간을 직접 변화시키고 이에 대한 성취감을 경험하는 것을 취지로 한 프로그램이었다.

1차 교육은 원도심 유희공간을 공유공간으로 리모델링한 ‘디자인 공장’에서 진행되었다. 디자인 공장의 지하공간에서 직접 공간 리모델링 작업을 해봄으로써 도심 내 노후화된 공간의 수선과 활용과정에 대한 교육이 진행되었다. 2차 교육은 음식커뮤니티공간 ‘케왓’을 직접 수선하는 방식으로 진행되었다. 교육 참가자들은 전문가와 함께 벽 보수, 페인트, 주방 타일, 가구 선반, 테크 등의 작업에 참여하며 공간을 개선하였다.



디자인 공장에서의 실습교육(왼쪽), 케왓의 공간 수선(가운데, 오른쪽)

출처: 주민과 함께하는 도민디자인교실, 제주도 도시재생지원센터 웹사이트, <http://www.jejuregen.org/post/article/1811> (검색일: 2019.10.10.)

- 서울시 저층주거지 재생에서의 ‘주민참여 감독제’
서울시는 저층주거지 도시재생사업에서 마을 진입로 확장, 보도블록이나 CCTV 설치, 주민공동시설 건립 등 주민생활과 관련된 공사를 진행할 때 주민대표가 직접 공사과정을 감독할 수 있도록 ‘주민참여 감독제’를 추진하고 있다. 사업지역 내에 거주하는 주민이 감독이 될 수 있으며, 대상 공사는 ‘관리형 주거환경개선사업’으로 사업비는 3천만 원 이상, 배수로 및 간이 상하수도 설치 공사, 보안등 공사, 보도블록 설치공사, 마을회관 공사 등이 대표적이다¹⁵⁾.

- 공공건축·공공공간 공간설계 주민워크숍

서울시의 ‘찾아가는 동 주민센터 사업’이나 평생학습 종합센터인 ‘모두의 학교’ 조성사업, 생활SOC 사업 등의 공공건축 리모델링 사업에서는 주민워크숍을 개최하여 공간 조성 및 활용 방향을 마련하고 있다.

워크숍에서는 시설 이용 목적이나 방문객 동선 등을 고려한 공간조성계획 수립, 모형을 이용한 구체적 리모델링 전략 마련, 공공시설 내 운영 프로그램에 대한 아이디어 모집과 토론 등이 진행된다. 주민들은 시공과정에는 직접적으로 참여하고 있지는 않으나 공간계획 및 설계과정에 의견을 제시하고 있다. 이러한 활동들은 지역 커뮤니티 활동으로 이어질 수 있어 주민참여형 프로그램으로서의 특징을 보여주고 있다.



연희동 주민센터 내 직원 2차 워크숍 진행과정

출처: 서울디자인재단(2015), 「연희동 주민센터 새롭게 열.리.다.」, p.49.

- 행정안전부의 ‘지역사회 활성화 기반 조성 사업’

행정안전부는 지자체 소유의 유휴·저활용 공간을 지역문제 해결을 위한 주민 플랫폼 공간으로 사용할 수 있도록 2019년부터 ‘지역사회 활성화 기반 조성 사업’을 추진하고 있다.

옛 주민센터와 동네창고, 폐교 등의 비어있는 공공공간을 마을도서관이나 공유사무실 등 지역 주민의 삶을 변화시키는 공간으로 조성하는 사업으로서 주민들이 직접 기획하고 운영할 수 있도록 권한을 부여할 예정이다. 2019년 8개 시도의 사업을 대상으로 보조금을 교부할 계획이다.

15) 서울특별시(2019), “서울시, 저층주거지 재생에 ‘주민참여 감독제’ 전면시행…여성비율 40% ↑”, 6월 10일자 보도자료.

지역사회 활성화 기반 조성 사업의 1차 교부대상(2019년도 사업)

구분	사업명	대상시설	공간조성(단위:억)			
			소계	국비	시/도비	구/시/군비
서울	청년활력공간 무중력지대 강북 조성사업	저활용 쉼터	11.2	5	6.2	0
부산	감내 행복나눔센터 조성사업	도로 잔여부지	4	2	1	1
	수영구 먼물샘 공유센터 건립사업	주거용 일반 노후주택	6	3	1.5	1.5
세종	세종 사회혁신센터 조성사업	저활용 주차장	25	5	20	0
경기	평택 길음리 주민문화공간 조성사업	농산물 저온저장창고	13	2	0	11
충북	옥천 공동체허브 '누구나' 조성사업	저활용 쉼터	15	5	5	5
전북	전주 자활사업 운영 복합공간 조성사업	청소년 자유센터	10	5	2	3
경남	경상남도 공익활동 지원센터 조성사업	舊 동부치산사업소	10.6	5	5.6	0
제주	한림중앙상가 다목적실 리모델링사업	상가 다목적실	10	5	5	0

출처: 행정안전부(2019), “버려진 공간, 주민이 원하는 공간으로 직접 바꾼다”, 2월 19일자 보도자료.

민간에 의한 공간조성 사례

(주)동네목수의 장수마을 빈집 집수리 프로젝트

성북구 삼선동 293번지 일대의 장수마을은 서울의 대표적 달동네이다. 토지의 46%가 국공유지이자 무허가주택이 많아 주택 재개발 진행이 어려운 곳으로서 노후 주거환경 개선을 위한 대안적 재개발 모델이 필요했던 지역이다. 2004년 재개발예정구역(삼선4구역)으로 지정되었던 장수마을은 2008년 주거권운동네트워크 도시연구소, 성북 나눔과 미래 등의 활동가들이 지역에 유입되면서 변화가 나타나기 시작하였다.

2011년 설립된 마을기업 ‘동네목수’는 마을주민들을 고용하여 집수리를 시작하였고, 행정안전부의 마을기업 공모사업 선정, 성북구청과의 지원 협약 체결을 통해 본격적으로 사업을 진행하게 되었다. 빈집으로 남아있던 곳을 수리하여 공동작업장과 카페를 조성하였고 주민들이 스스로 집을 고치거나 관리할 수 있도록 마을학교에서 집수리 교실을 운영하였다. 동네목수의 프로젝트는 주거환경 개선을 통해 지역에 긍정적인 변화를 야기하였으나, 작은 마을 규모로 인한 낮은 시장성과 사회적 경제조직의 자본, 기술, 인력 등의 부

죽으로 운영상의 어려움을 겪다 2018년 활동을 중단하게 되었다.



빈집 리모델링을 통해 조성된 카페 / 마을학교 운영 모습

출처: 장수마을 블로그, <https://samsun4.tistory.com/> (검색일: 2019.6.21.), 장수마을 홈페이지, <http://www.jangsumaeul.com/> (검색일: 2019.6.21)

- (주)세간의 충남 부여 자온길 프로젝트

자온길 프로젝트는 부여 규암마을 일원의 16개 공간을 DIY 리노베이션하여 전통 공예와 전통 예술을 경험하는 문화 콘텐츠 타운으로 조성하고 있다. 본 프로젝트의 기획·운영자인 (주)세간의 박경아 대표는 자온길 프로젝트를 통해 지방 중소도시 건물 매입을 통한 민간주도 마을 조성 프로젝트를 기획하여 예술인과 제작자가 젠트리피케이션의 영향을 받지 않는 마을을 구축하고자 하였다. 일식가옥, 근대건물 등 장기간 방치되어 있던 규암마을의 유휴공간들은 운영자만의 방식을 통해 리모델링되었고, 책방, 공예공방, 숙박, 레스토랑, 디저트카페, 사진관, 찻집, 소곡주 전문점, 목공방, 노인사랑방 등으로 탈바꿈하였다.



자온길 프로젝트 중 책방세간과 웃집 전경

출처: 자온길 Facebook 페이지, <https://www.facebook.com/jaongil/> (검색일: 2019.6.21)

- 서울 해방촌의 론드리 프로젝트

론드리 프로젝트는 2015년 이태원 해방촌에 조성된 코인빨래방 겸 카페 공

간이다. 해방촌 일대는 오래된 주택이 많아 빌트인 세탁기가 거의 없는 곳이며 1인 가구와 외국인 거주비율이 높은 지역 특성을 가지고 있다. 론드리 프로젝트의 이현덕 대표는 이미 외국에서는 일상 문화로 자리 잡은 빨래방을 조성하여 부족한 주거기능 문제를 해결하면서 지역수요에 대응하고자 하였다.

기원으로 사용되었던 곳을 리모델링하는 과정에서 이현덕 대표는 사업자금 조달의 어려움으로 인해 직접 설계에서부터 시공까지 참여하였다. 주인이나 손님 등 공간의 사용자 관점에서 고민하여 공간 설계를 진행하였고, 완공 후 이곳을 찾는 사람들은 설계의도에 맞게 공간을 향유하고 있다. 지역민들의 라이프 스타일을 고려하여 단순히 빨래를 하기 위한 공간만이 아닌 사람들이 모일 수 있는 하나의 커뮤니티 장소로서 만들기 위해 카페라는 기능을 함께 도입하였다.



론드리 프로젝트 시작 전·후의 모습, 계획안

출처: 론드리 프로젝트 홈페이지, <https://laundryproject.co.kr/> (검색일: 2019.6.21)

• 전주 아트클러스터 별의별

전주 기차촌은 2009년 재개발 정비구역으로 지정된 곳이나 주택 과잉공급과 내부 갈등, 주택경기 악화 등으로 사업이 방치되면서 빈집, 빈 점포가 증가하였고, 이러한 물리적 환경의 변화는 마을 공동체 기능까지 쇠퇴시키고 있었다. 아트클러스터 별의별은 이러한 지역의 문제에 대응하기 위해 지역사회 교육 및 커뮤니티 활동, 게스트하우스 운영, 주거문화 기획 등의 프로젝트를 추진하였다. 2015년 별의별 하우스에서 시작하여 2016년 사철나무집, 2017년 철봉집, 2018년 인봉집을 거쳐 2019년에는 노송목공소 프로젝트를 추진 중에 있으며, 일부 시공과정에서는 DIY 리노베이션 방식을 도입하였다.

별의별 고은설 대표에 따르면 직접 시공에 참여하기 위해서는 건물에 대한 충분한 조사와 학습, 기존 건물의 자재 및 물품 관리, 방수나 외부공간에 대한 관리방안 등을 고려하는 것이 중요하다고 하였다. 별의별은 동네주민과 후원자들의 도움을 받아 빈집을 장기 임대한 후 리모델링을 거쳐 다양한 목적의

커뮤니티 공간을 조성하였고, 지속적으로 지역사회와 소통하는 프로그램을 운영해 오고 있다.



별의별에서 진행한 프로젝트 시공 참여 모습

출처: 고은실(2019)), "DIY 리노베이션 발제자료", 건축도시공간연구소 마을재생 세미나, 아트클러스터 별의별

• 시흥 월곶의 빌드

빌드는 지역재생 및 활성화 프로젝트를 수행하는 소셜벤처로서 슬럼화가 진행 중이던 시흥 월곶 지역에서 주민들과 함께 지역문제를 해결하기 위해 재생사업을 추진하고 있다. 빌드는 '우리가 살고 싶은 마을' 만들기를 컨셉으로 하여 지역주민들이 필요로 하고 인근사람들까지 찾을 수 있도록 공간을 조성하고 있으며, 원도심 활성화를 위해 공유재산을 활용하고 있다.

빌드는 4년간 공실이었던 곳을 영유아 및 육아인구를 위한 브런치 레스토랑으로 조성하면서 노키즈존과 차별화된 공간을 시민들에게 제공하고 있다. 2번째로 조성한 공간은 서점, 화원, 카페가 있는 복합공간으로 꽃 클래스나 북 콘서트 등을 진행하며 지역 커뮤니티 창출에도 기여하고 있다. 빌드는 일부 시공직업에 직접 참여하며 운영공간들을 조성하였다.



바오스앤밥스 내외부 모습

출처: 윤주선 외(2017), 「BOOT UP, 건축도시 START UP」, 건축도시공간연구소, p.143 (©빌드, 좌), 저자 촬영(우)

참여시공에 의한 공간조성의 현황과 과제

국내 사례 검토 결과, 주민이나 운영자가 시공단계까지 참여하고 있는 공간 조성 사업은 민간주도로 진행된 프로젝트에서 주로 살펴볼 수 있었다. 참여 시공에 의한 공간조성의 현황과 문제점을 파악하고 도시재생정책 및 사업에서 이를 활용하기 위한 방향과 과제를 제안하기 위해 민간주도 프로젝트의 관계자 인터뷰를 실시하였다.

인터뷰는 소규모 건축물을 창작·협업공간, 공동체 주택, 소규모 점포, 공유 공간 등으로 리노베이션 한 프로젝트에 직접 참여하고 해당 공간을 운영하고 있는 6명의 주체들을 대상¹⁶⁾으로 하였다. 각 주체들은 미술, 경영, 건축, 지리학 등의 전공자로서 설계나 시공, 인테리어를 전문업으로 하고 있지 않았으며, 적게는 2개소에서 많게는 5개소까지 소규모 공간 재생 프로젝트를 추진한 경험을 가지고 있었다. 시공과정에서의 참여 범위, 사업기간과 비용, 운영자 의도 구현, 행정절차, 커뮤니티 형성, 운영자의 이해도 및 공간에착도 등에 대한 의견을 조사하였고, 이를 종합하여 참여시공의 방식, 사업추진과정, 사업의 효과, 향후 과제의 항목별로 나누어 시사점을 도출하고자 한다.

공간조성 방식 (공간범위, 설계도면)

공간 운영자들이 참여한 공정범위를 보면 공간구상은 직접 하되 설계와 시공은 전문가와 논의하면서 진행한 경우, 페인트·도장·조명·가구 등의 간단한 작업은 직접하고 나머지는 전문가와 함께 진행한 경우로 나누어 볼 수 있었다.

시공단계에서의 도면의 활용도를 살펴보면, 건축가가 참여한 프로젝트에서는 실시설계도면이 작성되어 있었고, 공간 운영자가 직접 수치 계산과 가구 배치 등을 고려하여 도면을 작성한 경우도 있었다. 그러나 인터뷰 대상이 된 6명의 운영자 모두 시공 작업현장에서 공간구현 방향이 변경되었다는 의견을 제시해주었다. 공사를 진행하면서 예기치 못한 문제점이 나타나거나 비용 절감을 위해 계획을 변경하기도 하였고, 현장에서 직접 보고 느낀 점을 바탕으로 새로운 아이디어를 제시하면서 더 나은 공간구상을 하게 되었다는 의견도 있었다.

16) 소규모 공간 재생 프로젝트에 참여한 건축도시시스템(군산의 (주)지방, 광주의 (주)컬처네트워크, 전주 예술기획연구소 아트클러스터 별의별, 시흥 빌드(주), 대전 (주)윙윙, 서울의 론드리프로젝트) 대표 6인에게 서면 인터뷰 실시(2019.10.4.~2019.10.10.)

참여시공에 의한 공간조성 방식

사업주체	공간조성 참여 범위	도면	
		도면 유무	도면 활용
① 지방	부분 시공	직접 작성	현장에서 대부분 변경
② 컬처네트워크	부분 시공 (철거, 타일, 목공 등 전문작업은 팀으로 진행, 가구제작은 직접 진행)	작성	현장에서 제시된 아이디어로 상당부분 변경
③ 별의별	부분 시공	작성	공사과정에서 문제 발생, 계획 변경
④ 빌드	부분 시공 (공간구상은 직접, 설계·시공은 전문가와 논의)	실시설계도면 (전문가 작성)	현장에서 변수 발생, 비용절감 위한 변경
⑤ 윈윙	초기 프로젝트는 부분 시공	직접 작성 (간략 도면)	실제 공간 구현은 현장에서 진행
⑥ 론드리 프로젝트	부분 시공 (페인트, 도장, 가구조립 등)	직접 작성 (간략 도면)	초기에는 현장에서 대부분 공간 구현, 현재는 현장 변수를 줄이기 위해 전문가 협업

출처: 관계자 인터뷰 조사 결과를 바탕으로 정리

사업추진과정 (사업기간, 비용, 의도 구현 등)

운영자들은 직접 공정에 참여하면서 인건비를 절감하였고 자원을 재활용하여 재료비를 줄일 수 있었다고 하였다. 이러한 과정에서 공정기간은 길어졌으나 여러 차례 시공 작업에 참여해보면서 점차 시간을 단축시킬 수 있었다고 하였다. 운영자들은 세부적인 부분까지 직접 확인하면서 공간의 목적이나 용도, 특성에 맞는 이미지를 구현할 수 있었고, 개성과 창의성을 보여줄 수 있었다고 응답하였다.

참여시공에 의한 공간조성 사업의 추진과정

사업주체	사업기간	비용	의도 구현
① 지방	기간연장(4~8배)	절감(자원 재활용)	세부적인 부분까지 의도 구현
② 컬처네트워크	기간연장(평균2개월)	전문 업체 견적서 대비 35% 절감	공간특성과 어울리는 이미지 구현
③ 별의별	기간연장 X	인건비 절감 건물용도에 따라 비용 차이 큼(주거가 높은 비용 소모)	의도 구현 가능, 취향보다 예산에 맞추어 작업 진행
④ 빌드	기간연장 (가오픈 기간 동안 직접 마무리)	절감(인건비 포함)	세부적인 부분까지 의도 구현(난이도가 있는 작업은 전문가가 담당)
⑤ 윈윙	기간연장(2주)	절감(기성품 대신 DIY로 작업)	창의적 공간 구현
⑥ 론드리 프로젝트	기간연장(2배) 경험할수록 기간단축	절감(기성품 대신 DIY로 작업)	희소성 있는 공간 구현

출처: 관계자 인터뷰 조사 결과를 바탕으로 정리

사업 효과 (지역 커뮤니티 형성, 공간에 대한 애착도)

론드리 프로젝트 이외의 건물 운영자들은 주변 지인이나 주민들과 함께 시공에 참여하였고, 특히 공동체 공간 조성 시 참여시공을 통해 지역 커뮤니티 구축에 긍정적인 효과가 나타났다는 의견이 있었다. 또한 운영자의 취향이 반영되고 오랜 시간을 들여 직접 완성한 공간인 만큼 공간에 대한 애착이 높아졌다고 하였다. 다만 전문기술의 부족으로 공간품질이나 방문객들을 유인할 수 있는 매력 측면에서는 다소 아쉬움이 있다고 하였다.

참여시공에 의한 공간조성 사업효과

사업주체	지역 커뮤니티 형성	공간 애착
① 지방	주변 지인들과 함께 시공, 지역 커뮤니티 형성의 계기 제공	공간 애착도 높음
② 컬처네트워크	주변 지인들과 함께 시공	공간 애착도 높음
③ 별의별	주변 지인들과 함께 시공	공간 애착도 및 책임감 상승, 참여 경험에 따라 작업실력도 향상
④ 빌드	주변 지인, 주민들과 함께 시공	공간 애착도 높음
⑤ 원형	공동체 공간은 함께 시공의 효과가 높게 작용	공간 애착은 높으나 실력의 한계로 인해 외부인에게 호소할 수 있는 공간으로서의 매력은 부족
⑥ 론드리 프로젝트	-	높은 품질로 완성된 공간은 아니나 공간 애착이 높아지고 공간에 대한 스토리텔링도 가능

출처: 관계자 인터뷰 조사 결과를 바탕으로 정리

참여시공의 활용방향과 과제

참여시공의 경험자들은 직접 할 수 있는 공정과 전문가와 함께 참여해야 하는 공정에 대한 구분이 중요하고, 전체 시공과정의 순서와 절차를 고려한 공정일정 조정이 필요하다고 하였다. 즉, 참여시공 과정의 적시적기에 해당 분야의 전문가 역할이 반영될 수 있는 체계를 구축하는 것이 가장 중요한 과제라 할 수 있다.

인터뷰를 진행한 6개 지역뿐만 아니라 전국의 지방도시에서 참여형 워크숍을 통한 공간조성(DIT 마을재생)을 추진하려는 움직임이 나타나고 있다. 전주에서 진행되는 별의별의 '청년, 전주 일 년 살기 프로젝트'나 울릉도에서 진행되는 ㈜로모의 '정들포 DIY프로젝트' 등은 민간자금이나 크라우드 펀딩을 통해 진행되고 있다. 정부지원을 받는 경우는 도구 및 가구 제작, 페인트칠 등의 간단한 DIY 워크숍 운영프로그램 사례가 있다.

DIT 마을재생의 국의 정책 및 사례

1. 일본의 DIY 리노베이션 정책 및 사례	037
2. 영국의 지역사회 기반의 리노베이션 및 노동지분 운영 사례	067
3. 남아프리카 공화국 포트엘리자베스의 maker-SPACE 프로젝트	090
4. 멕시코의 Cerro Azul 커뮤니티 센터 프로젝트	103

1. 일본의 DIY 리노베이션 정책 및 사례

일본의 리노베이션 관련 사회적 동향

마을재생 및 거주환경을 개선하기 위한 수단으로서의 리노베이션

일본은 인구감소, 고령화, 경제침체라는 사회적 문제에 부딪히면서 기존 건축을 개수하여 계속해서 사용해나가는 ‘리노베이션’에 주목하고 있으며, 주택, 아파트, 단지, 학교, 각종 공공시설, 공장, 창고 등 다양한 유형의 건물에서 리노베이션이 추진되고 있다. 리노베이션은 사업비용을 절감하고 신축 건물에서는 만들 수 없는 공간을 창출하거나 건물에 담긴 역사나 기억을 이어갈 수 있다는 점 등의 장점이 있으며, 사용방법과 디자인에 따라 다양한 공간으로 재생시킬 수 있다.

오래된 것을 재생하여 새로운 가치를 창출한다는 ‘리노베이션’의 개념은 최근 기존의 것에 맞추는 것이 아닌 본인이 생각하는 이상적인 생활공간을 스스로 만들어간다는 ‘DIY’의 개념과 접목되면서 주거지 재생이나 커뮤니티 구축 등의 수단으로서 ‘DIY 리노베이션’이 활용되고 있다.

DIY 범위에 따른 개념¹⁾

DIY 임대 건물에 대한 수요가 증가하면서 일본 최대의 온라인 부동산 사이트 중 하나인 ‘SUUMO’에서는 임대 건물의 종류 중 하나로써 ‘커스터마이징 가능한 주거’를 추가하고, 해당 주택들을 소개하고 있다. SUUMO는 DIY와 커스터마이징의 개념을 ‘부재 선택 타입 커스터마이징’, ‘오더메이드 타입 커스터마이징’, ‘DIY’의 3가지로 구분하고 있다²⁾. DIY 유형은 집의 일부 또는 대부분의 공간에 대한 원상회복 의무를 면제하고, 입주자 또는 입주자가 의뢰한 전문가가 자유롭게 리노베이션 할 수 있는 유형이다. 리노베이션 범위는 임대인과의 협의하여 적용할 수 있다.

1) 賃貸カスタマイズ&DIY, SUUMO 홈페이지, <https://suumo.jp/edit/customize/howto/checkpoint/point.html> (검색일 : 2019.6.21.) 참고로 작성

2) 커스터마이징은 주인 혹은 부동산 회사(건물 소유자)가 공사 실행과 비용을 부담하게 되며, 벽지, 바닥재, 조명기구 등만 선택하는 경우와 배치나 설비 변경 등 대규모 리모델링까지 진행하는 경우로 구분할 수 있다. DIY는 입주자 희망에 맞추어 모든 공사를 진행하게 된다.

DIY 리노베이션의 증가 동향³⁾

일본의 리크루트 주거 컴퍼니(RECRUIT)가 발표한 ‘2017년도 임대 계약자 동향 조사(수도권)⁴⁾’ 결과를 보면, DIY와 커스터마이즈를 해본 적이 있는 사람의 비율이 18.9%로 사상 최고를 기록하였다⁵⁾. 이는 2015년도(9.6%)와 비교하면 2배 가까이 증가한 수치이다. 또한, 국토교통성이 2017년도 2,198명을 대상으로 실시한 설문에서는 DIY형 임대차에 입주하겠다고 응답한 사람이 683명으로 30% 이상으로 나타났으며, 그 이유로는 80% 이상이 ‘자기가 좋아하는 사양으로 리폼 할 수 있다’는 점을 응답하였다⁶⁾.

일본에서는 이러한 소비계층의 관심 증가와 함께 DIY 관련 온라인 플랫폼도 활발하게 운영되고 있다. ‘DIYREPI’라는 DIY 관련 커뮤니티 사이트⁷⁾에서는 매일 다양한 사람들의 인테리어 사례 및 기법이 공유되고 있으며, DIY 기법에 따라 조회 수가 10만 건이 넘는 인기 사례도 볼 수 있다.



DIY 관련 커뮤니티 DIYREPI 홈페이지

출처: DIYREPI 홈페이지, <https://diyrepi.com/> (검색일 : 2019.6.21.)

- 3) DIY형 리폼이, DIYリフォーム.net 홈페이지, <https://www.diyreform.net/diy%E3%83%AA%E3%83%95%E3%82%A9%E3%83%BC%E3%83%A0%E3%81%A8%E3%81%AF/> (검색일 : 2019.6.21.) 참고로 작성
- 4) 2017년 4월~2018년 3월 수도권에서 전세 계약을 한 18세 이상의 남녀 약 800명을 대상으로 조사 실시.
- 5) RECRUIT 홈페이지, <https://www.recruit-sumai.co.jp/press/2018/09/chintai-cyousa-20180905.html>, (검색일 : 2019.6.21.)
- 6) 민간 임대 주택으로 이사를 생각하고 있는 사람들 2,198명을 대상으로 진행(DIY型賃貸借に係る包括的な支援に関するオンラインアンケート), 国土交通省(2018), 「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」, p.11.
- 7) DIYREPI 홈페이지, <https://diyrepi.com/> (검색일 : 2019.6.21.)

이처럼 일본에서 DIY 리노베이션에 대한 관심이 증가하고 있는 이유는 먼저 주택 시장의 변화를 들 수 있다. 신축 위주로 진행되던 주택 시장이 기존 주택의 유통으로 확대되고 있으며, 주택 재료 및 기기, 시공도구, 방법의 변화와 함께 홈센터나 100엔샵에서의 관련 물건 판매, 유튜브를 통한 DIY 정보 구득이 가능해지면서 일반인들의 DIY 참여가 증가하고 있다. 두 번째 이유로 는 젊은 세대들이 거주공간에 자신만의 개성을 담고 싶어 한다는 점이다. DIY 리노베이션을 통해 집에 대한 애착도 높아지는 효과가 발생하고 있다. 세 번째는 오래된 주거에서 발생하는 문제를 보완하기 위한 수단으로서 DIY에 대한 수요가 증가하고 있다는 점이다. 일본에서는 집을 임대할 때 중요하게 고려하는 항목들이 ‘임대료’, ‘교통’, ‘통근·통학 시간’ 순으로 나타나고 있으며, 이러한 항목들에 비해 상대적으로 건축년수는 중요도가 높지 않은 편이다. 입지조건이 좋으면 건축년수가 오래된 주택이더라도 입주하는 사람들이 많으며, 이때 오래된 주택설비를 개선하는 방법으로서 DIY를 이용하고 있다. 전문 시공업자들의 높은 인건비 또한 DIY 증가에 영향을 미치고 있다.

DIY 리노베이션 사례

- 후쿠오카 DIY 리노베이션

후쿠오카 DIY 리노베이션은 부동산 소유자나 입주자가 DIY 리노베이션을 통해 적은 비용으로 개성있는 공간을 창출하고 있는 사례이다. 민간 차원의 노후 건축물, 빈집, 빈 점포, 전통 목조 건축물의 재생 및 활용에서 출발하여 사회적 실험, 이벤트 등으로 활동범주가 확대되고 있으며, 지역 활성화 차원으로 효과가 확대되면서 일본 내 유희 부동산 활용의 새로운 모델로서 주목을 받고 있다.

부동산 자산 가치의 하락과 주변 지역의 침체 및 쇠퇴문제를 야기하고 있는 노후 건축물의 노후화 문제에 대응하기 위해 (유)요시하라주택은 자사 건물을 대상으로 부동산 소유자나 입주자가 직접 실시하는 DIY형 리노베이션을 시도하였다. 이를 통해 노후 건축물의 개보수 비용 절감뿐만 아니라 개성 있는 공간 창출, ‘빈티지 건물’로서의 재상품화가 가능해졌다. (유)요시하라주택의 요시하라 카즈미 대표는 이러한 성과를 바탕으로 마을 활성화 및 사회 과제 해결이라는 측면으로 활동을 확대하기 위해 NPO법인 후쿠오카 빌딩스톡 연구회(이하 ‘NPO’라 함)를 설립(2006)하였고, 공부모임이나 견학, 세

미나 및 심포지엄 등을 실시하고 있다. 2008년에는 ㈜Space R Design을 설립하고 노후 건축물의 재생 및 활용을 위한 부동산 컨설팅 비즈니스를 본격적으로 시작하였다.

NPO는 2014년부터 매년 ‘후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK’라는 이벤트를 개최하고 있다. 2017년부터는 큐슈지역 전체에서 진행되는 ‘큐슈 DIY 리노베이션 MONTH’도 시작되었다. 이벤트에는 NPO의 공부모임에 참석하고 있는 부동산 소유자나 지역부흥협력대원, 마을만들기회사, 시민단체가 참여하고 있다.

후쿠오카DIY리노베이션WEEK 주요 참가단체

단체명	거점지역	주요 활동 내용
㈜Space R Design	후쿠오카시	- 건물임대·경영업 회사인 (유)요시하라주택 대표가 부동산 컨설팅 사업을 위해 설립(2008) - 후쿠오카시 내의 노후 임대건물을 빈티지 빌딩으로 재생상품화하는 사업을 추진 (빌딩재생의 기획, 설계, 공사, 프로모션, 중개, 관리 등)
(유)요시우라빌딩	후쿠오카시	(유)요시우라빌딩 대표 소유 건물을 입주자들이 DIY할 수 있는 임대 건물로 재생 2015년에는 지역교류 및 활성화를 위해 ㈜히이가와무라 설립 - 상점가의 빈점포를 활용한 지역교류스페이스 히이가와테라스 오픈
합동회사 H&A Brothers	구루메시	- 구루메시 쿠시와라역 앞의 임대아파트(한다빌딩) 소유 및 경영 - 회사 대표가 직접 DIY리노베이션을 하기도 하고 임대주택이나 점포의 재생 및 활용 지도, DIY워크숍의 기획·운영, 마을만들기 등에 참여
㈜오무타 빈지티 마치	오무타시	- 오무타시에서 가업과 음식점을 하는 ㈜강강그룹을 모체로 2014년에 설립된 회사 - NPO법인 그린버드오무타팀과 연계하여 DIY리노베이션을 통한 지역의 빈집대책 및 마을커뮤니티 재생 등에 참여
NPO법인 야메아키 야스위치	야메시	- 야메시의 근대건축물 보존 및 활용을 목적으로 2003년 설립 - 중요전통적건조물군보존지구 내 위치한 구 야메군청 및 유허 부동산의 재생과 활용 업무 추진 - 지역단체, 행정 등과 협력하여 지역 커뮤니티 형성에 참여
야나가와 임팩트	야나가와시	2015년 구성된 야나가와 상점가 내 창업지원시설(KATARObase32)에서 출발하여 결성된 팀 - 마을안팎의 다채로운 인재를 끌어모아 DIY 리노베이션 추진중 ‘KATARObase32’ 외에도 ‘스넥 우즈시오’, ‘루론포완’ 등 운영중

출처: 福岡DIYリノベWEEK 홈페이지 <http://diyweek.npo-fbs.com/> (검색일 : 2019.10.08.)
참고로 작성

후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK의 주요 참가 단체는 행사를 시작한 2014년부터 2017년도까지의 활동을 통해 유희부동산을 마을의 경관과 마을의 거점으로 만들고 있다. 또한 마을 활성화에 기여하기 위한 계획을 바탕으로 DIY 리노베이션을 실천한 결과, 다음과 같은 성과를 이뤘다고 보고했다⁸⁾.

후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK 주요 참가단체가 마을에 미친 영향 (2014~2017)

구분	(주)Space R Design	(유)요시우 라빌딩	H&A Brothers	(주)오무타 빈지티 마치	NPO법인 야메아키야 스위치	야나가와임팩트
유희부동산 활용	29	4	4	12	3	4
창업자	34	17	4	9	14	4
신규고용자	-	13	1	21	-	-
이주자	다수	1	9	4	-	4
민간 마을만들기 조직 설립	1	4	2	1	1	2

출처: 福岡DIYリノベWEEK 홈페이지 <http://diyweek.npo-fbs.com/> (검색일 : 2019.10.08.)

참고로 작성



후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK 2019 이벤트 지도

출처: 福岡DIYリノベWEEK 홈페이지, <http://www.diyweek.npo-fbs.com/> (검색일: 2019.10.07.), 후쿠오카 시내, 후쿠오카인근지역, 큐슈(좌측부터)

8) 福岡DIYリノベ 홈페이지, <http://diyweek.npo-fbs.com/> (검색일 : 2019.10.08.)

해당자료의 출처로는 NPO法人福岡ビルストック研究会(2018), 「福岡DIYリノベWEEK 2014-2017」 및 NPO法人八女空き家スイッチ와 柳川インパクト의 2019년 8월 보고를 통해 정리 했다고 밝혀져 있다.

• 후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK, 큐슈 DIY 리노베이션 MONTH
2019년 현재, 후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK (福岡 DIY リノベWEEK)는 6년, 큐슈 DIY 리노베이션 MONTH(九州リノベMONTH)는 3년 연속 개최되고 있다.

후쿠오카DIY리노베이션WEEK 참가팀 개요 및 행사 형태

지역	번호	거점 또는 행사명	단체명	행사 형태
후쿠오카 시내	1	리노베이션 뮤지엄 레이젠소	Space R design	이벤트, 오피셜투어
	2	리노베이션 뮤지엄 신타카사고 맨션	Space R design	이벤트, 오피셜투어
	3	산노 맨션	Space R design	오피셜투어, 워크숍
	4	제1·2 요시우라빌딩	히이가와라	오피셜투어
다자이후시	5	CoRicco	CoRicco Projct Dazaifu	오피셜투어
후쿠오카 근교	6	Handa apartment	H&A brothers	오피셜투어, 워크숍
	7	마츠바 빌리지	마츠바 빌리지 프로젝트	이벤트, 오피셜투어
	8	코포 에도야시키	H&A brothers, Space R design	이벤트, 오피셜투어
야나가와	9	에흥&스넥 우즈시오	야나가와 임팩트	오피셜투어
오무타	10	타츠미야 빌딩 2F	오무타 빈티지 빌딩 프로젝트	이벤트, 오피셜투어, 워크숍
이토시마	11	구 마키노 찻집	Enjoy MAEBARU Project	이벤트, 오피셜투어
큐슈 쿠마모토	12	HIKE TAMANA	Renovation Project of TAMANA	오피셜 투어
큐슈 카고시마	13	카고시마 DIY리노베이션 WEEKEND 심포지엄 2019	카고시마 DIY 리노베이션 실행위원회	심포지엄
	14	에이초·이시가키 상점가	NPO법인 에이오코소 회	오피셜 투어

출처: 福岡DIYリノベWEEK 홈페이지 <http://diyrweek.npo-fbs.com/> (검색일 : 2019.10.08.)
참고로 작성

본 이벤트는 ‘자신이 좋아하는 주거를 스스로 만들자. 자신이 좋아하는 마을을 스스로 만들자’라는 구호를 바탕으로 DIY리노베이션의 매력을 사람들에게 소개하기 위해 진행되고 있다. 주요 프로그램으로는 전원집합심포지엄,

WEEK팀 프레젠테이션, 각 팀의 건물 및 지역에서 진행되는 워크숍, 이벤트, 오피셜 투어 등이 있다. 2019년 이벤트는 후쿠오카시 지역 4팀, 후쿠오카 인근 지역 6팀, 큐슈지역에는 4팀의 총 14개 팀이 참여하였다.

14개의 팀은 거점지역에서 개별 일정에 따라 행사를 진행한다. 예를 들면, 오피셜 투어란, 이벤트 기간 중 각 거점공간들을 둘러보는 유료투어로서 거점별로 투어 시간이나 내용이 다양하게 구성되어 있다. 공간별 특성 및 성격에 맞추어 관심 있는 사례지역을 소개받을 수 있다는 것이 오피셜 투어의 장점이다.

후쿠오카DIY리노베이션WEEK 2019 주요 오피셜 투어 주요 내용

날짜	프로그램명	위치	소요시간
11월3일	슈큐바마치(宿場町 역사마을)의 산세 바스티안 구상	이토시마·마에baru	반일(오후)
11월4일	치쿠고지역 1일 만끽	오무타·야나가와·구루메	1일
11월5일	후쿠오카시내1일 만끽 + 스타트업 프레젠테이션	후쿠오카시내	1일
11월6일	다자이후 조배체험으로 시작하는 마을 걷기 + 야나가와 경관의 마을 DIY거점 순례	다자이후·야나가와	1일
11월7일	레이젠소 + 마에baru상점가 마시며 배우기	후쿠오카시내·이토시마·마에baru	반일(오후)
11월8일	심포지엄전일투어	야나가와·오무타	반일(오후)
11월9일	구루메 주목 프로젝트 + 심포지엄	구루메	1일

출처: 福岡DIYリノベWEEK 홈페이지 <http://diyweek.npo-fbs.com/> (검색일 : 2019.10.08.)
참고로 작성

전원집합심포지엄에서는 해당 연도의 활동보고와 특별기획 프로그램을 운영하고 있다. 2018년도에는 후쿠오카현 오무타시에서 개최된 심포지엄에서는 이 이벤트의 개최범위가 후쿠오카에서 큐슈지역으로 확대된 것을 강조하며 각 지역별 추진실적 보고와 팀 대표들의 기조강연이 진행되었다. 2019년도에는 후쿠오카현 구루메시에서 심포지엄이 개최될 예정으로 ‘큐슈 부동산 임대학 연구회’의 제1회 연구발표회가 프로그램으로 포함되어 있다. 이 연구회는 빈집문제 해결을 위해 큐슈지역에서 부동산업을 하는 사업자와 연구자 간 네트워크를 구축하고 부동산 임대학을 확립하기 위해 시작되었다⁹⁾.

9) 福岡DIYリノベ홈페이지, <http://diyweek.npo-fbs.com/> (검색일 : 2019.10.08.)

- (사례) 리노베이션 뮤지엄 레이젠소

후쿠오카시 하카타구 카이카와바타마치에 위치한 리노베이션 뮤지엄 레이젠소는 문화인과 예술가 등 크리에이티브한 임대인들이 모여 있는 집합 아틀리에이다. (유)요시하라주택 소유의 레이젠소는 ‘후쿠오카의 오래된 건물을 소중히 여기자는 생각의 실천(유허부동산의 활용)’이라는 이념을 바탕으로 운영되고 있다. 사람·마을·문화를 소중히 생각하는 사람들이 모여 건물의 사용방법과 유지방안 등을 알리고 있다. 레이젠소는 2012년에는 제25회 후쿠오카시 도시경관상 활동 부분을 수상하였고¹⁰⁾, 100년간 지속되는 빈티지 빌딩을 목표로 하고 있다.

레이젠소는 1959년 7월 전후 일본의 경제부흥이 한창인 시기에 지어진 건물로서 지하1층, 지상 5층의 규모를 가지고 있다. 공동주택인 레이젠소는 주변의 목조주택 사이에서 철근 콘크리트 건물로 들어섰다. 건물이 노후화되면서 공실이 늘어났고 점차 슬럼화가 진행되었다. 2006년에 건물 전체를 오피스로 변경하였다¹¹⁾. 레이젠소 입주자들은 방의 인테리어를 마음대로 변경할 수 있으며 사전 상담을 통해 원상회복 의무를 부과 받지 않을 수 있다. 따라서 이전 입주자들의 DIY리노베이션 흔적이 남아 있는 것이 특징이다. 건물 내 개별 호실별로 다양한 리노베이션이 진행되고 있으며, 각각의 공간 자체가 DIY의 박물관처럼 여겨질 수 있다는 관점에서 ‘리노베이션 뮤지엄’이라는 명칭을 사용하고 있다.

레이젠소에서는 연 1~2회 레이젠소 문화제인 ‘레이젠소 피크닉’을 통해 오픈 아파트 이벤트를 개최한다. 문화제에서는 입주자들이 기획한 이벤트가 개최되며, 그 중 레이젠소 관리인이 기획하는 ‘관리인 해설과 함께 하는 레이젠소 둘러보기’에서는 레이젠소의 리노베이션 특징, 입주자 소개 등의 이야기를 들을 수 있다. 건물 관리 및 입주 모집 관련 업무는 (주)Space R design이 맡고 있으며, 건물 1층 사무국에는 관리인이 상주하고 있다.

레이젠소 입주자들은 NPO, 공방, 사진스튜디오, 건축설계사무소, 식당, 어학교실 등 다양한 업종에 종사하고 있다. 이들은 공간의 임차인을 넘어서 주변 입주자들과 함께 콜라보 상품을 만들거나 아틀리에를 운영하며 활발한 교류를 하고 있다. 레이젠소에는 입주 공간 이외에도 다목적 스페이스, 갤러리,

10) 冷泉荘ホームページ, <http://www.reizensou.com/> (검색일 : 2019.10.09.) 참고로 작성

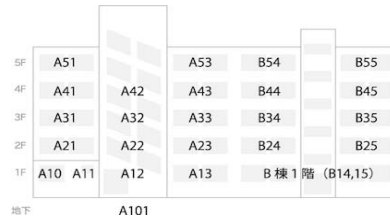
11) Space R design 홈페이지, <https://www.space-r.net/rent-page/reizensou/> (검색일 : 2019.10.10.) 참고로 작성

독서실 등의 공용 공간 및 공유 공간이 있다. 또한 레이젠소의 본래 모습을 그대로 보존한 방을 남겨두어 다른 공간들의 변화된 모습들과 비교할 수 있도록 하였다.

레이젠소 입주자 현황

층	호실	입주자	업종
1	A10	히비키의 전자 주식회사	전자부품 약세사리
	A11	Rill Bagel	빵
	A12	레이젠소 사무국, 레이젠소 부동산	사무국 및 부동산
	A13	소라이로노타네	아트 스튜디오
2	A21	히비키의 전자주식회사	전자부품약세사리
	A22	소니 한국어교실	한국어교실
	A23	요코초	일본음식점
	B24	shoe lab noppo	수제화,공방
	B25	마치츠쿠리아상	마을만들기
3	A31	아틀리에 호온	일본화 아틀리에
	A32	갤러리 Kominkan	갤러리
	A33	BAR VAQUERO	BAR
	B34	Laule'a	요가필라테스
	B35	Napua	살롱
4	A41	타나카유우키 하카다 인형공방	공방, 교실
	A42	FUKUOKA ART NINJA	예술
	A43	(주)마사카노	기획,제작
	B44	(주)Tripinsight	외국인대상 여행회사
	B45	NPO법인도네루모	커뮤니티디자인,마을만들기
5	A51	TETRA+GRAPH	사진 스튜디오
	A53	시나노설계연구소	건축사무소
	B55	NPO법인 도네루모	커뮤니티 디자인, 마을만들기

출처: 冷泉荘 홈페이지, <http://www.reizensou.com/>(검색일 : 2019.10.11.) 참고로 작성



월간 레이젠소 표지 및 내부 구조

출처: Space R design · 홈페이지, <https://www.space-r.net/rent-page/reizensou/> (검색일: 2019.10.10.) 월간 레이젠소 표지에 실린 입주자들의 모습(좌측), 내부 배치도



레이젠소 복원 방(좌) 및 렌탈 스페이스(우)

출처: Space R design · 홈페이지, <https://www.space-r.net/rent-page/reizensou/> (검색일: 2019.10.10.)

- (사례) 구루메시의 DIY 가든 아파트 Handa apartment

구루메시의 니시테츠 쿠시와라역 앞에 위치한 한다빌딩은 한다(半田) 형제의 아버지가 소유한 아파트이다. 임대료 체납과 공실 문제가 대두되면서 한다형제는 노후건물을 DIY 리노베이션을 통해 개선하였다. 또한 부지 내 텃밭과 광장을 만들고 각 방을 DIY 가능한 임대 아파트로 운영하기 시작하였다.

한다빌딩은 DIY를 통한 공간의 변화를 넘어서 마을과 연결되는 임대 아파트라는 개념을 바탕으로 지역주민들의 교류의 장을 조성하고 있다. 텃밭과 광장에서는 입주자가 꽃이나 야채를 키우고 있으며, 입주자와 주변 주민들이 함께 식사를 하거나 연 2회 아파트 옆의 빈 공간을 이용하여 ‘쿠시와라 역 앞 마켓’을 개최하고 있다. 2014년에는 리노베이션을 통해 공유공간을 조성하고 입주자들의 모임이나 주말 점심 판매 장소 등으로 활용하고 있다.

2019년에는 아파트 전면에 우드데크를 조성하고 1층 공간을 점포로 운영할 계획이다. 후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK 2019 기간 중에는 우드데크에

설치할 가드닝 퍼니처를 만드는 워크숍을 진행할 예정이다¹²⁾.



한다빌딩에서 진행한 식사모임, DIY 리노베이션 진행과정, 공유공간 모습 (왼쪽부터)

출처: Handa apartment 페이스북 페이지, <https://www.facebook.com/handaapartment> (검색일: 2019.10.11.)

일본의 DIY형 임대차 제도 및 정책

일본 DIY형 임대차 정책의 개요

일본에서는 임대인이 주택을 관리하거나 리모델링하는 것이 일반적이며, 임차인은 계약 종료 후 주택을 원상회복 해야 하는 의무가 있다. 그러나 최근 본인이 비용을 부담하더라도 임차인 스스로의 취향에 맞게 주택을 리모델링하려는 움직임이 나타나면서 임대인과 임차인간의 갈등 문제가 발생하여 왔다. 이에 국토교통성은 임대인과 임차인의 협의를 통해 누구나 쉽게 주택을 리모델링할 수 있도록 하는 DIY형 임대차 계약을 정의하고 제도 보급에 힘쓰고 있다.

국토교통성은 2013년 ‘개인 주택의 임대 유통을 촉진하기 위한 지침(個人住宅の賃貸流通を促進するための指針)¹³⁾’에 이어 2014년도에는 ‘DIY형 임대차의 활용을 위한 실시 계획과 계약상의 유의점 등에 관한 보고서(DIY型賃貸借の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書)’를 바탕으로 임차인이 자비로 리모델링과 DIY를 실시하는 세입자 부담형의 임대차 계약과 관련된 지침을 마련하였다. 2016년에는 DIY형 임대차에서 발생할 수 있는 다양한 갈등을 예방하기 위해 ‘DIY형 임대차에 관한 계약 서식(DIY型賃貸借に関する契約書式例)’과 DIY형 임대차 활용 가이드북(DIY형 임대차의 절차, DIY型賃貸借のすすめ)을 발표하였다. 2018년에는 대규모 리모델링 관련 사항을 포함한 집주인 대상 ‘DIY형 임대차 안내서(家主向けDIY型賃貸借の手引き)’를 발표하였다¹⁴⁾.

12) Handa apartment 페이스북 페이지, <https://www.facebook.com/handaapartment> (검색일: 2019.10.10.)참고로 작성

13) 国土交通省(2014), 「個人住宅の賃貸流通を促進に関する検討会」.

DIY형 임대차의 단계 및 각 단계 별 주의사항¹⁵⁾

- 1단계 : 사전 준비 / 물건 검색 및 사전 협의 단계

임대인은 DIY가 가능한 임차인을 찾고, 임차인 역시 부동산 회사나 부동산 정보 사이트 등에서 DIY 공사를 할 수 있는 임대주택을 찾게 된다. 임대인이나 관리회사, 임차인 모두 실시 가능한 DIY 공사를 확인한다. 이때 임대인은 임차인에게 필요한 정보(도면이나 개·보수에 관한 이력 등)를 제공하고, 임차인은 구체적인 DIY 공사내용, 공사 사업자, 차후 관리 등에 대하여 집주인에게 쉽게 설명할 수 있도록 도면이나 이미지, 사진 등을 준비한다. DIY 공사 내용이나 원상회복 등의 결정사항을 위해 협의를 진행한다.

- 2단계 : 계약 단계

임대 주택 표준 계약서에서는 증·개축 등에 대하여 임대인의 서면 승낙을 필요로 한다. DIY형 임대차에서 증·개축 등을 실시하는 경우에도 집주인으로 부터 신청서 겸 승낙서 작성과 쌍방의 권리 의무를 포함한 합의를서를 작성한다. 시공 및 시공 상황의 확인 부분, 계약기간 중의 관리·수선 내용, 전출시의 철거 및 원상회복 의무 등의 계약내용을 계약서에 명시해야 한다.

- 3단계 : DIY 시공 단계

DIY 시공은 일반적으로 임차인이 스스로 공사를 실시하지만, 대규모 시공의 경우에는 임차인이 시공 사업자에게 발주 공사를 실시하기도 한다. 임차인은 DIY 시공 전의 시공 방법에 대해 전문업자와 상담을 진행하거나 서적이나 인터넷을 통하여 정보를 수집한다. 또한 홈 센터 등에서 시공에 필요한 재료를 구비하여 DIY 공사를 실시하게 된다. 공사 전 임차인과 임대인은 시공 내용, 시공 실시자, 실시 후 시행 확인 등에 대하여 협의하고, 새로 설치하는 설비의 내용이나 사양에 대하여 미리 확인한다. 시공단계에서는 시공 실시자와 임차인은 집과 제3자에게 손해를 입히지 않도록 조심한다.

- 4단계 : 입주중의 관리 / 입주중의 DIY 단계

입주기간 중 방의 수선과 관리는 임대인이나 임차인 중 누가 책임질 것인지

14) 국토교통省 홈페이지(주택 정책 관련), <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/> (검색일 : 2019.6.21.)

15) 국토교통省(2016), 「入居者がリフォームする,新しい賃貸住宅 DIY型賃貸借のすすめ」 p.4, p.7, 국토交通省(2018), 「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」, pp.11-15 참고로 작성

를 명확히 해야한다. DIY 공사가 진행된 부분은, 임차인이 직접 수행한 부분이기 때문에 임차인이 관리·수선을 진행하게 되는 것이 일반적이다. DIY 공사로 나타난 결과물의 소유권 귀속 역시 사전에 협의하고, 합의서로 명확하게 하여야 한다. DIY 공사가 진행된 부분 이외의 곳에 대해서는 일반 임대차 계약과 마찬가지로 임대인이 진행하게 된다.

- 5단계 : 계약이 만료되어 임차인이 이전하게 되는 단계

기본적으로 DIY 공사부분은 원상회복을 하고 비워줄 수도 있고, 협의에 따라 그대로 둔 채 이전할 수도 있다. 원상회복에 대한 판단을 위해 임대인은 임차인과 함께 입회하여 확인한다.

DIY형 임대차 주의사항

DIY형 임대차 계약에서는 주거의 변경과 관련하여 임대인과 임차인의 갈등을 미연에 방지하기 위해 당사자끼리의 충분한 대화를 바탕으로 협의를 이끌어내는 것이 중요하다¹⁶⁾.

결정 사항의 예

비용자부담	공사실시자	소유자의 소속	원상회복 의무	전출시의 정산
임차인	임차인	인차인	없음	없음

※ 전출 후의 소유권은 임대인

출처: 국토교통부(2016), “入居者がリフォームする,新しい賃貸住宅DIY型賃貸借のすすめ” p.4.

공동주택단지 및 빈집 재생을 위한 DIY 리노베이션 활용 사례

공동주택단지 재생을 위한 리노베이션

2014년 국토교통성이 ‘세입자 부담 DIY 임대차’를 공표하면서 원상회복 의무가 면제된 임대 건물들이 등장하기 시작하였고, UR도시기구나 지역 주택 공급공사의 임대주택 가운데 교외형 단지재생의 모델로서 DIY 임대, 리노베이션 등을 활용하는 사례가 증가하고 있다. UR도시기구는 UR임대주택 가운데 DIY가 가능한 주택들을 제공하고 있으며, 커뮤니티 공간 조성 및 워크숍 개최 등을 통해 단지 재생을 추진하고 있다. UR도시기구에서는 ‘UR-DIY부’

16) 맨션 서프리, <https://mansion-market.com/sapuri/diy-chintai/2/> (검색일 : 2019.06.08)

를 발족하고 건물의 구조 이외 부분에 대하여 원칙적으로 DIY가 가능한 DIY 주택, 초심자가 할 수 있는 브띠 DIY주택, 자유롭게 커스텀 할 수 있는 커스터마이즈 UR¹⁷⁾이라는 세 가지 유형의 DIY리노베이션을 추진하고 있다. 그 밖에도 UR도시기구는 DIY가 가능한 임대주택뿐만 아니라 MUJI나 이케아와 연계한 리노베이션을 통해 임대주택 및 단지재생 프로젝트를 진행하고 있다.

- UR도시기구 토리데 이노(井野)단지

이바라키현 토리데시(取手市)에 위치한 이노단지(井野団地)는 조성된 지 40년이 넘는 교외단지로서 약 2000세대가 거주하고 있으며, 고령자 비율이 약 36%로 나타나면서 단지의 침체 및 쇠퇴문제가 발생하기 시작하였다.

1999년 시작된 ‘토리데 아트 프로젝트’는 시민과 토리데시, 도쿄예술대학이 함께 시내유희시설을 대상으로 각종 프로그램을 운영하면서 토리데시를 문화도시로 조성하는 것을 목표로 하고 있으며, 이노단지도 본 프로젝트의 공간으로 활용되고 있다. 2009년에는 ‘예술이 있는 단지’라는 프로젝트가 추진되면서 이노단지 내 젊은 예술가들이 활동거점을 형성하였고, 빈 점포를 리노베이션 하여 커뮤니티 카페 조성, 단지 자치회 및 시민 자원봉사자들의 활동, 예술가들의 정기적 활동 등이 진행되면서 교외단지의 새로운 재생사례로서 주목을 받게 되었다.



커뮤니티 카페 Tappino와 SUN SELF HOTEL 전경

출처: UR도시기구 홈페이지, <https://www.ur-net.go.jp/chintai/college/201608/000002.html> (검색일: 2019.6.17.), 토라이데 아트 프로젝트 홈페이지, <https://toride-ap.gr.jp/> (검색일: 2019.6.17.)

2013년에는 예술가 키타자와 준(北澤 潤) 주도하고 단지주민들이 기획·운영한 숙박형 아트 이벤트인 ‘SUN SELF HOTEL’ 프로젝트가 추진되었고, 단지 내 공실을 직접 호텔로 만들고 태양열을 이용하여 전기를 제공하며 특정 주

17) DIY주택이란, UR도시기구 홈페이지, <https://www.ur-net.go.jp/chintai/diy/about/> (검색일: 2019.6.17.)

말에만 오픈하는 방식으로 진행하였다. 예술가와 주민들이 직접 단지를 조성하고 프로그램을 운영하면서 교외단지의 새로운 재생방안을 제시했다는 평가를 받고 있다.

- UR도시기구 미노오아오(箕面粟生)단지

오사카부 미노시(箕面市)에 위치한 UR도시기구 미노오아오(箕面粟生)단지에서는 마을의 집회소 일부를 DIY 공방으로 조성하고 DIY 워크숍(DIY FACTORY OSAKA 주최)을 개최하면서 단지의 환경을 개선하는 것뿐만 아니라 지역 커뮤니티 활성화를 도모하고 있다. UR직원들이 조성한 단지 내 DIY 공방(DIY COBO)에서 기존 주민들을 대상으로 하는 워크숍을 개최하여 단지 리노베이션 및 가구만들기에 대한 강의, DIY 공구 코디네이트, 단지 환경을 활용한 체험활동 등에 대한 참여 기회를 제공하고 있다.



DIY 워크숍 모습 및 DIY 공방 전경

출처: UR-DIY부 블로그, <https://blog.ur-net.go.jp/kansai-diy/> (검색일: 2019.6.17.)

- UR도시기구 오토코야마(男山)단지

UR도시기구는 야와타시(八幡市)에 위치한 오토코야마 단지를 대상으로 살기 좋고 활력 있는 마을만들기를 프로젝트인 ‘오토코야마 단지 지역 재생·활성화 프로젝트’를 추진하고 있다.

이 프로젝트는 간사이대학, 야와타시와 연계하여 진행 하고 있으며, 2016년 대상지 중 한 곳인 C지구(720세대)를 ‘코코로미타운(ココロミタウン)’이라 이름을 붙이고 ‘셀프 리노베이션 특구’로 지정하였다. 코코로미타운에 사는 사람들은 자유롭게 DIY를 할 수 있게 되었고, 오토코야마 중앙 센터 상가에는 주민들의 교류 공간인 ‘단단 테라스’가 설치되었다. 단단 테라스는 간사이대학 학생이 상주하고 있으며, 마을만들기 활성화를 위한 커뮤니티 거점으

로서 아침 라디오 체조나 새벽 시장, 계절 행사 등 커뮤니티 조성을 위한 다양한 활동이 실시되고 있다.

2018년 2월에는 DIY에 관한 다양한 공구와 자재, 대규모의 작업대를 비치된 ‘단단 LAB’이 오픈하였고, DIY 참여자들이 자유롭게 이용할 수 있도록 지원하고 있다. 이러한 공간을 통해 DIY초보자는 상호 커뮤니티 활동을 하는 것과 동시에 다양한 상담을 받을 수 있도록 되었다.

- MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트

2012년 UR도시기구 서일본지사와 ‘무인양품의 집’ 네트워크 사업을 진행하고 있는 MUJI가 함께 오사카의 뉴타운 3개 단지를 대상으로 ‘MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트’를 추진하였다. 이 프로젝트는 1970년대부터 1980년대에 공급된 교외 뉴타운과 시가지의 주택 단지를 대상으로 리노베이션 생활 방식을 제안하는 것을 목적으로 하고 있다. 운영자와의 커뮤니케이션을 바탕으로 단지의 뛰어난 부분은 활용하면서 무인양품이라는 기업의 노하우가 더해지면서 기존의 임대주택과는 다른 리노베이션 프로젝트로서 추진되었다. 공실이 증가하고 있는 임대주택에 입주민들이 애착을 가지고 좀 더 오랜 시간 거주하게 함으로써 일본의 새로운 라이프 스타일을 제안하는 것이 목표였다.



MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트를 통해 리모델링 된 UR 주택

출처: MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트 홈페이지, <https://www.muji.net/ie/mujiur/plan/plan17.html> (검색일 : 2019.6.21.)

오사카부 토요나카시의 신센리니시마치(新千里西町), 오사카부 사카이의 센보쿠차야마다이 2초(泉北茶山台二丁), 오사카부 오사카시의 리버사이드 시코키타의 3군단을 대상으로 5가지 플랜의 리노베이션 모델이 시범사업으로 실시되었다. 리노베이션 과정은 MUJI 공식홈페이지¹⁸⁾ 상에 칼럼, 설문, 인터뷰 등의 형태로 게재되었다. 2012년에 오사카에서 시작한 ‘MUJI×UR

단지 리노베이션 프로젝트’는 2017년 도쿄, 치바, 사이타마, 나고야, 교토, 오사카, 고베, 후쿠오카의 단지에서도 진행되었고, 현재도 지속적으로 범위를 확장하고 있다.

- 오사카시 다이쇼구 치시마단지(千島団地)의 다이쇼 DIY마켓

치시마단지는 1972년 조성된 오사카 시내 최대 규모의 단지이다(총 2,236세대). 대부분 2DK 구조로 된 치시마단지는 젊은 세대의 요구를 맞춘 공간구성이 어려웠고, 지역의 인구감소와 함께 오래된 아파트 단지들은 서민아파트 단지라는 이미지가 강해졌다. 이에 UR은 제조업의 마을이라는 다이쇼 지역의 이미지를 살려 아파트 전체를 DIY가 가능하도록 인정하였다. UR 최초의 DIY공단이 ‘다이쇼 DIY마켓, TAISHO★ UP페스티벌’을 개최하여 DIY 제품을 판매하거나 워크숍을 진행하였다. 단지 내 DIY 모델룸을 마련하였고, 1층의 빈 점포를 활용하여 ‘벽지가게 본점 LAB’을 설치하여 DIY 상담실 및 커뮤니티 거점으로 운영하였다.



치시마단지의 모델룸 (변경 전후 모습)

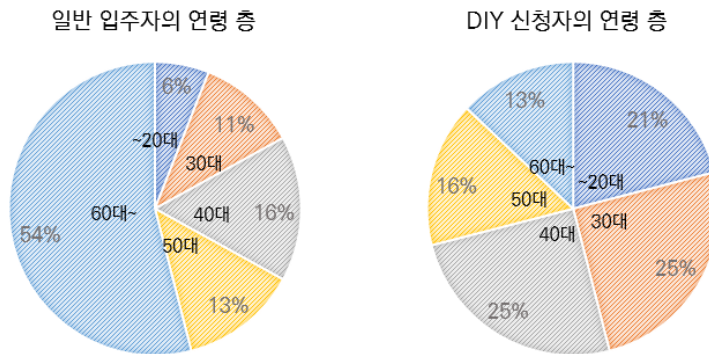
출처: UR DIY, UR도시기구 홈페이지, <https://www.ur-net.go.jp/chintai/diy/case/013/> (검색일 : 2019.6.21.)

‘벽지가게 본점 LAB’에서는 DIY 재료 소개를 비롯하여 리노베이션 상담과 조언을 받을 수 있으며, DIY 공방을 사용할 수 있도록 하였다. 전동 공구의 대여나 워크숍 개최를 통해 DIY 활성화에 기여하고 있으며, DIY주택은 공사 기간의 약 3개월 간 임대료를 면제하고 있다.

18) 無印良品の家 홈페이지, <https://house.muji.com/life/> (검색일 : 2019.6.21.)

오사카부 주택공급공사의 단지 커스터마이징 사례¹⁹⁾

오사카부 주택공급공사는 2013년도 국토교통성의 ‘임차인 부담 DIY형 임대차 가이드라인’이 발표된 후, DIY 임대차와 관련된 매물과 이에 대한 수요가 증가하자 2017년 1월부터 ‘단지 커스터마이징’ 제도를 시작하였다. 주택공급공사는 이 제도를 통해 입주자가 고령화되고 건축연도가 오래된 단지의 빈집 문제를 해결하고자 하였고, 입주자의 새로운 요구에 대응함으로써 젊은 세대 위주의 신규 입주를 촉진하고자 하였다. 또한 입주자의 DIY를 통하여 공간에 대한 애착과 함께 장기간 입주하는 것을 목표로 하였다.



오사카부 주택 공급공사의 단지 커스터마이징의 주요 신청 연령대 (2018.2.23.기준)

출처: 賃貸で「自分好みの住まい」を実現できる DIY賃貸住宅『団地カスタマイズ』申込件数100件突破, 北海道住宅通信 홈페이지, <https://juu-tsuu.net/juutsuu/entry?eid=957> (검색일: 2019.6.21.)

‘단지 커스터마이징’은 DIY공사 부분의 원상회복 의무를 면제하고 있다. DIY 대상 임대주택은 주택공급공사의 임대주택(21,716세대) 가운데 절반 이상인 약 12,000세대에 해당한다. 본 제도의 신청 건수는 2017년 1월부터 2018년 12월까지 약 2년간 200건 이상으로 나타나고 있으며, 특히 젊은 세대를 중심으로 이용자가 증가하고 있다.

19) 団地カスタマイズ, 大阪府住宅供給公社 홈페이지, https://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/topics/Danchi_Customize/about.html (검색일: 2019.6.21.)

大阪府住宅供給公社, DIYカスタマイズに200件突破, 塗料報知新聞社 홈페이지, https://www.e-toryo.co.jp/architectural_deco/osaka-kousha-2/ (검색일: 2019.6.21.)참고로 작성

- DIY 레시피 구축²⁰⁾

주택공급공사는 주민들에게 모델룸에 적용된 DIY 적용 방안, 주의사항, 가격, 소요시간, 재료 및 도구 등을 정리한 DIY 레시피를 제공함으로써 쉽게 DIY를 활용할 수 있도록 하고 있다.

DIY 레시피의 주요 내용 예시

구분	주요 내용	DIY의 상세
벽장의 옷장화	벽장 안쪽에 선반을 설치, 옷걸이 파이프를 붙িয়ে 옷장으로 활용 가능 가능함 (원상회복 면제)	• 도구 : 톱, 전동 드라이버 • 비용 : 선반:2,000엔, 옷걸이 파이프:2,000엔 • 재료 : 합판 9mm, 목재, 앵글, 피스 못 • 시간 : 약 2시간
		
주방 리메이크	부엌 벽면과 찬장에 디자인 시트 부착(원상회복 면제)	• 도구 : 도배용 칼, 커터 • 비용 : 1,000엔 • 재료 : 디자인 시트 • 시간 : 약 1시간
		
벽장의 변화	벽장에 벽지를 붙여서 서양식 방에 어울리는 벽장 조성 (원상회복 면제)	• 도구 : 커터, 도배 밀대, 도배용 칼 • 비용 : 문 1장(한쪽 면):1,200엔 • 재료 : 디자인 벽지/시트 • 시간 : 약 30분
		

출처: 団地レシピ, 大阪府住宅供給公社 홈페이지, <https://www.osaka-kousha.or.jp/> (검색일 : 2019.6.21.)

20) 団地レシピ, 大阪府住宅供給公社 홈페이지, https://www.osaka-kousha.or.jp/opf-search/topics/Danchi_Customize/recipe.html (검색일 : 2019.6.21.)

- DIY 워크숍, DIY R SCHOOL 개최

주택공급공사는 초보자들도 취향에 맞게 DIY공사를 할 수 있도록 ‘DIY에서 키우는 삶의 플랜 + 멘토맨 강의’를 진행하거나 현지 견학, 설명회 등을 개최하고 있다. 특히 아파트 단지의 공실을 DIY 전문가의 강의와 참가형 워크숍을 통해 리노베이션을 진행하는 ‘DIY R SCHOOL’ 프로그램을 마련하였다. 2015년 10월부터 2016년 3월까지 매주 토요일마다 기존 주거의 내부 철거부터 DIY 완성까지 리노베이션의 전 단계를 실제로 체험할 수 있는 워크숍이 진행되었다. 총 21회의 워크숍에 약 500명이 참가하였다²¹⁾. 현재도 전문강사에 의한 DIY 강의와 단지 내 DIY 워크숍은 계속해서 진행되고 있다.



센리야마다니시 단지에서 진행된 DIY 워크숍 모습

출처 : 大阪府住宅供給公社 홈페이지, https://www.osaka-kousha.or.jp/x-whatsnew/2018_DIY_Workshop3/DIY_report.html (검색일 : 2019.6.21.)

DIY 리노베이션을 위한 참가형 프로그램 및 어드바이저 운영

① 참가형 프로그램 운영을 통한 지역 커뮤니티 형성

일본의 DIY 관련 경향을 살펴보면 리노베이션 진행 과정 속에서 지역주민들이 모일 수 있는 장소 형성, 함께 배우고 체험하는 워크숍이나 프로그램 운영, 이벤트 개최 등이 함께 실시되고 있는 경우가 점차 증가하고 있다. 이는 DIY 리노베이션이라는 하나의 공간 재생전략이 오래된 건물의 활용가치 향상과 공간구성의 변화를 통해 생활환경을 개선하는 것뿐만 아니라 지역의 커뮤니티 창출까지 기여할 수 있다는 것을 보여주고 있는 것이다.

츠미키설계시공사의 DIY 워크숍

츠미키설계시공사는 치바현 이치카와시(市川市)에 위치한 회사로서 2010년

21) 川原光憲(2018), 「D I Y 리노베이션等による新たな入居者獲得の取組み」

설립된 이후 8년간 약 300회의 DIY 워크숍을 개최하며 주거나 점포의 참가형 리노베이션 기획 및 설계, 시공, DIY까지 지원하고 있다. 가족이나 지역주민, 건축가와 목수가 함께 집이나 가게를 만들면서 장소를 만들어가면서 ‘함께 만드는’ 가치를 확산하고 있으며, DIY 리노베이션을 유행이 아닌 지역을 활성화시키는 하나의 문화로서 만들어가고 있다.

츠미키설계시공사의 DIY 리노베이션 절차

	첫 모임 : 주거나 점포 만들기에 대한 이야기를 듣고 참가형 리노베이션 사례를 소개	
	제안·설계 : 실제 주거나 점포를 만들기 위한 첫 단계로서 제안서를 바탕으로 이미지 공유 및 설계 계약	
	공사·DIY : 설계내용, 공정, 견적을 확인한 후 공사청부계약을 체결, 전문가의 일과 가족들이 할 수 있는 일을 구분하고 워크숍을 통해 공사를 실시	
	이사 후 : 집이나 점포의 상태를 살피고, 점포라면 함께 이벤트를 개최하면서 공사는 끝났지만 관계는 지속되어 갈 수 있도록 함	

출처: つみき設計施工者 홈페이지, <http://tsumiki.main.jp/> (검색일 : 2019.6.21.)

• 셰어 아틀리에 DIY 리노베이션 진행 사례

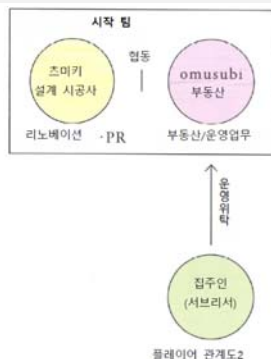
- 1단계(팀 구성) : 건물주에게 오래된 건물의 이점을 살리면서 개장을 자유롭게 할 수 있는 ‘셰어 아틀리에’로의 재생방안을 제안하며 프로젝트 시작, 부동산과 설계시공사 협력, 지역의 key man 참가 유도, 커뮤니티 구성
- 2단계(리서치) : 현장조사를 통해 건물과 지역의 잠재력을 확인하고, 이를 바탕으로 아틀리에의 주요 대상 선정 및 임대료와 개수 방향을 설정
- 3단계(프로모션 + 리노베이션) : 본격적인 공사에 앞서 빈 건물 안에서 킥 오프 파티를 개최하였고, 파티 참가자들이 모여 건물의 대청소부터 시작하여 DIY리노베이션을 실시하며 공간을 함께 조성, 완성된 공간에서 이벤트를 개최하고 DIY 과정을 홍보하여 입주자 모집
- 성과 : 6개월만에 셰어 아틀리에에 만실, 지속적인 커뮤니티 활동 추진 중

세어 아틀리에 DIY 리노베이션 진행을 위한 팀 구성과정

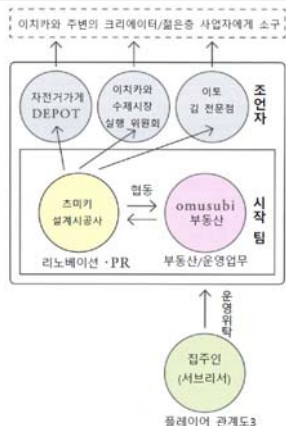
① 집주인의 상담



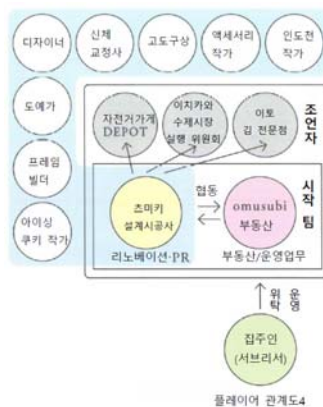
② 파트너십 구축



③ 지역의 key man의 참가 유도



④ 커뮤니티 주체 구성



출처: 河野直·河野桃子·つみき設計施工社(2018), 『ともにつくるDIYワ クショップ リノベ ション空間と8つのメソッド』, 東京:ユウブックス



키오프 파티 / 세어 아틀리에 123 빌딩 / 워크숍 개최 모습

출처: つみき設計施工社 홈페이지, <http://tsumiki.main.jp/> (검색일: 2019.6.17.) 河野直·河野桃子·つみき設計施工社(2018), 『ともにつくるDIYワ クショップ リノベ ション空間と8つのメソッド』, 東京:ユウブックス

MAD City 프로젝트²²⁾

치바현 마쓰도시(松戸市)에서는 JR마쓰도역을 중심으로 아티스트와 크리에이티브가 함께 하는 크리에이티브한 마을만들기 프로젝트(MAD City 프로젝트)가 진행되고 있다. (주)마치즈쿠리 크리에이티브(Machizu Creative)²³⁾라는 민간기업에 의한 프로젝트로서 개장 공사가 가능하고 원상회복 의무가 없는 임대 건물을 대상으로 부동산업자 및 입주자 간 커뮤니티 만들기, 코워킹스페이스 운영을 통해 크리에이티브한 자치구 만들기를 목표로 하고 있다. MAD City에서는 부동산 임대, 생활지원, 시설 운영, 이벤트 공간 운영, 이벤트 및 리포트 정보 제공, 컬럼 기사 제공, 비즈니스 지원, SNS 홍보 등의 서비스가 제공된다. MAD City에서 취급하고 있는 부동산 매물은 대부분 개장 공사가 가능하나 특히 DIY 리노베이션을 할 수 있는 건물이 많은 관심을 받고 있다. 초보자도 쉽게 리노베이션에 참여할 수 있고 건축가와의 협력을 통해 다양한 시스템을 제공함으로써 누구라도 즐길 수 있는 'DIY 리노베이션'을 진행하고 있다.

'배우고', '그리고', '함께 만든다'는 3가지 단계로 진행되는 DIY 리노베이션은 먼저 사례를 보는 것에서부터 시작한다. 입주자들이 리노베이션 한 공간을 보고 DIY에 대한 이미지를 그릴 수 있게 되면, 자신들의 방을 구체적으로 어떻게 조성할지 계획을 세운다. 어떻게 살고 싶은지에 대한 이상과 그것을 실현하기 위해서는 어떠한 공간으로 조성하는 것이 좋을지 건축가와 함께 구상을 진행하게 된다. 전문가의 다양하고 구체적인 조언을 받을 수 있어 리노베이션 초보자들도 참여할 수 있다. 계획이 정해지면 '함께 만드는' 시공단계에 들어가게 된다. 수도나 가스 배관 등의 작업은 전문가가 담당하고 그 외의 마루나 벽지를 붙이는 작업 등은 입주자들이 직접 참여하여 진행한다. 이때 전문가에게 작업 방법과 과정을 배우며 함께 진행하게 되고, 공사가 끝난 후에도 입주자가 생활패턴의 변화에 따라 리노베이션을 상담할 수 있도록 하고 있다.

22) MAD "Life" Gallery, NPO법인 greenz 홈페이지, <https://greenz.jp/2014/10/17/madlifegallery14/> (검색일 : 2019.6.21.), DIY 리노베이션 체험투어 리포트, MAD City 홈페이지, https://madcity.jp/madcity_diytour140928_report/ (검색일: 2019.6.21.) 참고로 작성

23) (주)마치즈쿠리 크리에이티브(Machizu Creative)는 자립적인 지역 활성화를 디자인 하는 마치즈쿠리 회사로 2010년 설립되었다. 대상 지역을 좁혀 작은 공간적 범위에서 지역의 브랜딩을 구축하고 에어리어 매니지먼트를 제공하고 있다. 창조적인 사람들이 모일 수 있는 구조를 만들고 지역과 밀착된 체제를 형성함으로써 중고 부동산의 이·활용과 이주·정주 촉진, 창업 지원 등 새로운 지역산업을 창출하는 것을 지향하고 있다. (출처 : Machizu Creative 홈페이지, <http://www.machizu-creative.com/> 검색일 : 2019.6.21.)



DIY 리노베이션 체험 투어 모습

출처: DIY 리노베이션 체험투어 리포트, MAD City 홈페이지, https://madcity.jp/madcity_diytour140928_report/ (검색일: 2019.6.21.)

• MAD City DIY 리노베이션 체험 투어

2014년 9월에는 DIY 리노베이션을 실제로 배우고 체험할 수 있는 ‘MAD City DIY 리노베이션 체험 투어’가 시작되었다. MAD City 부동산이 취급하고 있는 리노베이션 공간을 직접 보고, 마을 견학을 실시한 후 실제로 DIY를 해보는 워크숍을 개최하였다. DIY 전문가의 지도하에 워크숍 참가자들은 목재를 사용한 스톨 만들기 등 DIY 리노베이션에 참여하는 기회를 가질 수 있다.

• DIY 리노베이션 워크숍

투어를 통해 개최되는 워크숍 이외에도 MAD City에서는 다양한 DIY 리노베이션 워크숍을 개최하고 있다. 오래된 건물의 해체 작업이나 바닥 기초 만들기, 벽지 바르기, 거실 꾸미기 등의 협력 시공 체험 워크숍이 운영되고 있다. 작업 기술을 익히고 자신들이 사용하는 공간에 대한 애착을 높이는 것뿐만 아니라 커뮤니티를 형성할 수 있는 기회가 되면서 마을차원의 활성화에도 기여하고 있다.

리노베이션 워크숍을 통해 조성된 고베 게스트하우스 마야(MAYA)

효고현 고베시(神戸市)에 있는 ‘고베 게스트하우스 마야(MAYA)’는 한국 출신의 운영자가 지역 주민들, 지인들과 함께 DIY 리노베이션을 실시하여 공간을 조성하였다. 게스트하우스를 오픈하기 위해 운영자 박철웅씨는 마치즈 쿠리 협의회 회장 부부나 노인회 회장, 자료관 관장, 자치회 임원분들을 만나며 지역 커뮤니티와의 관계를 형성하여 왔다. 일본 간사이 지역의 대표적 DIY 집단인 ‘TEAM 클랩턴(clapton)²⁴⁾’과 함께 건물 공사를 진행하는 동안

24) TEAM 클랩턴은 ‘모두 함께 만들자’를 컨셉으로 건축내장 리노베이션이나 이벤트 장소 디자인, 시공·운영 등을 추진하고 있는 설계·시공 집단이다.

출처: TEAM clapton Facebook 페이지, <https://www.facebook.com/TEAMclapton/> (검색일: 2019.6.21.)

공사 상황과 게스트하우스 오픈 예정일, 리노베이션 워크숍 일시를 건물 앞의 간판에 적어두고 지역 주민들이 인지할 수 있도록 하였다.

지역주민들이 게스트하우스에 대한 불안감을 가지지 않도록 집집마다 편지를 적어 보내고 지역의 거점 만들기를 위한 DIY 워크숍에 초대하였다. 게스트하우스 오픈에 앞서 진행된 DIY 워크숍은 TEAM 클랩턴과 함께 DIY의 기초에 대해 배우고 지역주민들과 함께 시공을 해보며 지역 커뮤니티 차원의 활동으로서의 기회가 되었다.



TEAM 클랩턴과 게스트하우스에서 진행된 로컬 크리에이터 교류회 및 DIY 워크숍 진행 모습

출처: greenz people 페이지, NPO법인 greenz 홈페이지, https://greenz.jp/2018/05/21/kobe_maya/ (검색일: 2019.6.21.)

수에츠그 씨의 디자인 연구소

구마모토시 도심 및 교외지역의 빈집들을 대상으로 셀프 DIY 및 적절한 목수과의 작업, 그리고 새로운 기획 프로그램을 접목함으로써 새로운 운영사업을 창출해 오고 있다. 수에츠그씨는 규슈대학 건축학과를 졸업한 후 가족경영 병원의 경영 매니저로 일하면서 취미삼아 빈집 재생을 추진하고 있다. 첫 작품은 부모로부터 11개 호수의 임대아파트 1채를 물려받으면서 시작되었다. 이를 시작으로 전통가옥을 게스트로 개조한 스미츠그하우스, 입주자가 호스트가 되어 민박을 기획운영하는 오비하우스 등을 차례차례 기획운영하고 있다.

- DIY 및 개보수를 전제로 한 아파트, 니레노키하우스

수에츠그씨는 1984년에 지어진 낡은 아파트인 니레노키하우스의 입주자가 아무도 없는 상황을 해결하고자 DIY리노베이션을 시작하였다. 후쿠오카의 레이젠소 사례를 참고로 하여 각 방이 개성 넘치는 인테리어로 구성된 DIY형 아파트를 기획하였다. 규슈대학, 구마모토대학, 구마모토 디자인 전문대학 학생들에게 20만 엔씩의 활동비를 주고, 설계, 시공을 진행하도록 하여 모델

룸을 개조하였다. 이렇게 대개조를 통해 입주자가 따로 개보수를 할 필요가 없는 방 타입, 그리고 다다미 등 기존시설을 그대로 둔 방 타입으로 나누어 임대하고 있다. 즉, DIY나 개보수가 익숙하지 않는 초보자에게는 전자의 타입을 추천하고 있으며, DIY나 개보수에 관심이 많거나 경험이 많은 입주자에게는 후자를 추천하고 있다. 입주 전 개보수 기간으로서 한 달 간의 월세를 무료로 하고 있으며, 옥외에 DIY 공간을 만들어 폐자재를 모으거나 기초 작업이 가능하도록 하고 있다. 다만, 갈등 방지를 위해 부동산회사가 관리 전반을 담당하고 있다.



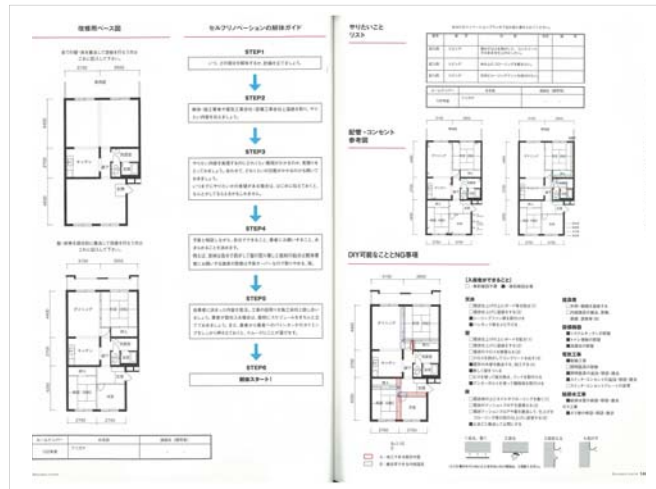
니레노키하우스의 오픈하우스 당시 풍경 (상단), 기존 설비를 남겨 개보수에 비중을 크게 둔 타입의 집 풍경 (하단)

출처: 히고스마일 부동산 홈페이지, https://higosmile.com/contents/project_nirenoki.html
(검색일: 2019.10.10.)

니레노키하우스는 입주자 커뮤니티를 중요하게 고려하여 면접을 통해 입주자를 선발하고 있다. 특히 DIY나 개보수에 관심이 없는 사람은 입주자에서 탈락시키고 있다. 디자이너, 꽃집주인 등 입주자들의 직업은 다양하며, 이들은 직접 DIY를 하거나 전문가인 지인을 초대하여 함께 DIY를 한 경우도 있었다. 입주자들은 폐자재를 주고받거나 DIY의 팁을 전수받으며 교류활동을 하고 있고 매월 주차장에서 바비큐 파티도 열고 있다.

니레노키하우스는 DIY 및 개보수 매뉴얼을 가지고 있다. 메일이나 팩스를

통해 작업내용을 알 수 있는 간단한 도면과 설명을 받아 검토하고 있으며, 철근콘크리트벽을 철거하거나 가공하는 등 건물구조에 영향을 미치는 경우나 외벽이나 계단 등 공공공간에 변화를 주는 경우, 수도·전기·가스 등의 설비 위치를 바꾸는 경우는 원칙적으로 공사를 진행할 수 없도록 하고 있다. 부엌이나 화장실의 세면대 등은 바꾸어도 되지만 없애는 것은 불가능하다. 전기 설비를 개보수 할 경우에는 자격증이 있는 전문가가 시공해야 한다. 입주자의 과실로 인한 파손이 발생할 경우에는 원상복귀 의무가 발생하며, 작업시간은 오전 10시부터 오후 8시까지로 정하고 있다.

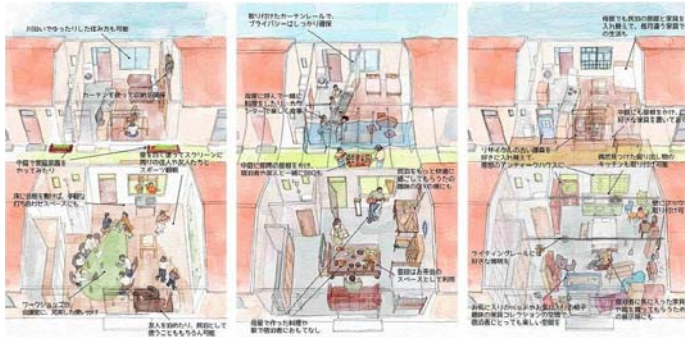


셀프 개보수시의 매뉴얼 (우측 하단부에 사전확인이 필요한 곳을 표시하고 있다. 좌측에는 시공사와의 논의 과정에 대해 설명해주고 있음)

출처: Renovation Journal(2019), v16, 新建新聞社, pp.144-145.

- DIY 및 민박을 지원하는 임대주택, 오비하우스

오비하우스는 1963년에 지어진 콘크리트 블록 구조로 방이 총 8개 있는 2채의 일층 집합주택을 개조하여 입주자가 직접 민박을 할 수 있도록 재탄생시킨 임대주택이다. 한 집 당 중정을 사이로 안방과 뜰채로 구성되어 있어 개인 공간을 지키면서도 게스트하우스, 오피스 공간 등으로 뜰채를 다양하게 활용할 수 있도록 하였다. 주차공간도 한 채당 2개를 제공하고 있어 거주하는 동시에 일하는 등의 직주일체 라이프 스타일을 즐길 수 있다. 2019년 7월에 오픈하우스를 열고 2개월 만에 3채가 모두 임대되었다. 니레노키하우스에서의 노하우를 활용하여 DIY 관련 협의 프로세스를 진행할 예정이다.



오비하우스의 이미지 (상단), 한 집의 구성도 (하단)

출처: 오비하우스 홈페이지, <https://www.facebook.com/%E3%82%AA%E3%83%93%E3%83%8F%E3%82%A6%E3%82%B9-Obi-house-490970114683270/> (검색일: 2019. 10.10.)

② 어드바이저 운영을 통한 기술적 지원

일본은 DIY 리노베이션에 대한 전문지식과 경험을 가진 자를 어드바이저로 인정하고 있으며 리노베이션에 대한 각종 아이디어 및 칼럼 등을 제공하는 온라인 사이트가 운영되고 있다.

- toolbox의 How to make 공정 사례

toolbox는 도쿄 R 부동산이 2010년부터 시작한 서비스로, 스스로 공간을 만들기 위해 필요한 도구 판매(온라인샵) 및 쇼룸 운영, 리노베이션 패키지 제공, 각종 아이디어 및 칼럼 제공, 프로젝트 운영을 하고 있다.

워크숍에서 선반을 달아봤다! (2015.10.23.)

- 벽 구조를 이해하고 선반을 지지하는 금속물과 판지를 이용한 선반 만들기
- 주요 재료와 도구



■ 공정 절차



이론부터 배우기

실제 몸을 움직이기 전에 벽의 구조, 선반의 부착 방법을 이론적으로 공부



먼저 기초를 찾기

1. 벽을 두드리고 소리가 다른 장소를 찾기
2. 기초 체커(바늘형)를 벽에 꽂아 보기
3. 기초 센서 사용하기



나사를 실제로 박아보기

워크숍에서는 실제 벽이 아닌 목재와 석고보드로 만든 시험용 벽을 이용하여 연습



실전! 벽에 선반 받침을 설치해보기!

기초가 되는 부분을 찾고, 공간의 균형과 실제 용도에 맞추어 선반 설치

선반 받침을 임시로 고정한 후 수평기를 이용하여 비스듬하게 설치되었는지 확인하기



발판이 되는 플레이트를 장착하면 완성

선반 받침을 벽에 설치한 후 선반이 되는 플레이트와 받침 부분을 연결



워크숍 성공

선반 설치의 흐름 복습하기

1. 설치 벽이 석고 보드인지 여부 확인
2. 석고 보드이면 기초 찾기
3. 선반 받침 설치 장소를 정하고 벽에 임시 고정
4. 선반 받침에 플레이트를 두고 수평 여부 확인
5. 선반 받침을 벽에 단단히 고정
6. 선반 받침 자재에 선반이 되는 플레이트를 고정

■ 정리: 사용한 상품과 도구, 소요 비용, 소요 시간

출처: How to make 사례, Toolbox 홈페이지 <https://www.r-toolbox.jp/howtomake/> (검색
일: 2019.3.4.)

2. 영국의 지역사회 기반의 리노베이션 및 노동지분 운영 사례

어셈블(ASSEMBLE)의 리노베이션 프로젝트

① 개요

어셈블은 건축, 디자인, 예술 전반에 걸친 다양한 분야를 다루는 단체로 런던에 기반을 두고 있다. 2010년 결성하여 건축물의 자체 제작(self-built, 혹은 DIY) 프로젝트를 주로 수행해오고 있으며, 제작과정에서 지역 주민과 협력 주체를 끌어들이며 상생을 도모하고 일회적인 프로젝트를 넘어서서 연관된 다른 향후 프로젝트, 연구, 지역 활동을 유지하는 것이 특징이다.

• 설립배경

어셈블은 2009년 경 영국 케임브리지 대학을 졸업한 동문이 주축이 되어 결성되었다. 당시 건축 작업의 문제점을 공유하고 새로운 실험을 위해 결성하였으며, 대부분 건축사 자격을 취득하기 위해 건축회사에서 근무 중이었다. 2010년 여름에 첫 작업으로 런던에 있는 비어있는 주유소를 개조하는 프로젝트를 진행하였으며, 의뢰인 없이 어셈블 구성원의 작업으로 완성되었다.

• 작업방향

어셈블은 지역주민에게 자신들의 프로젝트에 자발적으로 자연스럽게 참여할 수 있는 기회를 제공함으로써 지역 주민들이 참가자이자 협업자로 참여하도록 적극적으로 유도하고 있다.

• 경과

이후 한동안 어셈블의 작업은 구성원의 취미활동에 가까워 구성원간 관심 내용을 교류하는 단체에 불과했으나, 2011년 처음으로 외부작업을 의뢰 받아 사업을 시작하였다. 이 작업은 크로이든(Croydon) 지역의 뉴 애딩턴 센트럴 퍼레이드(New Addington Central Parade)를 개조하여 주차장을 공공공간으로 개조하는 작업이었으며, 약 1년 후 어셈블은 공식적인 회사로 자리매김했다.

현재 15명의 멤버가 근무하고 있으며, 건축관련 인력 12명, 지원인력 3명으로 구성되어 있다. 15명이 동등한 직위를 가지고 있으며, 동등한 보수와 의사결정권을 지니고 있다.

② 주요 프로젝트

슈가하우스

어셈블 본사 건물인 슈가하우스는 학교로 사용되던 건물로 수영장으로 활용되었었다. 2017년에 직접 구조를 개조하여 어셈블 구성원 이외 외부단체가 활용 가능하도록 공간을 리모델링하여 외부 목공팀, 도예팀이 공간을 공동으로 활용하고 있다

임대료는 공간 규모마다 다르지만 평균적인 공방 임대료보다는 저렴한 편으로 입주 단체들과 협력 작업을 수행하고 있으며 2년에 한 번 열리는 런던 크래프트 워크에도 함께 참여하고 있다.



슈가하우스 내부 전경

출처: 저자 촬영

그랜비 포 스트리트즈 (Granby Four Streets, 2013~)

그랜비 포 스트리트즈(Granby Four Streets)는 2013년부터 지금까지 지속되고 있는 어셈블의 대표적인 작업이다. 그랜비 포 스트리트즈 프로젝트는 그랜비 공동체 토지신탁이 리버풀 시로부터 지역의 주택을 매입하고 어셈블에게 설계를 의뢰하면서 시작되었다. 10채의 주택 재건축, 공공공간 설계, 작업장

설치, 윈터 가든 등 여러 개의 세부 프로젝트로 이루어진 본 프로젝트는 어셈블이 터너상을 수상하는 계기가 되었다. 개인이 아닌 그룹이 그리고 건축, 디자인 분야 작가가 터너상을 수상한 것은 상 제정 이후 처음 있었던 일이었고, 어셈블 구성원의 연령대도 20대 중, 후반으로 많은 주목을 받았다.

이 프로젝트는 철거 위기에 놓인 리버풀의 테라스하우스²⁵⁾를 지키려는 지역 주민들의 20년에 걸친 노력의 결과라고 볼 수 있다. 그랜비 스트리트는 과거 활기가 넘치던 리버풀의 변화가였으며, 인종적으로 다양한 커뮤니티가 모인 도시였으나, 거둬되는 도시재개발 프로젝트들로 네 개의 거리만 남기고 그랜비 스트리트의 집들이 모두 철거되어 주민들도 타지역으로 이주하게 되었다.

지역주민으로 이루어진 단체의 주도로 그들의 거리를 되찾기 위한 캠페인이 시작되었으며, 이후 주민들이 ‘그랜비 포 스트리트즈 주민토지신탁(Granby Four Streets Community Land Trust, 이하 그랜비 주민신탁)’을 결성하였다. 그랜비 주민신탁은 주민들이 부담 가능한(affordable) 주거공간을 만들 수 있는 비전을 수립하기 위해 어셈블을 고용하여 본 프로젝트를 추진했다.

어셈블은 도시재생 변화의 주인공은 주민이라 생각하고 프로젝트를 진행하는 동안 주민을 대상으로 정기적인 모임을 개최해 지역주민의 의견과 방향성을 존중했다. 이후 주민과 함께 낡은 집을 직접 수리했고 그랜비에 대한 지속적인 지원방법으로 그랜비에서 만들어진 핸드메이드 제품들을 판매하는 그랜비 공방(Granby workshop)을 설립했다.



그랜비 포 스트리트 전경

출처: 저자 촬영

25) 벽을 공유하는 여러 단독 주택을 연속적으로 모아놓은 저층 집합주택

그랜비 공방(2015~)

그랜비 포 스트리트 프로젝트는 이후 그랜비 공방(Granby Workshop)프로젝트로 확대되었다. 워크숍에서 판매하는 각각의 제품은 모두 수공예 제품으로 제작되었으며 판매로 얻은 모든 수익은 지역주민을 고용하고 교육하는 사업에 사용되었다. 특히 공방을 통해 창출되는 수입은 13세에서 18세의 지역 청소년들이 창의적 프로젝트를 진행하는데 지원되었다. 그랜비 공방을 통해 실험적인 수제품을 만들고 가정에 판매하는 곳으로 지역내 고용을 창출하고 그 제품을 다시 지역 내에서 소비하는 선순환 구조를 마련했다. 공방에서 만들어지는 생산품은 주로 지역에서 나온 재료를 활용한다. 예를 들어 동네에서 건축 폐자재로 나온 벽돌 등을 활용한 벽난로 선반 등이 만들어지고 있다. 어셈블이 지역사회 재생 프로젝트로 터너상을 수상한 뒤 워크숍 제품을 전시하는 쇼룸이 타 지역에도 만들어져 관람객들이 제품을 실제로 보고 구매할 수 있게 되었고 지역주민들의 프로젝트를 후원하는 프로세스를 통해 새로운 수익구조를 만들고 있다.



그랜비 공방 외부와 내부

출처: 저자 촬영



그랜비 공방에서 제작된 제품과 설치 사례

출처: 저자 촬영

블랙호스 공방(Blackhorse Workshop, 2012~2014)

블랙호스 공방은 월섬스토우(Walthamstow) 지역에 위치하며 목공 도구, 작업 공간 및 현장 기술 전문 지식을 저렴하게 이용할 수 있는 새로운 공공 작업장이다. 블랙호스 공방은 Craft, DIY 문화를 보급하는 것을 목표로 하고 있다. 본 공방은 자영업자의 전문적인 작업 및 취미 목적의 작업에 이르기까지 모든 사람들을 위한 작업장과 학습의 공간이다. 이를 위해 다양한 장비와 교육 프로그램, 활동 프로그램을 제공하고 있다. 카페와 베이커리는 일반인에게도 개방되어 있으며, 원하는 사람은 공간을 대여할 수 있다. 공간은 하루에 약 10파운드의 비용으로 사용 가능하며, 목재와 금속 공예에 사용되는 각종 공구를 자유롭게 활용할 수 있다.

블랙호스 공방 건축에 사용된 재료는 단순하고 실용적이어서 공방 내에 설치된 기계들을 통해 완전히 다시 재가승사용 될 수 있게 설계되었다. 공간의 유연성을 확보하여 다양한 용도로 공간을 활용할 수 있게 구성되어 있다.

어셈블은 공방 조성 기간 동안의 주민참여, 사업계획, 건축설계, 인력 관리 등을 담당하였으며, 공방을 지역 내 주요 커뮤니티 시설로 자리매김 하는데 워크숍 개최 지원 등을 통해 협력하고 있다.



블랙호스워크숍 자재창고(좌), 구내카페 및 휴식공간(좌)

출처 : 저자 촬영

③ 그랜비 공동체 토지신탁

공동체 신탁(community land trusts, CLT)은 민간도 공공도 아닌 중간 형태의 소유구조로 개개인이 아닌 공동체가 소유권을 지니는 구조를 갖고 있다. 지역에 거주하고 일하는 누구나 참여할 수 있으며 지역 주민들에게 저렴한 가격의 주택을 제공하기 위해 구성되었다.

주택과 토지 가격의 상승을 억제함에 따라 저렴한 주택을 제공하고 지역 공동체를 유지할 수 있다는 것이 장점이며, 첫 번째로 지역 주민이 주도할 수 있는 구조라는 장점과 민주적인 의사 결정 과정에 따라 책임을 지게 되어있다. 두 번째로 집값이 매우 비싼 지역에서도 지역의 주택 수요를 충족시킬 수 있다. 세 번째로 부동산에 대한 지분을 보유함으로써 영구적으로 합리적인 가격의 주택을 제공할 수 있다. 네 번째로 이는 미래 지역 사회에 자산이 될 수 있다. 다섯 번째로 지역사회가 스스로의 미래 계획을 세우고 적극적으로 대처할 수 있다.

그랜비 포 공동체 토지신탁의 위원회는 총 12명으로 세 종류의 그룹으로 나뉜다. 토지 신탁이 소유한 토지 범위, 즉 그랜비 사거리에 살고 있는 사람 혹은 임차인 중 18세 이상인 사람은 참여할 수 있다. 또한 리버풀 8 지역에 살고 있는 주변지역 사람의 경우 공동체 멤버로 참여할 수 있다. 리버풀 지역 당국, 개발업자, 주택 조합, 혹은 주택, 재생 사업의 경험이 있는 타 이해관계자들도 참여할 수 있다(Granby 4 Street CLT, n.d.).

그랜비 포 공동체 토지신탁은 2012년부터 2014년까지 2년 동안 그랜비 포 공동체 토지신탁이 보유한 열 채의 집은 어셈블과 함께 개선 작업에 들어갔다.



블랙호스워크샵 내부 전경

출처 : 저자 촬영

공동체 토지신탁의 노동지분

① 개요

배경

영국의 경우 주민주도 주택개발 사업이 최근 주목을 받기 시작하였다. 주민들이 대형 건설사, 혹은 투자 목적으로 주택을 구입하는 투자자에게 대응하기 위해 토지와 주택을 공동 매입하는 방법을 활용하는 공동체 토지신탁의 방식으로 나타나고 있으며, 이러한 소유 측면의 대응과 더불어 주택건설 방식 또한 사용자 주도로 이루어지는 사례들이 다수 확인할 수 있다. 또한 노동지분(Sweat Equity) 방식을 사용한 대가 지불 방식을 활용해 노동으로 주택 건설에 참여하는 것을 소유지분으로 전환하는 경우도 확인할 수 있었다.

공동체 토지신탁

공동체 토지신탁은 개인이 집을 개발하고 관리하기 위해 설립하고 운영하는 지역 조직이다. 주택뿐만 아니라 공동체 기업이나 작업 공간과 같이 해당 지역사회에 중요한 다른 자산도 포함할 수 있다. 2015년 기준 영국과 웨일즈에는 170개가 넘는 공동체 토지신탁이 있으며, 이 중 많은 수가 근래에 설립되어 절반은 2013년에서 2015년 사이에 만들어 진 것으로 알려져 있다²⁶⁾. 그 중 가장 큰 신탁회사는 1,000명 이상의 회원을 지나고 있으며 공동체 토지신탁은 2020년까지 총 3,000채의 새로운 저렴한 주택을 공급할 것으로 예상된다.

공동체 토지신탁은 각기 다른 이유들로 설립되었지만 공통으로 나타나는 주요 목적은 토지신탁을 통해 현재뿐만 아니라 미래의 지역 거주자들에게 저렴하게 주택을 공급하기 위함이다. 지역의 경제 규모와 임차인들의 경제 수준을 고려하여 지역 공동체가 장기적으로 거주할 수 있는 환경을 조성하기 위해 설립하는 경우가 가장 많다. 지역에 합리적인 가격의 주택이 부족하여 지역 주민들이 지리적 애착을 느끼는 곳을 벗어나 다른 지역으로 이주해야 하는 상황을 방지하고, 지역 사회가 보유한 주요한 자산을 보호함으로써 공동체에 공헌하고자 함이다.

26) 내셔널 공동체토지신탁 네트워크 홈페이지, <http://www.communitylandtrusts.org.uk/what-is-a-clt/about-clts> (검색일 : 2019. 8. 23.)



공동체 토지신탁의 설립 과정

출처: 내셔널 공동체토지신탁 네트워크 홈페이지, <http://www.communitylandtrustrusts.org.uk/what-is-a-clt/about-clts> (검색일 : 2019.9.23.) 저자 번역

공동체 토지신탁에 대한 영국의 규정은 다음과 같은 부분을 명시하고 있다. 첫 번째로 정의된 공동체에 도움이 되도록 공동체토지신탁을 설정해야 하며 이는 사익을 위해서 활용될 수 없다. 지역사회 사업으로서 흑자를 낼 수 있으며, 잉여가치 생산을 추구해야 하지만 잉여금은 반드시 지역사회의 이익에 재투자되어야 한다. 둘째로 지역사회에 살고 일하는 주민들은 공동체 토지신탁에 가입할 기회를 우선적으로 가져야 하며, 회원의 동의를 통해 선출된 이사회를 통해 공동체 토지 신탁을 관리한다²⁷⁾.

27) 공동체 토지신탁은 보통 '공동체 및 지역 이익 단체법 2014'(Co-operatives and Community Benefit Societies Act 2014)'에 따라 지역 이익 단체(Community Benefit Societies) 또는 등록 단체(Regis

노동지분(Sweat Equity)

노동지분은 노동의 대가로 토지신탁의 지분을 나눠 갖는 것을 말한다. 사례마다 이를 적용하는 것은 다르게 나타나고 있다. 신탁의 지분을 보유하는 것으로 노동의 대가를 인정해주는 경우도 있으며 주택 매입비용의 일부를 절감해 주기도 하고 임대료를 절감해 주기도 한다. 브리스톨 토지신탁의 경우 이 세 가지 방식을 모두 사용하고 있으며 세인트 민버 토지신탁의 경우에도 노동지분을 통해 주택 매입비용의 일부를 절감해 주었다²⁸⁾. 브로드햄프스톤 토지신탁의 사례에서도 주택 매입비용의 일부를 노동지분으로 충당 가능하게 하여 이 경우 매입비용의 최대 25%까지 노동지분으로 구입이 가능했다. 즉 브로드햄프스톤 사례의 경우 참여한 6가구가 모두 노동에 일정한 기간 동안 같은 시간 참여했으며 완공 후 모두 기본적으로 주택 책정가의 25%를 소유하게 되었다. 이 경우 남은 비율에 대해서만 월세를 지불하였고, 거주 기간 동안 총 50%의 비율을 매매 가능하여 비용을 지불한 경우 75%까지 소유할 수 있었다. 나머지 25%는 토지신탁이 주택 관리의 권리와 역할을 수행하기 위해 명목상 판매하지 않고 보유하게 되어 있고 75%를 모두 구입한 경우 월세는 내지 않아도 되게 정해져 있다.

노동지분 방식은 자가 건축이나 토지신탁, 혹은 저렴 주택 정책상 권고된 사항은 아니며 토지신탁이 자체적으로 결정하는 문제다. 이는 일반 기업에서도 널리 사용되는 용어로 영국 「기업법(Companies Act)」에 명시되어 있으며 조합, 혹은 스타트업 기업의 경우에도 종종 사용하는 용어이다. 예를 들어 스타트업 기업의 경우 초기 참여자들에게 노동의 대가를 지불하는 방식으로 첫 몇 해에 걸친 순이익을 높은 비율로 돌려준다²⁹⁾. 주택건설을 목적으로 한 공동체토지신탁은 기업법상 활용 가능한 노동지분 방식을 건설 과정 기여도를 통해 책정하고 있다.

건축물과 관련된 공동체 토지신탁 사례의 경우 여러 가지 정책적 지원을 탐색하게 되는데 이는 하나의 정책으로 묶여져 있는 것은 아니다. 예를 들어 공동체토지신탁을 설립하는 문제는 「공동체 및 지역 이익 단체법 2014(Co-

tered Societies)로 여겨진다.

28) 세인트 민버 사례의 경우 매입비용의 몇 퍼센트인지는 공개되어 있지 않음

29) Simply Legal, Coop(2017) <https://www.uk.coop/sites/default/files/uploads/attachments/simply-legal-final-september-2017.pdf> (검색일: 2019.4.20.)

operatives and Community Benefit Societies Act 2014)를 따르며, 이후 토지 매입 시 이용 목적에 따라 시 정부와 협의 하에 저렴주택 정책에 따라 지원을 받을 수 있다. 이는 재정지원을 탐색하는 과정에도 마찬가지로 적용되어 주택 입주민을 사회 빈곤층으로 규정함에 따라 저렴 주택 보급 주체로 인정받아 가정 및 지역사회기관(HCA, Homes and Communities Agency)에서 지원을 받을 수도 있으며 특별히 환경문제를 고려한 경우 지속가능한 주택 정책에 따라 지원을 받기도 한다. 주택 완공 과정에서는 「기업법」에 따라 노동지분을 활용할 수 있다. 이렇듯 「공동체 및 지역 이익 단체법」, 저렴주택 정책, 「기업법」 등 다양한 분야의 규정을 적극적으로 활용하고 있으며 이런 구체적인 사업 방식의 선택은 전적으로 토지신탁의 몫이다.

② 공동체 토지신탁의 주요 사례

브리스톨 공동체 토지신탁

브리스톨 토지신탁은 2008년부터 지역 주택공급을 목적으로 토지신탁을 설립하기 위해 노력해왔으며 이후 두 프로젝트를 통해 총 50채 가량의 주택을 공급하였다. 이 과정에서 주민들은 주택을 직접 건설하는 과정에 참여했으며 기초 공사 뿐만이 아니라 각 가정의 주방, 욕실, 바닥재 등 마무리 과정에도 적극적인 역할을 하였다. 첫 번째 프로젝트의 경우 주택 건설 마무리 과정에 주민이 참여했으며 36채의 신규 건축을 진행한 두 번째 프로젝트의 경우 전체 건설 과정에 주민이 참여하기도 하였다. 브리스톨 토지신탁의 경우 지분을 매입하는 방식뿐만 아니라 주민이 주택 건설 과정에 참여한 정도에 따라서 지분을 갖게 되는 노동지분 방식을 활용했다. 주민들은 그들이 프로젝트에 투입한 시간과 노력의 대가로 노동지분을 가질 수 있었다. 이는 주민이 지불하는 임대료를 감소시키는 효과가 있으며, 또한 이를 통해서 주민들은 지역사회를 구성하는 과정에 직접 참여하고 이 과정을 보다 상세히 알 수 있게 된다는 장점이 있다.

• 개요

브리스톨 전역에 집을 제공하는 것을 돕기 위해 공동체 토지신탁(CLT, Community land Trust)을 만들겠다는 생각은 2008년으로 거슬러 올라간다. 브리스톨 의회는 처음에 타당성 조사를 준비하기 위해 전문 공동체토지신탁 자문의원을 고용했다. 지역 주민을 참여시키는 회의가 작업의 일환으

로 여러 번 조직되었지만 대부분은 참석률이 낮았고, 그 경험으로 인해 의회는 지원을 철회할 뻔했다. 그 후 지역 주택 운동가들이 자원해서 이 프로젝트를 홍보하고, 관련 행사를 주최했다. 브리스톨 의회는 이 과정에서 포스터 제작비와 행사장 채용 비용에 대한 자금 지원에 동의했다(이후 재정지원 부분 참고).

2011년 초 지역 주택 운동가들은 공동체 토지신탁의 설립을 홍보하기 위해 많은 노력을 쏟아 부었고 이 회의에는 250여명이 참석했다. 회의에 참석한 지역 주민들 중 약 150명이 1파운드 가치의 주식을 매입하여 토지신탁의 회원으로 가입했다. 그 후 지역 주택 운동가, 전문 컨설턴트, 주민, 지역 정치인, 지역 주택 협회 등으로 구성된 브리스톨 공동체토지신탁 관리위원회는 토지신탁의 기금을 빌려 18개월 동안 개발 담당자에게 자금을 지원함으로써 시범 프로젝트를 진행할 수 있도록 하는 데 동의했다. 더불어 브리스톨 의회 또한 최초의 시범 사업에 대한 자금 지원을 돕기 위해 30만 파운드를 배정했다.

브리스톨 공동체토지신탁이 현재까지 진행한 두 가지 사업을 요약하자면 브리스톨 시의회는 도시 전체의 공유 소유권 기준으로 구입할 수 있는 저렴한 주택을 임대/중간 주택으로 제공하는 것을 돕기 위해 토지신탁을 설립하였으며, 토지신탁은 첫 번째 프로젝트를 통해 폐교된 학교시설을 6개의 아파트로 개조하고 이전에 운동장으로 사용되던 공간에 6채의 새 집을 지었다. 이후 두 번째 프로젝트로 완전히 자가 건축으로 완성한 주택을 포함, 36채의 집을 공급하였다.



브리스톨 공동체토지신탁의 첫 번째 프로젝트인 피시 폰즈 로드(Fishponds Road) 사업의 건설중 모습

출처: 브리스톨 공동체토지신탁 홈페이지, <https://www.bristolclt.co.uk/> (검색일: 2019.5.10.)



브리스톨 공동체토지신탁의 첫 번째 프로젝트인 피시폰즈 로드(Fishponds Road) 사업 진행 모습

출처: 브리스톨 공동체토지신탁 홈페이지, <https://www.bristolclt.co.uk/> (검색일: 2019.5.10.)

토지신탁의 첫 번째 프로젝트인 피시폰즈 로드(Fishponds Road) 프로젝트에서 중간 규모의 주택(세 개의 침실이 딸린 주택)은 19만 5천 파운드로 평가되었지만 공유소유 계획에 따라 11만 8천 파운드로 구입할 수 있다(이후 비용 책정 방식 참조). 더 작은 크기의 주택(방 한 개가 딸린 주택)은 11만 5천 파운드로 책정되었다. 집을 스스로 완성하기로 선택한 주민들은 그들이 투입한 일에 대한 대가로 5천 파운드 이상의 적은 비용으로 주택을 구입할 수 있게 되었으며 추가적으로 노동지분 또한 선택적으로 활용할 수 있었다.



브리스톨 공동체토지신탁의 참여자 및 주민회의 개최 모습

출처: 브리스톨 공동체토지신탁 홈페이지, <https://www.bristolclt.co.uk/> (검색일: 2019.12.22.),
라이트 투 빌드 툴킷(Right to build toolkit) 홈페이지, <https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/bristol-clt> (검색일: 2019.12.22.)

브리스톨 공동체투자신탁의 설립과 첫번째 사업인 피시폰즈 로드 사업의 진행과정

기간	내용
2008년	브리스톨 의회가 공동체투자신탁 형성 지원을 시작
2010년 9월	위원회는 승인된 지원 예산(총 100만 파운드)에서 30만 파운드를 공동체투자신탁 자본 기금으로 사용하여 사전 개발/실행가능성 작업을 수행
2011년 1월	브리스톨 공동체투자신탁은 지역 주택 캠페인에 의해 조직된 홍보 캠페인에 따라 공식 출범. 이 행사는 프로젝트에 대한 열망을 보여주었고, 이 프로젝트가 지원할 가치가 있다고 이사회와 구성원들을 설득하는 데 도움이 됨
2011년 4월	공동체투자신탁이 공식적으로 구성됨. 공동체투자신탁 이사회에 참석시키기 위해 브리스톨 의회는 지역 주택 운동가들에게 연락함.
2011년 10월	공동체투자신탁, 개발 책임자(Development Officer) 임명
2011년 10월부터 2012년 1월까지	개발 책임자는 이사회와 긴밀히 협력하고 공동체연합(United Communities) 개발 팀과 관계를 구축한다. 30개의 가능한 사업대상지를 평가함
2012년 7월	브리스톨 공동체투자신탁은 첫 번째 프로젝트의 대상지가 된 325 피시폰즈 로드(325 Fishponds Road)에 대한 계획 허가를 신청함. 공동체투자신탁은 또한 자체 건설업체의 채용을 시작하기 위한 공개일 또한 개최함
2012년 9월	의회는 공동체투자신탁에 325개의 피시폰즈 로드의 판매를 1파운드에 승인
2012년 12월에서 2013년 12월까지	위원회 행정의 변화로 인해 프로젝트 중단. 이 기간 동안 건설 비용이 증가함. 공동체투자신탁은 자선 은행(Charity Bank)을 선호하는 지원금 조달자로 판명하고 다양한 기금 조달 방법을 모색. HCA의 지원금 조달 규정 변경으로 인해 의회는 자선은행에 10만파운드는 에스스로 계좌로 이체할 것이며 초과 금액이 발생할 만일의 경우에 대비할 것이 요구되었음
2014년 3월	프로젝트가 재개. 브리스톨 의회는 20만 파운드의 보조금과 10만 파운드의 대출금에 동의한다. 공동체 투자 신탁은 2차 프로젝트를 위한 개발 재정을 확보할 수 있도록 의회가 비용을 부담할 필요가 없는 대안적 지원금 조달 업체(공동체 토지&재원CIC, Community Land & Finance CIC)를 찾아냄. 공동체투자신탁은 계약업체 선정을 위한 입찰 절차를 시작
2014년 12월	입찰과정이 완료되었으며 시장에서 건설 비용 상승으로 인해 여러 차례의 가치 공학 분석이 요구되었음
2015년 10월	자체 마감자(입주민들 중 자체적으로 주택 마감에 참여하고자 하는 사람들) 안전 문제를 포함한 교육 시작
2016년 3월	실제 건물 마감활동 시작. 건설업자가 현장을 떠나 자체 마감자들이 각자 주택의 공사에 참여하기 시작함
2016년 6월	내부 인테리어 마감
2016년 9월	외부 마감

출처: 라이트 투 빌드 툴킷(Right to build toolkit) 홈페이지<https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/bristol-clt/> (검색일: 2019.5.10.)

- 주택 할당 방식과 노동지분을 포함한 가격 책정 방법

이 프로젝트가 공공 자금 지원을 받기 위해서 공동체 토지신탁은 구성원들의 주택 수요와 자격을 증명할 수 있어야 했다. 이를 촉진하기 위해 주택 할당 정책을 개발했다. 이 할당 정책에 따르면 첫째로 지원자는 우선 공동체 토지 신탁의 회원이어야 한다. 그리고 난 후, 그들은 지분을 사고 싶은지 아니면 주택을 임대하는지에 따라 다른 선택권을 가진다. 신청자가 집을 빌리려면 홈 초이스 브리스톨(Home Choice Bristol)에 가입해 시 주택등록부에 가입해야 한다. 그런 다음 신청자들은 그들의 주택 수요 수준에 따라 주택 규모에 맞춰서 배치되었다. 예를 들어 개인 또는 부부 임대인으로 신청하는 경우 침실이 하나 있는 원베드 플랫(one-bed flat)의 유닛에 할당된다. 지분을 사려는 사람들은 홈 초이스 브리스톨과 사우스웨스트 홈즈(Southwest Homes, 서부의 공유 소유권을 위한 지역 에이전트)에 등록해야 한다. 이 지분 구매자들은 그들의 가족 구성에 따른 주택 수요에 더하여 여분의 침실을 이용할 수 있다.

가격 책정 방법은 매매가 아닌 임대 목적의 주호의 경우 저렴 임대(affordable rent)로, 매매 목적의 주호의 경우 공유 소유권(shared-ownership)의 형태로 제공된다. 저렴 임대 주호의 임차인은 노동지분을 통해 주당 약 3.50파운드의 임대료를 절감할 수 있다. 이 경우 서비스 요금은 임대료에 포함되어 있다. 공유소유 부동산의 점유자는 주택의 부동산의 공개시장가치의 60.5%를 매입하고 추가로 노동지분을 획득할 수 있는 선택권을 갖는다. 노동지분의 경우 토지 신탁의 지분 방식으로 주택 마감을 스스로 한 임대인이 보유하거나, 주택가격에 대한 원가절감으로 교환할 수 있다. 임대인들은 차후 그 부동산을 100퍼센트까지 매입할 수 있는 법적 권리를 가지고 있고 전체 비용을 지불한 이후에는 주택 소유권을 가지게 될 것이다.

- 토지 매입과 공급 배경

첫 번째 프로젝트 대상지인 피시폰즈 로드는 이전에 학교로 쓰이던 건물과 운동장이었다. 이 건물은 1980년대부터 사용되지 않고 있었으며 이 부지의 유지 보수와 보안을 위해 브리스톨 시의회는 매년 약 3,000파운드를 소모하고 있었다.

공동체토지신탁은 사업 부지를 찾아 나섰으며 2012년도에 이 학교 부지에 관심을 가지게 되었다. 그 이전에 학교는 부동산 시장에 판매를 위해 올라와 있었으며 현지의 비영리 개발자가 이 부지 매입에 관심을 드러내었다. 하지만

개발 사업과 계획 승인에 문제가 있어 이 비영리 개발자는 피시폰즈 로드 부지가 공동체토지신탁용 부지로 더 적합하다는 의견을 표시하였다. 부지 개발을 위해 시 의회는 후면의 주차 공간을 주민들이 차후 접근할 수 있는 도로로 사용하기 위한 방안을 냈으며 의회는 공동체토지신탁을 위한 계획을 승인하였다.

공동체토지신탁이 계획 허가를 얻어낸 총 부지는 286,000파운드로 감정평가 되었으나 의회는 자가 건설 주택을 공급하는 목적으로 이 부지를 시장평가 가치와 상관없이 처분하기로 결정하였다. 이는 공동체토지신탁을 위해 토지를 공급하는 것이 시 차원에서 민간 시장에 팔았을 때 얻을 수 있는 금전적 이익보다 더 크다고 판단했기 때문이다. 따라서 이 부지는 주택 이외의 목적으로 토지를 매각할 경우 신탁이 전체 시장가치를 환불한다는 조건으로 명목 금액 1파운드에 공동체토지신탁에 매각되었다. 의회는 다음과 같은 여러 사회적, 경제적, 환경적 조건들을 명시하고 이 조건들에 비추어 이 프로젝트가 이 지역에 가져올 긍정적인 가치를 인정하였다. 계획에 대한 조건은 다음과 같았다.

- 시 의회가 임대주택 3채에 대해 영구적으로 지명권을 가진
- 주택 자가 건설자는 이 건설 작업을 통해 국가공인자격증(National Vocational Qualification, NVQ) 취득
- 수년에 걸쳐 악화되어 유지 보수 및 보안 부담을 가지고 있던 대상지의 관리와 재생
- 도시주거목표에 따른 새로운 형태의 공동체주거 시범 실시

협의회는 또한 공동체토지신탁이 추가적인 재정 지원 없이 토지의 자산 가치를 활용하여 금융을 유치하고 이후 프로젝트에서 다른 주택을 생산할 수 있도록 함으로써 공동체토지신탁이 이 시스템을 효과적으로 설립하고 도시 내 주택 옵션을 다양화하는 전략적 목표에 기여할 수 있을 것이라고 인식했다. 지역 당국은 삶의 질 가치를 포함하여 총 사회, 경제 및 환경적 혜택을 약 234,000파운드 가치로 계산했기 때문에, 시장가치에 비해 부지매각 시 손해는 실질적으로 5만 2천파운드에 불과한 것으로 여겨졌다.

- 재정 지원과 비용 창출

피시폰즈 로드 프로젝트는 약 1백3십만 파운드의 건설비용이 소요되었으며, 건설 작업엔 약 1백30만 파운드가 소요되었으며 추가적으로 인접한 근린 공

원을 만들고 설계와 법적 비용, 개발자 수수료를 포함해 10만 파운드가 들었다. 브리스톨 시의회는 공동체토지신탁이 시작된 이래로 여러 가지 방법으로 재정적 지원을 해 왔다. 재정 지원은 시의회의 지원 기금(Enabling Budget)과 공동체토지신탁 기금(CLT Capital Fund)을 포함했다. 구체적인 사항은 다음과 같다.



공사에 참여하고 있는 브리스톨 공동체토지신탁 회원들의 모습

출처: 브리스톨 공동체 토지신탁 홈페이지, <https://www.bristolclt.co.uk/fishponds-photo-gallery/> (검색일: 2019.5.11.)

- 공동체토지신탁의 설립을 돕기 위한 소액의 자금 지원(포스터 인쇄, 회의 장소 임대 등)
- 공동체 토지 신탁을 초기에 진행하고 첫 사업을 구성하기 위해 2년 동안 개발 담당자에게 4만 5천 파운드의 자금 지원
- 건설 전 작업(추정 6만 7000파운드)과정과 일부 건설 작업(13만 3000파운드의 자금)에 대해 30만 파운드의 자본 보조금 지원, 추가적으로 타 기관에서 대출을 받기 위해 협상 요건으로 10만 파운드 보증
- 시장가 이하인 286,000파운드로 시범 사업을 위한 부지 처분, 처음에는 장기 임대 형식으로 처분하였으며 사업 완공 후 양도

공동체 토지 신탁은 주택의 등록 제공자(registered provider)가 됨으로써 약 42만 5천 파운드의 HCA(Homes and Communities Agency) 보조금을 받을 수 있었고, 특히 태양 전지판의 설치와 임대 및 공유 소유 주택 제공을 위해 커뮤니티 랜드 앤 파이낸스 CIC(Community Land & Finance CIC)로

부터 총 39만 파운드의 추가 개발 용자를 받을 수 있었다. 의회를 통한 보조금 지급은 3인용 가구당 3만 파운드, 1인용 아파트당 12,500 파운드의 금액에 해당했다. 신탁은 지분 매각을 통해 약 79만 파운드의 수익을 창출하고, 제도 전반에 걸쳐 노동지분과 자가 건축을 통해 추가로 5만 파운드의 비용을 절감하였다. 공동체토지신탁은 또한 재생 에너지 생성에 대한 정부 피드-인-타리프(Feed-In-Tariff, FITs) 인센티브와 더불어 태양열 패널 설치로 수익을 창출할 것으로 기대하고 있다.

- 시사점

자가 건축 사례를 다루고 있는 웹페이지 라이트 투 빌드 툴킷(Right to Build Toolkit)³⁰⁾은 브리스톨 공동체토지신탁 사례를 다루며 자가건축의 수준 결정, 지원금 탐색, 퍼실리테이터의 중요성과 같은 사항을 사례의 시사점으로 꼽았다.

첫째로, 자가 건축의 경우 적절한 수준의 마감을 결정하는 것이 중요하다. 주민들을 참여시키는 것은 중요하지만 그것이 지나치게 과도한 업무를 요구하는 것이어서는 안된다. 예를 들어 초기에 브리스톨 공동체토지신탁의 회원들은 그룹은 노동지분을 위해 건설 완료되지 않은 주택을 매입하는 것에 어려움을 나타냈는데 그 업무가 거의 전업으로 건설에 참여해야 할 정도의 규모였기 때문이다.

둘째로 개발 비용과 재무 사항을 정확히 파악하고 관련된 재정 지원을 탐색하는 것이 중요하다. 앞서 살펴본 것과 같이 브리스톨 공동체투자신탁의 경우 주택 지원금과 환경보조금, 시 정부 보조금 등 다양한 목적의 지원금을 획득하는데 성공하였다. 특히, 초반의 시 정부 지지는 무척 중요한 역할을 한 것으로 보인다. 시 정부가 적극적으로 지지에 나서 토지신탁 설립을 돕고 첫번째 프로젝트를 위한 토지 매입을 가능하게 했기 때문에 이후 추가적인 지원금 확보와 향후 프로젝트가 가능했다고 할 수 있다.

세 번째로 자가 건설 과정 관리 및 업무 가치 평가가 중요하다. 공동체토지신탁은 자가건설 과정을 감독하기 위해 자가 건설 관리자를 영입했다. 공동체토지신탁은 개인이 자체 건설 과정에 기여할 수 있는 다양한 방법을 측정하기 위해 지속적으로 회원들의 의견을 수렴하고 종합적인 기술 관리를 실시하

30) 라이트 투 빌드 툴킷(Right to build toolkit) 홈페이지, <https://righttobuildtoolkit.org.uk/> (검색일: 2019.5.10.)

였다. 관리자는 각 가구가 건설에 투입하는 시간을 기록하였으며, 이는 프로젝트 전반에서 달성한 전체 비용 절감액에서 개별 스위트 지분을 계산하는데 사용되었다. 초기에 토지신탁은 자체 건설 과정에 투입된 가치를 평가하는데 어려움을 겪었다. 이는 계획 비용을 절감할 수 있는 잠재력에 대한 계산과 개별 참여자들의 노력에 대한 보상 측면, 그리고 각 주호의 개별 맞춤화에 대한 욕구를 적절히 반영해야만 했다. 이를 위한 재무 설계는 까다로웠으며 이후 프로젝트를 위해 브리스톨 공동체 토지신탁은 일반인들도 쉽게 이해할 수 있게끔 자가 건설을 통한 노동지분 재무 설계를 개발하기로 하였다.

세인트 민버(St Minver) 공동체 토지신탁 사례

영국 남서쪽 노스 콘월(North Cornwall)에 있는 록(Rock) 마을은 세계에서 주택 매입 비용이 가장 비싼 곳 중 하나로 알려져 있다. 이는 이 지역의 주택의 경우 대부분 휴가철 주택으로 여윌돈을 가진 상류층에게 매매되기 때문이며 주거용으로 처음 집을 사는 경우는 거의 없다. 지역의 주택 수요 충족은 기존의 계획으로는 해결이 불가능하였으며 관련 지역주민들이 모여 주택난 해결에 직접적인 조치를 취하기에 이르렀다. 그들은 지역 건설업자와 지역 의원 빌 덩글(Bill Dingle)의 도움을 받아 토지신탁을 설립하였다. 2006년 12월, 공동체토지신탁은 자선 기업 유한회사(Charitable Company Limited)로 등록되었고 노스 콘월 지방 의회로부터 5,000파운드의 초기 설정 보조금을 받으며, 그 뒤를 이어 544,000파운드의 담보 무이자 대출을 유치하였다³¹⁾.

첫 번째 사업을 위해 토지신탁은 2개의 침실로 구성된 8개의 분리된 방갈로를 개발하기 위해 상세한 설계와 계획서를 제출하고 지역 농민 데이비드 윌즈(David Wills)로부터 기존 개발 현장 가장자리에 있는 토지를 매입하였다. 이 프로젝트에 12명의 지역 지원자가 선정되었고, 방 2개짜리 주택의 경우 7만 8천 파운드, 침대 3개에 8만 5천 파운드의 비용으로 책정되었다. 주택 담보 대출이 진행되고 주민들이 새 집을 구입하면서 상환된 지방 자치구 대출금을 이용해 일을 시작했다.

건설은 2007년 10월 1일 토지신탁과 프로젝트 매니저 앨런 폭스(Alan Fox)

31) 셸프빌드 가이드 홈페이지, <https://www.the-self-build-guide.co.uk/st-minver-community-l-and-trust/> (검색일: 2019.5.10.)

에 의해 감독되었다. 주민들은 수상의 지시에 따라 숙련된 개인과 비숙련된 업무를 수행하는 미숙련인들로 이 프로젝트에 대한 노동을 제공했다. 이 프로젝트는 2008년 12월 크리스마스를 맞아 모든 새 소유주들이 입주하면서 완성되었다. 이 프로젝트는 영국에서 가장 성공적인 커뮤니티 랜드 트러스트 프로젝트 중 하나로 환영을 받고 있으며, 2010년 3월에 두 번째 사업의 토대를 마련했다. 이는 추가로 8개의 자가건설 주택과 4개의 저렴한 임대 부동산을 제공하기로 하였으며 콘월 농촌 주택 협회(CRHA)와의 파트너십을 통해 이루어졌다.

첫 번째 사업의 경우 12개의 저렴한 자가 건설 주택은 기존 시장가치의 3분의 1 미만의 가격으로 지역주민들에게 제공되었다. 브리스톨 사례와 마찬가지로 세인트 민버 개발의 경우에도 자가 건설에 참여한 거주자들의 기여도가 스웨트 기금을 통해 반영되었다. 초기 주택 개발을 위한 기금은 무이자 용자를 통해 지역 당국에 의해 제공되었으며 이 계획의 장기적 지속가능성을 보장하기 위해 건설업자들에게 매각된 토지는 재판매시 가격제한을 받게 되어 있다. 이 조항은 세인트 민버 공동체토지신탁의 토지 보유분에 대해 가격을 지속적으로 저렴하게 유지하기 위한 조건이다. 이후 부동산의 판매는 최초 구매자가 충족한 것과 동일한 처분 요건을 따르게 되어 있으며 이는 주변 민간 부동산 시장의 최대 31.3%이하의 가격으로 판매할 것으로 제한되어 있다. 12개 주택의 입주자를 선정할 당시 지역 주민들을 중심으로 평가되었다. 동일한 기준이 미래의 주택 구매자들에게 적용될 것이다.

세인트 민버 공동체토지신탁의 경우 계획법 106조를 활용하여 이 미래 계획에 대한 안전장치를 설치하였다. 토지신탁은 이후 주택매매가 이루어질 경우 구매자를 지명하거나 매매 행위에 대해 개인 주택 소유자에 우선하여 거절할 수 있는 '선도 거절권(first refusal)'을 가지게 된다.

브로드햄프스톤 공동체 투자신탁 사례

브로드햄프스톤(Broadhempston)은 데본(Devon)지역에 위치하고 있으며 지역의 주민들은 직접 주택을 건설하였으며 이 주택은 현재 공동체투자신탁에 의해 관리되고 있다. 이 6채의 주택의 배수시설, 슬래브, 기본 목재 외관은 건설업자에 의해 건설되었으며, 일주일에 최소 20시간 이상 입주인들이 직접 노동을 한 끝에 집들을 지붕으로 덮고 외부 공사를 완료하였다³²⁾.

마을 가장자리에 있는 이 이전 농경지에 대한 건축계획 허가가 가능한 것은 이 사업이 '저렴 주택'으로 분류되었기 때문에 개발이 계획 정책상 예외지로서 취급될 수 있었기 때문이다. 모든 가정들은 지역적으로 그리고 낮은 소득에서 낮은 소득에 기반을 두고 있기 때문에 그들은 모두 주택난을 겪고 있는 것으로 분류되었다. 가능한 한 비용을 낮게 유지하기 위해 가족들은 모두 이 프로젝트에서 일주일에 최소 20시간씩 일하고 있다. 외부 도급업자가 이미 외관의 큰 틀을 완성하였기 때문에 이 작업은 주로 지붕 설치, 외벽 외피, 그리고 모든 내부 작업, 전기, 배관 등을 포함하였다. 주민들은 그것을 건설하기 위해 노동력을 투입했기 때문에 그들의 집에 있는 지분의 25%를 스위트 기금으로 소유하게 될 것이다. 그 후 50%를 추가로 매입하여 점차 최대 75%까지 그 부동산에 대한 지분을 추가로 매입할 수 있는 선택권을 가질 수 있다. 이후 그 땅을 소유한 토지신탁이 기술적으로 소유하고 있는 나머지 25%의 주택에 대해서는 임대료를 지불하지 않아도 된다. 주민들이 이주를 희망할 경우 지역사회주택배분 정책을 충족하는 사람에게만 지분을 팔 수 있게 된다.



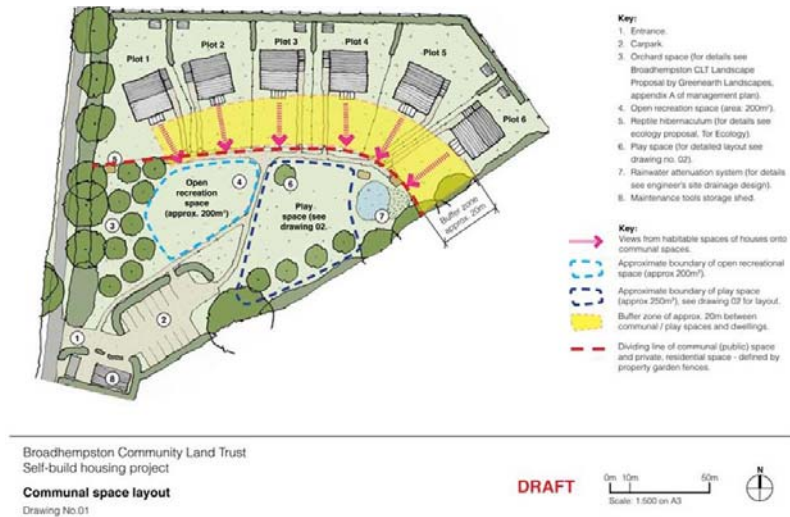
건설중인 사우스햄프스톤의 자가 건설 주택

출처: 라이트 투 빌드 툴킷(Right to build toolkit) 홈페이지, <https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/broadhempston-clt-devon/#> (2019.6.22.)

32) 라이트 투 빌드 툴킷(Right to build toolkit) 홈페이지, <https://righttobuildtoolkit.org.uk/> (검색일: 2019.5.10.)

- 설계 및 구성

집들 중 두 채는 세 개의 침대가 있고, 다른 두 채는 네 개의 침실이 있다. 주택들은 모두 떨어져 지어졌으며 매우 간단한 직사각형 평면도를 가지고 있다. 지상에는 큰 부엌/식당/라운지가 있고, 뒤쪽에는 작은 침실이 하나 또는 두 개 있고, 위쪽(지붕에 부분적으로 지어짐)에는 두 개의 침실과 욕실이 더 있다. 6개의 목재 골격은 현지에서 조달한 나무 프레임으로 제작되었다.



주택배치도

출처: 라이트 투 빌드 툴킷(Right to build toolkit) 홈페이지, <https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/broadhempston-clt-devon/#> (2019.6.22.)

- 토지 매입

이 땅은 이 계획을 지지했던 지역 농민으로부터 매입되었다. 이 지역 농민 역시 입주민 6 가족 중 한 명으로 차후 완공 후 입주하였다. 2에이커짜리 플롯의 가격은 9만 파운드였다. 브로트햄스톤 공동체토지신탁은 설립 후 토지 및 공사/자재를 위해 레소난스(Resonance, 영국의 사회적 기업)로부터 총 88만 파운드의 돈을 빌렸다. 토지신탁은 현재 토지의 자유보유권을 소유하고 있으며, 주택이 완성되면 각 토지의 가치에 대해서도 25%의 지분을 보유하게 된다.

토지, 컨설턴트 수수료 등을 포함한 주택의 건설비용은 각각 약 14만 파운드에서 15만 파운드 정도로 예상되었다. 브로드햄스톤 토지신탁은 초기에 CAF Venturesome의 토지신탁 펀드로부터 45,000 파운드의 개발 전 자금을 받았다. 이것은 상세한 계획 신청서를 제출하고 이 과정에 관련된 관련 전

문가(예: 건축가, 생태학자, 엔지니어)를 고용할 수 있는 자원을 제공했다. 토지신탁은 계획을 수립한 후 레소난스의 저렴한 주택 임대 기금에 지원했다. 결과적으로 2014년에는 레소난스로부터 88만 파운드의 용자를 받아 여섯 가구 건설을 시작할 수 있었다. 주민들은 신탁에 매달 돈을 지불하고, 신탁이 레소난스에게 대출금을 갚는다. 이 방식의 장점은 토지신탁이 주민들의 대리인이 되어주었기 때문에 주민들은 저당을 받을 필요가 없다는 것이다. 입주인들은 그 집의 지분 50%까지 살 수 있으며 자가 건설 과정에 참여한 경우 노동 지분은 그들에게 또 다른 25%의 자격을 준다. 그리고 토지신탁은 나머지 25%를 소유한다. 모든 사람이 똑같은 월부금을 지불한다. 주민들은 2년 동안 거주한 후에 여유 지분을 살 수 있다.

• 사업 과정

초창기 사업은 랜드 소사이어티와의 협력을 통해 진행되었다. 랜드 소사이어티는 토지신탁을 구성하고 개발 자금을 확보하며 계획 허가를 받아 프로젝트를 어떻게 이행할 수 있는지 설명하여 사업 접근법을 주민들에게 제시하였다. 주민들은 처음에 랜드 소사이어티의 권고를 따랐고 계획 허가 원칙을 확보했다.

하지만 이후 계획과정에서, 원래의 랜드 소사이어티 디자인은 예산을 초과한 것으로 밝혀졌다. 또한 설계/규격에 대한 다른 의견들도 존재하였다. 그래서 브로드햄프스톤 토지신탁은 디자인을 조정하기로 결정하여 랜드 소사이어티와 결별하고 스스로 프로젝트를 완성하기로 결정했다.

• 입주자 구성

여섯 식구는 주로 젊은 층으로, 지방과 오랜 연고가 있다. 나이는 30세부터 50세까지이다. 6가구 중 4가구는 자녀를 두고 있으며 교직, 상점 지배인, 연습생 건축가, 물리학자, 크레인 기사, 건축가, 미술 학생 등이 거주하고 있다.

당초 20여 명이 참여에 열을 올렸지만 초기 기획단계부터 실행 가능한 부지를 찾는 데까지 시간이 오래 걸렸고, 결국 중도에 포기한 사람들도 있었다. 마을에 적당한 가격의 집이 얼마나 필요한지 알아내기 위해 지역 수요 조사가 실시되었다. 마을의 다른 곳에서의 새로운 주택 개발은 이미 부분적으로 이러한 요구를 충족시키고 있었고, 조사 결과 추가로 6가구가 필요한 것으로 나타났다. 그래서 이 결과를 확인 후 토지 규모와 매입 가격을 고려하여 기획자들은 개발을 6가구로 제한했다. 그 계획은 지역 기획자, 지역 교구 의회 그리고 많은 지

역 주민들의 지지를 받았다. 토지신탁이 마련한 할당 정책은 참여하는 사람들이 6만 파운드 이하의 수입을 가졌으며, 정상적인 방법으로 집을 살 여유가 없는 가구에 한정하였다. 이 정책은 또한 참가자들이 정기적으로 훈련에 참가하고 정해진 시간 내에 주택 건설을 완료하도록 요구하였다. 이로 인해 원래의 그룹 중 일부는 자격을 상실하였다.

여섯 가구는 아래와 같은 추가적인 기준을 통과하여 선정되었다.

- 현재 법적으로 노숙자 또는 부적절하게 수용된 상태(데본 홈 초이스에서 Devon Home Choice에서 A-C 단계에 정의되는 상태)
- 현재 성인 가족과 동거(예: 시댁 식구들과 함께 사는 부부) 또는 다른 가정과 함께 사는 경우 (데본 홈 초이스에서 밴드 D로 정의됨)
- 현재 주택조합 임차인
- 한 가지 기준만 충족하는 것보다 두 가지 기준 모두 충족하는 경우
- 기준에 부합하는 가구원 전원
- 지역 학교에 취학 전 아동 또는 자녀를 두고 있는 경우
- 지원자가 기준 이상 오랫동안 지역에 거주했을 경우
- 지원자가 소방, 의료, 교육 등과 같은 핵심/핵심 역할에 고용되거나 농업과 같은 저임금 지역 업무에 고용되거나, 브로드햄프스턴에 기반을 둔 정규직(주 16시간 이상)에 2년 이상 고용된 경우



완공후 모습

출처: 브로드햄프스턴 공동체주택조합페이스북 페이지 <https://www.facebook.com/BroadhemptonClt> (2019.7.10.)

3. 남아프리카 공화국 포트엘리자베스의 maker-SPACE 프로젝트

프로젝트의 배경

본 프로젝트는 남아프리카 공화국 (이하 남아공)의 남동쪽 항구도시인 포트 엘리자베스 (Port Elizabeth)의 중심지역 인근에 지역사회를 위한 작업 공간 (maker-SPACE)을 설계 및 시공하기 위한 목적으로 진행되었다.

미국 미시간 (Michigan) 주 디트로이트 메트로폴리탄 지역 (Detroit Metropolitan Area)에 기반을 둔 독립 비영리 단체인 International Design Clinic (이하 IDC)의 대표이자 로렌스 테크놀로지컬 대학교 (Lawrence Technological University, 이하 LTU)의 건축 및 디자인 대학 부학장인 스캇 쉘 (Scott Shall) 교수는 지난 2013년 남아공의 케이프타운 (Capetown) 인근 대학에서 열린 컨퍼런스에서 그간 진행해온 IDC의 사회적/DIY 건축 프로젝트들을 발표하였는데, 그곳에 포트엘리자베스를 중심으로 활동하고 있는 케빈 김웰 (Kevin Kimwelle) 건축가가 우연히 참석하였고, 이 자리에서 포트엘리자베스 내 프로젝트의 가능성에 대한 논의가 시작되었다.



maker_SPACE

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, <http://www.internationaldesignclinic.org> (검색일: 2019.09.18.) *이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

International Design Clinic (IDC)

International Design Clinic (이하 IDC)는 다양한 배경을 가진 학생, 예술가 및 건축가로 구성된 독립 비영리 조직으로, 미국 미시간 주에 위치한 로렌스 테크놀로지컬 대학교 (Lawrence Technological University: LTU)의 건축 및 디자인 대학 부학장인 스캇 셸 (Scott Shall)이 지난 2006년 설립하였다. 대표인 셸 교수는 IDC를 통해 전 세계 여러 나라의 지역사회들과 네트워크를 구축하고, 이를 통해 지역사회가 필요로 하는 다양하고 창의적인 건축/디자인 프로젝트를 진행해오고 있다.

IDC는 단순히 디자인 및 시공과 관련된 활동을 진행하는 것 뿐 아니라 프로젝트가 지역 사회 및 관련 업무에 미칠 영향에 대해서도 심도 있게 고민하고 있다. IDC는 빈곤, 교육 등과 관련되어 각 지역사회가 직면하고 있는 다양한 문제들을 고찰하고, 프로젝트에 참여하는 커뮤니티 관계자 및 지역 주민들이 프로젝트가 종료된 이후에도 스스로 이러한 활동을 이어갈 수 있는 자족성을 갖추는 데에도 관심을 두고 프로젝트에 접근하고 있다.



ChainlinkGREEN,
Philadelphia, USA



CommunalPlay, Oradea,
Romania



fencePocket, Various site,
USA

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, <http://www.internationaldesignclinic.org> (검색일: 2019.09.18.)

케빈 김웰(Kevin Kimwelle, 건축가)

케빈 김웰은 남아프리카 공화국의 주요 도시인 포트 엘리자베스 (Port Elizabeth) 및 케이프 타운 (Capetown)을 중심으로 활발하게 활동 중인 건축가이자 사회 활동가이다. 그는 지속가능한 건축 및 건축을 통한 지역사회 활성화에 깊은 관심을 갖고 있으며, 건축물은 운영자 특히 젊은 세대들의 지속적인 성장에 기여할 수 있어야 한다고 믿는다.

그는 포트 엘리자베스의 조 슬로보 타운십 (Joe Slovo Township)의 커뮤니티 센터 리노베이션을 주도하였으며, 이 프로젝트에서 약 1,500개의 재활용된 와인병을 사용하여 지속가능하며 창의적인 건축물을 디자인 하였다. 이 프로젝트는 2017년 Design Indaba award에 의해 남아프리카 공화국에서 가장 아름다운 건축물 (Object)의 후보에 선정되었다.



출처: 아키텔리 홈페이지, <https://www.archdaily.com/775901/social-development-project-indalo-plus-collectif-saga> (검색일: 2019.09.18.)

인구 30만 명의 항구도시인 포트엘리자베스는 아프리카 대륙의 최남단 지역 중 하나로, 남아공의 세 수도 중 한 곳인 케이프타운에서 동쪽으로 약 750

km, 차로 7시간 정도 떨어진 곳에 위치하고 있다. 인도양과 면하는 지리적인 특성으로 인해 항구를 기반으로 하는 다양한 산업들이 발달해 있으며, 이스즈(Isuzu), 포드(Ford) 등 다수의 해외 자동차의 조립 공장이 입주해 있다.

이러한 도시 및 산업 구조로 인해 제품 및 원/부자재 포장을 위한 다양한 자재, 부품, 소재들이 도시로 유입되고 있으나, 자원 재활용에 대한 전반적인 사회적 인식 미흡으로 인해 재활용이 가능한 다양한 자재들이 1차사용 이후 버려지고 있어 폐기물 처리와 관련한 많은 문제를 야기하고 있다. 또한 전 세계의 대도시들과 마찬가지로 포트엘리자베스 역시 빈부격차의 문제가 심각한 상황이며, 이로 인한 낮은 교육 수준 및 증가하는 범죄율 등 사회적인 문제들이 이슈화되고 있다.



Maker-SPACE 작업 참가자들

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.) *이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

셸 교수와 김웰 건축가는 이러한 도시 문제들에 대한 인식을 공유하고, 건축의 사회적인 역할 및 지역 사회의 참여를 이끌어 낼 수 있는 방법론에 대해 다년에 걸친 논의를 진행해왔으며, 이 논의의 첫 프로젝트로 2019년 여름 지역 사회를 위한 다양한 작업 공간 및 재활용 센터인 'maker-SPACE'를 기획하고 실행하였다. 미국의 IDC와 LTU, 남아공의 넬슨 만델라 대학교(Nelson Mandela University), 포트엘리자베스 대학(Port Elizabeth College), Werk 및 Indalo world 등 다양한 기관 및 조직이 프로젝트에 참여하였으며, 건축 전공 관련 대학생, 설계/시공 실무자, 예술가, 교수 및 지역 사회 구성원

들이 참여하여 프로젝트를 진행하였다. 설계 과정에서 지역의 상황을 고려하여 재활용 자재를 적극적으로 활용한 디자인이 채택되었으며, 시공 또한 설계에 참여한 인원 및 지역 사회 구성원들의 참여로 직접 진행하였다.

프로젝트의 추진과정

배경대지 현황 및 분석

프로젝트에 사용된 대지는 포트엘리자베스 시 소유의 대지이다. 김웰 건축가는 그가 진행해온 다양한 작업을 기반으로 포트엘리자베스 시와의 협의를 통해 특정 대지를 일정 기간 동안 사용할 수 있는 권한을 위임 받았으며, 이 대지는 도시의 자원 재활용을 활성화 하는 다양한 활동에 사용되는 것을 그 조건으로 무상 임대되었다.

프로젝트의 대지는 포트엘리자베스 시의 중심구역 남쪽, 해안가로부터 약 600m 떨어진 곳에 위치하고 있다. 이곳은 포트엘리자베스의 중심을 관통해서 서쪽에서 동쪽으로 흐르는 바켄스 강(Baakens)의 하류 지역이며, 대지의 서쪽에 위치한 자연보호 구역 (Settlers Park Local Authority Nature Reserve)에서부터 연결되는 계곡과 같은 지형의 아래쪽 구릉지에 위치하고 있다. 바켄스강의 경우 대지에서 약 20m 정도 떨어져 있고 상대적으로 낮은 지대에 위치하고 있어 하천이 대지에 미치는 직접적인 영향은 없는 것으로 분석되었다.

대지는 약 11,000㎡의 면적으로 동쪽에서 서북쪽으로 오르는 완만한 경사를 갖고 있으며, 서북쪽 경계에는 약 3m의 옹벽이 두 단으로 설치되어 상대적으로 높은 인접 대지와 경계를 구성하고 있다. 주요 진출입 연결도로는 대지의 동쪽에 위치한 일방통행도로이며, 일방통행로와 대지는 약 1.2-1.5 m의 단차를 보이고 있다. 대지의 북쪽에는 인접 공장에 속한 경사로가 위치해 있고 전기 담장으로 본 대지와 구분되어 있으며, 남서쪽의 경우 특별한 건물이 없는 나대지로 시에서 소유하고 있다. 대지의 주변은 주로 산업용 건물이 위치하고 있으며, 소규모 제조업체들이 입주해 있다. 대지 답사 및 문헌조사 결과 보존해야 할 특이 식생 및 지표 층은 없는 것으로 나타났으며, 대지의 동쪽 도로에 면한 산호수(Coral Tree)는 경관을 고려하여 대지 계획 시 이를 포함하는 것으로 결정하였다.



출입 화물차량 동선 분석

출처: 구글맵, <https://maps.google.com> (검색일: 2019.9.18.)을 활용해
저자 작성

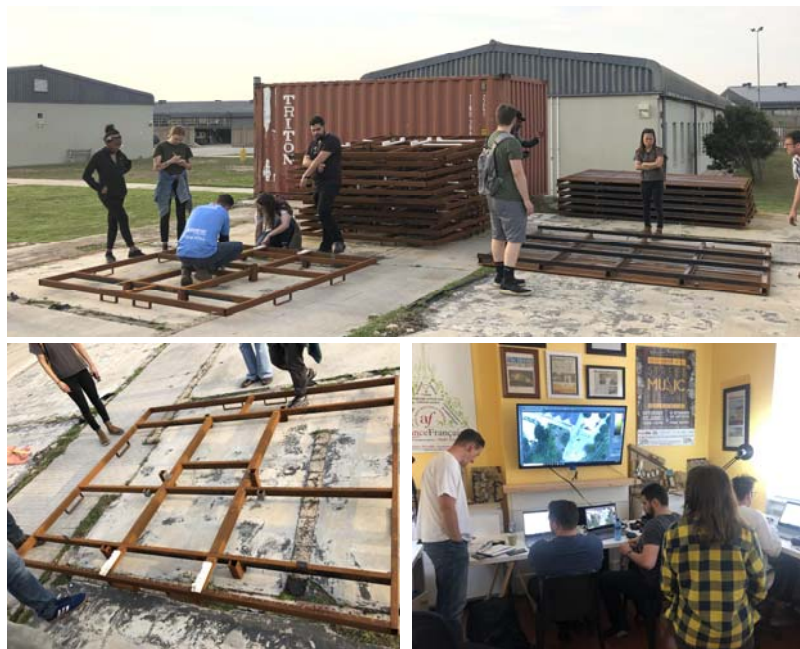
설계팀은 대지 답사 후 다양한 조건에 대한 분석을 통해 Maker-Space의 위치를 결정하였다. Maker-SPACE 및 대지의 활용 용도를 고려하여 재활용 자재를 실은 대형 트럭의 진출입을 위한 동선이 최우선적으로 고려되었으며, 향후 작업 공간으로써 뿐만 아니라 지역 커뮤니티를 위한 이벤트 공간으로도 활용하기 위한 공간 활용성 및 향후 추가로 건설될 재활용 자재 창고와의 관계도 고려되었다. 이를 통해 최종 결정된 프로젝트 부지는 대지 내 동쪽, 진출입 도로에 면한 부지로 향후 건축될 창고 건물과 도로 사이에 완충 공간 역할을 할 수 있도록 하였으며, 지역사회 이벤트 공간으로 활용 시 도로와의 직접 연결을 통해 접근성 및 활용성을 높일 수 있는 점을 고려하였다.

설계

대지에 대한 답사 및 현황분석을 통한 프로젝트 부지 선정이후, 약 4일에 걸쳐 기본 설계가 진행되었다. Maker-SPACE의 디자인을 위한 전제조건은 ‘재활용 자재의 사용을 최대화 하고 자재 및 부품 구입비용을 최소화 할 것’, ‘지역사회 이벤트 공간과 작업 공간, 임시 창고로 쓰일 수 있도록 유연성을 갖춘 공간을 디자인 할 것’, ‘다른 곳에서도 이 디자인을 활용해 쉽게 건축물을 지

을 수 있도록 설계를 가급적 단순화 할 것'이었다. 설계팀은 이를 위해 인근 포트엘리자베스 대학과 Werk 2 (금속 및 목가공 업체)를 방문하여 활용 가능한 자재 및 규격을 확인하였다. 포트엘리자베스 대학에서는 킴웰 건축가가 그간 취합/보관해 두었던 각형관 틀 (Steel-frame) 및 철골판 (Corrugated Steel Sheet) 의 개수 및 규격을 확인하였으며, Werk 2에서는 기본 구조로 활용 가능한 2" x 6"의 목자재 및 기타 부속 자재들을 점검하였다.

이를 바탕으로 진행된 설계에서는 다양한 디자인이 도출되었으나, 단순한 시공 및 공간의 확장성을 위해 단위 공간을 우선 설계하고 이를 연속해서 확장하는 디자인 방식을 채택하였다. 단위 공간에 대한 기본 설계 이후 1차 기획안에서는 다섯 개의 단위 공간을 합친 디자인이 유력하게 고려되었으나, 자재 수급, 시공 기간 및 가용 인원 등 현실적인 문제들을 고려하여 네 개의 단위 공간을 합친 디자인을 시공하는 것으로 최종 결정되었다.



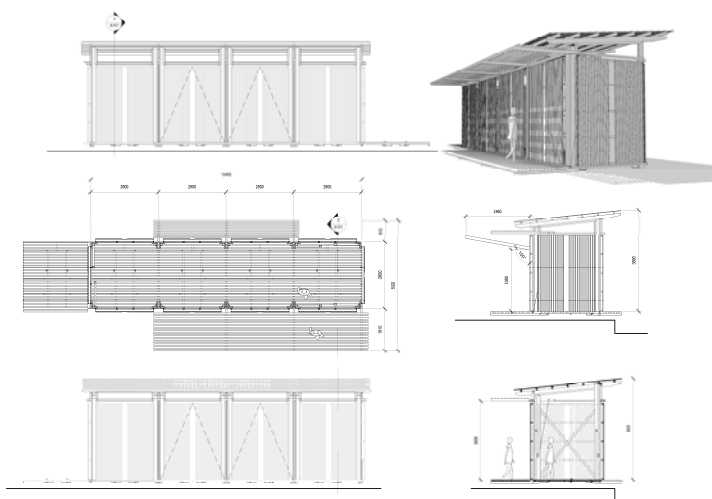
재활용 자재 점검 및 규격 측정, 포트엘리자베스 대학(상단), 구조에 사용된 각형관 틀(하단, 왼쪽), 설계진행과정(하단, 오른쪽)

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

주요 구조는 수급 가능한 자재를 고려하여 각형관 틀과 6" x 6" 목구조의 복합 구조를 채택하였고, 기초는 선형 무근 콘크리트로 계획하였다. 해안가에

서 멀지 않은 곳에 위치한 대지의 특성을 감안하여 목조 기둥에 브레이싱을 적용, 풍하중에 대해 보강하였으며, 기초 콘크리트 타설 시 L형 철근을 콘크리트에 삽입하여 돌출 시공하고 추후 이를 바닥용 각형관 틀에 용접하여 콘크리트와 전체 구조체가 연결되도록 계획하였다. 벽체는 자동차 부품 이동용 포장으로 사용되었던 철재 각골판재를 가공하여 사용하였으며, 지붕은 일반 골판재를 사용하여 마감하였다. 이외 주요 연결부, 보 (Beam), 서까래 (Rafter) 등은 재활용된 목재를 가공하여 사용하였다.



Maker-SPACE 최종 디자인

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

시공 과정

• 자재수급 및 가공

기본 설계 이후, 참가인원들은 대학팀과 현장팀 두 그룹으로 나뉘어 자재 및 시공 관련 기초 작업을 진행하였다. 프로젝트를 위한 주요 자재는 기존에 김 웰 건축가가 포트엘리자베스 대학 및 Werk 2에 보관해오던 자재들과 대학 근처에 위치한 이스즈 자동차 공장에서 직접 가져온 자재를 사용하였다.

이스즈 자동차 공장의 경우, 조립 및 생산라인이 위치하고 있는 공장의 특성 상 다양한 크기의 자동차 부품들이 수시로 공장으로 배송되며, 이때 목재 및 금속을 사용한 부품 고정용 틀, 팔레트, 부속들 역시 함께 공장으로 유입된

다. 하지만 이에 대한 별다른 사후 조치가 없어 이러한 배송용 자재들이 공장의 야적장에 방치되고 있는 실정이었다. 이를 위해 대학팀은 이스즈 공장을 직접 방문, 분해 및 가공이 용이한 배송용 자재들을 구분하고 대학으로 운반하였으며, 이를 직접 분해하여 사용이 가능한 자재로 가공하였다.



목자재 선별, 가공 및 접합 과정, 포트엘리자베스 대학 목공실

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

• 기초 시공

초기 설계 단계에서 Work-SPACE의 기초는 예산 및 공사 기간을 고려하여 기성 콘크리트 블록을 이용하는 방향으로 계획되었으나, 현지에서의 자재 수급 관계로 인해 현장타설 선형 콘크리트 기초로 계획을 변경하였다.



각형관 가공 작업(좌), 철골판 가공 작업(우)

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

기초는 약 1 ft (30cm) 높이로 계획하였으며, 이를 위해 단면 기준 약 50 cm (W) x 45 (H) cm의 도랑을 파고 거푸집을 설치하였다. 거푸집 역시 재활용 목재를 사용하여 직접 제작하였으며, 콘크리트 타설 전 현장에서 수집한 돌들을 거푸집 하부 및 주변에 일정 부분 채워 넣어 콘크리트 골재 비율을 보완하고 전반적인 기초 강도를 보강하였다.



기초 터파기 작업, 거푸집 시공 및 수평 점검, 거푸집 완성

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

• 구조체 및 벽체 시공

바닥 구조체 시공 후, maker-SPACE에서 가장 큰 하중을 지지하는 기둥들을 설치하였다. 기둥은 남북 양 끝 단위 공간의 네 모서리에 시공되었으며, 보관되어있던 재활용 자재 중 방부 처리된 2" x 6" 구조목을 L자로 접합하여 사용하였다. 총 8개의 기둥을 세운 후, 앞서 언급한 대로 기둥 사이에 브레이싱을 설치하여 풍하중에 대해 보강하였다.



기둥 및 브레이싱, 벽체 시공 완료 후 모습

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

- 천정 목구조 및 지붕 시공

천정 목구조 및 지붕은 본 프로젝트 시공에서 가장 많은 시간 및 부재들이 소요된 작업으로, 높은 곳에서 이루어지는 작업의 특성 상 작업 난이도 역시 가장 높은 과정이었다. 작업을 위해 포트엘리자베스 대학의 목공실에서 대학팀이 제작한 보, 서까래 및 기타 목자재들을 부지로 옮겼으며, 일부 재가공이 필요한 부재들은 현장에서 바로 가공하여 진행하였다. 남북 양쪽의 두 단위 공간을 천정 목구조로 연결하는 공정이었기 때문에 재가공에 소요된 시간이 상당했으며, 극히 일부 부재는 현장에서 새로 가공해서 작업하기도 하였다.

보와 기둥을 연결하는 작업 후, 지붕을 위한 서까래 작업을 진행하였으며, 지붕 시공의 경우, 지붕 공사 경험이 있는 참가자가 전담 시공하여 정확도를 높이고 기타 참가자들의 위험도를 낮추고자 하였다.



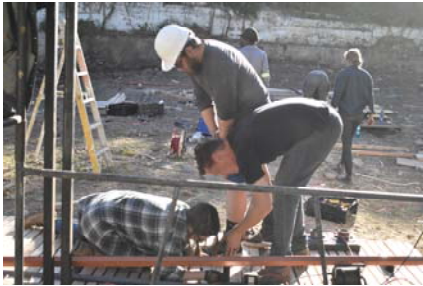
서까래 및 지붕 시공 과정

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

- 바닥 데크 시공

본 프로젝트는 남쪽을 제외한 동, 서, 북 방향에 외부 데크를 포함하고 있다. 데크에 사용된 목재는 주요 기둥, 보, 서까래 및 기타 핵심 연결부에 사용된 부재를 제외하고 남은 목재를 가공하여 사용하였다. 남은 목재들의 경우, 크기 및 길이가 제각각이었기 때문에 포트엘리자베스 대학 목공실의 전기 대패 및 톱을 활용하여 목재를 일정 두께로 가공한 후, 이를 현장으로 옮겨와 시공하였다.



외부 데크 및 내부 바닥 데크 시공

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

• 미닫이문 및 들문 시공

미닫이문과 들문은 전체 시공의 마지막 공정이었으며, 미닫이문을 위한 레일 및 들문을 위한 베어링 부분을 위한 특별한 세부 디자인이 요구되었다. 미닫이문 레일의 경우, 이스즈 자동차 공장에서 수거해온 L형강의 각진 곳을 레일로 활용하기로 이를 절단, 가공하여 문 위치에 용접하였으며, 바퀴의 경우 부득이하게 기성제품을 구매해서 진행하였다.

들문의 개폐를 위한 경첩 부위는 이스즈 자동차 공장에서 수거해 온 자동차 베어링들을 활용하였다. 베어링을 금속기둥 및 들문에 용접으로 접합하였으며, 역시 수거해온 금속관을 이 베어링에 통과시켜 문을 들어 올릴 수 있는 경첩으로 활용하였다.



레일 부위 가공(좌), 들문 시공 모습(우)

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

시사점

- 기획 및 디자인

본 프로젝트는 일회성 이벤트가 아닌 다년에 걸친 다단계 개발 방식으로 기획되었다. 2019년에 진행한 본 maker-SPACE가 1단계 프로젝트이며, 이를 바탕으로 동일한 대지 내에 2020년과 2021년 추가 부속 건물을 연달아 설계하고 시공하는 것이 전체적인 기획 목표로, 이를 고려해 향후 대지의 활용 및 건축물 자체의 용도에도 유연함을 부여하는 것이 디자인에 있어서 중요한 목표 중 하나였다.

이와 유사한 지역 사회 기반의 DIY 프로젝트를 고려할 때, 프로젝트 진행에 앞서 이러한 장기적인 용도와 목표를 명확히 하는 것은 시행착오를 줄이고 운영 측면에서 유지관리 및 성장을 담보할 수 있는 중요한 요소이며, 따라서 프로젝트 기획 단계에서 주요하게 고려해야 할 사항인 것으로 판단된다.

- 지속가능성

본 maker-SPACE 프로젝트는 지속가능성의 다양한 측면에서 여러 가능성을 보여주고 있다. 최종 프로젝트 완료 이후 정산을 통한 분석 결과, 약 90%에 해당하는 주요 구조 및 마감재가 재활용 자재를 통해 충당된 것으로 분석되어 자원 절약 및 재활용 측면에서 매우 큰 가치를 갖는 것으로 나타났다. 또한 프로젝트의 진행에 직접적으로 소요된 비용은 약 \$1,500로, 이는 콘크리트 기초 및 못, 드릴, 톱날, 본드 등 건설용 소모성 자재 구입에 사용되었으며, 이를 통해 전체 예산 중 자재비의 대부분을 절감할 수 있었다.

재활용 자재를 적극적으로 활용한 DIY 프로젝트는 이와 같이 환경적, 경제적 지속성 측면에서 큰 장점을 갖고 있으나, 이를 위해서는 다음과 같은 몇 가지 조건들이 고려되어야 함을 본 프로젝트를 통해 확인할 수 있다.

본 프로젝트의 경우, 기획단계에서 다양한 기관과의 논의를 통해 재활용 가능한 자재의 획득 및 이용이 협약되어 있는 상태에서 디자인 및 시공이 진행되었다. 또한 자재 가공 및 시공에 필요한 대부분의 공구 및 장비들이 구비되어 있거나 관계 기관을 통해 대여하는 것이 가능했으며, 이 역시 전반적인 예산을 줄이는데 있어 큰 기여를 하였다.

- 참가자 구성

본 프로젝트가 성공적으로 마무리 될 수 있었던 가장 큰 요인 중 하나는 다양한 경험을 갖춘 참가자들이다. 본 프로젝트는 대학교를 기반으로 하는 International Design Clinic (IDC)을 통해 진행되었으나, 참가자들은 건축학과 대학생 뿐 아니라 도시계획, 실내건축 및 건축계획 실무자, 공예 예술가 및 건축과 교수 등 다양한 전문 분야 및 경험을 가진 사람들로 구성이 되었다.

이러한 다양한 참가자들로 인해 직접 대상지를 분석하고 설계를 진행할 수 있었으며, 이 과정에서 계획 단계에서 요구되는 주요 인건비를 상쇄할 수 있었다. 또한 건축 현장 경험이 있는 몇몇의 참가자들이 전반적인 공정을 관리하였으며, 다른 참가자들 역시 목재가공, 금속가공, 목구조 및 금속 구조 시공 등의 경험이 있어 해당 공정을 직접 진행할 수 있던 점도 인건비를 줄이는 데 큰 부분을 차지하였다.

이러한 참가자의 경험 및 능력은 DIY 프로젝트의 진행 시 프로젝트의 성패를 좌우할 수 있는 매우 핵심적인 부분으로, 특히 개인 DIY 프로젝트에서는 매우 큰 제약사항이 될 수 있다. 따라서 팀 프로젝트 계획 시 참가자들의 경험 및 전문성에 대한 충분한 고려 및 세밀한 구성이 필요하며, 개인 DIY 프로젝트는 규모 및 전문성 측면에서 한계를 가질 수밖에 없으므로 지역사회 공동체 등을 활용한 새로운 접근이 필요한 것으로 판단된다.



일 부위 가공(좌), 들문 시공 모습(우)

출처: 인터내셔널 디자인클리닉 홈페이지, www.internationaldesignclinic.org (검색일: 2019.9.18.)

*이미지 저작권은 인터내셔널 디자인클리닉 소유

4. 멕시코의 Cerro Azul 커뮤니티 센터 프로젝트

프로젝트 개요

배경

본 프로젝트는 멕시코의 북서쪽 끝에 위치한 바하 캘리포니아 주 (Baja California)의 국경 도시인 테카테 (Tecate) 인근 세로 아줄 (Cerro Azul) 지역에 지속가능한 커뮤니티 센터를 설계 및 시공하기 위한 목적으로 진행되었다. 테카테는 미국 캘리포니아 주 남쪽과 국경을 맞대고 있는 도시로, 도시 주변으로 저소득층이 주로 거주하고 있으며, 주택에 단열재가 적용된 건물이 거의 없을 정도로 열악한 주거 환경을 보이고 있다. 이러한 상황을 개선하기 위해 미국 캘리포니아 남부의 건설자원봉사 단체인 코라존 (Corazon)은 수십 년간 주택건설 자원봉사 활동을 진행해왔으며, 많은 멕시코 저소득층 가정에게 이를 통해 혜택을 받아왔다.



세로 아줄 커뮤니티 센터

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

다양한 건설 자원봉사 프로젝트 중 세로 아줄 지역에서 커뮤니티 센터 건설에 대한 요청이 들어왔으며, 코라존에서는 이를 위해 지속가능한 건축 디자인 전문가인 캘리포니아 폴리테크닉 대학교 (California Polytechnic University Pomona / Cal Poly Pomona)의 파블로 라 로쉬 (Pablo La Roche) 교수에게 협력을 요청하였다. 코라존과 라 로쉬 교수는 다년에 걸친 논의를 통해 디자인을 발전시키고 세로 아줄 지역 사회와 협업을 진행하였으

며, 2014년부터 2016년에 걸쳐 단계적으로 커뮤니티 센터를 시공 완료하였고 현재 이 건물들은 새로 아줄 지역의 커뮤니티 공간으로 활발하게 사용되고 있다.

코라존 (Corazon)

코라존은 미국 캘리포니아 남부를 기반으로 하는 NGO 형태의 건설자원봉사 단체로 멕시코 북부 바하 캘리포니아의 티후아나 (Tijuana) 및 테카테 (Tecate) 지역을 중심으로 지난 40년간 활발한 건설 봉사활동을 벌여왔다.

이들 지역의 주민들은 대부분 저소득층으로 극심한 빈곤으로 인한 열악한 주거환경으로 고통 받고 있으며, 낮은 교육수준과 건강문제 역시 큰 이슈가 되고 있다. 이를 위해 코라존에서는 정기적으로 자원봉사 그룹을 조직하여 주택을 건설하고 이를 기부하여 주거환경 개선에 힘쓰고 있으며, 교육 및 건강 관련 기부 캠페인 및 자원봉사 투어 기획 등을 통해 멕시코 북부지역의 전반적인 생활환경 개선에 꾸준히 기여하고 있다.

출처: 코라존 홈페이지, <https://www.corazon.org/> (검색일: 2019.10.08.)

대학교, 기관 및 지역 사회의 참여

코라존으로부터의 협력 요청 이후, 라로쉬 교수는 다양한 아이디어를 개발하고 이를 적극적으로 발전시키기 위해 이 프로젝트를 그가 강의하는 과목의 과제로 채택하였다. 학부 설계 스튜디오 과정을 통해서 커뮤니티 센터의 전반적인 마스터플랜이 구체화되었으며, 다양한 학생들의 아이디어를 통해 대지 및 건축 계획에 대한 다각적인 분석이 이루어졌다. 또한 지속가능한 건축 디자인 전문가들을 외부 크리틱으로 초청하여 설계의 수준을 높임과 동시에 프로젝트에 대한 다양한 시각을 검토하였다.



마스터 플랜 계획안 예시 (학생 작품)

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

기부금 및 기부된 건설 자재들에 의존해야 하는 프로젝트의 특성상, 자재 사용의 최소화 및 최소 건설비용이 전제되어야 했으며, 일부 공간에서는 재활용 자재 및 부품을 사용하는 것이 강제되었다. 또한 일반적인 냉/난방 설비의

운영/유지비를 감당하기 어려운 현지 사정을 고려한 패시브 냉/난방의 적극적인 도입이 필수 사항이 되었다.

이를 위해 대학원 수업에서는 패시브 난방 및 냉방 시스템과 관련한 디자인을 발전시켰으며, 축소 모형을 제작하고 실험을 통해 성능을 직접 검토하였다. 이 과정을 통해 개발된 패시브 냉방탑 (Passive cooling tower) 및 태양열 다락 (Solar attic)은 커뮤니티 센터 빌딩의 설계에 직접 적용되어 기계식 설비의 사용 없이 적절한 온열환경을 유지할 수 있도록 하였다.

프로젝트의 초기 디자인들이 개발된 후, 라로쉬 교수와 코라존 관계자들은 여러 차례에 걸쳐 켄트 아줄의 지역 주민들과 합동 회의를 개최하였으며, 이를 통해 커뮤니티 센터의 마스터플랜을 확정하였다. 이 과정을 통해 대학교, 코라존 및 지역 사회가 선호하는 디자인에 차이가 있음을 확인하였으며, 몇 차례에 걸친 논의 과정을 통해 디자인 방향을 수정 및 절충 하였고, 최종적으로 지역 사회가 선정한 계획에 일부 변경을 가한 디자인이 선정되었다.



지역 주민들과의 합동 회의

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

최종 디자인이 선정된 후 시공 과정은 미국에서 참여한 일반인 자원봉사자들과 켄트 아줄 지역 주민들에 의해 직접 진행되었다. 미국인 자원봉사자들은 시공 당일 날 새벽 샌디에고 (San Diego) 시의 집결지에 모여 함께 국경을 넘

은 후 세로 이줄 지역으로 이동하였으며, 대지에서 지역 주민들과 함께 공정을 진행하고 오후 4-5시를 기점으로 다시 미국으로 철수하는 일정으로 공사를 진행하였다.



최종 계획안 렌더링 이미지

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

자원 봉사자들 외에 지역 주민의 참여와 관련하여, 본 프로젝트에서는 코라존의 포인트 시스템이 큰 기여를 하였다. 코라존에서는 주택을 건설한 후 이를 특정 가족에게 기부하는 방식으로 프로젝트를 진행하고 있는데, 이때 지역 주민 중 가장 높은 누적 포인트를 획득한 주민이 주택을 부여받게 된다. 지역 주민들은 코라존에서 진행되는 프로젝트에 참여할 때 마다 포인트를 획득하게 되어 있으며, 이러한 방식은 지역 주민들의 적극적인 참여를 유도함과 동시에 공정한 혜택을 부여하는 방안이라 할 수 있다.



자원봉사자들과 지역 주민들의 협업에 의한 직접 시공

출처: 로렌스공과대학교, 염동우 교수 제공

프로젝트의 진행과정

대지 현황 및 분석

대지가 위치한 켄트로 아줄 지역은 앞서 간략히 언급한대로 멕시코의 서북쪽 바하 캘리포니아 주의 북쪽 국경지대에 위치하고 있으며, 국경도시인 테카테(Tecate)의 생활권에 해당하는 지역이다. 대지는 국경에서 남쪽으로 직선거리 약 15키로 떨어진 곳에 위치하고 있으며, 캘리포니아 최남단의 거점 도시인 샌디에고에서 차로 약 1시간 정도 떨어진 곳이다. 대지는 도심에서 약간 떨어진 곳으로, 테카테 시에서 연결되는 주 도로가 대지의 동쪽에 남북 방향으로 위치하고 있으며, 이 도로에서 대지까지는 낮은 오르막의 지형이 형성되어 있다.



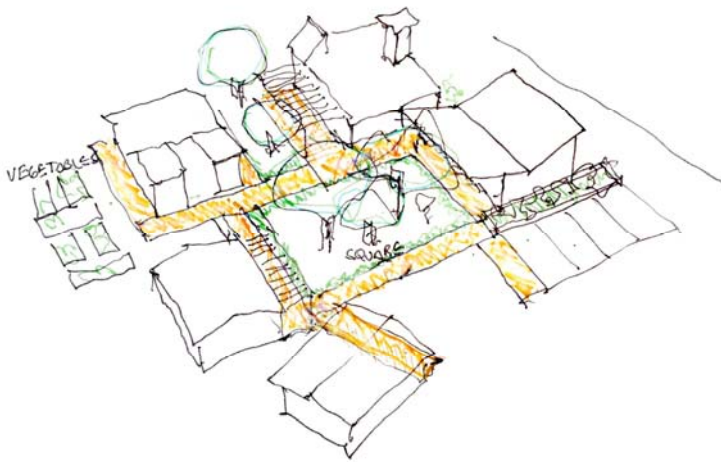
대지 주변 및 내부 환경

출처: 로렌스공과대학교, 염동우 교수 제공

이 지역은 사막에 가까운 황량한 자연환경을 갖고 있으며, 여름철은 고온 건조하고 겨울철은 상대적으로 온화한 기후를 보이고 있다. 따라서 건축물 계획 시 여름철 냉방 및 차열이 좀 더 중요하게 고려되었으며, 온화한 겨울의 특성 상 패시브 난방을 통한 온도 조절의 가능성이 높아 이 역시 디자인에 반영하고자 하였다.

설계

썰로 아줄 커뮤니티 센터는 여러 동의 건물로 계획되었으며, 사무동, 샤워장 및 탈의실, 교실, 창고 등의 용도에 따라 단계적으로 시공하는 것을 목표로 하였다. 이 중 가장 핵심적인 업무를 담당하는 사무동 건물은 회의 및 업무를 볼 수 있는 사무용 공간과 소규모의 커뮤니티 공용 부역을 포함하고 있어 향후 가장 높은 활용도가 예상되는 핵심적인 공간이었다. 따라서 이 건물의 설계에 가장 많은 시간이 소요되었으며, 냉/난방비용을 절감하고 적절한 온열환경을 구현하기 위해 패시브 난방/냉방 디자인 기법이 적용되었다.



마스터플랜 컨셉 스케치

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

- 패시브 냉방 디자인: 냉방탑 (Cooling tower)

냉방탑 (Cooling tower) 혹은 바람탑 (Wind tower)은 고온 건조한 기후를 보이는 중동 지역에서 오래전부터 사용해오던 냉방 방식으로, 탑 형태의 구조물 상부에 개구부를 두어 바람을 유입하고, 공기의 밀도차이로 인해 하강하는 공기의 온도가 낮아지는 점을 이용하여 냉방 효과를 획득하는 원리이다. 중동지역의 전통 건축물에서는 보통 3층 정도 높이에 개구부를 두어 그 효과를 극대화 하고 있으나, 본 프로젝트는 자재의 제한 및 시공 인력의 숙련도를 고려하여 2층 규모의 탑을 계획하였다. 또한 낮아진 탑 높이로 인한 냉방 효율 저감을 상쇄하기 위해 물의 증발산 효과를 추가로 활용하였다. 이를 위해 탑의 상부에 샤워 꼭지를 설치하고 수증기 모드로 작동하였는데, 이 수

증기는 개구부를 통해 들어온 고온 건조한 공기에 의해 증발하며 공기의 온도를 더욱 낮추게 되고 이를 실내로 유입하는 원리이다. 이 디자인은 라로쉬 교수의 대학원 수업을 통해 발전되었으며, 직접 식물 실험체를 제작하고 성능 검증을 거쳐 본 프로젝트의 디자인에 적용하였다.



최종 계획안 렌더링 이미지. 좌로부터 샤워실 및 탈의실, 사무동, 교실

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

- 패시브 난방 디자인: 태양광 다락 (Solar attic)

온화한 기온을 나타내는 멕시코 북부 겨울철 기후의 특성 상, 커뮤니티 센터의 난방 요구량은 상대적으로 낮게 분석되었으며, 이런 기후적 특성을 활용하여 패시브 난방을 통해 겨울철 기계식 난방설비 사용을 배제하고 적절한 실내 온도를 유지하고자 하였다. 본 디자인은 앞서 언급한 냉방탑 디자인과 마찬가지로 라로쉬 교수의 대학원 수업을 통해 기본 디자인을 발전시켰으며, 이 역시 축소모형 실험을 통해 그 성능을 검증하였다. 현지에서 쉽게 구할 수 있는 벽돌을 축열체로 활용하였으며, 이를 두 단으로 바닥에 깔고 채광창을 경사지게 설치하여 태양광이 벽돌을 가열할 수 있도록 하였다. 달궈진 벽돌에 의해 상승한 공기는 환기팬을 통해 실내로 유입되어 난방 효과를 얻을 수 있도록 하였다.

시공 과정

- 구조체, 벽체 및 지붕 시공

사무동의 기본 구조는 자재 확보를 고려하여 2"x4" 및 2"x6" 목재를 활용한 경량 목구조를 채택하였다. 단순한 구조를 채택하여 일반적인 시공법에 따라 시공하였으며, 외벽은 OSB에 페인트, 지붕은 아스팔트 싱글 자재로 마감하

였다. 선택된 재료들은 미국에서 흔히 사용되는 자재들로 자원봉사자들의 숙련도 및 기술을 고려하여 선정하였다.



목구조 및 페인트 작업 과정

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

• 내부 시공

구조체 및 외벽, 지붕이 마무리된 후 내부 공정 역시 단순하게 작업을 진행하였다. 단열재의 경우, R19 등급의 일반 글라스울 단열재를 시공하였으며, 내부 벽체 마감은 석고보드를 사용하였고 바닥은 OSB로 마무리 하였다. 사무동의 경우, 업무용 공간과 함께 커뮤니티 공용 부엌시설이 계획되어 있었기 때문에, 기증 받은 부엌용 가구를 활용하여 싱크대 및 수납공간과 수전을 설치하였다.



단열재 시공 및 바닥 마감 공정

출처: 캘리포니아 폴리테크닉 대학교, 파블로 라 로쉬 교수 제공 *이미지 저작권은 파블로 라 로쉬 교수 소유

• 패시브 냉/난방 시스템 시공

기본 사무동의 골조 및 외부 공사가 마무리 된 후 패시브 냉/난방 시스템의 공정을 진행하였다. 난방 시스템인 태양광 다락의 경우, 2" x 4" 목재를 사용해 틀을 제작하였으며, 바닥에 별도의 시멘트 및 콘크리트 없이 벽돌을 두 단 깔고 이를 검정색 스프레이로 마감하여 열 흡수율을 높일 수 있도록 하였다. 다락 내부에는 흡기 파이프를 설치하여 덥혀진 공기를 내부로 공급할 수 있

도록 하였으며, 소용량의 환기 팬 (Fan)을 사용하여 적은 전력을 소비하면서 공기를 순환시킬 수 있도록 하였다. 또한 내부의 공기를 외부로 배출하는 배기 파이프 역시 태양광 다락 공간을 통해 계획하여 흡/배기 라인을 단순화 하였다.



패시브 난방 시스템 작업

출처: 로렌스공과대학교, 엄동우 교수 제공

냉방 과정에서 물을 사용해야 하는 패시브 냉방 시스템은 난방에 비해 좀 더 복잡한 공정이 요구되었다. 냉방탑의 구조체가 완성된 후, 외부는 OSB 패널 및 페인트로 마감하였으며, 탑의 상부는 작은 지붕 구조체를 시공하였다. 냉방탑의 내부는 함석 골판으로 마감하여 습기로부터 내부 목재를 보호할 수 있도록 하였으며, 집수를 위한 바닥은 시멘트 및 타일로 마감하여 바닥으로 모인 물을 펌프를 통해 다시 재사용 할 수 있도록 하였다.

시사점

• 기획 및 디자인

본 프로젝트는 대학교, NGO 단체 (코라존) 및 지역 사회의 긴밀한 상호 협업을 첫 번째 성공 요인으로 꼽을 수 있다. 기획 단계에서 라로쉬 교수와 코라존은 여러 차례의 회의를 통해 계획 목표와 조건, 요구되는 사항 및 시공 기간 등에 대해 명확한 범위를 설정하였으며, 이를 통해 불필요한 지출 및 계획과 관련된 오류를 최소화할 수 있었다.

Cal Poly Pomona 건축학과 학생들은 직접 대지를 방문하여 현장 분석을 진행하였고, 이를 바탕으로 진행된 디자인 수업을 통해 완성도 높은 다양한 계획안을 도출하였으며, 대학원 수업을 통해서는 냉/난방 시스템에 대한 개발/

연구 및 성능 검토를 진행할 수 있었다. 특히 패시브 시스템 개발과 관련한 부분은 성능에 대한 1차 검증을 마친 상태에서 코라존 및 지역 주민들에 대한 설명을 진행하였기에 상호신뢰도를 높일 수 있는 계기가 되었으며, 시공 및 운영과정에서도 성능과 관련된 오류를 최소화 할 수 있었다.

코라존의 경우, 예산, 자재 및 자원 봉사팀 조직과 관련한 제반 행정업무를 모두 담당하였으며, 이는 대규모 참여 인원이 투입된 DIY 프로젝트나 여러 단체 및 기관이 함께 작업하는 경우 매우 중요한 부분이다. 이를 위해서는 프로젝트의 기획 단계에서 당사자 간의 업무 및 책임 범위의 명확한 설정이 필요하며, 진행 과정에서 상호간의 업무를 지속적으로 점검하고 논의하는 과정이 요구된다.

- 참가자 구성

본 프로젝트의 시공은 코라존을 통해 모집된 자원 봉사자 및 지역 주민들의 직접 시공을 통한 DIY 방식으로 진행되었다. 매 작업에는 건설 현장 실무 경력이 오래된 관계자 및 자원 봉사인원들이 적어도 세 명 이상 참여 하였으며, 이러한 숙련된 참가자들의 전반적인 공정을 관리하였다. 하지만 평균 20-30 명이 참여하는 자원 봉사 건설현장의 특성상, 일반 참가자들의 시공 관련 숙련도는 천차만별이었으며, 이로 인해 간혹 특정한 공정을 재시공해야 하는 상황이 벌어지기도 하였다. 이러한 점은 난이도가 높지 않은 DIY 프로젝트에서는 큰 문제가 되지 않지만, 장기간의 공정이 요구되고 여러 인원이 동시에 투입되는 큰 프로젝트나 난이도가 있는 공정의 경우, 프로젝트의 완성도에 큰 영향을 미치게 된다. 따라서 DIY 프로젝트의 규모에 따라 참가자의 경험 및 능력을 적절히 구분하고 활용하는 것이 매우 중요하며, 이는 상대적으로 작은 규모의 DIY 프로젝트에서 역시 완성도를 높이기 위해서는 반드시 고려되어야 할 것으로 판단된다.

- 지속가능성

본 프로젝트는 지속가능성의 3대 요소인 환경적, 사회적, 경제적 측면에서 다양한 장점을 갖는다. 패시브 냉방/난방 시스템을 활용한 커뮤니티 센터 사무동은 환경적 지속성 측면에서 큰 의의를 가지며, 특히 새 자재 및 전문가의 투입에 의한 시공이 아니라 일반인 자원 봉사자 및 지역 주민의 직접 시공을 통해 이를 달성했다는 점에서 큰 의미를 갖는다.

또한 패시브 디자인의 도입으로 인해 사무동에서는 환기용 팬 및 펌프 이외에 냉/난방 에너지 사용에 드는 비용이 전혀 없으며, 이는 전체 건물 에너지 소비에서 난방, 냉방으로 소비되는 비율이 60%에 달하는 점을 감안하면 경제적 지속성 측면에서 매우 큰 성과라 할 수 있다.

마지막으로 본 프로젝트의 준공 이후, 많은 주민들이 패시브 냉/난방 디자인에 대해 적극적인 관심을 보였으며, 이로 인해 현재는 패시브 냉/난방 계획을 커뮤니티 센터에서 제공하는 정기적인 교육과정으로 편성하고 지역 주민들에게 원리 및 시공 방법을 교육하고 있다. 또한 준공 이후, 커뮤니티 센터 앞 마당을 활용해서 다양한 기술 교육 활동 및 재배활동이 활발히 이루어지고 있으며, 이는 본 프로젝트에 의한 커뮤니티 센터 계획 및 시공이 일회성 이벤트로 끝난 것이 아닌 지역 주민에 의해 지속될 수 있는 가능성을 보여주는 좋은 예로 사회적 지속성 측면에서 매우 바람직한 결과라 할 수 있다.



준공식 모습

출처: 로렌스공과대학교, 염동우 교수 제공

마을재생 시공학 실천전략

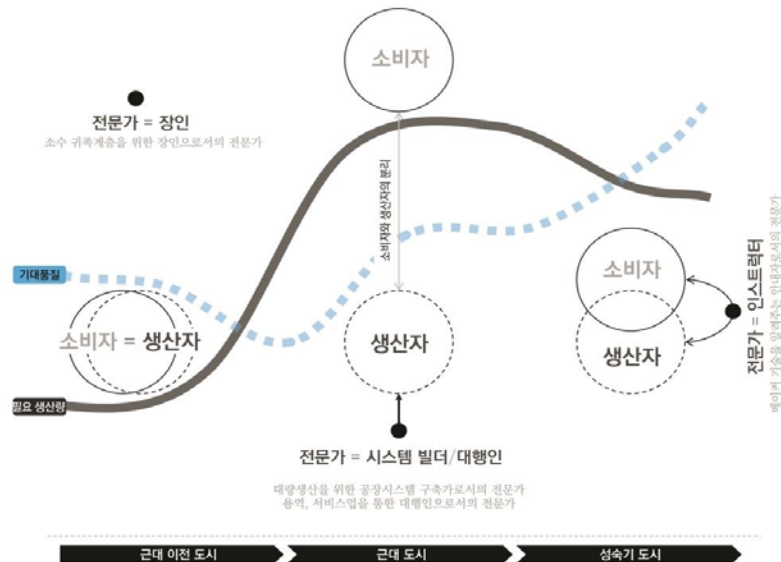
DIT 마을재생

1. DIT 마을재생의 의의 및 가능성	117
2. DIT 마을재생 정책지원 모델	131
3. DIT 마을재생 워크숍 절차	140

1. DIT 마을재생의 의의 및 가능성

생산과잉 시대의 의식주 재편

근대 이전 도시에서는 소비자가 곧 생산자였다. 특별한 경우가 아닌 한 의식주는 소비자가 직접 생산하는 경우가 많았다. 전문 생산자인 장인은 귀족을 위한 사치품을 만드는 일을 담당했다. 근대화를 거치며 생산자와 소비자의 분리가 시작된다. 인구증가로 수요가 폭발적으로 늘어나며 생산은 공장이 전담하고 전문가의 역할은 대량생산 시스템을 만들고 관리하는 것으로 이동한다. 일반소비자는 전문가가 구축한 시스템하의 공장제 의식주를 제공받았다. 생산과정은 소비자와 분리되어 생산결과물의 과정이 아닌 결과물이 소비자의 관심사가 되었다.



시대변화에 따른 의식주 생산패턴의 변화 모식도

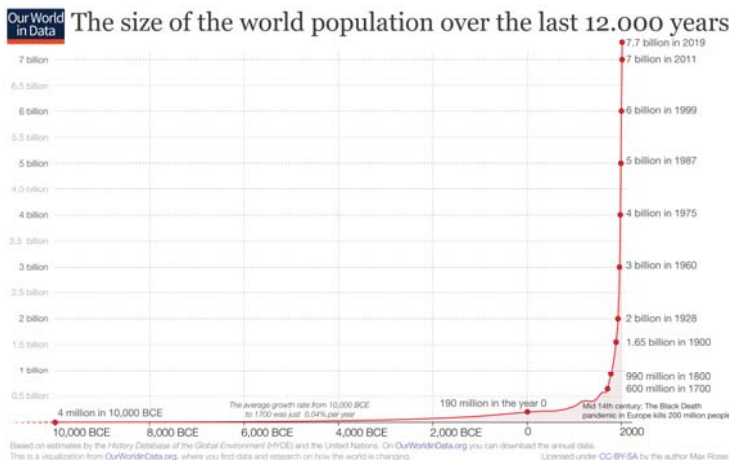
출처: 저자 작성

성숙기 도시에 접어들며 인구감소와 저성장으로 인한 생산과잉이 발생한다. 의식주의 양적 부족이 해소됨에 따라 소비자는 생산 결과물 이외에 생산과정에 관심을 돌리기 시작했다. 특히 의식주 생산과정에 참여하며 발생하는 새로운 경험과 윤리적 가치 추구를 중시하는 밀레니얼, Gen Z 세대가 메이커 운동, DIY, DIT문화의 중추적 역할을 하고 있다. 의식주를 생산하고 소비하는 방식이 재편되며 전문가의 역할은 생산활동의 대행인에서 생산활동에 참

여하는 소비자에게 생산방법을 알려주는 안내자로 변화한다. 식당 전문가에서 요리 안내자로 전환한 백종원 등 전문적 유튜버가 인스트럭터형 전문가의 좋은 예이다.

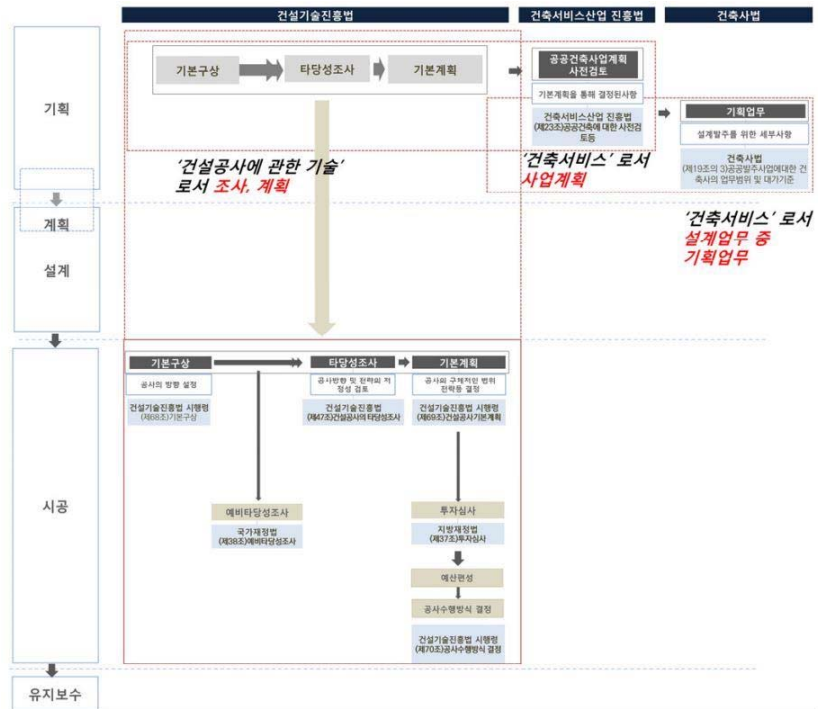
재편된 생산체계에서 건축의 변화

설계도 기반의 건축가라는 직업이 정착된 것은 불과 200년 남짓에 지나지 않는다. 대량생산을 위해 직업이 분화되고 도시화로 신축 수요가 폭증한 19세기에 “건축가”라는 전문직이 본격적으로 등장한다. 근대 건축교육의 시작인 에콜 데 보자르 는 1819년에 설립되었고, 미국의 건축사 제도는 1987년에 처음으로 만들어졌다. 한국에서는 1907년 경성고등공업학교가 전신인 된 3년제 경성공업전문학교가 1916년 일본에 의해 설립되어 1922년 경성고등공업학교로 개편되었고, 서울대 건축학과는 1946년에서야 개교했다. 근대 건축 이전 시기까지는 기념비적인 건축을 제외하고는 디자이너로서의 건축가 없이 거주민이나 목수 등 생활 시공인 중심의 건축이 대부분이었다. 왕이나 귀족, 신 등을 위한 기념비적 건축을 지을 때에도 건축전문가보다 학문, 미술, 조각, 과학, 종교 등 다양한 분야를 섭렵한 레오나르도 다빈치, 서에 류성룡, 원효대사 등의 학자, 종교인, 예술가가 건축을 주도했다. 이후 산업혁명과 인구 급증, 도시화의 영향으로 건축물과 공간의 대량 공급이 필요해지자 건축가라는 직업이 등장하고 건축 전문분야도 점차 세분화되었다.



세계 인구 증가 추이

출처: Max Roser, <https://i.stack.imgur.com/91mkR.png> (2019.11.24 검색)

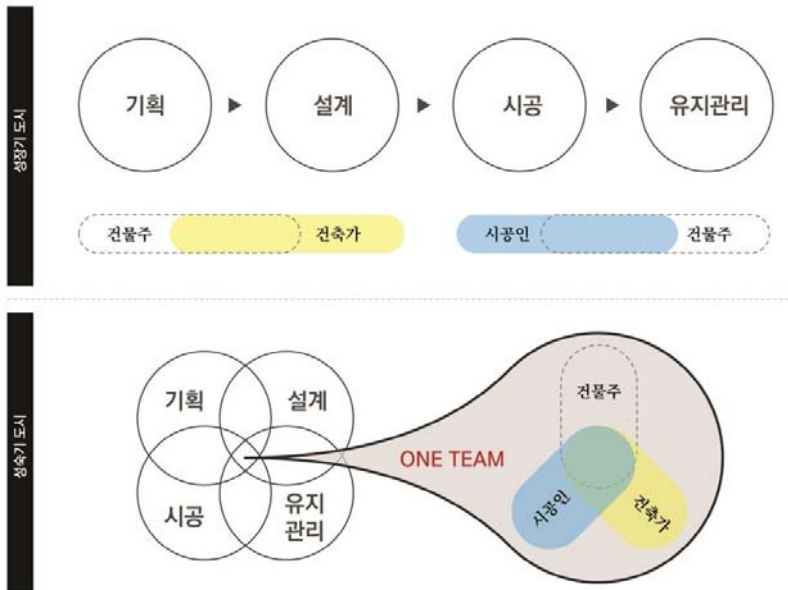


법제도에 따른 건축 공정 세분화

출처: 김은희 외(2017), 건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안, 건축도시공간연구소, p.3.

그러나 인구감소로 신도시나 신축에 대한 수요가 급감하는 성장기 도시에서는 건축가의 역할에도 변화가 요구된다. 건축 외연의 확장은 물론이고 건축 내부에서의 역할도 재편할 필요가 있다. 빈집 증가에 따라 기존 건물의 리노베이션의 수요가 신축을 앞지를 것으로 예상된다. 건축가의 역할은 백지에서 최종 건물의 모습을 도면, 3D, 모형으로 상상하며 신축건물을 설계하는 기존 방식과 더불어 새로운 기능인 리노베이션 할 유희건물을 현장에서 보면서 기능과 형태를 구성하는 현장 설계가 추가될 것이다. 사무실에서의 도면설계 이외에 현장에서 떠오르는 영감이나 다른 요소와의 조화를 생각하며 시공과 설계를 일원화하는 작업방식도 발생할 것으로 보인다. 공정별로 분리되었던 기획, 계획, 설계, 시공이 현장에서 합쳐지는 일도 나타날 것이다. 순차적으로 바통을 넘겨주듯 분절된 건축절차가 현장이라는 그라운드에서 협업을 통해 팀플레이로 진행되는 것이다. 마치 재즈음악의 잼 연주처럼 이해관계자들이 현장에서 즉흥적으로 판단을 내려야 할 상황이 자주 발생할 수 있다. 이러한 방식은 다양한 전문가들의 협업을 통해 이뤄질 수도 있고, 건축가가 기존

업무영역의 틀을 벗어나 기획, 시공, 운영 영역을 아우르는 업무범위 확장으로도 실현될 수 있다.



성숙기 도시에서의 DIT마을재생 절차 변화
출처: 저자 작성

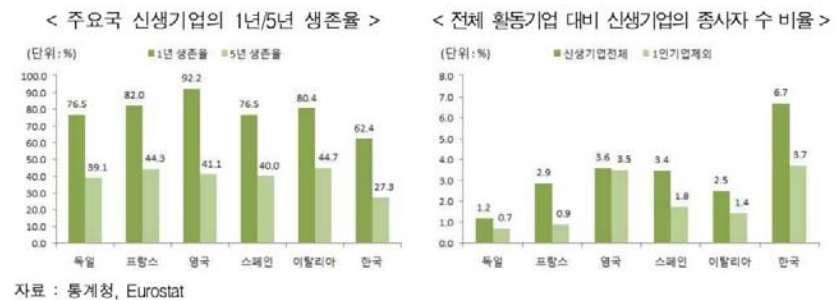
한국에서 DIT의 가능성

목조주택과 단독주택이 주를 이루는 미국, 일본과 달리 절반이상이 아파트에 거주하는 한국의 특성 상 DIY리노베이션 문화가 다른 나라에 비해 늦게 정착되고 있다.¹⁾ 건축자재와 DIY 인테리어 도구들을 전문적으로 판매하는 홈디포는 1978년 미국에서 설립되었고, 생활용품과 DIY 공구를 판매하는 도큐헨즈는 1976년 일본에서 설립되어 일본 내 56개의 매장이 운영되고 있다. 반면 국내의 경우 대형 DIY인테리어 전문점 에이스홈센터가 2018년 오픈해서 3개의 매장이 운영되고 있다. 일본과 미국의 주택은 목조주택 기반으로 자재의 재활용률이 높고 DIY가 적합한 구조체라는 특징이 있으며, 차고가 있어 공구의 보관이 용이하고 정원이 있어 조경과 야외 활동공간 등 다양한 형태의 DIY가 가능하다.

1) 통계청이 29일 발표한 '2018 인구주택총조사 등록센서스 방식 집계결과'에 따르면 지난해 일반 가구(1998만 가구) 가운데 아파트에서 거주하는 가구는 1001만 가구로 50.1%를 차지했다. 단독주택은 32.1%를 기록했다. 중앙일보, "한국은 '아파트 공화국'...첫 1000만 가구, 비율 50% 돌파", 2019.08.29

한편 한국은 아파트 DIY리노베이션이 블로그, 생활잡지 위주로 주목을 받다 유튜브의 활성화로 유튜브 플랫폼을 기반으로 하는 다양한 형태의 DIY문화가 확산되고 있다. 최근 중기부의 메이커스페이스 활성화 정책을 필두로 메이커문화가 크게 주목받는 흐름도 DIY문화 확산에 기여하고 있다.

특히 한국은 주택보다 카페, 서점 등의 소규모 상업공간에 대한 DIY수요가 증가하고 있다. 한국의 자영업자 비율은 2013년 기준 27.4%로 OECD 4위이며, 이는 2010~2011년 OECD 평균인 15.8~16.1%의 2배에 이르는 수치이다.²⁾ 2017년 기준 한국의 숙박업, 음식점업, 도소매업, 개인서비스업 등 소규모 상업공간이 주를 이루는 자영업자 비율은 25.4%로 미국 6.3%, 캐나다 8.3%, 스웨덴 9.8%, 독일 10.2%, 일본 10.4%, 프랑스 11.6%, 영국 15.4%에 비해 크게 높은 편이다. 한국 자영업자 비율은 미국의 4배, 독일과 일본의 2.5배이다.³⁾



신생기업의 생존율 국가 비교

출처: 김경훈(2017), 국제비교를 통한 우리나라 기업 생태계의 현황 점검, p.4.

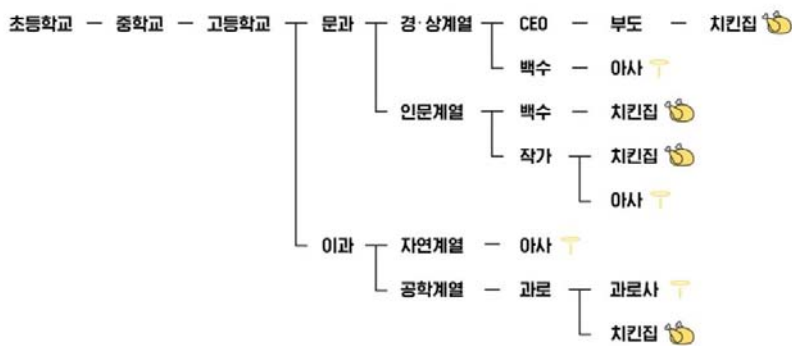
자영업자 비율이 크게 높는데 비해 국내 기업의 생존률은 매우 낮다. 국가별 기업 생존율을 보면, 한국의 신생기업의 5년 생존율은 27.3%에 그쳐 독일, 프랑스, 영국, 스페인, 이탈리아 등 EU주요국에 비해 68% 수준에 그치고 있다. 한편 전체 기업에서의 신생기업 비중은 2~4배 높아 창업과 폐업이 잦은 특징을 볼 수 있다. 조사 대상 기업의 96.1%가 9인 이하의 소규모 업장이었다. 2014년 한 해 동안 전국에서 문을 닫은 기업은 77만7천개였다. 이중 소상공인 업장은 76만5천여개로 전체 폐업 기업의 98%가 넘는다.⁴⁾

2) 이경호(2015), “한국 자영업자 비율, OECD 4위”, Korea IT Times, 9월 14일자

3) 윤효원(2019), “자영업자 안 줄이면 ‘고용쇼크’ 발생한다”, 프레시안, 6월 21일자

4) 김은경(2017), “창업기업 73%가 5년내 폐업...소상공인이 98% 차지”, 연합뉴스, 10월 12일자

이렇듯 높은 창업율과 폐업율은 국가 경제에 큰 손실을 입힐 수 있다. 많은 자영업자가 퇴직 후 퇴직금, 대출 등을 통해 창업에 뛰어들고 있다. 국내 창업자 중 50세 이상 장년층의 비중은 2015년 8월 기준 409만4천 명이다. 1년 전의 403만4천 명보다 6만 명가량 늘어난 수치다. 전체 창업에서 장년층이 차지하는 비중은 2007년 47.5%에서 2014년 57.6%까지 올라갔다.⁵⁾ 2012년 3월 11일 점포거래 전문기업 점포라인이 자사 홈페이지를 통해 지난 2월 한 달 간 263명을 대상으로 진행한 설문조사 결과, 창업자금을 자기 보유금으로 충당하는 비중은 30%에 그쳤고 70%는 외부조달로 충당했다. 은행 또는 캐피탈 등 금융권 대출을 통해 창업비용을 조달한다는 응답이 38.4%(101명)로 가장 많았다. 정부와 지방자치단체에서 지원되는 자금을 활용해 조달한다 17.5%(46명), 친인척과 친구에게 부탁해 조달한다 9.9%(26명)순으로 응답했다⁶⁾.



비자발적 자영업 창업을 풍자한 기승전치킨 다이어그램

출처: 퇴사학교 브런치 홈페이지, <https://brunch.co.kr/@t-moment/13> (검색일: 2019.10.11.)

2018년 상가정보연구소가 공정거래위원회 가맹사업정보제공시스템을 분석한 결과 커피숍 창업과정에서 인테리어 비용은 전체 창업비용의 86.6%를 차지한다. 커피숍 창업을 위한 평균 창업비용은 1.2억원이었으며, 창업비용을 세분화해보면 ‘인테리어 등 기타비용’이 1억546만8000원(86.6%)으로 가장 큰 비중을 차지했다. 이어 ‘가입비’가 826만1000원(6.8%), ‘보증금’이 497만5000원(4%), ‘교육비’는 308만3000원(2.5%) 등 순이었다. 커피전문

5) 월간 마이다스 홈페이지, http://www.yonhapmidas.com/article/150207194025_233536 (검색일: 2019.10.3.)

6) 최승진(2012), “창업자금 빛이 40% 넘으면 위험”, 이데일리, 3월 12일자

점 외 주요 외식 프랜차이즈 업종의 창업비용은 △서양식 1억6238만2000원
△일식 1억2118만8000원 △한식 1억1082만8000원 △제과제빵 1억302만
1000원 △중식 1억686만원 △패스트푸드 9264만5000원 △피자 8515만
4000원 △분식 6872만4000원 △치킨 5851만7000원 등 순으로 나타났다.⁷⁾

소상공인 중심의 자영업자 비중이 OECD국가의 2배 수준으로 높는데 비해
기업 5년 생존율이 EU국가의 70% 수준으로 낮은 상황에서 폐업 이후의 개인
의 재정적 타격을 줄이기 위해서는 초기투입비용 중 86.6%를 차지하는 인테
리어 비용을 줄일 필요가 있다.

전국인테리어목수연합회

문서번호	2017-003
시행일자	2017.05.01
수신	
참조	
제목	2017년 인테리어목수 인건비 인상의 건

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2017년 5월 1일부터 아래와 같이 인테리어목수 임금이
인상되었음을 알려 드립니다.

- 아 래 -

구분	인상 전	인상 후	비고
반장 및 팀장	300,000원	330,000원	
인테리어목수	200,000원	220,000원	

3. 평소 저희 전국인테리어목수연합회에 대한 귀사의 관심과 도움에
대하여 진심으로 감사드립니다.

4. 첨부, 전국인테리어목수연합회 회원명부 - 끝 -

전국인테리어목수연합회 회장 박종희

인테리어 목수 인건비 일괄 인상

출처: 전국인테리어목수연합회

청년창업의 경우도 목수 등 공사업의 인건비는 점차 증가하는데 비해 청년계
층의 월평균 소득은 2015년 통계작성 이후 최초로 감소하는 등 낮아지고 있
다. 39세 이하 가구의 월평균 소득은 0.6%감소한 데 비해 40대 가구는 495만
9000원으로 2.8% 늘었고, 50대는 505만 5000원으로 2.0% 증가했다. 60대

7) 김하나(2018), “커피숍 창업비용 '평균 1.2억원'...“인테리어비 가장 높아””, 한국경제, 5월 10일자

이상 가구 소득도 300만 4000원으로 6.8% 늘어 증가 폭이 가장 컸다.⁸⁾ 이 때 문에 DIY, 셀프인테리어, 셀프빌드의 방식으로 창업을 시도하는 청년층이 늘어나고 있다. 이런 상황에서 인테리어 목수 등 시공전문가의 역할도 용역 대행자에 머물지 않고, DIY, DIT를 원하는 창업자, 일반인을 대상으로 단체 워크숍, 온/오프라인 교육으로 업역을 확대하여 시대의 변화에 맞는 새로운 일하는 방식을 도모할 필요가 있다. 전통적인 인테리어 업무를 하면서 일반인 교육을 사업 모델 중 하나로 추가한 오롯컴퍼니, 여기공, 빈집은행이나 유튜브로 DIY교육과 정보전달을 진행하고 있는 플라베어, 탐목수, 목수김동혁 등이 이런 예로 볼 수 있다.

운영자 주도의 DIY공간조성 문화가 확산되고 있는 또 다른 이유로는 우리나라도 서구, 일본에 이어 탈물질사회에 접어들며 개인의 라이프스타일을 강조하는 흐름이 나타나기 때문이다. 모종린(2019)은 “잉글하트는 산업사회에 필요한 가치가 물질주의라면, 탈산업사회가 요구하는 가치는 탈물질주의라고 주장한다. 대량생산 대량소비 중심의 산업사회에서는 경쟁, 성실, 조직력, 신분 등의 물질주의 가치가 중요하지만, 대인업무, 개인서비스, 문화생산 중심의 서비스산업에서는 개성, 창의성, 삶의 질, 공유, 커뮤니티, 사회적 가치 등을 중시하는 탈물질주의 인재가 경쟁력을 발휘한다. 탈물질주의는 기술과 환경의 변화로 성장의 동력이 노동과 자본에서 지식과 창의성으로 넘어가는 과정에서 부상한 가치다. 지식, 창의성, 예술성의 영향은 전통적인 문화산업과 창조산업에 한정되지 않는다. 리테일과 메이커 산업으로 확대되고 있다.”면서 메이커 문화에 기반한 창의적 인재가 주도하는 골목상권을 새로운 경제동력으로 제안한다. 특히 라이프스타일을 나다움 만으로 해석하여 개인의 차원에 한정하지 말고, 나다움에서 오는 창의력을 커뮤니티와 지역으로 확산하고 교류하는 사회적 측면을 강조한다. 이는 탈물질사회의 핵심요소인 메이커 산업인 DIY문화가 개인차원에 머물지 않고 지역과 이해관계자가 함께하는 DIT문화로 퍼져나가는 흐름의 중요성을 설명해 준다.⁹⁾ 라이프스타일을 강조하는 밀레니얼, GenZ세대들은 운영자의 개성이 잘 반영된 독특한 공간에서의 새로운 경험을 원하며, 그런 공간에서 발생하는 창의적인 교류와 공감을 지향한다. 이와 같은 흐름은 일률적 인테리어 공간인 프랜차이즈업의 하락과 XX리단길로 대표되는 운영자의 개성을 담은 공간과 운영법이 결합된

8) 장형우(2016), “포그라든 2030 지갑… 청년 가구소득 처음 줄어”, 서울신문, 3월 8일자

9) 모종린(2019), “나다움으로 충분할까”, 브런치, 11월 30일자

골목상권의 부흥 현상으로 나타나고 있다.

유형	공공 주도형	상인 주도형	미디어 주도형	기존 명칭 변경
대상 지역	서울공리단길, 문리단길, 범리단길, 김해봉리단길, 행리단길,	객리단길, 울산공리단길, 도리단길, 목리단길, 대구봉리단길, 대전봉리단길, 송리단길, 운리단길, 황리단길, 해리단길	금리단길, 꽃리단길, 망리단길, 망미단길, 연리단길, 종리단길	동리단길, 범리단길, 전리단길, 평리단길

전국 XX리단길 일람 및 특성

출처: 김주일(2019), “리단길 현상의 사회적 공간적 특성 연구-인터넷 트렌드 데이터와 입지 여건 분석을 중심으로”, 한국도시설계학회지 도시설계, 20(3), 서울: 한국도시설계학회, p.75.

DIT마을재생의 유형

DIT마을재생은 참여자의 범위와 참여공정의 범위에 따라 유형을 구분할 수 있다. 입주자 개인이 스스로 공간을 조성하는 DIY (Do It Yourself), 참여형 워크숍 등의 방법을 통해 입주자뿐만 아니라 운영자, 건물주, 지역주민, 전문가 등지역의 다양한 주체들이 함께 공간을 만들어가는 DIT (Do It Together)가 있다. 본 장에서는 이 중 함께 만들기 과정인 DIT 건축재생을 중심으로 마을재생에서의 정책적 활용방안을 제시하고자 한다.



DIT마을재생의 유형분류

출처: 저자 작성

DIT 마을재생의 공정 범위

DIT 마을재생은 입주 후에도 공간을 바꿀 수 있도록 여지를 남겨두는 부분 DIY (Self-Finish)로 진행되는 경우가 많다. 전기, 가스, 수도 등의 설비공사는 생명이나 건강과 직결되는 분야로서 전문 자격증을 필요로 하기 때문에

DIT 마을재생에서는 적용하기 어렵다. 설비공사가 완료된 이후, 난이도가 높지 않아 초심자나 비숙련자가 함께 할 수 있는 공정이 DIT 마을재생의 주요 대상이 될 수 있다. 주요 공사로는 철거 공사, 목공 가구 만들기, 미장, 바닥 깔기, 타일 붙이기, 페인트 칠, 단열, 패브릭 실내장식, 조명공사 등이 있다. DIT마을재생 기획에서 가장 중요한 부분은 어디까지 전문가가 작업을 하고 어디까지 참가자들이 담당할지 정하는 것이다. 이는 사전 기획회의와 참가자 사전 인터뷰 내용 등을 종합하여 각 사례별 상황에 맞추어 정리할 수 있다.

DIT 참가자들의 작업 숙련도나 참가목적과 작업 숙련도에 따라 워크숍의 목표치를 다르게 설정할 수 있다. 완성도가 낮더라도 참가자들이 즐겁게 작업을 완료하는 것에 목적을 두거나, 전문가의 지도하에 참가자들이 최대한 높은 품질의 성과물을 만드는 것을 목적으로 두거나, 참가자들은 체험을 통한 기술습득에 주력하고 전문가 그룹이 후반작업을 통해 완성도를 담보하는 방법 등으로 추진할 수 있다.

DIT 마을재생의 장점

2014년 12월 기준 사용승인일을 확인할 수 있는 주거용 및 상업용 건축물 5,216,298동 중 20년이 지난 노후건축물은 67.75%이며, 그 중 면적이 300m² 미만인 것이 전체의 59.42%로 절반 이상을 차지하고 있다. 노후 건축물은 수도권(60.06%)에 비해 비수도권(68.01%)에 더 많이 분포하고 있다¹⁰⁾. 그러나 지방중소도시에서는 노후건축물 리모델링에 대한 사업성이 떨어지기 때문에 적절한 대응조치가 이루어지지 못한 채 건축물을 방치시킬 우려가 더욱 높다.

주거용 건축물은 주거복지사업의 수혜대상으로 다양한 부처의 사업을 통해 보조금을 받을 수 있지만, 상업용 건축물은 상대적으로 정책의 수혜대상에서 소외되고 있다. 소규모 노후 상업건축물 재생사업이 공공지원의 대상이 되는 경우는 청년창업이나 집단적 경관개선 등과 관련된 경우에 한정된다. 그러나 상업용 건축물의 대부분이 개인 소유의 건물로서 공공지원을 받기 어렵고 도시재생사업의 추진방향 논의에서도 제외되고 있는 실정이다.

10) 황지현 외(2016), “한국 도시의 건축물 노후도 및 리모델링 현황특성”, 「한국도시설계학회지」, v.17(1), 한국도시설계학회, p. 70.

한편 DIT 마을재생은 지역의 다양한 주체들이 함께 참여하여 공간을 조성하는 과정으로서 공공성을 띄는 작업임과 동시에 지역 내 커뮤니티 형성, 생활 기술 습득, 전체 비용 절감 등의 효과를 기대할 수 있다. 이러한 특성 때문에 주거용뿐만 아니라 소규모 상업용 노후건축물의 재생에 유효한 정책방안이 될 수 있다.

DIT 마을재생의 장점과 효과를 일본 (주)Space R Design의 요시하라 카츠미 대표와 츠미키 설계시공사의 코노나오 대표의 인터뷰 내용¹¹⁾, 영국 브리스톨 BCLT의 DIT 마을재생 보고서를 바탕으로 다음과 같이 정리할 수 있었다.

- DIT 마을재생 참가자 간 유대관계 형성과 커뮤니티 활동 확대

(주)Space R Design의 요시하라 카츠미 대표는 2006년부터 2018년까지 진행한 83건의 DIT 마을재생 프로젝트를 분석한 결과, DIT 마을재생의 가장 큰 강점은 참가자들의 유대관계 형성이라 결론지었다. 오랜 시간 폐허로 방치된 유휴공간을 입주자들끼리 혹은 지역주민과 함께 바꾸어 나가는 과정 속에서 단단한 유대관계가 형성된 점을 가장 큰 효과로 본 것이다. 이는 다른 어떠한 커뮤니티 워크숍보다도 더욱 효과적이라 평가했다.



DIT 마을재생을 통해 형성된 유대관계가 마을관계망으로 확장

출처: (주)Space R design 내부자료

개방형 DIT 워크숍에서는 참여시공이 가능한 사람들이 입주자로 모이게 되는 경향을 보이고 있는데, 이들은 대체로 창의적이거나 적극적인 자세를 가지고 있어 입주자들의 특성만으로도 건물이나 지역의 브랜딩 효과가 있다. 이는 레이젠소 건물 사례에서 입증되었다. 레이젠소는 2006년에는 임대료가 월25,000엔 수준에 대부분이 공실이었으나 2015년 건물은 더욱 노후화

11) 대면인터뷰 대상 및 일시

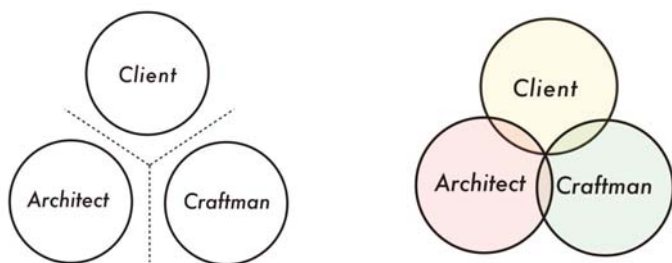
- (주)Space R Design 요시하라 카츠미 대표(5회) 2019.4.8, 4.10, 11.6, 11.7, 11.8
 - 츠미키설계시공사 코노나오 대표(12회) 2019.6.7, 6.8, 6.9, 7.26, 7.27, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6

되었지만 DIT 마을재생을 실시한 결과 임대료가 월 60,000엔으로 상승하였고 만실이 지속되고 있다. 레이젠소 효과는 주변지역으로도 긍정적인 영향을 미쳐 2012년도에는 후쿠오카시 도시경관상 활동부문을 수상했다.

- 건축주 & 설계자 - 시공자 간 융합, 마을 브랜딩 및 지역애착 형성

요시하라 대표는 또 다른 DIT 마을재생의 장점으로 공간에 대한 애착형성을 들 수 있다. 본인이 살 집이나 운영할 작업실, 판매 공간 등을 직접 만듦으로써 공간과 지역에 대한 애착이 크게 상승했다는 것이다. DIT 참가자들은 이웃들과 함께 식사하거나 같이 모일 수 있는 식당을 만들기도 하면서 지역 차원으로 활동을 넓혀가고 있다. 노후주거지 밀집지역이 오오무타시에서도 DIT 마을재생에 참여하였던 주민이 NPO법인 Green bird를 설립하고 지역의 청소활동이나 커뮤니티 다이닝 등을 만드는 활동을 추진해왔고 2019년까지 50여 개의 공간이 탈바꿈하게 되었다.

츠미키 설계시공사의 코노나오 대표는 2010년부터 2019년까지 350여건의 DIT 마을재생 프로젝트를 수행한 결과 장소에 대한 애착 형성과 주민들 간 유대관계 형성, 초기 투자비용 절감을 DIT 마을재생의 장점으로 제시했다. 기존의 건축절차 차원에서는 건축주(입주자, 주민), 설계자, 시공자가 공사 진행을 위한 계약관계에 놓여있을 뿐 상호 연대와 소통 없이 단절된 채 공간 조성을 진행하여 왔다. 그러나 DIT 마을재생 방식을 도입하면서 이들은 하나의 공동목표를 가진 '팀(Team)'으로서 시공과정에 함께 참여하게 되었고, 이 과정에서 세 주체는 다른 주체의 전문기술을 습득하고 서로에 대한 이해도를 높일 수 있었다.



DIT를 통한 분절된 건축주, 설계자, 시공자의 융합

출처: 츠미키 설계시공사 내부자료

특히 코노나오 대표는 치바현 이치가와시의 작은 마을에서 연간 10여 건의

DIT 마을재생 워크숍을 집중적으로 수행하였고, DIT가 지역 내 문화로 자리 잡는데 크게 기여했다. 베드타운이었던 이 마을은 지역산업이 미약하고 커뮤니티 활동이 전무하였으나 DIT를 통해 마을을 브랜딩하게 되면서 창업자나 젊은 부부들이 이주해오기 시작하였고 코워킹 스페이스, 코크리에이티브 스페이스가 들어서며 창업붐이 일어나고 있다.

무엇보다도 가장 큰 효과로 꼽을 수 있는 것은 DIT 마을재생 과정에 참여하였던 주체들 간의 돈독한 네트워크가 형성되었다는 것이다. 코노나오 대표는 공간을 만들어가는 과정에서 참가자들은 함께 식사하고 작업공간에서 공연을 개최하기도 하면서 공간이 완성되기 이전부터 해당 공간에 애정을 갖고 팬(Fan)이 되어가는 것 또한 큰 장점이라 분석했다.



이치가와시의 DIT마을재생 지도

출처 :츠미키 설계시공사 내부자료

- 주민들의 기술 습득과 새로운 형태의 주거지 재생사업 추진

영국의 브리스톨 공동체 토지신탁(BCLT)이 진행한 피쉬폰드 로드 프로젝트와 같이 DIT 마을재생은 새로운 주거지 재생의 사업모델이 될 수 있다. BCLT의 DIT 마을재생 프로젝트에서 주민들은 집 짓는 과정에서 새로운 기술을 배울 수 있고, 커뮤니티 주도형 지불가능 주택 건설이라는 새로운 형태의 시범사업을 정책적으로 시행할 수 있었다.

인터뷰 및 문헌조사 결과를 종합해 보면 DIT 마을재생은 참여주체들의 유대감 형성, 기술습득, 마을이나 참여시공 대상 공간에 대한 애착형성이라는 효과를 만들어낼 수 있다. 또한 마을이나 건물의 브랜딩을 통해 도시재생이나 지역 활성화로 발전시켜갈 수 있어 마을재생의 실천전략으로서 활용가치가 높다는 것이 큰 시사점이라 할 수 있다.



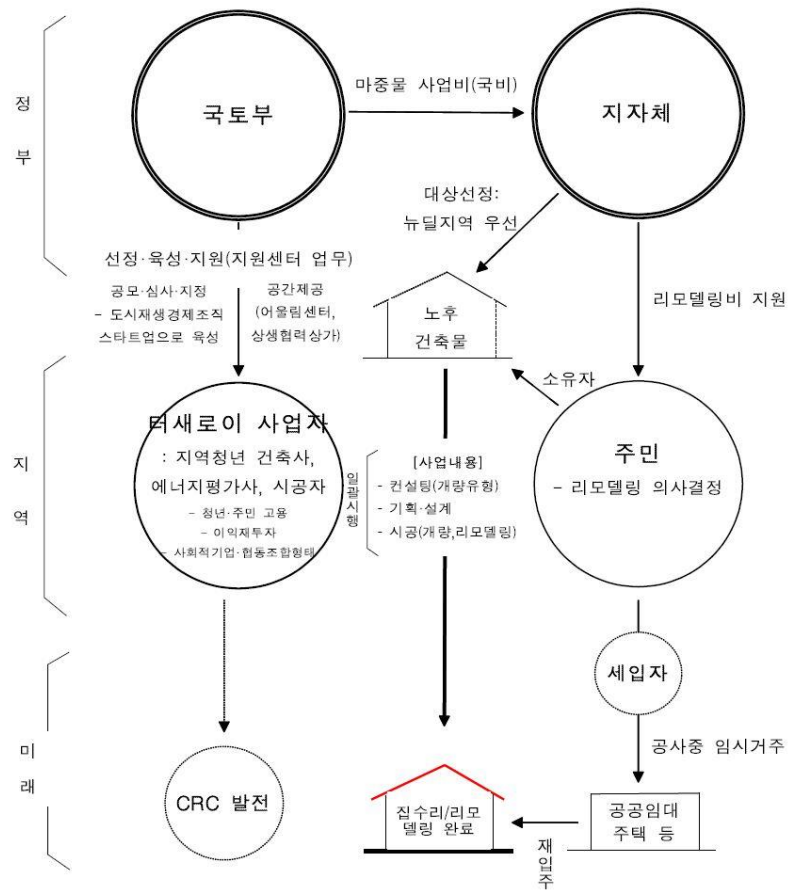
이치가와시의 DIT 마을재생 진행모습

출처 :츠미키 설계시공사 내부자료

2. DIT 마을재생 정책지원 모델

터 새로이 사업 연계 모델

터 새로이 사업은 저층주거지 개량 및 리모델링을 활성화하기 위한 지역 업체를 발굴 및 육성하는 것을 목적으로 하고 있다. LH 토지주택연구원에서 진행한 ‘저층 주거지 리모델링 활성화 및 정주환경 개선을 위한 터 새로이 사업 추진방안 연구’ 내용을 참조하여 터 새로이 사업자 및 지원센터의 관리·운영, 사업추진방안 마련 시 DIT 마을재생의 적용 방향을 모색하고자 한다.



터 새로이 사업 개념도

출처: LH 토지주택연구원 내부자료

터 새로이 사업은 도시재생활성화지역에서 단독주택, 다세대주택이 밀집한 저층주거지를 대상으로 집수리나 리모델링을 지원해 주는 사업이다. 이를 통

해 지역 내의 동네기술자, 소형 건물 리모델링 관련 중소기업체, 사회적경제조직의 일자리와 청년일job리를 마련해줄 수 있다. 터 새로이 사업은 노후주택 밀집 지역에서의 노후주택 집수리에 초점을 맞추고 있으나, 향후 근린상업 공간, 창업공간으로 확대될 예정이다¹²⁾.

터 새로이 사업 주요내용

구분	주요내용	주체
사업자 정보 제공	-등록관리: 일정요건을 갖춘 집수리비 등 업체 등록 관리 -모니터링: 시공 후 건축주(세입자)를 대상으로 만족도 평가로 조속적인 업체 관리 -플랫폼 구축: 사업자, 주민, 자자체 등을 연결하는 플랫폼 구축 및 운영	중앙센터 및 지역센터
자금지원	-보조: 도시재생 뉴딜 자금을 활용하여 저소득층의 노후주택의 개수·보수 비용 보조 -융자: 주택도시기금을 활용하여 노후주택의 개수·보수 비용 융자	
사업자 육성	-사업지원: 시장활성화를 위한 상담공간, 이동차량, 공동구매 등 지원 -사업물량: 주거재생사업, 매입임대주택 사업과 연계하여 사업참여 기회 제공 -우수업체: 인증마크, 사업참여 우선권 등	중앙센터
교육홍보	-교육홍보: 사업자, 주민 등을 대상으로 집수리 교육 프로그램 및 사업 홍보 -품질관리: 집수리, 주택정비 등에 관한 표준시방서 및 매뉴얼 마련 -사업연계: 공공기관, 민간단체 및 기업의 사회공헌 활동의 집수리 사업 연계 서비스 제공	

출처: LH 토지주택연구원 내부자료

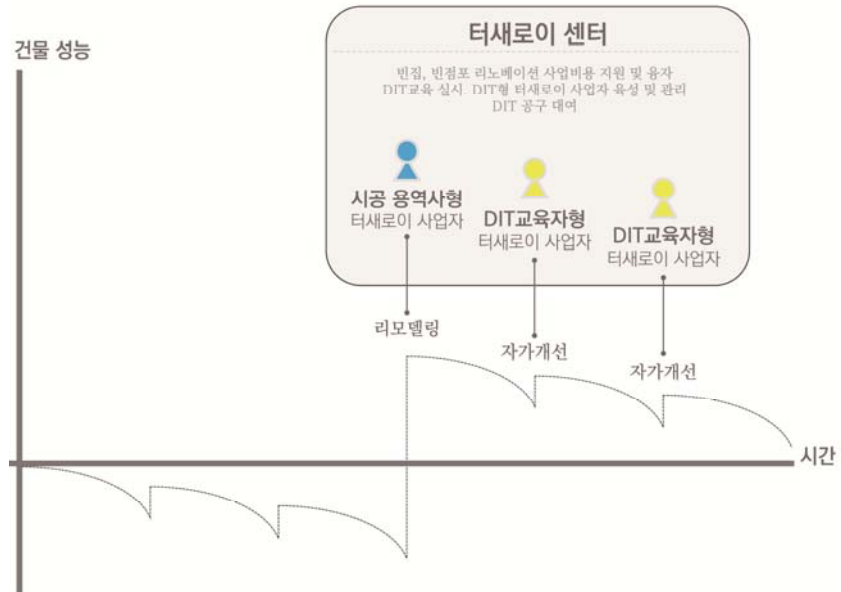
터 새로이 사업자는 소규모 집수리업체나 주택건설업체로서 사업면적과 사업비 등에 따라 동네기술자, 중소기업체, 사회적경제조직, 기타업체로 구분할 수 있다.

- 동네기술자: 무면허(공사비 1,500만원 이하, 연면적 200m² 이하)
- 중소기업체: 시설물유지관리업, 실내건축공사업, 종합건설업 등
- 사회경제조직: 자활업체, 협동조합 등
- 기타업체: 철거업체, 지원단 등

노후 건축물은 리노베이션 이후에도 크고 작은 유지보수가 지속적으로 필요

12) '저층 주거지 리모델링 활성화 및 정주환경 개선을 위한 터새로이 사업 추진방안 연구'를 진행하고 있는 토지주택연구원 황규홍 수석연구원 대상 전화인터뷰 실시(2019.10.09.)

하다. 특히 상업용 건물의 경우 유행하는 사업 아이템이나 사업성과 등에 따라 공간규모를 확장하거나 축소, 인테리어를 변경하는 소규모 공간 개선작업이 잇따르게 된다. 이 경우 공공지원 없이 운영자가 직접 공간개선을 해결해야 하나 터 새로이 사업자 혹은 지역 내 업체에 맡길 경우 높은 비용으로 인해 개선작업을 수월하게 실행할 수 없는 문제가 발생한다.



건물 노후도에 따른 터 새로이 사업자 투입 시점

출처: 저자 작성

DIT 마을재생을 도입하게 되면 터 새로이 사업자는 공사를 대행해주는 용역사에서 벗어나 지역주민이나 운영자, 상인의 공간조성을 지도하고 복돋아주는 안내자이자 교육자의 역할을 맡을 수 있게 되고, 운영자는 공간조성과 개선의 경험과 기술습득을 통해 향후 작은 부분들은 자가 개선을 할 수 있게 된다.

이를 위해 DIT 마을재생 워크숍을 운영하고 지도할 수 있는 지도자형 사업자를 터 새로이 사업자의 새로운 유형으로 추가하는 방안을 고려할 수 있다. 지도자형 터 새로이 사업자는 건축설계, 인테리어, 시공 전문기술을 보유하고 있거나 이러한 기술을 보유한 자들과 네트워크를 구축한 자로서 비전문가들에게 해당 기술들을 수월하게 안내해 줄 수 있어야 한다. 필요할 경우 터 새로이 중앙센터를 통해 지도자형 터 새로이 사업자의 교육과 인증 작업을 수행할 수 있을 것이다.

‘기획 ∼ 계획 ∼ 설계 ∼ 시공 ∼ 운영 ∼ 관리’의 단계에서 기획이나 계획 ∼ 설계, 운

영·관리 등에 대한 주민교육 프로그램은 이미 진행되고 있다. 그러나 시공과정에 대한 주민교육은 부재한 상황으로 함께 만들기 DIT 마을재생 과정을 도·시재생뉴딜 교육 커리큘럼으로 제안하고자 한다.

주민들이 가장 가시적이고 직접적인 효과를 누릴 수 있는 공간시공 과정을 함께하며 주민들의 의도를 현장에서 공간에 직접 표현할 수 있으며, 지역의 커뮤니티 형성에 기여할 수 있을 것이다.

실전형 DIT마을재생 프로그램 예시 및 단계별 체크리스트

단계	프로세스	체크리스트
의견 청취	1. 직접시공 참가 의사확인 2. 기본정보를 확인한다 무엇을/누구와/왜/어디에서/언제 직접시공워크숍을 하는가? 3. 직접시공의 목적을 확인한다	☐ 의사확인은 빠른 단계에서 ☐ 직접시공에 관심이 없다면 무리하지 말 것 ☐ 의뢰인에게 부담이 되지 않는 작업량으로 ☐ 가족 모두의 직접시공 참가를 권장하자 ☐ 왜 직접시공을 하는가?를 중요하게 여기자
설계 제안	1. 직접시공을 할 부분을 설정한다 2. 목표로 하는 마감질감 확인 3. 도면과 모형으로 설계내용 확인 4. 색으로 구분한 도면 및 공정표 작성 5. 공사관계자와 공사구분을 공유	☐ 직접시공 경험치를 고려하여 공사부분을 설계하자 ☐ 마감의 질감을 샘플과 사진을 사용하여 공유하자 ☐ 직접시공으로 가능한 재료와 공법을 전제로 설계를 하자 ☐ 직접시공부분과 전문가 시공부분을 명확히 구분하자 ☐ 공사관계자에게 직접시공 참가의 뜻을 사전에 전달하자
워크숍 계획	1. 직접시공 작업내용과 공정을 작성한다 2. 예상 참가자와 스태프 확보 3. 스케줄 확정 4. 팀 구성과 장소 확보 5. 필요한 도구 및 재료를 작성한다 6. 참가자 모집	☐ 초심자라도 알 수 있도록 작업내용을 상세하게 작성하자 ☐ 참가자의 직접시공 경험치를 파악하자 ☐ 부담이 되지 않는 작업량으로 시간을 설정하자 ☐ 3~6명의 참가자에게 1~2명의 스태프 기준 ☐ 도구와 재료가 갖추어졌는가?로 작업진척이 결정된다! ☐ 참가자에게 맞는 정보전달 방법을 선택하자
사전 준비	1. 필요에 따라 사전 시공 2. 스태프 미팅 3. 작업환경 준비 및 도구 배치	☐ 워크숍 시작 후 바로 직접시공에 돌입할 준비를 ☐ 팀별 작업 공간 확보 ☐ 작업대 등으로 도구 보관장소를 확보
워크숍	1. 체크인 자기소개/준비체조/프로젝트 설명/작업설명/팀 나누기 2. 공구의 안전강습 3. 작업→휴식→작업 4. 정리 5. 체크아웃	☐ 먼저 그 자리의 분위기를 풀자 ☐ 팀 구분은 미리 정해두자 ☐ 누구를 위해서 만드는가를 중요하게 여기자 ☐ 공구를 안전하고 바르게 사용할 수 있는 상태를 만들자 ☐ 휴식 전후에 팀별 작업내용을 바꾸자 ☐ 시간 내 완성이 이상적이지만 무리는 하지 않는다 ☐ 정리도 모두 함께
워크숍 후	1. 스태프끼리 돌아보기 2. 필요에 따라 사후 시공	☐ 과제를 발견하면 다음 개선작업으로 연결하자 ☐ 워크숍 중에 끝나지 않아 남은 작업의 순서를 정하자

출처: ともにつくるDIYワークショップリノベ ション空間と8つのメソッド(2018), 河野直, 河野桃子, つみき設計施工社를 토대로 수정보완

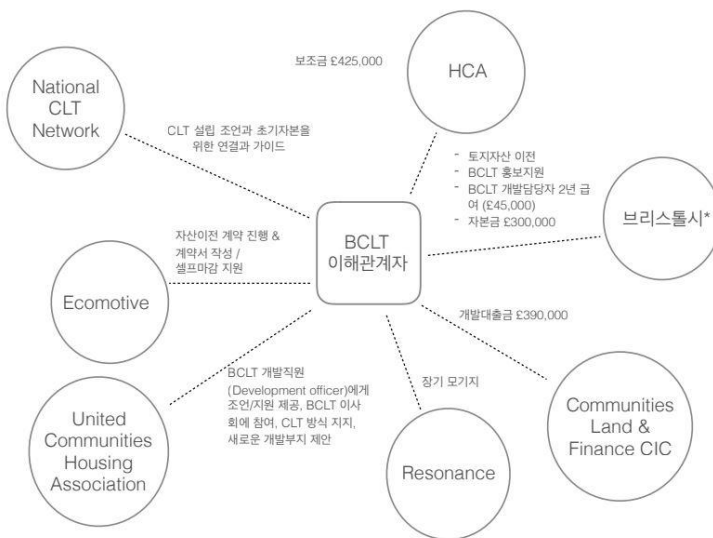
도시재생 뉴딜 교육 기본프로그램으로의 DIT 마을재생 도입(안)

교육대상	사업준비	계획수립	사업시행	사후관리
주민	- 도시재생 뉴딜의 이해 - 뉴딜사업유형의 이해 - 사업계획서 작성 방법론 - 도시재생 국내외 우수사례(답사) (실전형 교육 시행) DIT 마을재생 프로그램의 이해	- 도시재생뉴딜의 단위사업 유형과 사례 - 지역지원조사 - 도시재생과 주민참여유형 - 단위사업의 발굴 (실전형 교육 시행)	- 지역 내 복지 서비스 발굴 - 도시재생 경제조직 육성 - 협정의 이해와 운영 - 젠트리피케이션과 상생 - 단위사업의 구체화 (실전형 교육 시행)	- 자생적 지역 공동체 운영 - 공동체공간의 이해와 참여 - 젠트리피케이션 대응 - 자발적 지역 활동 참여 방안 (실전형 교육 시행)
	전문가 (활동가·코디네이터) - 도시재생 뉴딜의 이해 - 뉴딜사업유형의 이해 - 도시재생 거버넌스 구축 - 도시재생과 사회적 경제 - 도시재생 지원센터의 역할 - 사업계획서 작성 방법론 - 젠트리피케이션과 상생 - 서비스디자인 기법 - 유관사업 참여사례 및 경험 공유발표 DIT 마을재생 프로그램의 이해	- 도시재생뉴딜의 단위사업 유형과 사례 - 지역지원조사 - 관계부처 사업 이해 - 도시재생 사업계획 수립 전략 - 퍼실리테이션 전략 - 조직운영 및 의사결정 - 관련법제 이해 - 단위사업의 발굴	- 지역 내 복지 서비스 발굴 - 공동체 공간의 이해와 참여 - 도시재생 경제조직 육성 - 도시재생 사업 홍보 전략 - 협정의 이해와 운영 - 지역 공동체 육성 및 운영 - 주민소통 및 갈등관리 - 단위사업의 구체화	- 자생적 거버넌스 운영 - 상생거점시설의 관리·운영 - 성과평가 및 관리 (모니터링) - 젠트리피케이션 대응
공무원	- 도시재생 뉴딜의 이해 - 뉴딜사업유형의 이해 - 도시재생 거버넌스 구축 - 도시재생과 사회적 경제 - 도시재생 지원센터의 역할 - 젠트리피케이션과 상생 - 도시재생 뉴딜 종합정보시스템 - 유관사업 참여사례 및 경험 공유발표 DIT 마을재생 프로그램의 이해	- 도시재생 사업계획 수립 전략 - 관계부처 사업 이해 - 재원조달 방안 - 관련법제 이해 - 지역 활성화 전략 - 조직운영 및 의사결정 - 단위사업의 발굴	- 사업관리 역량강화 - 상생거점시설의 이해 - 도시재생 사업 홍보 전략 - 협정의 이해와 운영 - 단위사업의 구체화 - 주민소통 및 갈등관리	- 부동산시장 관리 및 대응 - 상생거점시설의 관리·운영 - 성과평가 및 관리 (모니터링) - 젠트리피케이션 대응 - 노하우 공유 - 책서발간 및 기록화 방안
총괄 코디네이터	- 도시재생 뉴딜의 이해 - 뉴딜사업유형의 이해 - 도시재생 거버넌스 구축 - 도시재생과 사회적 경제 - 도시재생 지원센터의 역할 - 젠트리피케이션과 상생 - 참여사례 및 경험 공유 DIT 마을재생 프로그램의 이해	- 도시재생 사업계획 수립 전략 - 관계부처 사업 이해 - 재원조달 방안 - 지역 활성화 전략 - 퍼실리테이션 전략 - 조직운영 및 의사결정 - 관련법제 이해	- 사업관리 역량강화 - 상생거점시설의 이해 - 도시재생 사업 홍보 전략 - 협정의 이해와 운영 - 지역 공동체 육성 및 운영 - 주민소통 및 갈등관리	- 자생적 거버넌스 운영 - 상생거점시설의 관리·운영 - 성과평가 및 관리 (모니터링) - 젠트리피케이션 대응 - 노하우 공유 - 책서발간 및 기록화 방안

출처: 국토교통부, LH(2018), 도시재생 전문가 양성을 위한 도시재생 뉴딜 교육, p.2 참고로 보완

노동지분 제도

영국, 미국, 호주 등에서는 지역 자산화 전략 중 하나로 노동지분 제도를 활용하고 있다. 노동지분은 지역자산화, 시민자산화 혹은 보조금 사업 진행 시 취약계층이 자금 마련에 어려움을 겪을 때 자금 대신 노동력을 자본으로 치환하여 지분을 인정해 주는 제도로써, 특히 DIY 공사나 DIT 마을재생 등의 작업에서 많이 활용된다. 각 공정의 난이도와 참여 빈도를 자본으로 치환할 수 있는 기준을 설립하고 이를 통해 노동력으로 지분을 취득하게 해 주는 것이다. 노동지분의 최대치를 설정하여 과도한 노동이 되지 않도록 하고, 자신의 건물 이외에 지역 내 다른 DIT 마을재생 사업에서의 노동도 노동자본으로 인정하여 자연스러운 커뮤니티 빌딩을 독려한다.



BCLT의 이해관계자

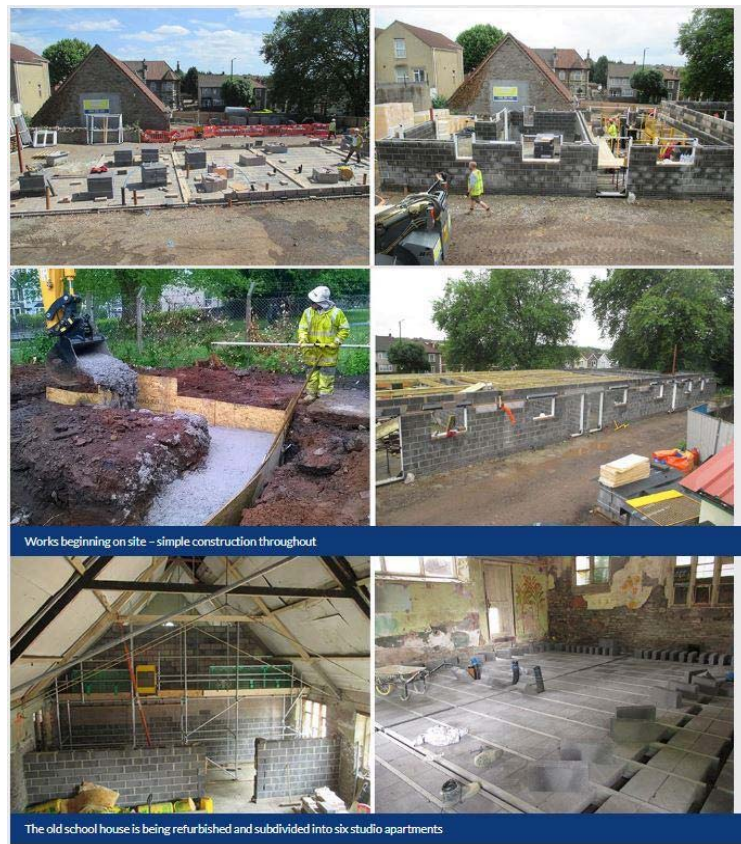
출처: 스프레드아이, “325피쉬폰드로드”, 서울사회적경제포털 홈페이지 http://academy.shehub.net/wp-content/uploads/sites/7/2017/02/20170227_131904.pdf, (검색일 2019.10.02.)

노동지분을 활용한 DIT 마을재생의 대표적인 사례로서는 앞서 살펴보았던 브리스틀의 피쉬폰드 로드 프로젝트를 들 수 있다. 매년 안전관리비로 3,000 파운드가 소요되고 있던 방치된 시 소유의 학교부지에 BCLT는 공원과 지불 가능 주택을 설립하였고¹³⁾, 이때 DIT 마을재생방법을 활용했다. 총 12가구

13) 라이트투빌드 툴킷 홈페이지, <https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/bristol-clt/#>, 검색일 2019.10.02

전체가 DIT 마을재생을 통해 입주하였으며, 공사과정에서 노동지분을 배분 받았다.

DIT 마을재생의 진행과정에서 참여빈도와 난이도에 따라 가중치를 적용하여 노동지분으로 환산하고 이를 공공지원사업의 민간주체 자부담률 완화방안으로 제시하고자 한다. 도시재생뉴딜사업에서 집수리, 청년창업, 주택도시기금 등의 지원사업을 진행할 때, 자부담률은 10%~40%로 나타나고 있다. 그러나 대부분의 지원사업 수혜대상은 저소득층이나 자본이 부족한 청년계층으로서 전체 사업비의 10%~40% 마저 조달하기 어려운 상황에 놓여있는 경우가 많다. 이를 금융이 아닌 노동으로 대체 할 수 있는 방안 마련이 필요하다. 다음과 같은 사업 진행 시 DIT 마을재생을 통해 자부담률을 노동지분으로 계상할 수 있다.



영국 브리스톨 이스트빌의 325 피쉬폰드 로드 프로젝트 진행과정

출처: 브리스톨 CLT 홈페이지 <https://www.bristolclt.co.uk/fishponds-photo-gallery>
(검색일 : 2019.10.11.)

- 국토부 도시재생뉴딜 사업 민간공간 재생 시: 자부담률 지원금 기준 10% ~ 20%
- 중기부 청년물 사업: 자부담률 총 공사비 기준 40%
- 주택도시보증공사(HUG) 도시재생 기금: 자부담률 총 공사비 기준 30%
- 행안부 지역자산화 자원사업: 자부담률 총 공사비 기준 30%

‘빈티지 이케아’ 컨셉의 폐건자재 유통 플랫폼 리빌딩센터 보급 정책

재건축, 재개발, 폐업, 폐가 리모델링 등에서 발생하는 콘크리트, 벽돌, 벽지, 목재, 타일 등의 건설폐기물의 발생량은 하루 평균 1996년 기준 2만8425톤에서 2017년 19만6261톤으로 14.5배 증가했다. 2017년 기준 건설 폐기물의 연간 배출량은 7,164만톤에 달한다.

한편 우리나라는 목재의 90% 이상을 해외에서 수입하고 있으나, 연간 발생하는 폐가구류의 약 33%만 합판이나 목재원료 등으로 재활용하고, 약 59%는 소각, 나머지 8%는 방치(뚝기되고 있다¹⁴⁾. 최근 빈티지 인테리어, 뉴트로 인테리어, 인더스트리얼 인테리어의 영향으로 다양한 폐건자재에 대한 수요가 높아지고 있지만, 원형 그대로의 폐가구를 수거, 처리, 유통하는 곳이 거의 없기 때문에 빈티지 가구는 동남아에서 수입해 사용하는 경우가 많다¹⁵⁾. 국내 빈티지 가구 및 DIY용품, 소품의 대표적 유통거점으로 서울의 동묘와 황학동이 있다. 그러나 많은 수의 재개발, 재건축, 폐업이 발생하는 지방 중소도시에서는 해당 지역에서 발생한 폐가구, 폐건자재를 다시 지역으로 유통시킬 수 있는 거점이 부재한 상태이다.

미국 포틀랜드와 일본 나가노에서는 리빌딩센터라는 새로운 개념을 적용하여 폐가구, 폐건자재의 복원과 업사이클을 통한 지역 내 마을재생 생산거점을 조성했다. 리빌딩센터 홈페이지에 따르면 1997년 설립하여 비영리로 운영되는 포틀랜드의 리빌딩센터는 매년 1,800톤의 폐건자재를 수거하여 재활용하고 있다. 건축자재의 복원과 업사이클을 통해 각 용품을 시중가격의 40~90%가격으로 공급하는 동시에 150개소의 지역 단체에 기부하고 있다. DIY교실을 통해 200개의 목공, 전기, 배관 관련 DIY교육을 수행한다. 2,200

14) 환경부(2015), 폐가구 발생 및 수거유통 체계에 관한 연구, p2-p4

15) 나영규 동묘하다 대표 인터뷰, 2019년 10월 3일

명의 자원봉사자가 참여하고 있으며, 40개의 지역 단체가 참가하고 있다. 또한 2017년 기준 1,240건의 건물 철거 프로젝트에 참여했다. 건물철거 후 폐가구, 폐건자재를 복원, 업사이클링 후 분류하여 이케아의 빈티지 버전의 형태로 빈티지 인테리어 수요자에게 판매하는 방식이다.



포틀랜드 리빌딩센터 내부전경(세면대, 변기)

출처: yelp 홈페이지, https://www.yelp.com/biz_photos/rebuilding-center-portland?start=60, (검색일자 : 2019. 8. 3.)



포틀랜드 리빌딩센터 내부전경(각재)

출처: yelp 홈페이지, https://www.yelp.com/biz_photos/rebuilding-center-portland?start=60, (검색일자 : 2019. 8. 3.)

3. DIT 마을재생 워크숍 절차¹⁶⁾

워크숍 계획

DIT 마을재생 워크숍에는 시공 초심자부터 전문가까지 다양한 사람들이 참여한다. 통상적인 전문가의 시공 노하우 전수와 더불어 ‘직접시공을 전제로 한 설계’, ‘워크숍 진행방법’ 등 노하우가 존재한다.

① 의견청취

공간시공을 맡긴 의뢰인의 희망사항과 최종 이미지는 다양하다. DIT마을재생 워크숍을 원활하게 진행하기 위해서는 의뢰인과의 회의단계에서의 의사 확인과 사전 점검이 중요하다. 여기서는 의견 청취, 설계제안, 워크숍 계획단계에서 설계자가 확인해야 할 포인트를 소개한다.

공간시공 의뢰인의 참가의사 확인

설계자는 처음 회의에서 의뢰인의 ‘직접시공에 대한 관심 유무 정도’를 확인하자, 의뢰인이 직접시공에 대한 관심이 클 경우, 지금까지의 경험과 앞으로 도전하고 싶은 작업내용을 듣고 참가에 대한 의사를 확인하자. 반대로 직접시공에 전혀 관심이 없는 경우에는 직접시공 참가를無理하게 권하지 말 것. 직접시공 워크숍에서는 ‘의뢰인에게 직접시공으로 공사에 참가하도록 한다.’가 아니라 ‘주체적으로 직접시공에 참여하고 싶은 의뢰인을 전문가로서 지원한다’는 자세가 중요하다.

기본정보 확인

일반적인 설계의 의견 청취와 함께 직접시공 워크숍 실시를 위해 이하 항목을 확인하자.

- 〈무엇을〉 작업내용 확인

직접시공 워크숍을 통해 시공과정 중 어느 부분을 함께 만들어 나갈지를 의논하자.

16) 저자, 출판사와 협의를 통해 원문 수정보완 후 요약, ともにつくるDIYワークショップリノベーション空間と8つのメソッド(2018), 河野直, 河野桃子, つみき設計施工社

- 〈누구와〉 참가자의 이미지

가족이 함께 만들 것인지, 친구나 이웃에게 도움을 청해 함께 만들고 싶은 것인지 파악하고, 직접시공 워크숍에 대한 참가자의 이미지, 대략적인 인원수를 공유하자.

- 〈왜〉 직접시공 워크숍을 실시하는 이유

모든 것을 전문가에게 맡기는 것이 아니라, 왜 자기 손으로, 혹은 가족·친구와 함께 만들고 싶은 것인지, 직접시공 워크숍을 통해 소중하게 여기고 싶은 것은 무엇인지를 이야기하자.

- 〈어디에서〉 개최장소

작업내용과 참가 인원수의 이미지에 맞춰 현지 어느 장소에서 직접시공 작업을 할 수 있을지 검토하자. 현지 공간의 크기는 충분한지, 소리를 내도 괜찮은 장소인지의 여부를 확인. 작업 공간이 충분히 확보되지 않을 경우에는 참가 인원수를 줄여 조정하자.

- 〈언제〉 개최일시

의뢰인의 스케줄과 참가자 속성을 고려하여 직접시공 워크숍의 구체적인 일시를 설정하자.

[Point] 바쁜 의뢰인에게는 무리하지 않는 범위 내에서 제안을 하자

직접시공 공사에 대한 관심은 크지만, 차분하게 직접시공 작업에 충분히 시간을 낼 수 없는 경우에는 부담이 되지 않는 양의 직접시공 공사를 제안하자. 첫 직접시공 작업은 긴장도 되고 체력적으로도, 심리적으로도 부담이 커지기 쉽다. 예를 들면, 타일 붙이기나 마루 깔기 등 기본적인 것은 기술자가 마무리하는 작업의 일부를 직접시공 체험 프로그램으로 만들어 참가시간을 조정할 수 있는 제안을 하는 것도 하나의 방법이다. 짧은 시간이라도 기술자의 전문적인 일을 해보는 것은 귀중한 경험이 된다.

체험이 아니라 차분히 직접시공 작업을 하고싶은 경우에는 공사기간 중에 직접시공 기법을 공부해서, 공간을 인도받은 후 살면서 서서히 직접시공으로 보완해가는 계획도 권장한다.

참가 목적을 확인한다.

직접시공 참가에 관심을 가진 의뢰인의 동기는 다양하다. 아래와 같은 예를 볼 수 있다.

- 손을 움직여서 물건을 만드는 것을 좋아한다.
- 이미 직접시공 경험이 있지만 더 고도의 것을 공부하고 싶다.
- 직접시공으로 보수하는 생활을 하고싶다.
- 자녀에게 물건을 만드는 체험을 시키고 싶다.
- 사업을 시작할 때 워크숍으로 동료를 끌어들이고 싶다
- 예산을 아끼고 싶다 등

각각의 경우에 맞는 직접시공 공사 내용의 제안이 가능하도록 목적을 명확하게 한 후 계획을 추진하자.

[Point] 가족단위 참가는 추천

가족에게 집을 짓는 일은 일생에 몇 번 없는 빅 이벤트이다. 앞으로 오랫동안 살 자신들의 집을 가족이 함께 만드는 추억은 일생의 보물이 된다. 가족끼리 참가할 수 있는 직접시공은 적극적으로 도입하자.

예를 들면 작은 아이들이 있는 경우에는 통원목 마루를 밀랍왁스나 자연도료로 마감하는 것도 추천. 자연도료라면 아이들도 안심하고 만질 수 있어 2살 정도의 아이들부터 참가할 수 있다. 초등학교 고학년 이상의 아이가 있는 가정이라면 간단한 가구나 수납장을 함께 만드는 것도 재미있다.

아이들이 참가하는 직접시공 공사는 특히 안전에 대한 배려가 필요하다. 통상적인 공사기간과 직접시공공사를 나누고, 공구의 안전강습에 시간을 들이는 등 안전을 최우선으로 생각하여 가족 모두가 만든 직접시공은 아이들에게 그 무엇보다도 바꿀 수 없는 체험, 풍부한 학습이 되도록 계획을 추진하자.

② 설계제안

의뢰인의 의견을 바탕으로 설계한다. 어느 부분을 참가자 및 의뢰인의 직접시공으로 제작할 것인지도 동시에 검토한다. 직접시공으로 제작할 부분에서는 가능한 한 간단한 공법과 취급하기 쉬운 재료를 설정한다.

직접시공으로 만들 부분을 정한다.

의뢰인의 목적의식과 스케줄, 워크숍 참가 예상 인원 수, 예산 등을 고려하여 공사 전체의 어느 부분을 직접시공으로 할지를 정하자. 직접시공 워크숍에서 만들 수 있나? 를 판단하기 위해서는 ‘톱과 임팩트 드릴, 기타 수작업 도구만으로 만들 수 있을지의 여부’를 공정에서 판단할 필요가 있다. 반대로 원형톱이나 그라인더

등의 위험을 동반하는 공구를 필요로 하는 공정은 전문가의 시공 범위로 정해서 공사를 진행해야 한다.

목표로 생각하는 마감 확인

직접시공 공사의 경우, 기술자의 마감과는 차이가 난다. 예를 들면 미장 공사의 경우, 회반죽과 구조토를 칠한 벽에서 광택이 나는 평평하고 매끄러운 면을 만드는 것은 초보자에게는 어렵다.

거친 마감으로 할 경우에도 어느 정도의 마감을 목표로 하는지, 사전에 샘플과 예시 이미지를 이용하여 확인할 것을 추천한다. 마감에 따라 공정수와 예산이 좌우되기 때문에 사전에 확인하자.

[Point] 기술자와 회의도 꼼꼼하게

‘목표로 하는 마감의 정도’와 의뢰인의 ‘직접시공 참가 목적의식’은 현장을 담당하는 기술자와 확실히 공유하자. 어떤 사람이 어떤 생각을 갖고 공사의 일부를 직접시공으로 하는지 사전에 알아야 기술자도 필요한 준비를 하여 충실한 직접시공 공사가 될 것이다.

색으로 구분한 도면과 공정표 작성

어디까지 전문가가 시공하고, 어디까지 직접시공으로 할지 확실히 구분하는 것이 중요하다. 설계자는 시공자와도 의견을 나누면서 특히 직접시공 공사부분 전후의 상세한 공정을 염두에 두고 공사 구분을 명확하게 하자.

설계도와 공정표를 작성할 때 전문가의 공사부분과 직접시공 공사부분을 색으로 구분 짓는 등 시각적으로 구분하면 알기 쉽다.

[Point] 참가의 뜻을 공사 관계자에게 전달

직접시공 참가가 있다는 뜻은 가능한 한 조기에 공사관계자와 공유할 것. 또한 설계자는 공사구분이 명기된 설계도와 공정표를 바탕으로 시공자와 꼼꼼하게 회의를 해야 한다.

③ 워크숍

안전하고 즐거운 워크숍을 실시하기 위해서는 세밀한 스케줄이 필요하다. 아래의 포인트를 고려하여 워크숍 계획을 세우자.

작업공정과 소요시간을 기입한다.

직접시공으로 하는 작업내용과 공정을 하나하나 써보자. 또한, 각 공정에 걸리는 시간 기준도 작성한다. 워크숍 경험 횟수가 적을 때는 어느 작업을 몇 명이 하면 어느 정도의 시간이 걸릴지 예상하기 어려우므로 먼저 부담 없는 작업량을 설정하자.

참가 인원수 예측과 스태프 확보

공정 작성과 병행하여 직접시공 워크숍 참가 인원수와 속성(누구와 함께 직접시공을 진행하고 싶은지)을 예상해보자. 또한 당일 참가할 수 있는 스태프를 확인한다.

스케줄 확정

다음으로 워크숍의 구체적인 스케줄을 작성한다. 종일 개최라면 오전 10시부터 오후 17시까지 7시간 정도(이 가운데 1시간 점심시간 휴식+ 짧은 휴식 2회 포함)가 시간설정의 기준이다. 작업시간만이 아니라 자기소개와 안전강습, 1시간 반 정도에 한 번의 휴식 시간을 반드시 계획하자.

팀 구성과 장소 확보

예를 들면 10명 이상의 참가자가 동시에 같은 작업을 하면 도구 부족과 충분한 작업장소가 확보되지 않는 등의 문제가 반드시 발생하기 때문에 '3~6명의 참가자 + 1~2명의 스태프'으로 구성되는 작업팀으로 나눌 것. 팀별로 작업내용과 작업장소를 할당하여 참가자가 다양한 작업내용을 체험할 수 있도록 작업시간을 2~4시간대로 나눠 팀별로 작업을 로테이션 시킨다. 계획단계에서는 다음 도표와 같이 팀 수와 작업의 흐름을 써 놓으면 좋다.

필요한 도구와 재료를 기입한다.

공정과 참가 인원수가 정해지면 필요한 재료와 도구를 적는다. 재료는 실패할 가능성도 감안해 최하 10% 정도는 여유 있게 준비하자. 또한 워크숍 중에 도구가 부족해지는 상황은 최대한 피해야 한다. 충분한 재료와 도구가 당일 아침에는 준비되어 있는 것이 워크숍을 원활하게 진행하는 필수 조건이다.

참가자 모집

예상한 멤버와 인원수로 당일 직접시공 워크숍을 맞이할 수 있도록 조기에 알리자. 가족과 친한 친구뿐이라면 직접 말하고, 더 넓은 범위로 찾고 싶다면 페이스북 등의 SNS 알림, 근처 사람들이 참여하길 바란다면 전단 배포 등 모으고 싶은 참가자에게 맞는 방법을 선택하자.

[Point] 작업내용의 레벨 설정

직접시공으로 작업내용을 설정할 때 참가자의 대부분이 '해본적 없다'라는 것을 조금만 반영하자. '지금까지 못 했던 테크닉을 습득하는 것'을 참가자는 기대하고 있기 때문이다. 초심자가 중심이라면 도구 사용법을 친절하게 가르친다. 상급자 중심이라면 조금 복잡한 작업을 포함시키는 등 참가 예정자에 맞춰 작업내용을 연구하자.

예를 들면 '우드데크' 워크숍에서는 참가자 한 명이 한 개씩 기둥의 장부에 먹칠을 하고 홈을 파는 상급자용 공정을 포함시켰다. 참가자는 '이런 것도 직접시공에서 해?'라고 처음에는 놀라지만 목수의 지도하에 약 1시간 만에 참가자 전원의 힘으로 완성했다. 자신이 만들어낸 장부가 주춧돌 위에 들어맞을 때는 특별한 성취감을 맛보았다.

워크숍 실전

① 사전준비

워크숍 개최 1시간 전에는 스태프 미팅을 열어 이하의 항목을 스태프끼리 공유한다.

[Point] 작업내용의 레벨 설정

1. 스태프 자기소개 → 2. 프로젝트 개요 → 3. 스태프의 역할분담 → 4. 참가자의 인원수와 특성 파악

다음으로 작업대 준비와 도구를 배치한다. 도구를 스태프들이 갖고 올 경우는 마스킹 테이프로 누구의 것인지를 명기해 둘 것.

[Point] 기술자의 작업과 직접시공 작업은 구분

기술자의 작업과 직접시공 작업을 같은 시간에 병행할 때는 방을 나누든지, 같은 공간이라면 바닥에 테이프를 붙여 공간을 명쾌하게 분리하자. 도구와 재료배치에 의해 동선이 교차하지 않는 계획으로 짜는 것이 중요하다.

② 체크인

참가자가 모이면 드디어 워크숍을 시작. 주최자의 간단한 인사 후에 참가자들의 자기소개부터 시작하자.

자기소개

참가자가 순서대로 자기소개를 한다. ‘불리고 싶은 이름’과 함께 ‘참가 계기’나 ‘평상시 직접시공을 하나? 안 하나?’ 등 테마를 정해 이야기를 하도록 한다. 모임 시작 때는 ‘어떤 사람이 왔을까?’로 많은 참가자가 긴장한다. 참가자 간의 공통점을 발견하여 긴장을 푸는 분위기로 이 자리를 만드는 것이 중요하다.

이어서 스텝도 자기소개를 한다. 상기 자기소개 내용과 함께 자신이 무슨 전문가인지(○○기술자/○○를 잘하는 설계자 등)를 알기 쉽게 소개하자.

워크숍 개요 설명

이번 워크숍에서 만들 것을 설명한다. 의뢰인이 설명하면 더욱 좋을 것이다. 최종적인 성과물의 이미지를 참가자와 공유하여 설렘을 높인다.

[Point] 누구를 위해서, 무엇을 위해서? 를 공유

의뢰인과 참가자가 왜 그것을 만들고 싶은가? 제작물은 누구를 위해서, 무엇을 위해서 사용되는 것인가? 등 목적을 공유하는 것이 중요하다. 제작물이 완성되기 전과 후로 의뢰자의 생활이 어떤 식으로 바뀌는지를 말하도록 하자. 그렇게 함으로써 참가자의 목적의식이 ‘단순히 만드는’ 것이 아니라 ‘누구를 위해서, 함께 만든다’는 것으로 바뀌는 것이다.

③ 작업 설명

스텝이 워크숍의 작업내용과 흐름을 참가자에게 설명한다. 전문용어는 하나 하나 설명을 덧붙이면서 내용을 알기 쉽게 천천히 말할 것. 실제로 사용할 재료와 도구, 혹은 건축모형을 손에 들고 설명하면 이해하기 쉽다.

또한 워크숍 주최자가 보험에 가입한 경우에는 그 뜻을, 가입하지 않은 경우 부상은 자기책임이므로 최대한 주의를 기울이도록 명확히 전달하는 것이 중요하다.

[Point] 초심자에 대한 배려

직접시공 초심자는 경험이 없는 자기가 참가해도 좋은지 불안해하는 경우가 많다. 초심자라도 가능한 작업인 점, 실패하더라도 괜찮다는 점, 경험자는 초심자에게 가르쳐 주길 바란다는 점을 전달하자.

[Point] 안전을 고려

위험한 도구는 참가자가 만지지 못하도록 할 것, 공구의 안전한 사용법을 지도할 것 등 주최자로서 안전을 최대한 고려한다.

④ 준비체조

작업에 들어가기 전에는 준비체조를 하자. 유튜브 등에서 라디오체조의 음악을 틀면 분위기가 고조된다. 부상 방지와 동시에 긴장을 푸는 효과도 있다.

팀나누기

작업에 들어가기 전에 팀을 나누자. 팀 수와 인원 수 설정은 미리 계획해 둘 것. 3고6명 정도의 참가자 + 1고2명의 스태프 편성으로 팀을 만들면 단합이 잘 된다. 팀 편성 때는 이하의 사항을 배려한다.

[초심자와 상급자]

확실히 경험자임을 알 수 있는 참가자가 여러 명 있을 때는 다른 팀으로 분산시킨다.

[남자와 여자]

남자와 여자를 균형을 잡아 분산시킬 것. 직접시공 작업에서는 남녀 간에 잘하는 작업분야가 현저하게 나뉜다(예를 들면 남자는 힘을 쓰는 일을 잘 하고, 여자는 세밀한 일을 잘 하는 경향이 있다). 남녀 혼성팀이 서로 협력하기 쉽고 팀 작업이 원활하게 진행된다.

[스태프 배치]

참가자의 팀을 나눈 후에는 스태프를 배치한다. 스태프의 기능 수준과 잘하고 못 하는 것을 고려하자. 경험이 적은 스태프가 한 팀을 담당할 경우는 상급자가 있는 팀에 배치하여 균형을 잡으면 좋다.

[프리 스태프 배치]

어느 팀에도 속하지 않고 작업 전체를 보는, 자유로운 입장의 스태프도 필요하다. 현장 경험이 긴 스태프가 적합하다.

프리 스태프의 역할은 특히 이하의 사항에 대해 확인하면서 개선을 촉구할 것

f-팀에 잘 배치하지 못한 참가자는 없나

f-스태프의 손이 부족한 팀은 없나

f-작업 공간은 충분한가

f-안전상의 문제는 없나

f-도중 참가자는 없나

또한 참가자가 능숙해지면 칭찬하거나, 조언을 하는 등 말을 걸며 즐겁고 밝은 분위기를 만드는 데 노력하는 것도 중요한 역할이다.

작업시작

각 팀의 작업이 시작되기 전에 스텝이 작업 시연을 한다. 예를 들면 마루를 까는 작업이라면 먼저 처음에 목수 전문가의 실전을 전원이 함께 보고 배운다. 이때 도구의 사용법도 함께 설명하자. 실제 작업에 들어가기 전에 참가자 전원이 공구를 바르고 안전하게 사용할 수 있는 상태로 만들자.

시연 후에는 팀별 작업을 시작한다. 작업 중에는 이하의 사항에 주의하자.

[Point] 도구 연습코너를 만든다.

참가자 중에 초심자가 많은 경우는 사용하고 남은 조각을 미리 준비하여 도구 사용법을 연습하는 코너를 만드는 것도 좋다.

[작업은 천천히]

‘오늘은 천천히 작업을 합시다’라고 참가자에게 전하자. 서둘러 작업을 하여 성과물을 빨리 만드는 것이 아니라, 정성스럽게 손을 움직여 작업을 즐기는 시간임을 공유하고 싶다.

[참가자가 많을 때는 짝을 이루기]

스텝 인원 수에 비해 참가자가 많을 때, 참가자 한 사람, 한 사람의 작업을 제대로 지켜볼 수 없을 수가 있다. 작업이 난잡해지거나 설계대로 성과물이 완성되지 않을 위험이 있어 주의가 필요하다. 그때 대처로 두 가지 방법을 생각할 수 있다.

대처방법 ①

팀 속에서 두 사람이 1조를 이루어 서로 가르쳐주며 작업을 하는 체제를 만든다. 짝도 조합을 보면서 정기적으로 교체할 것.

대처방법 ②

경험자가 팀에 있을 때는 ‘함께 가르쳐 주세요’라고 말을 해서 허락을 받으면 스텝 쪽으로 돌린다. 스텝과 경험자가 혼성팀을 이뤄 참가자들을 지도한다. 다른 참가자가 작업에 익숙해지면 참가자 쪽으로 돌아가게 한다. 경험자는 자신의 기술이 평가를 받고 있음에 기쁘게 생각하고 협조해 주는 경우가 대부분이다.

[중도 참가자가 들어갈 여지]

워크숍 시작 시각에 참가 예정자 전원이 참석하는 일은 드물다. 중도 참가자가 있음을 미리 스텝 간에 공유하여 어느 팀으로 넣을지를 생각해 둔다.

이미 분위기가 좋아진 팀에 도중에 들어가는 것은 용기가 필요할 터이다. 팀을 담당하는 스텝이 중도 참가자를 환영하는 분위기를 만드는 것이 중요하다. 자기소개를 유도하거나 작업 내용을 설명하여 틀 속에 부드럽게 들어갈 수 있는 분위기를 조성하자.

[Point] 도구 보관장소

특히 참가자 수가 많은 워크숍에서는 도구가 어질러지는 경우를 볼 수 있다. 전용 작업대를 준비하여 도구 보관장소를 미리 설정한다. 도구를 다 쓴 후에는 그 자리에 버려두는 것이 아니라, 도구 보관장소에 반드시 둘 것을 참가자에게 전달한다. 워크숍을 통해 기술뿐 아니라 '도구를 소중히 여기는 일'도 전달하자.

휴식시간

1시간 반과 2시간에 한 번은 휴식시간을 반드시 가질 것. 스텝이 모두에게 말하여 15과 30분은 손을 멈추는 시간을 만든다. 집중력 저하에 의한 부상을 방지하기 위해서이다.

점심식사 후, 팀 배치를 바꾸는 것도 좋다. 참가자의 대부분은 워크숍을 통해 다른 참가자와 연결되는 것을 기대하고 있다. 오전 작업의 보습을 보고 균형 있게 팀을 바꾸자.

완성

워크숍도 후반이 되면 다양한 공동작업과 휴식시간을 이용한 교류를 통해 참가자도 작업에 익숙해지고 관계도 깊어진다. 스텝도 참가자와 함께 뜨거워지는 열기를 즐기자.

사전에 계획한 성과물 완성을 목표로 작업을 추진하지만, 실제로는 참가자와 스텝의 경험치와 날씨 등에 의해 변동이 생겨 생각대로 진행되지 않는 법이다. 프리 스텝은 항상 전체 작업 진척도를 보면서 생각대로 성과가 오르는지 아닌지를 판단한다.

[생각했던 목표를 달성하지 못한다]

아무리 해도 시간 내에 완성하지 못하는 일도 있다. 마지막 휴식시간 등 가능한 한 빠른 단계에서 달성 여부를 판단하는 것이 중요하다. 시간 내에 달성하지 못하겠다고 판단하면 다음과 같이 대처하자.

① 목표 변경

프리 스텝은 시간 내 달성하지 못한다고 판단한 시점에서 진척도와 참가자의 피로도를 보고 달성 목표를 변경한다. 당초 계획을 고집하여 무리하면 작업이 복잡해지거나 부상 발생으로 이어지기 때문에 유연하게 변경할 필요가 있다. 목표를 변경하면 그 뜻을 스텝과 참가자에게 알린다.

② 전문가가 움직인다

워크숍 후반에 스텝도 작업에 참여하여 작업 스피드를 올리는 것도 방법이다. '워크숍 후반에는 스텝도 함께 만듭니다'라고 말하여 참가자가 초조해하지 않도록 함께 작업하면서 하나가 되는 분위기를 만든다.

[Point] 참가자와 스텝이 하나가 되는 것

작업종료 시에 참가자와 스텝 전원이 맛보는 '성취감'은 만족도가 높은 워크숍을 만들기 위해서 빼놓을 수 없는 요소이다. 달성목표와 스텝의 역할을 유연하게 변경하면서 목표 달성을 위해 하나가 되는 분위기를 만들자.

[예상보다 빨리 성과물을 완성]

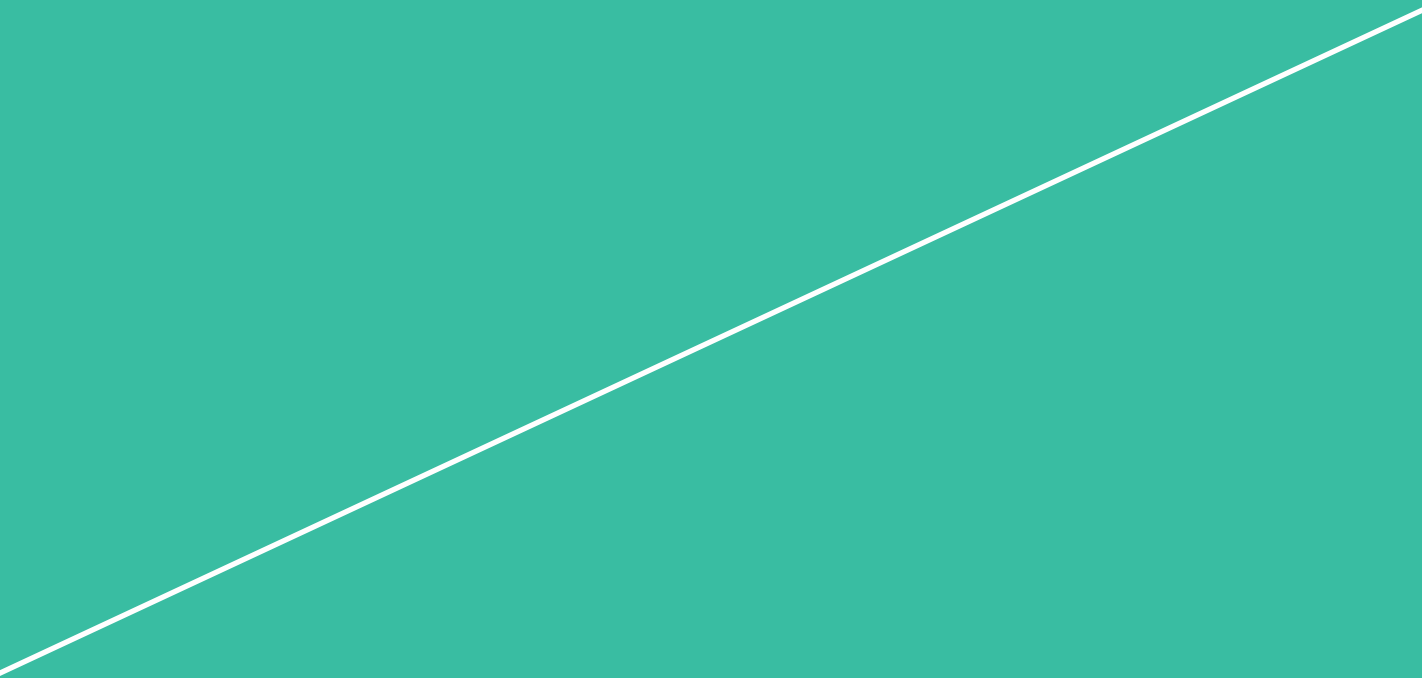
종료시간이 다소 빨라지는 정도면 휴식시간과 종료 후의 교류시간을 늘려 대응하면 된다. 예정시간의 절반만에 완성해버리는 등 크게 빨라지는 일도 빈번하다. 지나치게 빨리 완성해 참가자가 시간이 남는 일이 없도록 제2, 제3의 작업을 미리 준비해 둘 필요가 있다.

예를 들면 우드 데크 마루 깔기 워크숍의 경우, 2일째 목표는 '마루 작업'완성이었지만 실제로는 참가자의 경험치가 높아 전반부에 이미 작업이 완료되었다. 이 때문에 다음 공사로 예정되어 있던 '줄 작업'과 '도로 도포'를 후반 추가작업으로 진행했다. 이처럼 예상한 성과물 이외에 1~2종의 작업을 감안하여 도구와 재료를 준비할 수 있는 상태가 이상적이다.

체크아웃

모든 공정 완료 후에는 참가자와 스텝은 한 사람씩 감상을 발표하자. 그때 스텝이 작업프로세스와 성과물에 대해 느낀 과제도 솔직하게 전달하여 다음으로 연결되는, 학습이 되는 장으로 마무리하는 것이 가능할 것이다.

참고문헌



고은설(2019), "DIY 리노베이션 발제자료", 건축도시공간연구소 마을재생 세미나, 아트 클러스터 별의별

강재웅(2019), "위기의 청년몰, 중기부 지원점포 489개 중 140개 점포 문닫아", 파이낸셜 뉴스, 9월 30일자

강윤지(2016), "마산부림시장 '청춘바보몰 먹거리타운' 오픈", 푸드투데이, 4월 16일자

국토교통부(2018.4), 「2018년 도시재생 뉴딜 '소규모 재생사업' 지원신청 가이드라인」

국토교통부(2018), "도시재생 소통·협력위한 '제1차 광역 협치포럼' 개최", 7월 18일자 보도자료

국토교통부(2018), "기초 지자체마다 '도시재생대학'을 운영하여 '주민주도 도시재생 거버넌스' 구축", 3월 16일자 보도자료

국토교통부(2018), 「2018년 뉴딜교육종합책자」

김경훈(2017), "국제비교를 통한 우리나라 기업 생태계의 현황 점검", 한국무역협회 국제 무역연구원, p.4.

김영인(2018), "점포 채우기 급급한 전통시장 '청년몰'...결국 26% 휴폐업", 연합뉴스, 10월 23일자

김은경(2017), "창업기업 73%가 5년내 폐업...소상공인이 98% 차지", 연합뉴스, 10월 12일자

김은희·서수정·송선영(2017), 「건축기획 업무범위 및 대가기준 개선 방안」, 건축도시공간연구소, p.3.

김주일(2019), "리단길 현상의 사회적 공간적 특성 연구-인터넷 트렌드 데이터와 입지 여건 분석을 중심으로", 한국도시설계학회지 도시설계, 20(3), 서울: 한국도시설계학회, p.75.

김하나(2018), "커피숍 창업비용 '평균 1.2억원...'인테리어비 가장 높아", 한국경제, 5월 10일자

모종린(2019), "나다움으로 충분할까", 브런치, 11월 30일자

부천시(2019), "우리 집은 내손으로 고치고 가꾼다", 부천소식 시정뉴스, 6월 26일자

서울디자인재단(2015), 「연희동 주민센터 새롭게 열 리.다」

서울특별시(2019), "서울시, 저층주거지 재생에 '주민참여 감독제' 전면시행...여성비율 40%↑", 6월 10일자 보도자료

서울특별시 도시재생지원센터(2018), 「주민참여형 앵커시설 기획안내서」

서유리(2019), "주민 외면 받는 '산복도로 공공미술 프로젝트'", 부산일보, 7월 18일자

윤주선·김주원·서수정(2017), 「BOOT UP, 건축도시 START UP」, 건축도시공간연구소

윤희원(2019), "자영업자 안 줄이면 '고용쇼크' 발생한다", 프레시안, 6월 21일자

이슬기(2017), "개점 1년 만에 존폐 위기 마산 부림시장 청춘바보몰", 경남신문, 4월 16일자

이경호(2015), "한국 자영업자 비율, OECD 4위", Korea IT Times, 9월 14일자

이병재(2019), "'청년, 전주일년살기' 참가 모집", 전라일보, 7월 9일자

장형우(2016), "쪼그라든 2030 지갑... 청년 가구소득 처음 줄어", 서울신문, 3월 8일자

전주 서부시장·상점가 청년몰 조성사업단(2017), "전주서부시장·상점가 청년몰 청년상 인창업자 제2차 모집공고(공고 제2017-6-1호)"

최승진(2012), "창업자금 빚이 40% 넘으면 위험", 이데일리, 3월 12일자

통계청(2018), 2017년 기준 기업생멸행정통계

한지혜(2017), "청년도시 세종, '청년몰'로 희망쫓을까?", 세종포스트, 3월 23일자

행정안전부(2019), "버려진 공간, 주민이 원하는 공간으로 직접 바꾼다", 2월 19일자 보도자료

홍순연(2018), "영도구 도시재생사업 대통령수상 2017년 추진실적 및 2018년 추진계획 보고"

홍진석(2019), "인천 중구, 2019 1차 집수리 교육생 모집", 한우리경제, 9월 4일자

황규홍외(2017), 「도시재생 지역역량강화 프로그램 개발 연구」, 국토교통부

황지현·양승호·박정환·권영상(2016), “한국 도시의 건축물 노후도 및 리모델링 현황특성”, 『한국도시설계학회지』, v.17(1), 한국도시설계학회.

Renovation Journal(2019), v16, 新建新聞社

川原光憲(2018), 「DIY リノベ ション等による新たな入居者獲得の取組み」

国土交通省(2014), 「個人住宅の賃貸流通を促進に関する検討会」

国土交通省(2016), 「入居者がリフォームする,新しい賃貸住宅 DIY型賃貸借のすすめ」

国土交通省(2018), 「家主向けDIY型賃貸借実務の手引き」

河野直·河野桃子·つみき設計施工社(2018), 『ともにつくるDIYワークショップ リノベ ション空間と8つのメソッド』, 東京:ユウブックス

ともにつくるDIYワークショップ リノベ ション空間と8つのメソッド(2018), 河野直, 河野桃子, つみき設計施工社

Assemble. (2015a). 「Granby Workshop Catalogue」

NPO法人福岡ビルストック研究会(2018), 「福岡DIYリノベWEEK 2014~2017」

「건축법」 법률 제16380호(2019. 4. 23. 일부개정)

「건축법 시행령」 대통령령 제29617호(2019. 3. 12. 타법개정)

대통전수방, <http://dteongdo.com/>

론드리 프로젝트, <https://laundryproject.co.kr/>

(주)리노베링, <http://renovaring.com/>

마이울릉 facebook 페이지, <https://www.facebook.com/my.ulleung/>

맨션 서프리, <https://mansion-market.com/sapuri/diy-chintai/2/>

서울도시재생포털, <https://uri.seoul.go.kr/>

세종특별자치시 도시재생지원센터, <https://sj-urc.or.kr/>

순천시 도시재생지원센터, <http://urc.sc.go.kr/>

아는 동네 매거진, <https://www.iknowhere.co.kr/magazine/>

오비하우스, <https://www.facebook.com/%E3%82%AA%E3%83%93%E3%83%8F%E3%82%A6%E3%82%B9-Obi-house-490970114683270/>

자은길 Facebook 페이지, <https://www.facebook.com/jaongil/>

전주시, <https://www.jeonju.go.kr/>

제주도 도시재생지원센터, <http://www.jejuregen.org/>

장수마을 블로그, <https://samsun4.tistory.com/>

장수마을, <http://www.jangsumaeul.com/>

중소벤처기업부, <https://www.mss.go.kr/>

토리이데 아트 프로젝트, <https://toride-ap.gr.jp/>

퇴사학교 브런치, <https://brunch.co.kr/@t-moment/13>

히고스마일 부동산, https://higosmile.com/contents/project_nirenoki.html

大阪府住宅供給公社, <https://www.osaka-kousha.or.jp/>

国土交通省, <http://www.mlit.go.jp/>

大牟田市, <https://www.city.omuta.lg.jp/>

無印良品の家, <https://house.muji.com/life/>

北海道住宅通信, <https://juu-tsuu.net/juutsuu/entry?eid=957>

つみき設計施工者, <http://tsumiki.main.jp/>
 ANTENA, <http://ant3na.com/>
 Assemble, <https://assemblestudio.co.uk/>
 Architectsjournal, <https://www.architectsjournal.co.uk/news/culture/its-time-for-another-self-build-revolution/10001819.article>
 Archdaily, <https://www.archdaily.com/527175/yardhouse-assemble>
 Archpaper, <https://archpaper.com/2017/05/assemble-takes-us-behind-facade-brooklyns-ado>
 BBC, <http://news.bbc.co.uk/1/hi/uk/1419981.stm>
 Blackhorse Workshop, <http://www.blackhorseworkshop.co.uk>
 Design for Europe, <http://designforeurope.eu/case-study/yardhouse>
 Dezeen, <https://www.dezeen.com/>
 DIYリフォーム,net, <https://www.diyreform.net/>
 DIYREPI, <https://diyrep.com/>
 Granby 4 Street 신탁, <https://www.granby4streetsclt.co.uk/>
 Google Trends, <https://trends.google.com/trends/>
 Itsnicethat, <https://www.itsnicethat.com/articles/blackhorse-workshop>
 LIFULL HOME'S PRESS, <https://www.homes.co.jp/>
 Living 大阪, https://mrs.living.jp/osaka/a_column/topics/3162654
 Machizu Creative, <http://www.machizu-creative.com/>
 Max Roser, <https://i.stack.imgur.com/91mkR.png>
 MAD City, https://madcity.jp/madcity_diytour140928_report/
 MUJI×UR 단지 리노베이션 프로젝트, <https://www.muji.net/ie/mujiur/plan/plan17.html>
 NPO法人福岡ビルストック研究会, <http://www.npo-fbs.com/>
 NPO법인 greenz, <https://greenz.jp/>
 RECRUIT, <https://www.recruit-sumai.co.jp/>
 SUUMO, <https://suumo.jp/>
 TEAM clapton Facebook 페이지, <https://www.facebook.com/TEAMclapton/>
 TOPOS 건축사사무소, <https://www.topos-a.com/>
 Toolbox, <https://www.r-toolbox.jp/howtomake/>
 Tate Modern, <https://www.tate.org.uk/>
 The Guardian, <https://www.theguardian.com/>
 UR도시기구, <https://www.ur-net.go.jp/>
 UR-DIY부 블로그, <https://blog.ur-net.go.jp/kansai-diy/>
 Youtube 목수김동혁, <https://www.youtube.com/channel/UC2fqqRwl2V0Sua12B7-mi-w>
 Youtube 육가이버, <https://www.youtube.com/channel/UCC5Cb58-PG1RiihXlxZNwvA>
 Youtube 철물점TV, <https://www.youtube.com/channel/UCjRnEnNbcMt1f4xX0ILt5Mg>
 Youtube 톱스타, <https://www.youtube.com/channel/UCzbwy2eqpkO7GUUk4Ro1IJg>
 Youtube 플라베어, <https://www.youtube.com/channel/UCsjOqE2MdlA-5p9FyjLkIxxg>

마을재생 시공학 개론 : DIT 건축재생

Introduction to City Repair

DIT(Do It Together) Urban Regeneration

인쇄일 2019년 12월 26일

발행일 2019년 12월 31일

펴낸이 박소현

펴낸곳 건축도시공간연구소
30103, 세종특별자치시 절재로 194, 701호

홈페이지 www.auri.re.kr

이메일 information@auri.re.kr

전화/팩스 044-417-9600 / 044-417-9608

지은이 윤주선, 장민영, 김영하

표지·제작 (주)크리에이티브다다(www.credada.com)

도움주신분들 엄동우 Lawrence Technological University 교수

정일지 구마모토대학교 교수

조현지 University College London 박사

이용원 동경수도대학교 박사

김 건 University of Westminster 박사과정

김경아 중앙대학교 박사과정

이민주 동경대학교 석사

조미진 서울대학교 환경대학원 석사

코노나오·코노모모코 츠미키설계시공사 공동대표

출판등록 제2015-41호 (등록일 2008.2.18.)

ISBN 979-11-5659-260-0

비매품

© 2019, 건축도시공간연구소

이 책의 저작권은 건축도시공간연구소에 있으며, 비매품입니다.

저작권법에 의해 보호를 받는 저작물이므로 무단전재와 무단 복제를 금합니다.

(a u r i)

비매품

93540



9 791156 592600

ISBN 979-11-5659-260-0

