



수시 | 20-13

# 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안

Self-Managing Community Facilities in Vulnerable Areas

김수진, 진영호

수시 20-13

# 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안

Self-Managing Community Facilities in Vulnerable Areas

김수진, 진영호

#### ■ 저자

김수진, 진영효

#### ■ 내부연구진

김수진 국토연구원 부연구위원(연구책임)

#### ■ 외부연구진

진영효 두리공간연구소 소장

#### ■ 연구심의위원

김태환 국토연구원 선임연구위원

김은란 국토연구원 연구위원

박소영 국토연구원 연구위원

이진희 국토연구원 부연구위원

# 주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



## 본 연구보고서의 주요 내용

- 1 2015년부터 국가균형발전위원회 및 국토교통부가 도시새뜰마을사업의 일환으로 전국에 거점공간을 조성 중이나, 실질적인 조성 및 운영관리 현황을 파악하는 작업이 필요함
- 2 거점공간의 조성 및 운영관리 현황을 조사한 결과에 따르면 행정 주도의 공공서비스 제공(공동홈, 문화·복지시설 등)에 초점을 맞출 경우 준공과 동시에 공간 활용도가 높은 반면, 주민조직 주도로 소득창출시설 등을 운영관리하면서 지속가능한 공동체를 형성하는데 주안점을 둘 경우, 성공적 사례도 있으나 일부 미운영, 운영지연 등의 현상이 나타나고 있음
- 3 사례연구에 의하면, 주민조직 설립/활성화 현황과 거점공간의 조성/운영 현황에 따라 공동체의 자주적 운영관리 수준이 달라짐. 사업대상지 공동체의 경우 자주적 운영관리 수준이 지원/정보공유 또는 목적과 수단 설정에 그치고 있으며, 수준 향상을 위해서는 장기과제인 역량강화에 힘쓰기에 앞서 단기과제로 운영관리 거버넌스 구축방안을 모색할 시점임

## 본 연구보고서의 정책제안

- 1 도시새뜰마을사업 선정평가 시 거점공간 조성계획과 함께 운영관리계획을 제출하고, 운영주체, 사용·위탁방식과 관련근거, 운영관리비 조달방식 등을 기술하도록 함. 미비한 경우 거점공간 조성규모를 축소하거나 조성자체를 제한하여 불요불급한 예산을 줄이도록 함
- 2 도시새뜰마을사업 추진 시 전체 예산의 10~20%를 운영관리비로 사전 책정하여 필요시 후속사업 연계·공모 준비, 공동체 활성화 지원 등을 위한 전담인력 확보를 위해 사용함
- 3 도시새뜰마을사업 종료 전 거점공간 조성완료 지구를 대상으로 일련의 평가를 실시하고, 필요시 1~2년 연장하여 운영관리를 위한 거버넌스 구축을 위해 예산을 사용하도록 함
- 4 적법한 사용허가절차 없이 거점공간을 사용하는 경우 시정조치를 시행하고, 공공성이 확보된 경우에 한해 사용료 및 대부료 감면 관련 지자체 조례를 제·개정할 필요가 있음

---

# 차례

## CONTENTS

---

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 주요 내용 및 정책제안 ..... | iii |
|--------------------|-----|

---

### 제1장 연구의 개요

|                        |    |
|------------------------|----|
| 1. 연구 배경 및 목적 .....    | 3  |
| 2. 연구 범위 및 방법 .....    | 7  |
| 3. 선행연구 검토 및 차별성 ..... | 13 |
| 4. 연구 기대효과 .....       | 14 |

---

### 제2장 거점공간 운영관리 실태

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. 도시새뜰마을사업 추진현황 .....           | 17 |
| 2. 도시새뜰마을사업 내 거점공간 운영관리 실태 ..... | 27 |

---

### 제3장 자주적 운영관리 사례연구

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. 사례선정 .....   | 60 |
| 2. 사례별 현황 ..... | 68 |
| 3. 소결 .....     | 86 |

---

제4장 지속가능한 거점공간 운영방안

|                      |     |
|----------------------|-----|
| 1. 정책제안 .....        | 93  |
| 2. 연구한계 및 향후과제 ..... | 101 |

|            |     |
|------------|-----|
| 참고문헌 ..... | 105 |
|------------|-----|

|               |     |
|---------------|-----|
| SUMMARY ..... | 108 |
|---------------|-----|

|           |     |
|-----------|-----|
| 부 록 ..... | 110 |
|-----------|-----|





# CHAPTER 1

## 연구의 개요

|                        |    |
|------------------------|----|
| 1. 연구 배경 및 목적 .....    | 3  |
| 2. 연구 범위 및 방법 .....    | 7  |
| 3. 선행연구 검토 및 차별성 ..... | 13 |
| 4. 연구 기대효과 .....       | 14 |



---

# 01 연구의 개요

## 1. 연구 배경 및 목적

### 1) 연구 배경

□ 2015년 박근혜정부는 취약지역<sup>1)</sup> 생활여건 개선을 위해 『새뜰마을사업』<sup>2)</sup>을 시작함

- 2015년 지역발전위원회와 국토교통부는 박근혜정부의 국정과제인 지역행복 생활권 정책을 뒷받침하고 주거환경이 열악한 지역 거주민의 생활여건 개선을 지원하기 위해 새뜰마을사업을 시작함(국토교통부, 2016)
- 새뜰마을사업의 일환으로 긴급 집수리와 함께 임대주택 및 공동이용시설 조성, 마을기업 설립 등을 지원함(국토교통부, 2016)

□ 2017년 문재인정부 집권 이후에도 새뜰마을사업은 지속적으로 추진되었고, 2020년까지 ‘도시’ 새뜰마을사업은 총 119개소가 선정되고 68개소가 완료 또는 완료예정임

- 새뜰마을사업은 도시와 농촌으로 구분되며, 도시 새뜰마을사업은 2019년까지 98개소를 선정했으며, 2020년 신규 22개소를 선정함(국토교통부, 2020)

---

1) 모든 ‘도시취약지역’이 도시새뜰마을사업 대상지로 지정되지는 않고 있음. 도시취약지역은 도시새뜰마을사업과는 별개의 보다 포괄적인 개념으로 2020년 현재 국토연구원, 국가균형발전지원센터에서 진행중인 『포용적 국토균형 발전을 위한 취약지역 정책연구』 수탁과제(연구책임 김수진 부연구위원)에서 취약지역 개념정리, 선정 및 지원 등에 대해 논함(2020년 12월 말 과제종료 예정이나, 발간일이 확정되지 않아 참고문헌에 표기하지 않음). 본 연구는 도시취약지역 전체를 다루기보다는 도시새뜰마을사업 대상지로 그 연구범위를 한정하고자 함을 밝혀둠

2) 2015년 박근혜정부 시절 『새뜰마을사업』으로 시작되어, 2017년 이후 문재인정부 국가균형발전위원회 지원사업으로 전환, 일련의 변화를 거쳐 2020년 현재 『취약지역 생활여건 개조사업』으로 추진중임. 다만, 초기 명칭이 더욱 일반적으로 통용되는 점을 고려하여, 본 연구에서도 새뜰마을사업으로 사업명을 통일하여 사용함을 밝혀둠

- 사업 기간은 4년으로 2020년 현재 68개소가 사업 완료 또는 완료 예정임
  - 2015년 선정된 30개소(2015~2018)와 2016년 선정된 22개소(2016~2019)는 사업 완료됨. 반면, 2017년 선정된 16개소(2017~2020)는 2020년 사업 완료 예정

#### □ 도시새뜰마을사업을 시행하는 과정을 통해, 지역공동체를 위한 거점공간<sup>3)</sup>이 조성됨

- 새뜰마을사업은 주거환경이 열악한 지역의 거주민 개인을 위한 집수리 지원사업으로 알려졌지만, 실상 마을공동체 단위로 돌봄 및 의료 서비스를 제공하고 마을기업 등 사회적경제 조직을 육성하여 자생적으로 공동체를 유지할 수 있도록 지원하는 데 적지 않은 비중을 두고 있음(국토교통부, 2019a)
- 이에 공공서비스를 제공하거나 마을기업이 입주할 수 있는 장소로서 마을회관, 커뮤니티센터 등을 신축하여 이를 마을공동체의 거점공간으로 활용하는 내용이 사업에 포함됨
  - 일례로 2015년 선정된 사업대상지를 중심으로 복합커뮤니티시설 30+ $\alpha$ <sup>4)</sup>개가 조성 또는 공사중이고, 주민조직(협동조합, 마을기업 등) 20+ $\alpha$ 개가 신설 또는 신설예정임(국토교통부, 2019e)

#### □ 국토교통부는 지속가능한 마을발전과 공동체 활성화를 위해 해당사업을 통해 기 조성된 거점공간의 운영관리가 중요함을 인식하고 관련 노력을 기울임

3) '거점공간'이라는 용어는 사용되는 맥락에 따라 다양하게 해석됨. 예를 들어 해당용어가 국내 학계에서 어떻게 사용되고 있는지 살펴보면, 신도시, 중심지계획 관련 논문에서는 anchor system이라는 영어 단어로 번역되고, 마을공동체의 소통과 교류를 강조하는 논문에서는 hub space, local core 등으로 번역되고 있음. 반면, 본 보고서에서 거점공간이란 일차적으로 도시새뜰마을사업 예산이 투입되어 조성된 물리적 시설(마을회관, 커뮤니티시설, 카페, 쉼터 등)을 의미하고, 하나의 개발단위 내 다수의 건축물이 존재하더라도 모두 하나의 거점공간으로 간주함. 또한 해당지구 거주민이 모여서 주민교류 활성화, 공공서비스 제공, 사회적경제 활동지원 등을 목적으로 사용할 수 있는 공용공간이라고 할 수 있음. 보고서 2장(도시새뜰마을사업 내 거점공간 운영관리 실태)에서 거점공간이 의미하는 바를 운영관리의 주체, 방식, 도입시설, 프로그램, 비용조달경로 등에 주안점을 두어 보다 자세하게 설명할 예정임

4) 거점공간 30+ $\alpha$ 개, 주민조직 20+ $\alpha$ 개로 표기한 이유는 사하구 감천2동이 거점공간을 10개, 주민조직을 12개로 산정했기 때문임. 사하구 감천2동을 제외하고는 각각 30개, 20개로 나타남. 거점공간의 의미를 달리 정의하기에 발생하는 차이라고 볼 수 있음

- 기존 도시새뜰마을사업을 대상으로 새롭게 『19년 민관협력형 도시취약지역 지원사업』이 추진되었는데, 해당연도 민관협력사업에는 노후주택 개선사업, 주민돌봄사업, 그리고 사회적경제 육성사업이 포함됨(국토교통부, 2019a)

– 『민관협력형 사회적경제 육성사업』은 2015년 선정된 새뜰마을사업 30개소 중 3개소를 선정하여 주민조직(마을기업, 협동조합 등)이 이미 조성된 거점공간(마을카페, 공동작업장 등)을 직접 운영하여 수익을 창출하고 자생적으로 공동체를 유지할 수 있도록 지원하는 사업을 말함(국토교통부, 2019a)

□ 다만, 국비지원 종료 후 이를 실질적으로 운영·관리할 주체로서 주민협의체의 역량이 부족할 경우, 장기적으로 공동체 기반의 운영관리체계 구축을 위한 방안마련이 필요함

- 문제는 새뜰마을사업 대상지 내 공동체 구성원 중 사회경제적으로 취약한 기초생활수급자 및 고령자 거주비율이 높아 주된 사업구성요소(생활 인프라 구축을 통한 서비스 제공, 사회경제적 조직 육성 등)를 주도적으로 견인할 역량이 부족한 경우에 발생함. 역량부족으로 인해 물리적 공간(마을회관, 커뮤니티센터 등)을 본래 사업 의도대로 사용되지 못하는 상황에 대비해야 함

□ 이에 거점공간의 운영관리에 대한 실태조사를 통해 문제점 파악, 정책방향 제시, 그리고 경우에 따라서는 법제도적 개선방안 마련이 필요한 시점임

- 관련부처인 국토부 도시활력지원과의 요청으로, 2015년-2017년(68곳 선정 2020년 사업 완료 예정) 선정지역을 대상으로 거점공간의 운영관리 실태를 조사하고 도시취약지역 공동체 기반의 운영방안을 제시하고자 함

#### 그림 1-1 | 거점공간의 정의

본 보고서에서 『거점공간』이란

1. 도시새뜰마을사업으로 선정된 대상지 내 해당사업 예산으로 건축된(증축, 개축, 신축) 건축물로, 하나의 개발단위를 하나의 거점공간으로 간주함
2. 마을회관(경로당), 커뮤니티센터, 공동홈, 문화·복지시설(도서관, 건강지원센터) 등 시설이 도입되어, 주민교류 활성화, 공공서비스 제공, 사회적경제 조직 육성 등 공동체 활동이 일어나는 장소를 말함

자료 : 저자작성

## 2) 연구 목적

□ 본 연구는 도시새마을사업 내 거점공간의 운영관리 실태를 점검하고, 문제의식을 바탕으로 공동체 기반의 자주적<sup>5)</sup> 운영관리체계 구축을 위한 정책방향을 제시하고자 함

- 본 연구의 목적은 연결된 두 개의 층위를 가지고 있음
  - 하위 층위는 실태조사를 통해 조성 완료된 거점공간이 방치되지 않고 잘 운영되고 있는지 확인하고 효율적 운영관리를 위한 정책방향을 제시하는 것임(2장 참조)
  - 상위층위는 거점공간을 운영관리하면서 발생하는 갈등상황을 사례연구를 통해 살펴봄으로써 자주적 운영관리를 위한 정책방향을 제시<sup>6)</sup>하는 것임(3장 참조)

그림 1-2 | 단계별 거점공간 조성 및 운영현황 예시 : 세종시 조치원 침산마을(2015년 선정)



자료 : 김수진. 2020년 8월 5일. 현장조사 시 직접 촬영한 사진. (좌) 커뮤니티센터 전경, (우) 커뮤니티센터 내부 2층.

5) 본 연구에서 도입한 자주관리(Self-management/ autogestion) 개념은 프랑스 맑스주의 철학자 앙리 르페브르(Henri Lefebvre)의 해석에 기초함. 르페브르에 따르면 자주관리란 하향식 관리감독 방식이 아니라 노동자가 갈등과 모순을 통해 스스로 생산과 일상생활을 이끌어가는 일종의 공간정치를 의미함(Elden, 2004). 다만, 르페브르의 급진적 개념을 그대로 가져오기에 무리가 있다고 판단, 대신 일종의 지향점으로 설정하고 언급하고자 함

6) 상위층위의 연구 목적은 다음 내용을 전제하고 있음: 거점공간을 공동체 기반으로 자주적으로 운영관리하려는 과정은 역량강화 측면에서 장기적으로 볼 때 지속가능한 공동체를 형성하고 유지하는데 기여함

---

## 2. 연구 범위 및 방법

### 1) 연구 범위

- ☐ 공간적 범위: 도시새뜰마을사업 대상지 66개소<sup>7)</sup>
- ☐ 시간적 범위: 2015년~2017년 도시새뜰마을사업 선정 이후
- ☐ 내용적 범위
  - 도시새뜰마을사업 내 거점공간 운영관리 실태조사(2장 참조)
  - 자주적 운영관리 사례연구(3장 참조)
  - 지속가능한 거점공간 운영방안(4장 참조)

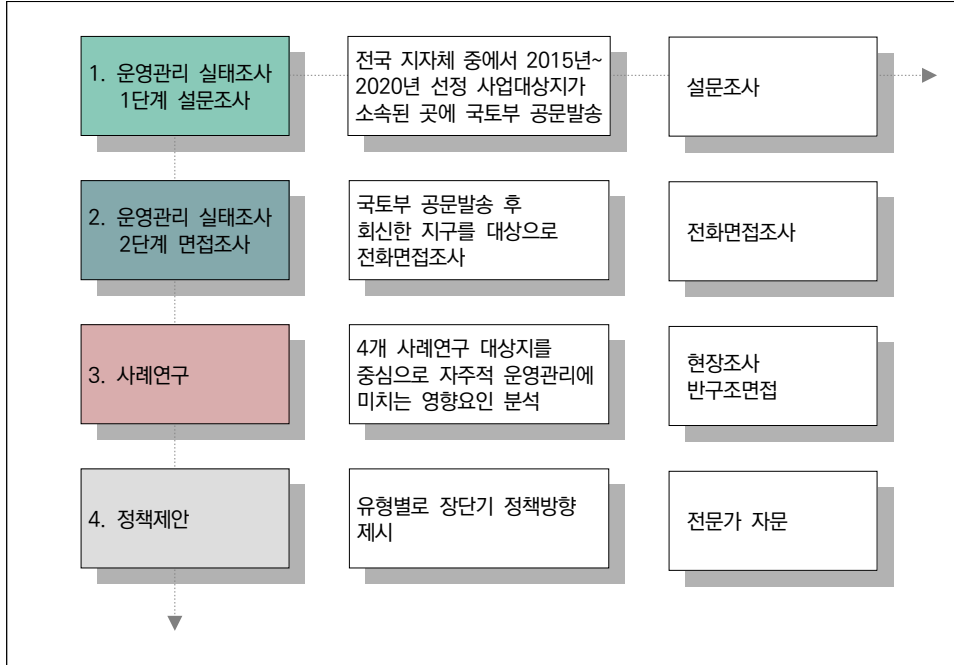
### 2) 연구 방법

- ☐ 문헌조사
  - 관련이론 및 정책현황에 대해 문헌조사를 실시
- ☐ 질적연구방법론 활용
  - 현장방문, 반구조면접(semi-structured interview) 등을 활용한 사례연구 진행
- ☐ 설문조사 및 전화면접조사
  - 국토부공문 발송을 통한 설문조사 및 전화면접을 통한 66개 사업지 전수조사
- ☐ 전문가 자문회의 상시개최
  - 필요시 새뜰마을사업 관련전문가, 이해관계자 등과의 자문회의 개최

---

7) 2015년에서 2017년까지 도시새뜰마을사업 대상지로 선정된 지구는 68개소였으나, 2017년 선정된 광주 남구와 대구 남구가 사업 취소를 요청함에 따라 총 66개소를 대상으로 연구를 진행함. 66개소를 중심으로 전수조사한 결과, 3개 지구가 거점공간을 미조성한 것으로 드러남. 그러므로 실질적인 연구대상은 63개소라고 할 수 있음

그림 1-3 | 연구 흐름도



자료: 저자작성

□ 본 연구는 운영관리 실태조사, 사례연구, 정책방안제시의 세 가지 축으로 구성

• 운영관리 실태조사 1-2단계

– (국토부 공문발송)<sup>8)</sup> 조사기간 2020년 5월 13일 ~ 6월 1일

2015년부터 2020년까지 선정된 도시새뜰마을사업이 속한 지자체에 국토부 공문을 통해 설문조사를 실시함. 시·군에서 설문내용을 취합하여 연구진 이메일로 회신함. 실질적으로 응답한 지구는 2015년~2017년 선정된 66개소를 포함한 전국 지자체였으나, 조사결과 시설 조성 및 주민조직 구축이 완료된 지구는 대략 23개소로 나타남

– (전화면접조사)<sup>9)</sup> 조사기간 2020년 7월 20일 ~ 2020년 8월 25일

8) 2020년 5월 국토부 도시활력지원과(공성민 주무관)에서 전국 시·군에 공문 발송 후 취합까지 2주 정도 소요됨

9) 2020년 7월 본 연구를 위해 『도시새뜰마을사업 주민거점공간 운영실태 조사분석』 위탁용역(기간 2개월)을 두리공간연구소(진영호 소장)에 발주하고 관계자 전화면접조사를 실시함

국토부 공문을 통한 설문조사 결과의 사실관계를 전화면접조사를 통해 재확인하고, 설문 응답자뿐만 아니라 다양한 이해관계자 의견을 수렴함. 2015년~2017년 선정된 66개소 중에서 거점공간 조성을 계획한 지구(착공전, 공사중, 준공 모두 포함)는 63개소로 나타남. 63개 지구에서 총 84개의 거점공간을 계획·조성중에 있음

#### • 사례연구

- 조사기간 2020년 5월 20일 ~ 10월 6일
- 사례연구를 진행할 4개 지구를 선정하고 현장방문 및 반구조면접 등을 통해 자주적 운영관리에 영향을 미치는 요인 등을 도출함

#### • 정책방안제시

- 실태조사 및 사례연구 결과를 바탕으로 정책적 활용방안을 제시
- 공동체 기반의 시설 운영관리(FM /CbFM)<sup>10)</sup>, 자주관리(self-management) 관련 이론을 문헌검토를 통해 확인하고 정책방향을 설정함. 다만, 보고서 본문에 별도의 장으로 서술하지 않고 3~4장에서 필요시 참고자료로 활용

그림 1-4 | 1차 : 국토부 공문 설문조사 결과



자료: 2020년 5월 국토부 공문발송에 의한 지자체 설문조사 결과를 바탕으로 저자작성

10) Community-based Facilities Management(CbFM/공동체 기반 시설 운영관리)는 Facility Management (FM/시설 운영관리)분야의 한 갈래로 공동체 참여를 통해 사회적으로 포용적인 접근법을 도입하고자 함

그림 1-5 | 운영관리 실태조사 1차 : 국토부 공문발송을 통한 설문조사지

| 거점공간 조성 및 운영 현황         |       |                              |    |          |          |
|-------------------------|-------|------------------------------|----|----------|----------|
| 조성완료 여부                 |       | 준공완료일( )                     |    | 준공예정일( ) |          |
| 운영시작 여부                 |       | 운영개시일( )                     |    | 운영예정일( ) |          |
| 거점공간 조성사업비              |       | 총사업비 ( )                     |    |          |          |
| 계획된 거점공간의 수             |       | ( )                          |    |          |          |
| 완료된 거점공간의 수             |       | ( )                          |    |          |          |
| 새뜰마을사업 예산으로 조성된 거점공간의 수 |       | ( )                          |    |          |          |
| 조성방식                    |       | 기존 공동시설 이용( ) 리모델링( ) 신 축( ) |    |          |          |
| 규 모                     | 거점공간① | 건축연면적( )                     |    | 대지면적( )  |          |
|                         |       |                              |    |          |          |
|                         |       |                              |    |          |          |
| 층별 내역                   |       | 면적                           | 용도 | 운영주체     | 직영 또는 위탁 |
| 거점공간①의<br>층별 내역         | 1층    |                              |    |          |          |
|                         | 2층    |                              |    |          |          |
|                         | 3층    |                              |    |          |          |
|                         | 4층    |                              |    |          |          |
|                         | 5층    |                              |    |          |          |
| 거점공간②의<br>층별 내역         |       |                              |    |          |          |
|                         |       |                              |    |          |          |
|                         |       |                              |    |          |          |
|                         |       |                              |    |          |          |
|                         |       |                              |    |          |          |

▷ 운영조직이 있는 경우 다음 사항에 대해 주십시오.

|            |                |            |
|------------|----------------|------------|
| 운영조직 구분    | 기존 공동체조직 활용( ) | 운영조직 신설( ) |
| 운영조직 명칭    |                |            |
| 운영조직 구성원 수 |                |            |
| 조직형태       |                |            |
| 인증방식       | 마을기업( )        | 사회적기업( )   |
| 위탁방식       | 무상( )          | 유상( )      |

자료: 2020년 5월 국토부 공문으로 발송한 지자체 설문조사 표를 가져옴. 저자작성

그림 1-6 | 운영관리 실태조사 2차 : 전화면접조사

| <b>2차 전화<br/>면접조사</b>                                        | 2015년 선정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2016년 선정                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2017년 선정                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 66개 지구<br>전수조사<br><br>거점공간을 미조성한<br>3개 지구를 제외하면<br>실상 63개 지구 | 강릉 주문진 등대지구<br>동해 발한 동문산지구<br>태백 철합 삼방동<br>포천 천보마을<br>서울 종로구 돈의동쪽방<br>인천 동구 만석어촌마을<br>인천 부평구 부평1지구<br>세종 조치원 침산마을<br>대전 대덕구 장동<br>옥골마을<br>제천 영서동<br>논산 대교동<br>전주 팔복공단촌<br>익산 KTX역 주변<br>관사마을<br>광주서구 발산마을<br>광주 남구 달외마을<br>여수 광림지구<br>순천 청수골<br>대구 중구 달성지구<br>창원 완월지구<br>김천 자산골<br>부산 서구 남부민2지구<br>부산 사상구 학장쪽방<br>부산 영도구 해돋이마을<br>부산 사하구 감천마을<br>울산 남구 장생포<br>양산 소남지구<br>진주 옥봉지구<br>제주 서문지구 | 태백 화전지구<br>동해 묵호<br>언덕빌딩촌지구<br>삼척 구공탄마을<br>인천 동구 만북접경마을<br>영동 부용지구<br>부여 구교지구<br>전주 승암마을<br>군산 개미공동체<br>익산 월담지구<br>광주 서구 양동마을<br>목포 송도마을<br>장성 삼가지구<br>여수 충무지구<br>통영 명정지구<br>부산 금정구 부곡동<br>부산 동구 안창마을<br>부산 남구 우암동<br>소막마을<br>울산 북구 원연암<br>울산 동구 일산진마을<br>진주 비봉지구<br>영주 관사골<br>안동 범석골 | 태백 소도지구<br>영월 텅스텐마을<br>속초 용소골<br>서울 금천구 시흥5동<br>인천 동구 만석동<br>철길마을<br>홍성 다운지구<br>보령 수청지구<br>부산 사하구 대티고개<br>부산 북구 구포2동<br>영주 효자지구<br>밀양 남포지구<br>김해 양장골<br>김제 성산지구 |

| 조사범위    | 2015년 ~ 2017년 선정지구 내 거점공간                                                                                                                                                                        |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거점공간 대상 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민공동이용시설(마을회관, 경로당, 다목적공간)</li> <li>• 공동작업장</li> <li>• 공동홈(공공임대주택)</li> </ul>                                                                           |
| 관계자     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 현·전 공무원</li> <li>• 활동가 및 총괄코디네이터</li> <li>• 주민협의체 대표 및 위원장</li> <li>• 협동조합 등 주민조직 대표</li> <li>• 마스터플랜 및 사회적경제 운영기관 담당자</li> <li>• 위탁기관 관계자 등</li> </ul> |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사를 바탕으로 저자작성

## 그림 1-7 | 사례연구

### 3차

사례연구



4개 지구  
사례연구

- 현장방문조사
- 반구조면접

#### 사례1

대전 대덕구 장동 옥골마을  
주민공동이용시설+공동홈



#### 사례2

세종 조치원 침산마을  
마을회관+커뮤니티센터  
+카페쉼터



#### 사례3

부산 감천마을  
작은도서관+건강센터  
+케어안심주택



#### 사례4

창원 완월지구  
주민공동이용시설+공동홈



자료: 2020년 5월~8월 진행된 사례연구 내용을 바탕으로 저자작성. 사진은 현장에서 직접 촬영함

---

### 3. 선행연구 검토 및 차별성

#### 1) 선행연구 검토

□ 도시새뜰마을사업 관련 선행연구는 지표개발을 통해 사업대상지 선정기준을 개선하고 성과평가방안을 마련하는 등 전반적인 사업추진체계를 구축하는데 주안점을 둔 반면, 거점공간의 조성 및 운영현황, 자주적 운영관리 수준 등 운영관리 차원에서 사업추진 과정을 점검한 연구는 아직 부족함

- 서수정, 김영하(2019)는 도시새뜰마을사업의 국비지원체계 개선을 위해 주거 취약지수를 개발하고 이를 활용한 대상지 선정기준 개선안을 제시함
- 이영환 외(2019)는 도시새뜰마을사업에 참여한 주체(공무원, 총괄코디네이터, 마을활동가, 주민)가 해당 사업을 어떻게 평가하는지 설문조사를 통해 파악하고 연차별 추진실적 평가방식 및 사업단계별 개선방안을 제시함
- 임정민 외(2016)는 새뜰마을사업의 사업운영체계 구축방안 및 사업매뉴얼 보완방식을 제시함

#### 2) 선행연구와의 차별성

□ 거점공간의 조성 및 운영 현황을 살펴봄으로써 공동체의 자주적 운영관리 수준을 점검

- 본 연구는 사업추진체계 구축 및 개선방안 마련에 초점을 맞추기보다는, 해당 사업으로 인해 조성된 거점공간의 운영 현황을 점검하고, 공동체 기반의 자주적 운영관리를 위한 정책방향을 제시하고자 한다는 점에서 차이를 보임

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

| 구 분      |   | 선행연구와의 차별성                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                     |
|----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |   | 연구목적                                                                                                                                                                                       | 연구방법                                                                                                                    | 주요 연구내용                                                                                                                                                                             |
| 주요 선행 연구 | 1 | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 도시지역 새뜰마을사업 국비지원체계 개선방안 연구</li> <li>연구자: 서수정, 김영하(2019)</li> <li>연구목적: 새뜰마을사업의 국비지원 체계 개선을 위해 주거쇠퇴지수 등 급을 개발하고 대상지 선정기준 및 방식 개선안 제시</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌검토</li> <li>기초통계분석</li> <li>관련주제 FGI</li> <li>공간분석</li> <li>현장조사</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시 주거취약지역 정의 및 정책추진 의미</li> <li>대상지 선정기준 및 후보지 현황</li> <li>국비지원체계 및 정책개선방안</li> </ul>                                                        |
|          | 2 | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 새뜰마을사업 성과 진단 및 평가에 관한 연구</li> <li>연구자: 이영환 외(2019)</li> <li>연구목적: 참여주체, 현장조사를 통한 새뜰마을사업 진단 및 평가와 발전방향 제언</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌검토</li> <li>현장조사</li> <li>설문조사</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>새뜰마을사업의 추진배경</li> <li>새뜰마을사업의 주요내용</li> <li>2015년 선정된 30개 지구 검토 (사업계획을 중심으로)</li> <li>참여주체를 통한 진단 및 평가</li> <li>현장조사에 기반한 진단 및 평가</li> </ul> |
|          | 3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 새뜰마을사업 추진체계 및 평가방안 연구</li> <li>연구자: 임정민 외(2016)</li> <li>연구목적: 사업운영체계 구축방안 마련 및 사업매뉴얼 보완</li> </ul>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌검토</li> <li>국외사례조사</li> <li>현장조사 및 모니터링</li> <li>협의체계 구축 및 워크숍 등 개최</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>사업 추진현황 분석</li> <li>국외 관련사례 분석</li> <li>사업 추진체계 구축방안</li> <li>사업 모니터링 및 평가방안</li> </ul>                                                      |
| 본 연구     |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>과제명: 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안</li> <li>연구자: 김수진, 진영호(2020)</li> <li>연구목적: 기 조성된 거점공간 운영 실태 및 자주적 운영관리 수준 점검을 통해 정책방향 제시</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>문헌검토</li> <li>현장조사</li> <li>반구조면접</li> <li>설문/전화면접</li> <li>자문회의</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>관련이론 검토</li> <li>사업추진현황 검토</li> <li>거점공간 운영실태 조사</li> <li>사례연구</li> <li>정책방향 제시</li> </ul>                                                   |

자료: 저자작성

## 4. 연구 기대효과

### □ 학술적 기대효과

- 공동체 기반의 거점공간 운영관리 관련 국내사례연구로 향후 관련연구 진행시 참고자료로 활용

### □ 정책적 기대효과

- 도시새뜰마을사업 추진 시 정책방향 설정을 위한 참고자료로 활용



## CHAPTER 2

# 거점공간 운영관리 실태

1. 도시새뜰마을사업 추진현황 ..... 17
2. 도시새뜰마을사업 내 거점공간 운영관리 실태 ..... 27



## 02 거점공간 운영관리 실태

### 1. 도시새뜰마을사업 추진현황

#### 1) 새뜰마을사업 개요와 특징

##### □ 새뜰마을사업의 개요

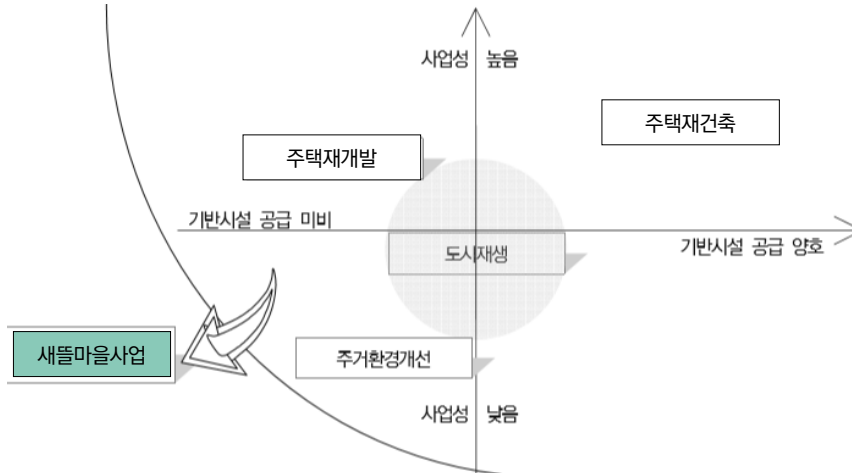
표 2-1 | 새뜰마을사업 개요

| 구분        | 주요 내용                                                                                                                                                                                    |                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 근거법       | 없음                                                                                                                                                                                       |                                      |
| 관련지침      | 균형위 사업 가이드라인, 국토부 사업시행 매뉴얼                                                                                                                                                               |                                      |
| 국비지원      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 농림축산식품부 예산 (2019년 기준 국비 983억원/ 2020년 기준 국비 420억원)</li> <li>• 개소당 도시 30억원 내외/ 농촌 15억원 (사업비의 70% 지원)</li> </ul>                                   |                                      |
| 지방비<br>매칭 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시도는 지방비 매칭 부분의 30% 지원</li> <li>• 시도는 시군구 신청 사업에 대한 사전평가서를 균형위에 제출</li> </ul>                                                                    |                                      |
| 주관        | 국가균형발전위원회                                                                                                                                                                                |                                      |
| 시행 주체     | 시장, 군수, 구청장                                                                                                                                                                              |                                      |
| 사업 관리     | 국토부(도시새뜰마을사업), 농림부(농촌 새뜰마을사업)                                                                                                                                                            |                                      |
| 사업 시작     | 2015년 시작/ 매년 신규 사업 선정                                                                                                                                                                    |                                      |
| 사업 기간     | 도시 4년, 농촌 3년                                                                                                                                                                             |                                      |
| 추진 배경     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 성장의 혜택에서 소외되고 낙후된 도시 달동네, 농어촌 오지마을 등 취약지역 상존</li> <li>• 전국 어디에 살든지 기본적인 삶의 질 충족을 위해 취약지역에 대한 우선적 배려 필요</li> </ul>                               |                                      |
| 선정 현황     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2015년 도시 30개소 농촌 55개소 선정</li> <li>• 2016년 도시 22개소 농촌 44개소 선정</li> <li>• 2017년 도시 16개소 농촌 35개소 선정</li> <li>• 2019년 도시 30개소 농촌 16개소 선정</li> </ul> | 2015년~2019년<br>총 도시 98개소 농촌 206개소 선정 |
| 정책 목적     | 취약지역 주민의 기본적 생활수준 보장을 위해 생활인프라확충, 주거환경개선, 주민역량강화 지원                                                                                                                                      |                                      |
| 선정 절차     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시군구별로 도시 2개소 농촌 3개소 신청 가능</li> <li>• 공모 후 서면 및 현장평가 실시</li> </ul>                                                                               |                                      |

자료: 국가균형발전위원회(2019)의 전체 내용을 참고하여 표로 작성함. 근거법과 관련지침 부분은 추가함

□ 상향식 공모사업의 사각지대에 놓인 열악한 주거환경을 개선함으로써 공간복지 도모

그림 2-1 | 관련사업 내 새들마을사업의 위치



자료: 김수진, 2018. 포용도시를 위한 도시취약지역 실태와 정책제언. 국토연구원. p.38. 그림 발제·재작성. 주택재건축 높이를 조정하고 새들마을사업에 색을 더함

□ 새들마을사업은 도시와 농촌으로 구분되며 물리적 개선과 공동체 지원을 모두 포함

표 2-2 | 도시새들마을사업의 구성요소

| 구분             | 2015년 기준  |                   |                                                                                                                      | 2019년 민관협력사업과의 연계                                                                                                                                                           |
|----------------|-----------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업<br>구성<br>요소 | 물리적<br>개선 | 안전확보              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 방범시설 설치</li> <li>• 재해예방(산사태, 홍수 등)</li> <li>• 붕괴위험 노후·불량 건축물 개보수</li> </ul> | -                                                                                                                                                                           |
|                |           | 기초생활<br>인프라<br>정비 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상하수도 정비</li> <li>• 도시가스 설치</li> <li>• 화장실 개량</li> </ul>                     | -                                                                                                                                                                           |
|                |           | 노후주택<br>정비        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별 집수리 지원</li> <li>• 공동홀 및 임대주택 건설</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후주택 개선사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간기업이 건축자재 제공</li> <li>- HUG 인건비 지원</li> <li>- 한국해비타트 시행</li> </ul> </li> </ul> |
|                | 공동체<br>지원 | 돌봄 및<br>휴먼케어      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 노인돌봄 및 육아지원</li> <li>• 건강상담 등</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민돌봄사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지자체가 공간 및 인건비 제공</li> <li>- 한국사회복지협의회 시행</li> </ul> </li> </ul>                    |
|                |           | 주민역량<br>강화        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 협동조합, 마을기업 등을 통한 일자리 만들기 및 수익 창출</li> <li>• 취업 교육 훈련</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회적경제 육성사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미정</li> </ul> </li> </ul>                                                      |

자료: 국토교통부, 2017. 3월 15일 보도자료; 국토교통부, 2019b. 7월 30일 보도자료. 내용을 참조하여 표로 재구성

□ 사업비는 국비 70%와 지자체 30%로 구성

표 2-3 | 사업유형별 국비지원 변화

| 구분             |           |                   | 2015                                   | 2016                                               | 2017/ 2019                                  |
|----------------|-----------|-------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 사업<br>구성<br>요소 | 물리적<br>개선 | 안전확보              | -                                      | • 빈집철거비 지원 신설<br>• 30년 이상 위험주택 거주<br>차상위계층도 집수리 지원 | • 2017 빈집철거비<br>500만원으로 상향<br>• 위험주택 지원비 상향 |
|                |           | 기초생활<br>인프라<br>정비 | -                                      | -                                                  | -                                           |
|                |           | 노후주택<br>정비        | • 임차가구만 집수리<br>지원                      | • 임차+자가 집수리 지원                                     | -                                           |
|                | 공동체<br>지원 | 돌봄 및<br>휴먼케어      | • 국비 사용 가능<br>• 사업비 총액 5% 내<br>예산책정 한도 | • 사업비 총액 내 예산책정<br>한도 없음                           | -                                           |
|                |           | 주민역량<br>강화        | • 국비 사용 가능<br>• 연간 천만원 내               | -                                                  | -                                           |
| 국비 지원방식        |           |                   | • 국비 70%<br>+지자체 30%<br>• 국비 상한 70억    | • 국비 상한 50억<br>• 전체 사업비 내 토지매입비<br>30% 한도          | -                                           |

자료: 이영환 외. 2019. 새들마을사업 성과 진단 및 평가에 관한 연구. LHI. p.19~23 내용 참조하여 표로 재구성

□ 대상지 선정기준에 거주자의 사회경제적 환경기준이 포함

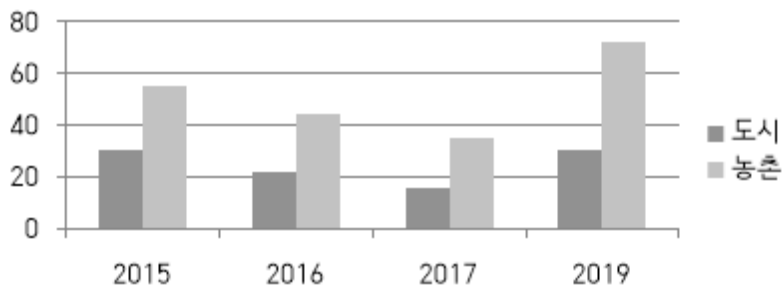
표 2-4 | 2019년 도시새들마을사업 선정평가 지표

| 평가요소         | 평가항목                   | 평가내용                                                                                                          |
|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 정량지표<br>(50) | 생활·안전<br>인프라(20)       | 불량도로에만 접한 주택비율, 하수도 및 도시가스 미설치비율,<br>과소필지 비율                                                                  |
|              | 주택환경 기준(15)            | 30년 이상 노후주택비율, 무허가주택, 슬레이트 및 공폐가 주택비율, 재래식<br>화장실 및 공동화장실 사용비율                                                |
|              | 거주자의 사회경제적<br>환경기준(15) | 인구밀도, 기초생활수급자, 차상위계층 비율, 65세 이상 고령자, 장애인 비율                                                                   |
| 정성지표<br>(50) | 계획의 적정성(15)            | 사업내용의 현실성, 일자리·복지사업 및 커뮤니티시설 계획 적합성 및<br>충실성                                                                  |
|              | 지자체의지(15)              | 종합재생사업 이해도, 자체자원 조달계획, 자체사업, 부처관련사업 및<br>민간자본 등 연계노력, 사업신청 지구 외 지자체 내 타 취약지역에 대한<br>생활여건 개선지원 계획, 사업추진체계 및 역할 |
|              | 주민참여 및 거버넌스<br>구축(10)  | 주민역량강화, 주민의견수렴, 주민협정, 주민공동체 구성 등 추진여부,<br>지역의 사회경제적단체 등과 연계한 거버넌스 구축 및 계획                                     |
|              | 지역특수성(10)              | 안전·위생 관련 위험요소 제거를 위해 시급히 개선되어야할 시설 존치여부,<br>상수도 미설치 여부 등                                                      |

자료: 국가균형발전위원회. 2019. '20년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인. p.11. 표 발췌·요약

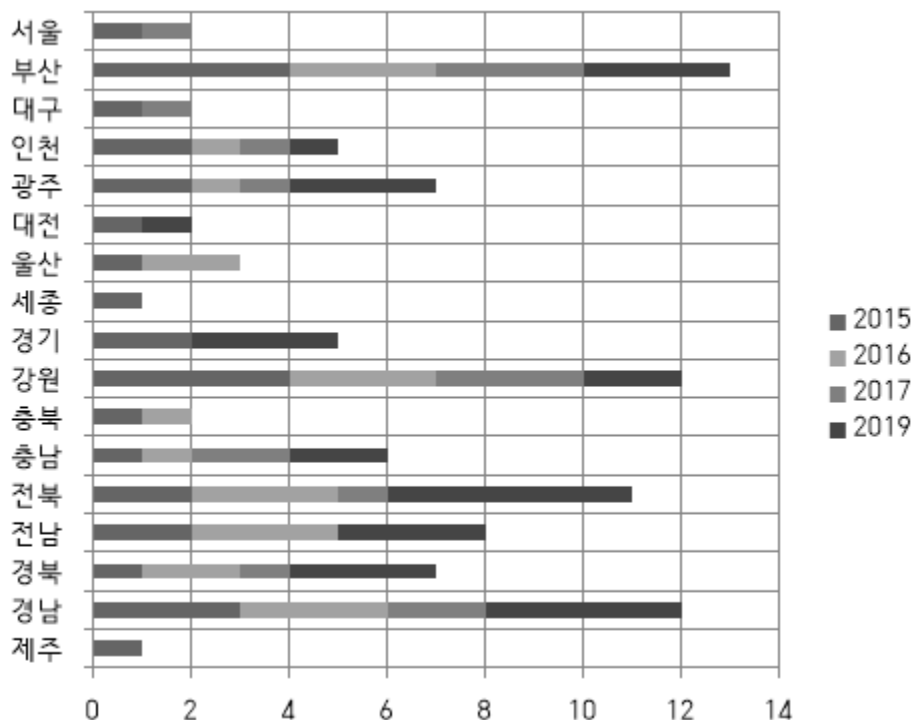
□ 사업지구 수는 농촌 비율이 높으며, 전체적으로 2015년 이후 감소, 2019년 첫 증가

그림 2-2 | 새마을사업 연도별 도시-농촌 선정현황



자료: 국토교통부, 2019f. '19년 새마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 내부 자료를 참조하여 그래프로 재구성

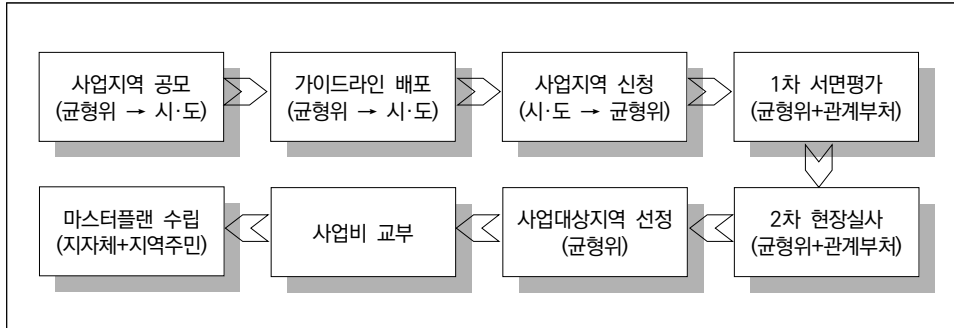
그림 2-3 | 새마을사업 연도별 지역별 선정현황



자료: 국토교통부, 2019f. '19년 새마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 내부 자료를 참조하여 그래프로 재구성

## □ 선정 절차

그림 2-4 | 새마을사업 선정 절차



자료: 국가균형발전위원회. 2019. '20년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인. p.9 하단 내용을 바탕으로 그림 재작성. 마스터플랜 수립 부분은 추가함.

## □ 공동체 지원을 구성하는 사업요소(휴먼케어 및 주민역량강화)의 일환으로 거점공간 조성

- 다만, 인프라 사업 등이 불발된 경우 미집행 사업비로 거점공간의 시설 규모를 확대하기도 함<sup>1)</sup>

## □ 사업대상지 내 주민조직은 주민협의체, 마을기업, 협동조합 등 혼재<sup>2)</sup>

- 기존 주민으로 구성된 주민협의체와 마을기업, 협동조합 등 수익 창출을 목적으로 한 사회적경제 조직이 혼재. 거점공간의 운영·관리 주체를 명확히 하려면 두 주민조직을 구분하고 이들 간 관계 맺는 방식을 살펴볼 필요가 있음
  - 주민협의체가 그대로 사회적경제 조직으로 발전한 경우(예: 순천 청수골) 마을식당 등 거점공간의 운영·관리가 활발히 이루어진 사례가 있음
  - 사회적경제 조직이 없거나 주민협의체와 별도로 구성된 경우에 대해서는 거점공간의 운영실태 파악이 필요함

1) 2020년 4월 17일 (금) 임정민 박사(LHI)와의 자문회의 내용을 바탕으로 정리

2) 2020년 4월 14일 (화) 진영호 소장(두리공간연구소)와의 자문회의 내용을 바탕으로 정리

## 2) 국토부 내부자료<sup>3)</sup>에 기초하여 파악한 도시새마을사업 거점공간 현황

□ 국토부 내부 자료상 전국 68개소<sup>4)</sup> 중 현재 거점공간 조성완료 지구는 64곳

표 2-5 | 2019년 기준 거점공간 조성 현황

| 연도   | 사업지구<br>(개소) | 완료<br>(동) | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 |
|------|--------------|-----------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2015 | 30           | 37        | 1  | 12 | 1  | 2  | 2  | 1  | 2  | 3  | 3  | -  | 1  | 3  | 3  | -  | 3  |
| 2016 | 22           | 18        | -  | 2  | -  | 1  | 2  | -  | -  | -  | 1  | 3  | -  | 2  | 4  | 3  | 1  |
| 2017 | 16           | 9         | -  | 2  | -  | 1  | -  | -  | -  | -  | 1  | -  | 2  | 1  | -  | -  | 2  |
| 합계   | 68           | 64        | 1  | 16 | 1  | 4  | 4  | 1  | 2  | 3  | 5  | 3  | 3  | 6  | 7  | 3  | 5  |

자료: 국토교통부, 2019d. '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토결과. 내부 자료를 참조하여 표로 재구성

□ 국토부 내부 자료상 전국 68개소 내 현재 조직된 마을기업, 협동조합 등은 37개

표 2-6 | 2019년 기준 거점공간 조성완료 지구 내 주민조직(협동조합, 마을기업 등) 현황

| 연도   | 시설완료<br>(동) | 조직완료<br>(개소) | 서울 | 부산 | 대구 | 인천 | 광주 | 대전 | 울산 | 세종 | 강원 | 충북 | 충남 | 전북 | 전남 | 경북 | 경남 |
|------|-------------|--------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 2015 | 37          | 28           | -  | 13 | -  | -  | 1  | 1  | 2  | 1  | 2  | -  | 2  | 1  | 1  | 1  | 3  |
| 2016 | 18          | 5            | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 1  | -  | -  | -  | 1  | -  | 3  |
| 2017 | 9           | 4            | -  | 1  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 3  | -  | -  | -  |
| 합계   | 64          | 37           | -  | 14 | -  | -  | 1  | 1  | 2  | 1  | 3  | -  | 2  | 4  | 2  | 1  | 6  |

자료: 국토교통부, 2019d. '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토결과. 내부 자료를 참조하여 표로 재구성

□ 거점공간의 유형은 그 목적에 따라 크게 마을주민 교류지원, 서비스(주거, 돌봄, 의료, 교육·훈련, 문화) 제공, 소득창출을 위한 공간(마을기업, 공동작업장) 등으로 구분

- 마을주민 교류지원 공간으로는 경로당, 사랑방, 마을관리소, 다목적 회의실, 쉼터 등을 들 수 있음
- 서비스 제공을 위한 공간으로는 공동홈, 케어안심주택, 주민상담소, 도서관, 노인복지관, 건강지원센터, 강의실, 창업학교, 아트하우스 등을 들 수 있음
- 소득창출을 위한 공간으로는 공동작업장 및 주방, 마을식당, 카페 등이 있음

3) 2019년 지자체에서 국토부에 보고한 자료를 바탕으로 작성함. 2020년 본 연구를 위해 국토부 공문을 통한 설문조사 및 전화면접조사를 통해 파악한 운영실태조사 결과(2장 3절 참조)와는 차이가 있음

4) 국토부 내부 자료는 2015년~2017년 '선정'된 대상지를 기준으로 했기 때문에 총 68개소를 대상으로 작성됨

표 2-7 | 국토부 내부 자료에 기초하여 파악한 도시새마을사업 거점공간 조성 및 주민조직 구축 현황 (계속)

| 구분 | 선정 연도                    | 거점공간 조성 현황 |                  | 주민조직 구축 현황                                        |    |
|----|--------------------------|------------|------------------|---------------------------------------------------|----|
|    |                          | 동          | 내용               | 개수                                                | 내용 |
| 서울 | 종로구 돈의동                  | 2015       | 1                | • 돈의동쪽방상담소 위탁<br>• 서울시 관련부처 운영<br>• 공동작업장, 공동주방 등 | -  |
| 부산 | 사하구 감천2동                 | 2015       | 10 <sup>5)</sup> | • 마을공동작업장, 도서관, 건강지원센터, 케어안심주택                    | 12 |
|    | 영도구 해돋이                  | 2015       | 1                | • 노인복지관, 도서관, 마을카페, 마을회관                          | -  |
|    | 서구 남부민동 <sup>6)</sup>    | 2015       | 1                | • 론즈점방(주민협의체 거점시설)<br>• 주민공동이용시설(카페 등)            | 1  |
|    | 금정구 회양숲속 마을              | 2016       | 1                | • 공동체거점공간 (열린공간, 경로당, 프로그램실 등)                    | -  |
|    | 남구 우암동                   | 2016       | 1                | • 주민공동체 센터 신축 (도시재생현장지원센터, 마을건강센터 등 포함)           | -  |
|    | 사하구 과정2동                 | 2017       | 1                | • 경로당, 마을관리소, 다목적 회의실                             | 1  |
|    | 북구 구포2동                  | 2017       | 1                | • 마을사랑방, 강의실, 케어안심주거공간 등                          | -  |
|    | 대구 <sup>7)</sup> 중구 달성토성 | 2015       | 1                | • 마을카페, 다용도세미나실, 마을주택관리실 등                        | -  |
| 인천 | 동구 만석어촌                  | 2015       | 1                | • 경로당 리모델링, 주민커뮤니티센터                              | -  |
|    | 부평구                      | 2015       | 1                | • 노인복지시설, 독서실, 체력단련장                              |    |
|    | 동구 만북접경                  | 2016       | 1                | • 주민사랑방, 다목적실 (공동작업장)                             |    |
|    | 동구 만석동                   | 2017       | 1                | • 2019년 10월 착공 후 공사중<br>• 만석동 철길에 입지              |    |
| 광주 | 남구 달외                    | 2015       | 1                | • 마을경로당, 도서관, 공동작업장, 마을카페                         | -  |
|    | 서구 발산                    | 2015       | 1                | • 커뮤니티센터 신축                                       | 1  |
|    | 서구 양동                    | 2016       | 2 <sup>8)</sup>  | • 커뮤니티 센터 신축<br>• 경로당 리모델링                        | -  |
| 대전 | 대덕구 욱골                   | 2015       | 1                | • 공동홈 안 공동 제방실습실 설치                               | 1  |

- 5) 국토부 내부 자료에 따르면, 부산 사하구 감천2동(2015)은 거점공간 10개 동으로 집계되는데, 이는 거점공간이 의미하는 바가 다르기 때문임. 감천2동 내 마을회관, 커뮤니티시설, 문화복지시설 등을 동별로 모두 합산하면 10개일 수 있으나, 본 연구에서 정의한 바대로 '도시새마을사업 예산이 투입된 건축물'만 집계하고 하나의 개발 단위 내 여러 동의 건물이 있을 경우 하나로 산정하면 최종 거점 수가 달라짐. 실태조사는 거점1개로 산정함.
- 6) 실태조사 결과, 부산 서구 남부민동(2015)의 주민공동이용시설은 최종적으로 마스터플랜에 반영되지 않아 결과적으로 2개 거점(이태석기념관 및 톤즈점방)이 조성됨
- 7) 2017년 대구 남구에 선정된 대상지는 광주 남구(2017)와 더불어 재건축사업이 추진되면서 사업이 철회됨

표 2-7 | 국토부 내부 자료에 기초하여 파악한 도시새마을사업 거점공간 조성 및 주민조직 구축 현황 (계속)

| 구분 |                    | 선정<br>연도 | 거점공간 조성 현황      |                                                                         | 주민조직 구축 현황 |                                               |
|----|--------------------|----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------|
|    |                    |          | 동               | 내용                                                                      | 개수         | 내용                                            |
| 울산 | 남구<br>장성포          | 2015     | 2               | • 아트스케이 조성<br>• 아트하우스 조성                                                | 2          | • 웨일웨이브 협동조합<br>• 새미골할머니 고래협동조합               |
| 세종 | 조치원<br>침산          | 2015     | 3 <sup>9)</sup> | • 마을회관(경로당, 사무실 등)<br>• 커뮤니티센터(사회적경제<br>육성사업 거점공간)<br>• 주민쉼터(마을협동조합 카페) | 1          | • 마을협동조합 설립(카페,<br>게스트하우스 운영)                 |
| 강원 | 강릉시<br>등대지구        | 2015     | 1               | • 중심거점 1개소                                                              | 1          | • 건어물 중간유통                                    |
|    | 동해시<br>발한          | 2015     | 1               | • 주민공동이용시설                                                              | -          | -                                             |
|    | 영월군<br>영월지구<br>10) | 2015     | 1               | • 마을회관 신축                                                               | 1          | • 도라지마을문화공동체 구성                               |
|    | 삼척시                | 2016     | 1               | • 마을회관                                                                  | 1          | • 집수리                                         |
|    | 속초시<br>용소골         | 2017     | 1               | • 주민커뮤니티 시설(휴게시설)                                                       | -          | -                                             |
| 충북 | 영동 부용              | 2016     | 3               | • 경로당 내 리모델링<br>• 거점공간(애견카페)<br>• 공동작업장(목공방)                            | -          | -                                             |
| 충남 | 논산시<br>대교          | 2015     | 1               | • 주민커뮤니티공간, 마을식당,<br>마을카페                                               | 2          | • 협동조합 2개소                                    |
|    | 보령시<br>수청          | 2017     | 1               | • 마을공동작업장, 경로당 및<br>주민쉼터, 회의장 등                                         | -          | -                                             |
|    | 홍성군<br>다은          | 2017     | 1               | • 창업학교 및 점포(교육강의실,<br>회의실 등)                                            | -          | -                                             |
| 전북 | 전주시<br>팔복          | 2015     | 2               | • 경로당 신축<br>• 주민공동이용시설 신축                                               | 1          | • 커피공동체 협동조합                                  |
|    | 익산시<br>익산역         | 2015     | 1               | • 경로당, 사무실, 다목적실,<br>분리수거장                                              | -          | -                                             |
|    | 군산시<br>개미          | 2016     | 2               | • 공동작업장                                                                 | -          | -                                             |
|    | 김제시<br>성산          | 2017     | 1               | • 주민공동이용시설(마을카페,<br>회의실, 공동작업장 등)                                       | 3          | • 협동조합<br>• 비영리단체(플리마켓 운영)<br>• 협동조합(김제공예인협회) |
| 전남 | 순천<br>청수골          | 2015     | 3               | • 쉼터(마을주민 휴게공간 등)<br>• 카페(오린다 생산 판매 등)<br>• 의료문화센터(건강상담 등)              | 1          | • 청수정 협동조합(카페운영)                              |
|    | 여수시<br>총무          | 2016     | 1               | • 마을공동작업장, 목욕장 등                                                        | 1          | • 새뜰마을 추진위원회                                  |
|    | 장성군<br>삼가          | 2016     | 3               | • 경로당<br>• 마을회관<br>• 공방 및 공동작업장                                         | -          | -                                             |

- 8) 실태조사 결과 광주 서구 양동마을(2016)은 주민공동이용시설, 경로당, 현장지원센터를 포함 총 거점공간 3개 지구로 나타남. 그 외 거점3개 지구는 영동 부용지구(2016)이며, 유일한 거점4개 지구는 여수 광림지구(2015)이나 표 2-7에는 언급되지 않음
- 9) 세종 조치원 침산마을의 경우, 표2-7에 따르면 3개 동인 반면, 실태조사에 따르면 2개 거점으로 나타남. 수치가 다르게 집계된 이유는 하나의 개발단위 내 여러 동의 건물이 있을 경우 하나의 거점으로 산정했기 때문임

표 2-7 | 국토부 내부 자료에 기초하여 파악한 도시새마을사업 거점공간 조성 및 주민조직 구축 현황 (계속)

| 구분 | 선정 연도   | 거점공간 조성 현황 |                         | 주민조직 구축 현황 |                                  |
|----|---------|------------|-------------------------|------------|----------------------------------|
|    |         | 동          | 내용                      | 개소         | 내용                               |
| 경북 | 영주시 관사골 | 2016       | 2<br>• 마을센터<br>• 동아리아지트 | 1          | • 떡방 협동조합                        |
|    | 안동시 범식골 | 2016       | 1<br>• 마을공동작업장          | -          | -                                |
| 경남 | 양산시 소남  | 2015       | 1<br>• 멀티실, 관리실, 공동부엌 등 | 예정         | 마을카페 운영                          |
|    | 창원시 완월  | 2015       | 1<br>• 주민 공동홈, 위탁시설 건축  | 1          | 사회적협동조합 구성                       |
|    | 진주시 옥봉  | 2015       | 1<br>• 커뮤니티센터(조합 사무실 등) | 2          | 협동조합(집수리기업)<br>사회적협동조합(식당, 돌봄사업) |
|    | 통영시 명정  | 2016       | 1<br>• 마을공동이용시설, 공동작업실  | 3          | 마을관리 협동조합<br>명정음식발굴단, 집수리 사업단    |
|    | 김해시 양장골 | 2017       | 1<br>• 마을화관 리모델링        | -          | -                                |
|    | 밀양시 남포  | 2017       | 1<br>• 마을 사랑방 신축        | -          | -                                |

자료: 국토교통부, 2019d. '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토결과. 내부 자료를 참조하여 표로 재구성

그림 2-5 | 국토부 내부 자료에 기초하여 파악한 거점공간 내 도입시설

37개 시·군  
68개소 도시새마을사업 대상지  
4개소 사회적경제 육성사업 대상지  
64동 커뮤니티시설 조성 완료  
37개 협동조합, 마을기업 등 조직



자료: 국토교통부, 2019d. '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토결과. 내부 자료를 참조하여 그림으로 재구성

10) 국토부 내부 자료와는 달리 실태조사 결과 영월지구(2015)는 거점공간이 없음. 거점공간이 없는 지구는 3개로 영월지구, 양주 남방동, 부산 사상구 주례2동(당초 계획은 있었으나 부지매입 불가로 취소)으로 나타남

표 2-8 | '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토 결과 요약

| 구분                            | 거점공간 조성 현황 |                                                        | 주민조직 구축 현황      |                                                            | 지역<br>거버넌스                      | 선정 |
|-------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------|----|
|                               | 완료         | 내용                                                     | 조직              | 내용                                                         |                                 |    |
| 1. 대전 대덕<br>장동 옥골지구<br>새뜰마을사업 | 완료         | • 공동작업장(제빵)                                            | 주민<br>협의체       | • 제빵사업단<br>( '19년 7월 협동조합<br>법인 설립)                        | -                               | -  |
| 2. 세종 조치원 침산<br>새뜰마을사업        | 완료         | • 커뮤니티센터<br>(공동작업장)<br>• 주민쉼터(카페)<br>• 사랑채<br>(게스트하우스) | 협동<br>조합        | • 협동조합<br>(카페, 게스트하우스<br>운영)                               | ○<br>사회적 기업<br>/마을기업            | ○  |
| 3. 광주 서구 발산<br>새뜰마을사업         | 완료<br>예정   | • 커뮤니티센터<br>(마을안내소, 공방)<br>※ '19.12.준공예정               | 주민<br>협의체       | • 주민협의체<br>(주민, 청년, 예술가,<br>자생단체로 구성)                      | ○<br>협동조합<br>/사회적 기업<br>/비영리단체  | -  |
| 4. 전남 순천 청수골<br>새뜰마을사업        | 완료         | • 커뮤니티센터<br>(식당 등)                                     | 협동<br>조합        | • 주민협의체<br>• 협동조합<br>(판매, 식당 운영 등)                         | -                               | ○  |
|                               | 미정         | • 공동작업장<br>※ 공간필요                                      |                 |                                                            |                                 |    |
| 5. 전북 익산 KTX역<br>새뜰마을사업       | 완료         | • 공동이용시설<br>(주민역량강화 교육<br>및 파일럿 프로그램<br>진행)            | 주민<br>협의체       | • 주민협의체                                                    | ○<br>민간업체<br>/관내대학 등            | -  |
| 6. 전북 전주 팔복<br>새뜰마을사업         | 완료         | • 공동이용시설<br>(공동부엌,<br>공동작업장 등)                         | 주민<br>협의체       | • 주민협의체<br>(커피, 허브, 쿠키<br>공동체 등)                           | ○<br>사회적<br>경제조직/<br>협의회 등      | -  |
| 7. 경남 양산<br>소남지구<br>새뜰마을사업    | 완료         | • 커뮤니티센터<br>(마을카페, 편의시설,<br>경로당)                       | 주민<br>협의체       | • 새뜰마을 운영협의회<br>(클린하우스, 골목길<br>정비사업, 아재공방 등)               | ○<br>마을기업<br>/지역커뮤니티<br>/복지재단 등 | -  |
| 8. 경남 진주<br>옥봉지구<br>새뜰마을사업    | 완료         | • 커뮤니티센터<br>(공동공간, 마을식당<br>등)                          | 사회적<br>협동<br>조합 | • 협동조합<br>• 사회적협동조합<br>(집수리, 마을돌봄 등)                       | ○<br>봉사단/보건소/<br>협동조합<br>/LH 지원 | ○  |
| 9. 경남 창원<br>완월지구<br>새뜰마을사업    | 완료<br>예정   | • 공동생활홀<br>(커뮤니티시설 포함)<br>※ '19.10.준공예정                | 사회적<br>협동<br>조합 | • 사회적협동조합<br>(공동홀 입주자<br>조합가입 예정,<br>추가사업 준비중)             | ○<br>지역 기관 단체/<br>관내대학 등        | -  |
| 10. 부산 사상<br>혁신동<br>새뜰마을사업    | 완료         | • 커뮤니티센터                                               | 협동<br>조합        | • 협동조합<br>(수공예 교육, 생산,<br>판매, 휴먼케어,<br>도시재생 취·창업<br>인큐베이팅) | -                               | ○  |
|                               | 완료<br>예정   | • 에코센터<br>※ 2019.10.<br>준공예정                           |                 |                                                            |                                 |    |
| 11. 제주 제주<br>서문지구<br>새뜰마을사업   | 완료         | • 커뮤니티센터                                               | 협동<br>조합        | • 문화양성소<br>• 협동조합<br>(마을카페,<br>주민역량강화 )                    | ○<br>시장상가<br>/마을발전<br>협의회       | -  |

자료: 국토교통부, 2019d. '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토결과. 내부 자료를 참조하여 표로 재구성

---

## 2. 도시새뜰마을사업 내 거점공간 운영관리 실태<sup>11)</sup>

### 1) 거점공간 조성 현황 (준공여부와 무관)

□ 2020년 기준 63개 지구에서 총 84개의 거점공간을 조성하고 있음

- (63개 지구) 총 66개 지구 중에서 거점공간이 미조성된 3개 지구를 제외한 63개 지구를 대상으로 조성 현황을 조사함
  - 63개 지구는 지구별로 1~4개의 거점공간을 조성하고 있으며, 각각 착공 전, 공사 중, 준공완료의 서로 다른 진행단계를 거치고 있음
- (거점공간 산정기준) 하나의 개발단위를 하나의 거점으로 보고, 개인소유부지에 입지한 거점공간은 제외함
  - 하나의 개발단위 내 여러 동의 건물이 있을 경우 하나의 거점공간으로 보고, 만약 별도의 개별단위로 개발되었을 경우 서로 다른 거점공간으로 봄
  - 부지매입을 통해 하나의 개발단위로 거점공간을 조성하지 않고, 한시적(3~5년) 무상사용을 조건으로 사용하다가 약정기간이 종료된 경우는 산정에서 제외함
- (84개 거점공간) 지구는 63개이나 단일지구에서 다수(2~4개)의 거점공간을 조성하는 지구가 17개 지구로 총 84개 거점공간을 조성하는 것으로 나타남
  - (1개 거점공간 조성) 전체에서 73%에 달하는 46개 지구가 1개 거점공간을 조성함
  - (2개 거점공간 조성) 전체에서 22%에 달하는 14개 지구가 2개 거점공간을 조성.
  - (3개 거점공간 조성) 오직 2개 지구만이 3개 거점공간을 조성함
  - (4개 거점공간 조성) 오직 1개 지구(여수 광림지구)만이 4개 거점공간을 조성함

---

11) 본 연구의 일환으로 2020년 7월 『도시새뜰마을사업 주민거점공간 운영실태 조사분석』 위탁용역(기간 2개월)을 두리공간연구소(진영호 소장)에 발주하고 관계자 전화면접조사를 실시함. 본 보고서의 2장2절은 위탁용역 결과를 그대로 가져오거나 참고하여 일부 재정리했음을 밝혀둠

표 2-9 | 거점공간 조성 현황 (준공여부와 무관)

| 거점공간 개수별<br>지구 구분                  | 선정년도          | 해당지구                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0개 거점공간을<br>조성하는 지구 <sup>12)</sup> | 2015년<br>(2)  | • 영월지구<br>• 양주 남방동                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                    | 2016년<br>(0)  | -                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                    | 2017년<br>(1)  | • 부산 사상구 주례2동 (당초 계획은 있었으나 부지매입 불가로 취소됨)                                                                                                                                                                                                                |
| 1개 거점공간을<br>조성하는 지구                | 2015년<br>(20) | 강릉 주문진 등대지구, 태백 철암 삼방동, 서울 종로구 돈의동쪽방, 인천 동구 만석어촌(원갱이), 인천 부평구 부평1지구, 포천 천보마을, 대전 대덕구 장동옥골, 대구 중구 달성지구(3동), 창원 완월지구(3동), 김천 자산골(2동), 부산 사상구 학장쪽방, 부산 영도구 해동이마을, 부산 사하구 감천마을(2동), 울산 남구 장생포, 양산 소남지구, 진주 옥봉지구, 익산 kt주변지구, 광주 서구 발산마을, 광주 남구 달외마을, 제주 서문지구 |
|                                    | 2016년<br>(15) | 동해 묵호 연덕빌딩촌, 태백 화전지구, 삼척 구공탄마을, 영주 관사골(2동), 안동 범석골, 부산 금정구 부곡 희망숲속마을, 부산 남구 우암동 소막마을, 부산 동구 안창마을, 울산 북구 원연암, 울산 동구 울산진마을, 진주 비봉지구, 전주 승암마을, 익산 월담지구, 목포 송도마을, 통영 명정지구                                                                                   |
|                                    | 2017년<br>(11) | 속초 용소골, 태백 소도지구, 서울 금천구 시흥5동, 인천 동구 만석동 철길마을, 홍성 다운지구, 보령 수청지구, 영주 효자지구, 부산 북구 구포2동, 밀양 남포지구, 김해 양장골, 김제 성산지구                                                                                                                                           |
| 2개 거점공간을<br>조성하는 지구                | 2015년<br>(7)  | • 동해 발한 동문산지구 (주민공동이용시설, 경로당)<br>• 세종 조치원 (마을회관/커뮤니티센터, 마을카페점터)<br>• 제천 영서동 (남당커뮤니티센터, 경로당)<br>• 논산 대교동 (대교어울림공간, 마을공방점 마을회관)<br>• 부산 서구 남부민 (이태석기념관, 톤즈점방)<br>• 전주 팔복공단촌 (주민공동이용시설, 경로당)<br>• 순천 청수골 (청수정카페/점터, 안력산의료문화센터)                             |
|                                    | 2016년<br>(5)  | • 인천 동구 만복점경마을 (주민공동이용시설, 골짜기작업장)<br>• 부여 구교지구 (구교3리 마을회관, 구교정미소 문화공간)<br>• 군산 개미공동체 (개원경로당, 미창경로당)<br>• 장성 삼가지구 (마을회관, 공동작업장-공방)<br>• 여수 충무지구 (주민공동이용시설, 공동작업장)                                                                                        |
|                                    | 2017년<br>(2)  | • 영월 텅스텐(경로당, 경로당 외 주민공동이용시설)<br>• 부산 사하구 대티고개(주민공동이용시설, 공동작업장)                                                                                                                                                                                         |
| 3개 거점공간을<br>조성하는 지구                | 2016년<br>(2)  | • 영동 부용지구(마을카페, 공동작업장, 경로당)<br>• 광주 서구 양동마을(경로당, 경로당 외 주민공동이용시설, 현장지원센터)                                                                                                                                                                                |
| 4개 거점공간을<br>조성하는 지구                | 2015년<br>(1)  | • 여수 광림지구(경로당, 경로당 외 주민공동이용시설, 게스트하우스2개)                                                                                                                                                                                                                |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

12) 3개 지구—영월지구(2015), 양주 남방동(2015), 부산 사상구 주례2동(2017)에서 0개 거점공간을 조성함. 반면, 부산 서구 남부민(2015)은 주민요구사업이 마스터플랜에 미반영되어 최종적으로 2개 거점공간 조성지구로 선정

표 2-10 | 3개 거점공간 조성지구 1/2 : 영동 부용지구

| 3개 거점공간을 조성하는 지구 |                 |                                            | 영동 부용지구 (2016년 선정)          |                                                |                              |                |                              |        |      |  |
|------------------|-----------------|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------|----------------|------------------------------|--------|------|--|
| 거점공간 조성          |                 |                                            | ① 마을카페                      |                                                | ② 공동작업장                      |                | ③ 경로당                        |        |      |  |
|                  | 조성완료 여부         |                                            | 2020.8.14.                  |                                                | 2019.11.21.                  |                | 2017.12.11.                  |        |      |  |
|                  | 운영개시 여부         |                                            | 2020.10. 예정                 |                                                | 2020.1.1.                    |                | 2018.1.1.                    |        |      |  |
|                  | 거점공간 조성사업비      |                                            | 2.4억원                       |                                                | 1.6억원                        |                | 0.19억원                       |        |      |  |
|                  | 조성방식            |                                            | 신축                          |                                                | 신축                           |                | 리모델링                         |        |      |  |
|                  | 주소              |                                            | 영동읍 성안길 25                  |                                                | 영동읍 성안길 27                   |                | 영동읍 부용리 345-50번지             |        |      |  |
|                  | 건축물 규모          |                                            | 건축연면적(125.4㎡)<br>대지면적(377㎡) |                                                | 건축연면적(153.55㎡)<br>대지면적(697㎡) |                | 건축연면적(227.52㎡)<br>대지면적(137㎡) |        |      |  |
|                  | 건축물 총별 내역       |                                            | 면적                          |                                                | 용도                           |                | 운영주체                         |        | 운영방식 |  |
|                  | ①               | 1층                                         | 62.7㎡                       |                                                | 마을카페                         | (담북사회적협동조합 예정) |                              | (위탁예정) |      |  |
|                  |                 | 2층                                         | 62.7㎡                       |                                                |                              |                |                              |        |      |  |
|                  | ②               | 1층                                         | 53.55㎡                      |                                                | 목공방                          |                |                              |        |      |  |
|                  | ③               | 1층                                         | 78.98㎡                      |                                                | 부용1리 마을회관                    |                | 부용1리 마을회                     |        | 마을소유 |  |
|                  |                 | 2층                                         | 78.98㎡                      |                                                | 경로당                          |                |                              |        |      |  |
| 3층               |                 | 66.44㎡                                     |                             | 주민교육장                                          |                              | 부용주민협의회        |                              |        |      |  |
| 생활유형             |                 | 마을카페 및 목공방 : 입식구조, 경로당 : 입식 및 좌식구조         |                             |                                                |                              |                |                              |        |      |  |
| 주민협의체            |                 | 부용새들마을 주민협의체 : 32명 주요활동인원 10~15명, 미등록 주민모임 |                             |                                                |                              |                |                              |        |      |  |
| 거점공간 운영관리        | ① 마을카페 / ② 목공방실 | 운영조직 명칭                                    |                             | 담북사회적협동조합 (집수리, 목공방, 카페)                       |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 조직형태                                       |                             | 사회적협동조합 인가 예정 (9월 정도 국토부 인가)                   |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 운영조직 성격                                    |                             | 기존 주민협의체 중심으로 주민 확대 모집                         |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 조직원 수                                      |                             | 25명                                            |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 상근인력                                       |                             | 마을카페 : 7~8명, 목공방 : 3명, 사무국장 : 1명 예정            |                              |                |                              |        |      |  |
|                  | ③ 경로당           | 위탁 및 사용방식                                  |                             | 마을소유                                           |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 운영조직                                       |                             | 부용리여자경로당                                       |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 운영관리비 조달                                   |                             | 경로당 운영 보조금 (냉난방비 및 양곡비)                        |                              |                |                              |        |      |  |
|                  |                 | 운영 프로그램                                    |                             | 미술교육, 다도교육, 손뜨개인형교육, 바리스타교육, 카페메뉴교육, 동물관리사교육 등 |                              |                |                              |        |      |  |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-11 | 3개 거점공간 조성지구 2/2 : 광주 서구 양동마을

| 3개 거점공간을 조성하는 지구 |                       | 광주 서구 양동마을 (2016년 선정) |                                          |                             |          |      |
|------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------------------|----------|------|
| 거점공간 조성          |                       |                       | ① 커뮤니티센터                                 | ② 경로당                       | ③ 현장지원센터 |      |
|                  | 조성완료 여부               |                       | 2020.7.27                                | 2020.9. 완료예정                | -        |      |
|                  | 운영개시 여부               |                       | 미정                                       | 리모델링 완료 즉시 사용 예정            | -        |      |
|                  | 거점공간 조성사업비            |                       | 8.48억원                                   | 리모델링 비용 별도                  | -        |      |
|                  | 조성방식                  |                       | 신축                                       | 신축 및 리모델링 <sup>13)</sup>    | 리모델링     |      |
|                  | 건축물 규모                |                       | 건축연면적(252.15㎡)<br>대지면적(587.41㎡)          | -                           | -        |      |
|                  | 건축물 층별 내역             |                       | 면적                                       | 용도                          | 운영주체     | 운영방식 |
|                  | ①                     | 1층                    | 197.40㎡                                  | 다목적공간(강당형)                  | 미정       | 미정   |
|                  |                       | 2층                    | 54.75㎡                                   | 사무실                         | 미정       | 미정   |
|                  | ②                     | 1층                    | 2개동                                      | 신축(어머니경로당),<br>리모델링(아버지경로당) | 양호경로당    | 무상사용 |
|                  | ③                     | 1층                    | 1개동                                      | 현장지원센터                      | 미정       | 미정   |
|                  | 주민참여설계 <sup>14)</sup> |                       | 설계과정(실면적, 배치, 재료, 색채 등) 주민참여결정 ( ○ )     |                             |          |      |
|                  | 생활유형                  |                       | 전체 입식구조                                  |                             |          |      |
|                  | 주민협의체                 |                       | 어진마을새뜰협의체 25명<br>2019.10.29. 비영리임의단체로 등록 |                             |          |      |
| 거점공간<br>유용관리     | ① 커뮤니티센터              | 운영조직 명칭               | 양동양성협동조합                                 |                             |          |      |
|                  |                       | 조직형태(설립일)             | 일반협동조합 (2019.12.11.)                     |                             |          |      |
|                  |                       | 운영조직 성격               | 주민협의체 구성원 중 몇 분이 협동조합을 설립함               |                             |          |      |
|                  |                       | 조직원 수                 | 6명 (6명 전부 이사로 조합원은 추후 추가모집 예정임)          |                             |          |      |
|                  |                       | 상근인력                  | 상근인원수 미정. 업무는 막걸리사업 구상 중임                |                             |          |      |
|                  |                       | 인증                    | 마을기업, 사회적기업                              |                             |          |      |
|                  | ② 경로당                 | 위탁 및 사용방식             | 무상사용허가 (주관부서는 동 주민센터 고령사회정책과)            |                             |          |      |
|                  |                       | 운영조직                  | 양호경로당                                    |                             |          |      |
|                  |                       | 운영관리비 조달              | 기존 경로당 운영보조금(냉난방비 및 양곡비) 활용              |                             |          |      |
|                  |                       | 운영 프로그램               |                                          |                             |          |      |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

13) 어머니경로당은 기존 경로당을 철거한 후 신축하고 아버지경로당은 인접필지의 주택을 리모델링함(전화면접 2020.7.28.)

14) 당초 카페 등 주민의견이 제시되었으나 정확히 용도가 확정되지 않고 조성된 것으로 보임 (전화면접 2020.7.28.)

표 2-12 | 4개 거점공간 조성지구 1/1 : 여수 광림지구

| 4개 거점공간을 조성하는 지구 |            | 여수 광림지구 (2015년 선정)                   |                                       |                                       |                     |        |
|------------------|------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|--------|
| 거점공간<br>조성       |            | ① 주민공동이용시설                           | ② 임대주택 <sup>15)</sup>                 | ③ 임대주택                                | ④ 경로당               |        |
|                  | 조성완료 여부    | 2020.8 예정                            | -                                     | -                                     | -                   |        |
|                  | 운영개시 여부    | -                                    | -                                     | -                                     | -                   |        |
|                  | 거점공간 조성사업비 | 15.56억원                              | -                                     | -                                     | 0.2억원               |        |
|                  | 조성방식       | 신축                                   | 리모델링                                  | 리모델링                                  | 리모델링 <sup>16)</sup> |        |
|                  | 건축물 규모     | 건축연면적<br>(536.88㎡)<br>대지면적<br>(571㎡) | 건축연면적<br>(48.15㎡)<br>대지면적<br>(48.15㎡) | 건축연면적<br>(44.52㎡)<br>대지면적<br>(44.52㎡) | -                   |        |
|                  | 건축물 총별 내역  |                                      | 면적                                    | 용도                                    | 운영주체                | 운영방식   |
|                  | ①          | 1층                                   | 117.16㎡                               | 회의실(주민협의체사무실)<br>관리실                  | -                   | (위탁예정) |
|                  |            | 2층                                   | 179.86㎡                               | 주민공동작업장<br>(장류사업)                     |                     |        |
|                  |            | 3층                                   | 179.86㎡                               | 다목적실(카페 예정)                           |                     |        |
|                  | ②          | 1층                                   | 48.15㎡                                | 게스트하우스<br>(방2거실1, 단독주택형)              |                     |        |
|                  | ③          | 1층                                   | 44.52㎡                                | 게스트하우스<br>(방2거실1, 단독주택형)              |                     |        |
|                  | ④          | 1층                                   | -                                     | 장수경로당(기존)                             | 장수경로당               | -      |
|                  | 주민참여설계     |                                      | 설계과정(실면적, 배치, 재료, 색채 등) 주민참여결정 ( ○ )  |                                       |                     |        |
|                  | 생활유형       |                                      | 입식구조                                  |                                       |                     |        |
|                  | 주민협의체      |                                      | 광림지구 새뜰마을 추진위원회, 17명                  |                                       |                     |        |
|                  | 활동가        |                                      | 없음 (동사무소 전담인력 지원 중, 매달 주민회의 진행중)      |                                       |                     |        |

|      |           |                                                                                                                                                                                             |
|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 운영관리 | 운영 계획     | <ul style="list-style-type: none"><li>주민공동이용시설과 순환형임대주택 모두 용도나 운영방식(행정직영 또는 주민위탁)에 대해 확정된 바 없음. 무상사용 혹은 임대료 감면 유상임대 검토 중</li><li>주민조직화<sup>17)</sup>가 선행되어야 구체적인 사항이 결정되리라 보임</li></ul>     |
|      | 운영관련 법적근거 | <ul style="list-style-type: none"><li>대상지는 도시재생활성화지역에 포함</li><li>『여수시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례』(2020.7.6.)를 개정하여 주민공동이용시설에 대한 사용료 감면 규정을 마련함</li><li>임대료 감면 혹은 무상이며 운영관리비는 자체 조달할 예정임</li></ul> |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

- 15) 임대주택은 순환형임대주택을 말하며 준공 후 리모델링 중임. 본래 취지는 집수리 등 사업진행 중에 마을주민들이 사용하도록 하는 것이었으나, 임대주택 조성이 늦어짐. 반면 사업은 올 9월 정도 마무리될 예정이라, 주민들은 이곳을 향후 숙박, 게스트하우스, 또는 가족방문시 임시거처로 활용하겠다는 생각임(전화면접 2020.8.7.)
- 16) 기존 경로당의 리모델링을 위해 슬레이트 교체, 내부공간 확장, 도배장판 등을 실시함(전화면접 2020.8.7.)
- 17) 광림지구는 자체사업비로 역량강화사업(1천만원 예산)을 지원하고 동사무소에 1명 전담인력을 배치함(전화면접 2020.8.7.)

## 2) 거점공간 내 도입시설 현황

□ 준공거점 내 도입시설의 기능은 주민공동이용시설, 소득창출시설, 공동홈, 문화복지시설, 지원센터의 5개로 크게 구분됨

- (주민공동이용시설) 주민이 스스로 운영관리하는 다목적실, 마을회관(경로당), 사무실 등을 의미하며. 이 중 다목적실은 커뮤니티공간, 프로그램실, 사랑방, 회의실, 교육실 등 명칭은 다르나 기능은 유사한 시설을 모두 포괄함. 여기서 행정이 불특정 다수의 지역주민을 대상으로 직접 운영·관리하는 주민공동이용시설은 제외됨
  - 주민공동이용시설은 전체 84개 거점 중 75%에 해당하는 60개 거점에 도입됨
  - 마을회관은 일종의 경로당으로 전체 84개 거점 중 33%에 해당하는 28개 거점에 경로당이 조성되었으며, 28개 거점에 조성된 경로당 중 24개 거점이 기존 경로당을 리모델링하거나 철거후 신축, 신축·이전한 경우이며, 남은 4개 거점만이 기존 경로당이 없어 건물을 신축하고 신규 회원을 모집함
- (소득창출시설) 식당, 카페, 제빵, 목공방, 프로그램이 확정되지 않은 공동작업장 등을 포괄함
  - 소득창출시설은 전체 84개 거점 중 61%에 해당하는 51개 거점에 도입됨. 51개소 거점 중 3대 7의 비율로 단일기능(14개 거점)과 복합기능<sup>18)</sup>(37개 거점)을 하는 시설이 조성됨. 복합기능으로 조성된 37개 거점은 전체 84개 거점 중 44%에 해당됨
  - 소득창출시설을 도입한 51개 거점 중에서 43개 거점에서 48개의 사업을 기획하고 있음. 다만 8개 거점은 공동작업장 공간만 조성하고 사업이 확정되지 않음. 한편 사업을 확정된 43개 거점 중 5개 거점에서는 각각 2개 사업을 기획하고 있어 전체 48개 사업으로 산정되었음
  - 사업을 확정된 43개 거점 중에서 카페 및 식당을 기획한 곳이 22개 거점으로 51%를 차지하며 그 다음으로 식품가공제조(메주, 제빵, 한과, 떡, 김치, 장류, 전통차,

18) 51개 소득창출시설 중 37개 거점이 하나의 거점 내 주민공동이용시설과 소득창출시설을 모두 도입하여 복합기능을 하는 시설을 조성함

---

콩나물 등) 사업이 11개 거점으로 25%를 차지함. 그 외 기타 사업으로는 집수리, 공방, 게스트하우스, 잣선별소, 도자기, 수공예 등을 들 수 있음

- (공동홈) 일종의 공공임대주택으로 철거된 주택의 소유자 또는 세입자 중 신청한 사람들을 일정한 기준 하에 평가하여 입주자격을 부여
  - 대전 대덕구 장동 옥골마을(8가구), 창원 완월지구(12가구), 부산 동구 안창마을(8가구)
  - 대전 대덕구 장동 옥골마을의 공동홈은 행정이 직접 운영관리하고 있으나 입주민을 지속적으로 확보하는데 어려움을 겪고 있어 향후 시설의 지속가능성을 담보하기 위한 대책마련이 필요한 실정임
  - 반면 창원 완월지구의 경우 공동홈을 위탁 운영관리하는 방식을 택해 주민조직이 주도적으로 참여하는 좋은 사례임. 다만, 향후 추가적으로 입주민을 선정하는 과정에서 행정이 최종 결정권을 가지고 있어 공동체 조직을 구성함에 있어 주민들과 갈등이 발생할 수 있는 여지가 남아 있음
- (문화복지시설) 도서관, 전시시설, 체험공간, 체력단련실, 건강센터 등 포함
  - 문화복지시설은 전체 84개 거점 중 11%에 해당되는 9개 거점에 조성됨. 행정이 직접 운영관리함
  - 앞서 주민공동이용시설에서 제외된 “행정이 불특정 다수의 지역주민을 대상으로 직접 운영관리하는 주민공동이용시설”인 다목적실(서울 종로구 새뜰집, 부산 영도구 해돋이마을, 부산 남구 소막마을)이 여기에 해당됨
  - 사업대상지 내 취약계층을 특정하지 않은 보다 보편적인 성격을 가진 시설을 말함. 대표적으로 장생포아트스테이나 이태석신부기념관 등은 새뜰마을사업의 본래 취지인 취약계층의 삶의 질 향상보다는 해당지역의 활성화에 보다 초점을 맞추고 있음
  - 특이한 사례로, 서울 종로 돈의동일대 쪽방촌 취약계층을 위해서 조성된 거점시설인 서울 종로구 새뜰집(사랑방+공동작업+공동주방+샤워실 및 세탁실+상담실 등)은 돈의동쪽방상담소가 위탁받아 운영 중
- (지원센터) 도시재생지원센터, 복지관, 자활센터, 마을지기사무소 등 포함

표 2-13 | 거점공간 내 도입시설 현황

| 선정<br>년도 | 도입<br>시설<br>수 | 주민공동<br>이용시설 <sup>19)</sup> | 소득창출<br>시설    | 주민공동이용시설<br>+소득창출시설+α | 공동홈   | 주민공동이용<br>시설+소득창출<br>시설+공동홈 | 기타   |
|----------|---------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|-------|-----------------------------|------|
| 2015     | 38            | 6                           | 5             | 18                    | -     | 2                           | 7    |
| 2016     | 31            | 11                          | 6             | 11                    | 1     | -                           | 2    |
| 2017     | 15            | 6                           | 3             | 6                     | -     | -                           | -    |
| 합계       | 84            | 23                          | 14            | 35                    | 1     | 2                           | 9    |
|          |               | 준공 17<br>준공전 6              | 준공 8<br>준공전 6 | 준공 22<br>준공 13        | 준공전 1 | 준공 2                        | 준공 9 |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-14 | 거점공간 내 경로당 조성(방식) 현황

| 선정<br>년도 | 거점<br>수 | 기존 시설<br>리모델링                                                                                               | 기존 시설<br>철거 후 신축                                                                                                                                                                                    | 기존 시설<br>신축 건물로 이전                                                                                                                                                                                 | 신규 시설<br>신축 및 조직 설립                                                                                                                         |
|----------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20<br>15 | 13      | <ul style="list-style-type: none"> <li>제천 영서동 남당 마을</li> <li>포천 천보 마을</li> <li>여수 광림 지구</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>논산 대교동 경로당 (1층 마을공방+ 2층 경로당)</li> <li>세종 침산리 마을회관</li> <li>전주 팔복공단촌 (기존부지 철거후 신축, 기존부지는 마을소유)</li> <li>양산 소남새마을센터 (인접부지 확장 조성, 경로당+다목적실+작은도서관+카페)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>인천 부평구 부평1지구 (3층 건물 중 1층 경로당)</li> <li>순천 청수골 청수정점터 (경로당+회의공간)</li> <li>광주 남구 달외마을 (4층 건물 1층 경로당, 조성중)</li> <li>부산 사상구 예코센터(3층 건물 중 2층 경로당, 조성중)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>동해 발한 동문산지구 경로당 (당초 순환형 임대주택(리모델링))</li> <li>익산 kt지역 관사마을회관 (1층 경로당 + 2층 다목적실)</li> </ul>            |
| 20<br>16 | 10      | <ul style="list-style-type: none"> <li>영동 부용지구</li> <li>부여 구교리</li> <li>장성 삼가</li> <li>울산 북구 원연암</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>울산 동구 일산진마을 (경로당+공동작업장+전시관)</li> <li>광주 서구 양동마을 경로당(인접부지 확장 2개동 조성 중)</li> <li>군산 개원마을회관 (경로당+공동작업장)</li> <li>군산 미창마을회관 (경로당+공동작업장)</li> </ul>               | -                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>동해 묵호 언덕빌딩촌 거점 (1층 경로당 + 2층 카페)</li> <li>부산 금정구 회망숲속마을 회망5고방 (1층 열린공간 + 2층 경로당 + 3층 교육공간)</li> </ul> |
| 20<br>17 | 5       | <ul style="list-style-type: none"> <li>영월 텅스텐마을</li> <li>김해 양장골</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>보령 수청지구(1층 마을작업장, 마을박물관 + 2층 경로당, 조성 중)</li> <li>부산 사하구 대티고개 고개마루사랑방 (1층 현장지원센터 + 2~3층 경로당)</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>밀양 남포지구 경로당 (기존 경로당 부지 방재마당)</li> </ul>                                                                                                                     | -                                                                                                                                           |
| 합계       | 28      | 9                                                                                                           | 10                                                                                                                                                                                                  | 5                                                                                                                                                                                                  | 4                                                                                                                                           |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

19) 고령인구가 밀집한 사업특성상 주민공동이용시설 중 1/3에 해당되는 마을회관(경로당)을 리모델링하거나 신축한 경우 공간활용도 및 주민만족도가 높음. 반면, 소득창출시설의 경우 프로그램 미정, 수익창출 미비 등 향후과제가 남아 있음

표 2-15 | 거점공간 내 복합시설 도입현황

| 복합시설 유형                                                                                                 |                                                                               | 준공<br>여부   | 해당지구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>소득<br/>창출</div> <div>+</div> <div>주민<br/>공동<br/>이용</div> <div>+</div> <div>α</div> <div>(37)</div> | <div>소득<br/>창출</div> <div>+</div> <div>주민<br/>공동<br/>이용</div> <div>(24)</div> | 준공<br>(17) | <div>강릉 주문진 등대지구 (주민사랑방+공동작업장)</div> <div>세종 침산리 (마을회관(경로당+다목적실) + 커뮤니티센터(공동작업장))</div> <div>논산 대교동 마을공방 (마을공방+경로당)</div> <div>김천 자산골커뮤니티센터 (카페+다목적실+사무실)</div> <div>제천 영서동 마을회관 (경로당+콩나물)</div> <div>진주 옥봉루 (집수리사무실+식당+다목적실)</div> <div>순천 청수골 청주정카페(식당,카페)+청수정쉼터(경로당+다목적실)</div> <div>제주 서문지구 세대공감센터 (카페+목공작업실+다목적실)</div> <div>안동 범석골 커뮤니티센터 (공동작업장+다목적실)</div> <div>부여 구교정미소 문화공간 (카페+다목적실)</div> <div>진주 비봉지구 비봉커뮤니티센터 (카페+다목적실)</div> <div>통영 명정지구 거점공간 (주방/식당+다목적실)</div> <div>인천 동구 만복점경마을 커뮤니티센터 (사랑방+공동작업장)</div> <div>삼척 구공탄다운센터 (사랑방+다목적실+집수리사무실)</div> <div>영주 관사골 마을센터 (떡공장+다목적실+동아리실)</div> <div>군산 개미공동체 개원마을회관 (경로당+공동작업장)</div> <div>군산 개미공동체 미창마을회관 (경로당+공동작업장)</div> |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공전<br>(7) | <div>태백 철암 삼방동 (다목적실+카페, 목공방)</div> <div>여수 광림지구 주민공동이용시설 (정체조, 카페+사무실)</div> <div>동해 묵호 언덕빌딩촌 (경로당+카페)</div> <div>영월 텅스텐마을 공동이용시설 (작업업장 및 공동생활함),</div> <div>서울 금천구 시흥5동 (사랑방+공동작업장+사무실),</div> <div>영주 효자지구 마음센터 (카페, 조청+다목적실),</div> <div>인천 동구 만석동 철길새뜰마을 (카페+다목적실)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공<br>(1)  | <div>양산 소남새뜰센터 (작은도서관+다목적실+카페겸 공동부엌+경로당)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공전<br>(4) | <div>광주 서구 발산마을 (전시실+카페+사무실)</div> <div>울산 동구 일산진마을 (경로당+공동작업장+전시실)</div> <div>보령 수청지구 (경로당+고추장, 도자기+박물관)</div> <div>김제 성산지구 (음식점+사무실+문화공간)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공<br>(4)  | <div>동해 발한 동문산지구 거점공간<br/>(로컬푸드매장/식당+주민사랑방+도시재생지원센터)</div> <div>제천 영서동 커뮤니티센터<br/>(메주작업+마을사무실+사회복지협의회 사무실)</div> <div>대구 중구 달성토성 커뮤니티센터 (커뮤니티실+카페+마을특목연구소)</div> <div>전주 팔복공단촌 주민공동이용시설 (다목적실+카페+해피하우스사무실)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공전<br>(1) | <div>인천 동구 만석어촌(원행이)마을 (전통차제조+마을주택관리소+다목적실)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공전<br>(1) | <div>광주 남구 달외마을<br/>(경로당+다목적실+마을박물관+유기견분양센터+애견샵)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                         |                                                                               | 준공(2)      | <div>창원 완월달빛사회적주택 및 공동이용시설 (공동홈+카페+다목적실)</div> <div>대전 대덕구 장동육골 거점공간 (제빵실+공동홈+건강증진실)</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

### 3) 거점공간 준공 현황

표 2-16 | 2020년 기준 거점공간 준공 현황(2015년~2017년 선정대상지 중)

| 선정<br>년도 | 선정<br>지구 | 거점<br>없음 | 지구 대비<br>거점 수    | 준공완료<br>지구/거점                                   | 연내준공 예정<br>지구/ 거점               | 착공전<br>+공사중 지구 / 거점 |
|----------|----------|----------|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| 20<br>15 | 30개      | 2개       | 28개 지구<br>38개 거점 | 23개 지구<br>30개 거점<br>(여수 광림지구) <sup>20)</sup>    | 4개 지구<br>6개 거점<br>(여수 광림지구)     | 2개 지구<br>2개 거점      |
| 20<br>16 | 22개      | -        | 22개 지구<br>31개 거점 | 15개 지구<br>23개 지구<br>(광주 서구 양동마을) <sup>21)</sup> | 4개 지구<br>4개 거점<br>(광주 서구 양동마을)  | 4개 지구<br>4개 거점      |
| 20<br>17 | 14개      | 1개       | 13개 지구<br>15개 거점 | 5개 지구<br>5개 거점<br>(부산 사하구 대티고개) <sup>22)</sup>  | 4개 지구<br>4개 거점<br>(부산 사하구 대티고개) | 5개 지구<br>6개 거점      |
| 합계       | 66개      | 3개       | 63개 지구<br>84개 거점 | 43개 지구<br>58개 거점<br>(3개 지구 중복)                  | 12개 지구<br>14개 거점<br>(3개 지구 중복)  | 11개 지구<br>12개 거점    |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

#### □ 63개 지구-84개 거점 중에서 43개 지구-58개 거점(약 70%)이 준공 완료됨

- (2015년 선정) 거점이 있는 28개 지구-38개 거점 중 23개 지구-30개 거점 (79%) 준공 완료
- (2016년 선정) 거점이 있는 22개 지구-31개 거점 중 15개 지구-23개 거점 (74%) 준공 완료
- (2017년 선정) 거점이 있는 13개 지구-15개 거점 중 5개 지구-5개 거점 (33%) 준공 완료

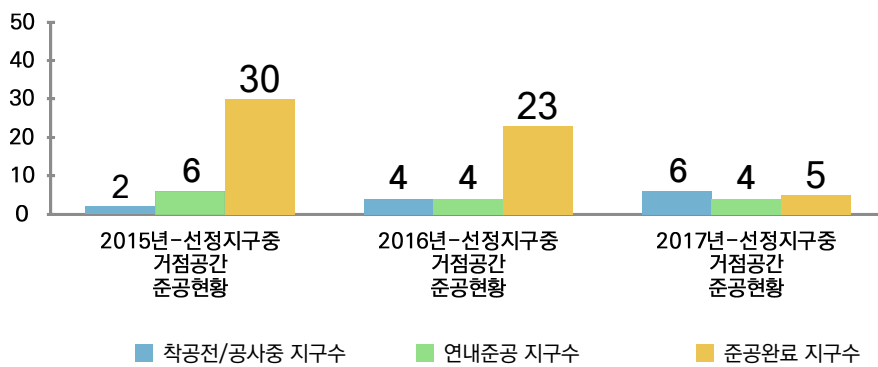
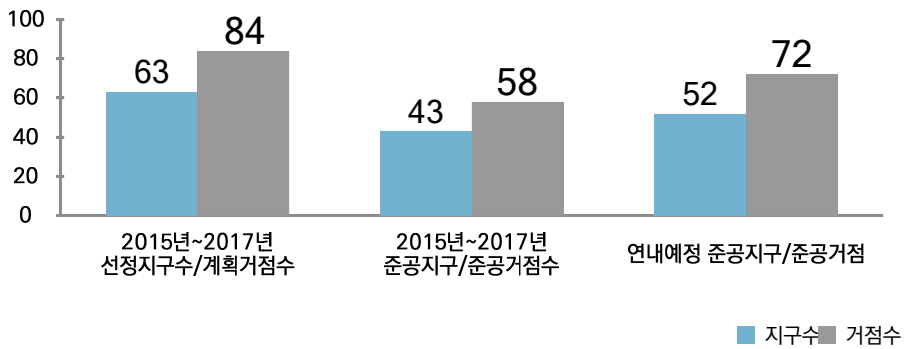
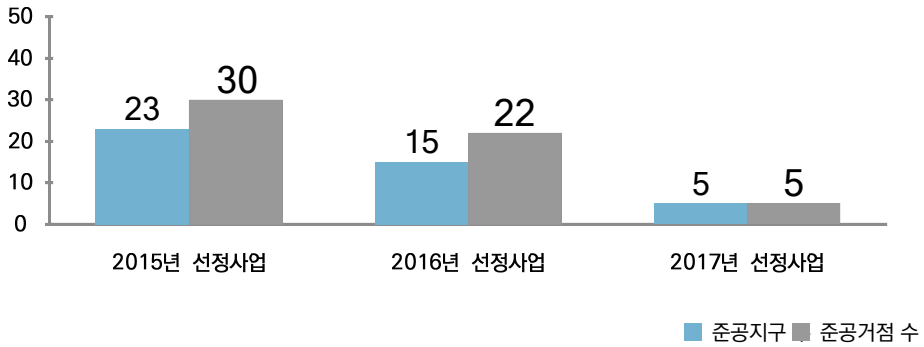
#### □ 연내 52개 지구-72개 거점(약 85%) 준공 완료 예상

20) 2015년 여수 광림지구는 4개 거점공간 중, 경로당이 완공됐으며 나머지 3개 거점은 조만간 준공예정

21) 2016년 광주 서구 양동마을은 3개 거점공간 중, 나머지 주민공동이용시설과 현장지원센터는 완료됐고 경로당은 공사 중

22) 2017년 부산 사하구 대티고개는 2개 거점공간 중, 고개마루사랑방 완료됐고 공동작업장(김치)는 공사 중

그림 2-6 | 2020년 8월 기준 거점공간 준공 현황



자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-17 | 거점공간 준공완료 현황

| 구분       | 선정연도 | 해당 지구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 준공<br>완료 | 2015 | <ul style="list-style-type: none"> <li>강릉 주문진 등대지구,</li> <li>동해 발한 동문산지구 거점공간, 동해 발한 동문산지구 경로당,</li> <li>서울 종로구 새뜰집,</li> <li>인천 부평구 부평1지구,</li> <li>포천 천보마을 평촌경로당 (리모델링)</li> <li>세종 침산리 마을회관+커뮤니티센터, 세종 침산리 마을카페점터</li> <li>창원 완월달빛사회적주택/주민공동이용시설,</li> <li>대전 대덕구 장동옥골 거점공간,</li> <li>논산 대교동 대교어울림공간, 논산 대교동 마을회관</li> <li>김천 자산골커뮤니티센터</li> <li>제천 영서동 커뮤니티센터, 제천 영서동 남당마을회관(리모델링),</li> <li>대구 중구 달성토성 커뮤니티센터,</li> <li>부산 서구 이태석신부 기념관, 부산 서구 톤즈점방,</li> <li>부산 영도구 해돋이행복센터</li> <li>부산 사하구 별빛센터</li> <li>울산 남구 장생포아트스테이</li> <li>양산 소남새뜰센터</li> <li>진주 옥봉루,</li> <li>전주 팔복공단촌 주민공동이용시설, 전주 팔복공단촌 덕수/백수경로당</li> <li>익산 ktx역 관사마을주민공동이용시설</li> <li>여수 광림지구 경로당 (리모델링)</li> <li>순천 청수골 청주정카페/청수정점터, 순천 청수골 안력산의료문화센터</li> <li>제주 서문지구 세대공감센터</li> </ul> |
|          | 2016 | <ul style="list-style-type: none"> <li>안동 범석골 커뮤니티센터,</li> <li>영동 부용지구 마을카페, 영동 부용지구 공동작업장, 영동 부용지구 경로당(리모델링)</li> <li>광주 서구 양동마을 주민공동이용시설, 광주 서구 양동마을 현장지원센터</li> <li>장성 삼가지구 마을회관(경로당)(리모델링), 장성 삼가지구 공동작업장(공방)</li> <li>부여 구교정미소 문화공간, 부여 구교리 경로당(리모델링)</li> <li>전주 비봉지구 비봉커뮤니티센터</li> <li>통영 명정지구 거점공간</li> <li>인천 동구 만북접경마을 커뮤니티센터, 인천 동구 만북접경마을<br/>굴까기작업장(리모델링)</li> <li>부산 금정구 희망숲속마을 희망5고방</li> <li>울산 북구 원연암 경로당(리모델링)</li> <li>여수 총무지구 커뮤니티센터, 여수 총무지구 공동작업장 (순환형임대주택을 발효실<br/>사용중)</li> <li>삼척 구공단다운센터</li> <li>영주 관사골 마을센터</li> <li>부산 남구 소막마을 주민공동체센터</li> <li>군산 개미공동체 개원마을회관, 군산 개미공동체 미창마을회관</li> </ul>                                                                                                                                    |
|          | 2017 | <ul style="list-style-type: none"> <li>속초 용소골 커뮤니티시설</li> <li>부산 사하구 대티고개 고개마루사랑방</li> <li>부산 북구 구포2동 주민공동이용시설</li> <li>밀양 남포지구 경로당</li> <li>김해 양장골 마을회관 (리모델링)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-18 | 거점공간 미준공(착공 전, 공사중, 연내준공 예정) 현황

| 구분    | 선정연도 | 해당 지구                                                                                                                           |
|-------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 착공 전  | 2015 | • 광주 서구 발산마을 거점                                                                                                                 |
|       | 2016 | • 태백 화전지구 한과공방, 부산 동구 안창마을 공동임대주택<br>• 익산 월담지구 거점, 목포 송도마을 거점                                                                   |
|       | 2017 | • 영월 텅스텐마을 공동이용시설, 영월 텅스텐마을 경로당(리모델링), 서울 금천구 시흥5동 거점<br>• 홍성 다운지구 창업학교/점포, 영주 효자지구 마음센터, 김제 성산지구 거점                            |
| 공사 중  | 2015 | • 광주 남구 달외마을 거점                                                                                                                 |
| 연내 준공 | 2015 | • 태백 철암 삼방동 철암청소년복지회관(리모델링)<br>• 인천 동구 만석어촌(원광이)마을 거점, 부산 사상구 학장쪽방 예코센터<br>• 여수 광림지구 주민공동이용시설, 여수 광림지구 게스트하우스1, 여수 광림지구 게스트하우스2 |
|       | 2016 | • 동해 묵호 언덕빌딩촌 거점, 전주 승암마을 거점<br>• 울산 동구 일산진마을 거점, 광주 서구 양동마을 경로당                                                                |
|       | 2017 | • 태백 소도지구 도자기공방, 인천 동구 만석동 철길새마을 거점<br>• 보령 수청지구 거점, 부산 사하구 대티고개 공동작업장(김치)                                                      |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

#### □ 63개 지구-84개 거점 중에서 23개 지구-26개 거점이 착공 전이거나 공사 중임

- (2015년 선정) 6개 지구-8개 거점이 착공 전이거나 공사 중임
  - (착공 전) 광주 서구 발산마을이 토지매입 과정에 소유자간 소송 등으로 인해 지연
  - (공사 중) 광주 남구 달외지구는 공사 중이나 연내 준공여부 불투명
- (2016년 선정) 8개 지구-8개 거점이 착공 전이거나 공사 중임
  - (착공 전) 태백 화전, 부산 동구 안창마을, 익산 월담, 목포 송도의 4개지구 4개거점이 부지보상으로 인해 지연
  - (연내준공) 그 외 동해 묵호, 전주 승암, 울산 동구 일산진마을, 광주 서구 양동(경로당)의 4개 지구 4개 거점은 연내 준공 가능
- (2017년 선정) 9개 지구-10개 거점이 착공 전이거나 공사 중임
  - (착공 전) 영월 텅스텐마을(2개 거점공간), 서울 금천구, 홍성 다옥지구, 영주 효자지구, 김제 성산지구 등이 부지보상 중
  - (연내준공) 나머지 4개 지구 4개 거점공간은 연내 준공 가능

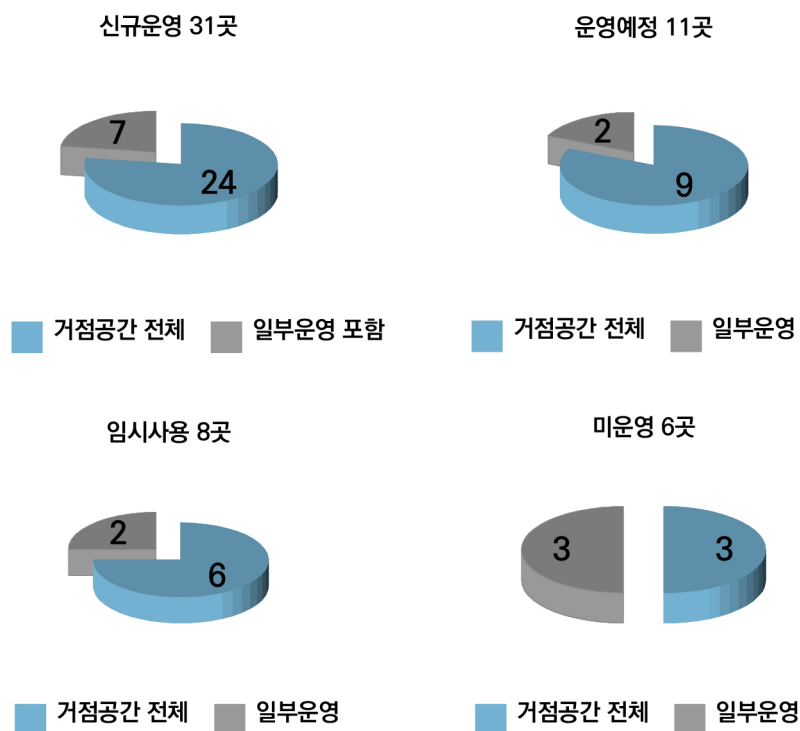
#### 4) 준공거점의 운영실태

##### ① 운영 현황

###### □ 준공거점의 운영실태 파악을 위한 주안점

- 운영 현황(신규운영, 운영예정, 임시사용중, 미운영 등) 그리고 운영 방식(주체, 사용허가 절차이행 여부, 복합용도 구분, 무상사용 근거 등)으로 구분
- 거점공간의 층별, 실별로 프로그램, 운영주체, 운영방식 등이 달라지는 경우가 대부분으로, 거점공간의 일부운영을 고려할 시 정량화한 수치가 달라짐

그림 2-11 | 거점공간의 일부운영을 포함했을 경우(층별, 실별로 구분 시) 수치 변화

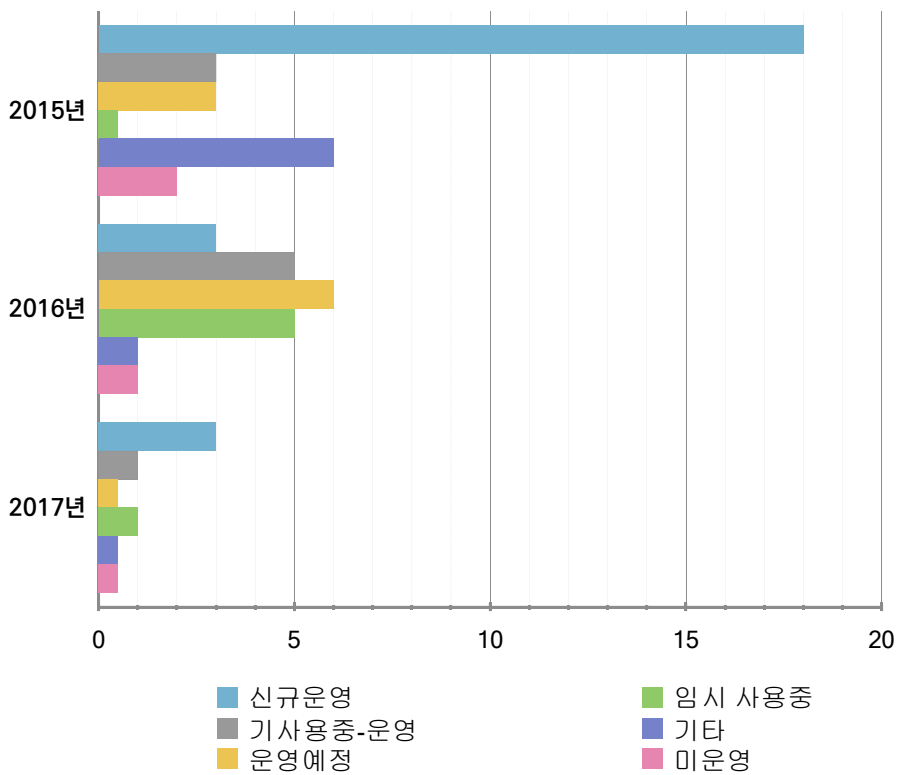


자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

## □ 운영 현황

- 43개 지구에서 58개 거점이 준공되었으며, 이중 미운영 3개 거점을 제외한 55개 거점에서 신규운영(24개 거점), 기 운영유지(9개 거점), 운영예정(9개 거점), 임시사용(6개 거점), 기타(7개 거점) 등의 형태로 운영계획이 수립되었거나 개시가 이루어짐

그림 2-12 | 연도별 준공거점의 운영현황



자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

※ 신규운영 : 신축 후 운영주체가 사용하고 있는 경우

기사용중-운영 : 기존시설을 리모델링한 경우로 기존의 용도와 방식으로 운영되는 경우

운영예정 : 운영주체는 있으나 아직 사용허가 및 협약 등이 이루어지지 않아 즉시 사용이 불가함

임시사용중 : 운영주체는 정해진 바 없으나 현재 프로그램이 있고 한시적으로 운영되고 있는 곳

## □ 미운영 및 운영지연 사유

- (운영주체 미설립 또는 부적절) 거점 전체 및 일부가 미운영인 거점은 6개, 임시사용 중인 거점은 8개로 총 14개 거점이 운영주체가 설립되지 못해 무상사용/위탁을 검토할 단계에 이르지 못함
  - 대표적으로 주민역량강화사업의 일환으로 주민조직화 과정에 있는 경우, 주민들 간 소득창출사업에 대한 갈등 및 협의 불발로 거점공간의 기능을 확정짓지 못하고 운영주체 설립 또한 어려워진 경우, 개인사업자로 등록하여 운영주체가 적절하지 못한 경우(제천 영서동)를 예로 들 수 있음
- (무상사용/위탁근거 미비) 운영주체가 설립되었더라도 무상사용/위탁의 근거가 미비하여 근거를 검토하고 마련하면서 운영 지연됨
- (주민 고령화) 고령화로 인해 운영을 책임지고 추진하는 주민의 리더가 사업기간 중 질병이나 사망으로 인해 활동이 중단되어 운영 지연됨
- (내부시설 및 집기 미조성) 근본적인 원인으로 보긴 어려우나, 실질적으로 내부시설 및 집기 미조성 상태에서 이용이 불가하여 운영 지연됨

표 2-19 | 운영주체 미설립 또는 부적절로 인한 미운영에 해당되는 지구

| 미운영 사유                   | 미운영에 해당되는 지구 목록                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | 미운영(6개 지구)                                                                                                                                                                                                    | 임시사용 중 (8개 지구)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 운영주체 미설립 또는 부적절 (14개 지구) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동해 발한 동문산지구 거점</li> <li>• 강릉 주문진 등대지구</li> <li>• 장성 삼가지구 창구공방</li> <li>• 전주 팔복공단촌 주민공동이용시설 (다목적실)</li> <li>• 군산 개원마을회관(공동작업장)</li> <li>• 군산 미창마을회관(공동작업장)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천 동구 만북접경 커뮤니티센터</li> <li>• 광주 서구 양동마을 현장지원센터</li> <li>• 여수 충무지구 커뮤니티센터</li> <li>• 여수 충무지구 공동작업장(순환형임대주택 전용)</li> <li>• 안동 법석골 커뮤니티센터</li> <li>• 속초 용소골 커뮤니티시설</li> <li>• 부산 금정구 희망숲속마을 희망고방 (다목적실)</li> <li>• 제천 영서동 커뮤니티센터 매주작업장등 (현재 사업자 등록한 남당마을은 개인사업자임)</li> </ul> |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

---

## □ 준공 후 운영개시까지 기간

- 신규 운영 중인 31개 거점(24개거점 + 거점일부 7곳)<sup>23)</sup>을 살펴보면, 준공 후 부터 3개월 이내 운영이 시작된 시설은 대부분 마을회관(경로당), 행정이나 지역단체가 사용하는 사무실로 나타남
  - 구체적인 용도는 마을회관(경로당), 작은 도서관이나 건강센터, 기념관 등으로, 운영주체는 경로당(등록), 지역단체(지역사회협의회나 자활단체, 지역의사회 등), 행정 등으로 운영관리비 조달방안 또한 정해져 있음
- 반면, 주민조직이 소득창출시설로 사용하는 경우에, 짧게는 6개월 전후에서 보통 1년 전후 기간이 소요되며, 길게는 2년 넘게 소요되어 상당기간 동안 미 운영 상태로 방치되는 상황이 발생함
  - 이렇게 오랜 시간이 걸리는 이유는 대부분 건물 준공 이후 주민조직 설립이 본격화되기 때문이며, 특히 이 건물을 어떤 용도로 사용할 것인지 사업기획도 건물이 준공된 이후에야 논의하는 경우도 있음
  - 애초 사업기획을 충분히 검토하지 않으면 상당기간 방치될 뿐만 아니라 이후 필요한 용도에 맞게 내부 리모델링이나 집기류 등을 정비해야 하므로 추가적인 예산이 소요되어, 시간뿐만 아니라 예산이 낭비될 가능성이 있음
- 운영개시 기간을 단축시키기 위해서는 운영관리방안의 선제적 검토가 필요함
  - 거점공간을 소득창출시설로 활용할 계획이라면 적어도 운영주체를 확정하고, 주체에 따라 준공 전에 사업장을 운영할 법인 등의 자격을 준비해야 함
- 참고로, 역으로 거점 준공 전 운영주체가 설립되고 사업을 개시한 사례도 있음
  - 2017년 선정된 부산 사하구 대티고개 공동작업장(김치 공장)은 준공 전이지만 운영주체인 괴정고개마루협동조합은 2019년 설립되어 임시공장에서 운영 중이며 일부 매출도 발생하고 있음

---

23) 운영 중인 거점은 31개인데, 동일거점의 중복반영(전주 팔복공단촌과 세종침산리 마을회관 및 커뮤니티센터는 동일거점) 2곳과 아직 정상운영이 되고 있지는 않지만 임대계약을 체결하여 확정된 건(김천 자산골커뮤니티센터 카페)을 반영하여 34곳의 현황을 조사함(표 2-20) 참조

표 2-20 | 준공 후 운영개시까지 기간 (신규 운영 대상)

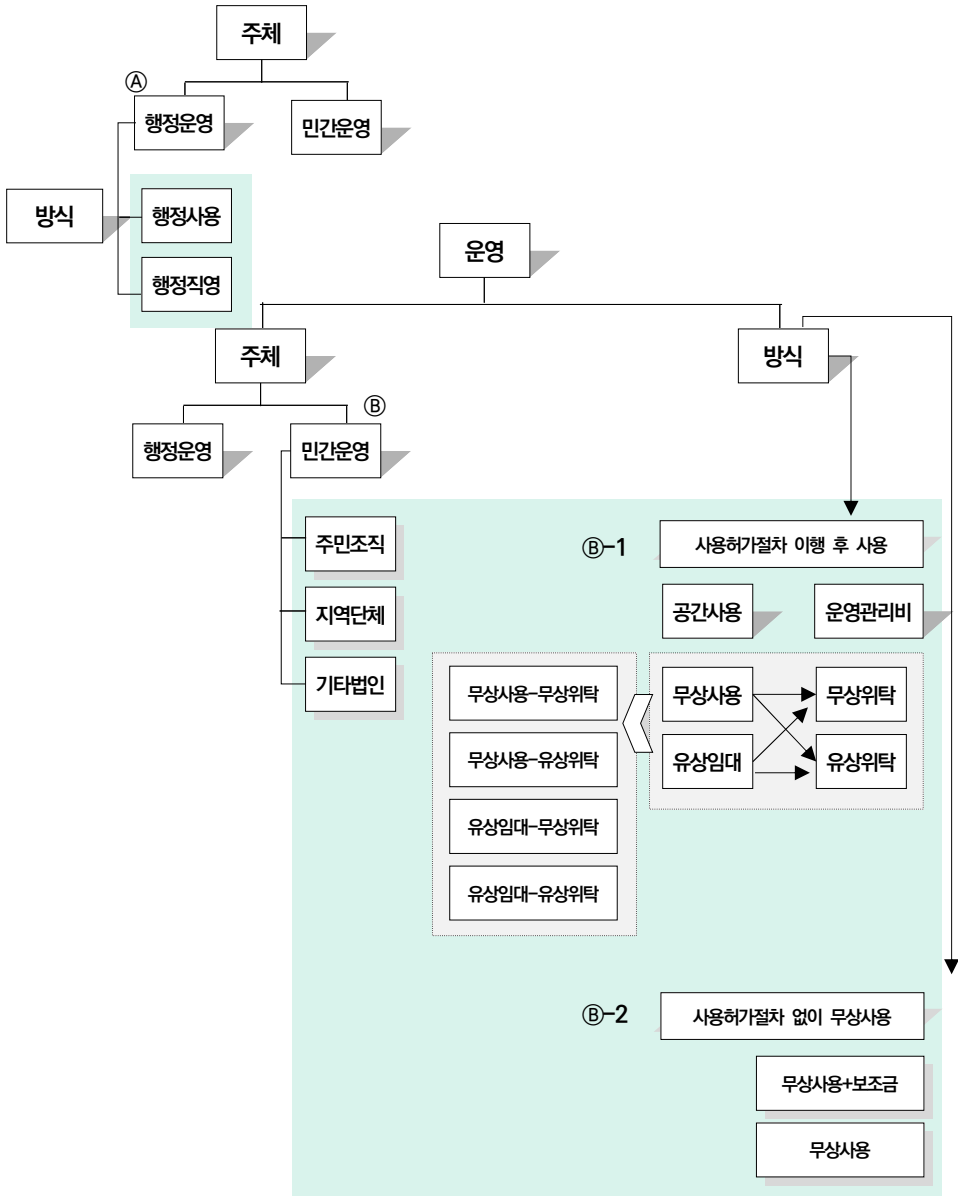
| 기간        | 시설 구분                       | 해당 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1개월<br>이내 | 마을회관(경로당)                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 세종 침산리 마을회관(경로당)</li> <li>• 논산 대교동 경로당</li> <li>• 전주 팔복공단촌 경로당</li> <li>• 익산 kt×역 관사마을</li> <li>• 군산 개미공동체 개원마을회관 미창마을회관</li> <li>• 양산 소남새뜰센터</li> <li>• 밀양 남포 경로당</li> </ul>                                                                                                                                        |
|           | 행정/단체 사무실<br>문화복지시설         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울 종로구 새뜰집</li> <li>• 순천시 청수골 안력산의료문화센터</li> <li>• 제천 영서동 커뮤니티센터 (사회복지협의회 사무소)</li> <li>• 부산 영도구 해돋이행복센터</li> <li>• 울산 남구 장생포아트스테이</li> <li>• 부산 남구 소막마을 주민공동체센터</li> </ul>                                                                                                                                          |
|           | 소득창출시설+α                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 순천 청수골 청수정카페쉼터(경로당)</li> <li>• 진주 옥봉루 (카페, 식당),</li> <li>• 제주 서문지구 세대공감센터 (카페)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                            |
| 3개월<br>이내 | 마을회관(경로당)                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대전 대덕구 장동옥골 공동홈, 건강증진실 : 2017.10.31.~ 2018.1.</li> <li>• 부산 금정구 희망숲속마을 희망5고방 경로당 : 2019.8.9.~2019.10.1.</li> <li>• 부산 사하구 대티고개 고개마루사랑방 (경로당, 현장지원센터) : 2018.6.28.~2018.9.7.</li> </ul>                                                                                                                               |
|           | 행정/단체 사무실<br>문화복지시설         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천 부평구 새뜰마을주민공동이용시설 (경로당/도서관/체력단련실) : 2018.12.30.~2019.1.16.</li> <li>• 전주 팔복공단촌 해피하우스 : 2019.10.14.~2019. 12.</li> <li>• 부산 서구 이태석신부 기념관 : 2019.10.6.~2020.1.14.</li> <li>• 부산 사하구 별빛센터 (작은도서관/건강센터/케어안심주택) : 2019.3.30.~2019.5.30.</li> <li>• 부산 북구 구포2동 주민공동이용시설 (다목적실/케어안심주택) : 2019.11.25.~2020.2.1.</li> </ul> |
| 1년<br>이내  | 복합시설<br>(다목적실 등<br>+소득창출시설) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 삼척 구공탄다운센터 (마을회관/집수리) : 2019.11.30.~2020.7.1.</li> <li>• 영주 관사골 마을센터 (다목적실/떡공장) : 2019.5.17.~2020.6.11.</li> <li>• 대구 중구 달성토성 커뮤니티센터 (다목적실/카페등) : 2017.4.28.~2017.11.1</li> </ul>                                                                                                                                    |
|           | 소득창출시설                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전주 팔복공단촌 카페 : 2019.10.14.~2020. 4. (중복)</li> <li>• 김천 자산골커뮤니티센터 카페 : 2020.6.1.~2020.9.1. (임대계약체결 예정)</li> <li>• 부산 서구 톤즈점방 : 2017.1.16~2017.6.22.</li> </ul>                                                                                                                                                         |
| 1년<br>이상  | 행정사무실                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동해 발한 동문산지구 도시재생지원센터 : 2018.12.7.~2020.2</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|           | 소득창출시설                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 논산 대교동 대교어울림공간 카페 : 2018.8.14.~2020. 7.1.</li> <li>• 세종 침산리 커뮤니티센터 (민관협력사업) : 2017.11.22.~2020.8.10.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

※ 밑줄 그은 세종 침산리, 전주 팔복공단촌은 동일거점 내 2개의 시설이 도입된 경우라 중복 기입하였고, 그 외 운영예정인 김천 자산골을 조사대상에 포함함. 총 34개 지구(신규운영 31개+언급한 3개)를 대상으로 함

© 2006 The Authors  
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

그림 2-13 | 운영주체별 운영방식



자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

## □ 운영주체가 행정인 경우, 운영방식은 행정사용과 행정직영으로 구분

- (행정사용 및 직영) 운영 중인 거점<sup>24)</sup> 중에서 총 9개 거점이 해당됨
  - (행정사용) 행정이 직접 사무공간 등으로 사용하는 거점이 4곳으로 운영주체와 운영계획이 구체화되지 않은 상태에서 거점공간이 조성되면서 행정이 빈 공간을 사용
  - (행정직영) 작은 도서관, 건강센터 등 공공서비스 제공시설을 행정직영으로 운영하는 거점이 5곳으로 대전 대덕구 장동 옥골마을의 공동홈을 제외하고는 해당지구를 포함한 광범위한 개념의 지역주민을 위한 문화복지시설로 규정할 수 있음

표 2-21 | 운영거점의 행정사용 및 직영현황

| 구분       | 개소 수 | 시설                     | 행정직영 거점과 해당거점의 주관부서                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 행정<br>사용 | 4    | 사무<br>공간               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동해 발한 동문산지구 거점 도시재생지원센터(도시재생과)</li> <li>• 전주 팔복공단촌 해피하우스사무실(주거복지과)</li> <li>• 부산 사하구 대티고개 사랑방 1층 현장지원센터(도시재생과)</li> <li>• 부산 남구 소막마을 주민공동체센터 마을지기사무소 및 도시재생현장지원센터(도시재생과)</li> </ul>                                                                   |
| 행정<br>직영 | 5    | 공공<br>(문화<br>복지)<br>시설 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천 부평구 새들마을주민공동이용시설 독서실(문화관광과)</li> <li>• 체력단련장(주민자치센터)</li> <li>• 대전 대덕구 장동옥골 공동홈(복지정책과)</li> <li>• 부산 사하구 별치센터 작은도서관(평생교육과), 건강센터(보건소)</li> <li>• 부산 영도구 해돋이행복센터 작은도서관, 커뮤니티공간 (주민센터)</li> <li>• 부산 남구 소막마을 주민공동체센터 도서관(주민센터), 건강센터(보건소)</li> </ul> |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성 ※ 밑줄은 중복거점을 의미함

## □ 운영주체가 민간인 경우, 운영방식은 사용허가절차 없이 무상사용과 사용허가절차 이행 후 사용으로 구분

- (사용허가절차 미비) 운영 중인 31개 거점 중에서 11개 거점이 사용허가 또는 협약 등의 절차를 이행하지 않고 사용하고 있음
  - 새들마을사업 예산으로 부지를 매입하고 건축물을 건축한 경우 이는 국공유재산이기에 적절한 절차 없이 사용할 경우 시정조치가 필요함

24) 운영 중인 거점은 31개로 집계되었으나, 운영방식을 조사함에 있어 김천 자산골 지구를 추가함. 해당지구의 자산골커뮤니티센터의 카페는 이미 임대계약을 체결하여 운영이 확실한 곳이므로 추가하여, 총 32개 거점으로 분석대상을 확대함

- 대표적으로 양산 소남새뜰센터의 경우, 경로당을 제외한 주민공동이용시설 및 카페 등은 수익사용시설이 있음에도 사용허가절차 없이 무상사용 중임
- (사용허가절차 이행)무상사용-무상위탁, 무상사용-유상위탁, 유상임대-무상위탁, 유상임대-유상위탁의 4개 유형으로 세분화됨
  - (무상사용-무상위탁) 10개 거점으로 주민공동이용시설과 소득창출시설 전체를 무상으로 사용하되, 창출된 수익을 운영관리비용으로 충당하도록 함. 수익사용이 발생하는 시설의 경우 공유재산법에 의해 유상임대하는 것이 원칙이나, 이를 무상으로 사용하고 있어 이에 대한 적절한 법적 근거를 마련할 필요가 있음
  - (무상사용-유상위탁) 6개 거점으로 공간은 무상으로 임대료 없이 사용하고 위탁금 및 운영보조금을 받아 시설의 운영관리비를 충당함. 경로당 2곳은 경로당 운영보조금으로 운영관리비를 조달함. 비영리 공익시설(종로구 새뜰집)은 서울시의 운영보조금을 지원받음. 불특정 다수가 이용하는 공공시설(이태석신부기념과, 장생포아트스테이)의 경우 위탁금으로 운영관리비를 조달함. 비영리공익단체(톤즈점방)는 구청과 지원협약을 맺어 공과금 등을 구청에서 부담하고 있음
  - (유상임대-무상위탁) 6개 거점에서 동일거점에서 주민공동이용시설과 사업장이 혼재되어 있는 경우 주민공동이용시설은 무상으로 하고, 사업장은 수익사용시설분 면적에 따라 임대료를 산정하여 부과함. 순천 청수골, 진주 옥봉루, 영주 관사골 등이 이에 해당됨
  - (유상임대-유상위탁) 수익사용시설분에 대해 임대료를 납부하고 시설운영관리는 유상으로 위탁함. 대구 중구 달성토성커뮤니티센터의 경우 카페와 사무소 공간에 대해서는 임대료를 납부하고 공동체 관리업무에 대해서는 1인 인건비와 유지관리비 보조금을 지원받음

표 2-22 | 운영방식의 유형

| 구분 | 공간사용 비용 | 운영관리 비용     |
|----|---------|-------------|
| 무상 | 무상사용    | 무상위탁        |
| 유상 | 유상임대    | 유상위탁(운영보조금) |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-23 | 준공거점의 운영주체 및 운영방식 (2015년 선정대상지)

| 2015년 선정지구                                             | 운영주체                                       | 운영방식                                  | 운영여부             |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| 동해 발한 동문산지구 경로당                                        | 해뜰마을경로당                                    | 무상사용허가없이사용중                           | 운영               |
| 동해 발한 동문산지구 거점공간 : 로컬푸드매장/식당<br>+주민사랑방<br>+도시재생지원센터    | -<br>-<br>도시재생과                            | -<br>-<br>행정직영                        | 미운영              |
| 강릉 주문진 등대지구 : 주민사랑방+공동작업장                              | -                                          | -                                     | 미운영              |
| 인천 부평구 부평1지구 : 경로당<br>+독서실<br>+제력단련장                   | 분회경로당<br>문화관광과<br>주민자치센터                   | 무상위탁(협약)<br>행정직영<br>행정직영              | 운영<br>운영         |
| 포천 천보마을 평촌경로당                                          | 평촌경로당                                      | -                                     | 기사용중-운영          |
| 서울 종로구 새뜰마을 : 사랑방+공동작업+공동주방+<br>사유실 및 세탁실 등 기타 노숙자 지원실 | 서울시돈의동<br>쪽방상담소                            | 무상사용허가                                | 운영               |
| 세종 침산리 마을회관(경로당)<br>커뮤니티센터(공동작업장)                      | 침산리경로당<br>공공프림즈                            | 무상사용허가없이사용중<br>무상사용허가(한시)             | 운영<br>운영(한시)     |
| 세종 침산리 마을카페센터                                          |                                            |                                       | 운영예정             |
| 대전 대덕구 장동육골 거점공간 : 건강증진실<br>+제방실<br>+공동홀               | 장동발전협의회<br>(장동협동조합 예정)<br>복지정책과            | 무상위탁<br>(유상임대 협의중)<br>행정직영            | 운영<br>운영예정<br>운영 |
| 제천 영서동 커뮤니티센터 : 매주작업+마을사무실<br>+ 사회복지협의회 사무실+교육실        | (남당마을-개인사업자 예정)<br>제천시사회복지협의회              | -<br>유상임대                             | 임시사용중<br>운영      |
| 제천 영서동 경로당 (경로당+공나물)                                   | 남당마을                                       | -                                     | 기사용중-운영          |
| 논산 대교동 대교어울림공간 : 식당<br>+카페                             | 대교협동조합 (대교2동)<br>대교1통협동조합                  | 무상사용허가<br>무상사용허가                      | 운영<br>운영         |
| 논산 대교동 마을공방 : 마을공방<br>+경로당                             | (대교1통협동조합 예정)<br>대교1통경로당                   | (무상사용허가예정)<br>허가없이사용중(무상사용<br>허가누락인정) | (운영예정)<br>운영     |
| 전주 팔복공단촌 경로당 (마을부자+시간물)                                |                                            |                                       |                  |
| 전주 팔복공단촌 주민공동이용시설 : 다목적실<br>+카페<br>+해피하우스사무실           | -<br>츠크피문화협동조합<br>주거복지과                    | -<br>유상임대<br>행정직영                     | 미운영<br>운영<br>운영  |
| 익산 ktz역 관사마을주민공동이용시설 :<br>경로당+다목적실                     | 익산철도관사마을주민협의체<br>(임의단체)                    | 무상위탁<br>(무상사용)                        | 운영               |
| 여수 광림지구 경로당                                            | 장수경로당                                      | -                                     | 기사용중-운영          |
| 순천 청수골 청수정터 : 경로당<br>+다목적실+청수정카페/임니밥상                  | 청수정경로당<br>청수정협동조합                          | 무상사용허가없이사용중<br>유상임대                   | 운영<br>운영         |
| 순천 청수골 안력산의료문화센터                                       | 순천의사회                                      | 무상위탁<br>(무상사용)                        | 운영               |
| 대구 중구 달성동성 커뮤니티센터 :<br>커뮤니티실+카페+마을특색연구소                | 더나눔협동조합                                    | 유상위탁<br>(유상임대)                        | 운영               |
| 부산 서구 이태석신부 기념관                                        | (재)한국천주교살레시오회                              | 유상위탁                                  | 운영               |
| 부산 서구 톤즈점방 (수공예)                                       | 톤즈행복마을<br>(비영리임의단체)                        | 무상사용허가                                | 운영               |
| 부산 사하구 별빛센터 : 작은도서관<br>+건강센터<br>+케어안심주택                | 평생교육과<br>보건소<br>사하구종합사회복지관                 | 행정직영<br>행정직영<br>무상사용허가없이사용중           | 운영               |
| 부산 영도구 해돋이행복센터: 작은도서관+커뮤니티공간<br>+카페                    | 창학1동 주민센터<br>영도자활센터                        | 행정직영<br>무상사용                          | 운영<br>운영         |
| 창원 완월달빛사회적주택 및 공동이용시설 :<br>공동홀+카페+다목적실                 | (완월달빛사회적협동조합<br>예정)                        | (무상위탁<br>무상사용 예정)                     | (운영예정)           |
| 양산 소남새뜰센터 :<br>작은도서관+다목적실+카페/공동부엌+경로당                  | 소남새뜰마을운영협의회<br>(소남개발운영위원회)                 | 무상사용허가없이사용중                           | 운영               |
| 김천 자산골커뮤니티센터 : 카페<br>+다목적실+사무실                         | (주)원예프렌비 (마을기업)<br>(자산골주민협의체<br>(임의단체) 예정) | 유상임대<br>무상사용허가없이사용예정                  | 운영예정(9.1)        |
| 진주 옥봉루 : 집수리사무실<br>+식당(주방)+다목적실                        | 진주새뜰협동조합<br>진주옥봉사회적협동조합                    | 상임대<br>무상사용 (주방 유상임대)                 | 운영<br>운영         |
| 울산 남구 창생포아트스튜디오                                        | 울산남구문화원                                    | 유상위탁                                  | 운영               |
| 제주 서문지구 세대공감센터<br>(카페+목공작업실+다목적실)                      | 용담마을협동조합                                   | 무상위탁 (무상사용)                           | 운영               |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-24 | 준공거점의 운영주체 및 운영방식 (2016년~2017년 선정대상지)

| 2016년 선정지구                                                                       | 운영주체                                          | 운영방식                           | 운영여부          |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|---------------|
| 삼척 구공탄다온센터 : 사랑방+다목적실+집수리사무실                                                     | 수리수리협동조합                                      | 무상위탁                           | 운영            |
| 인천 동구 만북접경마을 커뮤니티센터 (사랑방+공동작업장)                                                  | -                                             | -                              | (임시사용중)       |
| 인천 동구 만북접경마을 (굴까기작업장)                                                            | 상인회                                           | -                              | 기사용중-운영       |
| 영동 부용지구 마을카페                                                                     | (담복사회적협동조합 예정)                                | (검토중)                          | (운영예정)        |
| 영동 부용지구 공동작업장 (공방/집수리)                                                           | (담복사회적협동조합 예정)                                | (검토중)                          | (운영예정)        |
| 영동 부용지구 경로당 (마을소유)                                                               | 부용리남자경로당                                      | -                              | 기사용중-운영       |
| 부여 구교리 경로당 (마을소유)                                                                | 구교3리경로당                                       | -                              | 기사용중-운영       |
| 부여 구교정미소 문화공간 : 카페+다목적실                                                          | (구교협동조합 예정)                                   | (무상위탁 예정)                      | (운영예정)        |
| 군산 개미공동체 개원마을회관 : 경로당+공동작업장                                                      | 개원경로당                                         | 무상사용허가없이사용중                    | 운영<br>미운영     |
| 군산 개미공동체 미창마을회관 : 경로당+공동작업장                                                      | 미창경로당                                         | 무상사용허가없이사용중                    | 운영<br>미운영     |
| 광주 서구 양동마을 주민공동이용시설 (다목적실+사무실)                                                   | (양성협동조합 예정)                                   | -                              | (운영예정)        |
| 광주 서구 양동마을 : 현장지원센터                                                              | -                                             | -                              | (임시사용중)       |
| 장성 삼가지구 공동작업장 (장구공방)                                                             | -                                             | -                              | 미운영           |
| 장성 삼가지구 단광마을회관(경로당) (마을소유)                                                       | 마을회(삼가1동경로당)                                  | -                              | 기사용중-운영       |
| 여수 충무지구 커뮤니티센터 (다목적실+목욕탕)                                                        | -                                             | -                              | (임시사용중)       |
| 여수 충무지구 공동작업장 (순환형임대주택을 발효실 사용중)                                                 | -                                             | -                              | (임시사용중)       |
| 통영 명정지구 거점공간 : 주방/식당+다목적실                                                        | (통영명정새마을관리사회적협동조합 일괄위탁 예정)                    | (무상위탁 :<br>주방 유상임대 예정)         | (운영예정)        |
| 영주 관사골 마을센터 : 다목적실+동아리실+떡공장                                                      | 관사골협동조합                                       | 무상위탁<br>(떡공장 유상임대)             | 운영            |
| 안동 범석골 커뮤니티센터 (공동작업장+다목적실)                                                       | -                                             | -                              | (임시사용중)       |
| 부산 남구 소맥마을 주민공동체센터 : 공동체사무실+사위실<br>+마을지기사무소+도시재생현장지원센터+다목적실<br>+썬지도서관<br>+마을건강센터 | 우암소맥새마을공동체<br>(미등록단체)<br>도시재생과<br>주민센터<br>보건소 | 무상사용허가<br>행정직영<br>행정직영<br>행정직영 | 운영            |
| 부산 금정구 회양숲속마을 회양5고방 : 다목적실<br>+경로당                                               | -<br>2층 회양숲속마을경로당                             | -<br>무상사용허가없이사용<br>중           | (임시사용중)<br>운영 |
| 진주 비봉지구 비봉커뮤니티센터 : 카페+다목적실                                                       | (비봉새마을사회적협동조합<br>예정)                          | (무상사용,<br>카페 유상임대 예정)          | 운영예정          |
| 울산 북구 원연암 경로당                                                                    | 원연암경로당                                        | -                              | 기사용중-운영       |
| 2017년 선정지구                                                                       | 운영주체                                          | 운영방식                           | 운영여부          |
| 속초 용소골 커뮤니티시설 : 사랑방겸 다목적실                                                        | -                                             | -                              | (임시사용중)       |
| 부산 사하구 대티고개 고개마루사랑방 : 뉴딜 현장지원센터<br>+ 경로당                                         | 도시재생과<br>고개마루사랑방 경로당                          | 행정직영<br>무상사용허가없이사용중            | 운영            |
| 부산 북구 구포2동 주민공동이용시설 : 다목적실<br>+케어안심주택                                            | 구포새뜨락마을주민협의체<br>만덕종합사회복지관                     | 3자협약<br>무상위탁(무상사용)             | 운영<br>운영(한시)  |
| 밀양 남포 경로당                                                                        | 남포리경로당                                        | 무상사용허가                         | 운영            |
| 김해 양장골 마을회관 (마을소유)                                                               | 마을회(양창고경로당)                                   | -                              | 기사용중-운영       |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

1. 운영 : 신축 후 사용허가 및 유상임대 협약 등을 체결하여 사용하고 있는 경우. 한시적 사용(사업기간/인천 '주민들이 꾸미는 마을사업, 복지부 케어안심주택사업 등) 중에 한정된 것을 의미) 포함
2. 기사용중-운영 : 기존 시설 리모델링으로 기존 운영주체 그대로 운영되는 경우
3. 임시사용중 : 운영주체는 정해진 바 없으나 현재 프로그램 등이 이루어지는 경우. 행정이 운영관리비를 지원하며 프로그램 운영 등 임시사용
4. 운영예정 : 운영주체가 있으나 아직 사용허가 및 협약 등 이루어지지 않은 경우

표 2-25 | 32개 거점-민간주체 : 6개 유형의 운영방식

| 구분                  |                    | 사업지 주민조직                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 사업지 인근 주민조직                                                                     | 지역단체                                                                                                                                              | 기타 법인                                                                                                                 |
|---------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사용 허가 미 이행 (12)     | 무상 사용 + 보조금 (11)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동해 발한 경로당</li> <li>• 세종 침산리 마을회관 (경로당)</li> <li>• 논산 대교동 경로당</li> <li>• 전주 팔복공단촌 경로당</li> <li>• 순천 청수골 청수정 쉼터 (경로당)</li> <li>• 군산 개원마을회관 (경로당)</li> <li>• 군산 미창마을회관 (경로당)</li> <li>• 부산 금정구 희망5고방 경로당</li> <li>• 부산 사하구 대티고개 경로당</li> <li>• 양산 소남새뜰센터 (경로당)</li> </ul> | -                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산 사하구 별빛센터 (사하구종합사회복지관)</li> </ul>                                                                      | -                                                                                                                     |
|                     | 무상 사용 (1)          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 양산 소남새뜰센터 (다목적실/카페 등) (소남새뜰마을운영협의회)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                               | -                                                                                                                                                 | -                                                                                                                     |
| 사용 허가 등의 절차 이행 (23) | 무상 사용 + 무상 위탁 (10) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산 남구 주민공동체센터 (우막소막새뜰마을공동체)</li> <li>• 대전 대덕구 장동육골 (장동발전협의회)</li> <li>• 익산ktx역 관사마을공동이용시설 (익산철도관사마을주민협의체)</li> <li>• 부산 북구 구포2동 (주민협의체)</li> <li>• 논산 대교어울림공간 (대교협동조합, 대교1통협동조합)</li> <li>• 제주 서문지구 세대공감센터 (용담마을협동조합)</li> <li>• 삼척 구공단다운센터 (수리수리협동조합)</li> </ul>      | -                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 순천 청수골 안력산의료문화센터(순천의사회)</li> <li>• 부산 북구 구포2동 (만덕종합복지관)</li> <li>• 부산 영도구 해돋이행복센터 카페 (영도자활센터)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 세종 침산 커뮤니티센터 (공공프림즈)</li> </ul>                                              |
|                     | 무상 사용 + 유상 위탁 (6)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 밀양 남포 경로당</li> <li>• 인천 부평구 부평1지구 경로당</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산 서구 톤즈점방 (톤즈행복마을)</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 울산 남구 장생포 아트스테이 (울산 남구 문화원)</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울 종로구 새뜰집 (돈의동쪽방상담소)</li> <li>• 부산 서구 이태석신부 기념관 ((재)한국천주교 살례시오회)</li> </ul> |
|                     | 유상 임대 + 무상 위탁 (6)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전주 팔복공단촌 카페 (츠크피문화협동조합)</li> <li>• 순천 청수골 청수정 카페/쉼터 (청수정협동조합)</li> <li>• 영주 관사골 마을센터 (관사골협동조합)</li> <li>• 진주 옥봉루 (진주새뜰협동조합, 진주옥봉사회적협동조합)</li> </ul>                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 김천 자산골 커뮤니티센터 카페 ((주)원예프렌비)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제천 영서동 커뮤니티센터 (제천시사회복지협의회)</li> </ul>                                                                    | -                                                                                                                     |
|                     | 유상 임대 + 유상 위탁 (1)  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대구 중구 달성토성커뮤니티센터(더나눔협동조합)</li> </ul>   | -                                                                                                                                                 | -                                                                                                                     |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

※ 31개 거점 중에서 운영예정인 1곳을 추가하여 총 32개 거점을 대상으로 운영방식을 정리함. 밑줄 친 4곳 (청수골, 부산북구 구포2동, 세종침산, 양산소남은 중복 반영되어 총 36개 거점으로 본 표에는 정리됨

## □ 무상사용의 근거

- 새뜰마을사업은 근거법이 없어, 거점시설의 무상사용은 개별법에 의거하여 근거를 마련해야 함
  - 32개 중 23개 거점이 사용허가 절차 이행 후 운영 중임(<표 2-25>참조). 무상사용 중인 16곳과 주민공동이용시설 면적분을 무상사용하는 2곳(영주 관사골, 진주 옥봉루)을 포함하여 총 18곳으로 산정
  - (공유재산 및 물품관리법) 공유재산법에서는 사용 및 수익허가에 의거, 공용·공공용 또는 비영리 공익사업용으로 무상사용이 가능하며 소득창출시설은 사용료 부과. 현재 근거법에 따라 무상사용 및 유상임대하는 거점은 11곳
  - (국민기초생활보장법) 국민기초생활보장법 제16조 제2항 제2호(국공유재산의 무상임대)에 의거, 자활센터는 수익시설의 무상임대가 가능
  - (도시재생법) 도시재생법에 의한 활성화지역으로 지정하여 거점공간 무상위탁
  - (사회적기업) 사회적경제조직의 경우, 사회적경제 지원조례에 의거 무상위탁

표 2-26 | 무상사용의 근거법

| 구분        | 개소 수 | 해당지구 및 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
|-----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 공유재산법     | 11   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대전 대덕구 장동옥골 (장동발전협의회)</li> <li>• 익산kxt역 관사마을 공동이용시설 (익산철도관사마을주민협의회)</li> <li>• 부산 서구 톤즈점방 (톤즈행복마을)</li> <li>• 부산 북구 구포2동 (만덕종합복지관, 주민협의회)</li> <li>• 영주관사골 마을센터 (다목적실+동아리실)</li> <li>• 진주 옥봉루 (다목적실)</li> <li>• 대구 중구 달성토성 커뮤니티센터 (커뮤니티실)</li> <li>• 세종침산커뮤니티센터</li> <li>• 순천 청수골 안력산의료문화센터</li> <li>• 서울 종로구 새들집 (돈의동 쪽방상당소)</li> <li>• 울산 남구 장생포아트스테이</li> </ul> |                                                                                   |
| 노인복지법     | 2    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 밀양 남포 경로당</li> <li>• 인천 부평구 부평1지구 경로당</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
| 도시재생법     | 3    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 논산 대교어울림공간 (대교협동조합, 대교1통협동조합)</li> <li>• 제주 서문지구 세대공간센터 (용담마을협동조합)</li> <li>• 부산 남구 주민공동체센터 (우막소막새들마을공동체)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                   |
| 국민기초생활보장법 | 1    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산 남구 주민공동체센터 (우막소막새들마을공동체)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                   |
| 사회적경제지원법  | 1    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 삼척 구공탄다운센터 (수리수리협동조합)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 명확한 근거 없음</li> <li>• 조례 개정 필요</li> </ul> |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

## 5) 운영관리비 조달현황

표 2-27 | 운영관리비 조달 유형 및 현황

| 운영관리비 조달처            |              | 해당시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공공<br>재원<br>연계       | 위탁금          | <ul style="list-style-type: none"> <li>부산 서구 이태석신부 기념관 ((재)한국천주교살레시오회)</li> <li>울산 남구 장생포아트스테이 (울산남구문화원)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | 연계사업<br>예산   | <ul style="list-style-type: none"> <li>부산 북구 구포2동 1,2층 거점 (만덕종합복지관) - 부부산형 커뮤니케이터시범사업</li> <li>부산 사하구 별빛센터 (사하구종합사회복지관) - 부산형 커뮤니케이터시범사업</li> <li>세종 침산 커뮤니티센터 (공공프리즘)-민관협력사업</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      | 시보조금         | <ul style="list-style-type: none"> <li>서울 종로구 새뜰집 (돈의동쪽방상담소)</li> <li>제천 영서동 커뮤니티센터 (제천시사회복지협의회)</li> <li>부산 서구 톤즈점방 (톤즈행복마을)</li> <li>대구 중구 달성토성커뮤니티센터 (더나눔협동조합)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                      | 경로당<br>운영보조금 | <ul style="list-style-type: none"> <li>동해 발한 경로당, 세종 침산리 마을회관 (경로당), 논산 대교동 경로당, 전주 팔복공단촌 경로당</li> <li>순천 청수골 경로당, 군산 개원마을회관, 군산 미창마을회관, 부산 금정구 희망5고방 경로당</li> <li>부산 사하구 대티고개 경로당, 양산 소남새뜰센터 (경로당), 밀양 남포 경로당, 인천 부평구 부평1지구 경로당</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| 자체운영수익               |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>김천 자산골커뮤니티센터 카페 ((주)원에프엔비)</li> <li>전주 팔복공단촌 카페 (츠크피문화협동조합)</li> <li>진주 옥봉루 집수리사무소 (진주새뜰협동조합)</li> <li>논산 대교어울림공간 (대교협동조합, 대교1통협동조합)</li> <li>부산 영도구 해돋이행복센터 카페 (영도자활센터)</li> <li>청수정카페/식당/쉼터 (청수정협동조합)</li> <li>양산 소남새뜰센터(다목적실/카페 등) (소남새뜰마을운영협의회)</li> <li>영주 관사골 마을센터 (관사골협동조합)</li> <li>진주 옥봉루 2층 (진주옥봉사회적협동조합)</li> <li>제주 서문지구 세대공감센터 (용담마을협동조합)</li> <li>삼척 구공탄다운센터 (수리수리협동조합)</li> </ul> |
| 기타- 태양광<br>발전전기 판매수입 |              | <ul style="list-style-type: none"> <li>익산ktx역 관사마을공동이용시설 (익산철도관사마을주민협의회) - 태양광 발전전기 판매수입</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

### □ 운영관리비 조달 유형은 크게 새뜰마을사업 종료 전과 후로 구분됨

- 사업 종료 전이고 운영관리위탁 체결이 이루어지지 않은 경우에는 주관부서 (도시재생과 등)에서 해당예산으로 운영관리비를 조달함

### □ 사업 종료 후 만약 운영관리가 위탁된 경우라면, 다시 3개 세부유형(공공재원 연계, 운영 수익 활용, 기타 자체조달)으로 구분됨

- (공공재원 연계) 위탁금, 연계사업예산, 시보조금, 경로당 운영보조금 등 다양한 행정예산을 의미함

- (위탁금) 부산서구 이태석신부기념관, 울산남구 장생포아트스테이
- (연계사업예산) 커뮤니티케어시범사업, 민관협력시범사업등의 예산으로 조달
- (시보조금) 시보조금의 경우에도 인건비, 운영관리비, 사업비 모두를 충당하는 경우(서울 종로구 새뜰집과 제천 영서동 커뮤니티센터)와 주관부서에서 전기세 및 수도세 등 기본적인 공과금을 지원하는 경우(부산 서구 톤즈점방)로 구분
- (경로당 운영보조금) 새뜰사업지 4개지구(동해 발한 동문산지구, 익산 kxt역 관사마을, 동해 묵호 언덕빌딩촌, 부산 금정구 희망5고방)에서 신규 경로당을 신축하고 경로당 회원 신규설립 및 등록절차를 지원하여 운영보조금을 받을 수 있도록 연계

※ 노인복지법 제 37조2(경로당에 대한 양곡구입비 등의 보조)에 의거, 양곡구입비 및 냉난방비용을 보조할 수 있으며, 제37조의3(경로당에 대한 공과금 감면)에 의거, 전기, 가스, 수도요금 감면할 수 있음

• (운영수익 활용) 거점공간 내 도입된 시설 중 식당, 카페, 작업장 등에서 창출된 수익을 운영관리비로 활용하는 것을 의미함

- (계획의도) 거점공간 내 입지한 소득창출시설의 수익이 발생할 시 이를 해당시설뿐만 아니라 주민공동이용시설을 포함한 전체 운영관리비로 활용하여 궁극적으로 공동체 자력으로 운영관리를 해나가겠다는 취지
- (현황) 현재 운영 중인 수익사업은 카페, 식당, 집수리(목공방), 떡공장, 대관사업 등으로 다만, 사업장이 원활하게 운영되어 수익을 창출하는 순천 청수정 카페 및 쉼터, 삼척 구공탄다운센터 정도임. 최근 운영을 시작한 영주 관사골 마을센터, 논산 대교 어울림공간 등은 아직 성공 여부를 판단하기에 시기상조임. 양산 소남뜰센터, 진주 옥봉루, 제주 서문 세대공감센터, 대구 달성토성커뮤니티센터 등은 카페나 식당 등에서 운영수익이 발생하지 않아 운영관리비로 조달하는데 어려움을 겪고 있음
- 해당 소득창출시설의 운영관리비를 담당하는 것이 아니라 발생한 수익으로 주민공동이용시설을 포함한 거점시설 전체 운영관리비를 조달하는 경우는 한계가 있음

• (기타 자체조달) 태양광 발전전기 판매수입, 회비 등으로 운영관리비 조달

- 익산 ktx역 주변 관사마을공동이용시설은 익산철도관사마을주민협의체가 운영관리의 주체인데, 지붕에 태양광 발전기를 설치하여 사용하고 남은 전기를 한전에 판매하여 판매대금으로 운영관리비를 조달하고 있음

---

## 6) 주민공동이용시설의 프로그램 운영실태

### □ 거점준공 및 운영개시와 동시에 사업 자체가 종료되는 거점 15곳 중 10곳에서 주민공동이용시설을 도입

- 주민공동이용시설은 사업초기에 조성되어 새뜰마을사업 휴먼케어나 역량강화 프로그램 운영되기를 기대하지만, 현실적으로는 거의 불가능하며 정작 준공 후에는 프로그램이 없는 경우가 대부분임
  - 물론 일부 지역의 경우, 준공 후 프로그램이 예정되어 있기는 하지만, 극히 예외적인 경우이므로 대부분의 경우는 당분간 프로그램 운영 없이 방치될 것으로 예상

### □ 주민공동이용시설의 프로그램 운영실태

- (사업종료 전) 8곳에서 6개월~2년 정도 주민역량강화사업, 휴먼케어사업 등
  - 다만, 2020년 초부터 코로나 때문에 각종 주민행사가 중지되고 주민공동이용시설의 사용이 제한된 상태여서 잠정적 휴식기에 있었음
- (사업종료 전후, 연계사업 운영) 8곳에서 다양한 연계사업을 발굴, 운영 중
  - 사업종료 시점에는 프로그램 사업비가 남아있지 않기에 활동가 혹은 운영주체가 공동체사업, 평생교육진흥원 프로그램사업, 소규모재생사업 등 다양한 연계사업을 발굴 및 추진하여 거점공간을 활용하고자 함
- (사업종료 후, 주민조직 사용) 19곳에서 특별히 프로그램을 운영하지 않고 주민조직이 자체적으로 운영하면서 경로당 등으로 사용 중
  - 대부분 경로당이 이에 해당되며, 준공 즉시 경로당 회원들의 이용도가 높고, 다목적실 등 시설은 노인회 이외 주민들이 사랑방이나 회의 공간 등으로 이용함
  - 다만, 특정주민조직(협동조합 등)을 위한 공간으로 사유화가 우려되는 곳이 있음. 대전 대덕구 장동옥골은 회비를 내는 회원을 위한 공간, 또는 제천 남당마을은 위원장 중심의 운영위원회를 위한 공간으로 전용될 우려가 있음
- (거점준공 후, 미사용) 기타 여러 사유로 준공 후 최소 6개월 이상 방치

표 2-28 | 거점준공 및 운영개시와 동시에 사업종료 예정지구

| 구분                   | 해당지구                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거점준공과 동시에 사업종료 (10곳) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 태백 철암 삼방동 철암청소년복지화관</li> <li>• 인천 동구 만석어촌(원광이)마을 거점</li> <li>• 여수 광림지구 거점</li> <li>• 광주 남구 달외마을 거점</li> <li>• 울산 동구 일산진마을 거점</li> <li>• 광주 서구 양동마을 거점</li> <li>• 보령 수청 거점</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산 사상구 학장쪽방 에코센터 : 민관협력 사회적경제육성사업 진행 예정</li> <li>• 전주 승암마을 거점 : 조성 후 주민돌봄프로그램 공간으로 운영 예정.</li> <li>• 동해 묵호 언덕빌딩촌 거점 : 준공 후 프로그램사업으로 강원도 및 동해시 공모사업 진행예정</li> </ul> |
| 운영개시와 동시에 사업종료 (5곳)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 창원 완월지구 거점 (다목적공간)</li> <li>• 김천 자산골커뮤니티센터</li> <li>• 부여 구교정미소 문화공간</li> <li>• 광주 서구 양동마을</li> <li>• 진주 비봉지구 비봉커뮤니티센터 : 주민돌봄프로그램 예정</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 2-29 | 준공된 주민공동이용시설의 이용실태

| 구분                         | 해당마을-시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 새뜰마을사업 종료 전 프로그램 사업진행 (9곳) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 익산 ktx역 주변 관사마을주민공동이용시설 (2018.1.준공)</li> <li>• 부산 영도구 해돋이행복센터 (2018.1.준공)</li> <li>• 부산 남구 우암동 주민공동체센터 (2020.2.준공)</li> <li>• 통영 명정지구 거점 (2020.4. 준공)</li> <li>• 영주 관사골 마을센터 (2019.5.준공)</li> <li>• 안동 범석골 커뮤니티센터 (2019.9.준공)</li> <li>• 부산 금정구 희망5고방 (2019. 준공)</li> <li>• 부산 북구 구포2동 거점 (2019년 준공)</li> <li>• 여수 충무지구 거점 (2019. 준공)</li> </ul>                                                                                         |
| 사업종료 전후 연계사업 운영 (7곳)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동해 발한 동문산지구 경로당 : 강원도 공동체사업 및 평생교육진흥원 프로그램 사업 등 (거점공간 내부 집기 및 비품이 미조성되어 이용 불가 상태여서 경로당 이용 중임)</li> <li>• 대구 중구 달성토성커뮤니티센터 : 위탁단체(더나무협동조합) 마을영화제, 교육프로그램 등</li> <li>• 양산 소남새뜰센터 : 경남사회복지공동모금회 사업, 생활문화공동체사업 등 운영</li> <li>• 진주 옥봉루 : 민관협력지원사업 노인돌봄프로그램 진행</li> <li>• 제주 서문지구 세대공감센터 : 주민역량강화 지원사업</li> <li>• 삼척 구공탄다운센터 : 2020년 소규모재생사업</li> <li>• 인천 동구 만북접경마을 커뮤니티센터 : 주꾸미사업(인천시 자체사업) 연계 (현재 연계사업으로 임시 사용 중이나 향후 방치될 우려 있음)</li> </ul> |
| 사업종료 후 주민조직 사용 (19곳)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 제천 영서동 남당커뮤니티센터 (메주작업실/사무실)</li> <li>• 대전 대덕구 장동육골 건강증진실 (장동발전협의회 회비로 운영, 회원 전용)</li> <li>• 순천 청수골 청수정침터</li> <li>• 경로당 16개 (포천 천보, 세종 침산, 논산 대교, 전주 팔복, 익산 ktx역 관사마을, 군산 개원, 군산 미창, 여수 광림, 순천 청수골, 제천 영서, 영동 부용, 부여 구교, 울산 북구 원연암, 밀양 남포, 김해 양장골, 부산 사하구 대티고개)</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| 준공 후 미사용 (4곳)              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 동해 발한 동문산지구 거점(2018.12.준공) : 내부 집기 및 비품 미조성으로 사용 불가한 상태여서 경로당에서 프로그램 운영 중</li> <li>• 강릉 주문진 동대지구(2018.8.준공) : 2019년 새뜰마을사업 중에 프로그램 운영했으나 사업종료 후 미운영</li> <li>• 전주 팔복공단촌 거점(1층) (2019.10.준공) : 주민갈등으로 조정 중</li> <li>• 속초 용소골 거점(2019.11.준공) : 새뜰마을사업 프로그램 예산 없고 연계사업도 없음</li> </ul>                                                                                                                                                       |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성





## CHAPTER 3

# 자주적 운영관리 사례연구

|                 |    |
|-----------------|----|
| 1. 사례선정 .....   | 60 |
| 2. 사례별 현황 ..... | 68 |
| 3. 소결 .....     | 86 |

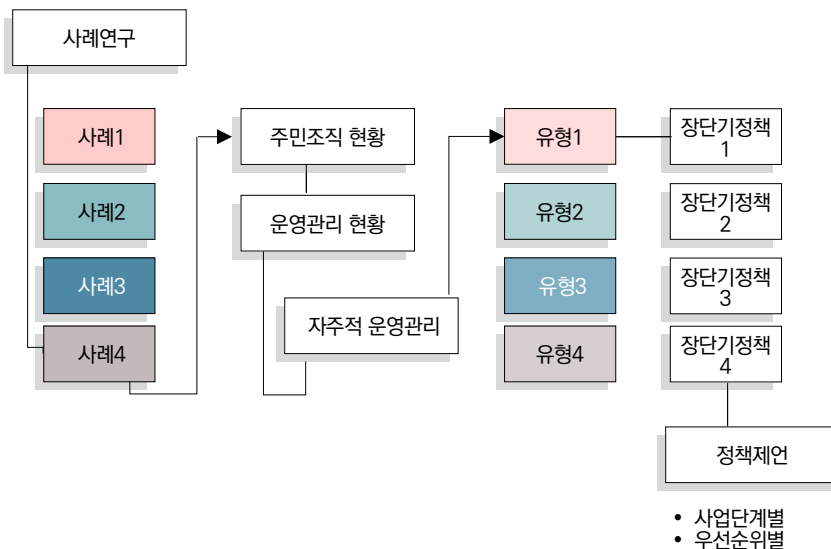


## 03 자주적 운영관리 사례연구

### □ 3장의 주요 내용

- 3장에서는 4개 사례를 선정하여 사례별로 ① 주민조직 설립 및 활성화 현황, ② 거점공간 조성 및 운영 현황, 그리고 ③ 둘 사이의 관계 맺는 방식을 살펴보고, 자주적 운영관리 수준에 따라 유형을 구분함. 4장에서는 3장의 유형에 따라 장단기 정책방향을 제시함

그림 3-1 | 3장의 구조

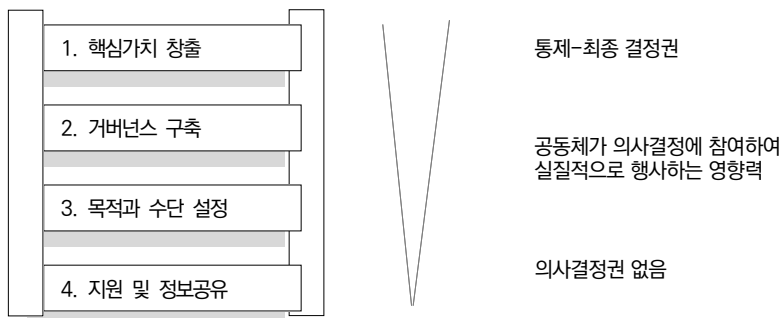


자료: 저자작성

# 1. 사례선정

## 1) 사례 분석틀

그림 3-2 | 자주적 운영관리의 사다리



자료: Davidson, Colin. H., Cassidy Johnson, Gonzalo Lizarralde, Nese Dikmen, Alicia Sliwinski. (2007) 내용 중 Arnstein(1969)과 Choguill(1996)를 적용한 공동체 참여의 사다리 p.103. 그림을 참조·차용하여 자주적 운영 관리 수준을 다이어그램으로 재작성함

### □ 자주관리(Self-Management)의 개념

- 프랑스 맑스주의 철학자 앙리 르페브르(Henri Lefebvre 1901-1991)는 자주 관리 개념을 일반화하여 일상생활에서 공간을 생산하는 방식에 변화를 가져오 고자 함(Lefebvre, 2003: 187-188; Purcell, 2013: 147-148)
  - 자주관리(self-management/autogestion)를 기업관리 차원에서 정의하자면, 자본 주의 사회에서 소유자 또는 전문경영인이 생산수단을 독점하고 기업을 관리·통제하 는 체제에 반해, 노동자들이 연대를 통해 스스로 해당 기업의 관리주체가 되는 것을 말함. 이렇게 단순히 기업관리 차원에만 한정된 개념을 르페브르는 삶의 모든 영 역, 특히 일상생활로 확대·적용하여 그만의 아이디어를 정립하기에 이룸
  - 르페브르의 자주관리 개념을 이해하려면 먼저 국가주도의 생산양식(State mode of production)을 이해해야 함. 르페브르에 따르면, 국가는 자본주의 논리와 결합하여 공간을 생산하는데 이 때 정책입안자, 도시계획가, 건축가 등 전문가의 이데올로기

---

가 공간에 일방적으로 투영되는 반면, 정작 해당 공간에 거주하는 사람들의 바람, 열망 등은 배제됨. 이에 거주민은 국가주도의 생산양식에 저항하고 연대하여 자신이 살고 있는 공간에 변화를 가져올 의사결정과정에 영향력을 행사할 수 있어야 함

- 이러한 맥락에서 르페브르에 의하면, 자주관리란 거주민들이 다른 주체의 결정에 굴복하는 것이 아니라 집합적 의사결정과정을 스스로 관리·통제하는 것 그리고 자주적인 지역공동체가 의사결정의 주체로서 성장하면서 분권화가 이루어지는 것을 말함. 자주관리의 수준이 발전하면 스스로 의사결정을 내리는데 그치지 않고 그들이 속한 사회체계를 변화시키는데 기여할 것임. 이런 의미에서 자주관리는 지향점이자 과정이며 미래이자 현재라고 할 수 있음<sup>1)</sup>

#### □ 자주적 운영관리의 개념과 수준

- 3장에서는 르페브르가 언급한 ‘자주관리’라는 혁명적 개념을 거점공간의 조성 및 운영이라는 맥락 하에 현장에 적용 가능한 실제적 개념, 즉 ‘자주적 운영관리’로 축소·사용하고자 함
  - (개념) 거점공간의 조성 및 운영이라는 맥락 하에 자주적 운영관리란 도시새뜰마을 사업 추진시 해당 사업지 주민이 조직화하여 거점공간의 조성 및 운영관리와 관련된 집합적 의사결정과정을 스스로 관리·통제하는 것을 말함
  - (수준) Davidson Colin. H. et al, (2007)은 Arnstein(1969)과 Choguill(1996)을 적용하여 공동체 참여의 사다리를 개념화한 다이어그램을 제안함. 이를 차용, 자주적 운영관리의 사다리를 제시함. 자주적 운영관리의 수준은 지원과 정보공유, 목적과 수단 설정, 거버넌스 구축, 핵심가치 설정의 네 단계로 구분됨(<그림3-2> 참조)
  - 지원과 정보공유 단계에서는 의사결정과정을 행정이 주도하고 주민조직은 결정사항에 대해 정보를 공유하고 지원하는 역할을 담당함. 목적과 수단설정 단계에서는 주민조직이 사업기획과 운영방식에 대해 의견을 제시함. 거버넌스 구축 단계에서 주민조직은 다른 주체(인근지역 주민조직, 지역단체, 기타 법인, 행정, 외부전문가 등)와의 협력체계를 구축함. 핵심가치(Core Value) 설정은 공동체 스스로 집합적 의사결정과정을 통해 공동체의 핵심가치를 설정할 수 있는 단계를 말함

---

1) 김수진. 2017. 르페브르의 도시혁명에 나타난 구체적 추상. 한국프랑스학논집. 98:65-88. 내용 참조.

---

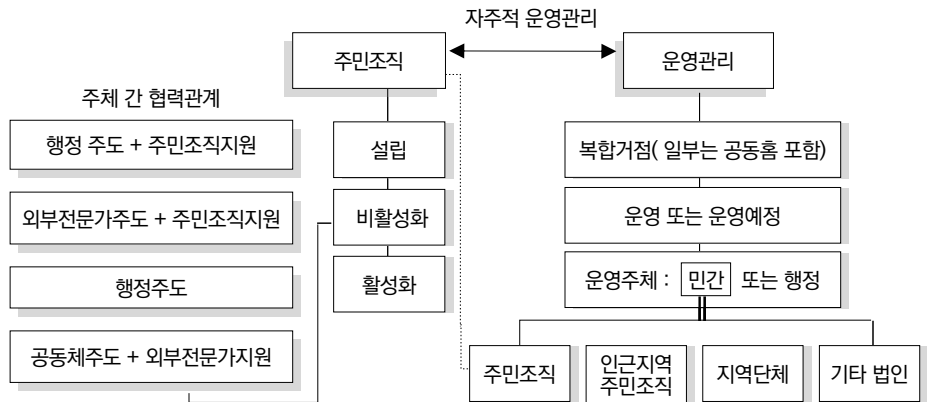
## □ 사례분석틀

- 사례연구의 목적은 ① 사례별로 주민조직 및 운영관리 현황에 따라 어떻게 자주적 운영관리 수준이 달라지는지 살펴보고<sup>2)</sup>(〈표 3-1〉참조), ② 자주적 운영관리의 수준에 따라 정책방향을 제시(〈표 4-2〉참조)하는데 있음
  - 자주적 운영관리에 영향을 미치는 다양한 변인을 크게 ① 주민조직의 설립 및 활성화 현황 그리고 ② 거점공간의 조성 및 운영관리 현황으로 분류함(〈그림 3-3〉참조)
  - (주민조직 현황) 주민조직의 구축 현황을 설립, 비활성화, 활성화로 구분한 뒤, 주민조직과 다른 주체 간 협력관계의 구축 현황을 살펴봄. 주체 간 협력관계는 다시 행정주도+주민조직지원, 외부전문가주도+주민조직지원, 행정주도, 공동체주도+외부전문가지원으로 구분함
  - (운영관리 현황) 거점공간의 조성 및 운영관리 현황은 단일거점/복합거점, 도입시설, 운영개시여부, 운영방식, 운영주체 등을 살펴봄. 보다 구체적으로는, 2015년 선정 사업지 중에서 1~2개의 거점공간이 조성 완료되었고, 복합거점으로 운영 또는 운영예정인 사례로, 운영주체는 행정과 민간 모두 포함하고, 운영방식은 시설별로 구분운영과 단일주체 일괄위탁사례 모두 포함한 사례들을 선정하고자 함. 이 중 하나 이상의 사례가 공동홈시설을 도입하고, 민간운영주체의 경우 주민조직과 지역단체 모두 포함한 사례를 대상으로 함
  - (유형 구분) 주체 간 협력관계와 자주적 운영관리 수준을 두 축으로 놓고 유형을 구분함(〈표 3-2〉참조),

---

2) 사례연구의 목적은 연구자가 질문을 던지는 방식에 따라 탐색적(exploratory), 설명적(explanatory), 기술적(descriptive)로 구분할 수 있는데, 어떻게(how)라는 질문에 답한다는 점에서 본 보고서의 사례연구는 설명적이라고 할 수 있음. Yin(1981) 내용 참조.

그림 3-3 | 사례 분석틀 1



자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

표 3-1 | 사례 분석틀 2

| 사례  | 주민주조 설립 및 활성화 현황 | 거점공간 조성 및 운영 현황 | 유형 |
|-----|------------------|-----------------|----|
| 사례1 |                  |                 |    |
| 사례2 |                  |                 |    |
| 사례3 |                  |                 |    |
| 사례4 |                  |                 |    |

자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

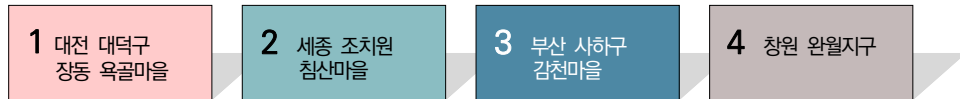
표 3-2 | 사례 분석틀 3

|                   |                       | 주체 간 협력관계         |                      |             |                     |
|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------|---------------------|
|                   |                       | 행정 주도<br>+주민조직 지원 | 외부전문가 주도<br>+주민조직 지원 | 행정주도        | 공동체 주도<br>+외부전문가 지원 |
| 자주적<br>운영관리<br>수준 | 수준1<br>핵심가치<br>창출     |                   |                      | 유형4<br>(예시) |                     |
|                   | 수준2<br>거버넌스<br>구축     |                   | 유형1<br>(예시)          |             |                     |
|                   | 수준3<br>목적과 수단<br>설정   | 유형3<br>(예시)       |                      |             |                     |
|                   | 수준4<br>행정지원 및<br>정보공유 |                   |                      |             | 유형2<br>(예시)         |

자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

## 2) 사례 선정기준

그림 3-3 | 사례 선정



자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

### □ 선정연도가 2015년으로 1~2개 거점공간이 조성 완료된 사례

- 4개 사례 모두 2015년 선정 사업지로 세종 조치원 침산마을(2개 거점공간, 일부 리모델링)을 제외하고는 1개 거점공간을 조성 완료함
  - 선정연도가 2015년인 30개 지구 중 거점공간이 없는 2개 지구를 제외한 28개 지구 중에서 거점공간 조성이 완료된 지구는 23개 지구이고 총 30개 거점이 조성됨
  - 선정연도가 2015년인 30개 지구 중 거점 1개인 지구는 20곳, 거점 2개인 지구는 7곳, 그리고 거점 4개인 지구가 1곳(여수 광림지구)로 나타남

### □ 복합거점으로, 운영 또는 운영예정 사례

- 모두 복합거점으로 대전 대덕구 옥골마을과 부산 사하구 감천마을은 준공 후 3개월 이내 운영개시, 세종 조치원 침산마을과 창원 완월지구는 운영예정임
  - 2015년~2017년 선정 사업지 중에서 복합거점(주민공동이용시설+소득창출시설+a)은 34개 거점, 이 중 운영중은 20개 거점, 운영예정이 확정된 곳은 4개 거점으로 나타남
  - 2015년~2017년 선정 사업지 중에서 거점공간 준공이 완료되고 운영 중인 31개 거점 중에서 3개월 이내 운영을 개시한 거점은 모두 25개임. 마을회관(경로당)이 11개, 행정사용 및 행정직영 시설이 11개로 집계됨
  - 대전 대덕구 장동 옥골마을과 부산 사하구 감천마을은 이 중 유일하게 마을회관(경로당)과 함께 공동홈(옥골마을) 또는 공동홈이었다가 케어안심주택으로 전환(감천마을)되어 조성 및 운영 개시한 사례임

---

□ 복합거점으로 시설별 구분운영사례와 단일주체 일괄위탁사례 모두 포함

- 4개 사례 중 단일주체 일괄위탁 예정인 창원 완월지구를 제외하고는 모두 도입 시설별로 운영주체가 구분됨
  - 운영중이거나 운영예정중인 24개 거점 중에서 시설별 운영주체 구분거점은 14개이고 단일주체 일괄위탁 거점은 10개로, 구분거점은 운영주체가 행정, 지역단체, 주민 간 다양한 조합을 이루나, 단일주체 일괄위탁 거점은 주민조직으로 통합하여 운영관리한다는 차이점이 있음

□ 도입시설에 공동홈 포함, 그러나 운영주체는 다른 사례

- 4개 거점 중 대전 대덕구 옥골마을과 창원 완월지구는 공동홈이 포함됨
  - 거점공간의 도입시설은 주민공동이용시설, 소득창출시설, 공동홈, 문화복지시설, 기타 지원센터로 구분되는데, 이중 공동홈은 대전 대덕구 옥골마을(2015), 창원 완월지구(2015), 부산 동구 안창마을(2016) 3개 지구에서 조성되었음
  - 사례지역으로 선정된 대전 대덕구 옥골마을과 창원 완월지구는 복합거점(공동홈 + 소득창출시설 + 주민공동이용시설)인 반면, 부산 동구 안창마을은 공동홈만 조성됨
  - 사례지역으로 선정된 2개 지구 중에서 대전 대덕구 옥골마을은 시설유형에 따라 행정직영과 민간운영으로 구분·운영되고, 창원 완월지구는 시설유형에 상관없이 완월달빛사회적협동조합이 단일 운영주체로 일괄위탁 운영예정임

□ 민간운영주체이나 사업지 주민조직이 포함되거나, 포함되지 않은 사례

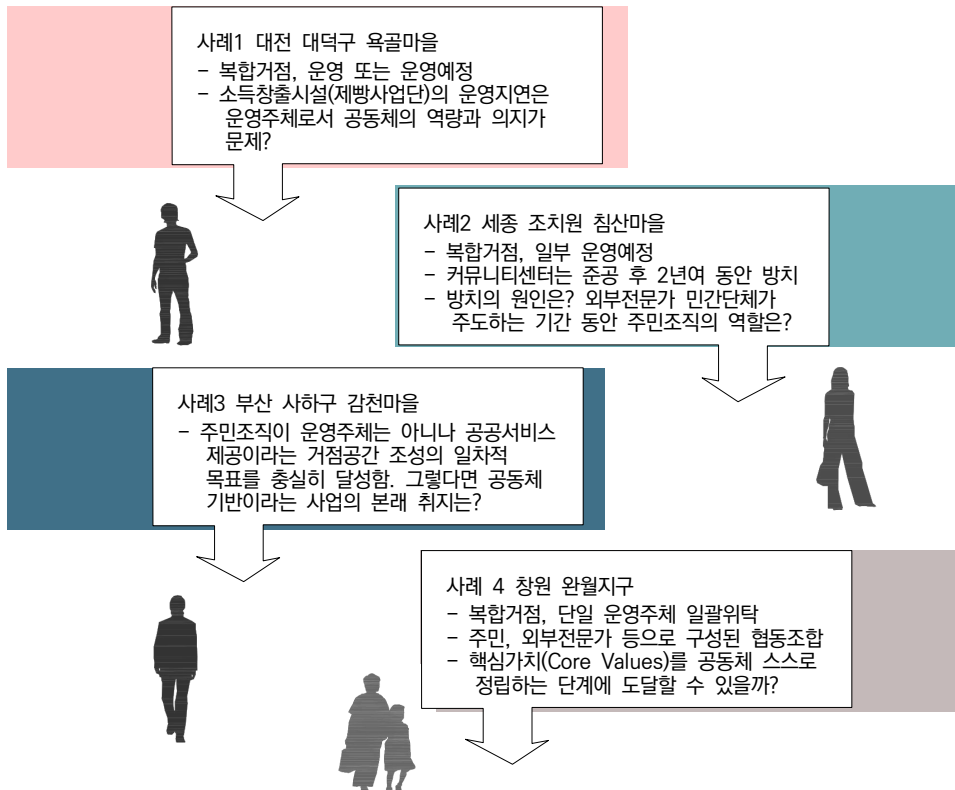
- 민간운영주체이나 사업지 주민조직이 포함된 3개 사례는 대전 대덕구 옥골마을, 세종 조치원 침산마을, 창원 완월지구(운영예정)이고, 포함되지 않은 1개 사례는 부산 사하구 감천마을로 지역단체(사하구종합사회복지관)가 사용허가 절차 없이 무상사용하고 있음

□ 거버넌스 구축 관련 비교·참고 사례

- 복합거점이 시설에 따라 구분되어 운영될 때 운영주체는 주민조직, 지역단체, 행정, 민간단체, 외부전문가 등으로 다양함

- (주민조직+행정) 대전 대덕구 옥골마을은 공동홈은 행정이고 건강증진센터는 장동발전협의회, 소득창출시설은 협동조합으로 구분
- (주민조직과 민간단체) 세종 조치원 침산마을은 마을회관(경로당)은 주민조직이고 커뮤니티센터와 카페쉼터는 민간단체가 운영예정임
- (행정+지역단체) 부산 사하구 감천마을은 작은도서관과 건강센터는 행정직영이고 케어안심주택은 지역단체가 사용허가절차 없이 무상사용 중임
- (주민조직과 외부전문가) 창원 완월지구는 주민조직과 외부전문가(준조합원으로 참여)가 함께 완월달빛사회적협동조합을 만들어 단일주체로 운영예정

그림 3-5 | 사례별 질문



자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성. 창원시(2016) 보고서 중 p.26 그림2-8 디자인을 참고하여 그림을 구성함

□ 사례연구대상으로는 4개소(대전 대덕구 장동 옥골마을, 세종 조치원 침산마을, 부산 사하구 감천마을, 창원 완월지구)를 선정

표 3-1 | 주요 사례 비교

| 구분                            | 1. 대전 대덕구<br>장동 옥골마을 | 2. 세종 조치원<br>침산마을              | 3. 부산 사하구<br>감천마을                 | 4. 창원<br>완월지구 |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| 선정연도<br>2015년                 | √                    | √                              | √                                 | √             |
| 복합거점                          | √                    | √                              | √                                 | √             |
| 거점공간<br>조성완료                  | √                    | 일부 리모델링 중                      | √                                 | √             |
| 조성된<br>거점공간 수 1개              | √                    | 2개                             | √                                 | √             |
| 도입시설에<br>주민공동이용시설<br>포함       | √                    | √                              | -                                 | √             |
| 도입시설에<br>공동홈 포함               | √<br>(공공임대주택)        | -                              | -<br>(당초 공동홈에서<br>케어안심주택으로<br>전환) | √<br>(사회적주택)  |
| 공동홈의<br>운영주체                  | 행정직영                 | -                              | -                                 | 사회적협동조합       |
| 도입시설에<br>소득창출시설 포함            | √                    | √                              | -                                 | √             |
| 도입시설에<br>기타시설 포함              | -                    | -                              | √                                 | -             |
| 운영방식                          | 행정직영<br>+ 무상위탁       | 무상사용<br>(경로당-허가 무<br>공동작업장-허가) | 행정직영+<br>무상사용(허가 무)               | 무상사용<br>무상위탁  |
| 운영주체                          |                      |                                |                                   |               |
| 운영주체<br>주민조직 포함               | √                    | √                              | -                                 | √             |
| 운영개시                          | √<br>(일부 운영예정)       | 운영예정<br>(현재 일부 방치)             | √                                 | 운영예정          |
| 준공 후<br>주민공동이용시설<br>운영개시까지 기간 | 3개월                  | 1개월                            | -<br>시설 무                         | -<br>운영예정     |
| 주민조직 내<br>갈등으로 인한<br>운영지연     | √                    | √                              | -                                 | -             |
| 타 사업 연계                       | -                    | √                              | √                                 | -             |

자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

## 2. 사례별 현황

### 1) 대전 대덕구 장동 욱골마을

□ 대전 대덕구 장동 욱골마을 새뜰마을사업 개요

표 3-4 | 사업 개요

| 구분   | 내용                     |
|------|------------------------|
| 위치   | 대전 대덕구 장동 344-5번지 일원   |
| 사업비  | 3,983백만원               |
| 사업기간 | 2015년 ~ 2020년          |
| 사업내용 | 마을기반시설정비 및 지역역량강화사업 1식 |

자료: 국토교통부. 2019f. '19년 새뜰마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 내부자료 참조하여 표로 재작성

그림 3-6 | 대전 대덕구 장동 욱골마을 내 거점공간 사진



2층 공동홀 외부 전경

2층 공동홀 입구



1층 건강증진실 + 제빵실습실 내부 전경

자료: 2020년 5월 현장방문 시 저자 촬영

□ 거점공간 조성 및 운영관리 현황

표 3-5 | 대전 대덕구 장동 옥골마을 내 거점공간 조성 및 운영관리현황

|              |             |                                                   |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|--------------|-------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| 거점공간<br>조성   | 조성완료 여부     | 2017년 10월 31일                                     |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 운영개시 여부     | 2018년 1월                                          |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 거점공간 조성사업비  | 15.3억원                                            |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 조성방식        | 신축 건축물 1동                                         |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 주민참여설계      | 설계과정(실면적 배치, 재료, 색채 등)에 주민참여결정                    |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 생활유형        | 건강증진실: 좌식 마루구조/ 제빵실: 입식구조                         |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 주민협의체       | 옥골지구 새뜰사업추진위원회. 20여명 미등록 주민모임. 2016년 설립. 2017년 해산 |                                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 건축물 규모      | 건축연면적(420.51㎡) 대지면적(363.00㎡)                      |                                                                                                                                                                            |                  |           |
| 건축물 층별 내역    |             | 면적                                                | 용도                                                                                                                                                                         | 운영주체             | 운영방식      |
| 1층           |             | 148.45㎡                                           | 건강증진실(83㎡)                                                                                                                                                                 | 장동발전협의회          | 무상위탁      |
|              |             |                                                   | 제빵실습실(47㎡)                                                                                                                                                                 | 장동제빵사업단 (장동협동조합) | 협의중(유상임대) |
|              | 2층          | 136.03㎡                                           | 공동홀(4세대)                                                                                                                                                                   | 대덕구 복지정책과        | 행정직영      |
|              | 3층          | 136.03㎡                                           | 공동홀(4세대)                                                                                                                                                                   | 대덕구 복지정책과        | 행정직영      |
| 거점공간<br>운영관리 | 1층<br>건강증진실 | 운영조직 명칭                                           | 장동발전협의회, 2015년 경 설립으로 추정                                                                                                                                                   |                  |           |
|              |             | 조직형태(설립일)                                         | 비영리임의단체, 고유번호증 발급                                                                                                                                                          |                  |           |
|              |             | 운영조직 성격                                           | 5개 동(마을)의 대표단체                                                                                                                                                             |                  |           |
|              |             | 조직원 수                                             | 18명                                                                                                                                                                        |                  |           |
|              |             | 상근인력                                              | 사무장 1인                                                                                                                                                                     |                  |           |
|              |             | 위탁/사용방식 (계약일/개시일)                                 | '건강증진실 관리운영 협약서' 협약체결 2018.7. 무상으로 관리운영 위탁                                                                                                                                 |                  |           |
|              |             | 운영관리비 조달                                          | 장동발전협의회 회비(18명이 매달 2만원씩)로 수도세와 청수기 납부하고 있으며 태양광 설치로 전기세는 없음. 비회원 일반주민의 사용이 제한됨                                                                                             |                  |           |
|              |             | 근거조례                                              | -                                                                                                                                                                          |                  |           |
|              |             | 운영프로그램                                            | 장동발전협의회의 사무실 등으로 이용                                                                                                                                                        |                  |           |
|              | 1층<br>제빵실습실 | 운영조직 명칭                                           | 장동제빵사업단(장동협동조합)                                                                                                                                                            |                  |           |
|              |             | 조직형태(설립일)                                         | 일반협동조합. 2020년 2월                                                                                                                                                           |                  |           |
|              |             | 운영조직 성격                                           | 사업추진 당시 조직된 장동옥골지구제빵사업단이 발전한 형태                                                                                                                                            |                  |           |
|              |             | 조직원 수                                             | 전체 대략 30여명(조합원 20명, 제빵사 및 이사 10~12명).                                                                                                                                      |                  |           |
|              |             | 인증                                                | 협의 중(유상임대 예정)                                                                                                                                                              |                  |           |
|              | 2층<br>공동홀   | 근거조례                                              | 공유재산법                                                                                                                                                                      |                  |           |
|              |             | 운영프로그램                                            | 제빵                                                                                                                                                                         |                  |           |
|              |             | 담당부서                                              | 대전 대덕구 복지정책과                                                                                                                                                               |                  |           |
|              |             | 위탁/사용방식                                           | 행정직영                                                                                                                                                                       |                  |           |
|              |             | 운영관리비 조달                                          | 운영관리예산 자체 확보 조달                                                                                                                                                            |                  |           |
|              | 2층<br>공동홀   | 근거조례                                              | '대전광역시 대덕구 임대주택 관리 및 운영 조례', 2017.9.29. 제정, 2018.12.21. 일부개정                                                                                                               |                  |           |
|              |             | 운영프로그램                                            | 임대조건 25.20㎡(4세대)는 임대보증금 2,319,600원, 임대료 46,100원<br>27.29㎡(2세대)는 임대보증금 2,512,000원, 임대료 50,000원<br>29.39㎡(2세대)로 임대보증금 2,705,300원, 임대료 53,800원<br>1년마다 입주자격 및 실태조사하여 입주자 관리 중 |                  |           |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 3-6 | 운영관리상 특이사항

| 구분                  | 내용                                                                                                                                |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거점공간 수              | 1개                                                                                                                                |
| 도입시설                | 복합거점 : 공동홈+소득창출시설+주민공동이용시설                                                                                                        |
| 운영주체                | 행정+주민조직                                                                                                                           |
| 운영관리방식              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동홈 : 행정직영</li> <li>• 주민공동이용시설 : 무상사용+무상위탁</li> <li>• 소득창출시설 : 유상사용(임대료)+무상위탁</li> </ul> |
| 무상사용 여부를 결정하는 근거법   | 공유재산법                                                                                                                             |
| 소득창출시설 사업기획 현황      | 2015년 선정되고 거점공간이 준공된 24개 지구 중 식품가공제조업을 계획한 5개 지구 중 하나                                                                             |
| 공동홈                 | 창원 완월지구, 부산 동구 안창마을과 함께 공동홈을 조성 완료한 3개 지구 중 하나                                                                                    |
| 새뜰마을사업 종료 후 주민자체 사용 | 건강증진실의 경우 창동발전협의회 회비로 운영함                                                                                                         |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

#### □ 주민조직 설립 및 활성화 현황

- (공동홈) 입주자 선정과정에 이견은 없으나 기존 입주자 퇴거 시 후속 입주민을 구할 수 있을지 의문이며 향후 공실 발생에 대한 우려가 있음
  - 면접대상자A01에 따르면, 현재 공동홈에 거주하는 8명의 입주는 관련조례<sup>3)</sup>에 의거, 일련의 선정절차를 거쳐 대덕구에서 최종 결정한 사안임. 최초 입주민 선정과정에서 공동체 내부갈등이나 특혜시비는 없었음(인터뷰A01, 2020)
  - 면접대상자A02에 따르면, 작년 입주민 한 명이 퇴거함에 따라 기존 입주예비자 우선순위에 있던 철거민이 대신 입주함. 도심 외곽의 사업대상지에 위치한 공동홈에 들어오는 것보다 도심에 위치한 LH전세임대에 입주하는 것이 입주민 입장에서 더 나은 선택일 수 있음. 사실상 입주민 모집에 애로가 있음(인터뷰A02, 2020)
  - 면접대상자A03에 따르면, 공동홈을 당초 원했던 것은 주민임. 공동홈 건립의 목적이 당시 주한미군공여구역 주변정비사업(행정안전부)으로 인해 발생한 철거민 수용에 있었음에도, 여전히 입주를 원하는 대상지 내 주민이 많음(인터뷰A03, 2020)

3) 대전광역시 대덕구 임대주택 관리 및 운영 조례안. 2017. 제3조(입주자격)에 따르면, 임대주택의 공급대상은 3인 이하의 가구로 구성된 무주택세대주(대덕구 관외 지역의 거주자를 제외한다)로서 기초생활수급자 중 생계급여 및 의료급여를 받는 사람, 차상위계층 중 장애수당을 받는 사람 및 만 65세 이상 홀로 사는 단독가구 등에 해당되는 사람으로 함

- (소득창출시설-제빵실습실)제빵실습실 운영관리방식(유상임대-무상위탁)을 둘러싸고 행정과 주민조직 간 합의점을 찾아가는 과정에 있음
  - 제빵실습실과 보리빵 판매대는 1층 양쪽 끝단에 위치하여 공간적으로 소득창출시설(제빵실습실, 보리빵 판매대)과 주민공동이용시설(건강증진실, 실질적으로 장동발전협의회의 사무실)이 분리되어 있지 않음. 이처럼 분리가 되어 있지 않기에 공간을 이용함에 있어 두 개의 주민조직(협동조합과 장동발전협의회) 그리고 불특정다수 지역주민을 포함한 다수의 사용자 간 혼란을 야기할 수 있음(인터뷰A02, 2020)
  - 면접대상자A02에 따르면, 공간조성이 완료되기까지 제빵실습실이 결국 보리빵 판매를 통해 수익창출을 주목적으로 한다는 사실을 통보받지 못했다고 함. 수익창출이 이루어질 경우 사용 및 수익허가를 받고 감면<sup>4)</sup>조항이 포함된 조례가 없는 경우 사용료를 납부해야 함. 또한 공간 이용에 있어서도 1층을 수익창출을 목적으로 한 협동조합에게만 사용을 허가할 수는 없다는 입장임(인터뷰A02, 2020)
  - 반면, 면접대상자A03에 따르면, 당초 거점공간 조성을 담당한 부서에서 판매대를 거점공간 외부, 즉 구판장에 마련할 것을 제안했고 그렇게 진행되는 것으로 알고 있었음. 그러나 거점공간 조성완료 시점에서 구판장을 담당하는 부서와 협의가 되지 않아, 구판장에 판매대를 마련할 수가 없는 상황임. 이는 3개 관련부서 간 소통이 부족한 탓이며 이제 와서 1층 건강증진실 구석에 판매대를 마련하려고 하니 예상치 못했던 운영관리비에 대한 부담이 커지는 것 또한 사실임(인터뷰A03, 2020)
  - 행정과 주민조직 모두 제빵사업을 통해 수익창출이 단기간에 나지 않을 것이기에 사용료 등 운영관리비 조달에 어려움이 있으리라 예상하고 있음. 협동조합 측에서는 1층 공간 사용료를 지불하기에 부담이 크고, 행정 입장에서는 적법한 절차 없이 수익창출을 위한 시설 도입을 허가할 수 없다는 입장
- (주민공동이용시설-건강증진실) 사용자 범위를 명확히 할 필요가 있음
  - 행정과 주민조직 간 이견이 존재함. 행정 입장에서는 불특정다수 지역주민이 아니라 장동발전협의회 회비를 제출한 회원 또는 제빵사업을 추진하는 협동조합원에게만 건강증진실의 사용이 제한될 수 있다고 우려하는 상황임(인터뷰A02, 2020)

4) 공유재산 및 물품 관리법. 법률 제15794호(2018. 10. 16., 일부개정) 제24조 참조.

## 2) 세종 조치원 침산마을

### □ 세종 조치원 침산마을 새뜰마을사업 개요

표 3-7 | 사업 개요

| 구분   | 내용                                                                       |
|------|--------------------------------------------------------------------------|
| 위치   | 세종특별자치시 조치원읍 침산1·2리 일원(73,494㎡)                                          |
| 사업비  | 7,205백만원(균특 4,485, 시비 2,720)                                             |
| 사업기간 | 2015 ~ 2020년                                                             |
| 사업내용 | 인프라정비(도로·보행정비 등), 주거개선(빈집정비·집수리 등), 휴먼케어(일자리 창출 등), 역량강화(공동체 활성화·주민참여 등) |

자료: 국토교통부. 2019f. '19년 새뜰마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 내부자료 참조하여 표로 재작성

그림 3-7 | 세종 조치원 침산마을 내 거점공간 사진



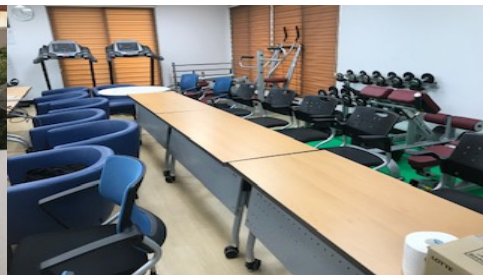
침산커뮤니티센터 외부 전경



침산 커뮤니티센터 2층 (공사중)



마을회관 입구



마을회관 2층

자료: 2020년 8월 현장방문 시 저자 촬영

□ 거점공간 조성 및 운영관리 현황

표 3-8 | 세종 조차원 침산마을 내 거점공간 조성 및 운영관리 현황

|              |                                            |                                       |                                                                        |                |                  |                  |
|--------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| 거점공간<br>조성   | 조성완료 여부                                    | ① 마을회관, 침산커뮤니티센터 2017년 11월 22일        |                                                                        |                |                  |                  |
|              | 운영개시 여부                                    | ① 마을회관, 침산커뮤니티센터 2017년 11월 22일        |                                                                        |                |                  |                  |
|              | 거점공간 조성사업비                                 | ① 마을회관, 침산커뮤니티센터 15.11억원 ② 카페, 쉼터 3억원 |                                                                        |                |                  |                  |
|              | 조성방식 및 규모                                  | ①-1                                   | 철거 후 신축                                                                | 건축연면적(211.08㎡) | 대지면적(820㎡)       |                  |
|              |                                            | ①-2                                   | 신축                                                                     | 건축연면적(282.36㎡) | 대지면적(820㎡)       |                  |
|              |                                            | ②                                     | 신축                                                                     |                |                  |                  |
|              |                                            | ③                                     | 리모델링                                                                   |                |                  |                  |
| 주민참여설계       | -                                          |                                       |                                                                        |                |                  |                  |
| 생활유형         | ①만 좌식구조, ②와③은 입식구조                         |                                       |                                                                        |                |                  |                  |
| 주민협의체        | 세종침산리새뜰마을사업주민협의체, 미등록 공동체조직, 약 30명(23~24명) |                                       |                                                                        |                |                  |                  |
| 건축물 동별 층별 내역 |                                            | 면적                                    | 용도                                                                     | 운영주체           | 운영방식             |                  |
| ①-1 마을회관     | 1층                                         | 106.02㎡                               | 침산리경로당                                                                 | 마을회            | 사용허가절차 무<br>무상사용 |                  |
|              | 2층                                         | 105.06㎡                               | 마을회관                                                                   |                |                  |                  |
|              | ①-2<br>커뮤니티센터                              | 1층                                    | 161.22㎡                                                                | 회의공간           | 공공프리즘            | 사용허가절차 유<br>무상사용 |
|              |                                            | 2층                                    | 121.14㎡                                                                | 사무실            |                  |                  |
|              | ② 카페쉼터                                     | 1층                                    |                                                                        | 카페쉼터           | 다운나협동조합(미정)      | 미정               |
| ③ 게스트하우스     | 1층                                         |                                       | 게스트하우스                                                                 | 다운나협동조합        | 민간 간 계약          |                  |
| 거점공간<br>운영관리 | ①-1                                        | 위탁/사용방식                               | 사용허가절차 없이 무상사용(주관부서 : 세종시 노인장애인과)                                      |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영조직                                  | 침산리경로당-약 50여명 (여자-30명, 남자-20명), 마을회(9명)<br>마을회-비영리임의단체, 2017년 고유번호증 발급 |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영관리비 조달                              | 경로당 운영 보조금 (냉난방비 및 양곡비)                                                |                |                  |                  |
|              | ①-2                                        | 운영조직 명칭                               | 공공프리즘(공공미술 컨설팅)                                                        |                |                  |                  |
|              |                                            | 조직형태(설립일)                             | -                                                                      |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영조직 성격                               | 민관협력 사회적경제육성사업 용역수행 전문업체                                               |                |                  |                  |
|              |                                            | 조직원 수                                 | -                                                                      |                |                  |                  |
|              |                                            | 상근인력                                  | -                                                                      |                |                  |                  |
|              |                                            | 위탁/사용방식<br>(계약일/개시일)                  | 사용허가절차를 거쳐 무상사용(2020년 10월~2022년 10월)                                   |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영관리비 조달                              | 공간 사용료는 무상이나 유지관리비는 업체 자체조달                                            |                |                  |                  |
|              |                                            | 근거조례                                  | 공유재산법                                                                  |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영프로그램                                | 민관협력형 사회적경제 육성사업 시범사업에 선정. 2020년 6월 업무협약 체결.                           |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영조직 명칭                               | 다운나협동조합(미정)                                                            |                |                  |                  |
|              | 조직형태(설립일)                                  | 일반협동조합. 2018년 10월.                    |                                                                        |                |                  |                  |
|              | ②                                          | 운영조직 성격                               | 주민협의체 중심으로 조직. 조합원 추가 모집                                               |                |                  |                  |
|              |                                            | 조직원 수                                 | 출자조합원 28명(각 100만원씩 출자). 기타 나머지 소비조합원 1만원 출자                            |                |                  |                  |
|              |                                            | 상근인력                                  | -                                                                      |                |                  |                  |
|              |                                            | 인증                                    | 사회적기업                                                                  |                |                  |                  |
|              |                                            | 위탁/사용방식<br>(계약일/개시일)                  | 확정시 무상사용 예정                                                            |                |                  |                  |
|              |                                            | 운영관리비 조달                              | 공간 사용료는 무상이나 유지관리비는 사용자 자체조달                                           |                |                  |                  |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 3-9 | 운영관리상 특이사항

| 구분                   | 내용                                                                                               |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거점공간 수               | • 2개                                                                                             |
| 도입시설                 | • 커뮤니티센터+마을회관(경로당) : 소득창출시설+주민공동이용시설<br>• 카페점터 : 소득창출시설                                          |
| 경로당 조성               | • 2015년 선정된 30개 사업지구 중에서 경로당 시설을 도입한 지구는 13개<br>• 경로당 시설 도입 13개 지구 중 기존 경로당을 철거한 후 신축한 4개 지구에 해당 |
| 운영주체                 | • 행정+주민조직                                                                                        |
| 운영관리방식               | • 주민공동이용시설 : 무상사용+무상위탁 (사용허가절차 미이행)<br>• 소득창출시설 : 커뮤니티센터는 무상사용+무상위탁 (한시적/ 사용허가절차 이행)             |
| 복합거점의<br>부분 운영관리     | • 마을회관+커뮤니티센터 : 2인 이상 주민(침산경로당) 또는 민간(공공프리즘)                                                     |
| 무상사용 여부를<br>결정하는 근거법 | • 공공재산법                                                                                          |
| 소득창출시설 사업기획<br>현황    | • 2015년 선정되고 거점공간이 준공된 24개 지구 중 카페 및 식당을 계획한 14개 지구<br>중 하나                                      |
| 준공 후<br>운영개시 기간      | • 1개월 이내 : 마을회관(경로당)<br>• 1년 이상 : 커뮤니티센터 (2017년 11월부터 2020년 8월까지 운영지연)                           |
| 운영관리비 조달             | • 공공재원연계 : 연계사업예산 (민관협력형 사회적경제 육성사업)<br>• 공공재원연계 : 경로당 운영보조금 (마을회관-경로당)                          |
| 주민공동이용시설<br>이용실태     | • 마을회관 : 새뜰마을사업 프로그램 종료 후 주민자체 경로당으로 이용                                                          |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

## □ 주민조직 설립 및 활성화 현황

- 복합거점의 조성완료 후 약 2년 반 동안 일부공간의 사용이 미비한 실정
  - (커뮤니티센터 : 거점공간 방치) 거점공간 조성완료 후 거의 2년 반 동안 명확한 프로그램 없이 방치되었음. 면접대상자B01(2020)에 따르면, 침산마을의 거점공간은 “아픈 손가락”임. 지난 2년 반 동안 커뮤니티센터 1층은 그나마 회의용도(지자체가 주민설명회 등을 진행할 때 활용)로 사용했으나, 이는 마을회관보다 시설이 좋기 때문이었음(인터뷰B01, 2020). 2층은 딱히 용도가 없이 방치되었다고도 하고, 다 온나협동조합이 협약 절차 없이 사용하다가 현재 거점공간 외부로 이전했다고도 함
  - 면접대상자B01(2020)에 따르면, 대략 15억이라는 예산이 마을회관과 커뮤니티센터를 신축하기 위해 6필지의 사유지를 매입하고(8억) 건축비용(7억)으로 들어간 것을 고려하면 예산투입대비 공간 활용도가 낮음. 이에 2020년 6월 연계사업 공모 선정에 따라 공공프리즘의 입주 및 新 프로그램 도입이 시작됨(인터뷰B01, 2020)

- (버스환승 승강장과 카 페셉터 : 선 공간조성 후 프로그램 도입) 커뮤니티센터를 조성하고 얼마 남지 않은 사업비 1-2억으로 해당공간을 마저 조성해야하는 상황임. 애초에 버스환승 승강장만을 생각하고 대장에 등록되지 않은 대지에 건축물을 건축했으나, 중도에 쉼터에 카페 기능이 추가되면서 소득창출시설로서 사업자 등록을 위해서는 먼저 대지 자체를 대장에 등록하는 절차가 필요하게 됨. 이에 관련절차 이행완료시까지 비어있을 예정(인터뷰B01, 2020)
- (카페셉터 : 무상사용의 법적근거 미비) 카페셉터는 현재 공간정비를 위한 공사 중이며 그간 다운나협동조합이 시범운영해왔다고 하나, 면접대상자B01(2020)에 따르면 수익창출에 유리하도록 사업지구 외 주민조직 또는 민간조직을 운영주체로 선정하는 것 또한 고려하고 있음. 무상사용의 법적근거로 『도시재생활성화 및 지원에 관한 조례』에 따른 사회적기업의 공유재산 무상사용을 들고 있으나, 해당 사업 지구는 활성화지역으로 지정되지 않아 무상사용의 근거가 되기는 어려울 것으로 보임. 법적근거에 대한 재검토가 필요함(전화면접조사, 2020)
- (마을회관) 협약서나 사용허가서 없이 침산1리 마을회관으로 사용중임. 반면 새뜰 마을사업은 침산1리와 침산2리 모두를 포함함. 경로당으로 등록하여 현재 보조금으로 운영관리비(전기+수도)를 조달하고 있음(인터뷰B01, 2020)
- 민관협력형 사회적경제 육성사업과 연계하여 빈 거점공간을 활용하고자 하나, 기존 주민조직(협동조합)과의 협력관계 구축과정을 예의주시할 필요가 있음
  - (민관협력형 사회적경제 육성사업) 본 사업은 새뜰마을사업으로 조성된 거점공간을 활용하여 주민조직이 운영하고 수익을 창출할 수 있도록 지원하는 사업임. 세종시는 협약에 따라 조치원 침산마을의 커뮤니티센터 1-2층을 3년이라는 한시적 기간 동안 공공프리즘(해당사업 용역수행 전문업체)에 위탁할 예정임. 신한금융희망재단은 연간 5억원 최대 3년간 15억원을 공공프리즘에 지원함(인터뷰B02, 2020)
  - (다운나협동조합과의 관계) 새뜰마을사업(주민역량강화사업)을 통해 조직되었고 2017년부터 활동을 시작해 2018년 10월 설립됨. 버스환승 승강장과 쉼터에서 커피숍을 운영함(전화면접조사, 2020). 다만, 카페셉터로 리모델링하는 과정에서 새롭게 운영주체를 모집할 가능성이 높고, 커뮤니티센터 1-2층을 공공프리즘에 위탁하면서 다운나협동조합은 외부로 사무실을 이전한 상황임. 다양한 운영주체 간 협력관계를 어떻게 구축할 것인지 귀추가 주목됨

### 3) 부산 사하구 감천마을

#### □ 부산 사하구 감천마을 새들마을사업 개요

표 3-10 | 사업 개요

| 구분   | 내용                                                      |
|------|---------------------------------------------------------|
| 위치   | 감천2동 일원(620,000㎡)                                       |
| 사업비  | 6,911백만원(국4,568, 시587, 구1,756)                          |
| 사업기간 | 2015년~2020년                                             |
| 사업내용 | 방재·위생 인프라 개선, 생활환경 인프라 개선, 주민공동이용시설 조성, 집수리사업, 주민역량강화 등 |

자료: 국토교통부, 2019f. '19년 새들마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 내부자료 참조하여 표로 재작성

그림 3-8 | 부산 사하구 감천마을 내 거점공간 사진



도서관 내부 전경

1층 건강센터 진료실



2층 케어안심주택

도서관과 건강센터 간 골목

자료: 2020년 8월 현장방문 시 저자 촬영

- 부산 사하구 감천2동은 6.25 전쟁 이후 피난민들이 천마산 고지대로 집단이주 정착하면서 형성된 마을로, 점차 마을인구가 줄고 생활환경이 열악해짐에 따라 2009년부터 다양한 재생사업이 시행됨(인터뷰C02, 2020)
  - 2009년 마을미술 프로젝트, 2010년 미로미로골목길 프로젝트, 2012년 마추픽추 골목길 프로젝트, 2015년 도시새뜰마을사업 선정
  - 2017년 천마마을 도시재생뉴딜사업 선정
- 2015년 새뜰마을사업의 일환으로 생활인프라 구축 및 주민역량강화사업 시행
  - 도시가스 공급관 및 분류식 하수관로 설치, 회차공간, 방재공원, 그리고 주거지 내 주차장 조성, 셰프테드사업 및 집수리사업, 공동화장실 정비 시행, 주민대학 및 마을 신문 발간 등

그림 3-9 | 부산 사하구 감천마을 내 거점공간 사진



감천마을 전경

케어안심주택 입구

주민협의회 입구

케어안심주택 1인실 내부

자료: 2020년 8월 현장방문 시 저자 촬영

□ 거점공간 조성 및 운영관리 현황

표 3-11 | 부산 사하구 감천마을 내 거점공간 조성 및 운영관리 현황

|              |                             |                                                                                                                                                                                        |                                                     |            |                  |
|--------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|------------------|
| 거점공간<br>조성   | 조성완료 여부                     | 2019년 3월 30일                                                                                                                                                                           |                                                     |            |                  |
|              | 운영게시 여부                     | 2019년 5월 30일                                                                                                                                                                           |                                                     |            |                  |
|              | 거점공간 조성사업비                  | 14.5억원                                                                                                                                                                                 |                                                     |            |                  |
|              | 조성방식                        | 4필지 2개동 신축                                                                                                                                                                             |                                                     |            |                  |
|              | 주민참여설계                      | -                                                                                                                                                                                      |                                                     |            |                  |
|              | 생활유형                        | 작은도서관 : 입식구조, 마을건강센터 : 입식 및 좌식 겸용구조                                                                                                                                                    |                                                     |            |                  |
|              | 주민협의체                       | 사단법인 감천문화마을주민협의회(2010년 설립, 고용노동부 사회적기업 인증)<br>- 조직 : 회장, 사무국장, 직원 2명<br>- 주민회원 : 현재 50여명 정도<br>- 6개 사업단 운영 : 봉사단, 홍보단, 마을사업단, 생활개선사업단, 민박사업단, 문화예술사업단, 사업장 20~30곳 수익금으로 인건비와 마을환원사업 추진 |                                                     |            |                  |
|              | 건축물 규모                      | 건축연면적(376.88㎡) 대지면적(387㎡)                                                                                                                                                              |                                                     |            |                  |
| 건축물 동별 층별 내역 |                             | 면적                                                                                                                                                                                     | 용도                                                  | 운영주체       | 운영방식             |
| ①-1<br>도서관동  | 1층                          | 97.51㎡                                                                                                                                                                                 | 감천2동 햇빛<br>작은도서관                                    | 사하구 평생교육과  | 행정직영             |
|              | 2층                          | 95.89㎡                                                                                                                                                                                 |                                                     |            |                  |
| ①-2<br>건강센터동 | 1층                          | 91.74㎡                                                                                                                                                                                 | 감천2동<br>마을건강센터                                      | 사하구 보건소    | 행정직영             |
|              | 2층                          | 91.74㎡                                                                                                                                                                                 | 감천2동<br>케어안심주택                                      | 사하구종합사회복지관 | 사용허가절차 무<br>무상사용 |
| 거점공간<br>운영관리 | ①-1<br>도서관                  | 위탁/사용방식                                                                                                                                                                                | 행정직영-사하구 평생교육과                                      |            |                  |
|              |                             | 상근인력                                                                                                                                                                                   | 상근 기간제 1명(자원봉사 1명)                                  |            |                  |
|              |                             | 운영관리예산                                                                                                                                                                                 | 평생교육과 자체 예산                                         |            |                  |
|              |                             | 운영프로그램                                                                                                                                                                                 | -                                                   |            |                  |
|              | ①-2<br>1층<br>건강<br>센터       | 위탁/사용방식                                                                                                                                                                                | 행정직영-사하구 보건소                                        |            |                  |
|              |                             | 상근인력                                                                                                                                                                                   | 보건소 인력 상근1명과 보조1명                                   |            |                  |
|              |                             | 운영관리비 조달                                                                                                                                                                               | 보건소 자체예산으로 운영관리비 조달                                 |            |                  |
|              |                             | 운영프로그램                                                                                                                                                                                 | -                                                   |            |                  |
|              | ①-2<br>2층<br>케어<br>안심<br>주택 | 위탁/사용방식                                                                                                                                                                                | 사용허가절차 없이 무상사용<br>- 사하구종합사회복지관<br>- 주관부서(사하구 복지정책과) |            |                  |
|              |                             | 상근인력                                                                                                                                                                                   | -                                                   |            |                  |
|              |                             | 운영관리비 조달                                                                                                                                                                               | 케어안심주택 사업비로 운영관리비 조달                                |            |                  |
|              |                             | 운영프로그램                                                                                                                                                                                 | 부산광역시 복지사업- 케어안심주택                                  |            |                  |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

## □ 주민조직 설립 및 활성화 현황

- 감천마을의 주민협의체인 사단법인 감천문화마을주민협의회<sup>5)</sup>는 감천문화마을 전반의 관리 및 운영을 담당하고 있지만, 도시새뜰마을사업 예산으로 신축한 감내별빛센터의 운영에 직접적으로 참여하지는 않음
  - 다만, 그 외 거점시설 등 마을시설(감천문화마을 주민협의회 및 감천2동 마을지기 사무소)를 관리함. 자활근로자, 공공근로 근로자, 지역공동체 등 30여명 활동
- 감내별빛센터는 도서관동(행정직영)과 건강센터동(1층 행정직영, 2층 지역단체 무상사용)으로 구성됨
  - 행정직영으로 운영되는 도서관동과 건강센터동<sup>6)</sup>은 면접조사(인터뷰C03) 결과 운영관리상 별다른 쟁점사항이 도출되지 않음
- 건강센터동 2층은 사하구종합사회복지관(지역단체)에 의해 부산형케어안심주택(인터뷰C01, 2020)<sup>7)</sup>으로 사용허가절차 없이 무상사용중임
  - (목적) 케어안심주택은 지역사회 통합돌봄 지원사업(부산형 커뮤니티케어 시범사업)을 새뜰마을사업의 연계사업으로 사하구종합사회복지관에서 공모·지원하여 선정됨. 사업내용은 고령자들이 병원에서 퇴원하고 주택으로 돌아가 일상으로 복귀하기 전에 약 2주~한 달 정도 케어안심주택에서 머물면서 돌봄을 받는 것임. 개별주택과 시설의 완충지대로서 임시적으로 머물면서 돌봄을 받을 수 있는 공간을 말함.
  - (공모과정) 사하구청 복지정책과에서 거점공간 2층 운영에 대한 아이디어 공모를

5) 2010년 설립. 고용노동부 사회적기업 인증. 조직은 회장, 사무국장, 직원 2명으로 구성되며, 주민회원은 현재 50여명 정도임. 6개 사업단(봉사단, 홍보단, 마을사업단, 생활개선사업단, 민박사업단, 문화예술사업단)을 운영하고 있으며 사업장 20~30곳의 수익금으로 인건비와 마을환원사업을 추진중에 있음. 사하구청 감천2동 새뜰마을사업 책자. 2020년 내용을 참조.

6) 면접대상자 C03에 의하면, 계약유형과 기간 문제로 마을공동체 주민들과 관계형성을 다년간 구축한 활동가가 지속적으로 고용안정을 보장받기 어려운 측면이 있다고 함. 이에 일정기간 이상 고용기간을 보장하여 인력의 지속성을 유지해줄 것을 당부함

7) 부산 사하구 감천2동에는 새뜰마을사업 이외에도 다양한 사업이 진행되어 거점공간이 조성되어 왔음. 2019년 국토부 내부자료에는 거점공간 10개로 보고된 바 있음. 그러나 새뜰마을사업 예산이 투입되어 조성된 거점은 하나임. 하나의 개발단위 안에 두 개 동이 신축되었고 작은도서관, 건강센터, 케어안심주택이 자리함. 세 개의 시설 중에서 작은도서관과 건강센터는 행정직영으로 별다른 쟁점사항이 없으며, 본 보고서에서는 당초 공동홈으로 계획되었다가 케어안심주택으로 변경된 2층 공간을 자세히 살펴보고자 함. 관련내용은 인터뷰C01(2020년 8월 7일)의 내용을 바탕으로 정리함

사하구 내 16개동에 알림. 이에 사하구종합사회복지관은 감천2동으로 지원했고, 요양시설에 있다가 일정정도 회복이 되어 온전하게 기능이 올라오기까지는 자택 귀가 불가로 돌봄이 필요한 환자, 고독사 위험수위가 높은 중장년 1인가구 등을 대상으로 하는 공간설계를 제안함

- (운영방식) 3년 간 추진 예정으로 운영을 시작한지는 1년이 되었음. 구청 희망복지과에서 사하구종합사회복지관에 위탁했고 3년간 건물 2층을 무상임대하고 전체 시설 운영관리비는 사회복지관이 부담하는 방식임. 3년 후 운영관리에 대해서는 미정
- (예산확보) 부산시에서 5천만 원, 복지관에서 5천만 원, 도합 1억 원으로 첫 해를 시작했으며 편의시설을 갖추는데 대부분의 예산을 사용함. 그 외에는 감천2동 주민들 중에서 돌봄이 가능한 노동력이 있는 분들을 고용해서 유급봉사자에 준하는 최저임금이라도 지급함. 2차년도는 지역중심으로 확산하려고 함. 대상범위도 중장년층, 주거취약계층, 사회적재난피해집단, 코로나19 고위험군 등으로 확대하고자 함
- (상근인력) 상근인력으로는 1층 건강센터에 상주하는 간호사 인력을 활용했음. 그 외에 현재 요양보호사 6명이 있으나, 추가로 4명을 돌봄인력으로 충원해서 총 10명을 확보하고 근무하게 할 예정임. 시설 내외에서 전후 모니터링을 하고 방문 서비스를 제공하고자 함
- (사업기간) 3년 정도 지나면 어느 정도 안착이 되리라고 보지만, 보조금 형태로 인건비가 지원되었으면 좋겠음. 돌봄인력을 중심으로 협동조합을 설립해서 사회적경제조직으로 전환하려고 생각 중에 있음. 돌봄과 관련된 사회서비스를 판매하는 형태로 진행될 예정임
- (연계사업) 복지관에서는 협동조합이 3년 후 자립할 수 있도록 성장할 수 있기를 기대중임. 현실적으로 단기간에 성장하는 것은 어렵기에, 지역자활센터의 타사업과 연계하거나 지역사회투자사업과 연계하여 협동조합을 지원할 수 있도록 할 생각임. 바우처 형식으로 일부 시에서 지원하는 방식 또한 고려하고 있음
- 인터뷰 말미에 면접대상자C01은 운영관리비 조달 및 주민조직 활성화와 관련하여 다음과 같이 언급함: “너무 지나치게 지역주민의 선의에만 기대고 있음. 한 시간에 2만원도 안 되는 인건비와 관리비를 포함한 돈일지라도, 바우처 형식으로 보조금을 지급할 수 있다면 지역주민으로 구성된 돌봄인력으로 조직된 협동조합이 안정적으로 시범사업 이후에도 안착할 수 있을 것 같음.”(인터뷰C01, 2020)

#### 4) 창원 완월지구

##### □ 창원 완월지구 새들마을사업 개요

표 3-12 | 사업 개요

| 구분   | 내용                                     |
|------|----------------------------------------|
| 위치   | 경남 창원시 마산합포구 완월동 333번지 일원              |
| 사업비  | 3,334백만원(국2,000백만원, 도258백만원 시1,076백만원) |
| 사업기간 | 2015년 ~ 2020년                          |
| 사업내용 | 인프라구축(도로, 공동홀, 골목길 정비), 교육프로그램 운영      |

자료: 국토교통부, 2019f. '19년 새들마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 내부자료 참조하여 표로 재작성

그림 3-10 | 창원 완월지구 내 거점공간 사진



공동홀 내부중정 전경

주민공동이용시설 내부



공동홀 건물 입구

카페 내부

자료: 2020년 8월 현장방문 시 저자 촬영

- (새뜰마을사업 선정 이전 마을상황) 완월동 14통은 전반적으로 소방도로 설치, 마을안전, 난방을 위한 도시가스 설치, 노후화된 슬레이트 지붕 교체와 같은 주거환경개선에 대한 수요가 높았음
  - 완월동 14통은 크게 A구역(주택밀집구역), B구역(텃밭 및 나대지 구역), C구역(나래비집 구역)으로 구분하고 C구역에 위치한 나래비집 3동을 허물고 사회적주택 및 주민공동이용시설 등으로 구성된 거점공간으로 조성함(창원시, 2016:37)
  - 면접대상자D02에 따르면, C구역(나래비집을 거점공간으로 전환한 구역)은 1930년대 말 조성된 주거로 거의 80년 이상 된 장방형의 일명 나래비집이 다닥다닥 밀집한 곳이었음. 마산여자고등학교 앞에 인접하여 형성된 나래비집 3동이 있었음. 개별 집수리 시 주거지 전체가 무너질 위험이 높고 소방도로가 없어서 화재시 소방차 진입도 불가능했기에 차라리 수리보다는 철거한 후 전부 새로 지을 수밖에 없었음. 특히 폐공간도 많고 생활환경이 열악했음, 그러나 그 주변으로는 새로 아파트들이 들어서서 상황이었음(인터뷰D02, 2020)
- (새뜰마을사업으로 공동홈 조성) 마스터플랜상 언급된 새뜰공유주택 조성사업 계획은 다음과 같음
  - (개념) 공동생활홈이란 “고령자 등 공동체적 생활을 통하여 자립적인 생활이 가능하도록 지원하는 주거유형이며, 취침과 취사의 선택여부에 따라 유형이 구분됨”(창원시, 2016:81). 반면, 새뜰주택이란 “Social Housing을 위한 System으로 단순히 기존 주민들의 재정착 주거를 위한 목표가 아님”(창원시, 2016:82)
  - (단계별 목표) 이런 맥락에서 새뜰공유주택 조성사업은 기본방향을 10년 단위로 3단계로 구분함. 1단계는 “저소득층을 위한 주거복지 사업으로 기존의 거주자의 재정착을 중심으로” 진행함. 2단계는 “세대교체시 [...] 사회적 돌봄이 필요한 세대에 대한 경제적 징검다리 역할이 되는 디딤돌 주택사업으로” 진행함. 그리고 3단계는 “최종적으로 새뜰주택의 공동체에서 자발적 운영 및 지속적인 유지관리를” 담당하는 것임(창원시, 2016:83)
  - (조성과정) 창원시에서 토지를 매입하고 기존 거주민에게 보상금을 지급함. 주민참여형으로 디자인을 검토하고 창원시에서 건축함. 공공지원 맞춤형 임대주택은 공동지분방식(거주권)과 주민협동조합(재산권)을 원칙으로 함(창원시, 2016:85)

□ 거점공간 조성 및 운영관리 현황

표 3-13 | 2015년 선정 - 창원 완월지구 내 거점공간 조성 및 운영관리 현황

|              |            |                      |                                                                                                              |                 |                              |      |
|--------------|------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|------|
| 거점공간<br>조성   | 조성완료 여부    |                      | 2020년 3월 25일                                                                                                 |                 |                              |      |
|              | 운영개시 여부    |                      | ①-1 공동홈 : 2019.12(9세대입주), 2020.7(1세대입주), 현재 청년임대주택 2가구입주 추진 중<br>①-3 주민공동이용시설 : 마을공동이용시설 내부 리모델링 8월 완료, 운영예정 |                 |                              |      |
|              | 거점공간 조성사업비 |                      | 24.6억원. 공동홈 2동(12세대), 마을공동이용시설 1동, 총 3개동                                                                     |                 |                              |      |
|              | 조성방식       |                      | 신축 건축물 3개동                                                                                                   |                 |                              |      |
|              | 주민참여설계     |                      | 설계과정(실면적 배치, 재료, 색채 등)에 주민참여결정                                                                               |                 |                              |      |
|              | 생활유형       |                      | 주민사랑방/회의실 : 입식구조                                                                                             |                 |                              |      |
|              | 주민협의체      |                      | 주민협의체 설립 2015. 봄. 미등록 주민모임 12~13명                                                                            |                 |                              |      |
|              | 건축물 규모     |                      | 건축연면적(571.21㎡) 대지면적(768㎡)                                                                                    |                 |                              |      |
| 건축물 층별 내역    |            |                      | 면적                                                                                                           | 용도              | 운영주체                         | 운영방식 |
| ①-1          | 1~2층       | 338.83㎡              | 공동홈(5세대)                                                                                                     | 완월달빛사회적<br>협동조합 | (무상위탁 예정)<br>※임대료는<br>창원시 수입 |      |
| ①-2          | 1~2층       |                      | 공동홈(7세대)                                                                                                     |                 |                              |      |
| ①-3          | 1층         | 232.38㎡              | 마을공동이용시설 :<br>마을카페,<br>다목적공간(주민사<br>랑방 및 회의실 등)                                                              |                 |                              |      |
| 거점공간<br>운영관리 | 건물<br>전체   | 운영조직 명칭              | 완월달빛사회적협동조합 (공동홈, 카페, 주민공동이용시설 운영관리사업)                                                                       |                 |                              |      |
|              |            | 조직형태(설립일)            | 사회적협동조합 2017.11.3.                                                                                           |                 |                              |      |
|              |            | 운영조직 성격              | 기존 사업지내 쪽방촌 주민과 전문가                                                                                          |                 |                              |      |
|              |            | 조직원 수                | 14~15명. 주민 10명. 전문가 5명- 건축가(총괄코디), 연구원(활동가), 변호사, 감리, 사경전문가(경남사경센터장)                                         |                 |                              |      |
|              |            | 상근인력                 | 3명 (조합원 2명, 동네주민 1명)                                                                                         |                 |                              |      |
|              |            | 인증                   | 하반기에 사회적기업 신청 준비 중                                                                                           |                 |                              |      |
|              |            | 위탁/사용방식<br>(계약일/개시일) | 시장방침에 따라 무상위탁으로 추진. 2020년 9월 중 위탁계약 체결 예정                                                                    |                 |                              |      |
|              |            | 운영관리비 조달             | 공동홈 임대료(매달 4.5만원~6.5만원) 수입은 창원시에 귀속<br>공동홈 및 주민공동이용시설 운영은 카페 및 주민공동이용시설 대관료로 조달 예정                           |                 |                              |      |
|              |            | 근거조례                 | 창원시 새들마을 공동홈 관리 및 운영 규칙, 2019.7.1. (향후 조례화 추진 중)<br>무상사용은 시장방침으로 추진, 향후 근거 마련 필요                             |                 |                              |      |
|              |            | 운영프로그램               | 공동홈은 기존 쪽방주민들 입주<br>카페 및 주민공동이용시설은 현재 미운영                                                                    |                 |                              |      |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

표 3-14 | 운영관리상 특이사항

| 구분                        | 내용                                                              |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 거점공간 수                    | • 1개                                                            |
| 도입시설                      | • 공동홈+소득창출시설+주민공동이용시설                                           |
| 소득창출시설<br>사업기획 현황         | • 2015년 선정되고 거점공간이 준공된 경우는 24곳<br>• 24곳 중 카페 및 식당을 계획한 14곳 중 하나 |
| 복합거점의<br>통합운영관리           | • 운영주체 : 주민조직(완월달빛사회적협동조합)<br>• 단일 운영주체에 일괄 위탁 준비중에 있음          |
| 연내준공과 동시에<br>새뜰마을사업 종료 예정 | • 다목적공간의 경우 연내 운영개시와 동시에 새뜰마을사업이 종료될 예정                         |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

#### □ 주민조직 설립 및 활성화 현황

- (공동홈-위탁의 법적근거 미비) 무상으로 주민들에게 공동주택을 위탁 및 운영할 수 있는 법적근거가 없음
  - 면접대상자D01(2020)에 따르면, “창원시에서는 주민공동이용시설만 위탁하고 공공주택은 임대형식으로 운영하고자 함. 사회적주택 관련 조례가 없어 절차가 지연되고 있었는데 창원시 시장님 직권으로 무상위탁 계약을 진행할 예정임. 만약 관련 조례가 만들어지고 이에 따라 법적근거를 가지고 진행되었다면, 선례로 활용될 수 있었을 텐데 아쉬움” (인터뷰D01, 2020)
- (공동홈-행정주도의 입주민 선정에 따른 공동체의식 관련이슈) 입주민 선정 과정에서 창원시가 최종 결정권을 가지고 있어, 스스로 공동체 구성원을 선택하고자 하는 기존 거주민과 갈등요인으로 작용할 우려가 있음
  - 면접대상자D01(2020)에 따르면, “공동체에게 의견을 묻고 공공이 주도해서 결정하고 관리하는 입장임. 입주민 선정과정에서도 공동체가 지속가능하려면 기존 구성원이 나가고 새로 들어오는 과정에서 지자체가 절대적 영향력을 행사해서는 안 됨. 본래 규칙에 들어갔다가 삭제된 내용으로는 사회적협동조합의 대표자와 기존 거주민이 함께 인터뷰를 해서 공동체 활동을 할 의사가 있는 사람에게 가산점을 주고 하는 부분이 있음. 시 측에서 공공성에 문제가 있다고 관계자가 의견을 내는 바람에 해당 내용이 삭제됨. 앞으로는 추천을 통하거나 경쟁을 통하거나 시에서 정한 기준에 맞춰 입주민이 모집되는 방식을 고수할 수밖에 없음” (인터뷰D01, 2020)

- 면접대상자D02(2020)에 따르면, 주민들이 가장 걱정하는 부분은 공동체와 관련한 활동에 대해 이해도와 참여의지가 낮은 사람이 입주민이 되어 지난 기간 동안 공동체를 구축하려는 노력이 무위로 돌아가는 것임. 기존 구성원 또한 입주민 선정과정에 참여하고 최종결정권에 영향력을 행사할 수 있는 일종의 제도적 장치가 필요하다고 강조함(인터뷰D02, 2020)

## □ 지속가능한 공동체 형성의 가능성

- (공동홈-거버넌스 구축) 해당 공간이 기존 거주민에 의해 사적으로 점유되지 않도록 세대교체를 시도하고 외부전문가를 포함한 거버넌스를 구축함
  - 면접대상자D01(2020)에 따르면, 기존 입주민 10명뿐만 아니라 창원시 사회적경제 지원센터장, 교수, 도시계획 전문가, 변호사 등 외부전문가가 준조합원으로 참여해서 일종의 견제 또는 감사 역할을 담당하고 기존 거주민의 사적점유를 제어하는 장치를 마련해둠. 대신 사회적협동조합의 장을 주민이 맡는 방식으로 함. 이는 입주민 선정과정에서 기존 거주민의 참여와 최종결정과정에 영향력 행사를 보장하는 것만큼 중요함(인터뷰D01, 2020).
- (공동홈-소유권) 공동체성을 해석하는 방식이 공동지분 형태의 재산권에서 위탁운영 형태의 거주권으로 전환됨
  - 면접대상자D01(2020)에 따르면, “땅은 창원시 소유가 되었어도 원주민들이 2천만원 정도 보상비를 받은 것을 건설비로 재투자하면, 기초기반시설을 제외하고 개별주택에 대해 20% 정도 지분율을 확보할 수 있지 않을까 하는 생각으로 사회적주택 협동조합을 시작함. [...] 2천만 원씩 출자를 통해 조합을 만들었으나 (실제로) 출자금은 재투자되지 못하고 은행에 남아있음. 공동체성을 각자 지분을 갖고 공동소유권(shared ownership)의 형태로 주택을 지으면서 재해석하고자 했으나 본래 의도를 이루지는 못함. 공동홈의 대지와 건축물은 창원시 소유이며 입주민은 임대료를 지불하고 이는 창원시 수입이 되는 형태로 귀결됨”(인터뷰D01, 2020)
  - 따라서 공동지분방식이 현실화되지 못한 지금, 거점공간의 자주적 운영관리 그리고 이를 위한 지속가능한 운영조직(공동체) 형성은 거주권 확보를 위해 더욱 중요해짐

### 3. 소결

#### □ 사례별 자주적 운영관리 수준

- **대전 대덕구 장동 옥골마을** 유형1-자주적 운영관리 수준3
  - (주민조직 설립 및 활성화 현황) 새뜰마을사업으로 협동조합이 설립되었으나, 고령 비율이 높고 관련 사업을 기획·운영한 경험이 많지 않음. 이에 일정수익을 정기적으로 창출하고 임대료 및 관리비를 감당하는 것이 부담으로 작용함. 또한 1층 공간 이용을 둘러싸고 이해관계자 간 이견이 발생함. 사업기획 및 운영관리계획이 공간 조성 이전부터 충실히 수립·준비되었는지, 소득창출시설의 운영관리를 둘러싸고 공동체의 참여의지 및 역량에 대해 현실적인 자체평가가 이루어졌는지 검토가 필요함
  - (거점공간 조성 및 운영현황) 행정직영인 2-3층 공동홈을 제외한, 1층 건강증진실의 경우, 공간의 용도 및 사용자가 불분명한 상태임. 이에 거점공간에 대한 주인의식이 부재할 수 있으며 공공성 확보 문제가 발생할 우려가 있음
  - (자주적 운영관리 수준3) 공동체 참여의 중요성은 인식하고, 스스로 운영관리의 목적과 수단을 설정하고자 하나, 공동체 참여의지 또는 역량이 미흡한 단계를 말함
- **세종 조치원 침산마을** 유형2-자주적 운영관리 수준4
  - (주민조직 설립 및 활성화 현황) 마을회와 주민협의체는 별도이며 현재 주민협의체는 해체됨. 새뜰마을사업을 통해 조직된 협동조합이 2018년 말 설립되었음. 협동조합이 커뮤니티센터와 카페숍터를 운영할 의지와 역량이 있는지는 논외로 하더라도, 지자체와 운영관리 관련 일련의 합의에 이르렀는지 확인할 필요가 있음
  - (거점공간 조성 및 운영현황) 마을회관(경로당)은 마을회에서 운영중이나, 커뮤니티시설은 2년 반 동안 방치된 이후 연계사업 공모·선정과정을 통해 올 하반기 공공프리즘이 한시적으로 위탁받아 운영을 시작함. 카페숍터의 경우 행정절차가 남아있고 운영주체가 확정되지 않아 운영지연 상태임
  - (자주적 운영관리 수준4) 운영관리의 주체가 행정 또는 민간이며 공동체는 지원 및 정보공유 등 보완적 역할을 담당하는 단계를 말함

---

• **부산 사하구 감천마을** 유형3-자주적 운영관리 수준4

- (주민조직 설립 및 활성화 현황) 감천마을 주민협의체는 2010년 설립되어 2014년 사회적기업 고용노동부 인증을 받음. 전반적인 마을시설관리, 6개 사업단을 통한 수익창출 및 환원 등의 활동을 지속함. 다만, 새뜰마을사업 예산이 투입된 거점공간(감내별빛센터)의 운영에는 직접적으로 참여하지 않음
- (거점공간 조성 및 운영현황) 불특정다수 지역주민을 위한 문화복지시설(작은도서관, 건강센터, 케어안심주택)이 도입되었으며, 도서관과 건강센터는 행정직영이고 케어안심주택은 지역단체가 사용허가절차 없이 무상사용중임. 행정직영인 두 시설은 안정적으로 운영중이며, 케어안심주택은 해당지역 주민들로 돌봄인력을 확충하고 교육하는 방법으로 공동체 참여를 유도함. 협동조합을 설립하고 향후 공동체 기반으로 운영관리할 수 있도록 지원할 계획을 가지고 있음. 방향성 자체는 공동체 기반으로 거점공간을 조성하고 운영하고자 하는 본래 새뜰마을사업 취지와는 동떨어진다고 할 수 없으나, 현 상황만을 놓고 평가하자면 자주적 운영관리 수준4에 머무름
- (자주적 운영관리 수준4) 운영관리의 주체가 행정 또는 민간이며 공동체는 지원 및 정보공유 등 보완적 역할을 담당하는 단계를 말함

• **창원 완월지구** 유형4-자주적 운영관리 수준2

- (주민조직 설립 및 활성화 현황) 기존 나래비집(쪽방촌) 거주민의 소유권을 인정하고 공동지분을 가지고 건축물을 건축하면서 공동체성을 재해석하려고 했으나 무산되었음. 대신 사회적협동조합을 설립하고 보상금을 출자하여 거주권을 보장받고 조합원이 함께 공동홈 및 공동이용시설을 운영관리함으로써 공동체성을 유지하는 방식으로 전환됨. 최종 결정권을 가지고 있는 창원시가 조합과 상관없이 공동홈 입주자를 선발할 경우 공동체성에 어떠한 변화를 가져올지 대책마련이 필요함
- (거점공간 조성 및 운영현황) 사회적협동조합이 주민공동이용시설과 공동홈 전체 운영관리를 일괄 위탁받을 예정임. 다만, 위탁의 법적근거는 없으며, 시장님 방침에 따라 선 계약 후 조례지정 방식으로 진행될 예정임
- (자주적 운영관리 수준2) 공동체 스스로 운영관리의 목적과 수단을 설정할 수 있으며, 한 발 더 나아가 공동체성 유지를 위해 거버넌스를 구축하는 단계를 말함

표 3-9 | 사례 비교

| 사례                         | 주민조직<br>설립 및 활성화 현황                                                                                                                                                                                    | 거점공간<br>조성 및 운영 현황                                                                                                                                              | 유형  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.<br>대전 대덕구<br>장동<br>욕골마을 | <ul style="list-style-type: none"> <li>새뜰마을사업으로 협동조합 설립</li> <li>기존 주민협의체 기반 조직</li> <li>고령, 소득창출사업에의 참여의지 ↓역량 ↓</li> <li>행정과 조직 간 의견조율 중</li> </ul>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>거점공간 조성완료</li> <li>공동홈 : 행정직영 / 운영개시</li> <li>주민공동이용시설 : 무상위탁 / 운영개시</li> <li>소득창출시설 : 사용수익허가절차 후 무상사용 / 운영지연</li> </ul> | 유형1 |
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>자주적 운영관리에 미치는 부정적 요인</li> <li>공동체 구성원 참여의지 ↓역량 ↓</li> </ul>                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>거점공간에 대한 주민의식 고취 필요</li> <li>공공성 확보 문제</li> </ul>                                                                        |     |
| 2.<br>세종 조치원<br>침산마을       | <ul style="list-style-type: none"> <li>마을회와 주민협의체는 별도이며 현재 주민협의체는 해체됨</li> <li>새뜰마을사업을 통해 조직된 협동조합은 2018년 말 설립되었음</li> <li>운영주체로서 주민조직의 역량강화가 여전히 관건</li> <li>연계사업의 용역업체인 공공프리즘이 위탁형태로 활동시작</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>거점공간 조성완료</li> <li>주민공동이용시설(마을회관, 경로당) : 마을회 운영 중</li> <li>소득창출시설 : 운영주체가 없어 2년 반 방치됨</li> </ul>                         | 유형2 |
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>자주적 운영관리에 미치는 부정적 요인</li> <li>운영주체 불분명</li> </ul>                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>외부전문가의 한시적 공간사용</li> <li>공동체 내외부 운영조직 간 갈등관리를 위한 지원조직 부재</li> </ul>                                                      |     |
| 3.<br>부산 사하구<br>감천마을       | <ul style="list-style-type: none"> <li>감천마을 전체 주민협의체는 활성화되었으나, 거점공간의 운영주체로 활동하지는 않음</li> <li>행정 직영으로 운영되며, 기타 문화 복지시설의 원활한 운영을 위한 지원역할 충실히 담당</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>거점공간 조성완료</li> <li>문화복지시설 위주로 행정직영/ 운영개시</li> <li>공동홈에서 케어안심주택으로 전환하여 허가없이 무상사용</li> </ul>                               | 유형3 |
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>자주적 운영관리에 미치는 긍정적 요인</li> <li>효율적인 공공서비스 제공</li> <li>주민협의체 중심의 지원</li> </ul>                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>해당 지역공동체 특성에 맞는 시설 도입 및 유기적 연계</li> </ul>                                                                                |     |
| 4.<br>창원<br>완월지구           | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동체기반 운영관리 거버넌스 구축</li> <li>협동조합 준회원으로서 외부전문가 및 행정가는 공간의 사유화를 견제하고 공공성 확보를 담보하는 역할 담당</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>거점공간 조성완료</li> <li>공동홈 무상위탁</li> </ul>                                                                                   | 유형4 |
|                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>자주적 운영관리에 미치는 긍정적 요인</li> <li>주민의식 고취, 공동체성 형성 및 유지</li> </ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동지분 소유의 재산권 보장에서 거주권 중심으로 전환</li> </ul>                                                                                 |     |

자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

표 3-10 | 유형 비교

|                   |                       | 주체 간 협력관계                         |                                |                                |                         |
|-------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                   |                       | 행정 주도<br>+주민조직 지원                 | 외부전문가 주도<br>+주민조직 지원           | 행정주도                           | 공동체 주도<br>+외부전문가 지원     |
| 자주적<br>운영관리<br>수준 | 수준1<br>핵심가치<br>창출     |                                   |                                |                                |                         |
|                   | 수준2<br>거버넌스<br>구축     |                                   |                                |                                | 유형4<br>(사례4<br>창원 완월지구) |
|                   | 수준3<br>목적과 수단<br>설정   | 유형1<br>(사례1<br>대전 대덕구<br>장동 옥골마을) |                                |                                |                         |
|                   | 수준4<br>행정지원 및<br>정보공유 |                                   | 유형2<br>(사례2<br>세종 조치원<br>침산마을) | 유형3<br>(사례3<br>부산 사하구<br>갑천마을) |                         |

자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성





## CHAPTER 4

# 지속가능한 거점공간 운영방안

- 1. 정책제안 ..... 93
- 2. 연구한계 및 향후과제 ..... 101



---

## 04 지속가능한 거점공간 운영방안

### 1. 정책제안

#### 1) 장단기 목표별 정책제안

##### □ 단기목표와 장기목표를 구분

- 거점공간의 조성 및 운영관리의 목적은 단기적으로는 효율적 운영관리이고 장기적으로는 자주적 운영관리를 통한 지속가능한 공동체 형성에 있음
  - 2015년부터 국가균형발전위원회와 국토교통부는 도시새뜰마을사업의 일환으로 거점공간을 조성 중이나, 조성완료 이후 운영관리현황 파악이 미비한 실정임
  - 본 연구의 운영관리 실태조사 결과에 따르면 행정 주도의 공공서비스 제공(공동홈, 문화·복지시설 등)에 초점을 맞출 경우 조성완료 후 즉각적으로 공간 활용도가 높은 반면, 주민조직을 중심으로 거점공간(소득창출시설 등)을 운영관리하는 과정을 통해 지속가능한 공동체 형성하는데 주안점을 둘 경우 미운영, 운영지연 등의 현상이 나타나는 경향을 보임
  - 그럼에도 불구하고, 새뜰마을사업의 본래취지를 돌아볼 때, 거점공간의 조성 및 운영관리의 목적은 단기적으로는 거점공간의 효율적 운영관리이고 장기적으로는 자주적 운영관리를 통한 지속가능한 공동체 형성임을 주지할 필요가 있음
  - 이에 단기목표와 장기목표를 구분하여 정책방향을 제안하고자 함. 단기목표는 사업 단계별 및 우선순위별로 원칙과 정책수단을 제시했고, 장기목표는 거버넌스 구축에 초점을 맞춰 지자체 담당부서, 외부전문가, 지역공동체의 역할과 입장을 정리함

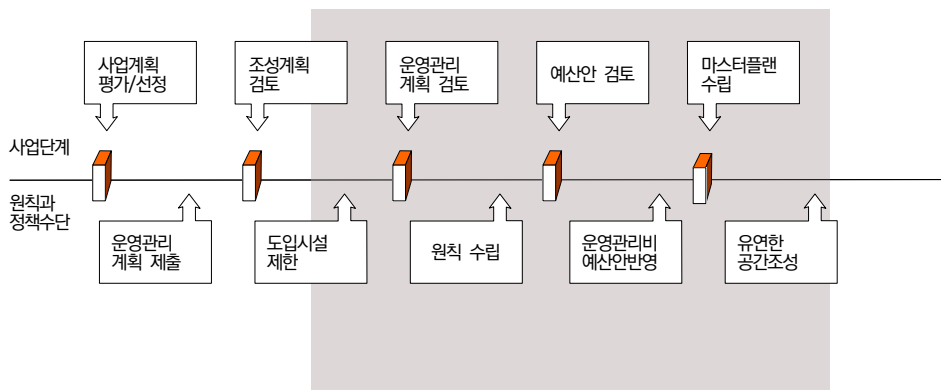
## ① 단기 목표 : 효율적 운영관리 → 자주적 운영관리

### (A) 사업단계별 운영관리방안

#### □ 사업단계별로 원칙과 정책수단을 제시

- (사업계획 평가 및 선정) 거점공간 조성계획과 함께 운영관리계획을 제출하여 제출된 계획이 미비할 경우 사전에 규모를 축소하거나 조성자체를 제한
- (조성계획 검토) 조성계획 검토 시 주민조직의 설립여부, 공동체 참여의지와 역량 등을 고려하여 도입시설의 유형(예: 소득창출시설)을 제한
- (운영관리계획 검토) 사용수익허가절차 이행 후 사용 그리고 적절한 근거마련 선행이라는 두 가지 원칙을 수립하고, 원칙에 따라 운영관리계획의 현실화 가능성을 평가
- (사업추진 초기-예산안 검토) 전체 예산의 10~20%를 운영관리비로 사전 책정하여 공동체 활성화 지원 및 후속사업연계 도모를 위한 인력확보에 사용
- (마스터플랜 수립) 사업추진과정에서 변수발생을 고려하여 향후 유연한 용도 변경이 가능하도록 공간조성 및 사업기획

그림 4-1 | 사업단계별 운영관리방안



자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

## (B) 우선순위별 운영관리방안

### □ 거점공간의 운영관리계획이 미비한 경우, 사전에 규모를 축소하거나 조성자체를 제한

- 사업 대상지역 평가·선정 과정에서 지자체가 사업신청서를 작성·제출할 때, 사업계획에 거점공간 조성이 포함된 경우, 조성뿐만 아니라 운영관리계획을 구체적으로 기술하도록 함. 제출된 운영관리계획이 미비한 경우 조성규모를 축소하거나 조성자체를 제한하도록 함
  - 실태조사 결과 전체 도입시설에서 1/3을 차지하는 마을회관(경로당)<sup>1)</sup>은 운영관리상 뚜렷한 쟁점사항이 도출되지 않았고 상대적으로 주민 만족도가 높은 것으로 나타남. 반면, 소득창출시설의 경우 준공 후 운영개시까지 보통 1년 전후 기간이 소요되며 길게는 2년 넘게 소요되는 것으로 나타남. 소득창출시설을 중심으로 운영지원 또는 미운영 상황이 발생하는 이유는 종종 준공 이후에서야 주민조직 설립과 사업기획이 본격적으로 논의되기 때문임
  - 실상 거점공간 준공 이후 운영개시까지 기간을 단축하고 공간을 효율적으로 이용하는 방안을 마련하는 것은 두 번째로 고려할 사안임. 무엇보다 중요한 것은 불요불급한 예산낭비를 사전에 방지하는 것으로, 이를 위해서는 거점공간의 조성과 운영관리를 사업선정 단계에서 함께 검토해야 함. 사업 선정과정에서부터 운영관리계획을 수립·제출하도록 하여, 운영주체 및 용도가 확정되지 않는 등 제출된 계획이 미비한 경우 1) 거점공간의 규모를 축소하거나, 2) 마을회관(경로당)을 제외한 타 시설이 도입되는 거점공간의 조성자체를 제한하는 선택지를 고려할 필요가 있음
  - 사전검토를 위해 운영관리계획은 단일 거점 내 도입시설 유형별로 운영관리계획을 기술하고, 2개 이상의 거점이 조성될 경우 개별 거점마다 구분하여 기술하도록 함. 또한 도입시설뿐만 아니라, 운영주체, 운영관리비 조달방법, 프로그램, 무상사용의 근거제시 등을 언급하도록 함

1) 실태조사 결과 전체 도입시설에서 1/3을 차지하는 마을회관(경로당)은 운영주체와 자원조달방안이 사전에 정해진 경우가 많음. 또한 행정이 사용하는 사무실, 문화복지시설과 더불어 준공 후 1~3개월 이내 운영을 개시하는 등 운영관리상 뚜렷한 쟁점사항이 도출되지 않았음. 소득창출시설 등에 비해 상대적으로 주민 만족도가 높은 시설임. 지자체 및 해당지구 역량에 따라 운영관리계획이 선제적으로 제시되기 어렵다면 마을회관(경로당)을 제외한 타 시설이 도입되는 거점공간의 조성자체를 원점에서 검토할 필요가 있음. 예산낭비를 막기 위해서는 선정평가 시 주안점을 조성의 필요성보다는 현실적인 운영관리계획 수립여부에 두어야 함

## □ 사용·수익허가절차 이행 후 사용 그리고 적절한 근거마련 선행의 원칙수립

### • 원칙1: 사용·수익허가절차 이행 후 사용

- 사업 대상지역 선정 시 운영관리계획을 검토하는 단계에서 적용되어야 할 원칙을 이름. 실태조사 결과 운영 중인 31개 거점 중 11개 거점(소득창출시설 포함)이 사용·수익허가, 협약 등의 절차를 이행하지 않고 무상으로 사용 중인 것으로 드러나 적절한 시정조치가 필요한 것으로 보임. 이러한 상황을 미연에 방지하기 위해서는 운영관리계획을 검토하는 초기 단계에서부터 사용·수익허가절차 이행 후 사용을 원칙으로 하고 근거를 마련한 뒤, 구체적 운영방식<sup>2)</sup>에 대해 논할 필요가 있음

### • 원칙2: 적절한 근거마련 선행

- 공유재산 및 물품관리법 관련조항<sup>3)</sup>에 따르면 비영리 공익사업의 경우 무상사용이 가능하나, 수익발생 시 공유재산이 행정재산일 경우 사용료, 일반재산일 경우 대부료를 지불해야함. 감면조항이 있는 조례가 없는 지자체도 다수 있기에 이에 대한 근거마련이 선행될 필요가 있음

표 4-1 | 사용허가절차 이행 후 사용 시 운영방식 구분

| 구분            | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 거점 수 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 무상사용<br>-유상위탁 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 거점공간은 무상으로 사용</li> <li>• 위탁금 및 운영보조금을 받아 시설의 운영관리비를 총당</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6개   |
| 무상사용<br>-무상위탁 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 거점공간 내 도입시설 전체를 무상으로 사용</li> <li>• 운영관리비는 자체적으로 조달                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수익창출분으로 운영관리비를 자력으로 조달하는 과정을 통해 공동체활성화를 도모한다는 취지</li> <li>- 다만, 행정재산인 거점공간에서 발생한 수익을 사용하기 위해서는 공유재산법에 의해 사용수익허가를 받고 유상으로 임대 즉, 사용료를 행정에 지불해야 함. 이를 무상으로 사용하기 위해서는, 즉 사용료를 지불하지 않기 위해서는 적절한 법적근거 마련이 필요함</li> </ul> </li> </ul> | 10개  |
| 유상임대<br>-무상위탁 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 복합거점의 경우 수익사용시설은 면적에 대해 임대료 지불</li> <li>• 주민공동이용시설은 무상위탁</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6개   |
| 유상임대<br>-유상위탁 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 수익사용시설분에 대해서는 면적대비 임대료 지불의무</li> <li>• 시설에 대한 운영관리는 위탁하되 인건비와 유지관리비를 보조금으로 지원</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               | 1개   |

자료: 2020년 7월~8월 진행된 전화면접조사 결과를 바탕으로 저자작성

2) 여기서 구체적 운영방식이란 사용허가절차 이행 후 4개 운영방식을 말함. 무상사용-무상위탁, 무상사용-유상위탁, 유상임대-무상위탁, 유상임대-유상위탁으로 구분함(〈표 4-1〉 참조)

3) 공유재산 및 물품 관리법. 법률 제15794호(2018. 10. 16., 일부개정) 제20조, 제24조 참조

#### □ 조성계획 검토 시 주민조직의 설립여부 및 역량에 따라 거점공간 내 도입시설 제한

- 주민조직을 설립하기 어려운 경우 유지관리비를 운영보조금, 위탁금, 연계사업예산 등을 받아 충당할 수 있는 시설(경로당 등)을 도입
  - 기존 주민조직이 활성화되지 않았고, 사업기간 내 새로 조직화하기 어려우며<sup>4)</sup>, 휴먼케어 또는 공동체사업에 할애할 수 있는 예산이 부족할 경우, 운영관리비 조달이 가장 용이한 마을회관(경로당, 문화·복지시설 등) 시설을 도입하는 것이 효율적
- 기존에 주민조직이 활성화되어 있고, 기존 조직을 기반으로 협동조합 등 운영주체로 활동할 조직이 구성된 경우, 소득창출시설 도입에 유리함
  - 창원 완월지구처럼 자발적 운영관리를 위해 거버넌스가 구축되고 공동체 구성원의 참여의지가 높을 경우 발생한 운영수익으로 운영관리비를 충당하기에 유리함

#### □ 사업 추진 시 전체 예산의 10~20%를 운영관리비로 사전 책정하여 필요시 공동체 활성화 지원 및 후속사업 연계를 위한 인력확보에 사용

- 공동체 활성화를 지원하기 위한 인력(마을활동가 등)의 고용확대를 위해 사용
  - 마을활동가는 새뜰마을사업 기간 내 2년 정도 활동하며 사업종료 전에 계약이 완료되면 활동을 종료함. 그러나 지속가능한 운영관리는 운영관리 주체가 명확할 때에야 가능하며, 운영관리 주체로서 공동체가 제대로 기능하려면 공동체 활성화를 지원하는 마을활동가의 역할이 중요함. 장기적인 관점에서 사업 종료 시점 전후 최소 1~2년 정도까지는 마을활동가가 계속해서 주민조직을 지원할 수 있도록 예산을 사전에 책정하고 인건비로 지급할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있음
- 후속사업 연계를 위한 인력확보에 사용
  - 사업비에는 거점공간 조성비용과 주민역량강화사업비용이 별도로 책정되어 있고 세목변경이 어려움. 사업비 전체의 20% 정도는 운영관리비 형태로 두어 사업기간 내 변수가 발생하면 유연하게 대응할 수 있도록 가능성을 열어둘 필요가 있음. 예

4) 실태조사에 따르면, 안동 범석골(2016년 선정)의 경우 도입시설을 둘러싸고 주민협의체 위원장과 주민들 간 이견이 있어 내부합의가 이루어질 때까지 운영이 지연될 예정. 공동체 리더가 공간사용 목적 및 수단을 독점하지 않도록 민주적 의사결정과정을 보완할 필요가 있음

---

를 들면 사전준비작업 없이는 사업종료 시점에 바로 타 사업과 연계하기 어려운 실정임. 그러나 해당사업비로는 사업종료 후 연계사업 공모를 사전 준비하기 위한 인력에 대해 추가 인건비를 지급할 수 없어 이에 대한 대응책을 마련할 필요가 있음

#### □ 사업 추진 시 향후 유연한 용도변경을 고려하여 거점공간 조성

- 공동홈의 경우 케어안심주택으로 변경하고 건강지원센터와 연결하는 등 유연한 용도 변경을 염두에 두고 공간을 조성할 필요가 있음
  - 부산 사하구 감천마을의 경우 1층 건강센터와 2층 케어안심주택 간 기능연계 및 인력공유가 용이함. 참여하는 돌봄인력이 성장하여 협동조합이 설립되고 사업종료 후 안정적으로 정착하게 된다면 공동체 기반의 운영관리 형태로 전환될 수 있을 것임
- 순환형 임대주택의 경우, 거주민 연령이 높고 접근성이 낮으면 계속해서 임대주택으로 활용하기 어려워 다른 용도로 변경이 불가피할 수 있음
  - 여수 충무지구(2016년 선정), 부산 영도구 해돋이마을(2015년 선정) 모두 순환형 임대주택으로 사용되지 못하고 창고로 쓰이거나 방치됨

### ② 장기목표 : 자주적 운영관리 → 지속가능한 공동체 형성

#### □ 거버넌스 구축의 중요성

- (주관부서의 책임 강조) 사업단계별로 지자체 내 담당부서가 변경됨에 따라 운영관리의 주관부서가 불명확해지고 책임소재 또한 불분명해짐
  - 거점공간의 물리적 조성은 일반적으로 도시재생과, 도시계획과 등에서 담당하고 준공 이후 재산관리(공유재산 사용·수익허가 또는 협약 관련사항)는 복지정책과 등에서 주로 담당함. 그러나 그 외 주민조직 내 갈등관리, 운영프로그램 관리 등 사업종료 이후 발생하는 운영관리상 문제들을 담당하는 주관부서는 없음
  - 이처럼 사업단계별로 담당업무에 따라 주관부서가 달라질 경우 그 과정에서 주관부서 간 소통 및 협력이 중요해짐<sup>5)</sup> 이에 지역공동체 역량강화 및 활성화 지원업무를 담당하는 전담부서 또는 기존 행정체계 내 부서 간 협력체계 구축이 필요한 시점

- (외부전문가 역할 중요) 사업 전 단계에서 공동체 내부갈등을 조정할 수 있는 외부전문가의 역할이 점차 중요해짐. 총괄코디네이터, 마을활동가 등 활동기간 연장 및 관련전문가 네트워크 구축이 필요

– 사업이 종료되면 총괄코디네이터와 마을활동가의 활동 또한 종료되기에 그 이후 발생할 수 있는 공동체 내부갈등을 조정할 수 있는 외부전문가 역할이 중요. 먼저, 사업 종료 후 최소 1~2년 정도 법률자문, 프로그램 개발, 공동체조직 활성화, 운영관리비 조달 관련 전문적인 조언을 해줄 수 있는 조력자가 필요함. 이러한 역할을 담당할 수 있도록 총괄코디네이터와 마을활동가의 고용기간을 연장할 수 있는 방안 마련이 필요함

– 또한, 외부전문가는 민간주체에 의해 거점공간이 사유화되는 것을 방지하고 공공성을 확보할 수 있도록 주민조직을 견제하고 모니터링하는 역할을 담당할 수 있음. 여기서 무엇보다 중요한 것은 단순히 총괄코디네이터, 마을활동가 등 개인의 역량에 기대는 것이 아니라 영국의 지역공동체기업 연합(Locality)<sup>6)</sup>처럼 전문가 집단을 조직화하여 지속적으로 조언을 제공할 수 있는 시스템을 만드는 것

- (운영주체로서 공동체 권리보장) 역량강화와 더불어 지속가능한 공동체 형성을 위해 중요한 것은 운영주체로서 공동체가 스스로를 조직할 수 있는 권리를 보장하는 것임

– 대표적으로 창원 완월지구 사례를 들 수 있음. 완월지구는 단일 운영주체로서 일괄 위탁받고 운영개시 예정인 3곳 중 하나인데, 다만 일괄 위탁시설 중 공동홈이 포함되어 운영주체로서 공동체가 스스로를 조직할 수 있는 권리를 보장받기 어렵게 된 상황임. 공동홈의 경우, 입주자선정은 창원시가 최종결정권을 가지고 있어, 입주민들은 면접에 참여하고 최종의사결정에 영향력을 행사할 수 있기를 원함

5) 대표적으로 대전 대덕구 장동 옥골마을의 경우, 거점공간 1층에 위치한 제빵사업단의 판매대 시설도입을 둘러싸고 부서 간 그리고 지자체와 주민 간 이견이 발생함. 이에 실질적인 운영개시가 늦춰지고 있는 상황임

6) 로컬리티는 지역공동체기업의 자산 확보 및 맞춤형 컨설팅 제공을 위한 중간지원조직임. 첫째, 지역공동체 주도의 기업(마을기업 등)이 자산을 소유하고 관리할 수 있도록 사업기획 및 모델개발을 위한 매뉴얼을 제공하고 전문가 상담과 맞춤형 교육을 무상으로 지원함. 둘째, 컨설팅의 목적이 거점공간의 운영관리와는 거리가 있지만, 방법론적으로 지역공동체와 외부전문가를 연결해주는 가교 역할을 한다는 점에서 의미가 있음. 사업 단계별로 지자체 내 주관부서가 달라지고 사업종료 후 운영관리 주관부서가 없는 상황에서 지속적으로 공동체를 유지하고 운영주체로서 역량을 강화하기 위해서는, 로컬리티와 같이 외부전문가로 구성된 네트워크 구축이 필요함

## 2) 유형별 정책제안

표 4-2 | 유형별 정책제안

| 사례                         | 유형      | 주체 간<br>협력관계                       | 자주적<br>운영관리 수준           | 단기 정책제안                                                                                                                                                                                                              | 장기 정책제안                                                                                                                                                     |
|----------------------------|---------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.<br>대전 대덕구<br>장동<br>옥골마을 | 유형<br>1 | 행정<br>주도<br>+<br>주민조직<br>지원        | 수준3<br>목적과 수단<br>설정      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영관리계획이 미비한 경우, 사전에 규모를 축소하거나 조성자체를 제한</li> <li>• 조성계획 검토시 주민조직의 설립여부 및 역량에 따라 거점공간 내 도입시설 제한</li> <li>• 공동홈의 경우 향후 5~10년 수요 고려</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동체 역량강화 전담부서 신설 또는 기존 관련부서와 연결</li> <li>• 지자체 내 관련부서 간 협력체계 구축</li> <li>• 공동체 내외 갈등을 조정할 수 있는 외부전문가 확보</li> </ul> |
| 2.<br>세종 조치원<br>침산마을       | 유형<br>2 | 외부<br>전문가<br>주도<br>+<br>주민조직<br>지원 | 수준4<br>행정지원<br>및<br>정보공유 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영관리계획이 미비한 경우, 사전에 규모를 축소하거나 조성자체를 제한</li> <li>• 조성계획 검토시 주민조직의 설립여부 및 역량에 따라 거점공간 내 도입시설 제한</li> <li>• 사업 추진시 전체 예산의 10~20%를 사전 책정하여 주민조직 활성화 및 후속사업 연계를 위해 사용</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동체 역량강화 전담부서 신설 또는 기존 관련부서와 연결</li> <li>• 지자체 내 관련부서 간 협력체계 구축</li> <li>• 공동체 내외 갈등을 조정할 수 있는 외부전문가 확보</li> </ul> |
| 3.<br>부산 사하구<br>감천마을       | 유형<br>3 | 행정<br>주도                           | 수준4<br>행정지원<br>및<br>정보공유 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영관리계획 검토시 사용허가절차 이행 후 사용 및 적절한 근거마련 선행의 원칙수립</li> <li>• 사업 추진 시 향후 유연한 용도변경을 고려하여 거점공간 조성</li> </ul>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 새마을사업 내 거점공간 조성 및 운영의 궁극적 목적(지속가능한 공동체 형성)에 어떻게 기여할 수 있을지에 대해 검토 및 논의 필요</li> </ul>                                |
| 4.<br>창원<br>완월지구           | 유형<br>4 | 공동체<br>주도<br>+<br>외부<br>전문가<br>지원  | 수준2<br>거버넌스<br>구축        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영관리계획 검토시 사용허가절차 이행 후 사용 및 적절한 근거마련 선행의 원칙수립</li> </ul>                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영주체로서 공동체가 스스로 조직할 수 있는 권리 보장</li> <li>• 공동체 세대교체에도 불구하고 공동체성을 유지할 수 있는 방안마련</li> </ul>                           |

자료: 2020년 5월말~10월초 진행된 사례연구를 바탕으로 저자작성

---

## 2. 연구한계 및 향후과제

### □ 연구한계

- 코로나19 장기화로 인한 현장조사 및 심층면접조사 범위 제한
  - 2020년 2월 코로나19 발생 이후 4월 본 연구가 시작되었음. 4~5월부터 감염확산 폭이 커지고 7~8월 이후 장기화 추세가 예상됨에 따라 서울·수도권 등 위험지역 출장은 원칙적으로 금지되었고 그 외 국내출장은 가급적 자제할 것을 당부하는 사회적 거리두기 2단계 특별 복무관리 지침이 내려옴. 지침에 의거, 연구원 업무는 가급적 비대면(서면, 전화, 화상 등)으로 진행할 것을 권고 받음
  - 이에 당초 국토부 공문에 의한 설문조사 결과를 현장조사를 통해 전수조사 하려던 계획을 전화면접조사로 전환함. 당초 계획대로 전화면접조사를 실시한 대상지 전체를 현장방문 했더라면 사업지에 대한 이해도가 향상되었으리라는 아쉬움이 남음
  - 그럼에도 연구 기간 전체에 걸쳐 주요 사업지 4~6개를 대상으로 6개월 연구기간 전체에 걸쳐 현장방문과 반구조면접을 활용한 사례연구를 진행함. 마스크를 착용하고 사업지를 살펴본 뒤, 이해관계자(담당공무원, 마을활동가, 주민조직 리더, 대상지 거주민 등)와의 인터뷰를 실시함. 일부 지역은 수차례 방문함으로써 공동체 내외부에서 거점공간을 둘러싸고 발생하는 갈등과 상호관계를 해석하고자 함. 다만, 사례연구를 심층적으로 진행하기에는 6개월이라는 연구기간이 길지 않아 일정 기간 뒤 후속연구를 통해 변화상황을 추적·검토할 수 있으면 함
- 2020년 연내 준공 및 운영개시 예정 지구 15개소에 대한 추가확인 필요
  - 본 연구의 대상인 63개<sup>7)</sup> 지구에서 84개 거점 조성이 진행 중으로 연내 준공 및 운영개시 예정 지구는 15개소로 나타남. 2019년 사업을 종료하지 못한 지구들이 2020년으로 연장함에 따라 2020년 중순말 사업이 최종적으로 마무리될 예정임. 그 외, 예를 들어 부산시 영도구 해돋이마을(거점공간의 2층 카페마련의 무상위탁

---

7) 2015년에서 2017년까지 도시새마을사업 대상지로 선정된 지구는 68개소였으나, 2017년 선정된 광주 남구와 대구 남구가 사업 취소를 요청함에 따라 총 66개소를 대상으로 연구를 진행함. 66개소를 중심으로 전수조사한 결과, 3개 지구가 거점공간을 미조성한 것으로 드러남. 그러므로 실질적인 연구대상은 63개소라고 할 수 있음

---

협약이 2020년 8월 만료예정)처럼 협약완료시점에 이른 지구에 대해서도 검토가 필요함. 조사시점은 8~9월 이전이고 보고서 출판시점은 11월로 2~3개월 간 조성 및 운영현황에 변화가 발생할 수 있음

- 또한 63개 지구-84개 거점 중 23개 지구-26개 거점이 착공 전이거나 공사 중으로 연내 준공 및 운영개시가 불투명한 곳임. 또한 2021년 하반기 또는 2022년 상반기에 2016년~2017년 선정 사업지를 중심으로 추가 검토할 필요가 있음

## □ 향후과제

### • 거점공간 이용에 관한 거주민 인식 및 만족도 조사

- 2019년 LHI 토지주택연구원에서 새뜰마을사업 평가를 위해 거주민 만족도를 조사한 바 있음. 다만, 사업 전반에 대한 조사였으므로 이를 참조하여 지속가능한 거점공간 운영방안을 도출하기에는 무리가 있었음. 향후 거점공간만으로 연구범위를 한정하여 거주민 만족도를 조사할 경우 보다 유의미한 결과를 얻을 수 있으리라 봄
- 다만, 새뜰마을사업 이해관계자들과 반구조화면접을 진행하면서 느낀 것은 해당 지구 거주민이라고 해서 모두 새뜰마을사업 본래 취지를 충분히 이해하고 참여하고 있지는 않다는 것임. 예를 들어 지자체가 안전을 목적으로 소방도로를 신설하더라도 주민 입장에서 개별 주택 앞에 새로 놓인 도로로 인한 부동산 가격상승 여부에 더 관심이 있을 수도 있음. 이처럼 각자의 입장이 다르기에 거주민 인식 및 만족도 조사 결과가 반드시 당초 사업목적의 달성여부를 결정할 수는 없으며, 오히려 간극을 드러낼 가능성이 높을 것이라 예상함

### • 거점공간의 무상사용을 위한 법제도적 근거 마련

- 실태조사 결과 운영 중인 31개 거점 중 1/3에 해당하는 11개 거점이 적절한 절차 이행 없이 무상사용 중인 것으로 드러남. 심지어 도입시설 내 소득창출시설이 있음에도 절차 없이 사용 중인 곳도 있음. 반면, 운영주체가 설립된 운영예정 거점일지라도 거점공간의 무상사용을 위한 법제도적 근거가 마련되지 않은 경우 근거를 검토하고 마련하느라 운영 자체가 지연되는 경우가 종종 있음
- 이에 적절한 절차 이행 없이 무상사용하는 경우 관련 조례 개정을 통해 보완하는 등 근거를 마련할 필요가 있음

---

## □ 맺음말

- 거점공간의 효율적 운영관리가 아니라 자주적 운영관리를 통한 지속가능한 공동체 형성이 궁극적 목표
  - 본 연구는 새뜰마을사업을 통해 거점공간이 계획·조성되고는 있으나 사업 종료 시점에서 실질적으로 어떻게 운영되고 있는지 확인된 바가 없다는 점에 착안하여 시작되었음. 계획대로 거점공간이 조성되고, 준공된 이후 방치되지 않고 효율적으로 이용되는 것은 중요함. 다만, 새뜰마을사업의 본래 취지(물리적 개선과 공동체 지원)를 고려할 때, 본 연구에서 실시한 실태조사 및 사례연구 목적이 단순히 공간의 효율적 이용에 국한되어서는 안 되며, 궁극적으로는 자주적 운영관리를 통해 지속가능한 공동체 형성에 있어야 한다고 생각했음
  - 실상, 거점공간의 효율적 이용은 실체가 있는 단기 목표로 목표달성을 위한 구체적인 개선방안을 제시할 수 있으나, 지속가능한 공동체 형성은 그 과정이 지난한 장기 목표로 달성 가능한 목표라기보다는 일종의 지향점에 가까움. 이처럼 단기와 장기 목표는 궤를 달리하는 듯 보임
  - 그럼에도 만약 단기 목표가 단순히 거점공간의 ‘효율적 이용’이 아니라 거점공간의 ‘자주적 운영관리’로 초점이 전환된다면, 단기와 장기 목표 간 접점이 생성될 수 있다고 봄. 이에 본 연구에서는 거점공간의 자주적 운영관리와 지속가능한 공동체 형성 간 상관관계<sup>8)</sup>가 성립한다고 전제하고, 거점공간의 효율적 이용보다는 자주적 운영관리에 초점을 맞춰 정책방안을 제시했음을 맺음말을 통해 밝혀둠

---

8) 본 연구의 범위를 벗어난다고 판단하고 본 보고서에서는 거점공간의 자주적 운영관리와 지속가능한 공동체 형성 간 상관관계에 대해 이론적으로 서술하지는 않았음. 대신 프랑스 맑스주의 철학자 앙리 르페브르의 저서 중 현대세계의 일상성(2005), 공간의 생산(2011), 리듬분석(2013) 등을 참조할 것을 제안함



---

## 참고문헌

REFERENCE



### 【인용문헌】

- 국가균형발전위원회. 2019. '19년도 취약지역 생활여건 개조사업 가이드라인. 서울: 국가균형발전위원회.
- 국토교통부. 2016. 달동네·쪽방촌 등 22곳 선정... 재생사업 '속도' -국토부, 지역위와 함께 '취약지역을 새뜰마을로 재생' 지원 확대. 2월 3일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2017. 달동네 등 16곳, 새뜰마을사업으로 삶의 질 높아진다. 3월 15일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2018. '새뜰마을사업'으로 다시 해가 뜨는 해돋이마을. 5월 4일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2019a. 우리 동네 낡은 집수리·주민돌봄·일자리 지원사업 신청하세요! 6월 17일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2019b. 민관이 함께 9개 마을에서 작은 변화를 만들어 나가겠습니다. 7월 30일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2019c. 우리 동네에 지역 맞춤형 일자리가 만들어집니다. 8월 29일 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2019d. '19년 민관협력형 사회적경제 육성사업 대상지 검토결과. 국토교통부 내부 자료.
- \_\_\_\_\_. 2019e. '19년 도시새뜰마을사업 추진실적. 국토교통부 내부 자료.
- \_\_\_\_\_. 2019f. '19년 새뜰마을사업 5차년도 자체평가 보고서. 국토교통부 내부 자료.
- \_\_\_\_\_. 2020. 2020년 취약지역 생활여건 개조사업 신규대상지 127개소 선정. 3월 5일 보도자료.
- 김수진. 2018. 포용도시를 위한 도시취약지역 실태와 정책제언. 세종: 국토연구원.
- 김수진. 2017. 르페브르의 도시혁명에 나타난 구체적 추상. 한국프랑스학논집. 98:65-88.
- 서수정, 김영하. 2019. 도시지역 새뜰마을사업 국비지원체계 개선방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.

- 
- 이영환·백혜선·임정민·김홍주·최보미·박윤재. 2020. 새뜰마을사업 성과 진단 및 평가에 관한 연구. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 임정민·이영환·김홍주·조필규·최원철·박보근·황영호. 2016. 새뜰마을사업 추진체계 및 평가방안 연구. 대전: 한국토지주택공사 토지주택연구원.
- 창원시. 2016. 창원시 완월지구 새뜰마을 마스터플랜.
- Davidson, Colin, H., Cassidy Johnson, Gonzalo Lizarralde, Nese Dikmen, Alicia Sliwinski. 2007. Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects. *Habitat International*. 31(1):100-115.
- Elden, Stuart. 2004. *Understanding Henri Lefebvre: Theory and the Possible*. London: Bloomsbury 3PL.
- Lefebvre, H. 2003. *The Urban Revolution*. (R.Boanno, Trans.) Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Purcell, M. 2013. Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City. *Journal of Urban Affairs*. 36(1):141-154.
- Yin, R.K. 1981. The Case Study as a Serious Research Strategy. *Knowledge*. 3(1): 97-114.

### 【 관련문헌 】

- 앙리 르페브르. 2005. *현대세계의 일상성*. 한울아카데미.
- \_\_\_\_\_. 2011. *공간의 생산*. 에코리브르.
- \_\_\_\_\_. 2013. *리듬분석*. 기파랑.
- Locality. 2016. *Places and Spaces: the future of community asset ownership*.  
<https://locality.org.uk/wp-content/uploads/2018/03/Locality-Places-and-spaces-report-final.pdf> (접속일 2020년 10월 12일)

---

## 【부 록】

국토교통부. 2018a. ‘새뜰마을사업’으로 다시 해가 뜨는 해돋이마을. 5월 4일 보도자료.  
\_\_\_\_\_. 2018b. 취약지역 삶의 질 높이는 새뜰마을사업...’ 19년 30곳 선정계획 발표.  
12월 4일 보도자료.  
\_\_\_\_\_. 2019. 우리 동네에 지역 맞춤형 일자리가 만들어집니다. 8월 29일 보도자료.

## 【인용 인터뷰 목록】

인터뷰A01. 2020년 5월 29일. 대전 대덕구 장동 옥골마을.  
인터뷰A02. 2020년 7월 28일. 대전 대덕구 장동 옥골마을.  
인터뷰A03. 2020년 8월 21일. 대전 대덕구 장동 옥골마을.  
인터뷰B01. 2020년 8월 5일. 세종 조치원 침산마을.  
인터뷰B02. 2020년 8월 5일. 세종 조치원 침산마을.  
인터뷰C01. 2020년 8월 7일. 부산 사하구 감천마을.  
인터뷰C02. 2020년 8월 7일. 부산 사하구 감천마을.  
인터뷰C03. 2020년 8월 7일. 부산 사하구 감천마을.  
인터뷰D01. 2020년 8월 19일. 창원 완월지구.  
인터뷰D02. 2020년 8월 19일. 창원 완월지구.  
전화면접조사. 2020년 7월~8월. 66개 지구.

## 【법 령】

공유재산 및 물품 관리법. 법률 제15794호(2018. 10. 16., 일부개정) 제20조, 제24조  
노인복지법. 2020. 법률 제17199호(2020. 4. 7., 일부개정) 제37조의 2, 제37조의 3.  
대전광역시 대덕구 임대주택 관리 및 운영 조례(2017. 9. 29., 제정) 제3조

---

## SUMMARY

---



### Self-Managing Community Facilities in Vulnerable Areas

Soo Jin Kim, Jin Young Hyo

**Key words:** Self-Management, Community, Facility Management, Vulnerable Groups

The community-based approach to facilities management aims at not only providing public services to local community members in an inclusive way but also building capacity itself for reaching a stage of self-management. In this axis, both Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MOLIT) and Presidential Committee for Balanced National Development have created shared facilities for vulnerable groups under the name of the Saeddeul Maeul project since 2015. Yet, few studies have been done for grasping the current situation of how many shared facilities have been constructed and who actually managed them in practice. Especially, it is time to explore how a community-based approach to facilities management has been actually applied in the project sites.

The purpose of this study is therefore threefold: to investigate how already constructed, shared facilities are used, managed and by whom; to explore interrelations between ways of organizing community members and ways of managing community facilities, thereby for assessing levels of self-management; and to give related policy directions. For the first, the survey method was

---

employed by help of the MOLIT for cities and towns throughout the country where the Saeddeul Maeul project was implemented. In addition, a series of telephone interviews were conducted for 66 project sites to double-check and to extend results of the survey. For the second, 4 case studies were conducted, while methods of a qualitative methodology such as site visits, semi-structured interviews and observations were employed. For the third, the 4 cases were categorized into 4 groups, depending on each one's level of self-management, based on which short and long-term policy directions were suggested.

Findings from the three stages shed light on an ambiguous nature of community-based approach to facilities management. First, facilities such as senior community centers, small libraries and shared housing, managed by local governments, started up their operation immediately after the completion of the buildings, while facilities, generating incomes and managed by local community organizations, could not help delaying their operation even for further 1-2 years. Second, initiatives under the name of community-based management did not necessarily mean community-driven management. Roles of community members were often limited to either providing information and supporting governments(level 4) or setting goals and means of project implementation (level 3). Exceptionally, one of 4 cases illustrated how a governance system had been developed revolving around a cooperative of residents along with scholars, lawyers, public officers etc.(level 2). None of 4 arrived at the final stage in light of creating core values by community members themselves.

In brief, for self-managing community facilities in areas where aged and vulnerable groups reside, a critical assessment of capacities and will of participation of communities as agents of management should come before blindly claiming for building construction. Self-managing community facilities should be considered a path to a sustainable community as well as an end.

## 부 록

APPENDIX



### ■ 부록1: 사업계획서

#### ■ 연구책임자

○ 김수진 부연구위원

| 과제구분        | 기초 <input type="checkbox"/> 정책 <input checked="" type="checkbox"/>                                                 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 구분 선정<br>사유 | ○ 본 연구는 국토부 요청과제로, 새뜰마을사업 대상지 내 기 조성된 거점공간의 운영실태를 파악하고 공동체 기반의 자생적 운영방안을 제시하는 것을 목적으로 하므로 기초연구보다는 정책연구로 분류하는 것이 타당 |

#### ■ 관련 정책현안 및 연구의 필요성

□ 도시『취약지역 생활여건 개선사업』(새뜰마을사업)을 통해 지역공동체를 위한 거점공간(복합커뮤니티센터, 공동작업장 등)이 조성되었으나, 국비지원 종료 후에도 지속적으로 운영·관리할 주체로서 주민역량이 부족하고 아직 관련지침이 미흡하여 지속가능한 지원체계 구축이 필요한 시점

- 새뜰마을사업은 주거환경이 열악한 지역의 거주민 개인을 위한 집수리 지원사업으로 알려졌지만, 실상 마을공동체 단위로 돌봄 및 의료 서비스를 제공하고 마을기업 등 사회적경제 조직을 육성하여 자생적으로 공동체를 유지할 수 있도록 지원하는 데 적지 않은 비중을 두고 있음. 이에 공동작업장, 협동조합 등

마을기업이 입주하고 서비스를 제공할 수 있는 장소인 복합커뮤니티센터 등을 신축하고 이를 마을공동체의 거점공간으로 활용하는 내용이 사업에 포함됨

- 문제는 새뜰마을사업 대상지 내 공동체 구성원 중 사회경제적으로 취약한 기초생활수급자 및 고령자 거주비율이 높아 주된 사업구성요소(노후주택 개선, 생활인프라 구축을 통한 서비스 제공, 사회경제적 조직 육성)를 주도적으로 견인할 역량이 부족하고, 아직 관련지침이 미비하여 이를 위한 물리적 공간(복합커뮤니티센터 등) 또한 본래 사업의도대로 사용되지 못하고 있는 상황임

□ 이에 관련부처인 국토부 도시활력지원과의 요청으로, 2015~2017년(68곳 선정 2020년 사업완료예정) 선정지역을 대상으로 거점공간의 운영실태를 조사하고 도시취약지역 공동체 기반의 운영방안을 제시하고자 함

그림 1 | 새뜰마을사업 대상지 내 기 조성된 거점공간 예시



자료: (좌) 국토교통부, 2019년 8월 29일, 보도자료; (중간) 국토교통부, 2018b, 12월 4일, 보도자료; (우) 국토교통부, 2018a, 5월 4일, 보도자료.

## ■ 연구 목적

□ 2015~2017 새뜰마을사업 대상지 내 기 조성된 거점공간의 운영실태를 조사하여 국비 지원 종료 후에도 자생적으로 사업을 운영·관리할 역량이 부족한 도시취약지역 공동체의 특성을 파악하고 공동체 특성별(주민조직 및 공간조직)로 운영방안(장·단기 역량강화방안 포함)을 제시하고자 함

## 연구 주요내용

| 연구과제명                  | 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 관련 정책현안<br>및 연구<br>필요성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>국토부와 국가균형발전위원회는 2015년부터 도시 『취약지역 생활여건 개조사업』(새뜰마을사업)<sup>1)</sup>을 시행하는 과정을 통해 지속가능한 마을발전과 공동체 활성화를 위해서는 해당사업을 통해 기 조성된 거점공간<sup>2)</sup>의 활용과 운용이 중요함을 인식함</li> <li>그러나 아직 국비지원 종료 후에도 실질적으로 이를 운영·관리할 주체로서 주민협의체의 역량이 부족하고 장기적으로는 공동체 기반의 운영체계를 구축하기 위한 자침이 미흡함</li> <li>이에 실태조사를 통한 문제점 파악, 정책방향 제시 그리고 경우에 따라서는 법제도적 개선방안 마련이 필요한 시점임</li> </ul> |
| 선행연구와의<br>차별성          | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 사업과 관련된 선행연구는 지표개발을 통해 대상지역 선정기준을 개선하고 성과평가방안을 마련하는 등 전반적인 사업추진체계를 구축하는데 주안점을 둔 반면, 사업의 운용실태를 점검하고 실질적인 운영·관리 주체의 역량강화에 관한 연구는 아직 부족함</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| 연구 목적                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>본 연구는 국토부 요청에 따라 기 조성된 거점공간의 운용실태를 점검하고 문제의식을 바탕으로 실질적 운영·관리 주체로서 해당 공동체가 기능할 수 있도록 정책방향을 제시하는데 주목적을 둠</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 주요 연구내용                | <ul style="list-style-type: none"> <li>도시 공동체 및 커먼즈 이론 검토</li> <li>새뜰마을사업 추진현황 검토</li> <li>기 조성된 거점공간 운영실태 조사를 통한 문제점 파악</li> <li>정책방향 제시</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
| 연구 추진방법                | <ul style="list-style-type: none"> <li>질적연구방법론 활용(현장조사<sup>3)</sup>, 심층면접, 설문조사)</li> <li>문헌조사 및 해외사례 고찰</li> <li>자문회의 및 FGI</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 관련 부처 및<br>국정과제<br>관련성 | <ul style="list-style-type: none"> <li>(관련부처) 국토교통부 도시활력지원과/ 국가균형발전위원회</li> <li>(국정과제) 46. 서민이 안심하고 사는 주거환경 조성<br/>78. 전 지역이 고르게 잘사는 국가균형발전</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |

- 1) 2016년 2월 국토부 보도자료에 따르면 “국민행복, 지역행복을 비전으로 하는 박근혜정부 지역발전정책을 뒷받침 하기 위해 2015년 처음 시작된 사업”으로 긴급 집수리와 함께 임대주택 및 공동이용시설 조성 및 마을기업 설립을 지원함. 새뜰마을사업은 도시와 농촌으로 구분되는데, 도시새뜰마을사업은 2019년까지 98곳을 선정했으며 2020년 신규로 20곳을 선정함. 2018년 기존 선정지역을 대상으로 민간협력형 노후주택 개선사업, 2019년 사회경제적 육성사업 등을 연계·추진 중에 있음
- 2) 거점공간은 맥락에 따라 다양하게 해석되고 있음. 해당용어는 국내 논문에서 신도시, 중심지 계획 등과 관련한 거점공간(anchor system), 마을공동체 소통과 교류의 거점공간(hub space, local core etc)등으로 사용됨. 본 사업의 맥락에서는 복합커뮤니티시설(예: 2015년 33동 조성)을 중심으로 마을기업, 협동조합(예: 2015년 20개소 시작) 등 사회적경제 조직을 운영하고 돌봄 및 의료 서비스를 제공할 수 있는 장소를 의미하며, 본 연구에서는 커먼즈(common)으로 해석하고자 함. 여기서 도시 커먼즈란 단순히 마을공유자산을 넘어서 하나의 공동체가 이를 공동으로 소유하고 운영하기 위한 시스템을 만들어가는 과정을 의미함
- 3) 2017년까지 선정된 68곳(2015년 30곳, 2016년 22곳, 2017년 16곳)을 대상으로 일차적인 문헌조사 및 현장방문을 실시하여 유형화하고, 기준에 따라 3~5곳을 심층사례 연구대상으로 선정할 계획

수시 20-13

## 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안

저 자 김수진, 진영효

발 행 인 강현수

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2020년 10월 12일

주 소 세종특별자치시 대책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

---

I S B N 979-11-5898-562-2

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2020, 국토연구원

---

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

김수진, 진영효. 2020. 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안 세종: 국토연구원.

---

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

# 도시취약지역 공동체 기반의 거점공간 운영방안

Self-Managing Community Facilities in Vulnerable Areas



**제1장** 연구의 개요

**제2장** 거점공간 운영관리 실태

**제3장** 자주적 운영관리 사례연구

**제4장** 지속가능한 거점공간 운영방안



**KRIHS** 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)

TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

