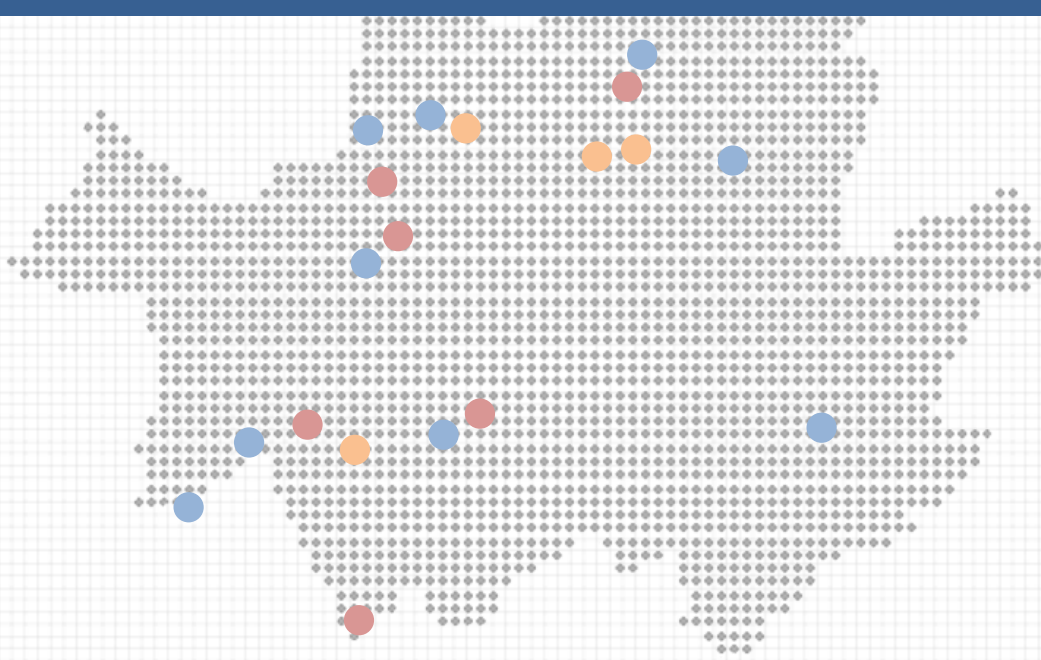


국제 사회경제 포럼  
2013

# Urban, Regeneration Paradigm Shift

주거재생과 사회경제조직 : 두꺼비하우징 사례 중심으로





Urban, Regeneration Paradigm Shift  
주거재생과 사회경제조직

*Chapter 01*

서울특별시?!



Toadhousing Inc.  
(주)두꺼비하우징

[www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)



# 서울의 옛모습

고려 '남경'(900년 이전)

조선 '한성'(600년 이전)





# 서울의 근현대 100년

1914

1936

1944

1949

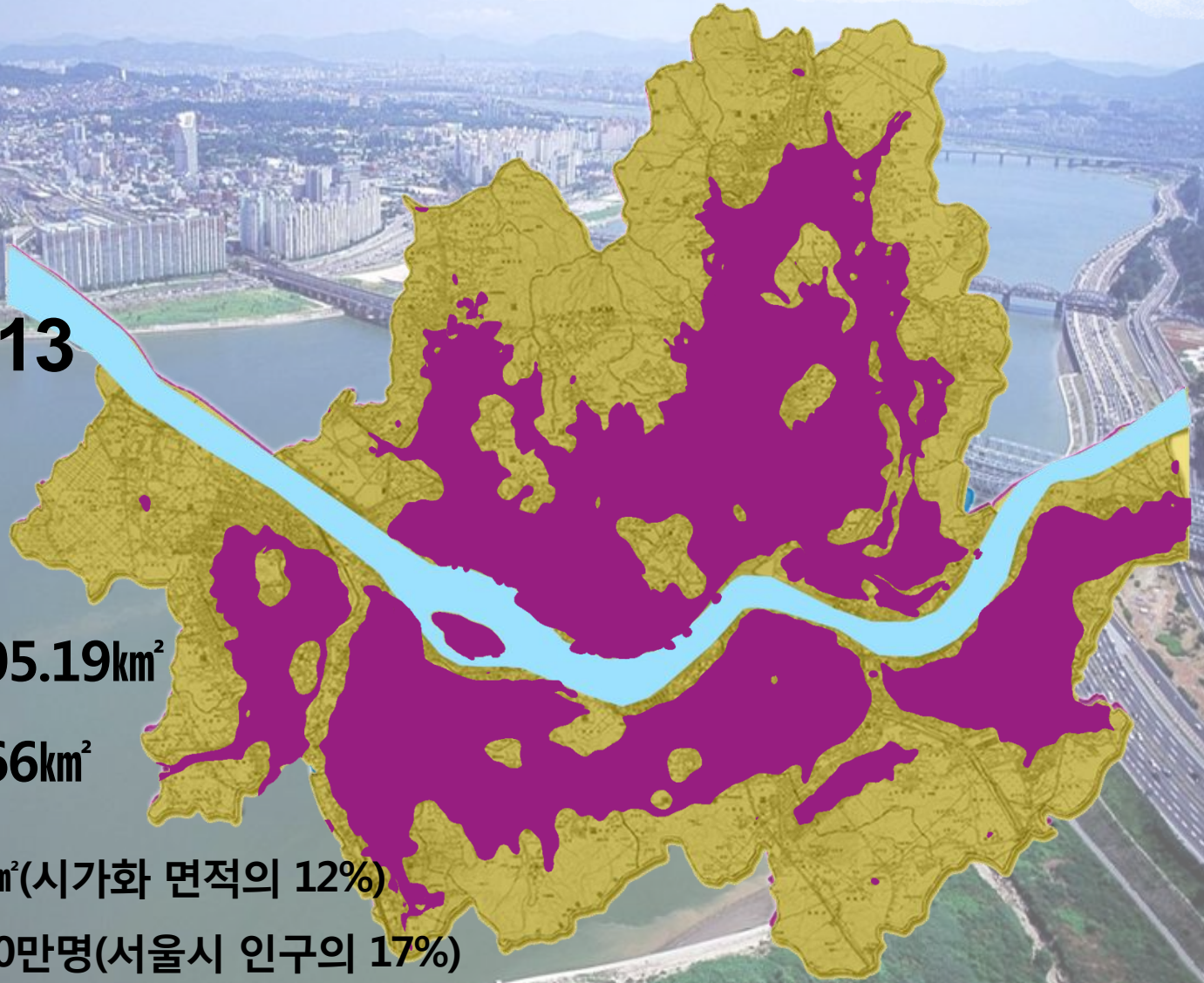
1963~2013

서울시 면적 605.19km<sup>2</sup>

시가화 면적 366km<sup>2</sup>

정비(예정)구역 43km<sup>2</sup>(시가화 면적의 12%)

구역내 거주인구 170만명(서울시 인구의 17%)







조선시대  
한성부



1910년  
한성부



1936년  
경성부



1949년  
서울시



1963년  
서울시



2013년  
서울시







## 도심내 신규주택공급 및 주택난 완화



**정비사업으로 61만가구 건설(총 가구수의 17%)  
임대주택 5만3천호 확보**





## 기반시설 확충으로 주민편익 제공



도로, 공원 등 기반시설 400만 $m^2$  이상 확보





## 무질서한 난개발로 획일화된 도시경관



사업성 위주의 고밀·고층화 아파트 개발  
(서울시 전체 가구수의 약 43%)



## 전통성 및 역사적 장소의 소멸



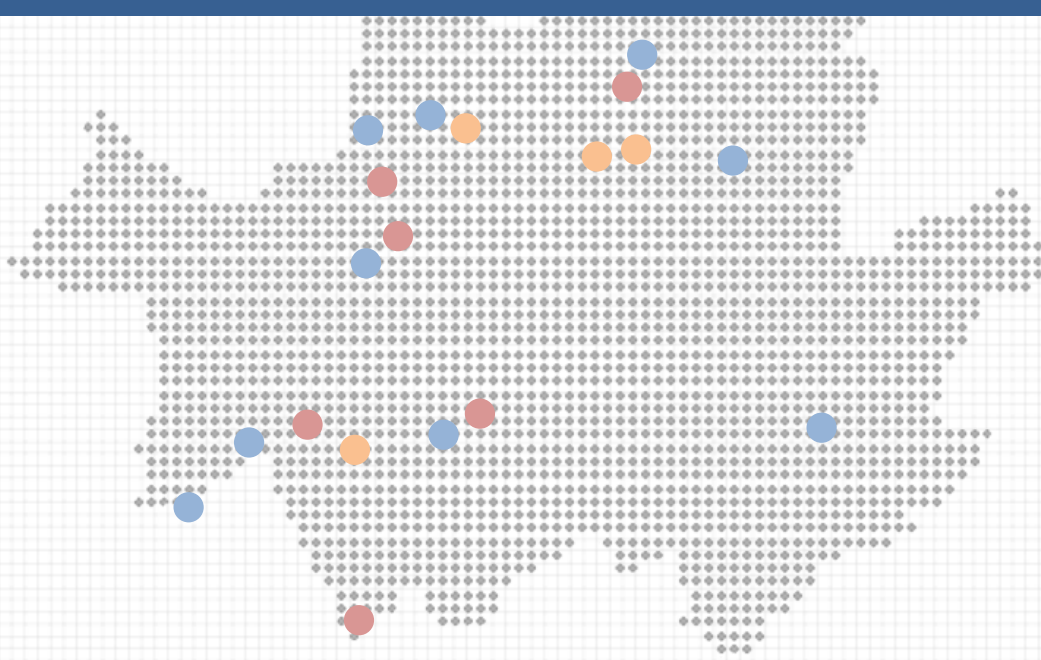
역사, 문화, 풍경 등 정체성이 사라진 주거지



## 사회적 약자 소외 및 주민공동체 와해



사회적 약자에 대한 행정적, 제도적 배려 부족  
영세가옥주 및 세입자 퇴출



Urban, Regeneration Paradigm Shift  
주거재생과 사회경제조직

*Chapter 02*

도시재생이란?

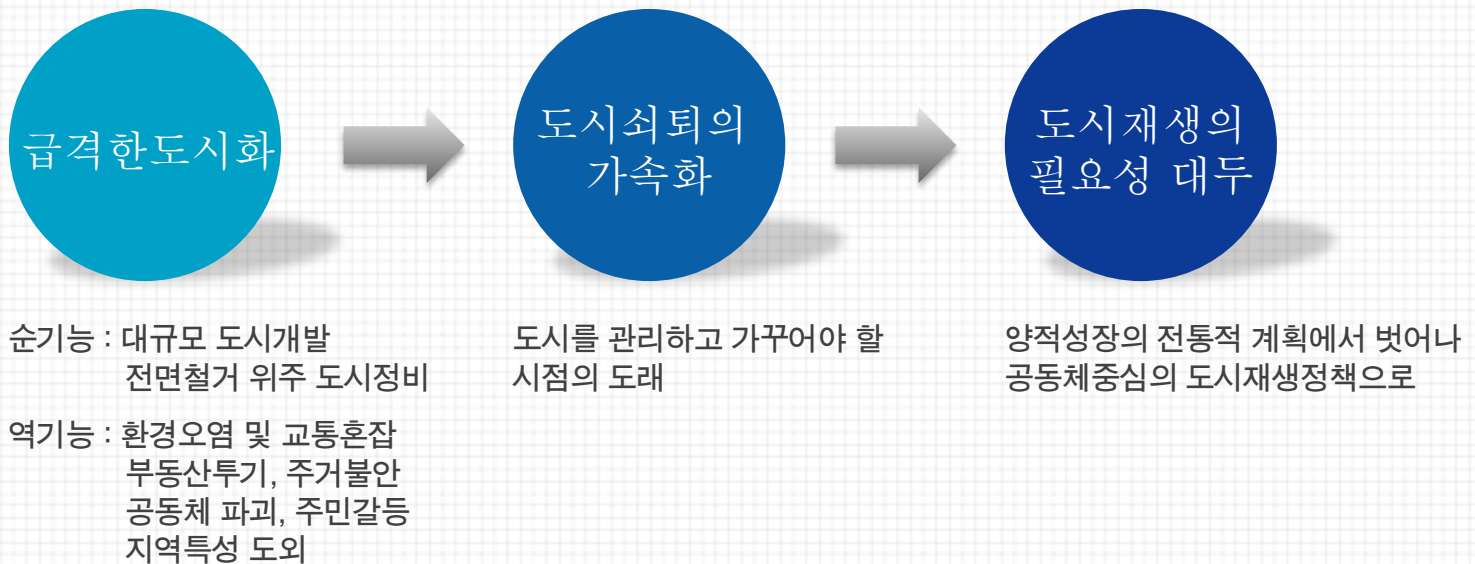


Toadhousing Inc.  
(주)두꺼비하우징

[www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)



## 전환점에 서있는 우리의 도시



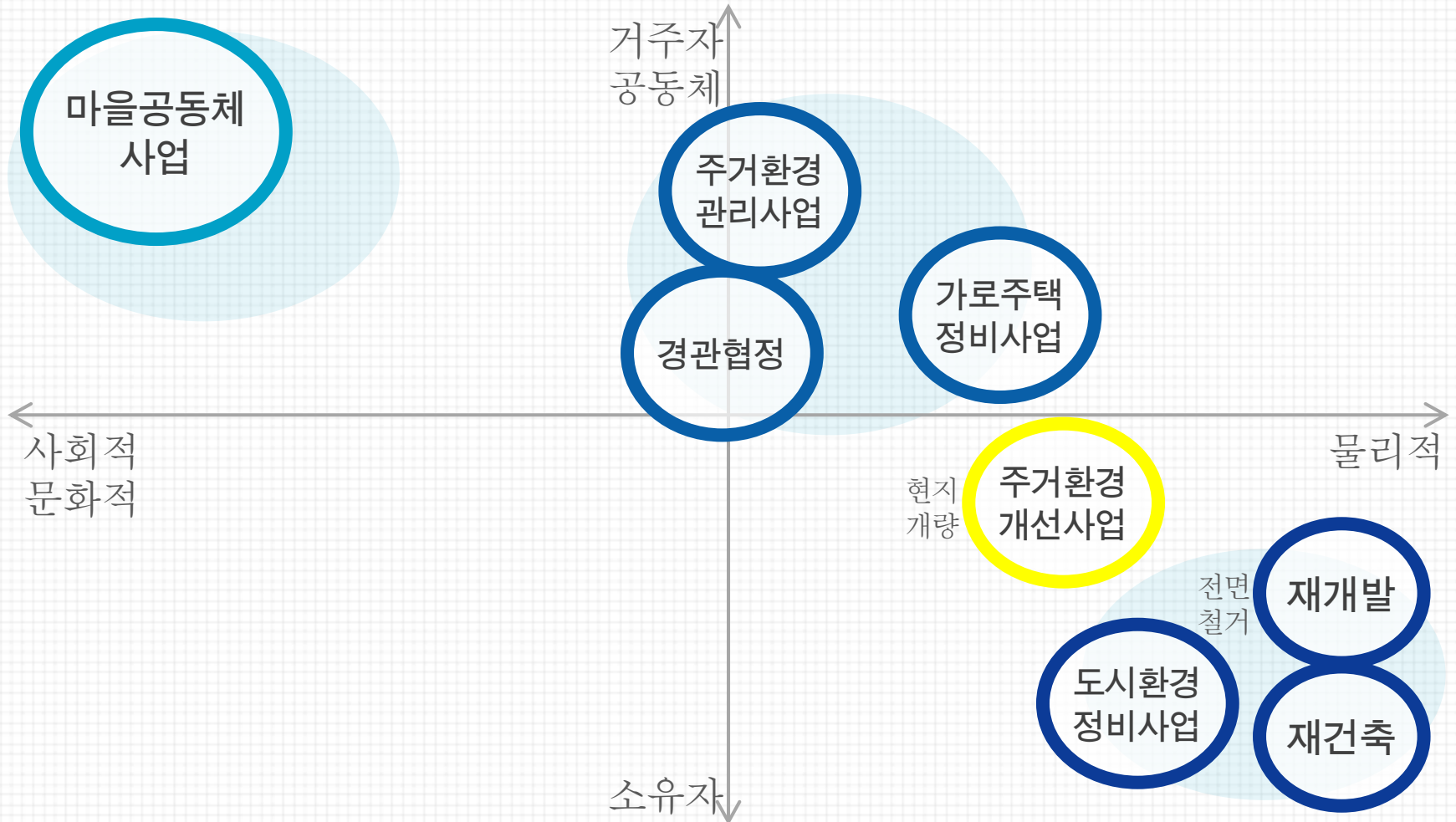
## 서울시 뉴타운정비사업 선정척 구상, 2013.1.20



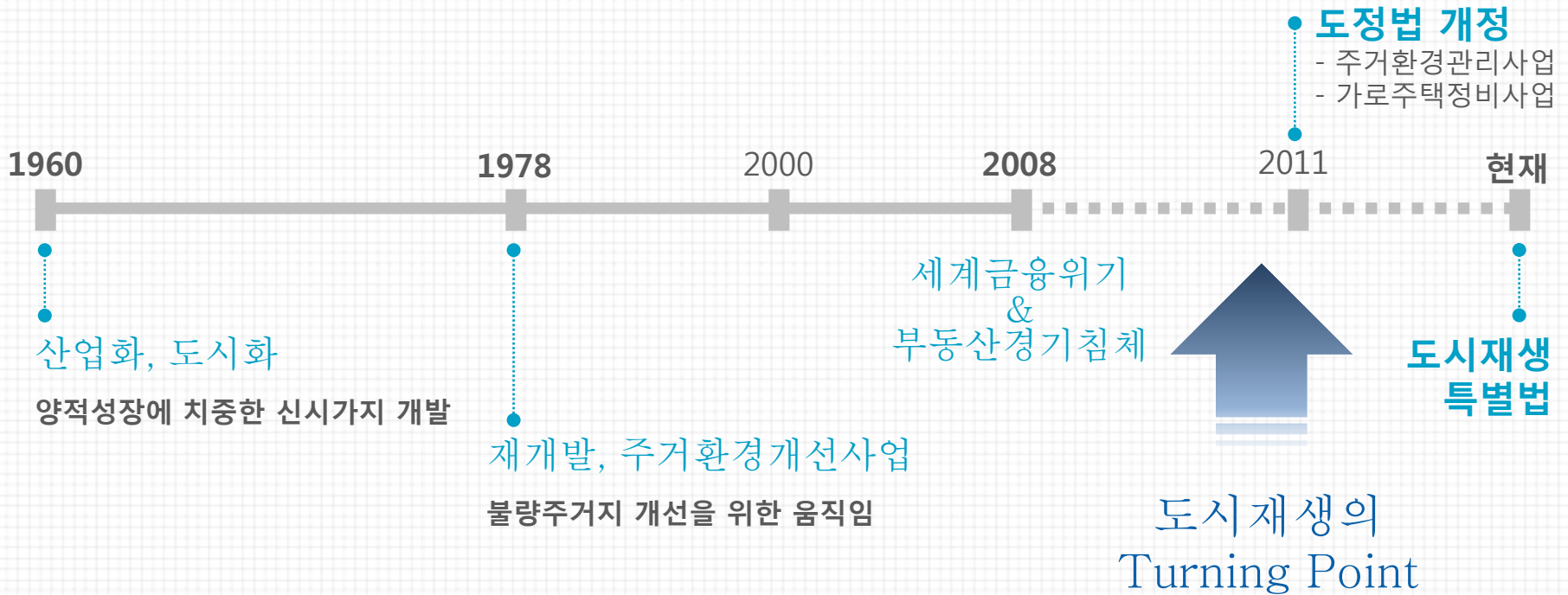
⇒ 오랫동안 논란을 빚어왔던 뉴타운 재개발 정책에 대한 이의제기, 새로운 도전



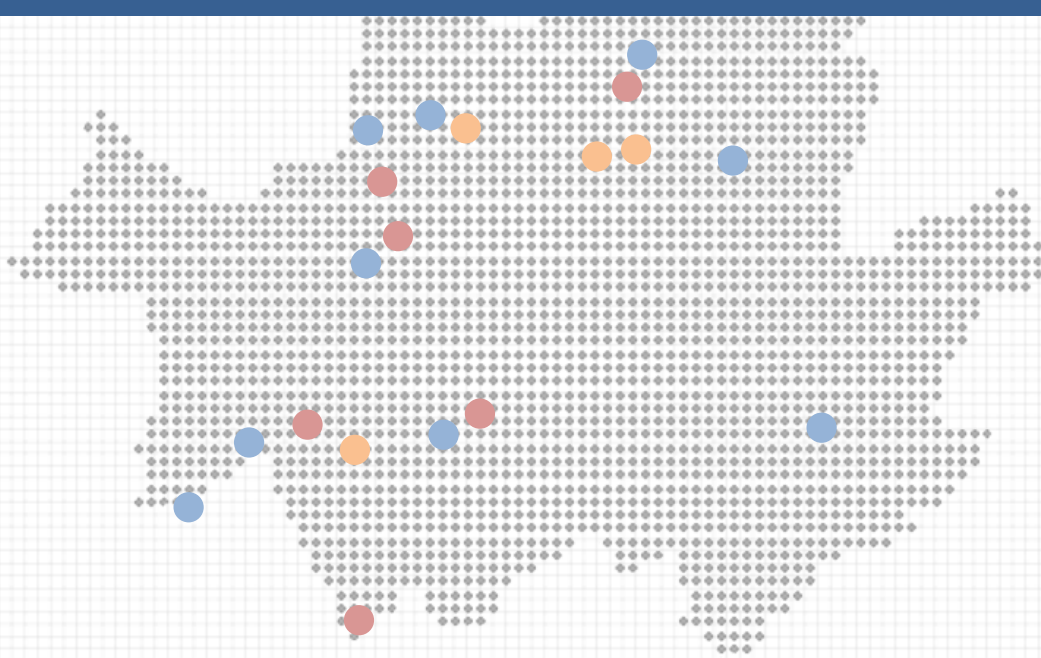
## 현재, 우리의 위치 - 도시재생 스펙트럼



# 도시의 쇠퇴와 도시재생의 부상







Urban, Regeneration Paradigm Shift  
주거재생과 사회경제조직

## Chapter 03

두꺼비하우징 ?!

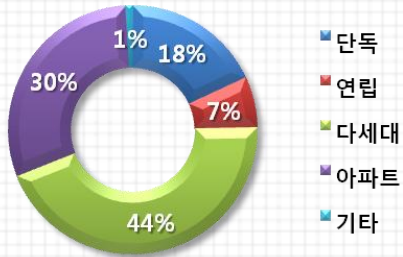


Toadhousing Inc.  
(주)두꺼비하우징

[www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)



주택종류별 현황

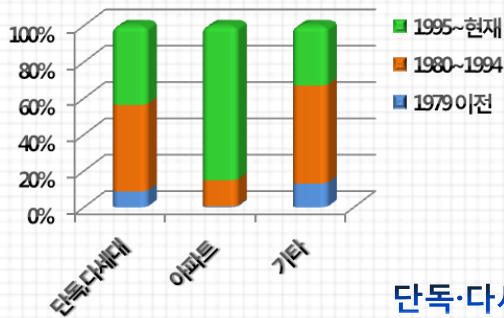


- 단독
- 연립
- 다세대
- 아파트
- 기타

70%

단독·다세대 등 주택, 전체의

주택종류별 노후주택 비율



단독·다세대 등  
20년이상 주택, 전체의

56.5%

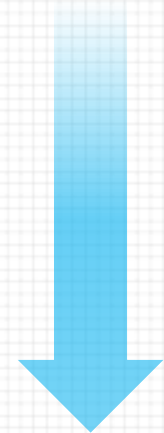
도시정비사업 추진현황

- 재개발 23
- 재건축 21
- 뉴타운 21



큰건설사 중심  
개발사업 추진

지역업체 위축  
지역경제 쇠퇴





# 점진적 주거재생, 지속가능한 지역 공동체 형성



## 물리적 재생

주택관리  
주택개·보수  
기반시설 확충

+

## 사회적 재생

공동 과제 부여  
주민모임 지원  
리더십 양성 교육

+

## 경제적 재생

주민재능 발굴  
사회적기업 육성  
지역업체 연계



## ① 2010년 사업준비기

8월	두꺼비하우징 사업 민관협력 추진체 구성 합의
10월	두꺼비하우징 추진위원회 구성(민관 거버넌스)
10월	국내 유사사례 현장 방문(전주 해피하우스, 원주 노나메기)
11월	두꺼비하우징 사업준비단 구성
12월	(주)두꺼비하우징 법인 설립
12월	은평구청, (사)나눔과미래, (사)녹색연합, (사)환경정의 투자 및 업무 협약 체결

## ② 2011년 창업기

3월	은평구청, 명지대학교, 에너지재단, (주)두꺼비하우징 주택에너지 기술협력 협약 체결
4월	2011년 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업 선정 (함께일하는재단 주관)
5월	서울형 예비사회적기업 지정
11월	전문건설업(실내건축공사업) 등록

## ③ 2012년 성장기

3월	금천구청, (사)나눔과미래, (주)두꺼비하우징 상호협력에 관한 협약 체결
5월	2012년 LG전자 녹색성장분야 예비사회적기업 성장지원사업 선정 (사회연대은행 주관)
6월	서울시 사회적경제 생태계조성을 위한 지역특화사업 참여
10월	2012 시민참여 생활녹화경진대회 우수상 수상
11월	한겨레 지역복지대상, 기초부문 최우수상 수상
12월	서울시 마을공동체 인센티브 평가, 우수마을 선정 (은평구 신사동 산새마을 : 두꺼비하우징 마을재생 대상마을)

## ④ 2013년 도약기

5월	(주)두꺼비하우징 출범 1000일 성과보고회
7월	주거재생 사회적경제 분야 호혜적 협동을 위한 협약 체결 (주)두꺼비하우징, (주)나눔하우징, (주)동네목수, 마을건축협동조합
9월	(주)두꺼비하우징 부설 사단법인 마을과사람 설립
9월	(주)두꺼비하우징 노동부 사회적기업 인증





# 주거재생 전문 사회적 기업



마을만들기



은평주거복지센터



실내건축



주거재생컨설팅



주택관리



에너지진단,  
설계, 시공



공익 집수리



사회적 경제  
생태계



# 마을만들기

## Physical



## Social



## Economic







마을 만들기

- 주민참여 및 소통 중심의 마을계획 수립 및 사업 시행
- 관련 기관 및 부서간 협조를 통한 사업효과 극대화

- 이웃과 함께하는 마을사업 추진
- 자생력있는 지속적 커뮤니티 형성
- 지역공동체 돌봄 문화 활성화

(주) 두꺼비 하우징

- 주민참여 마을계획 수립 및 반영
- 기반시설 등 개선사항 모니터링
- 특색있는 마을경관 협력 조성

공동체  
의식성

주민  
협의체

물리적  
환경  
개선



은평구





# 마을만들기 대상마을

**1은평구 신사동 산새마을**  
 사회적기업이 주도한 사업 대상지  
 단독주택 위주의 주거지역

**2은평구 녹번동 산골마을**  
 단독다가구 노후주택지  
 서울시 주거환경관리사업 추진지역

**3은평구 역촌동**  
 재건축사업 해제지역  
 서울시 주거환경관리사업 후보지

**4은평구 불광동**  
 재건축사업 해제지역  
 서울시 주거환경관리사업 후보지

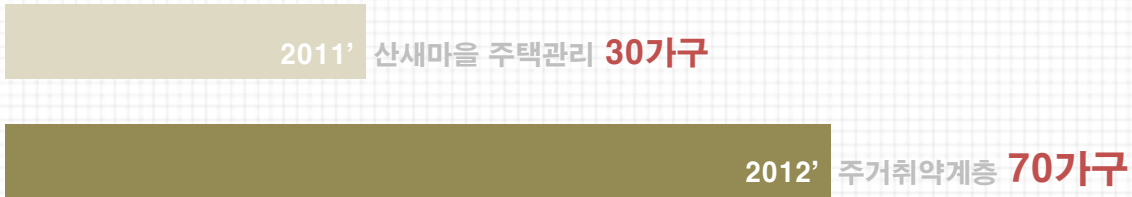






## 주택관리

### 연도별 주택관리 가구수 >>



### 연도별 주택복지서비스 대상자수 >>

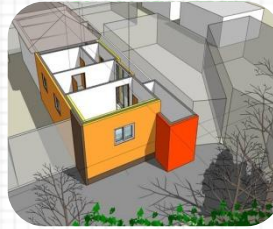


### 주택관리 유형 >>



# 건물 주택에너지 진단, 설계, 시공

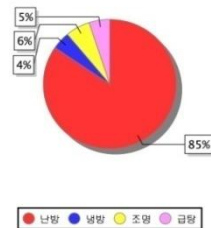
에너지성능향상 설계, 시공 사례>>



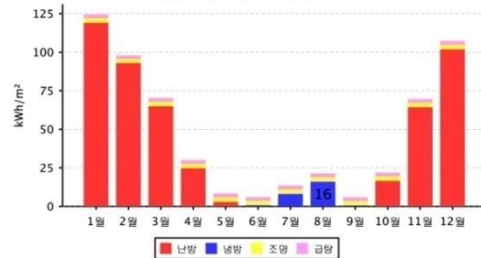
시공 후 에너지요구량  
125kwh/m<sup>2</sup>.a

**75%절감**

연간 에너지요구량 분포도



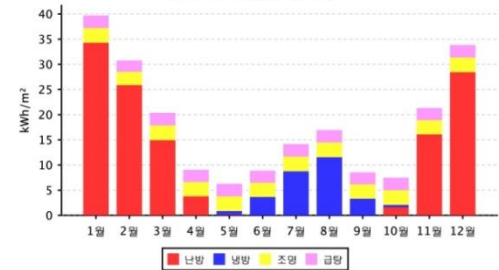
월별 에너지요구량 분석



연간 에너지요구량 분포도



월별 에너지요구량 분석

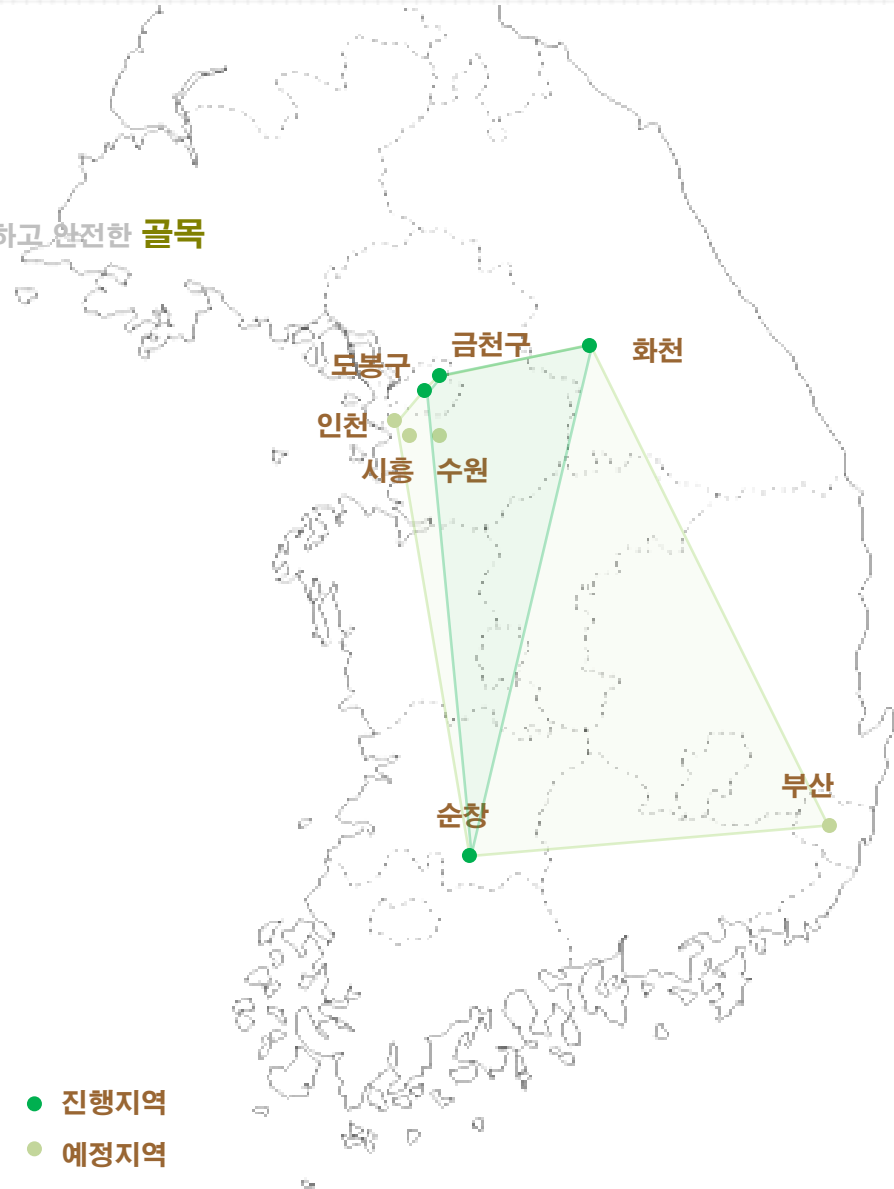


# 도시재생 컨설팅

오랫동안 같이 사는 정다운 이웃 . 쾌적하고 편안한 집 . 따뜻하고 안전한 골목

## 컨설팅 분야

- 지역별 특성에 맞는 도시재생 전략
- 실행조직 구성과 운영전략
- 리스크 관리
- 실행주체 전문가과정, 인턴과정 운영
- 사회적기업 인큐베이팅







# 주거복지 지원

두꺼비하우징

- 경영지원부
- 주거복지팀
- 마을만들기팀
- 건축사업부

2012'

주거복지센터 독립

**풀뿌리** 주거복지 활동 본격화

- 주거취약계층 안전점검
- 민간단체 네트워크 활성화
- 지역사회 주거복지 정책연구



# 사회적경제 생태계 구축



주거재생  
사업자  
협동조합  
협약식



공정건축  
협동조합  
발기인 대회

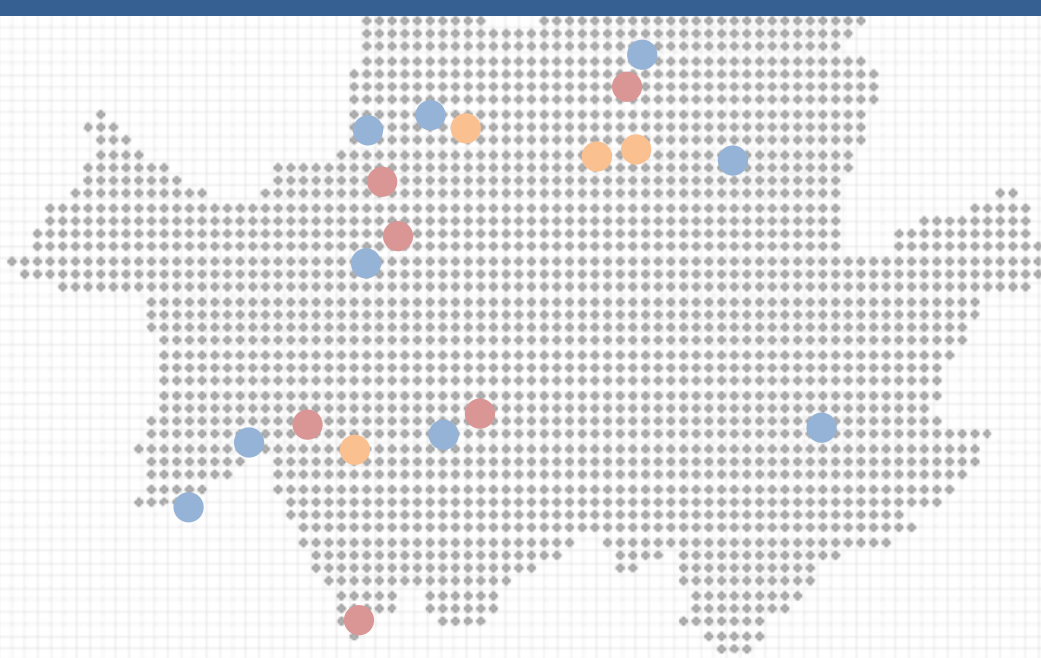


마을건축  
협동조합  
총회



은평구  
에너지  
협동조합  
총회





Urban, Regeneration Paradigm Shift  
주거재생과 사회경제조직

## Chapter 04

두꺼비하우징의  
도시재  
생



Toadhousing Inc.  
(주)두꺼비하우징

[www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)



# 01. 두꺼비하우징 도시재생 사례

## 서울시 은평구, 산새마을

### 배경

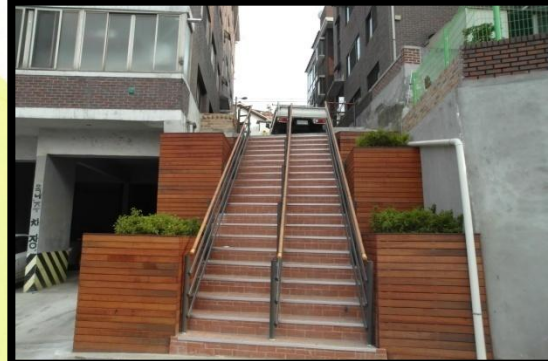
- 서민 중심의 점진적 도시재생 마을만들기 정착
- 주민 정주권 확보를 통한 지속적 지역공동체 형성
- 물리적 재생+사회적 재생+경제적 재생

### 사업추진경과

2011	두꺼비하우징 시범사업	• 마을만들기 사업 시작 • 일부지역 대상 (신사동 237번지 일대 8,9통)
	서울시 경관가꾸기사업	
2012	주거환경관리사업 대상지확정	• 대상지 확대 지정 (신사동 237번지 일대 5,6,7통)



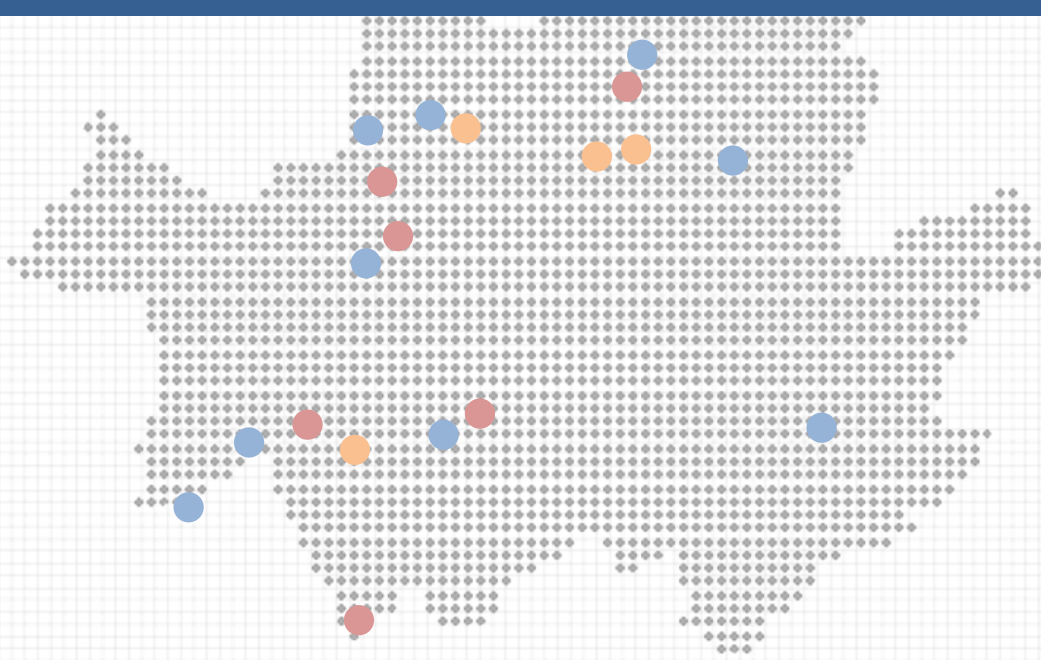












Urban, Regeneration Paradigm Shift  
주거재생과 사회경제조직

*Chapter 04*

새로운 방향

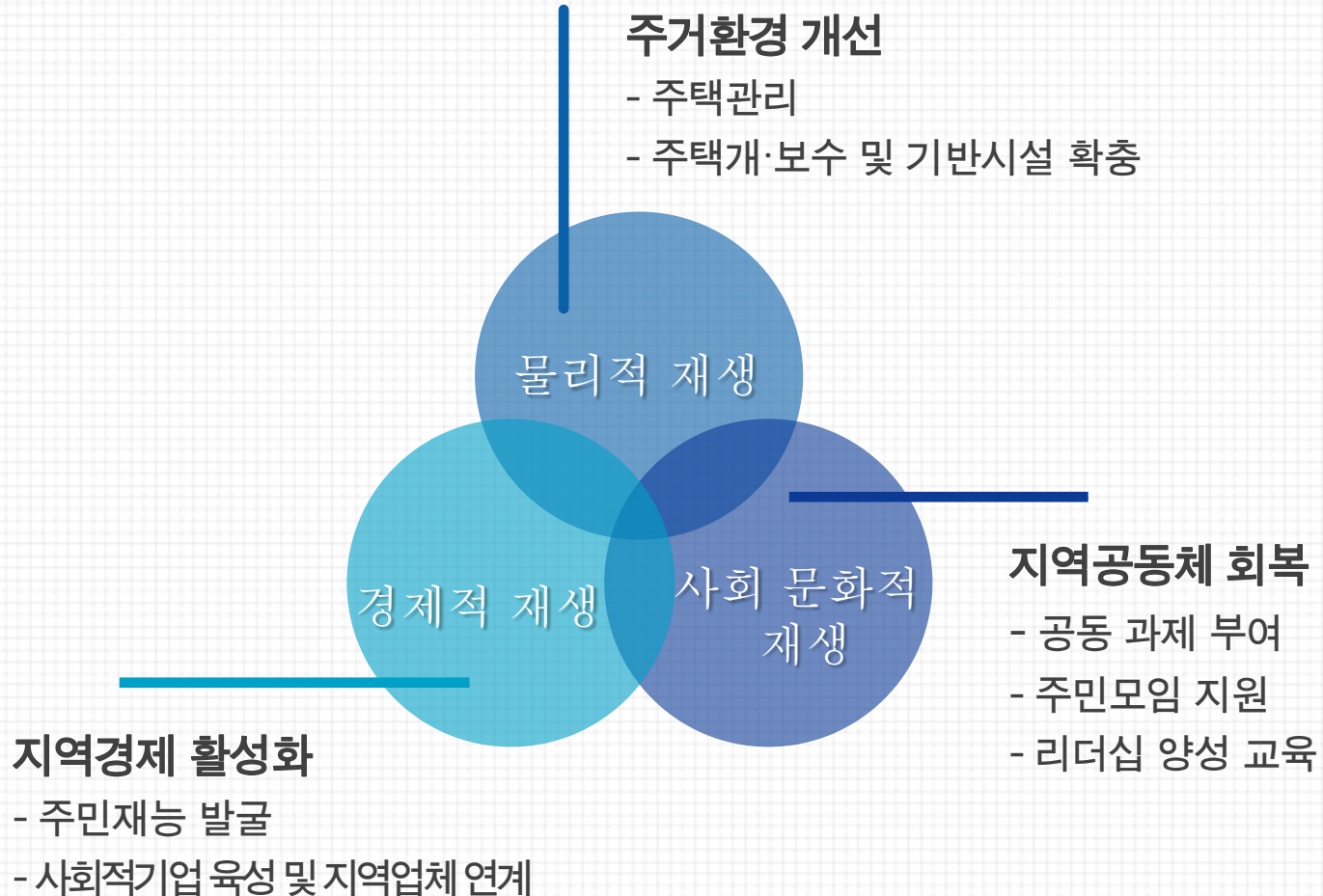


Toadhousing Inc.  
(주)두꺼비하우징

[www.toadhousing.com](http://www.toadhousing.com)

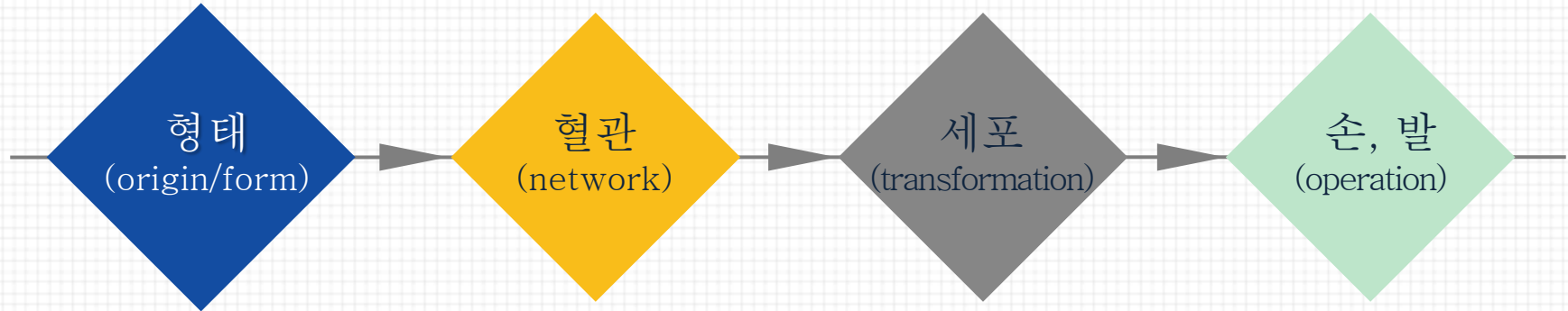


## 통합적 도시재생





# cell-geography



## 기본적인 형태(해부학)

- 우리가 살고 있다고 도시를 아는 것은 아님
- 마을은 사람의 몸과 같음

## 사람과 환경의 작용

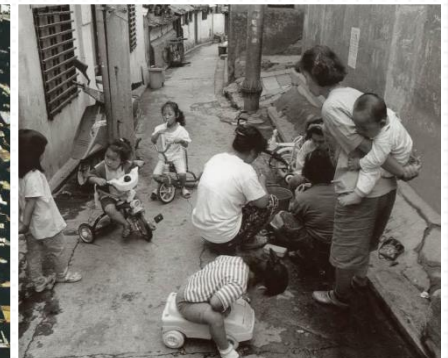
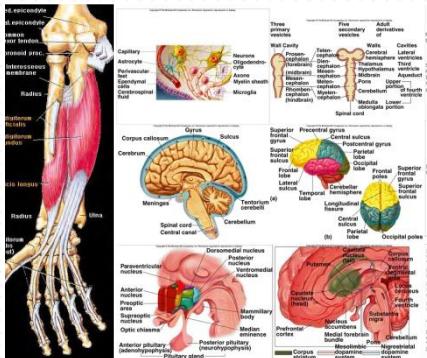
- 경제, 사회, 문화의 틀 속에서 작동함
- 혈관 = 도로(가로)

## Evolution

- 도시는 그도시를사는 사람이 만든 산물
- 세포 = 주택

## 주민조직

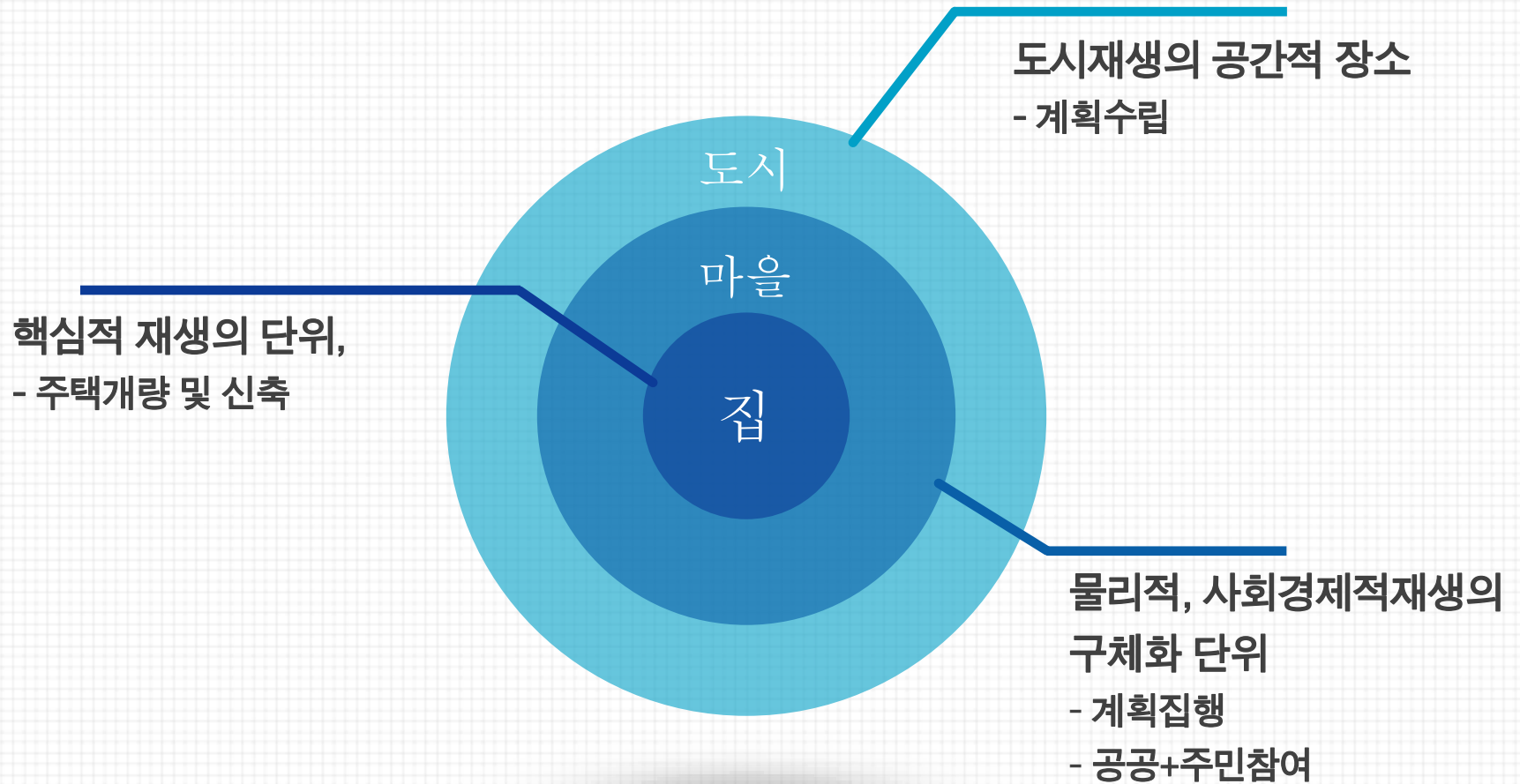
- 경제적, 사회적조직
- 손 · 발 = 주민





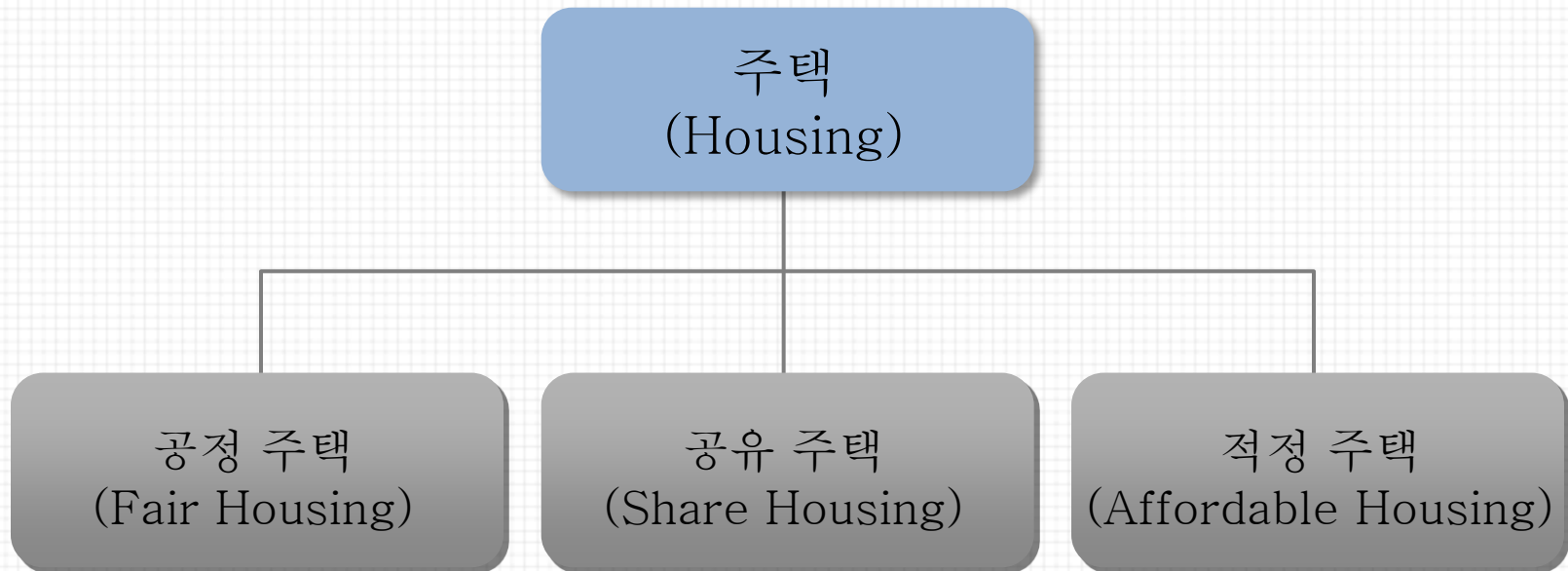


도시 → 마을(동네) → 집





# “Housing”



# 공정 주택 (Fair Housing)



⇒ 남다른 집을 짓다, 색다른 삶을 살다



# 공유 주택 (Share Housing)



⇒ 느슨한 연대(Weak Tie), 거주지를 공유하는 소셜하우징

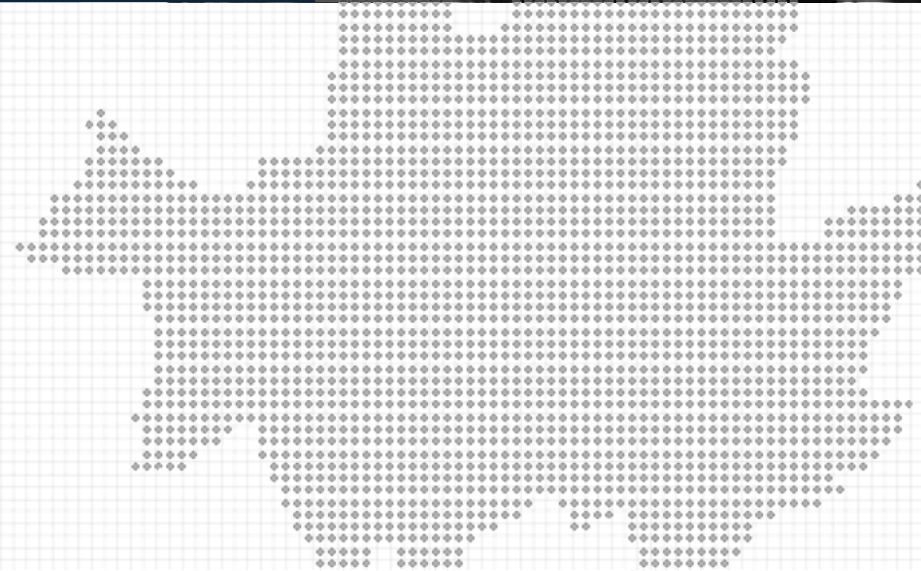


# 적정 주택 (Affordable Housing)



⇒ 서민들을 위한 부담가능한 주택

우리가 만들어갈  
도시와 주거의 방향은?





Urban, Regeneration Paradigm Shift

감사합니다



Toadhousing Inc.

(주)두꺼비하우징