auri brief.
건축도시공간연구소
No. 201
2019. 11. 30

지속가능한 지역관리운영을 위한 다주체 참여시공 DIT 마을재생 방안

윤주선 부연구위원, **장민영** 부연구위원, **김영하** 연구원

배경 및 목적

- 근린단위 도시재생을 위한 거점공간 조성 시 공공 주도의 사업에서는 운영자나 주민들의 공간 애착도가 낮게 나타나고 있으며, 민간 주도의 사업에서는 리스크 대비 초기투자비용이 과다하여 지속가능성이 떨어지는 문제 발생
- 최근 소규모 공간재생사업 추진 시 비용 경감과 운영자의 취향을 반영할 수 있는 공간 조성 기법으로서 참여형 시공인 셀프 인테리어, DIT(Do It Together) 방식이 국내외에서 확산되고 있음
- DIT 마을재생은 경제적 측면에서 '초기투자비용 감소', 문화적 측면에서 '운영자 취향을 반영한 공간 조성', 사회적 측면에서 '공간 애착 증대와 공동체 강화', 환경적 측면에서 '지역 자재 재사용' 등의 효과 창출 가능
- 국외 사례 분석을 통해 근린단위 도시재생사업의 지속가능성 확보를 위한 DIT 마을재생의 정책화 방안 제시

정책제안

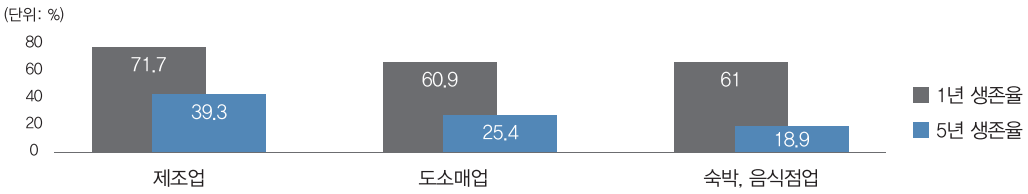
- 빈곤층, 청년 등 취약계층이 참여하는 근린단위 도시재생사업에서 DIT 마을재생을 진행하고 취약계층이 참여한 시공의 난이도와 시간에 따라 자부담율을 경감해 주는 노동지분(Sweat Equity) 제도의 적용 제안
- 유휴공간 재생을 위한 시공업자 육성 정책인 터새로이사업에서 DIT 마을재생을 교육 프로그램으로 활용하고 지역관리회사가 이를 주도해 갈 수 있는 시스템 제안

주제어 | 참여형 시공, DIT(Do It Together), 터새로이사업, 노동지분, 지역관리회사

1 근린단위 도시재생사업으로 조성된 거점공간 확산의 한계

■ 지속성을 담보하기 어려운 근린단위 거점공간의 조성 및 운영

- 공공 주도 거점공간 조성의 한계
  - 시공 과정에서 주민참여가 이루어지지 않는 공공의 거점공간 조성은 공간에 대한 주민들의 애착이 형성되지 않아 이용빈도가 떨어지고 자율적 관리에 어려움을 겪는 경우가 많음
  - 부산 산복도로사업으로 조성된 거점공간인 산복도로 갤러리 등은 적절한 관리가 이루어지지 못하면서 흉물로 방치되어 철거를 앞두고 있음
- 민간 주도 거점공간 조성의 한계
  - 도시재생의 마중물사업은 공공예산 투입의 파급효과로서 민간의 소규모 거점공간이 연이어 조성되고 작동하는 것을 취지로 하고 있으나, 소비력이 급감하면서 근린 소상공인의 생존율이 낮아진 쇠퇴지역에서는 거점공간의 지속적 운영에 대한 위험성이 높아 공공의 지원이 끝난 후 민간 차원의 움직임으로 확산되지 못하고 있음

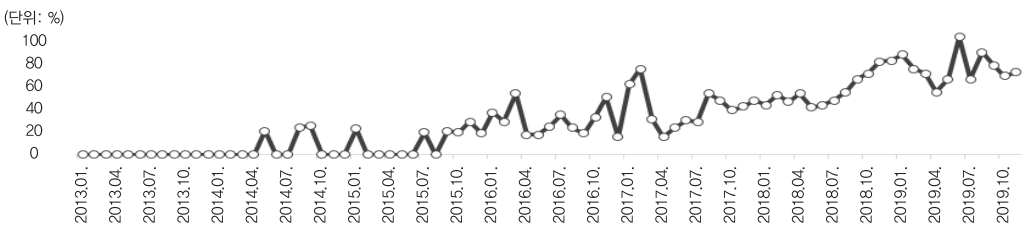


제조업에 비해 월등히 낮은 근린 생활업종의 5년 생존율

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

■ DIT(Do It Together), DIY(Do It Yourself), 셀프인테리어 문화의 확산

- 유튜브 등 1인 영상 미디어의 발달과 남들과 다른 자기만의 라이프스타일을 만들어 가고자 하는 밀레니얼 세대의 수요가 더해져 2015년부터 셀프인테리어 시장이 급격히 팽창



2015년 이후 셀프인테리어 유튜브 검색 급증

※ 출처: Google Trends 2019(검색일:2019.11.29.)

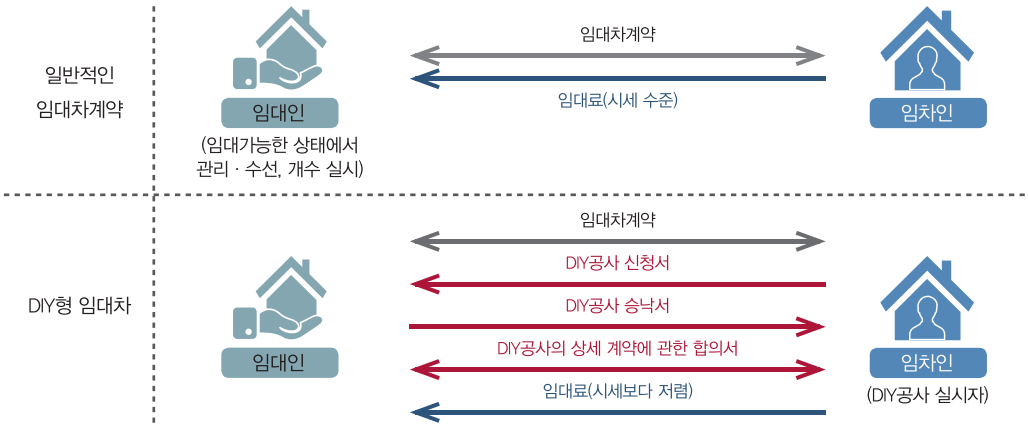
2 국외의 DIT 마을재생 사례

■ 마을재생 및 거주환경 개선을 위한 노후 건축물 재활용 프로젝트 증가

- 오래된 건물의 재활용, 빈집과 빈 점포에 활력을 불어넣기 위한 프로젝트 추진
  - 전 세계적으로 인구감소와 고령화, 경기침체라는 사회적 문제에 부딪히면서 신축보다는 지역의 오래된 건물이나 유휴공간을 재활용하여 지역 환경을 개선하기 위한 다양한 프로젝트들이 추진되고 있음

■ 일본의 DIY 리노베이션에 대한 관심 증가와 공공-민간 차원의 활동 전개

- 젊은 세대부터 고령자까지 모두의 관심을 받고 있는 DIY 문화
  - 오래된 것을 재생하여 새로운 가치를 창출한다는 '리노베이션' 개념이 DIY에 접목되면서 주거지 재생이나 커뮤니티 구축 수단으로 'DIY 리노베이션'이 활용되고 있음
  - 일본 온라인 부동산 사이트인 SUMMO에서는 임대건물의 한 유형으로 커스터마이즈가 가능한 주거를 추가하였고, DIY 기법과 사례를 공유하는 온라인 플랫폼을 운영 중
- 국토교통성의 DIY형 임대차 계약 제도 보급
  - 국토교통성은 증가하는 DIY 수요에 대응하기 위해 임대인과 임차인이 협의를 통해 누구나 쉽게 주택을 리모델링할 수 있도록 DIY형 임대차 계약 제도를 마련



일본의 DIY형 임대차 계약절차 및 임대료

출처 : 国土交通省 住宅局(2016), 「DIY型賃貸借のすすめ」, p.2

- UR도시기구나 지역 주택공급공사의 다양한 DIY리노베이션 전략
  - UR도시기구 및 지역의 주택공급공사에서는 공공주택단지와 빈집 재생을 위해 DIY가 가능한 임대주택을 제공하거나 교외형 단지재생 프로젝트를 진행하고 있음

– UR 미노오아오단지에서는 마을집회소 일부를 DIY 공방으로 조성하고 DIY 워크숍이나 가구만들기 강의, DIY 공구 코디네이트 등을 진행하며 주민들에게 참여기회를 제공

• 지역의 거점 조성과 커뮤니티 활성화를 위한 민간 차원의 DIY 리노베이션 진행

– 민간 차원에서도 DIY 리노베이션을 통해 빈 점포를 지역의 새로운 거점으로 조성하거나 DIY 체험 기회를 제공하고 있으며, 어드바이저의 운영이나 DIY에 대한 각종 아이디어와 칼럼을 제공하는 온라인 사이트 운영을 통해 기술적 지원을 실시하고 있음

– 치바현 마쓰도시에서 ㈜마치즈쿠리 크리에이티브가 진행하고 있는 'MAD City 프로젝트'에서는 임대건물을 리노베이션하여 커뮤니티 공간이나 코워킹 스페이스 등으로 조성하였고, DIY 리노베이션을 배우고 경험해볼 수 있는 워크숍이나 체험 투어를 개최하고 있음

■ '함께 만들기(DIT)'를 통한 마을재생 사례

• 일본이나 영국 등지에서 운영되고 있는 참여형 시공 프로그램

– 오래된 건물의 활용가치 향상과 공간구성의 변화를 통해 생활환경을 개선하는 것뿐만 아니라 지역의 커뮤니티 창출에 기여할 수 있도록 참여형 시공 프로그램을 운영 중

• 일본 치바현 이치카와시 츠미키설계시공사의 DIY 워크숍 개최 사례

– 츠미키설계시공사는 2010년 회사 설립 후 10여 년간 약 350회의 DIY 워크숍을 개최하여 지역주민, 건축가, 시공자가 함께 장소를 만들어가고 있으며, 이를 통해 '함께 만드는' 과정의 가치와 지역 활성화를 위한 문화를 확산시키고 있음

– DIT 마을재생을 위해 가장 먼저 집주인과 부동산, 설계시공사가 협력체계를 구축하고, 지역의 키맨(key man) 참가를 유도함으로써 지역의 커뮤니티를 형성하는 것부터 시작

– 현장조사를 통해 건물과 지역의 잠재력을 확인하고, 해당 공간의 수요층이나 임대료 등을 고려하여 리노베이션 방향을 설정한 후, 본격적인 공사에 앞서 킥오프 파티나 DIY 워크숍, 이벤트 개최, 홍보사이트 운영 등을 통해 입주자를 모집

치바시 아동복 재활용점포 OSAGARI 워크숍(좌), 이치가와시 베이커리 워크숍(우) 진행 모습

※ 출처 : 코노 나오(2019), 제4회 마을재생 세미나 발제자료

- 일본 후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK 사례
  - 후쿠오카에서는 DIY 리노베이션을 통해 노후 건축물을 '빈티지 건물'로 재상품화하는 움직임이 나타나고 있으며, 2014년부터 후쿠오카시 일대의 다양한 유휴부동산 활용 사례를 공유하고 경험해볼 수 있는 '후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK' 이벤트가 개최되고 있음
  - 이 활동의 중심이 되는 '㈜Space R Design'은 노후 건축물의 재생 및 활용을 위한 기획, 설계 · 디자인, 공사, 홍보, 부동산 중개 · 관리 등의 업무를 수행하고 있으며, 2006년부터 2018년까지 건물 입주자의 참여나 개방형 DIT 워크숍을 통한 83건의 리노베이션 프로젝트를 진행함
  - 노후 건축물을 재활용하기 위한 민간의 자발적인 움직임에서 출발한 사례로 사회적 실험, 이벤트 개최 등으로 활동 범주가 확대되고 있으며, 공간 · 마을 · 지역단위로 파급효과가 확산되면서 일본 내 유휴부동산 활용의 새로운 모델로 주목받고 있음

빈티지 건물의 하나인 레이젠소(좌), 쿠루메시 한다빌딩 1층의 DIY로 조성된 커뮤니티 공간(우)

- 영국 어셈블(ASSEMBLE)의 셀프빌드(Self-build) 프로젝트 사례
  - 어셈블은 건축, 디자인, 예술 전반에 걸쳐 자체 제작(Self-build 또는 DIY) 프로젝트를 수행하는 단체로, 지역주민과 함께 제작과정에 참여하고 지역과 지속적인 관계를 유지하면서 다양한 활동에 참여하고 있음
  - '그랜비 포 스트리츠'는 철거 위기에 놓인 리버풀 테라스하우스를 지키기 위해 시작된 프로젝트로 주민들이 토지신탁을 결성하고 어셈블을 고용하여 부담가능한 주거공간 조성을 추진하였으며, '그랜비 공방'에서는 지역 재료를 활용한 수제품의 제작 · 판매를 실시, 그 수입을 지역 청소년 대상 프로젝트에 투자하여 지역사회에 기여하고 있음
  - 월섬스토우에 위치한 '블랙호스 공방'은 지역의 풍부한 공예 유산을 활용하는 새로운 형태의 공공공방으로서 DIY 작업 도구 및 공간 제공, 기술 및 전문지식 보급을 목표로 하며, 어셈블은 연구, 주민참여, 사업계획 수립, 건축설계, 인력관리 등을 담당

ⓒ건축도시공간연구소

그랜비 공방 외부 전경

ⓒ건축도시공간연구소

블랙호스 공방 내부

함께 만들기를 통한 마을재생 사례별 개요 및 효과

사례	개요	DIT 마을재생의 효과
츠미키설계시공사의 DIY 워크숍	• 노후 건축물의 리노베이션 시, 건물의 사용자(소유주, 임대인), 가족, 친구, 지역주민 등 다양한 사람들이 모여서 함께 공간을 만들어나가는 워크숍을 실시	• 건축주(입주자, 주민 포함), 설계자, 시공자가 하나의 팀으로 시공과정에 함께 참여함으로써 기술을 습득하고 서로 간의 이해도를 높이는 기회가 되고 있음 • DIT가 지역의 문화로 자리잡으면서 창업, 청년층의 커뮤니티 활동 등 다양한 활동이 전개되고 있음
후쿠오카 DIY 리노베이션 WEEK	• 민간기업과 시민단체를 중심으로 유휴 부동산을 재생 · 활용한 사례들을 연계하여 정보 공유 및 체험기회를 제공하는 이벤트 개최	• 참가자 간 단단한 유대관계 형성 • 창의적이고 개성 있는 공간 조성 • 지역의 브랜딩 효과 • 노후 건축물의 경제적 가치 상승
어셈블의 셀프빌드 프로젝트	• 어셈블이 진행하는 셀프빌드 프로젝트에 지역주민들 참가자이자 협업자로 참여할 수 있는 기회를 제공	• 지역 생산품을 재료로 활용함으로써 지역 내 경제 선순환 구조를 창출하고 다양한 디자인 요소 도입를 도입할 수 있음 • 워크숍 개최를 통한 주민참여, 지역 네트워크 구축

※ 출처 : 코노 나오 대표(츠미키설계시공사) 2019년 7월 26일, 10월 24일~10월 25일 마을재생 세미나 발제 및 토론내용, 요시하라 카츠미 대표(Space R Design) 2019년 4월 8일~4월 10일 인터뷰 내용, Jane Hall 공동대표(어셈블) 2019년 7월 1일 인터뷰 내용을 참고하여 작성

3 시사점

■ 근린단위 도시재생사업에서 DIT 마을재생의 가능성

- 경제적 관점
  - 소상공인 생존율 악화와 시공 인건비 상승, 창업의 주요 주체인 청년의 수익 감소가 지속되는 현 상황에서 마을재생의 지속성을 담보하는 골목창업 확산을 위해 초기창업 비용을 경감할 수 있는 DIT 방식의 도입 필요
  - 실패 확률이 높고 변수가 많은 지방쇠퇴도시에서는 일시에 많은 자본을 투자하여 거점 공간을 만들기보다 적은 비용으로 사업모델을 실행해보고 성과를 지켜보며 이를 조정하는 방식(IT 분야 기술기반 창업에서의 활용 방식)을 활용할 수 있음
- 문화적 관점
  - 마을의 주 소비층으로 부각되고 있는 밀레니얼 세대는 어디에서나 볼 수 있고 쉽게 따라할 수 있는 공간이 아닌, 운영자의 매력과 개성이 반영된 공간에 대한 수요가 높음

- DIT 마을재생은 운영자의 취향이 드러나는 '자기다움'을 공간에 담아낼 수 있어 공간에 대한 애착이 높아지고 이는 곧 지속적인 공간의 운영 · 관리로 이어질 수 있음

• 사회적 관점

- 주민교육이나 마을동아리 활동 등 기존의 주민참여 방식을 넘어서 함께 손과 몸을 쓰며 마을의 거점공간을 만드는 DIT 마을재생은 참여자 간 탄탄한 공동체형성에 기여
- DIT 마을재생의 참가자들은 직접 공간을 조성해보면서 공간에 대한 큰 애정과 애착을 느낄 수 있으며, 이러한 경험은 자율적인 공간관리에도 긍정적인 영향을 미침

• 환경적 관점

- 최근 뉴트로와 인더스트리얼 디자인의 유행으로 소규모 상업공간 조성 시 오래된 건축자재와 소품에 대한 수요가 높아졌으나, 대다수가 동남아에서 수입되고 있는 실정임
- 유휴공간 철거 과정에서 발생하는 다량의 건축자재와 소품 등이 건축폐기물로 버려지지 않고 지역 내 신규 공간 조성에 활용될 수 있도록 자원 순환 및 DIT 공공거점으로서 '리빌딩센터'를 건립, 환경적 순환시스템을 도입할 수 있음

• 정책적 관점

- 주민, 건축가, 시공자, 기술자, 건축주가 함께 모여 공간을 고쳐나가는 DIT 마을재생은 주민체감형 도시재생사업 모델로서 활용할 수 있음

■ DIT 마을재생의 정책화 방안

• 노동지분(Sweat Equity) 제도 활용

- 영국, 미국 등에서 활용하고 있는 '노동지분'은 공공 지원의 공간조성사업에서 취약계층의 본인 혹은 동일 공동체 구성원이 시공 과정에 참여할 경우, 참여 시공의 난이도와 시간을 고려하여 경제지분으로 환산하고 지분취득액 또는 임대료를 경감해주는 제도
- 주택도시기금 융자나 청년몰사업 등의 도시재생사업에서는 자부담 비율을 10~40%로 정하고 있으나, 이마저도 조달이 어려운 취약계층과 청년층을 위해 노동지분 제도를 활용할 경우, 자부담 비중을 낮출 수 있어 민간의 도시재생 참여 확산을 기대할 수 있음

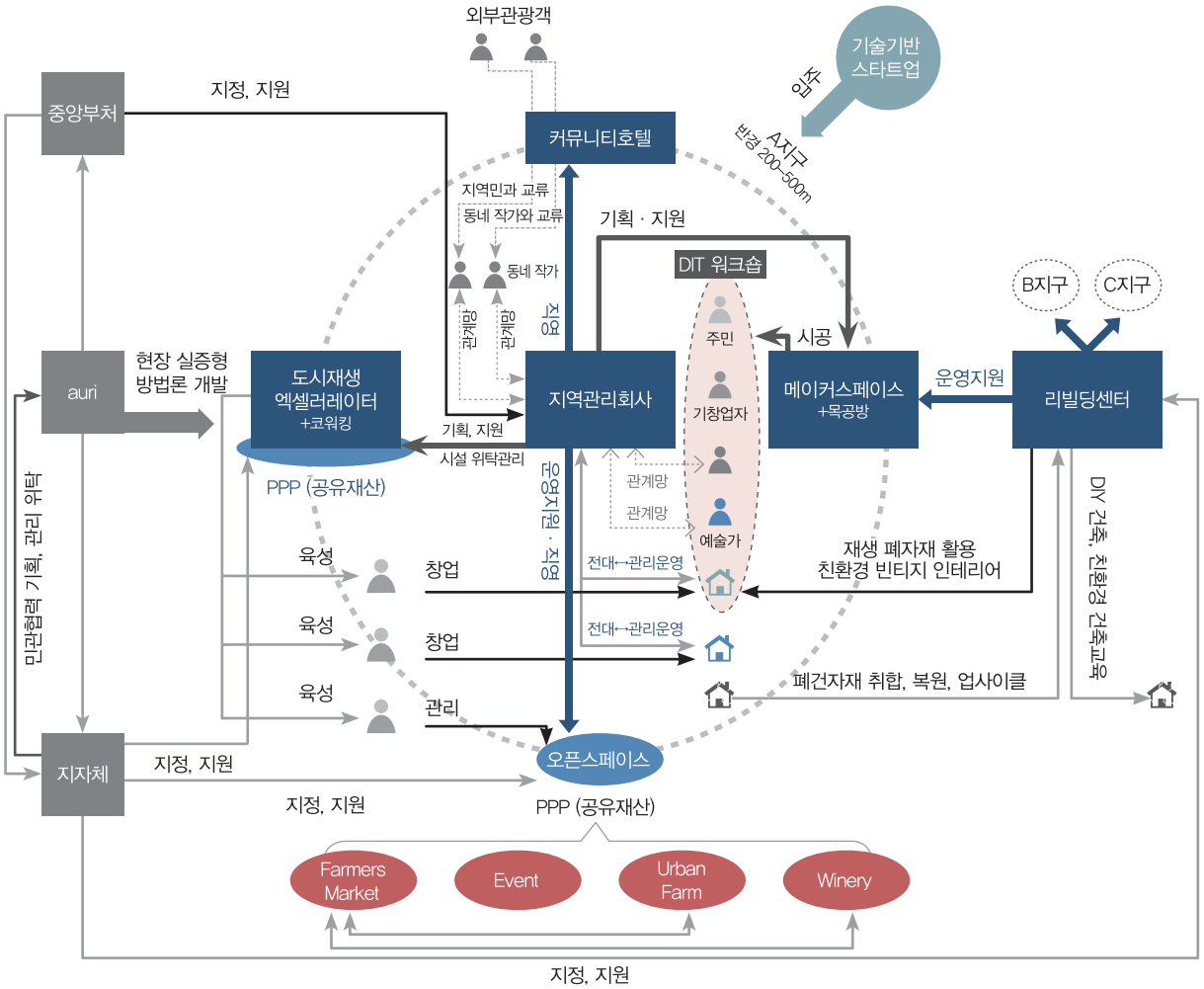
• 터새로이사업 연계

- 지역의 기술자와 함께 유휴공간을 재생하는 터새로이사업에서 DIT 마을재생은 교육프로그램 으로 활용할 수 있으며, 이를 통해 공간 조성, 공동체 형성, 시공 교육 확산의 연계효과를 기대할 수 있음

• 지역관리회사를 통한 마을재생 생태계 조성 정책 추진

- 지역 내에 시공기술자, 건축가, 건물주 등과 네크워크를 만들어가는 지역관리회사에서 DIT 마을재생을 관장하여 지속적인 마을사업으로 추진할 필요

– 특정 목적이나 단일 기능을 수행하기 위한 중간지원조직(센터)이 아닌, 마을 내 다양한 공간의 운영을 담당하고 관련 주체 간 느슨한 연대를 구축하여 마을을 하나의 기업처럼 작동하게 하는 생태계 조성 차원의 접근이 필요



지역관리회사를 통한 DIT 마을재생 생태계 모식도

윤주선 부연구위원 (044-417-9844, zsyoon@auri.re.kr)
장민영 부연구위원 (044-417-9870, myjang@auri.re.kr)
김영하 연구원 (044-417-9838, yhkim2@auri.re.kr)

(auri) 건축도시공간연구소 **발행처** 건축도시공간연구소 **발행인** 박소현
주소 세종특별자치시 절재로 194, 7층
전화 044-417-9600 **팩스** 044-417-9607 www.auri.re.kr

OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락

designed by_ HANA 02-2273-7294