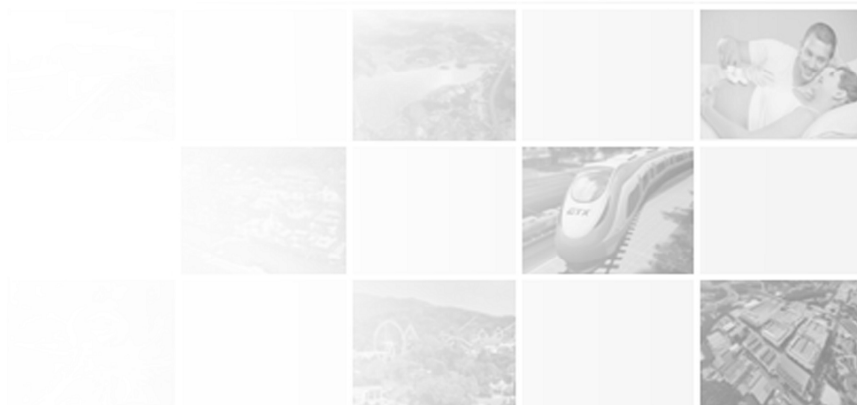


제7장 도심 및 주거환경

① 도시재생계획

② 주거환경정비



제7장 도심 및 주거환경

1 도시재생계획

1. 현황 및 여건전망

■ 국가 도시재생 기본방침 및 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 재정

- 저성장, 저출산, 고령화 등으로 인한 외곽개발 위주 도시정책이 한계 도달함에 따라 생활 밀착형 도시재생 중요성 대두
- 도시재생은 도시문제 해결과 경쟁력 강화를 위한 과제
- 국가도시재생 기본방침에 부합한 도시재생 전략, 활성화 계획 수립

■ 용인시 도심쇠퇴 및 동·서간 불균형 개발

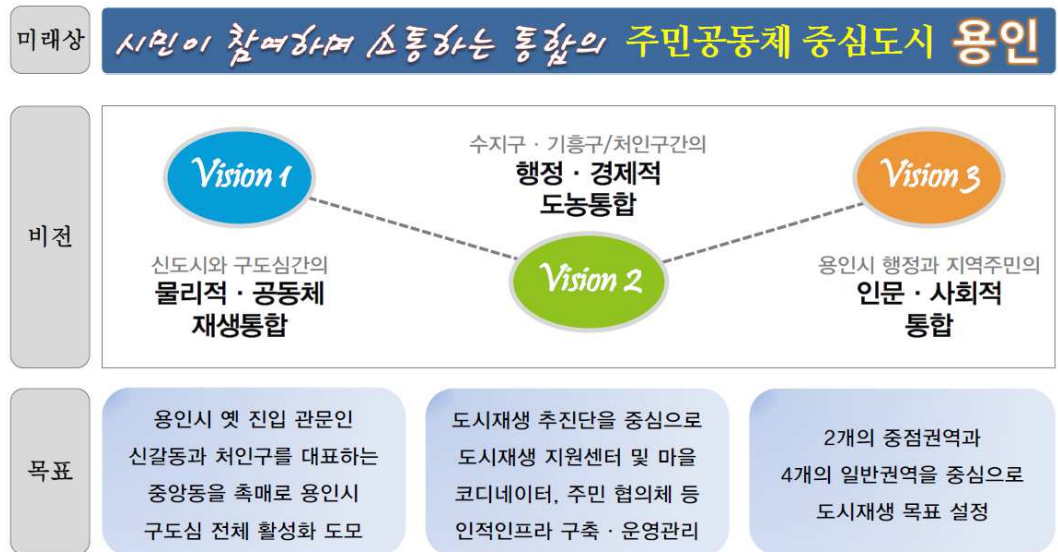
- 외곽개발로 인한 동부지역은 도심 공동화 현상이 가속화되고 서부지역으로 개발 편중
 - 처인구 구도심(처인구청) 주변, 기흥구의 신갈오거리 주변이 쇠퇴가 가장 많은 쇠퇴양상을 보이고 지역별로 산발적 분포
- 용인 동부지역의 경제활력 충전 및 노후환경 개선

■ 역사문화적 도시재생으로 지역역량 강화 및 활성화

- 역사성과 문화가치를 내포하고, 다양한 계층이 모이는 기성시까지 재생으로 경쟁력 강화와 도시재창조
 - 과거 번성했던 쇠퇴 구도심이 보유하고 있는 역사·문화 정체성 회복



2. 미래상 및 계획 목표



3. 도시재생권역 및 추진전략 설정

가. 도시재생권역 설정

1) 권역설정 기준 및 지표분석

- 물리적(토지이용, 교통, 환경 등)계획 요소와 비물리적(경제, 사회, 문화 등)계획 요소를 상호유기적으로 연계하여 설정
- 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이며 유연하게 설정
- 쇠퇴한 기성시가지 위주로 활력을 증진시키기 위한 목표와 전략에 맞도록 적절한 규모로 계획
- 도시재생의 실효성 및 토지이용의 효율성을 극대화하기 위해 국·공유지를 최대한 활용하는 방안으로 계획

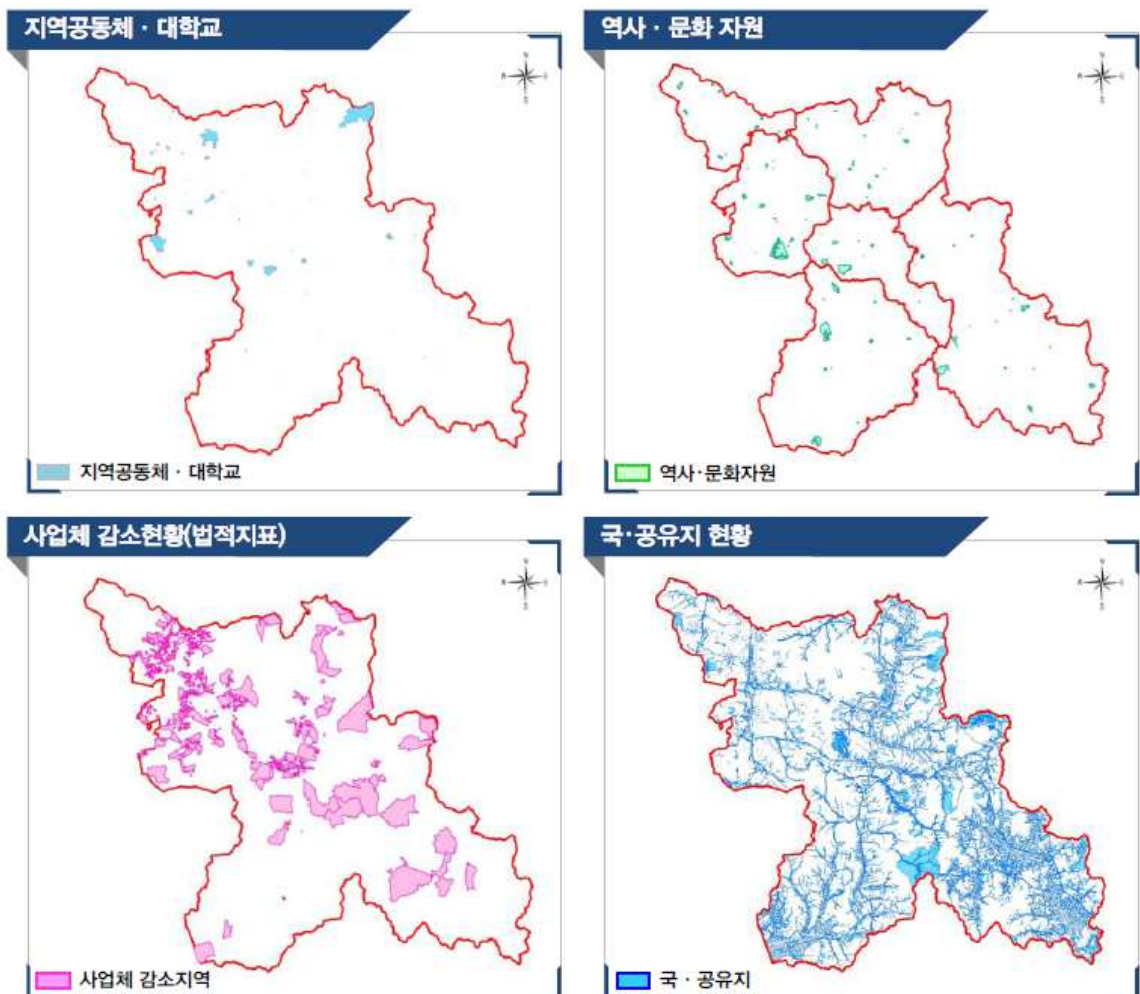
[권역설정 지표]

구분	지표	세부 검토사항	비고
사회·경제적 지표	지역공동체	· 마을공동체, 사회적 기업, 상인회 등	
	대학교	· 대학교와 연계한 전략계획 및 주민역량 강화	
	역사·문화자원	· 지역자원 및 문화재, 에버랜드 등	
	사업체 증감	· 지속적인 감소 발생 현황	
	국·공유지 분포	· 사업성을 고려한 국·공유지 활용 방안	

구분	지 표	세부 검토사항	비고
물리적 지표	행정경계	· 도시기본계획, 도시 및 주거환경 정비계획 등	
	노후건축물	· (20년 이상) 주거환경 열악	
	토지이용	· (용도지역) 주거 · 상업 · 공업	
	역세권 현황	· 분당선, 신분당선, 에버라인 등	
	주요하천	· 금락천, 신갈천 등 수변공간 및 수변 자전거 도로	

2) 사회 · 경제적 지표 분석

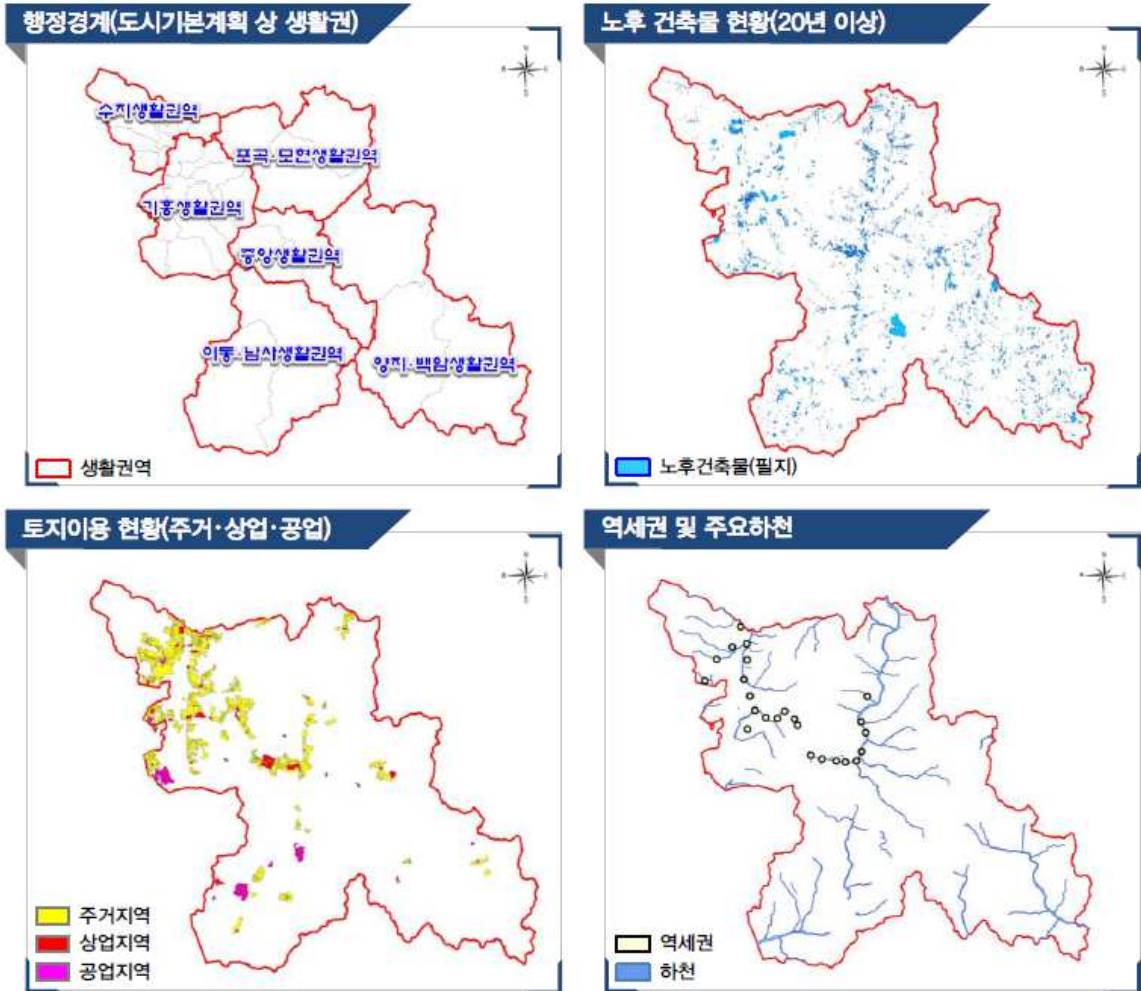
- 지역공동체 · 대학교 : 관내 마을기업, 협동조합, 상인회 현황 및 대학교 검토
- 역사 · 문화자원 : 국가 · 도 · 향토문화재, 문화관광지, 축제 등 문화자원 도면화
- 사업체 현황 : 10년간 5% 이상 또는 3년 이상 연속 감소지역 추출
- 국 · 공유지 : 관내 국유지 및 공유지 현황 검토(향후 사업성 제고를 위한 지표)





3) 물리적 지표 분석

- 행정경계 : 도시기본계획 및 도시·주거환경정비계획상 생활권 계획 검토
- 노후 건축물 : 20년 이상 된 건축물 추출
- 토지이용 : 도시관리계획 상 주거용지, 상업용지, 공업용지 추출
- 역세권 : 용인시 경유 철도 검토
- 주요하천 : 관내 위치한 금학천, 신갈천, 경안천 등 주요하천 검토

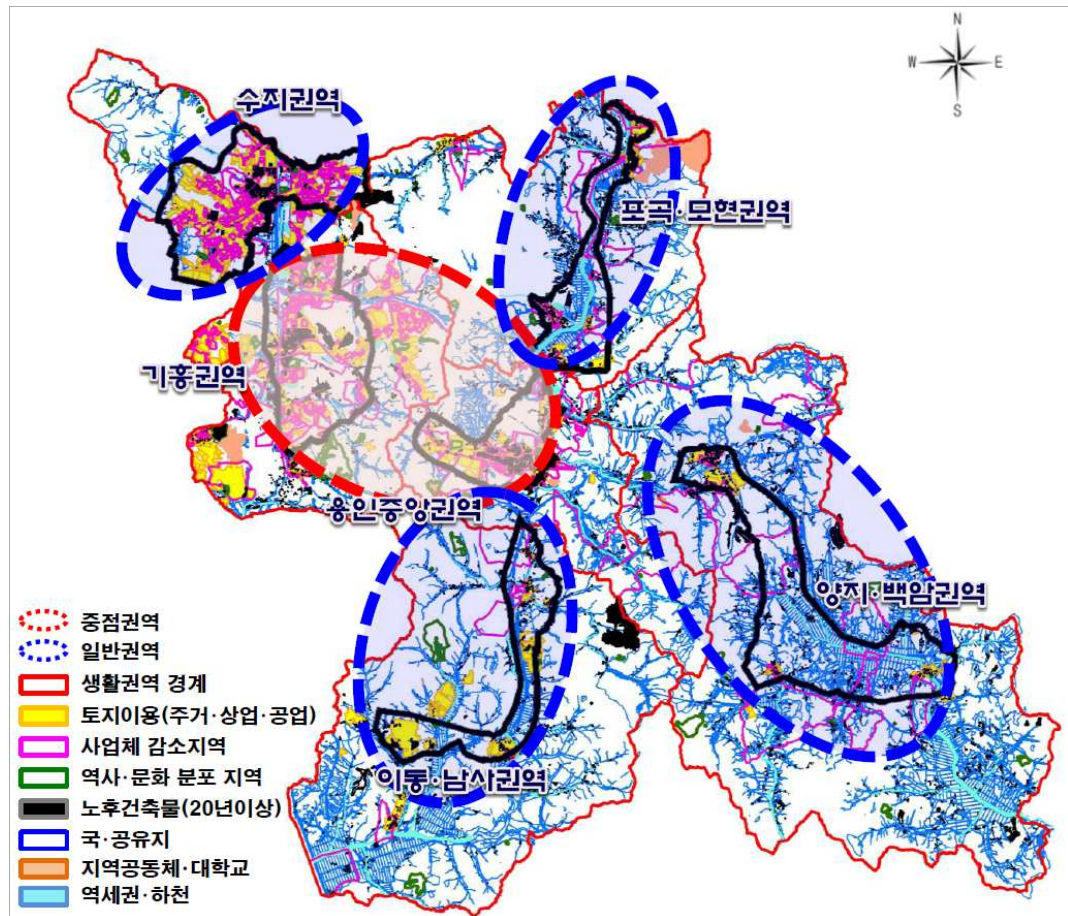


4) 도시재생권역 설정

[도시재생권역]

구 분	위 치	면 적(km ²)	비 고
용인중앙권역	처인도시지역	11.7	도시재생중점권역
기흥권역	기흥도시지역	22.8	도시재생중점권역
수지권역	수지도시지역	22.6	도시재생일반권역
포곡·모현권역	포곡도시지역	13.9	도시재생일반권역
이동·남사권역	송전·남사도시지역	14.7	도시재생일반권역
양지·백암권역	양지·백암도시지역	29.2	도시재생일반권역

[도시재생권역]



나. 권역별 도시재생 추진전략

[도시재생권역]

권역	목표	Key plan	추진전략
용인 중앙권역	중앙시장과 함께하는 경제·문화공간 만들기	마을공동체 만들기 : 마을·시장주민이 행복한 마을 만들기	1. 구도심 재래시장의 핵심거점 역할 수행 2. 마을기업을 통한 주민자력 주거환경 개선 사업 3. 상인 역량강화를 통한 도시경쟁력 강화
기흥권역	사통팔달의 복합거점·문화공간화	마을가꾸기 연계사업 : 주거환경 및 복지개선을 위한 마을 만들기	1. 지역자원을 활용한 문화컨텐츠 확보 2. 청년세대를 위한 창작활동 및 창업지원 3. 태교교육도시로서 도시재생사업과 연계한 인문학 지식도시 구현



권역	목표	Key plan	추진전략
수지권역	청년세대를 위한 생활·문화놀이터 만들기	청년모으기 : 스마트거리 및 청년문화 놀이터 만들기	1. 분당선, 분당선 역세권 주변 이벤트 활동 및 행사 2. 청년세대를 위한 창작활동 및 창업지원 3. 상권활성화를 위한 주차공간 확보
포곡· 모현권역	에버랜드와 연계한 주거·문화공간 만들기	문화·관광자원 연계 사업 : 인접문화·관광자원 스토리텔링 만들기	1. 에버랜드와 연계한 자족기능 제고 및 역세권 개발을 통한 구도심의 중심 메카 육성 2. 주변역사·문화자원과 연계한 문화콘텐츠 개발 3. 취약계층(노인, 다문화가정, 여성)에 대한 안전도시 수립
이동· 남사권역	인접 도시 경제기반과 함께하는 주거·복지 재생 만들기	배후산단과 연계한 마을가치 찾기 : 경부축 경제활동과 연계한 주거복지형 재생 만들기	1. 배후산단과 연계한 자족기능 제고 2. 구도심과 연계한 주거복지형 거점공간 조성 3. 역사·문화자원을 활용한 관광인프라 조성
양지· 백암권역	농촌관광과 연계한 먹거리 공간 만들기	농촌먹거리살리기 : 인접농촌문화·관광 자원과 연계한 먹거리 탐방로 만들기	1. 역사문화·지역축제 등 잠재력을 활용한 아이덴티티 강화 2. 안전서비스 구축을 통한 안전한 마을만들기 3. 테마공간, 특화거리, 먹거리시장 활성화사업 등 맞춤형 상권환경 개선사업 추진

4. 도시쇠퇴분석

가. 쇠퇴분석의 방법론 및 지표설정

1) 쇠퇴분석의 방법론

- 도시쇠퇴의 양상 및 원인을 경제·사회·문화·물리적 구조 등 다양한 측면에서 기술하고, 도시의 잠재력과 자원을 정량적·정성적으로 분석
- 기초조사 결과를 토대로 해당 도시 내에서 생활권 단위 또는 도시재생을 추진하기 위한 일정 범위의 권역을 설정하여 도시 쇠퇴의 양상 및 원인을 구분하고, 그에 따라 도시재생의 방향을 달리 도출

2) 쇠퇴분석의 지표설정

- 도시재생전략계획 가이드라인에서의 지표를 준용하고, SGIS 통계지리정보서비스 및 도시재생 종합정보체계의 자료를 활용하여 용인시 실정에 맞게 쇠퇴분석을 하였음

[쇠퇴분석 지표설정]

구 분	인구사회부문	산업경제부문	물리환경부문
집계구	인구 변화율 경제활동인구 고령인구수 노년부양비	사업체 변화율 주요산업별 종사자수	노후건축물 비율 부동산공시지가 접도율

나. 쇠퇴지역 분석을 위한 법적 기준

[법적 기준 검토]

구 분	내용
도시재생전략계획의 내용 (법령 제13조, 4항)	<ul style="list-style-type: none"> 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다 <ul style="list-style-type: none"> 인구가 현저히 감소하는 지역 총 사업체수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역
도시재생활성화지역 지정의 세부기준 (시행령 17조)	인구 변화 <ul style="list-style-type: none"> 인구가 현저히 감소하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역
	사업체 <ul style="list-style-type: none"> 총사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 최근 10년간 통계청이 승인한 전국사업체총조사 결과에 따른 총사업체수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5%이상 총 사업체수가 감소한 지역 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체수가 감소한 지역
	노후 주택 <ul style="list-style-type: none"> 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역 <ul style="list-style-type: none"> 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상 지역



다. 도시쇠퇴분석

1) 인구사회부문

■ 인구 변화율

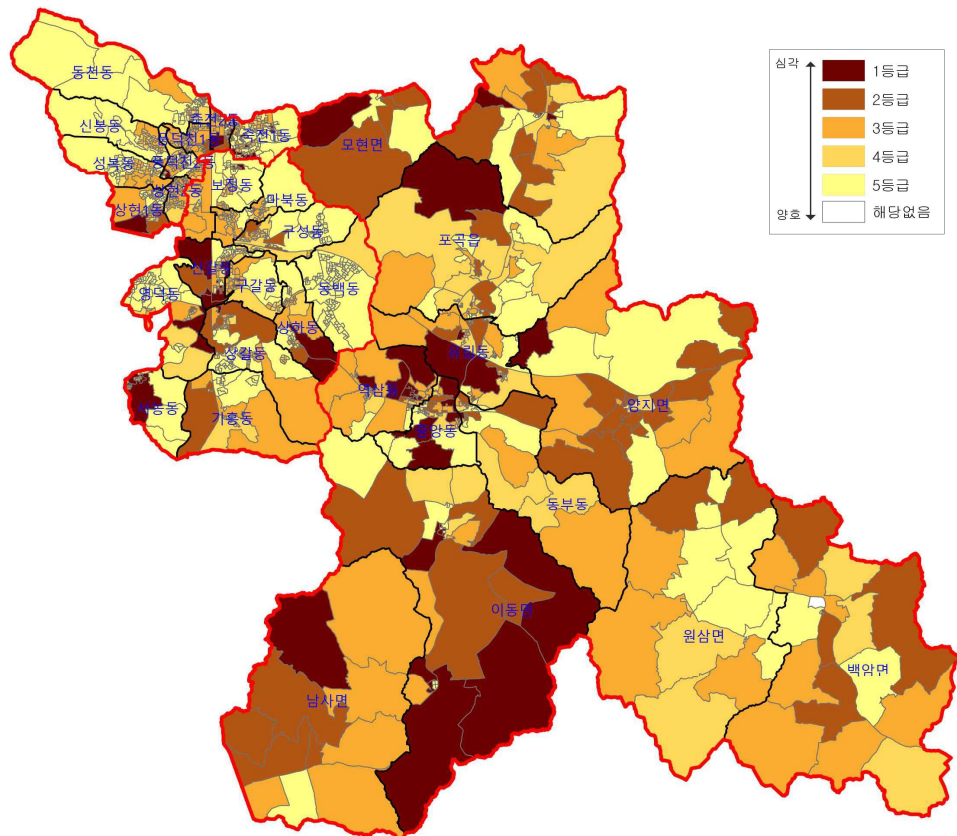
- 구별 분석 결과 처인구가 기흥/수지구에 비해 인구 감소 심화
- 인구의 감소를 나타내는 1,2등급이 주로 분포하는 곳은 처인구의 구도심(처인구청 주변과 기흥구의 신갈오거리 주변으로 분석됨
- 수지구의 경우 3,4,5등급이 93%로 나타나고 있으며 이는 여러 도시개발사업으로 인한 인구의 증가로 보임

[인구 변화율]

구 분		소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
용인시	집계구(개)	1,479	63	120	598	238	455	5
	비율(%)	100.0	4.3	8.1	40.4	16.1	30.8	0.3
처인구	집계구(개)	350	32	71	118	50	78	1
	비율(%)	100.0	9.1	20.3	33.7	14.3	22.3	0.3
기흥구	집계구(개)	600	16	29	197	97	259	2
	비율(%)	100.0	2.7	4.8	32.8	16.2	43.2	0.3
수지구	집계구(개)	529	15	20	283	91	118	2
	비율(%)	100.0	2.8	3.8	53.5	17.2	22.3	0.4

자료) SGIS 통계지리정보서비스, 도시재생종합정보체계

[인구 변화율]



■ 경제활동인구

○ 1,2등급 19.7%로 경제활동이 가능한 인구는 양호한 것으로 나타남

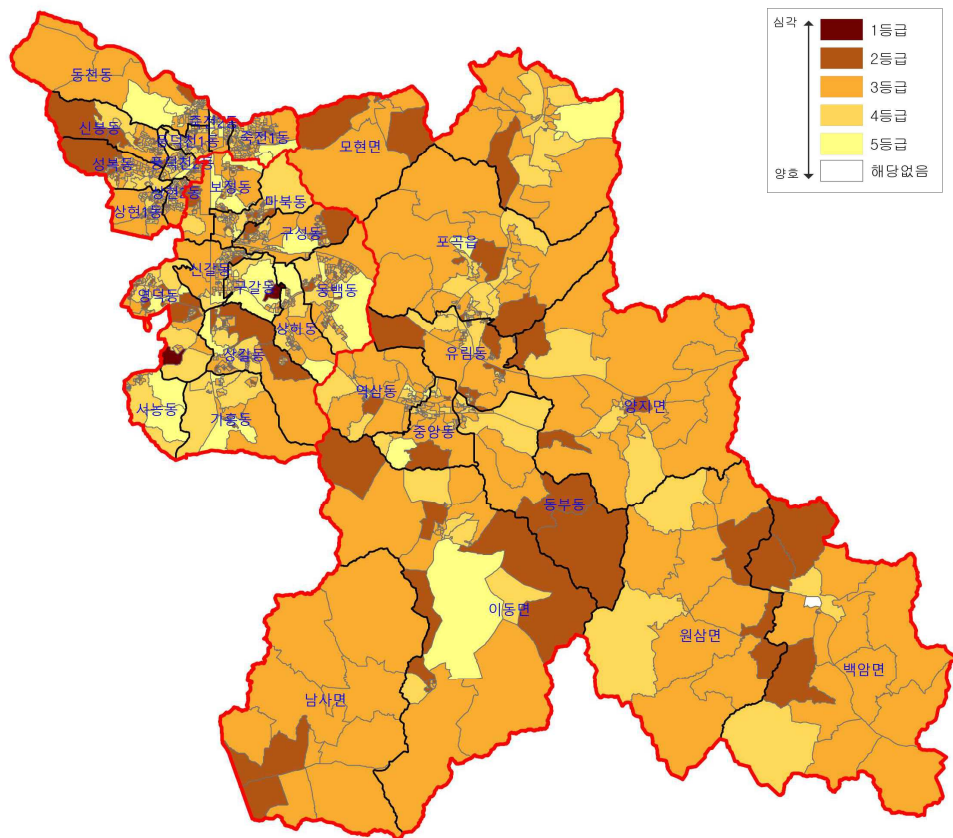
- 지표설명 : 경제활동이 가능한 인구수
- 산출식 : 15세 이상 ~ 65세 미만 인구수

[경제활동인구]

구 분	소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
집계구(개)	1,479	2	289	902	240	41	5
비율(%)	100.0	0.1	19.6	61.0	16.2	2.8	0.3

자료) 도시재생 종합정보체계

[경제활동인구]



2) 산업경제부문

■ 사업체 변화율

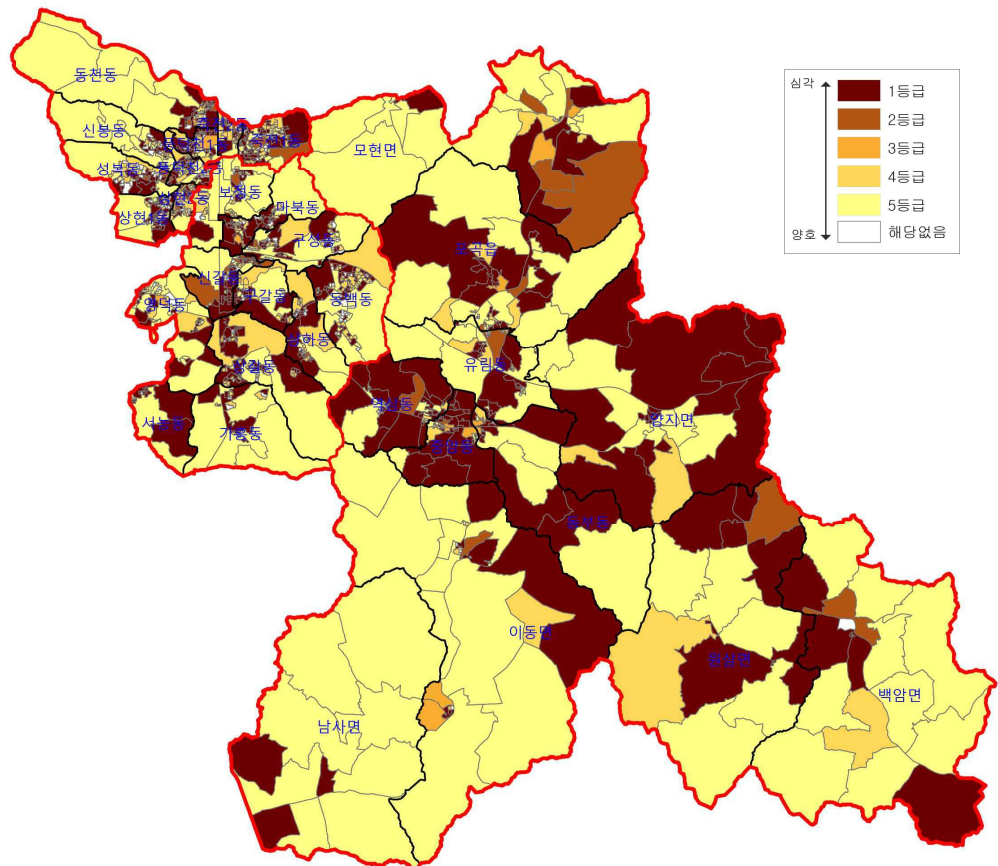
- 집계구 분석 결과 용인시 전체적으로 사업체 감소를 보이는 1,2 등급이 47.3%로 나타남
- 처인구의 경우 구도심인 처인구청 주변과 기흥구의 경우 신갈오거리 주변으로 사업체 감소가 주로 나타남
- 수지구의 경우 진행중인 여러 도시개발사업에 따른 사업체의 감소로 분석됨

[사업체 변화율]

구 분		소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
용인시	집계구(개)	1,479	673	27	21	339	227	192
	비율(%)	100.0	45.5	1.8	1.4	22.9	15.4	13.0
처인구	집계구(개)	350	163	12	10	45	92	28
	비율(%)	100.0	46.5	3.4	2.9	12.9	26.3	8.0
기흥구	집계구(개)	600	255	5	4	160	77	99
	비율(%)	100.0	42.5	0.8	0.7	26.7	12.8	16.5
수지구	집계구(개)	529	255	10	7	134	58	65
	비율(%)	100.0	48.2	1.9	1.3	25.3	11.0	12.3

자료) SGIS 통계지리정보서비스, 도시재생종합정보체계

[사업체 변화율]



■ 주요산업별 종사자수

○ 주요산업별 종사자수는 3,4,5등급 27.5%로 3차 산업의 종사자가 많은 것으로 분석됨

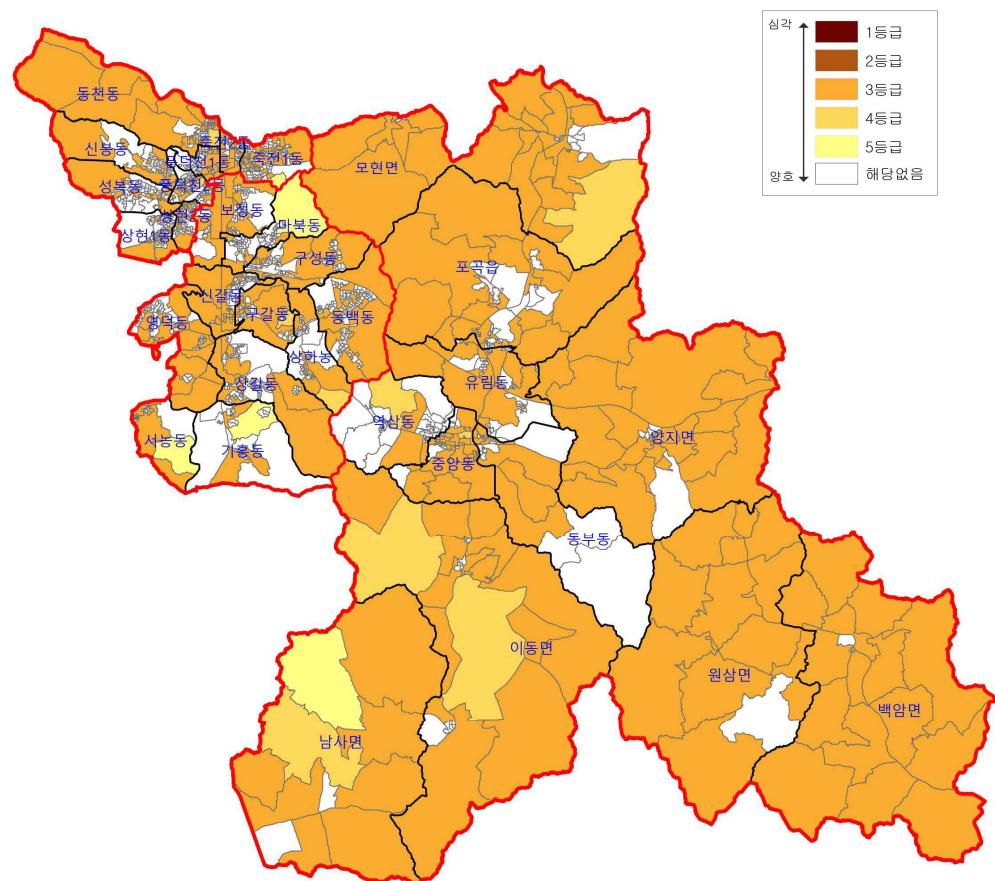
- － 지표설명 : 읍면동의 주요산업 종사자수
－ 산출식 : 읍면동 기준 가장 많은 종사자수를 포함하는 산업의 종사자수
(산업분류별 종사자수 현황포함)

[주요산업별 종사자수]

구 분	소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
집계구(개)	1,479	—	—	390	10	6	1,073
비율(%)	100.0	—	—	26.4	0.7	0.4	72.5

자료) 도시재생 종합정보체계

[주요산업별종사자수]





3) 물리환경부문

■ 노후건축물 비율

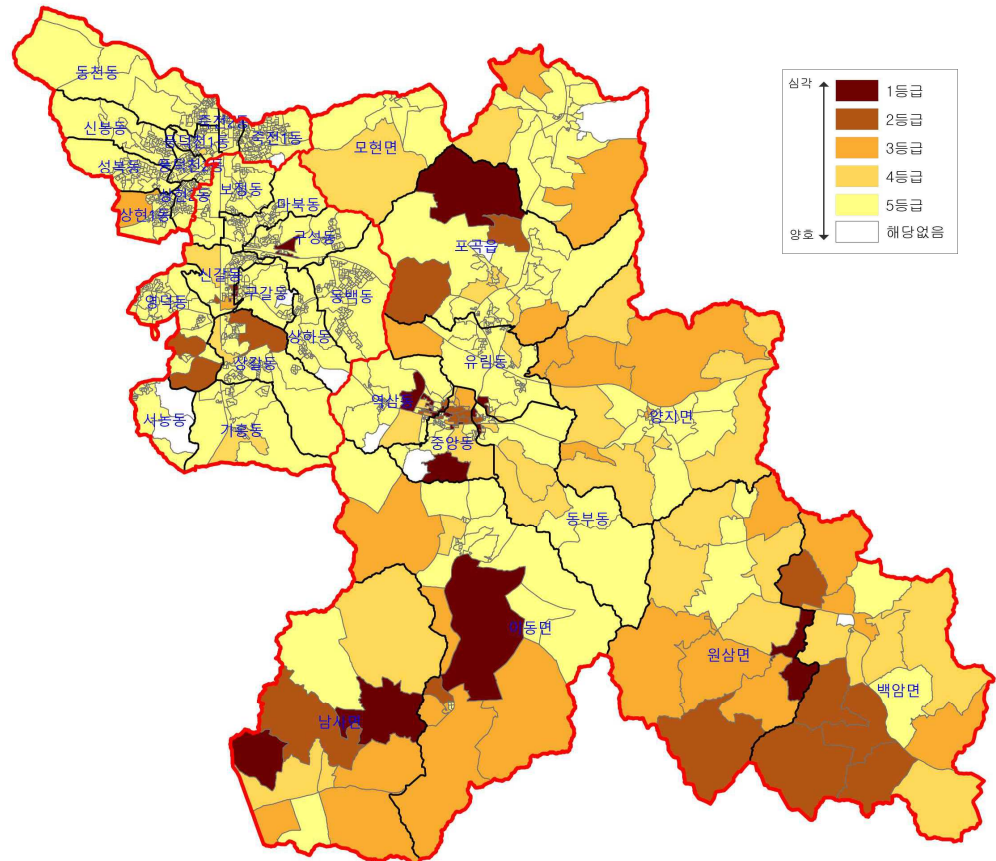
- 구별 분석 결과 처인구가 기흥/수지구에 비해 더 많은 노후건축물 분포
- 처인구의 구도심인 처인구청 주변과 기흥구의 신갈오거리 주변에서 노후건축물의 비율이 높은 지역이 분석됨
- 공동주택의 경우 20년 이상 된 곳이 구도심(처인구청) 주변으로 밀집한 것으로 분석됨

[노후건축물 비율]

구 분		소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
용인시	집계구(개)	1,479	24	24	37	45	1,334	15
	비율(%)	100.0	1.6	1.6	2.5	3.1	90.2	1.0
처인구	집계구(개)	350	19	20	34	37	234	6
	비율(%)	100.0	5.4	5.7	9.7	10.6	66.9	1.7
기흥구	집계구(개)	600	5	4	2	7	576	6
	비율(%)	100.0	0.8	0.7	0.3	1.2	96.0	1.0
수지구	집계구(개)	529	—	—	1	1	524	3
	비율(%)	100.0	—	—	0.2	0.2	99.0	0.6

자료) SGIS 통계지리정보서비스, 도시재생종합정보체계

[노후건축물 비율]



■ 부동산 공시지가

○ 부동산공시지가는 2등급 27.6%, 3등급 23.9%, 4등급 15.4%로 나타남

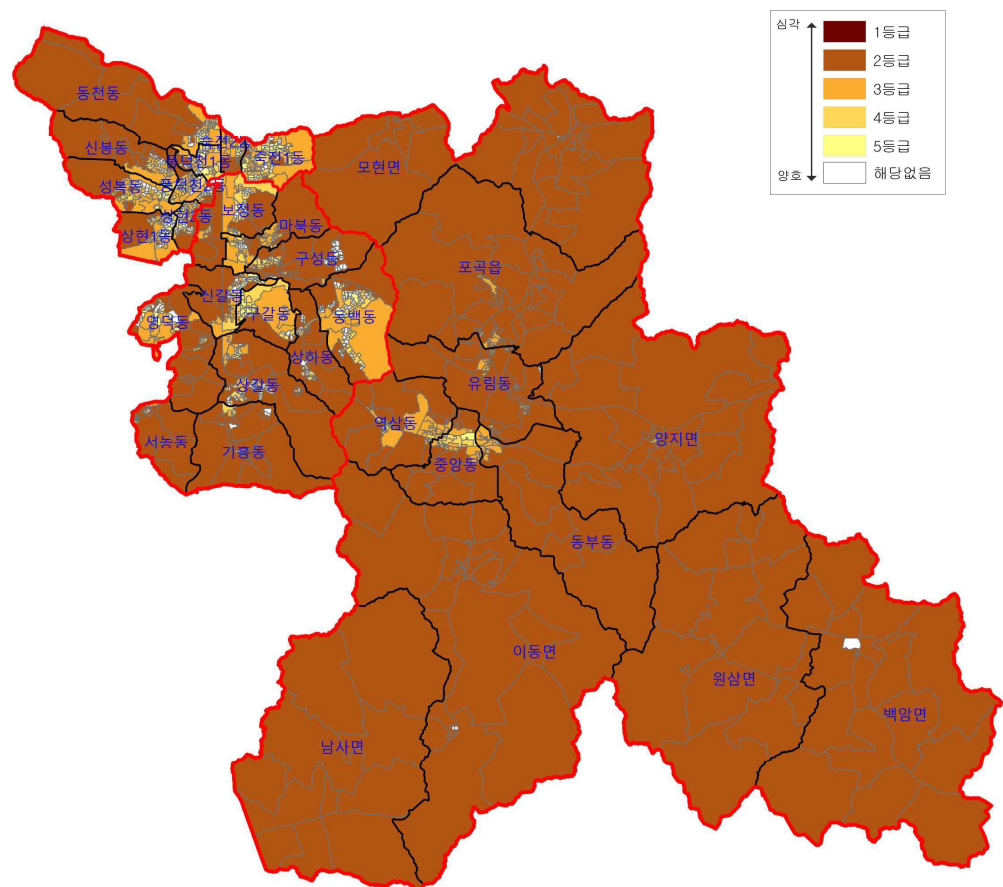
- 지표설명 : 시설, 교통 등의 도시환경을 종합적으로 파악할 수 있는 지표
- 산출식 : 개별 공시지가의 평균

[부동산 공시지가]

구 분	소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
집계구(개)	1,479	—	408	353	228	99	391
비율(%)	100.0	—	27.6	23.9	15.4	6.7	26.4

자료) 도시재생 종합정보체계

[부동산 공시지가]





■ 접도율

○ 접도율은 3, 4, 5등급이 45.3%로 대체적으로 양호한 편임

- 지표설명 : 8m 이상 도로에 접하는 건축물의 비율
- 산출식 : (8m 미만 도로에 접하는 필지수/전체필지수) x 100

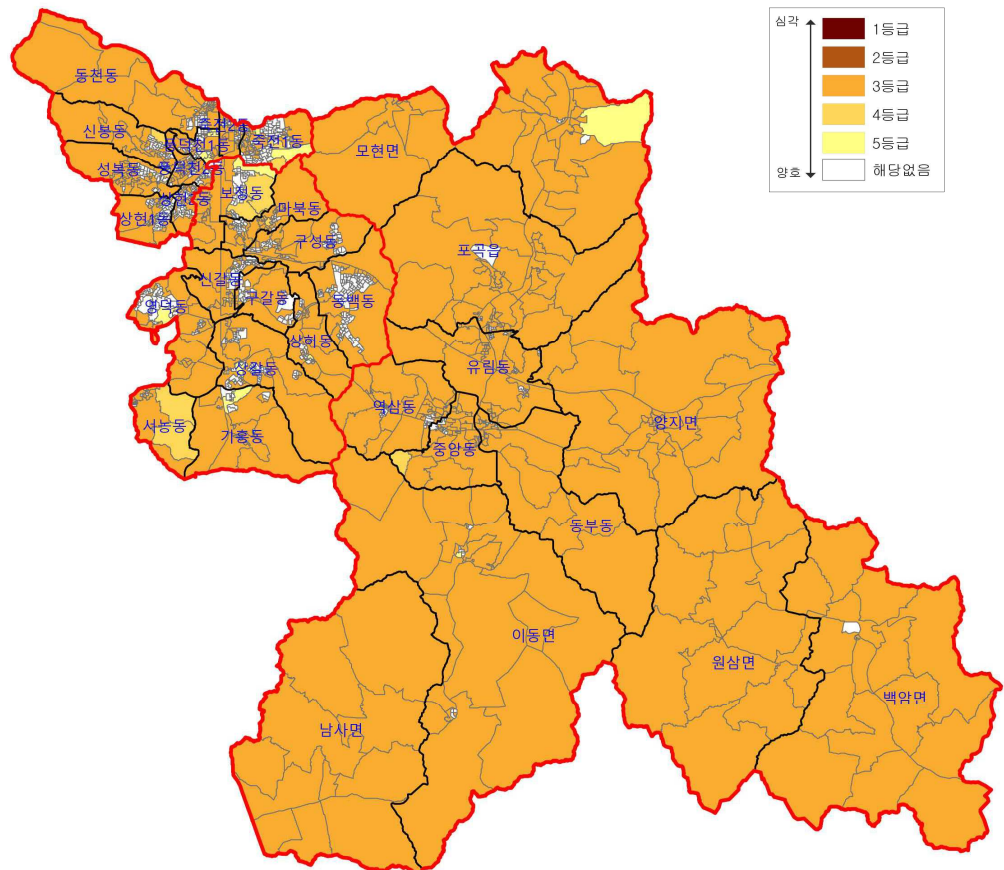
공시지가 토지특성에는 세로(8m) 미만만 추출가능

[접도율]

구 분	소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
집계구(개)	1,479	-	-	639	16	15	809
비율(%)	100.0	-	-	43.2	1.1	1.0	54.7

자료) 도시재생 종합정보체계

[접도율]



4) 종합분석

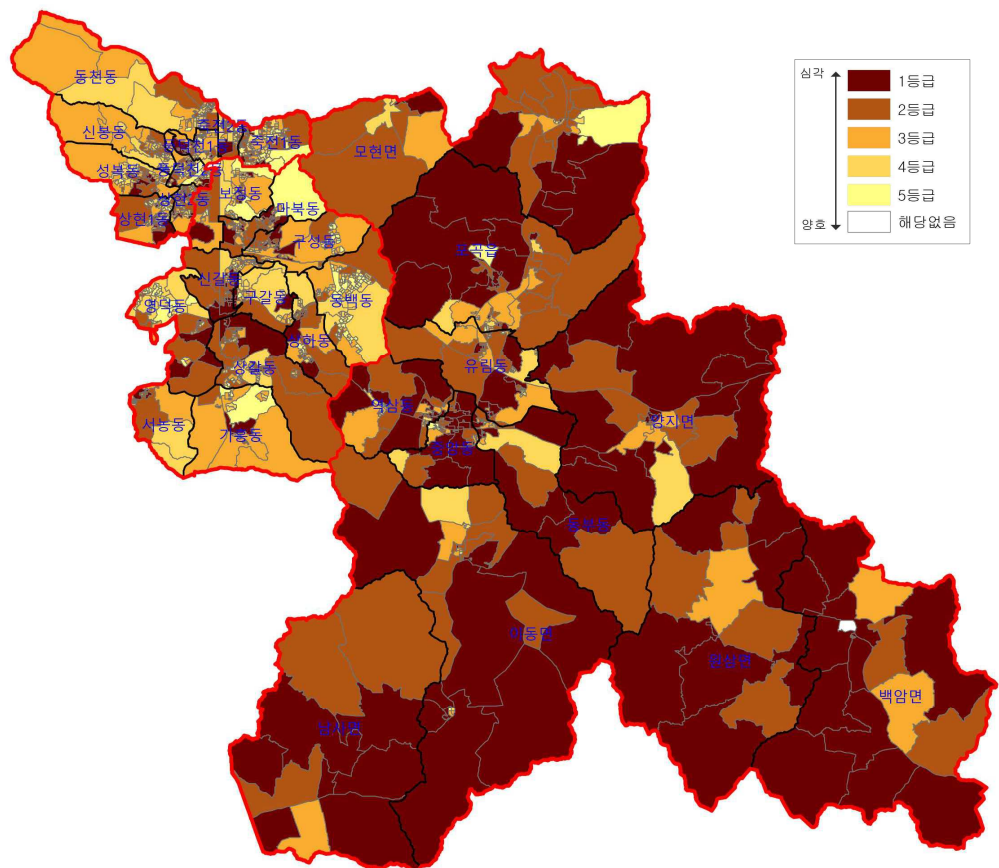
- 처인구의 구도심(처인구청) 주변, 기흥구의 신갈오거리 주변이 쇠퇴가 가장 많이 일어난 것으로 분석되고 지역별로 산발적 쇠퇴가 이루어짐
- 비도시지역 및 각종 도시기반시설, 용도지역(녹지지역) 등의 제외지역과 각종 개발사업 및 정비사업 등의 정책적 현안사항 등의 검토를 통하여 도시재생계획 수립 필요

[도시쇠퇴분석 결과]

구 분		소계	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	해당없음
용인시	집계구(개)	1,479	230	398	414	306	129	2
	비율(%)	100.0	15.6	26.9	28.0	20.7	8.7	0.1
처인구	집계구(개)	350	123	109	67	39	11	1
	비율(%)	100.0	35.2	31.2	19.1	11.1	3.1	0.3
기흥구	집계구(개)	600	57	127	185	146	84	1
	비율(%)	100.0	9.5	21.2	30.8	24.3	14.0	0.2
수지구	집계구(개)	529	50	162	162	121	34	—
	비율(%)	100.0	9.5	30.6	30.6	22.9	6.4	—

자료) SGIS 통계지리정보서비스, 도시재생종합정보체계

[도시쇠퇴분석도]



5. 활성화계획 재생방향

가. 도시재생활성화지역

[도시재생활성화지역]

구 분		계획방향
용인중앙 권역	1. 중앙동 지역	주민공동체인 중앙시장 상인회를 중심으로 공동체 활성화 및 환경개선이 지속적으로 이루어질 수 있도록 경제·사회·문화 중심지 재생
	2. 신갈오거리 지역	용인시의 관문으로서 신갈오거리 지역의 관문 상징성 부여 및 주거환경개선과 커뮤니티시설 설치로 중심지 재생
기흥권역	3. 구성·마북 지역	구성역~언남상업지 인근 상업, 주거 정비를 통한 기반시설 위주의 구도심 활성화방안 모색

나. 활성화지역 재생방향(예시)

■ 중앙동지역

- 용인중앙시장 상권 활성화
- 가로환경 정비를 통해 쾌적한 상권으로 재생
- 장터거리 조성 : 전통5일장 보행로 등 가로환경 개선
- 걷고싶은 거리 조성 : 지역주민 및 방문객을 위한 커뮤니티공간 확보
- 주민 커뮤니티 공간 조성 : 상인중심 주민역량강화 및 주민공동체의식 확대
- 안전하고 정감있는 마을 조성 : 지역공동체 활성화 및 방법 안전 마을 조성



■ 신갈오거리 지역

- 거점개발 : 용인시 관문상징성 부여, 도로로 분절된 지역간 연계
- 노후불량주택 개량 : 노후불량단독주택 밀집지역에 대한 주거환경 개선
- 보행환경개선 및 상권 활성화 : 무질서한 노상주차장 개선 및 기반시설 정비
- 자원순환·안전마을 조성 : 깨끗한 거리 조성, 각종 범죄 및 사고방지대책 마련
- 커뮤니티센터 조성 : 지역에 대한 주민들의 관심 및 지역활동 참여 유도
- 지역 공동체 활성화 : 지속적인 지역활동 참여 유도 및 공동체의식 강화



■ 구성·마북지역

- 역사·문화 되찾기 사업 : 지역자산과 연계한 역사·문화공간 창출
- 밝고 안전한 거리 만들기 : 주민·상인 및 이용객을 위한 안전시설 설치
- 주민이 편리한 마을만들기 : 부족한 생활인프라(보행로, 주차장, 소공원 등) 시설 확대



다. 지역 명소화

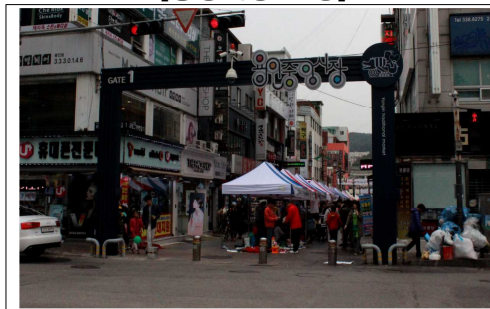
■ 전통시장 연계를 통한 보행상가 조성

- 전통시장을 문화·관광·전통·쇼핑이 어우러지는 특화시장으로 육성하여 경쟁력을 증대함
- 특히, 용인중앙시장을 연계한 보행상가 공간을 조성하여 시장가치를 극대화하고 시장 이미지를 쇄신함
- 전통시장 활성화를 위한 시설현대화 및 기반시설 개선, 시장 마케팅 사업을 지속적으로 추진

■ 전통시장의 문화예술 특성화 유도

- 전통시장 내 다양한 창조계급이 유입되어 문화예술 기반·지식노하우 등이 확대·재생산되는 「창조도시 용인」을 지향
- 이를 위해 전통시장과 구도심 내 다양한 창조계급의 활동환경과 지원프로그램을 제공하여 다양한 문화·예술인들이 유입되도록 유도함
- 또한, 빈건물(점포)의 신탁 운영·문화예술 분야의 다양한 활동을 통해 수익금의 일부를 재생기금으로 확보하는 지역자력형 재생모형을 구축함

[중앙시장 전경]



[어린이 벼룩시장]



■ 문화와 연계한 특화거리 조성

- 용인시 관내 대학·문화센터 등의 문화거점과 지역 콘텐츠를 연계한 문화거리 조성
- 보행자가 많은 처인구청 ~ 용인중앙시장, 용인시청 ~ 명지대 등을 연계한 장소의 흐름이 흥미진진하게 펼쳐지는 특화거리 조성

[보정동 카페거리]



[기흥구청앞 걷고싶은 거리]



라. 농촌지역 개발방향

■ 읍·면소재지 정비를 통한 농촌시가지 정비

- 미집행된 도시계획 도로, 공원, 녹지의 조속한 시행과 도로, 상·하수도, 주차공간 등 기반시설 및 부족한 녹지공간의 확충을 통해 주거환경 개선
- 전통시장의 경쟁력을 강화하기 위해 상품의 차별화 및 특화를 유도하고, 상품의 판매뿐만 아니라 다양한 도시활동을 공유할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성

[백암시장]



[모현시장]



- 읍·면소재지는 주요서비스를 배후, 농어촌지역 및 도·농 교류 활동지원에 보다 역점을 두는 방향으로 정비사업을 추진하고, 그 외 지역은 농촌 주민이 일상적으로 이용하는 기초 서비스 제공의 기능이 유지되도록 정비하여 위계별 기능·역할 분담이 고려된 정비사업이 추진되도록 검토

■ 지역여건에 적합한 농촌지역 정비

- 쾌적한 정주생활공간이 조성되도록 생산기반과 생활환경을 동시에 고려하는 농촌형 생활편의시설과 교육, 문화, 의료시설 등의 확충
- 특히, 건강관련 시설(물리치료실, 소규모 운동시설, 찜질방, 목욕시설 등) 및 정보화시설, 도·농 교류시설 등의 강화 및 복합화 유도
- 또한, 마을회관과 연계한 소규모 공동 주거시설을 설치하여 농촌지역의 영세계층과 독거노인 등의 주거공간으로 활용하는 방안 검토
- 전원마을, 은퇴자 마을, 농촌체험마을, 슬로우푸드마을, 예술인 마을 등 특화된 마을가꾸기를 장려하고, 선택적 집중방식에 의한 지원을 강화
- 농촌 마을의 건강, 복지, 휴를 위한 참다운 주거형태와 마을 조성을 위해 「농촌마을의 살기좋은 공간 형상화 작업」 수행



6. 주민역량강화 및 지원체계 마련

가. 도시재생대학 운영

■ 기본방향

- 도시재생에 대한 이해와 역량강화를 통해 시민의식 고취 및 지역리더 양성
- 도시재생에 대한 교육훈련 및 컨설팅을 통해 주민의 역량강화를 위한 프로그램
- 지역주민 스스로 지역문제 해결과 발전방향을 모색하는 활동의 길잡이 역할
- 도시재생대학에서 발굴된 최종결과물을 공모사업 및 도시재생방향과의 연계를 통한 사업의 실천력 강화
- 2017년 제1기 도시재생대학을 운영하였으며, 2018년 제2기 도시재생대학 운영할 계획이며, 향후 용인시 전체를 대상으로 도시재생대학을 지속적으로 운영할 계획

■ 운영성과 및 발전방안

- 마을만들기 프로세스에 의해 전체적인 과정을 직접 수행함으로 인해 도시재생에 대한 이해촉진 및 동기부여
- 지역리더로서의 역할과 자부심 고취
- 활동결과물의 도시재생 활성화계획 반영을 통한 지속적 마을계획 실천체계 구축

■ 제1기 용인도시재생대학 추진 경위

구 분	기 간	내 용
입학식	17. 04. 13.	<ul style="list-style-type: none"> • 장소 : 용인시청 컨퍼런스 홀 • 입학생 : 총 117명
벤치마킹	17. 04. 26.	<ul style="list-style-type: none"> • 장소 : 청주시 동부창고 • 참석자 : 66명
워크숍	17. 05. 10. ~ 17. 06. 21.	<ul style="list-style-type: none"> • 팀별 개별 워크숍 진행 • 마을 지도 작성 및 마을 기본계획 작성
수료식	17. 06. 21.	<ul style="list-style-type: none"> • 장소 : 용인시청 컨퍼런스 홀 • 수료자 : 총 77명 (수료율 : 65.8%)

나. 도시재생마을활동가 양성교육

■ 목적

- 주민협의체 구성 및 활동전에 ‘마을활동가(코디네이터)’를 집중 양성함으로써
향후 마을의 도시재생 주민활동 주체로 활동 유도

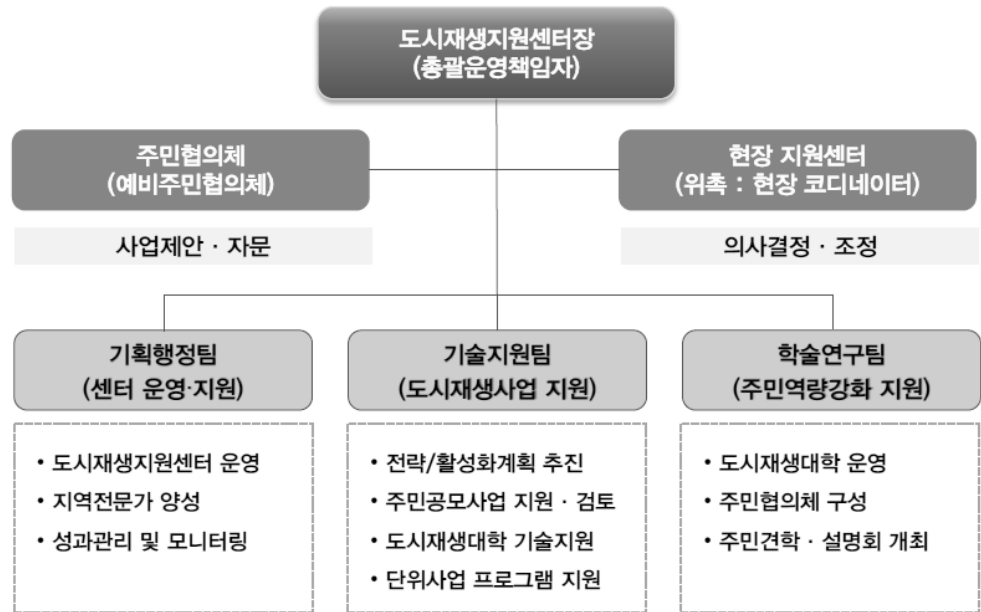
■ 운영 프로그램

차수	구 분	주 제	세 부 주 제
1	(1부) 심화 역량	OT 특강	- 코디양성제도 개요 및 코디의 역할과 자세
2		주민조직 이해	- 공동체경제의 이해 - 공동체(주민)조직화 방법론
3		Needs 분석	- 마을자원 조사방법론 - 주민의견조사방법론
4		공동체 실무	- 공동체 회계론 / • 문서작성법
5	(2부) 소통 기술	코디네이터의 역할과 이해 코디네이터의 3요소	- 정의, 역할과 자세, 협력과 공유의 가치 - 조직, 촉진, 합의의 이해와 적용
6		회의 및 소통기법1	- 목표와 도구 - Why, Who, What, How, 코방법론 설계
7		회의 및 소통기법2	- 코디의 기술과 방법, 질문, 기록, 반응 - 문제해결과 합의를 위한 방법 - 문제발견, 아이디어 발산 수렴, 합의와 실행
8		토의방법론 회의진행 설계/실습	- 토의의 이해와 적용 - 창의적 문제해결을 위한 토의방법론 - Planning-Opening-Action-Closing
9		적용 실습	- 적용 실습
10	(3부)	현장토론1	주민의견 수렴
11	현장	현장토론2	주민의견 수렴
12	토론회 및 수료식	수료식	• 평가회 및 수료식



다. 도시재생지원센터 설치 및 운영

■ 도시재생지원센터 구성



■ 운영방안(목표)

1. 지원센터의 사업추진 방향 설정 및 지원
2. 재생사업 전반에 대한 기술지원
3. 주민자력 재생역량 강화 지원
4. 지역공동체 마을기업 창업 지원
5. 파트너십에 의한 사업추진 지원
6. 지원센터의 사업추진 방향 설정
7. 유관기관의 참여 유도
8. 공동사업 발굴, 유사사업의 조정
9. 대외협력 네트워크 구축

라. 주민협의체 구성 및 운영방안

■ 기본방향

- 도시재생대학 후속으로 지역자율협의체를 구성하여 주민주도형 도시재생 추진
- 도시재생대학 및 마을활동가 양성과정을 통해 도시재생활성화 후보지역을 중심으로 예비주민협의체를 구성하여 운영

- 도시재생활성화지역은 주민협의체를 구성하고, 상대적 쇠퇴지역은 예비주민협의체를 지속적으로 운영

■ 예비주민협의체 구성 및 운영방안 [도시재생활성화지역]

- 도시재생전략계획에서 지정된 활성화지역 내에 주민협의체 구성
- 운영: 각 협의체별로 워크숍, 선진지 답사, 특강, 회의, 마을만들기 사업추진 등을 통해 활성화계획 수립에 참여
- 총 3단계 운영프로그램 운영 및 단계별 공공의 역할을 통해 주민협의체가 지속적으로 운영될 수 있는 기반 조성

구 분	운영프로그램	공공역할
활동준비 단계 (2018~2019)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민협의체 구성 • 운영규정 수립 • 주민설명회 • 도시재생대학 참여 • 워크숍, 선진지 견학 	<ul style="list-style-type: none"> • 참여유도 • 재정지원 근거마련 • 도시재생대학 운영 • 워크숍, 교육 등 지원
역량성숙 단계 (2020~2022)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민협의체 정기회의 • 주민전체 회의 • 도시재생대학 참여 • 워크숍, 선진지 견학 • 전문가 양성교육 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민제안사업 검토 • 컨설팅 • 도시재생대학 운영 • 워크숍, 교육 등 지원
자체운영 단계 (2023이후)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민협의체 정기회의 • 주민전체 회의 • 도시재생대학 참여 • 워크숍, 선진지 견학 • 전문가 양성교육 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 운영지원 • 컨설팅

■ 예비주민협의체 구성 및 운영방안 [상대적 쇠퇴지역]

- 도시재생대학 및 마을활동가 양성과정을 통해 발굴된 주민·상인대표 및 통·리장 등 지역 내 대표자를 주체로 예비주민협의체 구성을 도모
- (1단계) 예비주민협의체 구성수요 조사
 - 조사내용: 주민협의체 구성의사 타진 및 마을사업계획(안) 조사
- (2단계) 예비주민협의체모집
 - 지원대상: 10인 이상 도시재생사업과 관련된 사업계획이 있는자
 - 지원내용: 용인시 도시재생활성화 계획수립 과정에 컨설팅
- (3단계) 예비주민협의체 선정
 - 선정기준: 용인시 도시재생전략계획 등에 부합하는 사업계획 범위 및 예산 범위 내에서 선정
- (4단계) 예비주민협의체 컨설팅
 - 주민역량강화, 마을계획 수립 컨설팅



2 주거환경정비

1. 현황분석

■ 인구구조 현황

- 아동인구(0~14세 이하)는 꾸준히 감소추세에 있으며 노령인구(65세 이상)는 2005년 6.8%에서 2010년 8.6%, 2015년 11.8%로 점차 증가하고 있는 추세로 용인시는 고령화 사회로 진입하고 있음을 알 수 있음

[인구구조 현황]

구 분	2005		2010		2015			
	인구 (인)	비율 (%)	인구 (인)	비율 (%)	인구 (인)	남자 (인)	여자 (인)	비율 (%)
합계	693,660	100.0	876,550	100.0	975,746	484,727	491,019	100.0
아동인구 (14세 이하)	162,281	23.4	181,196	20.7	173,494	89,228	84,266	17.2
생산가능인구 (15~64세)	483,273	69.8	619,701	70.7	698,134	349,549	348,585	71.0
고령인구 (65세 이상)	48,106	6.8	75,653	8.6	104,118	45,950	58,168	11.8

자료) 용인시, 용인시 통계연보 (각년도)

주1) 외국인 제외

▶ 고령화 사회

: 총인구에서 65세 이상 인구가 7% 이상

▶ 고령사회

: 총인구에서 65세 이상 인구가 14% 이상

▶ 초고령사회

: 총 인구에서 65세이상 인구가 20%이상

■ 출산율 현황

- 최근 10년간 용인시의 합계출산율은 1.5인 이하로 저출산 추세이나, 경기도 평균 보다 높은 수치를 보임
- 29세 이하 출산율은 지속적인 감소추세를 보이는 반면 30세 이상 출산율은 증가 하는 추세임

[출산율 현황]

(단위 : 평균 출생아수, %)

구분	합계 출산율	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	비고
2005	1.257	2.5	19.4	110.1	94.9	22.4	3.3	0.3	
2006	1.308	3.4	19.3	107.0	104.7	23.9	3.4	0.3	
2007	1.427	1.7	19.5	110.4	118.9	31.0	4.5	0.0	
2008	1.320	1.2	16.7	98.9	115.2	29.7	3.3	0.2	
2009	1.263	0.7	14.2	94.8	112.6	28.9	3.9	0.1	
2010	1.331	1.7	13.1	90.9	122.3	37.0	4.4	0.4	
2011	1.337	0.8	12.1	86.8	128.4	38.1	5.3	0.1	
2012	1.392	0.7	11.9	84.6	136.6	42.0	5.2	0.4	
2013	1.244	0.3	9.4	70.1	124.0	40.5	4.8	0.1	
2014	1.290	0.6	8.2	71.0	126.3	44.8	5.6	0.3	
2015	1.316	0.9	7.3	64.9	130.5	50.8	6.8	0.1	

자료) 국가통계포털, 주제별통계/인구·가구/인구동향조사/출생/사·군구/합계 출산율, 모의 연령별 출산율

■ 1인 · 2인 가구

- 1인 가구수는 2015년 6만 가구를 넘어 전체 가구의 약 20%를 차지하였으며 10년 전인 2005년에 비해 약 2.5배 증가하였으며, 점차 늘어날 것으로 예상됨

[1인 · 2인가구 현황]

구 분	일반가구수 (가구)	1인가구 (가구)	2인가구 (가구)	1인가구 비율 (%)	1 · 2인가구 비율 (%)
2005년	210,689	26,787	41,799	12.7	32.6
2010년	269,746	40,806	57,246	15.1	36.3
2015년	324,312	62,641	74,810	19.3	42.4

자료) 통계청, 인구주택총조사보고서(2005~2015)

■ 주택보급률 현황

- 주택유형별로는 단독주택이 60,571호, 아파트 230,066호로 아파트 비율이 점차 증가하는 추세로 보아 주택선호도에 따른 공동주택위주의 주택공급이 계속적으로 이루어지고 있음

- 주택시장 경기 영향으로 최근 5년간 주택보급률은 증감을 반복하여 나타나고 있음

[주택유형별 보유현황]

구 분	가구수 (가구)	합계 (가구)	주택 보급률 (%)	종류별 주택수(가구)					
				단독 주택	다가구 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택
2005	180,436	195,877	108.6	22,973	2,636	149,895	10,459	11,026	—
2006	206,855	210,858	101.9	24,175	2,412	165,036	10,583	11,064	—
2007	239,168	216,728	90.6	23,060	3,027	170,335	10,655	11,154	1,524
2008	301,734	244,907	81.2	43,257	22,946	177,857	10,835	11,434	1,524
2009	337,318	259,023	76.8	44,804	24,264	189,696	11,541	11,458	1,524
2010	269,746	285,807	106.0	49,661	30,165	212,243	11,155	11,775	973
2011	285,756	291,708	102.1	52,661	31,947	215,233	11,187	12,627	—
2012	300,232	301,573	100.4	54,802	33,963	220,295	11,425	15,051	—
2013	315,442	312,007	98.9	56,750	35,695	225,836	11,721	17,700	—
2014	331,423	318,525	96.1	59,123	37,794	227,944	11,982	19,476	—
2015	348,214	363,759	104.5	60,571	39,594	230,066	12,359	21,169	—

자료) 용인시 통계연보 (2016)



■ 주택점유 형태별 현황

- 2015년 기준으로 자가의 비율은 54.9%로 2005년에 비해 약 4.0% 감소를 보이는 반면 전세 비율은 27.3%에서 20.0%로 약 7% 가량 감소함
- 저소득층의 주거형태인 보증부월세 및 사글세 등은 점차 증가하고 있어 저소득층의 주거안정을 위한 재정적 지원, 임대아파트 등의 주거대책이 요구됨
- 켄거루족의 증가, 청년 취업난 가중, 수도권PIR(가구소득 대비 주택가격 비율) 증가 등 사회문제가 대두됨에 따라 용인시를 비롯한 전 지자체 무상가구 비율이 증가 추세를 보이고 있음

[주택점유 형태별 현황]

구분	일반가구 (호)	자가 (호)	전세 (호)	보증부 월세(호)	무보증부 월세(호)	월세 (사글세) (호)	무상 (호)	미상 (호)
2005년	210,689	124,251	57,666	20,201	2,255	1,483	4,833	-
2010년	269,746	139,323	80,931	41,720	2,197	1,093	4,482	-
2015년	324,256	178,032	66,548	59,834	5,867	1,105	12,870	-

자료) 통계청, 인구주택총조사보고서(2005~2015)

■ 규모별 공급가구수

- 용인시의 규모별 아파트 공급 가구수는 2007년 이래로 2014년까지 줄었으며 2015년 큰 폭으로 증가하였으며 아파트 수는 20,528가구로 60~85㎡ 15,678가구, 85~135㎡ 1,022가구로 가장 많이 차지하고 있음

[규모별 아파트 현황]

구분	합계 (가구)	규모별 가구수 (가구)				
		40㎡ 미만	40~60㎡	60~85㎡	85~135㎡	135㎡초과
2005	9,285	266	352	3,354	3,608	1,705
2006	7,252	-	270	1,207	3,671	2,104
2007	8,770	-	-	3,645	359	4,766
2008	3,095	372	233	1,472	782	236
2009	7,120	-	1,077	3,594	2,123	326
2010	5,329	120	-	3,277	1,744	188
2011	3,179	150	446	2,201	381	1
2012	2,976	1,420	503	872	181	-
2013	5,541	199	52	2,840	2,250	200
2014	2,108	598	68	1,287	154	1
2015	20,528	86	3,735	15,678	1,022	7

자료) 용인시 통계연보 (2016)

주) 2011년 규모별 주택수 구분 변경 (85초과 ~ 135이하)

■ 주거수준

- 국토교통부에서 제시한 최저주거기준에 미치지 못하는 가구가 전체 324,256가구 중 11,642 가구로 3.6%를 차지하고 있음

[가구 구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수]

가구원수	표준가구구성	실(방)구성	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

자료) 행정규칙 「최저주거기준」 별표1 (시행 : 2011.05.27.)

주) K - 부엌, DK - 식사실 겸 부엌

[사용방수별 일반가구(용인시)]

가구원수 (인)	합계 (가구)	사용방수				
		1개	2개	3개	4개	5개이상
계	324,256	34,624	43,848	167,309	67,160	11,315
1	62,315	28,225	12,635	15,932	4,961	562
2	74,767	4,776	13,673	38,934	14,863	2,521
3	78,935	1,219	9,878	47,920	17,255	2,663
4	81,474	286	6,163	51,545	20,579	2,901
5	20,283	107	1,206	10,621	6,817	1,532
6	4,977	8	248	1,900	2,073	748
7인이상	1,505	3	45	457	612	388

자료) 통계청, 인구주택총조사보고서(2005~2015)

■ 임대주택 현황

- 2015년 용인시 내 임대주택은 26단지(18,444세대)이며 기흥구가 14,129세대로 가장 많이 차지하고 있음.

[임대주택 현황]

구 분	단지수	세대수	비고
합 계	26	18,444	
처인구	2	1,134	
기흥구	18	14,129	
수지구	6	3,181	

자료) 용인시 내부 자료 이용 (2015년 기준)



■ 빈집 현황

- 용인시 빈집현황을 살펴보면 2011년 이후 꾸준히 증가하고 있는 것을 알 수 있으며, 아파트 및 다세대주택이 대부분을 차지하고 있음

주택의 종류별	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
합 계	274	362	569	98	620
단독주택	11	11	8	6	25
아파트	110	39	359	5	483
연립주택	—	11	—	—	19
다세대주택	150	299	194	86	92
비거주용 건물 내 주택	—	—	—	—	—

자료) KOSIS 국가통계포털(주제별 통계)

2. 계획지표

■ 평균 가구원수 추정

- 용인시는 2015년 현재 2.75인으로 주변 인접 시군에 비해 1~2인 가구 증가가 비교적 느리게 진행되고 있으나, 사회구조의 변화에 따라 용인시의 평균 가구원 수도 점차 감소할 것으로 예상됨
- 경기도의 2020~2030 평균 가구원수 추정치를 고려하여 용인시 평균 가구원수 추정

[평균 가구원수 지표]

구 분	2015년	2020년 (1단계)	2025년 (2단계)	2030년 (3단계)	2035년 (4단계)
인구수(인)	992,396	1,177,000	1,232,000	1,260,000	1,287,000
세대수(세대)	354,267	435,926	456,296	525,000	559,565
세대당인구	2.75	2.7	2.7	2.4	2.3

■ 가구수

- 제2차 장기 주택종합계획, 2020 경기도 주택종합계획 검토 결과 시장수요 및 주거복지수요, 공급 잠재력 감안

- 부동산 활성화를 위한 정부정책 등에 따른 주택시장 회복세에 따라 주택 인허가가 단기적으로 집중공급되면서 크게 증가한 바, 주택보급률 등 주택의 양적 지표가 개선될 것으로 예상

[주택보급률 지표]

구 분	2015년	2020년 (1단계)	2025년 (2단계)	2030년 (3단계)	2035년 (4단계)
일반가구수 (가구)	348,214	398,872	417,511	480,375	512,002
주택수 (호)	363,759	426,793	459,262	542,824	588,802
주택보급률 (%)	104.5	107.0	110.0	113.0	115.0

자료) 용인시 통계연보 (2016)

주) 일반가구수 = 세대수 91.5% 적용 (2010~2015년 평균 적용)

3. 기본방향

■ 환경친화적 정주환경 조성

- 친환경 주거단지 조성 및 주거단지 내 신·재생에너지 활용 유도
- 유연성과 변화성 있는 도시경관 창출
- 문화와 어우러진 여가공간 창출

■ 저소득층 주거 안정성 확보

- 임대료 및 주거비 지원 제도 지원 확대
- 사회적 형평성 제고를 위한 주거복지 지원 확대
- 양질의 공공임대주택 공급 확대

■ 주거수준 제고

- 1~2인 가구 주택수요 및 주거수요 다변화에 부응하는 다양한 주택유형 도입
- 주민 참여를 통한 저층주거지 보존
- 사람 중심의 녹색·안전 주거환경 구축
- 고령자 친환경 거주공간 조성
- 사회적 문제로 대두되고 있는 빈집에 대한 단계별 정비방안 마련

■ 시민 거주환경의 균형적 발전

- 신시가지의 주거지 및 상업지 개발과 더불어 구시가지의 도시 및 주거환경 정비사업 실시로 균형적인 발전 도모

- 도·농 통합으로 인한 도시규모 확장에 따라 도시지역외 지역 취락지구의 정비 및 도시와의 유기적인 네트워크 개발

4. 실천전략

가. 환경친화적 정주환경 조성

■ 친환경 주거단지 조성 및 주거단지내 신·재생에너지 활용 유도

- 획일적이고 양적인 확대 위주의 주택단지 개발을 지양하고 연계도로, 공공시설 확충 등 기반시설 조성하고 연계한 주택단지 및 시가지 개발 필요
- 태양광, 지열, 연료전지 등의 활용으로 에너지 효율적인 주거단지 조성
- 자연지형, 일조 및 채광, 바람의 방향 등 도시 차원의 광범위한 분석을 통해 건축물의 배치 및 밀도의 조정으로 녹색단지의 개발 유도

[단지녹화]



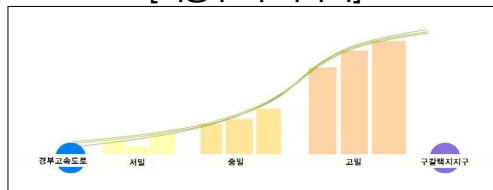
[투수성 포장기법]



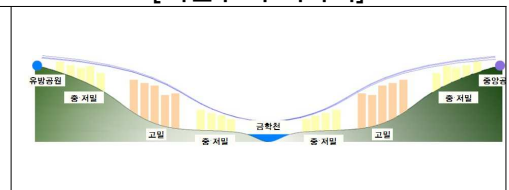
■ 유연성과 변화성 있는 도시경관 창출

- 주변지형과 조화된 스카이라인 형성
- 유연하고 변화있는 스카이라인 형성으로 주거지 밀도 및 경관조성
- 가로경관 창출을 위한 적정 기법 도입
- 가로변 건축선, 전면공지, 쌈지공원 등을 통해 개성있는 가로경관 형성

[기흥구 구시가지]



[처인구 구시가지]



■ 문화와 어우러진 여가공간 확충

- 관광·문화네트워크 구축을 위한 생활여가공간 조성
- 상징 녹지축에 여가공간을 조성하고 이 공간이 주변 관광지와 연계되도록 문화 네트워크 형성
- 자전거도로 구축 및 보행환경 개선
- 기존 자전거망 연계, 경전철역으로의 접근 등을 강화하는 녹색교통체계 구축과 적정 기반시설 확보

나. 저소득층 주거 안정성 확보

■ 지구내 거주민의 주거안정대책 마련

- 주택구입이 어려운 사회계층 및 저소득층을 위한 주택공급을 통하여 저소득층의 주거안정과 삶의 질 향상에 기여
- 주택단지 개발 시 일정비율 이상의 임대주택 및 소형주택 건설을 의무화하여 저소득층의 주거안정 도모
- 재정착이 불가한 세입자 가구에 대해 이주비 지급 및 임대주택 공급확대를 통한 주거안정을 도모
- 취약계층의 안정적인 주거환경 조성을 위한 주거비 지원사업을 확대 실시
 - － 월세 세입자인 차상위 계층(쪽방, 비주택, 지하주택 거주자 등의 주거취약계층)을 대상으로 임대보증금 지원 형식의 주거비 지원
 - － 임대보증금이 소진되거나 장기 연체된 기초수급자 및 차상위계층의 저소득층 가정을 대상으로 긴급 주거비 지원 사업 추진
- 독거노인, 장애인 등의 취약계층과 외국인 근로자·다문화가정 등 소외계층을 위한 주거복지서비스를 제공

■ 지구내 커뮤니티 형성을 위한 주거환경의 정비

- 지역주민의 삶을 지속적으로 향상시키기 위하여 지역공동체에 관계되는 다양한 주체들이 긴밀한 협력체제를 구축하도록 동네 또는 마을 중심의 정비로 전환
- 공동체적인 여건을 증진하기 위해 광장, 주민회관, 커뮤니티 센터, 근린체육시설, 어린이놀이터 등 주민들을 위한 공유공간의 적극 확보



- 공동주택지 개발 위주의 재개발방식을 탈피하여 저밀의 민간위주의 현지개발방식의 거점확산형 주거환경개선사업을 통해 지역의 정체성 및 토지이용의 지속성 확보
- 지역특성과 주민이용 행태를 고려한 시설이용 성향조사와 구릉지 주거밀집지역에 대한 소규모 상업기능의 계획적 입지
- 유통시설, 문화시설의 지역적 편중현상을 완화하기 위해 지역 내 지구단위계획 등을 통한 부족시설의 입지 유도
- 저밀도의 기존 주택지의 정비를 활성화함으로써 도심내 주거환경의 개선 및 기반시설의 효과적인 공급 추진

■ 양질의 공공임대주택 공급 확대

- 계획적 주택건설 사업을 통해 저소득층을 위한 임대주택 확보
- 임대주택 건설 시 인센티브 제공에 따른 전략적 확보 유도
- 주택구입비에 대한 큰 부담 없이 안정적인 주거생활이 가능하도록 양질의 임대주택을 공급하며, 공공의 임대주택 건설과 함께 민간의 임대주택 공급을 장려

다. 주거수준의 제고

■ 다양한 주택유형의 공급

- 주택시장에서 양호한 주택의 확보가 곤란한 노인, 장애인을 대상으로 최소 주거수준을 보장하기 위해서 사회적 약자를 위한 주택공급 확대
- 노인/장애인을 위한 아파트 공급 및 실버타운 개발을 추진
- 신혼부부에 적합한 주택, 자녀를 양육하기 적합한 주택, 1인가구, 고령자에 적합한 주택을 공급
- 교통이 편한 곳에 신설된 편리한 아파트, 원룸아파트, 주상복합 등 다양한 형태의 주택에 대한 수요증가가 예상

■ 민간부문의 활성화를 통한 정비사업 활성화

- 주민 상호 간 주거환경 개선에 대한 의지를 기반으로 자발적 관리협정체결 등을 통한 원활한 정비사업 시행
- 원활한 정비사업 진행을 위해 정비사업 시행 시 발생하는 주차, 소음 등의 각종 불편사항 등에 관한 관리협정을 사전에 협의·체결하여 정비사업 시행시 불필요한 민원 등으로 정비사업 진행이 지연되는 것을 방지

- 단지경계에 완충녹지, 공원, 휴게시설 설치를 긍정적으로 수용하고 담장 등은 불가피한 경우로 한정하도록 노력
- 주거환경 정비의 결과가 정비사업 구역 인근까지 미칠 수 있도록 공원, 휴게시설 등의 편의시설들을 구역 외곽에 배치하여 인근 주민들도 공동 이용토록 유도

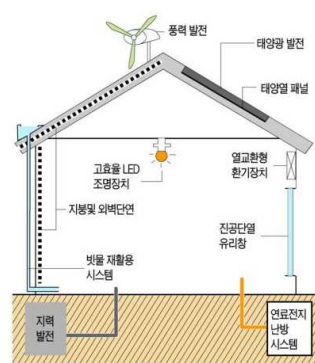
■ 사람 중심의 녹색 · 안전 주거환경 구축

- 녹색성장에 기반을 둔 「녹색건축물」 설계 활성화, 그린홈 제도 및 인센티브 실시, 에코주택 보급 확대 등을 통해 지속가능한 주거환경을 조성

[지열시스템]

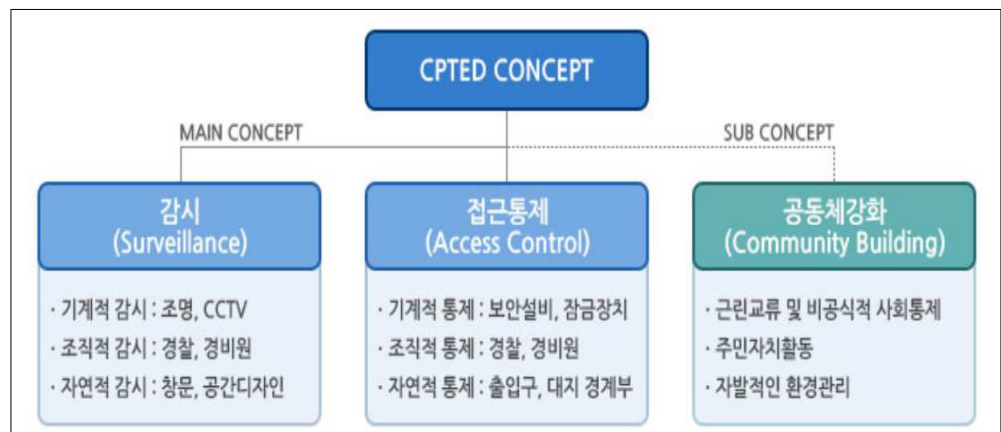


[그린홈]



- 주택가 밀집지역 주변의 건축물과 주거환경을 개선함으로써 쾌적하고 안전한 주거 환경을 조성
 - 도로, 공원 등 기반시설의 지속적인 정비 추진
 - 국토교통부의 '건축물 범죄예방설계 가이드라인' 과 '범죄예방환경설계 (CPTED) 가이드라인' 적용을 통한 주거안전성 제고

[CPTED 개념]





■ 고령자 친화형 거주공간 조성

- 역세권 주변 및 기성시가지 중심으로 고령자를 위한 친화단지 조성
- 가로, 공원 등의 오픈스페이스, 건축물, 가로시설물에 유니버설 디자인을 적용
- 고령자를 위한 복지서비스 공급시설의 도입을 통한 맞춤형 고령친화도시 조성
- 역세권 주변에 고령자 중심의 소규모 근린생활권 조성
 - 고령자를 위한 소규모 공동주택 공급
 - 고령자 중심의 근린생활권 개편 및 노인커뮤니티 활성화 방안 마련
- 도심지 내 유휴부지를 활용한 고령자 친화형 커뮤니티 공간 조성
 - 경로당 및 유휴시설을 활용한 노인복지센터의 확충
 - 고령자 급식모임, 방문간호 서비스 등 다양한 서비스 프로그램 마련

■ 빈집 정비방안 마련(단계별 정비방안 제시)

- **[현장 조사 및 실태파악]** 빈집 현황에 대한 구체적 조사 작업을 통해 정확한 실태 파악
 - 빈집의 상태, 활용 가능한 상태인지, 가능하다면 일시적·영구적으로 어떠한지, 소유주의 권리관계는 어떠한지 등에 대한 내용 파악
 - 수집된 빈집 정보를 데이터베이스화하거나 빈집뱅크 등을 구축하여 빈집 소유주와 활용 희망자·입주자 간의 매칭 및 민간 사업자 정보 제공, 정책 피드백 수단 등으로 활용
- **[활용 전략 수립]** 적정 수요 예측을 통한 철거·활용수준 설정 및 활용방안 모색
 - 지역의 전체적인 수요 파악을 통해 지역 빈집 활용·정비를 위한 보다 구체적이고 입체적인 전략·계획 수립
 - 특히, 빈집이 마을 단위로 밀집 발생할 경우 그 불규칙성이 증대되므로 공공의 전략적·집중적 대응 필요
 - 빈집 활용 전략 수립을 위해 ①빈집의 상태와 ②빈집이 발생하는 주변 지역의 수요, 두가지 측면에서 접근
 - 빈집의 상태 : 조사된 빈집을 상태에 따라 위해 요소로 작용하는 장기방치 빈집, 구조적 위험 빈집, 질적으로 활용가능한 빈집 등으로 구분하고 행정적 접근 우선순위나 방법 조정
 - 빈집이 발생하는 주변지역 수요 : 낮은 수요, 중간 수요, 높은 수요 등으로 빈집이 위치한 지역을 구분하고 철거와 정비·활용의 실행 수단 결정

- 주민참여 워크숍 등을 통해 지역의 전반적인 수요 파악 및 빈집활용패턴 일람 등을 작성해 지역 커뮤니티와 공유
 - 수요가 낮은 지역은 가능한 철거를 통해 공원, 주차장 등 녹지나 공지로 조성
 - 수요가 적절한 지역은 빈집의 상태에 따라 철거와 활용을 병행. 활용 시에는 해당 지역에서 필요한 용도나 공공성·사회성을 갖는 용도 또는 기반시설을 정비할 수 있는 자산 등으로 활용
 - 수요가 높은 지역의 경우 양호한 빈집은 민간 부문 연계를 통해 수익성을 갖는 용도 또는 지역의 산업이나 일자리 관련 용도로 활용
- **[주체 발굴 및 역할 규정]** 새롭게 조성된 공간이 적정하게 운영·관리할 수 있는 주체 발굴 및 역량 강화 지원
 - 공공은 민간 유도 지원사업을 통해 지역 내 NPO, 사회적 경제주체, 주민 커뮤니티 등의 참여 유도
 - 지역 부동산, 지역 소규모 건축사무소, 개발회사, 공간 운영주체 등 민간부문의 새로운 역할 부여와 일자리 확대 도모
 - 빈집 활용과 관련된 지역 내 주체들의 역할 정립

[빈집 활용 관련 주체들의 역할]

주체	역할	세부역할
중앙정부	빈집활용정책 수립·지원	· 빈집 정책에 대한 제도적·재정적 지원
용인시	빈집활용정책의 주요 주체	· 조례 제정 및 재원 마련 · 재원 활용의 우선순위 결정 · 지역 빈집 조사 및 데이터베이스 구축·관리 · 지역 빈집 활용 전략 및 계획 수립, 실행수단 결정 · 민간 부문 발굴 및 지원방안 모색
민간	빈집활용정책의 파트너	· (부동산) 빈집 데이터베이스 활용 및 발굴, 사용자 연계 · (설계사무소) 빈집 리모델링 · (협동조합·NPO·주민 커뮤니티 등) 공간 운영 콘텐츠 발굴, 공간 운영·관리

- **[연계사업 발굴]** 빈집 밀집 지역의 마을 재생 추진을 위한 관련 사업과의 연계 가능성 파악
 - 근린재생형 도시재생사업, 새뜰마을사업 및 용인시 내 관련 사업과 연계 추진할 수 있도록 여러부서가 협업하는 기획단이나 TF 설치방안 고려 필요
 - 빈집의 활용이 일시적 정비가 아닌 마을재생 등 장기적 접근 필요

라. 시민 거주환경의 균형적 발전

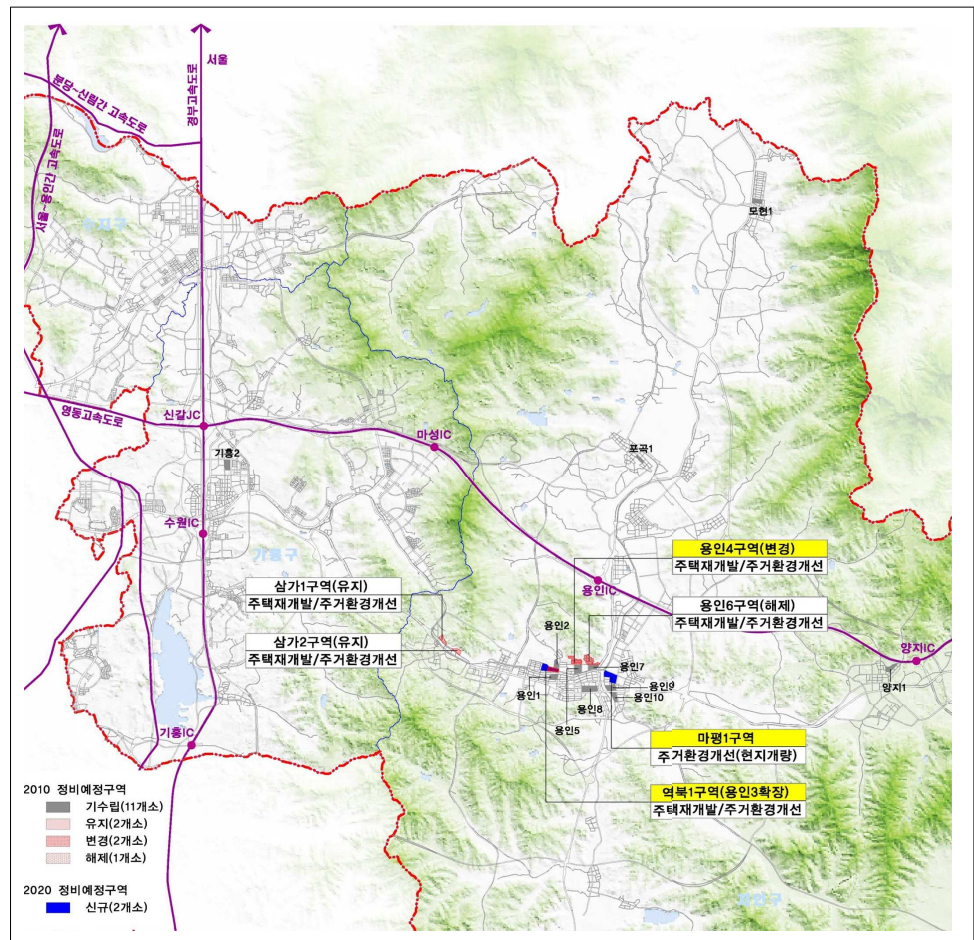
■ 저소득층 주거안정을 위한 공공부문 역할강화 및 최저주거기준 설정

- 상대적으로 미약한 공공부문 주택공급 확대를 위해 소득계층별 최저주거기준 설정을 통한 저소득층에 주택공급 주체로서의 명확한 정책목표 설정과 집행 필요

■ 지역차원의 독자적 주거환경정책 수립

- 주택 및 택지개발사업은 지역에 미치는 연관 산업의 전후방 파급효과가 매우 높으므로 지방화 시대에 부응하는 주택정책이 요구되며, 계획적 주거지 개발로 삶의 질을 개선하는 주거문화 조성

[정비에정구역 종합도]



자료) 2020년 용인시 도시·주거환경정비 기본계획(2011. 1)