

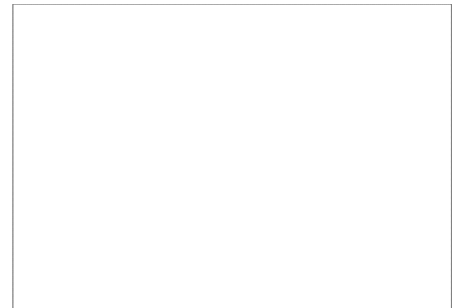
길음소리마을센터 정상화 추진결과 보고

‘14.12월 이후 지속된 공실, 주민간의 갈등, 3층 어르신 무단점유 문제를 해결하고, 지역주민, 마을기업 및 협동조합이 포함된 주민 공동체운영회 구성 및 정상화 추진결과를 보고드립니다.

- ▶ 3층 어르신 무단점유 공간 11회 면담 및 설득으로 해결 (길음1동 돌산경로당으로 이주)
- ▶ 서울시 및 구 지원없이 전액 주민공동체운영회 부담으로 시설운영

I 시설 현황

- 건물명 : 길음소리마을 주민커뮤니티센터
- 위치 : 성북구 삼양로9길 14-7
- 대지면적 : 255.5㎡ (건축면적 126.12㎡)
- 건물규모 : 지하1/지상4층 (연면적 488.99㎡)
- 주 용 도 : 노유자시설, 제1종근생, 단독주택
- 운영실태



(2015.4 현재)

층별	용도	면적	비고
지하1	노유자시설(다목적실)	138.23㎡	공실
지상1	1종 근린생활(휴게음식점)	97.55㎡	공실
2	노유자시설(아동관련 시설)	109.3㎡	공실
3	노유자시설(노인복지시설)	86.8㎡	공실
4	주택(순환형 임대주택)	57.11㎡	1가구 거주

II 그간의 추진 현황

- 2013.11 : 길음동소리마을센터 개관 및 관리위임(서울시→성북구)
- 2013.11 : 소리마을 사회적협동조합 임시운영(회장 :이종민)
- 2013.11 : 서울시 공모사업으로 시설운영
- 2014.12 : 소리마을사회적협동조합 임시운영 포기 및 조합해산

- 2015.01 : 길음1동주민센터 센터운영 활성화 검토 지시
- 2015.03 : 소리마을센터운영 활성화 주민설명회 (길음1동 주민센터)
- 2015.3.17 : 마을담당관 소리마을센터 활성화 검토 지시
- 2015.3.18 : 추진과정 업무협의 (마을담당관, 길음1동, 키득키득, 돌아봄조합)
- 2015.3.20 : 기존 운영단체 소리마을 조합 이사진 간담회 (활성화 협조요청)
- 2015.3.23 : 3층 무단점유 어르신 7명 간담회 (이주 협조요청)
- 2015.3.25 : 센터 주민운영회 공모
- 2015.3.25 : 3층 무단점유 어르신 인근 인영경로당 이용 협조요청
 - ▶ 인영경로당 : 긴급 총회를 개최하여 반대(15명 참석 - 반대 14, 기권1)
- 2015.3.26 : 인영경로당 방문 할머니 이용 협조요청 (마을어르신복지과)
- 2015.3.30 : 소리마을센터 주민운영회 구성 (7명)
- 2015.4.01 : 3층 무단점유 어르신 7명 간담회 (이주 협조요청)
- 2015.4.02 : 인영경로당 회장단과 간담회(어르신 이용 협조요청)
- 2015.4.02 : 주민갈등 해소 및 소리마을센터 주민운영회공동체 구성 (11명)
- 2015.4.03 : 3층 무단점유 어르신 → 타 경로당 이용시 회비 지원 제안
- 2015.4.04 : 3층 무단점유 어르신 설득 → 회비 지원시 이주 동의
- 2015.4.06 : 길음1동 산경로당 방문 노인회장께 회원추가 협조요청 (승락)
- 2015.4.06 : 3층 무단점유 어르신 길음1동 돌산경로당 이용 합의
- 2015.4.07 : 3층 무단점유 어르신 → 길음1동 돌산경로당 이주 완료

3층 시설이용 이주요청 (2015.3.23)	주민 임시운영위원회 구성 (2015.3.30)	3층 시설이용 이주요청 (2015.4.1)	시설운영 공동체운영회 구성 (2015.4.2)
인영경로당 임원진 간담회 (2015.4.2)	인영경로당 간담회 결과 설명(2015.4.2)	돌산경로당 이주합의 (2015.4.6)	돌산경로당 이주 (2015.4.7)

III

문제점 및 대책

- 센터 3층 어르신 쉼터 점유 문제 → 길음1동 돌산경로당 이주
- 입주 희망 단체 사업 지속 가능성 검토 → 마을지원센터 컨설팅 지원
- 센터 4층 임대주택 입주현황 → 임차계약 만료까지 이용('16.3월)
- 월사용료 등 시설이용료 부담 문제 → 전액 입주단체 부담(지원 없음)

□ 센터 3층 어르신 쉼터 점유 문제

- 센터 3층 어르신쉼터는 지난 1년간 어르신들이 화투 등을 하며 쉼터 공간으로 사용해온 것이 고착화되어 자신들의 권리 및 소유로 인식하고 있었음
- 강압적인 사용중단 조치로 어르신들의 민원발생 유발
 - ▶ 지속적인 대화 및 설득(11회)으로 대체시설 길음1동 돌산경로당 이용으로 해결

□ 입주 희망 단체들이 제출한 사업 계획에 대한 지속가능성 검토

- 지속적인 센터 운영을 위해서는 사업 예산을 지속적으로 확보 하거나 수익구조가 있어야 함
 - ▶ 입주희망 단체인 '키득키득맘키득'과 '돌아봄협동조합'은 공모사업과 같은 단기성 사업 예산을 확보한 단체로 지속가능성이 유지되도록 컨설팅 등 지원

□ 센터 4층 임대주택

- 센터 4층 순환형 임대주택은 구와 이정숙(임차인)간 보증금 500만원과 월임대료 256천원에 임차계약 (기간 : 2014.3~2016.3, 2년간)
 - ▶ 임대보증금은 구청에서 관리하고, 월 임대료는 주민공동체운영회에서 시설운영비로 사용

□ 월 사용료 등 시설이용 부담 문제

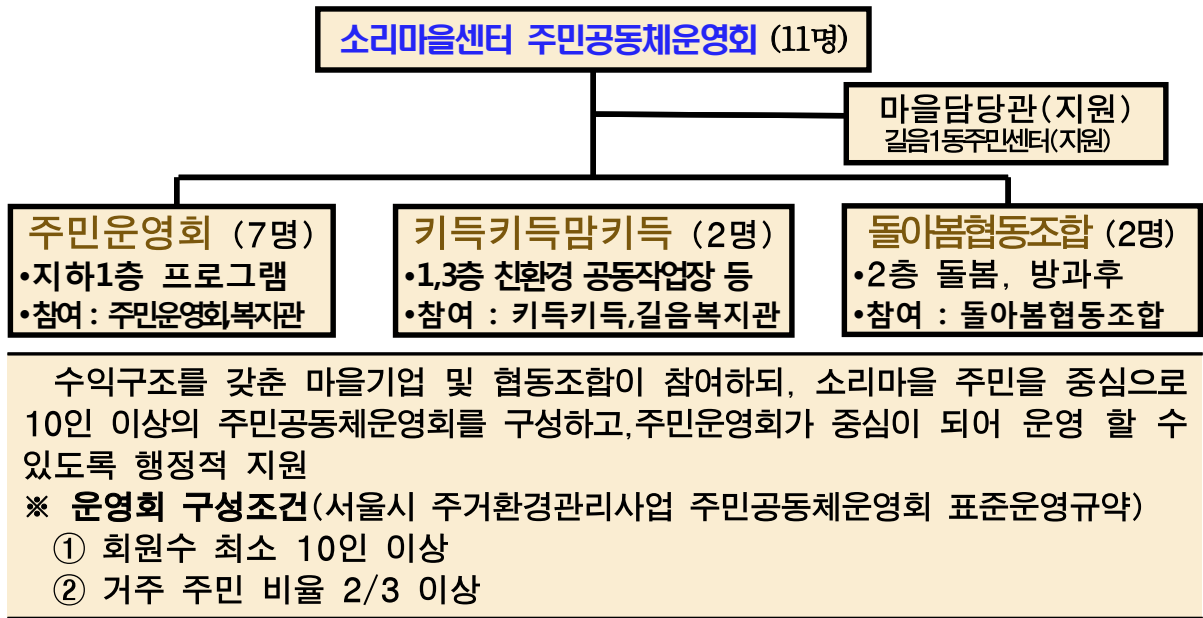
- 기존 소리마을협동조합의 경우 수익구조가 없어 월사용료(공과금) 80~100만원을 부담하지 못해 운영 포기
 - ▶ 주민운영회 및 마을기업, 협동조합으로 주민공동체운영회를 구성 수익창출

IV

정상화 방안

□ 주민공동체운영위원회 구성 및 운영

- 소리마을센터 주민공동체운영회 구성(인원 : 11명 - 주민 7, 단체 4명)



- 공동이용시설 운영계획(안)

프로그램명		세부프로그램	사업평가
4층	임대주택	순환형 임대주택	적 정
3층	아동·청소년 방과후	재능나눔 마을학교, 문화예술	적 정
2층	공동육아	협동조합형 육아(6~9세 대상)	적 정
1층	일자리창출 공간	마을카페, 친환경매장(수익창출)	적 정
지1층	주민주도형 프로그램	요가, 탁구, 댄스스포츠, 노래교실 등	적 정

- 운영조직

프로그램명		사용면적(m ²), (단독, 복합)		운영주체
4층	임대주택	57.11	단 독	입주자(개인)
3층	아동청소년 방과후	86.80	복합(키득키득,길음복지관)	키득키득맘키득
2층	공동육아	108.64	단 독	돌아봄협동조합
1층	일자리창출 공간	96.26	복합(키득키득,길음복지관)	키득키득맘키득
지1층	주민주도형 프로그램	144.86	단 독	주민운영회

※ “주민공동체운영회”란 주거환경관리사업의 정비구역 지정 후 도시재생 추진을 위해 주민, 관련전문가 및 이해관계자 등으로 구성된 조직(서울시 도정조례 제59조)

□ 시설 무상사용 허가

- 사용기간 : 허가일로부터 ~ 2016.12.31
 - 허가단체 : 길음소리마을센터 주민공동체운영회
 - ▶ 참여 : 길음1동 주민공동체, 키득키득맘키득(마을기업), 돌아봄협동조합
 - 시설물 사용료 : 무료사용
 - ▶ 도시및 주거환경정비법 제67조의2(공동이용시설 사용료의 면제)
 - ▶ 서울시 도시및 주거환경 정비조례제40조의2(공동이용시설 사용료 면제)
 - 시설운영 경비 : 사용자 부담
 - 개별관리비 : 전기료, 수도료, 난방비, 유선방송료 등
 - 공동관리비 : 일반관리비, 승강기유지비, 청소비, 경비비, 공동전기료 등
 - 도난방지시설 : 보안장이 설치 및 유지비 등
- ※ 서울시 및 구 지원없이 시설운영비 전액 주민공동체운영회 부담으로 운영

□ 향후 추진일정

- 2015.4.13 : 소리마을센터 주민공동체운영회 협약체결 (입주희망 3개 단체)
- 2015.4.14 : 소리마을센터 시설 무료사용 협약체결 (구 ↔ 공동체운영회)
- 2015.4.14.~ : 시설홍보 및 입주단체 시설 인테리어 설치 (입주단체 부담)
- 2015.5. : 소리마을센터 개소식 및 정상운영

V 행정사항

- 각 총별 운영주체 구성 → 주민공동체운영회로 통합 운영
 - 공동이용시설 사용주체는 주민공동체운영회 → 시설운영의 효율성 도모
- 마을공동체를 고려한 내실있는 수익시설 운영 필요
 - 입주단체(마을기업, 협동조합)과의 유기적 협력체계 구축 및 활성화
 - 수익시설 운영인력에 다양한 주민 참여기회 제공으로 지역일자리 연계
- 4층 순환형임대주택 임대차 기간 보장(2014.3~2016.3, 2년간)
- 시설무상사용 허가 등 세부계획 별도수립 시행

① 도시 및 주거환경정비법

제67조의2(공동이용시설 사용료의 면제) ① 지방자치단체의 장은 마을공동체 활성화 등 공익 목적을 위하여 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따라 주거환경관리사업구역 내 공동이용시설에 대한 사용 허가를 하는 경우 같은 법 제22조에도 불구하고 그 사용료를 면제할 수 있다.

② 제1항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료 면제 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 시·도 조례로 정한다.

[본조신설 2014.5.21.]

[시행일 : 2014.11.22.] 제67조의2

② 서울시 도시 및 주거환경 정비조례

제40조의2(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등) ① 법 제67조의2에 따라 주거환경관리사업 구역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 "공익 목적의 기준"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.

1. 주거환경을 보호 및 정비하고 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동일 것
2. 복지, 의료, 환경 등의 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화 하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동일 것

② 법 제67조의2에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.

1. 구청장

2. 주민공동체운영회

3. 제1항의 공익 달성을 위해 주민공동체운영회와 연계되어 지역주민 주도로 구성된 조직

③ 제1항 및 제2항에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제받는 대상은 기존상권을 침해하지 않는 범위에서 지역에서 요구되는 수익시설을 운영할 수 있으며, 수익금 창출 시 이를 마을기금으로 적립하고 제1항의 공익목적의 달성을 위하여 투명하게 활용하여야 한다.

④ 시장은 제3항에 따른 마을기금의 적립, 사용 등에 관해서는 제62조의 규정을 준용하여 지도·감독할 수 있다.

[본조신설 2015.1.2.]