

제14회 협치서울 정책토론회

대안공유지계획, 가능성과 한계

일시 : 2018년 2월 8일(목) 16~18시

장소 : 정의선공유지 기린캐슬

주최 : 서울특별시

주관 : 서울협치협의회, 커먼즈네트워크

토론회 개요

사회자 조경만(협치총괄지원관)

발제1 국·공유지는 시민의 자산이 될 수 있는가?

- 해외사례를 중심으로

발제자 : 전은호(나눔과 미래 시민자산화팀장)

발제2 대안적인 공유지 계획의 가능성

- 경의선공유지 부지를 중심으로

발제자 : 김상철(경의선공유지시민행동 활동가)

토론 좌장 : 박선영(문화연대 활동가)

토론자 : 장남종(서울연구원 연구위원)

이원재(문화비축기지 협치위원회 부위원장)

박배균(서울대 교수)

철도시설공단 재산운영과

발제1

국·공유지는 시민의 자산이 될 수 있는가? - 해외사례를 중심으로

전은호 / 나눔과 미래 시민자산화팀장

제14회 협치서울 정책토론회 "대안 공유지 계획 가능성과 한계"

국·공유지는 시민의 자산이 될 수 있는가? = 해외사례를 중심으로 =

 **나눔과미래**
시민자산화팀장 전은호

목 차

- ✓ 시민자산화의 개념 및 필요
- ✓ 시민자산화의 유형
- ✓ 국·공유지 시민자산화 사례
- ✓ 시사점



시민자산화의 개념

자산 :

개인이나 법인이 소유하고 있는 경제적 가치가 있는 유형·무형의 재산
 개인이나 집단이 미래에 성공하거나 발전할 수 있는 바탕이 될 만한 것을 비유적으로 이르는 말

사전적 정의

시민(지역)자산 :

시민(지역공동체)이 공유하고 있는 경제적 가치가 있는 유형·무형의 재산
 지역공동체(시민)이 미래에 성공하거나 발전할 수 있는 바탕이 될 만한 것을 비유적으로 이르는 말

조직적 정의

시민(지역)자산화 :

시민이 미래에 성공하거나 발전할 수 있는 바탕이 될 만한
 경제적 가치가 있는 유·무형의 재산을 민주적으로 공유(Commoning)하는 과정

공공재산
Public Ownership

공유자산(Commons)
 시민/사회적/공동체
 Citizen/Social/Community
 Ownership

사유재산
Private Ownership

시민자산화의 필요

추출적 소유에서 생성적 소유로



추출적 소유	생성적 소유
1. 공간적 목적 : 단기적 이익 최대화	1. 삶을 위한 목적 : 장기적 시각으로 삶을 위한 조건을 만들
2. 부채자 구성원 : 소유한 이들이 기업 활동에 참여하지 않음	2. 뿌리내린 구성원 : 기업 활동의 기반에 뿌리내리고 살아가는 사람들의 손에 소유권이 주어짐
3. 시장에 의한 통치 : 자본 시장이 자 통치법 장치로 기업을 통제함	3. 사명 경영 통치 : 사회적 사명에 헌신하는 사람들이 통제함
4. 카지노 균형 : 자본이 주인 노릇	4. 이해당사자 균형 : 자본이 친구
5. 상용 네트워크 : 가격과 이용에 초점을 맞춘 거래	5. 윤리적 네트워크 : 사회적, 생태적 규범에 대한 집단적 지원

주어진 공유지에서 만들어가는 공유지



소속감, 책무, 공동 창조, 공평/지속가능한 연대



공동창조 시대를 위한 Ownership 거품 제거

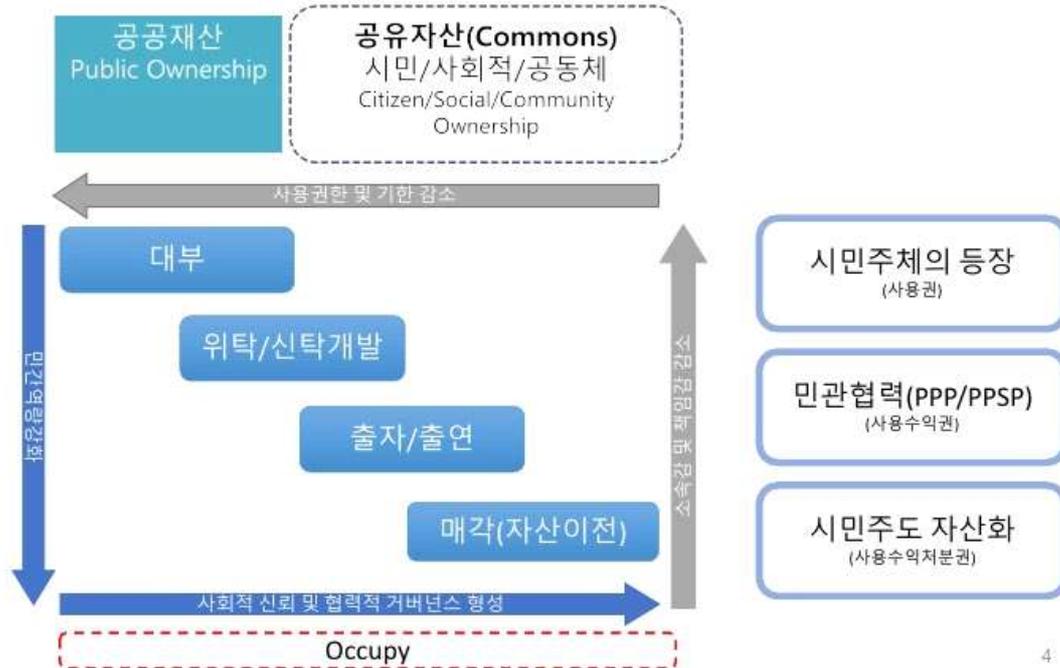


시민자산화의 필요



이익추구의 개발에서 공평한 개발로의 전환
 지역소유권-주민의 재생 역량강화-주민투자 확대에 있음

국공유자산의 시민자산화 유형



4

주요 사례_민관협력형

애틀랜타 벨트라인 Atlanta Beltline

개요

벨트라인은 22마일의 길이로, 수십년간 방치되었던 순환 철로를 45개의 인근지역 간 교통연계성을 강화하고 녹색공간을 조성하며 주택건설을 촉진해 쇠퇴한 커뮤니티에 활력을 주고 주민들의 삶의 질을 높이기 위한 사업으로 3조원이 투입되고, 2030년까지 진행되는 대규모 도시재생 프로젝트(1999~)

핵심 개발 주체

개발사업, 자금조달 등을 담당하는 애틀랜타 벨트라인 주식회사(공사)와 민관협력 및 시민참여, 기부금 모금 등의 역할을 하는 애틀랜타 벨트라인 파트너십(비영리조직) 두 주체가 중심이 되어 재생사업을 추진하고 있음. 사업추진의 전 과정에서 시민참여를 중요한 가치로 두고 있음



5

주요 사례_민관협력형

- 2014-16: 부담가능주택 공급(560호), 추가 부지 및 예산 확보 등
- 2012-13: 공원 및 산책로 개장. 정부 보조금 확보. 주민 직원교육 프로그램 도입
- 2010-11: 개발사업 추진 및 지역사회 역량강화 및 참여 프로그램 진화
- 2008: 첫 산책로 오픈. 벨트라인파트너십 시민모금(600규모) 시작, TAD 채권 발행
- 2007: 시민참여프레임워크에 의한 마스터플랜수립. 부담가능주택위원회 신설
- 2006: 벨트라인개발 5개년계획(5천억규모) 승인. 주민참여계획(누적인원 1만명)
- 2005: 애틀랜타시는 민간참여조직 벨트라인파트너십 설립. 재생계획.TAD 승인
- 2004: Trust for Public Land 정책연구 추진. TAD 방식 도입(60% 조달 가능) 모색
- 2002: Belt line의 친구들. 주민들로부터의 공감대 형성
- 1999: 졸업논문에서 나온 아이디어에서 시작 Georgia Tech Ryan Gravel



주요 사례_민관협력형

Atlanta BeltLine Partnership (ABP)

Atlanta BeltLine Inc. (ABI)

법인격 : 비영리법인
 45개의 마을을 연결하고, 주민참여형 재생사업이 되도록 민간영역에서 거버넌스 기능을 담당하고 있음
 Enable the Project [raise private sector capital] 민간투자 촉진
 Engage the Public [grow civic support] 시민 공감대 형성
 Empower the Residents [provide positive socio-economic outcomes] 긍정적인 사회경제적 성과

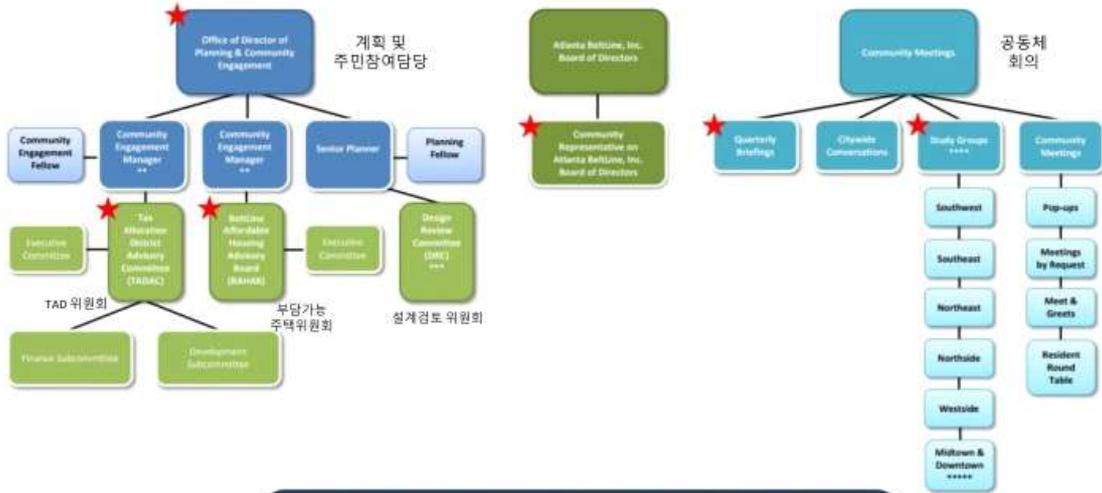
법인격 : 주식회사
 애틀랜타 벨트라인 주식회사(Atlanta BeltLine, Inc., ABI)는 관련 공공기관 및 민간 부문과 파트너십을 맺고 계획, 디자인, 실행 등 모든 분야를 관리하고 있으며, 세계적 수준의 디자인팀을 구성하여 운영하고 있음. 애틀랜타 벨트라인 프로젝트의 편두는 연방정부, 주정부, 시정부의 자금지원과 민간자본으로 충당하고 있음.



주요 사례_민관협력형

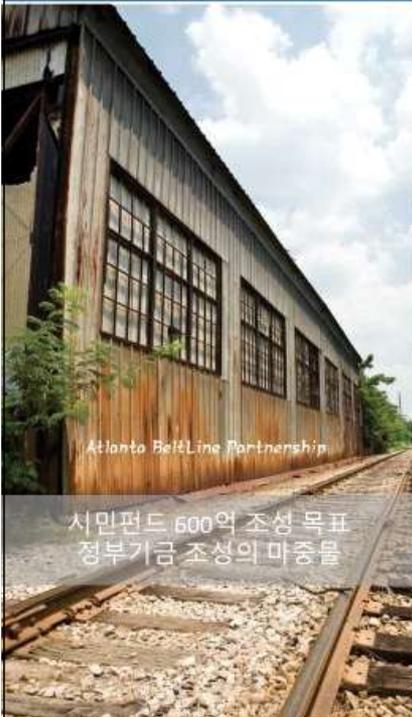
Expanded Atlanta BeltLine Planning & Community Engagement Framework*

벨트라인 주민참여프레임워크(제도적으로 참여가 보장되도록 의무화 하고 있음)



*BeltLine Citizen Participation Framework established in Resolution 06-4-1576 is referred to as Community Engagement Framework
 **Citizen Participation Advocate established in Resolution 06-6-1576 is referred to as Community Engagement Manager
 ***Design Review Committee established in Resolution 14-4-4377
 ****Planning Units established in Resolution 08-6-1576 are referred to as Study Groups
 ***** Midtown & Downtown Study Groups held as needed for issues related to Crosstown transit routes
 Red stars indicate community engagement methods that are legislatively mandated and are included in the original "BeltLine Citizen Participation Framework"

주요 사례_민관협력형



시민펀드 600억 조성 목표
정부기금 조성의 마중물

원칙



Equitable Development

개발이익 공유, 젠트리피케이션 방지 차원에서 TAD(Tax Allocation District)방식을 적용하여 채권발행을 통해 개발자금을 확보한 후 상승한 자산가치에 대한 재산세 상승분으로 개발이익 환수함. 시는 애틀랜타 벨트라인 인근 부지를 '인클루시브(Inclusive) 조닝 구간'으로 지정. 신규 주택을 건축하고자 하는 주택건설업자들은 이 일대 주민들의 중간 소득치의 60%에서 80%에 해당하는 주민들이 구입 가능한 주택을 반드시 제공해야 함. 5600호 부담가능주택 공급 예정. CLT활용

주요 사례_민관협력형

프랑스 민관합작회사 SEMAEST

◆ 파리 인근에서의 10년 간 상업 및 문화예술 증진 활동:

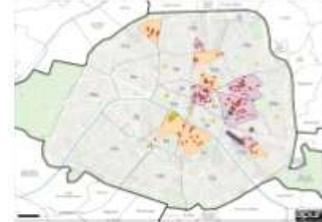
- 650 상업구역(73,000m²) 관리
- 1500개 이상의 직접 일자리 창출
- 구성 : 상점과 서비스, 문화 비즈니스, 아티스트, 공예가, 혁신&디자인
- 소유권의 유형: 토지사용권, 건물사용권, 환매규제

◆ 상가 활성화를 촉진하기 위한 제도, 금융 지원 발전

- 파리는 선매권리를 위임, 인수의 50% 정도 선매권 사용
- 공간개선을 위한 공공의 대출 자금 마련
- Semaest 타겟팅: 상가거리 매입 및 개조-보수, 지역사회 요구에 따른 상가 선정, 사업개발 보조 및 임대 그리고 임차인에 상가 재판매

◆ 현재와 미래를 위한: 확장된 개입의 성공적 활용

- 종합적 재생을 통한 사회적 유대감, 지역사회 고용과 삶의 질 향상
- 사회임대회사와의 파트너십을 통한 semaest 활동의 증대 (잠재적 빌딩의 8000개 상점)



주요 사례_민관협력형

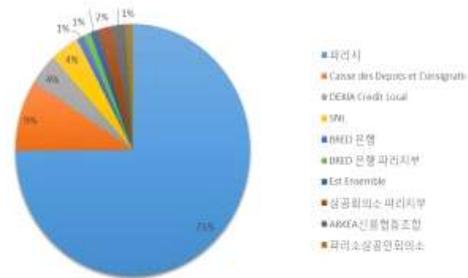
프랑스 민관합작회사 SEMAEST

지분구조

파리시 75% 25% 민간

민간출자자 구성

- 기관투자사 Caisse des Dépôts 9%
- 사회주택 전문 부동산개발투자관리회사 SNI 4%
- 지역신용협동조합 DEXIA Credit Local 4%
- 상공회의소파리지부/ARKEA신용협동조합 2%
- 파리소상공인회의소, Est Ensemble, BRED은행파리지부, BRED은행 각각 1%



이사회 구성

- 16인 중 시의회 9인, 출자기관 각 1인 총 7인

주요 사례_시민주도 자산화

개인/가족의부	지분공유형	공동체/직업 공동소유형	공공소유 or 투자
<ul style="list-style-type: none"> 자산형성계좌(IRA) 소액대중(Microenterprise) 가족자립프로그램(Family Self-Sufficiency Program) 유아채권 & 아이관동저축("Baby Bonds" & child savings accounts) 세금신고대행 프로그램(Earned Income Tax Credit volunteer assistance programs) 악랄적대출 대안 프로그램(Alternatives to predatory lending) 비영리금융교육 프로그램(Nonprofit financial education programs) 	<ul style="list-style-type: none"> 공동체토지신탁(Community Land Trusts) 지분제한형협동조합(Limited Equity Cooperatives) 철위제한(Deed restriction) (포괄형조닝 Inclusionary zoning) 혼합오너쉽(Market Creek) 사업연계투자(Program-Related Investments) CDC/CDFI의 지분투자 또는 공동출자(equity investments or joint ventures) 공동체이익협정(Community benefits agreements) 	<ul style="list-style-type: none"> 앵커조직(eds, meds, churches, museums, libraries) 직업소유회사(ESOPs) or 직권협동조합(worker cooperatives) 신용협동조합(Credit unions) 커뮤니티 기업(Community corporations) CDC or CDFI 직접소유(direct ownership) 사회적기업(Social enterprises) 공유기반기업(Commons-based enterprises)(e.g., Wikipedia, Creative Commons licenses) 	<ul style="list-style-type: none"> 공기업(Municipal enterprise) 중부 벤처투자(State & local venture investments) 공공연금기금(Public pension fund ETIs (economically targeted investments)) 공공임대 & 인프라 개발(Public leases, land & transit development) 공급교환(fair exchange) 신속소유(e.g., Alaska Permanent Fund)

출처 : The Democracy Collaborative

www.Community-Wealth.org

지역의 부를 창출하기 위한 운영관리 유형
공유지대 구축을 위한 지분공유, 공동체소유형

주요 사례_시민주도 자산화

COOP



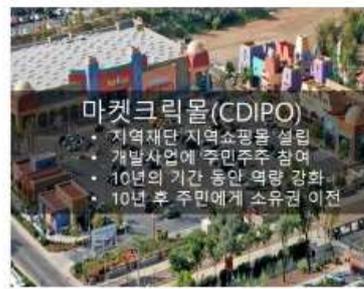
지역공동체주도



시민주도



민민협력

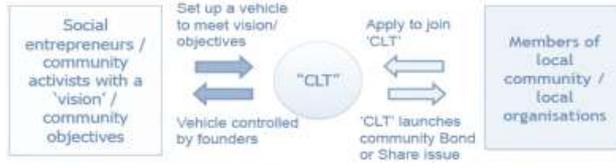


사례 Community Land Trust

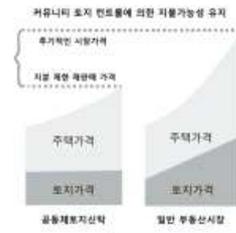
미국 260여개 CLT <http://cltnetwork.org/>
 관련법 : Section 213, Housing and Community Development Act of 1992

영국 100여개 CLT <http://communitylandtrusts.org.uk>
 관련법 : Section 79 of the Housing and Regeneration Act 2008

- 공동체토지신탁의 강점 및 역할**
- 토지 임대(지속가능한 지불가능성)
 - 자산 관리(커뮤니티 자산 형성)
 - 마을만들기(주민참여, 역량강화)
 - 비영리/사회적경제기업 역할
 - 이용료 책정(사회적 효과 고려)
 - 민주적 의사결정(3자 거버넌스)
 - 사회투자/기금지원 유치

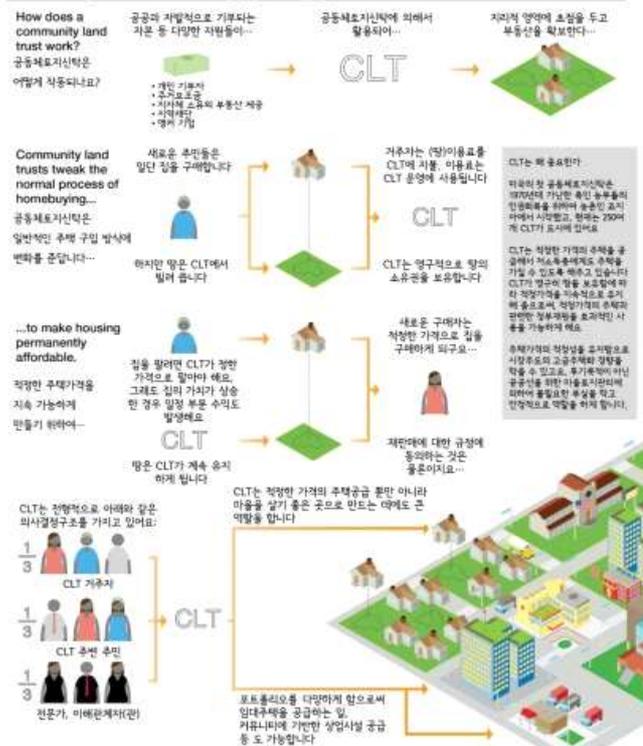


Initiation Development Operational
 TIME: CLT develops democratic features as it evolves



토지를 영구적으로 소유 관리하는 지역기반 비영리조직 신탁에 의한 민주적 운영 및 토지의 공동체적 활용

Community Land Trusts 공동체 토지신탁



For more information on Community Land Trusts, see communitywealth.org/cls
 Designed by Benjamin N.

사례 개발신탁(Development Trust)

개발신탁 : 영국 전역에 750개, 자산가치 1조 3840억 원에 달함

앵커조직으로서의 개발신탁 역할

- 공동체적 목표를 달성하기 위한 커뮤니티 조직
- 모든 주민들에게 오픈된 회원제도
- 지역공동체의 사회, 경제, 환경적 재생을 실현
- 공동체의 유익을 위한 활동
- 지역, 자원단체, 시장, 정부 섹터 간 파트너십 참여

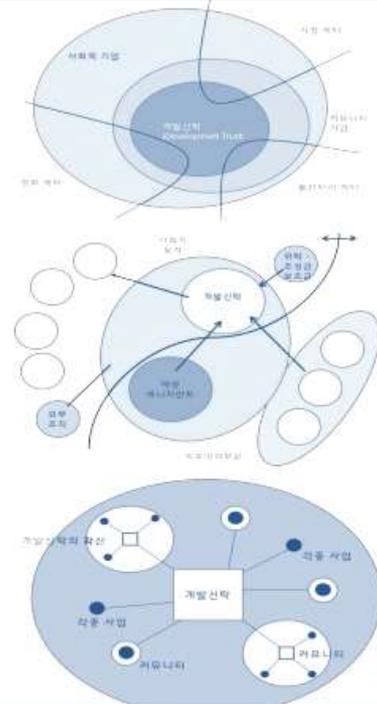
HACKNEY CO-OPERATIVE DEVELOPMENTS

통후추 한 알로 사업을 시작한 HCD는 현재 달스턴 지역 내 80여 개의 사무실과 상점, 바(Bar) 또는 클럽, 작업실을 임대하는 사회적 기업으로 성장. 일부 건물은 구청으로부터 자산이전(Asset Transfer)을 받거나 싸게 사들였고, 임대료로 얻은 수익금으로 매입한 건물도 있음.

HCD의 현재 자산은 650만 파운드(약 100억)에 이룸.
HCD는 공동체 이익회사(Community Interest Company, CIC)로 등록.
HCD는 공동체의 이익을 위해 자산이전에 따른 운용(Asset Management)



<http://locality.org.uk/members/member-2014/>



**사회적 경제 기반의 지역공동체 개발(관리) 조직
자산이전-관리 방식에 의한 지속가능한 운영**

사례 개발신탁(Development Trust)

Coin Street Community Builders

2002년 기준 상업시설 임대료 54%, 주차장 수익 22%, 레스토랑 임대료 13% 기타 수익 11%로 수익을 발생시키고 있으며 4개의 주택협동조합 운영.



**개발신탁 방식의 지역개발, 젠트리피케이션 가능성 차단
높은 주변시세에 비하여 지불가능한 주거, 상점 공급**

MISSION:

To make “. . . long-term, stabilizing, and transformative investments for the mutual benefit of our member-owners and our community.”

지역공동체와 조합원의 상호이익을 위한 장기적이고 안정적이며
변화를 만들어내는 투자를 한다

Our Story.

2011년에 시작된 우리 이야기
2011. An Idea is Born.

NEIC was founded by a small group of community members who were tired of looking at poorly used property in their neighborhood and waiting for traditional developers to fix it. So they decided to do something about it. They envisioned a way for community members to become owners and investors in a real estate development cooperative that would buy and rehab properties in their community.

In November of 2011, NEIC was incorporated as a cooperative under Minnesota Statutes Chapter 308A. The year ended with a group of 39 founding members willing to go out on a limb to change their community.

NEIC는 지역주민들 몇 명이 모여 시작되었어요. 우리가 모인 이유는 메인스트리트의 빈 점포들이 늘어나고 활용되지 못해서 거리가 낙후되어가는 것에 안타까운 마음들을 가지고 있었어요. 그래서 우리 스스로 원가를 해보자고 결심했죠.

우리는 스스로 건물의 주인이자 투자자가 되자 했고, 이를 위하여 부동산을 소유하고 재생시키는 협동조합을 직접 만들기로 결정했어요.

2011년 11월, NEIC는 협동조합을 만들었고, 그해 말 우리 39명의 설립자들은 우리 마을의 변화를 만들어 내는 첫 발을 내딛게 됩니다.



2012. A Big Step. 큰 발걸음을 내딛다.

2012년 3월, NEIC는 이사진 선출과 정관을 정합니다. 그리고 센트럴 거리에 대한 재생 프로젝트에 대하여 Recovery 자전거 점포와 잠재적 파트너쉽을 구축합니다. 그 즈음 우리 동네에 가구점과 철물점이었던 건물들이 매물로 나왔습니다.

2012년 7월, 우리는 본격적으로 두 건물을 매입해서 새롭게 활용하는 사업을 추진하기로 의견을 모았습니다.

이를 위하여, Recovery 자전거 가게와 NEIC는 2개의 건물을 매입하기로 결정합니다.

2012년 말, 39명으로 시작한 NEIC 조합원의 수는 90명이 됩니다.



2013. Progress. 추진

2013년 1월, NEIC는 건물 매입 프로젝트를 위하여 출자 유형에 투자형을 신설했고, 새로 리모델링할 건물의 설계는 McMonigal에 맡깁니다.

건물 매입 계약서를 들고 다니면서 더 많은 조합원 모집과 공간에 입주할 세입자를 찾습니다.

2013년 말, 조합원은 175명으로 늘어났고 Fair State 맥주협동조합과 Aki's Breadhaus(빵집)과 임대 계약을 맺습니다.



2014. Transformation. 공간의 변신

2014년은 NEIC에겐 기념적인 해입니다. 프로젝트 매니저먼트, 법률, 부동산 서비스, 건설과 관련한 많은 전문가들의 도움으로 새로운 공간을 완성했고 입주자들이 가게를 오픈할 수 있게 되었습니다. 비어있던 공간을 리모델링하여 자전거숍, 빵집, 펍을 입점시키면서 지역의 사업들을 일으키고 25명의 일자리를 만들어낼 수 있었습니다. 비록 3개의 공간을 만들어낸 것에 불과하지만, 아이디어를 낸 이후 3년 만에 지역의 변화를 위하여 모든 이들이 함께 노력하고 헌신하였기에 가능했습니다.



2015
First Profitable Year!

\$16,000 in net profits
\$12,000 in capital returned to members

240+ Members
and growing!

\$25,000

McKnight Grant for Project #2

이익도 생겨서 배당이 가능해졌습니다

조합원을 240명을 넘어서고 있어요

재단으로부터 기금도 받았죠

“The Diamond Neighborhoods residents must create the vision, lead the planning, and own the assets developed in their community.”

“다이아몬드 지역의 주민들은 비전을 갖고, 직접 계획을 세우고 그들의 지역에서 개발되는 자산을 소유해야만 한다.”

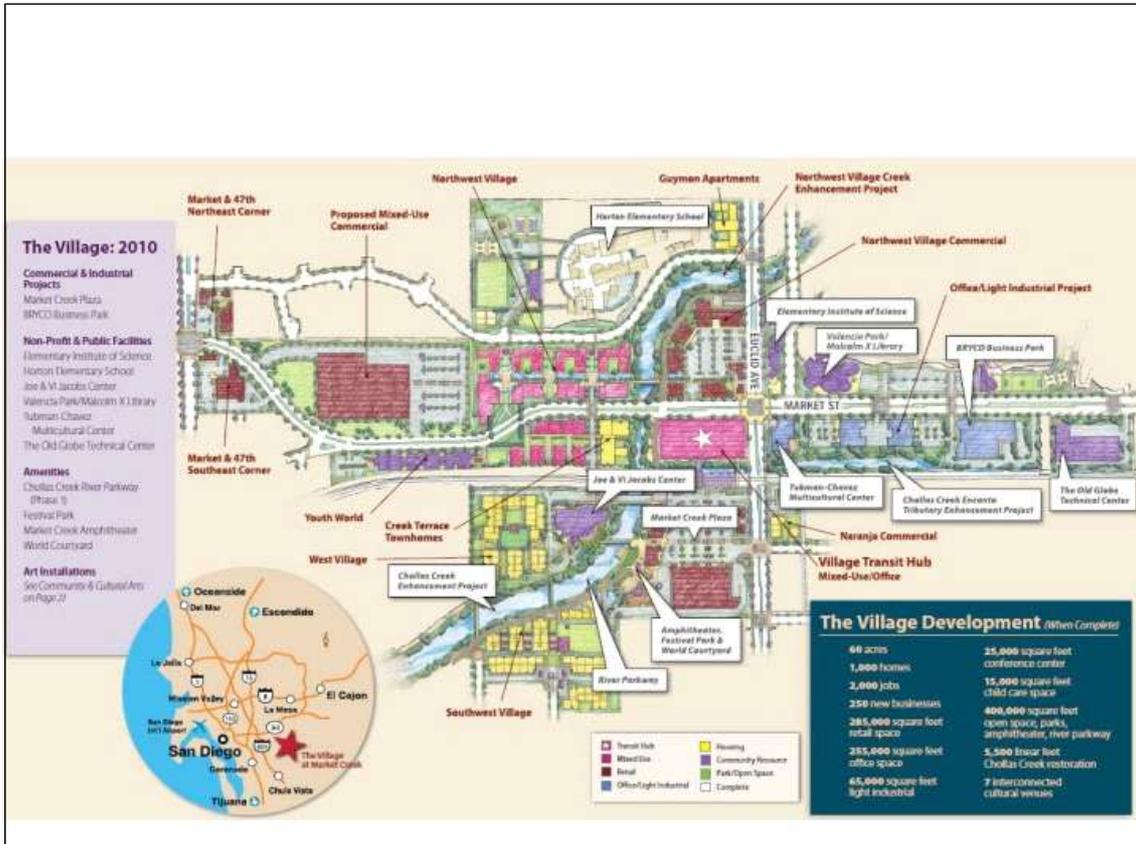
Joe Jacobs,
Founder Jacobs Family Foundation/JCNI

MARKET CREEK PLAZA

버려진 공장지대가

지역주민들의 쇼핑몰이 되기까지





변화를 위한 길

"Resident Ownership of Neighborhood Change"
 "주민이 주인이 되면 마을은 변화한다"

주민 참여

- 마켓크릭 내 자산과 사회적 기업은 지역 공동체에 의해 소유되어야 함
- 지역공동체소유는 장기적 변화, 주민들이 지역자산의 공동체적 활용 의사를 전할 수 있는 핵심 요소



금융메커니즘

JCNI의 역할과 책임



Market Creek Plaza Evaluation Synthesis Report(JCNI)

변화를 위한 길

"Resident Ownership of Neighborhood Change"
"주민이 주인이 되면 마을은 변화한다"

주민 참여

금융 메커니즘

JCNI의 역할과 책임

Community Development IPO(지역개발 주식공모)

- 주민이 이끄는 지역소유권 설계팀은 쇼핑몰의 소유권을 지역주민에게 이전하는 방법을 찾았고 그것이 지역개발 주식공모(CDIPO)
- 2006년 7월부터 10월까지 415명의 투자자가 50,000주 매입(1주 당 10\$, 최소 200~1000\$ 까지 가능)
- 2008~2009년 Diamond Community Investors(직접투자자)는 투자금의 10% 배당 받음
- NUF은 후순위 배당을 받음. 배당금의 10%는 다이아몬드 지역의 주민 프로젝트에 사용됨
- JCNI가 보유한 60% 지분은 사회적 효과를 만들어내는 데 사용됨(예, 지역주민고용, 청소년 직업훈련, 풍부한 문화 제공)
- 2018년부터 마켓크릭LLC에 있는 지분에 대한 지역주민 투자가 가능해짐. 최종 목표는 모든 회사의 주식을 지역주민들이 소유하게 하는 것

변화를 위한 길

"Resident Ownership of Neighborhood Change"
"주민이 주인이 되면 마을은 변화한다"

주민 참여

금융 메커니즘

JCNI의 역할과 책임

- JCNI는 마켓크릭플라자의 개발과 금융을 지원하고, 지역공동체의 참여를 돕는 역할에 충실함
- 다이아몬드 지역에 투자하고, 투자자를 모으는 일
- 새로운 모델을 통한 개발이 제도적으로 걸림돌이 생기지 않도록 전문 팀 구성
- 소유권 설계팀을 조직하고 관리해 줌
- 지역공동체의 참여 프로세스를 지원하고 지지
- 필요에 따른 진행과정 조정
- 자산의 지역공동체 이전
- 무엇보다 지역주민의 리더쉽과 오너쉽을 신장시켜주는 일에 집중

마을에서 만들어지는 사회적 개발의 주체들



DIAMOND MANAGEMENT, INC

Diamond Management, Inc. (DMI) oversees property development and management, business development, contractor development, and operations for the Jacobs Center for Neighborhood Innovation. DMI's mission as a training business is to reclaim blighted properties and build social and economic value in the Diamond Neighborhoods.



MARKET CREEK PARTNERS, LLC



MARKET CREEK EVENTS & VENUES

Market Creek Events & Venues is a dynamic social enterprise venture that builds a bridge between the Diamond Neighborhoods of southeastern San Diego and the city's multi-billion dollar meetings and events industry.



ARTS & CULTURE

The Village at Market Creek is primed to grow into one of San Diego's most lively, multi-cultural arts destinations.

HOW DOES OWNERSHIP WORK?

Your units make you one of the Diamond Community Investors (DCI). DCI will share ownership of Market Creek Partners, LLC with Jacobs Center for Neighborhood Innovation (JCNi), Diamond Management, Inc. (DMI), and a new resident-created charitable foundation, the Neighborhood Unity Foundation (NUF).



주민의 소유권(마켓크릭플라자와를 조성한 저이음스재단에 밝히는 시민자산을 만들어야 하는 이유

1. 공동체와 재생(개발) 그 사이를 연결시킨다.
2. 계획권(Ownership of Plan)은 변화에 대한 믿음과 비전을 만들어낸다
3. 실행권(Ownership of Implementation)은 역량과 기술을 향상시킨다.
4. 소유권(Ownership of Assets)은 변화에 대한 기대를, 변화에 대한 책임을, 미래의 변화를 위한 지렛대로 컨트롤 할 수 있는 자산을 형성해 낸다.
5. 지역공동체에 지구력을 만들어 낸다.

사례 클라우드/사회적 펀딩

Community Sourced Capital

Businesses • Squareholders • Partners • About CSC • Login



Fund the world you want to live in

Join the **6,039** Squareholders who have loaned **\$1,865,500** to dozens of community businesses around the country

CSC Community Sourced Capital
Liked 2.2k likes

<https://www.communitysourcedcapital.com/>

For Businesses

Get the best funding for your business

[Learn more >](#)

For Squareholders

Lend directly to a business in your community

[Learn more >](#)

For Finance Partners

Reimagine capital access with your community

[Learn more >](#)

클라우드/사회적 펀딩을 통한 지역 살리기
시민이 투자하고 함께 유무형의 유익을 얻는다

Reimagining the Civic Commons

This initiative intends to be the first comprehensive demonstration of how a connected set of civic assets - a civic commons - can yield increased and more equitably shared prosperity for cities and neighborhoods.

#1 시민참여

사람들이 공유된 공간 속에서 평등함을 느낄 때, 공동체성이 형성되고 진정한 참여가 가능해지며, 타인에 대한 이해심도 커진다.

시민자산을 만들면, 배경은 서로 달라도 도시의 미래를 만드는 일에는 함께 참여하게 된다.



#2 경제적통합

오랜시간동안 우리는 도시라는 공간에서 빈곤 때문에, 소득 수준에 따라 서로 격리된 동네에 살았다. 그리고 이런 상황은 지속되고있고 더 증가되고 있다. 시민자산을 공유하면, 지금 세대 뿐만 아니라 다음 세대에 경제적 기회를 향상시킬 수 있다.



#3 환경적지속가능성

시민자신의 재구성성은 공공공간의 자연적 공간적 접근성을 증대시키기 위하여 연결되고, 자전거나 대중교통을 더 이용할 수 있도록 촉진한다. 공공은 더 큰 가로수를 만들고, 빗물 관리를 개선하거나 에너지 효율성을 높이는 일에 더 투자한다.



#4 가치창조

열려있고, 활성화되고 연결되는 공간들은 외부의 투자를 이끌어 낼 수 있고, 지역의 상권을 활성화시키고, 동네에 대하여 안전하다는 인식을 갖게한다.

상승한 가치를 모아낼 수 있다. 면 그것은 공공의 이익을 증진시키고, 시민자신의 운용을 지원할 수 있는 기회이다.



Chicago Arts + Industry Commons (CAIC)

Chicago

Kenwood Gardens

- Project_1 : 시카고 시가 소유한 13개 유희필지의 Commoning.
✓ 공공 프로그램 도입 및 문화적 재생을 통하여 지역정체성 강화 시도
✓ 콘텐츠 : 도시농업, 건축, 공작소, 아티스트 레지던시 등



Chicago

Garfield Park Industrial Arts

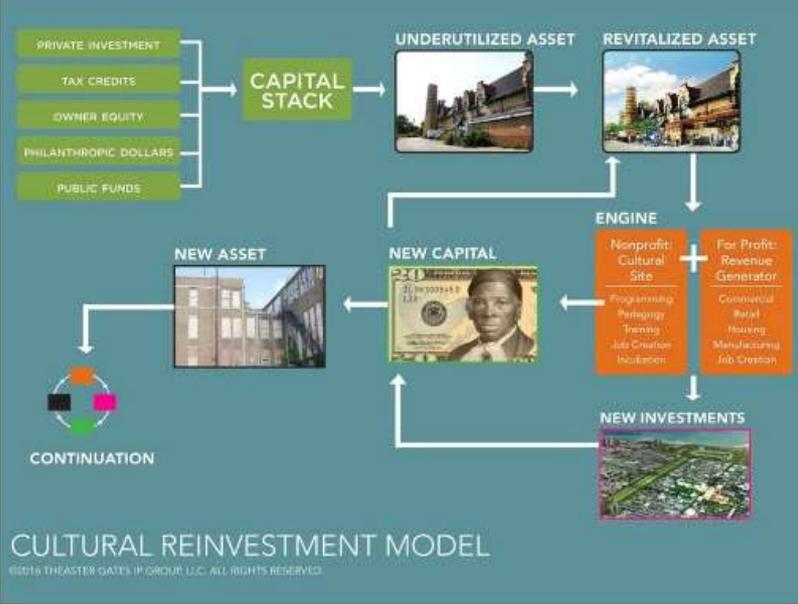
- Project_2 : 시카고 시가 소유한 발전소 건물을 문화예술 공간으로 재생
✓ 아티스트 교육
✓ 예술품 제작 스튜디오 및 판매 공간 제공



COLLABORATORS
 Rebuild Foundation
 Arts + Public Life at the University of Chicago
 Spare Fund NFP
 Chicago Community Trust
 Chicago Community Loan Fund
 City of Chicago
 Chicago Park District
 Department of Planning and Development
 Department of Buildings
 Department of Cultural Affairs and Special Events
 Alderman offices: Herctor, Herr, and Low
 The JPB Foundation
 John S. and James L. Knight Foundation
 The Kinzie Foundation
 The Rockefeller Foundation

Chicago

문화예술 재투자 모델



✓ **아트+산업공유지프로젝트**
 대부분의 도시에서 잠자고 있는 시민 자산을 활성화 시키기 위한 전략의 필요성 증가되고 있음
 재생을 시키기 위한 공공의 재정적 부담 가중되는 상황에서, 시카고 아트+산업 공유지 프로젝트는 지역적 네트워크를 기반으로 민관이 함께 참여하는 투자, 훈련과 교육 프로그램 등 다양한 협력적인 활동을 통하여 시민자산의 활성화가 가능

✓ **문화예술 재투자 모델**
 다양한 투자에 의하여 유향한 자산이 재생되고 사회적 효과와 지속가능성을 동시에 구현하면서 새로운 투자로 이어지고, 이는 다시 새로운 자산의 확보와 재생으로도 연결되는 등 선순환 체계를 갖게 됨

주요 사례_시민주도 자산화

- 뉴욕에서 활동하는 공유지운동 단체. 유향한 국공유지, 사유지를 발견하여 매핑하고 시민주도의 이용 방식들을 적극적으로 모색하고 지원하는 비영리 단체
- 국공유지. 유향자산의 매핑. 활용을 돕는 기구의 필요.

596acres.org

livinglotsnyc.org

nycommons.org

시사점

- 1 시민자산을 만들어야 하는 이유에 대한 민관 공감대 형성
- 2 시민자산을 만드는 역량있는 시민주체의 등장
- 3 다양한 주체들의 자원이 통합적으로 참여해야 함
- 4 비영리-사회적-영리형 등 맞춤형으로 유연한 소유-개발방식 적용
- 5 국공유 재산의 유연한 활용을 위한 제도적, 사회적 여건 조성
- 6 민간 영역의 자발적 참여와 대안 모색이 활발하게 추진되어야 함

발제2

서울의 커먼즈를 제안한다

: 경의선공유지 대안계획 개요

김상철 / 경의선공유지시민행동 활동가

본 대안계획은 2016년 2월부터 활동하기 시작한 경의선공유지시민행동과 2016년 11월부터 확장된 '26번째자치구운동'의 연속성 하에서 이 공간을 좀 더 자율적이고 이질적으로 운영하고자 하는 목적에 따라 작성되었다. 이 과정에서 내부 워크숍과 전문가 간담회 등을 통해서 구체화했으나 여전히 '컨셉 계획' 수준에 머무른다.

우선 대안계획의 전제가 되는 두 가지 도시운동의 흐름이 가진 자체적인 의미를 확인하고 현재 경의선공유지부지의 현재를 살펴보고, 이곳에서 실현하고자 하는 대안계획의 방향을 제안해보고자 한다.

경의선공유지시민행동은 기존 늘장이라는 시민시장의 흐름을 적극적으로 계승하면서, 시민들의 자유로운 공간이 행정의 일방적인 양해에 의해서가 아니라 시민들의 적극적인 필요에 의해 마련되어야 한다는데 초점을 두었다. 이에 따라 늘장 이후, 자체적인 기획과 자유로운 시민들의 개입으로 시민장터, 전시 및 공연, 그리고 텃밭 가꾸기와 다양한 기획행사들이 진행되었다. 26번째자치구운동은 도시 내 공유지를 커먼즈라는 적극적인 개념으로 확장했다. 주요한 구성원들은 기존 25개의 자치구에서 현행 법제도의 한계로 인해 쫓겨난 사람들로, 도시의 공유지가 이들의 재정착을 돕는 일시적인 플랫폼으로서 기능을 해야 한다는 문제의식 하에서 구성되었다.

2018년 현재까지 만 2년 동안 공간의 관리 및 개보수, 전기 및 수도 등 기본적으로 소요되는 경비를 시민들이 자율적으로 마련하여 운영하고 있으며, 문턱 없는 공간의 특징으로 기존의 공간에 접속하기 어려운 다양한 도시의 자율적인 흐름을 이어왔다. 경의선공유지시민행동X26번째자치구운동은 이 공간이 지금까지와 같은 자율적인 공간이면서도 중장기적으로 시민들의 기획과 계획이 가능한 공간이 되길 바란다.

1. 경의선공유지 개발사업의 현황

공덕역 인근에 위치한 경의선공유지는 철도시설공단이 관리하는 역 부지로서 조성되었다. 구체적으로 기존의 경의선 복선화 추진에 따른 철도 지하화 사업에 따라 지상부 활용계획의 부분계획으로 수립된 것이다. 이 과정에서 상당부분의 구간은 ‘경의선숲길’이라는 이름으로 공원화되었다.

[경의선숲길 조성현황]

- 2004: 복선화 사업설계
- 2004: 서울시 유휴철도부지 활용방안 연구(서울연구원)
- 2006: 복선화 사업 실시계획 승인(국토부)
- 2009: 경의선 기본조사 및 기본계획 연구용역
- 2010: 철도시설공단과 토지무상 협상 진행
- 2011: 도시계획시설(공원) 결정, 공원조성계획 결정
- 2014: 공원 준공

공원 부지를 제외한 역 인근 지역의 경우에는 소위 역세권 개발이라는 형태로 수익형 사업모델이 추진되고, 그 방법으로 민간사업자의 투자를 유도하는 민간투자사업 방식을 채택하게 된다. 공덕역 인근만 놓고 보면, 서울역 방향의 경우에는 공덕경우개발(주)이라는 전직 경찰관모임인 경우회가 사업권을 가져가지만 효성에 의해 실질적으로 개발되었다. 홍대입구역의 경우에는 애경이 사업자로 대규모 복합시설을 설치하고 있다.

[서울시내 역세권 개발 현황 부분]

사업명	대지면적 (단위: m ²)	연면적 (단위: m ²)	시설 주용도	사업비 (단위: 원)	사업기간	사업시행자
홍대입구역 복합시설 개발사업	20,844	53,978	판매시설	1,460억	2018-48년 30년	(주)마포애경타운
			숙박시설			
공덕역 복합시설 개발사업	15,840	62,925	업무시설	1,825억	2017-46년 30년	공덕경우개발(주)
			숙박시설			
공덕역 부근지역 복합시설 개발사업	5,740	32,013	업무시설	510억	2020-49년 30년	(주)이랜드공덕
			근린생활시설			

이 과정에서 주요 역세권 부지에 대한 개발권을 시설공단에서 활용하게 된 것이고, 이에 따라 역세권 및 복합역사 개발 사업으로 공덕역 개발사업에 대한 민간투자사업을 실시하게 됐다. 이는 전체 공원화된 부지의 일부이지만 주요 핵심적인 역세권 지역으로 시민들의 이동과 활용도가 높은 곳들이다. 경의선 공유지는 현재 펜스로 방치되어 있는 부지에 오피스텔이, 현재 경의선공유지시민행동이 활동하는 곳을 생활주택으로 건설하는 것이 기본적인 골자였다.

[공덕역 유희부지 사업개요]

대상부지 :서울시 마포구 도화동 17-14번지 일원 철도시설부지 5,740㎡

사업내용 : 업무시설, 도시형 생활주택

개발규모 : 지하1층~지상20층, 연면적 32,013㎡

사업비 : 510억원

사업기간 : 2016~2017(건설) / 2018~2047(운영)

사업시행자 : (주)이랜드공덕



부지 관리자인 철도시설공단 측은 2012년 11월 21일자 보도자료를 통해서 <경의선 공덕역 부근 지역 개발사업 본격추진>을 내고, “민간사업자인 (주)이랜드공덕의 설립을 위한 절차를 추진 중이며, 서울시, 마포구와 인허가 협의 등 필요한 절차를 거쳐서 2015년 말 완공을 목표로 사업을 추진한다”고 밝혔다. 시설공단이 민간사업자 질의접수기간을 통해서 접수한 사항에 대한 답변서를 통해 확인할 수 있는 특이사항은 다음과 같다.

[철도유희부지 민간투자사업 질의응답자료 중]

(1) 인허가권자인 서울시와 협의되었다고 하지만 만일 인허가가 용이하지 못한 경우 사업신청자 또는 사업주관자가 사업을 해지할 수 있는지?

-> 사업해지와 관련된 사항은 공단과 사업주관자 후보자가 사업추진협약서 체결 시 협의하여 결정할 사항입니다.

(2) 콘크리트 건축물의 물리적 수명은 100년이며 세법상의 수명도 60년으로 만약, 운영기간이 30년이면 물자의 낭비일뿐 아닌가?

->〈철도사업법〉 시행령 제13조에 의거 철골조, 철근 콘크리트 건축물의 경우 점용허가기간은 30년이고 연장할 수 있음.

(3) 공공기여 방안에 대한 사항은?

-> 공공기여는 용도지역 변경과 관계없이 서울시 신도시계획 기준을 참고하여 주민을 위한 편의시설 등 공공기여 방안을 제출하여야 하고, 추후 출자회사가 개발시설 인허가 추진시 지자체와 별도 협의할 사항임.

(4) 환기구 이전 검토 사항은?

-> 환기구 이전 위치는 개발 부지 내에서 변경(공원부지로 이전 불가)

이에 따르면, 사업의 해지는 공단과 사업자가 체결한 ‘협약’에 근거한다. 이는 해당 사업이 민간투자사업의 형식으로 추진되고 있다는 것을 보여준다. 다음으로 계약기간과 관련하여, 최대 사용기한을 30년으로 잡고 이후 연장이 가능하다는 답을 한다. 이는 한번의 민간투자사업으로 해당 공유지가 장기간 민간사업자에 의해 점용될 수 있다는 것을 보여준다. 이 규정이 얼마나 민간사업자에게 특혜에 가까운 것인지를 확인하려면 현행 〈국유재산법〉상의 사용허가 규정과 비교하면 되는데, 물론 행정재산으로 분류된 국유재산의 항목이지만 기업인 민간사업자에게 특히 유리한 구조라는 것은 분명하다.

[국유재산법 상 사용허가 규정 부분]

제35조(사용허가기간) ① 행정재산의 사용허가기간은 5년 이내로 한다. 다만, 제34조제1항제1호의 경우에는 사용료의 총액이 기부를 받은 재산의 가액에 이르는 기간 이내로 한다.

② 제1항의 허가기간이 끝난 재산에 대하여 대통령령으로 정하는 경우를 제외하고는 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 종전의 사용허가를 갱신할 수 있다. 다만, 수의의 방법으로 사용허가를 할 수 있는 경우가 아니면 1회만 갱신할 수 있다.

③ 제2항에 따라 갱신받으려는 자는 허가기간이 끝나기 1개월 전에 중앙관서의 장에 신청하여야 한다.

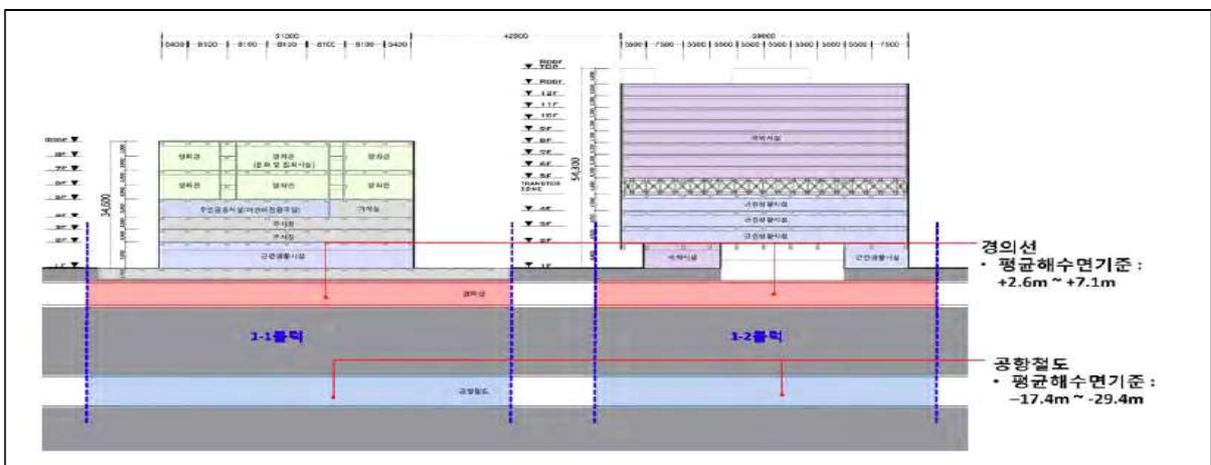
이와 같은 민자유치 사업의 추진 경과는 다음과 같다.

- 공덕역 부근지역 개발사업 추진경과
- '11. 5.13 : 사업주관자 모집공고
- '12.07.23 : 사업추진협약 체결(공단, 사업주관자[(주)이랜드월드])
- '12.11.20 : 출자회사(주)이랜드 공덕] 설립
- '13.10.14 : 지구단위계획(안) 접수 (SPC⇒마포구)
- '13.11.04 : 지구단위계획(안) 접수 보완 요청(마포구⇒SPC)
- 마포구 의견 : 서울시 사전자문 시행으로 요청
- '14.9~'16.4 : 공공기여 및 개발 규모(용도) 협의(SPC⇒노웅래의원실)
- 공공기여(어린이 전용극장) 및 지역주민 요구시설(영화관) 도입
- '16.5~'16.10 : 사업제안서(안) 접수 사전협의(SPC⇒마포구)
- '16.11.01 : 도시계획 변경 사업제안서 접수(SPC⇒마포구)

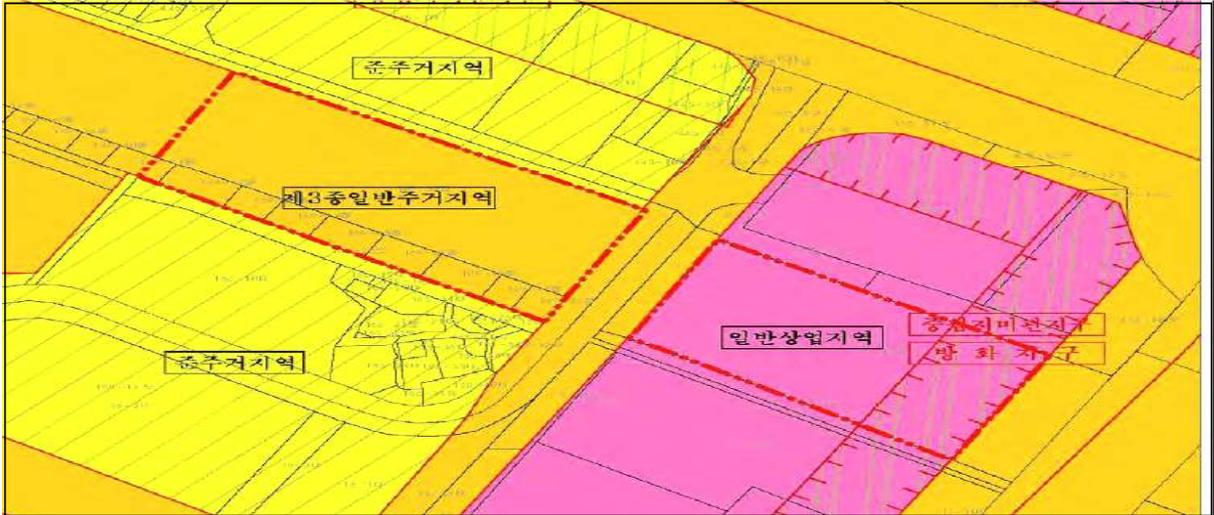
현재 도시계획 변경에 대한 마포구 협의를 진행하는 과정으로 2016년 5월에서 10월까지 마포구와 사전 협의를 진행한 것을 봤을 때 마포구 협의는 크게 이견이 없이 진행될 개연성이 크다고 여겨졌으나, 이후 절차인 서울시 도시계획위원회의 용도변경에 대한 심의로는 상정되지 않은 상태로 확인되었다. 관련 기업관련 보도에 따르면 민간사업자의 모기업인 이랜드의 재정적 어려움과 관광호텔 계획의 경제성에 대한 대외 환경의 변화가 작용한 결과로 보인다.

2016년 당시 민간사업자가 제시한 계획의 골자를 보면 크게 두 가지로,

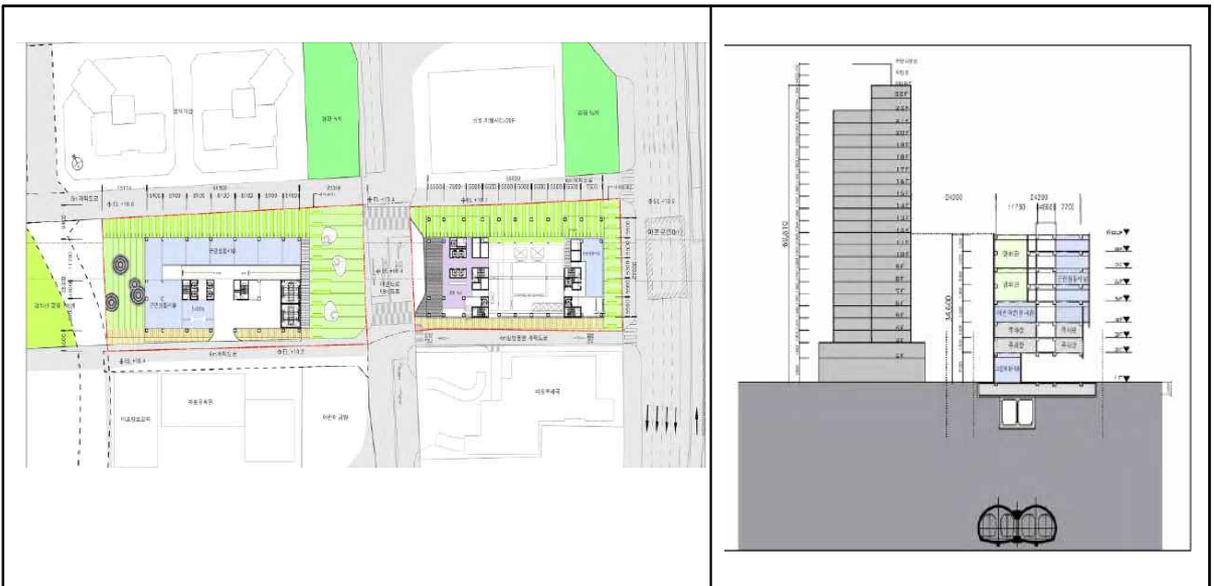
- 1) 기존 철도시설의 공간범위를 확정하는데 각각 사업지의 평균해수면 높이를 특정하는데, 이는 건물 높이기준의 충족을 위한 것으로 보인다. 이로써 제안한 관광호텔은 12층 규모다.



2) 현재 경의선 공유지가 있는 지역은 제3종일반주거지역으로, 건너편 도화동 지역은 일반상업 지역으로 지정 계획대로 준용한다.



제출된 건축계획을 보면 공유지가 있는 부지에는 용적률 221.38%로 지하1층, 지상 8층의 건물이 건너편 도화동 부지에는 용적률 591.46%로 지상 12층 건물이 예정되어 있다. 각각의 주차대 수는 166대, 53대로, 사실상 공유지 부지 내 주차장이 도화동 부지의 관광호텔 주차시설로 마련 될 것으로 보인다.



공유지 부지에는 2~3층 주차장 시설, 그리고 4층 어린이 극장, 5~8층 12관 영화관이 들어설 예정이고 도화동 부지의 경우에는 관광호텔이 예정되어 있어, 최초에 오피스텔 중심의 업무시설과 도시형 생활주택을 짓는다는 계획에서 상당부분 축소되었다. 즉, 당초에는 도시형 생활주택 등으

로 최소한의 공익성 요건을 고려했으나 사실상 관광호텔 계획으로 축소되었다. 이런 현상은 효성이 추진한 공덕역 인근 다른 부지와 홍대역에서 애경이 추진 중인 사업들이 다양한 시민들이 활용가능한 공익성 보다는 해당 민간사업자의 수익성을 극대화하는 상업개발로 치중되었던 것에서도 공통적으로 발견되는 부분이다.

2. 시민 자원의 '혁신 플랫폼'으로 공유지 대안계획

경의선공유지의 대안계획은 기존의 (주)이랜드공덕의 해소(사업 조정)를 전제로 한다. 2012년 협약 체결 이후, 6년이 넘도록 별다른 사업추진이 없다는 것은 사실상 해당 부지의 개발계획이 무산된 것이 아닌가 판단하지만 이 부분에 대해 명확하게 정리할 필요가 있다. 그렇지 않으면 시민들의 소중한 공간이 계속 방치될 것이기 때문이다. 사실 공덕역 인근에 현재와 같이 미사용부지로 존재하는 것은 토지의 효과적인 사용이라는 맥락에서 보면 심각한 문제를 지닌다. 이에 따라 시민행동은 현재의 미사용 상황에 대해 (1) 사업자의 사업역량에 전적으로 의존하는 SPC 중심의 민간사업이 가진 한계 (2) 경제적 상황에 지나치게 영향을 받는 영리사업 위주의 공유지 사용이 가진 한계가 복합적으로 나타난 결과로 진단한다. 이에 따라 새로운 공유지 계획의 방향은 (1) 사업자의 사업역량이 아니라 시민의 사용의지에 따라 사용되어야 하고 (2) 경제적 환경에 의해서가 아니라 공유지의 적절한 활용방식에 의해 사용되어야 한다는 원칙으로 전환하는 것을 전제로 한다.

이에 따라 현재 경의선 공유지의 활용 방향은, 새로운 도시발전의 가능성을 시민역량의 집적을 통한 융복합 커먼즈 클러스터의 모색으로 잡고 다음과 같은 컨셉을 제안한다.

[대안계획의 개요]

사업명: 공유지식기반형 도시재생사업, <공덕커먼즈 계획>

기본 방향: 시민력을 통한 지식과 예술의 융합과 새로운 도시 녹지의 관리 모델 창출

기본 방향의 근거:

- ① 산업/기술이 정부나 기업주도의 하향식 혁신의 방향이라면 지식과 예술은 민간 주도의 상향식 혁신이 불가피한 영역이다
- ② 기존의 공원 개념은 도시 내 녹지가 가지고 있는 인공적 환경에 대한 시민들의 적극적인 역할을 담는데 한계가 있다
- ③ 도시의 변방이 아니라 도시의 중심에 새로운 공유지 활용 모델을 구축하는 것이 도시 혁신에 중요한 의미를 가진다

사업추진: 기존 경의선공유지시민행동을 포함하여 교수연구단체, 도시 커먼즈 전문단체 등이 구성한 '공덕커먼즈 추진위원회'

사업비의 조성: 민간자체 조성 + 공공재원 조성

*해당 사업은 5년 간의 조성계획을 바탕으로 점진적인 조성을 추진한다. 이에 따라 재정계획 역시 개별 시설, 공간 조성 단계별로 설정한다

이에 따라 주요한 대안계획의 구성은 2+1의 대안 클러스터 형성으로 특징된다.

- 2개의 앵커시설: 시민들의 문제해결을 위한 연구자원을 제공하고 연구자 레지던시를 운영하는 '연구자의 집'과 경의선숲길을 도시커먼즈로 적극적으로 해석하고 시민들의 공공정원으로 활용하는 '도시커먼즈시민센터'
- 1개의 광장: 일시적 사용을 전제로, 다양한 활용의 형태가 임시적으로 구성되는 '커먼즈그라운드(공공광장)'

(1) 시민과 함께 하는 '연구자의 집'

시민연구센터는 기존 정부주도의 공공연구기관과 대학 중심의 연구기구에서 벗어나 현장연구자 중심의 연구센터가 시민들의 자기 문제 해결을 위한 연구협업을 돕는 기능을 수행한다.

일차적으로는 대학 외에 연구실을 갖지 못하는 다양한 연구자들의 레지던시, 협업공간, 교육장 및 실험실을 두는 한편, 시민과 연구자들이 협업할 수 있는 플랫폼으로 구성한다. 이 공간에는 연구자와의 협업을 통해서 시너지를 낼 수 있는 예술인들의 레지던시를 부가함으로써 예술을 통

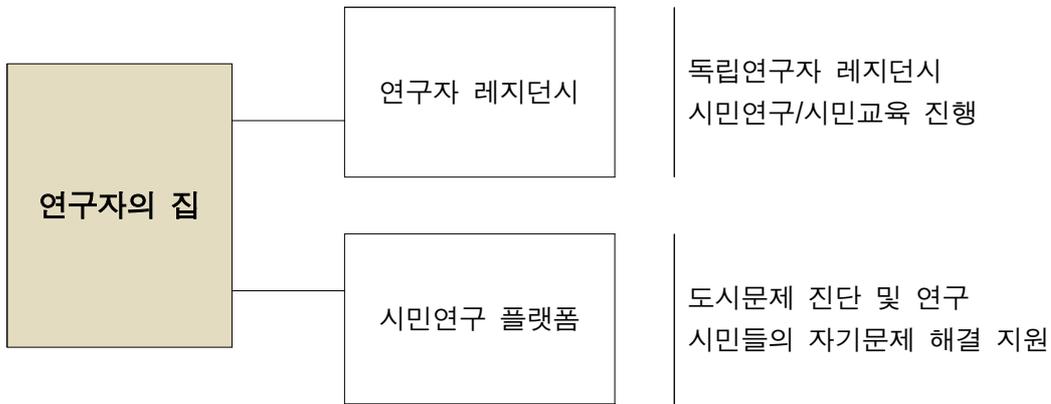
한 지식연구의 확장을 꾀한다.

이차적으로는 현재 서울연구원에서 수행하는 작은연구 사업을 수행함으로써, 기존 작은연구 사업이 갖지 못한 시민연구자의 역량을 강화하는 인큐베이팅 기능을 수행한다. 기본적으로 시민연구센터는 관련사업에 동의하는 연구자들의 자체적인 재원마련을 통해서 설립하여 자율성과 독립성을 확보하고, 시민교육/시민연구의 기존 서울시 등의 사업을 수탁한다.

*가능하면 연구 범위와 주제를 도시 커먼즈로 특화한다

공간의 운영은 ‘연구자의 집(가칭)’ 운영위원회에 의해 운영하며 지속가능한 공간운영을 위한 자체 재원구조를 만든다. 이와 함께 예술인들의 레지던시를 통해서 기존의 지식생산이 새로운 방식으로 융합할 수 있는 모델을 만든다.

[연구자의 집 구성(안)]



(2) 도시커먼즈시민센터

기존 공원 모델은 그 개념에 적절하지 않는 개념이라고 할 수 있는데, 기본적으로 공원은 현재 서울숲 등과 같이 도시 내에 위치하는 숲을 뜻하는 것으로 볼 수 있다. 그 외에 도시공원이라 부르는 공간은 엄밀한 의미에서 공원이라기보다는 체육시설이거나 놀이시설에 부합한다.

현재 [도시공원법]이 제정되었음에도 불구하고 과거 도시계획시설로서의 위상과 크게 달라진 것이 없이, 고정된 시설물로서 유지계획에 다름없는 관리 기준을 적용하고 있는 한계를 보이고 있으며, 시민들의 참여나 공원시설의 활용과 관련한 내용을 시도의 공원관리계획으로 위임하고 있는 상황임.

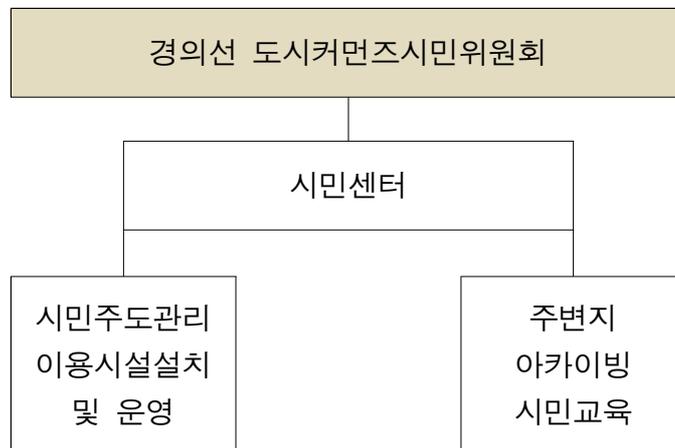
이런 불일치는 현재 경의선숲길이라고 부르는 공간에서도 발견되는데, 구간별로 인위적인 분리와 그에 따른 인공적인 조경이 진행된 공간을 숲길 혹은 공원으로 부르는 것은 적절하지 않다. 특히 기존의 공원관리 관점에서 ‘시설의 유지’에만 초점을 두게 되면 도시 내 공간으로서 적극적인 공간의 활용이라는 맥락을 간과하게 된다. 그래서 대안적으로 제안하는 개념이 커먼즈로서 공원이라는 개념이다.

기존 경의선숲길을 커먼즈로서 공원의 관점에서 접근할 경우, ① 시민들이 소극적인 활용에서 벗어나 적극적인 관리가 가능해진다 ② 현재와 같은 정물형 시설이 아니라 시민들이 활용하는 참여형 시설이 조성된다 ③ 거주자의 앞마당으로서가 아니라 다양한 시민들의 이용공간이 된다는 특징이 만들어질 수 있다.

가장 중요한 관점의 변화는 현재와 같은 고정적인 시설물로서 도시공원은 익명의 다양한 사용자 시민들의 권리와 주변에 새롭게 등장한 주민으로서의 권리 간에 위계를 작동시킨다는 점이다. 이를테면 서울숲을 병풍처럼 둘러싸아 아파트의 부대시설처럼 활용하는 사례나 공덕역 인근 병풍형 아파트가 여타 공공기여 없이 기존의 경의선숲길을 아파트 배후 시설로 활용하는 것 등은 사실상 공공시설을 주변 도시개발지의 사적 이익으로 전환하는 것으로 귀결되고 있다. 따라서 이런 공공재의 사적 전유를 막기 위해서는 도시의 공유지가 주변 지역주민들에게 ‘독점’되는 상황을 막아야 할 필요가 있으며, 이것이 커먼즈라는 관점의 전환을 통해서 제안하는 부분이다.

또한 경의선숲길은 기존의 철도 주변 거주지 등 도시환경을 급격하게 변화시키고 있는 공공 주도의 젠트리피케이션의 상징적인 사례이기도 하다. 따라서 주변 지역의 역사적, 사회적 아카이빙과 동시에 도시 공공공간의 사유화를 막고 ‘적절하게 거주자에게 불편한 공간’이 됨으로서 도시 내 완충지대로서의 적극적인 의미도 갖도록 한다.

[도시커먼즈시민센터의 구성 개요]



이와 함께 두 개의 앵커시설 사이에는 일시적 활용으로 개방하는 광장을 설치 운영한다. 이 광장은 기존과 같이 비워두는 것 뿐만 아니라 '26번째 자치구'를 표방한 시민행동의 운동을 잇는 적극적인 공간 이용을 추구한다. 이를테면, 도시 난민들의 베이스 캠프이자 일시적 거처 및 영업 시설로 자율적인 운영원칙에 따라 사용하는 공간이 된다. 현재 시민행동이 3년에 걸쳐 운영해왔던 경험을 바탕으로 새로운 시민주도 공유지 활용을 모색한다.

전체적으로 대안공유지 계획은 조성과 운영 과정에서 51% 물을 적용한다. 이는 조성비의 51% 이상, 운영관리비의 51% 이상을 자체적인 재원구조로 마련한다는 것을 뜻한다. 따라서 지나치게 운영비용이 발생하는 시설물은 최소화하고 공공기관의 위수탁 역시 적정화함으로써 어디까지나 시민력에 바탕을 둔 시민주도성을 견지한다.

3. 공덕커먼즈 대안계획의 방법론

현재 정부와 서울시가 추진하고 있는 도시재생의 맥락이 최초 사업의 제안과 구성이 행정주도적 형태를 띤다면 공덕커먼즈 대안계획은 현장에서 민간이 제안하는 도시재생사업의 형태를 띤다. 서울시가 추진 중인 경제기반형 도시재생 사업의 모델을 준용하되, 이를 공유지식(경제)형 도시재생사업으로 진행하고, 도시커먼즈에 대한 다양한 사업과 활동을 지원하는 플랫폼으로서 기능하도록 한다.

이와 같은 대안공유지 계획을 실현가능하도록 만들기 위해서는 다음과 같은 제도적 경로를 거친다.

(1) <공간활용의 공공파트너>가

서울시 일 경우에는, 철도시설공단(국토부)가 서울시와 활용협약을 체결한다.

[철도유휴부지 활용지침 중]

제14조(철도 유휴부지 활용협약의 체결) ①철도시설공단은 위원회에서 제8조에 따라 제안된 활용사업의 계획을 채택한 경우에는 지방자치단체와 철도 유휴부지 활용협약(이하 '활용협약'이라 한다)을 체결할 수 있다. 다만, 조건부로 제안이 채택된 경우에는 조건의 이행 후 또는 이행을 전제로 하여 활용협약을 체결할 수 있다.

②활용협약에는 원활한 활용사업의 추진을 위하여 활용사업의 시행주체, 사용방식, 사용기간, 사업시행 방법, 유지관리 및 운영방안 등 사업시행에 필요한 사항과 유지관리나 운영단계에서 활용협약 당사자 간 이행하여야 할 사항 등이 포함되어야 한다.

철도시설공단 일 경우에는 제20조 2항과 3항을 근거로 직접 사업을 추진한다.

[유휴철도부지 활용규정]

제20조(철도 유휴부지의 사용허가) ①철도시설공단은 제14조에 따라 활용협약을 맺은 활용사업의 사업 시행자로부터 철도 유휴부지에 대하여 「국유재산법」에 따른 사용허가나 「철도건설법」 또는 「철도사업법」에 따른 점용허가 신청을 받은 경우에는 제13조에 따른 위원회 심의결과, 제14조에 따른 협약내용, 제17조에 따른 사업추진협의회의 합의사항이 적정하게 반영되었는지 확인한 후 허가하여야 한다.

② 철도시설공단은 제9조 제2항 제1호에 따른 주민친화적 공간으로 조성하기 위한 활용사업의 경우 「국유재산법」에 따른 기부채납의 요건을 갖추었을 때는 기부채납 방식으로 사용허가를 할 수 있다.

③ 철도시설공단은 제9조 제2항 제2호에 따른 교육, 문화, 관광 분야의 지역 경쟁력 강화를 위한 활용사업의 경우에는 제12조에 따라 위원회에서 결정된 철도 유휴부지의 사용방식에 적합하도록 허가하여야 한다.

(2) 서울시/철도시설공단은 경의선 혁신클러스터 추진위원회와 장기점용 협약을 맺는다

(3) 이 과정에서 추진위는 대안공유지 계획을 제안하고 협의한다

우선 (1)의 과정은 현행 법제도 내에서 가능하며 (2)의 경우에는 서울시의 도시재생 계획수립을 통한 제도의 보완이 필요하고, 경의선숲길의 관리 등 기존 제도의 변경이 필요한 부분은 별도의 조례 제정을 통해서 보완한다. 이 부분에 대해서는 2018년 내에 제도 연구를 통해서 방법론을 확정한다.

특히 2016년 서울시가 발표한 ‘유휴철도부지 관리방안’에 따르면, ‘앞으로는 코레일·철도시설공단에서 5년 단위의 중장기 개발계획을 서울시에 제출하고, 시가 개발정합성 등을 사전검토한 뒤 관련 내용을 공개할 계획’인데, 이는 기존의 철도부지 개발이 ‘개별 건별로 개발계획을 제출함에 따라 서울시 전체 철도에 대한 체계적 관리에 한계가 있었으며, 앞으로는 중장기 개발계획제출, 사전 협의 등을 통해 개발부지를 선제적으로 검토, 관리’한다는 입장이다. 이는 공덕커먼즈 대안 계획이 서울시와 철도시설공단의 협력사업으로 추진될 수 있음을 보여주는 것이다.

지하부에 철도시설이 지나가는 철도유휴부지의 특징 상 기존의 용적률 중심의 개발계획으로는 활용에 한계가 있을 수 밖에 없으며, 따라서 철도시설의 안전성을 위한 ‘적정개발 모델’로서 대안 계획을 적극적으로 고민하는 것은 철도시설의 안전성을 확보하는 데에도 효과적일 것이라고 생각할 수 있다 ■

별첨

경의선공유지 시민행동 활동연혁 (2016~2017)

<2016년>

- 2/19 [행사] 경의선공유지 시민행동 시작 파티_경의선 부지를 공존, 공공, 공유의 공간으로!
- 3/26 [마켓] 공유지 난장_경의선공유지 시민행동 지지마켓 시작(매주 토요일)
- 3/16-30 [강좌] 도시의 풍경과 마주하기_공유지의 상상력 특강
- 3월 [퍼포먼스] 블록피켓 제작
- 4/3 [행사] 110년, 어제와 오늘을 걷다_경의선공유지 시민걷기
- 4/9 [마켓] 아빠와 함께하는 봄나들이 난장 어린이책장터
- 4/23 [행사] 우리 함께 놀자_어린이 놀이터
- 4/30 [행사] 경의선공유지 파종 프로젝트_공유지 텃밭 시농제
- 5/7 [워크숍] 나무 기린 만들기
- 5/14 [마켓] 푸드트럭파티(매주 토요일)
- 5/21 [마켓] 구제파티_득템하여 인생을 구제하자
- 5/23-29 [상영회] 다큐유랑 상영회
- 5/25 [행사] 경의선공유지 시민행동 월간만남 (1회)
- 6/21 [행사] 여름맞이 시민 워터파크 '경의시안베이' (여름 매주 토요일)
- 6월 [전시] 공공미술 프로젝트 빨래
- 7/2 [좌담회] 홍세화 초청 좌담회_내 생각은 어떻게 내 생각이 되었나
- 7/6 [행사] 경의선공유지 시민행동 월간만남 (2회)
- 7/12 [토론회] 경의선 책의 거리에 대한 질문들_경의선공유지 시민행동 연속토론회#1
- 7/14 [토크쇼] 제9차 생명안전토크_위험의 외주화 이제는 막읍시다
- 7/30 [강좌] 키디쿱 어린이 요리교실
- 8/17 [워크숍] 시민작당 워크숍_원시 커피
- 8/20 [워크숍] 시민작당 워크숍_가양주 만들주
- 8/20 [행사] 공유지 텃밭 가을 분양
- 8/21-22 [축제] 층간소음 페스티벌
- 8/23 [워크숍] 시민작당 워크숍_호갱 구제
- 8/27 [공연] 어린이 인형극 전래동화 박박 바가지
- 8/31 [워크숍] 시민작당 워크숍_원 핑커 스피릿
- 9/10 [공연] 소곤소곤 콘서트

- 9/17 [행사] 추석 덕담 파티
- 9/22 [공연] 퇴근길 라이브 (매주 목요일 저녁)
- 10/1 [워크숍] 야외놀이 워크숍_우리 신나게 놀자
- 10/4 [워크숍] 명상덕후 (매주 화요일)
- 10/28 [포럼] 2016 문화활동가대회_공유지를 탈환하라
- 11/2-5 [영화제] 경의선공유지 영화제 CGV(Commons Gentrification Variation)
- 11/6 [축제] 서울창작공간연극축제_망명바다
- 11/12,13 [워크숍] 맥주 양조 워크숍_마춤주
- 11/27 [행사] 경의선공유지 자치구 선언-공유지를 탈환하라
- 12/3 [워크숍] 크리스마스 꾸미기
- 12/10 [워크숍] 크리스마스 가랜드 만들기
- 12/17 [워크숍] 크리스마스 카드 만들기
- 12/24 [워크숍] 크리스마스 포트럭 파티

<2017년>

- 1/10 [워크숍] 명상덕후 시즌2 시작 (매주 화요일)
- 3/4 [토론회] 경의선광장 풍당풍당 연속토론회 (격주 토요일, 4차)
- 3/11 [마켓] 경의선광장 개장 (매주 토요일)
- 4/8 [마켓] 구제파티 vol.4
- 4/8 [공연] 라이브 봉기봉기 (격주 토요일)
- 4/28-29 [행사] 방물단 먹파티_우리동네 캠프파이어
- 5/15 [강좌] 삶을 바꾸자 도시를 바꾸자_정기황 도시권 강의
- 5/20 [좌담회] 도시를 묻는다 공유지를 묻는다_우리의 도시를 향한 질문들 좌담회
- 6/10 [행사] 혼자만잘살면무슨재민겨_경의선공유대잔치
- 6/24 [행사] 공동경험 출판기념회
- 7/1 [마켓] 사놓고 한번밖에 안 입은 옷 파티
- 9/15 [행사] 노리미트서울 2017 오프닝 행사
- 9/23 [마켓] 에이몽 파마스마켓 at 경의선공유지 (격주 토요일)
- 9/30 [행사] 경의선공유지 네트워크 파티 보드게임 대회(1회)_MOLBBANG
- 10/14 [상영회] 공유지극장_우리는 오늘도
- 10/23 [포럼] 2017 미래 혁신포럼_혁신의 담대한 시도
- 10/25 [특강] 개념의 탈환, 공공의 재구성_땡땡책 협동조합 특강 (매주 수요일)
- 11/18 [행사] 경의선공유지 네트워크 파티 보드게임 대회(2회)_BBUMBAI
- 12/3 [행사] 김치올로와_경의선공유지 김장 대잔치

