

2023. 12.

선양동 취약지역 생활여건 개조사업 **마스터플랜 수립**



2023. 12.

선양동 취약지역 생활여건 개조사업 **마스터플랜 수립**

[요약본]

1. 계획의 대상 및 범위

가. 사업개요

선양동 취약지역 생활여건 개조사업의 효과적인 추진을 위한 종합계획 수립(H/W + S/W)

공간적 범위

- 위치 : 전라북도 군산시 선양동 925-76번지 일원 (해돋이마을)
- 면적 : 85,198㎡ (※ 면적 조정 사유 : 당초면적 74,201㎡_개별 지적 면적 오류정정)
- 용도 : 제2종 일반주거지역, 일반상업지역

시간적 범위

- 2022년 ~ 2026년 (5년)

내용적 범위

- 과업의 개요 / 현황 및 여건 검토
- 종합분석 및 계획수립 방향 설정
- 기본구상
- 종합 마스터플랜 수립
- 세부사업계획
- 실행계획

[그림] 공간적 범위



2. 추진경위

가. 추진경위

지역주민과 함께 사업의 타당성 및 미래지향성을 고려한 체계적인 마스터플랜 수립

구분	일자	내용	비고
사업추진준비	2022.11.02.	· 과업 착수	
착수보고회	2022.11.18.	· 사업설명회 및 질의응답 -사업의 개요 및 기준 -사업추진일정 및 세부사업 방향	
기초조사	2022.11~12.	· 선양동 사업대상구역 (선양동, 삼학동, 미원동) -인구 및 가구 현황 -토지 및 건축물 조서 등	
수요조사	2023.02~03.	· 빈집 등 건축물 현황 조사 · 슬레이트 및 집수리 수요 전수조사 · 공동사업 등 주민의식 설문조사	
리더·주민회의	2023.02.28.	· 1차 리더 및 주민회의	
	2023.03.05.	· 2차 리더 및 주민회의	
	2023.03.22.	· 3차 리더 및 주민회의	
	2023.03.29.	· 4차 리더 및 주민회의	
	2023.04.10.	· 5차 리더 및 주민회의	
	2023.06.22.	· 6차 리더 및 주민회의	
	2023.08.08.	· 7차 리더 및 주민회의	
주민역량강화교육	2023.02.21.	· 주민역량강화교육 (1강)	
	2023.02.22.	· 주민역량강화교육 (2강)	
	2023.05.31.	· 주민역량강화교육 (3강)	
	2023.06.08.	· 주민역량강화교육 선진지견학 (당일)	
	2023.08.08.	· 주민역량강화교육 (4강)	
	2023.12.19.	· 주민역량강화교육 (5강, 6강)	
MP실무회의	2022.12.14.	· MP회의 1차 (사업추진 방향 논의)	
	2023.04.10.	· MP회의 2차 (현황부문 및 세부사업)	
	2023.05.10.	· MP회의 3차 (현장점검 및 세부사업)	
	2023.06.22.	· MP회의 4차 (세부사업)	
	2023.07.26.	· 건축공간연구원 자문	

3. 종합분석 및 계획수립 방향 설정

가. 현황여건 종합분석 (SWOT 분석)

저소득 고령자 중심의 주거지에 적합한 정주여건 개선과 지속적인 인구 유출 방지책 마련 필요

내부환경요인분석		
	강점(Strength)	약점(Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> · 사업대상지 인근 주요 기능시설 (생활여가시설, 도서관, 공원, 복지관) 양호 · 말랭이마을, 해돋이공원 등 가치 있는 역사/자연자원 보유 · 원도심의 정주환경 개선 및 지역활성화를 위한 원도심 지원정책 및 주거환경개선사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> · 원도심, 신도심 간 불균형 심각 · 원도심 내 노후건축물 밀집 등 주거환경 열악 · 도로, 공중화장실 등 기반시설 부족 · 주변 관광지와 연계 콘텐츠 부족 · 사업에 수반되는 지역주민 간의 갈등 발생
기회요인(Opportunity)	S-O전략	W-O전략
<ul style="list-style-type: none"> · 지속적인 지역개발 및 정비 사업 진행 중 · 개발 효율성이 높은 나대지 유희부지 확보 가능 · 정비사업에 주민참여 필요 인식 확대 · 주민역량강화 교육을 통한 주민의식 향상 	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 개발사업과의 연계성 강화를 위한 콘텐츠 개발 · 인근 관광지 방문객 유입을 위한 콘텐츠 구축 및 체류 여건 조성 · 지역 내 자원을 활용 · 연계한 개발 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> · 타 부처사업 및 기 완료사업을 연계한 사업계획 수립 · 효율성이 높은 유희부지를 활용한 기초기반시설 조성 · 주민역량강화 교육을 통한 지역주민 갈등관리 해소 · 주민공동체 활성화방안 마련
위협요인(Threat)	S-T전략	W-T전략
<ul style="list-style-type: none"> · 원도심의 인구유출 현상 심화 및 고령화 가속 · 방치된 공폐가로 인한 우범지대화 우려 · 경제적 빈곤에 따른 생활의욕 저하 · 후손들에게 부담을 주지 않는 사업계획 수립 희망 	<ul style="list-style-type: none"> · 원도심 주거환경 개선을 통한 인구유출 현상 해소 · 사업대상지 내 다양한 주민 편의시설 조성을 통한 생활환경 개선 · 경제, 문화적 차원의 지역활성화를 위한 공감대 확산 	<ul style="list-style-type: none"> · 인적자원 개발을 통한 인구 고령화 일손 부족 해소 지원 · 지역리더 및 인재양성을 위한 프로그램 개발/운영 지원 · 낮은 경제적 수준을 고려한 부담이 적은 사업모델 만들기



지역환경을 고려한 지역맞춤형 발전전략 필요

- 낮은 소득수준, 열악한 정주여건, 공·폐가로 인한 불안한 마을환경을 고려한 지역맞춤형 발전전략 마련
- 후손에게 부담되는 사업 지양

부담이 적은 사업모델 만들기

- 지역주민이 직접 참여하는 사업계획수립(집수리, 철거 등)
- 사회적기업, NGO와 연계한 사업비 최소화
- 기반시설조성사업과 연계한 사업시기 합리화

사람과 공간의 재생

- 구릉지 주택 밀집, 계단, 옹벽 노후화 등 생활환경 및 도로, 도시가스 등 기초생활여건 불량에 대한 개선사업 지원
- 사업 이후 지속적인 환경개선 및 관리를 위한 시스템 구축

나. 계획수립 방향 설정

■ 항목별 분석을 통해 지역에 필요한 분야와 지속가능한 발전을 위한 방향 제시

인구구조 및 소득	주거환경	생활위생시설	휴먼케어(주민의식조사)
지속적인 인구 감소추세 65세 이상 47.09% 고령화 비율의 증가 (105명/223명) 기초생활수급자 16.28% (21가구/129가구) 차상위가구 7.75% (10가구/129가구) 장애인 11.21% (25명/223명) 낮은 경제력으로 인한 자부담 납부 곤란	주택노후화 심화 난방비 부담 단열성능 저하로 결로 및 곰팡이 등 건강위험 요인 노출 방치된 빈집으로 생활위협 짧은 구간의 산책로 및 휴식공간 부족 급경사 및 위험도로 산재 노후화된 옹벽	안전시설 부족 노후된 공중화장실 도시가스 인입비용 부담 불법주정차로 인한 주민안전 위협 주차난으로 인한 가로 경관 훼손 부족한 CCTV로 우범지대 안전관리 미흡	후손에게 부담이 될 건물신축 지양 고령자 일자리 필요 지역리더 및 인적자원 양성 필요 주변지역 사업과의 연계성 강화 지형에 의한 주민 간 소통단절 지역의 정체성 및 테마발굴 필요

① 주민의식조사(설문조사) 결과

생활편의시설 서비스 개선 필요	방치된 빈집 정비	급경사로 보행환경 개선 필요	고령자 일자리 및 창업지원
------------------	-----------	-----------------	----------------

② 상위계획

지속가능한 복지 공동체 실현	고령자 취업 연계	자연 및 관광·문화자원 연계	원도심 정주환경 개선
-----------------	-----------	-----------------	-------------



- 현황여건 검토를 통한 사업계획수립 방향 설정 -

기반시설	▶	·보행위험지역 정비로 안전한 거주환경 조성 ·빈집 철거 및 공간재생을 통한 주민편의 증진
주택정비 지원	▶	·거주자 맞춤형 집수리 지원사업 추진 ·주민 건강을 위협하는 슬레이트지붕 철거
공동체	▶	·거주자 맞춤형 문화복지 프로그램 제공 ·일자리 연계를 통한 주민 활력 제고

4. 비전(기본구상)

비전



목표

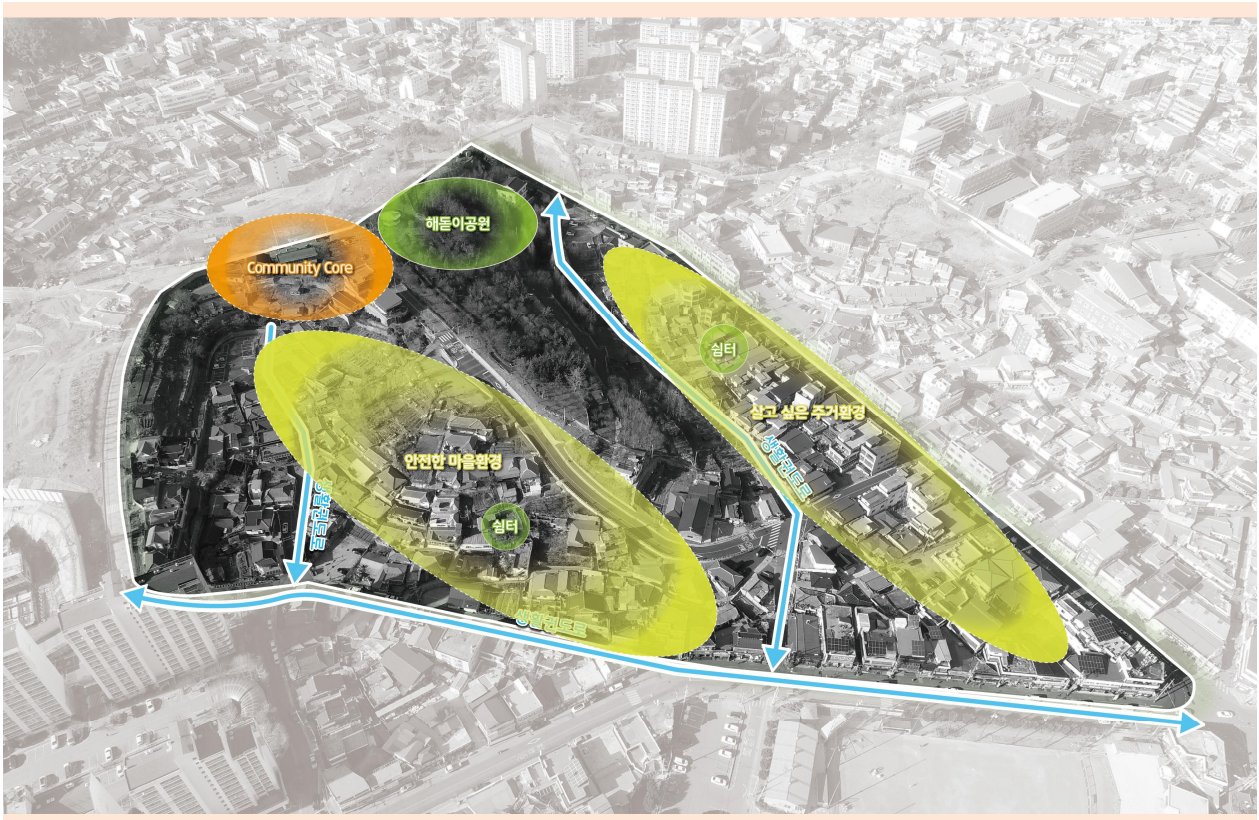
<p>“안전한 마을환경” 만들기</p> <p>(고령자 맞춤형 정주환경개선)</p> <p>고령자를 고려한 Barrier Free 생활여건 조성 지역맞춤형(고지대 생활환경) 정주여건 개선</p>	<p>“살고 싶은 주거환경” 만들기</p> <p>(유유자원을 활용한 생활여건 향상)</p> <p>빈집 및 공공유지를 활용한 생활인프라 확충 생활밀착형 지역정비를 통한 주거환경개선 지원</p>	<p>“함께 나아가는 마을” 만들기</p> <p>(자립적 생활기반 마련)</p> <p>계층별 맞춤형 문화프로그램 기획·지원 주민공동체 활성화 및 참여방안 마련</p>
---	---	---

전략

세부사업

- | | | |
|--|--|--|
| <p>안전확보</p> <ul style="list-style-type: none"> A-1 계단정비사업 A-2 울벽정비사업 A-3 골목길정비사업 A-4 건강길정비사업 A-5 CCTV 설치공사 A-6 가로등, 유도등, 제설함 설치공사 A-7 비상소화장치 | <p>생활·위생인프라개선</p> <ul style="list-style-type: none"> A-8 소광정조성사업 A-9 도시가스인입공사 A-10 주차장조성사업 A-11 선명경로당 신축 A-12 공동화장실 설치 <p>주택정비지원</p> <ul style="list-style-type: none"> B-1 빈집정비사업 B-2 슬레이트지붕 개량사업 B-3 집수리사업 | <p>휴먼케어</p> <ul style="list-style-type: none"> C-1 고령자재취업교육 C-2 문화·건강 프로그램 C-3 생활·안전 프로그램 C-4 원예치료 프로그램 <p>주민역량강화</p> <ul style="list-style-type: none"> C-5 사업모니터링 C-6 마을지킴이양성 C-7 준공백서제작 <p>기타</p> <ul style="list-style-type: none"> D-1 용역비 (마스터플랜수립, 실시설계) D-2 인건비 (거버넌스 운영비) |
|--|--|--|

[그림] 공간 구상도



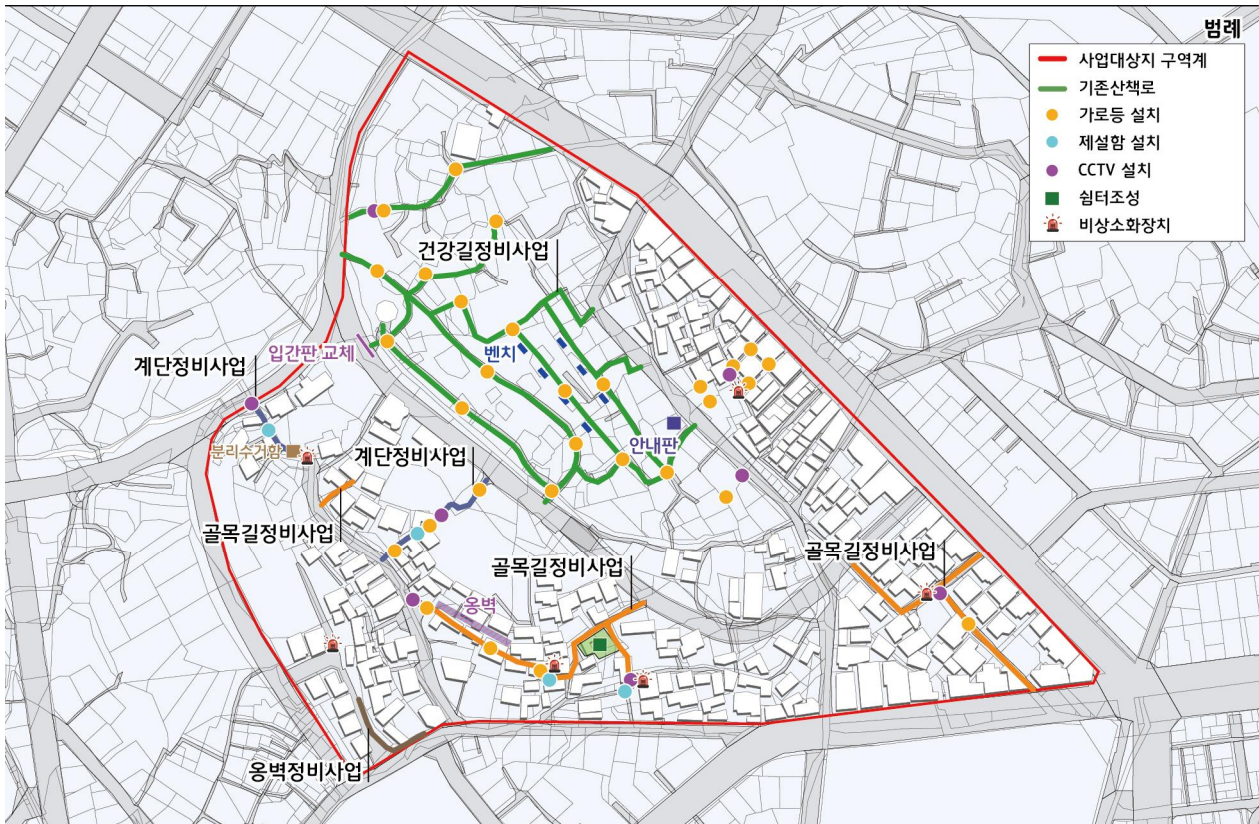
5. 실천전략

전략-1 고령자 맞춤형 정주환경개선

✓ 주요내용

- 노후되고 경사가 급한 계단 및 골목길을 정비하여 고령자 정주환경을 고려한 Barrier Free 생활여건 조성
- 주민들과의 소통을 통해 이용현황 및 선호형 재료 등을 고려한 안전시설 조성
- 안전에 취약한 구간 지능형 CCTV, 가로등, 유도등, 제설함, 비상소화장치 등 각종 범죄예방 및 재난안전 대책 마련

[그림] 전략01 - 고령자 맞춤형 정주환경개선



[표] 전략01 사업현황

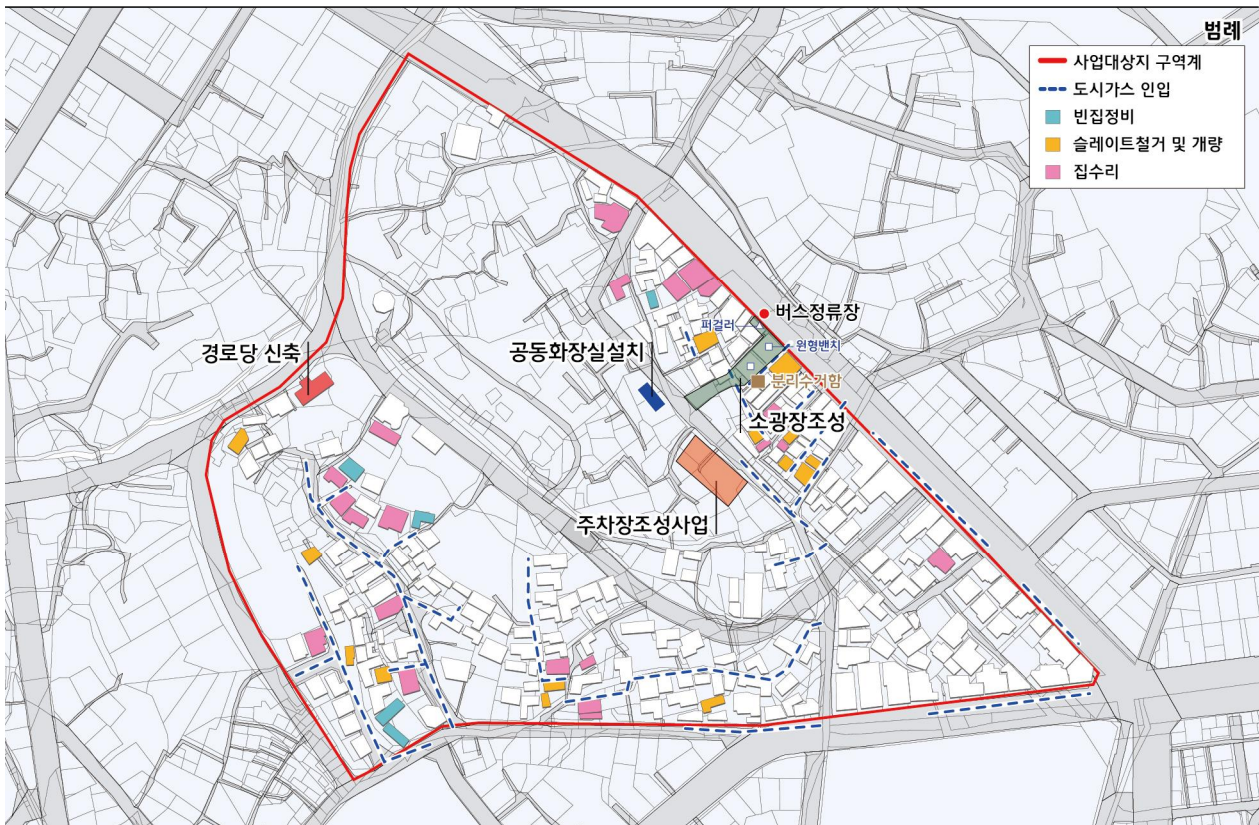
구분	사업명
안전확보	A-01 계단정비사업
	A-02 옹벽정비사업
	A-03 골목길정비사업
	A-04 건강길정비사업
	A-05 CCTV설치 공사
	A-06 가로등, 유도등, 제설함 설치
	A-07 비상소화장치

전략-2 유희자원을 활용한 생활여건 향상

✓ 주요내용

- 선양동의 분포되어있는 유희자원(공·폐가 및 국공유지)을 활용한 생활인프라 확충
- 기초생활에 필요한 도시가스, 주차장, 소광장 등의 생활인프라 조성으로 안전하고 생활에 불편함이 없는 마을환경 조성
- 마을에 부족한 문화·활동공간 확보를 위한 기존 경로당 철거 및 신축
- 슬레이트지붕철거 및 개량과 노후불량주택의 수리를 통한 거주자 정주여건 개선

[그림] 전략02 - 유희자원을 활용한 생활여건 향상



[표] 전략02 사업현황

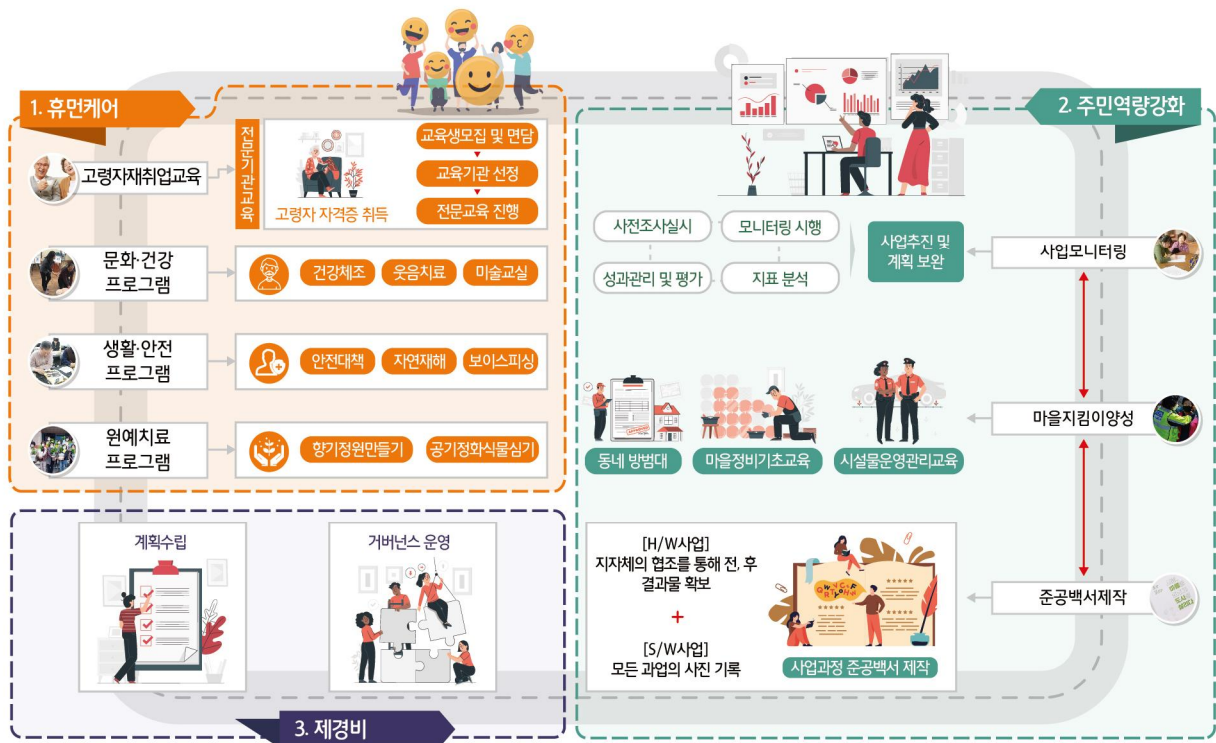
구분		사업명
생활위생 인프라개선	A-08	소광장조성사업
	A-09	도시가스인입공사
	A-10	주차장조성사업
	A-11	선명경로당 신축
	A-12	공동화장실 설치
주택정비지원	B-1	빈집정비사업
	B-2	슬레이트지붕개량사업
	B-3	집수리사업

전략-3 자립적 생활기반 마련

✓ 주요내용

- 지역 내 은퇴자 및 경력단절 노인들을 위한 휴먼케어 교육으로 고령자의 재취업 및 사회참여 기회 부여
- 이동이 불편하여 그동안 누리지 못했던 문화프로그램 운영으로 삶의 질 향상
- 사업모니터링 및 백서제작을 통해 본 사업의 가시적인 성과를 점검하고 평가할 수 있는 정기적인 모니터링 시스템 체계 구축

[그림] 전략03 - 자립적 생활기반 마련



[표] 전략03 사업현황

구분	사업명
휴먼케어	C-1 고령자재취업교육
	C-2 문화·건강프로그램
	C-3 생활·안전프로그램
	C-4 원예치료프로그램
주민역량강화	C-5 사업모니터링
	C-6 마을지킴이양성
	C-7 준공백서제작
기타(제경비)	D-1 용역비(마스터플랜수립, 실시설계)
	D-2 인건비(거버넌스 운영비, 총괄코디네이터)

6. 사업비

구분	사업항목	사업비(만원)				
		합계 (자부담별도)	국비(70)	도비(9)	시비(21)	
안전 확보	A-01 계단정비사업	5,850	4,095	527	1,229	
	A-02 옹벽정비사업	1,000	700	90	210	
	A-03 골목길정비사업	60,400	42,280	5,436	12,684	
	A-04 건강길정비사업	24,390	17,073	2,195	5,122	
	A-05 CCTV설치공사	10,800	7,560	972	2,268	
	A-06 가로등, 유도등, 제설함 설치	13,100	9,170	1,179	2,751	
	A-07 비상소화장치	3,300	2,310	297	693	
	소 계	118,840	83,188	10,696	24,956	
생활-위생 인프라	A-08 소광장조성사업	42,090	29,463	3,788	8,839	
	A-09 도시가스 인입공사	33,000 (13,500)	23,100	2,970	6,930	
	A-10 주차장조성사업	18,905	13,234	1,701	3,970	
	A-11 선명경로당 신축	67,075	46,953	6,037	14,086	
	A-12 공동화장실 설치	20,460	14,322	1,841	4,297	
		소 계	181,530 (13,500)	127,071	16,338	38,121
주택 정비	B-01 빈집정비사업	5,440	3,808	490	1,142	
	B-02 슬레이트 지붕개량사업	11,330 (2,970)	7,931	1,020	2,379	
	B-03 집수리사업	15,750 (9,000)	11,025	1,418	3,308	
		소 계	32,520 (11,970)	22,764	2,927	6,829
휴먼 케어	C-01 고령자재취업교육	2,120	1,484	191	445	
	C-02 문화·건강프로그램	3,086	2,160	278	648	
	C-03 생활·안전프로그램	3,086	2,160	278	648	
	C-04 원예치료프로그램	2,295	1,607	207	482	
		소 계	10,587	7,411	953	2,223
주민 역량 강화	C-05 사업모니터링	2,023	1,416	182	425	
	C-06 마을지킴이양성	2,000	1,400	180	420	
	C-07 준공백서제작	2,000	1,400	180	420	
		소 계	6,023	4,216	542	1,265
제정비	D-01 용역비	마스터플랜 수립비(경관포함)	16,500	11,150	1,605	3,745
		실시설계비	14,000	9,800	1,260	2,940
	D-02 인건비(거버넌스 운영비 등)	2,000	1,400	180	420	
		소 계	32,500	22,350	3,045	7,105
총 계		382,000 (25,470)	267,000	34,500	80,500	

7. 마스터플랜

[고지대 생활환경 개선]

안전하고 인락한 우리마을보금자리 선양동, 해돋이마을



■ 사업개요

- 사업비 382,000만원 (자부담 25,470만원 별도)
- 사업명 선양동 취약지역생활여건개조사업
- 사업위치 전라북도 군산시 선양동 925-76번지 일원
- 사업기간 2022년 ~ 2026년 (5년)

■ 사업계획(안)

단위 : 만원

A. 안전확보

A1	계단정비사업 (200㎡)	5,850
A2	옹벽정비사업 (80m)	1,000
A3	골목길정비사업 (850㎡)	60,400
A4	건강길정비사업 (1,200㎡)	24,390
A5	CCTV 설치공사 (9개소)	10,800
A6	가로등, 유도등, 제설함 설치	13,100
A7	비상소화장치 (6개소)	3,300

A. 생활·위생인프라개선

A8	소광장조성사업 (400㎡)	42,090
A9	도시가스인입공사 (1,200m)	33,000
A10	주차장조성사업 (587㎡)	18,905
A11	선명경로당 신축 (161㎡)	67,075
A12	공동화장실 설치 (66㎡)	20,460

B. 주택정비지원

B1	빈집정비사업 (4호)	5,440
B2	슬레이트지붕 개량사업 (13호)	11,330
B3	집수리사업 (30호)	15,750

C. 휴먼케어 & 주민역량강화

C1	고령자 재취업교육	2,120
	유인케어 문화·건강 프로그램	3,086
	생활·안전 프로그램	3,086
	원예치료프로그램	2,295
C2	사업모니터링	2,023
	주민역량강화 마을지킴이양성	2,000
	준공백서제작	2,000

D. 기타(제경비)

D1	제경비 (1식)	32,500
----	----------	--------



범례

- 빈집정비
- 슬레이트주택 지붕개량
- 집수리
- 가로등 설치
- 비상소화장치
- 도시가스(현황)
- 도시가스(계획)
- 공동화장실 설치
- CCTV 설치
- 제설함 설치





목 차

Chapter 1

계획의 개요

1. 계획의 대상 및 범위	03
2. 계획의 배경 및 목적	04
3. 계획수립절차	05
4. 추진경위	07

Chapter 2

대상지 현황분석

1. 대상지 일반현황	11
2. 주민의식조사	30
3. 상위 관련 계획 및 사업	35
4. 종합분석 및 계획수립 방향 설정	40

Chapter 3

기본구상

1. 기본방향	45
2. 비전, 목표, 실천전략	46
3. 성과지표	54
4. 사업선정	55
5. 마스터플랜	65
6. 총괄사업비	67

Chapter 4

세부사업계획

A. 안전확보 세부사업계획	71
A-01. 계단정비	71
A-02. 옹벽정비사업	75
A-03. 골목길정비사업	77
A-04. 건강길정비사업	81
A-05. CCTV설치공사	84
A-06. 가로등, 유도등, 제설함 설치	86
A-07. 비상소화장치	88
A. 생활·위생인프라개선 세부사업계획	90
A-08. 소광장조성사업	90
A-09. 도시가스인입공사	93
A-10. 주차장조성사업	95
A-11. 선명경로당 신축	98
A-12. 공동화장실설치	101



B. 주택정비지원 세부사업계획	103
B-01. 빈집정비사업	103
B-02. 슬레이트 지붕개량사업	105
B-03. 집수리사업	107
C. 휴먼케어 세부사업계획	109
C-01. 고령자재취업교육	109
C-02. 문화·복지프로그램	113
C-03. 생활·안전프로그램	117
C-04. 원예치료프로그램	121
C. 주민역량강화 세부사업계획	125
C-05. 사업모니터링	125
C-06. 마을지킴이양성	129
C-07. 준공백서제작	132
D. 제경비 세부사업계획	135
D-01. 용역비	135
D-02. 거버넌스 운영비	136

Chapter 5
경관계획

1. 경관계획의 개요	141
2. 경관현황 및 분석	142
3. 상위관련계획 및 관련법규 검토	149
4. 경관 사례검토	160
5. 조사 종합분석	165
6. 경관계획 기본구상	166
7. 경관거점·축 계획	167
8. 경관가이드라인	169
9. 개략사업비	184
10. 야간경관계획	185
11. 경관계획 종합구상도	189
12. 경관 실행계획	191

Chapter 6
실행계획

1. 사업추진체계 및 역할분담	201
2. 소요 사업비 및 단계별 실행계획	202
3. 운영관리 및 지속가능성 확보방안	203

별첨 관련 자료	205
-----------------	-----

I. 계획의 개요

1. 계획의 대상 및 범위	03
2. 계획의 배경 및 필요성	04
3. 계획수립절차	05
4. 추진경위	07

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

일제 강점기부터 소외받은 거주민에게 새로운 희망의 디딤돌 필요

- ✓ **군산항 개항으로 형성된 못사는 조선인 거주지**
 - 1899년 군산항 개항과 함께 조계지 확장으로 시내에서 밀려난 조선인 살던 서민들의 애환이 깃든 지역
- ✓ **정주여건 개선사업에서 소외된 지역**
 - 주변지역은 각종 개발사업으로 점진적 성장하는 반면, 사업대상지는 개선사업의 소외지역
- ✓ **돈 있는 사람은 떠나간 버려진 지역**
 - 소득이 적은 고령자 중심 주거지
 - 도시가스, 하수도 등 기초생활 인프라 부족으로 이주민 급증
- ✓ **과도한 빈집으로 생활위험**
 - 주거지 부적합 생물체 증대로 생활불편 급증
 - 거주민 이탈로 빈집, 폐가 증대
- ✓ **위생·안전의 사각지대 노출**
 - 도로가 없어 구급차량 등 접근이 불가
- ✓ **고령자가 살기 버거운 환경**
 - 구릉지로 이동, 택배, 이사가 불편하며 하수도 부족으로 악취 심화
 - 난방비 부담으로 겨울나기 곤란

나. 계획의 목적

- ✓ **지역 맞춤형 정주여건 개선**
 - 재해, 위생, 안전 등 취약한 기초 생활인프라 개선
 - 집수리 지원 등을 통한 노후·불량 거주환경 개선
- ✓ **커뮤니티기반 문화복지프로그램 개발**
 - 지역에 필요한 일자리, 복지, 교육, 문화 등 맞춤형 지원을 통한 주민공동체 활성화
 - 마을기업 등 사회적 경제조직의 발굴·육성을 통한 지속가능한 주민공동체 실현

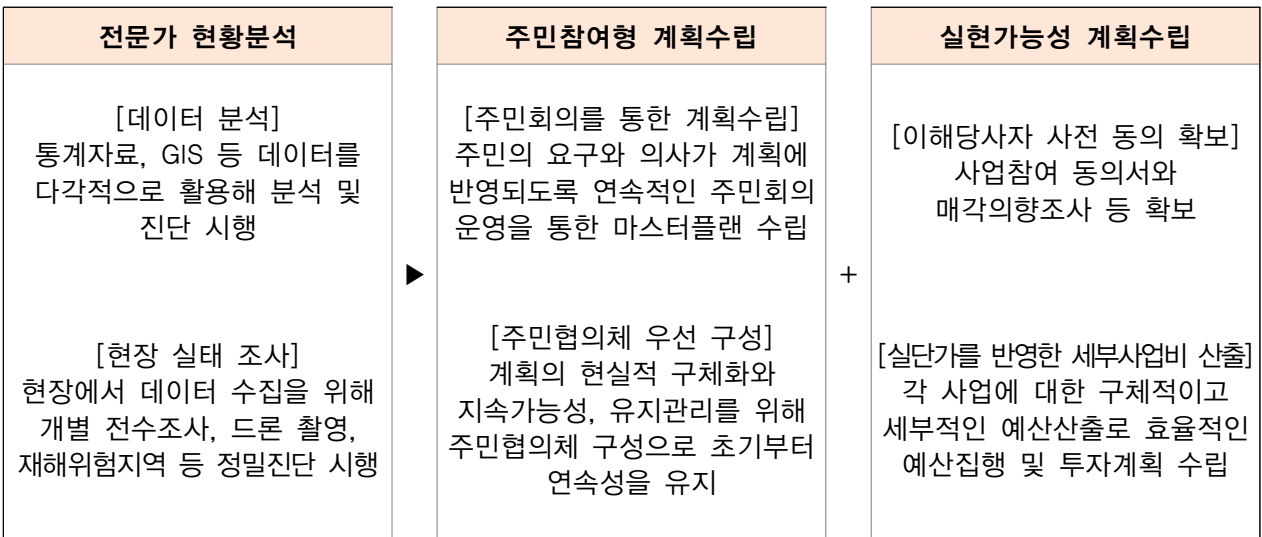
3. 계획수립절차

가. 계획수립 절차

단계별 계획수립 절차를 통한 주민역량강화 및 주민주도형 사업추진 원동력 마련

1단계	<ul style="list-style-type: none"> · 통별 고령자 맞춤형 설명회 개최 · 사전 공지를 통한 주민참여 유도 · 개별 주택 방문을 통한 사업 적극 설명 · 취약지역 생활여건개조사업 주민설문조사를 통한 사업내용 조정
사업대상지 통별 주민설명회 및 심층인터뷰	
2단계	<ul style="list-style-type: none"> · 주민 눈높이 맞춤형 역량강화교육 · 실습 및 토론중심의 교육 · 리더의 역할 및 자질 교육 · 선진지견학을 통한 사업 이해도 증대
주민 눈높이 맞춤형 역량강화교육	
3단계	<ul style="list-style-type: none"> · 분야별 사업추진방향 구체화 · 미래발전방향 설정 · 외부전문가의 노하우 및 성공사례 공유 · 소단위 통별 소통으로 다양한 의견수렴
지역주민 워크숍 및 포럼	

- 지역주민을 배려한 눈높이 맞춤형 프로세스 -



선양동 취약지역의 자생적 마을발전기반 마련

나. 사업구체화

사업 구체화를 위한 사업 가능성 및 타당성 재검토

✓ 계획 초기(안)부터 최종(안)까지 주민주도형 사업계획 수립

[표] 사업구체화 프로세스(초기-중간-최종)

초기안(예비계획)

[안전확보]

- 옹벽, 계단, 빈집 정비
- 골목길 정비(조도, 포장)
- 방법시설 확충
- 마을안길, 쉼터 조성으로 빈집 철거 등

[생활·위생 인프라]

- 도로, 도시가스, 하수도 정비
- 해돋이공원 산책길 연장
- 화장실, 주차장, 마을안길 설치
- 연계사업으로 집수리 자부담 최소

[휴먼케어]

- 건강증진, 취업 프로그램
- 인근 시설 활용



중간안(마스터플랜)

[안전확보]

- 옹벽정비, 계단정비사업
- 골목길 정비(조명등 개선, 노면포장 등)
- 마을안길 조성사업
- 쉼터 조성, 빈집 철거
- 슬라이드지붕개량, 집수리

[생활·위생 인프라]

- 도시가스 인입
- 해돋이공원 건강길 조성사업
- 공용화장실, 주차장(전기) 설치

[휴먼케어&주민역량강화]

- 고령자재취업교육, 삶의 질 향상 프로그램
- 마을경관만들기, 마을지킴이양성
- 꽃꽂이 및 가드닝 등



최종안(마스터플랜)

[안전확보]

- 계단정비사업, 옹벽정비사업
- 골목길정비사업, 건강길정비사업
- CCTV 설치공사
- 가로등, 유도등, 제설함 설치공사, 비상소화장치

[생활·위생 인프라]

- 소광장조성사업, 도시가스 인입공사
- 주차장조성사업(전기차충전기)
- 선명경로당 신축, 공동화장실 설치

[주택정비지원]

- 빈집정비, 슬라이드지붕개량, 집수리

[휴먼케어&주민역량강화]






- 고령자재취업교육, 문화건강프로그램
- 생활안전프로그램, 원예치료프로그램
- 사업모니터링, 마을지킴이,준공백서제작



4. 추진경위

가. 추진경위

지역주민과 함께 사업의 타당성 및 미래지향성을 고려한 체계적인 마스터플랜 수립

구분	일자	내용	비고
사업추진준비	2022.11.02.	· 과업 착수	
착수보고회	2022.11.18.	· 사업설명회 및 질의응답 -사업의 개요 및 기준 -사업추진일정 및 세부사업 방향	
기초조사	2022.11~12.	· 선양동 사업대상구역 (선양동, 삼학동, 미원동) -인구 및 가구 현황 -토지 및 건축물 조서 등	
수요조사	2023.02~03.	· 빈집 등 건축물 현황 조사 · 슬레이트 및 집수리 수요 전수조사 · 공동사업 등 주민의식 설문조사	
리더·주민 회의	2023.02.28.	· 1차 리더 및 주민회의	
	2023.03.05.	· 2차 리더 및 주민회의	
	2023.03.22.	· 3차 리더 및 주민회의	
	2023.03.29.	· 4차 리더 및 주민회의	
	2023.04.10.	· 5차 리더 및 주민회의	
	2023.06.22.	· 6차 리더 및 주민회의	
	2023.08.08.	· 7차 리더 및 주민회의	
주민역량 강화교육	2023.02.21.	· 주민역량강화교육 (1강)	
	2023.02.22.	· 주민역량강화교육 (2강)	
	2023.05.31.	· 주민역량강화교육 (3강)	
	2023.06.08.	· 주민역량강화교육 선진지견학 (당일)	
	2023.08.08.	· 주민역량강화교육 (4강)	
MP실무회의	2022.12.14.	· MP회의 1차 (사업추진 방향 논의)	
	2023.04.10.	· MP회의 2차 (현황부문 및 세부사업)	
	2023.05.10.	· MP회의 3차 (현장점검 및 세부사업)	
	2023.06.22.	· MP회의 4차 (세부사업)	
	2023.07.26.	· 건축공간연구원 자문	

II. 대상지 현황분석

1. 대상지 일반현황	11
2. 주민의식조사	30
3. 상위 관련계획 및 사업	35
4. 종합분석	40

1. 대상지 일반현황

가. 입지특성

■ 군산시 원도심의 대표적 낙후지역으로 해돋이공원을 중심으로 마을이 형성

- ✓ 군산시 동(洞) 지역 중앙부에 입지한 고지대 원도심 지역
 - 간선도로를 따라 일부 소규모 도소매업 상권 형성
 - 구릉지를 따라 저층 노후단독주택 중심의 주거지 형성
- ✓ 과거와 현재의 문화가 공존하는 지역
 - 근대역사문화중심지로 유명한 말랭이마을과 인접하여 관광객 방문 가능성이 있으나, 해돋이공원을 제외한 기초생활인프라가 매우 열악한 지역
 - 다양한 사업지원으로 발전 가능성이 있는 지역
- ✓ 고지대의 특성과 주변 아파트단지로 위요된 개발 소외지역
 - 삼학주공아파트(15층), 오룡고령자복지아파트(15층), 군산창성(15층) 등의 중고층 아파트로 위요

다양한 입지 특성을 고려하여 사업대상지 최적의 사업계획수립 필요

[그림] 위치도



나. 인구 및 가구

65세 이상 인구의 비율이 높은 초고령화 사회에 진입한 월명동, 삼학동, 흥남동

1) 인구

- 사업대상지 총 인구수는 223명이며 월명동 136명, 삼학동 17명, 흥남동 70명으로 월명동의 비율이 많은 것으로 나타남
- 초고령사회는 통상 65세 이상 고령인구가 차지하는 비율이 20% 이상인 사회를 말하며, 사업대상지는 초고령사회에 진입함을 확인할 수 있음

[표] 연령별 인구 현황

(단위 : 명)

구분	계	계		19세 미만		19-39세		40-64세		65세 이상	
		남	여	남	여	남	여	남	여	남	여
사업대상지	223	111	112	7	7	14	12	39	39	51	54
	100%	49.78%	50.22%	3.14%	3.14%	6.28%	5.38%	17.49%	17.49%	22.87%	24.22%
월명동	136	64	70	3	2	9	5	24	27	29	37
삼학동	17	9	8	1	1	0	1	2	0	6	6
흥남동	70	38	34	3	4	5	6	13	12	16	11

※ 출처 : 군산시청 및 현장조사

2) 가구

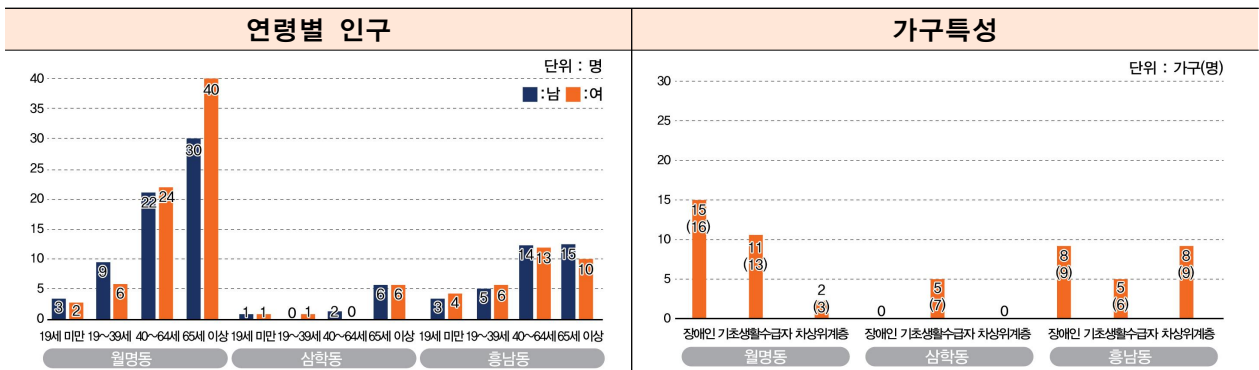
- 사업대상지 내 총 가구수는 129가구이며 월명동 79가구, 삼학동 11가구, 흥남동 39가구로 나타남
- 사업대상지 내 월명동이 장애인, 기초생활수급자, 차상위계층의 비율이 가장 높고 인구 수 대비 기초생활수급자 비율이 삼학동이 가장 높게 나타남

[표] 가구특성 현황

구분	전체 가구	전체 인구	장애인		기초생활수급자		차상위계층	
			가구 수	인구 수	가구 수	인구 수	가구 수	인구 수
사업대상지	129	223	23	25	21	26	10	12
	100%	100%	17.83%	11.21%	16.28%	11.66%	7.75%	5.38%
월명동	79	136	15	16	11	13	2	3
삼학동	11	17	0	0	5	7	0	0
흥남동	39	70	8	9	5	6	8	9

※ 출처 : 군산시청 및 현장조사

[그림] 연령별 인구 및 가구특성



다. 주거취약지수

■ 사업대상지는 주거취약 등급이 1~2 등급으로 매우 취약한 상태

1) 주거환경

- 노후주택 비율 평균 13.05%, 슬레이트 지붕비율은 평균 5.7%로 나타남
- 빈집비율이 약 12.15%로 매우 열악하며 신규주택비율은 4.5%에 불과
- 그간 고용위기지역으로 지역 경기가 어렵고, 저소득 고령자가 많아 자립적으로 주거환경을 개선시키기 어려움

2) 기반시설

- 불량도로 접도율은 약 10.17%, 과소필지 비율 6.8%로 신축 등의 건축이 곤란

3) 인구사회

- 고령인구 비율이 평균 7.53%로 고령화지역
- 기초생활수급자 평균 10.6%, 차상위가구 8.7%로 가구소득이 매우 낮은 지역

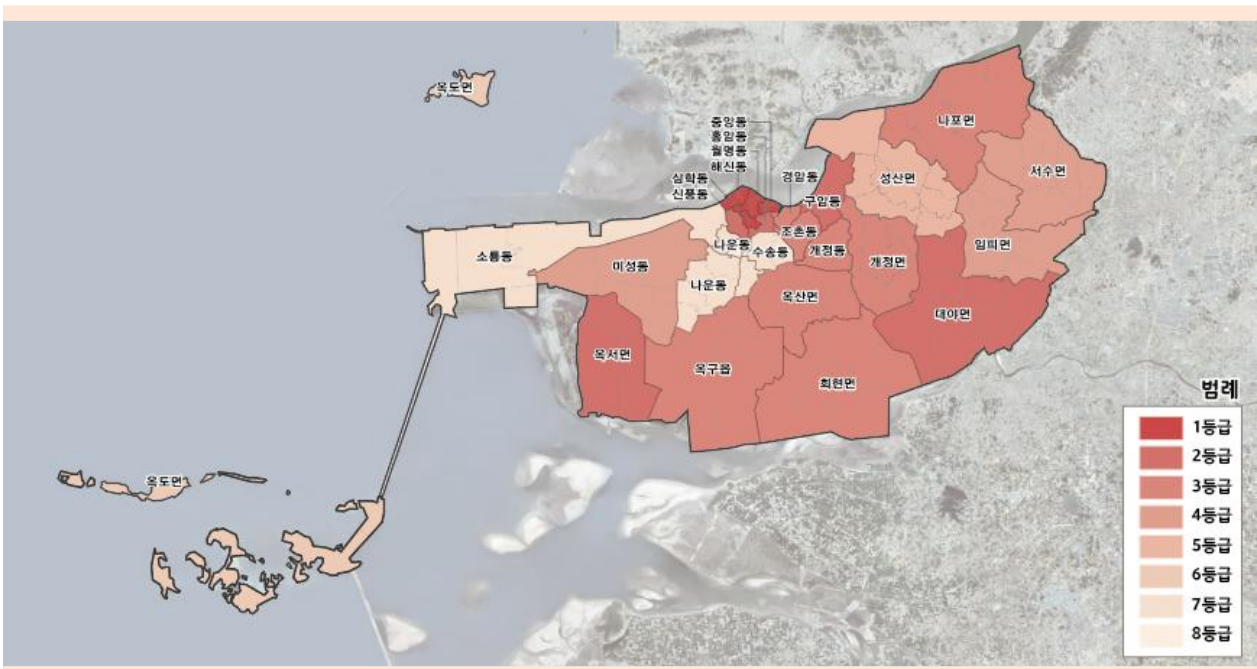
[표] 동별 특성(주거환경, 기반시설, 인구사회) 현황

(단위 : %)

사업대상지	주거환경			기반시설			인구사회		
	노후주택 (30년 ↑)	슬레이트 지붕	빈집	신규주택	불량도로 접도율	과소필지	고령인구 (65세 ↑)	기초생활 수급자	차상위 가구
월명동	13.5	6.3	13.5	4.5	11.3	6.8	7.91	11.3	9
삼학동	13.5	6.3	10.8	4.5	11.3	6.8	9.04	11.3	9
흥남동	12.15	4.5	12.15	4.5	7.91	6.8	5.65	9.04	8.1

※ 출처 : 도시지역 새뜰마을사업 국비지원체계 개선방안 연구(국토부 2019년)

[그림] 주거취약지수



라. 거주자 특성

■ 소득이 적은 초고령 지역(47.09%)으로 자립적 성장이 불가능

1) 고령자

- 전체 223명 중 65세 이상 인구가 105명, 47.09% 초고령지역
- 젊은 계층이 없어 미래 성장이 불가능한 지역

2) 사회적 취약계층

- 전체 129가구 중 기초생활수급자 21가구, 16.28%, 차상위가구 10가구, 7.75%로 사회적 취약계층 가구의 비율은 24.03%로 구성
- 장애인수 25명, 11.21%로 높은 비율을 나타내며, 65세이상 고령자 포함 약 58.30%가 이동이 불편한 계층으로 구성

3) 쇠퇴지수

- 인구는 최근 5년간 인구변화 지수는 2.76로 감소 심화
- 사업체수는 최근 5년간 약 17% 감소
- 노후 건축물은 88%로 매우 심각한 수준

[표] 쇠퇴지수 분석

필지 고유번호	인구사회	산업경제	물리환경	최근 인구변화	과거대비 사업체 변화	최근 사업체 변화	노후 건축물 비율
288761	O	O	O	5.00	-19.79	2.00	100.00
288762	X	O	O	2.00	-16.07	2.00	85.71
288763	O	O	O	5.00	-14.74	2.00	100.00
288764	X	O	O	2.00	-14.74	2.00	72.73
289761	O	O	O	5.00	-23.02	2.00	100.00
289762	O	O	O	3.00	-14.74	2.00	82.35
289763	X	O	X	-	-14.74	2.00	-
289764	X	O	O	1.00	-16.42	3.00	100.00
290761	O	O	O	3.00	-23.46	1.00	94.87
290762	O	O	O	3.00	-14.74	2.00	100.00
290763	O	O	O	3.00	-14.74	2.00	94.74
290764	X	O	O	2.00	-19.40	1.00	100.00
291761	X	O	O	2.00	-16.06	2.00	94.44
291762	X	O	O	2.00	-15.05	2.00	97.37
291763	X	O	O	2.00	-14.62	2.00	93.33
292761	O	O	O	3.00	-19.83	2.00	100.00
292762	O	O	O	4.00	-16.44	2.00	95.45
평균	-	-	-	2.76	-16.98	1.94	88.88

※ 출처 : 도시재생정보종합체계(2020년)

마. 도시관리계획

■ 사업대상지는 용도지역(주거지역, 상업지역)과 도시계획지역(도로, 주차장, 공공공지)로 구성됨

1) 용도지역

- 선양동 총 면적 85,198㎡ 중 제2종 일반주거지역이 58,219㎡(68.4%)로 가장 넓게 차지하며, 일반상업지역 26,979㎡(31.6%) 순으로 구성됨

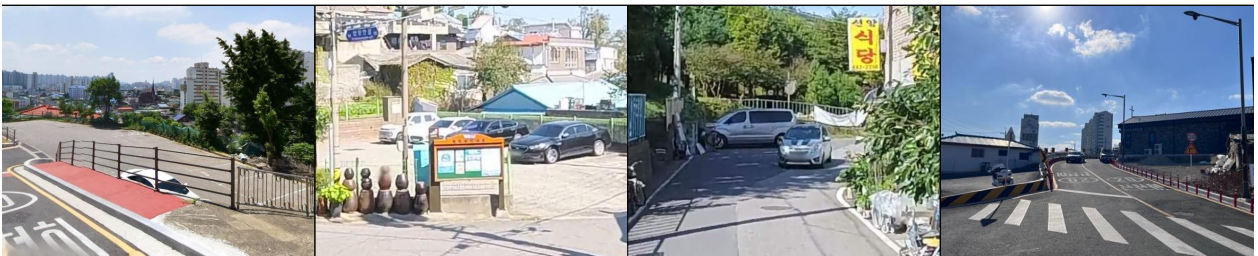
2) 도로 및 주차장

- 노선번호 소로2류~3류의 도시관리계획 도로공사 5가지 중 현재 모두 조성 완료하여 주민들의 원활한 이용이 가능
- 사업대상지 내 3개(선양동 925-55, 925-83, 904-35) 공용주차장 조성

3) 공공공지

- 선양동 해돋이공원 공공공지(선양동 905-2) 조성

[그림] 도시관리계획 조성현황



[그림] 도시관리계획 현황도



바. 토지이용

주거환경개선사업 등 추진 이후 발생한 유휴공간(나대지)을 활용한 사업계획 수립 가능

1) 지목

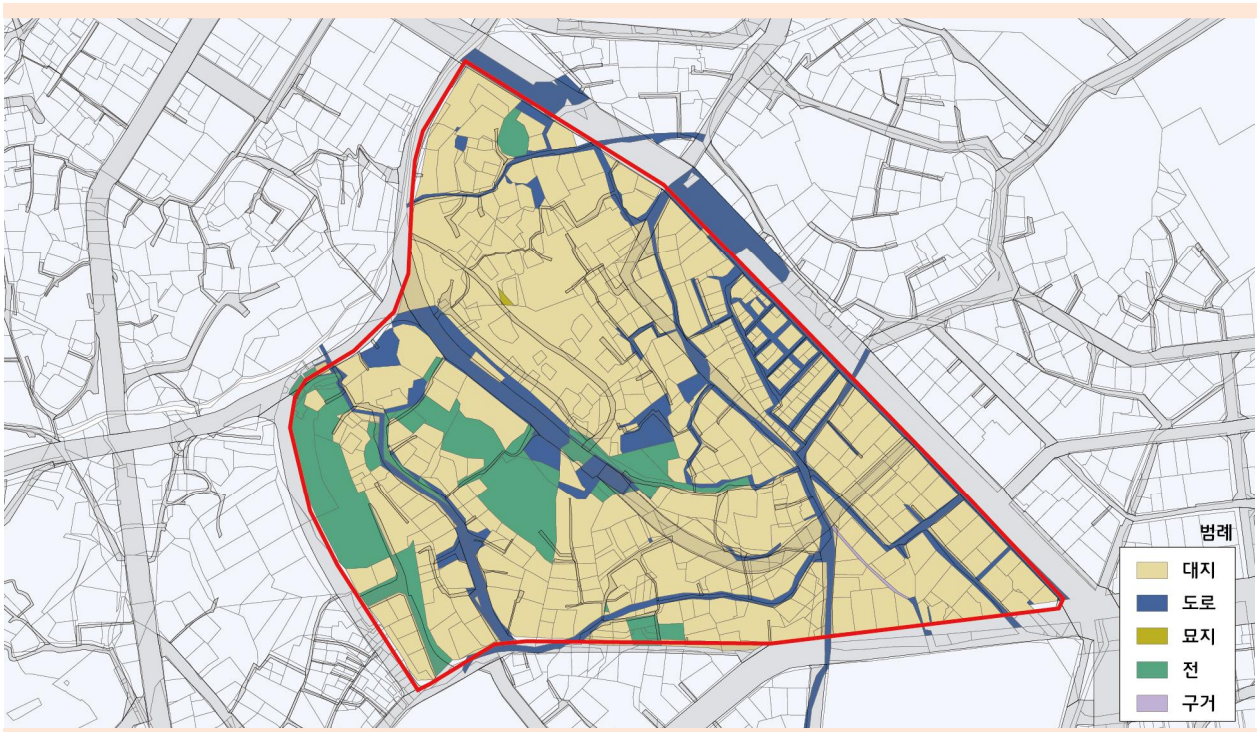
- 토지 지목현황 중 대지가 583필지, 66,627㎡로 사업대상지 대부분을 점유
- 도로는 68필지, 8,610㎡로 전체 중 10.1%에 불과해 도로율이 낮은 것으로 나타남
- 활용 불가능한 구거 및 묘지가 각 1필지로 가장 낮은 점유율을 형성
- 전, 대지, 도로, 구거, 묘지 이외 다른 필지는 사업대상지에 없는 것으로 나타남

[표] 토지 지목 현황

구분	전	답	대	도	임	구
필지수	51	-	583	68	-	1
면적(㎡)	9,865	-	66,627	8,610	-	60
구성비(%)	11.58	-	78.20	10.11	-	0.07
구분	잡	장	묘	종	기타	합계
필지수	-	-	1	-	-	704
면적(㎡)	-	-	36	-	-	85,198
구성비(%)	-	-	0.04	-	-	100

※ 출처 : 군산시청

[그림] 토지지목 현황도

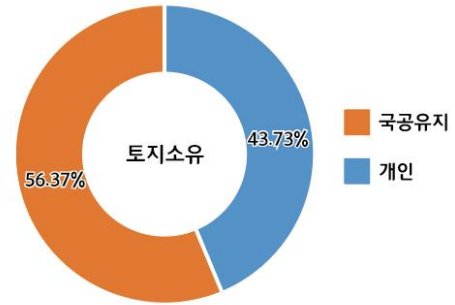


사. 토지소유

■ 사유지(43.75%)보다 많은 활용잠재력이 높은 국공유지 56.25% 점유

1) 소유

- 개인소유는 297필지, 37,170m² 점유로 나타나며, 군산시 354 필지, 39,157m²와 국유지 53 필지, 8,871m²로 활용잠재력이 높은 유휴부지 풍부
- 특히, 나대지 방치되는 국공유지가 많아 활용 가능성이 높으므로 사업비 절감을 위해 국공유지의 적극적 활용이 필요
- 단, 사업대상지 국공유지에 무단으로 점유하고 있는 건축물이 다수 분포하고 있으므로 불법건축물에 대한 해결방안 필요

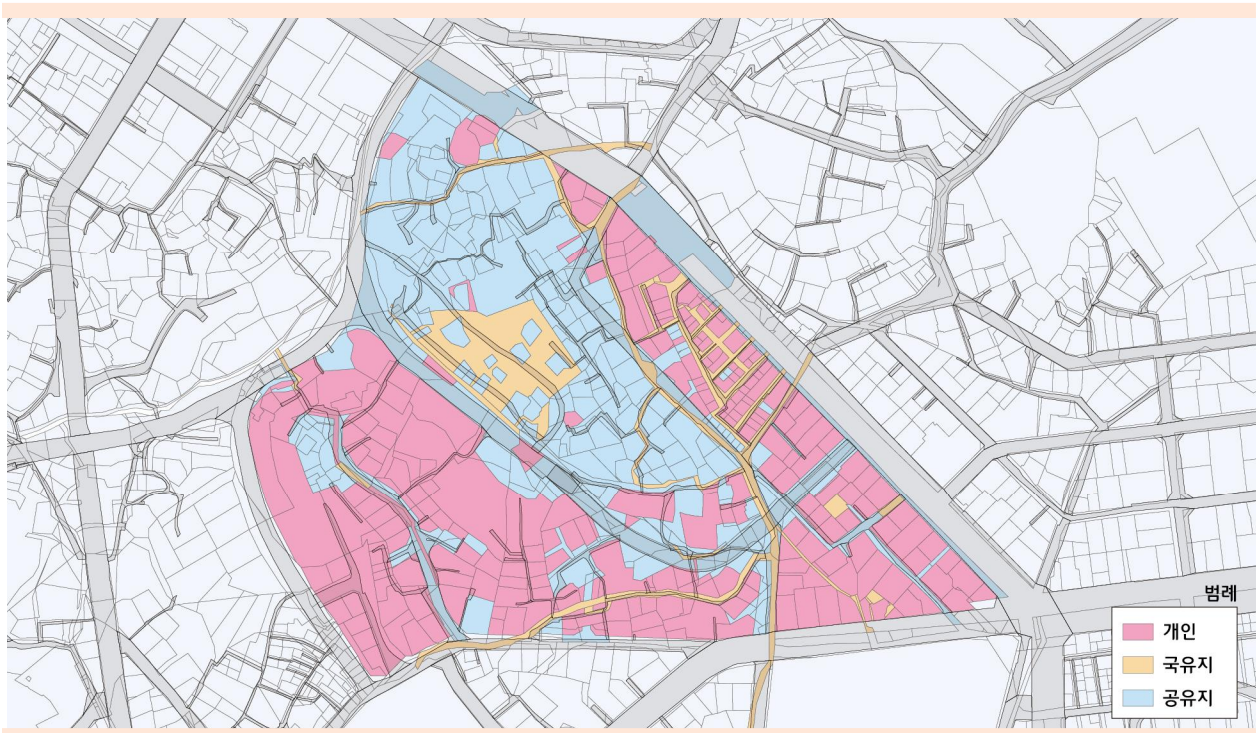


[표] 토지소유 현황

구분	개인	공유지	국유지	합계
필지수	297	354	53	704
면적(m ²)	37,170	39,157	8,871	85,198
구성비(%)	43.63	45.96	10.41	100

※ 출처 : 군산시청

[그림] 토지소유 현황도



아. 토지지가

공시지가가 대부분 15만원 이하로 주민들이 생활하는 주거지역의 경우 주변 지역에 비해 상대적으로 낮은 가격이 형성되어 있음

1) 공시지가

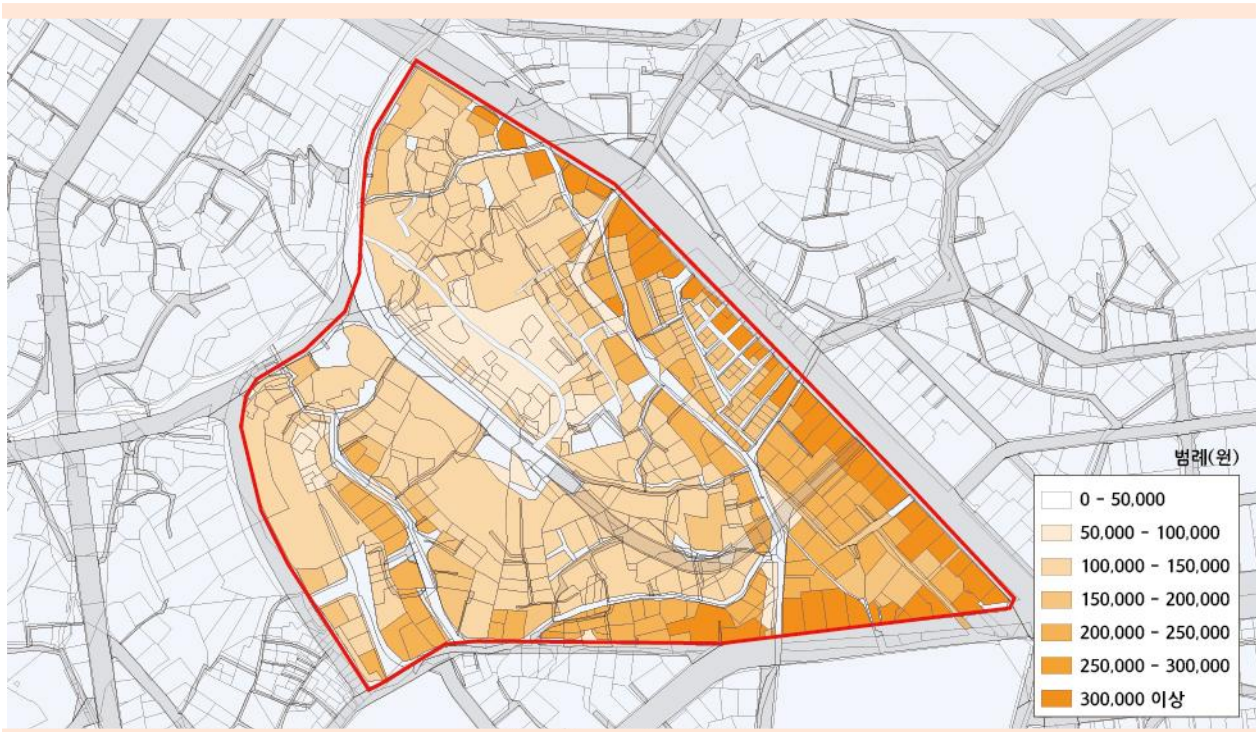
- 15만원 이하는 428필지, 61.80%로 선양동 사업대상지의 대부분은 15만원 이하의 공시지가로 형성되어 있음
- 20만원 이하는 109필지, 17.26%와 25만원 이하는 106필지, 12.87%로 20만원~25만원 사이의 공시지가가 다음으로 높음
- 30만원 이하 2필지는 0.18%에 불과
- 30만원 초과 59필지, 7.89%로 대부분 도로변에 위치한 상권인 것으로 나타남
- 20만원~25만원 이하가 215필지, 30.13%로 주변지역과 비슷한 지가로 나타남 (주변지역의 지가는 25~30만원)

[표] 토지지가 현황

구분	합계	5만원 이하	10만원 이하	15만원 이하	20만원 이하	25만원 이하	30만원 이하	30만원 초과
필지수	704	122	79	227	109	106	2	59
면적(m ²)	85,198	11,972	7,110	33,572	14,703	10,968	153	6,720
구성비(%)	100	14.05	8.35	39.40	17.26	12.87	0.18	7.89

※ 출처 : 토지이음 및 GIS

[그림] 토지지가 현황도



자. 지형 및 지세

해돋이공원을 기준 동·서쪽으로의 구릉지형 저층 주거밀집지역 형성

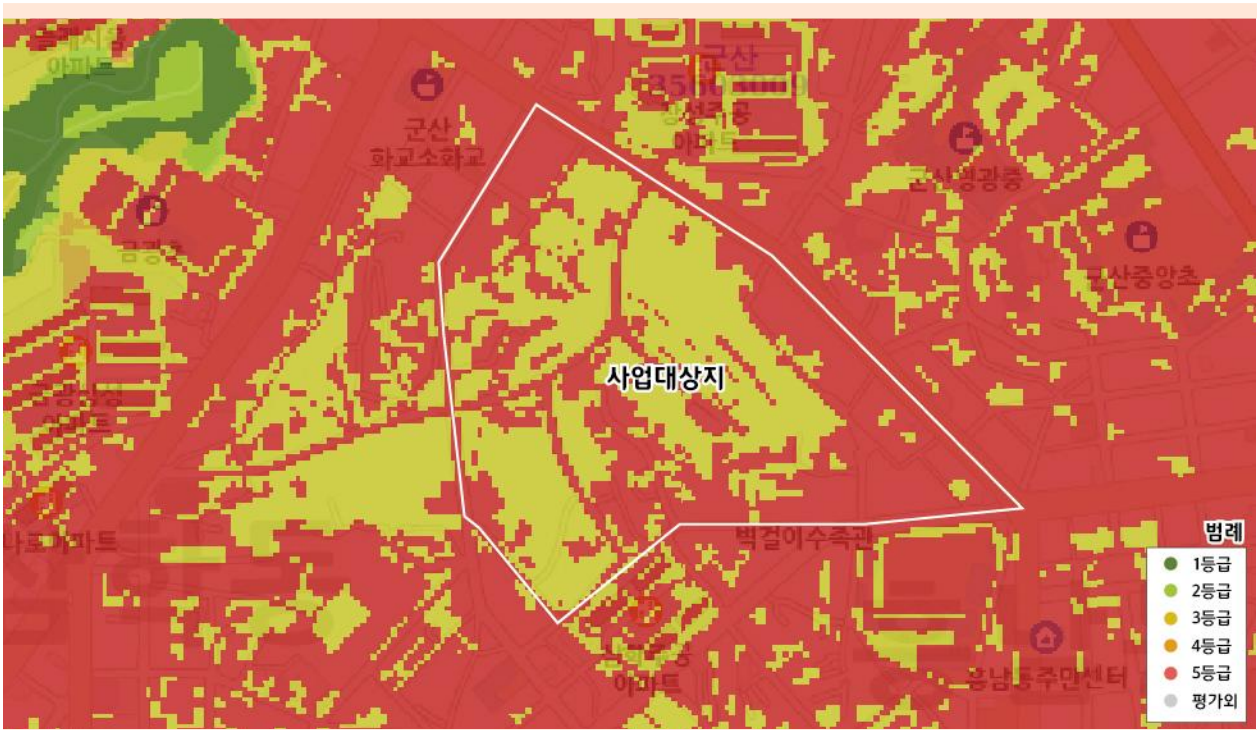
- 군산시 구시가지를 둘러싸고 있는 월명산~광월산~금광산~고봉산~오성산이 평지 위에 우뚝 솟은 임야를 형성
- 선양고개를 중심으로 영광여자중·고교로부터 서해대학교로 연결되는 구릉지형이 발달
- 구릉지를 중심으로 노후 구릉지형 단독주택이 밀집
- 전반적인 지형경관은 해돋이공원의 수목경관이 사업대상지 중앙으로 자리 잡고 있으며, 사업대상지의 외곽으로는 대부분 10m 내외의 평지로 구성

차. 생태자연도·국토환경성 평가도

사업대상지는 원도심지역으로 국토환경성평가 3~5등급 이상 지역

- 환경부 생태자연도를 검토한 결과, 사업대상지 내 지역은 평가 외 지역으로 나타났으며, 사업대상지 인근 월명산, 팔마산은 2등급으로 나타남
- 선양동 사업대상지의 국토환경성평가는 대부분의 주택밀집지역이 3등급에 해당되며, 상권밀집지역 및 도로구역이 5등급으로 나타남

[그림] 국토환경성 평가도



카. 표고·경사

급격한 표고 차이로 보행이 어려운 급경사 도로 산재 및 위험한 응벽 발생

1) 표고·경사

- 선명경로당, 해돋이공원의 표고와 경사가 급해 (30도 이상) 고령자의 이동이 현실적으로 불편하며 이동 시 고령자의 안전을 위협
- 급경사로 인한 주택 밀집지역이 낮아 하수도 및 도시가스 설치 한계가 있어 생활기반시설이 매우 열악

[표] 표고 분석

구분	10m 이하	10m~50m	50m~100m	100m~200m	200m 이상	합계
면적(m ²)	29,626	55,572	-	-	-	85,198
비율(%)	34.77	65.23	-	-	-	100

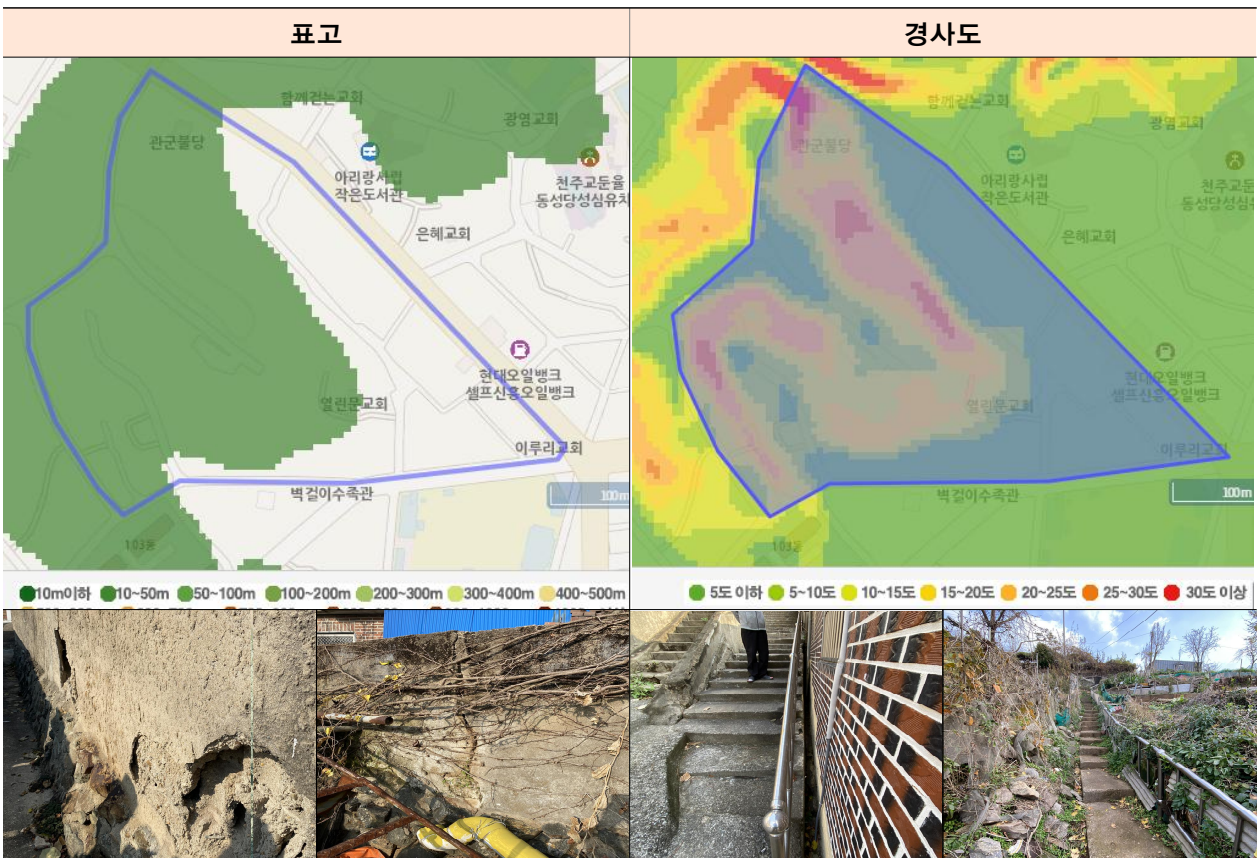
※ 출처 : 국토환경성평가지도

[표] 경사 분석

구분	5도 이하	5~10도	10~15도	15~20도	20~25도	25~30도	30도 이상	합계
면적(m ²)	35,724	12,826	13,174	12,138	9,021	2,022	293	85,198
비율(%)	41.96	15.06	15.47	14.26	10.59	2.37	0.34	100

※ 출처 : 국토환경성평가지도

[그림] 표고 및 경사도 현황도



타. 건축물 현황

■ 전체 건축물 중 65.10%가 주택이며, 이중 관리가 되지 않은 노후주택이 대다수

1) 용도

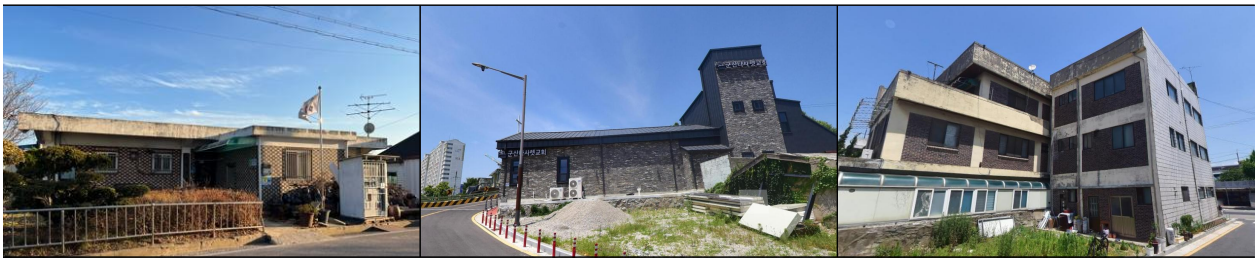
- 전체 건축물 255동 중 주택은 166동, 65.10%로 가장 많은 수를 차지함
- 근린생활시설이 18동으로 전체의 7.06%, 주택+근생시설이 35동, 13.73%로 다수의 자영업자들은 근린생활시설에서 거주하는 것으로 나타남

[표] 건축물 용도 현황

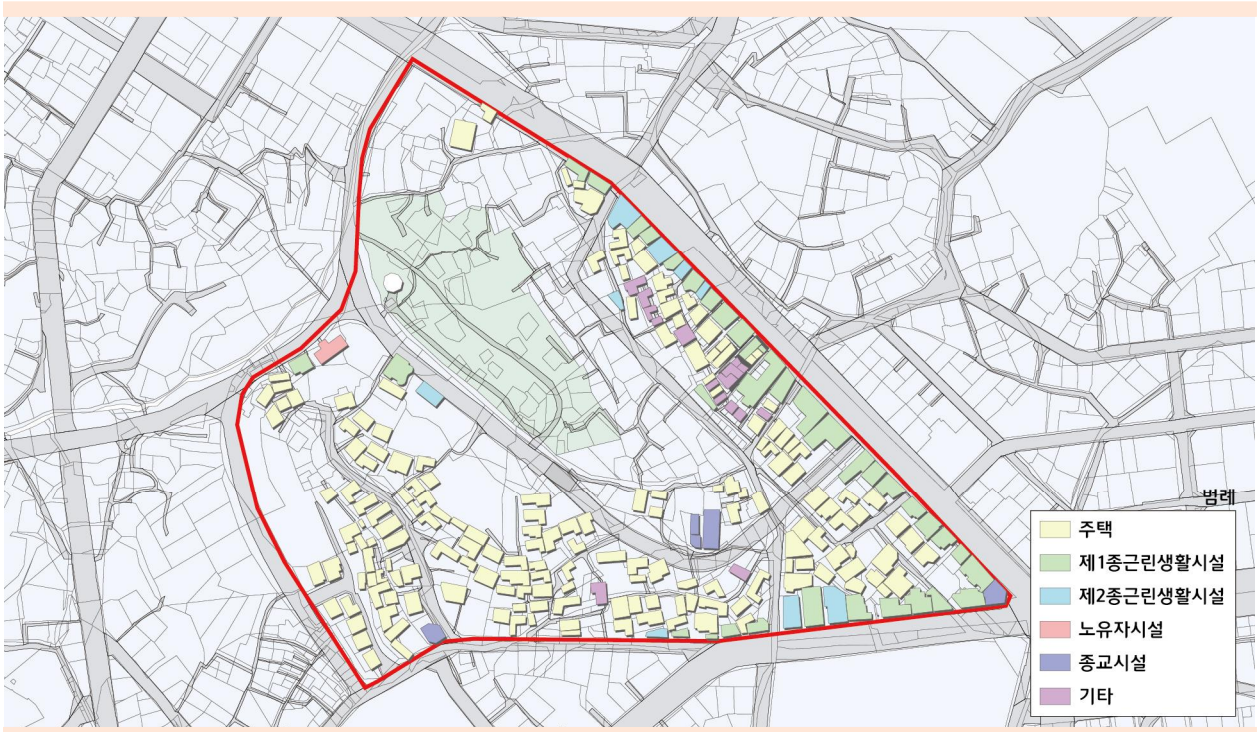
구분	주택(무허가 포함)	근린생활시설	주택+근생	노유자시설	종교시설	기타	합계
동수	166	18	35	1	3	32	255
구성비(%)	65.10	7.06	13.73	0.39	1.18	12.55	100

※ 출처 : 건축물대장 및 현장조사

[그림] 사업대상지 건축물 현황



[그림] 건축물 현황도



2) 노후도

- 전체 건축물 중 30년 이상 건축물은 전체의 92.55%(236동)로 지역 내 건축물 노후화가 매우 심각
- 1)주택의 경우 전체 201동 중 30년 이상의 노후주택 비율이 94.0%(189동)
- 사업대상지의 대다수 주택이 정비가 필요한 노후주택으로 거주자 생활문제 야기

[표] 건축물 노후도 현황

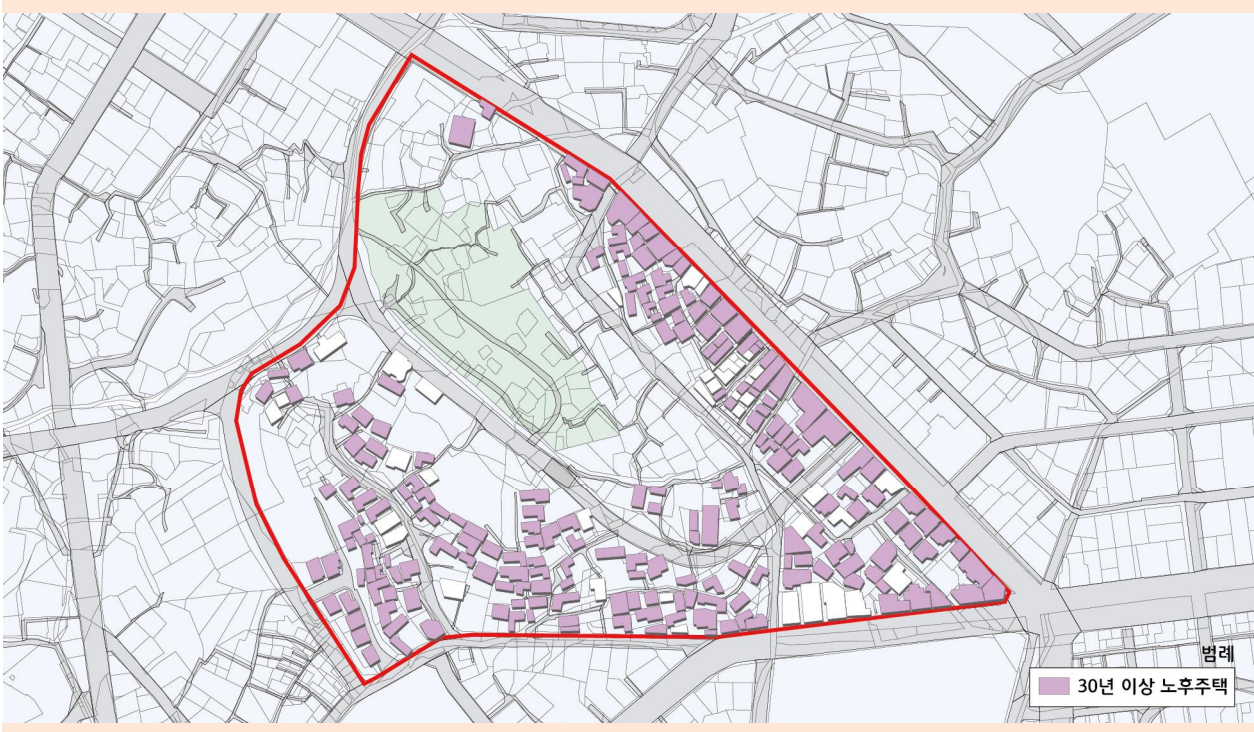
구분	10년 미만	30년 미만	60년 미만	90년 미만	90년 이상	기타	합계
건축물	1	18	182	42	12	-	255
구성비(%)	0.39	7.06	71.37	16.47	4.71	-	100
주택	0	12	142	37	10	-	201
구성비(%)	0.00	5.97	70.65	18.41	4.98	-	100

※ 출처 : 건축물대장 및 현장조사

[그림] 사업대상지 주택 현황



[그림] 건축물 노후도



1) 주택 : 주택(무허가포함) + 근생(용도상 주택이 포함되어 있는 건축물)

3) 공·폐가 무허가주택

■ 사업대상지 내 공·폐가 26.37% 무허가 주택 26.87%로 주거지 우범지대 형성 우려

- 전체 주택 201호 중 약 26.37%에 이르는 53호가 공·폐가로 방치
- 도로, 주차, 하수도, 도시가스 등의 기초적인 생활여건 불량으로 빈집을 임대하거나 매매가 어려운 상황
- 다수의 공·폐가로 인한 경관저하 및 거주자들의 심리적 불안감 가중
- 공·폐가 소유자가 거주하지 않기에 건물주(토지주)와의 소통 불가
- 사업대상지 내 허가 주택은 73.13%로 대부분 미원로, 월명로 주변 상권 근생으로 파악되며, 주거지역의 단독주택의 경우 대부분 무허가 건축물로 나타남

[표] 공·폐가 현황

구분	공가	폐가	사용	합계
주택(호)	38	15	148	201
비율(%)	18.91	7.46	73.63	100

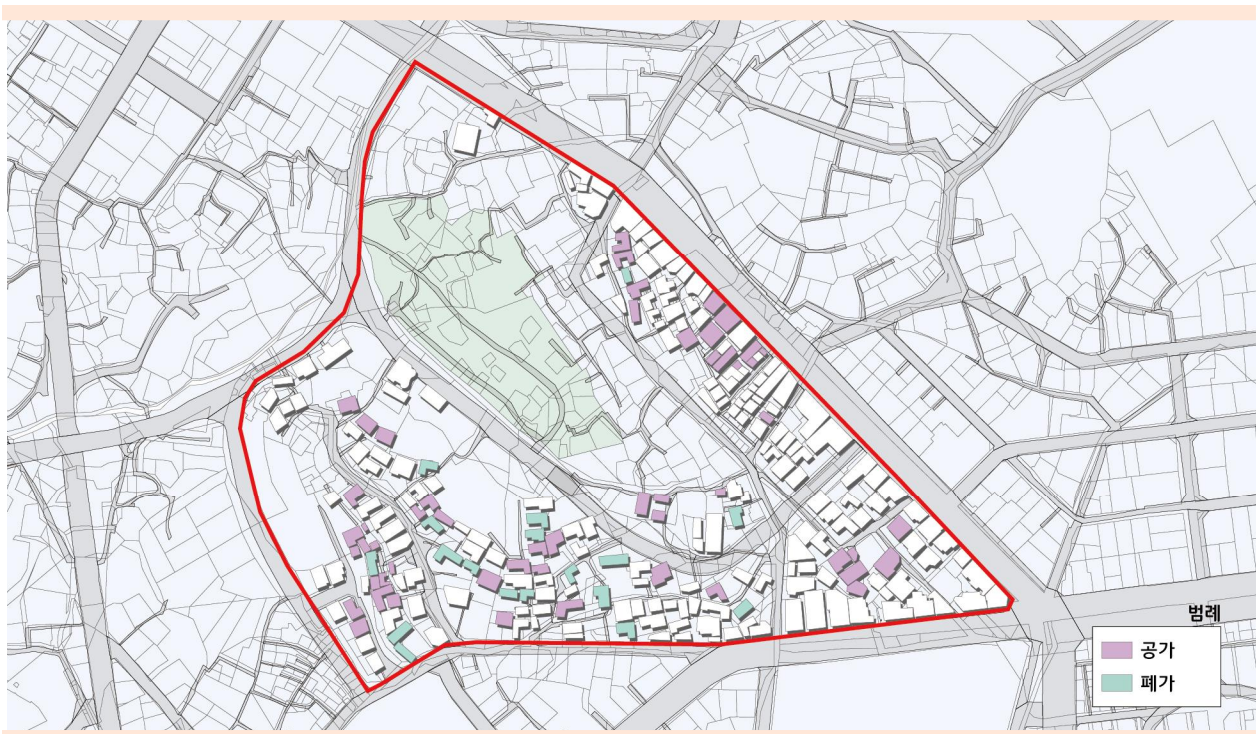
※ 출처 : 현장조사

[표] 무허가 주택 현황

구분	무허가	허가	합계
주택(호)	54	147	201
구성비 (%)	26.87	73.13	100

※ 출처 : 건축물대장 및 현장조사

[그림] 공·폐가 무허가주택 현황도



4) 슬레이트 주택

슬레이트 주택비율이 33.83%로 거주민의 안전 위협 및 열악한 거주환경

- 선양동 사업대상지 슬레이트 주택은 전체 201호 중 68호로 약 33.83%를 차지하고 있으며, 슬레이트 주택 전체가 30년 이상의 노후주택인 것으로 조사됨
- 일부 슬레이트 주택은 지붕 보수공사를 통해 슬레이트 지붕 위에 칼라강판 등 타 지붕재로 덧 되어 마감한 유형과 슬레이트를 노출한 유형으로 구분할 수 있음

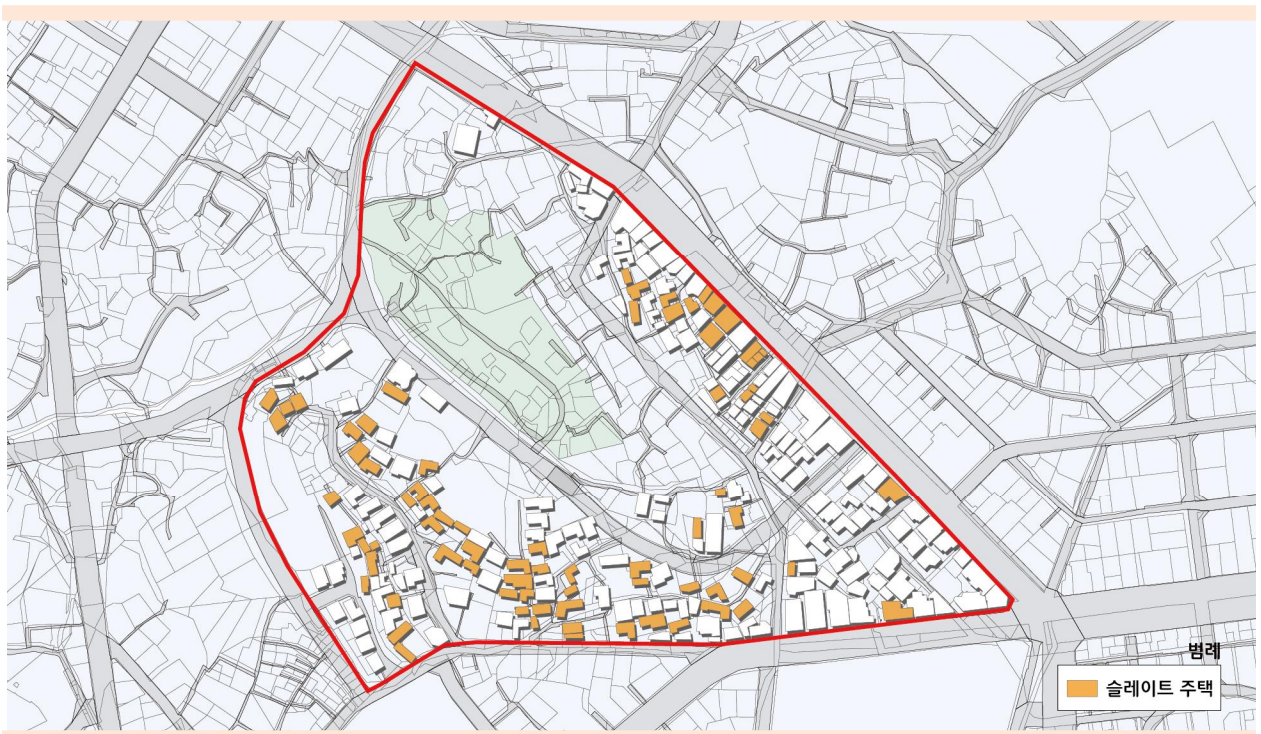


[표] 슬레이트 주택 현황

구분	건축 년도						
	계	10년 미만	10년~15년	15년~20년	20년~25년	25년~30년	30년 이상
슬레이트	68	0	0	0	0	0	68
비율(%)	100	0	0	0	0	0	100

※ 출처 : 현장조사

[그림] 슬레이트 주택 현황도



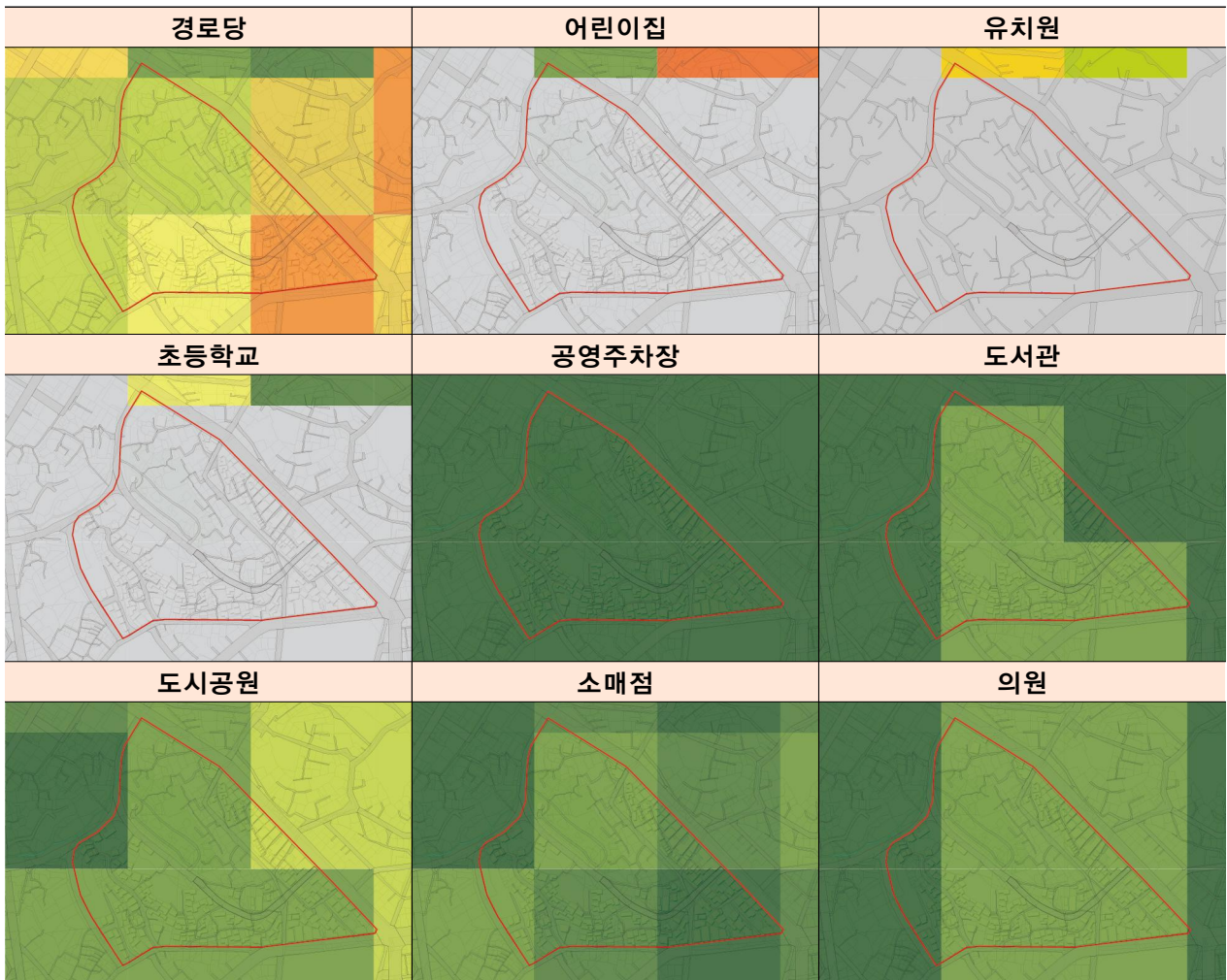
파. 생활SOC

■ 선명경로당 이외의 공공시설 및 공동이용시설 전무 & 생활여가시설 전반적으로 양호

1) 문화복지 시설 및 생활여가

- 복지시설
 - 노인복지시설 중 경로당의 등급이 3~5 등급으로 다소 부족
 - 도서관, 도시공원은 1~2 등급으로 생활여건이 매우 양호
- 생활여가시설
 - 소매점, 의원, 약국 등 일상생활에 필요한 시설은 1~2등급으로 매우 양호
 - 공영주차장은 1등급으로 매우 양호
- 도시공원
 - 사업대상지 내 주요 시설인 해돋이 공원은 거주민 이외에도 군산시민이 많이 이용하는 역사 깊은 공원임

[그림] 생활SOC 분석



하. 문화·복지프로그램

도보권에 운영 중인 프로그램이 많아 생활만족도가 높으므로, 신규 시설도입은 지양

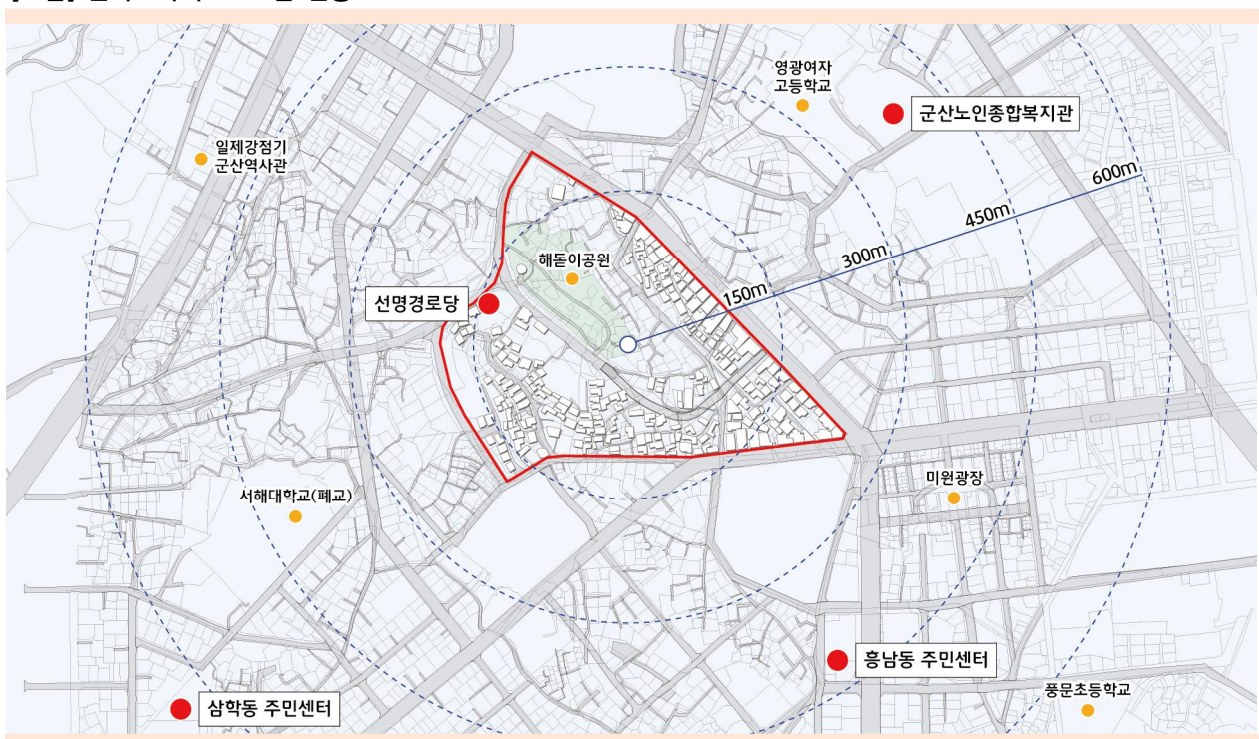
1) 문화·복지프로그램

- 도보 15분 이내 대상지 인근 복지시설 등에 문화복지프로그램이 다수 운영 중이며, 운영 중인 프로그램은 대다수 타 지역 주민센터 등에서 운영하는 프로그램과 동일
- 고령자를 위한 문화복지프로그램이 군산 노인종합복지관에서 운영 중이며, 평생교육, 취미여가, 고용지원, 건강생활, 정서생활, 사회참여 등 6가지 분야로 운영하고 있음

[표] 문화·복지 프로그램 현황

시설명	운영프로그램
삼학동 주민센터	· 라인댄스, 요가, 노래, 풍물, 난타, 벨리댄스, 서예, 기타, 우쿨렐레
흥남동 주민센터	· 요가, 탁구, 서예, 수묵화, 하모니카, 기타, 우쿨렐레, 라인댄스, 노래 등
군산 노인종합복지관	평생교육 · 교양교육 (영어기초, 영어기초회화, 한글 등) · 정보화교육 (컴퓨터, 이미지제작, 스마트폰영상 등)
	취미여가 · 가요, 굿거리장고, 기타, 난타, 댄스스포츠, 민요, 서예 등
	고용지원 · 장기·바둑실, 도서관, 노래방, 청춘다락(카페), 동아리 운영
	건강생활 · 공익형/교육형/복지형 노인일자리 지원
	정서생활 · 경로식당, 체력단련실, 혈당혈압 진단실, 운동프로그램 등
	사회참여 · 노인문제 및 복지정보 상담, 전문(경제, 법률) 상담 지원

[그림] 문화·복지프로그램 현황도



거. 생활기반시설

고지대 특성상 도로폭이 좁아 기본적인 공공서비스 이용 제약 및 일상생활여건 열악

1) 도로

- 4m미만 도로접도 주택이 104호, 51.74%로 매우 열악
- 소방도로 부족으로 화재재난, 코로나 방역 등 공공서비스 사각지대

2) 상수도

- 사업대상지 상수도 100% 보급

[표] 도로, 상수도 현황

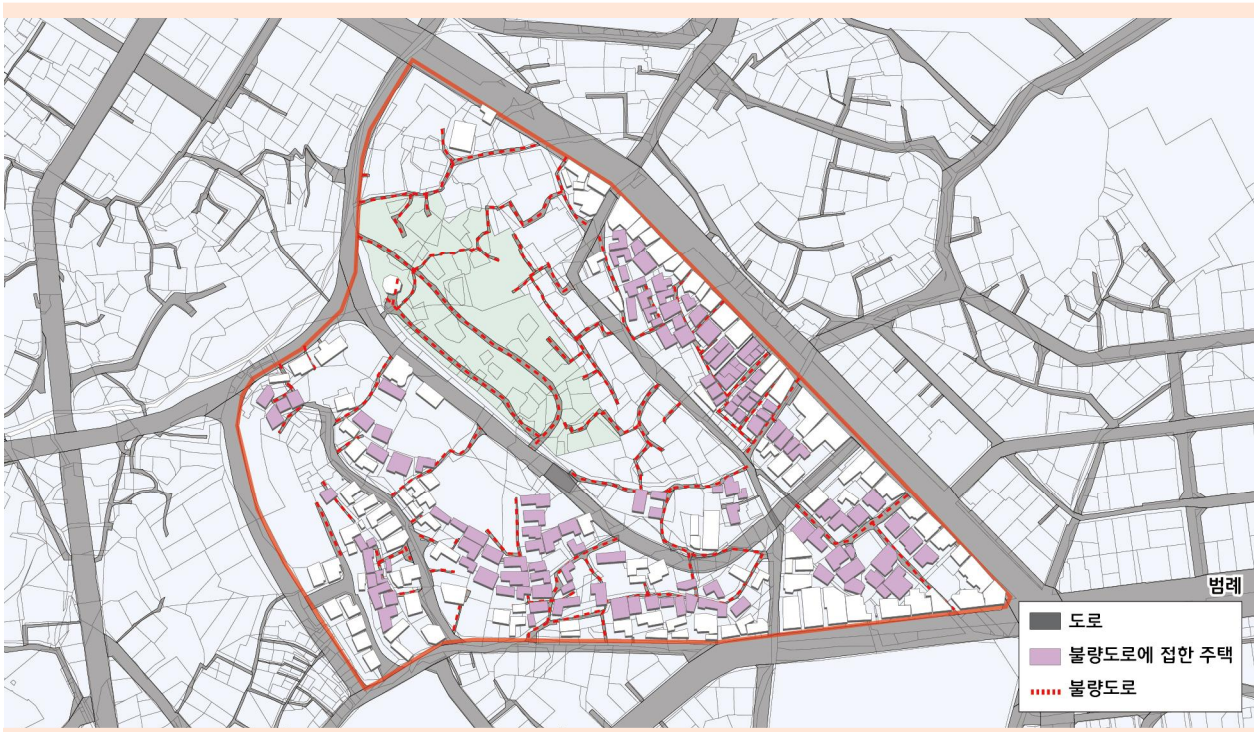
구분	4m미만 도로에 접한 주택비율	상수도 보급가구 비율
호/가구	104호	129가구
구성비 (%)	51.74	100

※ 출처 : 군산시청 및 현장조사

[그림] 사업대상지 불량도로 현황



[그림] 생활기반시설 현황도 (불량도로 접도율)



3) 하수도

- 하수도 보급률 0%로 매우 취약하며, 대부분 합류식 하수도로 악취 심화

4) 도시가스

- 도시가스 보급률은 약 35.66%로 높은 것으로 보이나, 보급률 대부분은 상권 인근 건물이며 생활 편의성이 떨어지는 구릉지 주택가는 대부분 미보급
- 주택가 도시가스 인입에 필요한 자부담 비용에 대한 부담

[표] 하수도, 도시가스 현황

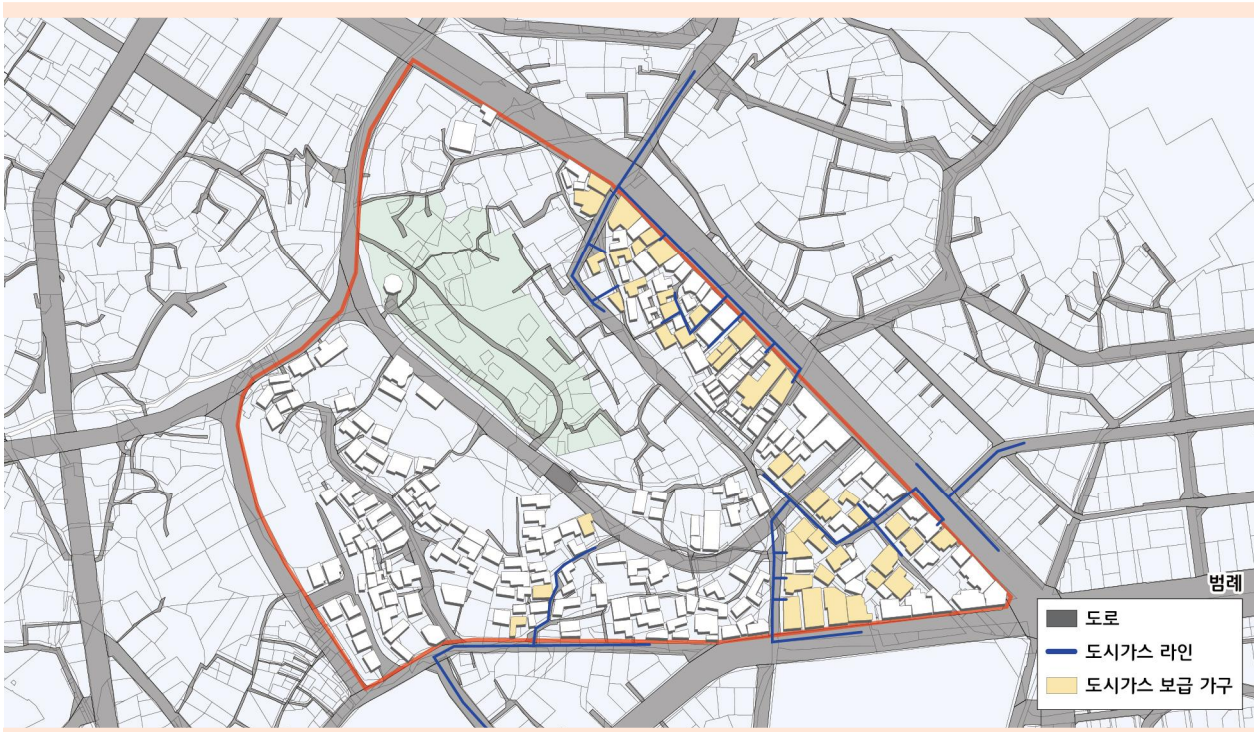
구분	하수도 보급가구 비율	도시가스 보급가구 비율
호/가구	0가구	46가구
구성비 (%)	0	35.66

※ 출처 : 군산시청 및 현장조사

[그림] 사업대상지 도시가스 보급 현황



[그림] 생활기반시설 현황도 (도시가스 보급률)



너. 위험방지 시설

■ 젊은 층도 활동이 어려운 보행환경으로 고령자에게 부적합한 환경

1) 안전시설

- 가파른 언덕 계단 손잡이 노후화 및 경사로 주변 벽체 붕괴 위험
- 안전시설 부족 및 좁은 도로로 인해 위험 대응 곤란

2) 보행시설

- 주차장 부족으로 거리는 불법 주정차량으로 점유되어 보행자 이동 불편
- 가로등 수는 많지만, 시설 노후화로 조명이 되지 않는 골목길 산재

3) 운동/위생시설

- 해돋이 공원 산책 구간이 짧고, 공원 내 정자 및 운동시설 등 쉼터공간 부족
- 공공화장실이 1개소에 불과하며 공원 및 휴게시설 이용에 제약

[그림] 위험방지 시설



[그림] 위험방지시설 현황도



2. 주민의식조사

가. 주민의식조사

기초생활기반시설 미흡으로 인한 주민생활만족도 저하

1) 조사개요

✓ 조사목적

- 선양동 취약지역 생활여건 개조사업의 일환으로 사업대상지 지역주민 의견 조사를 통해 주민을 위한 사업 방향 및 계획수립의 참고자료로 활용

✓ 설문계획

- 조사범위 : 선양동 사업대상지 일원
- 조사대상 : 사업대상지 내 실제 생활하고 있는 만 19세 이상의 주민
- 조사기간 : 2023년 2월 ~ 2023년 5월
- 표본선정 : 사업대상지 주민 200명
 - 사업대상지 주민 200명 중 116명 조사(58%)

✓ 설문방법

- 조사원 대면설문조사
 - 집중도를 높이기 위해 1:1 면담형식으로 진행

2) 조사방식

[표] 주민의식조사 단계별 조사방식

구분	1단계	2단계	3단계	4단계
조사방식	주민역량강화교육	수요조사	심층인터뷰(주민회의)	설문조사
기간	'23. 02. ~ '23. 08.	'23. 02. ~ '23. 05.	'23. 02. ~ '23. 08.	'23. 02. ~ '23. 05.
대상자	지역주민	지역주민	지역리더, 지역주민	지역주민
참여자	총 4회	84가구	총 7회	총 116명
주요내용	사업의 이해, 협의체 구성, 사업추진방향, 사업발굴 등	집수리 수요조사 기반시설 수요조사 기타사업 수요조사	사업구체화, 추진체계 구체화	사업추진방향, 참여의사, 미래필요사업 등

3) 조사결과

✓ 응답자 일반사항

- 선양동 주민 90% 이상이 60대 이상의 고령자로 나타나며, 30년 이상 거주하고 있는 것으로 나타남

✓ 시설 이용 만족도 및 우선사업

- 선양동의 가장 큰 문제점으로 급경사 도로 및 어두운 골목길로 일상생활에 있어 매우 불편함을 겪고 있다는 의견이 지배적임
- 또한, 대부분의 주민들이 경제적 소득이 낮아 자부담에 대한 비용 마련이 어려운 실정으로 주택정비 및 도시가스과 같은 기초인프라 시설의 확충이 필요함
- 건강길 정비, 주차장 등 편의시설 만족도에 대해 대체적으로 불만족하며 이를 수용할 수 있는 이용 시설이 조성되기를 희망하고 있는 것을 알 수 있음

✓ 고령자 일거리 마련 및 문화·복지프로그램 수요

- 대부분의 지역주민은 은퇴자 및 경력단절 노인들로 설문조사 결과 일자리 및 창업지원에 대한 수요가 높으며 경제활동 지속을 희망하는 것으로 나타남
- 현재 시설을 활용해 후손들에게 부담을 최소화하길 바라며 주민 스스로 지역을 가꿀 수 있는 능력배양을 희망함

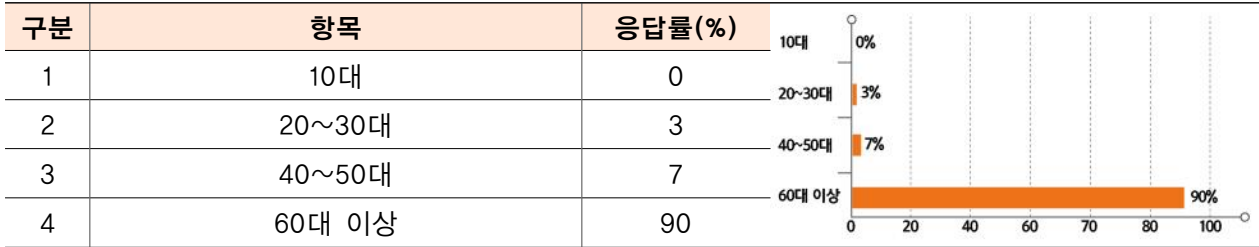
[그림] 설문조사지 양식

<p style="text-align: center;">선양동 취약지역 생활여건 개조사업 마스터플랜 수립 용역 설문조사</p> <p>안녕하십니까? 선양동 취약지역 생활여건 개조사업 마스터플랜 수립 용역의 효율적인 추진을 위한 설문조사에 참여해주신 여러분께 깊은 감사를 드립니다. 본 설문조사는 선양동 취약지역 개조사업 마스터플랜 수립 용역에 참여함에 있어 지역주민의 의견을 분석함으로써 사업의 방향과 제안사업을 제시하고, 내실있는 사업 준비에 그 목적이 있습니다. 솔직한 의견을 주시면 향후 사업의 추진 등에 귀중한 자료로 활용하도록 하겠습니다. 감사합니다.</p> <p>· 조사기관 : ㈜가람기술안전ENC · 조사일시 : 2023년 2월~5월</p> <p>● 설문자 체크란</p> <p>I. 응답자 일반사항</p> <p>I-1. 귀하의 연령대는 어떻게 되십니까? ① 10대 ② 20~30대 ③ 40~50대 ④ 60대 이상</p> <p>I-2. 귀하의 성별은 어떻게 되십니까? ① 남자 ② 여자</p> <p>I-3. 귀하의 거주기간은 몇 년입니까? ① 5년 미만 ② 5년~10년 ③ 10년~20년 ④ 20년~30년 ⑤ 50년 이상</p> <p>I-4. 귀하가 총사하고 계신 업종은 무엇입니까? ① 농업 ② 상업 ③ 축산업 ④ 서비스업 ⑤ 제조업 ⑥ 공무원 ⑦ 기타</p>	<p>II. 사업 부문</p> <p>II-1. 선양동에서 가장 큰 문제점이라고 생각하는 부름은 무엇입니까? ① 시설 노후화 ② 젊은 층이 없는 고령자 거주지 ③ 빈집으로 인한 생활안전 위험 ④ 급경사 도로, 어두운 골목길 ⑤ 도시가스, 하수도 등 기반시설 부족 ⑥ 음벽 붕괴 ⑦ 주민참여 및 주민단체 활동 저조 ⑧ 외부공간 활용유계, 녹지, 주차 등 ⑨ 기타()</p> <p>II-2. 선양동 취약지역 생활여건 개조사업을 위해 필요하다고 생각하는 시설은 무엇입니까? ① 안전시설 ② 보행시설 ③ 운동·위생시설 ④ 주민편의시설 ⑤ 기타()</p> <p>II-3. 안전확보를 위해 가장 필요하다고 생각하는 사업은 무엇입니까? ① 계단장비 ② 음벽조성 ③ 안전한 골목길 ④ 건강길 조성 ⑤ 기타()</p> <p>II-4. 생활위생 인프라를 위해 가장 필요하다고 생각하는 사업은 무엇입니까? ① 마을 안길 조성 ② 도시가스 인입공사 ③ 주차장 조성 ④ 샵터 조성 ⑤ 기타()</p> <p>II-5. 주택정비를 위해 가장 필요하다고 생각하는 사업은 무엇입니까? ① 슬레이트 지붕 ② 집수리 ③ 기타()</p> <p>II-6. 선양동에 가장 필요한 서비스는 무엇이라고 생각하십니까? ① 일자리 및 창업지원 ② 의료 서비스 ③ 문화복지 서비스 ④ 보육 서비스 ⑤ 관광 서비스 ⑥ 교육 서비스 ⑦ 기타()</p>	<p>II-7. 역량강화(후연케어)를 위해 필요하다고 생각하는 사업을 선택하세요. (3가지) ① 고령자 능력 개발을 위한 자격 취득 지원 (산비 건강관리사, 산비 요리사 등) ② 활동적인 중심의 프로그램 (요가, 탁구, 사계, 라인댄스 등) ③ 어르신 홀트케어팀 ④ 차세대방놀이 (세일하기, 카드게임 등) ⑤ 어르신 아카데미 (생일, 명절, 크리스마스 등) ⑥ 마을 발전기반 교육 (마을경관인물기, 집수리, 꽃꽂이 및 가드닝교육 등)</p> <p>II-8. 선양동에 희망하는 사항을 자유롭게 기재해 주세요.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>
---	--	--

4) 조사내용

✓ 귀하의 연령대는 어떻게 되십니까?

[표] 연령대



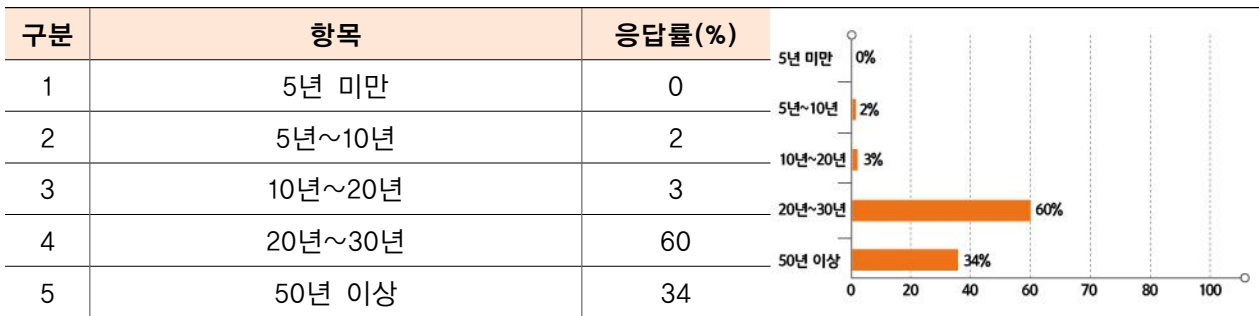
✓ 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

[표] 성별



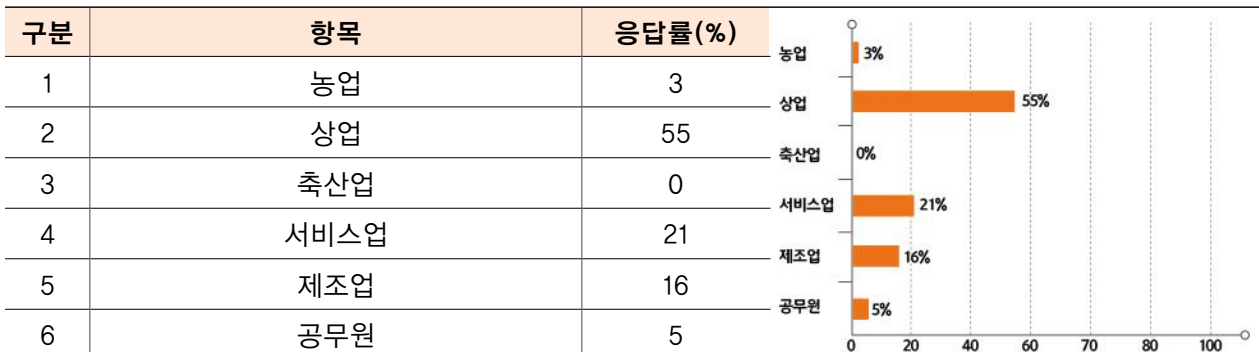
✓ 귀하의 거주기간은 몇 년입니까?

[표] 거주기간



✓ 귀하가 종사하고 계신 업종은 무엇입니까?

[표] 업종



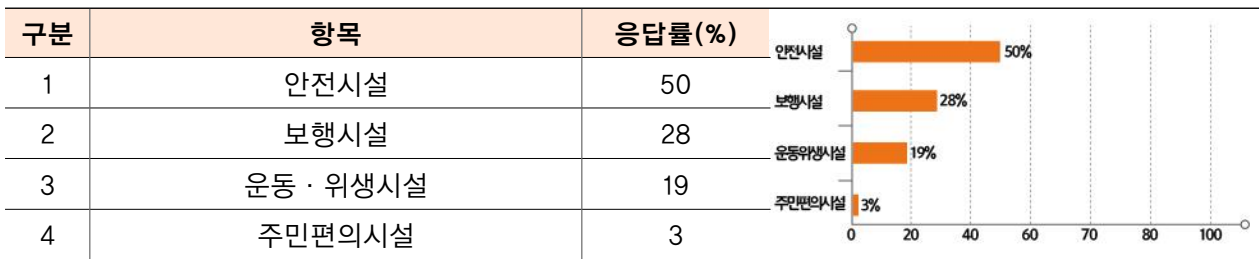
✓ 선양동에서 가장 큰 문제점이라고 생각하는 부분은 무엇인가요?

[표] 선양동 큰 문제점



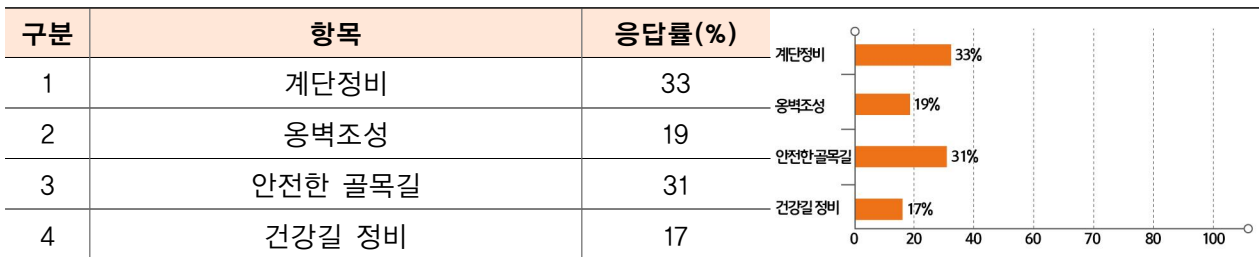
✓ 선양동 취약지역 생활여건 개조사업을 위해 필요하다고 생각하는 시설은 무엇인가요?

[표] 필요한 시설



✓ 안전확보를 위해 가장 필요하다고 생각하는 사업은 무엇인가요?

[표] 안전확보 사업



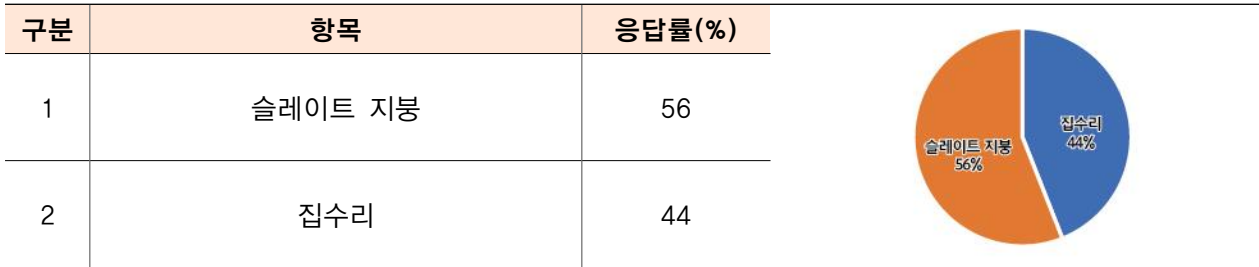
✓ 생활위생 인프라를 위해 가장 필요하다고 생각하는 사업은 무엇인가요?

[표] 생활위생 인프라 사업



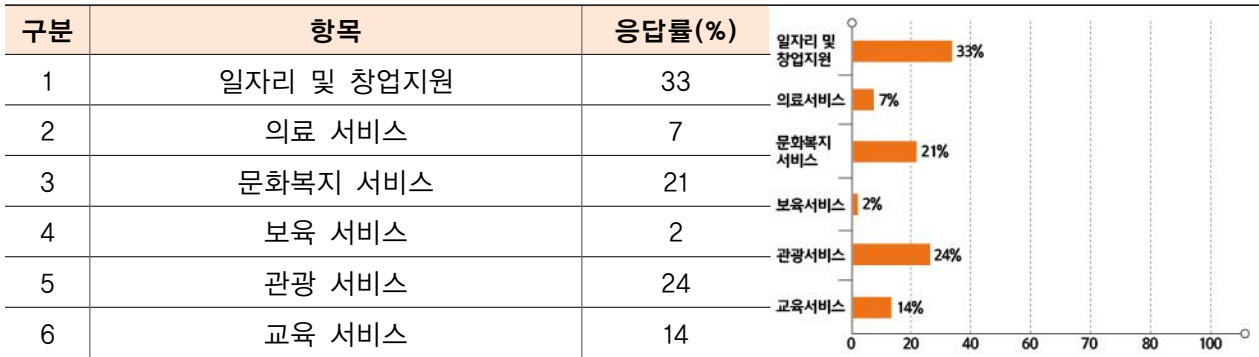
✓ 주택정비를 위해 가장 필요하다고 생각하는 사업은 무엇인가요?

[표] 주택정비 사업



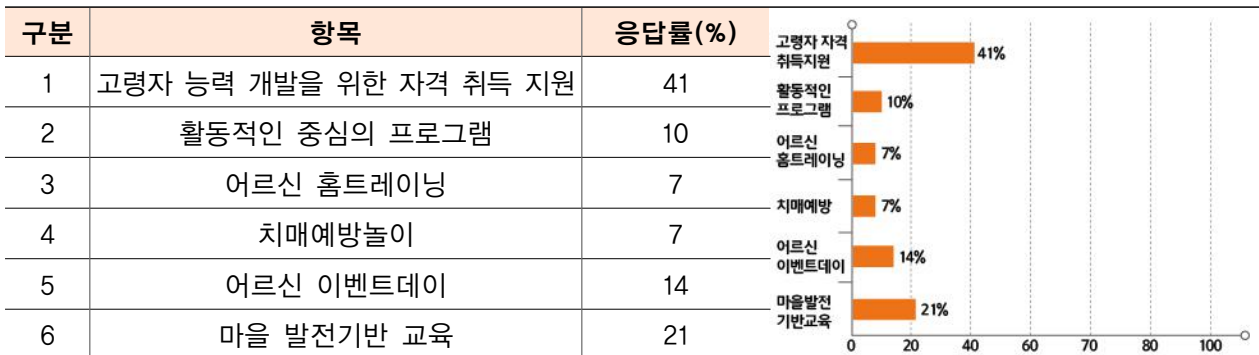
✓ 선양동에 가장 필요한 서비스는 무엇이라고 생각하십니까?

[표] 필요한 서비스



✓ 역량강화(휴먼케어)를 위해 필요하다고 생각하는 사업은? (3가지)

[표] 역량강화(휴먼케어) 필요한 사업



[그림] 수요조사 및 설문조사 사진



3. 상위 관련 계획 및 사업

가. 상위 관련 계획

■ **낙후지역의 구조적 한계 극복과 발전 잠재력을 극대화하기 위한 지역 맞춤형 정책 제시**

1) 전라북도 종합계획(2021~2040)

✓ **비전**

- ‘미래신산업 중심의 생태문명 수도, 전라북도!’

✓ **목표**

- 도농융합 생태문명 수도육성
- 스마트 농생명 · 신산업 거점 조성
- 천년 역사문화 · 체험관광 1번지
- 글로벌 SOC · 새만금 완성
- 균형 · 안전 · 복지 도민의 행복한 삶터

✓ **계획내용**

- 전북이 보유한 강산회(江山會) 등의 자연 및 생태자원, 천년의 역사를 간직한 문화 · 관광자원 등에 혁신가치를 부여하고, 창의적 활동을 통해 지역 발전 선도를 위한 이른바 인간과 자연이 조화롭게 공존하는 생태문명 사회로의 전환 추진

[그림] 8대 추진전략 28개 과제



2) 2020년 군산 도시기본계획

✓ 비전

- ‘해양과 더불어 성장하는 국제관광기업도시, 군산’

✓ 기본방향

- 군산시 전체 행정구역에 대한 고려
- 국제해양관광 및 물류거점의 중심도시 건설을 위한 도시공간구조 개편
- 변화된 도시여건 및 잠재력 반영

✓ 도심권 발전방향

- 월명공원 등 구릉지 주거용지 정비로 쾌적한 녹지공간 확보
- 고지대 불량 상업지를 주거용으로 전환하고, 주거환경개선사업을 통해 정비
- 내항에 차이나타운, 개항 문화거리 등 역사테마거리 조성
- 도시공원을 활용한 교육·문화·체육시설 확충
- 해상매립지를 수변공원으로 이용
- 신역세권 주거·상업·업무기능 강화
- 금강호 주변 강변 테마문화단지 조성

[그림] 2020년 군산 도시기본계획(공간구상도 및 생활권 구분도)



3) 2025 도시재생전략계획

✓ 비전 및 목표



✓ 실천전략

- 기존 산업의 경쟁력 강화, 지역 특성화 산업 발굴을 통한 스마트 산업 육성
- 신성장산업 확충을 통한 고용 증대 및 지역 일자리를 창출
- 기초생활 인프라 확충 및 노후 주거지의 생활안전 확보, 대상 계층 등 수요자 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 지원프로그램 운영
- 지속적인 역량강화 프로그램 운영 및 공동체 활성화를 위한 자생력 확보

[그림] 2025 군산 도시기본계획(대도시권 생활권 구상도)



나. 사업대상지 관련 사업

■ 선양동 사업대상지 일대 다양한 사업추진으로 기초생활 인프라 정비 진행 중

1) 관련사업

[표] 관련사업 현황

사업명	규모	시 기	주요내용	비고
선양동 14통 도로개설 공사	L=170m, B=8m	2018. 01. ~ 2022.12.	도로개설	도시계획과
대한노인회 건립사업	연면적 1,250.25㎡	2020. 01 ~ 2023. 03.	노인복지시설건립	경로 장애인과
고지대 불량주거지 공원화사업	6개 지구	2016. ~ 2025.	공원 조성	도시재생과
급경사지 정비사업(송창2지구)	주민이주 25동 등	2022. ~ 2024.	경사지 정비	안전총괄과
급경사지 정비사업(오룡지구)	주민이주 8동 등	2019. ~ 2021.	경사지 정비	안전총괄과
도심빈집 정비사업	주상공업지역	2006. ~ 계속	빈집 정비	주택행정과
하수관거 정비사업	L=29.6km	2019. ~ 2025.	하수관거정비사업	하수과
슬레이트 처리 지원사업	철거 및 처리 비용	2014. ~ 계속	슬레이트 철거지원	자원순환과

[그림] 사업대상지 관련 사업 현황도



다. 상위 관련 계획 및 사업과의 관련성

[표] 부처사업 현황

계획(사업)명	주요내용	수용방안
전라북도 종합계획 (2021~2040)	· 자연 및 생태자원, 역사를 간직한 문화·관광 자원 등 혁신가치 부여 · 인간과 자연이 조화롭게 공존하는 생태문명 사회로의 전환 추진	자연 및 관광·문화자원과 연계한 특화발전사업 계획
2020년 군산 도시기본계획	· 월명공원 등 구릉지 주거용지 정비로 쾌적한 녹지공간 확보 · 고지대 불량 상업지를 주거용으로 전환하고, 주거 환경개선사업을 통해 정비	통합적인 공간구조 및 생활환경 조성
2025 도시재생 전략계획	· 기초생활 인프라 확충 및 노후 주거지의 생활안전 확보 · 지속적인 역량강화 프로그램 운영 및 공동체 활성화를 위한 자생력 확보	기존시설 및 자원을 활용한 주민 일자리 창출 및 지역 인적자원 발굴
하수관거 정비사업	· 군산시 월명동, 중앙동, 흥남동, 삼학동, 신평동 일원 · 처리구역면적 : 2.01km ² · 하수관로 L=29.6km, 배수설비 정비 3,144개소 등	본 사업과 연계방안으로 활용
슬레이트 처리 지원사업	· 슬레이트 철거 및 처리비용 지원	본 사업 슬레이트지붕 철거 및 개량 연계
선양동 14통 도로개설 공사	· 군산시 선양동 248번지 일원 · 사업비 : 1,465백만원(공사 745, 보상 720) · 도로개설 : L=170m, B=8m	본 사업과 연계방안으로 활용
대한노인회 건립사업	· 군산시 오룡동 840-10번지 일원 · 사업비 : 3,963백만원 · 신축(지상3층, 콘크리트조, 연면적 1,250.25m ²) - 1층 사무실, 2층 프로그램실, 3층 대강당	고령자 취업을 위한 역량강화 연계
고지대 불량주거지 공원화사업	· 6개 지구 (해망2, 송창, 오룡, 선양, 창성, 동흥남지구) · 사업비 : 67억원 · 공원 및 녹지편입지구 토지·지장물 매입 정비	해돋이공원과 연계 조성 검토
급경사지 정비사업 (송창2지구, 오룡지구)	· 군산시 송창동 3-16 일원, 오룡동 897-3일원 · 주민이주 및 사면정비 등	정주환경 및 안전환경 정비 연계
도심빈집 정비사업	· 빈집 철거 및 처리비용 지원	본 사업 빈집정비사업 연계

4. 종합분석 및 계획수립 방향 설정

가. 현황여건 종합분석 (SWOT 분석)

저소득 고령자 중심의 주거지에 적합한 정주여건 개선과 지속적인 인구 유출 방지책 마련 필요

내부환경요인분석		
	강점(Strength)	약점(Weakness)
	<ul style="list-style-type: none"> · 사업대상지 인근 주요 기능시설 (생활여가시설, 도서관, 공원, 복지관) 양호 · 말랭이마을, 해돋이공원 등 가치 있는 역사/자연자원 보유 · 원도심의 정주환경 개선 및 지역활성화를 위한 원도심 지원정책 및 주거환경개선사업 추진 	<ul style="list-style-type: none"> · 원도심, 신도심 간 불균형 심각 · 원도심 내 노후건축물 밀집 등 주거환경 열악 · 도로, 공중화장실 등 기반시설 부족 · 주변 관광지와 연계 콘텐츠 부족 · 사업에 수반되는 지역주민 간의 갈등 발생
기회요인(Opportunity)	S-O전략	W-O전략
<ul style="list-style-type: none"> · 지속적인 지역개발 및 정비 사업 진행 중 · 개발 효율성이 높은 나대지 유희부지 확보 가능 · 정비사업에 주민참여 필요 인식 확대 · 주민역량강화 교육을 통한 주민의식 향상 	<ul style="list-style-type: none"> · 주변 개발사업과의 연계성 강화를 위한 콘텐츠 개발 · 인근 관광지 방문객 유입을 위한 콘텐츠 구축 및 체류 여건 조성 · 지역 내 자원을 활용 · 연계한 개발 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> · 타 부처사업 및 기 완료사업을 연계한 사업계획 수립 · 효율성이 높은 유희부지를 활용한 기초기반시설 조성 · 주민역량강화 교육을 통한 지역주민 갈등관리 해소 · 주민공동체 활성화방안 마련
위협요인(Threat)	S-T전략	W-T전략
<ul style="list-style-type: none"> · 원도심의 인구유출 현상 심화 및 고령화 가속 · 방치된 공폐가로 인한 우범지대화 우려 · 경제적 빈곤에 따른 생활의욕 저하 · 후손들에게 부담을 주지 않는 사업계획 수립 희망 	<ul style="list-style-type: none"> · 원도심 주거환경 개선을 통한 인구유출 현상 해소 · 사업대상지 내 다양한 주민 편의시설 조성을 통한 생활환경 개선 · 경제, 문화적 차원의 지역활성화를 위한 공감대 확산 	<ul style="list-style-type: none"> · 인적자원 개발을 통한 인구 고령화 일손 부족 해소 지원 · 지역리더 및 인재양성을 위한 프로그램 개발/운영 지원 · 낮은 경제적 수준을 고려한 부담이 적은 사업모델 만들기

외부환경요인분석



<p>지역환경을 고려한 지역맞춤형 발전전략 필요</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 낮은 소득수준, 열악한 정주여건, 공·폐가로 인한 불안한 마을환경을 고려한 지역맞춤형 발전전략 마련 · 후손에게 부담되는 사업 지양
<p>부담이 적은 사업모델 만들기</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 지역주민이 직접 참여하는 사업계획수립(집수리, 철거 등) · 사회적기업, NGO와 연계한 사업비 최소화 · 기반시설조성사업과 연계한 사업시기 합리화
<p>사람과 공간의 재생</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 구릉지 주택 밀집, 계단, 옹벽 노후화 등 생활환경 및 도로, 도시가스 등 기초생활여건 불량에 대한 개선사업 지원 · 사업 이후 지속적인 환경개선 및 관리를 위한 시스템 구축

나. 계획수립 방향 설정

항목별 분석을 통해 지역에 필요한 분야와 지속가능한 발전을 위한 방향 제시

인구구조 및 소득	주거환경	생활위생시설	휴먼케어(주민의식조사)
지속적인 인구 감소추세 65세 이상 47.09% 고령화 비율의 증가 (105명/223명) 기초생활수급자 16.28% (21가구/129가구) 차상위가구 7.75% (10가구/129가구) 장애인 11.21% (25명/223명) 낮은 경제력으로 인한 자부담 납부 곤란	주택노후화 심화 난방비 부담 단열성능 저하로 결로 및 곰팡이 등 건강위협 요인 노출 방치된 빈집으로 생활위협 짧은 구간의 산책로 및 휴식공간 부족 급경사 및 위험도로 산재 노후화된 옹벽	안전시설 부족 노후된 공중화장실 도시가스 인입비용 부담 불법주정차로 인한 주민안전 위협 주차난으로 인한 가로 경관 훼손 부족한 CCTV로 우범지대 안전관리 미흡	후손에게 부담이 될 건물신축 지양 고령자 일자리 필요 지역리더 및 인적자원 양성 필요 주변지역 사업과의 연계성 강화 지형에 의한 주민 간 소통단절 지역의 정체성 및 테마발굴 필요

① 주민의식조사(설문조사) 결과

생활편의시설 서비스 개선 필요	방치된 빈집 정비	급경사로 보행환경 개선 필요	고령자 일자리 및 창업지원
------------------	-----------	-----------------	----------------

② 상위계획

지속가능한 복지 공동체 실현	고령자 취업 연계	자연 및 관광 · 문화자원 연계	원도심 정주환경 개선
-----------------	-----------	-------------------	-------------



- 현황여건 검토를 통한 사업계획수립 방향 설정 -

기반시설	▶	· 보행위험지역 정비로 안전한 거주환경 조성 · 빈집 철거 및 공간재생을 통한 주민편의 증진
주택정비 지원	▶	· 거주자 맞춤형 집수리 지원사업 추진 · 주민 건강을 위협하는 슬레이트지붕 철거
공동체	▶	· 거주자 맞춤형 문화복지 프로그램 제공 · 일자리 연계를 통한 주민 활력 제고

III. 기본구상

1. 기본방향	45
2. 비전, 목표, 실천전략	46
3. 성과지표	54
4. 사업선정	55
5. 마스터플랜	65
6. 총괄사업비	67

1. 기본방향

- ✓ **현황 및 여건 분석과 주민수요를 바탕으로 한 사업계획 구상**
 - 본 사업의 예비계획을 기반내용으로 하되, 마스터플랜 수립을 통한 지역 현황 및 여건분석과 주민의견(주민회의, 인터뷰, 주민설문조사, 역량강화), 군산시 상위계획 등 사업의 지속가능성 및 실현가능성을 검토·분석하여 선양동 취약지역 생활여건 개조사업 마스터플랜의 세부사업 구체화
 - 예비계획 선정 이후 타 부처 연계사업 진행에 따른 여건변화, 주민수요의 변화 등을 고려하여 관련부서 협의, 연계사업 계획서 검토, 주민협의체 회의와 같은 분석기법을 적시에 적용하여 계획수립
- ✓ **지역특성 및 여건을 고려한 정주여건 개선 전략 도출**
 - 선양동 원도심의 취약한 시설 및 대상지를 도출하고 사업대상지 내 주민 모두가 안전하고 쾌적한 환경을 만들 수 있도록 계획수립
 - 특히, 주민들의 이동 동선, 활동반경 등을 고려한 사업대상지 선정으로 안전 및 기초생활위생인프라 관련 사업에 대한 안정적인 이용수요 확보
 - 타 부처 사업과의 병행추진을 통해 시너지 효과를 극대화할 수 있는 사업 구상
- ✓ **주민수요를 바탕으로 계획한 시설조성으로 효율적이고 지속적인 활용**
 - 주민수요 조사 결과, 마을의 안전확보, 노후되고 관리되지 않은 시설, 특정 구간만 이용하는 산책로, 어두운 마을환경, 주차 공간 부족, 주민 간 소통 단절 등의 문제점이 파악됨
 - 따라서 지역주민의 요구를 반영한 프로그램과 시설조성으로 필요 서비스 기능 강화를 통한 주민 만족도 향상
 - 주민들이 쉽게 접근하고 이용할 수 있는 사업계획을 통해 지역 주민들의 참여 의식 고취 및 지역의 애착심 확대
- ✓ **공동체를 활용한 지역 네트워크 구축**
 - 지역 내 주민협의체, 외부기관, 도시재생뉴딜사업추진단, 주민단체, 행정 등 다양한 조직이 참여하고 협업할 수 있는 거버넌스 구축을 통해 지속가능한 발판 마련
 - 군산시 관련 부서와의 운영관리 시스템 구축을 통해 지속가능한 방안 마련

2. 비전, 목표, 실천전략

가. 키워드 도출

- 선양동 취약지역 생활여건 개조사업 비전 및 목표 설정을 위하여 지역의 입지적 특성, 공간적 특성, 인문·사회적 특성, 상위 및 관련계획과의 정합성, 군산시 정책방향 및 선양동 여건에 부합할 수 있도록 수립

[표] 키워드 도출

사업명	내용
상위 및 관련계획 검토	· 군산시 도시기본계획, 도시재생전략계획 등을 검토하여 군산시와 선양동의 미래 발전 핵심가치 고려
군산시 정책방향 검토	· 지역적 측면에서의 군산시 정책방향을 고려하여 핵심키워드와 방향성 검토
현황 및 여건분석 검토	· 선양동 사업대상지 현황과 대내외적 여건분석을 통해 선양동 취약지역 생활여건 개조사업 방향성 도출

상위계획에 의한 선양동 미래상

군산시 도시기본계획(2020년)

비전

해양과 더불어 성장하는 국제관광기업도시, 군산

기본방향

군산시 전체 행정구역에 대한 고려

국제해양관광 및 물류거점의 중심도시 건설을 위한 도시공간구조 개편

변화된 도시여건 및 잠재력 반영

도심권 발전방향

월명공원 등 구릉지 주거용지 정비로 쾌적한 녹지공간 확보

고지대 불량 상업지를 주거용으로 전환하고, 주거환경개선사업을 통해 정비

도시공원을 활용한 교육·문화·체육시설 확충

신역세권 주거·상업·업무기능 강화

군산시 도시재생전략계획(2025년)

비전

항만과 근대문화가 어우러진 활기차고 따뜻한 전북 중심도시, 군산

목표

· 원도심의 새로운 경제기반 구축
- 항만과 폐철도를 활용한 역사문화관광 활성화

· 신구도시간 균형발전
- 노후 환경개선 및 생활인프라·사회서비스강화

· 위기를 극복하는 지역혁신역량강화
- 주민, 대학, 기업, 시민단체, 행정협력 거버넌스 활성화

실천전략

기존 산업의 경쟁력 강화, 지역특성과 산업 발굴을 통한 스마트 산업 육성

신성장산업 확충을 통한 고용 증대 및 지역일자리 창출

기초생활인프라확충 및 노후 주거지의 생활안전 확보, 대상 계층 등 수요자 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 지원프로그램 운영

지속적인 역량강화 프로그램 운영 및 공동체 활성화를 위한 자생력 확보

핵심가치 키워드 : #주거환경개선 #생활인프라 #녹지공간 #일자리 #경쟁력 #자생력

군산시 정책방향

시정슬로건

시민이 함께하는 자립도시 **군산**

시정방침



10대 핵심 프로젝트

- ① 군산의 새로운 불꽃 현대중공업 군산조선소 조기운영 안전화 지원
- ② 탄소중립 2050 국내 최대 그린수소 생산클러스터 조성
- ③ 시민주도 지역순환경제 확립
- ④ 수도권 교육격차해결
- ⑤ 중고등학생 교통·복지
- ⑥ 청년을 군산으로(지역 주도형 청년 일자리사업 추진)
- ⑦ 향구도시군산수산업명성부활수산물수출기공가점도시(로제도약)
- ⑧ 지역응급인프라 확충
- ⑨ 문화가 일상이 되는 문화도시 조성사업 추진
- ⑩ 군산미래의숲 500백그루 나무심기 등 녹색환경본격 조성 착수

핵심가치 키워드 : #소통 #지속성장 #문화 #안전 #시민주도 #일자리 #인프라 #녹색환경

현황 및 여건분석에 따른 개선방향

인구구조 및 소득

- 고령화 및 취약계층 맞춤형 서비스 확충
- 낮은 경제력으로 인한 자부담 납부 곤란
- 문화복지서비스 강화, 범죄예방 환경 조성
- 거주환경개선을 통한 인구유출 방지

주거환경

- 주거여건 및 노후불량주택의 안전문제 개선
- 빈집 정비 및 유휴자원 활용방안 마련
- 주민의 휴식공간 제공 및 신체활동 여건 마련
- 지역현황을 반영한 고령자 보행환경 개선

생활위생시설

- 부족한 안전시설 기능강화
- 불법주차 문제해소
- 안전하고 쾌적한 거리 조성
- 기초적인 생활이 가능한 생활편의시설 서비스 개선

휴먼케어

- 고령자의 사회참여 기회 부여
- 고령층을 위한 맞춤형 프로그램 도입
- 주민 공동체활성화 도모를 위한 시설 조성
- 자립적 성장기반 마련을 통한 마을활성화 지속성 확보

핵심가치 키워드 : #맞춤형 #고령자 #주거환경개선 #안전 #자립 #공동체 #유휴자원

나. 비전 및 목표설정

1) 비전 및 목표설정 방향

- 상위계획에 의한 군산시의 미래상과 군산시 정책방향, 현황 및 여건분석에 따른 개선방향을 통해 도출된 키워드를 비전 및 목표, 추진전략의 방향성에 맞추어 계획과제를 도출함

[표] 전략 키워드 종합

전략 키워드 종합		
상위계획 및 관련계획	군산시 정책방향	선양동 현황·여건
#주거환경개선 #생활인프라 #녹지공간 #경쟁력	#안전 #지속성장 #문화 #일자리	#맞춤형 #고령자 #자립 #공동체 #유휴자원



계획과제 도출	계획과제 1	지역환경을 고려한 지역맞춤형 발전전략 필요
	계획과제 2	부담이 적은 사업모델(주거환경개선) 만들기
	계획과제 3	경쟁력과 지속성장이 가능한 공동체 활성화

2) 사업 비전



3) 사업 목표

“안전한 마을환경” 만들기	“살고 싶은 주거환경” 만들기	“함께 나아가는 마을” 만들기

다. 실천전략

✓ 실천전략 1 [고령자 맞춤형 정주환경개선]

- 지역여건 및 현황, 주민수요 등의 검토를 기반으로, 고령자를 고려한 Barrier Free 생활여건을 조성하여 기존 사업대상지의 위험구간 및 노후시설들의 문제점(안전성·노후화 등) 해결
- 맞춤형 정주환경개선으로 지역주민들에게 안전하고 편리한 지역 여건 조성

✓ 실천전략 2 [유휴자원을 활용한 생활여건 향상]

- 지역의 유휴자원(공·폐가, 국공유지)에 대한 복합적인 사업계획 수립
 - 공·폐가 철거 후 방치가 아닌 사업계획수립을 통한 기초생활인프라 확충
- 기반시설조성사업과 연계한 사업시기 합리화를 통해 생산활동이 어려워 소득이 낮은 주민들의 자부담률을 최소화할 수 있는 생활밀착형 주거환경개선 지원

✓ 실천전략 3 [자립적 생활기반 마련]

- 다양한 서비스를 제공하는 기관·시설 등의 전문가 초청 교육 통해 지역주민 맞춤형 문화프로그램 서비스 제공
- 주민공동체의 활성화를 위해 지역주민 스스로 변화의 주체가 되어 지역의 문제를 해결해 나가고, 지역발전의 선순환 구조를 만들어갈 수 있는 역량배양



“안전한 마을환경” 만들기



(고령자 맞춤형 정주환경개선)

고령자를 고려한 Barrier Free 생활여건 조성
지역맞춤형(고지대 생활환경) 정주여건 개선



“살고 싶은 주거환경” 만들기



(유휴자원을 활용한 생활여건 향상)

빈집 및 국공유지를 활용한 생활인프라 확충
생활 밀착형 지역정비를 통한 주거환경개선 지원



“함께 나아가는 마을” 만들기



(자립적 생활기반 마련)

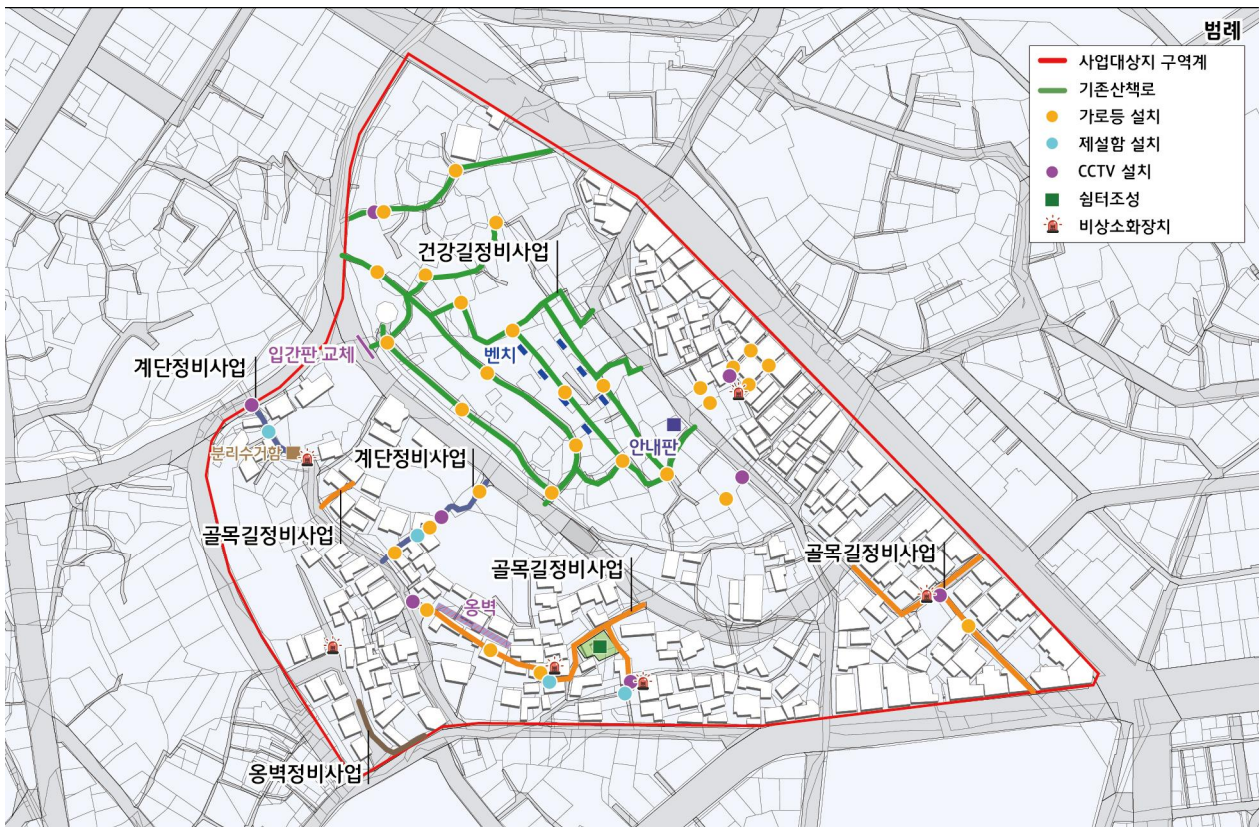
계층별 맞춤형 문화프로그램 기획·지원
주민공동체 활성화 및 참여방안 마련

전략-1 고령자 맞춤형 정주환경개선

✓ 주요내용

- 노후되고 경사가 급한 계단 및 골목길을 정비하여 고령자 정주환경을 고려한 Barrier Free 생활여건 조성
- 주민들과의 소통을 통해 이용현황 및 선호형 재료 등을 고려한 안전시설 조성
- 안전에 취약한 구간 지능형 CCTV, 가로등, 유도등, 제설함, 비상소화장치 등 각종 범죄예방 및 재난안전 대책 마련

[그림] 전략01 - 고령자 맞춤형 정주환경개선



[표] 전략01 사업현황

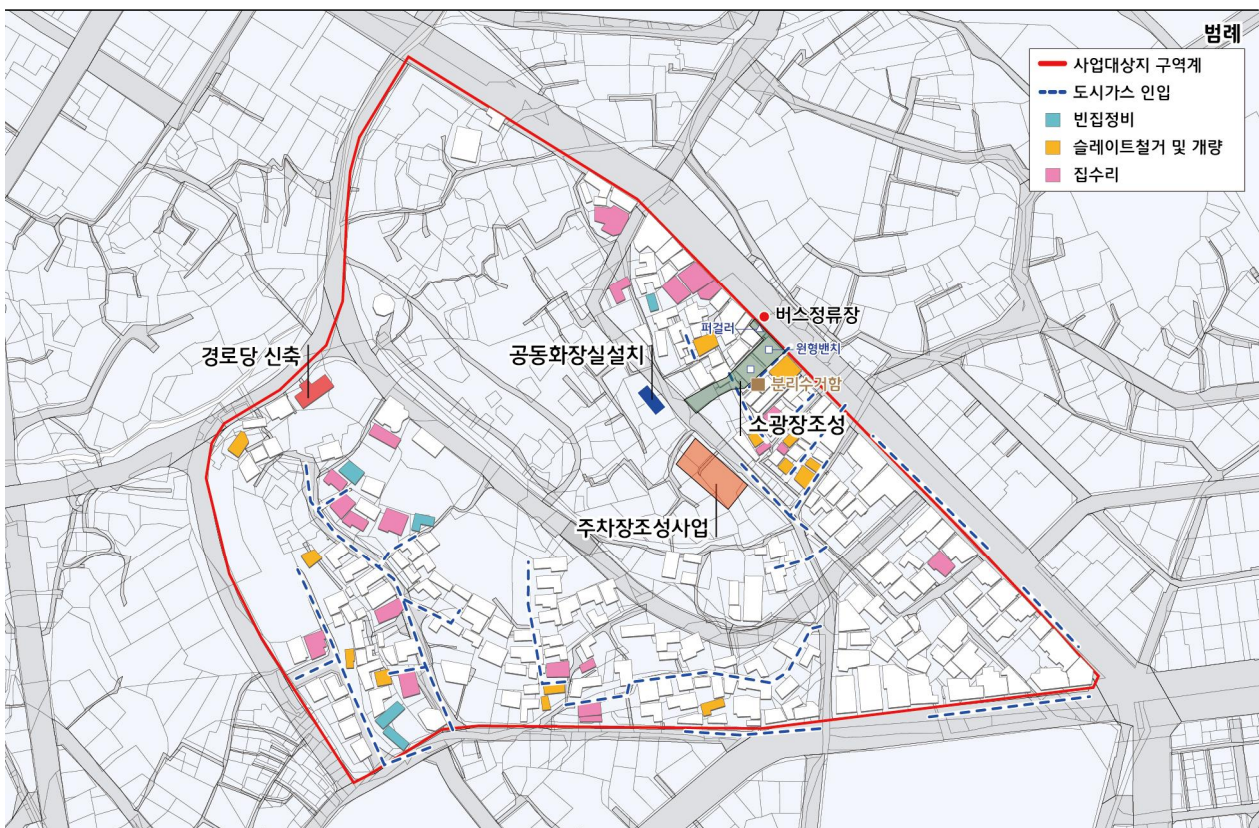
구분	구분	사업명
안전확보	A-01	계단정비사업
	A-02	옹벽정비사업
	A-03	골목길정비사업
	A-04	건강길정비사업
	A-05	CCTV설치 공사
	A-06	가로등, 유도등, 제설함 설치
	A-07	비상소화장치

전략-2 유희자원을 활용한 생활여건 향상

✓ 주요내용

- 선양동의 분포되어있는 유희자원(공·폐가 및 국공유지)을 활용한 생활인프라 확충
- 기초생활에 필요한 도시가스, 주차장, 소광장 등의 생활인프라 조성으로 안전하고 생활에 불편함이 없는 마을환경 조성
- 마을에 부족한 문화·활동공간 확보를 위한 기존 경로당 철거 및 신축
- 슬레이트지붕철거 및 개량과 노후불량주택의 수리를 통한 거주자 정주여건 개선

[그림] 전략02 - 유희자원을 활용한 생활여건 향상



[표] 전략02 사업현황

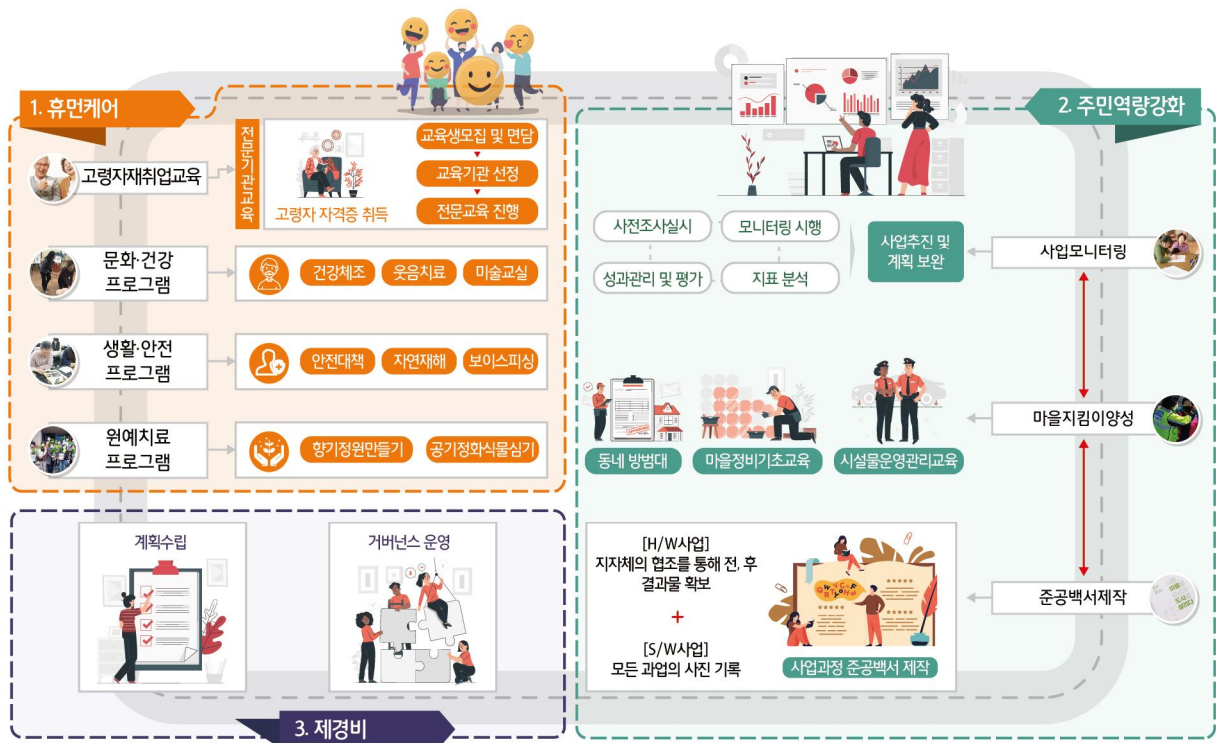
구분		사업명
생활위생 인프라개선	A-08	소광장조성사업
	A-09	도시가스인입공사
	A-10	주차장조성사업
	A-11	선명경로당 신축
	A-12	공동화장실 설치
주택정비지원	B-1	빈집정비사업
	B-2	슬레이트지붕개량사업
	B-3	집수리사업

전략-3 자립적 생활기반 마련

✓ 주요내용

- 지역 내 은퇴자 및 경력단절 노인들을 위한 휴먼케어 교육으로 고령자의 재취업 및 사회참여 기회 부여
- 이동이 불편하여 그동안 누리지 못했던 문화프로그램 운영으로 삶의 질 향상
- 사업모니터링 및 백서제작을 통해 본 사업의 가시적인 성과를 점검하고 평가할 수 있는 정기적인 모니터링 시스템 체계 구축

[그림] 전략03 - 자립적 생활기반 마련



[표] 전략03 사업현황

구분	구분	사업명
휴먼케어	C-1	고령자재취업교육
	C-2	문화·건강프로그램
	C-3	생활·안전프로그램
	C-4	원예치료프로그램
주민역량강화	C-5	사업모니터링
	C-6	마을지킴이양성
	C-7	준공백서제작
기타(제경비)	D-1	용역비(마스터플랜수립, 실시설계)
	D-2	인건비(거버넌스 운영비, 총괄코디네이터)

3. 성과지표

가. 성과지표

■ 사업의 중장기적인 발전방향 설정을 위한 실현가능 성과지표 설정

1) 기본방향

- 본 선양동 취약지역 생활여건개조사업의 3대 목표(안전한 마을환경 만들기, 살고 싶은 주거환경 만들기, 함께 나아가는 마을 만들기)를 달성하기 위한 성과지표 설정
- 이를 근거로 사업의 성패를 판단하는 것은 어려우나, 모니터링을 통해 사업의 지속적인 발전방향을 설정할 수 있는 근거자료로 활용할 수 있음
- 군산시 도시재생지원센터와 협업하여 지속적인 평가를 진행하고 발전

2) 성과지표

- 목표지향적 사업추진을 위한 부문별 성과지표 설정 및 평가
- 사업추진의 일관성 유지를 위한 사업의 지연 및 변경 등에 대한 모니터링지표 설정

[표] 성과지표 평가방법

추진목표	평가지표	평가방법	목표	평가기관
안전한 마을환경 만들기	정주환경 만족도	주민 설문조사 (2회/년)	매년 10% 증가	도시재생지원센터
	정주인구 증가	주민등록상 인구통계	최종 5% 증가	도시재생지원센터
	사건사고 발생건수	사건사고 및 교통사고 발생건수	매년 10% 감소	도시재생지원센터
살고 싶은 주거환경 만들기	주택성능 개선	주민 설문조사 (2회/년)	만족도 10% 증가	도시재생지원센터
	빈집 수	현장조사 (1회/년)	10% 감소	도시재생지원센터
	난방비	주민 설문조사 (2회/년)	30% 감소	도시재생지원센터
	운동 횟수	주민 설문조사 (2회/년)	총 2.5배 증가	도시재생지원센터
함께 나아가는 마을 만들기	주민리더발굴	역량강화교육 연계 발굴	매년 1인 이상 발굴	도시재생지원센터
	S/W프로그램 참여 수	주민 설문조사 (2회/년)	총 50% 증가	도시재생지원센터
	고령자 구직활동 수	연도별 취업자수 확인	총 5명 증가	도시재생지원센터
사업추진	공정율	월간 공정보고 및 평가회	월간 공정율 준수	군산시
	사업일관성	사업변경비율 점검	사업비 변동비율 10% 미만	군산시

4. 사업선정

가. 사업선정 원칙

1) 선정원칙

- ✓ 도출된 사업의 선정원칙 설정, 제외사업 선정 등을 통해 최종사업 선정
 - 예비계획서 내용 및 현황분석에 따른 계획과제를 기준으로 사업 Pool을 마련
 - 사업의 효과 등 선정원칙에 따라 우선순위가 높은 사업을 선정하고, 본 사업과 무관한 사업은 배제하는 과정을 거쳐 최종 세부사업 선정

- ✓ 관련 주체와의 협의를 통해 해당 과정의 객관성 및 절차적 합리성 유지
 - 사업선정 원칙에 따른 사업우선순위 설정 및 배제사업 결정 등의 과정은 주민 협의체, 행정 등의 주체와 공유하며 객관적으로 사업을 선정함

[표] 사업선정 원칙 및 기준

사업원칙	원칙 내용
주민수요	· 리더 및 주민회의, 주민수요조사, 현장조사
지속가능성	· 관련 추진사업과의 차별성 및 연계성 · 추진 주체 확보 및 유지관리를 위한 방안 마련
실현가능성	· 부지확보 가능성, 법적 제약성
정책부합성	· 취약지역 생활여건 개조사업 시행지침과의 부합성
사업방향 부합성	· 사업대상지의 필요 서비스(취약기능) 및 주민의 기본적인 생활 수준 보장

[표] 평가기준 및 검토방법

사업원칙	기준내용	검토방법
주민수요	· 주민에게 필요한 사업인가?	현장조사 및 수요조사
지속가능성	· 안정적인 유지·관리가 가능하겠는가?	주민협의체 및 주민회의
실현가능성	· 원활한 사업추진이 가능한가?	현장조사 및 행정검토
정책부합성	· 취약지역 생활여건 개조사업 목적에 부합하는가?	전문가 자문
사업방향 부합성	· 사업계획의 당위성이 확보될 수 있는가?	

나. 사업 발굴 및 선정과정

1) 예비계획 검토 (2022년)

- ✓ 선양동 취약지역 생활여건 개조사업 예비계획은 다음과 같은 목적을 가짐
 - 생활이 편리한 해돋이마을 만들기
 - 유희자원을 활용한 생활여건 향상
 - 어르신이 살고 싶은 해돋이마을 만들기
 - 저소득 고령자 맞춤형 주택정비
 - 내일이 기대되는 해돋이마을 만들기
 - 역량강화로 자립적 생활기반 마련

[그림] 예비계획 종합계획도 및 사업내역



[표] 예비계획 사업내용

구분	사업내용	사업비(백만원)				비고
		합계	국비	지방비	자부담	
합 계		3,736	2,670	936	130	-
안전 확보	A-01 계단정비사업	242	194	48	-	-
	A-02 옹벽정비사업	722	578	144	-	-
	A-03 안전한 골목길 정비사업	363	290	73	-	-
	A-04 건강길 조성사업	129	103	26	-	-
	소 계	1,456	1,165	291	-	-
생활위생 인프라	B-01 마을안길 조성사업	705	494	211	-	-
	B-02 도시가스 인입공사	377	264	113	-	-
	B-03 주차장 조성사업	119	83	36	-	-
	B-04 쉼터 조성사업	175	122	53	-	-
	소 계	1,376	963	413	-	-
주택정비	C-01 슬레이트지붕 개량사업	55	26	11	18	-
	C-02 집수리사업	256	101	43	112	-
	소 계	311	127	54	130	-
휴먼케어 주민역량 강화	D-01 고령자 재취업 교육	50	35	15	-	-
	D-02 삶의 질 향상 프로그램	20	14	6	-	-
	D-03 주민역량강화교육	80	56	24	-	-
	소 계	150	105	45	-	-
제경비	E-01 용역비	380	266	114	-	-
	E-02 거버넌스 운영비	10	7	3	-	-
	E-03 총괄코디네이터 운영비	43	30	13	-	-
	E-04 마을활동가 운영비	10	7	3	-	-
	소 계	443	310	133	-	-

✓ 예비계획 국토부 대면 및 현장평가 주요내용 (2022년)

[표] 국토부 대면 및 현장평가 주요내용

구분	검토의견	반영사항
1	빈집정비사업 등을 본 사업에 반영하지 않고 있어 계획보완과 구체적인 폐가 철거 예산 반영 필요	· 빈집정비에 대한 수요조사를 통해 마스터플랜 수립 세부사업 신설 반영 · 빈집을 활용한 기반시설확충으로 빈집정비율 높임
2	경관계획용역비용 삭감 검토	· 경관계획용역비 조정 반영
3	주차장 및 건강길 등에 대해서는 시급성과 필요성에 대한 재검토 필요	· 재차 주민수요조사 및 현장조사 등을 통해 도출된 사업별 시급성 및 필요성 내용 반영 (국공유 유희부지 활용)
4	생활인프라 조성사업은 마스터플랜 수립 시 타당성 검토 필요	· 각 사업별 검토를 통해 사업 재조정 및 변경 반영

✓ 주민수요에 따른 부합성 검토

[표] 세부 검토사항

평가기준	기준내용
주민수요	· 주민에게 필요한 사업인가? → 주민이 원하는 사업인가? → 다수의 주민이 혜택을 받는 사업인가?

[표] 주민수요 부합성 검토결과

(O : 적합 / △ : 재검토)

구분	사업명	검토결과	비고
안전확보	계단정비사업	O	-
	옹벽정비사업	O	-
	안전한 골목길정비사업	△	사업대상지 재검토
	건강길 조성사업	O	-
생활위생 인프라 개선	마을안길 조성사업	△	사업의 효율성 재검토
	도시가스인입공사	O	-
	주차장조성사업	O	-
	쉼터 조성사업	O	-
주택정비 지원	슬레이트지붕 개량사업	O	-
	집수리사업	O	-
휴먼케어	고령자재취업교육	O	-
주민역량 강화	삶의 질 향상 프로그램	O	-
	주민역량강화교육	O	-

[표] 주민협의체 및 주민회의 주요의견 결과 종합

주제	현안	주요 내용
안전확보	① 급경사로 및 위험도로 산재 ② 방치된 빈집으로 불안한 마을환경	· 위험구간 점검 및 안전확보방안 마련 - 위험구간 현장점검 및 사업계획 반영 - 빈집정비사업 신설
생활위생인프라 개선	① 짧은 산책로 및 휴식공간 부족 ② 주차장 부족(주차난 심각) ③ 노후된 공동화장실 ④ 공동체활동 공간 부족	· 주민수요에 의한 세부사업 조정 (위치, 물량 등) - 지역주민들을 위한 주차장 조성 - 안전한 공동화장실 신설 - 경로당 리모델링을 통한 다목적공간 확보
주택정비지원	① 주택노후화 심화 ② 난방비 부담	· 소득이 부족해 주택정비 곤란 - 연계사업을 통한 자부담 절감 방안 마련
휴먼케어 · 주민역량강화	① 고령자 일자리 필요 ② 공동체 의식 약화 ③ 지역의 테마 발굴 필요	· 자립형 성장여건 마련 - 주민 일자리 창출 및 공동체활성화 프로그램 마련

✓ 주민협의체 및 주민회의를 통한 지속가능성 검토

[표] 세부 검토사항

평가기준	기준내용
지속가능성	· 안정적인 유지·관리가 가능하겠는가? → 추진 주체 확보가 가능한가? → 주민 운영관리방안이 수립되어 있는가?

[표] 지속가능 부합성 검토결과

(O : 적합 / △ : 재검토)

구분	사업명	검토결과		비고
		추진주체	운영관리방안	
안전확보	계단정비사업	O	O	선양동주민협의체 조직구성
	옹벽정비사업	O	O	
	안전한 골목길정비사업	O	O	
	건강길 조성사업	O	O	
생활위생 인프라 개선	마을안길 조성사업	O	O	주민역량강화사업을 통해 마을 경관 디자인 가이드라인 수립 및 유지관리, 시설물 운영관리방안 마련
	도시가스인입공사	O	O	
	주차장조성사업	O	O	
	쉼터 조성사업	O	O	
주택정비 지원	슬레이트지붕 개량사업	O	O	
	집수리사업	O	O	
휴먼케어	고령자재취업교육	O	O	-
주민역량 강화	삶의 질 향상 프로그램	O	O	-
	주민역량강화교육	O	O	-

[그림] 회의 사진



✓ 현장조사 및 행정검토를 통한 실현가능성 검토

[표] 세부 검토사항

평가기준	기준내용
실현가능성	· 원활한 사업추진이 가능한가? → 사업의 실현가능성이 있는가? / 법적 제약사항이 있는가?

[표] 실현가능 부합성 검토결과

(O : 적합 / △ : 재검토)

구분	사업명	검토결과	비고
안전확보	계단정비사업	△	일부 사업대상지 변경
	옹벽정비사업	O	-
	안전한 골목길정비사업	△	일부 사업대상지 변경
	건강길 조성사업	O	-
생활위생 인프라 개선	마을안길 조성사업	△	사업내용 변경
	도시가스인입공사	O	-
	주차장조성사업	△	사업 사업대상지 변경
	쉼터 조성사업	△	사업 사업대상지 변경
주택정비 지원	슬레이트지붕 개량사업	O	-
	집수리사업	O	-
휴먼케어 · 주민역량 강화	고령자재취업교육	O	-
	삶의 질 향상 프로그램	O	-
	주민역량강화교육	O	-

[그림] 현장조사 사진



2) 예비계획 사업검토 결과

✓ 안전확보 및 생활위생인프라개선 세부사업 재검토

- 예비계획의 안전확보 및 생활위생인프라개선의 지역여건 및 사업실현가능이 어려운 사업의 경우 주민협의체 및 주민회의를 통해 사업대상지 재선정
- 사업의 실현가능성 어려움에 따른 마을안길 조성사업 삭제

✓ 지역 현황과 주민수요를 바탕으로 사업 재설정

- 주민수요에 따른 공동화장실 위치변경 및 빈집철거사업, 경로당 리모델링사업 검토
- 지역의 정체성(테마) 확보를 위한 역량강화사업 제시

[표] 예비계획 사업검토 결과

구분	사업명	검토결과				평가결과
		주민수요	추진주체	운영관리 방안	실현가능성	
안전확보	계단정비사업	○	○	○	△	보완
	옹벽정비사업	○	○	○	△	보완
	안전한 골목길정비사업	△	○	○	△	보완
	건강길 조성사업	○	○	○	△	보완
생활위생 인프라 개선	마을안길 조성사업	△	○	○	△	삭제
	도시가스인입공사	○	○	○	△	추진
	주차장조성사업	○	○	○	△	보완
	쉼터 조성사업	○	○	○	△	보완
주택정비 지원	슬레이트지붕 개량사업	○	○	○	○	추진
	집수리사업	○	○	○	○	추진
휴먼케어 · 주민역량 강화	고령자재취업교육	○	○	○	○	추진
	삶의 질 향상 프로그램	○	○	○	○	추진
	주민역량강화교육	○	○	○	○	추진

3) 건축공간연구원(Auri) 자문

✓ 자문 주요 내용

- 사업계획 수립 시 사업 목적성이 명확하게 보여야 하며, 사업의 당위성 및 실현가능성이 검토되어야 한다고 판단됨

[표] 건축공간연구원 자문 결과

구분	자문의견	반영사항
1	취약지역 생활여건 개조사업 목적에 부합하는가?	· 취약지역 생활여건 개조사업 지침과 마스터플랜 사업의 부합성을 재검토하여 보완 조치
2	사업계획의 당위성이 확보될 수 있는가?	· 기초자료조사·현황분석을 통한 문제점 도출로 당위성 있는 사업계획 수립

4) 1차 마스터플랜 사업계획 재구성

✓ 사업선정과정을 통한 마스터플랜 세부사업 재구성

- 예비계획, 국토부 대면 및 현장평가, 주민수요, 행정검토 등을 통해 도출된 보완사항을 적용한 마스터플랜 계획수립

[표] 마스터플랜 사업계획

구분	사업명	비고
안전확보	계단정비사업	사업대상지 변경
	옹벽정비사업	사업내용 변경
	골목길정비사업	사업대상지 변경
	건강길정비사업	사업내용 변경
	CCTV 설치공사	세부사업으로 재분류
	가로등, 유도등, 제설함 설치공사	
생활위생인프라 개선	소광장조성사업	신설
	도시가스인입공사	반영
	주차장조성사업	사업대상지 변경
	선명경로당 리모델링사업	신설
	공동화장실설치	사업대상지 변경
주택정비지원	빈집정비사업 / 슬레이트지붕 개량사업 / 집수리사업	빈집정비사업 신설 및 반영
휴먼케어	고령자재취업교육 / 삶의 질 향상 프로그램	반영
주민역량강화	마을경관만들기 / 꽃꽂이 및 가드닝교육 마을지킴이양성 / 마을발전포럼	반영
	담벼락미술관	신설

5) 마스터플랜 검토위원회 검토의견 조치계획(2023년 9월)

✓ 검토 주요 내용

- 공원 관련 사업은 축소 및 재검토
- 주민수요조사 및 현황조사를 보완하여 사업 취지에 맞는 사업계획 수립
- 주택정비사업 계획 추가 보완

[표] 위원별 세부의견

구분	세부의견	반영사항
1	집수리, 공폐가, 슬레이트 정비의 수요가 너무 낮게 나타나므로 추가발굴 필요	· 주택정비사업(집수리, 빈집정비, 슬레이트) 신청가구를 확대하여 사업계획 수립
2	해돋이공원 내 사업이 과다하며, 지자체 예산을 투입하는 것이 타당함. 안전 및 주택정비 등 시급성이 높은 사업 중심으로 사업계획 수립 필요	· 소광장 조성사업 등 공원 관련 사업은 축소·삭제하고 주민안전관련사업과 주택정비 지원사업 등 주거환경 개선의 사업비를 확대하여 계획수립
3	경로당 지하층 증축에 대한 사전 구조안전진단이 필요할 것으로 판단되므로 비용측면에서 효율성을 고려하여 경로당 신축방안도 함께 검토 필요	· 선명경로당 리모델링사업은 경사지의 안정성 및 지하층의 온습도 관리, 유지비 등을 고려하여 노후화된 경로당을 지상 1층 규모로 신축하는 것으로 사업계획 변경 수립
4	주택수, 공폐가, 주차장 현황에 대한 보완이 필요하며, 보고서 내 현황 수치를 전반적으로 검토하여 오류 수정	· 건축물대장 기준 주택현황(단일용도 및 상가주택 등 복합용도)에 따라 수치를 재정리하고, 그 외 수치 오류를 검토하여 현황자료 보완
5	주민의식 조사 관련 조사개요 누락	· 누락 된 주민의식 조사개요 보완
6	사업지 내 화장실이 없는 가구 8호에 대해 주택실태를 면밀히 조사하고 주민설득과정을 통해 가구 내 화장실 조성(집수리)이 될 수 있도록 재검토	· 화장실이 없는 가구에 대해 주택실태를 재조사하여 가구 내 화장실 조성이 가능한 가구는 집수리를 통해 화장실이 조성될 수 있도록 유도하여 사업계획 수립
7	골목길 정비, 도시가스 인입공사와 연계하여 하수관거사업 조속 추진방안 마련	· 하수관거사업의 추진계획을 검토하여 본 사업의 골목길 정비와 도시가스 인입공사가 연계 추진될 수 있도록 사업추진계획 조정 및 협업 추진
8	본 사업 취지와 거리가 있는 경관개선 사업은 재검토 및 삭제요망	· 경관개선 관련 사업은 축소·폐지하고 취약지역 주민들의 삶의 질을 향상시킬 수 있는 사업내용으로 조정
9	석면조사 세부내용과 산출근거를 제시하고 환경부 석면철거사업을 위한 것이라면 환경부 예산으로 검토하는 것이 타당함	· 환경부 슬레이트철거사업에 포함되는 사항으로 석면조사비 삭제
10	총괄코디 및 활동가 위촉	· 추후 사업추진과정에서 총괄코디 및 활동가 필요시 위촉여부를 검토하여 반영

다. 사업선정

1) 최종사업 선정

✓ 사업선정 기준에 적합한 최종사업 선정

- 앞서 분석된 지역여건 및 주민수요에 부합하는 사업들을 토대로 전문가 의견을 반영하여 사업선정 기준에 적합한 사업을 최종적으로 선정
- 주민수요조사 등에 따라 기존 예비계획 때 선정된 사업 비전과 목표 재설정을 통해 세부전략 및 계획과제를 재도출하여 전체 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 함

[표] 최종사업선정

목표	“안전한 마을환경” 만들기	“살고 싶은 주거환경” 만들기	“함께 나아가는 마을” 만들기
전략	고령자 맞춤형 정주환경개선	유휴자원을 활용한 생활여건 향상	자립적 생활기반 마련
	고령자를 고려한 Barrier Free 생활여건 조성 지역맞춤형(고지대 생활환경) 정주여건 개선	빈집 및 국공유지를 활용한 생활인프라 확충 생활 밀착형 지역정비를 통한 주거환경 개선 지원	계층별 맞춤형 문화프로그램 기획·지원 주민공동체 활성화 및 참여방안 마련
사업 선정	안전확보	생활·위생인프라개선	휴먼케어
	A-1 계단정비사업 A-2 옹벽정비사업 A-3 골목길정비사업 A-4 건강길정비사업 A-5 CCTV 설치공사 A-6 가로등, 유도등, 제설함 설치공사 A-7 비상소화장치	A-8 소광장조성사업 A-9 도시가스인입공사 A-10 주차장조성사업 A-11 선명경로당 신축 A-12 공동화장실 설치	C-1 고령자재취업교육 C-2 문화·건강프로그램 C-3 생활·안전프로그램 C-4 원예치료프로그램
		주택정비지원	주민역량강화
		B-1 빈집정비사업 B-2 슬레이트지붕개량사업 B-3 집수리사업	C-5 사업모니터링 C-6 마을지킴이양성 C-7 준공백서제작

5. 마스터플랜

[고지대 생활환경 개선]

안전하고 인락한 우리마을 보금자리 선양동, 해돋이마을



■ 사업개요

- 사업비 382,000만원 (자부담 25,470만원 별도)
- 사업명 선양동 취약지역 생활여건 개조사업
- 사업위치 전라북도 군산시 선양동 925-76번지 일원
- 사업기간 2022년 ~ 2026년 (5년)

■ 사업계획(안)

단위 : 만원

A. 안전확보

A1	계단정비사업 (200㎡)	5,850
A2	옹벽정비사업 (80m)	1,000
A3	골목길정비사업 (850㎡)	60,400
A4	건강길정비사업 (1,200㎡)	24,390
A5	CCTV 설치공사 (9개소)	10,800
A6	가로등, 유도등, 제설함 설치	13,100
A7	비상소화장치 (6개소)	3,300

A. 생활·위생 인프라 개선

A8	소광장조성사업 (400㎡)	42,090
A9	도시가스인입공사 (1,200m)	33,000
A10	주차장조성사업 (587㎡)	18,905
A11	선명경로당 신축 (161㎡)	67,075
A12	공동화장실 설치 (66㎡)	20,460

B. 주택정비지원

B1	빈집정비사업 (4호)	5,440
B2	슬레이트지붕 개량사업 (13호)	11,330
B3	집수리사업 (30호)	15,750

C. 휴먼케어 & 주민역량강화

C1	고령자 재취업교육	2,120
	유인케어 문화·건강 프로그램	3,086
	생활·안전 프로그램	3,086
	원예치료프로그램	2,295
C2	사업모니터링	2,023
	주민역량강화 마을지킴이양성	2,000
	준공백서제작	2,000

D. 기타(제경비)

D1	제경비 (1식)	32,500
----	----------	--------



범례

- 빈집정비
- 슬레이트지붕 개량
- 집수리
- 가로등 설치
- 비상소화장치
- 도시가스(현황)
- 도시가스(계획)
- CCTV 설치
- 제설함 설치



6. 총괄사업비

[표] 총괄사업비

구분	사업항목	수량	단위	사업비 (만원)	사업비(만원)				자부담 (만원)	산출근거	비고
					합계	국비(70)	도비(9)	시비(21)			
총 계				407,470	382,000	267,000	34,500	80,500	25,470		
안전 확보	A-01 계단정비사업 (1~2구간)	안전계단조성	200	m ²	4,000	4,000	2,800	360	840	-	· 유사사례 단가 적용
		핸드레일설치	200	m	1,000	1,000	700	90	210	-	· 조달청 물품단가 적용
		논슬립설치	200	m	300	300	210	27	63	-	· 조달청 물품단가 적용
		분리수거함	1	개소	550	550	385	50	116	-	· 조달청 물품단가 적용
	소 계				5,850	5,850	4,095	527	1,229	-	
	A-02 옹벽정비사업	핸드레일설치	20	m	100	100	70	9	21	-	· 조달청 물품단가 적용
		가드레일설치	60	m	900	900	630	81	189	-	· 조달청 물품단가 적용
	소 계				1,000	1,000	700	90	210	-	
	A-03 골목길정비사업 (1~3구간)	부지매입비	627	m ²	20,900	20,900	14,630	1,881	4,389	-	· 공시지가 2배 적용
		건축물보상비	205	m ²	5,200	5,200	3,640	468	1,092	-	· 유사사례 단가 적용
		철거비	205	m ²	3,500	3,500	2,450	315	735	-	· 유사사례 단가 적용
		노면포장(재포장)	530	m ²	2,650	2,650	1,855	239	557	-	· 유사사례 단가 적용
		노면포장(신설)	320	m ²	4,800	4,800	3,360	432	1,008	-	· 유사사례 단가 적용
		우수관로정비	15	m	450	450	315	41	95	-	· 유사사례 단가 적용
		옹벽정비	80	m ²	9,600	9,600	6,720	864	2,016	-	· 유사사례 단가 적용
		가로شط터조성	110	m ²	2,200	2,200	1,540	198	462	-	· 유사사례 단가 적용
		퍼걸러설치	1	개소	1,500	1,500	1,050	135	315	-	· 조달청 물품단가 적용
		안전난간설치	60	m	2,100	2,100	1,470	189	441	-	· 조달청 물품단가 적용
	부대토목 및 조경	1,000	m ²	7,500	7,500	5,250	675	1,575	-	· 조달청 물품단가 적용	
	소 계				60,400	60,400	42,280	5,436	12,684	-	
	A-04 건강길정비사업	산책로정비	1,200	m ²	15,600	15,600	10,920	1,404	3,276	-	· 유사사례 단가 적용
		핸드레일설치	450	m	2,250	2,250	1,575	203	473	-	· 조달청 물품단가 적용
		벤치설치	9	개소	540	540	378	49	113	-	· 조달청 물품단가 적용
디자인안내판 설치		1	개소	1,000	1,000	700	90	210	-	· 유사사례 단가 적용	
입간판 교체 및 신설		1	식	5,000	5,000	3,500	450	1,050	-	· 유사사례 단가 적용	
소 계				24,390	24,390	17,073	2,195	5,122	-		
A-05 CCTV설치 공사	지능형 CCTV설치	9	개소	10,800	10,800	7,560	972	2,268	-	· 유사사례 단가 적용	
소 계				10,800	10,800	7,560	972	2,268	-		
A-06 가로등, 유도등, 제설함 설치	디자인 가로등 설치	30	개소	12,000	12,000	8,400	1,080	2,520	-	· 유사사례 단가 적용	
	정원등(유도등) 설치	60	개소	900	900	630	81	189	-	· 조달청 물품단가 적용	
	제설함 설치	4	개소	200	200	140	18	42	-	· 조달청 물품단가 적용	
소 계				13,100	13,100	9,170	1,179	2,751	-		
A-07 비상소화장치	옥외 비상소화장치함	6	개소	3,300	3,300	2,310	297	693	-	· 조달청 물품단가 적용	
소 계				3,300	3,300	2,310	297	693	-		
안전확보 계				118,840	118,840	83,188	10,696	24,956	-		
생활-위생 인프라 개선	A-08 소광장조성사업	부지매입비	220	m ²	19,380	19,380	13,566	1,744	4,070	-	· 공시지가 2배 적용
		건축물보상비	288	m ²	7,200	7,200	5,040	648	1,512	-	· 유사사례 단가 적용
		철거비	288	m ²	4,900	4,900	3,430	441	1,029	-	· 유사사례 단가 적용
		소광장조성	400	m ²	8,000	8,000	5,600	720	1,680	-	· 유사사례 단가 적용
		원형벤치	2	개소	260	260	182	23	55	-	· 유사사례 단가 적용
		수목식재	60	주	300	300	210	27	63	-	· 조달청 물품단가 적용
		퍼걸러설치	1	개소	1,500	1,500	1,050	135	315	-	· 유사사례 단가 적용
		분리수거함	1	개소	550	550	385	50	116	-	· 유사사례 단가 적용
소 계				42,090	42,090	29,463	3,788	8,839	-		

[표 계속]

구분	사업항목		수량	단위	사업비 (만원)	사업비(만원)				자부담 (만원)	산출근거	비고
						합계	국비(70)	도비(9)	시비(21)			
생활-위생 인프라 개선	A-09 도시가스 인입공사	관로신설 및 연장	1,200	m	46,500	33,000	23,100	2,970	6,930	13,500	· 도시가스업체 건적금액 적용 (분담비율은 기 시행지구 참고 적용) ※ 공사시기 등 도시가스 업체와 협약 시 분담 비율은 변경될 수 있음	군산도시가스 부담금 13,500만원
	소 계					46,500	33,000	23,100	2,970	6,930	13,500	
	A-10 주차장 조성사업	주차장조성	587	m ²	8,805	8,805	6,164	792	1,849	-	-	· 유사사례 단가 적용
		전기자동차충전장치	2	개소	2,600	2,600	1,820	234	546	-	-	· 조달청 물품단가 적용
		옹벽설치	60	m ²	7,500	7,500	5,250	675	1,575	-	-	· 유사사례 단가 적용
	소 계					18,905	18,905	13,234	1,701	3,970	-	
	A-11 선명경로당 신축	철거비	100	m ²	1,700	1,700	1,190	153	357	-	-	· 유사사례 단가 적용
		경로당 신축	161	m ²	60,375	60,375	42,263	5,434	12,679	-	-	· 유사사례 단가 적용
		옹벽보강 및 외부조경	1	식	5,000	5,000	3,500	450	1,050	-	-	· 유사사례 단가 적용
	소 계					67,075	67,075	46,953	6,037	14,086	-	
A-12 공동화장실설치	공동화장실설치	66	m ²	20,460	20,460	14,322	1,841	4,297	-	-	· 유사사례 단가 적용	
소 계					20,460	20,460	14,322	1,841	4,297	-		
생활·위생 인프라 개선 계					195,030	181,530	127,071	16,338	38,121	13,500		
주택 정비	B-01 빈집정비사업	일반주택철거	4	호	5,440	5,440	3,808	490	1,142	-	· 2024년 가이드라인 지원기준 적용	
	소 계					5,440	5,440	3,808	490	1,142	-	
	B-02 슬레이트지붕개량사업	기초생활수급자	4	호	4,400	4,400	3,080	396	924	-	-	· 2024년 가이드라인 지원기준 적용
		일반계층(20년 이상)	9	호	9,900	6,930	4,851	624	1,455	2,970	-	· 2024년 가이드라인 지원기준 적용
		슬레이트주택 지붕철거	13	호	4,550	4,550	3,185	410	956	-	-	· 환경부 지원
	소 계					14,300	11,330	7,931	1,020	2,379	2,970	
	B-03 집수리사업	기초생활수급자	5	호	4,500	4,500	3,150	405	945	-	-	· 2024년 가이드라인 지원기준 적용
		일반계층(30년 이상)	20	호	18,000	9,000	6,300	810	1,890	9,000	-	· 2024년 가이드라인 지원기준 적용
		임차가구(취약계층)	5	호	2,250	2,250	1,575	203	473	-	-	· 2024년 가이드라인 지원기준 적용
	소 계					24,750	15,750	11,025	1,418	3,308	9,000	
주택정비 계					44,490	32,520	22,764	2,927	6,829	11,970		
휴먼케어	C-01 고령자재취업교육	고령자 자격증 취득 지원 등	1	식	2,120	2,120	1,484	191	445	-	· 학술연구용역 단가 적용	
	C-02 문화·건강프로그램	건강체조, 미술교실 등	1	식	3,086	3,086	2,160	278	648	-	· 학술연구용역 단가 적용	
	C-03 생활·안전프로그램	계절별 안전대책, 자연재해 등	1	식	3,086	3,086	2,160	278	648	-	· 학술연구용역 단가 적용	
	C-04 원예치료프로그램	향기정원만들기 등	1	식	2,295	2,295	1,607	207	482	-	· 학술연구용역 단가 적용	
휴먼케어 계					10,587	10,587	7,411	953	2,223	-		
주민 역량강화	C-05 사업모니터링	사업모니터링 및 성과지표 관리	1	식	2,023	2,023	1,416	182	425	-	· 학술연구용역 단가 적용	
	C-06 마을지킴이양성	방법대, 시설물운영관리교육 등	1	식	2,000	2,000	1,400	180	420	-	· 학술연구용역 단가 적용	
	C-07 준공백서제작	사업준공백서 제작	1	식	2,000	2,000	1,400	180	420	-	· 학술연구용역 단가 적용	
주민역량강화 계					6,023	6,023	4,216	542	1,265	-		
기타 (제경비)	D-01 용역비	마스터플랜 수립비(경관계획 포함)	1	식	16,500	16,500	11,150	1,605	3,745	-	· 마스터플랜 수립 비용	
		실시설계비	1	식	14,000	14,000	9,800	1,260	2,940	-	· 실시설계 비용	
	소 계					30,500	30,500	22,350	3,045	7,105	-	
	D-02 거버넌스 운영비	거버넌스 운영비	1	식	1,000	1,000	700	90	210	-	· 거버넌스 운영비	
		총괄코디네이터	1	식	1,000	1,000	700	90	210	-	· 총괄코디네이터 운영비	
소 계					2,000	2,000	1,400	180	420	-		
기타(제경비) 계					32,500	32,500	22,350	3,045	7,105	-		

[참고사항]

환경부 지원	슬레이트주택 지붕 철거(환경부)	17	호	5,950	5,950	4,165	535	1,250	-	· 환경부 지원	
매입비	부지매입비(부지매입비, 건축물보상비 등)	1	식	52,680	52,680	36,876	4,741	11,063	-	-	전체금액의 13.8%