

---

**하동군 하동읍 읍내리 397-8 일원**  
**도시재생활성화계획(안) 요약**  
**- 주거지지원형 -**

---

**2020. 9.**

**경상남도 하동군**

# || 목 차 ||

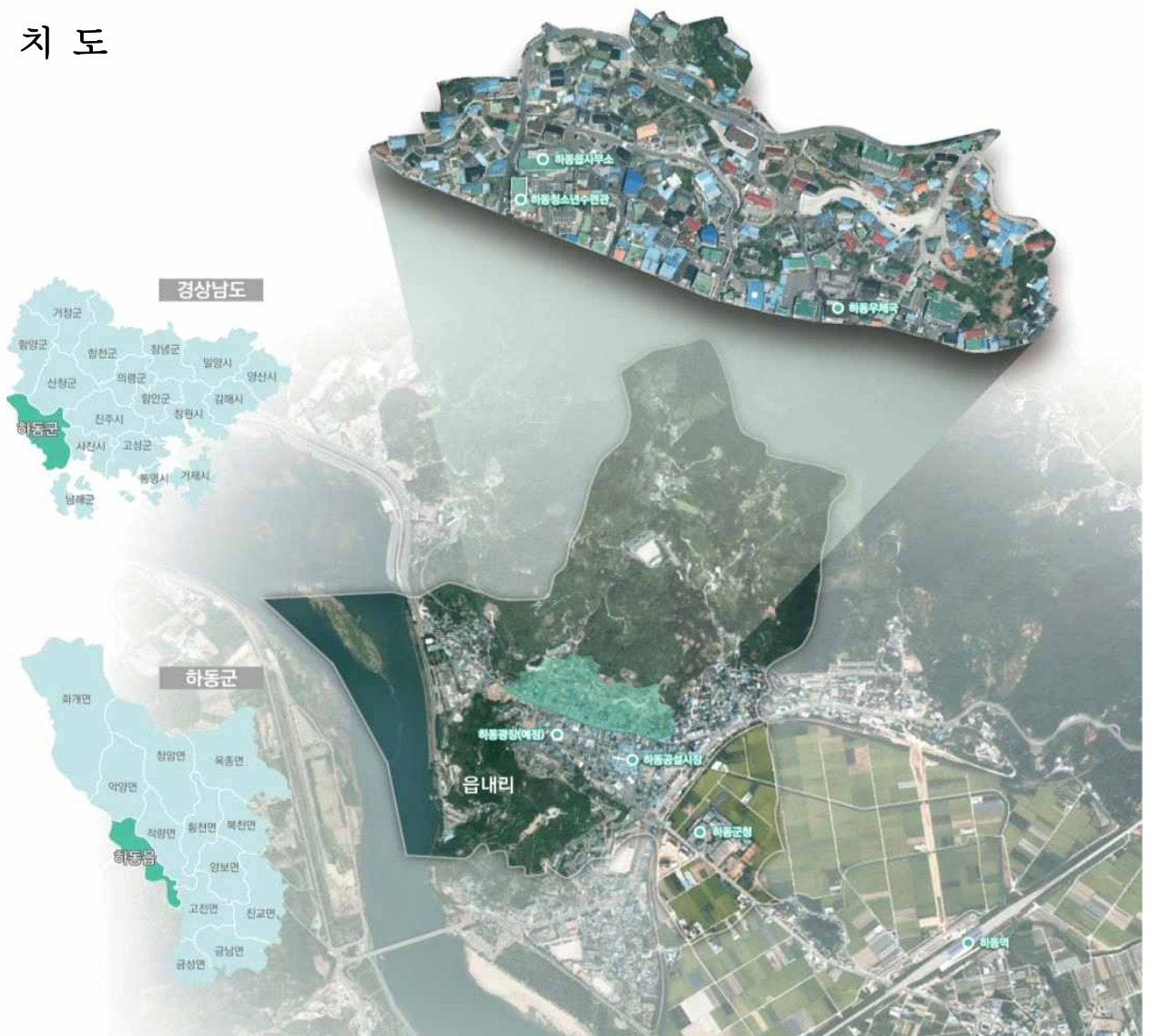
1. 도시재생사업 개요 .....	1
2. 지역현황진단 및 여건분석 .....	2
3. 비전 및 목표(추진전략) .....	7
4. 사업계획 수립 .....	8
5. 추진체계 및 운영·관리계획 .....	12
6. 자원 조달계획 및 예산 집행 계획 .....	13
7. 도시재생사업의 평가 및 점검계획 .....	14

# 1

## 도시재생사업 개요

- 명 칭 : “다시 피는 삶의 터전, 동광(東光)마을”
- 위 치 : 경상남도 하동군 하동읍 읍내리 397-8번지 일원
- 면 적 : 100,000m<sup>2</sup> (도시재생활성화지역, 도시재생뉴딜사업 구역 동일)
- 사업기간 : 2021년 ~ 2024년 (4년)
- 사 업 비 : 26,106 백만원
  - 마중물사업 : 13,334 백만원 (국비 : 8,000 백만원, 지방비 : 5,334 백만원)
  - 부처협업사업 : 9,000 백만원
  - 공기업사업 : 2,682 백만원
  - 기금 : 1,000 백만원
  - 민간투자사업 : 90 백만원

### □ 위 치 도



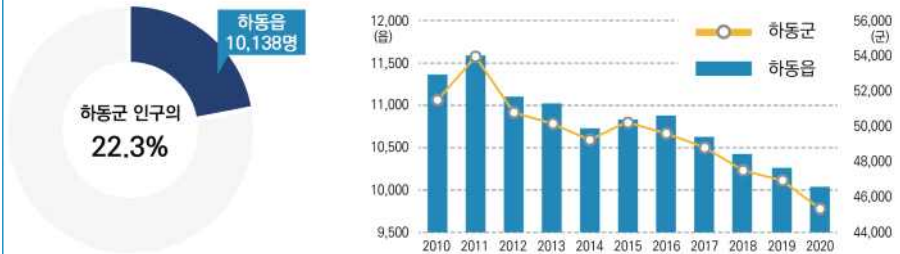
## 2

## 지역현황진단 및 여건분석

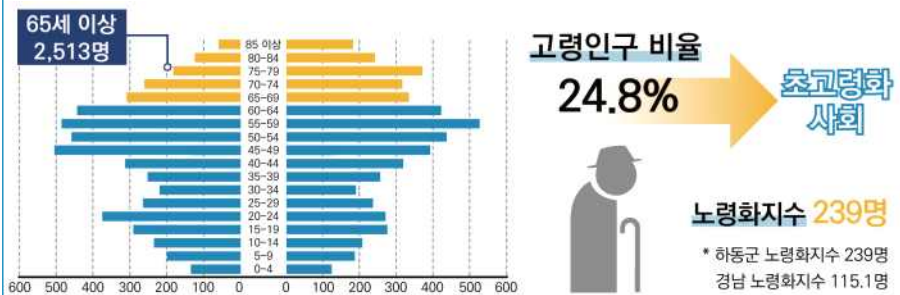
### □ 일반현황

#### 1. 인문사회현황

##### ① 인구 및 세대



##### ② 연령별 인구 및 고령화



##### ③ 사업체수(좌) 및 종사자수(우)



#### 2. 물리적현황

##### ① 토지현황

- 국공유지 : 공유지 22.5%, 국유지 11.0% ⇒ 약 33.5% 차지
- 사유지 : 66.5% 가장 많은 비율 차지

##### ② 건축물현황

- 건축물 : 305동
- ☑ 용도 : 단독주택 85.7%, 근린생활시설 8.5%, 공동주택 1.6%
- ☑ 경과년수 : 20년 이상 - 76.7%, 40년 이상 - 50.5%
- ☑ 공·폐가 : 17개동 (공가 : 11동, 폐가 6동)

##### ③ 주요시설 등

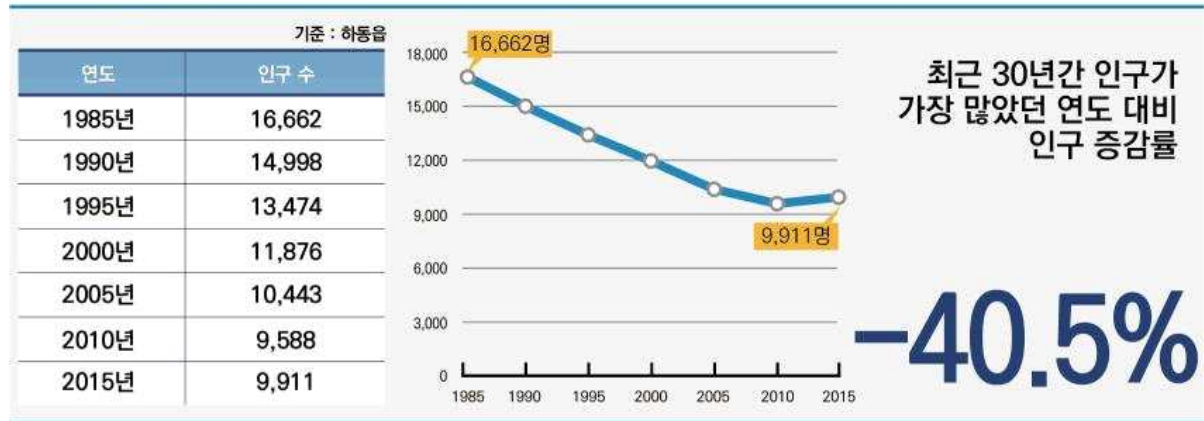
- 공공기관
- ☑ 마을회관 : 서동, 중동, 동광동 각 1개소
- ☑ 하동읍사무소, 하동우체국, 읍내파출소 각 1개소
- 방법진단 : 현재는 버스터미널이 이전되었지만, 과거에는 버스터미널 인근으로써 절도범죄가 빈번히 발생하던 지역이었음
- 기타 : 복지시설 (2개소), 종교시설 (4개소)

## □ 쇠퇴양상 및 원인 진단

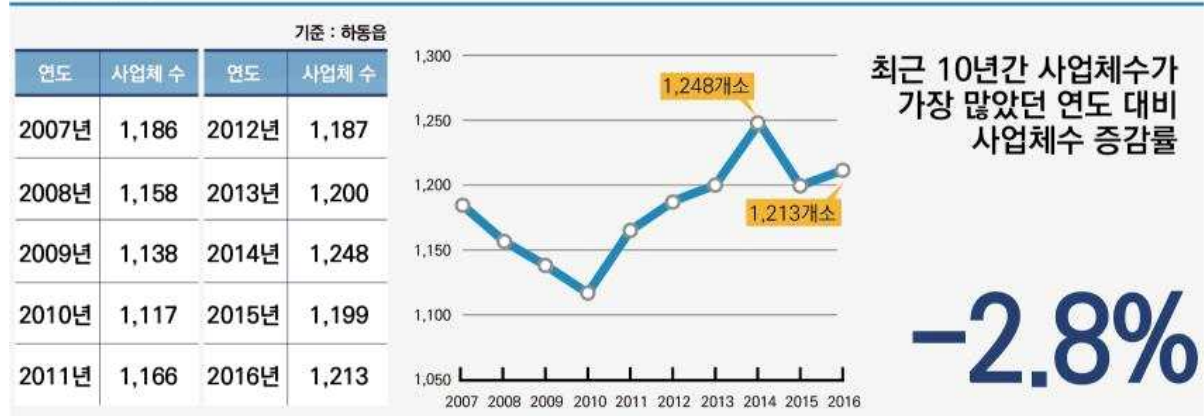
### 1. 쇠퇴양상

- 인구감소율 : 40.5%, 산업이탈 : 2.8%, 건축물 노후도 : 70.6%
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 및 관련 지침의 쇠퇴기준에 3개 부문 중 2개 부문이 부합하므로 도시재생활성화지역 지정 기준에 준함

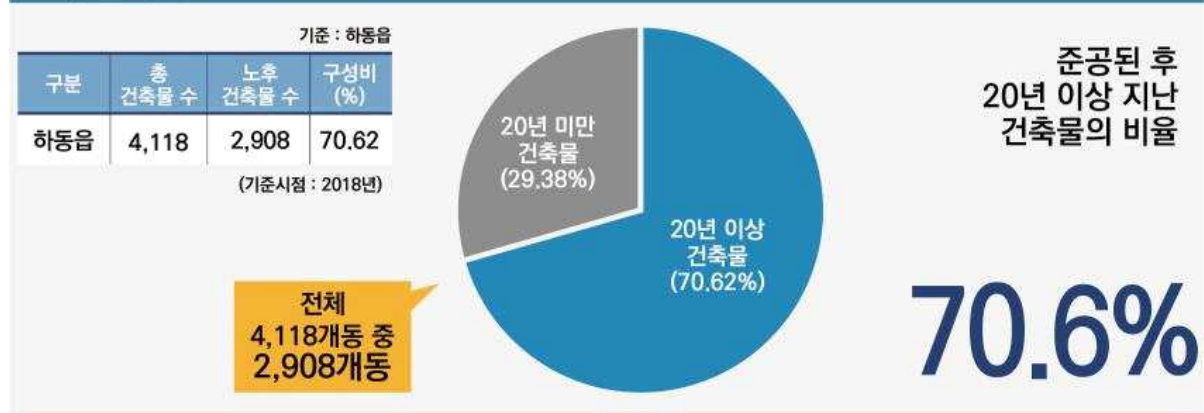
#### - 인구감소 (통계청 인구총조사)



#### - 사업체 수 (하동군 통계연보)



#### - 노후 건축물 (국토교통부 건축행정시스템)







☐ 자원조사 및 잠재력 분석

## 지역자원 및 잠재력

- 대상지 내 : 옛 우물터, 하동향일청년보전회, 영각사 입지
- 대상지 인근 : 하동독립공원, 섬진강, 하동문화예술회관 등 입지



## 잠재력

## 이슈

## 스토리자산

하동항일청년회관보전회  
하동향교, 하동독립공원,  
정호승 시인 생가터,  
옛 우물터 등

전통시장 및  
연계 골목상권

하동공설시장등

지형순응형  
건축공간

한옥고택,  
화전민 이주촌,  
영각사 등

마을생태자산

지리산둘레길,  
하동공원 등

### 주요 공급시설

하동문화예술회관,  
꿈그린터, 튜터마루,  
하동 1970관 등

도시재생사업추진  
공동체 역량 보유

동광마을협동조합 (2020)  
지역유소년 돌봄공동체 조성  
청년(대학&취준생 귀향)  
노년(화전민 재생역량강화)  
문화예술인연한

마을자산 가치 제고

정호승 시인생가 복원  
사단법인 숲길  
(지리산 둘레길)  
구 하동역 산책로  
(송림공원)

마을활력공간 확보

빈집&공폐개(화전민이주촌)  
유희공간(자투리땅,국공유지)  
인근 하동버스터미널 이저

## □ 상위계획 및 관련사업

상위계획 및 관련 사업

1. 관련 계획	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 2030 하동군 도시재생전략계획 : 계획안 연계</li><li>○ 2030 하동군 중장기종합발전계획 : 미래상과 부합</li><li>○ 2030 하동군 관리계획 : 개발전략과 부합</li><li>○ 2025 하동군 경관기본계획 : 경관축, 경관거점 연계</li></ul>				
2. 관련 사업	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 대상지 및 대상지 인근에 8개의 관련 사업 추진 중</li><li>○ 8개 사업 중 4개가 대상지 내 직접적인 연계가 있는 사업</li></ul>				
	사업명	사업 기간	사업내용	예산 (백만원)	추진 단계
	아이키움터, 문화배움터, 여가나눔터 “읍내리 튜터(Tutor) 마루”	2018~ 2019	읍내리 튜터 센터 건립 읍내리 튜터 홍보 및 공간 운영 지역청년 멘토멘티 프로그램 읍내리 육아 나눔 프로그램	400	준공
	“어린이 - 마을주민이 함께 만들어가는” 중·서동마을 꿈그린 (Green)터 조성사업	2019.01 ~ 2019.12	꿈그린센터 조성 꿈그린터 놀이방 조성 커뮤니티 공유마당 조성 등	600	준공
	『하동군 하동읍』 농촌중심지활성화사업 [선도지구]	2016~ 2020	나누리플랫폼 건립 하동사랑채 주차장 조성 하동어울림센터 조성 등	8,000	2020 준공 예정
	우리동네살리기형 건강하고 넉넉한 하동라이프	2018~ 2020	학숙배움터조성 공유형순환주택공급 노후집수리사업	8,340	준공 예정



## □ 비전 및 목표(추진전략)



## 사업계획 수립

☐ 단위/세부사업



## 사업총괄표


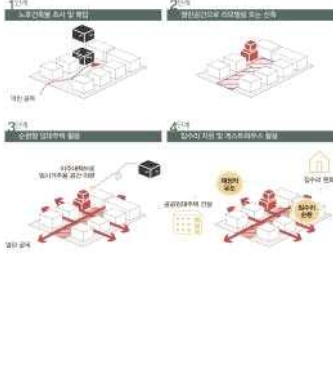
구 분			계	마중물		부처연계		자체	공기업	기금	민간
				국비	지방비	도비	군비	지방비			
총 합계			261.06	80.00	53.34	58.00	32.00	-	26.82	10.00	0.90
A ~ E 마 중 물 사 업	합 계		133.34	80.00	53.34	-	-	-	-	10.00	0.90
	A 공동주거플랫폼 조성사업	공동채	50.08	24.05	16.03	-	-	-	-	10.00	-
		나눔채 (노후집수리)	21.86	12.58	8.38	-	-	-	-	-	0.90
	B 일상생활 기반시설 확충사업	마음숨길	14.93	8.96	5.97	-	-	-	-	-	-
		동광마루	20.11	12.07	8.04	-	-	-	-	-	-
		안전 골목길	11.43	6.86	4.57	-	-	-	-	-	-
	C 마을역사 장소매 력 증진사업	시인공간	14.11	8.47	5.64	-	-	-	-	-	-
		D 마을커뮤니티 공동체 활성화 사업		7.78	4.67	3.11	-	-	-	-	-
	E 기타사업		3.94	2.34	1.60	-	-	-	-	-	-
F 부처 연계 사업	합 계		90.00	-	-	58.00	32.00	-	-	-	-
	스타트업도시재생사업(경남)		6.00	-	-	-	6.00	-	-	-	-
	소규모도시재생사업(국토부)		4.00	-	-	2.00	2.00	-	-	-	-
	농촌중심지활성화사업(농림부)		80.00	-	-	56.00	24.00	-	-	-	-
G 공기업	합 계		26.82	-	-	-	-	-	26.82	-	-
	경남개발공사 공공임대주택 조성		26.82	-	-	-	-	-	26.82	-	-



## 사업총괄도



○ 사업 유형별 주요사업내용 설명

A. 공동주거플랫폼 조성사업			
A1. 동광 공동채 조성			
사업위치	○ 하동읍 읍내리 395번지 외 8필지 ○ 동광임대주택 30호, ○ 동광활력센터 - 공영주차장 및 부설주차장 총 40대 - 마을회관 A=400㎡, 녹지공간 (A=150㎡) - 현장지원센터 및 커뮤니티실 A=400㎡ ○ 공동채 「가치살이」 프로그램 - 주민소득사업 및 옥상정원 프로그램 ○ 동광 나눔살이단 구성		 「대상지 전경」
사업계획			 「조감도」
사업기간	2021년~2024년		
총사업비	7,690.09 (백만원) ※공기업 사업비 포함		



A2. 동광 나눔채 조성			
사업위치	○ 하동읍 읍내리 369번지 외 2필지	사업기간	2021년~2024년
		총사업비	2,186.40 (백만원)
사업계획	○ 순환형공유주택 3호, 노후집수리 90호 ○ 동광 나눔살이단 구성 ○ 빈집을 활용한 주민 소득사업(마을카페) ○ 마을 내 빈집활용 자투리 주차장 ○ (주편안한집 사회적기업 경남 주거복지 협동조합 ‘다함’ 협력사업	 「대상지 전경」	 「조성계획(안)」

B. 일상생활 기반시설 확충사업			
B1. 마을숨길 띄우기			
사업위치	○ 하동읍 읍내리 450-5 외 1필지	사업기간	2021년~2024년
		총사업비	1,493.78 (백만원)
사업계획	○ 도로 개설 (L=84m, B=4m) ○ 자투리쉼터(A=257.9㎡) ○ 자연지 녹지 조성(A=789㎡) ○ 안전펜스(L=426m) ○ 동광 지킴이단 구성	 「대상지 전경」	 「조성계획(안)」



## B. 일상생활 기반시설 확충사업

### B2. 동광마루 조성

사업위치	○ 하동읍 읍내리 1220번지 외 6필지	사업기간	2021년~2024년
		총사업비	2,010.67 (백만원)
사업계획	○ 친환경 마을주차장 조성 A=606㎡ ○ 동광숲마루 A=1,798㎡		
 <p>「대상지 전경」</p>		 <p>「조성예시」</p>	

### B3. 안전골목길 조성사업

사업위치	○ 하동읍 읍내리 동광마을 골목 일원	사업기간	2021년~2024년
		총사업비	11.43 (백만원)
사업계획	○ 골목길 및 계단길 A=815㎡ ○ LED보안등 12개, 반사경 6개, CCTV 6개, 공·폐가가림막 및 반사시트 7개 ○ 노인안전보행길 조성 (L=500m, A=2,000㎡) ○ 주민참여형 골목길 가꾸기		
 <p>「대상지 전경」</p>		 <p>「조성예시」</p>	

## C. 마을역사 장소매력 증진사업

### C1. 우리 마을 시인의 공간

사업위치	○ 하동읍 읍내리 1230-1번지 외 1필지	사업기간	2021년~2024년
		총사업비	1,411.23 (백만원)
사업계획	○ 주민과 시인의 마을 (아카이브센터 조성 A=544㎡) ○ 북카페 및 부설주차장 20대(A=406㎡) ○ 시인마을 해설사단 구성		
 <p>「대상지 전경」</p>		 <p>「조성 예시」</p>	



#### D. 마을커뮤니티 공동체 활성화 사업

사업위치	○ 하동읍 읍내리 동광마을 일원	사업기간	2021년~2024년
		총사업비	777.50 (백만원)
사업계획	○ 도시재생현장지원센터 운영, 거버넌스 운영 ○ 주민주도 공모사업, 지역역량강화, 마을관리협동조합 등		
 「프로그램 운영 예시」		 「프로그램 운영 예시」	
 「프로그램 운영 예시」		 「프로그램 운영 예시」	

#### 부처연계사업 : 경상남도, 국토부, 농림부

① 스타트업 도시재생사업	○ 읍내리에 거주하는 젊은 세대 가정의 문화기회 제공 및 육아지원을 위한 시설 프로그램 운영
② 소규모 도시재생사업	○ 읍내리 튜터 센터 건립(커뮤니티/공동육아) 및 홍보와 지역청년 멘토멘티 프로그램 운영
③ 농촌중심지활성화사업	○ 테마와 경쟁력 있는 농촌발전 거점육성 ○ 지역 간 소통을 위한 시설 조성 및 거버넌스 구축

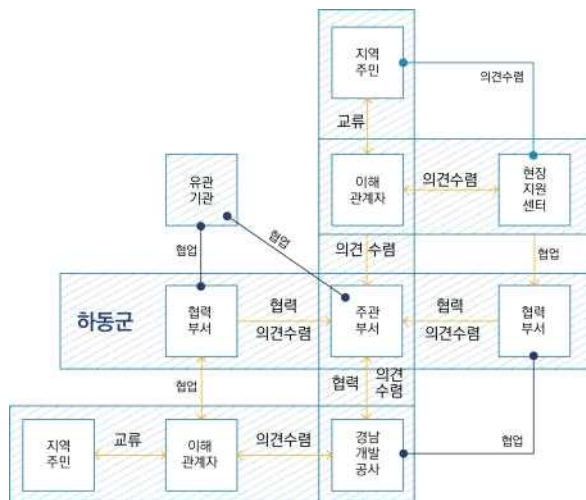
#### 공공기관투자사업 : 경남개발공사

① 동광 공동체 공공임대주택 조성사업	○ 공공임대주택 30호 공급 (36형(10py) 30세대)
----------------------	----------------------------------

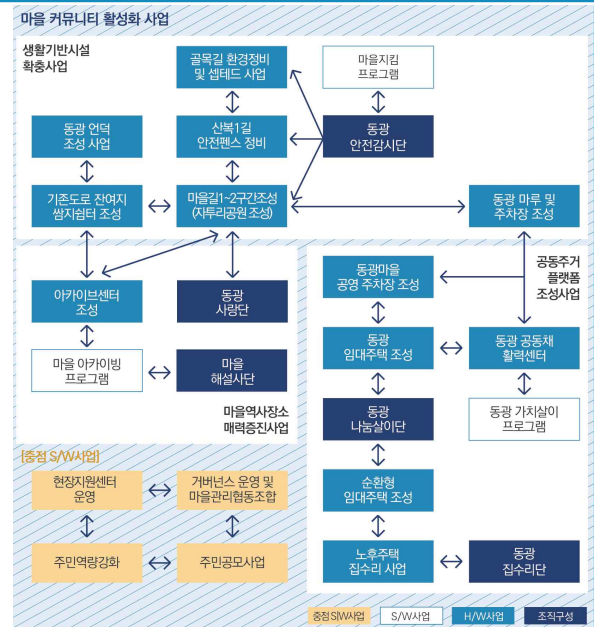
## 추진체계 및 운영·관리계획

☐ 사업추진 체계 구성 및 운영 계획

## 세부 사업간 추진체계 및 협업 체계



「세부사업간 추진 주체별 협업체계」



「세부사업간 주민조직의 협업체계」

☐ 사후 운영 관리 방안

## 부서 및 이해관계자 등의 모니터링 체계

사업이해 및 수용도	협력사업의 의미와 중요성을 공감하며 해당부서 및 유관부서, 이해, 관계자와의 역할에 대해서도 명백히 이해하고 적극 수용하는지 여부
이해 조율	부서 간 / 이해관계자 간 이해 관계에 대해서 균형적이고 대안적으로 행동하고 관리함
사업 협조	협력사업 요청에 대해 즉각적인 대응 및 정확한 업무 대응으로 원활한 사업 수행을 지원함
선제적 대응	정책 기조 변경, 관련 법령 개정 등을 협력 사업 내용 변경에 대해 이슈를 사전에 파악하여 대응함
교류 강화	협력부서 또는 이해관계자 간 긴밀한 네트워크를 형성하여 정보 접근성 및 상호 간 사업 추진의 이해도를 높임



「갈등관리 프로세스(안)」

## 6

## 재원 조달 및 예산 집행 계획

□ (총사업비) 261.06원

○ 마중물 ( 133.34억원), 부처협업 ( 90.00 억원), 공기업 (26.82억원) 기금(10.00억원) 민간( 0.90 억원)

□ 연차별 집행계획

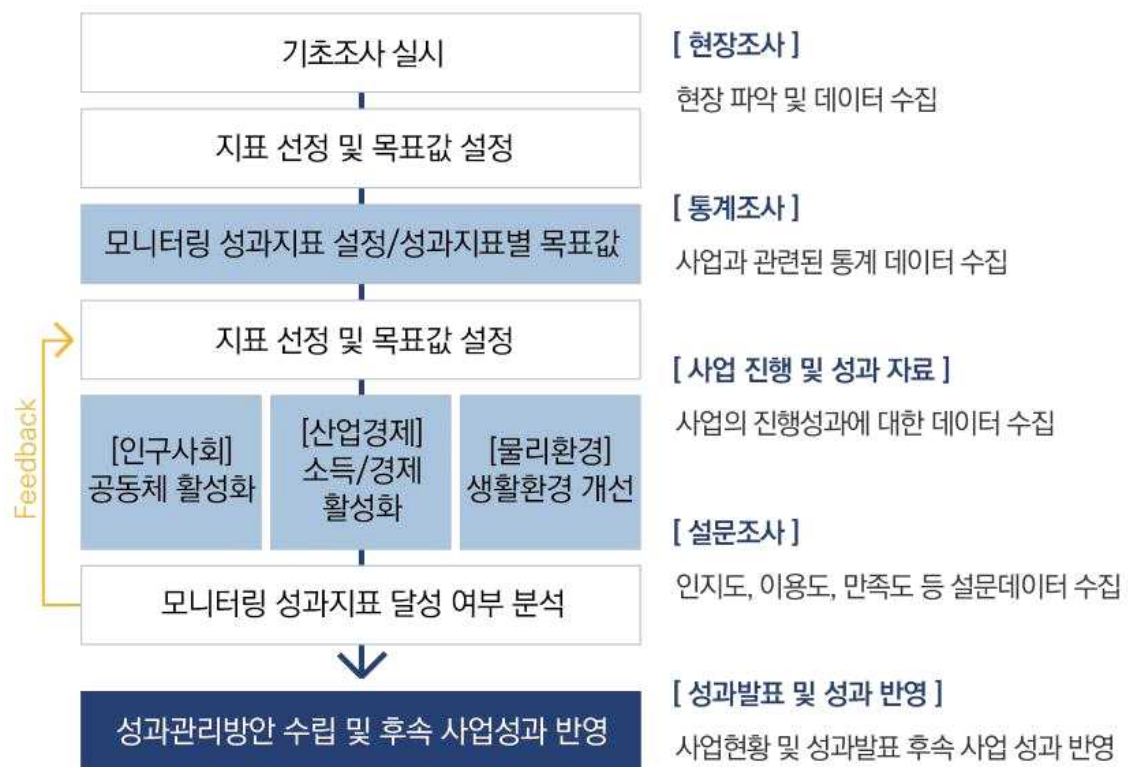
세부사업명					계	사업기간					
						기투입	2021	2022	2023	2024	
총 합계					261.06	90.00	72.56	91.03	3.44	4.01	
마 중 물 사 업	합 계				133.34	-	67.20	69.57	3.44	4.01	
	A 공동주거 플랫폼 조성사업	A1 동광 공동채 조성	소 계		50.08	-	24.94	25.01	0.07	0.07	
			① 동광 임대주택 조성		H/W	16.16	-	8.08	8.08	-	-
			② 공영주차장 조성사업		H/W	4.23	-	2.12	2.12	-	-
			③ 동광 공동채 활력센터		H/W	29.47	-	14.74	14.74	-	-
			④ 동광 가치살이 프로그램		S/W	0.22	-	-	0.07	0.07	0.07
		A2 동광 나눔채 조성	소 계		21.86	-	9.62	10.13	0.51	0.69	
			① 순환형 공유주택 조성		H/W	10.24	-	5.12	5.12	-	-
			② 노후주택 집수리 사업		H/W	9.9	-	4.50	4.50	-	-
			③ 나눔채 더불어살기 프로그램		S/W	0.22	-	-	0.06	0.06	0.09
			④ 동광 가치살이 집수리단		S/W	1.50	-	-	0.45	0.45	0.60
	B 일상생활 기반시설 확충사업	B1 마을 숨길 띄우기	소 계		14.93	-	6.25	8.42	0.11	0.14	
			① 마을길 1-2구간(자투리숨터)		H/W	10.49	-	5.24	5.24	-	-
			② 산복1길 안전웬스 조성		H/W	2.06	-	-	2.06	-	-
			③ 기존 도로 잔여지 녹지 조성		H/W	2.02	-	1.01	1.01	-	-
			④ 동광마을 마을지킴단		S/W	0.36	-	-	0.11	0.11	0.14
		B2 동광마루 조성	소 계		20.11	-	10.05	10.05			
			① 친환경마을 주차장 조성사업		H/W	7.76	-	3.88	3.88		
		B3 안전골목길 조성	소 계		11.43	-	5.03	5.34	0.52	0.54	
			① 골목환경정비 및 셉테드 사업		H/W	3.64	-	1.82	1.82	-	-
			② 노인안전보행길 조성		H/W	6.42	-	3.21	3.21	-	-
			③ 우리동네골목길 가꾸기 P/G		S/W	1.37	-	-	0.31	0.52	0.54
	C 마을역사 장소매력 증진사업	C1 우리마을 시인의 공간	소 계		14.11	-	6.95	6.92	0.12	0.12	
			① 주민과 시인의 마을 (아카이브센터 조성)		H/W	13.60	-	6.80	6.80	-	-
			② 마을시인학교(마을아카이빙)		S/W	0.51	-	0.15	0.12	0.12	0.12
	D 마을 커뮤니 티 공동체 활성화사업	소 계			7.78	-	1.12	2.11	2.11	2.44	
		① 도시재생활장지원센터(도시재생대학) 및 거버넌스운영		S/W	4.48	-	1.12	1.12	1.12	1.12	
		②지역역량강화(주민주도공모사업.마을유지관 리사업.마을협동조합 조직 등)		S/W	3.3	-	-	0.99	0.99	1.32	
	E 기타사업	소 계			3.94	-	2.34	1.60	-	-	
		계획 수립. 감리비 등			3.94	-	2.34	1.60			
F 부처 연계 사업	합 계				90.00	90.00	-	-	-	-	
	스타트업 도시재생사업		동광돌봄채	경상남도	6.00	6.00	-	-	-	-	
	소규모 도시재생사업			국토부	4.00	4.00	-	-	-	-	
	농촌중심지 활성화사업		농림부	80.00	80.00	-	-	-	-	-	
G 공기업	합 계				26.82	-	5.36	21.46	-	-	
	경남개발공사 공공임대주택 조성				26.82	-	5.36	21.46	-	-	

## □ 평가 및 환류계획의 기본방향

## 성과관리를 위한 평가 체계



## 성과지표 설정 및 성과평가 프로세스



## □ 목표지표 설정 및 평가계획(※평가계획 성과평가 프로세스 참조)

목표지표 설정		주요 지표
공동주거 플랫폼 조성사업	주거복지 및 삶의 질 향상	공공임대주택 제공 호수, 노후·불량주택 정비건수, 주차장 보급, 지역복지시설 조성건수
	일자리 창출 및 도시활력회복	사회적 경제프로그램 운영 건수, 공공공간 확여개선 사업 및 조성건수, 일자리 창출(기타 운영)
	공동체 회복 및 사회통합	지역공동체 발굴(신규)건수, 지역공동체 공간조성, 갈등관리 관련 프로그램 운영 건수



목표지표 설정		주요 지표
일상생활 기반시설 확충사업	주거복지 및 삶의 질 향상	가로(보행)환경 조성, 도로개설 건수, 유흥토지 활용 건수, CCTV 및 보안등 설치, 주차장 보급, 빈집정비
	일자리 창출 및 도시활력회복	사회적 경제프로그램 운영 건수, 일자리 창출(기타 운영)
	공동체 회복 및 사회통합	지역공동체 발굴(신규)건수, 갈등관리 관련 프로그램 운영 건수

목표지표 설정		주요 지표
마을역사 장소매력 증진사업	주거복지 및 삶의 질 향상	주차장 보급, 생활문화공간 조성건수
	일자리 창출 및 도시활력회복	공공공간 확여개선사업 및 조성건수, 일자리 창출(기타 운영)
	공동체 회복 및 사회통합	경관협정 체결 건수, 지역공동체 발굴(신규)건수, 갈등관리 관련 프로그램 운영 건수

목표지표 설정		주요 지표
마을 커뮤니티 경제활성화 사업 & 거버넌스	주거복지 및 삶의 질 향상	지역복지향상 프로그램 운영건수, 지역복지향상 프로그램 연간 참여자수
	일자리 창출 및 도시활력회복	사회적 경제(협동조합) 설립 건수/컨설팅 건수, 일자리 창출(활동가, 마을안내자, 현장지원센터)
	공동체 회복 및 사회통합	모니터링 운영건수, 갈등관리 관련 프로그램 운영 건수
	거버넌스	주민협의체/도시재생추진협의회/도시재생행정협의회의 회의 운영 횟수, 도시재생대학 운영 프로그램 발굴 건수, 도시재생대학 운영 횟수, 주민공모사업 운영 건수

## □ 도시재생 뉴딜 사업 효과

구분	현황	공급 및 확충 계획	현황 대비
공공임대주택 공급	0호 (0세대/355세대)	30호	8.40% (30세대/355세대)
공영주차장 공급	0면	70면	-
빈집 정비	11호	3호	28.00%
불량도로 정비	1,817m	1,817m (마을길개설+펜스 설치+골목 정비)	100.00%
지역공동체 발굴 (신규) 건수	2건	5건	250.00%
노후주택 집수리	-	90호	-