

국 외 출 장 보 고 서

2013. 09. 29 ~ 10. 06
(프랑스 파리와 릴, 영국 런던)

출장자: 여혜진 부연구위원

《 목 차 》

I. 출장 개요	1
II. 프랑스 관련 자료	4
1. 주거복지 및 연계복지 정책	4
2. 방문기관 개요	20
3. 답사지 개요	23
III. 영국 관련 자료	43
1. 주거복지 및 연계복지 정책	43
2. 방문기관 개요	69
3. 답사지 개요	72
IV. 소결	87
참고문헌	94

I. 출장 개요

□ 국외출장 목적

- 주거복지와 고용, 보육, 의료, 문화 등 연계복지 시스템이 잘 되어 있는 영국, 프랑스의 해외 사례를 조사하여 향후 행복주택에 적용
 - * 행복주택은 기존 임대주택 공급 정책과는 달리, 문화·고용·복지·보육·공공서비스가 어우러지는 복합주거 타운으로 조성
- 영국, 프랑스의 국공유지·철도부지 입체복합 개발을 통하여 지역경제를 활성화한 사례를 조사하여, 향후 행복주택에 적용
- 영국·프랑스 임대주택 공급현황, 개발과정, 지역주민 갈등시 해결사례 등을 조사·분석하여 이를 행복주택 사업추진시 활용

□ 국외출장 개요

- 기간 : '13.9.29(일) ~ 10.6(일), 6박 8일
- 국가 : 영국, 프랑스 (2개국)
- 출장자 : 여혜진 부연구위원

□ 주요 업무

- ① 영국·프랑스의 주거복지 정책시스템 파악
 - 임대주택 공급정책 변천, 공급비율, 최근 정책 현황
 - 건설임대주택 외 주택바우처 등 주거복지 정책 개요
- ② 영국·프랑스의 주거복지와 연계된 고용, 보육, 의료, 문화, 공공

서비스 등 복지프로그램 파악

- 고용, 보육, 의료, 문화, 실버 복지 서비스 등 연계복지서비스 현황
- 운영주체, 운영지원 체계 등 파악
- 시설 및 프로그램 이용자 만족도 및 효과 등 조사

③ 영국 국·공유지 개발사례 및 프랑스의 철도 입체복합 개발 사례조사

- 개발 및 운영주체, 방식, 사업 구조(예산) 등
- 문화, 상업시설 특성화 등 지역경제 활성화 요소
- 임대주택 입주민 편의 프로그램 특성
- 계획 및 실제 개발시 주민참여 방법 및 반영 사항 파악

□ 예정 방문기관, 답사지

○ 방문기관 : 영국 1개, 프랑스 2개 등 총 3개기관*

* 영국(NHF), 프랑스(공공임대주택기구, 릴광역시청)

○ 답사지 : 영국 3개, 프랑스 4개 등 총 7개 지구*

* 영국(스트랫포드 지구, HA관리 임대지구, 베드제드)

* 프랑스(세느 리보고슈, 유라릴, 큐리얼, 몽파르나스역)

□ 주요일정

날 짜		업 무 내 용
(9.29, 일)	오후	- 12:30분 출발 (인천공항) *10시30분까지 인천공항에 집결
	도착	- 현지시각 5:50분 도착(파리)
1일차 (9.30, 월)	오전	- 공공임대주택기구 기관방문
	오후	- 기관 담당자 인터뷰 및 사례조사 등
2일차 (10.1, 화)	오전	- 리보고쉬 지구 현장답사
	오후	- 몽빠르나스역 현장답사 - 이동 (프랑스 파리 → 프랑스 릴, TGV 이용)
3일차 (10.2, 수)	오전	- 릴 광역시청 기관방문
	오후	- 유라릴 역사 현장답사 - 이동 (프랑스 릴 → 영국 런던, 유로스타 이용)
4일차 (10.3, 목)	오전	- 베드제드 현장답사
	오후	- 스트랏포트 현장답사
5일차 (10.4, 금)	오전	- 애스톤대학 방문 *NHF와 미팅
	오후	- HA 관리 임대단지
6일차 (10.5, 토)	오전	- 현장답사
	오후	- 현지시각 9시 출발 (런던) * 인천도착 : 6일 오후 3시 50분

□ 향후계획

- 국외출장결과를 정리하여, 향후 행복주택 사업에 참고자료로 활용

* 주거복지 및 연계복지 정책 ⇨ 부처 간 협업 방안 마련시 활용

국·공유지 및 철도부지 입체복합 개발 사례 ⇨ 행복주택 지구계획 수립시 활용

II. 프랑스 관련 자료

1. 주거복지 및 연계복지 정책

1.1. 정책 관련사항

□ 주거복지 관련 법제도적 변화

○ 공공임대주택단지의 독립적인 건설에서 사회적 혼합 단지

- 중앙정부는 공공임대주택건설 관련법령(1957년~)을 통해 1950년대말~70년대초까지 직접 공공임대주택 건설
- 1973년 주택보급률이 충족되고 정부의 재정부담이 가중됨에 따라 진행중이던 공공임대주택단지 건설을 중지(500세대 이상)
- 1977년 사회적 혼합(social mix)을 위해 입주자에게 주거비 지불을 직접 지원하는 차등적 주거비보조금정책(Aide Personalisee au logement: APL)을 마련

※ 주거보조에관한법률(Loi portant reforme de l'aide au logement)」시행으로 기존의 '주택에 대한 지원(aide a la pierre)'에서 '사람에 대한 지원(aide a la personne)'으로 전환됨

※ 이 법률은 4가지의 주요 목표인 1)자가취득의 촉진, 2)주택의 질적 개선, 3)기존 주택의 개량, 4)가구구성과 소득에 따른 주거비 부담으로 시행됨

○ 주택 및 복지정책 변천

- 1970년대까지만 해도 사회주택은 근로자용 주택으로 인식되었고, 주택구입이 불가능한 주거취약계층인 저소득의 고령자 1인가구, 장애인, 이민근로자 등에 대한 주택지원정책은 부재
- 1980년대에 주거확보의 불안정성은 누구에게나 일어날 수 있는 문제라고 인식이 전환되고, 「주택의 권리를 실현하기 위한 법률」(1990)이 제정되었는데, 동법 제1조는 「주택에 대한 권리를 보장하는 것은 국민에게는 연대의무의 하나」라고 선언
- 위 법에 근거하여 주거취약계층에 대한 주택지원정책을 강구

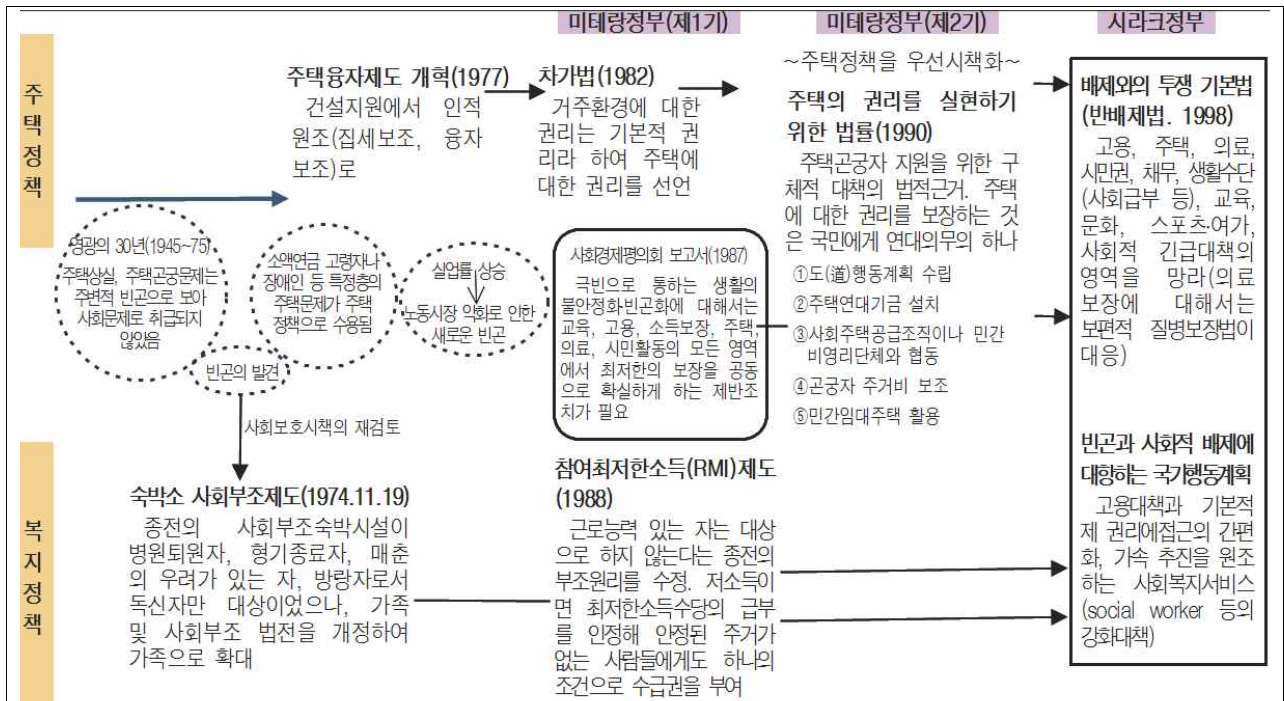


그림. 프랑스에서의 주택정책과 복지정책의 흐름도(안)

□ 주거복지정책과 연계복지의 결합 특징

○ 정책적 특징

- 1990년대 중반 이후 주거복지에 근로복지를 연계하는 방안에 주목
- 주거취약계층에서 노동시장 취업애로집단, 기존 비경제활동인구의 취업 가능성 제고를 통해 노동시장 진입을 용이하게 하는 지원수단 도입
- 첫째, 주택소유권 취득 촉진을 위한 지원방안
- 둘째, 임대료 보조제도 등을 통한 수요자 지원방안

○ 주택소유권 취득 촉진을 위한 지원방안

- 새로운 용자제도와 무이자 용자상품 등을 도입하였는데, 용자한도는 소요비용, 가구원 수, 지역에 따라 차등화하고, 이용자의 소득수준에 따라 상환방식도 차등화
- 저리로 제공되는 협약용자와 소유권취득 지원용자도 도입

○ 임대료 보조제도 등을 통한 수요자 지원방안

- 프랑스의 주거비 지원 프로그램은 크게 '주택수당(AL: Allocation de Logement)'과 '차등적 주거비지원수당(APL: Aide Personnalisee au Logement)'으로 구분

- 주택수당(AL)은 다시 ‘가족지원형(ALF: Allocation de Logement Familiale)’과 ‘사회정책형(ALS: Allocation de Legement Sociale)’으로 구분됨
 - ※ 가족지원형(ALF) 급여액은 가구소득, 가구유형, 월세 또는 주택구입자금 상환액에 따라 결정되며, 가족정책의 일환이기 때문에 2자녀 이상을 가진 가구만이 혜택을 받을 수 있음
 - ※ 사회정책형(ALS)은 가족지원형(ALF)에 포함되지 않은 계층을 위해 1971년에 도입되었으며, 무직의 65세 이상 노인계층, 25세 이하의 임금노동자, 학생, 장애인, 장기실업자 등을 포함시킴
- 주택수당(AL)은 사회보장법령(Code de la securite sociale) 상의 제도로 임차인에게 지불되는 반면, 차등적 주거비지원수당(APL)은 건축주택법령(Code de construction et de l’habitation) 상의 제도로 임대인에게 지불됨
- 임대료 보조제도의 세 가지 기본원칙
 - 1) 최소지출의 원칙(principe de la depense minimale)
 - ※ 각 가구는 일정부분 주택관련 지출을 감당할 수 있다는 전제하에 각 가구의 재정능력을 제외한 부분에만 지원하는 것을 의미함
 - 2) 한계지출의 원칙(peincipe de la depense marginale)
 - ※ 주택관련 지출의 증가요인이 발생한다고 해도(임대료 상승 등) 지출증가분을 전적으로 정부가 지원하는 경우는 없다는 것을 의미함
 - 3) 소득 대비 주거비부담능력의 원칙(principe du taux d’effort)
 - ※ 소득 중 주택과 관련된 지출의 비중을 기준으로 결정되기 때문에 정책목표에 따라 소득계층별로 차등화 될 수있음을 의미함

1.2. 사회주택 공급 관련사항

□ 사회주택 공급특징

○ 사회주택의 정의

- 모든 사람을 대상으로 하는 보편적인 개념
- 소득수준으로 진입장벽 없으며, 연령/소득수준 상관없이 입주자격 부여는 동일하고 임대료로 차등화함
- 이에 따라 사회주택에 대한 위화감, NIMBY 현상은 매우 적은 편

○ 사회주택의 공급목표

- 사회전체적으로 주거안정기반 취약화 > 정부의 주거지원대상 증가 > 적극적인 주거복지정책
- 도심에 부담가능한 주택을 많이 공급하여 ①도심활성화, ②청년층의 도심거주 회귀 유도 목적
- 파리시의 경우 주택가격의 상승으로 인해 사회주택이 공급되지 않으면 주거불안정의 문제에 직면하는 가구가 상당히 많은 것으로 조사되었으며, 이에 따라 2014년까지 주택총량의 20%에 해당하는 사회주택 확보를 목표로 함(매해 6천세대 공급)
- ※ 현재에도 전국 지자체 중에 파리시에 사회주택 총량이 가장 많음

○ Social Mix에 대한 사회적 합의기반

- 별도의 사회주택단지 조성이 추후 더 심각한 도시문제를 양산한다는 시행착오를 통해 최근에는 일반주택과 사회주택이 도시블록 내에 혼합되도록 배치
- 지역사회 관점:
 - 사회주거 공급으로 인한 밀도증가로 생활이 불편해지기 때문에 거부감 발생
 - 사회주거 공급 차제에 대한 거부감도 존재함
- 사회주택 입주자의 관점:
 - 고급주거지역 내 사회주거 공급시, 생활물가가 높고, 사회복지시설이 없기 때문에 입주자가 불편을 호소함
 - ※ 이는 각 계층이 필요로하는 공공서비스가 다르기 때문에 발생하는 문제임

○ 도시(지역)재생사업과 연계

- 최근에는 도시 및 주변지역 재생의 시너지효과를 갖도록 사회주택을 건설하고 관련편의시설을 공급하도록 계획적으로 접근하는 특징

릴 광역시의 사회주택사업의 5대 원칙
① 더 많이 건설한다는 사업시행의 원칙 <ul style="list-style-type: none"> - 6,000 전체주거를 1년 목표로 함 - 프랑스 전체 50만세대 중 15만세대 사회주거 공급목표 - 릴시에서는 4,000~4,500 공급 중 - 사업대상지 위치조건: 도심이면서, 인근에 편의시설위치 및 교통서비스 양호한 곳 - 도심내 인구밀도 높은 곳을 전략적 사업후보지로 선정함 - 이해관계자와 정보 공유하여 주택공급 frame을 갖추 - 대상지 맞춤형 사회주거 공급을 전략으로 함 <ul style="list-style-type: none"> • 토지, 입지 등 대상지분석하여 반영 • 30%, or 40%의 사회주거 공급결정 후, 사업시행자가 이를 만족시켜야 허가 • 토지매입(시, 지역, 기관협력) 후 사업시행자에게 토지를 저렴하게 매각하여 사회주거 사업지원
② 사회주택과 민간주택을 혼합하여 social mix를 추구한다는 사업시행의 원칙

- 전체 6천세대:
 - 2천세대 - 주인거주
 - 2천세대 - 주인 → 임대
 - 2천세대 - 사회주거(재정지원 Paris OPH와 동일)
 - 릴에서는 주택공급지 최소 30%는 사회주거여야 함
 - 사회주거의 임대료는 규제하지만, 민간임대의 임대료는 규제하지 않음
 - 부동산시장가격(매매)이 너무 증가하지 않도록 가격규제
 - 전세대출, 주택구입대출을 저리로 은행과 정부가 협력하고 중앙정부가 보증함 (한국과 동일한 시스템임)
 - 사회주거 입주 2-3년 이후 매입가능: 공공매각 → 입주자 → 소유
 - 입주자 소유하기 어려워지는 경우(실직 등): 소유자매각 → 공공 → 다시 임대
 - 한국과 다른점: 공공 → (민간건설업체) → 입주자에게 매각
 - 릴은 공공기관이 직접 매각함
 - 지자체마다 사회주택 공급방안의 차이
 - 파리는 사회주거 매각이 중앙정책에서 불가능, 릴은 가능함
 - 2천세대 중 200세대 정도를 매입가능 사회주거로 운영
 - 민간시장 임대료 규제방안:
 - 주택소유자 리노베이션 지원금 지원 → 임대료 제한
 - 임대의무기간: 9년 (제한된 가격으로)
 - 누가필요로 하는지 파악
 - 고령자 서비스 프로그램을 제공, ex) 세대공급주거 같이 식사하게
 - 신규건물에 30%는 소득계층 섞이도록
 - 사회주거 내 혼합 노력(민감한 이슈임) - EPCI가 논의(여러기관 이해관계)
 - 75%가 해당, 대상자가 세대, 소득이 다 섞여있음
 - 위화감
 - 민간임대는 사회주거 집주자간 위화감이 아님 (일반적으로)
 - 고급주거지역 내 사회주거 입주자가 불편함, ex)생활물가 높고, 사회복지시설이 없어서 공공 서비스를 필요로 하는 것이 다름
 - 밀도증가로 생활이 불편해지고, 사회주거 자체에 대한 반대로 지역의 거부감이 있기도 함
 - 지역의 반대가 발생할시, 의견수렴 반영 및 조정하여 조금씩 공급해서 제공하는 단계별 사업으로 진행하거나 사회주택 세대수를 조정 및 주변건물과 동일하게 설계하여 신규사회주거처럼 안보이게 제안함
 - 지역과 합의가 안될 경우 강행하지는 못하고 포기하게 됨
 - 토지소유가 공공이어도 법적으로 사업대상지 주변 소유자 및 이해기관을 포함하여 동의를 구하도록 규제되어 있기 때문에 지역 동의가 필요함
-
- ③ 환경적으로 적합하게 건설한다는 사업시행의 원칙
-
- ④ 수요맞춤형(장애인, 고령자)으로 공급하겠다는 사업시행의 원칙
- 젊은층, 사회초년생 - 원룸형, 30m²
 - 공용으로 사용할 수 있는 관리사무소를 통해 행정지원 및 일자리알림서비스 제공받음

<ul style="list-style-type: none"> • 베이비시터 교육 프로그램은 자신의 집에서 가정어린이집을 운영하는 형식으로 공공기관이 광역단체와 상의 및 모니터링하여 지원함, ex) 베이비시터교육 → 집에서 베이비시터 → 집 상태 심사 → 잘하고 있는지 모니터링 → 이런 사람들이 모여 협동이 되도록 도움 • common space, community space, 큰 식당 등의 장소를 제공하여 커뮤니티활동 지원함
<ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지 선정 우선순위 (시정부의 내부기준) • 항공사진 base → 도시계획현황 → 교통망(전철, 버스, 500m내 범위) → 공공시설(학교, 시장 300m내 범위)
<p>⑤ 관계자 협력: 사회주거기관, 시행사, 지역사회, 다른 공공기관, 개발사업자, 은행, 단체 등</p> <p>자료: 릴 광역시청 내부자료</p>

□ 사회주택 공급방식, 조직, 운영의 특징

[공급방식]

○ 사회주택 공급 의사결정과정

- 지자체별로 독립적인 권한을 갖고 사회주택수요를 파악하고 이에 대응하며, 중앙정부는 재정지원
- 지자체에서 사회주택의 편의시설 종류를 요청 - OPH에서 건설
- ※ 예를 들면, 파리시의 주택정책 목표는, 파리시에서 활동하는 인구가 파리시에 살 수 있도록 사회주택을 공급하고 주거안정을 지원하는 것임. 세계대도시가 대부분 겪고 있는 주택가격의 상승, 저렴한 주택재고의 부족, 이로 인한 젊은층의 주거취약계층 확대에 대한 정책적 대응으로 판단됨. 시 전체 재정의 1/3을 사회주택 공급에 투입함
- ※ 예를 들면, 릴시의 주택정책 목표는, 도심부에 많은 주택을 공급(아파트주택)하는 것, 농촌과 같은 수준의 자연환경을 가지고 있는 도시외곽에는 환경훼손이 적은 단독주택을 공급하는 것, 릴과 주변도시 간의 주택소유율의 균형을 맞추는 것임(50% 자가소유, 25% 사회주택, 25% 민간임대주택)
- ※ 세느 히브고쉬(파리시)의 경우,
 - 지자체가 사회주택의 공급량 및 소득수준에 따른 입주자 선정에 관한 권한을 가짐
 - 사회주택 공급 의사결정과정:
 - 지자체의 주택총량 조사 → 사회주택 수요량 조사 → 개발업체(ex. SEMAPA)의 사회주택 입지제안 → 공공기관(복수)의 심의 및 의견전달 → 개발업체의 계획 수정안 제출 → 공공기관(복수)의 심의 및 사회주택 공급계획 확정

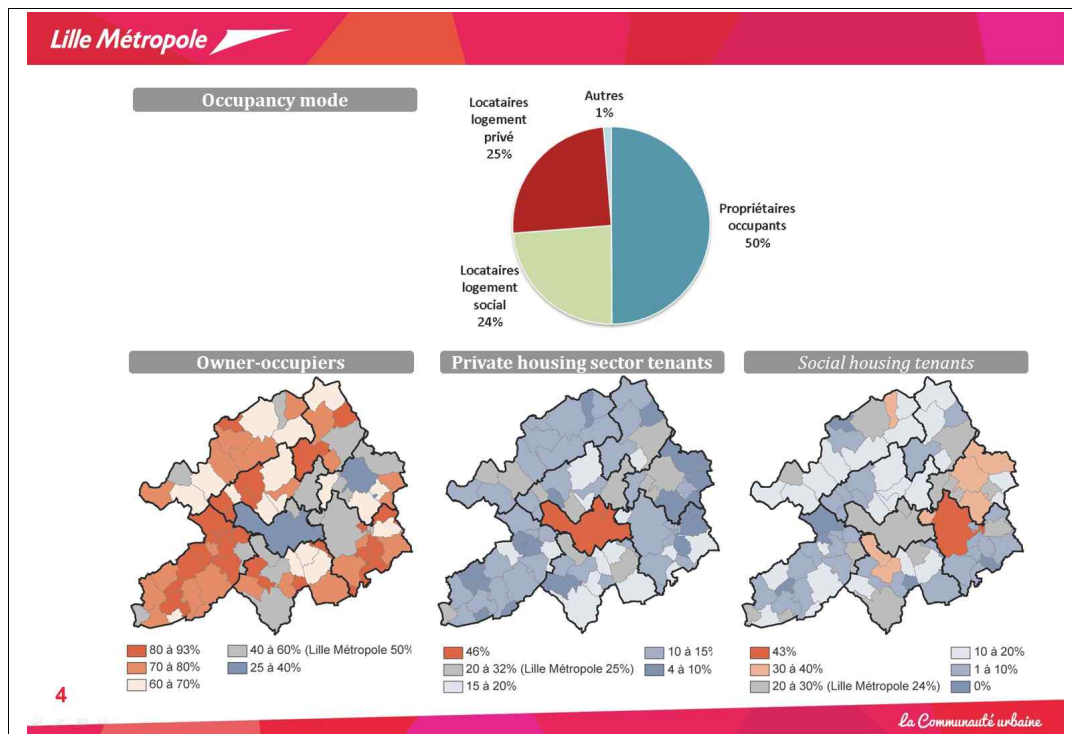


그림. 릴광역시의 주택소유 및 임대(민간·사회) 현황
자료: 릴광역시 내부자료 (ppt자료)

○ 사회주택 공급사업의 혜택 및 규제

- 사회주택건설기금의 저렴한 대출
- 사회주택사업 대상지 매입시 면세 혜택
- 사회주택사업에 활용할 수 있는 모든 종류의 재원을 쉽게 사용하지 못하도록 규제장치를 마련함. 사회주택사업과 관련된 공공기관이 OPH가 제안하는 사업계획에 대해 의견을 제출하고, 모든 의견에 대한 답과 이를 반영하는 사업계획을 제출하여 심의에 통과하여야 재원을 공급받을 수 있음

○ 사회주택 입주기준의 스펙트럼

- 저소득계층에 제한되지 않고 중간소득계층까지를 포함
- 소득수준, 수요맞춤,
- 입주기준은 다양화하되, 임대료 차등화로 입주자 맞춤형 주거복지 공급

○ 도시개발사업 등 주택공급시 사회주택 공급기준

- 사회주택은 공공사업으로 추진되며, 정부가 분배원칙을 수립하고 소득수준에 따라 분배함
- 상위법제도상, 지구개발사업 주택공급총량의 20%

- 파리, 세느 히브고쉬의 경우 50%: 정치적인 의사결정과정 + 지역재생 + 파리 구도심에서 공급이 어려운 사회주택의 대량공급이 가능한 대형개발사업에의 사회적 요구
- 릴의 경우 최소 30%
- 도시개발사업대상지에서 사회주택 공급필지에 대한 면세혜택 부여

○ 사회주택 공급 재원 다양화

- 사회주택 공급재원은 다양하나 모든 재정을 쉽게 사용할 수 없도록 심의와 규제. 사회주택 관련 공공기관이 OPH가 제출한 사업계획서를 심의하고 의견서를 제출하면 OPH는 이에 대한 답변서와 반영된 사업계획서를 제출하여 통과되어야 재원 활용가능

① 주택기금

(모든 사람이 가입가능, 저축이자율 1.5%, 사회주택건설기금으로 대출시 2.5%)

② 시의 지원금(매우중요)

③ 세금체계 내에서 일부 사회주택건설에 사용하는 세제유형 운영

④ 주거평등부의 재정지원(Paris Habitat로 직접전달)

⑤ 사회주택 공급등록기관의 재정

(예를들면 OPH의 재정이 사회주택재건축사업에 50% 이상 투입됨)

[공급대상]

○ 사회주택의 일반적인 공급대상

- 최빈곤층(중앙정부재정지원으로 임대료보조제도 중복지원)
- 저소득층(중앙정부재정지원으로 임대료보조제도 중복지원)
- 소득취약계층
- 소득에 따라 임대료를 차등화하여 저소득층, 중간소득층의 사회주택 입주를 지원
- ※ 릴의 경우 시민의 약 75%가 사회주택 입주대상자인 수준으로, 소득수준도 파리에 비해 낮은편이지만, 사회주택 공급 개선에 한계가 있으므로, 입주대상기준을 강화하는 방안도 고민중임(특히 2000년 이후 소득증가는 둔화되나 주택가격은 지속적으로 증가하면서 주거안정기반이 취약화되고 사회주택의 수요가 2배가량 증가. 정부의 주거지원을 필요로 하는 대상이 다양하게 확대되는 추세임. 대략적으로 3인가구 1500유로/월 소득이하가 75%인 상황)

○ 특별공급대상으로서의 저소득층

- 저소득층을 대상으로 하는 특별공급의 경우 중앙정부가 재정지원하는 임대료보조제도

를 활용하고, 계속 거주할 수 있도록 관리비용도 제한(관리비의 상승이 주거불안정의 주된 원인 중 하나로 지목됨)

- 등록예술가에게 OPH가 사회주택 공급, 지자체가 아뜰리에 공급

※ 과거에는 주택과 아뜰리에를 같이 제공하였으나, 현재는 주택과 아뜰리에를 구분하여 제공함. 파리시의 경우 시재정으로 1년에 500개의 아뜰리에를 공급하는 중임(1개소당 6만유로). 이 경우 등록예술가는 예술활동이 주소득원임을 증명하는 서류를 제출하고, 소득과 연령을 고려하여 위원회에서 제공여부를 결정함

[공급조직/기관]

○ 시설종류별 공급주체와 재원이 상이

- 학교와 같은 공공시설은 지자체에서 재원을 지원하여 건설
- 사회주택은 사회주택 공급 등록기관이 재원을 마련하고 지원받아 건설
- 외부공간의 경우 지자체와 사회주택공급등록기관이 공동으로 설계하고 개발

○ 지자체의 권한

- 사회주택 매입우선권
- 민간주택개발사업에 25% 사회주택 공급하도록 규제하는 권한

○ 사회주택 공급 등록기관의 설정

- 다양한 준공공기관의 운영 및 공공의 역할분담
- 사회주택 재정의 리스크 분담

○ 중간지원조직의 역할

- 파리의 경우 Paris Habitat OPH의 활동:
 - 이 기관의 사회적 측면의 목적은, ① 공익창출, ② 민간시장에서 주거권 취약계층에 주거공급, ③ 일반가구, 고령자, 대학생 등의 사회약자를 모두 포함하는 저소득층, 사회교육이 필요한 계층들을 대상으로 공급
 - 도시적 측면의 목적은, ① 지역개발, ② 주택과 편의시설의 공급, ③ 관리
 - 파리시 내 사회주택의 50% 공급담당, 파리시내 400만 주택(1,200만 입주자_확인필요)
 - 프랑스의 사회주택 관리하는 기관은 전체 800개이며, 그중 282개 기관이 OPH로, 400만 호의 사회주택을 관리하고 있음
 - 4,500만 가구(1,100만 입주자)가 전체 프랑스의 사회주택에 거주하고 있음(OPH 내부자료_OPH기관소개글 참조)

표. 61m² 규모 사회주택 조성비용의 재원구성

항목	유로	원
총비용	142,300	2억 485만
용자	105,300	1억 5,159만
OPH	16,800	2,433만
중앙도시, 기타	20,500	2,968만

자료: Paris Habitat OPH 내부자료

※ (2013.10.16 유로환율 적용)

- 릴 광역시의 경우 PLS(public local social)의 활동:

- 기관의 재정지원으로 토지매입과 사업추진(Paris OPH와 유사기능)
- 지역단체들이 모여 도시재개발 사업을 추진하도록 지원 및 시행함
- 정부와 건설업체 사이의 중개자 역할을 수행함

- 릴 광역시의 경우 EPCI를 운영하여 공공서비스로서의 사회주택 공급을 심의/진행

※ EPCI(Etablissement public de coopération intercommunale)은 6년마다 재구성하며, 170명의 구성원이 85개 commune을 대표함. 32명의 부대표와 10개의 commission으로 구성

○ 협력기관 및 단체

- 공공기관: 중앙정부, 지자체
- 준공공기관: 등록기관 - Paris OPH 등
- 민간단체: SEMAPA 등
- 비영리단체

[운영방식]

○ 임대료 규제

- Paris Habitat OPH의 경우, 시장가격 1m²당 25유로와 비교하여 세가지의 레벨로 공급

표. 주택수준별 입주계층 및 임대료 비교

주택수준	입주계층	1m ² 당 조성단가	
		유로	원
최저수준	최빈곤층	4	5,758
중간수준	저소득층	8	11,517
최고수준	소득취약계층	13	18,715

자료: Paris Habitat OPH 내부자료

※ (2013.10.16 유로환율 적용)

- 세느 히브고쉬의 경우, 1m²에 12유로 (시장가격은 1m²에 18유로, 1.5배)

- 릴의 경우, 1m²에 10유로
- 릴의 경우, 2011년 기준으로, 임대가격이 1m²에 9.80유로

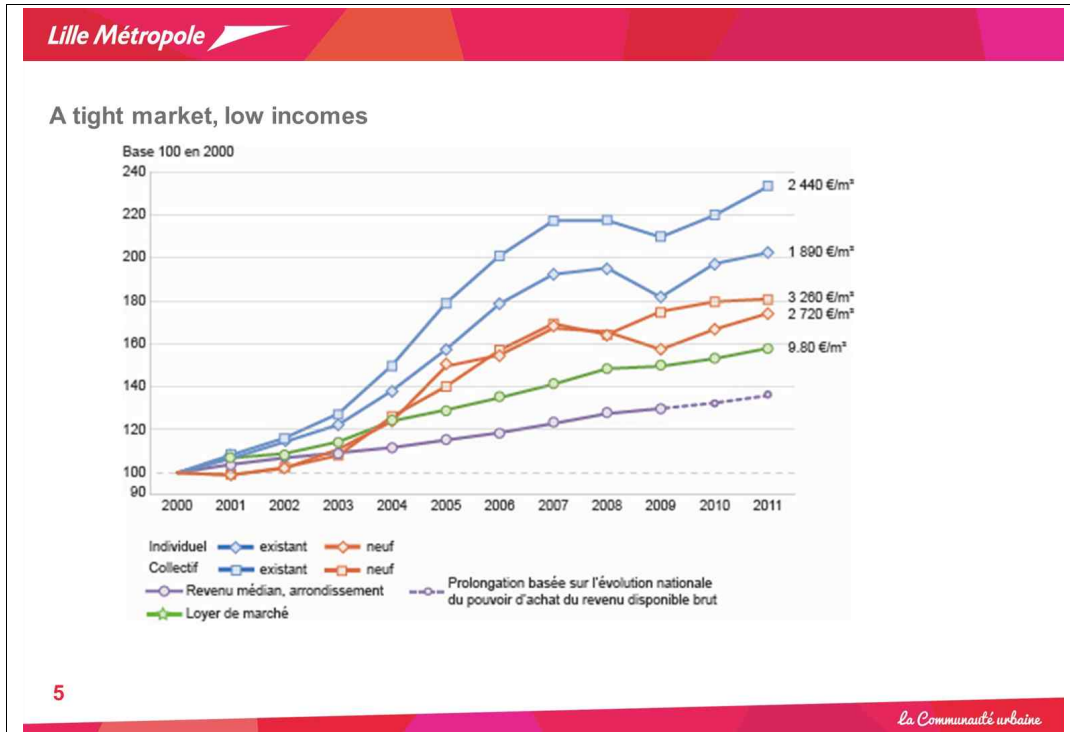


그림. 릴광역시의 시장 임대료(Loyer de marché)

자료: 릴광역시 내부자료 (ppt자료)

○ 사회주택 스톡의 지자체별 유연한 운영

- 파리시는 임대로 운영
- 릴시는 자가로 전환 가능(사회주택 매각, 분납임대방식)
- 릴시의 경우, 자가촉진을 위해 이러한 정책을 운영하고 있으며, 자가 전환 후에 주택소유주의 경제적 여건 변화로 관리가 어려워지는 경우 소유주가 공공에 재매각 가능

□ 사회주택의 공간환경 및 프로그램 특징

○ 일반주택과 사회주택의 유사한 공간환경 제공

- 주택의 구조와 면적 등 공간환경의 수준 거의 동일
- 같은 블록이나 같은 건물에 배치하여 누가 사회주택에 거주하는지 분별하기 어려움
- 내부 마감재 정도만 차이 나는 수준

※ 특히, 외부공간의 경우 지자체와 사회주택등록기관이 공동으로 설계하고 개발하기 때문에, 공공의 목적에 맞는 커뮤니티 생활공간을 조성하는데 용이함

○ 사회주택 유형

- 일반가구형(one-bed, two-bed, three-bed)
- 대학생, 사회초년생을 위한 원룸형
- 공유형 주택(share house)

※ 원룸형 사회주택은 OPH가 공급하고 관리는 다른주체에게 이양함. 방학기간에 공동화 되는 문제 때문에 이러한 원룸형 주택을 집중시켜서 공급하는 것은 지양하고 있음. 또한 대학생 전용 사회주택의 경우 2~4년마다 입주자가 변경되기 때문에 관리비용이 증가하는 문제가 있어서 선호하지 않는 편임

※ 공유형 주택에는 여러 연령층, 사회계층이 혼합하여 한 유닛에 거주하도록 유도

○ 단지형을 탈피하는 도시형 개념으로 부대복리시설과 프로그램의 공유

- 부대시설은 기존에 주변블록에 조성된 것을 공유하거나
- 사회주택단지에 설치된 시설 및 프로그램도 지역주민에게 완전 개방 및 공유
- Curial의 사회주택 단지 내, 초등학교, 어린이보육시설, 놀이터, 의료시설, 보건소 등 배치하였으며, 모두 입주자와 지역주민이 공유

○ 수요자 맞춤형 지향

- 장애인, 고령자, 사회초년생 등 각 계층에 맞도록 사회주택을 공급하려 노력함
- 젊은계층 및 사회초년생을 대상으로 원룸형(30m²) 공급
- 한국과 달리 건축법이나 주택법 등 법적 구속력을 갖는 시스템에서 부대복리시설을 공급하는 기준을 갖지 않음. 이는 한국과 같이 개발자가 대규모 공동주택단지를 공급하는 사례는 드물고, 개발자가 개별동을 공급하고 필요한 지원시설은 주변 도시블록에 이미 조성된 시설을 공유하는 방식이 자연스럽기 때문인 것으로 보임

○ 사회주택 맞춤형(?) 부대복리시설

- 프랑스에서 가장 큰 규모의 사회주택 단지인 큐리얼의 경우 단지 내에 맞춤형 부대복리시설이 입지
- 공통적으로 사용할 수 있는 행정지원, 일자리알림서비스 등의 관리사무소 설치
- 단지내 소일거리를 소개하여 지역일자리 창출 및 고용지원
- 베이비시터 교육 프로그램을 통해 각자의 집에서 베이비시터를 운영할 수 있으며, 공공기관이 광역단체와 함께 상의 및 모니터링을 주관함

□ 운영 및 관리

- 관리의 지속가능성 중시

- 시간이 지나면서 세대가 변화되어 공간환경의 요구가 달라짐에 따라 연령과 세대를 고려한 사회주택의 필요성이 높아지고 있음

- 관리시스템 체계화

- OPH의 협력조직을 두어(2,800여명 고용) 공급한 사회주택 100세대 당 1인의 관리자로 운영
- 사회주택과 함께 조성한 편의시설은 시의 요청으로 시설의 종류를 결정하여 건설하고, 조성 후 편의시설의 소유권 및 관리권은 지자체로 이양함
- OPH의 관리비용은 사회주택 임대료를 활용하며, 재건축사업비용은 사회주택 임대료를 기본으로 각종 재원을 활용

- 관리 개선의 특징

- 3~40년마다 리모델링을 시행
- 리모델링의 목적: 안전, 라이프스타일 반영(내부 설비), 에너지절약을 통한 가구당 관리비 절약 차원

1.3. 프로그램 관련사항

- 활동연대수당(Revenu de Solidarite active)

- 기존의 근로빈곤층 대상 생계급여제도인 최소통합수당(Revenu Minimum d' Insertion)과 하분모수당(Allocations de Parents isolés) 등 분산되어 있는 제도를 통합하여 단일한 생계급여제도를 운영
- 활동연대수당 수급자 중 미취업자는 고용센터(Pole Emploi)를 통해 취업연계 프로그램에 참여
- 취업자와 미취업자에 대한 소득보장에 분명한 차이를 두어 수급자가 취업을 선택하도록 유인하기 위해서 신규취업자에게 취업장려금을 지급하고, 미취업 수급자에게는 기존 생계급여만 보장하며, 기존 취업자에게는 근로장려세제(PPE)를 적용

- 재취업접근계획(PPAE)

- 실업수당 수급자의 취업 촉진을 목적으로, 실업수당 지급과 취업가능성 제고 프로그램 간의 연계를 강화
- 실업 후 15일 이내 구직자는 전문 상담가와의 협의 아래 재취업접근계획(PPAE)을 작성

한 후 그 내용을 실행해야 하며, 실업수당 수급자가 PPAE에 명시된 사항을 이행하지 않으면 최저 15일에서 최대 12개월까지 급여 제공이 중단

※ PPAE의 내용: (1) 구직자가 원하는 일자리 성격, 특징, 지역, (2) 임금고려사항(즉 구직자 훈련, 자격증, 근로 활동 중 취득한 지식 및 능력, 개인 및 가족 상황, 지역 노동 시장 상황 등), (3) 취업가능성에 필요한 수급자의 의무사항, 고용지원센터의 조치 (능력 평가, 구직, 훈련, 동반 지원 등)

○ 공동체 프로그램 재정지원

- 사회적 약자가 커뮤니티에 잘 어울려 살 수 있도록 프로그램 지원, 예를 들면 지역축제에 필요한 공간을 OPH가 임대하여 제공

1.4. 조직 관련사항

□ 공공임대주택 관련 기관

○ Habitat a Loyer Modere(HLM)

- 이 기관은 정부로부터 저금리의 장기대출을 받아 임대주택을 건설함

※ 주거지원기금(FNAL)은 국가 재정과 기업체 기여금의 50%에 해당하는 금액으로 만들어짐

○ Societe d'Economie Mixte(SEM)

- 이 기관은 1997년 이래로 HLM과 같은 금리의 국가기금을 이용하여 임대주택을 건설함

※ 단, SEM은 임대주택을 사적으로 소유할 수 있음

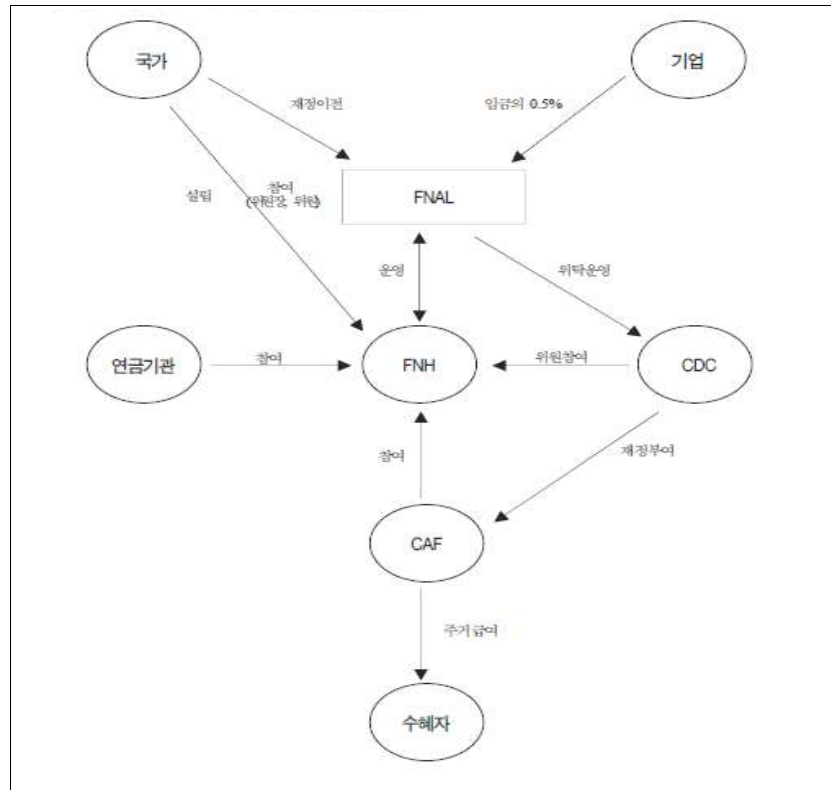


그림. 주거복지 및 연계복지 관련주체 간 관계망도(안)
 자료: 이태진 외, 2010, 주거복지정책의 평가 및 개편방안 연구

□ 주거비보조 관련 기관

○ 국가주거기금위원회 (Fonds National d'Habitation: FNH)

- 이 기관은 주거지원기금(Fonds National d'Aide au Logement: FNAL)을 재원으로 하여 차등적 주거수당(APL)을 결정함(이태진 외, 2010)
 - ※ 주거지원기금(FNAL)은 국가 제정과 기업체 기여금의 50%에 해당하는 금액으로 만들어짐
- 구성원은 주택관련 장관을 위원장으로 주택담당부, 재정경제부, 사회복지부, 농림부 대표와 국립공탁은행장, 사회연금기관 이사장, 가족수당금고(CAF) 이사장 등으로 이뤄짐
- FNH는 차등적 주거수당(APL)의 지급 관련된 기준과 지급기관, 수혜자, 공공 및 민간 임대인과의 관계를 조정하는 지침을 작성 및 운영함
- 주거지원기금(FNAL의 운영은 국립공탁은행에 위탁하여, 국립공탁은행은 주거급여 지급기관(CAF)에 주거급여액을 배정함

○ 가족수당금고 (Caisse d'allocations familiales: CAF)

- 이 기관은 정부가 추진하는 수요자 지원정책을 지원하는 준공공기관으로, 임대료 보조제도를 담당하고 있는 주된 조직으로 전국적인 네트워크를 형성하고 있음

- 가족수당, 주택수당, 실업수당 등 다양한 수당을 지급하며, 수혜자들을 종합적으로 관리하고, 저소득층을 위해 도 단위로 설치되어 있는 주택연대기금(FSL)에도 일부 재정을 지원함
- CAF는 사회보장을 담당하는 사법(私法) 상의 기관으로서, 법적으로는 공공기관이 아니지만 사회보장 차원에서 공공서비스를 제공함
- 정부 산하기관은 아니지만 정부와 가족정책 업무범위와 관련하여 협약을 체결하고, 업무의 범위 내에서 사실상의 지도·감독을 받음

※ 정부의 지도감독 주체는 '가족·아동부(Ministere de la famille et de l'enfance)', '예산부(Ministere du budget)', 고용·노동·사회연대부(Ministere de l'emploi, du travail, et de la cohesion sociale)'임

2. 방문기관 개요

2.1. Paris Habitat-OPH (공공임대주택기구) 기관

- 소재지

- 프랑스 파리 (21 bis rue Claude Bernard, 75005 Paris)

- 기관소개

- 1914년 POHBMVP라는 명칭으로 설립, 1919년 파리시의회가 1,000만 프랑과 2ha의 토지를 출자하면서 본격적으로 사업을 전개
- 1932년 8,500호의 HML주택의 건설 및 관리에 대한 권한을 위임받아 1961년에는 활동범위가 '도시계획'과 '주택법'에 해당하는 모든 건설행위로 확대됨
- 2007년 OPAC de Paris, OPH(Offices publics de l'habitat)등과 통합되면서 2008년 7월 공식명칭을 Paris Habitat-OPH로 변경
- 2009년 기준 5억 2300만 유로를 투자하여 2000개 이상의 신규주택공급 및 2600호의 재건축 사업 실시
- 현재 27명의 이사 및 2,858명이 근무, 2009년 기준자산 1,796백만유로, 총사업액은 4,489백만유로
- OPH의 주요 업무는 사회주택 공급 및 관리, 재개발업무

- 방문목적

- 프랑스 파리의 리브고슈, 몽빠르나스 등의 행복주택 사업과 유사한 개발사례를 담당한 기관을 방문하여 국내의 적용 가능한 사항들의 자료를 조사하고 담당자들과의 회의를 통해 실제 사업시행시 사업관련 주체, 사업관리, 사업완료 후 시설의 유지 및 관리가 어떻게 이루어지고 있는지 시사점을 도출하기위해 방문

○ 회의 및 현장답사 일정

날짜	내용	참석자
9/30 (월)	14:15~ 14:30 환영인사	<ul style="list-style-type: none"> Bertrand Bret, Conseiller du Président, Président Directeur Général de notre filiale Aximo Claudine Ducastel, Directeur de Cabinet du Directeur Général Magali RAMA, Responsable du service RSE et innovation, Cabinet du Directeur Général Caroline Delaveau-Pieracci, chargé de mission, service RSE et innovation, Cabinet du Directeur Général
	14:30~ 15:00 Paris Habitat - OPH의 프레젠테이션 -기관의 구조와 국토, 파리 시와의 관계 -기관의 영토와 사회문제 -사회 정책과 도시와의 상호작용	<ul style="list-style-type: none"> Bertrand Bret Claudine Ducastel, en complément
	15:00~ 16:00 토론 -주거공급과 시공에서 어떻게 사회 및 도시적 문제를 인식하는가 -특정 대상(노인, 학생, 재활계층 등)을 위한 주거공급을 어떻게 할 것인가	<ul style="list-style-type: none"> Philippe Sandevor, Directeur de la Réhabilitation, pôle maîtrise d'ouvrage et développement
	16:00~ 16:30 질의/응답 실무교환: 한국의 사회주거 -행복주택 관련 프레젠테이션	<ul style="list-style-type: none"> LH발표
10/1 (화)	9:30~ 11:30 Curial 현장답사	<ul style="list-style-type: none"> Philippe Sandevor 동행

[현장회의사진]



그림. Paris Habitat OPH 회의사진

자료: 현장사진

2.2. 릴 광역시청 (Lille Metropole Communautaire) 기관

○ 소재지

- 프랑스 릴 (1, rue 역 Ballon - BP 749 - 59034 LILLE CEDEX)

○ 기관소개

- 1967년 프랑스 릴 광역시의 교통체계와 도시환경 등의 체계적인 계획·관리를 위해서 세워짐
- 벨기에영토(Mouscron, Kortrijk, Ypres, Roeselare 등)와 도시외곽지역을 포함한 광역권에 대한 권한을 가지고 있으며, 광역권 내의 버스, 트램, 메트로 시스템을 총괄함

○ 방문목적

- 프랑스 릴시의 유라릴역 역세권 개발사업은 주거, 업무, 상업, 숙박, 문화 및 교육, 공공기능 등을 모두 복합개발한 사례이면서, 행복주택 사업과 유사하게 철도부지 상무에 인공지반을 설치하여 개발된 사례로 사업관련 주체, 사업관리, 사업완료 후 시설의 유지 및 관리가 어떻게 이루어지고 있는지 시사점을 도출하기위해 방문

[현장회의사진]



그림. 릴광역시청 회의사진

자료: 현장사진

3. 답사지 개요

3.1. 세느 히브고쉬 (Seine-Rive-Gauche, Paris)

○ 공공 주도의 대규모 지구개발

- 협의개발지구 (Zone d'Amenagement Concerte: ZAC)제도와 특수지구 개발계획(Plan d'Amenagement de Zone: PAZ)제도로 지구결정 및 사업추진

※ 협의개발지구는 물리적 계획내용에 있어서는 한국의 지구단위계획에 해당하나, 개발사업시행을 담당하는 혼합 경제회사의 역할은 상이함. 토지를 공공이 일괄매입하고 개발하여 수요자에게 분배한다는 면에서는 한국의 공영 개발사업과 공통. 특수지구 개발계획은 도시설계와 유사한 문서내용이나 배경과 시행자는 상이

- 사업부지는 파리 제13구역에 위치하는 오스테를리츠역 일대(130ha)이며, 사업대상지 일부가 철도부지 상부에 인공지반(가용지 약 26ha)을 조성한 부분

※ 실제로는 건축물과 직접적 교통기반시설이 입체적으로 연계되며 여러 용도가 복합적으로 구성되는 부분은 전체 개발지구내의 일부분에 지나지 않음. 최초의 구상당시에는 오스테를리츠 역으로 들어오는 철도선의 상부의 상당 부분을 덮어 상부를 개발 할 계획이었으나, 사업비 문제로 인공지반의 상당면적 축소로 계획 변경됨(LH, 2010)

- 파리개발공사가 주축이 되어 개별지분참여를 통해 사업을 추진하였으며, 지분참여율은 파리개발공사가 57%, 프랑스 국영철도 20%, 중앙정부 5%, 파리광역시 5%, 민간 3%로, 공공기관의 참여비율이 높은 편
- 복합화된 시설은 서민 및 중산층용 주거, 업무, 공공도서관 등 문화/교육, 도시공원이며, 주변지역의 시설과 연계이용할 수 있는 기반을 마련하여 낙후된 지역 활성화에 기여하였다는 평가
- 총괄건축가(MA) 체계로 계획적 개발을 유도하고, 국제현상공모로 창조적인 건물디자인을 추구하였으며, 특히 계층혼합을 위한 임대용주택과 분양용주택을 적절히 혼합하여 공급한 점에서 우수한 평가

□ 사업개요

위치	파리 제 13구역	
개발주체	파리개발공사 SEMAPA (혼합경제회사)	파리 시 57%
		프랑스 국영철도(SNCF) 20%
		파리 시 주택공사(RIVP) 10%
	중앙 정부 5%	
	일드프랑스 도 5%	
	민간 · 다양한 투자자들 3%	
개발시기 및 과정	1990 센 리브고쉬 협의개발 지구 계획안 승인(파리 시의회) 1992 착공 1998 톨비악 지구 완공(Sanofi-Synthelabo라는 회사가 들어옴) 2000 메트로라인 14와 금융, 하이테크 상업들이 들어옴 2001 새로운 계획프레임 도입 * 오피스빌딩을 줄이고, 더많은 학교와 R&D센터, 50% 더많은 공공주거지 등	
개발면적	130ha (철로 복개부분 26ha)	
개발비용	70만 유로(약 10억원)의 자본금 * 오스테를리츠역 부지는 프랑스 국영철도의 소유 (개발계획안의 실현을 위하여 취득해야 할 토지의 72ha중 62ha가 파리시와 프랑스 국철의 소유)	
업무 · 상업시설	<ul style="list-style-type: none"> 900,000m² 업무시설 250,000m²(800개 상가, 가내수공업, 예술작업실, 연구실 등) 	
주거	520,000m ² (5,000 세대의 주거: 15,000에서 20,000명의 주민)	
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> 662,000m² 공공편의시설(국립도서관 200,000m², 대학 210,000m²) * 60,000명 고용 98,000m² 공원 및 녹지 TGV역, 병원, 연구소, 영화관, 수영장, 아트센터, 등 	

○ 사업대상지 항공사진

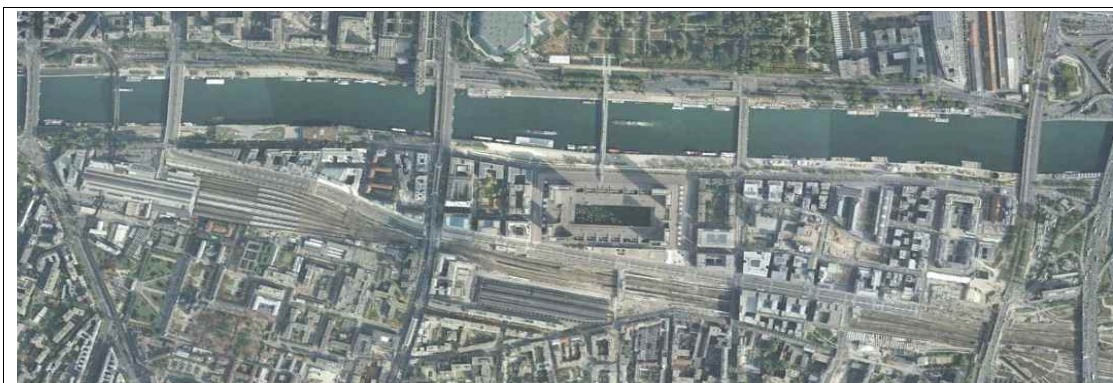


그림. Seine-Rive-Gauche 항공사진

자료: <http://www.google.com/earth/index.html>

○ 사업대상지 내 일반 및 사회주택 배치현황



- ① 학생임대(LOCATIF ETUDIANT) -122세대
- ② 임대(LOCATIF) -314세대
- ③ 임대(LOCATIF) -11세대
- ④ 임대(LOCATIF) -9세대
- ????(ACCESSION) -21세대
- ⑤ 임대(LOCATIF) -27세대
- 포이어 SNCF(FOYER SNCF) -143개의 방
- ⑥ 임대(LOCATIF) -81세대
- ⑦ 임대(LOCATIF) -46세대
- ⑧ 임대(LOCATIF) -52세대
- ⑨ 임대(LOCATIF) -77세대
- ⑩ 임대(LOCATIF) -76세대
- ⑪ ?????(ACCESSION) -125세대
- ⑫ 임대(LOCATIF) -107세대
- ⑬ 임대(LOCATIF) -81세대
- ⑭ 임대(LOCATIF) -95세대
- ⑮ 임대(LOCATIF) -93세대
- ⑯ ?????(ACCESSION) -71세대
- ⑰ 임대(LOCATIF) -138세대
- ⑱~㉔ ?????(ACCESSION) -296세대
- ㉕ 임대(LOCATIF) -23세대
- ㉖ ??임대(ACCESSION+ LOCATIF) -64세대
- ㉗ 임대(LOCATIF) -37세대
- ㉘~㉚ ?????(ACCESSION) -154세대
- ㉛~㉝ 임대(LOCATIF) -237세대
- ㉞ ???(RESIDENCE CHERCHEURS) -144세대
- ㉟ 임대(LOCATIF) -124세대
- ㊱ ?????+ 학생기숙사 (ACCESSION + RESIDENCE ETUDIANTE) -83세대+ 57개 방
- ㊲ 기숙사(LOGEMENTS ETUDIANTE) -207개 방
- ㊳ 가족형 포이어(FOYER ET LOGEMENTS FAMILIAUX) -140세대와 92개방
- ㊴ ?????(ACCESSION) -96세대
- ㊵ 임대(LOCATIF) -92세대
- ㊶ 기숙사(LOGEMENTS ETUDIANTE) -150개 방
- ㊷~㊹ ?????(ACCESSION) -229세대
- ㊺, ㊻ 임대(LOCATIF) -137세대
- ㊼ 학생기숙사 (RESIDENCE ETUDIANTE) -70개 방
- ㊽ ?????(ACCESSION) -55세대
- ㊾ 임대(LOCATIF) -60세대
- ㊿ ??임대(ACCESSION+ LOCATIF) -223세대
- 52 ?????(ACCESSION) -110세대
- 53 청년 노동자형 포이어와 학생기숙사(FOYER JEUNES TRAVAILLEURS ET RESIDENCE ETUDIANTE) -130개 방과 65개 스튜디오
- 54 ??임대(ACCESSION+ LOCATIF) -계획중
- 55 R. Bruneseau - 학생기숙사형 포이어(R. BRUNESEAU - FOYER ET RESIDENCE ETUDIANTE) -100개 방
- 56 ??임대(ACCESSION+ LOCATIF) -계획중

* 붉은색 점선: 철도부지 상부 인공지반 조성부분

그림. Paris Seine-Rive-Gauche 계획도면
(Austerlitz, Tolbiac, Massena, Bruneseau)

자료: PARIS RIVE GAUCHE Logements Housing 소책자

○ 파리 도심에서 사업대상지의 입지특성

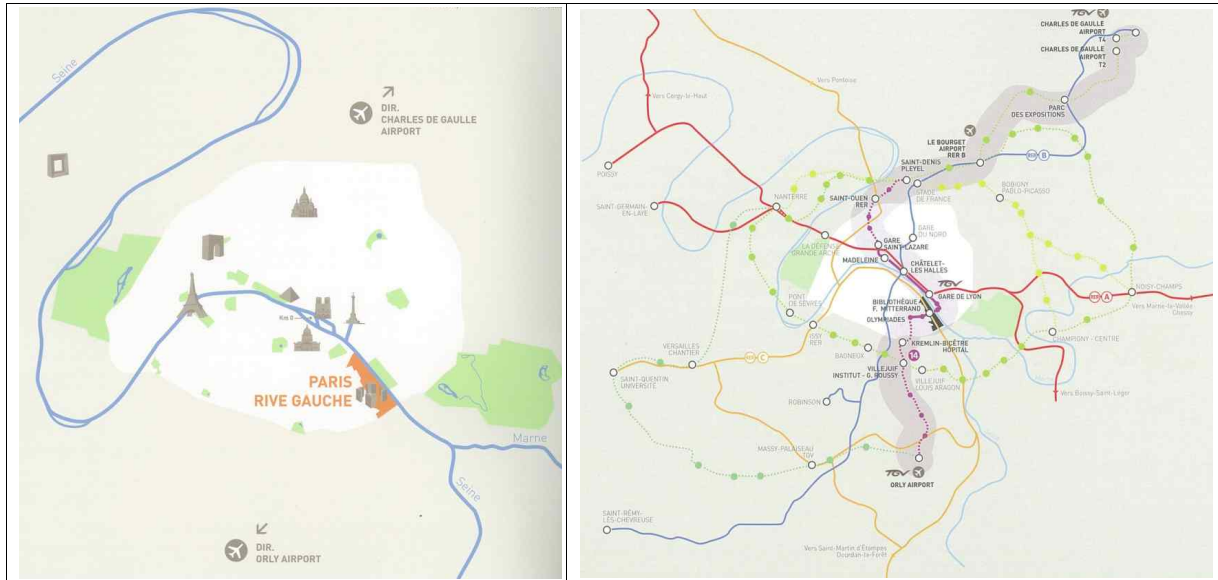


그림. Paris Seine-Rive-Gauche 위치 및 주변 교통연계

자료: PARIS RIVE GAUCHE (English Version) 소책자

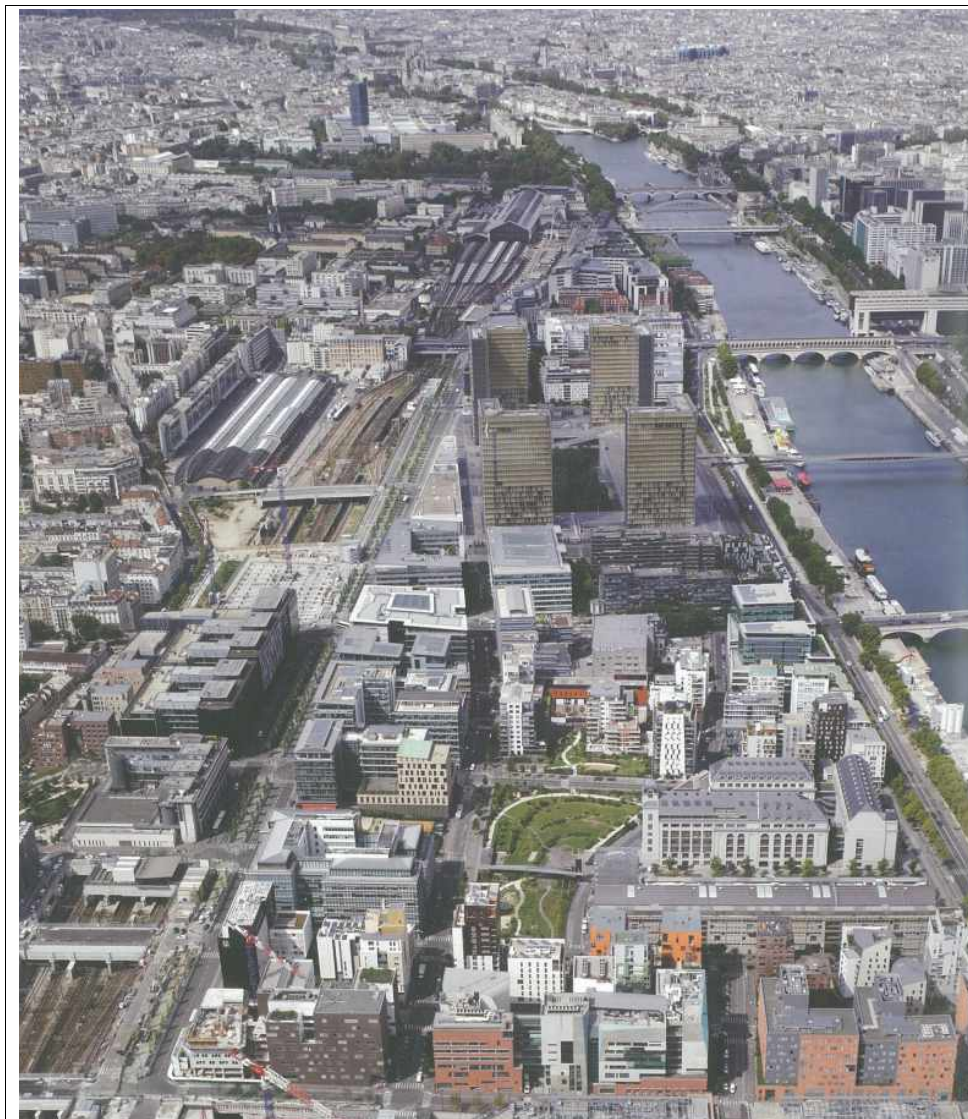
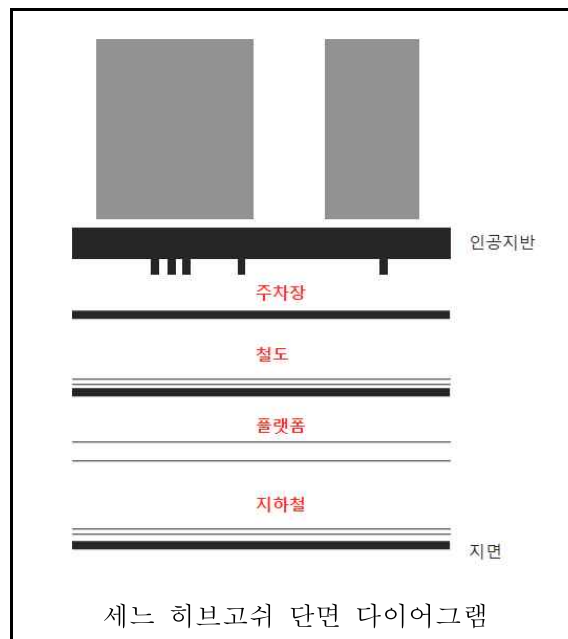


그림. Paris Seine-Rive-Gauche 대상지 전경

자료: PARIS RIVE GAUCHE (English Version) 소책자

○ 사업 진행상의 특징

- 1980년대~2030년 완공예정으로 현재도 진행중
- 철도기능을 유지하면서 공사를 진행하였기 때문에 시공기간이 오래걸림(대략 밤에 2-3 시간 정도 작업함)
- 장기적인 도시재생 프로젝트이므로 5~6년마다 계획을 수정하면서 사업추진 중
- 리옹역의 철도기능을 오스테를리츠역으로 분산시키는 계획을 포함하며, 미래교통망 거점으로서 고속철(TGV) 노선 추가예정
- 사업지구의 토지가격이 높기 때문에 다른 수익으로 인공지반 조성사업성을 확보
- 철도가 인공지반 지하뿐 아니라 건물사이를 지나가도록 설계되었으며, 이에따라 진동을 해결하는 것이 관건



○ 사업의 최근 변화

- 최근 세느 히브고쉬 사업지구에 인접한 부지 40만 m^2 를 추가확보하고, 용적률과 높이규제를 완화하여 사업성을 개선하고 추진중
- 최고높이 140m로 초고층건물 조성

[인공지반]

○ 인공지반

- 지구를 가로지르는 철로의 남측부지는 인공지반을 조성하였으며, 북측부지는 일반적인

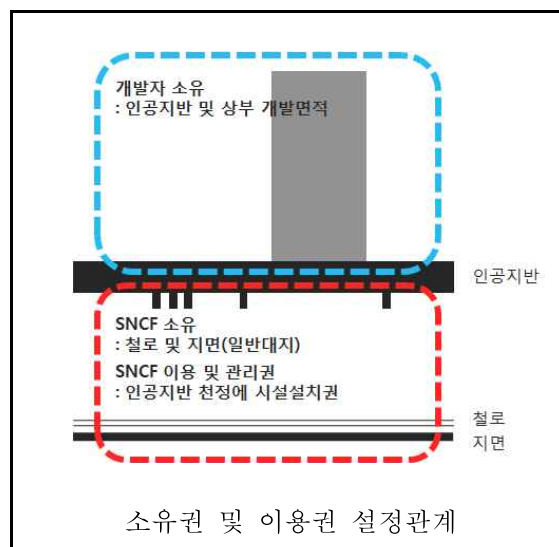
대지에 건물 조성

○ 인공지반의 법적 개념

- 인공지반은 시설물이 아니라 대지로 인정함. 즉, 인공지반 위에 조성된 도로의 레벨에서 건폐율, 용적률, 건축물높이를 규제함. 그런데 이를 규제하는 별도의 법제도는 없다고 함(확인필요사항)
- 한국의 경우 철도부지 내 일부에 인공지반을 조성하게 되고 이는 구조물로 인정하며, 대지로 인정하는 법적 개념은 없음
- 히브고쉬의 경우 대지 일부가 아니라 지구내 26ha의 거대한 면적이 인공지반으로 조성되고 공중권이 설정되는 방식이므로 한국의 경우와는 차이가 있음
- 히브고쉬의 인공지반과 상부에 조성된 건물은 재개발이 가능함. 그러나 이는 법적 개념이며, 인공지반 하부의 지지구조체가 상부에 조성된 건물에 맞춤형으로 되어있기 때문에, 하부의 지지구조체에 맞는 재개발만 가능하다는 한계가 있음

○ 입체적 공간의 소유권과 관리주체

- 철도공사가 철도가 놓인 부지(일반적인 대지)를 소유하고, 인공지반의 천정부분에 대한 사용권한(시설물 설치권)과 관리권을 가짐
- 해당 지구의 개발자(확인필요)가 인공지반과 지반 상부에 조성된 건물 등 모든 공간과 시설에 대한 소유권을 가짐
- 즉, 인공지반의 관리권은 SNCF와 개발자에게 공동설정



[사업구조]

○ SEMAPA의 역할

- 세마빠가 국영철도 SNCF 소유부지를 매입
- 파리시와 개발계획, 도시계획 협의 및 결정
- 소지구별 개발자에게 매각(매각은 사업대상지와 해당대상에 결정된 개발계획/도시계획사항 전부임)
- 개발자는 세마빠와 파리시가 결정한 개발규모(주로 건물연면적)에 따라 개발
- 세마빠가 인공지반과 사회주택의 사업비를 조달

[사회주택 공급방식]

○ 지자체의 역할

- 지자체가 사회주택의 공급량, 입주자 선정에 관한 권한을 가짐
- 소득수준으로 사회주택 입주의 범주를 설정
- 예: 15% 저소득층 입주, 30% 중간소득층 입주를 강제하고, 이외 분량은 개발업체(세마빠)가 운영하도록 허용

○ 사회주택 공급 의사결정과정

- 지자체의 주택총량 조사 > 사회주택 수요량 조사 > 개발업체(예, 세마빠)의 사회주택 입지 제안 > 공공기관(복수)의 심의 및 의견전달 > 개발업체의 계획 수정안 제출 > 공공기관(복수)의 심의 및 사회주택 공급계획 확정
- 대규모 개발사업에 사회주택을 포함시키는 것은 의무
- 대규모 개발사업에 사회주택을 공급하는 과정은 개발업체(세마빠) 자의로 할 수 없으며, 공공기관의 심의과정을 갖는 것이 특징적

○ 사회주택 사업성과 민간건물 사업성은 별개문제(확인필요사항)

- 지구 내 높이규제는 엄격하게 적용하며, 업무건물은 최고높이 28m, 주택은 최고높이 50m

○ 사업지구 내 주택공급량의 50%를 사회주택으로 할당

- 세느 히브고쉬 지구개발사업의 특이사항
- 일반적으로는 사회주택을 20% 공급하도록 법적 규정

[사회주택 임대료]

- 사회주택 임대료는 50m² 600유로
- 시장가격은 이의 1.5배

[현장답사사진]



그림. Paris Seine-Rive-Gauche에 대한 SEMAPA 실무자 설명



그림. Paris Seine-Rive-Gauche에 대한 모형



그림. Paris Seine-Rive-Gauche 내에 철도부지 위 인공지반(건설중)

자료: 현장사진



그림. 주택과 소공원



그림. 사회주택(좌)과 어린이 보호시설(우)



그림. 사회주택과 일반주택 간 스카й워드로 연결(좌)과 주택단지전경(우)

자료: 현장사진

3.2. 몽파르나스역사 복합재개발(Montparnasse, Paris)

○ 철도역세권에 다양한 용도를 집중

- 1960년대 철도역과 철도노선을 둘러싸는 ㄷ 자형의 매스(업무빌딩, 아파트 등) 건설
- 1980년대 역사재개발사업을 통해 철도부지 상부에 인공지반을 조성하고, 인공지반 상부

는 저층의 공연시설과 공원 등 휴게공간을 조성

- 전체적으로 매스는 결합되어 있고, 인공지반과 주변의 매스 간 연결동선이 있지만, 매스와 인공지반(공원, 소극장)의 시공시기는 20여년의 격차가 있으며, 매스의 하중이 인공지반에 전달되지 않고 있다는 점을 주목할 필요

○ 민관협력에 의한 역사복합재개발

- 인공지반에 조성된 공원, 공공시설 등 시민서비스기능을 통해 철도부지 주변의 슬럼화를 극복하고 도시협오시설의 이미지를 개선하여 지역의 중심공간을 재생하는 효과로 긍정적인 평가를 받는 사례
- 공공이익에 직간접적으로 관계되는 사업을 수행하기 위해 공적 자본이 과반수를 차지하는 SPC 회사로 토지를 저렴하게 취득(확인필요사항)

※ 인공지반 조성사업과 복합건물 개발사업을 분리하여 민관협력사업으로 추진

※ 정비를 수행하고 민간개발자에게 양도함(확인필요사항)

□ 사업개요

위치	프랑스 파리 남부 (Rue de l'Arrive, 75015)
개발주체	SNCF, 파리시, 민간업자 공동
개발시기 및 과정	1895 증기기관차가 브레이크를 멈추지 못해 역을 뚫고 추락 1969 재건 1981 TGV 대서양선의 건설계획 및 2단계의 재개발 사업추진 1985 착공 1990 완공
개발면적	240만 m ²
개발비용	1,235백만 프랑(약 1,740억원)
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 000000 철도역사 (24개의 선로, 13개의 플랫폼) • 70,000m² 업무시설 • 15,000m² 상업시설 • 0000000 아파트 • 30,000m² 산책로, 정원, 공원, 광장, 소극장 • 700면 주차장 • 상업시설, 소극장, 스포츠(테니스장)시설, 놀이터 등의 다양한 문화시설과 편의시설을 입주자 및 주변주민에게 제공

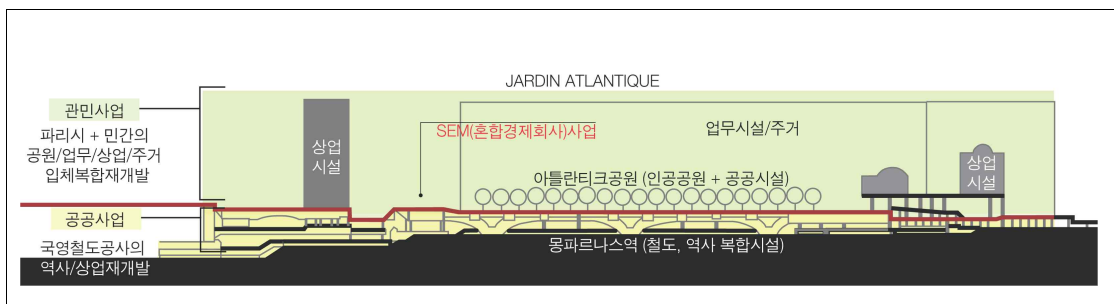


그림. 몽파르나스역 개발형태 단면다이어그램

○ 진행과정

- 1978년~94년 완공, 87~92년 지반공사, 92~94년 조경설계 및 시공
- 80년, TGV운행이 시작되면서 역기능 강화와 확장을 위해 TGV역사 상부재건축 추진
- 87년 현상공모, 장기사업이므로 5~6년마다 계획수정하면서 사업을 추진함
- 역사기능을 유지하며 복합개발을 위한 구조공사를 진행하였고 이후 인공지반을 설치함. 이에 따라 6년의 공사기간이 소요
- 인공지반 및 공원 시공은 철도공사와 중앙정부가 함께함

○ 관리주체

- 인공지반 관리는 철도회사와 개발자가 함
- 공원은 파리시에서 관리 및 소유(인공지반도), 주민모두 이용함

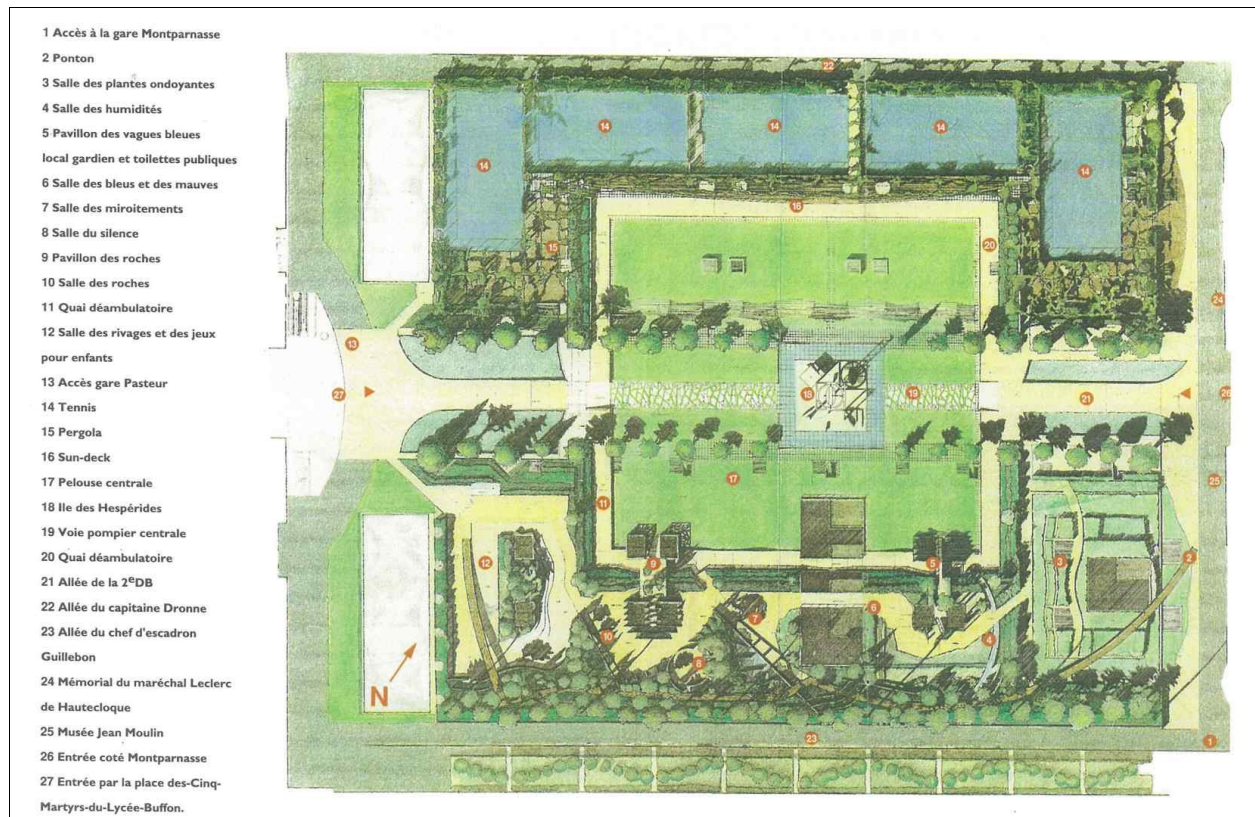


그림. Montparnasse 계획도면

자료: 내부자료 (조경가 Michel Pena 제공)

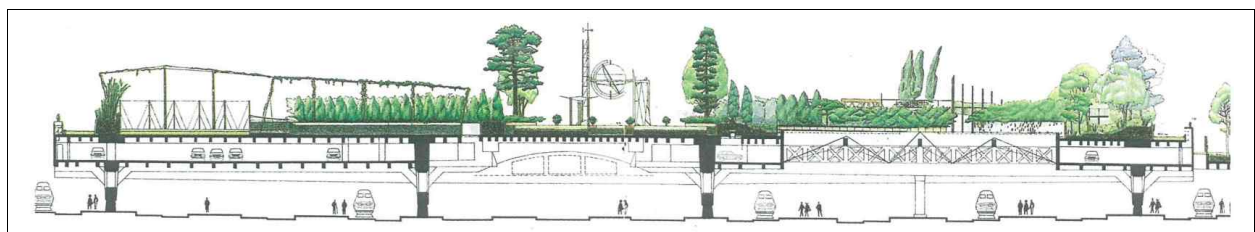


그림. Montparnasse 계획 단면도

자료: 내부자료 (조경가 Michel Pena 제공)



그림. Montparnasse 공원계획 전후 현황사진

자료: 내부자료 (조경가 Michel Pena 제공)

3.3. 큐리얼 사회주택 (Curial Cambrai, Paris)

- 파리에서 가장 큰 사회주택단지
 - 건물은 1969년에서 1971년에 건설되었으며, 2003년부터 개보수 작업을 시작하여 단예별로 2007, 2009, 2012년에 작업이 진행되었으며 (아래그림참조), 민간소유의 공업단지 부지를 OPH에서 매입하여 사회주택단지로 개발하고 현재까지 OPH에서 관리운영
 - 50m 높이의 8개 타워형 아파트, 9층 높이의 19개 판상형 아파트 배치
 - 800여 세대, 4,500명 거주
- 진행과정
 - 사회주택이 대규모 단지로 집중되어 있고 노후화가 진행되면서 환경이 열악해지자 입주자 퇴거 증가, 지역인구 유출 등으로 지역사회의 슬럼화 문제 등장
 - 1990년대 중반 재개발 재정마련, 2000년 파리시에서 지역슬럼화에 대한 대응으로 대규모 리모델링을 추진하면서 각종 부대복리시설을 보강하고 에너지효율을 개선하고 관리비를 절약하도록 단열재를 보강하는 벽체 리모델링을 추진
 - 리모델링 공사시 공사에 필요한 인력의 6%는 주변주민을 고용하도록 중앙정부에서 주관함(건설사업이 지역 일자리 창출에 기여하도록 함)

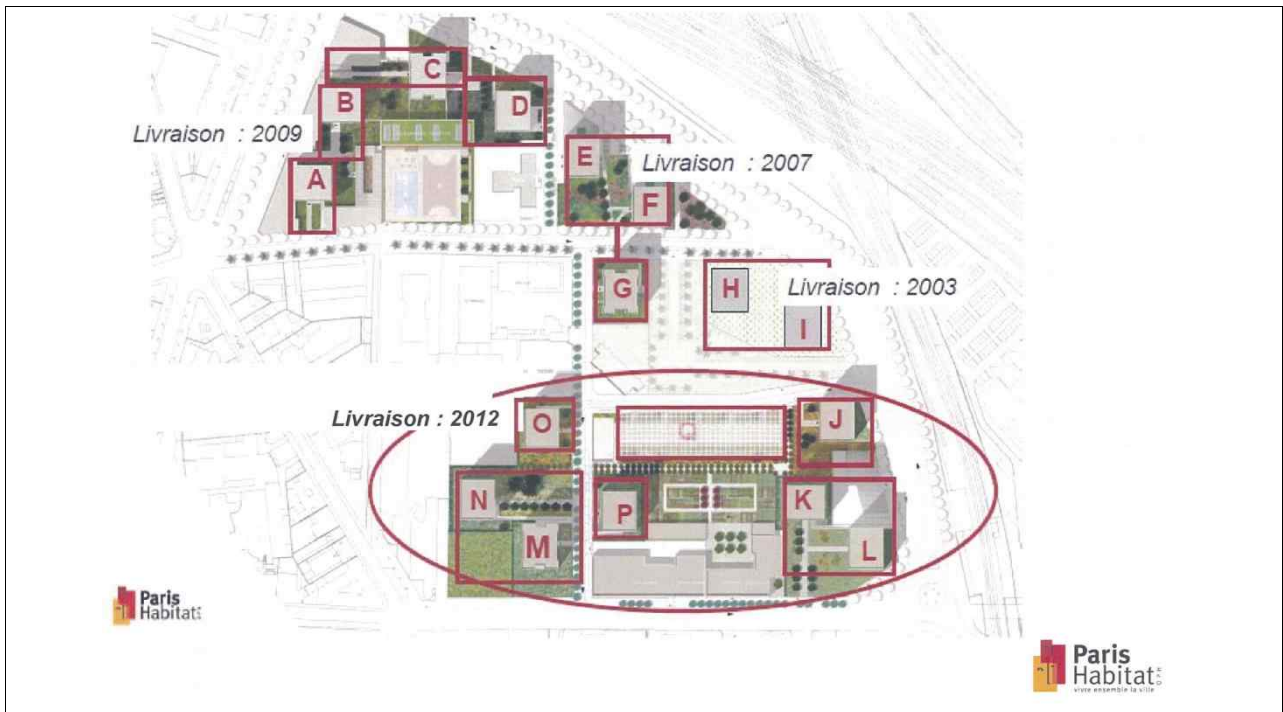


그림. Curial Cambrai의 재건축사업 단계

자료: Paris Habitat OPH 내부자료 (Curial Cambrai ppt)

○ 주변지역을 정비하여 동선체계 개선

- 대상지 주변에 지하철역을 개통하여 접근성 개선
- 대상지 내 도로는 OPH소유였으나 파리시에 소유권이양(기부채납)하여 공공공간의 질을 개선하고 단지가 주변과 단절되지 않도록 동선체계 개선함

○ 주택 공급특성

- 30m² 원룸형에서 110m² 방4개짜리까지 다양한 형태 제공함
- 1m²당 6유로 (시세는 1m²당 15유로)
- two bedroom은 350유로로 최저소득계층을 대상으로 시세의 30%로 제공함
- 가족수가 많으면 방수가 많도록 중앙정부의 주거비지원을 통해 제공함
- 호당 리모델링 시 3만 유로를 시, 지역재원으로 지원함

○ 주거지원 복지 프로그램

- 고용: 단지내 실업자가 관리사무소를 통해 소일거리 제공받음, ex)정원관리 등
- 보육시설: 60년대 후반, 파리시에서 관리했지만 재정비하면서 개조하여 주변주민도 이용하는 시설로 아침 8시에서 저녁 6시까지 운영함

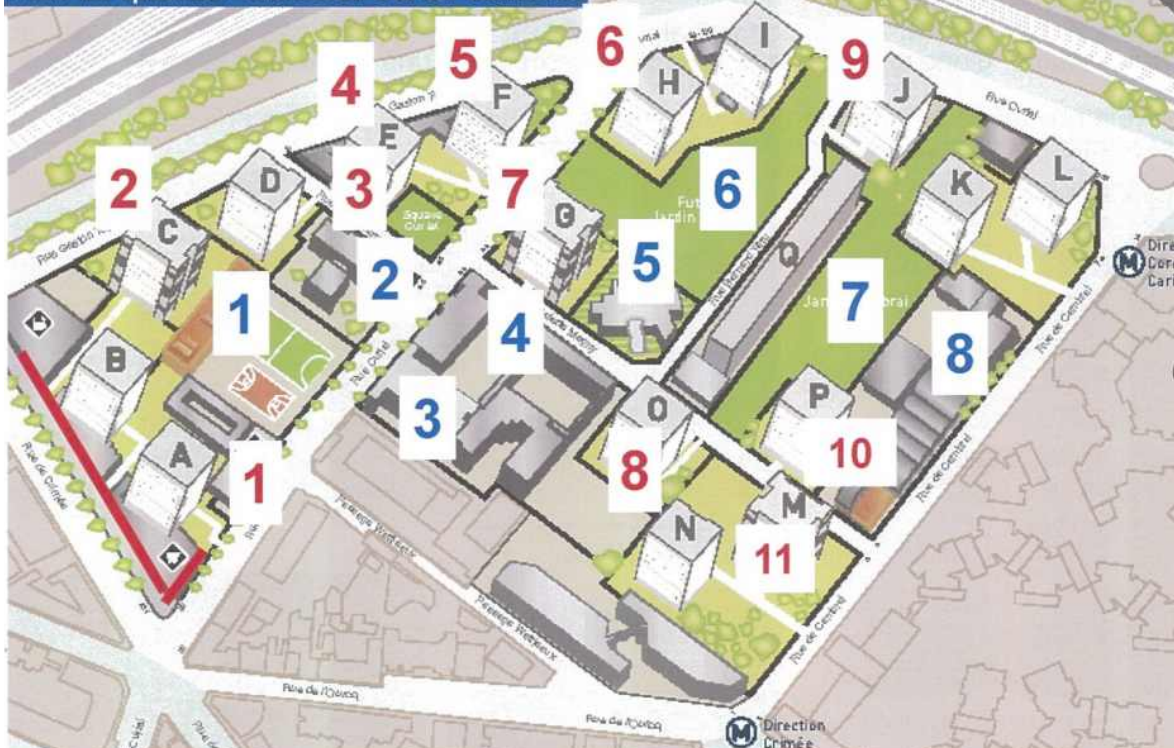
※ Curial Cambrai 계획안의 6. 보육원, 10. 탁아소, 2. 탁아소 관련(검토필요)

- 체육시설: 파리시에서 관리하며 단지 내외주민 모두 무료로 이용함

※ Curial Cambrai 계획안의 3. 체육관 관련(검토필요)

- 1층은 치과, 소아보건소, 정신과상담소, 병원 등의 공공시설로 파리시에서 관리하며 시 정부가 시설임대료를 OPH에 납부함
 - ※ Curial Cambrai 계획안의 3. 가정계획 치과, 4. 모자 건강을 위한 센터 관련(검토필요)
- 가족단위의 교육, 어린이상담, 가정당산, 청소년 상담 등을 많이 운영함
- 슈퍼마켓: 사회적기업이 운영주체로 association에 등록된 기관이 장소를 저렴하게 임대하여 저렴하게 물건을 제공함
- 주변주민의 위화감이 없으며 공공서비스를 입주자와 지역주민 모두에게 제공함

Plan du quartier Michelet Curial Cambrai



대상지 도로에 인접한 공공시설 (Equipements de proximité ou publics)

리노베이션 또는 신규건설 (Rénovation ou création)

담당자: Paris Habitat (MO : Paris Habitat)

1. 예방 클럽 (Club de prévention)
2. 사회 식료품점 (Epicerie sociale)
 - 지역개발 단체 (Equipe de développement Local:EDL)
 - ※ 국내의 사회적기업과 유사한기능 수행함
3. 가정계획 치과 (Planning familial Dentiste)
4. 모자 건강을위한 센터 (Centre de Protection Maternelle et Infantile:PMI)
5. 적응교육 심리치료 센터 (Centre d'Adaptation Psycho Pédagogique:CAPP)
6. 보육원 (Halte garderie)
7. 파리임대주택기구 (Agence Paris Habitat)
8. 사회 센터 (Régie de quartier)
9. 지방자치단체 (Centre social)
10. 탁아소 (Crèche)
11. 보건소 (Maison de Santé)

대상지 내의 공공시설 (Equipements publics)

리노베이션 또는 신규건설 (Rénovation ou création)

담당자: 시 (MO : Ville)

1. 스포츠 센터 (Centre sportif)
2. 탁아소 (Crèche)
3. 체육관 (Gymnase)
4. 유치원과 초등학교 (Ecole maternelle, Ecole élémentaire)
5. 엔터테인먼트 센터 (Centre d'animation)
6. 공중 정원 (Jardin public)
7. 추가 공원 (Jardin d'insertion)
8. 초등학교와 지자체 기술지원서비스 센터(Ecole élémentaire, Services techniques Ville)

상점 (Commerces)

창을 리노베이션 (Rénovation des vitrines)

담당자: Paris Habitat (MO : Paris Habitat)

그림. Curial Cambrai 계획안

자료: Paris Habitat OPH 내부자료 (Curial Cambrai ppt)



그림. Curial Cambrai 평면도 및 세부현황사진

자료: Paris Habitat OPH 내부자료 (Curial Cambrai ppt)

[현장답사사진]



그림. Curial Cambrai 단지전경 및 외부공간의 마을장터 모습



그림. 어린이 및 어머니 보건소(좌)와 지역재생을 위한 단지 옆의 지하철역(우)



그림. 저층부 근린생활시설(좌)와 어린이집(우)



그림. 저층부 정신건강상담소(좌)와 어린이보육시설 및 놀이터(우)

자료: 현장사진

3.4. 유라릴역사 복합개발 (Euralille Project, Lille)

- 지자체주도의 역세권개발을 통한 임대주택 공급
 - 유라릴역 재개발사업은 지자체가 주도가 되어 추진, 릴시가 철도노선변경 및 추가예산을 책임지는 지자체 주도사업, 전체 도시계획적인 개발을 위한 제도를 시행하는 총괄 건축가(MA) 및 사업품질관리, 계획조정위원회 등을 구성하여 체계적으로 사업을 진행
 - 역세권 개발형태: 군사시설 용지를 활용, 기본 도시의 훼손없이 현대화 하며 도시재생 차원에서 역사적 건물을 보존함
 - 릴 플랑드르 역과 릴 유럽역 사이의 군사시설 이전적지로, 버려진 1만 5천평의 땅을 개발
- 사업대상지 내외에서 다양한 주택공급
 - 대상지 내에는 젊은계층을 대상으로 하는 원룸형 주택, 서비스드 레지던스 등을 공급
 - 사업대상지에 인접한 블록에 위치한 저층주택을 사회주택으로 재개발하는 사업을 포함하여 추진

□ 사업개요

위치	프랑스 릴시	
개발주체	주체	유라릴 메트로폴사: SNCF + 릴시 (민관합동)
	사업관리	민간자본 70%, 공공자본 9%, 반공공회사 9%
	지분소유	유라릴사 릴시 및 관련 지자체 50.9% 은행당 41.5% SNCF 자회사 및 상공회의소 7.6%
개발시기	1988~ 1994	
개발면적	273,710m ²	
개발비용	<ul style="list-style-type: none"> • 민간자금 35억 프랑 + 릴시 및 지자체 15억 프랑, 총 50억 프랑 (약1조 3천억원) • 자본금 5000만 프랑 (공공 51%, 민간 49%) * 릴시가 추가예산 책임	
업무·상업시설	<ul style="list-style-type: none"> • 업무시설 (무역센터, 일반사무실, 국제무역업무 사무실, 통역 및 번역사무소, 서비스시설) • 컨벤션센터 (회의장, 전시장, 공연장, 연회장 등) • 31,000m² 상업시설 (상가, 대형 슈퍼마켓, 음식점, 소형판매시설-130여개, 대형 및 중규모 판매시설) 	
주거	영구주택(6,380m ² , 168세대), 임대주택(11,220m ² , 407세대)	
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 15,600m² 여가시설 (체육/위탁시설, 극장) • 11,400m² 교육시설 (고등상업학교) • 18,600m² 호텔 • 4,000m² 공공서비스 (우체국, 탁아소, 행정기관 등) • 6,100대 주차장 • 8,500m² 건축재단 	



그림. Euralille La Ville Continue Plan Guide 2012년 계획안 및 주요건물
자료: EURALILLE SPL-LA VILLE CONTINUE 2012

[EN M²]	PROGRAMME	COMMERCIALISÉ	RESTANT À COMMERCIALISER				
			TOTAL		EURAILLE 1	EURAILLE 2	PORTE DE VALENCIENNES
LOGEMENTS	264 930	200 308 76 %	64 622 24 %	6 247	0	58 375	
BUREAUX	356 769	307 965 86 %	48 804 14 %	13 132	13 000	22 672	
HÔTELS	41 127	31 127 76 %	10 000 24 %	0	10 000	0	
COMMERCE ACTIVITÉS	168 856	143 978 85 %	24 878 15 %	0	22 866	2 012	
ÉQUIPEMENTS PUBLICS	187 818	170 361 91 %	17 457 9 %	0	15 000	2 457	
TOTAL	1 019 500	853 739 84 %	165 761 16 %	19 379	60 866	85 516	

그림. Euralille La Ville Continue Plan Guide 2012년 3구역의 개요
자료: EURALILLE SPL-LA VILLE CONTINUE 2012

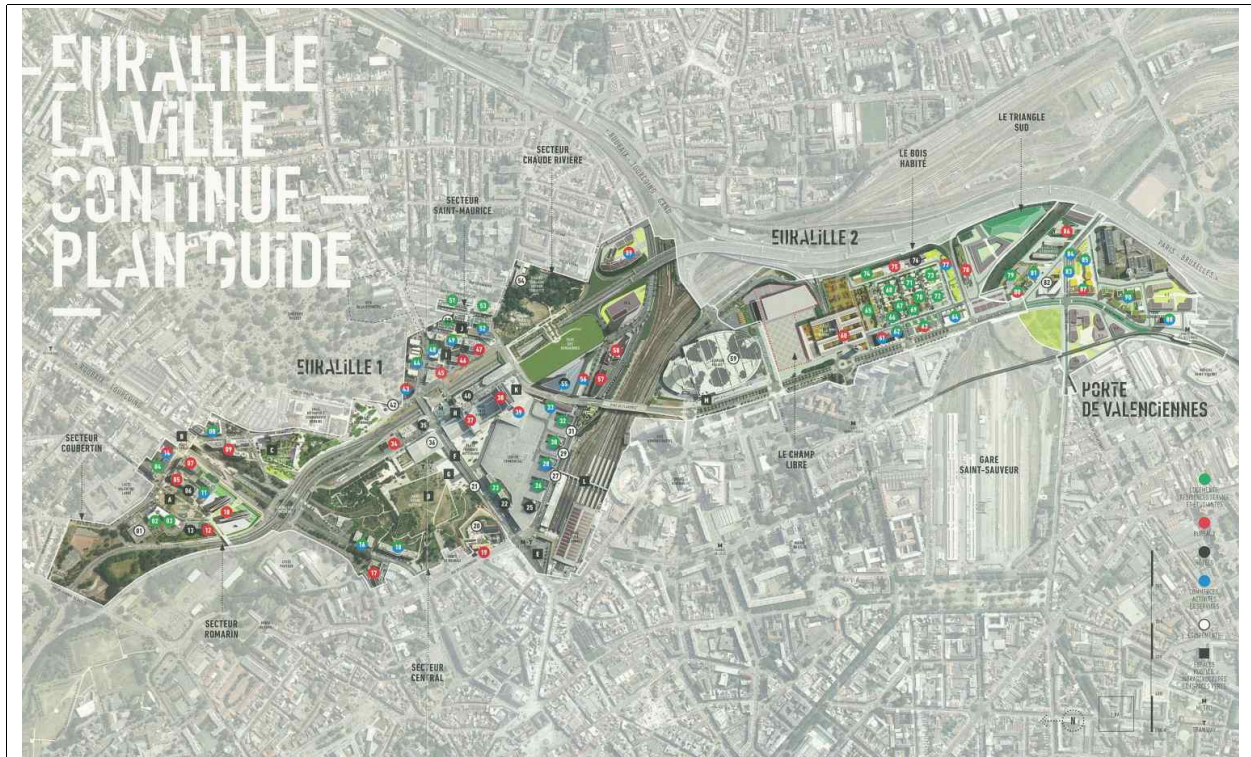


그림. Euralille La Ville Continue Plan Guide 2013년 계획도면

자료: EURAILLE SPL-LA VILLE CONTINUE 2013

○ 4차 섹터 개발 (사회주택 포함)

- 토지가격 협상: 철도공사가 토지소유 - 릴시 협상
- 주변거주민의 수용여부 - 도시환경개선 이미지 노력

※ Project 전시하여 1년간 의견수렴 중 - 주민에게 전달하여 모두 노력하는 프로젝트로 셋팅함

○ 사회주택 이미지개선

- 이전의 거부감을 형성하는 bar type 디자인 변형 시도
- 새로운 사회주거 - 양질로 제공하기위해 type의 변화 시도
- bar type을 사용하지 않고, 서비스를 향상시키고 이미지를 개선하는 중

- 대상지 80ha

- 의견수렴하여 도면으로 제시하고 서로 대화함:

※ 기존 주거지내 소공원조성 제공

※ 기존주거지내 주택유지 및 리노베이션 제공

- 메트로폴 주변 밀집지역 - 60년대 정부가 의견수렴 없이 대규모 bar type 사회주거단지 공급 → 이런 사회주거단지 리노베이션 고민중
- 재정지원: 정부재정지원으로 진행, 사회주택기관자금, 릴, commune, 기타

- 릴시 전체 재생 - 2005,6~2013 완공: 사회주거단지를 지역재생을 통해 복합단지로 전환
 - ※ 리노베이션 및 철거 → 신규사회주거 공급 → 신규 공공시설 공급 → 신규 상업시설 공급 → 사회활동 증가, 활력 증가되는 복합단지로 개발

[현장답사사진]



그림. 사회주택 전경(좌)과 젊은층을 위한 일반주택 전경(우)



그림. 업무 및 상업공간

자료: 현장사진

Ⅲ. 영국 관련 자료

1. 주거복지 및 연계정책

1.1. 정책 관련사항

1) 주거복지 정책 개관

- 영국의 주거복지정책은 공업단지와 연계된 도시화, 도시쇠퇴 및 슬럼지역의 양산, 도시재개발, 도시재생 등 일련의 도시변화단계에서 주거지원이 정책적으로 요구되는 사람을 대상으로 정책과 사업의 형태를 다양하게 변화시켜온 특징
- 신규주택 공급을 통한 주거복지
 - 영국은 산업혁명을 통한 도시화와 도시/공장 근로자의 주거안정을 위한 주택공급의 양적 확대를 가장 먼저 실천하고 이에 따른 노후화, 빈곤과 슬럼 집중에 따른 도시쇠퇴, 양극화 등의 문제를 가장 먼저 경험함(특히 런던, 맨체스터, 버밍엄 등 산업도시)
 - 영국은 1940년대 제2차세계대전 이후 공공주택에 대한 공급이 확대되기 시작하여 1970년 이후 주택보급률이 100%를 상회하면서 주택의 양적 부족 문제를 해결한 것으로 판단 (New Town Act)
- 주택공급의 축소와 보조적인 주거복지
 - 1970년대 이전 영국의 주거복지정책은 주로 주택공급에 초점이 맞추어져 있었다면, 1970년 이후 주거복지정책은 보조정책으로 진화됨. 이는 1965년 공정임대료(fair rent system) 정책의 도입 이후 두드러지기 시작하여 1972년 임대주택에 거주하고 있는 저소득층에게 임대료를 보조해 주는 정책으로 전환
 - 공정임대료 정책은 시장에서 주택공급 부족으로 인해 발생하는 임대료 상승을 막고, 수요와 공급이 균형을 이룬다는 가정하에서 준 시장 임대료를 결정함으로써 민간 임대주택 경영에 이윤을 보장함과 동시에 임차인을 보조하는 정책으로 영국에서는 임대료 사정관의 평가에 의해 임대료를 결정하는 방식을 활용했음
 - Shelter Neighborhood Action Project(1972), Housing Action Areas(1974)
 - 그러나 이시기에 도심쇠퇴의 문제가 나타나기 시작하였으며, 이에 대한 대응으로 개별주택의 공급보다는 커뮤니티 단위에서의 정비에 주목하기 시작했던 것으로 보임. 이는 Community Development Project나, Inner Area Studies 등의 시도에서 엿보임

구분	정치환경	법제도	정책프로그램	프로젝트	재원	조직	연구
19세기	-	Artisans and Labours Dwelling Act Housing of the Working Class Act		Model Towns			
1930년대	-		Designation of Slum Clearance Areas				
1946	노동당	New Town Act					
1947							
1952	보수당						
1964						Housing Corporation	Deprivation Studies
1966	노동당						
1968							
1969				Community Development Project Shelter Neighborhood Action Project			
1972	보수당						Inner Area Studies
1974	노동당		Housing Action Areas				
1977		Policy for the Inner Cities White Paper					
1978		Inner Urban Areas Act				Inner Area Partnerships	
1979	보수당	Priority Estates					
1981					Urban Development Grants		
1982							
1985			Estate Action				
1986							
1987					Urban Regeneration Grants		
1988			Action for Cities Programme		City Grants		
1991			City Pride		City Challenge		
1992					Private Finance Initiative		
1994					Single Regeneration Budget Challenge Fund	Government Office for Regions English Partnership	
1995							
1997						Social Exclusion Unit	
1998	노동당		National Strategy for Neighborhood Renewal New Deal for Communities Programme			Regional Development Agency	Commission for Architecture and the Built Environment
1999						Urban Task Force	
2000					Single Budget		
2001			Neighborhood Renewal Unit Neighborhood Renewal fund Neighborhood Management Neighborhood Wardens				
2002			Housing Market Renewal				
2003			Sustainable Communities Plan			Regional Housing Board	
2004			Local Area Agreement				
2005			Sustainable Communities: Homes for All Sustainable Communities: People, Places and Prosperity				
2006							
2007		Home for the Future: more affordable, more sustainable(Housing Green Paper)					
2008						Homes and Communities Agency Tenant Service Authority	
2010	보수당		Local Growth				
2011			Regeneration to Enable Growth: What Government is doing in Support of Community-led Regeneration				

자료: 양도식, 영국 도시재생정책의 실체, p.44~49

○ 소득 상승세의 둔화와 사회주택 매각의 축소로 주거불안 심화

- 세계적인 경기침체와 국내 여건 등으로 영국의 GDP 상승세는 둔화
- 영국은 공공과 등록기관이 건설한 사회주택을 일정기간이 지나면 민간섹터나 세입자에게 매각하면서 자가소유율을 높이고 주거복지를 지원하였는데 1990년대 중반 이후 사회주택 매각률이 급감하면서 도시내 주거복지 지원이 필요한 대상의 주거불안 심화
- 사회주택 매각(Social housing sales)는 Right to Buy, Perserved Right to Buy, Right to Acquire, Social HomeBuy, 또는 세입자에게 부여하는 주거권과 분납임대를 통한 점차적인 자가소유 지원(shared equity sales), 사회주택 재고의 민간섹터 매각방식에 근거하여 이루어짐(Social housing sales in England: 2012 to 2013; Right to Buy in England: April to June 2013; DCLG homepage, 2013.10.12)

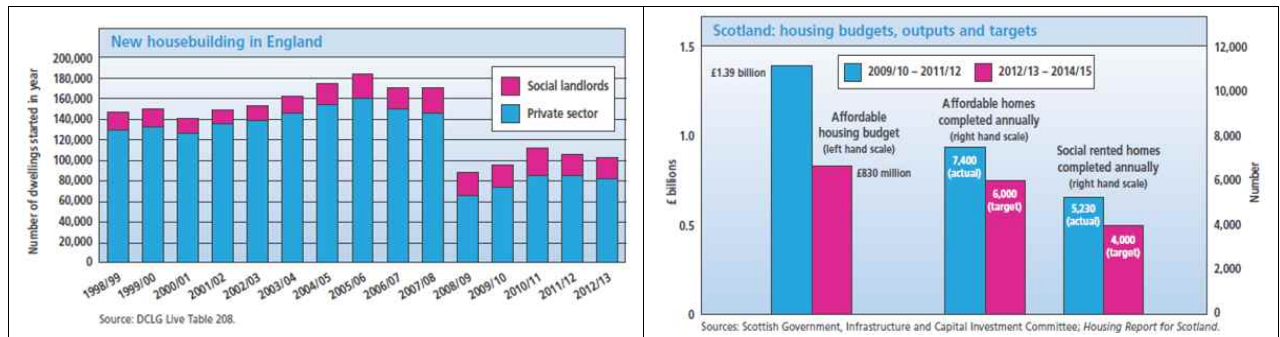


자료: UK Housing Review, 2013 Briefing Paper, p.

- 한편, Estate Action(1985)을 도입하여 침체된 사회주택 입주자의 삶의 질을 높이기 위한 목적으로 물리적 환경의 향상, 자치구의 사회주택 밀착관리, 다양한 계층의 임대자격기준 마련, 민간자본의 유치와 민관협력을 통한 사회주택 공급, 교육과 기업환경 조성을 통한 사회주택 밀집지역의 사회적 환경 개선을 추진
- 또한 Housing Action Trust를 도입, 도심 내 열악한 주거환경이 밀집한 경우 지자체 소유의 사회주택에 대한 재개발을 지원하기 위한 위원회를 구성(전국적으로 6개의 HAT를 부수상 산하에 둠)

○ 전체 주택공급 총량의 급감

- 사회주택의 공급량은 축소되고 있지 않지만, 신규주택 공급이 급격히 감소하고 있으며 이에 포함되어 있는 부담가능한 주택의 공급감소로 2000년대 후반부터 주거불안문제가 심화되고 있는 것으로 판단
- 이 중 부담가능한 주택, 사회주택에 투입되는 공공재정 지원의 축소는 계속되고 있음
- New Deal for Communities Programme, Housing Market Renewal 정책의 도입과 통합예산제도(Single Budget)을 통한 문제지역의 주택공급, 주거환경개선, 고용지원, 산업지원 등



자료: UK Housing Review, 2013 Briefing Paper, p.

- 주거취약계층에 대한 사회적 배제문제를 다루면서 커뮤니티에 동화될 수 있도록 하는 정책적 접근
 - 1990년대 후반 Social Exclusion Unit 조직을 마련하고, National Strategy for Neighborhood Renewal, New Deal for Communities Programme 정책프로그램을 도입하면서 주택공급 축소에 따른 주거불안으로 정책수요대상이 된 계층(이 밀집한 커뮤니티 문제)을 파악
 - 한편으로는 쇠퇴한 자치구 소유의 주거지를 개선하기 위해 지자체의 사회주택 소유권 이전을 통해 근린재생사업 추진을 시작
- 2000년대 이후 주거취약계층에 대한 주거복지 및 고용복지 등 총체적인 접근으로 발전

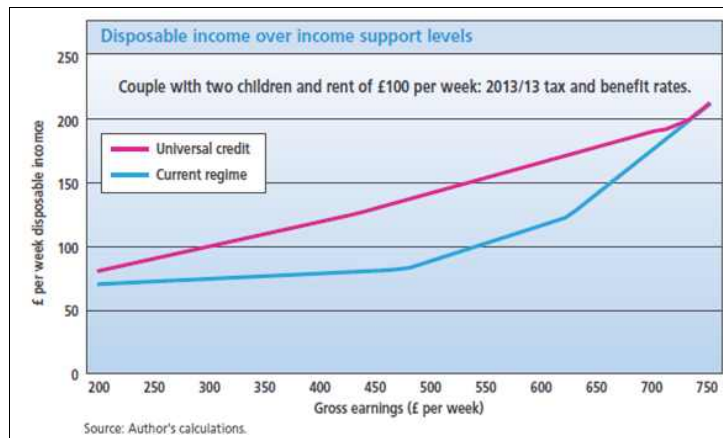


자료: UK Housing Review, 2013 Briefing Paper, p.

- 영국의 경우 신규 주택공급량은 변동되면서도 도시 및 지역별로 하단의 그래프와 같이 council housing, HA social housing, Affordable housing, Private housing이 전체 주택재고를 구성하면서 특정 유형에 치우쳐있지 않기 때문에 다양한 소득계층이 부담할 수 있는 임대료 수준에서 주택을 확보할 수 있는 것으로 보임
- 특히 런던 이외의 도시와 지역에서는 주택가격이 소폭 상승하거나 하락하고 있어서 주거취약계층의 주택 임대나 주택의 자가소유 지원에 대해 과거와 다른 정책프레임이 요구되는 상

황입

- 이에 따라 영국의 주거복지정책은 크게 직접적인 방법을 이용하는 주택공급정책과 임대인 보조를 통해 간접적인 방법을 활용하고 있으며, 최근 취약계층의 자립을 지원하기 위한 서비스가 결합된 주거복지 정책과 함께 사회복지서비스를 임차인에게 연결시키는 주거복지프로그램들이 함께 등장한 것으로 보임
- 현재 대표적으로 활용되고 있는 재원이 단일급여제도(Universal Credit)이며, 주거복지와 고용복지를 연계하여 효과를 개선하는 것임. 그런데 DCLG의 UK Housing Review(2013)에 따르면, 단일급여제도의 수혜계층이 주당 임대료 100여파운드를 지급하는 4인가구(기준)에서 주당 200여파운드를 지급하는 4인가구에 이르기까지 확대되어 있음
- 2010년대 초 이후 공공재정의 고갈 등의 문제를 야기하면서 단일급여제도의 축소 등의 논의가 이루어지고 있음



자료: UK Housing Review, 2013 Briefing Paper, p.

- 2000년대 주거복지와 연계복지를 결합하는 효과는 도시재생으로 사업형식에서 모색하고 주거취약계층에 대해서는 양질의 저가주택으로 주거복지 지원
- 대표적으로 2003년 설립한 Regional Housing Board는 지속가능한 공동체계획 수립을 목적으로 하며, 정부의 주택정책을 지역의 공간전략, 교통, 경제, 지속가능성과 연계하는 전략과 사업을 담당
- 영국 내 가장 열악한 88개 침체지역에 지역재생사업과 연계하여 Education Action Zones, Health Action Zones, Employment Action Zones, Sure Start New Start 프로그램을 투입하여 총 40만 파운드의 Community Empowerment Fund(CEF) 투입
 - 2000년대 산업유휴지를 어번빌리지 개념의 주거지로 조성한 그리니치 밀레니엄 빌리지(Greenwich Millenium Village) 주거지재생사업

- 런던외곽의 공업단지로 슬럼화된 지역에 유입을 잇는 고속철도의 중간 종착역과 런던 2012 올림픽공원 도시재생사업을 통해 런던의 부도심으로 성장한 스트랫포드 시티(Stratford City) 도시재생사업
- 맨체스터의 노후화된 주거단지를 재생한 노스무어(Northmoore) 사회주택단지

- 저가의 서민주택 및 사회주택의 계획적인 공급

- Sustainable Communities: Homes for All 프로그램의 도입 및 운영(2005)

정부의 새로운 주택공급, 저가의 서민주택과 사회주택 공급이 목적이며, 기존 주거환경의 향상, 침체된 지역경제 회복을 위한 5년계획을 수립하고 관련사업을 추진

- Home for the Future: more Affordable, more sustainable(2007)

소유와 임대가 가능하며, 양호한 인프라와 친환경적이고 양질의 디자인이 적용된 사회주택 공급을 목적으로 함

(1) 주거복지 관련 법제도적 변화

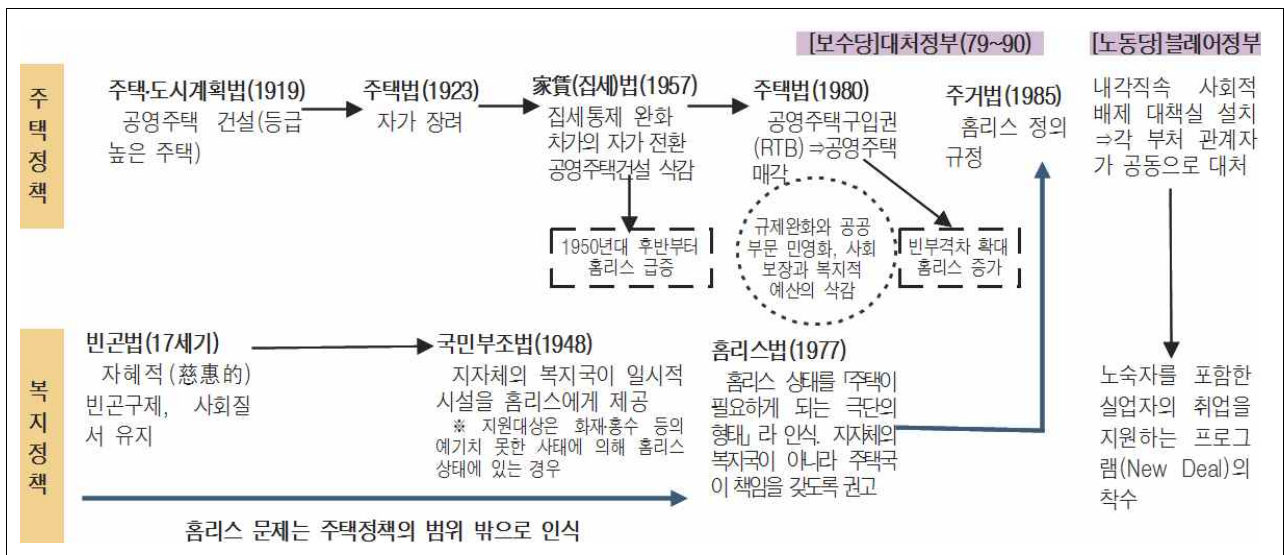


그림. 주택정책과 복지정책의 흐름도(안)

○ 공영주택과 복지정책은 별도의 정책으로 시작

- 영국에서 공영주택(public housing)을 건설하게 된 것은 주택·도시계획법(1919)에 의해 시작
- 홈리스 문제는 빈곤법이나 국민부조(扶助)법(1948)에 의한 복지정책의 범주로 인식하면서 주택정책과 분리

○ 주택 무소유자에 대한 주거복지 차원에서 주택정책 변화

- 홈리스법(1977) 제정으로 홈리스 문제를 주택정책으로 인식 전환

- ※ 1960년대부터 1970년대에 걸쳐 홈리스 문제의 원인이 된 것은 주택부족이라는 지적이 동법제정의 배경을 제공
- 그 후 주거법(1985) 제정으로 홈리스법을 흡수하여 주택 무소유 저소득계층의 문제를 주택과 복지정책의 범주로 포함

(2) 최근 주거복지와 연계복지를 결합하는 정책적 특징

○ 정책적 특징

- 첫째, 임대주택 입주자에 대한 여러 사회보장제도 연계,
- 둘째, 주거안정과 자립촉진을 위한 연계복지 프로그램의 도입,
- 셋째, 지역재생 목적으로 고용, 의료, 문화 등을 주거복지에 연계하여 복지시스템으로 추진

2) 주거복지 정책 유형

(1) 사회주택제도

- 영국의 공공임대주택인 사회주택은 제도 초기에는 지방정부에 의한 공급이 주를 이루어 지방정부가 임대주택의 대부분을 소유하고 있었으나, 민간부분의 확대와 더불어 지방정부가 소유하고 있던 사회주택을 저가에 매각하거나 사회주택사업자(Registered Social Landlords:RSLs)에게 양도하는 형식으로 변화됨
- 현재 영국의 임대주택은 크게 지방정부가 제공 및 관리하는 사회주택으로서 공공임대주택(Council Housing)과 주택협회(Housing Association)등 비영리 민간부문에서 관리·공급하는 사회주택으로 나뉘어 운영되고 있음
- 임대주택 제도의 운영에 있어서 지방정부는 직접적인 공급주체로서의 역할을 수행하기 보다는 보조금 교부 등 간접적 역할을 수행하고 있으며 임대주택의 관리와 관련하여 입주자의 선정 및 배분과 관련한 역할을 담당하고 있음
- 지방정부는 각 임대주택의 신청 및 자격심사 역할을 통해 입주자 선정과 관련한 역할을 담당하고 있음. 이때 민간 비영리단체에 의해 공급되고 있는 임대주택의 이용에 있어서도 지방정부가 관리하는 임대주택 대기자 명부에 등록하는 것을 명시하고 있음
- 임대주택 입주자의 선정에 있어 구체적 입주자격과 절차는 지방정부별로 상이하지만, 사회적 취약계층에게는 가점을 부여하고 이에따라 이들에게 공급의 우선순위를 제공하는점 공통적임

- 일반적으로 사회주택을 우선으로 지원하는 취약계층은 노숙인, 주거용으로 사용하기에는 비위생적이고 부적합한 주택의 거주자, 의료가 기타 케어를 이유로 이사의 필요성이 있는자, 신청자가 타인에게 피해를 줄 우려가 있기 때문에 특별한 지역으로 이동해야 할 필요가 있는 자 등 임

□ 사회주택 정책의 특징

- 주택관련 디자인 가이드라인 등을 사회주택지침으로 활용(비강제)
 - Lifetime Homes Design Guide: (<http://www.lifetimehomes.org.uk/>)
 - ※ SOS Regulation
 - 위의 지침은 법적 구속력은 없으며, 사회주택만을 위한 지침도 아님. 위와 같은 가이드라인을 따라 설계하고 시공하였을 경우 '인증'을 부여하여 건축디자인의 질적 관리를 하는 정도로 판단됨

□ 사회주택 공급방식, 조직, 운영의 특징

[공급방식]

- 사회주택 공급 재원
 - 런던, Stratford의 경우, 주거는 공공재정으로 지원받아 약 2천 5백만 가구 공급(사회주택 50%, 일반주택 50%), 상업은 Westfield의 회사 자본투입으로 지원됨
- Stratford의 경우, 주택의 4가지 종류 중 사회주택도 한 가지로 공급됨
 - 민간임대
 - 등록임대 (Registered)
 - 분납임대 (Shared Ownership)
 - 사회주택 (Social Housing)
 - ※ 한 단지 내에 혼합되어 서로 구분되지 않도록 계획함

[공급조직/기관]

- Housing Associations (사회주택공급 등록기관 단체)

[운영방식]

- 임대주택 건설이후 운영은 각 사례에서 위임받은 업체에서 운영 중
 - Stratford의 경우, 사회주택 임대관리를 Try at Loan이라는 등록된 업체를 통해 운영
 - BedZED의 경우, 사회주택 임대관리를 Peabody Trust에서 운영함
- 사회혼합을 위해 거주민들 간의 다양한 활동이 이뤄지도록 지원
 - BedZED의 경우, 커뮤니티 홀, 텃밭, 카페, 체육시설 등을 운영하여 커뮤니티활동이 발생하도록 유도함
 - Stratford의 경우, 바비큐파티, 마을장터 등을 커뮤니티 지원사업의 일환으로 계획중

□ 사회주택의 공간환경 및 프로그램 특징

- 일반주택과 사회주택 사이의 차별성 부재
 - 레이아웃은 통일함
 - 실내마감은 민간임대가 사회주거보다 고급스럽게 설계되는 차이가 있음

(2) 주거비보조 제도

- 영국은 1970년대 이후 직접적으로 주거비를 보조하기 시작함. 1972년 주택금융법(Housing Finance Act)의 제정 이후 주거비보조가 의무화되었고, 1982년 주거비보조법(Housing Benefit Act)에 의해 임대료 할인, 임대료 급여, 재산세 감면이 하나로 통합됨. 이후 1988년 현 체제와 같은 주거비 보조(Housing Benefit)제도가 정착됨
- 주거비보조 제도는 임대주택에 생활하는 저소득층을 위해 임대료의 전체 혹은 일부분을 재정적으로 지원하는 제도로 소득 및 자산(저축액과 투자액)이 일정 수준 이하인 경우 그 대상자가 됨. 이때 지원받을 수 있는 비용은 주택 임대료 및 리프트(엘리베이터), 공공세탁소 혹은 놀이터 등 일부 서비스의 이용시 발생하는 비용이 됨.
- 주거비보조제도의 지원금액은 각 개인의 재정상태에 따라 다르며 주거비 지원의 결정에는 첫째, 신청자의 배우자 혹은 법적 배우자의 소득, 일부 정부가 제공하고 있는 수당, 세금공제 연금, 둘째, 신청자 및 신청자의 배우자 혹은 법적 배우자의 저축액, 셋째, 신청자의 연령, 가족규모 및 가족구성의 나이, 신청자의 가족의 장애 유무, 동거자가 임대료에 기여하고 있는지 여부 등이 고려됨.
- 이와함께 보조금을 결정하기 전에 임대료 수준이 해당 주택에 적합한지, 주택규모가 신청자 및 신청자 가족에게 적절한지, 임대료가 거주지역에서 합리적인지를 조사함.

- 공공임대주택 세입자에 대한 주거비 보조금은 지방자치단체의 임대료 계정으로 지급되고 민간임대주택에 거주하고 있는 세입자의 주거비 보조는 주택제공자에게 직접 지급되거나 주택 제공자를 수령인으로 한 수표의 형태로 지급됨

(3) 취약계층 자립지원 복지서비스

- 주거관련 조직에서 제공하는 초기의 주거서비스 비용은 주거비보조(housing benefit)을 통해 지불됨. 그러나 주거비보조가 노인과 장애가 있는 사람들을 위한 관리인 서비스(warden service) 등의 기타 서비스 비용을 포함하여 산정되다 보니 주거비보조를 통해 지원되는 서비스와 상담을 위해 지불되는 비용이 과도하는 우려가 제기됨.
- 이를 해석하는 기준이 엄격해져 1997년 주거비보조로 상담과 지원 서비스를 충당하는 것을 제한하는 고등법원의 판결을 계기로 주거비 보조를 통한 지원서비스의 제공은 급격히 축소됨. 이후에 나타나는 주거지원 서비스는 기금마련을 위해 복잡한 과정을 거쳐야만 했고, 서비스 대상 선정 및 서비스 수준에서 이용자에게 만족할 만한 성과를 주지 못함.
- 추후에 보편적인 서비스의 체계를 갖춘 서포팅피플이 등장하는 배경이 됨. 결국 정부는 이전주거비보조(Transitional Housing Benefit)계획을 도입하여 영구적인 대안을 세울때 까지 기존의 서포티브 하우스징서비스를 뒷받침하게 함. 2003년 서포팅 피플을 도입하여 각 지방정부에서 관리했던 기금을 하나로 통합하여 서포팅피플 프로그램을 시작하게 됨.
- 기존의 취약계층을 위한 주거정책은 주거서비스의 지원에만 집중되어 왔음. 이와 함께 최근 영국에는 임차인의 자립을 촉진하는 등 추가적인 서비스를 지원하는 주거지원 서비스가 등장함.
- 주거안정과 자립을 촉진하기 위해 Foyer 프로그램, Supporting People 프로그램을 도입하고 단계적으로 지원함.

(4) 사회복지서비스 임차인 연계 프로그램

○ 임대주택 입주자에 대한 여러 사회보장제도 연계

- 수급자의 자립을 촉진하는 목적으로 주거급여와 타 사회보장제도 및 기타 사회서비스를 복합적으로 연계·지원
- 주거급여와 타 사회보장급여제도인 소득지원제도(Income Support, IS), 연금크레딧(Pension Credit, PC), 소득기초구직급여(Jobseeker's Allowance, JSA)를 중복지원 가능

※ 상술한 사회보장급여제도의 중복지원여부를 살펴보면, 전체의 69.5%가 타급여와 중복해서 급여를 수령

(5) 지역재생 목적의 주거복지 프로그램

- 지역재생 목적으로 고용, 의료, 문화 등을 주거복지에 연계하여 복지시스템으로 추진
 - 쇠퇴지구 문제에 개별대응하는 것은 지역 간 격차를 확대하고 지역재생의 효과와 시너지를 기대하기 어렵다는 반성에서 커뮤니티 뉴딜(New Deal for Communities: NDC) 도입
 - NDC는 쇠퇴상황이 심각한 근린지역 내의 행정서비스 · 교육 · 직업훈련 · 고용 및 주택 등의 문제 해결을 지원하는 보조금지원제도임

※ NDC의 지원을 받은 사업은 사례부분에서 설명함

○ NDC

- NDC에 의한 지원을 받기 위해서는 지역주민 및 단체가 파트너십을 형성하여 지원이 필요한 근린지역을 정하고, 제안서(Outline Proposal)를 작성하여 중앙정부 지역사무소에 제출해야 함. 제안서가 승인되면 실시계획(Delivery Plan)을 작성하여 제출하고 교부대상으로 결정됨
- NDC 교부대상지역의 과제는 다양하지만, 공통적으로 1. 어려운 고용상황, 2. 높은 범죄발생률, 3. 교육분야의 성적부진, 4. 보건의료분야의 낙후, 5. 주택 및 물리적 환경에 관한 문제 등의 극복에 힘써야만 함
- 보조금은 빈곤문제 해결을 위해 1998년부터 지역 단위로 39개 지역에 20억파운드 이상이 투자되었음. 당초 10개년 사업으로 계획되었으나, 2011년까지 추가예산을 배정하여 23개 지역은 2011년까지, 16개 지역은 2010년까지 지원을 하고 있음
- 1기 지역 조합 (1998~2010년)
 - ※ Birmingham, Bradford, Brighton, Bristol, Hackney, Hull, Leicester, Liverpool, Manchester, Middlesbrough, Newcastle upon Tyne, Newham, Norwich, Nottingham, Sandwell, Southwark, Tower Hamlets
- 2기 지역 조합 (1999~2011년)
 - ※ Birmingham, Brent, Coventry, Derby, Doncaster, Hammersmith & Fulham, Haringey, Hartlepool, Islington, Knowsley, Lambeth, Lewisham, Luton, Oldham, Plymouth, Rochdale, Salford, Sheffield, Southampton, Sunderland, Walsall, Wolverhampton
- 커뮤니티 뉴딜사업에 의한 지원은 공모방식으로 이루어져있으나, 열악한 지역에 우선권을 주었기 때문에 완전경쟁에 의한 공모방식이라고 할 수는 없음

1.2. 프로그램 관련사항

□ 재정지원 프로그램

○ 단일급여제도(Universal Credit)

- 기존의 실업부조제도와 생계급여제도로 지급되던 자산조사형 구직수당(Jobseeker's Allowance - income based)과 고용지원수당(Employment Support Allowance)을 통합하는 제도

※ 2013년 10월까지 시범사업을 거쳐 본 사업의 실시방식 등을 결정할 예정임

- 단일급여제도는 새로운 수당 지급을 위한 제도로써 실업자나 저소득층을 위해서 기존의 6가지 혜택 제도들을 보다 간소하게 매달 지급하는 형태로 개선한 형태
- 근거법: 기존의 복지 기금 제도를 간소하게 통합하려는 정책
- 운영기관: 근로연금부(Department for Work and Pensions)
- 주요사례: 현재 영국의 맨체스터와 체셔지역에서 시범적으로 시행 중이며 2013년 10월부터 점차 전국적으로 확대해서 2017년까지 개정할 예정이며 모기지를 포함 주거에 관련된 기금은 매달 직접적으로 임대인이나 관련 금융기관으로 일괄 지급

○ 근린지역재생기금 (Neighborhood Renewal Fund: NRF)

- 실업, 교육, 건강, 커뮤니티 안전, 주거환경 부문의 문제를 개선하기 위해 사용된 재정적 지원(맹다미 외, 2012)

- 복합쇠퇴지표를 통해 NRF 수혜 지역을 선정함

※ 2008년부터 '노동근린기금'이라는 명목으로 개선되어 실행되고 있음

※ 6년간 1,678개의 보육센터 설립 등으로 쇠퇴지역의 공공시설 공급 및 서비스 향상

- 담당부처: 지역사회.지방정부부 The Department for Communities and Local Government (DCLG)

- 근거법: 영국 블레어 정부의 뉴딜 정책 중의 일환으로 시행되어 졌으며 이전의 보수당 정부에서 환경부를 담당부처로 하는 1991-92 년의 City Challenge 도시 챌린지와 1994년의 Single Regeneration Budget Challenge Fund (SRB) 단일 갱생 챌린지 기금을 바탕으로 함

- 예산규모: 약 19억 파운드로 추정 (2001~2007년)

- 영국 정부는 2001년부터 2006년까지 적합한 지역사회와의 파트너쉽을 위한 근린지역재생기금에 약 19 억 파운드 (18억 7천 5백만 파운드의 예산을 책정했으며 2004년 예산 지출 보고 후 매년 (2006 - 07년도와 2007 - 08년도)를 위해 약 5억 파운드 (5억 2천 5백만 파운드)의 예산을 추가 책정함

- 운영기관: 지역사회, 지방정부부 The Department for Communities and Local Government (DCLG) 2008년 종료
- 전달체계: local authorities 지역사회, polices 경찰청, the primary care trust 1차 의료 트러스트 등의 협조로 이루어짐

※ 주요사례: Salford city 쉘포드시의 경우 평생교육, 경제 성장, 아동과 청소년을 위한 프로그램, 의료 서비스, 범죄 예방, 사회적 배제 대상자를 위해 서비스 제공을 시작, 지역 단체들의 청소년을 위한 참여프로그램, 거주자들을 위한 근처 공원에서 이벤트 행사, 지역 음식 행사, 비사회적 행동이나 범죄 대상자와 피해자를 위한 프로젝트, 가정내 금연 캠페인, 주택 건설 파트너쉽 등의 서비스 제공

○ Universal Credit

- 영국의 연금노동부를 중심으로 복지시스템 개혁을 추진 중이며, 단일급여제도(Universal Credit)는 개혁의 핵심임
- 캐머런 정부가 추진하며, 실직관련 지원과 근로연계 지원을 하나의 시스템으로 결합하여 간결하고 통합된 시스템을 말함
 - ※ 기존의 복지시스템은 급여 대상자들에게 재정적 인센티브가 미약하며,
 - ※ 너무 많은 종류의 급여와 조세제도가 복잡하게 얽혀 비효율적으로 운영되어,
 - ※ 대상자의 근로동기를 저해시키고, 대상자 선정 오류 및 부정수급 등의 문제를 발생시켜 개혁을 시도하게 됨
- 현재, 약 1200만의 근로연령 가구가 연간 850억 파운드 이상의 세액공제와 관련 급여를 수급하고 있음
- 약 5백만 명에 이르는 근로연령층이 실직급여를 받고 있으며,
- 이들 중 약 260만 명은 5년 이상을, 140만 명은 지난 10년 동안 9년 이상을 급여수급을 통해 생활함

○ 단일급여제도가 대체하는 기존의 급여 및 수당

- 주거급여, Housing Benefit(HB)
- 아동세액공제, Child Tax Credit
- 소득보조, Income Support
- 고용 및 지원수당, Income related employment and support allowance
- 구직자수당, Income based job seekers allowance
- Social fund budgeting loans
- 근로세액공제, Working Tax Credit

※ 장애인생활수당(Disability Living Allowance) 등과 같은 제도들은 여전히 독립적으로 운영되어, 소득이 증가하여 단일급여제도를 통해 받는 급여는 줄어들어도 영향을 받지 않음

○ 노동근린기금 (Working Neighborhoods Fund: WNF)

- 유사한 제도인 근린지역재생기금(Neighborhood Renewal Fund: NRF)이 2001년부터 시행되어 오다가 2008년부터 '노동근린기금'이라는 명목으로 개선되어 실행되고 있음
- 근린지역재생기금을 통해 공공복지시설 공급과 서비스를 향상시켰지만 임대주택 단지의 고용문제가 해결되지 않아 슬럼화되는 현상이 발생되어 실직과 관련된 노동 근린기금으로 개편하여 운영하는 것으로 사료됨
- 실직자에게 고용과 관련된 지원을 목적으로 지방정부에 특별기금을 지급하는 프로그램
- 커뮤니티 뉴딜(NDC)과 연계하여 쇠퇴주거지역 거주자에게 공급하되, 지역사회에 기반한 실업대책의 필요성에 대한 인식, 구직자수당 (Jobseeker's Allowance) 및 무능력급여 (Incapacity Benefit)에 대한 요구를 종합적으로 판단하여 제공
- WNF를 지원받은 지방정부는 관할지역 가운데 가장 낙후된 지역의 실직문제뿐만 아니라 기술력 향상 및 기업 발전을 위해 노력해야 함

※ WNF는 기금을 받고 있는 지역에서 근로능력·직업능력이 없는 사람에게 지원되는 무능력급여를 받는 사람들이 급격하게 줄어들고 있어 효과가 매우 큰 프로그램으로 평가받고 있음

- 근거법: 근린지역재생기금(Neighborhood Renewal Fund: NRF)을 근거로 개정

- 예산규모: 약 15억 파운드 예정 (2008~2011)
- 운영기관: 지역사회·지방정부부 (DCLG)
- 주요사례: 2009년 런던 북북의 이스링턴 지역의 경우 실업, 빈곤, 경기침체의 문제를 해결하기 위해 아동 센터, 의료 센터, 지역 사회 센터, 주택 사무소등에서 서비스를 제공하고 Islington Working for Parents 서비스를 통해 미취학 아동 부모의 자신감 회복

□ 주택공급 프로그램

○ 저렴한주택 프로그램(National Affordable Housing Programme: NAHP)

- 매년 분양주택과 공공임대주택을 15.5만호씩 공급하며, 기존 공공임대주택의 리모델링 및 재건축도 실시함
- 담당부처: 주택·지역사회청(Homes and Communities Agency: HCA)
- 예산규모: 2008~2011년, 약 84억파운드(14조 5,740억원 정도)
- 운영기관: local authorities, Regional assemblies, The Housing Corporation

- 전달체계: 투자파트너 인증을 받은 143개 업체 및 전문공급업체(Specialist Provision)
- 주택공급업체들은 우선 사전자격취득과정(pre-qualification process)을 거쳐 투자파트너 (Investment Partner) 지위를 획득하여야 함
- 주요사례: Bolton city 볼튼시의 경우 2008년부터 2026년까지 매년 약 694명의 입주민을 위한 주택을 제공하며 약 80%의 개발된 주거 지역과 20%의 녹지에 주택 건설을 할 예정이며 35%의 저렴 주택과 75%의 임대주택 25%의 일반 주택을 위한 개발 정책 예정

□ 자치교육 프로그램

○ 입주자 역량강화 프로그램 (Tenant Empowerment Programme)¹⁾

- 임대주택 입주민들의 역량을 강화하여 사회참여 기회를 제공하여 지역의 슬럼화를 방지함
 - ※ 입주민은 입주민 관리조직을 만들어 권리를 행사 할 수 있으며, 필요한 정보와 상담을 제공 받을 수 있으며, 훈련을 통해 지식과 기술 등을 습득하도록 함
- 담당부처: 지역사회·지방정부부(DCLG),
- 근거법: Localism act 2011
- 예산규모: 연간 200만 파운드 between 2011 and 2015
- 주요사례: TPAS 보고서에 따르면 69%의 임대인과 77%의 임차인이 트레이닝 프로그램에 만족했으며 10%의 임대인과 3%의 임차인이 트레이닝 프로그램에 매우 불만족했으며 20%의 임대인과 5%의 임차인이 트레이닝 프로그램에 불만족하다고 답변했음. 1:1의 트레이닝 프로그램 등의 보완이 필요할 것이라고 보고됨

□ 고용/창업지원 프로그램

- 임대주택 입주자들에게 고용지원과 직업훈련 프로그램을 위해 한해 약 4,500만 파운드 (약 800억원)을 투자하며, 이를 통해 한해 67,000여명의 입주자들이 지원받음
 - ※ 영국 주택조합 연대조직(National Housing Federation: NHF)의 통계
- 보조금을 받는 사람들을 위한 고용 지원 (Working Neighbourhoods Pilot: WNP)
 - 기존의 보조금을 지원받고 있는 저소득층 주민들을 대상으로 소득을 증대시키기 위하여 직업 훈련을 통해 고용되도록 지원하는 프로그램

- ※ 이 사업을 통해 노동의지가 부족한 사람들 중에서도 상당히 많은 사람들이 일자리를 갖게 되었으며 유사한 타 지역과 비교할 때 고용율이 약 13%정도 증가함
- ※ 2004년부터 12개 지역에 약 24,000명의 주민에게 고용 촉진을 위한 지원서비스 제공

- 담당부처: 근로연금부 (Department for Work and Pensions)
- 예산규모: 각각의 시행 지역별로 매년 백만 파운드
- 운영기관: 2007년에 종료
- 주요사례: 근로연금부의 The Eligible Residents Survey (ERS) 을 통한 평가보고서에 따르면 프로그램에 참여한 개개인들 측면에서는 응답자 중 42%는 프로그램이 매우 유용했으며 37%는 비교적 유용했다고 응답함. 그러나 12%는 별로 도움이 안 되었으며 6%는 전혀 도움이 안 되었다고 답변함. 긍정적인 답변을 했던 참여자들 중에 25%는 이 프로그램을 통해서 자신감과 일을 해야 할 동기부여를 얻을 수 있었으며 그들 중 13%는 일자리를 찾는 방법들을 배울 수 있었다고 했으며 12%는 실질적으로 일자리를 구했다고 응답했으나 28%는 별 도움이 안 되었으며 다른 방법들을 통해 구직에 성공했다고 답변함. 한편 지역적 측면을 보자면 시행한 지역별로 프로그램의 성패 대한 결과의 격차도 있었으므로 논란의 여지가 있어 보임.

○ 고용상담 프로그램 (Work Clubs)

- 임대주택 밀집 지역에 임차인들을 위한 여러 분야의 고용과 관련된 직·간접적 지원을 제공하는 프로그램
 - ※ 고용상담, 다른 고용 서비스와의 연계, 직업 훈련, 워크숍 개최 등 제공
- 담당부처: 근로연금부 (Department for Work and Pensions)
- 운영기관: 각 지역마다 개별적인 지방자치 단체로서 프로그램을 제공하며 Jobcentre Plus나 근로연금부 Department for Work and Pensions는 프로그램 설립과 운영에 있어서 생기는 그 어떤 문제에도 법적인 책임이 없음
- 전달체계: 지역 사회 내에서 Jobcentre Plus를 포함한 지방 기관들과 지역산업체, 자원 봉사 또는 비영리 단체들의 협력으로 서비스를 진행
- 주요사례: Oxford 시의 경우 Oxford Work Club 을 2011부터 운영, 매년 500 여명의 클라이언트들이 서비스를 이용해서 인터뷰 스킬이나 이력서 작성법 지역사회 업체에서 풀타임이나 파트타임 등의 현장 실습을 통해 구직에 필요한 경험을 할 수 있는 프로그램을 제공 하고 있음

○ 직업훈련 프로그램

- 임대주택 주민들에게 직업훈련을 통해 능력을 향상시킴
 - ※ 주택조합의 자원을 활용하여 교육활동을 지원, 전문 자격증 취득을 위한 과정을 제공하며 견습생 제도를 시행함
 - ※ 영국 내 20여개 주택조합과 지방정부가 이 서비스를 이용함
- 담당부처: Academy4housing 과 주택 조합 Housing Associations
- 근거법: New Public Services Act
- 운영기관: Academy4housing (사회적기업)
- 주요사례: Sentinel 이라는 협력 단체의 경우 Sentinel apprentices라는 프로그램을 통해서 지역의 산업체에 청년들을 소액의 임금을 제공하며 트레이닝 받을 수 있도록 하여 이 프로그램 참가자의 3/4이 기업체에 정식 고용됨

□ 혼합복지 프로그램

○ 포이어(Foyer) 프로그램

- 노숙인 쉼터의 일종이지만, 수용대상인 16~25세 청년층의 주거와 고용을 동시에 해결하려는 목적을 지녔다는 점에서 일반쉼터와는 차별화
- 입주자들에게 임시거주공간과 직업훈련, 그리고 직업과 관계된 서비스를 총체적으로 지원하는 프로그램
 - ※ 행복주택이 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 주요입주계층으로 하는 방향에 시사점을 주는 프로그램으로 판단됨
 - ※ 포이어 프로그램은 원래 프랑스에서 시작되었으며, 프랑스에는 현재 450여개의 포이어가 존재
- 담당부처: 주택국을 중심으로 지역사정에 맞는 전략 시행
- 근거법: 홈리스법(2002)
- 운영기관: 포이어 연맹 Foyer Federation
- 전달체계: 중앙정부 산하의 거리노숙인대책반(Rough Sleepers Unit: RSU)이 제반업무를 조정 및 관할
- 주요사례: 전국적으로 매년 16-25세 사이의 10000명 정도의 청년들에게 직업 교육 프로그램과 주거 서비스를 제공하며 120 개의 포이어 센터 운영,
- 2011년 보고에 따르면 현재까지 2.8 백만의 청년들을 위해 서비스를 제공했으며 많은 청년들이 이를 통해 현장 실습이나 긍정적으로 문제를 해결하는 법을 배움, 많은 비슷한 기관들과 지역단체들이 포이어의 프로그램을 차용하고 있음

Financial Summary for the year ended 31st March 2012		2011/2012 (£)
Incoming resources		
Voluntary income		64,443
Activities for generating funds		70,657
Incoming resources from charitable activities		1,285,712
Total		1,420,812
Resources used		
Direct costs of generating funds		66,872
Charitable activities		1,355,048
Governance costs		49,919
Total		1,471,839
Net movement in funds		-51,027
Funds brought forward 2010/11		620,661
Total		569,634
Accumulated funds		
Restricted funds		318,809
Unrestricted funds		250,825
Total		569,634

그림. 포이어 연맹의 2012년 재무제표
 자료: the Foyers Federation, Impact Report 2011-2012.

○ 서포팅 피플(Supporting People) 프로그램

- 주거 취약계층에게 다양한 형태의 주택을 제공하고, 동시에 연계복지시스템을 통합적으로 지원함
 - ※ 단기적 쉼터, 중간의 집, 영구적 주거 등 다양한 형태로 주택 제공
 - ※ 취업, 교육, 자녀양육, 주거지원 등의 연계복지 제공
- 다양한 복지공급주체를 구축하고 있으며, 비영리민간단체들이 중요한 역할을 담당함
- 세부 프로그램
 - ※ 입주자들의 주거 안정을 지원하는 서비스 프로그램
 - ※ 노약자 또는 장애인 등 취약계층을 위한 주거지원 프로그램
 - ※ 임차인들의 입주 초기 주거지원서비스 프로그램

○ 입주자들의 주거 안정을 지원하는 서비스 프로그램

- 주거 안정을 필요로 하는 모든 입주민들에게 제공되는 보편적인 서비스
- 담당부처: 중앙정부에서 본격적으로 프로그램을 운영
- 전달체계: 주거지원팀(tenancy support team)

○ 노약자 또는 장애인 등 취약계층을 위한 주거지원 프로그램 (Housing Support

for old and vulnerable people)

- 노숙자에게 거처를 제공하며, 주택을 구매할 수 있도록 재정지원 및 가정 상담 서비스 등을 연계함

※ 가정보우미 제공, 집수리 및 주거비 절약 상담 등 지원

- 예산규모: 2011년부터 2015년까지 40 억 파운드를 지역정부와 비영리 단체들에게 제공
2011년 £18.5 million 파운드 추가 책정
- 운영기관: 지역사회·지방정부부(DCLG)

○ 임차인들의 입주 초기 주거지원서비스 (Housing Support Service)

- 임대주택에 처음으로 입주하는 임차인들의 초기정착을 위한 다양한 서비스를 제공해주는 프로그램
 - ※ 임대차계약과 주거유지를 위해서 필요한 사항에 대한 이해, 주거비 보조(Housing Benefit) 신청 지원, 가스·전기·수도 등 공과금 처리, 주택 수선에 관련된 사항, 기타 보조금 신청자격 여부 확인,
 - ※ 채무나 재정 관리와 관련한 상담, 은행계좌 개설 및 보험 가입 지원, 저렴한 대출에 대한 상담,
 - ※ 이웃 간에 발생하는 문제 처리, 사회서비스 등 필요한 서비스 연결
- 더비 시정부(Derby City Council)로부터 임대주택과 직원을 인계받아서 임대주택을 제공하는 시정부의 외곽조직으로 설립

○ 입주자들의 자활지원 프로그램

- 노동당 정부는 집권 후 실시한 다양한 주택정책의 기초에 ①주택공급(housing)과 ②직업교육(training) 그리고 ③고용(employment)이 함께 이루어지는 것을 원칙으로 하고 있다. 같은 기초로 빈곤층 자립을 위한 정책이자, 고용과 관련한 기본정책도 '사회복지에서 고용복지로'(Welfare to Workfare) 설정한 것처럼 무엇도 고용을 강조하고 있다. 따라서 정부가 중점을 두고 추진하는 정책은 국가의 일방적 보호와 보조를 넘어 실업으로 침체된 커뮤니티 입주자에게 대한 교육과 복지 그리고 지원 프로그램을 통해 스스로 자립하도록 돕는데 있다.
- 임대주택 입주자 자립을 위한 정책도 같은 맥락에서 추진되었다. 입주자 자립지원 정책과 프로그램은 입주자의 자립을 막은 원인의 요인을 해소하는 것에 두고 크게 ①고용정책(employment policies), ②시범고용프로그램(pilots), ③직업교육과 기술(training & skills), ④어린이 양육(child care), ⑤실업을 낮추기 위한 파트너십 접근을 추진하고 있다.

<표> 임차인 자립을 위해 추진되는 세부 정책 및 프로그램

영역	정책/프로그램	주요내용
① 고용정책 (employment policies)	'Opportunities for All'(1999)	어린이 가난(children poverty)의 원인이 되는 보조금에 의존하는 실업퇴지 : 무능력보조금 줄이기, 홀 부모 일지자로 유도, 소수민족의 고용을 높이기, 고령자 일자리 증가
	'The New Deal' 관련 프로그램(2004)	New Deal for lone Parents : 어린이 양육하는 부모 중 한명을 일자리로 유도
		New Deal for disabled people : 장애보조금 수혜자를 일자리로 유도
		New Deal 25 Plus : 25세 이상의 장기 실업자의 일자리 찾기를 돕는 프로그램. 의무적 프로그램
		New Deal 50 Plus : 50세 이상의 아래의 보조금을 받는 장기 실업자의 일자리 찾기를 돕는 프로그램 - Income Support(IS) - Jobseeker's Allowance(JSA) - Incapacity Benefit(IB) - Severe Disablement Allowance(SDA) - Pension Credit
		Minority Ethnic Outreach : 소수인종의 열악한 고용상태를 돕는 프로그램 고용존(employment zones) : 25세 이상 그리고 12개월 이상 실업상태에 있는 사람들의 직업교육과 보조
② 시범 고용프로그램 (pilots)	'The New Deal Yong People'(2000)	실업보조금(Jobseeker's Allowance)을 받는 18~25세의 젊은이를 위한 의무적 고용 프로그램 - Connexions : 13~19세 사이의 젊은이들의 직업교육과 고용 프로그램. 다양한 기관들이 협력을 통해 이 프로그램은 젊은이들을 고용을 위한 정보, 조언, 가이드라인, 자기개발기회를 제공 - Apprenticeships : 일자리를 기반으로 직업기술과 자격을 얻도록 하는 고용보조 프로그램. 이 프로그램은 젊은이들이 배우고-일하고-급료를 받고-자격을 얻을 수 있는 일련의 과정을 돕는 프로그램 - Entry to employment : 직업을 찾는 젊은이들이 요구하는 내용을 바탕으로 다양한 일자리 보조
	'Pathway to Work Pilot'(2003)	무능력보조금(Incapacity benefits) 수혜자들의 수를 줄이기 위한 프로그램 - 다양한 고용 프로그램과 재활 그리고 일을 시작한 경우 재정적 보조
	'Working Neighbourhood Pilot'(2004)	실업보조금(job seekers allowance), 생계비지원(income support), 무능력보조금(Incapacity benefits) 사람 중 일자리를 찾거나 일하고 있는 사람에게 혜택을 주는 프로그램

	'City Strategy'	고용이 용이하도록 하기 위한 직업교육준비를 보조하는 프로그램. 지방정부, 민간, 제3섹터, Jobcentre Plus, Learning and Skill Council 다양한 기관들이 함께 편딩
	'Progress2work link up'	고용에 다양한 어려움을 겪고 있는 무주택자와 알코올중독자를 위한 프로그램
③ 직업교육 과 기술 (training & skills)	'National skills academies'	이 프로그램은 고용인 주도적인 주요 경제 분야에 요구되는 기술을 조달. 이를 통해 기술부족을 막고 생산성 향상을 시도하는 프로그램. 젊은이(16-19)이부터 어른들 모두를 대상 12개의 아카데미를 운영(건설, 금융, 제조, 음식고 음료산업 분야)
④ 어린이 양육 (childcare)	'Ten Year Childcare Strategy'(2004)	좋은 어린이 양육이 부모들이 일자리 찾는데 도움을 주는 데 결정적. 이를 돕기 위한 정부차원의 정책 - 방과 후 프로그램 활성화 - 5-11세 학생을 위한 연장된 학교 프로그램 - 모든 학교가 오전 8시부터 오후 6시까지 학교 문 일년내 내 개방 - 지방정부는 부모가 어린이 양육에 경제적 어려움이 없도록 보조 - 어린이양육 차원의 세금 혜택의 증대(Working Tax Credit)
⑤ 실업을 낮추기 위한 파트너십 접근	'Local Employment Partnership'(2007)	실업문제를 해결하고 정책과 프로그램이 효과를 보기 위해서는 중앙정부와 지방정부 차원의 파트너십 접근이 중요하다는 인식 하에 조성 - 일자리 시장에서 소외된 사람들을 대상으로 Local Employment Partnership은 공공과 민간이 함께 백만개의 일자리 제공 목표의 'Job Pledge' 실시

1.3. 조직 관련사항

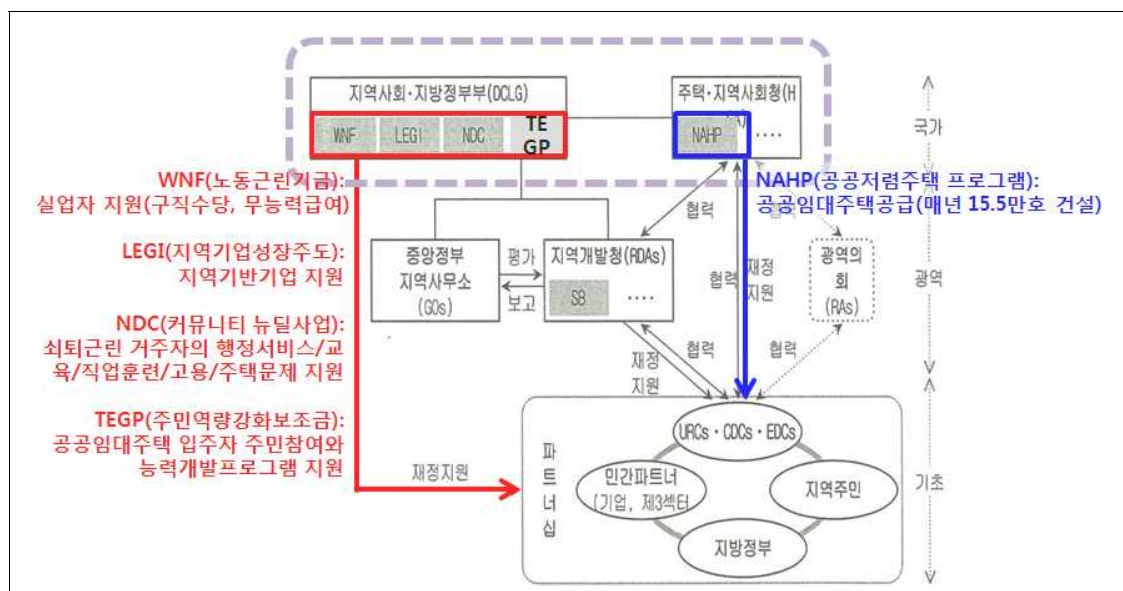


그림. 중앙부처-산하기관-지자체 파트너십 간의 관계 흐름도(안)

자료: 박은철, 2011, 주거복지컨퍼런스,

□ 중앙정부 조직

- 지역사회·지방정부부 (Department for Communities and Local Government: DCLG)
 - 지방관련 업무를 총괄하는 중앙부처로 구 부수상처의(Office of the Deputy Prime Minister: ODPM)의 새로운 명칭으로 2006년 5월에 개편되어 출범함
 - 지방자치단체의 종합행정기능을 담당함
 - ※ 지역공동체의 담합과 지속발전, 주택·건축·도시 활성화, 지역계획, 낙후지역 재생, 사회소외계층의 평등 등을 목적으로 함
 - 도시개발공사(Urban Development Corporation: UDC)의 관리자 역할을 수행하며, 예산지출 모니터링과 종합지출점검, 도시재생사업을 위한 기금을 지원함
 - 노동근린기금(WNF), 커뮤니티 뉴딜(NDC) 등의 주거복지 및 연계복지정책을 운영함
- 주택·지역사회청 (Homes and Communities Agency: HCA)
 - 지역사회·지방정부부(DCLG)의 산하기관으로,
 - 주택공사(Housing Corporation: HC)와 잉글리시 파트너십(English Partnerships: EP)을 단일대화전략으로 두 기관을 통합하여 창설함
 - ※ 지방정부의 공영주택 질적 향상을 위한 지원, 주택협회 등 사회주택조합(RSLs)의 저렴한 임대주택 및 자가주택 공급을 위한 지원, 지역재생사업의 지원 등의 역할을 함
- 지역개발청 (Regional Development Agencies: RDAs)
 - 지역개발청은 1998년 「Regional Development Agencies Act」에 근거하여 설립된 기관으로,
 - 지역경제 활성화를 위해 광역 차원의 도시재생과 지방정부의 권한이 강조되면서 설립됨
 - ※ 이 기관은 1) 경제개발 및 도시재생의 촉진, 2) 기업환경의 효율성과 경쟁력 제고, 3) 고용 증대, 4) 고용 관련 기술개발 및 투자 촉진, 5) 지속가능한 발전에 기여 등을 목적으로 함
 - 중앙과 지방 간의 연계를 강화하고, 중앙에서의 정책결정에 지방의 시각을 반영하는 역할을 수행함
 - 상당한 집행기능을 가지고 있어 각종 지역개발사업 추진에 있어 구심체 역할을 수행함
 - ※ 지역의 산업 및 경제발전전략과 프로그램을 수립·집행, 외부기업 및 자본의 유치, 창업 및 중고기업의 지원과 육성, 지역산업경제의 촉진 및 환경개선을 위한 도시개발 및 재개발사업, 산업단지 조성 등 투자사업 추진
 - 이사회는 지방정부, 노동조합, 민간기업, 교육기관, 봉사단체 등의 대표 및 관계자로 구성
 - 지역주민 참여를 위해 광역의회(Regional Assemblies: RAs)를 도입함
- 근로·연금부 (Department for Work and Pensions: DWP)
 - 중앙정부는 '01년 Department of Social Security와 Department for Education and

Employment를 통합하여 근로·연금부 Department for Work and Pensions(DWP)를 설립함(2013, 사단법인 한국행정학회)

- 근로자에게 일자리를 제공하고 근로불가능자에게는 각종 지원을 제공하는 등 전 국민에게 기회와 자립을 제공하기 위해 설립됨
- 고용·복지서비스의 집행은 '01년 10월부터 Jobcentre Plus에서 서비스를 제공하기 시작함
 - ※ Jobcentre Plus는 공공고용서비스를 제공하는 Job Centre와 실업급여·장애급여·공공부조 등을 지급하는 Benefit Office를 통합한 조직
 - ※ 기존의 고용서비스 외에 실업급여·실업부조·장애급여 지급 및 근로연계 복지프로그램(New Deal 시리즈) 등을 제공
- 영국은 국민보험(National Insurance)이라는 틀 내에서 연금, 실업수당, 의료급여, 아동수당, 장애수당, 출산급여 등이 지급되기 때문에 덩어리가 큰 연금과 의료(보건부) 외에는 전달체계를 통일하기가 용이함
- 조직의 체계는 연금, 고용, 장애인, 복지개혁의 담당으로 4명의 업무별 행정장관으로 구성됨
 - ※ 연금담당 장관(Minister for Pension) : 연금 및 관련 급여 담당, 연금개혁, 연금, 장애인과 보호자 서비스, 연금 규정 정립, 연금금 관리, 재정지원, 연금관련 자문의 제공 및 옴부즈만 제도 운영, 사회기금 관련 업무 담당
 - ※ 고용담당 장관(Minister for employment) : 고용 및 관련 급여의 제공업무, 고용 프로그램의 운영, 노동시장과 경제활동 관련 업무 담당, JobcentrePlus 관련 업무 담당, 기술관련 업무, 건강 및 안전 관련 사업의 집행과 관련한 업무 담당
 - ※ 장애인담당 장관(Minister for Disabled People) : 장애인 및 보호자 관련 급여, 장애인 특수고용 관련 업무의 담당, 장애 관련 이슈를 위한 기관의 운영, 아동 빈곤 및 가족관련 업무, 신체 장애인들이 일하는 국영 제조회사인 Remploy 관련 업무, 아동양육비 및 집행관련 업무, 독립생활기금의 관리 등의 업무 담당
 - ※ 복지개혁담당 장관 (Minister for Welfare Reform) : 복지개혁 및 유관 급여 관련 업무, 오류의 시정, 주거급여 및 모기지 이자를 위한 지원 등을 포함하는 주거지원, 정보공유 및 정보보안 등 정보와 관련한 업무를 수행
- 일상의 업무수행을 위해 사무차관(Permanent Secretary) 하에 5개의 하위기능별 부서들과 2개 팀 조직이 있음
- 또한, 부처의 전략목표 달성을 위해 근로·복지·평등부서(Work, Welfare and Equality Group)와 전략·정보·연금부서(Strategic, Information and Pensions Group)라는 두 전략담당관실(Strategic Directorates)을 설치하여, 급여수급자, 취업지원 필요자, 장애인 및 노인을 대상으로 한 전략들을 개발함에 있어 장관 지원, 정책자문, 정책개발 등을 수행하도록 하고 있음
- 이외에, JobcentrePlus, The Pension and Disability and Cares Service, The Rent

Service 등 서비스 전달을 위한 5개의 책임집행기관(Executive Agency)을 설치함

- 전달체계는 중앙주도의 형태로 산하 책임운영기관인 지역의 JobcentrePlus 및 지역 민간단체와 파트너십을 통해 서비스를 전달하고 있음
- 전체적인 정책의 수립 및 서비스 전달은 중앙정부에 의해 수행되고, 서비스 전달조직 역시 중앙정부의 공무원으로 구성하여 중앙정부의 주도권을 강화하고 있음

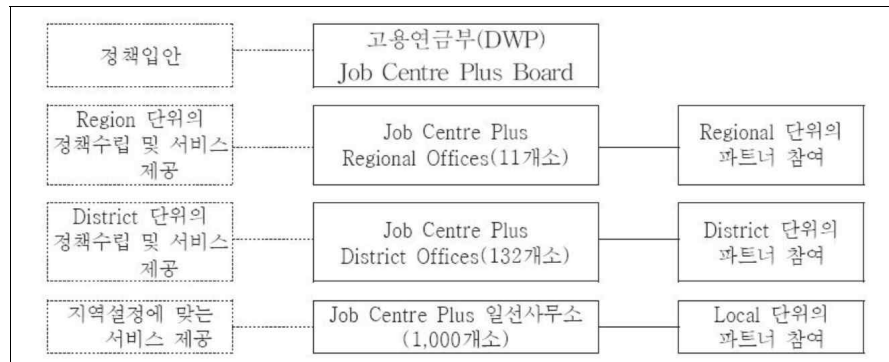


그림. 영국의 고용서비스 전달체계

자료: 한국행정학회, 2013; 유길상 외, 2010; 김병섭, 2011.

□ 지자체 파트너십 _URCs, CDCs, EDCs

○ 도시재생회사(Urban Regeneration Companies: URCs)

- 1999년 Urban Task Force의 제안에 따라 설립된 지방정부 차원의 도시재생사업 추진기구로,
- 중앙정부 차원의 주택·지역사회청(HCA), 광역 차원의 지역개발청(RDA), 지방정부의 파트너십을 통해 설립·운영되며, 중앙정부에 의해 설립이 인가됨
 - ※ 1999년 리버풀(Liverpool Vision)·맨체스터(New East Manchester), 2000년 셰필드(Sheffield One) 등 3개 도시가 선도지역으로 지정되어 도시재생회사(URC)가 가장 먼저 설립됨
 - ※ 2009년 12월 기준 20개의 URC가 활동을 하고 있었으나, 2010년 6개의 URC가 활동을 종료하여 현재는 14개 URC만이 운영되고 있음
- 도시재생회사(URCs)는 대상지역에 대한 전체적인 도시재생 마스터플랜을 수립하고, 이를 실현하기 위해 다양한 사업을 추진함
 - ※ 각각의 URC는 도시특성을 감안하여 정주인구 확보, 고용 창출, 경제활력 제고, 생활 및 비즈니스환경 개선, 민간투자 유치 등을 목표함
 - ※ 산업철거지의 재생, 토지개발 및 주택의 정비, 문화·산업시설의 정비, 교통환경의 개선, 공공공간의 정비 등과 같은 다양한 재생사업을 수행하고 있음
- 운영예산은 지방정부, 지역개발청(RDA), 주택·지역사회청(HCA)이 각각 1/3씩 출자하는 것이 일반적이며,
- 사업예산은 원칙적으로 각종 보조금에서 지원되며, 특별히 필요한 자금(용지취득비 등)은 HCA와 RDA가 전액 지원함

- 도시발전회사(City Development Companies: CDCs) 또는 경제발전회사(Economic Development Companies: EDCs)는 뉴캐슬, 셰필드, 리버풀 등의 10개 지역에서는 기존의 도시재생회사(URCs) 모델을 발전시키거나 브랜드화되어 운영되는 기관임
 - CDCs 및 EDCs는 도시뿐만 아니라 농·어촌지역, 준광역지역(sub region) 등에서의 경제성장 및 재생을 촉진하기 위해 설립됨
 - 지방정부와 지역개발청(RDAs), HCA 및 중앙정부 지역사무소(Government Offices: GOs) 등과의 파트너십을 유지하면서 활동하고 있음
- 영국주택협회(National Housing Federation: NHF)
- 이 기관은 1935년 주택협회의 촉진과 확장을 지원하기 위해 설립되었으며, 최근까지 전국주택협회연맹(National Federation of Housing Associations)으로 불렸음(박철희 외, 2012)
 - NHF는 England에 있는 1,200개의 협회, 트러스트 및 주택협회를 대표하는 조직으로 선거를 통해 구성되는 '전국위원회'에 의해 운영됨
 - 또한, NHF는 HCA와의 협의를 통해 조직의 의사를 대변함
 - 기관의 운영은 회비와 학술회의, 훈련프로그램 그리고 출판활동의 수익금으로 이뤄짐

Affordable Homes Programme in England		
Total scheme costs/unit*)	£141,000	100%
Government grant	£20,000	14%
Borrowing supported from new rents	£75,000	53%
Other funding**)	£46,000	33%
Rent annual average/year	£6,552	

*) Total scheme costs include the construction and land costs associated with the development of a home.
 **) Housing providers are expected to raise this finance through borrowing against assets, operating surplus and any other income.

그림. 영국의 사회주택프로그램 재원

자료: NHF, 2013.

- Green Light
- 사회적기업으로 영국주택조합(housing associations)의 연합조직인 National Housing Federation과 Groundwork UK, Aspire Foundation이 함께 설립함
 - 중계기관으로써 임대주택조합과 사회적기업 사이의 다양한 복지와 서비스를 제공하기 위해 정보 및 종합적인 연계복지 프로그램을 운영함
- Work Clubs
- 사회적기업으로 임대주택 주민의 고용 관련된 상담서비스 등을 제공함
- ※ 주민들의 고용 상담, 필요한 다른 고용 서비스와 연결, 고용에 필요한 추가 상담이나 훈련을 제안, 또는 위

○ Academy4housing

- 사회적기업으로 임대주택 주민들에게 직업 훈련 프로그램 등 제공하여 고용 관련 능력을 향상시키도록 도와줌
 - ※ 주택조합의 자원을 활용하여 교육활동을 지원함
 - ※ 전문 자격증 취득을 위한 과정을 제공하며 견습생 제도를 시행함
 - ※ 영국 내 20여개 주택조합과 지방정부가 이 서비스를 이용 중임

○ Accord Adventures

- 사회적기업으로 임대주택 주민들의 고용을 촉진하기 위해 자영업이나 사회적 기업 창업을 도와줌
 - ※ 기업을 설립하기 전의 다양한 지원, 초기 사회적 기업에 대한 인큐베이팅, 멘토링, 창업 자금, 마케팅이나 정보통신 지원, 기업가 네트워크 등의 창업 관련 지원 제공

○ Derby Homes

- 임대주택 입주자들에게 입주초기 주거서비스를 지원하는 기관으로,
- 더비 시정부(Derby City Council)로부터 임대주택과 직원을 인계받아서 임대주택을 제공하는 시정부의 외곽조직으로 설립됨
 - ※ 대표적인 서비스로 ‘임대차계약과 주거 유지를 위해서 필요한 사항에 대한 이해’, ‘주거비 보조(Housing Benefit) 신청 지원’, ‘기타 보조금 신청 자격 여부 확인’, ‘사회서비스 등 필요한 서비스 연결’ 등이 있음

○ Jobcentre Plus

- 1973년 취업알선 업무를 담당하는 Jobcentre가 전국적으로 설치되어 실업급여 지급기관인 Benefit Office와 분리되어 운영되었으며, 2001년 6월에 책임운영기관인 Jobcentre Plus로 개편하여, 실업급여·고용서비스와 복지급여·복지서비스를 통합 제공하는 등 지역단위의 고용·복지·학습을 통한 원스톱서비스를 제공하고 있음(2013, 사단법인 한국행정학회)
- 근로·연금부의 직접적인 감독 하에 있으며, 이 기관의 담당자들은 모두 중앙공무원 신분임
- 기관의 특징은 원스톱서비스 제공, 사례관리적 접근, 고용주에 대한 서비스 강화, 지역 사회와의 연계, 보육서비스 제공, 민간위탁의 확대 등이 있음
- 기관의 주요 프로그램은 뉴딜(New Deal)프로그램, 고용촉진지역(Employment Zone), 근로경로 프로그램(Workpath Programme), Step-up 프로그램, 직무훈련 프로그램(Work-based Training), 직업전환서비스(Job Training Service) 등이 있음

2. 방문기관 개요

2.1. HA(Housing Associations) : 주택협회

- 국민들에게 저렴한 사회주택을 제공하는 독립된 비영리기관임. 일체의 사업이익은 재고주택을 관리하고 새 주택을 마련하는 재정비용으로 사용됨²⁾. 주택협회들은 현재 영국의 임대주택을 공급하는 중요한 주체가 되고 있으며, 상당수의 주택협회들이 당장 자기집을 살 수 없는 서민들을 위한 공동소유권 제도를 운영하고 있음.
- 주택협회들은 대부분 다양한 종류의 주택을 공급하고 가족 단위의 주택을 관리하는 게 일반적이는데, 일부 소수의 협회는 노인 주택 제도만을 운영하는 경우도 있음.
- 정신질환이나 학습장애, 약물중독, 노숙 전력을 가진 청년, 전과자, 그리고 가정폭력을 피해 나온 여성을 위한 특별한 치료 프로그램을 운영하면서 주택을 제공하는 서비스지원주택(Supported accommodation)의 대부분이 주택협회들에 의해 제공되고 있음.
- 주택협회의 일상업무를 위한 재정은 임대료와 서비스 판매수익(거주민이 직접 내거나 혹은 해당 주민을 위해서 지급되는 비용)으로 충당되며, 주택협회는 일종의 상거래 조직으로 간주되기 때문에 대부분 일반사업을 후원금에 의존하는 경우는 드뭄. 잉글랜드 지방에서는 주택협회들이 HCA로부터 자금을 받고 규제도 받음. 또한, 2010년 이후 Tenant Services Authority(TSA)가 사회주택을 공급하는 모든 기관들을 감독하게 되었는데, 2010년 TSA가 HCA로 통합되면서 사회주택을 공급하는 모든 기관들은 HCA의 감독을 받게 됨으로서 사회주택 공급기관들은 영리-비영리, 공적-사적 부분에 관계없이 모두 '등록된 공급자'로만 인식하게 됨.
- 비영리를 원칙으로 하면서도 지자체 소유주택(council properties) 보다는 높은 임대료를 부과해 왔음. 그러나 2012년까지 지자체 임대료와 RSLs의 임대료의 보조를 맞 추기 위한 임대료 구조 재조정 정책이 도입되면서 1996년부터 일체의 공영주택들을 사회주택(social housing)이라고 통칭하게 됨.
- 지방정부는 민간 개발업자들에게 개발허가를 내주는 조건으로 저렴을 공급하도록 요구함. 1979년부터 지자체 주택의 건설물량은 줄어들었고 분양권 제도가 도입되면서 공영주택 가운데 가장 좋은 주택들이 사유화 되는 경향
- 2000년대 임대주택선택제(choice based lettings: CBL)³⁾가 도입되었지만, 여전히 주택협회가 관리하는 주택보다 지자체 소유 주택의 인기가 높고 재고가 부족했으므로 지자체 주택의 3/4은 사회적 배려 대상인 취약계층에게 우선적으로 배정됨.

2) 주택협회를 흔히 등록사회주택가옥주(registered social landlords : RSLs)라고 일컫음

3) 지자체나 주택협회가 관리하는 공영주택의 목록을 공개해서 세입자들이 자기가 입주하기 희망하는 주택을 지정·입찰하도록 한 다음, 최고입찰자에게 임대주택을 배정하는 제도, 취약계층에게는 우선순위가 주어짐

- 1997-2010년 사이에 노동당 정부는 지자체 소유 주택의 관리권을 주택협회로 이양하는 정책을 펴. 그러나 모든 공유주택을 양도할 수는 없었는데, 어떤 지역에서는 지자체 소유 주택의 잔존가치가 너무 낮아서 인기가 없었을 뿐 아니라, 어떤 경우에는 세입자들이 이러한 지자체로부터의 양도방침을 거부하기도 하였음.
- 노동당 정부는 제3의 방안으로 근거리관리기관(Arms' Length Management Organizations:ALMO)으로 하여금 관리하게 하는 정책을 도입함. 즉 주택의 소유권은 지자체가 가지고 있되, 지자체가 팔만 뺄으면 땅을 거리에서 다른 비영리기관이 운영을 하도록 하는 방안
- 또 우량주택 제도도 도입해서 금융펀드로 하여금 사회주택의 질을 높이는 개량사업을 하도록 유도하는 제도, 근거리관리기관(ALMO)이든 주택협회가든 금융펀드를 끌어들이기 위해서는 감사위원회의 조사를 거쳐 주택등급 2~3등급이 나오도록 해야함. 영국의 사회주택 세입자들은 대부분 소유주가 다르더라도 주택을 교환할 수 있음.
- 주택협회들이 다른 사회적경제 조직과 공유하고 있는 공통적 특성
 - 공공과 민간 부문의 재정을 혼합해서 이용하는 능력이 있고, 정부의 보조금과 민간 부문의 지원을 매칭펀드로 조성함.
 - 전통적으로 배제되고 소외된 집단으로 표적집단으로 삼아왔으나, 그 중 일부 조직은 지방정부에서 이양된 재고 주택을 관리하는 역할을 영역을 확장함.
 - 조직은 대부분 선출직 대표나 지방정부가 아니라 운영위원회에서 관리됨.
 - 자선기관으로 등록돼 있음.
 - 과거에 사회주의적 지방자치에 매몰되었던 경험 보다는 자선기관으로서의 배경과 기업으로서의 배경을 혼합하는 가운데 생겨남.
 - 대부분의 조직들이 강한 지역성을 띠고 있어서, 지리적 커뮤니티 혹은 이해를 같이 하는 커뮤니티를 감각적이고 지방분권화된 방식으로 운영하는 경향이 나타남.

□ Community Gateway Association

- 커뮤니티 게이트웨이협회는 6,500채의 시(市) 소유 주택을 보유한 영국 프레스턴시가 2005년에 만든 large-scale voluntary tranfer organization임.
- 정부로부터 재정지원을 받아서 양도주택을 관리하는 주택협회로서 바클레이 은행으로부터 차입금과 세입자들이 내는 임대료 수입을 합쳐서 운영
- 최초의 Gateway model : 세입자와 지역주민들을 조직의 핵심에 놓고 그들의 임파워먼트를 통해 자율적이고 민주적인 운영을 도모
- 시소유 주택을 민간에 이양하는 것에 대한 반대와 우려, 그러나 시가 관리하는 공영주택의 질은 계속 쇠락의 길을 걸었고, 재정상태도 빈약했음.

- 우량주택의 기준에 맞게 공영주택을 개량하기 위해서는 Gateway model을 따르는 것이 유일한 해결책이라는 합의에 도달
- 커뮤니티 임파워먼트 : 주민의 참여를 이끌어내기 위한 2가지 경로
 - 협회(CGA)에 영향력을 행사할 수 있는 기회 제공, 지역 임파워먼트 기회 제공
- 게이트웨이세입자위원회(GTC) : 모든 RSLs처럼 멤버쉽 있지만, 투표할 수 있는 정회원 자격은 세입자에게 주어짐. 협회에 강력한 영향력 행사
- 시의 공영주택은 10개의 구역(LCAs)로 나뉘어 있고 다시 50개의 소구역으로 세분됨
 - 각각의 소구역을 대표하는 대표들과 협회 직원 및 기타 이해관계자들은 구역의 주요 이슈를 해결하기 위한 다목적 실무팀 구성→임대료 징수, 커뮤니티 개발, 주택 관리업무, 임차인 관리 및 회계업무, IT, 행정 업무 등을 담당하는 직원들 배치
 - 커뮤니티 선택 검토 프로그램이 있어서 세입자가 주거환경을 개선하기 위한 제안을 하기도 하고, 단순참여, 관리, 소유권 획득 가운데 어떤 지위를 선택할지를 검토
 - 구역내에 사는 주민이면 세입자가 아니더라도 준회원 자격을 주고, 동네의 안전 문제 등 주거환경 문제를 넓은 관점에서 바람뭉
- 커뮤니티 임파워먼트 전략은 재정상태의 개선 못지않게 사업에서 중요한 비중을 차지
 - 커뮤니티 임파워먼트의 예산은 1년에 40만파운드(약 7억원)가 넘음. 여기에는 뉴스레터, 회원모임, 워크숍, 커뮤니티선택권검토모임, 분과위원회 지원, 세입자관리조직의 개설, 월급, 세입자경비, 훈련 및 임직원의 임파워먼트를 위한 일체의 비용 포함.
- 모든 정책과 과정은 게이트웨이세입자위원회(GTC)에서 검토함.
 - 워크숍에서 주민들이 협회에 대해 어떤 정책과 절차를 원하는지 허심탄회하게 말하도록 함.
 - 관리직 임직원들은 회원의 의견을 반영한 부분을 명확히 명시해야 함. 모든 직원들은 자신이 담당한 분야에서 주민들의 참여로 이루어진 활동의 성과를 평가해야 할 의무가 있음.
- 각종 분과위원회와 특별위원회를 통해서도 주민참여가 권장됨.
 - 15개의 분과위원회가 있는데, 예컨대 홍보위원회는 게이트웨이 뉴스레터에서부터 홍보 리플렛, 협회의 브랜드 이미지와 마케팅에 이르기까지 모든 홍보 관련 사안을 홍보팀 직원들과 함께 논의
 - 또다른 위원회는 연체임대료 징수팀의 업무에 관해서 검토하며, 취약계층에 대한 지원서비스, 평등성 향상 및 다각화 전략 등을 다루는데 언제나 세입자들이 핵심적인 역할을 함.
 - 그밖에 투자프로그램, 주택 수리방침, 외주 서비스의 구입 문제 등을 주택관리서비스 담당 직원과 논의하는 위원회도 있음.

3. 답사지 개요

3.1. BedZED – the UK's largest mixed use zero carbon community

- 영국 런던 남쪽 쉘튼(Sutton) 자치구에 건설된 '베드제드(BedZED, Beddington Zero-fossil Energy Development)'. 베드제드는 '베딩톤 제로 에너지 개발'이란 뜻으로 석유와 석탄 등 화석 에너지를 전혀 사용하지 않고 개발한 지역이라는 의미를 갖고 있음.
- 베드제드는 자선단체인 피바디 트러스트(Peabody Trust)와 사회적 기업인 바이오 리저널 디벨로프먼트 그룹(BioRegional Development Group), 친환경 건축사무소인 빌던스터 건축사무소(Bill Dunster Architects) 등의 파트너십으로 개발된 곳임.
- 16,500m² 부지에 조성된 베드제드는 피바디 트러스트가 부지를 싸게 매입한 뒤 공동사업자들이 2000년 착공해 2002년에 완공되었음.
- 탄소 에너지 발생을 줄이기 위해 직장과 주거가 근거리에 있는 '직주 근접(職住 近接)' 방식으로 조성된 베드제드는 단지 내에 일반 가정 100가구와 10개의 사무실이 있고, 100가구 중 50%는 일반에 분양하고 25%는 직원과 설립자용, 25%는 저소득층을 위한 사회적 주택용으로 임대되었음. 주택 가격은 동일한 규모의 주택보다 5% 가량 비싸게 설정돼 있음.
- 베드제드는 런던 최초의 친환경 주택단지로 최근 영국은 물론 전 세계의 주목을 받고 있음. 베드제드는 독일 프라이부르크시 처럼 도시 전체 차원이 아닌 특정단지를 탄소제로도시로 조성하는 방식을 채택한 곳임
- 베드제드는 가동이 중단된 오수처리 부지에 조성된 에너지 자립단지라는 특성을 갖고 있음. 3층짜리 연립주택 3동으로 구성된 베드제드는 다양한 주체들의 협력으로 조성된 친환경 건축물로 탄소제로도시 개발의 모델임.
- 탄소배출을 지양하며 탄소제로주택으로 조성된 베드제드는 설계 단계부터 탄소 배출을 하지 않기 위한 건축 기법이 적용됨. 첫째, 패시브 하우스(passive house) 도입으로 에너지 손실이 최소화되도록 시공되었고 에너지 손실 최소화를 위해 고밀도의 3층짜리 블록들이 옆으로 연결된 연립주택들이 모두 남향으로 배치되었음

- 이인선 한국사업부 소장, ZedFactory(15인 정도규모 회사, zero carbon building 만)
- 임대관리는 Peabody Trust Housing Associate에서 함
- 개발주체 파트너쉽: ZedFactory, Peabody Trust
 - Homes and Community Agency
- BedZED는 건물 건설과정에서만이 아니라 총체적으로 에너지 절약
 - Food
 - Waste
 - Transport
 - Buildings, Communities, Cities
- Waste: 열분해 통합 에너지
- 주차 - 세대간 0.5대 (자동차 사용 권장하지 않음)
- Energy From Waste
 - Landfill tax = 48/tonne (2010, 2011)
= 80/tonne (2014)
- BedZED = Compact City scale 직주근접시행
 - BedZED내에 작은 일거리 제공 - 현재 1~2명 수준
- 영국 - 2~300세대 규모로 철도부지 상부를 업무, 주거공급
- Passive Design, Urban Design이 중요
 - Zero-Carbon Neighborhood는 최첨단 기술이 집약되는 것이 아니라 최소한의 감당되는 기술로 에너지절약이 가능하도록 함
- 절감효과
 - 81% reduction in energy of heating
 - 45% reduction in electricity use
 - 64% reduction in car mileage (23km/year)
 - water 58%
 - waste 60%
 - food 60%

- community bar, 텃밭, cafe, 체육시설 운영
- community hall을 다목적으로 활용

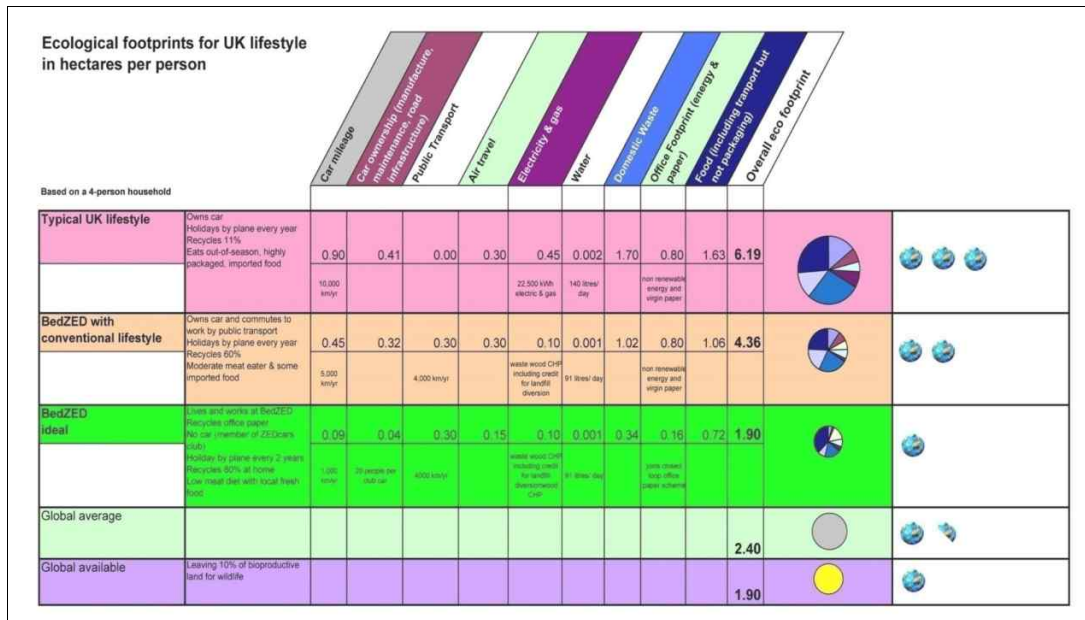


그림. BedZED의 footprints 비교

자료: ZEDFactory PPT 자료

[현장답사사진]



그림. BedZED 회의사진



그림. 단지내 가로(좌)와 주거동 전경(우)

자료: 현장사진



그림. BedZED의 계획안 및 현황사진

자료: ZEDFactory PPT 자료

3.2. London Stratford City Project

- 스트랫포드 시티 개발사업은 올림픽공원 인근도시로서 영국에서 가장 큰 문화상업 주거복합 프로젝트이며 새로운 주요 신도시 및 산업의 중심지로서 부상

□ 사업에 투입된 복지프로그램

구분	관련기관	프로그램 및 서비스
교육 복지	Chobham Academy Trust *	<ul style="list-style-type: none"> • 탁아소, 4~19살 아이들을 위한 유아원, 초등학교, 중·고등학교와 성인을 위한 교육시설 등을 통한 무료교육 시스템
의료 복지	NHS Newham NHS 상설진료소4)	<ul style="list-style-type: none"> • 'Section 106 Funding' • 일차보건의료센터 **
연계 복지	<ul style="list-style-type: none"> • 지역사회·지방정부(DCLG) • Waltham Forest Council • 연금노동부(Department for Work and Pensions) 	<ul style="list-style-type: none"> • 노동근린기금(Working Neighborhoods Fund: WNF) <ul style="list-style-type: none"> - £475,000(약 8억원)의 보조금 지원5) • 단일급여제도(Universal Credit) <ul style="list-style-type: none"> - 가구규모에 상관없이 주당 최대 £500(약 85만원)의 주거비용 지원 - 1인가구는 최대 £350(약 60만원)의 임대료+관리비+시설사용비 등 주거비용을 지급 • 일자리 창출(목표) <ul style="list-style-type: none"> - 개발기간중 15,000개의 새로운 일자리 - 29,000~34,000개의 새로운 영구직장 (25,000개의 금융사업 서비스, 6,000개의 상업, 3,000개의 문화, 엔터테인먼트, 안내시설) • 고용/창업을 위한 교육프로그램 및 제도 <ul style="list-style-type: none"> - 'Jobs, Skill, Future' - 'Digger School' - Employment of disabled persons

주: * 2013년 9월 전까지는 Department of Education 담당

** 1차진료시설과 다용도의 커뮤니티시설이 혼합된 센터

○ Chobham Academy Trust

- NGO인 Harris Federation(NGO)이 2013년 9월 설립한 교육기관
- Lend Lease Group에게 재정지원을 받음
- 탁아소, 유아원, 초등학교, 중·고등학교와 성인을 위한 교육시설 운영(학생 1,800명에게 무료교육 제공)

○ Waltham Forest Council

- London Borough of Waltham Forest의 지방의회

○ NHS Newham

- 지역에 기반한 1차의료진료 트러스트로, 스트랫포드 시티 내의 NHS 상설진료소를 운영
- ※ NHS Walk-in Centre(상설진료소)는 영국 전역에 약 100여개가 운영되고 있으며, 비교적 가벼운 질병이나 외상에 대한 1차적인 응급진료가 가능한 시설임. 한국의 지역보건소에 해당할 것으로 판단됨

□ 사업개요⁶⁾

위치	런던 뉴햄(London Borough of Newham), 스트랫포드 국제공항 주변
개발시기 및 과정	2004 개발승인 (뉴햄 협의회, 런던시장, 런던청) 2007 착공 2009 Phase 1 완공 2020 프로젝트 최종완공(계획)
개발면적	73ha
개발비용	총 £4 billion (약 6조8천억원) * 스트랫포드시는 £125 million(약 2천1억원)이상의 비용을 커뮤니티 공공시설 및 프로그램(교육시설, 의료시설, 교통시설, 고용창출지원)을 위해 지원함
업무· 상업시설	<ul style="list-style-type: none"> • 175,000m² 음식점, 쇼핑, 문화, 엔터테인먼트 공간 (상점 200호, 상업시설 전용 주차장 5,000개면) • 120,000m² 호텔(유닛 2,000개), 컨퍼런스룸 • 465,000m² 업무시설
주거	<ul style="list-style-type: none"> • 460,000m² 약 5,000 개호 • 거주유형: 임대주택, 임대형 혼합주택(intermediate), 공유형주택, 공유지분 • 부담가능한 주택은 공급량의 최소 30%(shared ownership, key worker and social rented)
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 도서관, 탁아소, 유치원, 초등학교, 중·고등학교 • 일차보건의료센터와 NHS(National Health Service) 상설진료소 • 금융시설, 상업시설, 문화, 엔터테인먼트, 안내시설

○ 재생의 핵심요소는 "Transport"

- 영국과 유럽을 연결하는 유로스타의 철도거점은 현재 런던시 중심부의 Pancras역이며, Stratford에서도 EU로의 대중교통 거점기능을 갖추어 재생효과를 강화하려고 계획중
- 재생은 단순한 환경개선이나 건물공급이 아니라 유동인구가 증가하여 지역경제를 활성화하고, 이들 활기찬 계층이 부담할 수 있는 주택을 공급하여 정착하도록 하는 것이므로, 대중교통 중심개발이 핵심적인 사업전략이 되고있는 것으로 판단됨

○ 재정

- Housing은 공공재정: 약 2천 5백가구 공급, 50% 사회주택, 50% 일반주택)
- Commercial은 westfield의 회사의 자본투입

○ 주택가격은 런던에서 가장 상승세가 높은 지역

○ 정부의 역할은 사업, 삶의 질, 투자의 균형을 맞추는 것

6) <http://www.rudi.net/node/17683>

- Westfield - 8,000개 직업, 1,600명이 주변에 거주
- 조직 - Stratford Regeneration Partnership
- 올림픽 Housing - 1만 7천명 수용, 36acre규모
 - public, affordable은 47%
 - private 53%
- Try at Loan (HA) 등록된 회사로 social housing 임대관리
- 공동주택 부대복리시설 건설기준 없음
- 학교 - 3세~8세: 어린이집, 유치원, 학교기능 통합
 - 체육시설, 극장 등 포함
- 바베큐파티, 마을장터 지원 - community 만들기 지원
- 실내마감은 민간임대와 사회주택 사이에 약간차이 있지만 layout은 통일하여 외부에서 구분되지 않음

STRATFORD E20. A WHOLE NEW PIECE OF LONDON TO LIVE, WORK AND PLAY.



END OF GAMES
Teams and spectators returned
for venues and parklands

SPRING 2013
The International Quarter
Stratford City commences work on site

JULY 2013
North Park opens to open
North Hub opens
Copper Box opens

2012



SEPTEMBER 2012
Westfield Stratford City
Car park now open

PARK TIMELINE

2013

JANUARY 1ST 2013

Olympic Park officially
becomes Queen Elizabeth
Olympic Park



SUMMER 2013

Construction begins on
first neighbourhood,
Chobham Manor

East Village first residents
move in

London Cycling Festival
starts from Queen Elizabeth
Olympic Park



END OF 2013

North Park fully open
WestPark ready
Lee Valley Tennis & Hockey
Centre ready

SPRING 2014

South Plaza opens
ArcelorMittal Orbit opens
Aquatics Centre opens

SUMMER 2014

Stadium opens

2015 - 2016
First full year of events
and activities across
the Park

2014

2015

2016

to 3 million
visitors

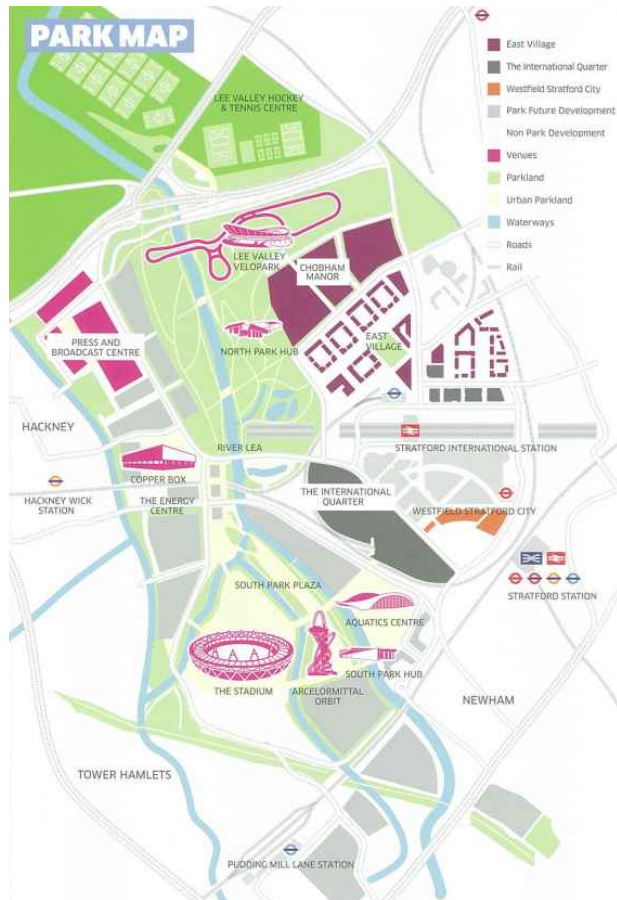


그림. Stratford의 계획안 및 공원지도

자료: Welcome to the Future Stratford E20 소책자

[현장답사사진]



그림. Stratford 회의사진



그림. Stratford 사업설명 및 모형



그림. 일반주택과 사회주택이 혼재된 주거동(좌)과 개인텃밭 등의 커뮤니티공간(우)



그림. 바비큐파티 공간(좌)과 단지내 공원(우)



그림. 25평형 주택내부의 침실과 거실

자료: 현장사진

3.3. London Greenwich Millennium Village: GMV (*)

- 1997년 집권한 노동당 정부는 지속 가능한 공동체 건설을 위해 영국 내 7곳에서 '밀레니엄 빌리지 프로젝트'를 실시하기로 하고 런던 시내에서는 그리니치 반도를 선정
- 민관 협력사업으로 진행되고 있는 GMV는 6~20층 규모의 다채로운 주동(住棟) 설계와 아기자기한 건물 외관, 건식 공법을 활용한 친환경 건축
 - 변형하는 주거: 거주자의 연령 사이클에 따라 재구성할 수 있는 공간시스템 계획 도입
 - 단지 내 학교와 탁아시설 설치에 주민이 직접 참여하고 마을 공동체 구성원의 편견 없는 관계를 맺기 위해 서민 임대주택과 매매용 주택을 구분하지 않고 뒤섞어배치돼 '사회적 혼합(social mix)'을 추구

□ 사업에 투입된 복지프로그램

구분	관련기관	프로그램 및 서비스
주거 복지	<ul style="list-style-type: none"> • DCLG • 주택조합 	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 뉴딜(New Deal for Community: NDC) • 주택조합 지원금을 받아 상대적으로 저렴한 가격에 집을 빌리게 함 • 장애인과 저소득층을 위해 임대료를 40%정도 할인한 주택이 전체의 20%, 현재 35%로 늘어남⁷⁾
의료 복지	Oxleas NHS Foundation	<ul style="list-style-type: none"> • 일차기본의료 서비스와 다양한 전문 의료서비스를 통해 주민들의 건강관리 및 주거지원 제공 <ul style="list-style-type: none"> - 아동건강 방문 서비스(Children's Health Visiting Service)를 포함한 '홈 닥터 서비스' - 당뇨병 치료팀(Intermediate Diabetes Team) - 통합 상처관리 서비스(Integrated Wound Care Service) - 성인 근골격계질환 관리 서비스(Musculoskeletal Adult Service)
연계 복지	DCLG	<ul style="list-style-type: none"> • NDC

○ Oxleas NHS Foundation Trust⁸⁾

- Health and Social Care(Community Health and Standards) Act 2003 이하에 허가받은 사회적 공헌 기업(Public benefit corporation)
- 런던의 남동쪽(Bexley, Bromley, Greenwich) 커뮤니티의 의료서비스 및 병원시설을 10년 이상 넘게 담당·개발해옴
- 의료서비스 외에 교육훈련, 연구, 건강·사회복지 공급관련 시설제공
- 취업 연령 성인과 노년층을 위한 정신보건서비스, 성인공중위생, 아이들의 학습장애를 돕는 의료서비스들을 전문으로 함

7) English Partnership Website

8) <http://www.oxleas.nhs.uk/>

○ 사업개요

위치	그리니치 반도 남단 템스강 하구 쪽
개발주체	<ul style="list-style-type: none"> • 핵심주체 English Partnerships(EP) * • 중앙정부 • 그리니치 지방정부 • 그리니치 밀레니엄 빌리지 개발회사(GMVL)
개발시기 및 과정	1986 가스 공장인 브리티시 가스의 이전에 착수 1995 복합용도개발 제시 1996 북그리위치 역 주빌레 라인 확장계획 수립 1996 기존건물의 제거, 오염된 땅의 재활용 1997 EP의 대상지 매입 및 개발승인 (그리니치 런던자치구) 1999 착공, 2000 첫 입주 시작 2001 최신식 통합 학교 및 보건소 개교 2005 1차 완공, 2012 준공 2014 프로젝트 최종완공(계획)
개발면적	29ha
개발비용	<ul style="list-style-type: none"> • EP: 토지소유, £1억 8천만 (약 2,700억원) 투자 • Willmott Dixon: £4천만 (약 680억원) 투자
업무·상업시설	<ul style="list-style-type: none"> • 4,500m² 상업공간, 6,500m² 업무공간
주거	<ul style="list-style-type: none"> • 29만1378m² 4개 단지로 구성된 퍼블릭 하우스링 ** - 6~20층 높이의 주거동 - 분양 65% 임대(rent or leasing) 35%
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 1,400m² 학교 및 건강센터 • 주민회관, 헬스센터, 병원, 보육원, 탁아소, 호텔, 영화관, 대형 할인 매장, 밀레니엄돔, 버스터미널, 지하철역 건설 포함 • 1만6000m² 생태습지공원 • 1435대 주차장(중앙광장 지하)

주: * 2008년 Homes and Communities Agency(HCA)로 합쳐짐

**빌리지의 호응이 높아짐에 따라 당초 계획세대 1,377세대에서 2,950세대로 변경하였으며, 1,800세대를 추가공급하기 위해 준비중⁹⁾

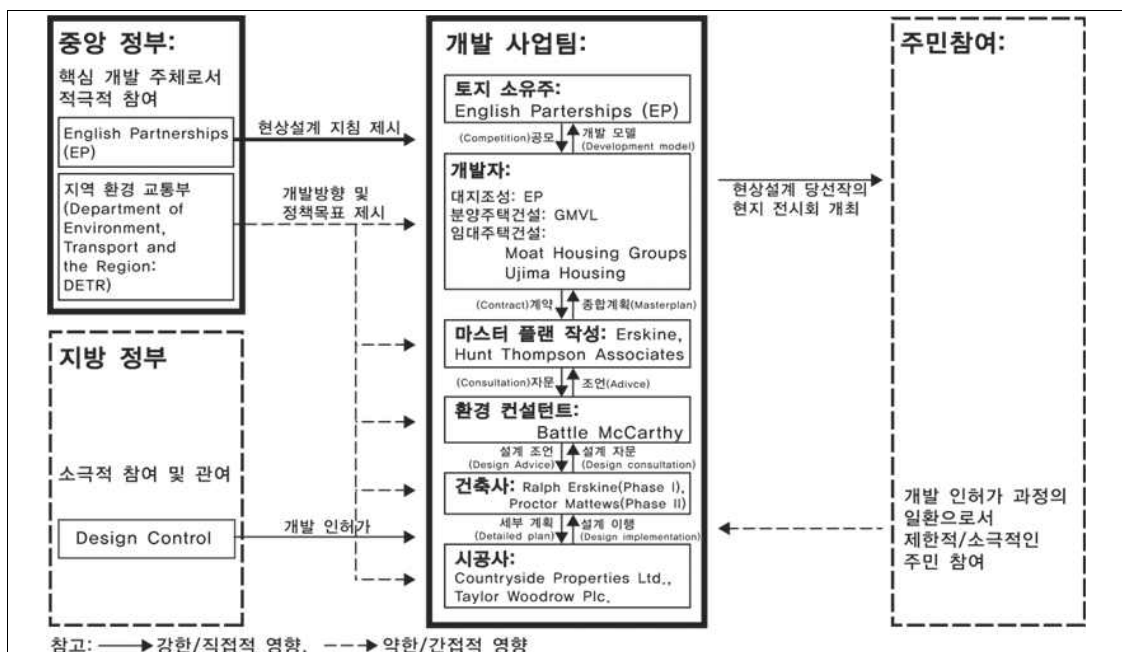


그림. GMV 사업주체 흐름도(안)

참조: 개발 주체들과 역할 관계 (자료 출처: 김경배(2002), p.294)

9) <http://blog.naver.com/xooworo?Redirect=Log&logNo=110021014424>

3.4. London Coin Street (*)

- 코인스트리트 지역공동체(Coin Street Community Builders: CSCB)는 런던의 템즈강 남부강변 지역을 보다 쾌적한 지역을 탈바꿈시키려고 활동해온 사회적기업이자 개발트러스트임. 버려진 13에이커의 땅에 협동조합 방식의 주택, 상점, 전시장, 식당, 카페와 술집, 공원과 산책로, 스포츠시설 등을 만들고, 페스티벌과 행사, 그리고 아동보육, 가족지원, 학습프로그램을 운영함으로써 지역사회발전 도모
- 주택조합인 코인스트리트 지역공동체(Coin Street Community Builders: CSCB)는 런던광역시로부터 불하받은 국공유지에 지역 커뮤니티를 위한 복지시설을 개발하고 운영함으로써 수익을 창출하고 이를 다시 지역 커뮤니티의 사회복지 서비스를 제공하는데 재투자함
- 코인 스트리트 주택협동조합(Coin Street Secondary Housing Co-operative: CSS)는 코인 스트리트 마을만들기 사업체에서 용지를 빌려 주택개발과 관리운영을 하며, 조직은 주택조합과 2차 주택조합으로 나누어 기능을 분담
- 주택조합은 입주자로 구성되어 주택관리와 임대료 징수 등 주택관리 운영임무를 담당하고, 2차 주택조합은 건축가, 회계사, 변리사 등 주택설계와 건설을 담당하는 전문가로 구성

□ 사업에 투입된 복지프로그램

구분	관련기관	프로그램 및 서비스	
주거 복지	<ul style="list-style-type: none"> DCLG 아동학교가족부 (Department for Children Schools and Families: DCSF) * CSCB CSS CSCT 	<ul style="list-style-type: none"> NDC 어린이와 가족단위의 생활복지 서비스 <ul style="list-style-type: none"> - 추가로 개발되는 수영장과 레저센터에 다양한 프로그램을 제공할 예정¹⁰⁾ - 보육시설 및 Ofsted에 등록된 다양한 교육 프로그램들을 제공 - 각 가족을 방문을 하거나 센터에서 미팅을 통해 개별적인 상담과 개인에 맞는 맞춤형 서비스를 지원 	
	가이 및 성 토마스 재단	<ul style="list-style-type: none"> 육아교육, 아동발달 세션, 부모들의 토론포럼, 문학코스, 직업 상담 및 교육을 제공 	
의료 복지	가이 및 성 토마스 재단	<ul style="list-style-type: none"> 1차 진료, 의사/일반의 치과, 안과, 약국, 방문센터 등의 다양한 의료 서비스 	
연계 복지	<ul style="list-style-type: none"> DCLG 시민상담소(Citizens Advice Bureau) 그 외 파트너들 ** 	<ul style="list-style-type: none"> NDC 빛, 혜택, 주거지에 관한 일대일 상담서비스 <ul style="list-style-type: none"> - 개인사업 및 사회적 기업에 접근 할 수 있도록 지도함 - 사람들에게 지원 및 제공하는 일자리들이 사회적 공헌이나 코인 스트리트 커뮤니티 내에 혜택이 되도록 이끔 	
		Childcare Level 1 and Functional Level 1	보육 관련 여러 환경의 일자리 소개 및 두 개의 국가 자격증 취득 과정
		Childcare Level 2 CACHE	보육 관련 여러 환경의 일자리 소개 및 두 개의 국가 자격증 취득과정

주: * 2010년 이후 교육부(Department of Education)로 대체됨

- 가이 및 성 토마스 재단 (Guy's&St.Thomas' NHS Foundation Trust)¹¹⁾
 - 보건학 교육센터인 King's Health Partners의 일부로서 양질의 보건학연구와 교육분야를 개척해 나감
 - ※ King's Health Partners는 영국 5개의 보건학센터 중 하나로서 King's College London, King's College Hospital NHS Foundation Trust, South London and Maudsley NHS Foundation Trust와 협동관계를 맺고 있음
 - 여러 파트너십을 통해 Lambeth, Southwark, 그리고 Lewisham에 있는 local communities에 종합병원서비스를 제공함
- 시민상담소(Citizens Advice Bureau)
 - 영국의 등록된 자선단체(Registered charities)중 하나로서 사람들에게 돈과 법 등의 여러 가지 문제(부채관리, 복지혜택, 주거, 이민과 망명, 고용, 소비자 불만, 임대주와 세입자간의 분쟁, 등)에 대하여 무료로 정보제공 및 상담을 해주며, 훈련된 고문상담자들이 사람들에게 전화거는 법, 채권자들과 협상하는 법 등에 도움을 주며 법정대리인이 되어주기도 함
 - 중앙정부로부터 완전히 독립되어 있지만, 시민상담소는 비즈니스혁신기술부 (Department for Business, Innovation and Skills: BIS)로부터 재정 지원을 받으며 지방 자치단체로부터는 상당한 규모의 자금을 자주 받음

□ 사업개요

위치	런던 템즈강변 남단에 인접한 서덕(Southwark Borough)자치구
개발시기 및 과정	1984 CSCB 결성 1987 CSS와 Coin Street Center Trust(CSCT)결성 1988 멀버리 주택 완공 1994 팜 하우스 완공 1996 레드우드 주택(옥소타워 내) 완공 2001 이로코 주택 완공
개발면적	5.2ha
개발비용	£1백만(약 17억)을 CSCB가 the Greater London Enterprise Board와 Greater London Council에게 빌려서 시작 * 이 외 다른 은행과 Nationwide Building Society에서 대출
업무 · 상업시설	<ul style="list-style-type: none"> • 옥소타워 내 카페, 음식점, 갤러리, 상가 아케이드 등 • Gabriel's Wharf 카페, 바, 음식점, 상가 등
주거	<ul style="list-style-type: none"> • 4개의 공공지원주택(Social housing) - Iroko Housing, Mulberry Housing, Palm Housing, Redwood housing - 사회주택(저렴한 가격에 구입 · 임차할 수 있도록 지역개발위원회 등에서 제공하는 주택) 계획공급물량은 총 400호이며, 지난 20년간 223호의 주택을 공급 - 조합원(도심에서 일하는 저소득자들, 특히 간호, 교육, 대중교통 등 지역사회 서비스를 제공하는 사람들)은 주택을 소유할 수 없으며, 다만 임대료를 지불하고 주택에 거주 - 모든 성인 입주자는 조합원이어야 하며, 1인 한 표의 기준에 의해 조합의 결정에 투표
프로그램	<ul style="list-style-type: none"> • 탁아소, 놀이터, 체육관, 운동장 및 스포츠 필드, 교육센터(Learning Center), 고용지원센터(Enterprise Support Center) • Gabriel's Wharf의 South Bank 산책로, 코트야드

□ 사회주택 (Social housing) 개요

공영주택	완공년도	개요
멀버리 주택 (56호)	1988	<ul style="list-style-type: none"> 램버스와 서더크 카운슬에 의해 지명된 현지인들에게 제공됨 교육과정기간 후 거주자들이 운영 및 관리함
팜 주택(27호)	1994	<ul style="list-style-type: none"> 환경부장관 Rt Hon John Gummer MP이 1995년 2월에 공식적으로 오픈 10개의 정원이 있는 패밀리 하우스, 5개의 투베드룸 아파트, 10개의 원베드룸 아파트, 그리고 몇 개의 노년층을 위한 아파트들
레드우드 주택 (78호)	1996	<ul style="list-style-type: none"> 옥소타워 내에 완공되어 임대주택으로 활용 대부분 원~투베드룸 아파트, 몇 개의 쓰리베드룸 아파트는 옥소타워위프 위층에 자리함
이로코 주택 (59호)	2001	<ul style="list-style-type: none"> 런던시장 Ken Livingstone에 의해 2002년 3월에 공식적으로 오픈 32개의 5베드룸 집들, 6개의 쓰리베드룸 복층 주택, 공용주택 주변으로 디자인된 21개의 원~투베드룸 복층주택과 아파트 지하층의 공영주차장 1층엔 두 개의 코너샵들과 21개의 거주자 우선주차장
		<p>재정 · 지원</p> <ul style="list-style-type: none"> £14.5m의 총 재정지원 <ul style="list-style-type: none"> - £5.5m 주택공사(Housing Corporation Grant) - £0.33m 단일진흥예산(Single Regeneration Budget: SRB Challenge Fund) - £2.67m CSS 대출 - £6.00m CSCB 대출

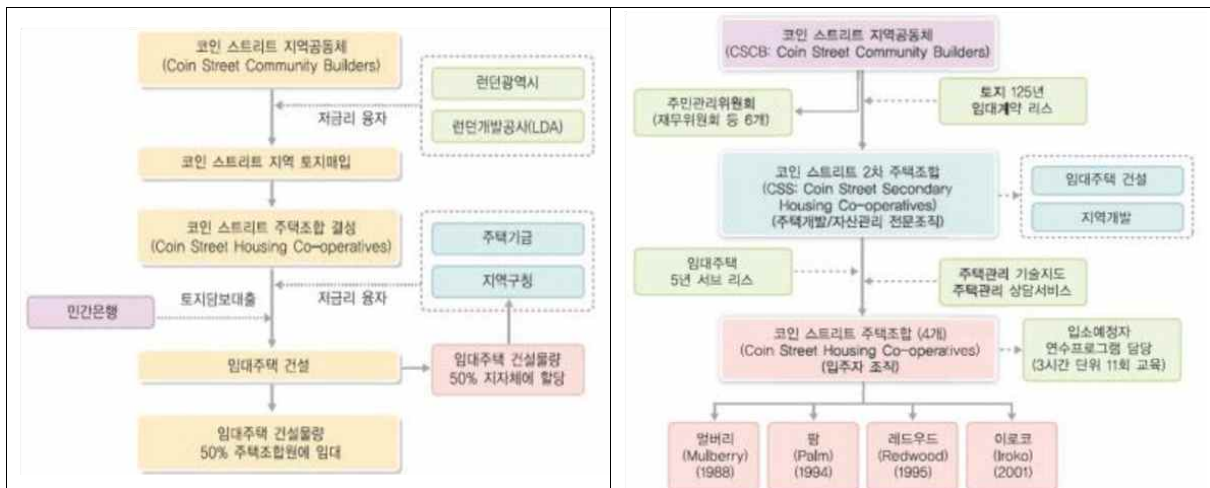


그림. 주택조합의 재정조달방식 및 임대주택 운영방식(안)

그림. 주택조합의 조직체계와 운영시스템(안)

자료: 변창흠 외, 2011, 재정비사업과 공공임대주택 공급의 대안적 모델 검토.

IV. 소결

1. 시사점 종합

1.1. 주거복지 시사점

- ☐ 보편적인 사회주택으로 수혜계층 확대추세
- ☐ 1.2. 입주자 주거안정을 강화하는 복지적인 전략
 - 사회주택 입주자의 주거안정을 지원하는 복지정책의 정착
 - 사회주택 임대료지원은 우리가 시행하고 있는 바우처와 유사한 수단이며, 저소득층에 국한되지 않는 다양한 소득계층이 입주자이기 때문에 소득수준별 임대료지원이 더 활성화되고 정교하게 짜여있는 것이 특징적
 - ※ a. 최소한의 지원, b. 지원금액의 한계선지정, c. 소득대비 주거비부담능력측정
 - 사회주택에 입주하여 일정기간 후에 자가소유 주택으로 전환하는 물량을 일정비율 제 공함, 이를 통해 주거안정을 도모
 - 입주자의 관리비 부담감소를 위한 에너지 효율화 리모델링 시행

1.2. 연계복지 시사점

- ☐ 사회주택 밀집지역의 슬럼화를 방지하고 지역재생에 기여하는 효과
- ☐ 사회주택 공급에 대한 지역사회 저항을 최소화하는 효과
- ☐ 도시형 사회주택은 주변의 인프라를 공유하도록 하고 별도시설 공급은 없으며, 단지형 사회주택은 단지내와 경계에 입주자와 주변주민이 공유하는 공공·복리·편의시설로 제공

1.3. 공급주체의 역할분담 체계 시사점

- ☐ 지역의 사회주택 수요에 직접 대응할 수 있는 지자체 주도로 이해관계자 파트너쉽 구성

- ☐ 중앙정부의 가장 중요한 역할은 재정지원, 정치적 협상을 유도하는 역할, 다양한 복지프로그램을 연계하여 사회주택 사업에 집중시키는 정책 개발 및 위원회 운영
- ☐ 사회주택 공급을 전문으로 하는 등록기관(중간지원조직)이 기획, 계획, 건설, 관리 주관
- ☐ 사회주택과 함께 공급된 공공시설의 관리권은 지자체에게 귀속하고 지자체는 임대료를 지불하고 시설 사용
- ☐ 관리 조직의 협력체계구축(등록기관 상하조직)

1.4. 재원조달방식 시사점

- ☐ 재정부담 경감과 사업리스크를 분담하기위한 재원조달 기관 및 재원의 다양화
- ☐ 사회주택 및 연계복지의 재정흐름을 통합운영하는 중앙정부 산하조직 운영

1.5. 사회주택 건설공급 시사점

- ☐ 개별 건물 혹은 소규모 단지로 조성
- ☐ 대규모 단지형으로 공급시 다양한 공공·복리시설을 마련하고 입주자와 주변주민이 공유하도록 하여 단지의 경계를 허물고 도시시설의 일부로 작동하도록 함
- ☐ 다양한 사회주택유형 운영으로 입주자 수요에 대응
 - 일반가구
 - 재학생, 사회초년생
 - 임대료부담을 더 줄이는 공유형
- ☐ 일반주택과 사회주택의 공간환경은 유사한 수준으로 조성하여 NIMBY현상 방지
- ☐ 사업부지는 저렴한 가격으로 조성하나 건축기준의 특혜는 없이 주변도시건축과 조화되고 유사하게 조성

1.6. 계획·설계·시공·공급·유지관리 단계의 one-stop service와 다양한 의

견수령

- ☐ 사회주택 공급전문 등록기관이 계획, 설계, 시공, 공급, 유지관리 단계일체를 전담하면서, 지자체 및 관련 기관과 협의하여 결정
- ☐ 시설특성별 관리권 설정
- ☐ 관련기관의 심의통과와 주변지역 주민의 동의 이후에 사업 현실화하여 사회주택 공급과정의 필터링기제마련

1.7. 철도부지를 활용한 입체복합개발과 사회주택 공급

- ☐ 철도부지와 인공지반 상부의 소유권 분리
- ☐ 인공지반의 관리권 공동설정
- ☐ 인공지반의 대지 인정과 지상권 설정
- ☐ 역세권 복합개발 형식으로 지역거점의 편의시설 집중
 - 지역재생, 도시거주인구 증가 효과

2. 국가별 사회주택 정책의 흐름

년도	프랑스	영국
1894	프랑스 사회주택 정책은 저가주택법률(Habitation à bon marché: HBM)과 함께 시작됨	
1928	사회주택 26만호 공급을 규정한 법률로 대규모 사회주택 건설의 기초를 마련	
1950s	민간에 의하여 저소득 직장인에게 공급되었던 저가주택(Habitation à bon marché: HBM)이 사회주택(Habitation à Loyer Modéré)으로 대체됨	
1940s		제2차세계대전 이후 공공주택 공급확대
1965		공정임대료 정책 도입을 기점으로 주거복지정책이 주택공급에서 보조정책으로 전환
1972		임대주택 거주민에게 저소득층을 위한 임대료 보조정책으로 전환
1983	지방분권법은 사회주택의 권한을 지방정부로 대폭 이양하고 '주거에 관한 지방프로그램(le programme local de l'habitat)'의 범위 내에서 지방정부가 저소득층의 주거안정을 위한 방안을 마련할 수 있게함	
1985		Estate Action을 도입하여 사회주택 입주자 삶의질 향상을 고려하기 시작
1990	베송(Besson)법은 모든 사람에게 거주를 용이하게 하고, 저소득층의 주거안정을 목표로 함 - '소외된 계층의 주택을 위한 지방정책(Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées)' - '주택연대기금(Fonds de Solidarité pour le Logement)'을 제정함	
1995	'주거의 다양성에 관한 법(la loi relative la diversité de l'habitat)'은 사회주택의 건립에 관해 지방자치구에 직접적으로 관여할 수 있는 법적 근거 마련	
1998	'사회적 소외에 대한 항거에 관한 방위법(La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions)'을 제정하여 임대료 납부가 어려워 강제추방되는 거주민 구제함	
2000	'도시재생연대 법(Loi de Solidarité et Renouvellement Urbaine)'은 특정한 지역에 사회주택의 불균형 집중을 해소하기 위하여 사회혼합을 실행하기 위해 제정됨	
2005		Sustainable Communities: Homes for All 프로그램의 도입 및 운영
2007		Home for the Future: more Affordable, more sustainable

자료: 민유기, 2004; 신성해, 2006;

3. 국가별, 사례별 사회주택의 1평방미터 당 임대료

국가	사례명	1㎡당 임대료	
		유로	원
프랑스	세느 히브고쉬 (Seine Rive-Gauche, Paris)	12	17,356
	몽파르나스 (Montparnasse, Paris)		
	큐리얼 (Curial Cambrai, Paris)	6	8,678
	유라릴 (Euralille, Lille)	10	14,463
영국	베드제드 (BedZED, London)		
	스트랫포드 (Stratford, London)		
	그리니치 밀레니엄 빌리지 (Greenwich Millennium Village, London)		
	코인스트리트 (Coin Street, London)		

자료: 2013년 10월 유로환율 기준으로 계산

4. 사회주택의 담당부서(정부), 공급기관, 주거복지프로그램

국가	사례명	담당부서	공급기관		주택공급	
			공급	관리	총주택	사회주택
프랑스	세느 히브고쉬 (Seine Rive-Gauche, Paris)	국토·주거평 등부 (Ministere de l'Egalite des territoires et du Legement)	SEMAPA		7,500세대	-가족용 3,000세대 -학생용 1,500세대
	몽파르나스 (Montparnasse, Paris)					
	큐리얼 (Curial Cambrai, Paris)		OPH	OPH	약 800세대	약 800세대
	유라릴 (Euralille, Lille)		Euralille SPL		2,400세대	
영국	베드제드 (BedZED, London)	지역사회 ·지방정부부 (Department for Communitie s and Local Government)	Zedfactory	Peabody Trust	100세대	25세대
	스트랫포드 (Stratford, London)		Stratford Regenerati on Partnershi p	Try at Loan에서 사회주택 관리	5,000세대 공급예정	1,500세대 이상 공급예정
	그리니치 밀레니엄 빌리지 (Greenwich Millennium Village, London)		HCA		2950세대	약 1,050세대 로 추정
	코인스트리트 (Coin Street, London)		CSS	CSS	400세대 공급예정	400세대 공급예정

5. 사회주택의 담당부서(정부), 공급기관, 연계복지프로그램

국가	사례명	연계복지	프로그램	시설제공	시설관리	프로그램운영
프랑스	세느 히브고쉬 (Seine Rive-Gauche, Paris)	의료복지	병원			
		교육복지	국립도서관			
			대학			
			연구소			
		문화복지	영화관			
	몽파르나스 (Montparnasse, Paris)	체육복지	수영장			
		문화복지	소극장			
		체육복지	테니스장			
	큐리얼 (Curial Cambrai, Paris)	고용복지	고용사무소	OPH		
		보육복지	보육원	OPH	파리시	
		체육복지	체육관	OPH	파리시	
		의료복지	모자건강 센터, 가정계획 치과, 심리치료 센터 등	OPH	OPH	
			생활복지	슈퍼마켓	OPH	등록기관
영국	유라릴 (Euralille, Lille)	교육복지	고등상업학교			
		문화복지	컨벤션센터			
	배드제드 (BedZED, London)	고용복지				
		문화복지	community hall 등			
	스트랫포드 (Stratford, London)	교육복지	탁아소, 유아원, 초·중·고등학교 등			Chobham Academy Trust
		의료복지	Section 106 Funding			NHS Newham
		고용복지	노동근린기금, 단일급여제도 등			근로연금부(DWP)
	그리니치 밀레니엄 빌리지 (Greenwich Millennium Village, London)	의료복지	건강센터			Oxleas NHS Foundation
		교육복지	학교			
		보육복지	보육원, 탁아소 등			
	코인스트리트 (Coin Street, London)	의료복지	종합의료서비스			가이 및 성 토마스재단
		교육복지	교육센터			
		보육복지	탁아소 등			
		고용복지	고용지원센터			Enterprise Support Center

6. 사회주택의 지원재정 비교

국가	사례명	총사업비	정부		금융	민간	등록기관	기타
프랑스	세느 히브고쉬 (Seine Rive-Gauche, Paris)	70만유로 (약10억원)	총 10%			3%	SEMAPA 87%	
			중앙 5%				파리시 57%	
			도 5%				프랑스 국영철도(SNCF) 20%	
	파리시 주택공사(RIVP) 10%							
	몽파르나스 (Montparnasse, Paris)	1,235백만 프랑 (약 1,740억원)						
	큐리얼 (Curial Cambrai, Paris)							
	유라릴 (Euralille, Lille)	50억 5천만 프랑	릴시 및 지자체 15억 프랑			35억 프랑		자본금 5,000만 프랑
영국	베드제드 (BedZED, London)							
	스트랫포드 (Stratford, London)	60억 유로 (8조 6천억원)						
	그리니치 밀레니엄 빌리지 (Greenwich Millennium Village, London)	2억 2천만유로 (약 3,380억원)					English Partnerships 1억 8천만유로 (약 2,700억원)	Willmott Dixon 4천만유로 (약 680억원)
	코인스트리트 (Coin Street, London)	1백만 유로 (약 17억원)						

참고 문헌

1. 단행본 및 보고서

- 이태진 외(2008), 기초생활보장제도 개편방안-주거급여 시행방안을 중심으로, 한국보건사회연구원
- 이태진 외(2010), 주거복지정책의 평가 및 개편방안 연구, 한국보건사회연구원
- 주거복지 컨퍼런스(2011), 주거복지 컨퍼런스 자료집
- 한국행정학회(2013), 고용노동부의 향후 정책과제 및 효과적인 정책수행방안, 최종보고서
- N. A. Phelps, 양도식 외(2011), 영국도시정책 자료집, 국토연구원
- Didier Paris and Thierry Baert(2011), 'Lille 2004 and the role of culture in the regeneration of Lille metropole,' Liverpool University Press, pp.29~43.

2. 학술지 및 전문지

- 권세연, 박환용(2009), 영국 사회주택의 사회혼합정책 연구, 주택연구, pp.165-189.
- 길경훈(2010), 입체복합도시계획의 현황분석 및 발전방향 연구, 석사논문, p.81~94.
- 김경배(2006), '영국 도시개발사업의 핵심 주체, 설계 과정, 건축사의 역할에 관한 고찰: 그리니치 밀레니엄 빌리지 개발사업 사례연구,' 건축과 사회, pp.123~131.
- 김은정(2010), 영국의 성인 대상 사회서비스 개혁 동향, 보건복지포럼, pp.112~116.
- 김은혜, 고령화 사회의 노인주거지원 정책 모색을 위한 연구, 한국사회복지학회, pp.363~868.
- 노대명(2013), '고용·복지 연계정책의 개혁과 그 시사점,' 보건복지포럼, pp.129~ 140.
- 맹다미 외(2012), 서울시의 지속가능한 커뮤니티 재생을 위한 지역종합 진단지표의 구축 및 활용방안, 서울시정개발연구원
- 박근철 외(2010), 공공주택프로그램의 개선을 위한 사례 연구, pp.372~378.
- 박신영 외(2004), 공공주택 공급에 있어 비영리단체의 활동: 영국, 미국, 일본의 사례, 공간과 사회, pp.118~194.
- 박신영 외(2011), 공공임대주택 거주 일자리 사업 참여자의 경제상황 및 자활태도에 대한 조사분석, 부동산학연구, pp.135~154.
- 박현찬(2008), '프랑스 협의개발지구 제도 검토 및 파리의 사례,' 건축과 사회, pp.98~109.
- 봉인식(2007), 프랑스 공공임대주택의 사회적 변화에 관한 연구, 주택연구, pp.25~41.
- 서종균 외(2011), 외국의 공공임대주택 고용지원 정책, 도시와 빈곤, pp.5~12.
- 신동면(2004), 영국의 근로연계복지에 관한 평가, 한국사회복지학, pp.23~43.
- 이영범(2011), '영국의 지역재생 정책의 변천과정에 관한 연구,' 국제지역학, pp.97~119.

이준원(2007), '지하철차량기지 입체개발 방안에 대한 연구: 서울지역 군자, 지축, 수서, 창동을 중심으로,' 석사논문

이진홍(2003), 프랑스의 주택정책의 실상과 21세기 전망에 관한 소고, EU연구, pp.29~52.

임완섭(2011), 영국의 복지개혁: 일하는 복지(welfare that works)를 중심으로, 보건복지 포럼, pp.65~78

임유경(1999), 램 콜하스의 '자율화-질서잡기' 도시-건축 설계방법 연구-EuraLille 분석을 중심으로, AURI pp.1~88.

장한두, 제해성(2010), 프랑스 공공임대 주거단지 재생 사례연구, 국토계획, pp.7~26.

홍인옥 외(2003), 영국 공공임대주택 관리의 임차인 참여 지원제도에 관한 연구, 서울도시연구, pp.1~13.

Alice Sampson and others(2010), 'Creating and maintaining a healthy Stratford City: Principles and practices for success,' University of East London, CIS Research Report

BRECSU(2002), 'BedZED-Beddington Zero Energy Development, Sutton,' General Information Report 89

Celine Kuklowsky, Bert Provan(2011), 'Lille, City Report,' LSE Housing and Communities

Nicole Foletta(2011), 'Greenwich Millennium Village,' ITDP

Paul Lecroart(2006), 'Paris Rive, Gauch: 3rd Millenium area of culture, research and education? Learning from a mega project,' IAURIF Universiteit van Amsterdam, pp.1~57.

Peabody(2009), 'BedZED Seven Years On: The impact of the UK's best known eco-village and its residents,' BioRegional Development Group

Simona Florio and Michael Edwards(2001), 'Urban Regeneration in Stratford, London,' Planning Practice & Research, pp.101~120.

3. 기관자료

국토연구원(2006), 프랑스의 주거계충분화와 공공정책에 관한 고찰-사회주택을 중심으로

주택도시연구원(2007), 최근 해외 공공임대주택 임대료 개혁 사례의 시사점

충남발전연구원(2012), 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델과 적용방안에 관한 연구

한국산업인력공단(2010), 프랑스의 직업교육과 훈련

DCLG(2013), Social housing sales in England: 2012 to 2013

DCLG(2013), Right to Buy sales in England: April to June 2013

the Chartered Institute of Housing(2013), UK Housing Review

the Foyers Federation(2012), Impact Report 2011-2012
Londong Strategic Housing(2012), 'News for London Strategic Housing Residents,'
Paris Habitat OPH, 기관소개자료

4. 현장인터뷰

BedZED, 이인선(ZedFactory 한국사업부 소장), Bill Dunster(Principal), 2013.10.3.
Lille Metropole Communauté, Claire Cabaret, Isabelle Fourot, Jef Van Staeyen,
SPL-Marion Barreau, 2013.10.2.
Motparnasse, Michel PENA, 2013.10.1.
National Housing Federation, 2013.10.4.
Paris Habitat OPH, Bertrand Bret(Conseiller du Président, Président Directeur
Général de notre filiale Aximo), Claudine Ducastel(Directeur de Cabinet du
Directeur Général), Magali RAMA(Responsable du service RSE et innovation,
Cabinet du Directeur Général), Caroline Delaveau-Pieracci(chargé de mission,
service RSE et innovation, Cabinet du Directeur Général), 2013.9.30.
Paris Habitat OPH, Philippe Sandevor(Directeur de la Réhabilitation, pôle maîtrise
d'ouvrage et développement), 2013.10.1.
SEMAPA, Bnoit ERNEK(Architecte), 2013.9.30.
Stratford City, 2013.10.3.

5. 홈페이지

Citizens Advice(2013) <http://www.citizensadvice.org.uk/index/aboutus.htm>
Chobham Academy, <http://www.chobhamacademy.org.uk/>
Coin Street Community Builders, 2012, <http://www.coinstreet.org/>
Community Gateway Association(2013), <http://www.communitygateway.co.uk/>
DCLG(Department for Communities and Local Government, 2013),
[https://www.gov.uk/government/organisations/departement-for-communities-and-l
ocal-government](https://www.gov.uk/government/organisations/departement-for-communities-and-local-government)
Guy's & St.Thomas NHS Foundation Trust(2013)
<http://www.guysandstthomas.nhs.uk/Home.aspx>
Lifetime Homes(2013), <http://www.lifetimehomes.org.uk/>
NHS Newham, <http://www.newhamccg.nhs.uk/>
Oxleas NHS, <http://www.oxleas.nhs.uk/>
Paris Habitat OPH(2013), <http://www.parishabitatoph.fr/>
Waltham Forest, <http://www.walthamforest.gov.uk/Pages/index.aspx>

6. 신문기사

정세은 외, 프레즈바이블(2013.02.21), 프랑스 우파 정부의 실패와 사회당 재집권의 시사점

Knowledge sharing and networking for professionals & academics in urban development, 'Stratford City mixed use development near east London's 2012 site gets go-ahead,' <http://www.rudi.net/node/17683>

Rob Preece, Main Online(2012.7.18), 'Shops boarded, buildings gutted and streets in a mess: The sorry side of Stratford that Olympic chiefs don't want you to see. ' <http://www.dailymail.co.uk/news/article-2175316/London-2012-Olympics-Sorry-Stratford-Games-chiefs-dont-want-see.html>