

커뮤니티 개발 컨설팅(CDC)을 위한 미래형 주택도시보증 서비스 탐색

박기남*

<요약>

생계유지가 힘든 사회적 약자에게 무료주택이 제공되어도 경제적 자립이 없이는 주택의 유지관리가 어려워 쉐드러피케이션이 반복된다. 우리나라도 이 사실을 자각하면서 사회적 약자를 위한 ‘주택공급’의 개념에서 지속가능한 ‘주거복지 서비스’로 패러다임이 전환되고 있다. 먼저 본 연구는 사회적 약자에게 제공되는 주거복지의 핵심정책으로 커뮤니티 개발에 관해 살펴보고 커뮤니티 개발의 개념과 유형에 관하여 살펴본다. 특히 미국과 영국의 사례를 통해 우리나라 주택공급과 도시재생 정책의 문제점을 규명하고 선진국의 커뮤니티 주도의 도시재생과 주거복지의 추진과정과 성과에 관하여 논의한다. 해외사례를 조사하여 선진국들과 한국의 커뮤니티 개발 컨설팅의 기능과 업무범위를 비교분석하고 한국의 개선방향을 제안하였다. 마지막으로 주택도시 부문의 메가트렌드 분석을 통하여 미래에 다가올 새로운 주택도시 니즈를 규명하고 4대 주택도시 커뮤니티 개발 보증컨설팅 서비스를 제안한다. 또한 주택도시 부문의 종합적인 전문 보증컨설팅 서비스를 위하여 주택도시 커뮤니티 개발 컨설턴트 양성 필요성을 강조한다.

핵심주제어: 커뮤니티 개발 컨설팅, 주택도시금융, 주거복지 서비스, 경제적 자립

* (제1저자) 동의대학교 교수, email : knpark@deu.ac.kr

I. 서론

과거 일괄적인 주택재개발 사업에 의존하던 도시재생은 사회적 약자를 지원하기 위한 대규모 주택공급 사업으로 추진되어 왔다. 그러나 경제적 궁핍으로 인해 당장의 생계의 유지가 어려운 사회적 약자들에게는 무료로 주택을 나누어준다 하더라도 경제적 뒷받침 없이는 주택의 유지관리가 어렵기 때문에 젠트리피케이션 현상이 지속적으로 나타난다는 사실을 자각하게 되면서 우리나라에도 사회적 약자를 위한 단순한 ‘주택공급’이라는 개념에서 지속가능한 ‘주거복지 서비스’의 개념으로 전환되고 있다.

이에 따라 문재인 정부는 대통령 후보시절 이미 주요 공약사항으로 채택한 도시재생 뉴딜정책을 집권 후 주요 국정과제로 선저하고 전국 낙후 지역 500곳에 5년간 총 50조원을 투입하는 대규모 사업으로 추진하고 있으며 사업대상지 절반 이상을 1000가구 미만의 소규모 ‘우리동네살리기 모델’로 추진하고 있다. 사업모델은 우리동네살리기, 주거정비지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형의 다섯 가지인데 이처럼 도시재생 사업모델로 구체화한 것은 과거 단순 주택공급만을 고집하던 방식에서 벗어나 지역특성을 고려하여 주택공급과 주거환경 인프라 개선을 함께 개선하는 방식으로 고도화한 것이라고 할 수 있다. 그러나 아직도 주택 및 물리적 환경 개선이라는 하드웨어 중심의 정부주도 사업이라는 한계는 분명하다.

이러한 한계점을 극복하기 위하여 미국이나 영국과 같은 선진국들은 주거복지를 실현하기 위하여 사회적 약자들을 하나로 묶고 이들의 주택공급을 포함한 경제적 자립을 지원하여 지속가능한 주거복지를 실현하기 위하여 하드웨어 건설이외에 다양한 노력을 함께 진행해왔다. 미국 커뮤니티 개발회사(community development corporations)나 영국 TCM(town centre management)의 경우 노인이나 장애인 그리고 저소득층 등 사회적 약자들의 지속가능한 주거복지를 위하여 교육, 훈련, 창업지원, 고용촉진, 일자리창출, 비즈니스 개발 등과 같은 경제적 자립을 지원하기 위한 다양한 프로그램을 지원하는 주거복지 서비스가 발달되어 있다.

결국 영속성 있는 주거복지는 주거재생과 함께 비즈니스 개발이나 상권의 활성화를 함께 추구하여 커뮤니티의 경제적 자립을 함께 추진하는 경제자립형 주택공급과 도시재생이 더 중요하므로 이를 지원하기 위한 지식 및 금융 기반 서비스 플랫폼 구축이 중요하다.

오늘날 주택의 개념이 단순히 ‘집’이라는 물리적 제품개념에서 ‘주거복지’라는 서비스 개념으로 전환되면서 ‘주택공급’이라는 하드웨어 중심의 개발 사업이 ‘주거복지 서비스’라는 소프트웨어(software)나 날리지웨어(knowledge-ware)중심의 서비스 사업으로 근본적인 패러다임의 전환이 이루어지고 있다.

도시재생사업은 도시의 재정비를 통해 물리적 환경, 경제, 산업, 사회, 문화적인 측면에서 상당한 지역의 변화를 가져오는 부흥활동으로 정의할 수 있는데(최현선 외, 2012) 해외에서는 단순히 시가지 주택이나 상가건물을 리뉴얼하는 차원에서 벗어나 ‘커뮤니티(community) 운동’을 기반으로 한 ‘도심지 활성화’ 사업으로 추진된다. 영국의 경우 ‘커뮤니티 뉴딜(new deal for community)’ 정책을 진행하고 있고 미국의 경우는 ‘중심시가지 활성화 사업’으로 진행되며, 일본의 경우 ‘마을 가꾸기 운동’ 정책으로 진행되고 있어서 모두 ‘커뮤니티’를 기반으로 지속가능한 주거복지 실현이라는 실천운동의 형태로 추진되고 있다(하성규, 2006). 이들 선진국은 낙후되고 쇠퇴한 환경을 단순히 물리적으로 개선시키는 미봉책이 아니라 낙후될 수밖에 없는 근본원인을 분석하고 인구, 사회, 산업 및 경제적 개선정책을 함께 처방하고 이행함으로써 악순환의 고리를 끊고 선순환의 구조로 전환하는데 초점을 둔 도시재생사업을 추진하고 있다는 점에서 우리나라에 주는 시사점이 크다(한국건설교통기술평가원, 2007).

이처럼 도시재생 사업이나 주택공급 사업이 성공하기 위해서는 커뮤니티 개발을 기반으로 진행되어야 하며 따라서 정부, 민간, 시민사회, 공공기관 등의 다양한 관련기관들 간의 상호 파트너십의 확보와 함께 서로 간의 체계적 노력과 많은 시행착오가 필요하다는 것을 알려준다. 무엇보다 지역사회를 이끄는 주민들의 자발적 참여와 공익적 가치를 이끌어내는 리더십이 매우 중요하며 관련 지원기관들의 전문적 지식과 기술이 서

로 어우러져 체계적으로 컨설팅 할 수 있는 플랫폼 구축이 가능하다면 주택공급과 도시재생사업의 성공가능성이 매우 높아질 것이다.

따라서 본 연구는 주거복지와 도시재생의 핵심으로서 커뮤니티 개발 컨설팅의 개념, 유래, 목적 등을 살펴보고 기존 주택개발이나 도시재생의 문제점을 극복하는 대안으로서 미국과 영국의 사례를 분석한다. 또한 현재 우리나라의 도시재생과 미국과 영국의 커뮤니티 개발 컨설팅의 기능을 비교분석하여 개선방향을 제시한다. 또한 제시된 커뮤니티 개발 컨설팅 기능과 미래 주택도시 관련 건축기술 메가트렌드를 분석하고 도출한 주택도시 니즈를 바탕으로 주택도시 커뮤니티 개발 보증컨설팅 서비스를 발굴한다.

II. 커뮤니티 개발 컨설팅의 국가별 발전 유형

1. 미국의 사례

1) 커뮤니티 개발 기구(CDC)의 유래

로버트 케네디 의원은 1966년 뉴욕시 상원위원 자격으로 블루클린의 Bedford-Stuyvesan이라는 지역을 방문하게 되었는데 당시 이 지역은 백인 중심에서 흑인과 라틴계 중심으로 급변하여 실업증가, 지역사회 투자저하, 공공서비스 부족 등 다양한 문제가 발생하면서 쇠퇴된 지역이었다. 케네디 의원은 지역 지도자들과 함께 Bedford-Stuyvesan Restoration Corporation이라는 재개발기관을 설립한 것이 미국 최초의 커뮤니티 개발 회사(CDCs:community development corporations)가 되었고 그 이후 많은 커뮤니티 활동가들이 CDCs 설립에 참여하면서 연방정부의 지원자금을 받아 지역에 맞는 Special Impact 프로그램을 운용하게 되었다. CDCs를 정의하면 커뮤니티 주민이 공동의 목표를 달성하기 위하여 주정부, 지자체, 민간기업, 비영리단체 등 공공과 민간의 파트너십에 의해 상향식 커뮤니티 개발을 실행하는 비영리개발법인이다.

1970년대에는 특정지역에 대한 대출거부 문제, 주거지 차별문제, 도시개발 문제 등 각종 주거와 관련된 다양한 문제들로 영역을 확대하게 되었고 1980년대에는 CDCs의 수가 2천여 개로 늘어나면서 주택분야에 보다 집중하고 전문화하기 시작했으며 주택전문가들로 구성되어 주택에 관한 자금지원, 기술 및 정보제공에 초점을 두는 상담(consulting) 기능이 포함되어 지금까지 진행되고 있다. 박미선(2013)은 자립 능력이 낮은 저소득층을 위하여 CDCs와 같은 조직이 물리적 지원 이외에 저소득층 주거환경 개선 및 각종 카운슬링 등 주택관련 서비스를 제공함으로써 저소득층 자립을 지원하는 것이 필요하다고 주장한다.

2) 커뮤니티 개발 기구의 발전

미국 커뮤니티 개발기구 (community development corporation, CDCs)는 저소득층이 밀집하여 거주하는 지역사회에 기반을 두고 처음에는 저소득층의 주택공급을 수행하기 위한 비영리 조직으로 출발했으나 현재는 커뮤니티 비즈니스, 산업을 위한 지역개발, 일자리 창출, 주택관련 교육과 카운셀링, 커뮤니티의 생성과 운영 등 저소득층의 자립을 위한 활동으로 더욱 전문화되고 있고 컨설팅 영역을 확장하면서 서비스범위도 확대되고 있다. 현재 미국 전역에 약 4600개의 기관이 활동하고 있는데 이러한 광범위한 증가는 1974년부터 주거약자에게 주거환경과 고용기회를 제공하기 위하여 등장한 커뮤니티 개발 포괄보조금(community development block grants: CDBG)의 영향이 매우 크다.

3) 미국 커뮤니티 개발 기구의 기능과 업무영역

커뮤니티 개발 기구(CDCs)는 단일 근린(neighborhood)를 기반으로 활동하고 여러 개의 근린이 포함되기도 하며 카운티(county) 수준이나 시(city) 또는 주(state) 단위의 활동을 보이는 곳도 있으나 기본은 근린이 된다. 미국의 경우 커뮤니티 개발 기관이 활동하는 지역주민의 대다수(87%)가 지역중위소득 50% 이하의 소득수준인 저소득층이 거주하는 지

역을 대상으로 사회적 약자에게 꼭 필요한 주거복지 컨설팅과 지원서비스를 제공하고 있다. 1988년에서 2005년까지의 CDCs의 주요 업무영역별 성과를 제시하면 다음 <표 1>과 같다.

<표 1> 미국의 CDCs의 주택공급이외의 컨설팅 활동

| CDCs 컨설팅 분야 | 주요 활동내용 |
|-------------|---|
| 상업용 시설개발 | 2005년 약 45% 이상이 상업 및 산업시설 개발에 참여함 육아보육시설, 학교, 체육시설, 문화센터, 커뮤니티 센터, 노인시설의 수요에 대응하여 직접 개발에 참여함 |
| 안전/구호 | 긴급 식료품 지원 지역사회 안전활동 |
| 일자리 창출 | 2005년 기준 CDCs가 창출한 일자리 77만 4천개 |
| 교육/훈련 | 직업기술 훈련 마약퇴치 및 방지 교육 이민자/출소자 사회진입 교육 |
| 소액대출 | 1990년 빈곤퇴치전략으로 소액대출을 통해 자생 기업을 지원함 |
| 자산형성 지원 | 2005년 기준 저소득가구의 자산형성을 지원함(15억달러) |
| 커뮤니티 형성 | 커뮤니티 임차인 대상 카운슬링 청소년 프로그램 제공 주거지원 서비스 제공 홈리스 서비스 제공 노인 프로그램 제공 문화/보건/건강활동 지원 |

출처: National Congress for Community Economic Development.
박미선(2013), 미국 커뮤니티 개발기구(CDCs)의 저소득층 주택공급 활동과 시사점

4) 미국 시카고의 커뮤니티 개발 기구(CDC)의 사례

미국에는 전문적인 커뮤니티 개발 전문가들이 그룹을 이루어서 활동을 하고 있는데 다음 <그림 1>은 시카고에 있는 커뮤니티 개발 컨설팅 내용을 요약한 것인데 다양한 커뮤니티 개발지원 활동을 수행하고 있다는 것을 알 수 있다. 그 중에서도 마을 미화활동, 경제적 개발, 난개발 방지, 범죄예방 등 마을의 공통적 가치를 함께 공유하고 논의하여 마을 발전을

지향하는 기구이며 CDCs에 따라서는 커뮤니티 개발의 기능이나 활동범위가 크게 차이가 있다는 것도 알 수 있다. 이것은 커뮤니티 개발을 위한 프로그램의 종류는 필요에 따라 얼마든지 변경이나 추가가 가능하고 커뮤니티 내 결집력에 따라 더 많은 기능과 활동을 수행할 수도 있고 활동에 큰 제한이 있을 수도 있다는 것을 시사한다.

<그림 1> 미국 시카고의 커뮤니티 개발 기구의 업무내용

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Beautification | 커뮤니티 미화로 마음과 재산의 가치 높인다 |
| Code Enforcement | 법의 집행은 커뮤니티 개발에 필수적이다 |
| Comm Dev Overview | 커뮤니티 개발의 정의는 광범위 할 수 있다 |
| Community Organizations | 커뮤니티는 변화를 위한 중요한 역할을 담당한다 |
| Crime Prevention | 커뮤니티 협력을 통해 범죄를 예방한다 |
| Deed Restrictions | 증서 제한 및 약속은 토지 이용, 미화를 규제한다 |
| Economic Development | 경제 개발 실체이다 |
| Housing | 주거 수요가 근린지역의 품질을 결정한다 |
| Planning | 도시계획은 결과지향적이다 |
| Redevelopment | 못쓰는 토지의 개발은 커뮤니티 내에서만 가능하다 |
| Sprawl | 교외 난개발이 원인이 되어 귀하 지역에 영향을 미친다 |
| Sustainability | 환경적 지속 가능성 : 지역 사회가 도울 수 있다 |
| Zoning | 용도지정지역을 이해한다 |

출처 : <https://www.useful-community-development.org/land-use-zoning.html>

3. 영국의 사례

영국은 산업혁명 이후 세계에서 가장 먼저 현대도시의 형태를 확립했지만 다양한 도시문제에 노출되어 도시재생의 과정을 가장 일찍 경험했다. 또한 전후 수많은 저소득층의 주거문제에 봉착하면서 정책의 효율적 집행을 위해 정부주도 개발이 최초로 시도되었다. <표 2>와 같이 1950년대부터 70년대에는 전후복구사업을 통해 주거의 양적 규모를 늘리며 산

업을 부흥시키기 위해 노력하였으나 주거환경의 악화와 난개발 그리고 출생률의 폭증이라는 문제가 발생하였다. 이로 인해 도심인구의 감소와 함께 실업, 범죄, 인간소외 등 다양한 도시문제들이 나타나기 시작하였고 이를 해결하기 위한 핵심정책은 뉴타운, 그린벨트, 그리고 주거재개발로 이어졌다.

<표 2> 영국의 도시 정책과 시행사항

| 구분 | 키워드 | 도시정책의 이념 | 경제/사회적 관점 | 관련제도 및 시행사항 | 주요실행자 및 정권변화 |
|--------|------------------------|--|--|---|--|
| 1950년대 | 재구축 Reconstruction | 도시의 노후한 지역의 재건축과 확장 (마스터플랜) | 공공부문 투자에 민간부문 일부 참여 주택과 삶의 기준 개선 | 도시내 지역의 복원과 주변지역 개발 | 중앙정부와 지방정부; 민간개발업자와 도급업자 |
| 1960년대 | 재활성화 Revitalization | 1950년대 경향 지속 중앙정부, 지방정부: 민간개발업과 계약자들에게 지시 높은 수준의 정부개입과 주택보급 기존지역의 부흥과 함께 1950년대 정책 지속 | 1950년대부터 계속적으로 민간 투자의 영향증가 사회, 복지 개선 | 대전이후 50만호 손실에 따른 빠른 주택보급 및 재건 정책 60년대 후반 거대한 빈민가 철거 | 공공부문과 민간부문의 균형 50년대 보수당주도 60년대후반 노동당주도의 정책변화 |
| 1970년대 | 리뉴얼 Renewal | 파트너십: 중앙지방정부, 증가하는 민간섹터와 특별부서, 지역사회 | 공공부문의 재원 부족과 민간투자 증가 커뮤니티 기반 행위와 많은 권한 부여 | 빈민가 철거 및 주거 개선 정책 종합 개선 지역 GIAs 프로그램 주거 개선 지역 (HAAs) | 민간부문의 역할 강조와 지방정부의 탈중앙화 노동당 계속 집권 |
| 1980년대 | 재개발 Redevelopment | 중앙정부가 인센티브 제공, 민간섹터와 특별부서가 실행하는 구조 공공-민간 협력구조 - 경제활성화 촉진 - 신우익주의/기업주의 - 민영화 및 규제완화 - 대형 프로젝트 부동산 위주 개발 | 선별적인 공공지원과 함께 민간부문이 주도 매우 선별적인 정부지원과 커뮤니티자활 노후한 도시 지역의 강조 높은 재개발 | - 중앙정부의 기능 강화 및 민간과의 협력체계 강화 - 대도시권 광역정부 폐지 - 개발계획과 개발규제기간 단축 (규제철폐 및 절차 간소화) | 민간부문과 특별기관의 강조; 파트너십의 성장 1979년 대처 보수당 집권 |

| 구분 | 키워드 | 도시정책의 이념 | 경제/사회적 관점 | 관련제도 및 시행사항 | 주요실행자 및 정권변화 |
|------------|--|---|--|--|---|
| 1990 년대 | 지역재생 Area- Regener- ation | 공공민간파트너쉽, 특별 부서와 지방정부시민단 체와 지역사회 참여의 증가 - 환경에 대한 배려 강조, 지속가능한 개발 이념 추구 - 광역적 도시계획 강조 - 개발계획에 입각한 개발 규제, 협력적 계획이론 1980년대보다 신중한 개발; 역사 유적조존 | 공공, 민간, 자발적 지원의 균형 커뮤니티 역할 강조 | - 도시 및 농촌 계 획법 정리 - 환경보호법/환 경법 정비 - 환경부와 교통 부의 통합 (DETR) - 다양한 보조금 제도의 도입 - 규제절차의 간소화 | 파트너쉽이 지배적 1990.12 메이저 보수당 집권 1997.5 블레이어 노동당 집권 |
| 2000 년대 | 전략적재 생 Strategi- c Regener- ation | 전략적인 공공-민간-지 역사회 파트너쉽 지켜보는 중앙정보, 지 역을 이끄는 지방정부 - 실업문제 개선 - 주민들의 건강 증진 프로그램 - 범외감소 안전사회 조성 - 교육수준 증가 기술 교육 제공 - 주택과 물리적 환경 개선 | 커뮤니티의 역할 강조 사회배제, 빈곤 타파를 위한 다양 한 자력갱생프로 그램 운용 교육을 강조한 정 책 | 저렴함 따뜻함 (Affordable Warmth) 프로그램 Neighborhood Renewal(NRNS) 영국주택상태평가 주거, 건강, 안전 등급시스템 민영주택 재생 프 로그램 | 효율적인 파트너 쉽의 다양한 유형 전개 |

출처 : 김영환(2004), 영국의 지속가능한 도시개발정책 및 사례

1980년대 대처정부는 과감한 민간주도 정책으로 공기업을 민영화하고 대규모개발 프로젝트를 수행하여 가시적인 성과들을 도출하였으나 개발에 소외된 사람들의 재정착, 소득재분배, 불균형 등의 사회문제가 등장하였다. 1990년대에는 지속가능한 개발개념이 대두되어 지방정부가 주도적으로 다양한 이해관계자들과 네트워크를 형성하고 상호협력을 통해 도시재생에 참여하는 지방분권상 상향식(bottom-up) 정책으로 전환하였다. 이와 연계하여 1997년 블레이어정부는 각 지방별로 도시재생회사(Urban Regeneration Companies)를 설립하여 지역개발기구(Regional Development Agencies)와 통합도시재생예산을 수립하고 집행하면서 상호 논의를 통해 적절하게 배분하는 역할을 강조하였다.

도시재생에서 이처럼 자발적 배분 프로그램의 장점은 지역커뮤니티가 자발적으로 기금운영을 위해 협의하는 과정에서 지역구성원 간 문제점을 규명하고 협력방안을 모색하며 자율적 관리가 이루어진다는 점이다. 이를 통해 시간은 걸리지만 내부적으로 다양한 지원 프로그램을 개발하면서도 결속력과 지속가능성을 증대시키는 효과를 거둘 수 있다.

2000년대 영국은 다시 ‘전략적 재생’이라는 개념으로 전환하는데 이것은 공공-지역사회-민간이 하나의 협력 네트워크를 형성하고 서로 힘을 합하여 지역밀착형 문제해결 위주로 도시재생사업을 진행한다는 것이다. 즉 단순한 주택공급에서 벗어나 실업, 건강, 범죄, 교육, 환경 등 각 문제의 해답을 지역사회 스스로 모색하는 ‘커뮤니티 개발 사업’으로 성격으로 변화되었다. 영국의 도시재생정책의 변화과정은 우리에게 주는 시사점이 매우 크다. 실제로 복잡하고 다양한 니즈가 엉켜있는 현실에서 모든 지역에 통하는 만병통치약을 한순간에 개발해서 처방한다는 것은 불가능하다. 사실 현실 속에 현장에서 치열하게 부딪히는 사람들의 생각과 판단을 기반으로 한 지속가능한 정책이 가장 좋은 해답인 경우가 많다.

아래 <표 3>에서 우리나라는 영국과 약 15 ~ 20년 정도의 격차를 두고 영국의 뒤를 따르는 상황이라는 것을 알 수 있다. 영국이 1991년에서 2000년대까지 수행한 정책이 현재 우리나라에 적용할만한 정책인데 주요 시사점은 첫째 더 이상 도시와 농촌의 개념이 아닌 지역 커뮤니티라는 관점에서 지역개발이 이루어진다는 점, 둘째 지역경제와 연계시켜 지속가능성 문제를 해결해야 한다는 점, 셋째 민간이나 정부 중심이 아니라 사회적 기업과 같은 민간주도의 정부와 민간 파트너십을 형성하여 지역밀착형 거버넌스를 구성하고 지역혁신을 주도한다는 점이다.

<표 3> 영국의 도시문제와 대응정책 및 진행과정

| 시기 | 문제점 | 대응 정책 | 주요사건 및 영향 | 클러스터화의 진행과정 |
|-------------|---|---|--|---|
| 1945 ~ 1968 | 주거문제, 스프롤과 대상개발, 포괄적으로 중심시가지 재개발 혼잡한 도심부 일 자리, 인구재분배 | 도시정책이라기보다는 주거와 타운과 지역 계획, 물리적 접근, 도시 중심 재개발 | 세계대전 이후의 복구사업 → 주택증가, 인구증가 주거공급과 더 많은 요구 | 생성되지 않음 |
| 1968 ~ 1977 | 사회병리학적 접근 작은 지역에 제한적인 개발 높은 수준의 정부 개입 및 통제 | 작은 규모의 주도권 민간참여 부분 확대 단계적 정부개입여지 축소 | Enoch Powell의 '피의강' 연설(1968)→인종 불안감 급격히 증폭 석유파동, 산업붕괴(1973) → 버블붕괴, 영국경제의 취약성 노출 광부 파업(1973), 삼주간 파업(1974) → 에너지위기 심화, 위기감 심화 | 파트너쉽 (PPP, Private-Public partnership 도입단계) |
| 1977 ~ 1979 | 1977년 구조적 접근(도시백서) 이너시티정책 4대핵심 문제 1.경제쇠퇴 2.물리적쇠퇴 3.빈곤의 집중화 4.인종차별 | 도시 이너시티지역법 (1978년도시백서):통합접근방법 개발 파트너쉽의 구성, 민간 부문의 새로운 역할, 자발적 커뮤니티, 수직적 +수평적관계형성 여전히 소규모 지역 위주 | 도시백서출간(1977)→도시 문제 공표 병원노동자파업, 기타 필수 서비스거부→노동부에서의 공공신뢰 상실 이전의 불만으로 인한 정 부교체(1979)→신 자유 주의의 시작 | - 다자간 파트너쉽 유도단계 - 민영화(Privatism), 도시 및 지역개발에 서의 민간 참여 촉진, 지원 - bilateral partnership에서 negotiated transaction에서 multilateral partnership으로 이동 |
| 1979 ~ 1991 | 사회적, 구조적, 병리적 접근방식의 혼합 1. 과도한 정부의 개입 2. 개별적, 단체 의존도 3. 자유시장 규제 | 1. 정부역할 축소 2. 자력갱생 독려 3. 자유시장 독려 소유지 및 이익중심의 도시재생 수익지역의 물리적 재생 위주 공공-민간파트너쉽 (도시개발회사UDCs) 협조가 부족한 다수의 추진체 프로그램 관리 중시 | 민영화의 시작(1980)→ 제조업쇠퇴와 실업증가 Brixton 폭동(1981)→ 도시지역이 주목, 문제인식 실업, 인플레이션 심화 (1982)→1979년 지표에서 두배 폭등 광부 파업(1984)→대처 수상 파업자들 격퇴 인두세 도입(1989)→대 처시대 종말 | - 다자간 파트너쉽 정착단계 - 신지역주의(New Regionalism), 지역단위의 국가 경쟁력화로 파트너쉽 활성화 추진 |

| 시기 | 문제점 | 대응 정책 | 주요사건 및 영향 | 클러스터화의 진행과정 |
|-------------|---|--|---|---|
| 1991 ~ 2000 | 기본전략 유효. 배타적 커뮤니티 교육 중시 핵심문제 - 지역중심의 비일관성과 정책 - 배제된 커뮤니티의 이익을 어떻게 안전하게 들것인가? | - 다수 추진체 파트너쉽의 개발(민간, 공공, 커뮤니티부문) 시티 챌린지, 통합재생예산(SRB), 커뮤니티 뉴딜(NDC), 광역개발기구(RDA)의 창립, 이웃 재생 기금(NRF), 사회배제단위(SEU) - 다자간 추진체 협조 가버넌스 능률화 시도 - 정책적 일관성, 시너지, 효율화 - 전략적 접근, 결합적 접근 | 경제 쇠퇴(1991-1993) → 도시문제 심화 도시정책 재평가-이너지티 정책 출간(1993)→경쟁력 입찰방식의 도입 노동당 선거(1997)→ 도시정책의 재평가 미국발 서브프라임 모기지 금융위기(2008)→모기지 및 근본적인 금융시스템 재조명 및 신자유주의 가치관에 대한 반성 | - 거버넌스(Regional Governance)개념 도입, 구축 단계 - 지역혁신 체계모임 - 도시 및 지역개발의 노후, 침체 문제를 지역경제와 연계, 도시부흥(Urban Renaissance)정책으로 강력추진(특영국, 독일 등의 유럽국가) |

출처 : 임기택(2010), 영국도시재생 파트너쉽의 클러스터화 과정에 관한 연구

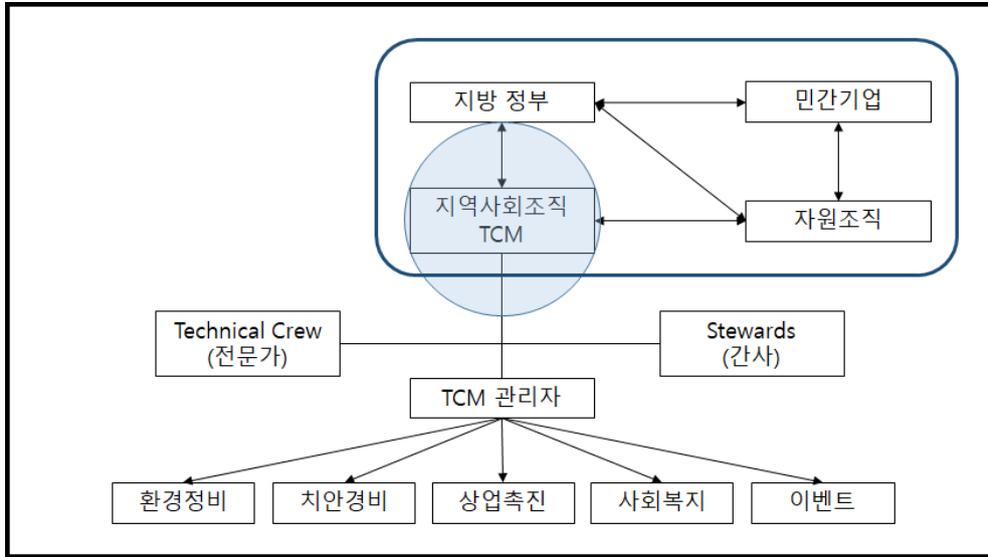
1980년대 후반까지 영국은 주택공급 위주로 진행되면서 지원 서비스는 몇 가지 대표 프로그램으로 이루어져 다양하고 창의적인 지역에 특화된 커뮤니티의 재생노력은 매우 저조했다. 그 결과 누구도 만족하지 못하는 주거환경이 만들어지면서 개선의 필요성이 제기되었다.

2000년 중반까지 영국은 주택공급 문제에서 벗어나 커뮤니티 재생으로 초점을 옮기고 있으며 일자리, 기금운영, 건강, 주거, 교육훈련 등 각종 프로그램을 통한 커뮤니티 개발에 나서고 있으며 다양한 인종과 구성원들을 하나의 그릇 안에 모두 담아내고자 노력하였다. 즉, 그 지역에 특화된 교육 프로그램을 개발하고 혁신을 지속하여 장기적 관점의 성공을 추구하는 전략이 가장 성공확률이 높은 것으로 결론을 내렸다.

TCM(town center management) 조직 중 상업개선지구(BID:business Improvement District)의 경우에는 영국의 중심시가지 재생에 가장 많은 유형과 유연성을 보유하고 있다. TCM은 민간인 중심으로 이루어진 지방자치단체의 역할이 크며, 중앙정부나 지방정부의 지원보다는 자발적인 기부와 모금활동을 통하여 지자체가 운영한다. TCM은 <그림 2>와 같이 관리자를 중심으로 환경정비, 치안정비, 상업촉진, 사회복지, 이벤트와

같은 다양한 컨설팅 활동들을 수행하면서 유연하게 민간기업과 지자체 그리고 자원조직 간의 사이에서 지원완충의 역할을 수행하는 지역사회의 공공성을 띤 민간단체로 정의할 수 있다.

<그림 2> 영국의 TCM조직의 기본적 구성



출처 : 임기택(2010), 영국도시재생 파트너십의 클러스터화 과정에 관한 연구

영국의 경우 커뮤니티 개발의 주체가 TCM인만큼 TCM의 유형은 <표 4>와 같이 매우 다양하게 존재할 수 있는데 일괄적인 공공행정이 아니기 때문에 관리상의 일관성 문제가 제기될 수 있지만 주민의 수요를 적절하게 반영하면서 정부정책에 맞추어 유연하게 운영할 수 있는 최적의 모습일 수 있다. 무엇보다 각 TCM 유형은 각기 형태에 따른 특성을 보유하고 있어서 커뮤니티의 현재 상황에 따라 적절한 유형을 선택적으로 활용할 수 있다.

<표 4> 영국의 TCM 조직의 유형과 특성

| 유형 | 형태 | 특성 |
|-----------------------|---|--------------------------|
| 1. TCM 주도형 | 초기단계의 TCM에 적합한 기본적인 조직구조 | 소규모 도시 적용가능 |
| 2. 타운센터 매니저 공유형 | TCM과 비슷하나 매니저가 여러 도시의 TCM에 관여하는 형태 | 소규모 도시 적용가능 |
| 3. 타운센터 매니저 중심형 | 큰 도시 전개형태, 상근 타운매니저 고용 | 매니저의 역량 중요 |
| 4. 상공회의소 타운센터 매니저 고용형 | 상공회의소가 타운센터 매니저 고용 | 민관은 상공회의소 지원 |
| 5. TCM-관민 코디네이터 | 지자체로부터의 참여자가 공공섹터의 관리 조정하고 민간기업 출신자가 상업적 이익을 조정 | 민관 협력이 특히 중요 |
| 6. 지자체 타운센터 매니저 고용형 | 타운센터 관리자를 지자체가 고용하는 형태 | 대부분 TCM이 채택 |
| 7. 관민협력-지자체 직원형 | Council내에서 지자체 직원이 타운센터 이슈의 중심적 역할 담당 | 민간섹터와 공공섹터를 연계하는 역할 |
| 8. 시티 챌린지-타운센터 매니저형 | 타운센터 매니저 지정 | 도시재생에 기여 |
| 9. 시티센터 컴퍼니형 | 회사형태의 조직. 특정 지역의 사업과 관리의 책임을 진다. | 상근 직원고용, 활동 자금확보 위해 사업진행 |

출처 : 임기택(2010), 영국도시재생 파트너십의 클러스터화 과정에 관한 연구

우리나라의 경우에도 문재인 정부가 다섯 가지의 유형으로 도시재생사업을 진행하고 있으나 영국의 경우 훨씬 더 다양한 형태의 커뮤니티 개발사업의 유형으로 나누어 진행하고 있고 더 많은 요소들을 버무려 더 다양한 커뮤니티 개발의 유형을 늘리기 위해 노력하고 있다.

Ⅲ. 커뮤니티 개발 컨설팅(CDC)의 기능과 주체

1. 국가 간 커뮤니티 개발 컨설팅의 기능 비교

주택공급은 미국이나 영국 그리고 우리나라 모두 공통적으로 보유하고 있는 기능이다. 저소득층인 주거약자에게 필요한 주택을 공급한다는 취지는 모든 국가에서 공통적인 업무이기 때문에 본 연구에서는 주택보급

기능을 제외한 기능을 비교한다. 지금까지 분석한 미국과 영국의 커뮤니티 개발 기구의 기능과 현재 한국의 도시재생 기능을 비교하면 다음 <표 5>와 같이 요약된다.

<표 5> 각 국의 커뮤니티 개발 컨설팅(CDC) 기능

| 기능 | 미국 | 영국 | 한국 |
|----------|----|----|----|
| 환경보존 | X | 0 | 0 |
| 치안안전 | 0 | 0 | 0 |
| 상업촉진 | 0 | 0 | 0 |
| 사회복지(돌봄) | 0 | 0 | X |
| 이벤트지원 | 0 | 0 | X |
| 금융지원(대출) | 0 | X | X |
| 일자리지원 | 0 | X | 0 |
| 교육/훈련 | 0 | 0 | X |
| 자산형성 | 0 | X | X |
| 건강/문화/보건 | 0 | 0 | X |
| 부동산가치개발 | 0 | 0 | 0 |

한국의 도시재생 뉴딜사업은 환경(주거정비지원형)과 치안안전(우리동네살리기), 상업(일반근린형), 부동산 가치 개발(중심시가형)의 하드웨어 영역에 국한되어 있으나 미국과 영국은 주로 프로그램 위주의 소프트웨어 중심으로 진행되고 있다. 미국의 CDC가 가장 광범위한 컨설팅 서비스를 제공하고 있는 것으로 나타났고 영국은 금융부문 기능과 일자리 관련 기능은 미흡한 것으로 나타났다. 현재 우리나라의 도시재생은 하드웨어 구축에 집중하고 있는데 향후에는 선진국들처럼 프로그램 중심의 소프트웨어 개발을 위해 노력해야 할 것이다. 특히 미국 CDC의 대출이나 자산형성과 같은 금융서비스 기능을 주택도시보증 기능으로 확대하여 고객니즈에 맞는 새로운 보증서비스를 개발한다면 맞춤형 주거복지의 새로운 기회를 얻게 될 것이다.

2. 국가 간 커뮤니티 개발 컨설팅의 주체 비교

국가별로 도시재생을 위한 커뮤니티 개발 주체를 분석해보면 일본의 경우는 민관합동법인(the third sector)이 도시재생사업의 주체로서 파트너십을 형성하여 진행하는데 종류로는 사회적 기업(social company), 커뮤니티 비즈니스, 마을 가꾸기 회사(town management organization), 유한책임 파트너십(limited liability partnership), 합동회사(limited liability company) 등이 있다. 영국의 경우는 지역 전략적 파트너십(local strategic partnership), 도시재생회사(urban regeneration companies), 커뮤니티 개발 트러스트(community development trust) 등이 주체로 활동하고 있으나 모두 민간과 정부가 파트너십을 중시하되 민간이 주체가 된다. 미국의 경우에도 커뮤니티 개발 기업(community development corporations)은 민간 비영리개발법인이며 도시재생사업의 주체로 사업을 전개해 왔다(정철모, 2009).

우리나라도 도시재생 사업의 경우 기존에는 주택 및 상가재건축, 물리적 환경정비를 중심으로 진행해왔으나 지역의 특성을 반영한 지속가능한 주거복지라는 개념으로 고용노동부의 ‘사회적 일자리 창출’, ‘사회적 기업 육성’, 행정안전부의 ‘민간 비영리단체 지원’ 등의 사업을 연계하여 포괄적 도시재생사업의 추진을 계획하였다(주관수 외, 2010).

해외 선진국들과 우리나라의 도시재생 사업을 분석해 보았을 때 커뮤니티 개발주체는 주민들의 자발적 참여를 이끌 수 있는 민간주도의 ‘사회적 기업’이 포괄적인 재생주체로서 기능하고 있다(홍성우·장우진, 2011). 사회적 기업이 커뮤니티 개발의 주체로 유관 지원기관들의 전문적 지식과 지원을 공익적 가치로 잘 모으면 커뮤니티 개발사업의 성공가능성이 훨씬 더 커지게 된다.

IV. 미래형 주택도시 보증컨설팅 서비스의 개발

1. 주택도시 메가트렌드와 미래 주택도시 니즈 분석

주택도시금융의 미래는 주택도시정책과 건축기술에 의해 큰 영향을 받게 되는데 향후 주거복지의 개념과 대상이 확대될수록 다양한 주택니즈가 발산되어 보다 진보적인 첨단건축 기술의 영향을 받게 될 가능성이 높다. 예를 들면 1인 가구 증가, 초고령화, 환경오염, 에너지, 가족해체, 팻족 증가 등 엄청난 사회적 변화는 4차 산업혁명을 기반으로 하는 건축기술의 변화와 맞물려 주택도시금융의 니즈를 크게 변화시킬 것이다. 변화는 위기감을 고조시키지만 주택도시금융 서비스가 새롭게 발전할 기회도 제공한다.

대통령소속 국가건축정책위원회가 2016년 발간한 ‘건축산업의 미래이슈와 대응전략 연구’에는 주택도시의 직접적 사업환경이라고 할 수 있는 ‘미래건축산업 이슈’가 제시되었다(대한건축학회, 2016). 이 연구는 이슈별로 미래 주택에 반영될 과학기술분야 메가트렌드를 분석하고 변화 방향을 제시하고 있기 때문에 이것을 활용하면 미래 주택도시금융의 니즈를 가늠할 수 있고 주택도시 보증컨설팅 서비스 개발에도 활용할 수 있다. 본 연구는 먼저 세 단계로 미래 주택도시 니즈를 도출하였다. 첫 단계는 대한건축학회(2016)가 제시한 미래 메가트렌드 기술 중 주택도시와 관련된 메가트렌드를 9가지로 요약하고 각 트렌드의 상황적 시사점을 정리하였다. 두 번째 단계는 각 상황적 시사점을 미국 및 영국의 커뮤니티 개발 컨설팅 기능과 연결시켰고 세 번째 단계는 커뮤니티 개발 기능과 미래 주택도시 니즈를 연결시켜 다음 <그림 3>과 같이 주택도시 니즈를 산출하였다. 본 연구가 산출한 미래 주택도시의 니즈는 ‘개인보증 서비스 확대 요청’ 등 <그림 3>에 제시된 9가지로 요약된다.

<그림 3> 주택도시 부문 메가트랜드와 미래 주택도시 니즈분석

| 주택도시부문 메가트랜드 | 상황적 시사점 | 관련 커뮤니티 개발 기능 | 미래 주택도시 니즈 |
|-----------------|--------------|---------------|--------------------|
| 마이크로 하우스 집중 | 개인의 심화 | 개인금융상담 기능 | 개인 보증 서비스 확대요청 |
| 스마트 홈 기술의 발전 | 교육/문화 편의성 증대 | 교육/훈련/문화 기능 | 재택 교육/훈련/문화의 니즈 |
| 제로에너지하우스 보급 | 친환경 에너지 | 친환경 유지기능 | 친환경 주택 수요 증대 |
| 시공 모듈화 및 자동화 기술 | 주택안전 정기점검 | 안전유지 기능 | 주택 안전점검에 대한 니즈 |
| IoT 기술의 보편화 | 신체적 위험상황 대처 | 보건/건강 기능 | 가족의 보건/건강/안전 확인 요청 |
| 건물에너지 저감기술 | 저감 컨설팅 니즈 | 일자리창출 기능 | 주택 에너지저감 비즈니스 기회 |
| 에너지 저장기술의 발전 | 무정전 환경 | 치안유지 기능 | 커뮤니티 전기 안정공급 요구 |
| 스마트 빌딩 수요의 증대 | 빌딩가치 증대 | 부동산 가치개발 기능 | 스마트 빌딩 경제가치 증대 |
| 블록개발의 세계적 확산 | 대규모 상권생성 | 사업촉진 기능 | 커뮤니티 경제자립 니즈 |

출처: 대한건축학회(2016), 건축산업의 미래이슈와 대응전략 연구, 주택도시부문 메가트랜드 재정리

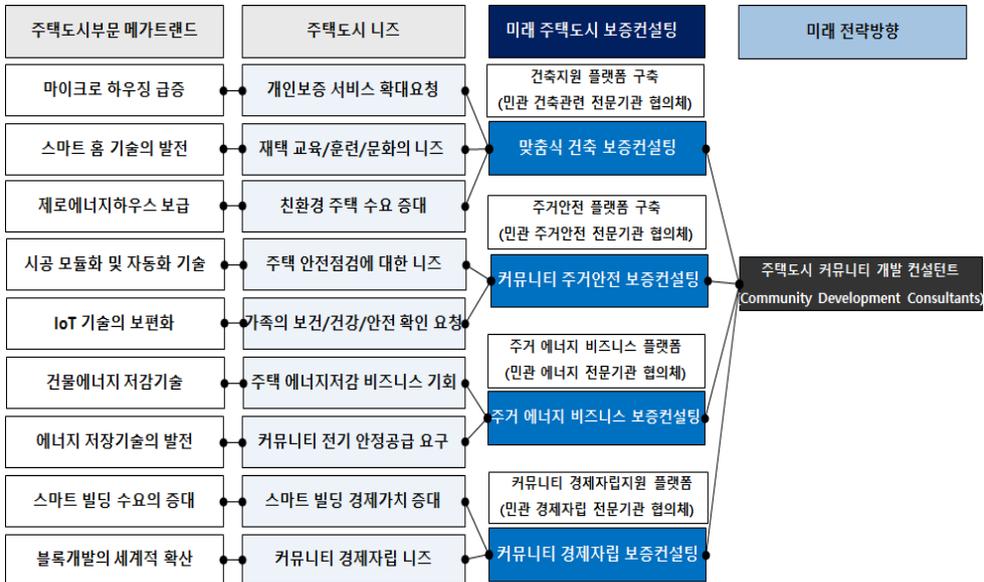
2. 주택도시금융의 미래 전략방향 도출

주택도시부문 메가트랜드와 주택도시 니즈를 바탕으로 미래 주택도시 보증 신규 서비스 개발을 위하여 그룹핑하면 <그림 4>와 같이 4가지의 주택도시 커뮤니티 개발을 위한 신규 보증컨설팅이 가능하다. 먼저 주택도시 니즈 중 개인보증이나 재택 교육/훈련/문화 니즈 및 친환경 주택수요는 모두 맞춤형 건축니즈로 연결될 수 있으므로 맞춤형 건축 보증컨설팅이 가능하다. 두 번째 주택 안전점검에 대한 니즈와 가족의 보건/건강/안전 확인 요청은 모두 주거안전 보증과 관련된 니즈이므로 커뮤니티 주거안전 보증컨설팅이 가능하다. 세 번째 주택에너지저감 비즈니스 기회와 커뮤니티 전기 안정공급 요구라는 주택도시 니즈는 에너지 비즈니스와 관련된 니즈들이므로 주거 에너지 비즈니스 보증컨설팅이 가능하다. 네 번째 주택도시 니즈 중 스마트 빌딩 경제가치 증대와 커뮤니티 경제자립 니즈는 모두 커뮤니티의 경제적 가치창출과 관련된 니즈들로

묶여지기 때문에 커뮤니티 경제자립 보증컨설팅이 가능하다.

그러나 단일기관이 직접적으로 건축기술 관련 서비스나 에너지 관련 정보를 제공하는 것은 어렵기 때문에 고객들에게 건축지원이나 주거안전 그리고 주거 에너지 비즈니스, 커뮤니티 경제적 자립 등과 같은 주제별 지원서비스를 위한 영역별 플랫폼을 구축하여 제공하는 것이 바람직하다. 또한 개별 플랫폼은 어느 하나의 기관이 전담하여 구축하는 것이 아니라 관련된 민간기관과 공공기관이 전문기관 협업 네트워크를 구축하여 제공하여야 보다 다양한 정보와 지식이 축적되고 많은 이용자들을 확보할 수 있다. 개별 플랫폼이 제공하는 서비스를 통합하여 주택도시금융 통합 플랫폼을 구축한다면 개별 미래 주택도시 니즈들을 포괄하는 주택도시 커뮤니티 개발 보증컨설팅이 가능하게 된다.

<그림 4> 미래 CDC로서 주택도시금융 서비스 방향



또한 미래 주택도시 커뮤니티 개발 보증컨설팅의 일관성과 질적 요건을 담보하기 위해서는 주택도시 커뮤니티 개발 전문 컨설턴트를 양성이 필요하다. 고객의 다양한 니즈와 함께 주택도시관련 이슈들과 복잡한 금융보증 상품 및 정책에 관한 지식이 있어야 소개와 상담이 가능하므로

전문적이고 체계적인 교육과 훈련을 받은 주택도시 커뮤니티 개발 전문 컨설턴트의 양성이 필요하다. 주택도시 커뮤니티 개발 전문 컨설턴트 양성을 통한 보편적 국민 주거복지 실현이 본 연구가 추구하는 미래전략 방향이다.

3. 미래형 주택도시 커뮤니티 개발 보증컨설팅의 내용

1) 맞춤형 건축 보증컨설팅

주택도시의 기술발달에 따라 다양한 건축형태의 구현에 대한 니즈가 높아지고 개인보증 서비스가 지속적으로 증대되면서 맞춤형 건축 보증컨설팅에 대한 관심이 높아질 것으로 예상된다. 따라서 다음 <표 6>과 같이 주택 인테리어 중심으로 리모델링에서 장기적으로는 주택의 그린 리모델링 시장이 확산되고 그린 리모델링 등 다양한 수요에 대한 맞춤형 건축지원 보증상품이 개발되고 확대될 것으로 전망된다.

<표 6> 그린 리모델링 시장 전망

| 구분 | 2000~2010년 | 2010년~2020년 | 2020년 이후 |
|----------------|-----------------|---------------|---------------|
| 특징 | 주택부문 인테리어 개선 중심 | 주택부문 리모델링 활성화 | 리모델링 시장 비중 확대 |
| 시장 규모 | 19조원('10년) | 28조원('20년) | 31조원('25년) |
| 건설시장 내 리모델링 비율 | 15~25%('10년) | 25~30%('20년) | 30% 이상('25년) |

출처 : 한국건설기술연구원(2014), 주택 R&D 기본계획

특히 시공의 모듈화 및 자동화 기술이나 마이크로하우징 등 다양한 건축기술들이 개발되고 적용되면서 각 건축기술의 적용에 따른 장점과 단점 그리고 예상되는 문제점 등을 고려하여 적용되는 건축기술에 맞는 금융보증 서비스를 선별적으로 선택하고 이용하려는 니즈가 증가할 것이다. 특별히 장애인, 독거노인과 같은 주거약자를 지원하거나 소음, 공기오염, 누수방지 등을 위한 생활형 주거성능 개선을 위한 맞춤형 건축 보증컨설팅 서비스의 니즈가 크게 증가할 것이다.

2) 커뮤니티 주거안전 보증컨설팅

지속적인 관심이 필요한 장애인이나 독거노인, 소년소녀가장 등의 경우 다양한 이유로 독립적으로 생활하는 데 이들의 신변에 문제가 생겼을 때 신속히 이를 탐지하고 조기에 대응할 수 있는 서비스가 필요하다. 단일 건축물에 대하여 ICT기술을 활용하여 건축물의 안전을 점검하고 진단하여 유지보수에 활용하는 기술들이 보급되고 있다.

또한 건물사용자의 행동패턴과 라이프 스타일에 변화를 감지하여 경보를 울리는 기술을 IT기반 건축물 에너지 비즈니스 플랫폼이라고 하는데 현재 돌봄이 서비스들이 출시되어 활용되고 있다. 예를 들면 건물의 전기사용 패턴의 변화를 탐지하여 응급상황이 발생한 것으로 예상되는 경우 신속히 대응할 수 있도록 지원하고 있다. 이제는 범위를 더욱 넓혀 가스, 인터넷, 전화, 소셜네트워크 등 다양한 연결들을 활용하여 보다 정교한 패턴인식을 통해 건축물의 안전 뿐만 아니라 보다 편리하고 경제적인 자기만의 라이프스타일을 추구할 수 있도록 지원한다.

따라서 건축물이 단순한 공간의 개념이 아니라 라이프 ‘안전플랫폼’의 성격을 갖는다. 미래에는 개인 주택단위의 플랫폼이 아니라 마을 커뮤니티 단위로 확대되어 마을의 조명, 배터리, 인터넷, 방범 및 재난방지용 CCTV, 사물인터넷 등 마을의 최적화된 에너지 비즈니스 플랫폼을 지원하는 방향으로 지능화가 이루어질 것으로 전망된다.

개별 주택단위에서는 간과하기 쉬운 마을의 다양한 문제들을 마을단위의 에너지 비즈니스 플랫폼을 통하여 관리함으로써 어려운 이웃들을 배려하고 관심을 가져서 다 같이 잘 살 수 있는 환경을 마련하는 방향으로 진화할 것이다. 따라서 이와 관련된 커뮤니티 주거안전 보증컨설팅 서비스가 크게 증가할 것으로 보인다.

3) 주거 에너지 비즈니스 보증컨설팅

지금까지 에너지 컨설팅은 에너지 사용량을 예측하여 건축물의 설계시 반영하기 위한 목적으로 실시되었으나 미래의 건축환경에서는 건축 후

실제 사용량 측정과 평가와 에너지 효율진단, 개선 컨설팅, 에너지 시설의 개보수 실시 및 감독, 에너지 사용튜닝 등 거주 후 평가와 피드백이 포함된 종합적 에너지 컨설팅 비즈니스가 크게 성장할 것으로 예상된다.

국내 사례로는 JW Marriot 서울 동대문, 현대 Aotway Tower 등이 에너지 컨설팅을 통하여 이윤을 창출한 사례로 보고되고 있는데 JW Marriot 서울 동대문의 경우는 설계에 패시브 디자인 전략을 활용하고 동일한 투자비로 연간 31%의 에너지 효율을 향상시켰고 연간 절감액은 연간 3억 6천7백만원이며 공사비는 2.62억원 감소되었다. 현대 Aotway Tower는 공사비 추가없이 1.3억원의 컨설팅 비용만으로도 연간 5천9백만원의 에너지 비용을 절감한 것으로 나타났다.

향후에는 개인 주택단위가 아니라 마을 커뮤니티 단위의 에너지 컨설팅 비즈니스가 활성화될 것으로 보이며 커뮤니티 에너지 통합컨설팅을 위한 전문가의 필요성이 증가하고 있다.

마을 커뮤니티의 에너지 성능을 최적화하기 위해서는 건축, 전기설비, 기계설비, 설비제어 등의 각 분야별 협업이 필수적이고 관련 지식을 체계적으로 정리하고 융합하여 실무적으로 적용할 수 있는 기준과 방법론에 관한 연구가 필요하지만 원전축소 정책으로 에너지절감이 큰 이슈가 될 것으로 예상되므로 주거 에너지 비즈니스 보증컨설팅 니즈도 크게 증가할 것으로 보인다.

4. 커뮤니티 경제자립 보증컨설팅

도시재생은 커뮤니티 내 주민들(인적자본), 주민 및 기관 간 신뢰(사회적자본), 투자자금(금융자본), 생태환경(환경자본)이라는 네 가지 자본을 근간으로 출발한다(최조순 외, 2011). 이러한 자본들이 외부투입 자본들과 결합하여 하나의 네트워크를 구성하게 되면서 아이디어, 자신감, 협조, 이미지, 수입증대 등 다양한 긍정적 결과를 도출하게 되고 이것은 다시 인적, 사회적, 금융, 환경적 자본에 대한 선순환적 재투자를 가속화시켜 '지속가능한 주거복지'의 구현을 목적으로 한다.

예를 들면 비즈니스 개발을 통해 도시재생에서 얻어지는 수입은 지역의 금융자본으로 재투자되고 지역의 자연환경의 개발과 보존에 사용되어 더 많은 관광객을 유치하게 되면서 수입이 증대되는 선순환 구조가 작동되는 경우이다.

미국의 CDCs나 영국의 TCM의 경우 노인이나 장애인 그리고 저소득층 등 사회적 약자들의 지속가능한 주거복지를 위하여 교육, 훈련, 창업 지원, 고용촉진, 일자리창출, 비즈니스 개발 등과 같은 경제적 자립을 지원하기 위한 다양한 금융서비스를 함께 제공하는 주거복지 금융서비스가 포함되어 있다.

또한 경제적 궁핍으로 인해 생계의 유지가 어려운 사회적 약자들에게 주택공급은 부차적 지원에 불과하므로 이들의 지속가능한 주거복지가 이루어질 수 있도록 사회적 약자들을 묶어 자체 경제적 자립을 지원하기 위해 커뮤니티 주도의 복합형 도시재생을 추진하고 있다.

미국이나 영국과 같이 주거재생과 함께 비즈니스 개발이나 상권의 활성화를 함께 추구하여 커뮤니티의 경제적 자립을 추진하는 경제자립을 위한 보증컨설팅의 니즈가 크게 증가할 것으로 전망된다.

V. 결론

국민들의 입장에서 볼 때 주거복지와 관련된 통합 플랫폼을 구축하고 이를 통하여 사회적 약자에게 각종 주거복지 관련 보증컨설팅을 제공하여 상황과 조건에 맞는 커뮤니티를 개발하도록 유도하고 커뮤니티 기반의 지속가능한 주거복지를 누릴 수 있도록 지원하는 컨설팅은 정말 매력적인 정책대안이다.

따라서 본 연구는 주거복지와 도시재생의 핵심으로 커뮤니티 개발 컨설팅의 필요성에 대해 논의하고 커뮤니티 개발의 개념과 유형에 관하여 살펴보았다. 미국과 영국의 선진 해외사례를 살펴보면 우리나라 주택공급과 도시재생 정책의 문제점을 규명하고 선진국의 커뮤니티 주도의

도시재생과 주거복지의 추진과정과 성과에 관하여 논의하였다.

또한 커뮤니티 개발 기구의 기능과 활동범위를 조사하여 환경보존, 치안안전, 상업촉진, 사회복지(돌봄), 이벤트지원, 금융지원(대출), 일자리지원, 교육/훈련, 자산형성, 건강/문화/보건, 부동산가치개발의 영역으로 미국과 영국의 커뮤니티 개발 기구의 기능과 업무범위를 분석하여 제시하였다. 우리나라도 주택건설과 같은 하드웨어 중심에서 선진국처럼 프로그램 중심의 소프트웨어 개발로 주거정책 전환의 필요성을 제기하였다.

특히 우리나라는 미국이나 영국과 다른 주거형태와 주거문화를 보유하고 있고 정부의 주택공급 및 도시재생 정책도 다르며 무엇보다 커뮤니티 형성과 기능이 서구와 크게 다르기 때문에 한국적 정서와 주거문화를 고려한 한국적 커뮤니티 개발이 중요하다. 왜냐하면 커뮤니티 개발은 단순한 주택만을 공급하는 것이 아니라 마을단위의 비즈니스 시설과 교육 훈련 인프라, 건강시설, 안전시설 등 종합적인 커뮤니티 프로그램을 포함하는 종합적이고 지속가능한 주거복지 구현을 목표로 하기 때문에 높은 전문성과 경험이 요구된다.

따라서 사업 환경인 주택도시부문 메가트렌드 분석을 통하여 본 연구는 한국형 커뮤니티 개발을 위한 4가지 미래형 주택도시 보증컨설팅 서비스로서 ‘맞춤형 건축 보증컨설팅’, ‘커뮤니티 주거안전 보증컨설팅’, ‘주거에너지 비즈니스 보증컨설팅’, ‘커뮤니티 경제자립지원 보증컨설팅’을 제안하였다. 개별 컨설팅 기능의 전문성을 담보하기 위해서는 민관 전문가 협의체 네트워크 구성을 하고 보증컨설팅 서비스 제공을 위한 플랫폼 구축이 필요하고 종합적인 주택도시보증 컨설팅 서비스를 위해서는 주택도시 커뮤니티 개발 보증 컨설턴트 양성이 필요하다는 점을 강조하였다. 주택도시 커뮤니티 개발 전문 컨설턴트의 양성은 국가적으로 청년실업 문제를 해소하고 현장에서는 커뮤니티의 개발을 통해 주거약자를 보호하고 지원하며 다양한 국민적 주거복지를 실현하는데 큰 기여를 할 수 있을 것이다.

| | |
|-------|------------|
| 논문접수일 | 2018.05.10 |
| 논문심사일 | 2018.05.31 |
| 게재확정일 | 2018.06.26 |

참고문헌

- 김영환, 2004, “영국의 지속가능한 도시개발정책 및 사례”, 국토계획, 42권 제5호, pp.129-143
- 대한건축학회, 2016, “건축산업의 미래이슈와 대응전략 연구” 최종 보고서, 대통령소속 국가건축정책위원회
- 박미선, 2013, “미국 커뮤니티 개발기구(CDCs)의 저소득층 주택공급 활동과 시사점”, 국토정책 Brief, pp.1-8
- 임기택, 2010, “영국도시재생 파트너십의 클러스터화 과정에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 - 계획계, 26권 5호, pp.277-284
- 정철모, 2009, “선진국의 도시재생을 위한 파트너십 제도에 관한 연구”. 도시행정학보, 22집 1호, pp.69-91
- 주관수 외, 2010, “도시재생 연계사업 도입방안, 「도시재생 활성화 방안 : 지원수단 및 연계사업 도입을 중심으로」, 도시재생사업단·서울시립대학교.
- 최조순, 김태영, 김중수, 2011, “도시재생과 사회적기업의 역할”, 도시행정학보, 24권 1호, pp.283-302
- 최현선, 이현주, 이은지, 2012, “커뮤니티 개발에 기반 한 도시재생정책: 미국, 영국, 일본의 사례를 중심으로”, 현대사회와 행정, 22권, 3호, pp.255-275.
- 홍성우, 장우진, 2011, “도시재생 영역의 중요도 분석을 통한 사회적기업의 지속가능성 탐색”, 한국지적정보학회지, 13권 1호, pp.183-206
- 하성규, 2006, “커뮤니티 주도적 재개발의 새로운 접근: 영국의 근린재개발전략을 중심으로”, 한국도시행정학회 도시행정학보, 19집, 2호, pp.25-47.
- 한국건설교통기술평가원, 2007, 도시재생사업단 상세기획연구.
- 한국건설기술연구원, 2014, 주택 R&D 기본계획
- <https://www.useful-community-development.org/land-use-zoning.html>

The Strategy for Advancement of Housing and Urban Financial Services Using Community Development Consulting(CDC)

Park, Ki-Nam*

<Abstract>

Even if free housing is provided to the socially underprivileged, it is difficult to maintain the house without economic independence. In Korea, the paradigm shifts from the concept of 'housing supply' for the socially weak to the sustainable 'housing welfare service'. First, this study examines community development as a core policy of housing welfare provided to the socially underprivileged, and examines the concept and type of community development. In particular, the United States and the United Kingdom will identify the problems of Korean housing supply and urban regeneration policies and discuss the process and outcomes of community renewal and residential welfare in developed countries. There is a need to develop a community development consultant for comprehensive professional consulting services in housing and urban finance. Finally, this study proposes three major community development consulting strategies. The first is the development of Korean community development experts. The second is to build advanced local community development capabilities. The third is to establish private cooperative governance for community development.

Keywords: Community Development Consulting, Housing and Urban Finance, Housing Welfare Service, Economic Independence

* (First Author) Dong-Eui University, Division of Information Management, Professor, email : knpark@deu.ac.kr