
**‘아프리카/아시아 2개국 서민주택
개발정책 톨킷 개발 사업’
필리핀 출장 결과 보고서**

2013. 11.

목 차

I	해외출장 개요	1
	1. 출장개요	1
	2. 세부일정	2
II	주요 수행내용	3
	1. Malabon 시정부 미팅	3
	2. Barangay Catmon 방문 및 커뮤니티 미팅	7
	3. Homeless Peoples Federation 미팅	9
	4. Foundation for the Development of Urban Poor	11
	5. TSPI와의 미팅	13
	6. 세계은행 필리핀 지부와의 미팅	14
	7. 최종점검회의	15
III	참고자료	17
	1. 참고자료	17

I. 해외출장 개요

1. 출장개요

□ 과제명: 아프리카/아시아 2개국 서민주택개발정책 톨킷 개발

□ 일시: 2013년 11월 17일(일) - 11월 22일(금)

□ 출장지: 필리핀 (마닐라)

□ 과제목적 및 내용

개발도상국의 효율적인 주택정책 추진을 위한 실무적인 정책 톨킷(환경 진단, 문제점 인식, 정책 권고안 도출 등)을 개발하고 이를 우간다 진자 및 필리핀 말라본 시티에 적용하여 저소득밀집주거를 위한 주택정책 권고안과 액션플랜을 도출하는 것. 이 과정에서 한국의 주택정책과 관련한 노하우와 경험 사례를 해당국가와 공유하는 것.

□ 출장목적

이번 출장의 목적은 연구 대상도시인 필리핀 말라본 시티를 방문하여 저소득밀집주거의 현황과 주요 문제점을 파악하고, 담당공무원, 세계은행 관계자, NGO 및 현지 컨설턴트와의 협의를 통하여 대상도시의 슬럼지역 주거 문제점의 개선방안을 도출하기 위한 기초자료를 습득하기 위한 것.

□ 출장자 명단

소속	직급	성명
국토연구원	선임연구위원	배순석
	연구원	이소영
	연구원	임이랑

2. 세부일정

일 자	시간	업무수행내용
11.17(일)	07:55 10:55	• 인천출발 • 마닐라 도착
11.18(월)	08:30~09:00 09:30~12:00 13:30~16:00 16:30~18:00	• Malabon 시청방문 • 커뮤니티 방문(Catmon Barangay) • Malabon 시청 주택관련 사업 프레젠테이션 • 커뮤니티 방문(Gulayan Barangay)
11.19(화)	10:00~12:00 14:00~16:00	• Homeless People's Federation, Community Architects Network 사무소 방문 및 관계자 면담 • 현지컨설턴트 면담
11.20(수)	11:00~13:00 14:00~15:00 17:00~18:00	• Foundation for the Development of Urban Poor(NGO) 사무소 방문 및 관계자 면담 • TSPI(Micro-finance Institution) 사무소 방문 및 관계자 면담 • 세계은행 마닐라 사무소 방문 및 관계자 면담
11.21(목)	08:00~09:00 10:00~12:00 14:00~16:00	• Wrap-up meeting 준비회의 • Malabon 시청 방문 및 종합회의 • 현지 컨설턴트와의 미팅
11.22(금)	12:30 17:15	• 마닐라 출발 • 인천 도착

Ⅱ. 주요 수행내용

1. Malabon 시정부 미팅

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 18일(월) 08:30~09:00/13:30~16:00
- 장소 : 말라본 시티 시청
- 주요참석자
 - 말라본 시정부: Patria Agcaoili, Housing Head
Atty. Jun Ibaretta, Legal Counsel to the Mayor
Lina Punzalan, City Planning and Development Coordinator
Val Flores, Community and Urban Poor Office Head
City Building Office Head
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon



<회의 사진>

□ 말라본 시정부 주택 현황 발표

1) 말라본 시티 개요

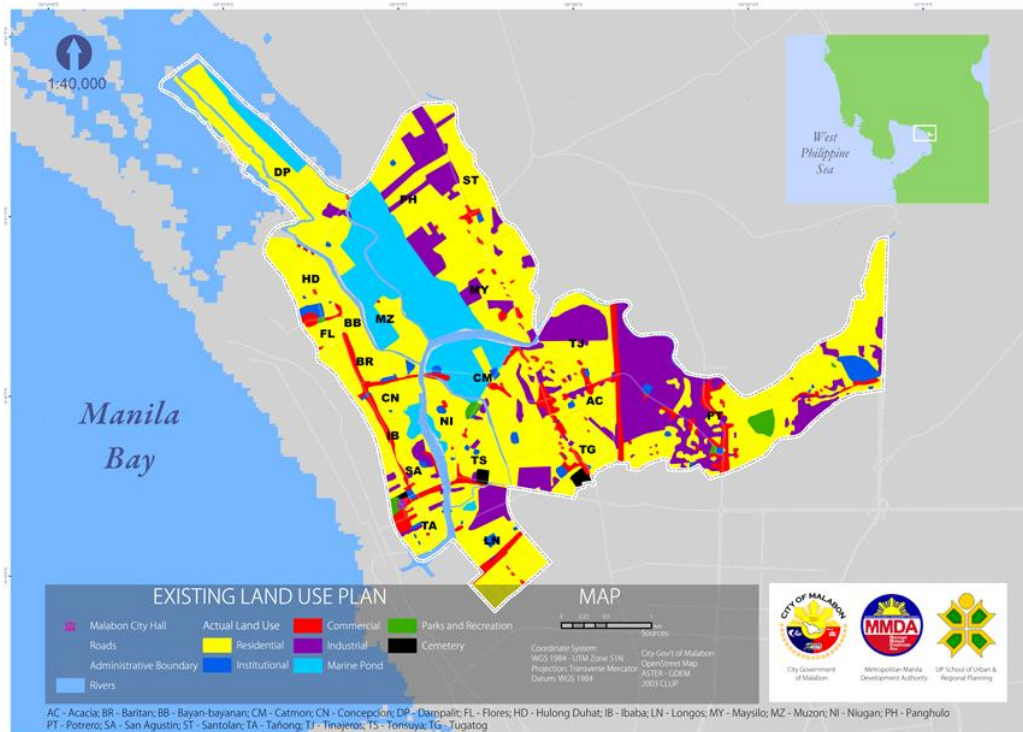
- 말라본 인구 353,337명(2010 기준), 21개 Barangay, 면적 19,714 km²
- Tambobong 이전에는 어업을 주로 하던 마을. 1980년대 간척사업 시행
- 아직까지 마닐라 Fish-trading center. 3개 주요 강이 지나감 (Malabon, Tinajeros, Tullahan Rivers). 다른 주요 산업은 제조업

2) 무허가 주택 문제 현황

- 27,000세대의 천변가 무허가주택을 이전할 계획



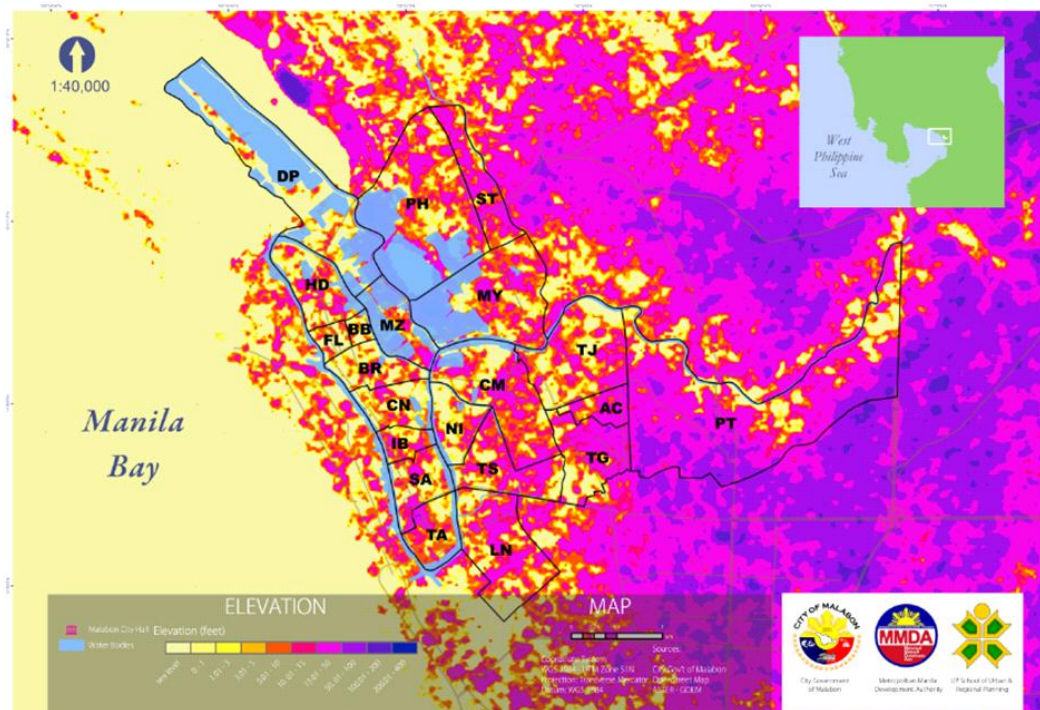
- Community Mortgage Program 시행중. 프로그램 개선 및 확대 필요
- Cooperative Land Use Plan (CLUP) 개선 필요



- waterway에 위치하고 있는 무허가주택에 대하여 더욱 상세한 조사가 필요하며, 대상지역의 재난에 대한 취약성도 문제임

3) Waterway 무허가 주택 이전 계획 (Malabon Miracle Housing Program/MMHP)

- Social Housing Financial Cooperation으로부터 자금 확보 (3.6 billion pesos for 2014)
- City Government of Malabon, Metropolitan Manila Development Authority, University of Philippines School of Urban and Regional Planning이 계획 수립



- National Housing Authority가 700개 이상의 slot과 Labahita Housing Complex를 제공 (2013년도)
- WB, FDUP, DILG-NCR, DENR, FDA 등이 함께 이 프로젝트를 지원
- Tullahan 지역 및 천변가 지역 주민에게 두 가지 옵션(PUTI: in-city 이주지역, PULA: 도시 외곽지역)을 주고 이주지역을 선택하도록 조사중.
- PUTI: 시내 이전. 2014년 12월 이주 가능. staging area 필요. 4800세대 추진중 Social Housing and Finance Corporation(SHFC) 추진
5층의 콘도미니엄 건물, 18m² 면적, 4m 층고, 400,000 peso를 30년 상환
- PULA: 시외 외곽지역 이전(차로 1시간). 2014년 12월 건축 완료. 950세대 추진 National Housing Authority(NHA) 추진. 수도, 전기 등 인프라 공사 예정. Row-House. 40m² 면적, 205,000 peso 30년 상환

- 프로젝트 추진 절차: (1)site selection, (2)beneficiary selection, (3)social preparation, (4)master listing, (5)lot negotiation, (6)contractor selection, (7)staging area, (8)offsite transfer, (9)clearing, turnover, demolition, (10)affordability and estate management

4) CMP

- 추진 문제점: site development(마을 내 도로, 수도 및 전기 등 인프라 건설), Catmon지역 많은 세대가 pond 위에 건설, landfill 필요
- 28개 지역이 추진중
- 비용 collection의 문제점: 한 달에 500-600 peso 지불 (24m² 기준) 하지만 비용 취합이 어려움. 교육 혹은 오리엔테이션 필요
- Anti-squatting Law 집행을 위하여 Anti-squatting Task Force 조직을 위한 시조례

□ 질의응답

- (Q) 슬럼지역을 위한 building code requirement가 어떻게 되는지? 완화된 조건을 적용?
(A) 슬럼지역에는 일반주거지역보다 완화된 기준을 적용함. property line 규제 완화 및 set-back을 의무화하지 않는 등의 조항을 적용
- (Q) 주거와 관련하여 말라본시가 가지고 있는 장기적인 비전은?
(A) 이전 토지이용계획에 따르면 대부분의 지역이 주거지역으로 지정, 이를 재수정할 필요가 있으며, 무허가 주택지역이 지진 및 태풍, 홍수에 취약한 곳에 위치하고 있어 이에 대한 대책도 시급. 이들을 이주시키려면 시내에 새롭게 개발할 토지확보도 필요 (in-city relocation area)
지면이 낮아 간척사업을 해야 하는 곳도 있고, 지형적 특성에 따른 건축물 건설 기준 등도 마련해야함.
- (Q) 슬럼지역에 거주하는 인구수는? 비율은?
(A) 무허가지역에 거주하는 인구수는 약 24,000명이고, 이중 약 4,000명이 천변가에 거주. 정부에서는 이들을 이주시킬 계획을 추진하고 있으며 이주한 후에 지역의 토지에 대한 소유권(certificate of ownership)을 주고 비용을 40년 동안 상환. 주택안에 대한 것은 5가지 안을 주고 비용에 따라 선택할 수 있도록 함.

- 한국도 이전에 이주정책을 시행했었고, 이주지역에 도로건설 등 인프라 제 공을 약속했지만 이것이 잘 지켜지지 않아 주민 폭동이 일어나는 등의 문제 가 있었음. 주택문제가 경제성장과 밀접하게 연관되기 때문에 단기간에 해 결되기는 힘들고 장기적인 비전을 가지고 접근해야 함.
- 10개의 Barangay의 24개의 커뮤니티가 CMP 프로그램을 진행하고 있음.
- (Q) 직업이 없어서 모기지 상환 능력이 없는 사람을 위한 프로그램은?
(A) 대부분은 직업이 있지만, 없는 사람들을 위한 교육 프로그램 등도 시행 하고 있음.

2. Barangay Catmon 방문 및 커뮤니티 미팅

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 18일(월) 09:30~12:00
- 장소 : 말라본 시티 시내
- 주요참석자
 - 말라본 시정부 및 커뮤니티 주민
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon

□ Barangay Catmon Captain 면담



<회의 사진>

- 방문목적 설명 및 소개

□ Community 방문

- 현재 커뮤니티를 조직하여 CMP 프로그램을 진행하고 있는 곳으로, 일부 지역은 토지소유권을 확보하여 incremental housing으로 주민 스스로 주거를 개선시켜 나가고 있는 곳. 그 외 일부 지역은 이전에 쓰레기 처리장이었던 곳으로 아직 토지 구획정리가 되지 않음.



<방문 사진>

3. Homeless Peoples Federation/Community Architects Network와의 미팅

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 19일(화) 10:00~12:00
- 장소 : HPFPI 사무소
- 주요참석자
 - Technical Assistants/Community Architects: Vhal Libatuque, Mr. Roel, Ms. Hanee
 - HPFPI: Ofelia Bagotlo, Ms. Analiza
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon



<회의 사진>

□ 주요논의내용

1) HPFPI 소개와 활동내용 발표

- HPFPI는 다양한 기관과 네트워크를 형성하여 필리핀 저소득층의 사회 개발을 위해 활동하고 있음
- 주요 유관기관
 - Philippines Action for Slum Upgrading Facility. Inc. (PASUFI)
 - Philippines Action for Community-led Shelter Initiative. Inc. (PACSII)
 - Technical Assistance Movement for People and Environment, Inc. (TAMPEI)

- 저소득층의 생활환경 개선을 위한 커뮤니티 조직 및 주거환경 개선 사업 진행
 - 거주지를 기반으로 커뮤니티를 조직
 - 조직된 커뮤니티 구성원은 거주지 Mapping 작업을 통해 동네의 특성과 이점, 문제점 등을 파악함.
 - 커뮤니티의 문제점을 해결하기 위해 다양한 교육/기술 전문가 그룹과 연계(인근 대학의 건축학과와의 네트워크 형성)
- 저소득층에게 저축의 장점과 필요성을 교육하고 saving group 조직 장려
 - Saving은 커뮤니티 조직의 기반이며 주거환경개선 등 생활개선 프로그램을 도입하는 데 중요한 역할을 함.
 - 충분한 저축금액이 모이면 커뮤니티 이름으로 주택 건설을 위한 토지를 매입.
 - 교육/기술 전문가와의 네트워크를 활용하여 주택건설계획을 세움.
 - 구성원들은 매달 50페소(약 1,250원)씩 저축함.

2) 기타 논의 사항

- 정부가 시행하려고 하는 프로그램 중 위험지역(waterway-홍수,태풍 피해에 취약함)에 거주하고 있는 104,276명의 사람들을 보다 안전한 지역으로 이주시키려는 계획이 있음.

3) 질의사항

- (Q) 커뮤니티 저축을 관리하는 사람이 돈을 가지고 도망가는 경우가 있지 않나? 대응책은?
- (A) 관리인은 개별 가구가 낸 돈을 커뮤니티 이름으로 만든 통장에 다시 저축함. 개별 가구는 savings passbook을 받기 때문에 자신이 낸 돈이 은행에 잘 저축되었는지 확인할 수 있음. 그리고 HPFPI에서 정기적으로 저축액과 사용내역을 관리감독하고 있음.

4. Foundation for the Development of Urban Poor와의 미팅

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 20일(수) 11:00~13:00
- 장소 : FDUP 사무실
- 주요참석자
 - FDUP: Maricel Genzola (Executive Director), Teresa Prondosa (Project Coordinator), Juan Paolo Genzola (Project Engineer)
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon



<회의 사진>

□ 주요논의내용

1) FDUP 소개와 활동내용 발표

- 국제 NGO 네트워크(Caucus of Development NGOs, CoDe-NGO)와의 연계를 통해 저소득층 커뮤니티 조직과 슬럼 개선 활동PFPI는 다양한 기관과 네트워크를 형성하여 필리핀 저소득층의 사회개발을 위해 활동하고 있음
- CoDe-NGO는 다양한 NGO들이 활동하고 있는 지역과 프로그램이 중복되지 않도록 NGO들의 활동을 관리하는 역할을 함.
- 커뮤니티 간 네트워크 구축 및 중앙/지방정부 관계자, 민간기업과 NGO와의 연계 활동
- 활동지역은 Metro Manila 내의 Quezon City와 Valenzuela City 및 Visayas 지역임.

- 주민들이 스스로 주택개량방식을 선택하고 계획하기 때문에 민간기업과의 연계는 약한 수준임.
- 중앙/지방정부와 관계를 맺고 있지만 자금지원이 없는 상태임.

2) 개선사업의 어려움

- Metro Manila 지역에 얼마나 많은 불량주거지나 도시빈민 커뮤니티가 있는지 정확하게 파악되지 않음
- 정부 프로그램으로 진행되는 주택개선 프로젝트는 시간이 매우 오래 걸림
- 필리핀의 엄격한 건축규제는 저소득층의 affordable housing 건설에 있어 큰 걸림돌이 됨.
- 자금 부족문제

3) Community Mortgage Program

- CMP는 커뮤니티 주민들이 매달 일정금액의 저축을 하고 여기서 주택 건설 및 개량, 생활비 등의 자금을 대출받을 수 있는 프로그램임.
- 주택건설과 토지구매를 위해서 40,000페소(약 100만원)를 대출받을 수 있음.
- FDUP는 DFID-UK와 파트너십을 맺고 CMP를 운영하여 주민들에게 대출을 제공함.
- 지방정부는 FDUP가 지원하고 있는 CMP 커뮤니티에게 주택건설을 위한 토지를 제공하고 거주지의 재정비를 위해 필요한 행정적인 지원을 제공함.

4) 기타 논의 사항

- FDUP는 지역 대학들과 연계하여 슬럼 커뮤니티의 주거환경 개선을 위한 기술개발을 지원하고 있음.
- 오수 정화조 설치사업 추진

5. TSPI와의 미팅

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 20일(수) 14:00~15:00
- 장소 : TSPI 사무실
- 주요참석자
 - TSPI: Eduard Mendoza (Executive Director), Lyn Gonesa
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon



<회의 사진>

□ 주요논의내용

1) TSPI 기관 소개 활동 소개

- TSPI는 비영리-비주식 회사로 1981년 설립되어 Australian Christian Ministry 등의 기관으로부터 지원을 받아 1981년 설립되었음. TSPI는 자체사업을 통해 현재는 재정적으로 독립되어 있음.무니티간 네트워크 구축 및 중앙/지방정부 관계자, 민간기업과 NGO와의 연계 활동
- TSPI는 저소득층의 주거환경개선과 생활지원을 위해 micro-finance를 제공하는 역할을 함.
- 주택과 관련하여서 Housing Loan Program(HLP)이 2006년부터 시행되었음.
- 전체 지원 사업에서 차지하는 비중은 10%에 지나지 않지만 2013년 6,500명을 지원을 목표로 하고 있음.
- HLP는 기존 TSPI의 micro-finance를 이용한 사람들에 한정하여 시행

- 되고 있음. 주민들이 스스로 주택개량방식을 선택하고 계획하기 때문에 민간기업과의 연계는 약한 수준임.
- 최소 3,000페소에서 최대 100,000페소까지 월이율 1.5%로 대출을 시행함.

6. 세계은행 필리핀 지부와의 미팅

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 20일(수) 17:00~18:00
- 장소 : 필리핀 세계은행 사무소
- 주요참석자
 - 세계은행: Christopher T. Pablo 외 1인
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon



<회의 사진>

□ 주요논의내용

1) KSP팀 과제 및 출장 목적 설명

- 본 과제는 개발도상국 저소득층의 주거환경개선을 위해 서민주택 개발 전략을 정책 툴킷으로 개발하고 적용하는 데 그 목적이 있음.
- 툴킷 개발에는 네덜란드 연구진이 참여하고 있으며 case study는 국토연구원이 주도하고 있음.
- 출장의 목적은 2차 자료로는 파악하는 데 한계가 있는 주민 네트워크, 주민-정부-NGO의 관계, 주택 상황 등을 면밀히 파악하고 양국의 중앙/지방정부 및 NGO와 긴밀한 네트워크를 형성하기 위함.

2) 월드뱅크

- 저소득층의 삶의 질 향상에 있어 매우 의미 있는 사업으로 월드뱅크 필리핀 사무소의 전폭적인 협조를 약속. 본 과제는 개발도상국 저소득층의 주거환경개선을 위해 서민주택 개발 전략을 정책 툴킷으로 개발하고 적용하는 데 그 목적이 있음.
- 현지 컨설턴트 Marilyn Martinez와 Puri는 월드뱅크 필리핀 사무소와 오랫동안 같이 일했기 때문에 본 과제에 큰 도움이 될 것을 확신.

7. 최종점검회의

□ 개요

- 일시 : 2013년 11월 21일(목) 10:00~12:00
- 장소 : 말라본 시티 시청
- 주요참석자
 - 말라본 시정부: Antolin Oreta III, City Mayor
Patria Agcaoili, Housing Head
Atty. Jun Ibaretta, Legal Counsel to the Mayor 외 3인
 - 국토연구원: 배순석 선임연구위원, 이소영 · 임이랑 연구원
 - 세계은행 컨설턴트: Marilyn Martinez, Puri Philina Gamon



<회의 사진>

□ 주요 논의 내용

1) 현지 조사 출장 성과

- 지난 3일간 수행했던 회의 결과 및 site 방문 성과 논의
- CMP는 성공적으로 수행되고 있는 사례이지만, 그렇지 못한 지역들도 많

이 있음

- 한국의 무허가 주택지역 개선 경험 전수. 다만 이는 시간이 많이 소요되는 문제로 정부가 장기적인 비전을 가지고 접근해야함
- 말라본 시정부는 여러 agency들을 통하여 자금을 확보하고 있으며 4.4 billion peso의 세금이 확보되어 있음 (2014년도 예산)
- 말라본 시정부에 주택국이 있으며, 6명이 근무중
- 천변가 무허가 주택 이주를 위하여 설문조사를 수행한 결과 대다수의 사람이 시내에 거주하기를 원하지만 그 비용을 감당하지 못하는 거주자가 상당수. 정부가 무상으로 제공하기는 힘들고 30% 정도 지원해주고 있음.
- 시외 가장 저렴한 주택의 경우에 입주자가 한 달에 3-4불 정도씩 갚으면 됨. 시내 주택의 경우 약 20불. 하지만 95%의 대상자가 시내 주택을 선호. 30년 상환. 이율 4.5% 정도. 수집률이 약 35% 정도 수준
- 공공용지로 이동하는 경우에 입주자에게 토지 소유권을 주는 것은 아니고 토지 거주권을 주는 것임. 스스로 집을 건설하게 하고 나중에 인프라를 개발하여 주는 것도 하나는 방안. 하지만 정부로부터의 투자가 더 필요한 상황 (5%만 social mobilization에 활용)
- CMP도 커뮤니티 리더에 따라 많은 갈등 문제가 발생. 이에 따라 안전문제도 심각한 지역이 많음. 특히 도로 확보를 위하여 re-blocking을 하는 경우 가장의 권력 혹은 힘에 따라 손해나 이익을 보는 집이 생김. 갈등 문제가 심각.

Ⅲ. 참고자료

■ 필리핀(Philippines) 국가개요

- 면 적: 300,076km²
- 수 도: 마닐라(Manila, 2010년 기준 인구 165만 명)
- 위 치: 동남아시아 지역
- 인 구: 9,234만 명(2010년 기준)
- 언 어: 타갈로그어(공용어), 영어
- 인 종: 말레이인, 화교인, 메스티소 등
- 종 교: 가톨릭, 개신교, 회교, 기타
- 화폐단위: 페소(Peso)
- 1인당 GNI: \$2,210(2011년 기준)

□ 일반현황

- 급격한 인구성장
 - 1990년 필리핀의 인구는 6,000만 명이었으나 2010년에는 9,200만 명으로 급격히 증가
 - 1990년부터 2010년까지의 인구 성장률은 평균 2.12%를 기록
- 전 세계의 국가 중에서 필리핀의 총 인구는 12번째로 많음(2013년)
- 급격한 도시인구의 증가
 - 1950년 필리핀의 도시거주인구는 500만 명보다 적었으며 비율은 27.1%
 - 50년 뒤 2000년 기준 전체 인구의 48.0%가 도시지역에 거주
 - 2050년 필리핀의 도시인구는 1억 1,700만 명으로 예상되어 전체인구의 84%가 도시지역에 거주할 것으로 전망됨
- 기대 수명은 평균 72세이며 보건 지출은 GDP의 3.6%를 차지
- 인구구조
 - 2013년 현재, 필리핀 인구의 연령별 비중은 25세에서 54세 이하 인구가 36.8%로 가장 많고 0세에서 14세 이하 인구가 34%로 두 번째로 많음

- 55세 이상은 여성인구가 더 많고, 54세 이하 인구는 남성이 더 많은 특징
- 노동가능 인구는 2012년 기준 약 4천만 명

□ 경제현황

○ 경제 주요 지수

- GDP는 2012년 기준 2,250억 달러
- 경제성장률은 2012년 기준 6.6%
- 실업률은 2012년 기준 7.5%

○ 국가 재정

- 세입 360억 달러, 세출 420억 달러로 재정적자가 전체 GDP의 2.3%
- 국가부채는 GDP의 51% 수준

○ 필리핀의 신용등급은 2013년 투자적격 등급에 해당하는 BBB-판정을 받았으나, S&P는 여전히 GDP 성장이 저조하며 인프라시설이 미비하고 외국인 투자 지분 제한 등이 경제성장을 저해한다고 언급

○ 필리핀의 주요 산업 비중은 서비스업(42.3%), 농업(41.8%), 제조업(15.9%)

- 전체 GDP에서 농업부문이 차지하는 비중은 2010년 기준 14.6%

○ 1990년 이후 농업과 제조업 비중이 낮아지고 물류·통신과 금융 분야가 점차 증가하고 있는 추세

- 최근 외국인 투자가 활발한 분야는 IT 관련 업종이며 조립금속제품, 전기 및 광학기계 업종이 빠르게 성장하고 있는 중임

○ 노동인구 중 53%가 서비스업 종사자이며 농업 부문 종사자는 32%, 제조업 종사자는 15%로 나타났다

○ 교역규모

- 수출: 약 460억 달러(2012년 추정치)
- 수입: 약 610억 달러(2012년 추정치)
- 주요 수출품: 반도체 및 전자제품, 운수 장비, 의류, 구리 제품, 석유 제품, 코코넛 오일, 과일
- 수출 교역국: 일본, 미국, 중국, 싱가포르, 홍콩, 한국, 태국 등
- 주요 수입품: 전자 제품, 화석연료, 기계류, 운수장비, 철강, 섬유직물, 곡물, 화학약품, 플라스틱
- 수입 교역국: 미국, 중국, 일본, 한국, 싱가포르, 태국, 사우디아라비아, 인도

네시아, 말레이시아 등

□ 주거현황

- 2010년 기준, 필리핀의 가구 수는 2천 만호이며 평균 가구원 수는 4.6명으로 2000년 5.0명에 비해 다소 감소
- 소득 분배의 불균형을 나타내는 지니계수는 2003년 0.466이었으며 2009년에는 0.448
- 경제적 불평등 구조
 - 상류층이 0.3%, 중산층이 8.6%에 불과한 반면, 빈곤층은 62%, 극빈층은 29%(Social Weather Station, 2011)
 - 전체 인구의 1/3이 극빈층에 포함됨을 의미
 - 빈곤·극빈층이 거주하는 주택 상태 또한 매우 열악하여 이들을 위한 주택 정책 수립이 요구됨
- 식수는 도시 지역의 93%, 농촌 지역의 92% 인구에게 공급되고 있음
- 개선된 위생 시설을 이용하는 인구는 도시 지역 79%, 농촌 지역 69%임
- 신규주택 소요규모는 3백만 호 이상으로 추정됨(2010년)
 - 메트로 마닐라 지역에서만 500,000호가 필요하지만 3,000ha에 달하는 토지 개발이 요구되어 인구 과밀에 대한 우려가 제기됨
 - 따라서 공공부문에서 새로운 접근법으로 시골에서 도시로 이주하는 사람을 위한 주택을 공급하는 등 문제해결에 나서야 한다는 지적이 제기되고 있음

Pilot City - 말라본(Malabon)

필리핀 말라본(Malabon) 위치도

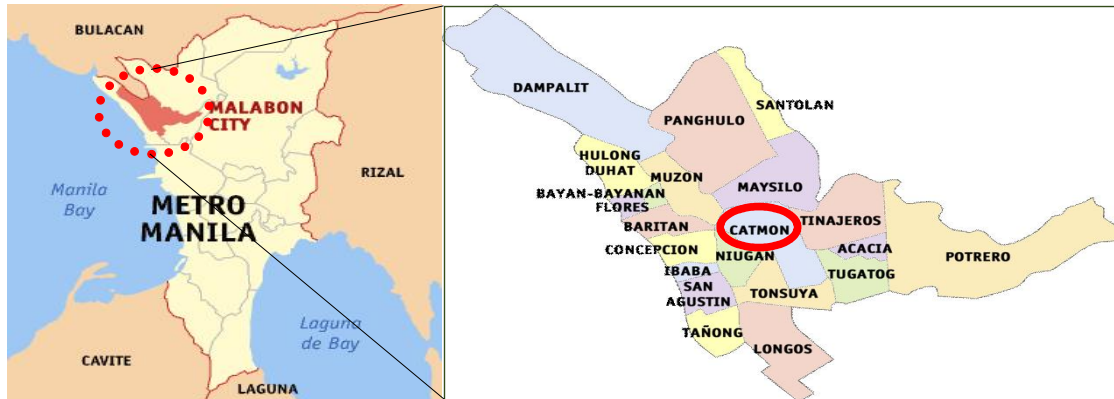


- 위치: 필리핀의 메트로 마닐라 지역 북쪽
- 면적: 19.76km²
- 인구: 363,681명(2010년 기준)
- 주요 산업: 어업, 농업, 설탕 정제업, 담배 제조업 등
- 시장: Antolin A. Oreta III / 부시장: Jeannie Sandoval
- 특징:
 - 본래는 전통적인 어촌이었으나 1980년대에 간척 사업을 통해 주거지를 개발하면서부터 상업 및 산업시설이 들어섬
 - 해수면보다 낮은 일부 지역의 경우 우기(雨期)에 잦은 홍수를 경험하고 있어 저소득 주민들은 재해의 위험에 노출될 가능성이 있음
 - 대전 중구청과 2007년부터 자매결연 함

■ 주요 단체 및 관계자 정보

▶ Barangay Catmon

- Chairman: Mr. Mario A. Cruz
- 위치정보



- Catmon is highly urbanized city in the City Of Malabon, in the province Third District in National Capital Region which is part of the Luzon group of islands
- 인구 : 36,450 (2010년 기준)

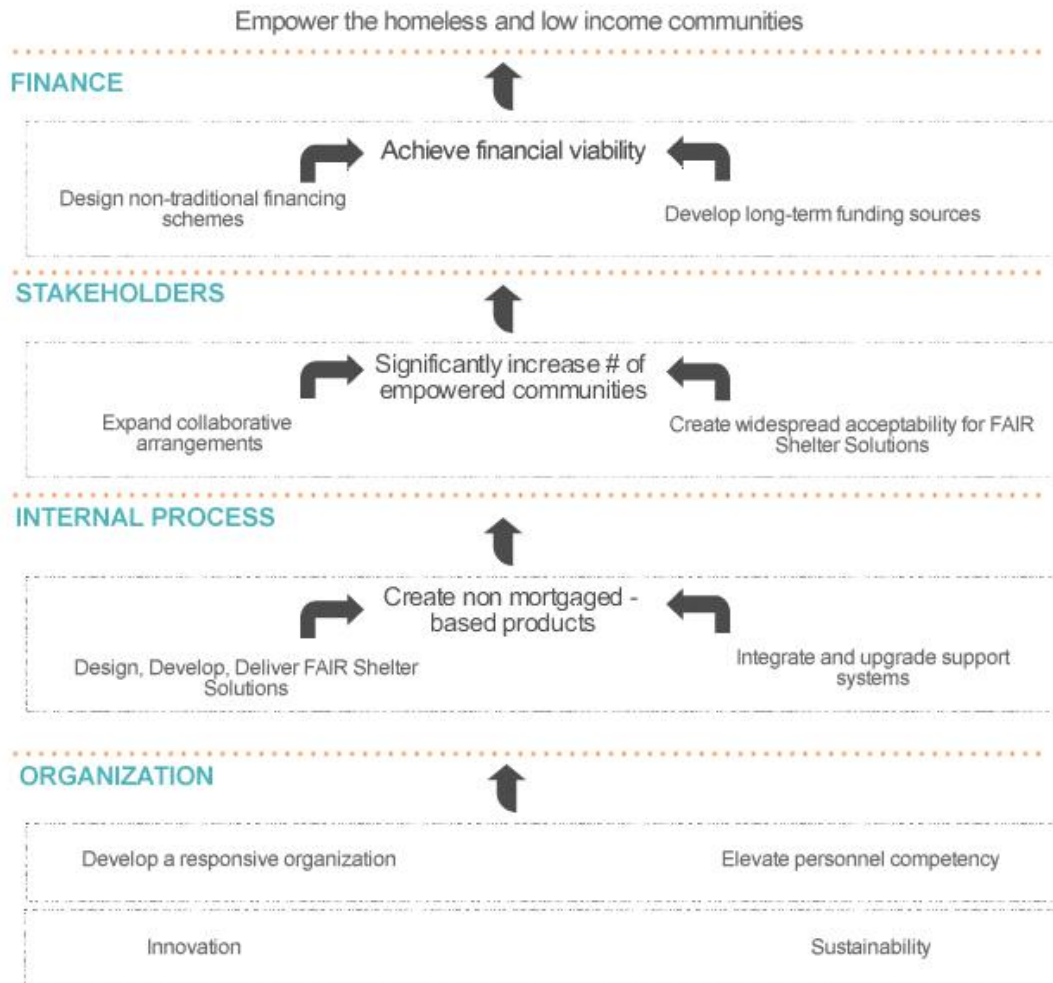
▶ Social Housing Finance Corporation

- 2004년 1월 20일 설립.
- 대표: Ms. MA. ANA R. Oliveros
- 비전: By 2022, we are the catalyst and provider of Flexible, Affordable, Innovative, and Responsive shelter solutions to the homeless and low income communities.
- 미션:
 - ① We empower and uplift the living conditions of underprivileged communities by providing FAIR shelter solutions.
 - ② We build strong partnerships with the national and local government, as well as the civil society organizations and the private sector, for the attainment of affordable housing.



- ③ We support the underprivileged communities' housing initiatives.

NATION BUILDING



► Community Mortgage Program (CMP)

- The Community Mortgage Program is a mortgage financing program which assists legally organized associations of residents of blighted or depressed areas to own the lots they occupy, providing them security of tenure and eventually improve their neighborhood and homes to the extent of their affordability.
- Under the program, the informal settlers whose members

meet the necessary eligibility requirements are required to form themselves into a Community Association (CA) and register with the Housing and Land Use Regulatory Board (HLURB).

- A CA member should have the following qualifications:
 - Filipino citizen, of legal age (18) at the time of loan application and shall not be more than 60 years old upon loan release
 - The member has certified under oath that he/she has not been a recipient of any CMP loan or other government housing programs, does not own or co-own a real property and is not a professional squatter as defined in RA 7279
 - The member is a structure owner, a renter or a sharer at the site.
 - Willingness to pay the required advance amortization payment equivalent to 3 months of the monthly amortizations
 - Note: A husband and wife can only avail of one housing loan.

○ MAXIMUM LOAN

Purpose	Metro Manila/HUA	Other Areas
Lot Acquisition	P 90,000.00P	45,000.00
Site Development	15,000.00	15,000.00
Housing Materials	60,000.00	60,000.00
LOAN PACKAGE	P 165,000.00	P 120,000.00

○ MONTHLY AMORTIZATION

Areas	Loan Amount	Total Monthly Amortization
Metro Manila/HUAP	90,000.00	P 616.77
	165,000.00	1,130.75
Other Areas	45,000.00	308.39
	120,000.00	822.36

○ Classifications of CMP project

A. On-site

- Members of the CA are already living/residing in the project site:
- "Residency requirement of at least five (5) years; at least 85% occupancy rate at the time of application and 100% after two (2) years from loan release;
- "Maximum of 200 beneficiaries; and
- "100% appraisal

B. Off-site

- Homogeneous group living outside the project area but has to be relocated due
- to any of the following reasons:
 - Beneficiaries living in danger zones/areas
 - Beneficiaries affected by government infrastructure projects
 - Beneficiaries with case or court order for ejectment
 - Maximum of 200 beneficiaries
 - 100% appraisal

○ The property should be covered by a Transfer Certificate of Title (TCT), which is classified as residential and must be free from liens and encumbrances.

○ The CMP process involves the following key players:

- Community association, as the borrower
- Landowner - who executes the Contract to Sell in favor of the CA
- CMP-Mobilizer - who shall assist the CA in the preparation of all necessary requirements in CMP availment

○ The SHFC through the Technical Services Department (TSD) shall appraise the land to be mortgaged as a matter of due

diligence and as administrator of CMP funds. SHFC, shall adhere to the generally accepted principles, practices and approaches in the valuation of real properties and on the parameters contained in the CMP Appraisal Methodology Manual. This approach considers several factors to determine the value of the collateral property such as proximity to existing establishments, development in the vicinity and in the CMP area, land area appraisal of previously approved CMP in the vicinity.

▶ **[CARD] The Center for Agriculture and Rural Development, Inc.**

- 1986년 12월 사회발전기관으로서 설립,
- CARD has evolved into an outstanding microfinance institution (MFI) that is presently leading the pack of micro-finance institutions in the Philippines.
- In a country with 4.2 million households (2002 estimate) living below the poverty line, CARD's achievement in micro-finance services delivery, which has reached out to more than 500,000 households, has been widely recognized.
- Since taking off with its Grameen-style microlending in 1989, CARD has spent considerable time in refining the methodology with the end in view of achieving the twin goals of outreach and sustainability. A major event in CARD's history came in 1997 when CARD NGO obtained from the Central Bank of the Philippines the license to operate as a rural bank.
- To date, CARD Bank has established 36 branches, while 628 branches continue to operate under CARD NGO.
- VISION
 - CARD MRI is the global leader in the microfinance industry

owned and led by members upholding the core values of excellence, competence, integrity, family spirit, humility and simplicity.

○ MISSION

- Build sustainable financial and capacity building institutions owned and led by socially and economically challenged families
- Provide continued access to integrated microfinance and social development (credit with education, leadership with a heart, innovative community programs) services to an expanding membership base by organizing and empowering women and their families
- Continue upholding the highest standards of stewardship of financial, human and institutional resources

▶ [TSPI] Tulay Sa Pag-unlad, Inc.

○ micro-finance NGO

- We provide the poor with opportunities to lead self-sufficient, responsible and dignified lives, through a broad range of micro-finance services for micro and small enterprise development.
- Our business and social development programs promote entrepreneurship skills enhancement, and address basic needs for healthcare, housing, education, micro-insurance and other non-financial services that would enhance the opportunities of the poor to get out of poverty.
- Our VISION is to see people live with dignity, sufficiency and responsibility, demonstrating this through love and service in their community.
- On the other hand, our MISSION is to provide individuals and communities the opportunities to experience fullness of

life through small and micro-enterprise development.

○ Programs and Services

- **TSPI Kabuhayan Program (TKP):** This provides collateral free loans of anywhere from PhP500(\$11) to PhP50,000(\$1150) to individuals who join other borrowers in Groups of twenty-five to thirty members. These loans are payable in six months on a weekly basis. Loan payments are guaranteed by the groups where the borrowers belong, to instill discipline and solidarity. Members are also provided micro-insurance benefits and access to TSPI's other special loan programs.
- **TSPI Maunlad Program (TMP):** Our Maunlad (Progressive) Program provides collateral-based loans to individual TKP members of more than two years standing. Loans range from PhP30,000(\$685) to PhP150,000(\$3428), payable in six to eighteen months, with a flexible repayment schedule.
- **TSPI Palayan Program (TPP):** The Palayan Program offers rice farmers loans of PhP20,000 to PhP35,000 per hectare, providing them much needed funds for rice production activities as a source of livelihood. They are also linked with farm suppliers and technical assistance providers, such as the Philippine Rice Research Institute (PhilRice), local municipal agriculturists and the Philippine Crop Insurance Corporation (PCIC), to mitigate the high risks in rice farming. Like the TKP loans, the Palayan loans are granted to individuals who form themselves into borrower Groups, who, in turn, guarantee as a group, the loan payments of their individual members.
- **Housing and Sanitation Loan Program:** This program is a facility for housing and/or toilet construction or renovation with loans of up to PhP100,000 for housing loan and up to

PhP15,000 for toilet loan. Loan terms range from eighteen months to five years.

- **Health Care Program:** In partnership with the Philippine Health Insurance Corporation (PhilHealth), we offer individual loans amounting to PhP1,200, payable over six months, as premium payment for one year health coverage. This gives members and their dependents access to personal health care services, including in-patient hospital care and out-patient medical care, as early as three months after the premium is paid.
- **Educational Loan Assistance Program:** This program offers loans for any school-related expenses of our clients' children. The amount of loan is determined by education level at maximum of PhP10,000, payable in three to six months, with weekly repayment.
- **Micro-Insurance:** To help mitigate the adverse effects of disability or death of member(s) of the family, we provide micro-insurance services to our employees, members and their immediate families through our TSPI Mutual Benefit Association, Inc. For an annual premium of only PhP240, the package consists of mandatory benefits: term life; accidental death, dismemberment and disablement (ADD); and equity value.

○ Contact Info: t. (63)-2-4038619

a. 2363 Nuestra Sra. de Antipolo Street,
Guadalupe Nuevo, Makati City, Philippines 1212

▶ Homeless People's Federation(HPF)

- The Philippines Homeless People's Federation brings together low income community organizations from cities across the Philippines all engaged in finding solutions to problems they



face with secure land, housing, income, infrastructure, health, welfare and access to affordable credit. Some groups are new, others are being revived, some are church related, others are mini-federations in their own right.

- SAVINGS: The money which people save together creates a revolving community fund from which members can take loans for their small enterprises, for emergencies and day-to-day needs and for improving their houses. Members also save for land and housing in special housing savings accounts and many take part in community-based health care schemes.
- Over 22 million pesos have been saved in the federation so far but 81 million pesos have been given in loans. This means that all that money has been loaned out and paid back four times in just a few years, creating assets and increased wealth worth well over 100 million pesos, in 25,000 households. All this in a group of communities with an average household income of just 3,500 pesos(\$80) a month! The cumulative national savings and loan figures as of September 2000 are as follows (in Philippines pesos):
 - Total number of members: 23,986 families in eight cities
 - Total savings: 23 million pesos (US\$ 450,000)
 - Land and housing savings: 8 million pesos (US\$ 155,000)
 - Total loans disbursed: 81 million pesos (US\$ 1.6 million)
 - Total loans repaid 58 million pesos (US\$ 1.2 million)

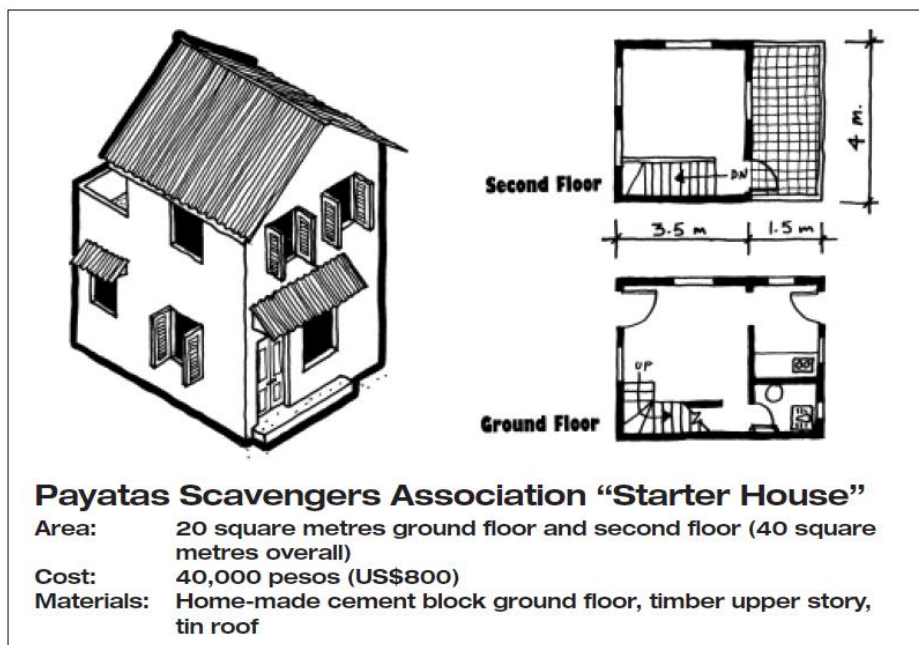
- HPF is creating a communication network through which ideas, expertise, information and even resources created in one community can be shared with other communities around the country. Besides building a movement with the influence of large numbers, a federation creates a large, communal pool of knowledge which is available to everyone.
- The Federation is divided into three regions: Metro Manila, the Visayas and Mindanao. A core group of community leaders from each region meets once every couple of months to share ideas and be brought up to date with what's happening in their various cities. In the Federation's early years, the spotlight often fell naturally on the very active Payatas, with its very strong and large-scale community process. But as savings and land acquisition initiatives in other regions have matured, the core group has worked hard to bolster activities in Visayas and Mindanao in order to redress the balance. A second Federation office has been set up in Davao and a third will be set up soon in the Visayas. But it is in the cities that the real action takes place. The government's Housing Land Urban Regulatory Board requires all urban poor groups to register as homeowners' associations before they can do anything legally to access government entitlements as a collective. The experience of going through this tedious but important formality has become one of the Federation's most potent means of linking urban poor groups within the various cities. City-level planning and city-specific strategies for working with their local governments to resolve problems of land, housing and poverty continue to be the main theme of the Federation's work.
- There are all kinds of activities which feed into the building

of a well-organized, well-prepared federation. Keeping up a constant and many-layered process of preparing, planning, mobilizing, saving, experimenting and negotiating is not only a federation-building principle but also a political strategy in which low-income people discard their status as passive recipients of somebody else's idea of what they need and make themselves central players in their own development. Model house exhibitions, like the one held at Payatas in November 2000 which drew a crowd of over 15,000 from communities around Manila and the rest of country, are a tool used by the Federation to explore affordable house designs, to share shelter ideas with large numbers of people and to showcase people's ideas to the state. They also provide a venue for looking at new ideas on settlement layouts which include space for markets, health clinics, basketball courts and recycling activities.

- Over 20,000 families in the Federation are at some stage in the process of acquiring secure land - saving, forming homeowners' associations, identifying land, negotiating prices, sorting out titles, planning layouts, exploring loan sources. Land acquisition is the major concern in a country with no intermediate forms of secure tenure for the landless poor. Escalating urban land prices have made it practically impossible for the poor to afford a legal home. New solutions need to be identified and, as importantly, a critical mass of support needs to be built in all the institutions that are involved.
- Saving for land and houses.
 - Designing affordable houses and community layouts, using design workshops, model house exhibits and exchanges to sharpen people's building skills and increase design

options.

- Understanding the legal aspects of land acquisition, existing finance programmes, land title and land conversion issues.
- Researching ownership records and negotiating to lease or buy land already occupied by settlements, at affordable rates.
- Surveying unused government-owned land as potential housing sites, creating an inventory of potential relocation sites for poor people living in problem areas.
- Exploring other land and housing options in collaboration with the government, private landowners, finance institutions, international organizations and NGOs, to develop comprehensive, city-wide land and housing options which work for the poor and for the city.



▶ [CAN] Community Architects Network

- CAN is a regional network of community architects and planners, engineers, young professionals, lecturers and

academic institutes in Asian countries.

- Established in 2010, the network has been



- supporting community-driven projects under the Asian Coalition for Community Action programme (ACCA) regarding people housing, city-wide upgrading, and recovery from disasters. We believe the role of community architects is to build the capacity of people, by participatory design and planning process to make people be their own solution.
- Since 2010 as the network and networking started, there are 27 groups of young professional in 17 Asian countries involving by working on participatory design and planning, city-wide mapping and surveys, seeking design solution to improve quality of life and health of community, as well as training community builders.
- When we talk about doing city-wide slum upgrading in the whole Asia region, we need lots of architects, para-architects and experienced community-based builders to work with people in hundreds of communities and to help them develop and implement their upgrading plans, in a big way. We have been trying in different ways to link with groups of young architects and professionals in various countries and to help them work with communities - on both the ACCA-supported upgrading and housing projects and on other community initiatives. The movement is becoming quite active now, and a lot of things have been happening over the past few years, as more and more countries open up this process.
- In the first 2 -3 years we have focused our work on four activities to support, strengthen and expand this community architecture movement in Asia.

○ Mission

1. BUILDING GROUPS OF LOCAL ARCHITECTS TO WORK WITH PEOPLE, IN EACH COUNTRY.
2. ORGANISING TRAINING SEMINARS AND LECTURES
3. BUILDING A REGIONAL NETWORK OF COMMUNITY ARCHITECTS IN ASIA,
4. SHARING EXPERIENCES

▶ Foundation for the Development of Urban Poor(FDUP)



- 대표: Ma. Cecilia Genzola
- 부대표: Jesus Jayson Miranda
- 전화: (632) 913-2751
- 주소: 69 Alvarez Street, Project 4, Quezon City, Philippines
- [REDACTED] / [REDACTED]
- The Foundation for the Development of the Urban Poor, Inc. (FDUP) is a non-government organization working with the urban poor communities to build empowered communities that are secure in their land and homes.
- Since its inception in 1988, FDUP has been successful in partnering with several community organizations for housing and land acquisition projects, provision of technical assistance through trainings and other capability building activities, engineering services and alternative building materials. FDUP has developed a strong reputation for the quality and genuineness of its service and its sensitivity to the needs of its stakeholders and partner organizations.
- FDUP is an active member of the National Congress of CMP originators and social development organizations for socialized housing (CMPCongress), Philippine Miserior Partnerships (PMP), Urban Poor Alliance (UPall) and

PHILSSA.

- Community Development Goal: At the end of 3 years, FDUP will have organized and empowered at least 3,750 partner communities in addressing security of housing tenure.
 - Organizing & Security Objective: To organize community associations in the different cities of operation through assistance in security of housing tenure.
 - Housing Development Objective: To build affordable and decent housing within wellplanned and environmentally sound communities for urban poor
- Institution Building Goal: At the end of 3 years, FDUP will have: identified and developed different funding mechanisms to ensure its sustainability.
 - Sustainability Objectives: To ensure the continuity of its operation as well as its advocacy

▶ **Foundation for Development Alternatives(FDA)**



- The Foundation for Development Alternatives, Inc. is a non-profit service institution whose initial concern during its establishment in 1985 by social development-oriented persons (Fr. Benigno A. Mayo, S.J., Fr. Noel D. Vasquez, S.J., Sr. Filomena C. Vera Cruz, R.C., Carmen Valdez, Ramon del Rosario, Ma. Elvira Tolentino, and Florencio B. Abad) was to promote self-reliant people's organizations that would work for genuine participatory democracy, social justice and societal equity, and in the course of time grew into origination of socialized housing for homeless urban poor communities.
- OUR VISION: The Foundation for Development Alternatives,

Inc. believes that in integral human development is liberation. It envisions a society of people acting freely, justly and interdependently in fully actualizing all aspects of their life as a community of persons, responsibly exercising their rights and fulfilling their responsibilities as Filipino citizens and children of God.

- OUR MISSION: FDA commits itself to promoting, developing and empowering autonomous sectoral and community-based organizations and to molding leaders in the service of societal transformation and holistic development.
- OUR GOALS
 - ① Form viable autonomous people's organizations.
 - ② Raise the consciousness and capability of the urban poor to think critically, to live with dignity, and to chart their own destiny as productive members of one community within an equitable society.
 - ③ Facilitate the implementation of socialized housing projects in urban poor communities.

■ Focus Group Meeting Discussion Point (Prototype)

I. Local Stakeholders

1. Presence and characteristics of community leadership in the region
2. Presence and characteristics of community organization and network
3. Domestic or foreign NGOs in the region and their projects
4. Relationship among central/local government, residents, NGOs, and other stakeholders

II. General Description of Site Characteristics

1. Transportation accessibility to central areas of the city (e.g. main bus lines)
2. Vulnerability to natural disasters
3. Security
4. Security of tenure (e.g. threat of eviction)
5. Characteristics of site landowner (e.g. in-site residents, out-site residents, local government)
6. Number of houses and density
7. Structure (possibly floor plan) of most common housing type
8. Population, no. of households within the site and their growth rate

III. Improvement Plan

1. Building cost per square meter considering prices of easily accessible building materials
2. Possible income generation measures considering local economy in the community (e.g. fruit processed food, fishing)
3. Previous programs on the community (e.g. by central government, local government, NGOs / limits and hurdles when implementing)
4. Long-cherished project in the community
5. Most urgent improvement measure

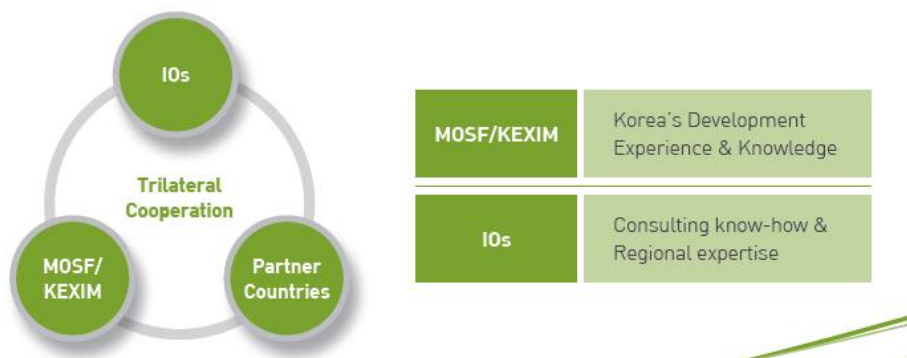
■ KSP 프로그램 소개

The Knowledge Sharing Program(KSP) is a knowledge-based development and economic cooperation program designed to share Korea's development experiences with partner countries¹⁾. KSP offers comprehensive policy consultations tailored to the needs of partner countries encompassing in-depth analysis, policy consultation, and training opportunities.

KSP is comprised of three parts:

1. Policy Consultation - Bilateral KSP
2. Joint Consulting with International Organizations(IOs) - Multilateral KSP
3. Modularization of Korea's development experiences

In an effort to improve the quality of its knowledge-sharing activities, the Ministry of Strategy and Finance of Korea launched the Joint Consulting with International Organizations(IOs) in 2011. The program combines lessons learned from Korea's development experiences with IOs' development consulting expertise. KSP consultants and IO teams work closely to support technical assistance/cooperation projects of IOs.



1) Partner Countries: all countries that wish to share knowledge for development with Korea, especially learning and finding implications through Korea's economic development. The partner country is not limited to OECD/DAC list of ODA recipients

The Joint Consulting incorporates lessons learned from Korea's development experience in IOs' development cooperation projects. Through active cooperation with IOs, the Korean government aims to discuss knowledge sharing in a broader context and continues to promote knowledge-sharing platforms on a global scale.

KSP can provide better targeted and tailored solutions for partner countries by incorporating KSP elements into IOs' technical assistance/cooperation projects. Such incorporation contributes to Korea's efforts to scale up its development aid, harmonized with the international aid architecture.

The Joint Consulting binds together Korea's development experience and the development consulting expertise of IOs and maximizes the comparative advantages of each to amplify synergy.

Trilateral cooperation among Korea, IOs, and partner countries provides opportunities for mutual and continuous learning for all parties involved.

Following diagram is program cycle.

