

# 국외출장 결과보고서

기 간: 2024.12.01.(일) ~ 12.08.(일)

출장지: 워싱턴 D.C.

출장자: 이재춘 센터장, 이건우 연구원

국토연구원



주택·부동산연구본부

## I. 출장개요

1. 출 장 지: 미국 워싱턴 D.C.
2. 출장기간: 2024.12.01.(일) ~ 12.08.(일) / (6박 8일)
3. 출 장 자

소속	직급	성명	비고
주거정책연구센터	센터장	이재춘	
주거정책연구센터	연구원	이건우	

### 4. 출장목적

- 2023년도 미주개발은행·세계은행 협력 성과 공유 및 2024년도 협력가능 분야 모색
- 워싱턴 D.C. 내 Public Housing 등 공공주택 현장답사

## II. 출장일정

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
12월 1일(일)	인천	워싱턴 D.C.	(10:15) 인천 출발 (9:50) 워싱턴 D.C. 도착	세계은행 송수정 전문관
	워싱턴 D.C.		(16:00-18:00) 세계은행 연례워크숍 준비를 위한 현지 사전협의 - 최종 발표자료 확인 및 배포자료 논의 - 행사 변동사항 점검 등	
12월 2일(월)	워싱턴 D.C.		(13:00-17:00) 공공주택 현장답사(Rhode Island Row)	

일정 (요일)	출발지	도착지	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
12월 3일(화)	워싱턴 D.C.		(10:00-13:30) 제10회 국토연구원-세계은행 연례워크숍 - Day 1 - 공동연구 성과 출판기념회 ‘Combating Heat in Cities: Operationalizing the Urban Heat Agenda at the World Bank’ - 2024 협력활동 성과발표	(세계은행) Ming Zhang 국장, 이현지 전문관, Jonathan Hasoloan 컨설턴트, Paula Restrepo Cadavid 수석전문관, Mehul Jain 선임전문관, Mark Roberts 수석전문관, 송수정 전문관, 박호근 전문관, Augustin Maria 선임전문관, Angelica Nunez 실무책임자 (세계보건기구) Jose Siri 컨설턴트
			(15:00-17:00) 공공주택 현장답사(The Iris)	
12월 4일(수)	워싱턴 D.C.		(9:30-11:00) 제10회 국토연구원-세계은행 연례워크숍 - Day 2 - 2025 공동연구 신규주제 논의	Ming Zhang 글로벌 디렉터, 송수정 전문관, Jonathan Hasoloan 컨설턴트, 박호근 전문관, Angelica Nunez 실무책임자, Catherine Lynch 선임전문관, Yan Zhang 선임전문관, Sheila Kamunyor 선임전문관, Giuliana De Mendiola 전문관
			(11:30-13:30) 국토연구원-세계은행 업무협의회 - 2025-2026 회계연도 협력방안 논의	미주개발은행 Tatiana Gallego 부서장, Nora Ruth 수석전문가, Diego Arcia 선임전문가, 이현아 컨설턴트
			(14:00-15:00) 향후 공동연구 추진과제 협의 (15:30-17:00) 국토연구원-미주개발은행 업무협의회	미주개발은행 Tatiana Gallego 부서장, Diego Arcia 선임전문가, Julia Pavia, 이현아 컨설턴트, 뉴욕기술대 Jeannette Sordi 교수, 뉴욕대학교 Shlomo Angel 교수 외 관계자 다수
12월 5일(목)	워싱턴 D.C.		(10:00-13:00) 국토연구원-미주개발은행 연례워크숍	
			(15:00-17:00) 공공주택 현장답사(Claridge Tower)	
12월 6일(금)	워싱턴 D.C.		(10:00) 미주개발은행 국토부 파견관 업무협의회 (14:00-16:00) 공공주택 현장답사(Park Morton)	이경석 국장
12월 7일(토)	워싱턴 D.C.		(11:50) 워싱턴 D.C. 출발	
12월 8일(일)	인천		(17:40) 인천 도착	

### III. 수행사항

#### 1. 세계은행 연례워크숍 현지 사전협의

##### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 01일 (일) 16:00~18:00
- 장 소: 세계은행
- 주요 참석인사: 송수정 전문관, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박혜정 전문연구원, 이진우·남지인 연구원
- 논의 내용 (주거관련)
  - World Bank 측에서 이미 작성하여 제출한 발표의 구성이나 내용에 대해서는 워크숍 주제 등을 고려했을때 적합하다 판단
  - 다만, 발표 시간의 제약이 있어 축약본으로 발표해 줄 것을 요청함
  - 개발도상국가에서 한국의 주택공급과 택지공급에 대한 경험을 어떻게 활용할 수 있을지에 관한 부분을 강조해 주기를 요청함
  - (대응) 발표시간에 적합하도록 내용을 축약하고 WB측의 요청내용을 강조

#### 2. 제10회 국토연구원-세계은행 연례워크숍(Day 1)

##### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 03일 (화) 10:00~13:30
- 장 소: 세계은행
- 주요 참석인사: Ming Zhang 국장, 이현지 전문관, Jonathan Hasoloan 컨설턴트, Paula Restrepo Cadavid 수석전문관, Mehul Jain 선임전문관, Mark Roberts 수석전문관, 송수정 전문관, 박호근 전문관, Augustin Maria 선임전문관, Angelica Nunez 실무책임자, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박혜정 전문연구원, 이진우·남지인 연구원

## <내용>

### ○ 도시의 기후변화 대응(Combating heat in Cities)

- 지난 **10년**이 관측 이래 가장 더운 **8년**이 포함되어 있으며, 도시에서는 재료들이 태양 에너지를 흡수하고 방출하기 때문에 온도가 더 빨리 상승
- 전 세계 인구 중 일부는 연간 **20일** 동안 치명적인 온도에 노출되어 있으며, 이는 온실가스 배출을 줄이기 위한 노력에도 불구하고 증가하고 있음
- 기후 변화에 대응하기 위해 도시는 다음과 같은 방법으로 대응해야 함. 극심한 열에 노출된 사람들을 보호하기 위해 목표를 설정을 해야하고, 장소를 기반으로 한 통합된 전략 사용, 폭염에 대처하기 위한 시스템 준비가 필요함
- 세계은행은 기후 회복을 위한 과제가 다양한 부문에서 우선순위였으며, 도시의 기후는 주요 관심사고 대두되고 있음
- 세계은행은 이미 인도, 남아프리카공화국은 기술 지원 및 자문 서비스 및 분석을 통해 해결책을 개발할 수 있도록 지원하고 있음

### ○ 한국의 기후 대응을 위한 목표, 통합, 준비된 정책

- 한국의 온도가 점차 증가하고 있으며, 가장 폭염 일수는 **2018년(31일)**, **1994년(28.5일)**, **2024년(24일)** 순으로 나타남
- 가장 오래 지속된 열대야 순위는 **2024년(20.2일)**, **2018년(16.5일)**, **1994년(16.5일)** 순으로 나타났으며, **2018년**은 전례 없는 폭염과 기온으로 심각한 인명피해가 발생함
- **2018년**에는 재난 및 안전관리 기본법 개정을 통해 폭염을 자연재해로 지정함
- 환경부는 기후 위기 대응을 위한 탄소 중립 및 녹색 성장 기본법을 근거로 하여 국가 기후 변화 적응 계획(NCCAP)를 수립함. 주요내용은 중장기 폭염 대비를 포함한 부문 및 지역별 기후변화 적응 계획이며, 정보 공유 시스템, 취약계층 및 취약지역에 대한 지원, 조기 경보 및 건강 감시 시스템 등을 콘텐츠로 하고 있음
- 행정안전부는 재난 및 안전 관리 기본법을 근거로 국가 종합 폭염 대응 계획(NCHRP)를 수립하였으며, 여름 아웃리치 프로그램(예방 활동, 가정 건강 관리, 자재 지원 및 무더위 쉼터 운영 등)을 주요내용으로 함
- 부처별 폭염 대응 대책을 수립하였으며, 그 중 국토부에서는 기차, 지하철, 고속철도와 같은 시설의 안전 대책 개발(**2016년**), 고속도로 및 철도의 폭염 피해 예방 대책 홍보, 건설 현장의 극심한 폭염 기간 동안 야외 공사 중단을 위한 권고 사항(**2020년**), 건물 및 도시 지역의 재해 복구 능력 향상(**2023년**)을 수립함

- 저소득 및 중산층 국가에 대한 시사점은 기후 위기를 자연재해로 지정하면 자원을 동원하고 행동을 유도할 수 있음. 중앙 정부가 정책 방향을 제시하고, 지방 정부가 특성과 역량에 맞는 정책 방안을 선택하도록 유도하는 것이 중요함. 폭염은 단기적인 문제 해결이 아니라 예측을 통한 장기적인 대책도 함께 추진해야 하며, 정책은 장소와 사람을 중심으로 추진해야 함
- 라틴 아메리카의 극심한 더위와 카리브해
  - 라틴 아메리카와 카리브해의 도시들은 더위가 크게 늘어날 것으로 예상되며, 극심한 열 스트레스는 중산층 도시에서 더 널리 퍼질 것임
  - 극심한 더위의 영향은 개발 수준과 기후 수준에 따라 다르게 나타나고 있음
  - 세계은행은 페루에서 두 건의 개발 정책 대출을 통해 생물기후적 설계와 공공 공간 기능을 포함하는 지속 가능한 건축법규를 2021년에 도입함
  - 세계은행은 멕시코는 **National Housing Commission**과 협력하여 수동 주택 설계 지침을 개발하였고, 이는 저소득 가구를 위한 간단하고 비용 효율적인 방식임
  - 세계은행은 볼리비아에서 산타크루즈 데 라 시에라의 녹색 복도가 포함되어 도시 온도를 낮추는데 도움이 되는 자연 냉각 솔루션을 제공함
- 남아시아의 열 스트레스와 냉각
  - 기후 위기에 가장 큰 영향을 받는 지역은 남아시아이며, 유럽보다 기후 변화 위험에 10배 더 노출되어 있음
  - 남아시아 인구의 절반인 역이 더위가 심한 지역에서 거주하고 있으며, 18세 미만 아동의 76%가 극한 기온에 노출되어 있음
  - 남아시아의 냉각 전략은 적응(열 측정, 기상 서비스 및 준비 강화), 중간(디자인 개입), 완화(쿨링 솔루션) 단계로 설정해서 냉각 솔루션에 대해서 접근하고 있음
  - 세계은행은 인도에서 8개의 영역을 우선 개입함. 저렴한 주택의 열 쾌적성 매개 변수, 고효율 가전제품 시장 변화, 3세대 및 지역냉방 시스템, 도시 계획에서의 수동적 냉각 대책, 지속가능하고 효율적인 콜드체인 네트워크, 효과적인 모니터링, 모바일 에어의 효율성 향상, 냉매 수요를 줄이기 위한 향상된 서비스와 위기관리 및 폐기
  - 또한, 세계은행은 인도의 농촌개발부와 저렴한 주택의 회복력 강화를 위해서 **PMAY-G(2030년까지 농촌 지역의 뿌까하우스에 기본적인 편의시설을 제공하는 것을 목표로 하는 수혜자 중심의 주택 프로그램) 프로그램**을 개발하여 협업을 촉진하고 있음

- PMAY-G의 목적은 생활 조건, 생계, 웰빙, 생산성 및 적응 능력의 전반적인 개선 이고, 도출할 결과는 열적 쾌적함 증가 및 GHG 배출 감소, 주택 소유자에게 재정 회복력 증가, 개인 및 커뮤니티의 재정적 위험 완화 및 향상된 경제적 안정성, 에너지 비용과 배출량 감소 등임
- 인도에서 진행 중인 프로그램의 시사점은 열 스트레스와 냉각은 상호배타적이지 않아 악순환이 형성되어 시너지 효과를 구축해야 한다는 점, 시너지 효과를 기반으로 부문별 기회와 진입점을 파악해야 하고, 실행 가능한 로드맵 작성, 이해관계자 간의 협업 및 조정이 필요함



▲ 세계은행 연례워크숍 Day1



▲ 세계은행 연례워크숍 Day1 오찬

### 3. 제10회 국토연구원-세계은행 연례워크숍(Day 2)

#### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 04일 (수) 09:30~11:00
- 장 소: 세계은행
- 주요 참석인사: Ming Zhang 글로벌 디렉터, 송수정 전문관, Jonathan Hasoloan 컨설턴트, 박호근 전문관, Angelica Nunez 실무책임자, Catherine Lynch 선임전문관, Yan Zhang 선임전문관, Sheila Kamunyoru 선임전문관, Giuliana De Mendiola 전문관, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박혜정 전문연구원, 이건우·남지인 연구원

#### <내용>

- 주거의 50년(세계은행의 주거 부문 참여의 과거, 현재, 미래)

- 세계적으로 주택 부문은 심각하고 지속적인 과제에 직면해 있음. 빈민가 가구는 약 10억 명이며, 2030년까지 수요를 충족하기 위해 하루에 필요한 주택은 10만 채이며, 저소득층은 74%, OECD 비회원국의 건축 허가는 159일(OECD는 76일)이 소요됨
- 세계은행은 309개의 프로젝트를 통해 101개국에 290억 달러의 자금을 지원했으며, 주택금융(30%), 재난대응(18%), 빈민가 개발(17%) 등 순으로 지원함
- 세계은행은 1981년에 국가 도시 토지 및 주택 개발(9천만 달러), 1983년에 제2차 국가 도시 토지 및 주택 개발(1억 달러), 1986년에 도시 토지 개발(1.5억 달러), 1987년 주택금융부문(1.5억 달러), 1991년에 주택 프로젝트(1억 달러)를 진행
- 주택 지원의 변화는 빈민가 개선(1970년대), 주택금융 및 건설지원·재난대응(1980년대), 주택금융 및 건설 지속적인 집중(1990년대), 재난 대응 및 주택정책에 대한 지지 증가(2000년대), 프로젝트 내 다각적 지원·빈민가 개선에 대한 새로운 초점(2010년대), 2020년대에는 사이트 및 서비스의 재등장과 주택 정책을 지원을 목표로 하고 있음
- 주택 부문을 형성하는 주요 동향은 도시화 및 증가하는 수요, 작고 효율적인 도시, 기술, 기후 정보 건물, 핀테크로 이루어져 있음
  - \* 도시화 및 증가하는 수요: 도시는 2050년까지 25억 명의 인구를 추가로 수용해야 하며, 이 증가의 약 90%가 아시아와 아프리카에서 발생, 가족은 점점 더 작아지고 이동성이 높아지며 대가족과 떨어져 거주
  - \* 작고 효율적인 도시: 더 많은 사람들이 도시로 이주함에 따라 밀도가 높아짐. 일자리와 주택을 더 잘 연결해야 하기 때문에 토지 사용, 교통 및 주택 시스템 간의 더 강력한 연결이 필요함
  - \* 기술: 대체 재료와 결합된 혁신적인 건설 방법은 저소득층에게 주택을 더 저렴하고 접근하기 쉽게 만들 수 있음. AI와 블록체인은 거래와 프로세스를 크게 변화시킬 수 있음
  - \* 기후 정보 건물: 재해 빈도가 증가하고 건물에서 발생하는 온실가스 배출이 늘어나면서 건설 방식을 바꿔야 하며, 이를 통해 적은 비용으로 배출량을 줄이고 수십 년 동안 에너지와 물을 절약할 수 있는 기회가 제공됨
  - \* 핀테크: 핀테크 회사들은 금융 과정을 보다 효율적으로 만들고, 소비자들이 주택담보대출과 소액금융에 접근하는 범위와 방식을 변화시키고 있음
- 세계은행은 ONE WBG 접근방식, 운영 혁신 및 재무, 지식 창출 및 역량 구축, 데이터 및 기술, 전략적 파트너십으로 대응하고 있음

- \* ONE WBG 접근방식: 공공 및 민간 부문을 모두 지원하여 주택 가치 사슬을 따라 과제를 해결하고, 2024년에 승인된 공동 저렴 주택 프로그램(J-AHoP)은 대상 국가에서 WBG 저렴 주택 참여와 확장 가능한 WBG 제품/솔루션의 출시를 조정
  - \* 운영 혁신 및 재무: 정부 주택 시스템을 강화하고 주택 부문의 성과 개선에 대한 인센티브를 제공하기 위해 PforR(프로그램 성과 기반) 자금 조달 도구의 사용을 확대하고, 다단계 프로그램 방식, 보장, 기후 금융이 주택 자금 조달을 확대할 수 있는 방법을 살펴봄
  - \* 지식 창출 및 역량 구축: 주택 부문에 자원을 할당하는 근거를 강화하는 연구 및 분석 확대, 기술 지원 및 교육을 통해 고객 역량 구축 지속
  - \* 데이터 및 기술: 글로벌 입지와 새로운 기술을 활용해 주택 부문 데이터를 수집, 분석, 배포
  - \* 전략적 파트너십: 주택 부문에서 대출, 지식 창출, 사고 리더십의 영향력을 확대하기 위해 전략적 파트너(예: KHRIS)와의 협력을 심화
- 한국 주택 정책의 변화
- 한국의 주택 정책 패러다임은 시대별로 변화해 왔으며, 한국전쟁 후 임시복구(1945~1961년), 주택 공급 기반 구축(1962~1987년), 정부 주도 주택 대량 공급(1988~1997년), 주택 품질 향상(1998~2014년), 주거복지로 전환(2015년~현재), 미래는 지역 기반 주거 서비스를 초점으로 정책을 가져갈 것으로 예상됨
  - 한국의 주거 및 주거복지 현황은 주택보급률 104.2%(2021년), 공공임대주택이 전체 주택 재고의 8%를 차지(2020년), 주거급여 수급가구가 257만(2021년), 최저주거기준 미달가구가 3.9%(2022년)로 감소함
  - 한국의 저소득층 및 중산층을 위한 주택 및 주거정책은 공공임대주택, 주거급여, 재정지원, 주거복지 서비스로 구분할 수 있음
  - \* 공공임대주택: 공공임대주택은 저소득층과 사회적 취약계층의 주거권을 보장하기 위해 정부나 공공기관이 공공 자금을 투입하여 건설하고 공급하는 제도
  - \* 주거비로 어려움을 겪고 이는 저소득가구에세 재정 지원을 제공하기 위한 국가 복지 시스템의 중요한 요소이며, 주거비 부담을 완화하고 취약 계층이 안정적이고 적절한 생활 환경에 접근할 수 있도록 설계
  - \* 주거복지 서비스: 주택 상담 및 정보제공, 공공임대주택 입주 지원, 주거급여 신청 지원, 주택 분쟁 조정을 지원하는 주거복지센터, 주거환경 개선 프로젝트, 비주택 거주가구 주거상향 지원 사업, 저소득 장애인 가구 지원 등

- 개발도상국의 주택정책을 위한 한국 주택정책의 시사점은 포괄적인 접근, 공공 및 민간 파트너십, 단계적 개발, 혁신적인 금융, 도시재생과의 통합, 현재 주거 상황 이해 정도로 구분할 수 있음
- \* 포괄적인 접근 : 주택 부족 문제를 해결하는 동시에 품질과 경제성을 향상
- \* 공공 및 민간 파트너십: 중앙정부는 공공기관과 법적 체계를 구축하면서 민간 부문을 효과적으로 주택 개발에 참여
- \* 단계적 개발: 주택 물량 증점에서 주택의 품질과 경제성으로 개발
- \* 혁신적인 금융: 국민주택기금과 같은 다양한 금융 상품을 도입
- \* 도시재생과의 통합: 사회경제적 격차를 해소하기 위해 주택 및 도시 재생 정책을 통합
- \* 현재 주거 상황 이해: 계획 및 실행에 앞서 주거 상황을 파악해야 하며, 주거 실태조사와 같은 통계를 수립하는 것이 필요



▲ 세계은행 연례워크숍 Day2



▲ 세계은행 연례워크숍 Day2

#### 4. 국토연구원-세계은행 업무협의회

##### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 04일 (수) 11:30~13:30
- 장 소: 세계은행
- 주요 참석인사: Ming Zhang 글로벌 디렉터, 송수정 전문관, Jonathan Hasoloan 컨설턴트, 박호근 전문관, Angelica Nunez 실무책임자, Catherine

Lynch 선임전문관, Yan Zhang 선임전문관, Sheila Kamunyori 선임전문관, Giuliana De Mendiola 전문관, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박혜정 전문연구원, 이진우·남지인 연구원

○ 내용

- 경제 개발, 빈곤 감소, 환경 및 탄력적인 성장에서 주택 부문의 중요한 역할을 뒷받침하는 분석이 필요
- (경제 성장) 경제에서 주택 부문의 역할, 노동 이동성에 미치는 영향과 그것이 제시하는 성장 기회, 일자리 창출, 경제적 승수 효과, GDP 기여, 노동 이동성, 금융 부문 성장에 초점을 맞춰 분석
- (빈곤 감소) 건강 및 교육 성과, 부의 축적, 고용 참여 개선을 통한 주택 부문의 복지 영향, 비금전적 빈곤과 성평등에 대한 주택의 기여에 초점을 맞춰 분석
- (도시 형태) 주택이 어떻게, 어디에 건설되는지는 도시의 성장 궤적에 직접적인 영향을 미침. 도시 확장과 도시 주변 주거 지역 성장에 따른 위험 노출에 초점을 맞추고, 서비스가 제공되는 토지에 대한 접근성과 주택 개발 간의 중요한 연관성을 대상으로 분석
- (기후 변화) 세계적으로 건축물 재고량의 가장 큰 부분인 주택은 기후 대응에 큰 영향을 미침. 주택 가치 사슬에 따라 기후 변화에 대한 부문의 기여에 초점을 맞추고, 열 난방 및 NBS 사용과 같은 지역 규모의 문제에 대하여 분석



▲ 세계은행 업무협약



▲ 세계은행 업무협약

## 5. 국토연구원-미주개발은행 업무협의회

### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 04일 (수) 14:00~17:00
- 장 소: 미주개발은행
- 주요 참석인사: 미주개발은행 **Tatiana Gallego** 부서장, **Nora Ruth** 수석전문가, **Diego Arcia** 선임전문가, 이현아 컨설턴트, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박해정 전문연구원, 이건우·남지인 연구원
- 내용
  - IDB의 주택 및 도시 전문가들의 작업 영역과 변화에 대하여 논의했으며, 주택 접근성 개선을 위해 민간부문과 협력이 필요, 주택 공급 증가를 위한 새로운 방식에 대한 모색, 임대주택, 모기지 접근성 증대 등에 대한 연구가 필요
  - 환경과 다양성에 초점을 둔 주택정책 수립에 노력이며, 주거 문제와 비공식 주거(**informal housing**)에 대한 지속 가능한 해결 방안 마련 필요
  - 남미 지역에서의 도시 사회통합과 인구 변화가 주요 이슈이며, 고령화와 주택 문제에 대한 도전이 상존
  - 한국 정부의 주택정책과 문제는 현재 한국은 고령화와 저출산으로 인한 주택 공급 문제 있으며 정부의 공공 임대 주택 및 주거급여 등으로 젊은이들에게 주택을 지원하고 있고, 한국도 수도권 집중으로 인한 농촌 인구 감소를 겪음
  - 한국 경험에 의한 중남미 국가의 주택 문제를 완화하기 위하여 중남미 국가의 경우 주택 공급과 수요의 핵심인 데이터 및 통계가 부족하여 한국의 공공주택 정책 관련 데이터 수집과 품질 분석 사례가 도움이 될 것임
  - 한국은 공공주택 정책의 효과를 데이터로 분석하고 질적인 조사를 실시하고 있으며, 주택의 수량 및 품질 현황 파악이 정책 수립을 위한 우선 사항이며, 다른 국가들도 주택 현황 파악이 선행되어야 함
  - 한국과 다른 국가의 연구 협력이 요구되며 국토연구원과 IDB의 미팅 정례화를 통해 한국의 사례를 적극 도입 및 적용할 예정



▲ 미주개발은행 업무협의



▲ 미주개발은행 업무협의

## 6. 국토연구원-미주개발은행 연례워크숍

### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 05일 (목) 10:00~13:00
- 장 소: 미주개발은행
- 주요 참석인사: 미주개발은행 **Tatiana Gallego** 부서장, **Diego Arcia** 선임전문가, **Julia Pavia**, 이현아 컨설턴트, 뉴욕기술대 **Jeannette Sordi** 교수, 뉴욕대학교 **Shlomo Angel** 교수 외 관계자 다수, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박혜정 전문연구원, 이건우·남지인 연구원

### <내용>

- 한국과 **LAC**(라틴 아메리카와 카리브해)의 경험을 통한 공간 계획, 통합 도시 개발, 주택정책
  - **LAC**에서는 1960년에 인구의 49.5%가 도시에 거주했으며 2019년에는 81%까지 상승하여 도시화가 진행되었고, 2050년까지 86%를 초과할 것으로 예상함
  - 계획되지 않은 도시화의 영향으로 통제되지 않은 저밀도 도시의 확장, 토지 이용과 인구 증가 간의 불균형, 주택 및 인프라의 부족으로 비공식 주택을 야기, 제도적 역량과 자원의 한계, 빈곤 가구 증가, 환경 및 사회적 불평등의 증가의 현상을 초래함
  - 이 프로젝트의 목표는 한국과 **LAC** 간의 공간 계획, 도시 개발 및 주택 정책의 경험을 공유하고, 계획 및 개발에서 공유된 경험을 통해 정책적인 해결책을 식

별하고, LAC 지방정부가 공간 계획 도구를 효과적으로 사용할 수 있는 역량을 나타내고, 도시 확장 및 밀도에 대한 데이터 수집 및 분석을 위한 방법론을 적용, 도시 및 공간 계획 프로세스를 개선하기 위해 지방 정부를 지원하는 것이 목표

- 이 프로젝트의 구성요소는 KRIHS와 IDB의 공동연구 프로그램(한국의 공간계획 시스템), 역량 강화 프로그램(가상 및 대면 KIUDA), LAC에서 공간 계획 관리를 위한 메커니즘 지원으로 구성

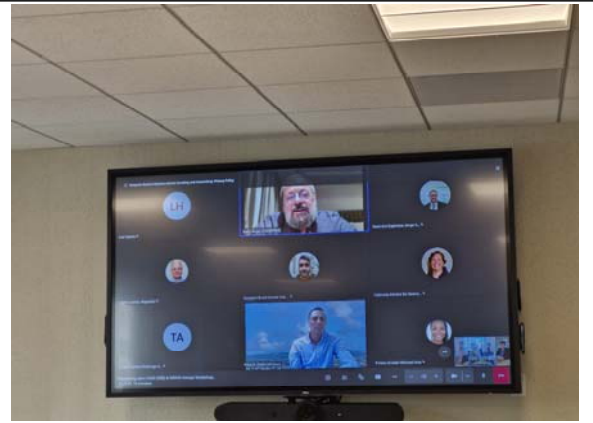
○ 한국의 도시 성장 관리

- 1950년대 한국전쟁 이후, 전쟁 후유증 회복, 전국적으로 극심한 빈곤, 붕괴된 인프라, 더 나은 환경을 추구하기 위해 농촌에서 도시로의 이주, 도시 지역에서 정착
- 1960년대에는 최초의 고속도로인 경부고속도로를 건설했고, 경제 성장과 함께 지방에서 수도권으로의 이주가 증가했으며, 국가 수준 개발 계획에 대한 수요 발생
- 1970년대에는 수도권 집중 방지를 위한 기본 지침을 도입했고, 이 시기에 서울과 부산 사이의 지방은 인구가 감소
- 제1차 국토종합개발계획(1972~1981)에서 그린벨트뿐만 아닌 산업벨트에 의한 성장 극지 개발을 도입
- 1980년대에는 서울 인구가 예상치인 630만 명을 초과했고, 대도시와 주변 지방의 지역 간 인구 양극화 현상이 발생
- 제2차 국토종합개발계획(1982~1991)에서는 지역 인구를 정착시키고 성장하는 센터를 육성시키는 것을 목표로 하는 '지역 생활권'을 도입
- 1990년대에는 수도권에 인구의 42.7%(1990년까지)가 밀집되어 있었으며 1991년부터 30만 가구의 규모에 해당하는 5개 신도시가 출범하였고, 지방의 인구 감소는 지속
- 제3차 국토종합개발계획(1992~2001)에서는 탈중양화된 지역 구조를 달성하기 위해 지역 생활권을 도입했으며, 이는 수도권 집중으로 인한 부작용에 대한 우려가 반영되었고 중소도시의 소규모 신규 산업단지를 계획
- 1990년 후반 이후 주택가격이 상승했고, 서울과 부산의 인구가 감소, 1980년대 보다 낮은 인구 감소율을 보임
- 제4차 국토종합개발계획(2000~2020)에서는 기간을 20년으로 확장했고, 균형잡힌 영토를 강조, 정부 교체에 따른 빈번한 개정, 균형 발전에 대한 정부의 장기 비전의 결과로 세종시 출범(2012년)

- 국토종합개발계획은 균형 발전이라는 원칙과 함께 궤도를 따라 발전하는 연속적인 국가 단위의 계획이며, 5단계에 걸친 균형 발전의 중요성을 해결하기 위한 지속적인 대응책이며, 중앙 정부와 지방 정부 간의 파트너십이 필요



▲ 미주개발은행 연례워크숍



▲ 미주개발은행 연례워크숍

## 7. 미주개발은행 국토부 파견관 업무협의회

### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 05일 (목) 10:00~13:00
- 장 소: 미주개발은행
- 주요 참석인사: 이경석 국장, 이재춘·정윤희 센터장, 이진희 연구위원, 박혜정 전문연구원, 이건우·남지인 연구원
- 내용
  - 중남미 지역 대상 연수 주제에 관한 업무협의를 진행함
  - IDB에서는 연수 주제를 하나의 주제를 심층적으로 다루자는 의견을 제시했으며, 디지털 기술에 대한 주제는 걱정이긴 하나 방법론이나 새로운 기술 적용법 수준으로 접근하면 괜찮을 수도 있을 것임
  - 기술을 실무적인 측면에서 어떻게 적용하는지가 아닌 정책결정 과정 등 전반적인 과정에 대하여 설명하면 도움이 될 수 있을 것임
  - 기술 자체가 직접적인 주제는 아니고 **housing** 또는 개발 등 도시계획에 어떻게 적용하는지를 설명하는 것으로 하면 될 것임

- 기술은 예산 문제이며, 교육 대상자가 듣기에 한국이 좋은 기술을 개발해서 적용하고 있다는 주제로 연수가 끝나는 것이 걱정이 됨
- 한국이 사용하는 기술과 중남미 국가의 기술력이 다른데 기술을 주제로 하는 것이 괜찮은지가 걱정
- 중남미 국가에 스마트시티를 도입하고자 민간에서 사업에 참여하였으나 토지 소유권 또는 등기부등본조차 구축이 안되어 있어 토지소유에 대해 정리부터 시작해야 하는 상황이라 엄두도 못내고 있는 상황임
- 법적인 근거를 만들고, 제도를 확립하고, 기술은 서포팅하는 도구일 뿐 연수 주제의 주요내용을 하기에는 무리가 있어보임
- 기본적인 시스템을 도입할 수 있게끔 도와주는 역할이 현실적이며, 스마트시티나 하우스는 그 다음의 문제임
- LX에서 구축한 토지정보이용시스템을 구축하는 방법론을 교육하는 것도 방법임. 이 시스템이 구축되면서 용도, 제한, 용적률 등 파악이 가능하게 되었고 이를 오픈하면서 민간에서 사업도 활발히 이루어질 수 있었음
- 예를 들면, 선분양제도는 우리나라에서 돈이 없을 때 주택을 공급해야해서 도입한 제도이고, 이후에 청약제도 등이 도입되어 만들어짐. 선분영제도 역시 기술이 포함되어 있음
- 기술이라는 것에 초점을 맞추면 제한이 있을 것이고 전체적인 제도를 정하고 그 제도에 초점을 맞추면 기술은 자연스럽게 따라오게 될 것임

## 8. 워싱턴 D.C. 공공주택 현장답사

### □ 개요

- 일 시: 2024년 12월 02일 (월) ~ 06일 (금)
- 장 소: Rhode Island Row, The Iris, Claridge Tower, Park Morton
- 주요 참석인사: Gina Coleman 등 매니저, 이재춘 센터장, 이견우 연구원

### <내용>

- Housing in downtown (HID) Program
  - 이 프로그램은 20년 동안 세금 감면을 통해 상업용에서 주거용으로 용도를 변경하여 새로운 주거 개발을 촉진하기 위해 설계된 워싱턴 D.C.의 주거 프로그램이며, 2028년까지 15,000명에 대해 신규로 공급하는 것이 목표임
  - 워싱턴 D.C.의 다운타운은 지역 경제를 이끄는 재산세 수입에서 큰 수익을 차지하고 있으며, D.C. 내의 모든 과세 대상 부동산의 2.3%에 불과하지만, 재산세 수입은 37%를 차지하고 있음
  - 워싱턴 D.C.의 다운타운은 사무실 과잉공급과 지속적인 재택근무로 인해 어려움을 겪고 있으며, 지난 30년 동안 가장 높은 공실률(19%)을 기록했고 2018년에 기록한 11%의 공실률에 거의 두 배에 가까움
  - 다운타운 내 연방정부의 점유로 인해 공실 위험이 가중되고 있으며, GSA(General Service Administration)는 다운타운의 모든 사무실의 약 25%를 소유하거나 임대하고 있으며, 이러한 임대의 58%가 2028년까지 만료된다고 GSA 데이터에서 확인할 수 있음
  - 2023년 1월, 시장은 다운타운의 용도를 다양화하고 2028년까지 15,000명의 새로운 주민을 입주시키겠다는 목표를 세웠으며 평균 가구원수를 1.6명이라고 가정할 때, 이를 달성하려면 새로운 주거공간을 700만 평방미터를 확보해야 함
  - 이를 확보하기 위해 시는 세금 감면 등 사업자에게 혜택을 제공하고 있으며, RFA(Request for Application, 신청서)를 작성 및 제출하고, 평가는 DMPED(Deputy Mayor for Planning and Economic Development, 기획경제개발부시장)에서 평가하며, 평가 기준은 완전성, 재무필요성, 프로그램 목표와의 일치성에 따라 평가함
  - 워싱턴 D.C. 내에서 방문한 Rhode Island Row, The Iris 등 공공주택단지들은 이 HID 프로그램으로 진행된 단지임

○ 워싱턴 D.C.의 Public Housing

- 컬럼비아 특별구 주택청(DCHA, The District of Columbia Housing Authority)은 소득이 제한된 개인과 가구에게 안전하고 품질이 좋은 저렴한 주택을 제공하기 위해 만든 저소득 공공주택 프로그램을 제공함
- 공공주택 프로그램은 단순한 주택 이상으로 주민들의 복지와 성장을 지원하는 안정적인 기반을 조성하는 것이 목표이며, 워싱턴 D.C. 전역의 지역사회에 위치한 아파트부터 타운하우스까지 다양한 주거 옵션을 제공하고, 다양한 커뮤니티 서비스를 제공함
- DCHA는 3개의 고객센터를 운영하고 있으며, HCVP Customer Service Center, Headquarters Customer Service Center, Customer Service Center at Frederick Douglass Community Center가 있음
  - \* HCVP는 Housing Choice Voucher Program의 약어로 우리나라의 주거급여와 유사한 프로그램
  - \* 고객센터는 Public Housing·HCVP 지원 및 자격, 대기자 명단 등에 대해서 서비스를 제공하고 있음
- DCHA는 가족 자급자족(FSS, Family Self-Sufficiency) 프로그램을 운영하며 경제적인 자급자족을 달성할 수 있도록 설계된 프로그램이며, FSS 코디네이터에게 배정되어 교육, 고용, 주택 마련에 대한 프로그램을 제공함
  - \* 프로그램은 FSS 코디네이터를 통한 사례관리, 신용 상담, 금융 문해력 교육, 주택 소유 준비, 고용 서비스 등이 있음
  - \* 입주민은 교육 완료에 따라 인센티브 투자를 받을 수 있으며, 교육은 연간 최대 2,000달러의 학비, 고용은 연속 12개월 동안 고용될 때마다 600달러 수령, 주택 소유는 대출금으로 최대 10,000달러를 받을 수 있음
  - \* 해당 프로그램의 자격은 DCHA의 HCVP 또는 Public Housing의 가구주
- 또한, Public Housing 대기자 명단이 있지만 가구주가 장애인일 경우 우선권이 주어지며, 장애인이 접근가능한 단지가 나타나면 가구주 지원자를 대기자 명단을 찾음
  - \* DCHA가 소유하고 있는 단지는 장애인을 위한 시설 개선도 가능하며, 예를 들면 청각 장애가 있는 경우 조명이 있는 화재 경보기를 제공함
- DCHA는 약 70개가 넘는 Public Housing을 소유하고 있으며, 그 중 Claridge Tower와 Park Morton을 방문하였고, Park Morton은 재건축으로 인해 부지만 있었고, 인근 부지와 같이 공공주택을 건축하는 것으로 보여짐

- Claridge Tower는 1967년에 건축되었고, 2008년에 리모델링을 진행했음. 343개의 방이 있으며 1~2개의 침실로 구성되어 있고 10층 높이의 임대주택임. 여기는 지하철역 근처에 위치하고 있으며, 테라스와 세탁 시설, 커뮤니티 공간, 주차장을 갖추고 있음
- Park Morton은 1960년에 건축되었고, 15개동에 침실 2개로 구성되어 있는 174개의 실로 구성되어 있음. 주변에 쇼핑 지구와 병원, 도서관, 노인 웰니스센터, 지하철역이 갖추어져 있음. 다만, 재건축으로 인해 현재는 공사 중에 있음

## 8-1. Rhode Island Row 현장 방문 (12.2(월))

### □ 개요

- Rhode Island Row는 워싱턴 DC의 Brentwood 지역에 위치한 20에이커(약 8만㎡) 규모의 복합 개발 단지
- 이 프로젝트는 과거 통근자 주차장으로 사용되던 부지를 활용하여 Rhode Island Avenue NE의 재활성화를 위한 핵심 역할을 담당

### ① 조성 목적

- 도시 생활의 장점을 극대화한 커뮤니티 조성 및 affordable housing의 공급
- 걸기 좋은 거리와 편리한 쇼핑, 식사 환경 제공
- 다양한 이웃들이 어우러질 수 있는 활기찬 공간 창출
- 도심으로의 쉬운 접근성 확보

### ② 방문 목적

- 특히 워싱턴 DC의 동북부지역은 다른 지역에 비해 낙후되어 있고 우범지대 등으로 인식되고 거주민들의 주거환경이 열악한 편임. 이에 워싱턴 DC에서는 주거개발 및 주거환경개선, 도시활성화 등을 목표로 복합 개발을 다수 수행하였으며, Rhode Island Row는 대표적인 지역임
- 우리나라 도시의 낙후지역 개발과 주거환경개선 및 주거비용 절감을 위한 참고사례로 활용할 수 있음

### □ 현황

#### ① 주요 구성요소

- 주거 시설: 신규 아파트와 주택, 시니어 리빙 시설 포함
- 상업 시설: 현대적 소매점과 레스토랑 등이 있음
- 공공 공간: 녹지 공간과 가로수가 있는 산책로
- 교통: **Rhode Island Avenue** 메트로(지하철) 역과 인접해 있으며 버스 등 대중교통 이용 편리

## ② 개발 특징

- 복합 용도 개발
  - **Rhode Island Row**는 주거, 상업, 공공 공간을 결합한 복합 용도 개발의 대표적인 사례; 도시 생활의 편의성을 극대화하고 지역 사회의 활력을 높이는 것을 목표로 함
- 대중교통 중심 개발
  - 이 프로젝트는 대중교통 중심 개발(**Transit-Oriented Development: TOD**)의 특징을 가짐. **Rhode Island Avenue** 메트로 역과 인접해 있어, 거주민들의 대중교통 이용을 장려하고 자동차 의존도를 줄이 것을 목표로 함
- 저렴한 주택 공급
  - **Rhode Island Row**는 위치 효율적인 저렴한 주택(**affordable housing**)을 제공함으로써 다양한 소득 계층의 주거 **needs**를 충족시키고 있음. 이는 워싱턴 DC의 주택 공급 문제 해결에 기여하고 저소득층에게도 양질의 주거환경에서 거주하는 것을 목표로 함
- 개발 규모 및 투자
  - 주거 시설: 274호의 아파트
  - 상업 시설: 약 6,500㎡의 소매 공간
  - 총 투자 금액: 약 9,900만 달러

## ③ 협력 기관

- **MidCity**(주요 개발사): **Rhode Island Avenue**에 40년 이상 투자 기업; 프로젝트 주도
- **Urban Atlantic**: 개발 파트너
- 워싱턴 메트로폴리탄 지역 교통청(**WMATA**): 부지 제공 및 대중교통 연계 담당

## □ 사회 경제적 영향 (목표)

### ① 긍정적 목표

- 일자리 창출: 소매점과 레스토랑 등 상업 시설 운영을 통해 지역 일자리 창출
- 지역 경제 활성화: 새로운 상업 시설의 유입으로 지역 경제가 활성화
- 주거 환경 개선: 현대적이고 편리한 주거 환경 제공으로 지역 주거 질 향상
- 커뮤니티 형성: 다양한 공공 공간과 편의 시설을 통해 주민들 간의 교류를 촉진

### ② 문제점 및 이슈

- 주민 우려사항
  - 주거 부담 가능성: 일부 주민들은 새로운 개발로 인해 저소득층 가구가 밀려날 수 있다는 우려를 제기했으며, 특히 기존 주민들의 주거 안정성에 대한 우려가 컸음
  - 민간주도의 개발로 저소득자에 대한 주택 비율이 높지 않고 상대적으로 임대료가 높음
- 개발 과정의 어려움
  - 복잡한 이해관계 조정: 공공-민간 파트너십 프로젝트의 특성상 다양한 이해관계자들 간의 조정이 필요했으며, 이는 의사결정 과정을 지연시키는 요인이 됨
  - 재정적 어려움: 약 9,900만 달러의 대규모 투자가 필요한 프로젝트였기 때문에, 자원 마련과 효율적인 예산 관리의 이슈 발생
- 주변 지역과의 연계성
  - 주변 지역과의 단절: **Rhode Island Row** 개발의 가장 큰 문제점 중 하나는 개발지역 동쪽과 남동쪽으로 인접한 지역과의 연계성이 부족; 이 지역들은 주로 대규모 주차장으로 구성되어, 보행 친화적인 환경 조성에 어려움이 있었음
  - 보행 환경 개선 필요성: 개발 이후에도 주변 지역과의 보행 연결성이 낮아 이의 해결이 필요

## □ 주택 및 주거 현황

### ○ 주거환경

- **1-Bedroom, 2-Bedroom, 3-Bedroom**로 구성되어 있으며, 주변 시세에 비해 저렴한 주택 아파트 거주지를 제공하며, 가구 중위 소득의 50%를 받는 가구에게 저렴한 임대료로 제공함

- 저렴한 주거를 제공하기 위한 임대료, 최소 및 최대 자격 요건을 갖추고 있음
- AMI는 Area median income을 의미함

▼ 입주기준 자격 요건

50% AMI 프로그램	월 임대료	최소 소득 요건
1-Bedroom(1~2인)	\$1,290	\$45,150
1-Bedroom+Den(1~3인)	\$1,344	\$45,150
2-Bedroom(2~4인)	\$1,612	\$51,600
3-Bedroom(3~6인)	\$1,935	\$64,500

50% AMI 프로그램 인원수에 따른 최대 소득	
1	\$51,600
2	\$64,500
3	\$64,500
4	\$77,400
5	\$77,400
6	\$75,400

▼ 평면도 예시(1-bedroom)



○ 지침

- Rhode Island Row는 입주민과의 약속으로 세 가지의 지침을 두고 쾌적한 주거시설을 유지하기 위해 노력하고 있음
- Home Detail: 70개 이상의 항목으로 구성된 체크리스트에 따라 세심한 세부 절차를 거쳐 입주 전에 꼼꼼하게 검사하고 있음
- Sanctuary Seal: 추가 확인을 위해 홈 디테일 절차가 완료되면 문에 도장을 찍으며, 도장이 찍혀있으면 입주가 가능한 곳임을 알려줌
- 30-Day Guarantee: 어떤 이유로든 퇴거를 원하면 30일 이내에 페널티 없이 이 사할 수 있음



▲ Rhode Island Row(출입구)



▲ Rhode Island Row(로비)



▲ Rhode Island Row(주택 내부\_거실)



▲ Rhode Island Row(주택 내부\_화장실)

○ 커뮤니티

- Rhode Island Row는 입주민의 편의를 위해 다양한 커뮤니티 시설을 확보하여 운영하고 있음
- 커뮤니티 시설에는 라운지, 수영장, 피트니스센터, Wi-Fi, 미디어센터, 주방을 갖춘 다목적 공간, 회의실, 컴퓨터가 있는 비즈니스 센터 등이 있음



▲ Rhode Island Row(업무공간)



▲ Rhode Island Row(우편함)



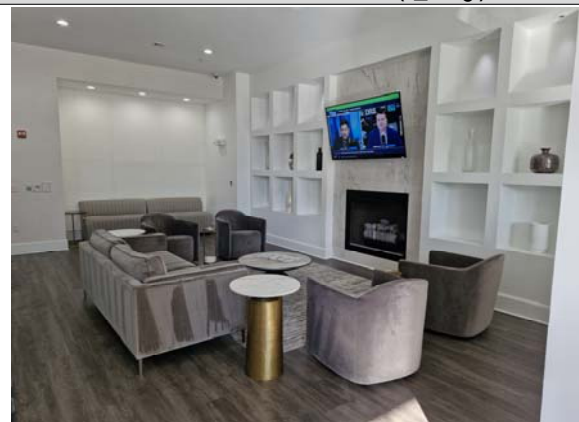
▲ Rhode Island Row(주차장)



▲ Rhode Island Row(헬스장)



▲ Rhode Island Row(수영장)



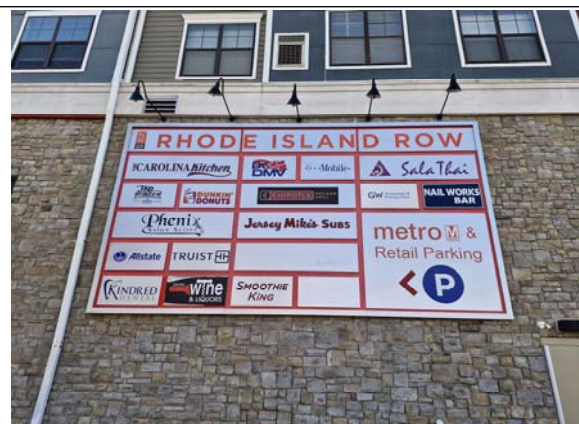
▲ Rhode Island Row(휴게공간)

○ 입점 상가

- Rhode Island Row의 1층 상가에는 식당, 통신사, 병원, 주류상가 등이 입점하고 있음



▲ Rhode Island Row(외부 전경)



▲ Rhode Island Row(입점 상가)

## 8-2. The Iris 현장 방문 (12.3(화))

- 워싱턴 DC의 NoMa 지역에 위치한 The Iris는 도심 활성화와 주택 공급 확대를 위한 프로젝트임
- 이 개발 사업은 과거 DC 주택청(DCHA) 본부가 있던 부지를 재개발하여 대규모 주거 단지로 탈바꿈시킨 사례로, 도시 재생과 주택 공급 측면에서 중요한 의미로 평가받고 있음
  - 1133 North Capitol 개발 프로젝트의 첫 번째 단계로 완공 (2024년 완공)
- 방문 목적
  - 과거 행정 기관의 부지를 주거 공간으로 탈바꿈시킴으로써, 도시의 효율적인 토지 이용과 주거 문제 해결에 기여하고자 함
  - 특히 시장가 주택과 저렴 주택을 혼합하여 공급함으로써 다양한 소득 계층이 함께 어우러질 수 있는 커뮤니티를 조성하려함
  - 공공-민간 협력을 통해 대규모 개발을 진행하고, 현대적 주거 공간을 제공하면서도 저소득층을 위한 주택을 함께 공급하려 함으로써 우리의 도시재정비나 **social mix**에 시사점을 제공

### □ 개요

#### ① 위치

- 워싱턴 DC의 NoMa 지역
- 주소: 7 M St NE, Washington, DC 20002

#### ② 규모

- 13층 규모의 주거용 건물
  - 총 430세대의 주거 공간 제공 (천장 높이 약 2.7미터)
  - 총면적: 약 35,300m<sup>2</sup>
  - 지하 2층 주차장
  - LEED Gold 인증의 친환경 건축

③ 개발전 용도

- DC 주택청(DCHA) 본부 부지

□ 개발 배경 및 의의

- 도심 재생: 과거 산업 용지에서 DCHA 사무실로 사용되던 부지를 주거 공간으로 탈바꿈; 이는 도시의 유휴 부지를 효율적으로 활용하여 도시 기능을 개선하려함
- Mixed income 주택 공급: 전체 430세대 중 86세대(20%)는 저소득층을 위한 affordable housing으로 제공; 지역 중위 소득(AMI)의 60% 이하 가구를 대상으로 함
- 대규모 개발 프로젝트의 시작점: The Iris는 1133 North Capitol 개발 프로젝트의 첫 단계로, 향후 대규모 도시 재생 사업으로 이어질 예정
- 공공-민간 협력: 이 프로젝트는 DC 주택청(DCHA)과 민간 개발사인 MRP Realty, CSG Urban Partners, Taylor Adams Associates 등이 협력하여 진행한 공공-민간 파트너십(PPP) 사업

- 개발사: MRP Realty, CSG Urban Partners, Taylor Adams Associates

- 시공사: CBG Building Company

- 설계사: Moya Design Partners

- 구조 엔지니어링: SK&A Structural Engineers

- 임대 및 관리: Greystar Real Estate Partners

□ 기타 주거환경

- 주거면적 및 월임대료

- 스튜디오/1-Bath(450~506 sq.ft / 41.8~47m<sup>2</sup>): \$2,160~\$2,296

- 1-Bedroom/1-Bath(480~821 sq.ft/ 44.6~76.3m<sup>2</sup>): \$2,332~\$3,127

- 2-Bedroom/2-Bath(904~1,198 sq.ft/ 84~111.3m<sup>2</sup>): \$3,383~\$4,734

- 3-Bedroom/3-Bath(1,175~1,223 sq.ft/ 109.1~113.6m<sup>2</sup>): \$3,915~

- 주차장 월 \$300, 쓰레기 처리 비용 \$15, 애완동물은 가구당 최대 2마리, 마리당 월 50\$의 임대료를 지불해야 함

- (커뮤니티) 수영장, 업무공간, 피트니스센터, 라운지, 온실공간, 컨시지어 서비스 등이 갖추어져 있어 입주민의 다양한 활동이 가능함



▲ The Iris(홍보 책자)



▲ The Iris(홍보 현수막)



▲ The Iris(외부 전경)



▲ The Iris 인근 유사 단지

### 8-3. Claridge Tower 현장 방문 (12.5(목))

#### □ 개요

- Claridge Towers는 워싱턴 DC에 위치한 주요 공공임대주택 단지 중 하나임
- Claridge Towers는 1967년에 건설된 10층 규모의 고층 주거 단지로 워싱턴 DC의 1221 M Street NW에 위치함
- 2008년에 일부 리노베이션됨

#### □ 현황

##### ① 주요 특징:

- 스튜디오 및 1-2룸으로 구성된 총 343호로 구성
- 주로 노인과 장애인 거주자를 위한 주택
- 파티오, 세탁 시설, 커뮤니티 룸, 주차장 등 편의시설 제공
- 다운타운 워싱턴과 차이나타운에 근접한 위치

##### ② 입주 대상 및 임대료

- 공공임대주택으로서 저소득층, 특히 노인과 장애인을 위한 주택
- 임대료는 거주자의 소득에 따라 달라지며, 일반적으로 소득의 30%를 임대료로 부과

##### ③ 대기자

- 워싱턴 DC의 대부분의 공공임대주택은 많은 대기자가 있으며, Claridge Towers도 긴 대기자 명단을 가지고 있음 (개인 정보 보호 등을 이유로 공개하지는 않음)

##### ④ 관리 및 운영

- Claridge Towers는 다른 공공임대주택과 마찬가지로 District of Columbia Housing Authority (DCHA)에 의해 관리되고 있음
- DCHA는 워싱턴 DC 전역에서 약 8,000호의 공공임대주택을 관리하고 있음

##### ⑤ 커뮤니티 활동

- Claridge Towers에는 주민 위원회가 있으며, 거주자들을 위한 다양한 이벤트와 서비스를 제공함. 이는 주민들의 삶의 질 향상과 커뮤니티 결속력 강화에 기여함

□ 주요 이슈 및 과제

① 노후화 및 안전문제

- Claridge Towers는 1967년에 건설되어 지속적인 유지보수와 개선이 필요
- 2024년 3월, 화재가 발생하여 1명이 사망하고 3명이 부당당했으며, 이로 인해 건물의 안전 문제에 대한 우려가 더 커짐

② 주거 환경 문제

- 공공주택의 특성상 제한된 예산으로 인해 주거 환경 개선에 어려움을 겪고 있으며, 주변 지역이 우범 지역이어서 주거환경이 좋지 않은 편임

③ 향후 계획 및 전망

- 주택의 품질 개선과 더 효율적인 관리를 위해 DCHA는 Claridge Towers에 대해 RAD(Rental Assistance Demonstration)<sup>1)</sup> 전환, Section 18 처분<sup>2)</sup>, 또는 RAD/Section 18 혼합 방식 등의 적용을 고려하고 있음
- RAD 프로그램, Section 18, RAD/Section 18 혼합 방식 등을 통해 기존 공공주택 포트폴리오를 보존하거나 재개발
- "Faircloth to RAD" 등의 방법을 통해 저렴한 주택 기회 확대
- 3년간의 Recovery Plan을 통해 저렴한 주택을 보존 및 확장



▲ Claridge Tower(출입구)



▲ Claridge Tower(휴게공간)

1) Rental Assistance Demonstration(RAD)는 미국 주택도시개발부(HUD)에서 시행하는 연방 주택 프로그램으로 1 저렴한 공공주택의 장기적 보존 2 노후화된 공공주택의 개선 및 현대화 3 공공주택의 재정적 안정성 확보를 목적으로 하고 있음  
2) 공공주택 당국(PHA)이 노후화되거나 비효율적인 공공주택을 처분하고 주거 지원 바우처로 전환할 수 있도록 하는 프로그램



#### 8-4. Park Morton 재개발 프로젝트 현장 방문(12.6(금))

##### □ 개요

##### ① 목표

- 워싱턴 DC의 Park Morton 공공임대주택 재개발 프로젝트는 도시의 New Communities Initiative(NCI)의 일환으로, 노후화된 공공주택을 현대적이고 지속 가능한 혼합 소득 커뮤니티로 변모시키는 것을 목표로 하고 있음

##### ② 방문 목적

- 대부분의 워싱턴 DC의 공공임대주택은 지은지 50년이 넘는 건물로 구성된 경우가 많아 거주민들의 생활불편, 관리의 어려움 등이 있어 재건축, 리모델링 등의 재정비가 필요한 상황임

##### □ 현황

##### ① 기존 Park Morton 공공임대주택 단지

- 1960년에 건설. 15개 건물에 174개의 침실 2개짜리 아파트 유닛으로 구성된 아파트 커뮤니티

##### □ 신규 Park Morton 재개발 프로젝트

##### ① 단계별 계획

- 이 프로젝트는 복잡하고 장기적인 계획으로, 3단계 및 복수의 부지에 걸쳐 진행되고 있음

- 1~2단계 (Park Morton Proper): 현재 Park Morton 공공주택 부지에 142호와 47호의 town하우스 스타일 주택을 개발. 이 중 40개는 기존의 공공임대주택 거주민을 위한 주택이 될 예정임
- 3단계 (인근 Bruce Monroe): 273호 개발하며, 이 중 90호를 기존 공공임대주택 거주민에게 제공

## ② 재원 조달

- 총 2억 달러 규모로 다양한 재원을 통해 자금을 조달
  - 비과세 채권 (부채)
  - LIHTC(Low-Income Housing Tax Credit) 매각 (4%)
  - New Communities Initiative 깎 파이낸싱
  - 개발자 수수료의 지불 연기

## ③ 주요 특징

- 다양한 소득의 Social Mix 커뮤니티: 해당 프로젝트는 공공임대주택, 저렴한 주택(affordable housing), 시장가격주택을 포함하며, 다양한 소득 수준을 가진 주민들을 위한 주택을 제공
- 기본 공공임대주택 거주민의 입주보장: 기존 공공임대주택을 1:1로 대체하여 현 주민들의 주거권을 보장
- 지역 개발: Park Morton은 Georgia Avenue Corridor를 따라 새로운 혼합 소득 및 복합 용도 개발의 일부가 될 예정임

## ④ 과제 및 논란

- 주민 이주: 재개발 과정에서 많은 가구들이 다른 지역으로 이주해야 했으며, 일부 주민들은 이 과정에서 충분한 지원을 받지 못했다고 주장<sup>3)</sup>
- 커뮤니티 참여: 일부 주민들은 재개발 계획에 대한 의사결정 과정에서 충분한 참여 기회를 얻지 못했다고 느낌
- 초등학교 및 녹지 공간 보존 요구: 주민들이 인근의 Bruce Monroe 초등학교 및 공원의 개발에 대해 녹지 공간 보존을 요구하며 반대; 이로 인해 법적 문제가 발생하여 프로젝트가 지연됨

3) <https://www.washingtoninformer.com/despite-complaints-park-morton-redevelopment-plan-moves-forward/>

- 해당 단지로 돌아올 수 있을지에 대한 우려: 일부 주민들은 재개발 후 원래 동네로 돌아올 수 없을 것을 우려
- 공공임대주택에 대한 충분 주택 공급 여부: 신규 재개발 계획이 기존 공공임대주택 거주민 모두를 수용할 만큼의 충분한 공공주택을 제공하지 않을 것이라는 우려
- 커뮤니티 분열: **mixed income** 모델이 오히려 기존 커뮤니티를 분열시킬 수 있다는 우려도 제기

⑤ 현재 건축 현황

- 일부 지역에 대한 재건축을 진행 중이며 일부 단지는 완공을 앞두고 있음



\* 자료: <https://dcist.com/story/21/06/23/bowser-pledges-money-to-develop-park-morton-in-about-face/>

<b>현대아산주식회사</b> EOMJEONGYUN TEL. 02-3669-3033   FAX. 02-3669-3034 ejy3033@hdasan.com		Provided by <b>TOPAS</b> 전자항공권 발행확인서 e-Ticket Itinerary & Receipt 항공권 발행일 : 2024년 11월 12일		
■ 승객성명 Passenger Name <b>LEE/JAE CHOON MR</b>	■ 항공권번호 Ticket Number <b>1806099508895</b>	■ 예약번호 Booking Reference <b>53XRWL</b>		
<b>1</b>	<b>서울 ICN</b> Incheon international Terminal No: <b>2</b> <b>01DEC24(일)10:15</b> (Local Time)		<b>워싱턴 IAD</b> Dulles intl Terminal No: - <b>01DEC24(일)09:50</b> (Local Time)	<b>KE0093</b> 예약번호: <b>53XRWL</b> Operated by KE KOREAN AIR
■ 대한항공은 인천공항 제2여객터미널 에서 운영합니다.				
■ 예약등급 Class M(일반석)	■ 운임 Fare Basis MLW0ZKYK/YK301	■ 예약상태 Status OK (확약)	■ 항공권 유효기간 Validity ~ ~ 01DEC25	■ 비행시간 Flight Time 13시간 35분
■ 수하물 Baggage 2PC		■ 기종 Aircraft Type BOEING 777-300ER	■ SKYPASS 마일리지 SKYPASS Miles 6944	
<b>2</b>	<b>워싱턴 IAD</b> Dulles intl Terminal No: - <b>07DEC24(토)11:50</b> (Local Time)		<b>서울 ICN</b> Incheon international Terminal No: <b>2</b> <b>08DEC24(일)17:40</b> (Local Time)	<b>KE0094</b> 예약번호: <b>53XRWL</b> Operated by KE KOREAN AIR
■ 대한항공은 인천공항 제2여객터미널 에서 운영합니다.				
■ 예약등급 Class M(일반석)	■ 운임 Fare Basis MLW0ZKYK/YK301	■ 예약상태 Status OK (확약)	■ 항공권 유효기간 Validity ~ ~ 01DEC25	■ 비행시간 Flight Time 15시간 50분
■ 수하물 Baggage 2PC		■ 기종 Aircraft Type BOEING 777-300ER	■ SKYPASS 마일리지 SKYPASS Miles 6944	

<항공권\_이재춘>

<b>현대아산주식회사</b> EOMJEONGYUN TEL. 02-3669-3033   FAX. 02-3669-3034 ejy3033@hdasan.com		Provided by <b>TOPAS</b> 전자항공권 발행확인서 e-Ticket Itinerary & Receipt 항공권 발행일 : 2024년 11월 12일		
■ 승객성명 Passenger Name <b>LEE/GUNWOO MR</b>	■ 항공권번호 Ticket Number <b>1806099508894</b>	■ 예약번호 Booking Reference <b>53WBLP</b>		
<b>1</b>	<b>서울 ICN</b> Incheon international Terminal No: <b>2</b> <b>01DEC24(일)10:15</b> (Local Time)		<b>워싱턴 IAD</b> Dulles intl Terminal No: - <b>01DEC24(일)09:50</b> (Local Time)	<b>KE0093</b> 예약번호: <b>53WBLP</b> Operated by KE KOREAN AIR
■ 대한항공은 인천공항 제2여객터미널 에서 운영합니다.				
■ 예약등급 Class M(일반석)	■ 운임 Fare Basis MLW0ZKYK/YK301	■ 예약상태 Status OK (확약)	■ 항공권 유효기간 Validity ~ ~ 01DEC25	■ 비행시간 Flight Time 13시간 35분
■ 수하물 Baggage 2PC		■ 기종 Aircraft Type BOEING 777-300ER	■ SKYPASS 마일리지 SKYPASS Miles 6944	■ 좌석번호 Seat Number 31A
<b>2</b>	<b>워싱턴 IAD</b> Dulles intl Terminal No: - <b>07DEC24(토)11:50</b> (Local Time)		<b>서울 ICN</b> Incheon international Terminal No: <b>2</b> <b>08DEC24(일)17:40</b> (Local Time)	<b>KE0094</b> 예약번호: <b>53WBLP</b> Operated by KE KOREAN AIR
■ 대한항공은 인천공항 제2여객터미널 에서 운영합니다.				
■ 예약등급 Class M(일반석)	■ 운임 Fare Basis MLW0ZKYK/YK301	■ 예약상태 Status OK (확약)	■ 항공권 유효기간 Validity ~ ~ 01DEC25	■ 비행시간 Flight Time 15시간 50분
■ 수하물 Baggage 2PC		■ 기종 Aircraft Type BOEING 777-300ER	■ SKYPASS 마일리지 SKYPASS Miles 6944	■ 좌석번호 Seat Number 42J

<항공권\_이건우>



[Download](#) [Print](#) [Close](#)

## AUTHORIZATION APPROVED

Your travel authorization has been approved and you are authorized to travel to the United States under the Visa Waiver Program. This does not guarantee admission to the United States; a Customs and Border Protection (CBP) officer at a port of entry will have the final determination.

If necessary, you can update the following information on an approved authorization: address while in the United States and e-mail address. To access your travel authorization, you will be required to provide your application number, passport number, and birth date. If you need to change any other information on the form, you must apply for a new travel authorization.

## PAYMENT RECEIPT

You have successfully submitted payment for the application listed below. A request by the cardholder to the bank or PayPal for a refund of fees will result in an automatic denial of the application. Please print this page for your personal records.

NAME	DATE OF BIRTH	APPLICATION NUMBER	PASSPORT NUMBER	STATUS	EXPIRES
GUNWOO LEE	Oct 16, 1988	2J09I28I5682350H	M13066006	Authorization Approved	Jun 13, 2026

<ESTA 승인서\_이건우>