



# 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

2014.11.28

박철희 연구위원

INCREMENTAL BUILDING



# Contents

지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

- 01. 연구개요 / 1
- 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태 / 4
- 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례 / 17
- 04. 충청남도 해비타트 모델 및 적용방안 / 23
- 05. 결론 및 정책제언 / 35

# 01

## 연구개요

01\_1 연구배경 및 목적

01\_2 연구의 기대효과

01\_3 연구범위 및 방법

# 01. 연구개요

## 01\_1 연구배경 및 목적

- 도시화와 양극화로 인한 주거 환경의 악화와 삶의 정주환경의 중요성 증대
  - 급격한 도시화는 농촌에 빈공가와 도시에 주거부족을 야기하였고, 양극화는 저소득층 및 사회적 약자가 안정적인 주거공간을 확보하는데 어려움을 야기
- 지역, 장소, 계층별(저소득층, 사회적 약자 등) 중심의 주거문화와 정책 도입이 요구
  - 기존 주택정책은 주로 주택공급에 치우쳐 양적인 공간을 확보하는 데에는 긍정적이었으나, 지역별 계층별(저소득층 등)에 적합한 주거환경 개선을 이루어지지 못하고 있음
- 지역자산의 가치를 재발견하고 이를 적극 활용하여 자립적 주거 제공 방안 필요
  - 지역 자산의 활용을 하여 저소득층이 자립할 수 있는 주거 제공 및 서비스 체계 구축 모색
- 공감, 합의, 연대와 공공과 민간의 협력적 관계형성의 중요성 증대
  - 공공차원의 재정을 통한 주택공급과 민간차원의 독자적 공급방식에 한계가 노정



- 주거공동체 형성에 있어 중요한 지역자산의 활용과 해비타트 \* 가 가지고 있는 사회적 가치를 파악하여 충청남도 차원의 적용모델과 방안을 제시하는데 있음

\* 해비타트는 저소득층에 대한 사회적인 공감, 공유, 합의, 연대를 통하여, 삶의 터전인 주거 공급과 공동체 가치를 실천하는 운동과 사업

# 01. 연구개요

## 01\_2 연구의 기대효과

- **지역가치의 재발견과 지역자산의 활용을 통한 주거문제 해결**
  - 지역의 물적 자원뿐 아니라 주민, 기업, 기관 등이 제공할 수 있는 자산을 발굴하고, 지역자산을 활용한 주거공급방식을 제시함 → 지역자산 활용에 대한 가치의 재발견 기대
- **민간과 공공의 협력하여 주거 문제를 해결하는 새로운 방향 제시**
  - 민간과 공공이 가지고 있는 장점을 극대화한 협력모델을 구축함으로써 저소득층 주거문제를 함께 해결하는데 새로운 방향을 제시
- **주거복지 실현과 공동체 형성을 통한 주민들의 삶의 질 향상**
  - 단순히 주택공급의 차원이 아닌 주거복지 차원에서 공동체 형성은 주민들의 만족도 증대와 삶의 질 향상에 기여



- 인간의 삶에 있어 적절한 주거는 가족공동체의 안정적 유대에 필수적인 조건이며, 나아가서 사회공동체의 기본적인 골격을 형성하는 근간으로서 **이의 실현을 통한 충청남도민 모두가 함께 행복한 사회 구현**

# 01. 연구개요

## 01\_3 연구범위 및 방법

\* 지역에 있는 물적, 인적, 사회적 자본 등 지역에 있는 유·무형의 가치자산을 총칭

### ○ 연구범위

- 공간적 범위 : 충청남도 전역 (도시와 농촌지역을 포괄)
- 시간적 범위 : 2012년을 기준
- 내용적 범위 :
  - ① 지역자산\* 현황과 활용실태에 대한 조사 - 해비타트 관련 지역자산, 대상, 추진사업 현황 및 실태
  - ② 사례조사를 통한 주거공급 특성 분석
  - ③ 충청남도 해비타트 모델의 정립과 적용방안

### ○ 연구방법

연구 내용	조사 방법
연구 차별성과 의의	①선행연구 검토, ②문헌을 통한 관련 이론조사
지역자산 현황 및 사업추진실태	①자원현황 → 통계청, 관련기관 자료 참조 ②사업추진실태조사 → 중앙정부 및 도(건축도시, 복지보건국 등) 자료를 활용
국내·외 사례조사	①현장방문, ②인터뷰, ③문헌조사, ④전문가 조사
모델 적용방안 과제도출	①전문가 및 주민설문조사, ②자문회의(전문가, 시민단체, 공무원 등)운영

# 02

## 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

- 02\_1 지역자산과 해비타트
- 02\_2 해비타트 관련 지역자산
- 02\_3 해비타트 대상가구
- 02\_4 해비타트 관련 사업 추진실태

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_1 지역자산과 해비타트

#### ○ 지역자산의 개념과 분류

- **지역자산**의 개념: '주거환경 조성에 필요한 ①지역에 축적되어 있는 재화(goods, 財貨)나 ②생산·분배·소비하는 모든 활동인 사회적 관계'

분류	세부 자산
지역기금자산	①지역 Fund, 지역공동 주거시설 개선자금 등, ②지역투자부동산, 보증금 등
건축재료자산	①지역의 건축재료(원재료), 제품, 반제품 등
고정자산	①유형-토지, 건물, 구축물, 기계장치, 건설 중인 자산 등, ②무형-지상권
교육연구자산	①주거지원 교육기관 또는 센터, ②프로그램, ③연구개발비 등
사회적 자산	①지역리더, ②민간비영리단체, ③전문가(건축/도시관련 교수, 연구원), 건축사, 기술사 등 ④규범, 신뢰(믿음), 책임감(규율), 협력 등에 기반한 사회적 또는 주민상호간의 관계망

04/35

#### ○ 해비타트의 개념과 활동

- **해비타트 \* (habitat)**의 개념: '저소득층의 주거와 관련 문제해결을 위한 일련의 활동'

\* 해비타트란 용어를 사용하여 UN, 국가, 민간단체 차원에서 기후변화, 에너지, 재난과 재해, 위생, 도시개발과 관리, 경제 및 금융차원에서 거주문제와 지속가능한 주거지를 형성하는 운동(특히, 저소득층을 대상으로 한)을 전개하고 있음

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태



UN HABITAT  
FOR A BETTER URBAN FUTURE

### 02\_1 지역자산과 해비타트

[표] UN-Habitat에서 시상한 세계 여러 국가에서 추진하고 있는 해비타트 사업

사업명(국가, 시상년도)
Industrial <b>Habitat</b> Project, Givisiez(스위스, 1989), 캄퐁 개선 프로그램, 수라바야(인도네시아, 1992)
Indore <b>Habitat</b> Project(인도, 1994), <b>Habitat</b> for Humanity International(미국, 1996)
그리민은행주거프로그램(방글라데시, 1998), Bureau de Projet d'Assistance aux Collectivités pour l' <b>Habitat</b> Social(세네갈, 2000)
Architect in the Community Programme, Cuba(쿠바, 2002)
Technologies for Social <b>Habitat</b> , CEVE' s Practice(아르헨티나, 2004)
쿠타바캄마을의 혁신적인 농촌 주거 및 해비타트 개발(인도), <b>Hábitat</b> y Desarrollo Rural en Valle Azul(아르헨티나, 2005)
사회적 주거 사업에서 친환경 재료(쿠바, 2007) ' <b>Habitat</b> para la Mujer' - the Maria Auxiliadora Community(볼리비아, 2008)
Popular <b>Habitat</b> 에 대한 기술적 변화과정(아르헨티나, 2009)
하바나의 역사 중심지에서 주거 프로그램(쿠바), 로사리오 <b>Habitat</b> (아르헨티나, 2010)
원주민 과 농촌주민들을 위한 연방주택 및 <b>해비타트</b> 개선 프로그램(아르헨티나, 2011)

자료: <http://www.worldhabitatawards.org/>

#### ○ 지역자산을 활용한 해비타트

- 지역자산의 활용이라는 것은 지역자산 자체로서 뿐만 아니라 그 속에 내재되어 있는 가치를 충분히 잘 이용하고 응용하는 것이라 정의



- **지역자산을 활용한 해비타트란 '지역자산과 그 속에 내재된 가치를 활용하여 해비타트를 실현하는 것'이며, 궁극적으로 '해비타트가 가지고 있는 사회적 가치\*'를 구현하는 것'**

\* 해비타트의 사회적 가치란 자원봉사와 참여를 통한 행동하는 사랑과 나눔이라는, 같은 비전, 믿음, 정신을 공유하며, 지역자원들을 이용하여 주거공동체를 형성하는 것임

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_2 해비타트 관련 지역자산: [1] 지역기금, [2] 건축재료, [3] 교육연구, [4] 사회적 자산

#### ○ [1] 지역기금자산

- 해비타트 만을 위한 지역기금이 조성되어 있는 곳은 없지만, 농촌마을 별로 경제상황과 사업 추진 등에 따라 마을발전기금 운영 중에 있음

마을기금 규모	규모에 따른 활용 범위와 내용
소규모	마을회관 운영이나 고령자의 식사, 마을잔치 등의 행사
중규모	마을 기초인프라(주차장, 마을회관 등)의 정비
대규모	새로운 소득사업의 투자 및 운영

- 현재 마을기금은 공동시설 외에 개별 주택 개보수에는 사용되고 있지 않지만, → 저소득층의 주거복지 차원에서 공동 합의를 통해 개선자금으로 활용가능성에 대한 검토 필요

#### ○ [2] 건축재료자산 : ① 건축재료(목재, 흙, 종이, 짚 등), ② 건축자재 생산업체

- ① 충청남도의 전체 건축목재 생산량은 통계미비로 정확히 파악되지 않고 있음
  - 다만, 충청남도의 [목재]축적량(임목축적량)은 2010년 현재 48,043,211m<sup>3</sup>로서 해마다 11.4%씩 증가하고 있으며, 벌채량은 2010년 현재 1,460,116m<sup>3</sup>가 생산되었으며, 이 중에서 56.2%인 819,974m<sup>3</sup>가 건축자재, 종이 등의 재료로 활용되는 것으로 조사

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_2 해비타트 관련 지역자산: [1]지역기금, [2] **건축재료**, [3] 교육연구, [4] 사회적 자산

#### ○ [2] 건축재료자산 : ① **건축재료**, ② 건축자재 생산업체

- **[흙]**은 종류와 품질에 따라 건축재료로 널리 사용되고 있는데 **충남지역에 품질이 좋은 대표적인 흙은 황토**로서 **논산과 부여지역에 많이 분포**  
- 이 외에 당진 송산면, 홍성 홍동면·구항면, 서천 비인면·마산면, 태안 안면읍 중장리 등에 분포
- **[짚]**의 생산량은 충청남도의 경우 연간 90만톤 이상 생산하고 있으며, 2011년에는 약128만톤을 생산하여 전국적으로 수위를 차지하고 있음

#### ○ [2] 건축재료자산 : ① **건축재료**, ② **건축자재 생산업체**

- ② **충청남도에서 건축자재 생산과 관련한 중소기업체 수**는 총 1,149곳이며, 이 중 비금속 광물제품(적벽돌, 아스콘 등)을 생산하는 곳이 383개로 가장 많고, 금속가공제품 (철구조물, 철강판재 등)의 을 생산하는 업체가 288곳으로 그 다음으로 많음
- 지역별로는, 천안시 250곳, 아산시 180곳으로 가장 많고, 계룡시가 가장 적은 것으로 나타남

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_2 해비타트 관련 지역자산: [1]지역기금, [2]건축재료, [3]교육연구, [4]사회적 자산

#### ○ [3] 교육연구자산 : 건축학교

- 해비타트 관련 지역 건축학교로는 대학과정의 ①건축과 및 관련학과, ②NGO단체, ③협동조합 등에서 운영되는 기관이 있음
- ①충남지역의 건축전공 관련 대학교 및 학과는 호서대, 청운대 외 총13개가 있음  
(한편, 대전지역에 충남대학교, 한밭대학교 외 총11개가 있음)
- ②NGO인 해비타트 천안아산지회의 목조건축학교는 호서대 건축학과와 자매결연 협약을 맺고 무상으로 시공 기자재 및 재료, 강사진을 지원해 3주 과정의 집짓기 수업을 진행하며, 수업결과물인 목조주택은 완성 후 지역사회의 필요 기관에 기증
  - \* 이 프로그램은 본래 호서대 건축학과에서 일반인을 대상으로 한 5주간의 교육과정(1인당 교육비 120만원)임
- 이 외에 협동조합 형식으로 운영하고 있는 에너지생태건축학교인 두레배움터 등이 있음

#### [그림] 에너지생태건축 협동조합 두레배움터

자료: 1. 두레배움터  
(<http://cafe.naver.com/dure0409/>)  
2. <http://blog.naver.com/yuj828>



## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_2 해비타트 관련 지역자산: [1]지역기금, [2]건축재료, [3]교육연구, [4]사회적 자산

#### ● [4] 사회적 자산 : ① 주거 · 복지 관련 민간단체, ② 전문가(건축사, 교수, 기술사 등)

- ① 충청남도에 등록된 주거와 관련된 민간비영리단체는 해비타트 천안아산지회를 제외하고는 없음
  - 다만 해비타트가 주택의 공급뿐만 아니라 주거복지 차원의 다양한 서비스가 제공되어야 할 필요가 있다는 관점에서 해비타트와 연계하여 참여할 수 있는 민간비영리단체\*를 조사한 결과 단체수는 50개로 13,376명의 회원이 있음
  - 지역별로 보면 천안시가 16개로 가장 많은 있고, 논산, 당진 순으로 조사
    - \* 충청남도의 비영리민간단체를 봉사내용 유형별로 보면, 지역일반인 사회봉사활동이 전체의 29.9%를 차지하여 가장 많았으며, 다음으로 노인, 저소득층을 대상으로 한 봉사내용이 많았다. 반면, 귀농자, 교통, 주거개선에 관련된 봉사유형 단체들은 1.5%로 낮은 비율을 보임
- ② 충남지역의 건축도시 관련 전문가는 568명으로,
  - 대학의 건축도시 관련 교수로는 120명(대전 94명을 포함할 경우에는 214명), 건축사 339명, 기술사 109명(건축: 82명, 기계: 24명, 전기: 3명)이 있는 것으로 조사
  - 해비타트에서 중요한 역할을 수행하는 충남지역의 건축사가 가장 많은 곳은 천안, 아산, 당진 순으로 조사

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_2 해비타트 관련 지역자산: [1]지역기금, [2]건축재료, [3]교육연구, [4]사회적 자산

#### ○ 지역자산 현황 및 실태 관련 시사점

▪ 충남에는 다양한 지역자산이 있지만 연계되어 활용되고 있지 못함

- 해비타트와 관련하여 주택, 주거환경을 조성하기 위해 통합적으로 연계되어 활용되고 있지 못하고 있음

- ① **마을기금**을 저소득층의 주거복지와 마을공동의 주거시설 개선을 위해 관련 기금이 활용될 수 있는 지원방안 모색 필요
- ② **건축재료**는 공급량 파악과 표준화된 체계가 없어 건축 제품화에 어려움이 있고, 지역재료를 이용하여 제품화하고 활용하는 순환체계를 형성하고 있지 못함
- ③ **교육연구기관**으로서 해비타트 목조건축학교와 같이 민간NGO와 학교가 연계되어 활동할 수 있는 방안 모색이 필요 → 장기적으로 협동조합, 사회적 기업 등 다양한 유형의 교육연구기관 필요
- ④ 건축 주거개선을 위해 **사회적 자산**(인적자산, 비영리민간단체 등)의 적극적 연계활용 필요

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_3 해비타트 대상가구: 현황 및 실태\_01/02

\* 최저주거기준 미달가구란 물리적 주거수준 측면에서 주거빈곤가구임

#### ● 충청남도 최저주거기준 미달가구\* 현황 (2010년 기준)

- 최저주거기준 미달가구는 2010년 현재 전국 일반가구의 11.8%인 202.9만 가구이며, 이중 충남지역의 최저주거기준 미달가구는 10.0%인 7.5만 가구로 나타남
- 전국적으로 최저주거기준 미달가구의 규모는 지속적으로 감소하고 있고, 충남지역 미달 가구 규모는 감소추세가 상대적으로 큼
- 세부기준별로는 시설기준 미달가구가 가장 빠르게 감소하고 있으나, 아직도 충청남도는 전국 대비 시설기준 미달가구 비율이 높은 수준임

[표] 최저주거기준미달 가구 현황

구분 (단위: 가구, 명)		1995년		2000년		2005년		2010년		
전국	시설기준 미달가구	4,429,614	34.8%	2,719,089	19.2%	1,359,552	8.6%	894,510	5.2%	
	면적기준 미달가구	3,122,776	24.5%	2,109,895	14.9%	1,413,550	8.9%	1,265,792	7.3%	
	전체최저주거 기준미달가구	가구수	5,891,563	46.3%	4,071,328	28.7%	2,536,259	16.1%	2,028,699	11.8%
		인구수	18,009,979	43.2%	11,399,503	26.1%	6,645,671	14.8%	4,997,917	10.8%
	주택이외의 기타 거쳐		42,419	0.3%	62,875	0.4%	56,731	0.4%	128,675	0.7%
충남	시설기준 미달가구	245,261	49.0%	145,398	25.0%	75,689	11.6%	43,290	5.8%	
	면적기준 미달가구	74,119	14.8%	50,291	8.7%	37,077	5.7%	33,792	4.5%	
	전체최저주거 기준미달가구	가구수	276,115	55.2%	175,400	30.2%	107,156	16.4%	74,824	10.0%
		인구수	824,725	52.1%	461,887	27.1%	252,379	14.4%	169,690	9.1%
	주택이외의 기타 거쳐		915	0.2%	2,311	0.4%	2,345	0.4%	6,913	0.9%

출처 : 최은영, '인구/가구 구조와 주거특성 변화(1985-2010)', 통계개발원, 2011 하반기, pp.291-296, 재정리

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_3 해비타트 대상가구: 현황 및 실태 \_02/02

- 물리적 주거수준\*과 주거비지불능력 측면\*\*에서의 주거빈곤가구\*\*\*를 정의하고 전국과 충남지역 해당가구의 규모와 특성을 분석

\* 물리적인 주거수준 측면에서의 주거빈곤가구(A): 국토해양부에서 고시한 최저주거기준 미달가구

\*\* 주거비지불능력 측면에서의 주거빈곤가구(B): 최저주거기준에 해당하는 주택에 거주하는데 필요한 최저 주거비(임대료+주거관리비) 부담이 가구소득의 20~30%를 초과하는 가구

\*\*\* 우선적인 정책대상이 되어야 하는 주거빈곤가구(A or B, A and B): 일정소득 수준(최저생계비의 150%) 이하이면서 주거수준 혹은 주거비지불능력이 어려운 가구

- 주거빈곤가구로서 최우선 정책대상 가구라고 할 수 있는 최저주거기준 미달이면서 주거비 부담이 과다한 가구의 규모는 전국 67.5만가구 대비 충남은 3.1만 가구로 추정

구분	총가구수 (10 인구주택 총조사)	우선정책대상가구(I)		최우선정책대상가구(II)	
		비율	규모	비율	규모
전국	1,733.9	20.0%	347.5	3.9%	67.5
충남	74.9	23.4%	17.5	4.1%	3.1

## 02. 관련이론 · 정책 및 사업추진실태

### 02\_3 해비타트 대상가구 \_ 시사점

#### ● 충청남도 최저주거기준 미달 및 주거빈곤가구 관련 시사점

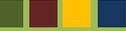
- ① **시설기준 미달가구 비율이 상대적으로 높고 노후주택에 거주하는 주거빈곤가구가 많아**  
→ 보다 **정교한 주택개량지원 정책이 필요**
- ② **주거복지정책이 주로 무주택 저소득가구를 대상으로 하고 있으나, 충남도는 자가가구 비율이 상대적으로 높아 저소득 자가가구에 대한 지원방안 마련 필요**
- ③ **주거빈곤가구 가구주는 상대적으로 고령자가 많고 학력이 낮은 경우가 많아** 주거지원 정책에 대한 접근성이 떨어질 것으로 예상 → 따라서 정책의 실효성을 제고하기 위해 **수요자 중심의 능동적인 전달체계를 마련 필요**
- ④ **난방비 부담이 큰 기름보일러를 이용하는 주거 빈곤가구가 많아 난방비 지원, 상대적으로 저렴한 연료를 사용하는 보일러 설치 지원 등이 정책의 효과가 클 것으로 판단**
- ⑤ **주거빈곤가구 중 노인 1인 가구의 비율이 상대적으로 높아, 이들의 독립적이고 활기찬 생활을 지원할 수 있는 주택과 연계서비스가 결합된 정책프로그램을 도입이 필요**

## 02\_4 해비타트 관련 사업 추진실태

### ● 해비타트 관련 정부차원 \* 의 주거 개보수 · 정비사업 동향

\* 정부차원의 주택개보수사업은 1976년 농촌주택을 개선하는 사업에서 시작하였으며, 2000년 이후에는 『국민기초생활보장법』에 의거하여 개보수 비용을 직접 지원하기 시작하였음

지원주체	사업명	지원내용	가구당 지원	연간지원규모
보건복지부	주거현물급여 집수리사업	주택 내·외부 개 · 보수	200만원	300억원(2만가구)
	농어촌장애인 주택개 · 보수비 지원사업	주택내·외부 개 · 보수	380만원	
	노인일자리사업 (노인주거환경개선)	경미한 수리		
기획재정부	저소득층 주택에너지효율 개선사업	시공지원(단열, 창호 등), 물품지원(가전제품 등)	평균 70~80만원	305억원 (40,000가구)
국토해양부	사회취약계층 자가주택 개 · 보수사업	주택내·외부 개 · 보수	600만원	480억원(8천가구)
	주택개선 자금대출	금융지원 (연3%, 20년상환)	1.5~4천만원	15~514억원
행정안전부	슬레이트지붕 개량사업 (지역공동체 일자리사업)	슬레이트 지붕개량	840만원	180억원 (2,140가구)
환경부	슬레이트 철거사업	슬레이트 철거	112만원	56억원 (2,500가구)
농림수산식품부	농어촌주택 개 · 보수비 지원사업	금융지원 (연리3%, 15년 상환)	2.5~5천만원	4,000억원 (8,000가구)
지식경제부	그린홈 100만호 사업(2009)	신 · 재생에너지원 설치비용 지원	설치항목별 단가 일부	942.84억원 (19,224가구)



## 02\_4 해비타트 관련 사업 추진실태

### ○ 주거 개보수·정비사업의 시사점

#### ■ ① 저소득층 주거개선사업의 중복성\* 과 비효율성에 대한 문제 노정

\* 국토해양부의 '사회취약계층 주택개보수사업', 보건복지부의 '주거현물급여 집수리사업', 지식경제부 '저소득층 에너지효율개선사업'은 사업의 배경과 목적은 다르지만, 실제 현장에서의 수혜대상자는 같은 범주에 있는 사람들을 대상으로 하고 있어 중복지원 되는 사례가 발생

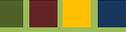
- 정부차원에서 중복성을 방지하기 위한 지침을 제시하고 있지만, 대상가구에 대한 개보수내역이 Date Base화 되어 있지 않아 중복지원 사례를 피할 수 없는 실정임

#### ■ ② 개보수 대상에 대한 확대 및 선정방식의 개선 필요

- 농어촌주택개량사업은 주택 개·보수에 대한 용자사업으로 노후된 주택에 거주하는 노인들이 이용하기에 경제적으로 부담스러움
- 농어촌 노인 중 수급자 선정기준 때문에 주거상황이 열악하고 경제적 능력이 없는데도 기초생활보장수급가구로 인정받지 못하는 경우가 다수 존재함

\* 『국민기초생활보장법』에 의하면, 본인(노부모)와 부양가족(자식)의 월소득이 최저생계비의 1.3배를 넘으면 수급자가 될 수 없음. 농촌지역에 거주하는 노인 중 도시에 거주하는 자녀가 있을 때 지정을 받을 수 없는 경우가 대부분임

- 따라서 차상위 계층 주민이 취약계층보다 더 열악한 주거환경에 있는 경우가 많아, 현장에서의 검증을 통한 개보수 대상을 선정할 필요가 있음



## 02\_4 해비타트 관련 사업 추진실태

### ○ 주거 개보수·정비사업의 시사점

#### ■ ③ 지역 내 다양한 자원의 활용과 참여를 제고 \* 할 필요가 있음

\* 정부에서 추진하고 있는 대부분의 주거지원사업은 충청남도, 지자체 등과 연계정도가 미흡하고, 지역 내의 자원들을 효과적으로 활용하고 있지 못함

- 충남도는 에너지재단사업, 노인일자리 창출 관련 노인주거개선사업 등에 대해 파악하고 있지 못하며, 부서산 주택 개·보수사업 관련 정보교류도 이루어지지 않음 → 따라서 **중앙 정부, 충청남도, 지자체 간에 주택 개·보수 협의체계 구축이 시급**
- 중앙정부와 관련기관(LH, 에너지재단 등)의 사업도 지역 내의 다양한 민간자원을 활용하지 못하고 있는데, 이는 주거개선 비용을 증가시키는 요인이 되며, 한편으로는 한정된 정부예산으로 수혜 대상 주거를 저감시키는 결과를 낳고 있음

#### ■ ④ 주거와 복지서비스의 연계체계 \* 구축 필요

- 현재, 주택 개·보수사업은 자립할 수 있는 주거관리프로그램이나 공동체 일원으로 활동할 수 있는 주거복지 프로그램이 제공되지 않아 단순한 주거정비사업을 벗어나기 힘들

\* 저소득층에 대한 주거 개선은 단순한 물적 공간 개선이 아닌 쾌적한 주거공간에서 건강을 유지하고, 이를 통해 사회적 일원으로 역할을 담당하고 행복한 삶을 영위하는데 있음

# 03

## 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

03\_1 분석의 틀

03\_2 국외사례 \_ 쿠바 해비타트, 인도네시아 캄푹, 미국 CDC

03\_3 국내사례 \_ 한국해비타트, 두꺼비하우징, 장수마을

03\_4 사례종합 및 시사점

## 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

### 03\_1 분석의 틀

#### ● 조사\* 분석의 틀

\* 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델과 적용방안 도출을 위해 사례조사를 실시

- 조사 대상 : 국내외 우수 및 이슈가 되고 있는 사업을 대상으로
  - ① **국외**: 쿠바, 인도네시아, 미국, ② **국내**: 한국해비타트 천안아산지회, 두꺼비하우징, 장수마을 대상
- 조사 내용 :
  - ① **추진단계별 핵심전략**과 **주요사업내용**(지역기금, 건축재료, 교육연구자산의 구축과 활용)
  - ② 추진체 구성, 주민참여, 이해 주체간 **합의과정과 방법**(사회적 자산의 형성)
  - ③ 지역 내 다른 기관과의 **협력관계**(사회적 자산의 활용) 등에 대해 조사

조사분야	세부 조사 내용	조사방법
사업배경 추진경위	사회적 가치 측면 - 해비타트 사업 배경과 문제의식 사회적 자산 구축·활용 - 사업수행을 위한 초기 활동내용과 진행과정	인터뷰, 현장방문, 문헌자료, 전문가 의뢰 등을 병행
사업내용	지역자산의 활용을 통한 해비타트 사업전개와 내용 ① <b>지역기금자산</b> 의 구축과 활용 측면, ② <b>건축재료자산</b> 의 이용 측면, ③ <b>교육연구자산</b> 의 구축과 활용 측면, ④ <b>사회적 자산</b> 의 이용과 구축 측면 등	
시사점	지역자산 활용에 의한 해비타트가 주는 사회적 가치와 함의	

# 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

## 03\_2 국외사례



### ○ 쿠바 해비타트\_ 01/03

사업배경_목적		<ul style="list-style-type: none"> <li>주거문제해결을 위해 사회·지리학자, 변호사, 지리학자 등과 주민이 함께 참여</li> </ul>
지역자산 활용	지역공동기금	<ul style="list-style-type: none"> <li>마이크로 크레딧 - 국가지원의 저금리 대출</li> </ul>
	건축재료자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>친환경 자재(대나무, 적벽돌, 로마시대 시멘트 등)</li> </ul>
	교육연구자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동체 건축가 프로그램</li> </ul>
	사회적 자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 지역리더/노동력 : 노동자생산협동조합(노동력), ② 민간비영리단체 : 해비타트 쿠바 - 사회공동체 운동, ③ 전문가 : 건축가가 중심이 되고 사회학자, 변호사, 지리학자와 함께 활동, ④ 사회적 관계망 : 정부·기업·해비타트 NGO간 협력, 공동체건축가의 사명감</li> </ul>
시사점		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공동체 건축가 프로그램을 통해 주택 개·보수뿐 아니라 가족 공동체감 형성</li> <li>② 지역 재료를 활용하여 친환경적이며, 내구성이 있는 주택 건축</li> <li>③ 마이크로 크레딧을 통해 지역순환구조를 형성</li> </ul>

### ○ 인도네시아 캄퐁\* \_ 02/03

\* 인도네시아의 저소득층 주거지로서 비정형 자생적 주거지

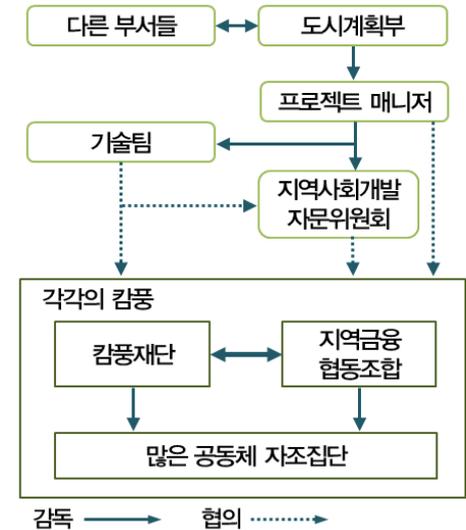
사업배경_목적		<ul style="list-style-type: none"> <li>주거공동체 형성과 주민참여를 통해 캄퐁의 주거환경을 개선</li> </ul>
지역자산 활용	지역공동기금	<ul style="list-style-type: none"> <li>마이크로 크레딧 - 중앙, 지방정부에 의한 지역 펀드</li> </ul>
	교육연구자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>수아바야기술공대, 전문가 강연과 방문, 주민역량강화 프로그램</li> </ul>
	사회적 자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 지역리더/노동력 : 주민봉사에 기반한 노력, ② 민간비영리단체 : 캄퐁재단, 공동체 자조집단, ③ 전문가 : 공동체 지도자, 전문가, 금융관리자 등, ④ 사회적 관계망 : a. 최소 단위 공동체의 형성과 신뢰에 기반한 사업 추진, b. 스스로 이를 수 있다는 믿음 형성</li> </ul>

# 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

## 03\_2 국외사례

### 인도네시아 캉풍\_ 02/03

시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 주민들이 가지고 있는 자원, 노동력, 수요(원하는 것)에 기반한 주거환경개선을 추진</li> <li>② 공동체 역량강화 프로그램에 의한 주거공동체로서 자립</li> <li>③ 주민과 공동체가 주체가 되게 하여 소속감과 참여성 제고를 통해 사업성과를 극대화</li> </ul>
-----	--

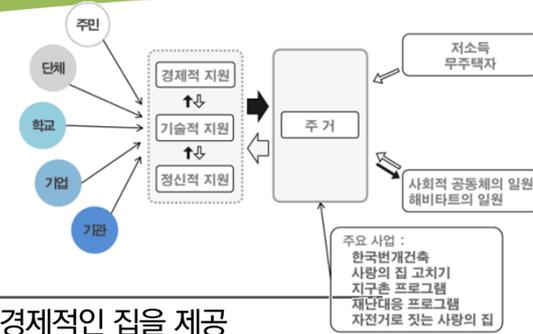


### 미국 CDC\_ 03/03

사업배경_목적		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 커뮤니티의 중요성에 대한 인식과 근린의 질을 개선하기 위해 시작</li> </ul>
지역자산 활용	지역공동기금	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주거개선을 위한 보조금 프로그램 운영(포괄적 보조금 형식)</li> </ul>
	교육연구자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Community Action Program</li> </ul>
	사회적 자산	<p>② 민간비영리단체 : CDC -도시사회문제에 대한 근린운동에서 출발, ③ 전문가 : 근린재투자공사를 중심으로 NeighborhoodWorks®을 구축하여 커뮤니티 활동 프로그램, 무추월 주거 협회, 근린개발협회, 근린주거서비스 기관 등이 상호 협력, ④ 사회적 관계망 : a. 정부 · NGO간 상호협력, b. NGO간 상호협력</p>
시사점		<ul style="list-style-type: none"> <li>① 지역적 특성에 기반한 저소득층 주거 공급</li> <li>② NGO간 상호협력을 통해 근린주거 문제로 해결</li> <li>③ 다양한 기금 조성과 네트워크 구축을 통한 자원확보</li> </ul>

# 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

## 03\_3 국내사례



### ● 한국 해비타트\_ 01/03

사업배경_목적		▪ 열악한 주거환경으로 고통받는 지역 내 무주택 서민들에게 안락하고 경제적인 집을 제공
지역자산 활용	지역공동기금	▪ 기업후원, 기부모금
	교육연구자산	▪ 해비타트 목조건축학교 운영(호서대와 연계), 마을회관 · 지역아동센터를 운영
	사회적 자산	① 지역리더/노동력 : 자원봉사(종교단체, 개인, 기업 등), ② 민간비영리단체 : 해비타트, ③ 전문가 : a. 해비타트의 전문 팀장과 스텝, b. 설계, 시공 등 전문적 기술이 필요한 부분에 대해서는 전문기술기관 후원으로 추진, ④ 사회적 · 주민상호간의 관계망 : 주거지 조성 후 지역아동센터, 사회적 기업을 운영하여 자립에 기반 제공
시사점		① 일방적인 수혜자가 아닌 파트너로서 협력, 참여의식, 자긍심 부여 ② 주택 개 · 보수 후, 지역아동센터, 사회적 기업을 운영하여 사회적 자본 및 자립에 기반 제공 ③ 목조학교를 통한 주택관리의 지속성 확보 및 역량 배양

### ● 두꺼비하우징\_ 02/03

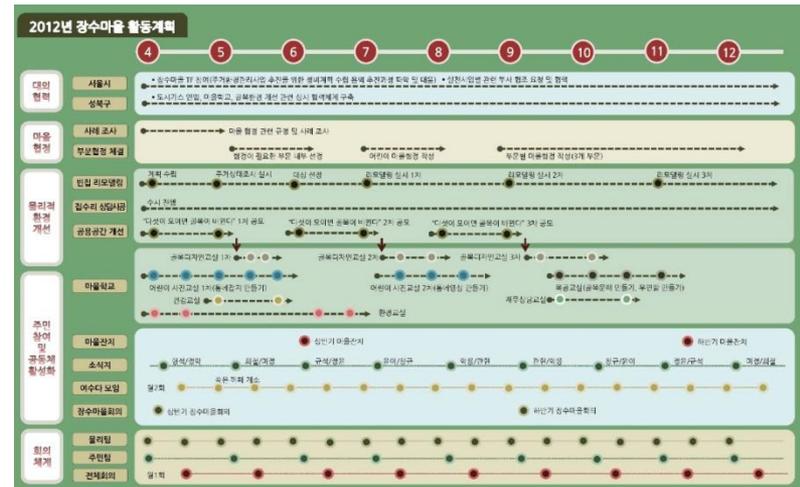
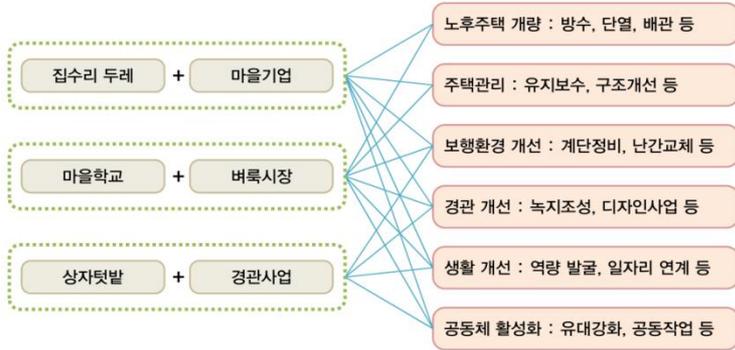
사업배경_목적		▪ 주택지 재개발정책에서 벗어난 사회적 기업방식으로 주택관리 및 개 · 보수를 추진
지역자산 활용	지역공동기금	▪ 두꺼비 하우징론, 서울시 · 지자체 계획 및 시설지원비, 기업재단, 에너지재단과 연계사업비 확보
	교육연구자산	▪ 민 · 관 협력형 거주지원 프로그램
	사회적 자산	① 지역리더/노동력 : 두꺼비 하우징, ② 민간비영리단체 : 초기계획수립시 은평구청과 NGO단체인 (사)나눔과 미래, (사)녹색연합, (사)환경정의 등이 함께 참여, ③ 전문가 : 기업형식으로 인력확보, ④ 사회적 관계망 : a. 주민교육에 의한 산새마을 공동체 형성, b. 물리적 개선사업 → 주민관심·참여, c. 두꺼비하우징, 주민협의체, 은평구가 함께 참여
시사점		① 전국 최초의 민 · 관 협력형 거주지원 프로그램을 제공

# 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

## 03\_3 국내사례

### ● 장수마을\_ 03/03

사업배경_목적		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택지 재개발정책에서 벗어난 사회적 기업방식으로 주택관리 및 개 · 보수 시도</li> </ul>
지역자산 활용	지역공동기금	<ul style="list-style-type: none"> <li>NGO단체(녹색사회연구소), 성북구청, 서울시, 행정안전부 관련 예산</li> </ul>
	교육연구자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>마을학교, 골목디자인 교실 운영</li> </ul>
	사회적 자산	<p>① 지역리더/노동력 : 동네목수, 지역주민, ② 민간비영리단체 : 초기계획수립시 녹색사회연구소, 도시연구소, 인권운동사랑방, 해비타트, 건축도시연구소, 건축사, 공공미술가 등이 참여, ④ 사회적 · 주민상호간의 관계망 : 주민참여, 조직화를 위한 다양한 시도(협의회, 번영회, 실천단, 집수리 두레 등)</p>
시사점		<p>① 집고치기를 통해 주민들 간의 신뢰를 형성, 이를 통해 마을 변화에 대한 계기를 마련</p> <p>② 주민이 참여하는 실험적 주거지 정비사업 - 주민참여, 조직화를 위한 다양한 시도 (협의회, 번영회, 실천단, 집수리두레 등)</p>



## 03. 해비타트 및 주거공동체 만들기 사례

### 03\_4 사례종합 및 시사점

- 지역의 사회적 자산을 최대한 활용하며, 주민(수혜자)이 주체가 되게 함으로서 사업의 지속성과 자립성을 확보
  - [공동체건축가 프로그램], [캄퐁]의 경우, 최소 공동체를 중시하며 사업을 추진
  - 국내에서도 개별 주택개보수 → 최근에는 마을단위로 주택개보수 사업을 도입
- 지역 건축재료를 활용하여 친환경적인 거주환경을 조성하고, 자력적인 주거를 제공
  - 쿠바는 철근대신 대나무를 이용하여 건축구조체의 강성과 내구성이 뛰어난 주거를 공급하여 국제적으로도 주목받고 있음, 국내 해비타트에서도 실현하여야 할 과제임
- 주택을 공급하는 것뿐만 아니라 주거복지기관과 연계를 통해 다양한 서비스를 제공
  - 미국의 CDC는 활동영역·내용이 다른 NGO와 연계하여 주거지역에 다양한 서비스를 제공
- 주거 개보수와 공급에 있어 지역 교육기관의 역할과 활용이 중요
- 지역 Fund를 구성하여 운영함으로써 지역이 자립할 수 있는 기반을 제공
  - 마이크로 크레딧(Micro Credit)를 조성하여 주택개보수에 대한 자금을 저금리로 지원하고 경제활동자금으로 사용하게 하여 경제적 자립성을 확보하고 있음

# 04

## 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델 및 적용방안

- 04\_1 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델의 필요성
- 04\_2 모델의 개념, 비전과 목표, 대상
- 04\_3 모델의 정립 및 적용절차
- 04\_4 모델의 적용방안
- 04\_5 모델의 적용과제

## 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

### 04\_1 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델의 필요성

- **주거복지 실현을 위한 충청남도 만의 독자적인 모델이 필요**
  - 충청남도의 저소득층 주거상태는 1인당 주거면적과 소유비율은 높지만, 주거시설은 낙후되어 있어 저소득 농촌형 주거문제를 보여주고 있고, 이를 해결하기 위한 민관협력형 해비타트 모델이 필요
- **다양한 주체가 참여할 수 있는 협력적인 모델이 필요**
  - 선진사례에서 정부의 재정 부담이 증가하면서 민간 NGO의 역할과 기능이 확대된 점을 고려한다면, 지금이라도 민관협력의 주거모델 도입이 필요
- **지역의 자원을 활용하는 선순환 경제 모델이 필요**
  - 주택 및 환경 조성에 지역자원을 활용함으로써 생태적이며, 노동력과 자본이 지역에서 선순환 될 수 있는 기회를 제공
- **주거복지 서비스 제공을 위한 체계적 모델이 필요**
  - 물리적 공간뿐 아니라 주거복지 지원대상자의 여건에 맞는 건강, 교육, 경제지원 프로그램의 지원으로 삶의 질을 제고할 수 있는 체계적 모델이 필요
- **지역에서 실현가능한 현실적 모델이 필요**
  - 시설과 소득이 열악한 도내 주거복지 대상자의 특성을 파악하여 지역자원과 실질적으로 연계할 수 있는 모델도입이 필요

## 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

### 04\_2 모델의 개념, 비전과 목표, 대상

#### ○ 모델의 개념

- 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트 모델이란? **지역에 있는 유·무형의 재화와 사회적 자산을 이용하여 저소득층에게 자립적인 주거공동체를 형성하는 것**

#### ○ 비전과 목표

- 비전 : 지역의 자산을 이용하여 충남도민의 저소득층 주거확보와 주거복지 실현을 통한 자립적인 행복한 주거공동체 형성
- 목표 : ① 지역의 자산인 유·무형의 재화와 사회적 자산을 형성  
② 지역의 자산을 연계하고 이용하여 저소득층에게 주거와 주거서비스를 제공  
③ 자립적인 건전한 주거공동체를 형성

#### ○ 대상과 범위

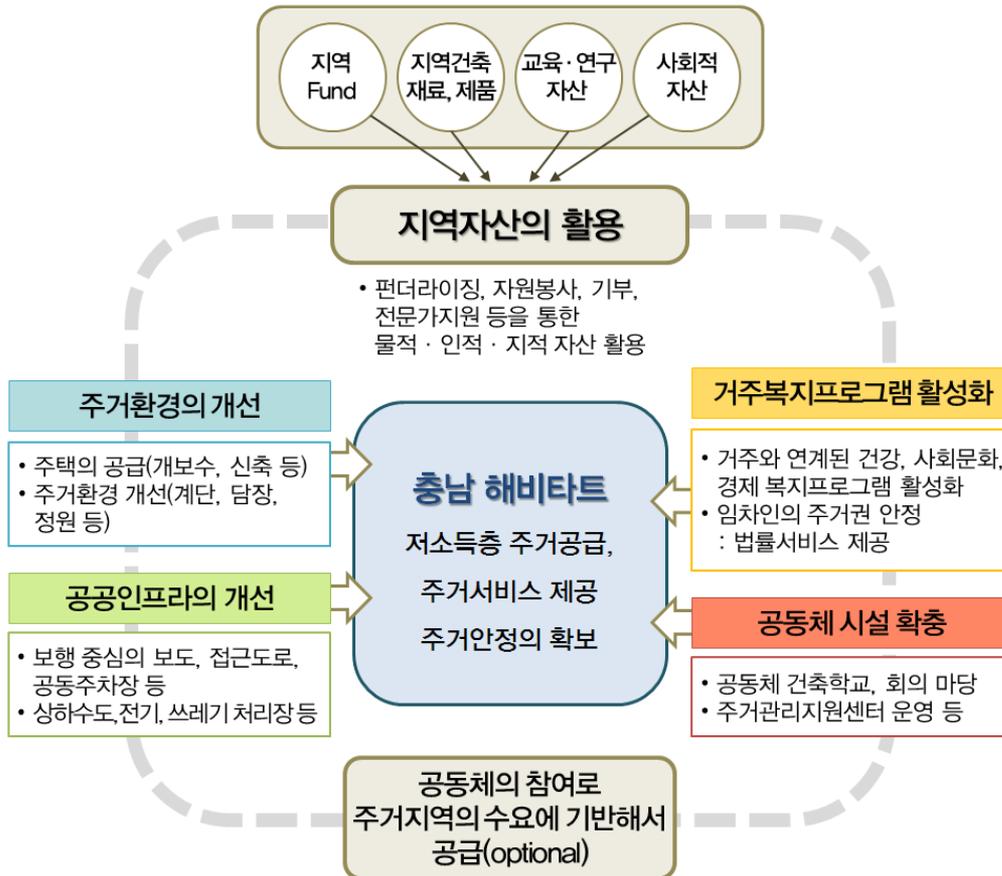
- **저소득층 주민을 1차 대상**으로 함 건전한 공동체 일원으로 성장할 수 있는 기회를 제공
- 공간적으로는 도시지역(주거환경개선사업지구 등), 농촌지역(마을 내 3호 이상을 대상)  
- 사업대상 주거는 최소 3호 이상, 400m 이내에 위치하여 사회적 관계를 형성할 수 있는 범위로 설정



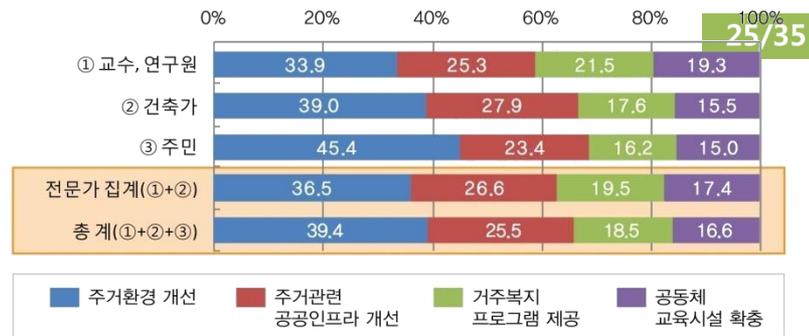
# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_3 모델의 정립 및 적용절차\_01/03

### ● 모델의 정립



- 모델은 크게 ①지역자산의 활용, ②해비타트 사업내용 부문으로 구성되어,
  - ①지역자산 → 지역펀드, 지역재료, 교육연구 자산, 사회적 자산으로 구성
  - ②해비타트 사업 → 주거환경개선, 공공인프라 개선, 거주복지프로그램, 공동체 시설 확충으로 구성
- 지역자산과 해비타트의 관계는 사업적용 및 추진절차에 따라 지역자산이 해비타트 사업에 활용되는 구조임

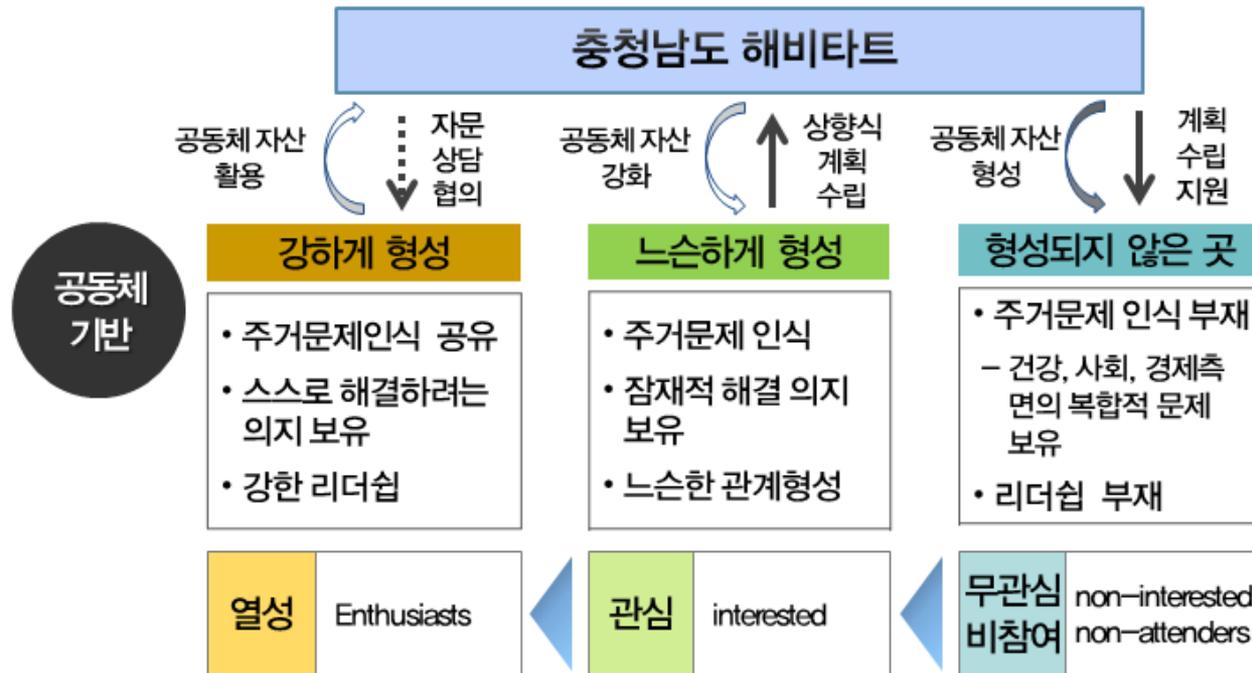


# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_3 모델의 정립 및 적용절차\_02/03

### ● 모델의 기본방향

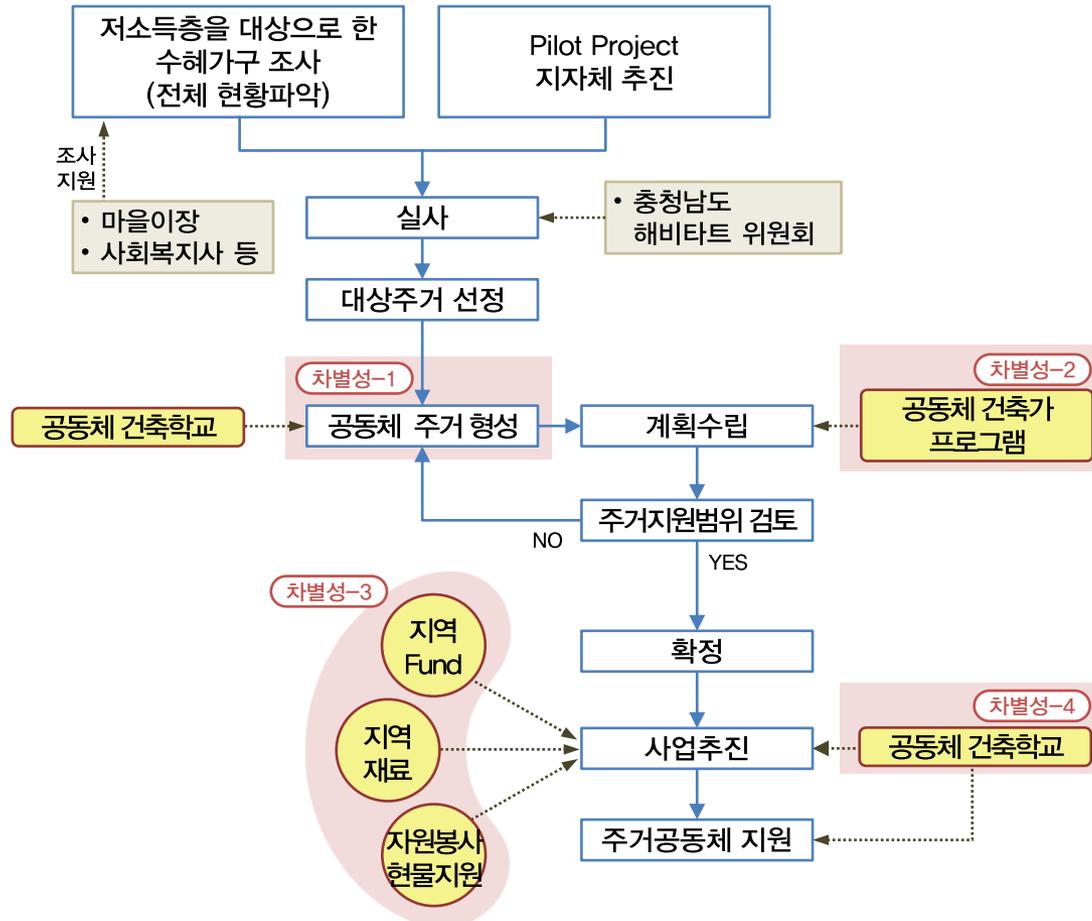
- 충청남도 해비타트는 공동체의 형성 수준에 따라,
  - ①공동체 기반이 강한 지역, ②공동체 기반이 느슨한 지역, ③공동체가 형성되지 않은 지역으로 구분하고 지역여건에 따라 탄력적으로 적용함



# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_3 모델의 정립 및 적용절차\_03/03

### ● 모델의 적용절차



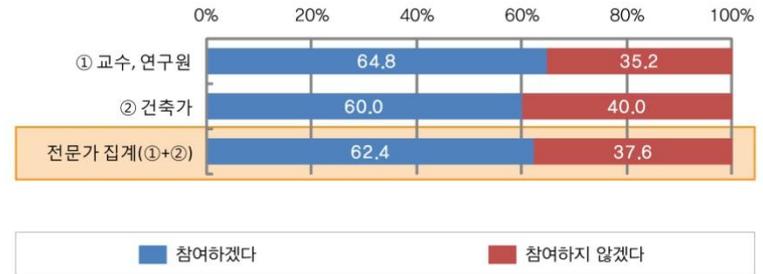
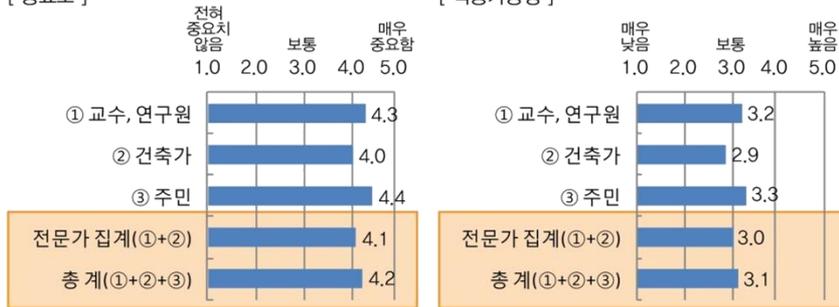
# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_4 모델의 적용방안 \_01/04 건축가, 건축학교, 지역재료, 지역Fund

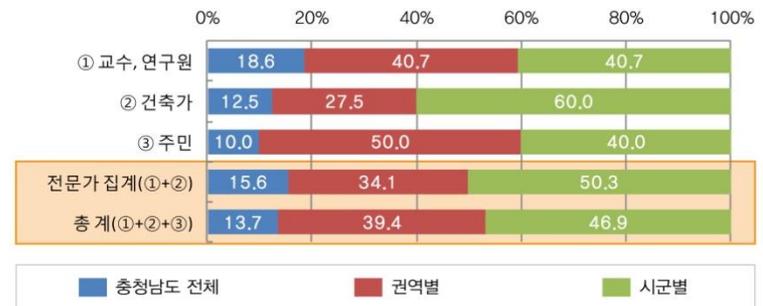
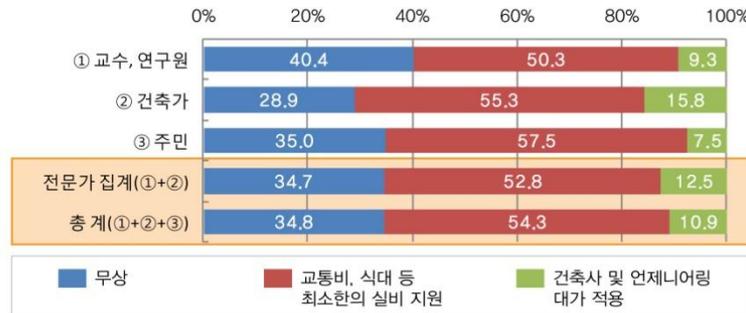
- 공동체 건축가 제도** : 지역을 이해하고, 주민과 주거에 대한 문제인식을 공유하며, 주거문제와 주거공동체를 형성하는 디자이너
  - 공동체 건축가 제도에 대한 중요도는 중요(4.1)하다고 응답하였고, 62.4%가 참여의사가 있다고 응답**

[중요도]

[적용가능성]



- 지역자산의 활용 측면에서 충남도 건축사 339명 중 60%(203명)가 참여의사를 밝혔고, 참여조건은 28.9%는 무보수(59명), 55.3%는 실비지원(112명)로 응답하여, 참여열의가 있는 건축사를 활용**
- 공동체 건축가 제도의 운영은 ①단계별로 접근하며, ②시·군 행정구역 단위별로 담당하며, 자원이 부족한 시·군에 대해서는 해비타트 사무국에서 파견**



## 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

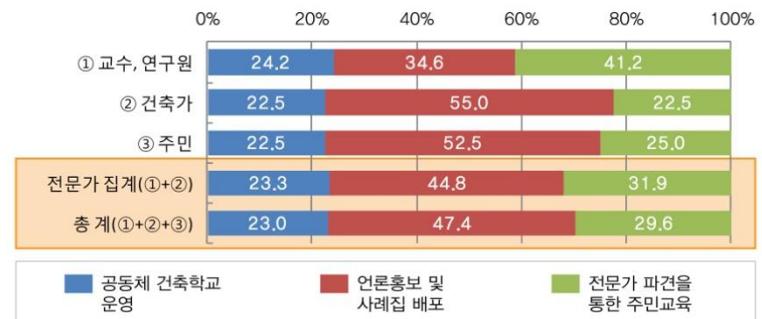
### 04\_4 모델의 적용방안 \_02/04 건축가, 건축학교, 지역재료, 지역Fund

- 공동체 건축학교 프로그램** : 주민들의 주택개량에 대한 자립역량을 배양하고 중장기적으로는 자립형 주거공동체의 형성을 위한 교육 프로그램
  - 공동체 건축학교에 대해 중요(3.8)하게 생각하였으나, 적용가능성은 보통(3.1)으로 응답
  - 지역자산의 활용 측면에서 현재 운영되고 있는 ①한국해비타트 목조건축학교, ②두레배움터, ③충남지역 대학 내의 건축학과를 건축학교로 적극적으로 활용하고 장기적으로는 폐교 등을 활용

[중요도]



[적용가능성]



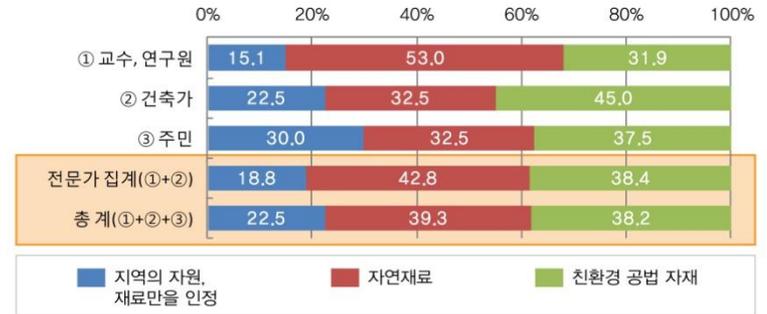
- 공동체 건축학교 프로그램의 운영:**
  - 초기의 주택개·보수시에는 주택개량과 관련된 건축교육을 실시하고,
  - 이후에는 자립역량을 배양하기 위해 마을기업, 사업적 기업, 협동조합과 연계한 경제적 교육을 실시(기존 농림부 사업과 연계) → 주거문제를 자립적으로 해결할 수 있는 역량을 배양함

# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_4 모델의 적용방안 \_03/04 건축가, 건축학교, 지역재료, 지역Fund

### 지역 재료의 활용

- 충청남도 해비타트 모델에서는 충남의 재료를 활용하는 것을 원칙함
- 특히, 충남지역 내 건축자재생산 기업제품을 우선적 구매하여 활용하는 것에서 출발

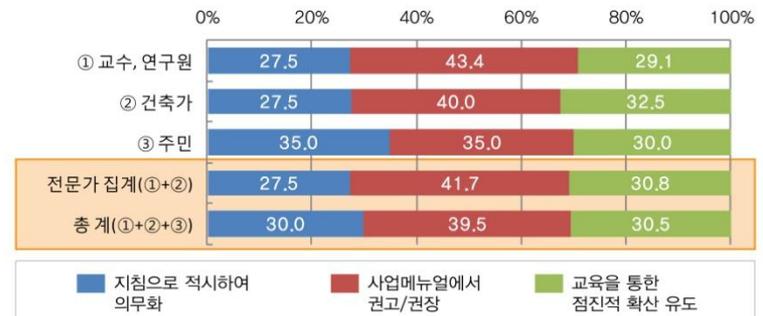


- 지역재료의 활용은 중요도는 중요(4.0)하며, 적용가능성은 보통 이상(3.3)으로 응답
- 지역재료를 사용하게 하는 방법: ①사업메뉴얼에서 권고/권장하며, ②교육을 통한 점진적인 확산을 유도하고, ③지침으로 의무화하는 단계적 접근이 바람직

[ 중요도 ]



[ 적용가능성 ]



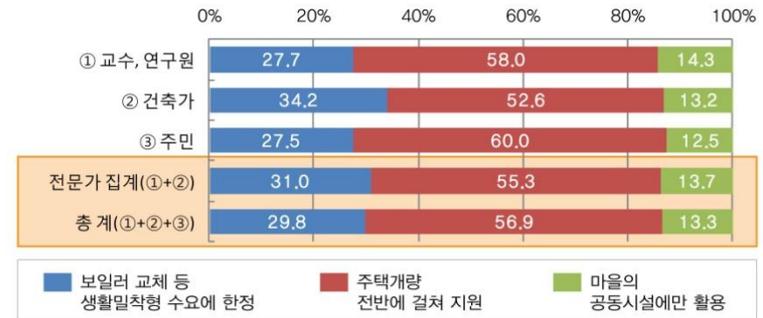
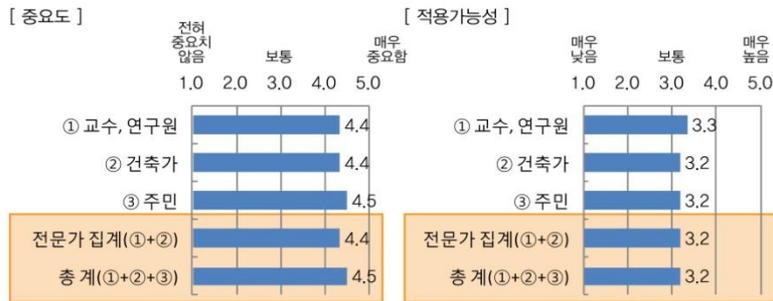
# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_4 모델의 적용방안 \_04/04 건축가, 건축학교, 지역재료, 지역Fund

- **지역 펀드의 조성** : 저소득층 주거환경 개선과 자립적인 주거공동체를 형성하기 위한 자금으로서, 주택개보수 자금과 마이크로크레디트로 구성

- **지역자산의 활용 측면에서 주택개보수 기금은**

- ① 지역 Fund는 정부의 지원금을 통합하여 적극적으로 활용할 필요가 있음
- ② 마을단위로 구성되어 있는 기금을 확대·발전시켜 지역 Fund의 취지를 설명하고 참여 유도 필요



- **마이크로크레디트는 ①지역에 있는 기존 미소 금융과 연계체계를 구축하고, ②미소금융의 대출상품에 주택시설개선자금(연1.0~2.0%)을 포함하여 활용**

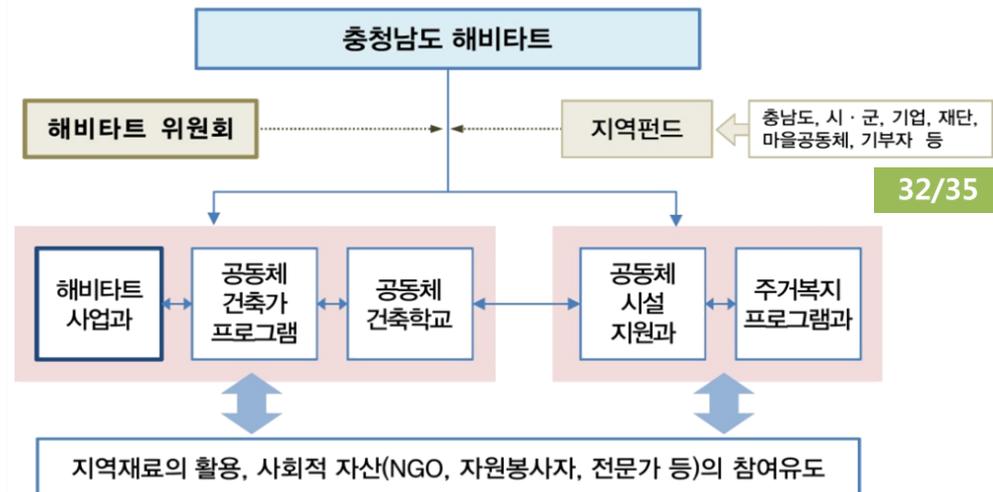


## 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

### 04\_5 모델의 적용과제\_01/03 조직적, 자원적, 법제도적 측면

#### ○ 조직적 측면 – 추진기구 및 체계

- 충청남도 해비타트는 **도와 시·군, NGO 등에서 독립된 별도의 민관협력기구로의 성격이 바람직**
  - 공공에서는 **개인의 주택개보수를 직접지원하는데 한계** → 따라서 별도의 민관협력기구를 설치하고, 이를 통해 주거 개보수와 서비스를 제공
- 참여구성원은 민간 NGO, 충청남도, 시·군, 전문가 등으로 구성되며, 상호봉사, 협력, 지원에 기반
- 주체별 역할
  - 충청남도 : ① 초기사업 주체로서의 역할을 담당, ② 기구가 구성된 이후에는 참여, 협력, 지원의 주체로서의 역할을 할 필요가 있음 [초기 업무를 담당할 인원과 예산 지원 필요]
  - 시·군 : 기구를 조직하는데 참여하고 협력, 지원이 주체로서 참여
  - 민간 NGO(한국해비타트 천안아산지회) : 지역의 중요자산으로 초기 기구 설립과 운영에 참여하고, 기구 활성화 이후에도 타 NGO와 협력적 차원에서 활동
  - 공동체 건축가, 전문가 등 : 최소 3~5년 동안 지속적으로 참여할 수 있는 사명감 있는 자원자를 중심으로 참여



## 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

### 04\_5 모델의 적용과제\_02/03 조직적, **재원적**, 법제도적 측면

#### ● 재원적 측면

\* 충청남도의 주택개보수 비용은 2010년 주거실태조사(국토해양부)를 바탕으로 한 충남의 '우선정책 대상가구 규모'와 '저소득층 주택상태 조사 및 개보수 사업 추진방안 연구'에 근거하여 산정

- 충청남도 해비타트 사업 추진을 위해 주택개보수 사업비 산정결과 → 최우선정책대상가구(31,000가구)에 대해 약1,625억원 소요 예상

대상	가구수	보수 등급	m <sup>2</sup> x 평균 가구원수	보수공사단가	총공사비 (단위:원)	1가구당 평균지원금액
최우선 정책 대상가구	31,000	7,006 10,075 13,919	41.80 x 2.1	144,500 94,350 34,000	67,537,837,198 63,415,603,251 31,571,565,749	대부수:12,684,210 중보수:8,282,043 경보수:2,984,520
소계					<b>162,525,006,197</b>	

- 많은 예산이 필요한 만큼 다양한 주체로부터의 재원확보가 필수적임
  - ① 중앙정부차원에서 추진 중인 주택개보수사업을 충남도 차원에서 통합적으로 운영함으로써 재원을 효율적으로 관리할 필요가 있음
  - ② 충청남도에 할당되는 포괄보조금의 전체 예산 중 20~30%를 매년 선도사업비로 배정하고, 이 예산의 일부를 지원금으로 확보하는 방안 검토 필요
  - ③ '해비타트 민관협의체'에 다양한 기부참여 운동의 전개와 도, 시·군 차원의 재원지원 필요

# 04. 충청남도 해비타트 모델과 적용방안

## 04\_5 모델의 적용과제\_03/03 조직적, 자원적, **법제도적** 측면

### ● 법제도적 측면 - 지원제도

- 사업이 지속적으로 추진되기 위해서는 법·조례 제정을 통해 각 주체들이 공식적으로 활동할 수 있는 기반제공이 필요
  - 현재, 주거복지 관련 조례는 전주시가 유일하며, 서울, 인천, 대구, 원주, 제주 등에서 준비 중
- 충남도와 시군의 행정위계가 있는 점을 고려하여 행정의 위계별로 도와 시군별 조례 제정이 필요

구분	충청남도 해비타트 조례(안)		시·군 해비타트 조례(안)	
구성 체계	제1,2조(목적, 정의)	사업목적, 지역자산의 활용과 해비타트의 정의	제1,2조(목적, 정의)	사업목적, 지역자산의 활용과 해비타트의 정의
	제3조(목표, 비전과 대상범위)	사업의 목표와 비전, 범위, 대상	제3조(목표, 비전과 대상범위)	사업의 목표와 비전, 범위, 대상
	제4조(주체별 역할)	민간비영리단체, 주민, 행정, 건축전문가, 자원봉사자 등의 책무와 역할	제4조(주체별 역할)	민간비영리단체, 주민, 시장·군수, 건축전문가, 자원봉사자 등의 책무와 역할
	제5조(기본계획 수립)	충청남도 해비타트 사업 기본계획 수립 - 주거실태 및 시행계획	제5조(시행계획 수립)	시·군별 해비타트 추진 기본계획 수립
	제6조(지원계획 수립)	재원마련 및 지원에 대한 근거	제6조(지원계획 수립)	재원마련 및 지원에 대한 근거
	제7조(사업계획 수립)	가. 지역자원의 활용 나. 해비타트 사업범위와 내용	제7조(사업실행계획 수립)	가. 지역자원의 활용, 나. 해비타트 참여와 협력
	제8조(추진기구 구성과 지원)	추진 조직체 구성, 지원과 참여	제8조(추진기구 참여)	추진 조직체 참여와 협력
	제9조(해비타트위원회 참여)	해비타트 위원회 참여와 역할에 관한 사항	제9조(위원회 참여)	해비타트 위원회 참여와 지원에 관한 사항
	제10조(지역재료의 활용)	목적, 활용기준과 범위에 관한 사항	제10조(지역재료의 활용)	시행에 관한 사항
	제11조(지역Fund)	목적, 지원근거, 운영에 관한 사항	제11조(지역Fund)	지원과 협력에 관한 사항
제12조(공동체건축가)	목적, 역할, 지원에 관한 사항	제12조(공동체건축가)	지원과 협력에 관한 사항	
제13조(공동체 건축학교)	설립, 역할, 운영, 지원에 관한 사항	제13조(공동체 건축학교)	지원과 협력에 관한 사항	
필수 항목	충청남도 해비타트 전담기구 및 센터 지원에 관한 사항, 해비타트 기본계획 및 연도별 자원계획 수립 등		전담부서 지정, 위원회 참여, 주민교육 참여 지원, 해비타트 사업 재원마련 및 연차별 지원 계획	

# 05

## 결론 및 정책제언

## 05. 결론 및 정책제언

- **[연구요약] 지역자산을 활용한 충청남도 해비타트는 충청남도가 가지고 있는 지역자산을 활용하여 저소득층 주거환경개선·복지를 실현함으로써 지속가능한 자립형 주거공동체를 형성하는 것**
  - 충청남도 해비타트 모델은 내발적 발전 전략에 기반하고 있으며, → 실제 사업으로 구현되기 위해서는 현재적 관점에서 활용가능한 자원[자원봉사에 열의가 있는 건축사, 해비타트 NGO 등]을 바탕으로 점진적, 단계적으로 추진하는 노력과 관심이 요구됨
  
- **[정책제언] 정부에 의해 개별적·산발적으로 추진하고 있는 저소득층 주택개보수사업을 이제는 충청남도 차원에서 통합적으로 추진해야 할 시점!**
  - [연구활용] 정부가 추진하고 있는 '농어촌주택 리모델링 사업', '주거환경정비사업', '도시재생사업' 등에 새로운 모델로 적용이 가능 → 충청남도가 전국의 주거정책을 선도하는 방향을 제시
  - [성공조건] 충청남도 해비타트는 기존의 국내외 여러 우수사례를 종합하여 만들어진 이상적인 모델로서 그 가능성을 의견[건축사, 전문가, 수혜자 등]수렴을 통해 확인하였음
    - 충청남도 해비타트는 초기 충청남도(또는 시·군) 차원에서의 관심과 추진의지가 중요한 관건이며,
    - 학회 등에서 사업의 기본적인 정신을 함께 공유하고 동참할 수 있도록 유도하는 것이 중요



경청해 주셔서 감사합니다.

INCREMENTAL BUILDING

