

【사회적경제 융복합 연속포럼 #2: 사회적경제로 **해**보다】

사회적경제 활동으로 도시재생을 해보다

2017년 11/13 월요일

14:00-17:30

충남연구원 4층 회의실

목 차

발제 1

- 도시재생과 사회적경제 & 공동체 자산화**
- 전은호(토지+자유연구소 시민자산화지원센터장)

3

발제 2

- 공공임대주택단지 내 사회적기업과 공공의 역할**
- 박근석(한국주거복지연구원장)

토 론

- 임준홍(충남연구원 지역도시연구부장)
- 박상학(한국토지주택연구원 연구위원)
- 김동호(세종시 도시재생지원센터장)
- 김종수(충남사회적경제지원센터장)

포럼 계획

분류	시간	프로그램	행사 내용
개회	14:00-14:10	등록	
	14:10-14:20	소개·사회 환영사	-전지훈 (충남연구원 초빙책임연구원) -박춘섭 (충남연구원 사회적경제연구센터장)
주제 발표	14:20-15:00	주제 발표	도시재생과 사회적경제 & 공동체 자산화 -전은호(토지 +자유연구소 센터장)
	15:00-15:40		공공임대주택단지 내 사회적기업과 공공의 역할 -박근석(한국주거복지연구원장)
휴식	15:40-15:50	Break Time	
종합 토론	15:50-17:00	좌장	-강현수 (충남연구원장)
		종합 토론	-임준홍 (충남연구원 지역도시연구부장) -박상학 (한국토지주택연구원 연구위원) -김동호 (세종시 도시재생지원센터장) -김종수 (충남사회적경제지원센터장)

주 제 발 표 1

도시재생과 사회적경제 & 공동체 자산화

전 은 호 | 토지+자유연구소 시민자산화센터장

도시재생과 사회적경제 & 공동체 자산화

Community Commons &
Urban Regeneration

2017.11

 토지+자유연구소
INSTITUTE OF LAND AND LIBERTY
시민자산화지원센터장 전은호

목차

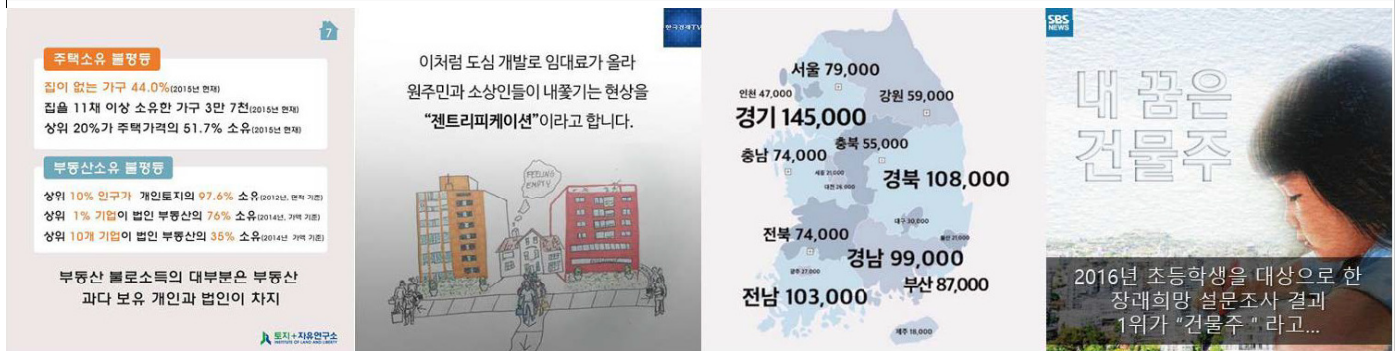
I. 공동체 자산화의 개념과 이해

II. 주요 사례

III. 도시재생 연계방안

I. 공동체 자산화의 이해

자산화가 필요한 이유_소유의역습

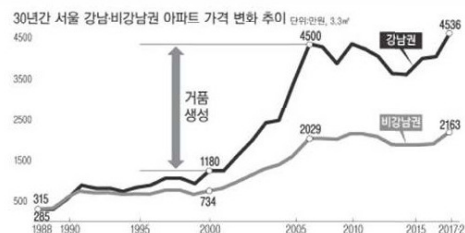


격차사회

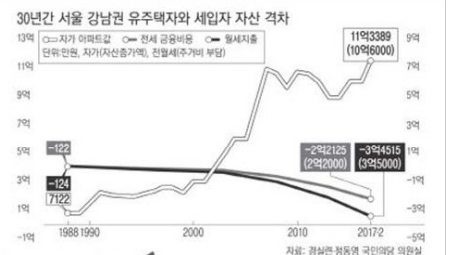
정권별 자산 격차(강북권) 단위:만원/호

구분	자산증가			자산격차	
	자가	전세	월세	자가vs전세	자가vs월세
노태우 정부	9669	915	1601	1억584	1억1270
김영삼 정부	1343	1453	2543	2797	3886
김대중 정부	9148	1861	3257	1억1009	1억2404
노무현 정부	2억3147	2913	5097	2억6059	2억8244
이명박 정부	-4283	3684	6585	-600	2302
박근혜 정부	7169	5545	7591	1억2714	1억4760
계	4억6193	1억6370	2억6673	6억2563	7억2866

동지내몰림



자원낭비

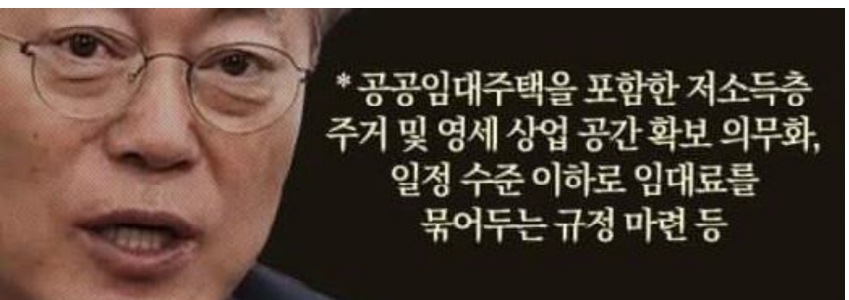
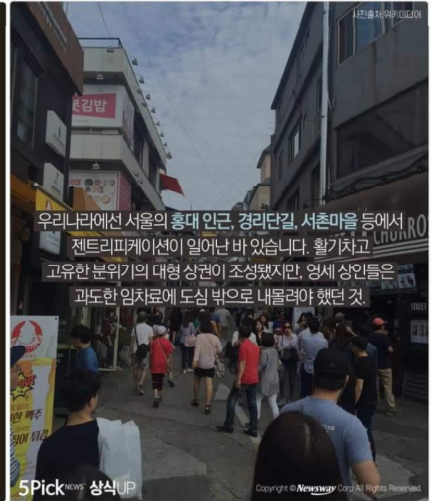


상실된 꿈



동지내몰림과 도시재생

출처:Newsway



시민자산이 무엇인가요?

자산이란

‘개인이나 집단이 미래에 성공하거나 발전할 수 있는 바탕이 될 만한 것을 비유적으로 이르는 말’로, ‘개인이나 법인이 소유하고 있는 경제적 가치가 있는 유형·무형의 재산’을 말함

시민(지역공동체)자산은,

‘시민이 함께 도시(공동체)의 미래를 발전시킬 수 있는 바탕이자 시민이 함께 만들어 내 소유하고 있는 유무형의 재산’으로 공공·민간영역을 넘어 ‘시민’이 함께 소유·운영하며 책임과 가치를 함께 공유하는 자산입니다.

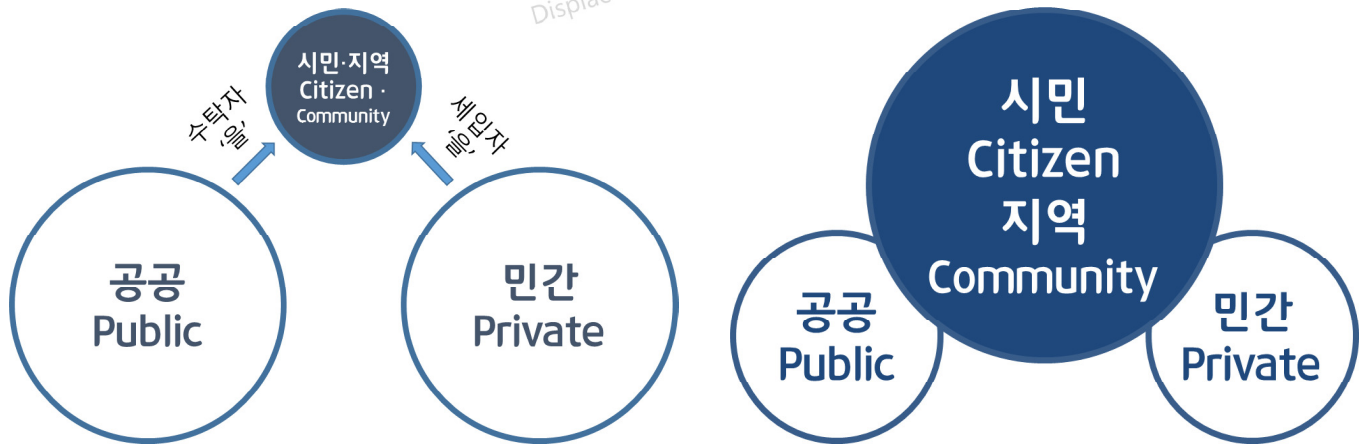
- ✓ 자산의 주인은 시민입니다.
- ✓ 뿌리내린 구성원들이 함께 공유(共有)합니다.
- ✓ 시민을 위하여, 시민에 의하여 운영합니다.
- ✓ 시민자산은 지속가능한 공유와 운영관리를 위하여 신탁됩니다.
- ✓ 기부, 시민펀딩, 사회투자, 공공기금 등 다양한 민관협력을 통하여 자산을 형성, 운영합니다.

제3의 소유권



왜 시민. 지역 인가?

높아진 임대료 때문에 쫓겨나는 시민
 민관협력을 빌미로 '을'이 되는 시민
 도시개발(재생) 과정에서 배제되는 시민



시민성의 회복

<http://leadershipwest.org/civic-ownership/>



A Civic Ownership Mindset is the highest manifestation of Love of Community.

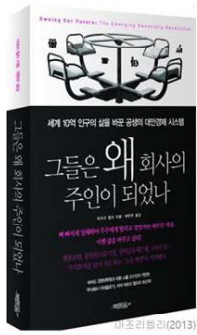
시민이 주인이라는 인식은 지역공동체에 대한 최고의 사랑 표현이다

시민자산화에서 주인됨은 청지기적 소유를 말한다

The term 'Ownership' as used in Civic ownership is not referring to possession, but to stewardship.

공동체 자산화에서 이야기하는 소유의 방식

추출적 소유에서 생성적 소유로



추출적 소유	생성적 소유
1. 금전적 목적 : 단기적 이익 최대화	1. 삶을 위한 목적 : 장기적 시각으로 삶을 위한 조건을 만들
2. 부재자 구성원 : 소유한 이들이 기업 활동에 참여하지 않음	2. 뿌리내린 구성원 : 기업 활동의 기반에 뿌리내리고 살아가는 사람들의 손에 소유권이 주어짐
3. 시장에 의한 통치 : 자본 시장이 자동항법 장치로 기업을 통제함	3. 사명 경영 통치 : 사회적 사명에 헌신하는 사람들이 통제함
4. 카지노 금융 : 자본이 주인 노릇	4. 이해당사자 금융 : 자본이 친구
5. 상품 네트워크 : 가격과 이윤에 초점을 맞춘 거래	5. 윤리적 네트워크 : 사회적, 생태적 규범에 대한 집단적 지원

자발적 헌신과 통제력의 회복이 가능한 소유

소유권이란 사실, 회사(마을)에 더 큰 관심과 고인, 노력을 쏟고 문제 해결에 더욱 열심히 매달리고 더 많은 아이디어를 도출해내도록 만든다. 단순히 말하자면 더 헌신하게 된다. 소유권은 우리 두뇌의 특정 부위를 자극해 인간의 감정이 지닌 또 다른 면을 발현시킨다.

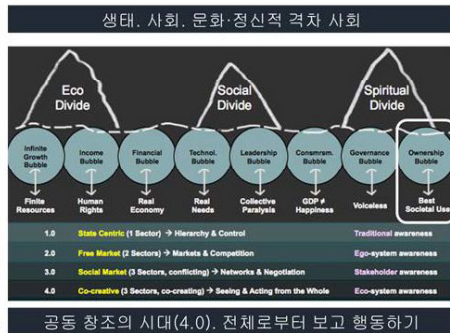
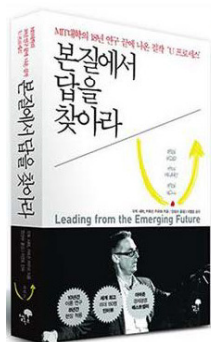
공동소유 효과 : 공정성, 책임감, 수익공유, 필요요소 : 진솔한 대화, 경청과 협의

데이비드 에드워스

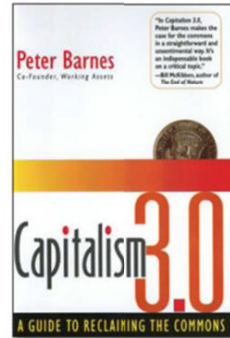
소유권을 마음껏 있어야 할 곳으로 되돌리고, 우리가 살아가는 지역공동체와 고장(region)에 영향을 끼치는 기업 활동들에 대한 통제력(influence)을 되찾을 것을 요구한다. 우리가 우리의 경제적 자원에 대한 더 큰 통제권을 얻지 않는 이상 이런 과도기를 항해해 가는 것이 불가능하다.

맷코나티, 마이클루이스

공동창조 시대에 필요한 공동소유로

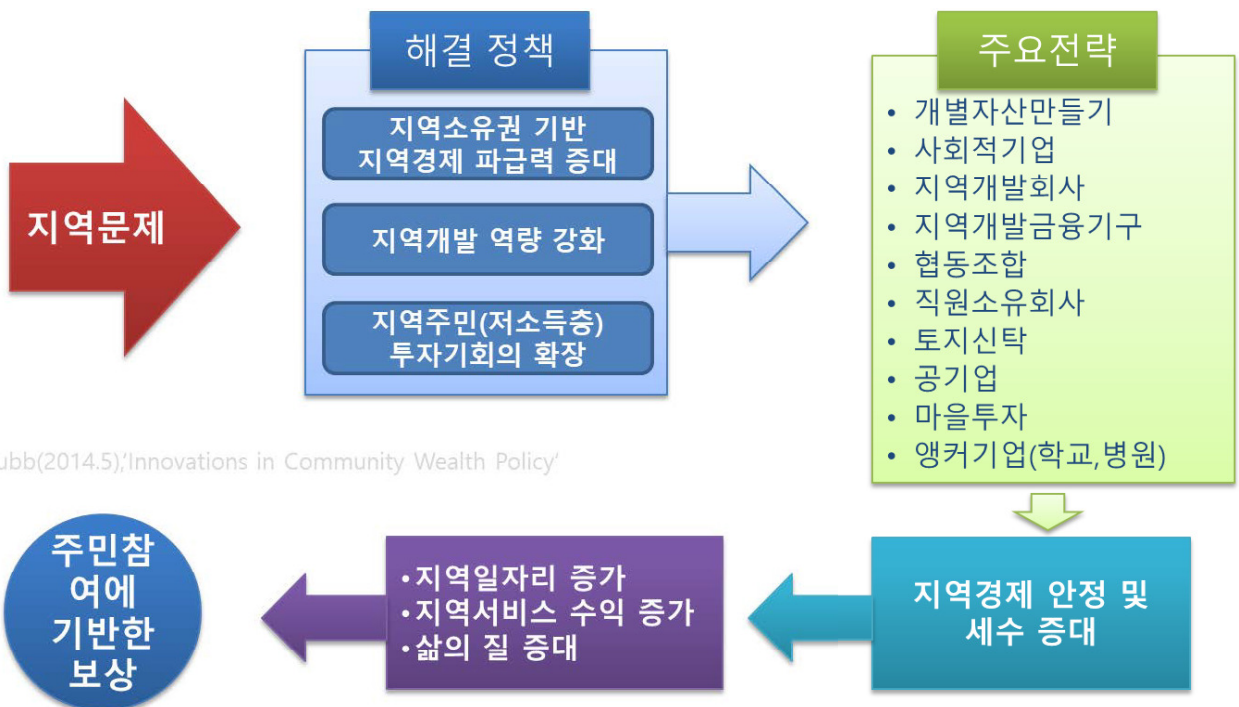


시민에게 이익이 공유되는 공유에 기초한 재산권



공유에 기초한 재산권은 미래 세대를 비롯한 사회 전체의 모든 이해당사자 그룹에 대한 책임있는 신탁관리자와 신뢰를 통해 제도화될 수 있다. 정부 소유의 경우 금전적 혜택이 정부로 돌아가고 개인 소유의 경우 금전적 혜택이 해당 이해당사자들에게 돌아가지만 공유의 경우 실질적인 '시민 배당금'을 지불함으로써 그 혜택이 해당 공동체의 모든 시민들에게 돌아가게 된다.

지역발전 그리고 자산화

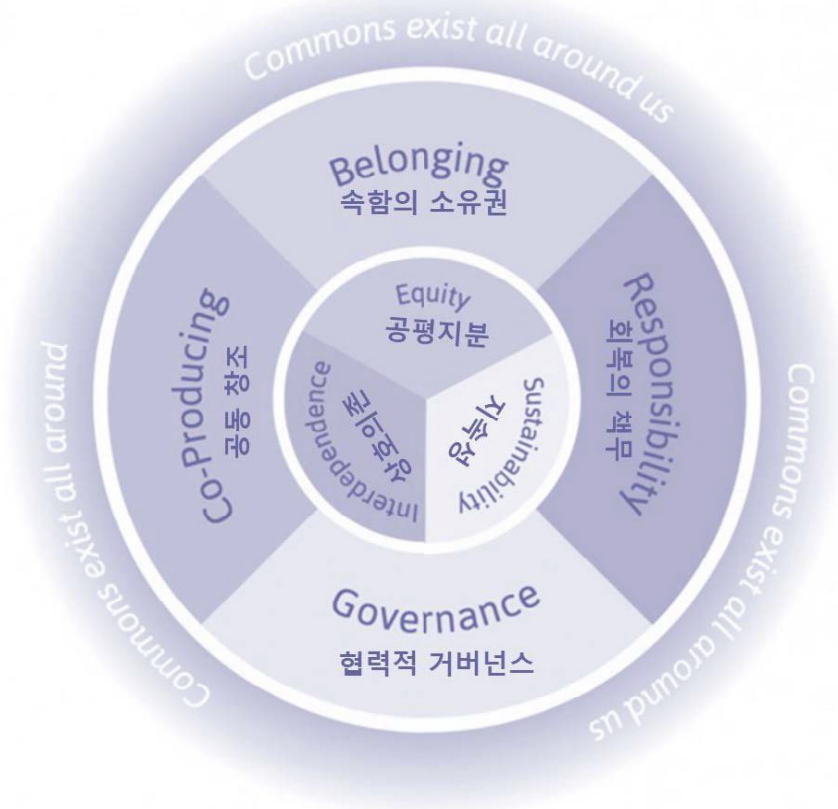


Steve Dubb(2014.5); 'Innovations in Community Wealth Policy'

공유재(Commons)가 추구하는 가치들

A Framework for the Commons 공유자산(지대) 구조

(<http://www.onthecommons.org/work/framework-commons>)



II. 주요 사례

자산화의 유형

민관협력



COOP



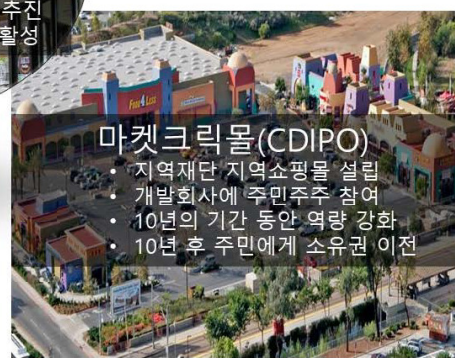
시민주도



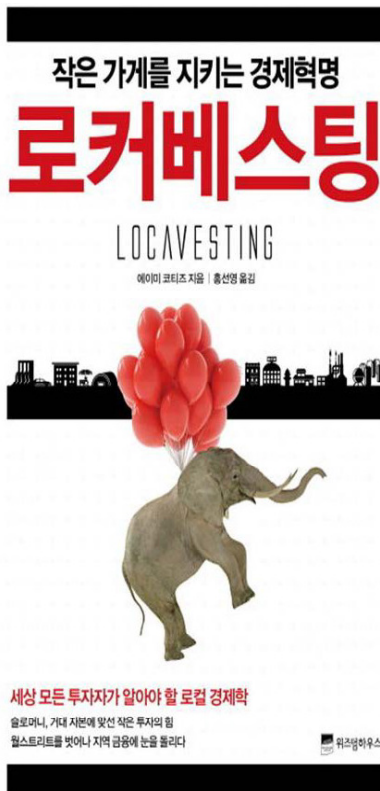
지역공동체주도



민민협력



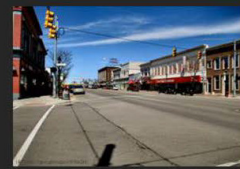
동네 서점이, 빵집이 문을 닫게 될 때...



왜 지켜야 하는가? 자산화의 이유



어떤 범죄보다도 심각했다.
무려 111년 된 동네 빵집이 문을 닫는다는 소식이었다.



더욱 심각한 것은 이미 다섯 개의 상점이 문을 닫았고
이 빵집까지 사라진다면 마을 정체는 큰 타격을 입을 거라는 사실이었다.



이에 9명의 마을 경찰들은 결정했다.



즉, 그들 각자가 1,500달러를 출자하여
가게를 직접 매입하기로 한 것이다.



이렇게 현지에서 생산된 재료로 만들어진 빵에 붙은 재미난 이름들.
아침밥, 일교차 도넛



빵집의 성공은 지역 커뮤니티에
약 60개의 새로운 일자리를 창출하는 효과를 불러일으켰고,

출처: 빌드 <https://www.facebook.com/buildoncommunity>

그들의 감동적인 일화는 순식간에 퍼져,

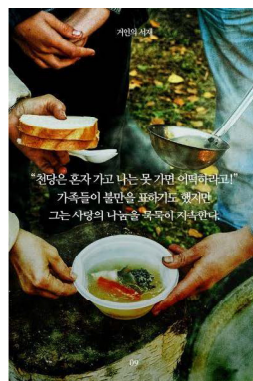
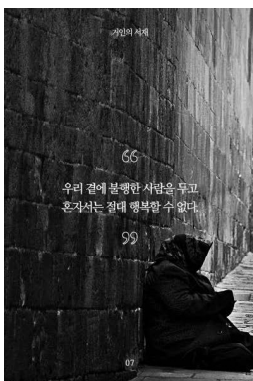


빵집은 매년 50만 명의 사람들이
미시간에 오면 꼭 다녀가는 관광지가 된다.



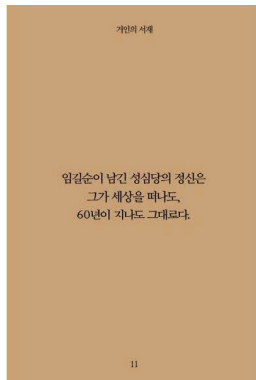
무엇보다, 마을의 가장 큰 변화는 지역 사람들이
사랑하고 자부심을 가질 수 있는 공간이 생겼다는 것이다.

지역에 이웃을 이롭게 하는 빵집이 있다면



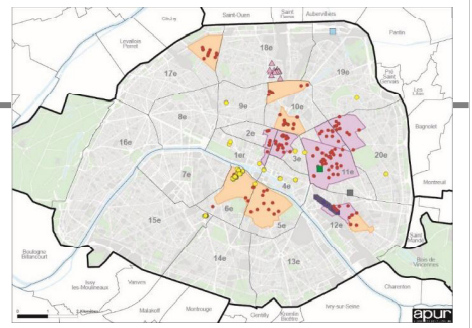
전국 3대 빵집으로 불리는
성삼당의 창업 초기 모습이다.

10



민관협력공사_SEMAEST

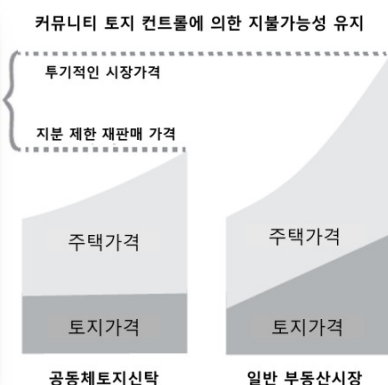
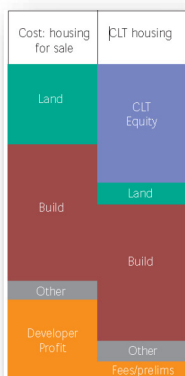
- ◆ 파리 인근에서의 10년 간 상업 및 문화예술 증진 활동:
 - 650 상업구역(73,000m²) 관리
 - 1500개 이상의 직접 일자리 창출
 - 구성 : 상점과 서비스, 문화 비즈니스, 아티스트, 공예가, 혁신&디자인
 - 소유권의 유형: 토지사용권, 건물사용권, 환매규제
- ◆ 상가 활성화를 촉진하기 위한 제도, 금융 지원 발전
 - 파리는 선매권을 위임, 인수의 50% 정도 선매권 사용
 - 공간개선을 위한 공공의 대출 기금 마련
 - Semaest 타겟팅: 상가거리 매입 및 개조-보수, 지역사회 요구에 따른 상가 선정, 사업개발 보조 및 임대 그리고 임차인에 상가 재판매
- ◆ 현재와 미래를 위한: 확장된 개입의 성공적 활용
 - 종합적 재생을 통한 사회적 유대감, 지역사회 고용과 삶의 질 향상
 - 사회임대회사와의 파트너십을 통한 semaest 활동의 증대 (잠재적 빌딩의 8000개 상점)



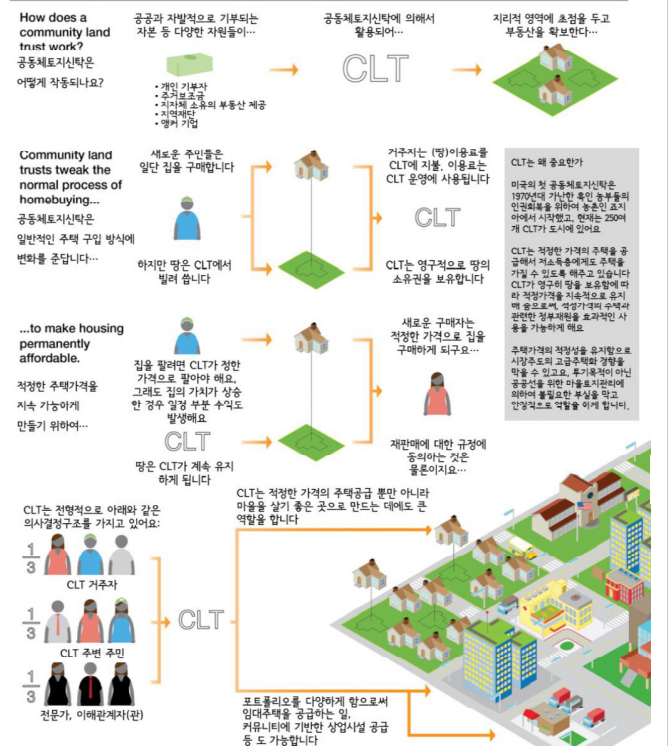
지역공동체주도형_공동체토지신탁(Community Land Trust)

공동체토지신탁의 강점 및 역할

- 토지 임대(지속가능한 지불가능성)
- 자산 관리(커뮤니티 자산 형성)
- 마을만들기(주민참여, 역량강화)
- 비영리/사회적경제기업 역할
- 이용료 책정(사회적 효과 고려)
- 민주적 의사결정(3자 거버넌스)
- 사회투자/기금지원 유치



Community Land Trusts 공동체 토지신탁



사회적경제조직 주도형_지역개발신탁

개발신탁 : 영국 전역에 750개, 자산가치 1조 3840억 원에 달함

앵커조직으로서의 개발신탁 역할

- 공동체적 목표를 달성하기 위한 커뮤니티 조직
- 모든 주민들에게 오픈된 회원제도
- 지역공동체의 사회, 경제, 환경적 재생을 실현
- 공동체의 유익을 위한 활동
- 지역, 자원단체, 시장, 정부 섹터 간 파트너십 참여

HACKNEY CO-OPERATIVE DEVELOPMENTS

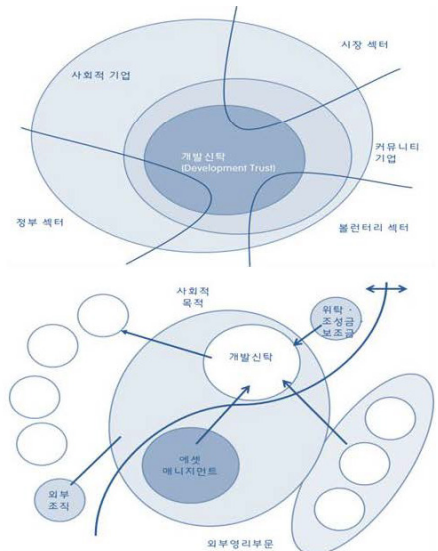
통후추 한 알로 사업을 시작한 HCD는 현재 달스턴 지역 내 80여 개의 사무실과 상점, 바(Bar) 또는 클럽, 작업실을 임대하는 사회적 기업으로 성장. 일부 건물은 구청으로부터 자산이전(Asset Transfer)을 받거나 싸게 사들였고, 임대료로 얻은 수익금으로 매입한 건물도 있음.

HCD의 현재 자산은 650만 파운드(약 100억)에 이릅니다.

HCD는 공동체 이익회사(Community Interest Company, CIC)로 등록.

HCD는 공동체의 이익을 위해 자산이전에 따른 운용(Asset Management)

<http://locality.org.uk/members/member-survey-2014/>



부동산투자협동조합_NEIC

Residents, Neighbors, Business Owners...
주민, 이웃, 사장님들.

Northeast 투자협동조합(NEIC)은 지역의 공간을 함께 소유하고 함께 재생시키고 함께 관리하기 위하여 지역공동체의 주민들이 함께 투자하는 협동조합입니다.

우리는 인내하는 자본을 투자함으로써 공동체자산을 하나씩 만들고,

이를 통하여 그곳에 공동체기업을 입주시킬 수 있고, 사업이 성장하는 데 도움을 줄 수 있다고 믿습니다.

NEIC의 조합원들은 혼자서는 할 수 없는 일이지만 함께 어려움을 헤쳐 나가면

낙후되어 가는 공간의 문제들을 해결해 갈 수 있다는 꿈을 공유합니다.



부동산투자협동조합_NEIC



도시재생과 시민자산화

-21-

부동산투자협동조합_NEIC

2015
First Profitable Year!

\$18,000 in net profits

\$12,000 in capital
returned to members

240+ Members
and growing!

\$25,000

McKnight Grant for Project #2

이익도 생겨서 배당이 가능해졌습니다

조합원은 240명을 넘어서고 있어요

재단으로부터 기금도 받았죠

도시재생과 시민자산화

-22-

민민협력형_마켓크릭프라자개발사례

버려진 공장지대가
지역주민들의 쇼핑몰이 되기까지



도시재생과 시민자산화

-23-

주민이 주인이 되면 마을은 변화한다

주민 참여

- 마켓크릭 내 자산과 사회적 기업은 지역 공동체에 의해 소유되어야 함
- 지역공동체소유는 장기적 변화, 주민들이 지역자산의 공동체적 활용 의사를 전할 수 있는 핵심 요소



금융메커니즘

JCNI의 역할과 책임



Market Creek Plaza Evaluation Synthesis Report(JCNI)

도시재생과 시민자산화

-24-

주민이 주인이 되면 마을은 변화한다

주민 참여

JCNI의 역할과 책임

금융 메커니즘

- JCNI는 마켓크릭플라자의 개발과 금융을 지원하고, 지역공동체의 참여를 돕는 역할에 충실함
- 다이아몬드 지역에 투자하고, 투자자를 모으는 일
- 새로운 모델을 통한 개발이 제도적으로 걸림돌이 생기지 않도록 전문 팀 구성
- 소유권 설계팀을 조직하고 관리해 줌
- 지역공동체의 참여 프로세스를 지원하고 지지
- 필요에 따른 진행과정 조정
- 자산의 지역공동체 이전
- 무엇보다 지역주민의 리더쉽과 오너쉽을 신장시켜주는 일에 집중

몰 운영관리를 전담하는 사회적기업들 & 일자리창출



DIAMOND MANAGEMENT, INC

Diamond Management, Inc. (DMI) oversees property development and management, business development, contractor development, and operations for the Jacobs Center for Neighborhood Innovation. DMI's mission as a training business is to reclaim blighted properties and build social and economic value in the Diamond Neighborhoods.



MARKET CREEK PARTNERS, LLC



MARKET CREEK EVENTS & VENUES

Market Creek Events & Venues is a dynamic social enterprise venture that builds a bridge between the Diamond Neighborhoods of southeastern San Diego and the city's multi-billion dollar meetings and events industry.



ARTS & CULTURE

The Village at Market Creek is primed to grow into one of San Diego's most lively, multi-cultural arts destinations.

HOW DOES OWNERSHIP WORK?

Your units make you one of the Diamond Community Investors (DCI). DCI will share ownership of Market Creek Partners, LLC with Jacobs Center for Neighborhood Innovation (JCNI), Diamond Management, Inc. (DMI), and a new resident-created charitable foundation, the Neighborhood Unity Foundation (NUF).

Market Creek Plaza

Market & 47th

The two properties discussed in the offering

Rent Space To

Shops, Restaurants, Services

The individual businesses that lease the land and buildings

Pay Rents To

Market Creek Partners, LLC

The company that owns Market Creek Plaza and Market & 47th, collects the rents, and provides ownership opportunities to community members

Is Owned By

Diamond Community Investors (YOU)

A group of residents and stakeholders who invest in Market Creek Partners, LLC

Jacobs Center for Neighborhood Innovation (JCNI), and its subsidiary Diamond Management, Inc. (DMI)

A private foundation investor (JCNI) and the manager of both properties (DMI)

Neighborhood Unity Foundation (NUF)

A community-led charitable foundation serving the local neighborhoods

주민이 주인이 되면 마을은 변화한다

주민 참여

JCNI의 역할과 책임

금융 메커니즘

Community Development IPO(지역개발 주식공모)

- 주민이 이끄는 지역소유권 설계팀은 쇼핑몰의 소유권을 지역주민에게 이전하는 방법을 찾았고 그것이 지역개발 주식공모(CDIPO)
- 2006년 7월부터 10월까지 415명의 투자자가 50,000주 매입(1주 당 10\$, 최소 200~1000\$ 까지 가능)
- 2008~2009년 Diamond Community Investors(직접투자자)는 투자금의 10% 배당 받음
- NUF은 후순위 배당을 받음. 배당금의 10%는 다이아몬드 지역의 주민 프로젝트에 사용됨
- JCNI가 보유한 60% 지분은 사회적 효과를 만들어내는 데 사용됨(예, 지역주민고용, 청소년 직업훈련, 풍부한 문화 제공)
- 2018년부터 마켓크릭LLC에 있는 지분에 대한 지역주민 투자가 가능해짐. 최종 목표는 모든 회사의 주식을 지역주민들이 소유하게 하는 것

왜 자산화 전략이 주요했는가



주민의 쇼핑몰(마켓크릭플라자)를 조성한 제이콥스재단이 밝히는 시민자산을 만들어야 하는 이유

1. 공동체와 재생(개발) 그 사이를 연결시킨다.
2. 계획권(Ownership of Plan)은 변화에 대한 믿음과 비전을 만들어낸다
3. 실행권(Ownership of Implementation)은 역량과 기술을 향상시킨다.
4. 소유권(Ownership of Assets)은 변화에 대한 기대를, 변화에 대한 책임을, 미래의 변화를 위한 지렛대로 컨트롤 할 수 있는 자산을 형성해 낸다.
5. 지역공동체에 지구력을 만들어 낸다.

부동산투자신탁? 공동체투자신탁!

공동체 투자 신탁 COMMUNITY INVESTMENT TRUST



도시재생과 시민자산화

-29-

공동체주식으로 마을 펍(PUB) 되살리기



Type of organisation: Co-operative Society
Amount raised: £787,000
Number of members: 540

도시재생과 시민자산화

-30-

Ⅲ. 도시재생 연계방안

지역기반 비즈니스 투자의 사례

청년장사꾼의 8번째 열정도, 가맥집!

우리 모두 다 함께 잘 먹고 잘 살자!



105%



모집 목표 75,000,000 원

78,660,000 원 모집완료
+ 4,260,000 원 입금대기중

87 명의 투자자

18 일 남음

주식 발행 모집

🕒 청약 신청이 가능한 시간입니다. (5시~23시)

투자하기



지역기반 비즈니스 투자의 사례



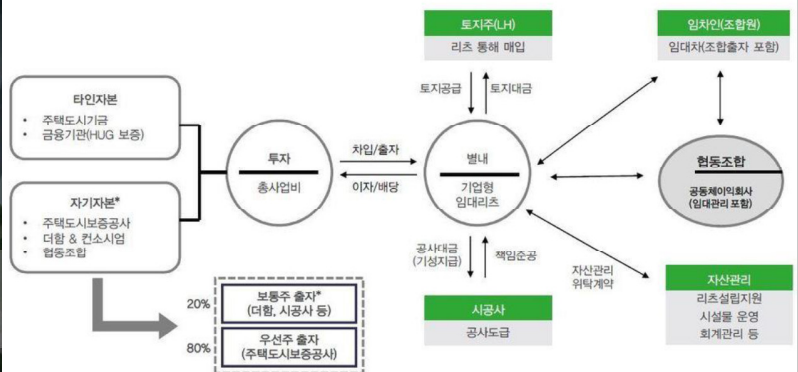
로컬비즈니스 기업 빌드(주)
북카페 창업을 위한 펀딩 성공

연 수익률	6.00%
모집금액	2,500 만원 / 2,500 만원
상환기간	6개월
상환방식	월금일상환

부동산투자회사 방식을 통한 사회적개발 시도들



■ 별내(토지매입방식) 사업구조



사회주택/ 협동조합주택 등 다양한 대안의 등장

1호 사회주택_마포구 성산동, 녹색친구들+SH+사회투자기금

서울시가 서민 주거복지 강화를 위해 추진하는 사회주택 사업은 서울시가 토지를 매입해 주택협동조합이나 사회적기업 등 민간사업자에게 30년 이상 저렴하게 임대해 주고 해당 사업자가 주택을 조성해 저렴한 가격에 임대하고 관리하는 방식



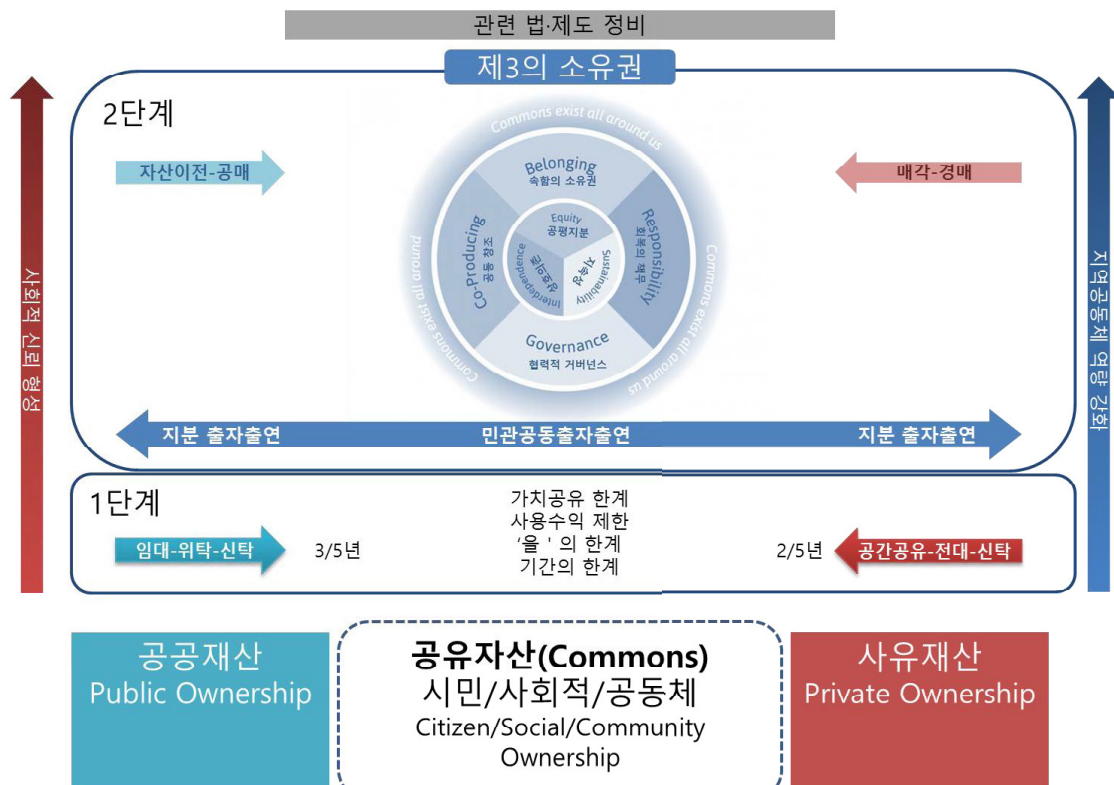
함께주택협동조합



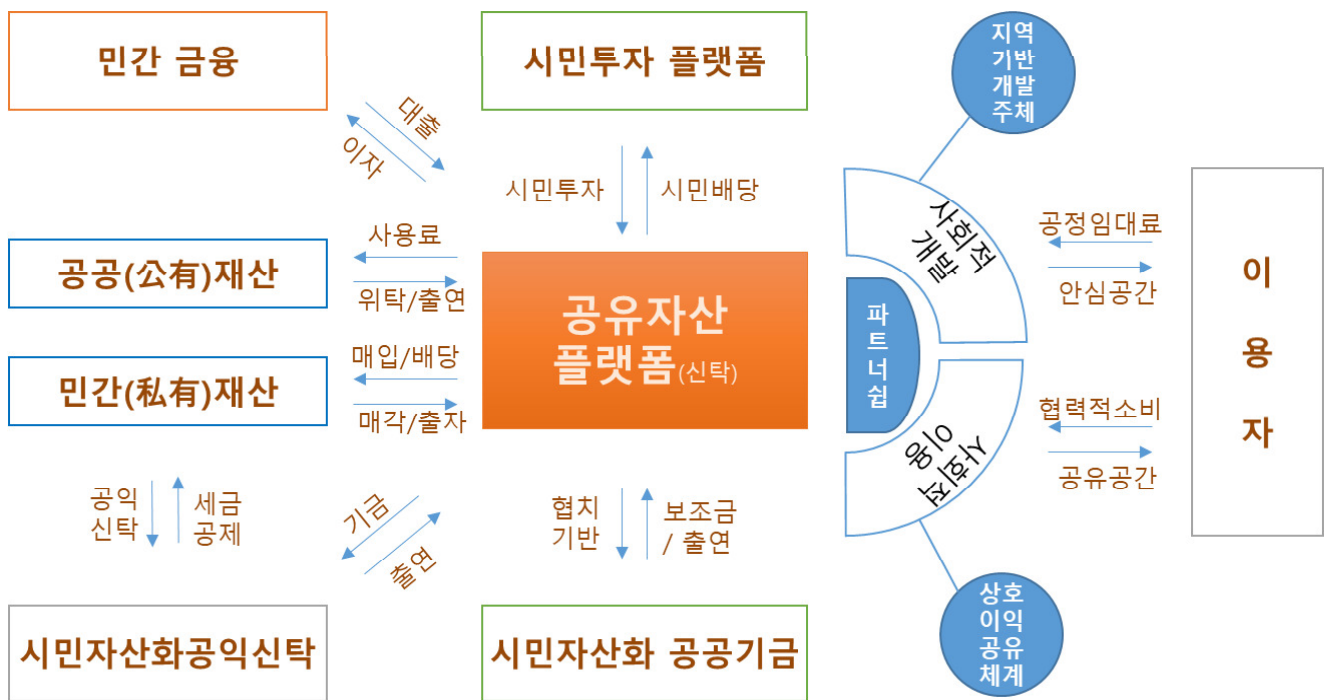
1. 조합원의 주택 이용 = 조합의 자산 축적 = 주거공공성 강화, 사회적 기여
2. 주거비용의 절감 & 지속가능성 조형
3. 사업에 운영을 통한 조합원의 필요와 욕구 충족 + 결사체로서 민주적 합의와 협력

- 시민 여러분이 함께주택1호의 지분을 공동으로 소유해 주세요!!!
- 중간에 운영 20%의 수익으로 80%는 부채로 운영되고 있습니다.
- 80%의 부채는 함께주택1호에 거주하는 거주민들의 사용료로 갈라나가고 있습니다.
- 운영은 운영이 돈을 벌지만 배려가 많아야 하는 것입니다. 그리고 운영을 시장상황에 따라 운영 방향을 계속 조정합니다.

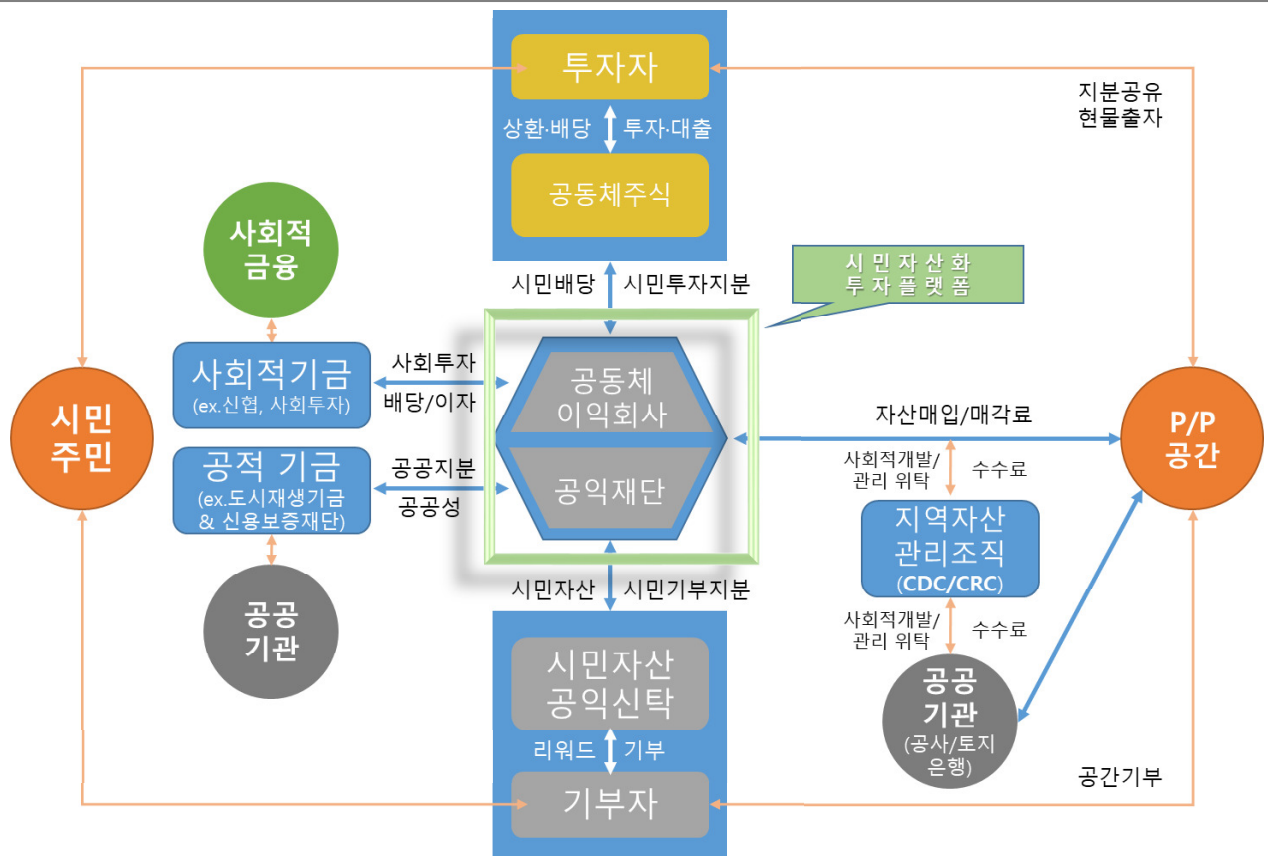
단계별로 공동체 자산화를 향해 가야 하는 길



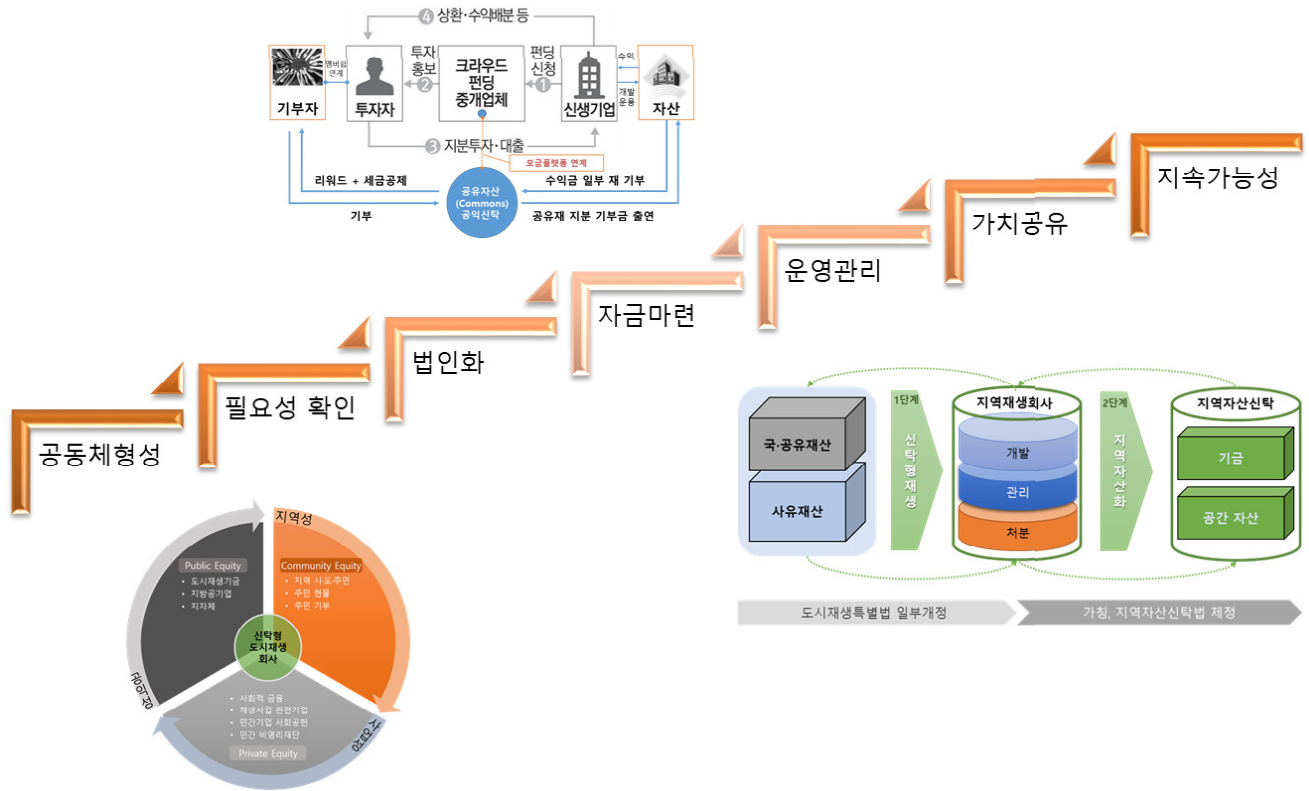
지역기반의 공유자산 플랫폼 구축



공동체 자산화 구조



단계별 전략



공동체 자산화 과정 및 단계별 활동

STEP 1. 자산화 조직형성

지역 주민의 자산화 조직

- 사민자산화**
- 주민주체의 지역의제 발굴
 - 주민의 시민자산화 공감대 형성
 - 조직 비전 및 사업방향 수립
 - 주민 자치조직 구성

- 조직설립자문 :
- 비전에 따른 조직형태
 - 조직인력, 자금 등 운영설계

STEP 2. 자산조직 사업 시행

자산조직 비즈니스 모델 설립

- 지역 비즈니스**
- 주민사업 운영역량강화
 - 주민 주체비즈니스 조직 인큐베이팅

- 비즈니스 컨설팅 :
- 지역 비즈니스 모델 검토
 - 주체발굴 및 역량확인
 - 수익타당성 검토

STEP 3. 시민자지역자산 투자

시민지역자산 투자

- 기부
- 주민 투자
- 자산매입
- 금융기관 대부
- 공공자금

- 자본조달 및 소유권 법적 자문:
- 조직구조, 투자지분 검토
 - 자본조달 및 부동산 매입 검토

단계별 검토사항

STEP 4. 자생적 관리 및 지역 확산

- 사업타당성 (지속가능성) 측정
- 커뮤니티 임팩트 측정
- 정책모델 개발

지역임팩트 확산

민관협력 공공모델 제시

울타리너머 자산화 과정

STEP 1. 자치모임형성

주민 자치모임 형성

시민자산화

- 주민주체의 지역의제 발굴
- 주민의 시민자산화 공감대 형성
- 조직 자치모임 형성

STEP 2. 시민지역자산매입

주민활동 공간 마련

자본

- 출자금 / 기부 /
- 대부: 금융기관 /개인대출

STEP 3. 비즈니스 운영 및 조직화

지역 비즈니스 개발

지역아동센터

협동조합카페 마실

조직구분과 법적 형태 수립

울타리 너머 -> 비영리 임의단체

지역아동센터 -> 개인사업자

마실 -> 협동조합

단계별 분석에 따른 고려사항

■ 주민모임으로 시작, 조직화 미흡

- 사업방향
- 조직법적형태
- 인력운영 및 재무구조가 선고려되지 않음

■ 자산운용계획 미수립

- 매입비용, 대출금 상환 등을 위한 적정수익 (임대료 등) 미책정
- 투자, 기부, 출자금 등 조달자본의 경계 불분명
- 자산소유구조 불분명
- 개인대출 등 고금리 위험 자본 활용

■ 비즈니스 모델에 따른 및 수익구조 및 역량 미고려

- 사업운영 적정수익 미책정
- 업종 별 비즈니스 역량 필요
- 사업별 이해관계자 (일반 이용자/회원 등) 미 구분
- 조직 인력 및 재무회계 혼용

울타리너머 현황 _ 조직 및 이해관계자

울타리너머

단체목적

- 지역사회 네트워크 활성화 및 마을 사업조직

이해관계자

- 출자자
- 일반회원

지역아동센터

단체목적

- 지역공동체 육아 및 청소년 활동 및 공간 제공

이해관계자

- 울타리너머회원
- 지역아동센터 회원 (출자자)
- 지역주민이용자

마실

단체목적

- 지역주민 활동 및 공간 제공
- 지역여성 공동체 모임지원

이해관계자

- 울타리너머 회원
- 협동조합 조합원(출자자)
- 지역주민이용자

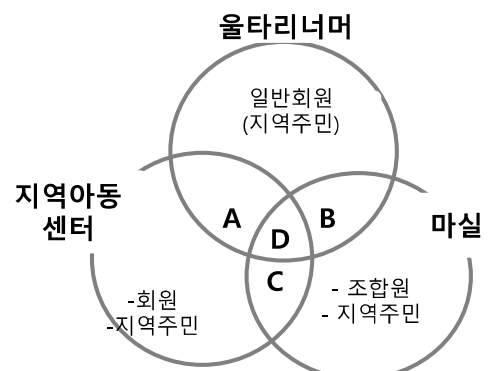
복합이해관계자

A. 울타리너머 / 지역아동센터 출자자

B. 울타리너머 회원 / 마실 조합원

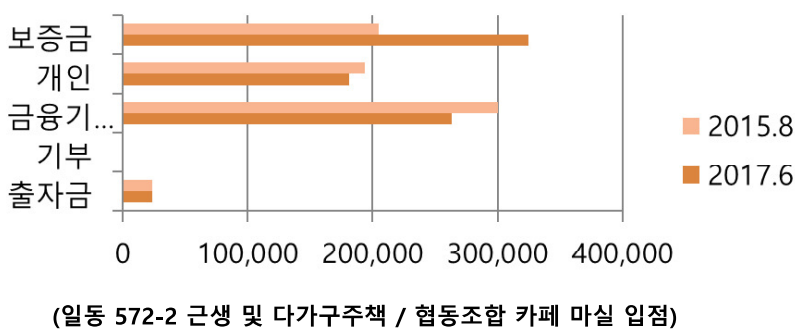
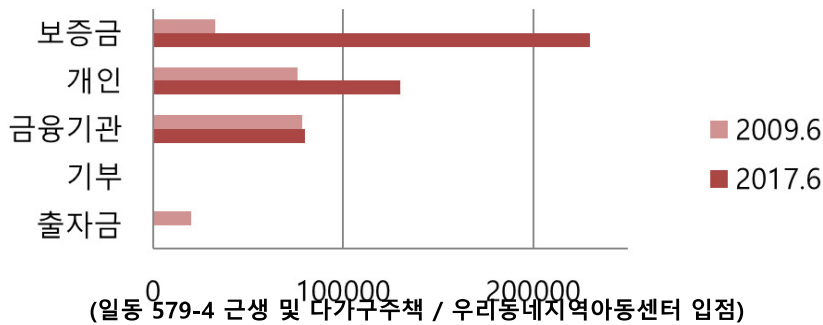
C. 울타리너머 회원 / 지역아동센터 출자자 / 마실 조합원

단체 · 사업별
이해관계자 중복



울타리현황_ 부동산자산현황_1

자본 및 부채 변동



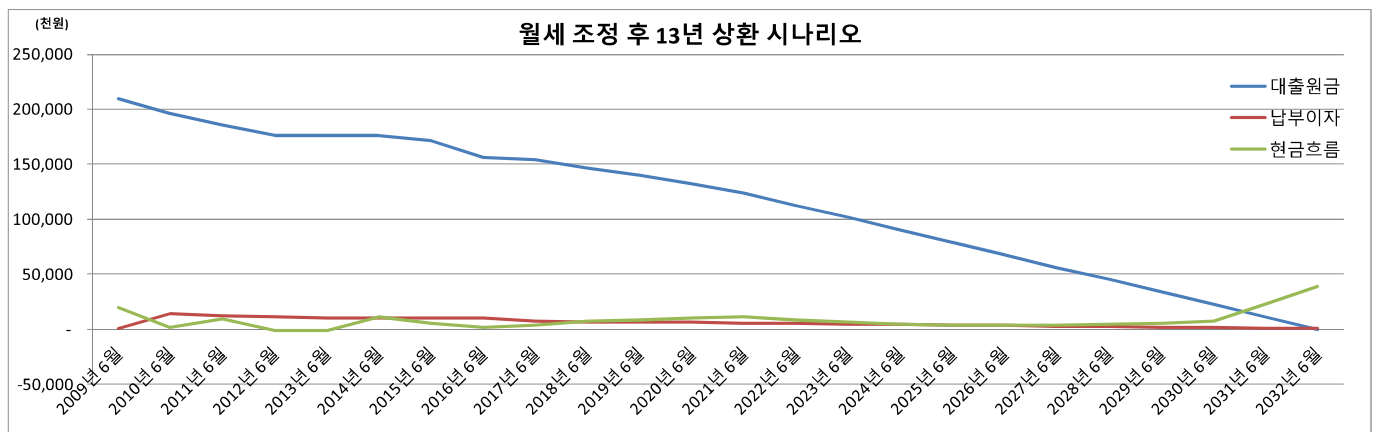
원리금 상환

상환내역	미상환내역
금융기관: 1,600 천원 개인대출: 6,000천원	금융기관: 42,505천원 개인대출: 42,875천원
이자 및 원금 상환이 소규모 진행됨	

상환내역	미상환내역
금융기관: 300,000 천원 개인대출: 194,000천원	금융기관: 37,000천원 개인대출: 13,000천원
전세보증금 증액으로 부채 축소. 그러나 임대료 감소, 이자 및 세금에 따른 자본잠식 진행 중	

부채 상환시나리오_1

(일동 579-4 근생 및 다가구주택 / 우리동네지역아동센터 입점)



■ 현황

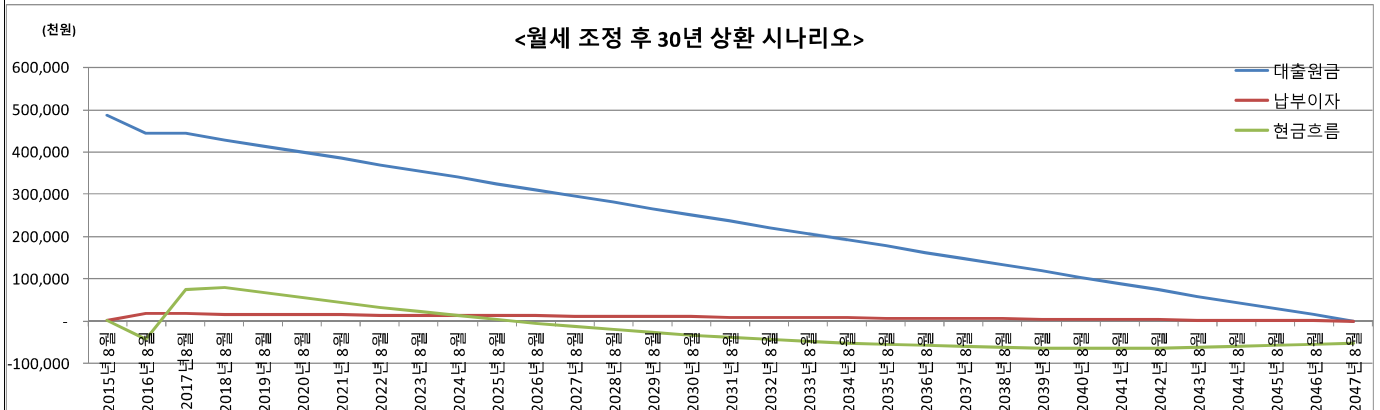
지역아동센터에서 월세 명목 이자 대납. 납부한 이자는 금리에 따라 지속적 변동
매입 8년차 에 약 680만원 이자 부담. 2016년 하반기 금융기관 고금리 대출을 저금리로 변경. 이자부담 감소

■ 조정

지역시세 및 여건 감안. 지역아동센터의 보증금과 월세 조정 시 (4천만원, / 130만원) 지급이자 제외, 매년 1천만원 상당 재정 증가.
(이자 및 자금 조건 변화가 없는 경우, 13년 후(2030년). 대출금 전액 상환 가능

부채 상환시나리오_2

(일동 572-2근생 및 다가구주택 / 협동조합카페 마실 입점)



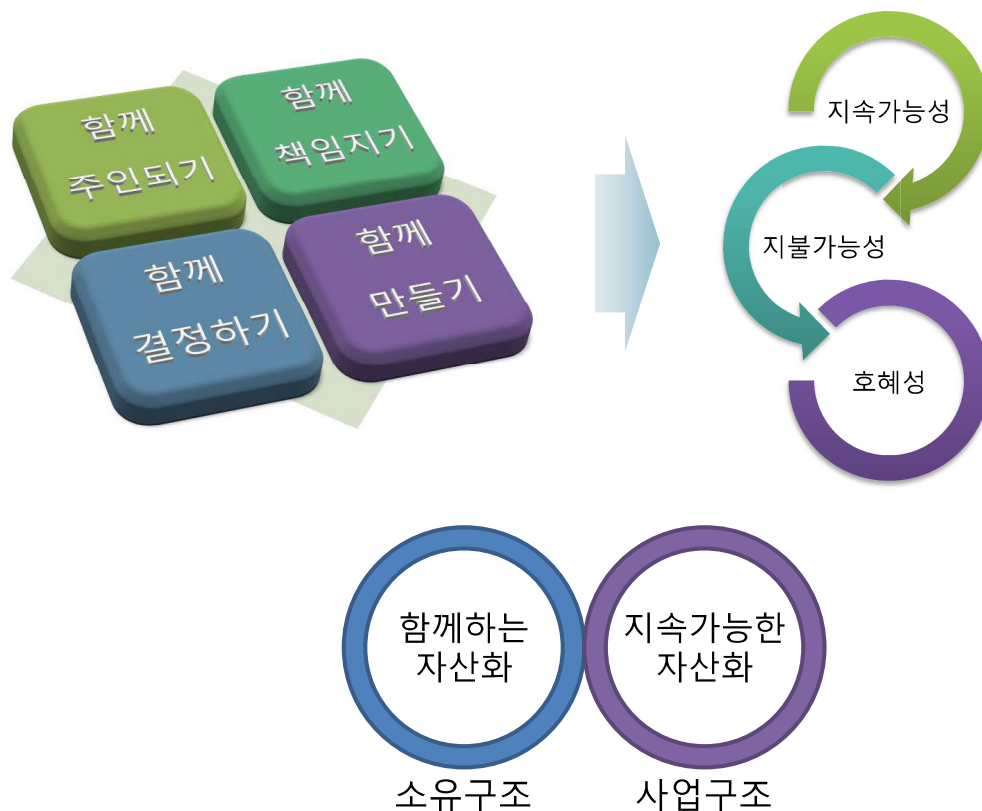
■ 현황

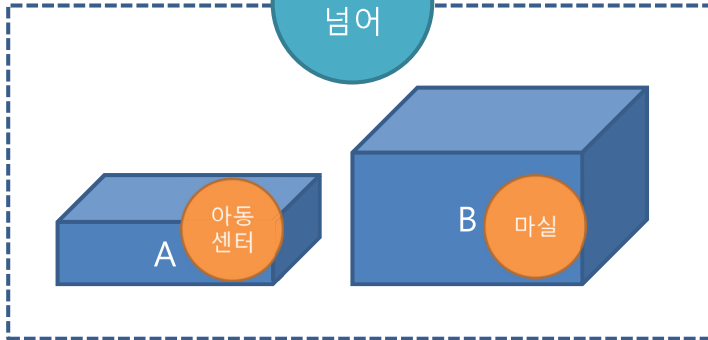
주택임대료 수입 월 94만원. 카페마실 임대료이 없기에, 연 임대료 수입은 1,130만원, 자산구입에 따른 연 납부이자(현재 조건 하) 1,700만원으로 현재 자본잠식 진행 중

■ 조정

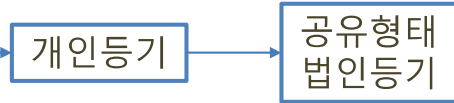
지역시세 및 여건 감안. 카페마실과 임대차를 보증금 2천만원, 월세 60만원으로 조정 시 연 임대료 수입 1,840만원 발생. 원금상환은 역부족, 저금리대출 전환, 카페마실 수익성 개선, 적정시기 자산 매각등을 통한 부채감소 방안 필요.

대안 모색_소유구조와 지속가능성





◆ 소유 구조의 변화



◆ 소유 구조의 변화 필요성

- ✓ 절차적 정당성 확보
- ✓ 공동체사업 자원 연계 수월
- ✓ 세제 및 금융 리스크 최소화
- ✓ 지속가능성 확보

공유형태 법인 선택지 예시

비영리임의단체

비영리(사/재)법인

(사회적)협동조합

주식회사

소유구조 변화 시 고려사항

제반비용 최소화

- > 이전 시 현 소유자는 양도소득세, 취득 법인은 취득등록세 등 발생
- > 이전에 따른 비용 최소화를 위하여 현물출자 및 신탁 등의 방식도 고려
- > 현물출자 : 현물출자는 개인기업이 법인전환을 할 경우 부동산이나 유형자산 중 취득등록을 해야 할 때 취득등록세 등을 내야하는 부분에 있어 세금이 많이 부과되어 부담스러워 하는 기업들에게 조세특례제한법 제 32조에 의거 세액의 감면 및 이월세액공제 등을 받아 법인전환
- > 민사신탁 : 세법 상 거래행위가 아닌 소유권을 이전하는 신탁계약을 통해 관련 세금 미발생, 별도 법인과 개인 간의 민사신탁 계약 행위로 가능

※ 워크숍 결과에 따라 별도 전문 법률 및 회계사 컨설팅 필요

공유자산 운영에 적합한 의사결정 등 운용구조 고려

- > 비영리형 vs 영리형, 협동조합형 vs 주식회사형

지속가능성 고려

- > 사회적기업, 중소기업 등에 대한 혜택 활용
- > 공익신탁 연계 기부 창구 활성화
- > 협동조합 선택 시 조합원 참여 확대

참고. 운영 상 세제 감면 혜택

사회적기업

1. 법인세 · 소득세 감면

- 사회적기업에 법인세 · 소득세 3년간 100%, 향후 2년 50% 감면('19. 12.31.까지)

2. 취득세 · 등록면허세 · 재산세 감면

- 사회적기업에 취득세 · 등록면허세 50% 감면, 재산세 25% 감면('18년 12월 31까지)
- 사회적기업이 직접 사용하기 위해 취득하는 부동산에 대한 취득세 50%, 법인등기에 대한 등록면허세 50%, 고유업무에 직접 사용하는 부동산의 재산세 25% 감면

※ 각종 정책자금 및 보증 이용 가능

2. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업.
3. 「협동조합 기본법」 제2조에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회

협동조합_중소기업법 상 지원

1. 법인세 · 소득세 감면

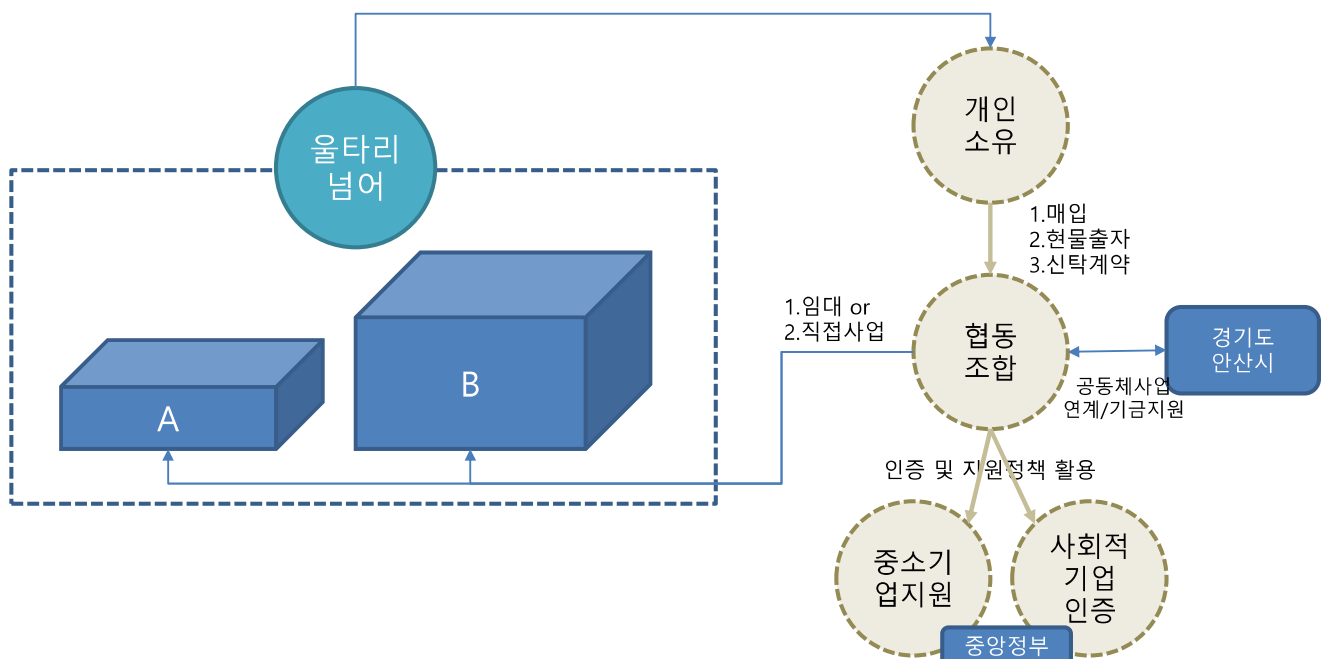
구분	창업중소기업	창업벤처중소기업
대상기간	2018년12월31일 까지 창업한기업	2018년12월31일 까지 창업한기업
감면기간	최초소득발생년도 + 4년	최초소득발생년도 + 4년
감면율*	50%	50%

*청년창업기업의 경우 최초+2년은 75%, 그후 2년은 50% 감면적용

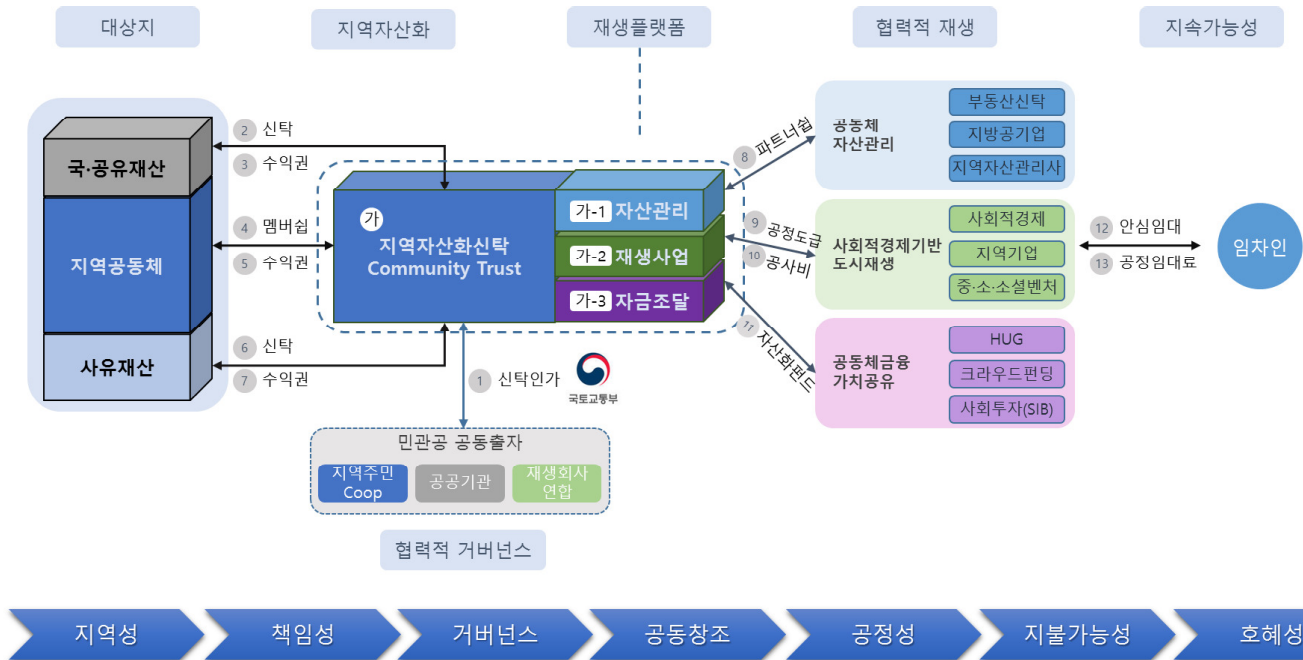
2. 취득세 · 등록면허세 · 재산세 감면

구분	창업중소기업	창업벤처중소기업
취득세	대상기간	2017년12월31일 까지 창업한기업
	감면기간	창업일로부터 4년
	감면율	75%
재산세	대상기간	2017년12월31일 까지 창업한기업
	감면기간	창업일로부터 5년
	감면율	50%
등록면허세	대상기간	2017년12월31일 까지 창업한기업
	감면기간	법인설립등기 (4년 이내 증가등기)
	감면율	100%

지속가능한 조직화 및 민관협력



도시재생 적용의 [예]



감사합니다

주제 발표 2

공공임대주택단지를 활용한 사회적경제 활성화 방안

박근석 | 한국주거복지연구원장

공공임대주택단지 내 사회적기업과 공공의 역할

박근석 원장



한국주거복지연구원
Korea Housing & Welfare Institute

Contents

1. 논의의 제기
2. LH 영구임대단지 사회적기업 현황
3. 사회적기업 고객 조사결과
4. 임대주택단지 사회적기업 대안
5. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

I. 논의의 제기

실업률

✓ 실업률의 정의

국제노동기구(ILO)의 실업자 정의 : ▶ 지난 1주 동안 일을 하지 않았고(Without work) ▶ 일이 주어지면 일을 할 수 있고(Availability for work) ▶ 지난 4주간 적극적인 구직활동을 수행한(Seeking work) 사람

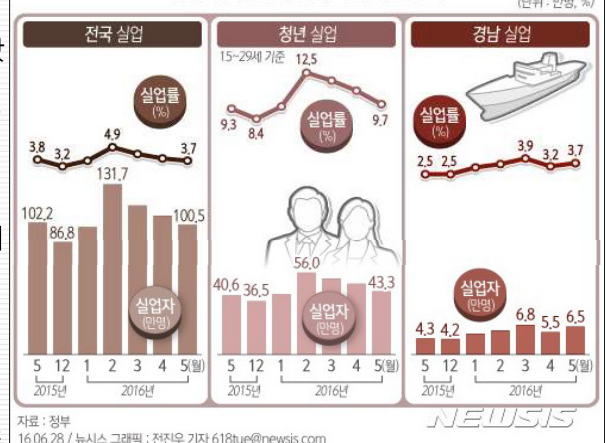
[사례]

#1. A씨는 지난 2년 간 다니던 대기업을 그만뒀다. 조직생활에 지쳐서다. A씨는 적어도 1년 동안은 구직활동을 하지 않을 계획이다. 폭 쉬면서 향후 어떤 일을 할지 고민할 생각이다.

#2. B씨는 한 대학에서 계약직으로 일하고 있다. 간단한 사무보조 업무로 향후 정규직 전환 가능성이 크지 않다. 그래서 퇴근 후엔 열심히 취업을 준비한다. 정규직 일자리를 얻으면 지금의 일은 언제든지 그만 둘 계획이다.

청년층 **정규직 : 비정규직 = 76% : 24%**

2016년 하반기 경제정책방향
전년대비 실업자 수·실업률 추이



- 한국실업률 3.4%(17년 9월)
- 자영업자 비율 (OECD 35개국)
 - 한국 : 25.9%(그리스, 터키, 멕시코 만 한국보다 높음)
 - 유로지역 평균 : 15.6%

I. 논의의 제기

청년세대의 현재상황

✓ '4포 세대' → '9세대' 청년 문제

- 연애, 결혼, 출산 포기에 이어 인간관계까지 포기해야 취업할 수 있는 2030세대를 일컫는 신조어 [내집마련, 꿈, 희망, 건강, 외모 포기]

※ 청년 : 대학생, 취업준비생, 사회초년생

✓ 20대의 비경제적활동 인구 증가, 청년층(20~34세) 취업자수 감소

- ➔ 공식적 청년실업률 9.7%(통계청, 16.5월), 현대경제연구원 34.2%
- ➔ 대학생 포함 **청년 실업률 50% 육박(?)**
- ➔ 정규직 : 비정규직 = 76% : 24%

✓ 소득양극화 심각

- 월소득 100만원 이하 비중 57%에 달함 ➔ 소득 ↓ : 주거비 및 생활비 ↑

✓ 20대 개인파산 증가 [13년 484명 → 16년 743명]

✓ 청년세대는 출산을 통한 인구성장 기반 마련 및 경제성장 원동력

- 청년세대뿐 아니라 베이붐세대 및 50대 이상 퇴직자 일자리 심각

I. 논의의 제기

사회적기업의 출현 배경

- ✓ 외환위기 이후 일자리 확대에도 불구하고 안정적인 일자리로 연계되지 못함 → 정부지원 효과성 논란
- ✓ 2000년대에 들어 고용없는 성장의 구조화, 사회서비스 수요의 증가 등에 대한 대안으로 유럽의 사회적기업 제도 도입 관련 논의 본격화
 - ➔ 비영리법인·단체 등 제3섹터를 활용한 안정적인 일자리창출 및 양질의 사회서비스 제공모델로서 사회적기업 도입 논의 구체화
- ✓ 최근 저성장·저고용으로 고용구조 변화 및 저출산·고령화시대의 서비스·일자리 수요 증가의 대안으로 사회적기업의 역할 부상
 - ➔ 노동시장 격차, 고용 불안정성 해소를 위해 “착한 소비·따뜻한 일자리”를 제공하는 사회적기업 육성 및 역할 지속 필요
- ※ '07.7월 「사회적기업 육성법」 시행 이후, 사회적기업의 확산 및 체계적 지원을 위해 '기본계획' 수립, '관계부처 협의체 및 육성 TF' 구성·운영 등 지속 추진

I. 논의의 제기

사회적기업 정의

- 사회적 목적을 추구하고 이를 위해 수익 창출 등 영업 활동을 하는 조직을 말함
 - ※ 일반 기업은 이윤 추구가 목적이지만 사회적 기업은 취약 계층에게 일자리나 사회 서비스를 제공 지역 주민의 삶의 질을 높이는 등 사회적 목적을 추구하면서 재화와 서비스를 생산, 판매하는 기업 [네이버 지식백과, social enterprise, 社會的企業]
- 사회적기업 유형
 - 일자리 제공형 : 취약 계층을 30% 이상 고용
 - 사회서비스 제공형 : 취약 계층에게 사회 서비스를 제공하는 비율이 30% 이상인 기업
 - 지역사회공헌형 : 조직의 주된 목적이 지역사회에 공헌
 - 혼합형 : 위의 유형이 혼합된 유형
 - 기타형 : 불특정 다수를 대상으로 사업하기 때문에 고용 비율이나 사회 서비스 제공 비율을 판단하기 곤란한 유형
- 2017.7월 사회적기업 1,776개(서울 298, 경기 295, 충남 79 등)

사회적기업의 혜택

- 인증 받으면 정부로부터 경영 컨설팅 지원, 전문 인력 인건비 지원, 교육 지원 등 혜택
- 법인세와 소득세 50% 감면 등 세제
- 한국사회적기업진흥원에서 예비창업자 및 1년 미만 기업 대상 창업비용 지원, 멘토링, 자원연계 등
- ※ **Social Venture** : 개인 또는 소수의 기업가가 사회문제를 해결할 혁신적인 아이디어를 상업화하기 위해 설립한 신생기업

I. 논의의 제기

사회적기업의 혜택

항목		내용	비고
재정 지원	인건비	최저임금 수준의 참여근로자 인건비	인증/예비 구분
	사업개발비	단계별 운영경비지원	자부담 있음
	4대보험	사업주가 부담 보험료 일부(9.33%)	
경영컨설팅		경영코치/기초컨설팅/전문컨설팅	자부담 있음
공공기관우선구매		사회적기업이 생산하는 재화나 서비스의 우선구매촉진 (사회적기업 육성법 제12조)	
판로개척		사회적기업 상품소개사이트 운영 오프라인매장안내, 사회적기업 상품 카달로그	
사회적기업의 날 / 주간행사		기념식/박람회/국제포럼/워크숍, 학술대회/클라우드 펀딩	
프로보노		전문자원봉사자의 대가없는 멘토링	
네트워크 구축		사회적기업 활성화 전국네트워크 출범(2011.12.14)	
민간자원연계		사회적기업과 민간기업의 우수한 협력사례 나오도록 지원	
그요 미 세제지원		미소금융재단 소액자금대출	다변제고

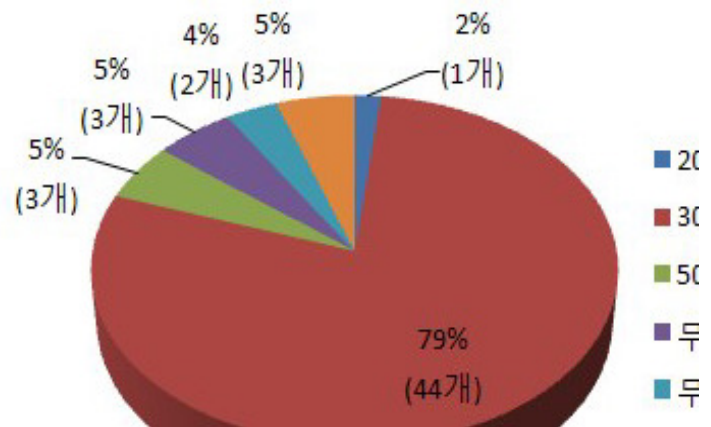
6

II. 내 영구임대단지 사회적기업 현황

내상가 사회적기업 현황

구분	경기	경남	경북	부산	서울	인천	전남	전북	충남	충북	계
기업체 수(2012)	10	4	5	3	7	4	13	4	5	3	58
기업체 수(2016)	5	1	5	3	3	4	6(4)	1(1)	3(2)	2(1)	33
단지수	4	3	3	2	5	2	9	3	2	3	36

- 임대조건 : 평균 보증금 30%, 임대료 30% 수준 납부
- 인증기관 : 노동부 23개, 지자체 20, 보건복지부 12, 환경부 1개



자료: 박근석 외(2012), 박상학(2017) 재편집

[그림] 임대조건별 사회적기업 현황

7

II. 내 영구임대단지 사회적기업 현황

내상가 사회적기업의 특성

업체기관	업종	내용
서울외국인노동자센터	사회복지	상가임대는 센터에서 했으나 현재는 센터와는 무관하게 운영되는 것으로 판단
지구를 위한 시민행동(녹색가게)	환경	관리소의 적극적인 지원을 받고 있으며 해당단지 부녀회의 자원봉사를 통해 운영되는 등 입주자 공동체형성에 기여함
서울노원북부지역자활센터	환경	자활센터 사업단중 소독방역업체 사무실로 활용
서울노원북부지역자활센터	기타	초기에는 비누생산 공동체가 이용하다가 현재는 양곡배출 관련 공동체 사무실로 활용
한국컴퓨터재생센터(주)	기타	한국 컴퓨터 재생센터의 지역사무실로 현재에는 1인 근무 컴퓨터 수리 청소년에게 컴퓨터 교육
함께 일하는 사람들	기타	탈북자 단체가 운영하는 곳으로 단지내 택배물건을 받아서 주택내 배송 최근 재정적으로 어려움을 겪고 있다고 함
사랑의 살화환	사회복지	독거노인 노숙자들을 대상으로 급식지원을 하고 있으며 단지내 결식가정에 대한 복지활동으로 입주인 거주민족도 제고
햇살간병공동체	간병 가사지원	공동체 사무실로 활용 공동체에 단지내 거주자가 있어 직주근접에 기여
수원희망지역자활센터	기타	지역자활센터 제빵 교육장으로 활용
(주)나눔의일터	사회복지	공동체 사무실로 활용
성남만남지역자활센터	사회복지	공동체 행복도시락 사무실로 활용
(사)나눔과연대	환경	판매공간으로 활용
평택지역자활센터	환경	청소청역 공동체 사무실로 활용
청인씨앤씨(주)	환경	사무실 및 물품 판매공간으로 활용
(사)화평복지	환경	사무실 및 판매공간으로 활용
(주)일해시너지	환경	상가공간은 사무실로 활용 지하공간은 작업장으로 활용 방문조사사까지는 입주자 고용창출에 기여하지 못하고 있음
사상지역자활센터	기타	집수리 공동체 사무실로 활용
동구자활센터 해충박사	환경	청소 및 방역 공동체 사무실로 활용

II. 내 영구임대단지 사회적기업 현황

내상가 사회적기업의 특성

업체기관	업종	내용
울산 화정(주)아이앤유케어	기타	사무실 및 보조기구 렌탈하는 판매공간으로 활용
맛과행복 공동체	사회복지	도시락 제조 및 배달하는 공간으로 활용
부천원미지역자활센터	기타	택배공동체 사무실로 활용
유)제논리소스	환경	원광대 병원폐기물처리 및 청소 업무 화장지 소매 판매(환경지) 사업은 수익성 거의 없음
두리지역복지센터	기타	10호 이상 공간을 활용하여 제빵 가족공예 등의 작업장으로 활용
아름다운가게 인천삼산점	환경	판매공간으로 활용
나눔과기쁨 인천광역시협의회	사회복지	사무실 공간으로 활용
(사)일하는공동체	사회복지	사무실 공간으로 활용
아름다운가게 대전판암점	환경	판매공간으로 활용
대전민들레 의료소비자 협동조합	사회복지	사무실 및 상담 공간으로 활용
(주)그린텍	환경	소독 청소 공동체 사무실 공간으로 활용
대전중촌(주)아이앤유케어	기타	사무실 및 보조기구 렌탈하는 판매공간으로 활용
(주)스마일우렁각시	간병가사지원	공동체에서 발전한 사회적 기업 사무실
전북남원지역자활센터	기타	지역자활센터의 일부업무인 식자재 납품을 위한 공간으로 활용
지역아동센터	사회복지	공부방으로 활용
상무장애인 자립지원센터	기타	상가는 사무실로 활용 장애인들의 작업장은 상가 뒤편의 공간활용

Ⅲ. 사회적기업 고객(임대주택 입주인) 조사결과

공공임대주택 유형별 필요서비스

구분	필요한 서비스가 있음						없음	계
	직업 상담	직업훈련	일자리 제공	공동 작업장	창업 지원	소계		
영구임대	2.9	3.1	21.4	5.7	2.9	36.0	64.0	100.0
50년임대	5.4	4.8	22.7	6.5	3.5	57.2	57.2	100.0
국민임대	7.7	5.9	15.5	4.0	4.8	62.0	62.0	100.0
5년/10년임대	6.0	8.4	15.8	6.4	5.0	58.6	58.6	100.0

<자료: 국토교통부, 국토연구원(2011: 89)>

10

Ⅲ. 사회적기업 이용고객 조사결과

사회적기업 이용고객 필요 교육

필요 교육프로그램	빈도
컴퓨터 교육	9
친환경제품(비누, 세제, 화장품 등)	10
기타(생활건강, 과외, 리본공예, 그린제품, 미용, 그릇, 미술, 나눔장터, 음식점)	10

사회적기업 이용고객 필요 제품

필요 제품	빈도
서적	4
생활용품	9
전자제품	4
의류	5
기타(유아용품, 가구, 운동기구, 신발, 그릇, DVD, 잡화, 음식점)	7

사회적기업 이용고객 소득수준

소득수준	빈도	비율(%)
수급자	19	264
차상위층(수급자 탈락)	7	97
취약계층	6	83
기타*	33	458
무응답	7	97
계	72	100

* 기타 : 월소득 230만원 이상인 3인가족

사회적기업 이용고객 만족도

질문 항목	만족도
사회적 기업의제품 만족도	390
교육 프로그램 만족도	464
사회적 기업의 직원 친절도	450
시설상태 양호한 수준	472
고객에 대한 관심도	413

자료: 박근석 외, 2012

➢ LH 임대단지 사회적기업 이용고객(72명) 대상 조사 / 전업주부 응답자의 39%: 이용

11

Ⅲ. 사회적기업 이용고객 조사결과

공공임대단지 입점희망 사회적기업

구분	%	소득수준			가구원수				
		수급자	차상위	250만원이상	1인	2인	3인	4인	5인
택배 및 보관	16.9	21.6	20.0	15.2	14.30	24.7	14.1	15.8	8.8
교육	6.0	10.8	2.0	5.4	10.2	5.9	6.3	6.3	0
농산물판매	13.9	8.1	10.0	15.8	8.2	15.3	17.2	8.4	29.4
주택보수/수리	3.0	5.4	6.0	1.1	4.1	3.5	1.6	3.2	0
직업교육 (제빵교육)	3.9	0	4.0	4.9	4.1	3.5	3.1	4.2	5.9
식료품제조판매	2.7	5.4	0	1.1	2.0	3.5	1.6	3.2	0
노인직업교육	6.3	8.1	8.0	6.0	4.1	5.9	4.7	9.5	5.9
청소/방역	1.8	2.7	2.0	1.6	0	1.2	3.1	3.2	0
재활용품제조/판매	3.9	5.4	2.0	4.3	2.0	4.7	4.7	2.1	8.8
저렴학원/공부방	8.8	2.7	8.0	12.0	4.1	4.7	10.9	9.5	20.6
노인/장애인 보호시설	5.4	8.1	8.0	4.9	16.3	3.5	4.7	3.2	2.9
공동체 활성화 시설	7.3	5.4	8.0	7.6	4.1	2.4	12.5	8.4	8.8
단기 알바 알선	6.0	5.4	4.0	6.5	4.1	7.1	4.7	8.4	2.9
기타	8.5	5.4	6.0	9.8	12.2	8.2	9.4	7.4	5.9
합계	100	100	100	100	100	100	100	100	100

12

Ⅳ. 임대단지 사회적기업 대안

임대단지 사회적기업 필요성

- 임대단지 입주민 및 주변 주민들에게 필요한 제화/서비스에 대한 소규모 점포 및 기업 운영
- 일자리 부족으로 인한 일자리 창출 / 취약계층 일자리 창출
- 공공주택업무처리지침
 제36조의6(사회적기업) ① 장기공공임대주택이 300세대 이상인 단지는 의료, 보육, 복지 등의 사회서비스 또는 일자리 제공이 가능한 사회적기업과 협동조합이 입주할 수 있는 공간을 설치하여야 한다. ② 제1항에 따라 설치된 사회적기업 등이 입주공간은 선정된 사회적기업 등에 제공하며, 수요가 없는 경우 다른 용도로 변경하여 사용할 수 있다. ③ 300~499 세대 : 35m² 이상, 500세대 이상 : 70m² 이상, 1,000 세대 이상 : 100m² 이상 <개정 2013.6.3>

사회적기업가 육성 필요

- 소규모 기업이라도 수익 창출 필요(생산 제품/서비스의 구매 창출) → 지속가능기업 성장
- 경영마인드 제고 교육 필요
 예) 영국, 저소득층 거주 단지에서 관리주체인 Housing Association이 입주자 중 기술과 자격을 습득할 수 있는 사람을 선정하여 일정 급료를 주면서 교육에 참여하도록 함. 교육에는 사회적기업 육성 프로그램도 있음
- 지자체 및 민간 네트워크 활용 수익 제고, 종교단체 연계 등 지원
 ex) **굿윌스토어** : 장애인이 다수 고용사업자로 장애인 및 취약계층에게 자선이 아닌 일할 기회를 제공 삶의 가치를 높이고, 종교단체 및 개인에게서 재사용이 가능한 물품 기증받아 수선하여 판매

13

IV. 임대단지 사회적기업 대안

임주민 일자리 창출사업

[SH공사의 임대주택 임주민 일자리 창출 사업 사례]

사회적기업이 SH 임대주택 임주민 고용시 일정금액의 일감을 제공

- 서울주택도시공사의 임주민 일자리창출사업은 기업에게나 일자리에 참여하는 임대주택 입주자에게 모두 좋은 정책으로 평가됨
- 최근 사회적기업에 대한 조사에 의하면, 조사된 기업 10개 중 9개 기업은 승인기간 경과 후에 정부지원이 중단된 후 일감이 없어서 경영에 어려움을 겪는 것으로 나타남. 그나마 어려움을 덜 겪는 사회적기업은 임주민일자리창출사업에 참여하는 기업임 (박상학, 2017)
- 임주민일자리창출사업이 기업체 입장에서 매출을 이어가기 때문에 좋은 사업으로 생각할 수도 있겠으나, 일자리사업에 참여한 입주자들은 월 급여가 다소 적음에도 불구하고 임주민일자리창출사업이 좋은 정책으로 평가하고 있는 것을 볼 때, 기관이나 일자리 참여자 모두에게 'win-win'인 정책으로 평가할 수 있으며, 훌륭한 자활정책으로 평가

IV. 임대단지 사회적기업 대안

중앙정부 및 지방정부 지원

- 초기 정착을 위한 창업 및 재원조달 지원조직 구축, 경영 컨설팅 연계 자금대출 등
 - ☞ 시장 형성 분야, 향후 발전 가능성 있는 분야
 - ➔ 정부 일자리 사업 및 예비 사회적기업 육성 → 단계별 지원
 - 예) 영국, 복지재단, 유럽사회펀드, 근린주구재생펀드, 복권기금 등에서 사회적기업의 프로그램이나 프로젝트 심사 후 → 활동비용 지원
- 지자체의 적절한 지원 필요
 - ➔ 공공일감 지원 및 공동구매, 홍보 등 지원
 - 공공의 지속적인 일감 지원으로 성장동력 마련 필요
 - ➔ 일자리제공형 단체 연계 및 중소기업 지원 필요
 - 예 : 사)주거복지연대 - 도농통합형 일자리 창출, 지역의 고용확대 소기업 지원(세제, 일감 등) 확대
- 지역형 예비사회적기업, 소기업 발굴 및 지원

사회적 목적 실현, 영업활동을 통한 수익창출 등 사회적기업 인증을 위한 최소한의 법적 요건을 갖추고 있으나, 수익구조 등 일부 요건을 충족하지 못하고 있는 기업을 지방자치단체장이 지정하여 장차 요건을 보완하는 등 향후 사회적기업 인증이 가능한 기업
- 사회적기업 육성 공공기관 연계 및 지원
 - ➔ 사회적 기업 육성 노력 공공기관 연계하여 사업장 등 지원
 - ➔ 공동구매 및 일감 지원 방안 강구 및 연계

IV. 임대단지 사회적기업 대안

공공임대주택 연계방안

✓ 행복주택단지 내 '비즈니스센터' 확대 설치

- 비즈니스센터 내 사회적기업 또는 청년소셜벤처 창업 장려 / 기존 사회적기업 유치후 청년 취업

☞ 예) 서울가좌지구 복합커뮤니티 시설 : 사회적경제지원센터 430.68 m², 주민커뮤니티시설 279.90 m²

사회적경제 인큐베이팅 시설 : 348.95 m² → 세미나실, 전시공간, 문화예술창업 (서대문구 일자리경제과 운영)
→ 5평 규모의 사무실 23개 가능, 청년창업 사회적기업 인큐베이팅 시설로 개선

→ 현재 4층 규모 → 10층 이상, 연면적 확대 확대

✓ 중소도시 마을연계형 공공임대주택사업 연계

→ 주민-지자체-시행사-국가간 협업으로 지역수요에 적합한 소규모 임대주택 공급과 마을계획을 통한
근린재생을 시행하는 사업모델

→ 게스트 하우스 또는 비즈니스센터 확대 설치 [농촌일자리 거점]

- 농촌일손돕기 사업화 → 일자리 창출

✓ 기타 공공임대주택단지에 사회적기업 유치 공간 확대

→ 공공임대단지 내 사회적기업 입주 공간 확대 → 공공주택 업무처리지침 개정

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

공공공간 및 기타 연계방안

✓ 수도권 공공청사 이전 건물 → '사회적경제 비즈니스센터' 로 활용

- 사회적기업 또는 청년소셜벤처 창업 장려 / 기존 사회적기업 유치후 청년 취업

☞ 청년 사회적기업 인큐베이팅을 위해 퇴직 중장년 활용 → 멘토역할 (중장년일자리)

- 중장년 퇴직자 사회적기업 공간으로 활용

✓ 공기업 및 민간기업 사회적기업 지원 프로그램 연계 → 국가 차원의 프로그램으로 지원

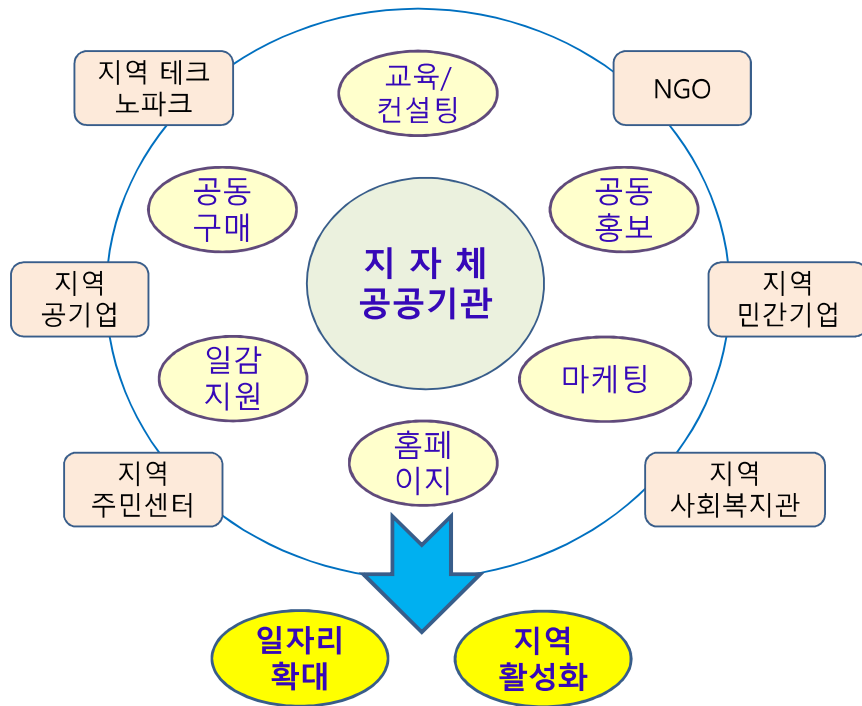
- LH공사 : 마을형사회적기업, 청년소셜벤처, 공공임대단지 내 사회적기업 육성

- 도로공사 : 고속도로 휴게소 등 공공 공유공간 활용

- 민간기업 인큐베이팅 프로그램 연계 지원

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

사회적기업 육성 공공의 역할 모델



18

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

서울 가좌 행복주택 예



복합커뮤니티

사회적경제 지원센터
• 사회적경제 인큐베이션
주민커뮤니티 시설

19

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

충북 괴산 행복마을권 예

➤ 위 치 : 충북 괴산군 괴산읍 약 40만㎡

➤ 주요 계획내용

- 공공임대주택 150호
- H/W : 가로·수변공간 정비, 폐호텔 리모델링(커뮤니티센터)* 등
- S/W : 게스트 하우스(사회적기업) 운영, 시장 활성화 등

* 지역균형발전사업(충북도) 공모 선정



20

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

충북 괴산 행복마을권



21

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

■ 전남 함평 행복마을권 예

→ 주요 계획내용

- H/W : 대동로 정비*, 공원정비, 경로당 리모델링(공동생활홈) 등
- S/W : 오픈 커뮤니티시설, 향교·역사자원 활용한 체험프로그램 등

* 지역수요 맞춤형 지원 사업(국토부) 공모 선정



22

V. 일자리 확대를 위한 공공의 역할

■ 공공임대주택 상가 활용



23

■ 고속도로 휴게소 활용



참고문헌

- ✓ 국토교통부(2011), 공공임대주택 주거실태조사(국토연구원)
- ✓ 박근석 외(2012), 영구임대단지 임대상가내 사회적기업 평가 및 활성화 방안
- ✓ 박근석 (2016.11), 경기도 공공임대상가 정책토론회 자료집
- ✓ 박근석 외(2017.2), 청년임대주택 공급과 일자리 확충방안 [국민의당 정책토론회 자료집]
- ✓ 박상학(2017.2), 장기공공임대단지 내 사회적기업 유치 및 효율적 운영방안 연구(LH연구원)
- ✓ LH, 행복주택 홍보자료, 사회적기업 활성화 방안 등

감사합니다



종합 토론

임 준 홍 | 충남연구원 지역도시연구부장

박 상 학 | 한국토지주택연구원 원구위원

김 동 호 | 세종시 도시재생지원센터장

김 종 수 | 충남사회적경제지원센터장

토 론 문 1

사회적 경제와 도시재생의 접점 찾기

임준홍 [충남연구원 지역도시연구부장]

□ 사회적 경제의 진정한 의미

사회적 경제의 진정한 의미는 무엇인가? 시장과 정부실패를 보조하는 것인가? 이 물음에 대해 많은 사람들은 그렇다고 할 수도 있지만, 사회적 경제의 진정한 의미를 생각하면, 그렇지 않을 것인가?

사회적 경제는 시장실패나 복지영역을 보조하는 것이 아니라 하나의 다른 영역이며, 대체·대안 영역이라고 할 수 있을 것이다. 캐나다 퀘벡이나 사회적 경제가 발전한 국가나 도시를 보면 이해할 수 있을 것이다.

사회적 경제를 설명하는 다양한 방법과 개념이 있지만 나는 '사람 중심의 협동경제'로 정의한바 있다(충남연구원(2011), 충남 사회적 경제 실태와 활성화 방안 연구).

□ 도시재생과의 접점 찾기

이러한 기본적 개념에서 보면, 도시재생과의 접점이 많을 것이다.

2009년 국가교통부 도시재생 R&D 연구에서도 영국의 도시재생 벤치마킹과 더불어 일자리 창출을 위해, 그 당시 이슈화 된 사회적 기업(2007년 법제정)과의 연계를 고민한 적이 있다. 그 때만 해도 왜, 도시재생을 이야기 하면서 사회적기업을 이야기 하지라고 말하는 사람이 많았다.

그러나 지금 이렇게 말하는 사람은 없을 것이다. 그 해법 중의 하나로 생각하고, 주민주도와 거버넌스가 강조되는 도시재생에서 가장 중요한 요소 중의 하나라 생각할 것이며, 새정부의 도시재생뉴딜과 함께 생각하면, 일자리 창출을 위해 꼭 필요하다고 생각할 수도 있을 것이다.

사실, 새정부의 도시재생뉴딜은 영국의 사회적기업을 활용한 도시재생 등과 많은 점에서 유사하다. 일자리 창출을 강조하는 점은 더욱 그렇다고 생각된다.

하지만 분명 다른 점은, 짧은 지식으로 다른 점을 생각하면, 일자리 창출은 도시재생 과정에서 나타나는 결과이지 목표는 아니라는 점이다. 이러한 점에서 일자리를 강조하는 도시재생 뉴딜은 많은 우려가 된다. 특히 지방도시 관점에서 보면 그렇다. 주거지재생 관점에서 보면 더욱 그렇다.

“사회적 경제와 도시재생의 접점은 일자리보다 사람중심-공동체다”

이러한 측면에서 도시재생과 사회적경제의 공통점을 찾고, 협력하는 하면서, 하나로 융복합 하는 것이 요구된다. 그 핵심은 “사람 중심”, “커뮤니티”이다. 이에, 가시적 목표달성을 위해 일자리를 강조할 수는 있지만 표면화하는 것은 도시재생과 사회적경제의 공통의 목표를 달성하는데 방해가 될 수도 있다.

사회적 경제조직은 도시재생의 내용적 융복합 만큼이나 많은 콘텐츠를 갖고 있다. 적용 가능성과 응용가능성이 많다는 점이다. 성공적 결합을 위해서는 도시재생과 사회적 경제 본연의 성격을 이해하고, 역할을 담당하는 가운데, 자연스러운 상생이 필요할 것이다.

“도시재생에서 사회적 경제의 역할을 무한하다”

- 사회적 경제의 콘텐츠 만큼 - 도시재생의 융복합 만큼 -

그렇게 할 때 도시재생에서 나타나는 다양한 갈등을 해결할 수 있고, 그 기반은 사람중심의 판단기준과 협력일 것이다. 이것이 가능하다면, 사회적경제와 도시재생의 만남은 생각보다 큰 효과와 도시계획의 지속성-사회적 경제의 지속성이 확보될 것이고, 진정한 의미의 도시재생 효과, 지역 활성화가 가능할 것이다. 지속성이 확보될 것이라고 생각된다.

토 론 문 2

박상학 [한국토지주택연구원 연구위원]

I. 공공임대주택단지내 사회적기업과 공공의 역할

- 최근 주거복지의 중요성이 증대함에 따라 저소득층 일자리 창출을 통한 자활 증대 및 이를 통한 삶의 질 향상은 주거복지의 이슈로 부각
- 발표자료에서와 같이 비영리법인·단체 등 제3섹터를 활용한 안정적인 일자리창출 및 양질의 사회서비스 제공모델로서 사회적기업 도입논의 구체화
- 공공주택업무처리지침이 2016년 6월3일 개정되어 장기공공임대주택 300세대 이상인 단지는 사회적기업이 입주할 수 있는 공간을 설치하도록 되어 LH에서 공급하는 임대단지중 착공이 시작된 66개 단지(2016년 6월 현재기준)에 사회적기업이 입주할 수 있는 공간을 설치하여야 함
- LH단지 내 사회적기업의 활성화와 기업육성
 - LH 공공임대단지에 입점한 사회적기업들은 여러 가지 유형이 있음. 조사 대상 기업들의 경우 가사도움, 제빵, 도시락, 재활용, 장애인재활, 집수리 및 개보수, 에너지효율자재 등 여러 유형임
 - 이들 업체들은 상가 임대료 30%만 부과하며 임대료 혜택을 받고 있으나 대부분의 사회적기업들이 지정기간이 경과하여 인건비 지원이 중단된 이후 어려움에 봉착

- LH의 장기공공임대주택 단지내 사회적기업 입주공간 운영방안(2016.12)

- 사회적기업 유치 절차

- LH가 운영하는 경우

<적용범위>

- 지역본부별로 공사·지자체·한국사회적기업진흥원 홈페이지에 사회적기업 공모 공고 후 입주희망 기업에 대한 적합성 여부, 단지 기여도 등을 종합적으로 심사 후 입주기업 결정

- 지자체가 운영하는 경우

<적용범위>

- 행복주택 지역편의시설과 같이 관계법령·지침·인허가·협약 등에 따라 해당 공간을 지자체 등 외부기관이 사회적기업 공간으로 운영하도록 사전에 협의

- 사회적기업 공간 사용조건

○ 사용료 면제

- 사회적기업 공간 설치의 취지 및 커뮤니티 활성화를 위한 LH 역할 등을 감안하여 사용료 면제
- 사용료 면제 세부사유

- ① (사회적기업 공간 설치 취지) 사회적기업의 설립·운영을 지원·육성하여 사회서비스를 확충하고 새로운 일자리를 창출(사회적기업 육성법 제1조)
- ② (행복주택 사례) 행복주택 지역편의시설은 공공성, 운영·관리의 효율성 등을 고려하여 무상임대 가능(공공주택업무처리지침 제34조의7 제7항)
- ③ (영세산업) 사회적기업의 대부분이 영세하고 수익의 2/3이상을 사회환원하는 등 수익률이 낮으므로 자생력 확보
- ④ (업종제한) 일반상가와 달리 의료·보육·복지 등에 한정하여 입주업종을 엄격히 제한

○ 중앙정부 및 지방정부 지원(일간제공, 홍보지원등 필요)확대 필요

---- 지역형 예비사회적기업, 소기업 발굴 및 지원

(사회적기업 인증을 위한 최소한의 법적 요건 완화 필요)

○ 중소도시 마을연계형 공공임대주택사업 연계

➔ 주민-지자체-시행자-국가간 협업으로 지역수요에 적합한 소규모 임대주택 공급과 마을계획을 통한 근린재생을 시행하는 사업모델

➔ 게스트 하우스 또는 비즈니스센터 확대 설치 (농촌일자리 거점)

- 농촌일손돕기 사업화 ➔ 일자리 창출

➔➔ 공공임대단지의 사회적 기업유치활성화를 통해 지역취약계층 소득창출 및 주변 도시재생 사업과의 연계성 강화

II. 도시재생과 사회적경제& 공동체 자산화

- 격차사회, 동지내몰림 등 삶의 토대가 불균형 불안정한 사회

- 집없는 가구가 44%인데 집을11채 이상 가진 가구가 3만7천 가구

- 상위10% 인구가 개인토지의 97.6% 보유
- Gentrification ----> 삶이 파괴되는 한 단면

➔시민자산의 개념 이슈로 대두

- 시민자산에 대한 개념을 사회공동체가 인식하고 공감대 형성할 수 있도록 해야
- 시민자산이란 시민이 함께 도시(공동체)의 미래를 발전시킬 수 있는 바탕이자 함께 소유.운영하며 책임과 가치를 공유하는 자산--->개별자산 만들기, 사회적기업, 협동조합, 마을투자 등 지역 일자리 창출과 지역개발역량 강화--> 지역지역문제, 저소득층 생활문제 극복

- 일자리 창출과 도시재생과의 연계

- 지역공동체 주도-공동체 토지신탁
- 경제조직 주도형-지역개발신탁
- 부동산투자협동조합
- > 유럽의 경우 협동조합의 역사적 배경이 깊은 반면 한국은?

- 시민자산 형성과 도시재생과의 연계성이 문제

- 지역기반 비즈니스 투자 (북카페 창업의 사례)
- 부동산투자회사 방식을 통한 사회적개발시도---성산동 "함께 주택협동조합" 의 경우 지자체(서울시)가 저렴한 토지제공--- 한계 있음. 확장성(향후 동 종류의 사업추진 확대상)의 문제

-공동체 자산화 문제(소유구조와 지속가능성의 문제)

- 소유구조 (함께 하는 자산화--공유형태 법인등기)
- 공유자산 운영상의 적절한 의사결정 등
- 지속가능성의 문제--- 가장 핵심적 과제