

등록번호	주거복지사업실-719
보존기간	3년
결재일자	2024.10.28.
공개구분	공개

★차장	부장	주거복지사업 실장	사장	결  재
백효진	이승민	김용덕	10/28  장충모	
협 조				

## - 2024년 지방개발공사 주거복지협의회 - 국외 주거복지 선진모델 공동답사 결과보고

2024. 10 .



(     주거복지사업실     )

# - 2024년 지방개발공사 주거복지협의회 -

## 국외 주거복지 선진모델 공동답사 결과보고

공공임대주택의 공급 지원정책 도출을 위한 국외 주거복지 선진 모델 공동답사 참여 결과보고임.

### I 출장개요

#### □ 개요

- (출장국가) 미국(뉴욕) / (출장기간) 2024. 9. 24.(화) ~ 10. 1.(화) / 6박 8일
- (출장인원) : 2명(주거복지사업실 김용덕 실장, 백효진 차장)
- (출장목적)
  - 주거복지정책 실행기관인 지방개발공사의 역량 강화 및 각 지역별 특성에 맞는 주거복지 공급정책 검토·신규사업 발굴
  - 전국 14개 지방개발공사가 참여한 주거복지협의회국외 공동답사를 통한 주거복지 거버넌스 구축 및 협업체계 강화

#### □ 주요일정

일 자	일정 및 내용
1일차 9.24.(화)	■ Arverne View : 리모델링을 통한 기존 주택의 경제성과 품질 보존 사례
2일차 9.25.(수)	■ Battery Park : 토지소유권과 개발권을 분리한 복합개발 및 뛰어난 공공재정기법 선진사례 ■ 공식일정 : MYCHPD(뉴욕시 주택 보존 및 개발부) - 주정부 주거복지정책 및 Affordable Housing 공급전략 청취
3일차 9.26.(목)	■ El Barrio's Artspace PS109 : 스트 할렘의 버려진 공립학교 건물을 예술가 지원주택 및 예술 시설로 변화시킨 사례 ■ Related Companies : 공공주도 민간참여 복합개발 프로젝트인 허드슨 야드 개발사업 및 저렴한주택 개발 사례 청취 ■ Hudson Yard 시설 : 민간투자 적극 유치하여 저렴한주택 공급 시 다양한 인센티브 부여
4일차 9.27.(금)	■ Cypresshills 지역개발조합 : 뉴욕시 공공주택 정책에 맞춘 지역사회 육성 프로젝트 사례 ■ Hunter's Point South : 산업화 이후 노후화된 지역 개발을 통한 복합용도 커뮤니티 확보 및 저렴한 주택 공급
5일차 9.28.(토)	■ Bronx West Farms : 정부의 세액공제 혜택을 통한 유동화와 면세부 채권 수익금에 기반한 대출로 저렴한주택 공급 ■ Melrose Commons Redevelopment : 저렴한주택 클린업 기금을 통한 저렴한주택 공급
6일차 9.29.(일)	■ Sugar Hill : 뉴욕시 비영리 주택 개발업체가 오염토지를 브라운필드 클린업 프로그램을 통해 정화하여 복합용도 개발로 도시재생한 사례(저렴주택 포함)
7일차 9.30.(월)	■ 공항 이동
8일차 10.1.(화)	■ 인천국제공항 도착

## II 출장내용

### 1 [기관방문] NYCHPD (뉴욕시 주택 보존 및 개발부)

#### □ 방문개요

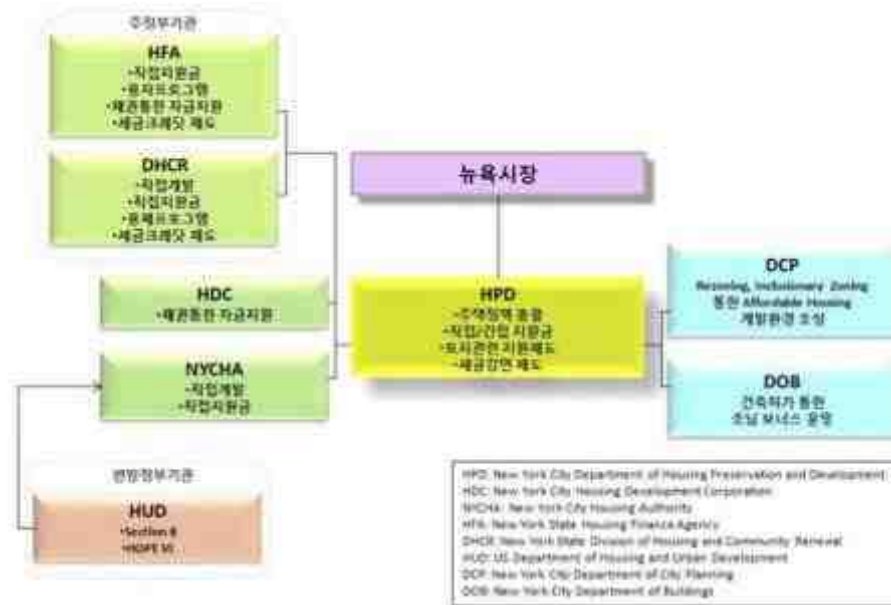
- (방문일자) 2024. 9. 25.(수) 14:00 ~ 16:00
- (주요내용) New York City Housing Preservation and Development의 약칭으로, 뉴욕시 주거개발 및 보존을 위해 1978년 설립된 주정부 부처. 뉴욕시 주택의 품질과 경제성을 향상시키고 지역사회 다양성을 강화하는데 목적이 있으며, Affordable Housing(저렴주택) 공급을 위한 다양한 주거정책을 추진함.

#### □ 주요내용

- 미국의 공공임대주택 현황 및 주거정책
  - 미국은 서브프라임 모기지 사태 이후 저소득층의 주거 문제가 심화되어 저렴한 주택과 공공임대주택에 대한 수요가 급증한 상태임.
  - 미국 공공임대주택 관련 주요 주거정책

시 기	시기별 특성	관련 법령 및 프로그램	주요 내용
1990~2000년대	공공임대주택 공급 감소와 입주자 삶의 질 개선	1990년 국가저렴주택법	· 저렴한 주택 확보를 위한 보조금 제도 확대 · 공공임대주택 재정비를 통한 현대화 사업 * 활용자금: 종합보조금 프로그램(CGP)
		1998년 고품질 주택 및 근로 책임법	· 입주자 삶의 질 향상을 위한 물리적 개선과 다양한 주거서비스의 적용 · 공공임대주택 재정비 및 운영관리를 위한 자금으로 자본자금과 운영자금을 구분하여 보조
		1992년 HOPE VI 프로그램	· 낙후된 공공임대주택을 개선하고, 혼합소득 주거지로 전환하기 위한 보조금 지원 · 빈곤집중화 해소와 더 나은 생활환경 제공
2010년 이후	포괄적 지원방법으로 진화하는 공공임대주택 재정비와 공급	2010년 Choice Neighborhood's Initiative(CNI)	· HOPE VI 프로그램이 발전한 형태 · 열악한 공공임대주택뿐만 아니라 주변 지역과 지역사람들의 지원까지 포괄 · 재정비를 지원하고 입주자 및 지역사회 주민까지 일자리, 교육 등 다양한 서비스 제공
		2012년 Rental Assistance Demonstration(RAD)	· HUD가 관리하는 연방주택 프로그램 · 공공임대주택 공급과 운영에 있어 만성적 자금 부족과 노후화로 인한 유지관리 등의 문제에 대응하기 위해 계획

## ○ 뉴욕시 주거정책 관련 조직 현황



## ○ 뉴욕의 공공임대주택 현황 및 주거전략

- 뉴욕시는 높은 주거비로 인하여 공공임대주택에 대한 요구가 특히 높은 편임. 현재 뉴욕시의 공공임대주택 재고수는 18만 호로 타 주에 비하여 압도적으로 많으며, 주 정부 차원에서 공공임대주택과 함께 저렴주택의 재고수를 확대하기 위한 다양한 전략과 노력을 기울이고 있음.
- 뉴욕시 주요 주거전략

주거전략	주요 내용	주요 성과
신규 주택시장 계획 (NHMP, 2004~2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2003년 마이클 블룸버그 시장 행정부 하 시작한 저렴주택 공급계획으로 10년동안 165천가구의 저렴주택을 건설하거나 보존하는 데 자금을 조달하는 것을 목표로 함.</li> <li>저렴주택 공급을 위한 신규 토지 확보 지원, 신규 수요 계층을 위한 주택개발 인센티브 제공, 민간시장을 활용한 저렴주택 공급 인센티브 제공</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>미국 역사 상 최대 규모의 지자체 저렴주택 자금 확보</li> <li>2014년까지 165천가구 이상의 저렴주택 확보</li> </ul>
Housing New York (2014~24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2014년 빌 데 블라시오 시장이 시작한 주요 도시 정책으로, 뉴욕의 5개 자치구 전체에 걸쳐 10년 간 20만 가구의 저렴주택을 공급하는 것을 목표로 함.</li> <li>다양하고 살기 좋은 지역 육성을 위한 복합용도·혼합소득 커뮤니티 지원, 기존 주택의 경제성과 품질 보존 지원, 신규 저렴주택 공급 확대를 위한 규제 완화, 도시 자금 조달 방법 개선 및 지원 자금 확대 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저렴주택 20만 가구 건설 및 재고 보존 목표 조기 달성</li> </ul>
Housing New York 2.0 (2017~)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Housing New York 계획이 목표물량(20만 가구)을 조기 달성함에 따라 목표를 30만 가구로 확대 변경한 계획</li> <li>이웃 기동 프로그램(비영리기관 조한 민간업자 등이 저렴주택을 구입하고 개발할 수 있도록 자금 지원), 신규 주거개발에 저렴주택 건설비율 규정 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추진 중</li> </ul>

- 뉴욕시 임대주택 공실률은 1.4%로 굉장히 낮으며, 이는 글로벌 시티로서의 경쟁력 중 하나임. 민간 개발업자뿐 아니라 정부가 공급하는 임대주택 등 주택공급을 활성화시켜 다양한 소득을 아우르고 그들의 소득에 맞는 적정가격에 주택보급이 가능하도록 여러 노력을 기울이고 있음.

#### ○ 뉴욕시에서 공급하는 주택 종류

- ① 규제되지 않는 민간시장 : 자연발생적으로 민간에서 공급하는 저렴한 주택
- ② 공공주택 : 공공이 소유하고 관리하는 주택(뉴욕시 주택관리청인 NYCHA가 담당), 공공주택 거주인원은 약 40만 명임.
- ③ 임대료 조정 주택 : 1974년 이전에 지어진 오래된 주택에 해당하며, 도시 전체 공실률이 5% 이하인 경우 주택을 구하기 어려워짐에 따라 임대료 인상률을 2~3% 이하로 규제함. 금융지원하는 주택을 포함하며 민간 또는 정부소유 주택에도 적용함.
- ④ 정부보조주택 : 정부 보조금 등 재정지원을 받는 개인 소유 주택으로 건물주는 주택을 팔거나 세를 줄 때 가격에 대한 제약을 받음.
- ⑤ 임대료를 보조받는 주택 : 거주자의 소득 30% 범위까지 임대료를 자기부담하고, 차액은 정부가 지원하는 주택. 정부 보조받지 않은 민간주택에도 적용 가능함. 이러한 임대료 보조 프로그램 운영자금은 보통 연방정부 보조금으로 충당되나 뉴욕시의 경우 지역 기금이 있어 2가지로 운영.

#### ○ NYCHPD에서 관리하는 주택

- 대부분 민간소유 주택. 민간소유 토지에 민간이 개발하지만 공적자금이 투입돼 일정 규제를 받는 주택, 공공 소유 및 개발·관리하는 공공임대주택, 주 보유 토지를 민간에 원가 수준으로 저렴하게 대여하고 공적자금 및 프로젝트 파이낸싱을 통해 민간에서 개발하는 주택. 이 경우를 소셜하우징이라 하며 건물은 민간 소유지만 토지 소유권을 주장할 수 없어 주정부에서 주택가격 및 임대가격 조정에 대한 통제권을 가짐.

#### ○ NYCHPD에서 운영하는 주택 관련 프로그램

- ① 주택보존 : 건물주에 건물보수를 위한 재정지원. 재산세 감면 등의 혜택을 통해 주택가격을 적정수준으로 공급할 수 있도록 보조 지원. 탄소배출 최소화를 위한 규제 중 하나.
- ② 신축 : 총 2만5천 세대 중 2/3은 기존주택, 1/3은 신축주택에 대한 지원. 민간개발업자는 용적률 상향 혜택, 소유주는 부동산세 감면을 통해 공적

자금 지원 없이 일정 비율의 저렴한주택 확보 가능.

- ③ 특별공급 : 정신질환자, 가정폭력 희생자, 고아 등 특정 취약계층을 위해 공급하는 주택. 노인인구를 위한 시니어 하우스 포함.
- ④ 주택소유권 : 주택소유자를 위한 혜택으로, 주택자금에 대한 일부 보조

#### ○ NYCHPD에서 제공하는 재정지원 종류

- 채권 보조금 : 채권을 발행해 공적자금 확보. 이자 납부 유예 혜택
- 재산세 감면 : 건물주 및 지주에 대한 일부 또는 전체 재산세 감면 혜택
- 세금 공제 : 가격을 조정받는 주택의 경우 매매세, 양도세 감면. 연방정부가 각 주별로 인구에 비례해 세금혜택을 할당하면 주정부가 할당량을 운용함. 민간개발업체는 개발자금 마련을 위해 주정부로부터 세금 공제를 요청하고, 주정부로부터 받은 크레딧을 은행과 기업 등에 팔 수 있음. 크레딧을 구입한 기업 등은 미래에 발생할 수 있는 세금에 대한 감면혜택을 받음. 이밖에도 오염토지 재생 크레딧, 태양열 크레딧, 문화재 수선 지원 크레딧 등 다양함.

## □ 시사점

- 뉴욕시는 공공이 직접 건설하고 관리하는 **공공임대주택 외 민간영역에서의 주택 보존 및 확보를 위한 다양한 프로그램을 운영하고 있음**. 특히 민간개발업자에게 **용적률 상향 및 세제혜택 등 각종 인센티브를 제공**하여 저렴한주택 공급 수를 확보하는 등 공적자금 투입을 최소화하는 방향으로 정책의 경제성을 고려하고 있는 모습임.
- 뉴욕시 감사원 주택비용 보고서에 따르면 10년 전 대비 연간 주택비용(대출 상환액, 재산세, 임차료 등)이 68.4%나 늘어난 것으로 나타나 미 전국 평균 상승률(34%)을 크게 상회하고 있음. 급증하는 주택수요에 대응하여 HPD는 주택공급 확대 및 주거비 지원 정책에 여러 노력을 기울이고 있음. 특히 연방정부 주택임대 보조 프로그램(섹션 8) 등을 활용하여 저소득층을 대상으로 임차료가 소득의 30% 범위를 초과하지 않도록 나머지 초과 임차료에 대하여 바우처를 지급하는 등 소득대비 주거비 부담을 줄이는 주거정책을 추진하고 있음.
- 주택수요 대비 공급 부족과 그에 따른 소득 대비 가계 주거비 부담 급증 등 뉴욕시가 직면한 주거문제가 한국과 유사해 이를 해결하기 위한 주거

정책을 다각도로 참고할 만함. 지난 8월 국토부가 발표한 제3차 장기주거 종합계획 주요 정책방향 역시 안정적 주택공급인 만큼 다양한 주택공급 활성화는 각 지방개발공사의 당면과제라 할 수 있음.

## □ 방문사진



회의 및 단체사진

## 2

## [기관방문] Related Companies (허드슨 야드 개발업체)

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 26.(목) 14:00 ~ 16:00
- (주요내용) 공공과 민간 파트너십을 통한 성공적인 도시재개발 사례인 허드슨 야드(Hudson Yards) 프로젝트의 주요 개발업체로, 미국의 대표적인 부동산 개발 및 관리 회사임.

## □ 주요내용

- 2012년 본격 시작해 2019년 1단계 준공한 허드슨 야드 프로젝트는 뉴욕 맨해튼 서쪽 허드슨 강변의 슬럼화된 철도부지 상부를 활용하여 개발한 대규모 도시 재개발 프로젝트로, 뉴욕시 역사상 가장 큰 부동산 개발 중 하나임. 대표적인 랜드마크로 ‘더 베슬’, ‘더 셰드’가 있으며 고급 주거타워, 오피스 빌딩, 호텔, 쇼핑몰 등 16개 건물과 공원 등 주거, 상업, 문화 공간이 융합된 복합 개발사업임.



- 민간업체는 본 개발사업 수주경쟁을 통해 철도부지 지상에 대한 소유권을 확보하였으며, 여전히 지하층에 대한 소유권은 철도공사가 갖고 있음.
- 뉴욕시는 계층 혼합형 용도지역제도를 통해 추가 용적률 인센티브를 부여하는 대신 일정 비율의 저렴주택을 확보했으며, 적극적인 세제 감면혜택을 통해 민간 투자를 유인하였고, 민간의 개발부담금을 담보로 채권을 발행하여 지하철역(7호선 허드슨야드역)을 개통하였음. 여기에 하이라인 공원, 허드슨강 공원 등 뉴욕시민에게 개방된 오픈스페이스를 포함하여 개발하도록 하는 등 공공성과 사업성 모두 확보한 성공적인 프로젝트로 손꼽힘.

## □ 시사점

- 민간자본 유인을 위한 공공의 과감하고 적극적인 규제 완화 및 용적률 인센티브 제공은 본 프로젝트의 주요 성공요인 중 하나로, 서울시 용산 국제업무지구 개발방향 착안점이 됨.
- 도시재개발 또는 도시재생 사업 추진 시 임대주택 의무공급으로 인해 발생하는 소셜믹스를 성공적으로 이끌기 위해서는 지역 커뮤니티 형성을 위한 서비스와 오픈 스페이스가 갖춰 주거만족을 제고하여야 함.

## □ 방문사진





## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 27.(금) 10:00 ~ 12:00
- (주요내용) 1983년 뉴욕 브루클린 Cypress Hills 지역의 빈곤, 실업, 열악한 주거환경 등 지역사회 문제 해결을 위하여 지역주민들이 자발적으로 모여 설립한 비영리 조직. 지역사회 발전과 지역주민 경제적 자립을 목표로 다양한 서비스를 제공하고 있음.

## □ 주요내용

- 뉴욕 브루클린의 사이프러스 힐스와 이스트 뉴욕 지역이 노후화됨에 따라 도심 공동화와 함께 중산층이 지역을 떠나면서 이민자와 저소득층이 남아 도시의 슬럼화는 가속화됨. Cypress Hills Local Development Corporation(CHLDC)는 주택 문제 해결 및 이민자 정착, 홈리스를 돕기 위해 HUD의 자금 지원, 브라운필드 크레딧(중금속 오염토지 복구 및 활용을 위한 보조금)과 민간 기부를 통해 2022년 저렴주택 275호가 포함된 복합 커뮤니티 센터를 설립함.
- 저렴주택의 경우 AMI(Area Median Income, 지역중위소득) 20~80% 범위 내 소득계층을 대상으로 공급되고 있으나 뉴욕시 전체 대상으로 한 소득기준인 AMI가 브루클린 지역과 맞지 않아 지원기준을 현실화해 낮추기 위해 주정부와 협의 중임.
- CHLDC는 단순 주택공급을 넘어서 지역주민이 안정적으로 거주할 수 있는 커뮤니티를 형성할 수 있도록 학점취득교육·직업훈련, 공유주방 및 공유오피스 등 경제활동을 위한 시설 제공, 지역사회 문제 해결을 위한 주민 조직화 촉진 등 지역사회가 활력을 되찾을 수 있도록 다양한 서비스를 제공함.

## □ 시 사 점

- 지역사회가 처한 문제해결을 위해 지역주민이 자발적으로 결성한 주민 자치조직의 성공 사례로, 임대주택 공급 및 운영부터 지역주민을 위한 교육·경제 부분 다양한 서비스 제공에 이르기까지 한국의 경우 공공의

역할을 비영리조직이 대체하고 있는 점이 인상적임. 미국사회 전반에 확산된 기부문화 덕분에 사이프러스 힐스 커뮤니티 센터의 운영재원은 대부분 민간 기부를 통해 충당되고 있고, CHLCD의 여러 프로그램 및 지원을 통해 경제적 자립을 이룬 지역주민들이 지역사회 구성원으로서의 책임을 다하며 지역사회에 환원하는 선순환 구조가 구축되어 있음.

- 공동체 활성화는 임대주택 입주민의 삶의 질 향상을 위한 주거복지사업의 주요과제로써 지역사회의 구심점이 되는 사이프러스 힐스 커뮤니티 센터의 다양한 서비스에 착안하여 교육·경제·사회 등 종합적인 측면에서의 주거 서비스 개발을 고려할 필요가 있음.

## □ 방문사진



회의 및 단체사진

## 4

### Arverne View

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 24.(화) 14:00 ~ 16:00
- (주요내용) 자연재해 후 전면 재건축을 통해 신규 저렴주택을 공급한 사례

## □ 주요내용

- 뉴욕 퀸즈의 록어웨이 지역에 위치한 13에이커(52,609m<sup>2</sup>) 규모의 Arverne View(이전 Ocean Village) 주거단지는 1972년에 건설되었으며, 360개의 공실과 관리비 장기체납으로 인한 유지관리에 어려움을 겪던 주택이었음.

- 허리케인 샌디로 인해 1.5m 이상의 홍수가 발생한 후 HPD(뉴욕시 주택 보존 및 개발부), HDC(뉴욕시 주택개발공사, 주택건설 및 보존을 위한 자금 조달), HUD(미 연방정부 주택도시개발부) 및 Citibank간의 파트너십을 통해 2012년 11월 6천만 달러 규모의 자금을 조달하여 재건축함.
- 재건축을 통해 구조 내구성 및 재해 대응력 강화를 위한 환경 설계가 적용되었으며, 11개 건물, 1,093세대로 구성됨. 이 개발에는 758평 이상의 소매점과 보육센터도 포함되어 있어 다양한 서비스를 제공받을 수 있음.
- 저소득층을 위한 주택 수가 유지되었고 다양한 소득 수준의 가구가 거주할 수 있도록 혼합 소득 커뮤니티로 변모함. 주거단지 **내 일부 아파트는 저소득 가구를 위한 임대료 지원 프로그램을 통해 제공되고 있어 주거안정성을 높임.**

## □ 시 사 점

- 자연재해 후 전면 재건축을 통해 임대주택을 재공급한 사례로, 노후 임대주택의 재건축 참고 사례임.

## □ 방문사진



단체사진 및 주택전경

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 25.(수) 10:00 ~ 12:00
- (주요내용) 대규모 워터프론트 개발사업의 성공사례로, 뉴욕시에서 가장 살기 좋은 동네로 손꼽힐 만큼 허드슨 강을 끼고 있는 풍부한 녹지와 박물관, 학교 등 공공시설이 어우러진 도시

## □ 주요내용

- 배터리 파크 시티는 뉴욕 맨해튼 남서쪽 허드슨 강을 끼고 있는 넓은 부다가 지역의 도시 재개발 프로젝트로, 약 37헥타르(37만㎡) 규모의 매립지를 활용한 수변개발 성공사례로 꼽힘. 개발사업 추진을 위해 1968년 배터리 파크 시티 개발공사(BPCA)가 설립되었으나 1970년대 부동산 경기침체와 뉴욕시 재정위기 등으로 부침을 겪다 1980년대 주거 타워인 Gateway Plaza를 시작으로 세계금융센터가 개발되며 본격 시작되었고, 2000년대까지 상업지구와 주거지역을 지속적으로 확장하는 등 현재까지도 진행중인 장기 개발사업임.
- 부지면적의 약 30%에 달하는 11헥타르(11만㎡)이 강변공원과 공원, 광장 등 공공공간으로 조성되었고, 글로벌 금융시장의 허브인 세계금융센터가 가진 업무기능과 69,000㎡의 사무실과 1만여 세대의 주거 등이 개발되는 등 주거·업무·상업·학교·공공시설 등의 복합용도공간이 서로 조화를 이루며 도시의 전체적인 가치를 높이고 있음.
- **소유권과 개발권을 분리하는 토지임대부 방식의 개발사업의 결과 개발사업자는 토지를 구입할 필요가 없어 초기 투자비용을 줄일 수 있고, 주어진 도시설계지침에 따라 건물을 설계하면 되기 때문에 예측 가능한 개발이 가능하므로 사업성이 상승함.** 또한 토지소유권을 보유한 BPCA는 실질적인 사업 주관자인 공공개발가로서 장기적인 관점에서 도시개발을 이끌어 나갈 수 있는 힘을 얻게 되었을 뿐만 아니라 **토지 임대료를 통한 지속적인 수익창출 구조를 확보해 공적자금 재원을 마련함.** 이렇게 확보된 수익금은 뉴욕시 저렴주택 공급을 위한 재원으로 사용됨.



- 재산세대납(PILOT) 제도를 통해 뉴욕시가 건물 소유자들로부터 받는 건물 재산세를 BPCA가 대신 징수하여 공원, 학교 등 공공환경 개선에 투자함으로써 도시민의 삶의 질 향상에 기여함과 동시에 공공서비스 개발에 대한 추가지출을 최소화함.

## □ 시 사 점

- 수십 년이 소요되는 도시개발사업의 특징을 고려할 때 장기적인 관점에서 사업을 지속 추진할 수 있는 **BPCA와 같은 독립된 기관(개발공사)의 역할이 요구되며 토지매각으로 일명 ‘손을 터는 식’의 개발방식이 아닌 공공이 처음부터 끝까지 모든 의사결정에 공익을 반영하여 총 책임자로서 지속가능한 도시개발을 주관해야 함.**
- **선진적인 공공재정기법을 도입하여 장기적인 수익 창출의 기반을 마련함과 동시에 도시의 질 유지를 위한 재투자의 재원으로 활용할 수 있음.**

## □ 방문사진



단체사진 및 전경

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 26.(목) 10:00 ~ 12:00
- (주요내용) 민간 후원을 받아 버려진 공립학교를 개조하여 저소득 예술가를 위한 저렴주택 및 창작공간 복합용도 개발 사례

## □ 주요내용

- 뉴욕 맨해튼 이스트 할렘에 위치한 역사적 건물인 PS109는 1898년 설립된 공립학교였고, 2015년 비영리 개발단체인 Artspace가 워홀예술재단으로부터 보조금을 지원받아 저소득 예술가들을 위한 **저렴주택과 작업공간을 제공하는 복합시설로 개조함.**
- AMI(Area Median Income, 지역중위소득)의 40% 가구에 18호, AMI의 최대 60% 가구에게 71호 등 총 89호의 저렴한주택을 공급하였으며, 갤러리, 공연공간, 비영리 사무실을 수용할 약 365평 규모의 커뮤니티 공간도 마련됨. 지역 예술 커뮤니티의 활성화를 목표로 지역 예술가들에게 저렴한 임대료로 창작 공간을 제공해 창작 활동을 지원함.

## □ 시사점

- 폐교의 역사적 가치를 되살려 복합용도로 활용한 도시재생 사례로, 저소득 예술가를 대상으로 임대주택부터 작업공간을 제공함으로써 지역사회 내 예술 활동을 장려하고 나아가 침체된 지역사회에 활기를 불어넣음.
- 저소득 예술인 또는 청년 창업가 등 계층특화 임대주택 공급으로 주거 문제를 해결하고 단순 주거단지가 아닌 오피스·전시공간 등 개방형 복합 용도시설도 함께 설계하여 지역사회 활성화를 위한 마중물로서의 임대 주택 공급을 검토할 필요가 있음.



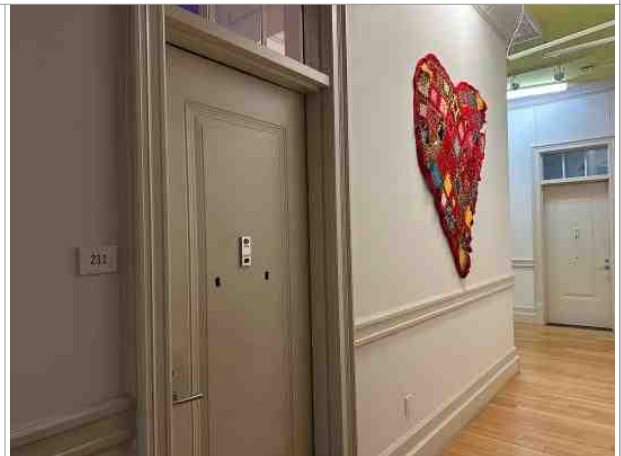
## □ 방문사진



단체 사진



전시·작업공간



저렴주택

## 7

## Hunter's Point South

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 27.(금) 14:00 ~ 16:00
- (주요내용) 1970년대 이후 최대 규모의 저렴한주택 개발사업으로, 워터프론트 공원 등 오픈 스페이스를 함께 개발하여 주거만족도를 높임.

## □ 주요내용

- 뉴욕시 주택 보존 및 개발부(NYCHPD)는 2009년 뉴욕 퀸즈 롱아일랜드 시티의 산업화로 오염된 해안가 부지를 활용하여 낙후지역을 활성화하고 중산층과 저소득층을 위한 주거공간을 제공하고자 인프라와 도로 개선,

해안 공원, 주거용 건물 7개 등을 개발하는 사업인 헌터스 포인트 사우스 프로젝트를 시행함.

- 1970년대 이후 뉴욕시에서 규모가 가장 큰 저렴주택 개발사업이며 5,000호의 신규 주택 중 60%는 저소득, 중산층 가구가 영구적으로 저렴하게 이용할 수 있음. 또한 증가하는 노인 인구의 주택 수요를 충족하기 위해 저소득 노인계층을 위한 저렴주택 93호가 공급될 예정임.
- 뉴욕시 경제개발공사(NYCEDC)는 약 30에이커(121,405m<sup>2</sup>)에 달하는 워터프론트 공원과 도로 개선 및 학교 등의 인프라를 조성했으며, 특히 2018년 개장한 헌터스 포인트 사우스 파크는 이스트 강을 따라 선형 공원으로 조성되어 맨해튼 스카이라인의 전망을 제공하며 원형극장과 같은 배치로 쿤즈 거리의 소음을 차단하고 있음.

## □ 시 사 점

- 도시재개발 또는 재생사업 추진 시 임대주택 공급 활성화 노력이 필요하며 수변공원 등의 오픈 스페이스를 확보함으로써 거주자의 주거만족도와 지역 커뮤니티 활성화를 제고할 수 있음.

## □ 방문사진



지역전경

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 28.(토) 10:00 ~ 12:00
- (주요내용) 저렴주택 공급을 통한 도시 재개발 사업 사례로, 총 1,300여 호의 저렴주택을 공급함.

## □ 주요내용

- 브롱스 낙후된 공업지역 내 저렴주택 공급을 통한 도시 재개발 사업으로, 11개 블록으로 구성된 17에이커(68,796m<sup>2</sup>) 규모의 지역에 대한 구역 재지정 후 뉴욕시 브라운필드 정화 프로그램에 따라 주요 환경 정화를 완료하고, 저렴주택 커뮤니티인 Compass Residences 8개 빌딩을 건설하는 계획이며 프로젝트 마지막 단계인 컴파스 6은 2024년 말 준공될 예정임. 이를 통해 총 1,325호의 저렴주택이 공급됨.
- 브롱스는 뉴욕시 내 소득 수준이 낮은 지역으로 2만여 개의 주택이 있으나 대부분 50년 이상인 노후 주택이며, 1,500달러 미만의 저렴주택의 가용성이 30년 만 최저 수준으로 단 1%만 사용가능한 상태임.
- 본 프로젝트는 저소득 임대주택 세액공제 프로그램인 LIHTC(Low Income Housing Tax Credit)을 활용하여 대부분의 자금을 조달했다는 데 특징이 있음. LIHTC는 주택개발자가 저소득층 주택을 건설하는 대가로 연방 소득세에서 일정 금액을 공제받을 수 있는 제도로, 주택 건설비의 일정비율을 10년간 공제받는 방식임. 개발업자는 뉴욕시로부터 세액공제금액을 유동화하여 자금을 조달하며, 뉴욕시는 면세부 채권을 발행하고 이를 통해 발생한 수익금을 모기지 은행에 예치하여 개발업자에게 대출을 실시하는 구조임. 이를 통해 건설된 주택은 일정 비율 이상을 저소득층에 할당해야 하며, 입주자는 보통 AMI(Area Median Income, 지역중위소득) 60% 이하의 소득기준을 충족해야 함.

## □ 시 사 점

- 황폐화된 공업 부지를 환경정화 후 용도 변경하여 임대주택을 공급한 사례로, 브라운필드 클린업 크레딧과 LIHTC 등 뉴욕시의 다양한 보조금 지원정책을 통해 사업성을 보완하여 임대주택 공급사업을 추진할 수 있게 함.

## □ 방문사진



지역전경

## 9

## Melrose Commons Redevelopment

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 28.(토) 14:00 ~ 16:00
- (주요내용) 저렴주택 및 공공주택 개발을 통한 주거취약계층 주거안정 도모

## □ 주요내용

- 뉴욕 브롱스 멜로즈 지역은 1970년대 뉴욕시 재정위기 이후 빈민가로 전락했으며 1980년대 빈집과 범죄가 증가하며 지역 환경이 악화됨. 이에 시정부는 1990년대 지역문제를 해결하기 위해 대규모 재개발 계획을 수립하고, 저소득층과 중산층을 위한 공공주택 및 저렴주택 중심의 주거지 개발을 목표로 함. 신축 주택단지 3,500호가 완공되었으며, 약 1,600호를 추가로 공급할 계획임.



- 이 지역은 과거 오염된 토지와 노후 건물들이 많았기 때문에 환경 정비가 필수적이었고 이에 따라 Affordable Housing Cleanup Fund가 마련되어 공터, 오염토지, 오래된 산업부지를 정화하기 위한 재원으로 활용됨. 이를 통해 주거용지로 안전하게 개발할 수 있는 환경이 조성되어 개발자들의 비용 부담을 줄여 저렴주택을 더 쉽게 건설할 수 있도록 함.
- 본 프로젝트에서 공공주택 공급에 중요한 역할을 담당한 뉴욕시 공공주택청 (NYCHA)은 새로운 공공주택 건설과 기존주택 개보수 사업을 추진함. 특히 NYCHA는 58명의 홈리스를 위한 영구 지원 주택을 공급했고, 이 주택은 뉴욕시 보건 및 정신 위생부의 현장사례 관리 서비스와 섹션8을 통한 임대료 지원혜택도 제공됨.

## □ 시 사 점

- 낙후된 지역의 도시재생 사례로, 사업 초기부터 주민들 스스로 조직한 비영리단체와 협력하여 주민의견을 반영한 개발계획을 수립하여 맞춤형 주거단지를 공급할 수 있었으며, 저소득층을 위한 주택공급에 초점을 맞춰 지역사회 내 주거취약계층의 주거안정을 도모함.

## □ 방문사진



단체사진 및 주택전경

## □ 방문개요

- (방문일자) 2024. 9. 29.(일) 10:00 ~ 12:00
- (주요내용) 활용도가 낮은 부지를 개선하여 저렴주택 및 교육시설을 제공함으로써 지역 내 주택문제 해결 및 교육 자원 제공

## □ 주요내용

- 뉴욕 할렘 지역의 저소득층 주택 문제를 해결하고 커뮤니티에 문화적·교육적 자원을 제공하기 위해 추진된 사업으로, **토지오염으로 활용도가 낮은 부지 개선 지원과 복합용도 개발을 통한 지속가능한 지역사회 조성을 함께 추진한 도시재생 사례임.**
- 2008년 뉴욕시 비영리주택 개발업체인 Broadway Housing Communities는 주유소 인근 부지의 오염된 토지를 브라운필드 클린업 프로그램을 활용하여 시로부터 16만 달러의 보조금을 받아 토지를 복원하였으며, 해당 건물은 유명 건축가 데이비드 아자예가 설계하여 2015년 완공되었고, 저렴주택은 홈리스를 위한 25호를 포함하여 총 124호 공급됨.
- 또한 건물 내 최대 100명의 2~5세 어린이를 교육할 수 있는 조기교육센터와 어린이 박물관이 포함되어 지역 아이들에게 창의적인 학습 기회를 제공함과 동시에 단순 주택공급을 넘어서 교육과 예술을 통한 커뮤니티 발전을 도모하고 있음.

## □ 시사점

- 임대주택 건축사업 추진 시 주거용도뿐 아니라 지역 전체 커뮤니티를 활성화할 수 있는 교육·문화·상업 등의 복합기능을 고려해야 하며, 이때 복합시설은 지역주민의 니즈를 반영하여 설계단계부터 계획되어야 함. 특히 지속가능한 커뮤니티 조성을 위해서는 운영단계도 중요하므로 주민 참여를 유도할 수 있는 다양한 프로그램 제공이 제공되어야 함.



## □ 방문사진



단체사진 및 주택전경