

등록번호	경 영 지 원 처 -4283
보존기간	10년
결재일자	2024.7.23.
공개구분	공개

★차장		경영지원처장	경영기획실장	사장	결 재
고인섭		박정호	백형수	07/23 장충모	
협 조					

— 혁신 · 지속성장방안 발굴을 위한—
지방개발공사 협의회 공무국외출장 결과보고

2024. 7.



(경영지원처)

-혁신 · 지속성장방안 발굴을 위한-

지방개발공사 협의회 공무국외출장 결과보고

스마트시티, 실리콘밸리 등 선진사례 견학 및 인프라 체험을 통한 혁신 성장 방안을 발굴하고 도시재생·주거복지사업으로 사회적 책임실현 방안을 모색하기 위한 공무국외출장 결과를 보고 드림

1 공무국외출장 개요

- 출장국가 : 미국 샌프란시스코, 피닉스
- 출장기간 : 2024. 6. 16.(일)부터 2024. 6. 23.(일)까지
- 출장인원 : 3명(장충모, 윤영주, 고인섭)
- 주요일정

일자	지역	일정
1일차 6/16(일)	샌프란시스코	샌프란시스코 도착(15:30) - 5M project * 샌프란시스코 도심 내 도시재생사업
2일차 6/17(월)	샌프란시스코	- 실리콘밸리(구글 캠퍼스, 애플파크 등) * 스타트업 기반 테크노밸리 조성 등 입주공간 벤치마킹 - 러시안힐 / SF MOMA 등 도심 내 건축양식 견학 * 친환경, 보행친화거리 조성 / 도심 속 문화공간조성 사업 벤치마킹
3일차 6/18(화)	피닉스	- (공식방문) SUNCITY ARIZONA(고령자 실버타운) * 노인주거복지 신사업 벤치마킹
4일차 6/19(수)	샌프란시스코	- (공식방문) 스탠포드대학교 창업지원 디자인 스쿨 등 - Plug and Play Center * 세계 최대 규모의 스타트업 엑셀러레이터
5일차 6/20(목)	샌프란시스코	- (공식방문) AlmaVia of San Francisco * 고령자 은퇴 커뮤니티, 치매질환 전문 케어 노인복지시설 - (공식방문) 버클리 UBRC(Retirement Center) * 대학 연계 고령자 은퇴 커뮤니티
6일차 6/21(금)	샌프란시스코	- 피어39, 피셔맨즈 워프 * 낙후지역 관광인프라 조성 및 벤치마킹
7일차 6/22(토)	(항공이동)	
8일차 6/23(일)	인천	인천 도착(04:30)

구 분	내 용
방문일자	■ 2024년 6월 18일(화) 10:00~12:00
주요특징	■ 미국 피닉스에 위치한 대규모 노인 집단 거주 실버타운. 미국에서 가장 성공한 대표적인 실버타운으로 애리조나의 따뜻한 자연환경 속에서 노인맞춤형 공간과 서비스를 제공하여 인기가 높음

□ SUNCITY의 역사

- 미국은 1960년대부터 민간주도의 실버타운이 형성되기 시작함. 건설업자들은 다양한 편의시설을 갖춘 대규모 주택단지를 건설하고 은퇴자를 모집하였고 이러한 대규모 실버타운 단지는 ‘CCRC(continuing care retirement community)’라는 유형의 은퇴 커뮤니티로 자리잡게 되었음
- SUNCITY는 현재 약 1,090만평(여의도의 13배 면적)의 대규모 공간에 약 4만명의 노인이 골프장, 클럽하우스, 수영장, 체육시설, 병원 등 다양한 편의시설을 이용하며 따뜻한 기후로 노인들에게 인기가 있는 도시로 손꼽히고 있음

□ SUNCITY의 성공요인

- 당시의 은퇴 개념은 항상 살았던 집과 지역사회에서 쉬는 것이었으나, SUNCITY는 새로운 곳으로 이주하여, 새로운 집, 새로운 공동체에서 비슷한 처지의 새로운 사람들과 적극적인 활동과 사회생활을 즐기는 것으로 은퇴의 개념을 바꿔놓았음
- SUNCITY의 첫 번째 성공요인은 노인 친화적 단층 위주의 주택환경 설계 방식으로 최적화된 주거공간을 제공함에 있으며, 기존의 주거공간보다 더 차별화한 수요자 맞춤형 공간을 제시한 점에 큰 매력이 있음
- 두 번째 성공요인은 시니어 커뮤니티의 활성화로 각종 커뮤니티에서 연중 내내 주민들을 위한 130여개의 프로그램을 시행함에 있음
- 세 번째 성공요인은 주택 뿐만 아니라 미니신도시 수준의 인프라가 갖추어져 주민들의 편리한 생활이 가능하다는 점. 골프장 11개, 도서관 2개, 교회 30개, 쇼핑센터 16개 등이 갖추어져 있고, 미국 100대 병원 중 한 곳인 노인전문 보스웰 병원이 있어, 의료서비스 접근성이 매우 높음

□ 시사점

- 현재 한국의 실버타운은 민간주도의 도심 내 소규모 고급 빌라 단지 중심으로 수요가 형성되어 있음
- ‘고령화, 노인인구의 폭발적인 증가’라는 시대적 과제에 대한 해답을 찾는 과정에서 SUNCITY는 성공적인 실버타운 모델의 참고서가 될 수 있음
- SUNCITY의 성공요인을 한국형 실버타운 모델에 적용한다면,
- 첫째, 따뜻하고 살기좋은 자연환경 지역에 거점을 마련
- 둘째, 다양한 편의시설, 의료 시설 등 노인 생활에 필수적인 인프라 구축
- 셋째, 다양한 문화 프로그램과 취미 활동이 제공되어 은퇴자들이 적극적인 활동에 참여할수 있어야 하며 특히 커뮤니티 센터에 대한 전폭적인 지원을 통해 은퇴자들 간의 소통과 교류가 이루어질 수 있는 기회가 제공되어야 함
- 향후 노인 맞춤형 주거단지 개발사업에 대한 사회적 요구가 증가할 것으로 예상되며, 노인 맞춤형 주거단지 개발에 SUNCITY 모델의 장점을 적용한다면 한국형 실버타운 성공 모델 수립에 긍정적 효과를 기대할 수 있음

□ 방문 사진



단체사진



SUNCITY의 다양한 편의시설



질의응답



시설 견학

②

스탠포드 대학 D스쿨(창업지원)

구 분	내 용
방문일자	■ 2024년 6월 19일(수), 14:00~16:00
주요특징	■ 스탠포드 대학교 D스쿨은 다양한 전공의 학생들과 협력 프로젝트를 통해 문제를 해결하는 디자인 사고를 교육에 도입하였음. 실제 기업의 의뢰를 받아 학생들이 문제 해결 프로젝트에 참여하거나, 창업 아이디어를 실험하는 최적의 환경을 제공하였음.

□ 스탠포드대학교 D스쿨의 역사

- 2004년 SAP의 공동창업자 해소 플래튼, IDEO의 창립자 데이비드 켈리 교수의 구상으로 시작되었음
- D스쿨은 디자인 스쿨(Design school)의 약자로, ‘생각’을 디자인 하는 방법, 새로운 것을 만들어내기 위한 혁신과 창조 방법을 배우는데 목적이 있음.
- 창의적 문제 해결 능력을 강화하기 위해 인문학, 경영학, 공학 등 다양한 전공의 학생들이 팀을 이루어 여러 분야의 전문 지식을 결합하여 복잡한 문제를 해결하는 것이 가장 큰 특징임

□ 스탠포드대학교 D스쿨의 성공요인

- D스쿨의 성공 요인은 첫째, 디자인 사고 접근법으로 주어진 문제를 창의적 아이디어 제시로 해결
- 둘째, 다양한 전공의 학생들이 팀을 구성하여 다양한 관점에서 창의적 해결책을 도출하도록 유도하고 있음
- 셋째, 창의적이고 협력적인 학습 공간을 조성하여 창의적 아이디어가 도출되도록 물리적 환경을 마련함. 공유 오피스 공간 또는 창의적인 작업 공간은 실험적 사고를 구체화 할 수 있는 토대가 되었음
- 넷째, 실제 기업의 의뢰 등 긴밀한 협력을 통해 산업 및 사회적 문제를 해결하는 프로젝트 중심의 교육이 이루어지고 있음

□ 시사점

- 한국의 창업 생태계도 실리콘밸리의 성공을 모방하여 지속적인 투자를 하고 있음. 다만, 지속적인 성과 창출을 위해서는 스탠포드대학교 D스쿨과 실리콘밸리의 연계 역할에 주목하여 적극 벤치마킹 할 필요가 있음
- 산학 협력 프로젝트가 융이하도록 지자체, 교육 관련부서 등과 협의하여 대학 등 교육기관을 유치하고 실제 기업 문제, 사회적 문제를 해결하는 기회가 주어지는 환경을 조성할 필요가 있음
- 공유 오피스 공간, 창의적 작업공간, 네트워킹 이벤트를 통해 다양한 인재들이 상호 교류할수 있는 물리적인 환경 조성과 함께 프로그램 지원을 통해 창업 생태계의 지속적인 성장을 지원할 필요가 있음

□ 방문 사진



스탠포드 D스쿨 탐방



시설견학 및 질의응답



단체사진

③

Plug & Play(스타트업 엑셀러레이터)

구 분	내 용
방문일자	■ 2024년 6월 19일(수), 17:00~18:00
주요특징	■ Plug and Play는 글로벌 대기업들이 전략적으로 선별한 스타트업 기업과의 연결을 돕는 세계 최대규모의 스타트업 엑셀러레이터. 드롭박스, 페이팔 등 다수의 유니콘 기업(기업 가치 10억달러 이상)을 배출하였음.

□ Plug and Play의 역사와 특징

- 실리콘밸리에 본사를 둔 글로벌 혁신 플랫폼이자 스타트업 엑셀러레이터로, 2006년 사이드 아미디에 의해 설립됨
- 초기에는 스타트업에게 사무 공간을 제공하고, 초기 자금을 투자하는 역할을 했음. 이후 초기 단계 스타트업을 지원하는 엑셀러레이터 프로그램을 시작하여 사무공간, 멘토링, 네트워킹 기회, 투자유치 기회를 제공하였음
- 실리콘 밸리의 성공과 함께 2010년대 이후에는 세계 각 지역의 지사를 두어 글로벌 혁신 네트워크를 구축하고, 전 세계 스타트업과 투자자들을 연결하는 역할을 하였음

□ Plug and Play의 성공요인

- 성공의 요인은 다양한 전략과 지원 시스템, 글로벌 네트워크에 기반함.
- 첫째, 전세계에 지사를 두고 글로벌 네트워크를 활용해 스타트업에게 다양한 시장 진출 기회를 제공하였음
- 둘째, 창업자, 투자자, 멘토, 대기업 등이 활발히 교류하는 커뮤니티를 구축하여 정보공유와 협업을 촉진하였음
- 셋째, 다양한 지원 프로그램(사무공간 제공, 멘토링, 네트워킹, 투자 유치 기회 제공)을 제공하였음
- 넷째, 대기업과의 협력 및 파트너십을 강화하여, 초기 단계의 스타트업의 투자를 강화하고, 실제 산업문제 해결하는데 역량을 집중하였음

□ 시사점

- 개발공사가 스타트업 기반 테크노밸리 조성사업 추진시 기존의 단순한 분양·임대공급 방식에서 벗어나, 입주기업의 지속가능한 성장까지 지원하는 새로운 사업모델이라는 점에 의의가 있음.

□ 방문 사진



Plug and Play 본사 방문



단체사진

④

Almavia of San Francisco(치매질환 특화주거시설)

구 분	내 용
방문일자	■ 2024년 6월 20일(목) 10:00~12:00
주요특징	<ul style="list-style-type: none"> ■ 샌프란시스코에 위치한 고령자 은퇴 주거시설 ■ 자율적이고 독립적인 생활이 가능한 주거공간을 지원하며, 알츠하이머 등 치매질환 입주자를 위한 전문적인 메모리 케어 프로그램을 제공하고있음.

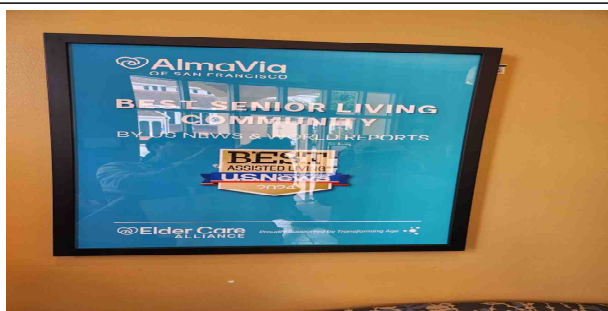
□ Almavia of San Francisco의 특징

- Almavia of San Francisco는 고령자들이 안전하고 편안한 생활을 영위할 수 있도록 다양한 서비스를 제공하는 요양시설로, 84명의 노인이 거주
- Elder Care Alliance라는 전문기업에서 운영 중
- 다른 은퇴자 요양시설과 차별화되는 점은 알츠하이머 등 치매질환 고령자들에게 기억관리 등 특별 프로그램과 지원을 제공

□ 시사점

- 한국의 경우 노인인구 증가와 함께, 치매질환 환자 증가 문제도 사회적 문제로 예상되는 바, 치매질환 케어에 특화된 노인 주거공간 개발에 참고모델
- Almavia 모델의 참고사항으로 건강이 좋지못한 고령층의 주거시설의 경우, 안전한 생활이 가능한 설계, 미끄럼 방지 바닥재, 안전 손잡이, 위치 추적 장치 등이 마련되어야 하며, 환자의 인지 자극 활동을 돕기 위한 음악, 미술 치료 전문 공간이 설계되면 환자들의 치료에 큰 도움이 될 것으로 보임
- 외부인과 다양한 교류가 가능한 공간도 조성하여 환자가 대화와 소통을 통해 정서적 안정을 추구할 수 있는 설계도 도움이 될 것으로 보임

□ 방문 사진



Almavia of San Francisco 방문

⑤

UC버클리 UBRC(대학 연계형 은퇴자 커뮤니티)

구 분	내 용
방문일자	■ 2024년 6월 20일(목) 14:00~16:00
주요특징	<ul style="list-style-type: none"> ■ UC 버클리 대학의 은퇴 교직원들을 위해 설립된 은퇴 커뮤니티 센터 ■ 다양한 프로그램과 서비스를 통해 은퇴자들이 활발한 사회 활동을 유지할 수 있도록 지원하고 있음

□ UC버클리 UBRC 개요

- 미국의 대표적인 실버타운 모델인 UBRC(University-Based Retirement Community)는 대학 연계형 은퇴자 커뮤니티로 대학 캠퍼스 내 노인전용 주거시설을 건설하여 은퇴 교직원과 지역사회 은퇴자들이 함께 주거하는 형태의 실버타운
- 노인 주거 커뮤니티 전문 기업 Belmont Village는 2017년 UC버클리 대학과 협약을 맺고 캘리포니아 Albany지역에 UC버클리 UBRC를 설립하였음.
- UC버클리 대학 소유 토지에 장기 임대 계약을 맺고 건설되었으며, UC버클리 대학의 은퇴 교직원, Albany지역의 은퇴자들이 입주해 대학과의 연계를 유지하며 다양한 학습 프로그램과 서비스를 제공받으며 활동적인 생활을 하고있음.

□ UC버클리 UBRC의 성공요인

- 대학과 연계되어 입주자들이 강의, 워크숍 등 다양한 학습기회를 제공받음. 은퇴자들의 경험을 기반으로 학생들과 교류하며 직접 세미나를 진행하기도 함
- 은퇴 후에도 본래 일하던 직장, 살고있던 지역사회에서 머물며 익숙한 공간에서 가족, 친구들과 소통하며 안정감을 유지할수 있음

□ 시사점

- 한국 역시 베이비부머 세대의 은퇴가 급속하게 증가하고 있는 상황에서 대학과 실버타운의 조합은 새로운 은퇴 프로젝트 모델로 의미가 있음
- 특히 한국의 대학은 미국과 달리 도심 내 교통 접근성이 우수하며, 대학 부속 의료기관, 사회복지학과 등 노인 케어에 최적의 조건을 가지고 있음
- 대학 토지와 시설 등의 인프라를 적극적으로 활용하고 교직원 연금과 복지 제도를 정비·연계한다면 한국형 실버타운의 성공적인 모델이 될 가능성이 높음

□ 방문 사진



UC버클리 UBRC 방문



시설견학 및 질의응답

⑥

피어39, 피셔맨즈워프(도시재생사업 모델)

구 분	내 용
방문일자	■ 2024년 6월 21일(금), 15:00~17:00
주요특징	■ 노후화된 39번 부두를 개조하여 상업 및 관광단지로 재개발한 공간

□ 피어39, 피셔맨즈워프의 개요

- 19세기 후반부터 어부들의 주요 선착장이었던 낡은 부두가 기능을 잃고 방치되자, 1970년대 부동산 개발업자 워렌 시몬스가 대규모 도시 재생사업을 통해 상업 및 관광 공간으로 재개발하였음
- 다양한 상점, 레스토랑, 오락 시설이 들어서자, 많은 관광객들이 모였고 샌프란시스코에서 가장 유명한 관광명소가 되었음

□ 피어39, 피셔맨즈워프의 성공요인

- 성공 요인은 지역문화와의 융합, 지속가능한 개발에 초점을 두고 추진함에 있음
- 첫째, 완공직후 지역사회 예술가와 협력하여 다양한 문화행사와 공연을 개최하였고, 샌프란시스코의 유명 관광지와 연결된 투어 패키지를 제공하여 방문률을 높이는데 주력하였음
- 둘째, 역사적인 건물과 현대적인 관광시설이 조화를 이루고, 특히 바다사자 관찰 구역과 같은 독특한 명소가 관광객들의 큰 호응을 얻었음

□ 시사점

- 피어39, 피셔맨즈워프는 도시재생사업의 성공모델로 유용한 참고사례
- 노후화된 부두시설을 상업적이고 관광적인 공간으로 재활용하여 지역 경제를 활성화시킨 사례로, 유희공간에 대한 개발과 관광산업의 성공적인 결합모델임. 문화와 역사를 보존하면서도 현대적 트렌드에 맞춘 관광상품을 제공한 점, 환경친화적 접근으로 지속가능한 개발을 추구한 점 등은 향후 도시재생사업과 관광산업 결합 모델을 창출하는데 참고할만한 요소임

□ 방문 사진



피어39, 피셔맨즈워프