

유럽 도시재생
전문가 자문회의 및
주요 사례지 답사

2016.10.24 - 10.30

영국 런던·바스
덴마크 코펜하겐
스웨덴 말뫼

박성남 부연구위원
윤주선 부연구위원

목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
1. 출장개요	1
2. 세부일정	2
II. 기관방문 및 회의	3
1. 영국 Locality	3
2. 덴마크 Copenhagen Housing Association (KAB)	6
III. 현장 답사	9
1. 영국 런던, Meanwhile Space	9
2. 영국 런던, Shoreditch Trust	11
3. 영국 바스, The Bell Inn	13
4. 덴마크, Carlsburg District	14
5. 스웨덴 말뫼, Western Harbour, Bo01	15
6. 스웨덴 말뫼, Story Hotel Studio	17
7. 영국 런던, 킹스크로스 Skip Garden	17
IV. 출장성과	21
V. 출장 구득 자료	22

I. 출장개요 및 세부일정

1. 출장목적

- 유럽 도시재생 추진 단체 방문 및 자문회의

- : 영국 런던 비영리 도시재생 회사 Locality

- : 덴마크 코펜하겐 저렴 주택 공급 및 과리 수행 주체 KAB

- 유럽 도시재생 선진 사례 답사를 통한 국내 도시재생사업에의 시사점 도출

- : 영국 런던 빈 점포 일시적 활용 단체 CIC Meanwhile Space

- : 영국의 커뮤니티 지분 신탁형 도시재생 사례 Shoreditch trust

- : 커뮤니티 협동조합을 통해 지역자산 관광 거점을 운영하고 있는 The Bell Inn

- : 양질의 설계에 의한 우수 주거 환경 조성으로 지역 재생을 도모하는 Western Harbour Bo01 프로젝트

2. 출장일정 및 지역

- 출장기간

- : 2016년 10월 24일(월) ~ 10월 30일(일) / 5박 7일

- 출장지역

- : 영국 런던·바스, 덴마크 코펜하겐, 스웨덴 말뫼

3. 출장인원

- 박성남 부연구위원, 윤주선 부연구위원

4. 세부일정

일 자	현지시간	출발지	도착지	일 정	기 타
10월24일 (월)	13:25- 17:30	인천	영국 런던	출국(대한항공, 직항편)	인천공항 (12h)
	17:30-	런던		숙소 이동	
10월25일 (화)	10:00- 12:00			기관방문 1 Locality	
	13:30- 17:30			현장방문 1 Meanwhile Space	
10월26일 (수)	10:00- 12:00			현장방문 2 Shoreditch	
	13:00- 18:00	런던	버스	현장방문 3 The Bell Inn	
10월27일 (목)	12:55- 15:30	런던	코펜하겐	이동(British Airline)	
	15:30- 16:30	코펜하겐		숙소 이동	
	17:00-			현장방문 4 Carlsburg District	
10월28일 (금)	10:00- 12:00	코펜하겐	말뫼	말뫼 이동	
	14:00- 17:30	말뫼		현장방문 5 Western Harbour, Bo1	
10월29일 (토)	10:00- 14:00			기관방문 2 (Copenhagen Housing Association)	
10월30일 (일)	19:10- 14:40 (+1일)	코펜하겐	인천	귀국(대한항공, 스키폴경유)	12h30m

II. 기관방문 및 회의

1. 영국 Locality

1) 회의 개요

- 일 시 : 2016년 10월 25일
- 장 소 : Locality 런던 head office
- 목 적 : Locality 지원 프로그램 자료요청 및 운영 시스템 조사
- 참석자 : 박성남 부연구위원, 윤주선 부연구위원, Stephen Rolph 로컬리티 스탭

2) 기관 개요

- Locality는 2016년 3월 CDF(Community Development Foundation) 조직이 해체되고 그 기능을 이어받은 커뮤니티 주도의 조직의 국가적 네트워크 지원 기구임
- community asset ownership, 마을 기업, 사회적 재생 사업을 지원하고 지역 커뮤니티의 역량강화를 위한 국가 프로그램을 운영하고 있음
- 대표적으로 Keep it local 캠페인과 Community Rights, Neighbourhood Planning, Our Place 등의 프로젝트를 운용, 지원하고 있음

3) 주요 면담 내용

• 로컬리티(Locality)의 역사

- 로컬리티가 설립된 것은 2011년이지만 실질적인 로컬리티의 뿌리는 Levellers와 Diggers의 1600년대 빈민과 자본가와의 갈등 해소운동으로 거슬러 올라감
- 로컬리티의 또 다른 뿌리인 1880년대의 The Settlement Movement는 옥스퍼드, 캠브리지에 위치한 많은 대학의 학생들과 학자에 의한 Victorian slums에서 유래
- The Settlement Movement이 주도한 모두를 위한 교육, 광범위한 연금, 양질의 주택, 건강보험, 법적 조치 등은 1880년대 이래 사회 복지 제도에 중요한 영향을 끼침
- 1920년 The Federation of Residential Settlements (후에 bassac(British Association of Settlements and Social Action Centres)이 됨) 설립
- 1960년대 지역 정부에 의해 만들어진 Social action centres는 The Settlement Movement에 새로운 힘을 실어 줌
- 1990년대 조직의 새로운 흐름은 마을기업과 마을자산에 중점을 두어 기업적 접근을 수용

- 1992년 The Development Trusts Association(DTA)가 조직되고 영국 전역에 걸쳐 도시와 비도시지역의 커뮤니티를 지원하는 역할을 급격히 수행하였고, 후에 웨일즈, 스코틀랜드, 북 아일랜드에 자매기관을 형성
- 1990년대부터 2011년까지 The bassac과 DTA 네트워크는 동일한 가치와 열정을 공유하는 다양한 활동을 함께 했고 급격히 가깝게 업무를 수행하였으며, 사무실을 공유하기까지 함
- 2011년 DTA와 bassac이 합쳐 로컬리티를 설립했으며 영국 내 700개 이상의 사회행동과 마을기업을 보유

• 로컬리티의 주요 업무

- 로컬리티는 사람들이 커뮤니티가 소유하고 주도하는 기관의 설립과 운영을 지원
- 커뮤니티 활동을 하는 다양한 조직 간 아이디어와 우수사례를 공유하는 자리 마련
- 정부 및 공공기관에 국가적, 지역적인 영향을 끼치기 위한 연구

• 복수 소유권 전환(Multiple asset transfer)

- Asset transfer는 지역의 스포츠 클럽, 트러스트, 예술 공작소, 도서관, 극장, 역사적 건물 등의 대지나 건물의 소유권을 공공에서 커뮤니티로 이전하는 작업
- 지방정부가 지역 자산의 활용과 소유권을 정당화하려는 방안을 모색하며 복수 소유권 전환을 전국적으로 실험
- 로컬리티의 the Asset Transfer Unit은 2010년 가을부터 다양한 지방단체와 협업하여 수익지출을 합리화하고 커뮤니티로의 복수 소유권 전환에 의한 서비스를 재편하는 잠재력을 탐색
- 복수 소유권 전환은 3가지의 카테고리로 구분
 - ♦ (장소기반) 특정 지역 단체나 소규모 지역에서 마을 기업을 신설하거나 확장하기 위해 복합 자산 포트폴리오를 이전하는 경우
 - ♦ (서비스 주도) 특정 서비스 타입과 관련된 소유권 전환 (도서관의 경우 서비스 리디자인(redesign)과 현대화와 강한 연계를 가지며 추진)
 - ♦ (자산 타입) 커뮤니티 센터나 스포츠 시설과 같은 특정 타입을 위한 복수 소유권 전환 옵션을 파악
- 복수 소유권 전환의 주요 원칙은 보통 개별 전환의 우수사례로 각광받는 것들이 반영됨
 - ♦ 커뮤니티 역량강화가 프로세스의 중심에 놓임

- ◆ 모든 전환은 장기적 관점에서 재정적으로 자립가능하고 지속가능
- ◆ 지역주민들에 대한 서비스 사용가능성 강화
- ◆ 전환은 진정한 파트너십 작업의 결과여야 함
- 복수 소유권은 몇몇의 다양한 기관과 공동으로 전환되는 경우가 빈번 (지방 정부가 커뮤니티 운영 도서관의 설립을 지원했던 Warkwickshire 와 Buckinghamshire의 사례)
- 반면 의회는 장소와 자산 유형에 따라 커뮤니티 조합이나 Special Purpose Vehicles에게 복수 소유권 전환을 고민하기 시작(커뮤니티 센터와 연계한 Northampton Borough Council, 커뮤니티 허브 컨설팅 실험을 통한 London Borough of Lambeth 사례)
- 어떤 공동체 소유권 이전이라도 성공을 위한 결정적 요소는 재정적 자립성이기 때문에 수입은 지출을 초과해야 함
- 많은 건물들이 복수 소유권 이전을 통해 현재 적자를 보고 있으며 관련 계획과 함께 새로운 비즈니스 모델을 창출해야 함
- 마을기업은 거래와 계약으로 수입을 만드는 새로운 기회를 모색할 필요가 있음
- 복수의 건물을 합동 운영하며 비즈니스 플랜을 발전시키는 것은 극히 복잡하지만, 이것이 성공의 가장 중요한 단계
- 비즈니스 모델 없이 소유권 이전이라는 법적 책임을 추가하는 것만으로는 기적적으



[그림] 영국 로컬리티 런던 본사 기관 방문 사진

- 로 건물들이 자산으로 전환되지 않음을 상기해야 함
- 복수 소유권 전환은 그 자체를 “평형추 자산”으로서 스스로를 대여한다는 생각으로 사업을 진행해야 함
- 고립적 소유권 전환이 이뤄지더라도 충분한 수익을 벌어들여 스스로의 자립성을 쟁취할 수 있는 평형추 건물로의 강한 수익 잠재력이 발생하는 건물이나 자산의 전환이 필요

2. 덴마크 Copenhagen Housing Association

1) 회의 개요

- 일 시 : 2016년 10월 29일
- 장 소 : 덴마크 Copenhagen Housing Association(KAB) 본사 회의실
- 목 적 : 덴마크 비영리 사회주택 공급 및 관리 관련 자료 요청 및 시스템 조사
- 참석자 : 박성남 부연구위원, 윤주선 부연구위원, KAB 스태프 Peter Pervez Abbas

2) 기관 개요

- KAB는 1920년에 설립된 코펜하겐 노동자들의 삶의 질 증진을 위한 조직으로 설립된 KAB와 1913년에 설립된 저렴 주택과 안전 제공 목적의 노동 운동으로 설립된 AKB가 2007년 합병하여 덴마크에서 저렴 주택 관리 기능을 수행하는 가장 큰 조직
- 주거 관리, 빌딩관리, 저렴 주택을 공급하며, 코펜하겐 내에 5만호를 공급
- 협동주택 형식의 non-profit 사회 주택을 공급, 관리하며, ‘the principle of tenants democracy’에 맞추어 운영
- 37개의 비영리 사회 주택 조합, 10개의 특수 비영리 협동조합, 3개의 비영리 학생 호스텔, 8개의 주거 협동조합을 통해 5만호의 주택을 관리하고 있음

3) 주요 면담 내용

• KAB 특징

- KAB는 공공 역할을 수행하는 코펜하겐 기반의 민간 단체임
- KAB는 주거, 토지, 주거협회 등을 소유하지 않고, 매니지먼트 역할만 수행
- KAB는 코펜하겐의 33개의 비영리 사회주택 협회, 10개의 특정 비영리 조합, 3개

의 비영리 학생 호스텔, 8개의 기타 비영리 주거조합 등을 포함한 50,000개의 주거 유닛을 관리

- 총 54개의 비영리 조합과 310개 이상의 대지, 22개의 지자체와 협업
- KAB는 코펜하겐 제2의 매니징 회사임
- KAB에는 330명의 인력이 코펜하겐 본사에서 근무하고 있으며, 100명의 행정 인력이 각 지역별로 근무
- KAB는 700명의 서비스 스태프를 관리하며, 1,100명의 선출직 입주자 대표를 관리

• KAB 사회주택(social housing)

- 덴마크 주택정책의 핵심은 종합적 주택 공급 방안을 통해 양질의 건강한 주택을 모든 계층에게 고루 공급하는 것
- 영국의 사회주택은 특정한 수입기준이 있는데 비해 덴마크는 누구나 거주 가능
- 덴마크는 40-70%의 세금을 통해 수입을 평준화 시키고자 노력하고 무상교육과 연금 등의 복지를 강화
- 덴마크 국민 중 1/5는 사회주택에 거주하고 있으며 사회주택 거주자는 180개국의 국적을 가지고 30%는 이민자로 구성 (비 사회주택의 경우 이민자 비율은 11.3%)
- 사회주택 거주자의 66.8%는 이혼, 독신주의 등에 의한 독신이며 비 사회주택의 38.8%에 비해 높은 비율로 선정 절차의 다양성과 비용의 구매가능성을 반영한 것
- KAB는 매년 투어를 돌며 창문, 공공공간 등을 점검
- KAB는 매년 세입자 협회를 주최하며, 협회 대표가 임대료를 자체적으로 결정하도록 지원
- 전체 사회주택 대표단 의회를 지원하며, 의회에서는 건물을 매각하거나 신축하는 등의 의사결정을 진행
- KAB는 지식과 정보를 제공함으로써 세입자가 사회주택을 리노베이션을 통해 설립할지 매입할지 등에 대한 의사결정을 돕는 역할을 수행
- 지방정부 감사를 두어 모든 부동산을 조사하여 수집한 근거를 바탕으로 전체 결정에 대한 거부권을 행사할 수 있음
- 주택 협회는 독립 비영리 조직으로 행정에 의해 운영되지 않으며, 세입자 민주주의 (tenants democracy)를 실현하는 독립된 기구
- 주택협회는 노조 등의 사람으로 조직되며 노조가 코펜하겐 저렴주택 (Affordable housing)의 근간이 됨
- 주택협회는 사회주택법 (The Social Housing Act)에 의해 보조금 사용 방식, 사용

절차 등이 철저하게 관리됨

- 사회주택에 입주하기 위해서는 대기자 명단 신청을 해야 하며 1년에 200크로네(약 3만원)을 지불해야 함
- 입주자는 대기자 명단에서 선착순으로 선발하며 각 지역별로 신청을 받음
- 코펜하겐의 사회주택은 인기가 많아 보통 25-30년 정도 기다려야 하기 때문에 18세 성인이 되자마자 대기자 명단에 신청하는 경우가 많음
- 일반 대기자 명단 이외에 25%의 거주자를 지방정부와 주택협회의 동의하에 특정 조건의 입주자에게 우선 공급할 수 있음 (저소득층, 사회적 약자 등)
- 사회주택에 대한 보조금은 주택의 크기, 자녀의 수, 렌트비/소득 비율, 개인특성(연금 수급자 등)에 따라 상이
- 비영리 가족 주택 건립에 대한 재원은 기존 자본 14%(50년 무이자 행정 대출로 거의 무상으로 지원하는 것과 같은 의미), 부동산 모기지 84%, 세입자 부담금 2%로 구성
- 렌트비는 운영비용과 유지관리 30%, 할당 펀드 60%, 자본 비용 10%로 구성
- 점차 신축보다 리노베이션에 의한 수요가 급증하고 있으며, 국가 경제에 차지하는 긍정적 영향도 높아져 리노베이션에 대한 국가 보조금도 점차 증가하는 추세



[그림] 덴마크 KAB 코펜하겐 본사 기관 방문 사진

III. 현장 답사

1. 영국 런던, 민와일 스페이스(Meanwhile Space)

- 영국에서는 리먼브라더스 사태가 벌어졌던 2008년 11월 소매업체 올워스가 파산하며 807개 상점이 일시에 폐점
- 이후 경제가 악화되며 빈 점포는 점차 늘어났고 2010년 영국의 상가 공실률은 14%에 달할 정도로 빈 점포는 사회적 문제로 대두
- 영국 정부에서는 범죄의 온상으로 자리잡은 빈 집, 빈 점포 문제를 해소하기 위해 2010년 공실세(Empty Property Rates) 제도를 도입
- 공실세는 빈 점포로 인해 임대수입이 발생하지 않아도 건물주가 세금을 내도록 강제한 것
- 3달간 공실세를 내지 않으면 정부에서 제재를 가함
- 최근 유헤 공간에 대한 과세 표준액이 2600파운드로 낮아지며 실질적 과세 대상자는 95%까지 증가
- 2009년 탄생한 CIC 민와일 스페이스는 건물주들에게 빈 점포를 기부받아 일시적으로 임대해줌으로서 건물주의 공실세 부담을 덜어주고 예술가와 스타트업에게 작업공간을 제공하는 프로젝트를 진행
- 임대 기간은 대략 10~15년으로 설정했고 빈 공간 활용은 주민들이 아이디어를 내고 논의해 결정하도록 함
- 용도는 정치적이거나 종교적으로 민감한 사안은 배제하고 지역공동체에 공헌할 수 있는 축구클럽, 수공예 모임, 사진 전시, 영화 상영 등으로 선정
- 민와일 스페이스의 대표적 사업 대상지인 Wimbley 지역에서는 35년간 공실로 남아있던 '코트럴 하우스'에 왕립예술학교 건축학과 학생들을 입주시켜 지역 커뮤니티와 지역 학생들간의 교류가 일어날 수 있게 지원한 프로젝트를 시작으로 다수의 빈 점포 재생에 성공



[그림] 코워킹 스페이스로 리노베이션 중인 민와일 스페이스 최근 프로젝트 IF_DO

- 민와일 스페이스는 2009년부터 2015년까지 총 44개 건물을 임시 활용하고 건물주들은 총 68만 5000파운드의 공실세 절세 효과를 냈으며, 170여 개의 일자리를 창출
- 빈 공간은 건물주와 공실세를 통해 부상임대료 협상을 하며 보통 2년 계약 후 1달씩 사회 실험을 실시하고 세입자를 찾으면 바로 인수인계
- 초기에는 컨셉을 증명하고자 단일 건물을 임대하여 팝업스토어를 경영했으나 최근에는 지역 전체에 영향을 주기 위해 소규모 단일 건물보다 대형 건물이나 하나의 지역을 담당하여 프로젝트 진행
- 가장 중요한 부분은 공실상가에 어떤 콘텐츠를 넣느냐이며 지역마다 콘텐츠는 모두 상이하기 때문에 먼저 콘텐츠를 정해서 진행하지 않고 지역에 장기간 머물며 지역 주민과 친밀도를 쌓고 지역을 세밀히 조사하여 콘텐츠를 발굴
- 콘텐츠 발굴 아카데미 등을 자체적으로 운영하기도 함
- 정부로부터 프로젝트에 대한 보조금은 받지 않고 자체 펀딩으로 진행하는 것을 원칙으로 함
- 민와일 스페이스의 펀딩은 킥 스타터 등의 크라우드 소싱을 통해 조달
- 최근에는 Brithshland 같은 대형 디벨로퍼가 먼저 찾아와 공실 대형 건물에 대한 상담을 받아가기도 함



[그림] 민와일 스페이스이 기획한 예술인들의 코워킹 코리빙 공간 Make Space Studios

2. 영국 런던, 쇼어디치 재생

- 쇼어디치 커뮤니티뉴딜 지역은 카운실 소유의 대규모 토지에 대한 재생 사례로서 커뮤니티 지분 신탁이 제안되어 재생 사업 종료 이후 지속가능한 구조를 만들고자 시도한 사례
- 천호의 주택, 2만㎡의 상가가 복합 용도로 개발되어 추진중인 사례로 공공 자산 투자에 의해 재생사업이 지속가능한 현금 흐름을 유지
- 동부 런던에 위치한 쇼어디치는 한때 영국의 가장 위험한 우범지역으로 불렸으나, 창조적 인재들이 다양한 독립점포와 비즈니스 모델을 창업하며 현재는 런던에서 젊은이들이 가장 많이 찾는 지역으로 재생



[그림] 폐주유소를 술집과 스트리트 푸드 마켓으로 리노베이션한 pumpshoreditch

- 영국 전역에서 4,000개 이상 존재하는 폐주유소는 사회적 문제로 부각되고 있음
- 2014년 5월 Shoreditch High Street에서 11개의 푸드 핫이 개점을 했고 야간 영업을 통해 지역 활성화에 기여
- 컨테이너 박스로 조성한 박스파크 쇼핑몰, 다양한 예술가들이 자발적으로 만든 벽화, 빈 점포의 창조적 리노베이션 등을 통해 지역재생에 성공
- 쇼디치 트러스트와 해크니 협동조합은 지역 사업을 통한 수익을 다시 지역 내로 환원하는 구조를 만들어 젠트리피케이션에 대응
- 공공으로부터 무상, 저가 임대받은 공공시설을 지역 내 젊은 창업자에게 재임대하는 방식으로 지역민 고용 증대에 기여
- 지역 내 사업에서의 수익을 쇼디치 트러스트로 전입하고 이를 후속사업에 재투자



[그림] 컨테이너로 만든 쇼핑몰 박스파크(상), 예술가의 가로 그래피티(좌), 빈 점포 리노베이션(우)

3. 영국 바스, The Bell Inn

- Walcot Street에 위치한 18세기 코칭 하우스를 전환한 Bell Inn은 지역 명소로 역할을 담당하였으나 2012년 경기 침체로 영업 중단
- 이에 지역에서 Bell Inn을 사랑하는 모임이 구성되어 커뮤니티 쉐어 형식의 Bell Inn Ltd를 설립
- Bell Inn Ltd에서 건물 및 영업권을 인수하여 협동조합을 운영
- 지역 건축 및 문화 자산을 커뮤니티 공동 지분 소유의 신탁 또는 협동조합을 통해 지속가능하고 발전적으로 운영

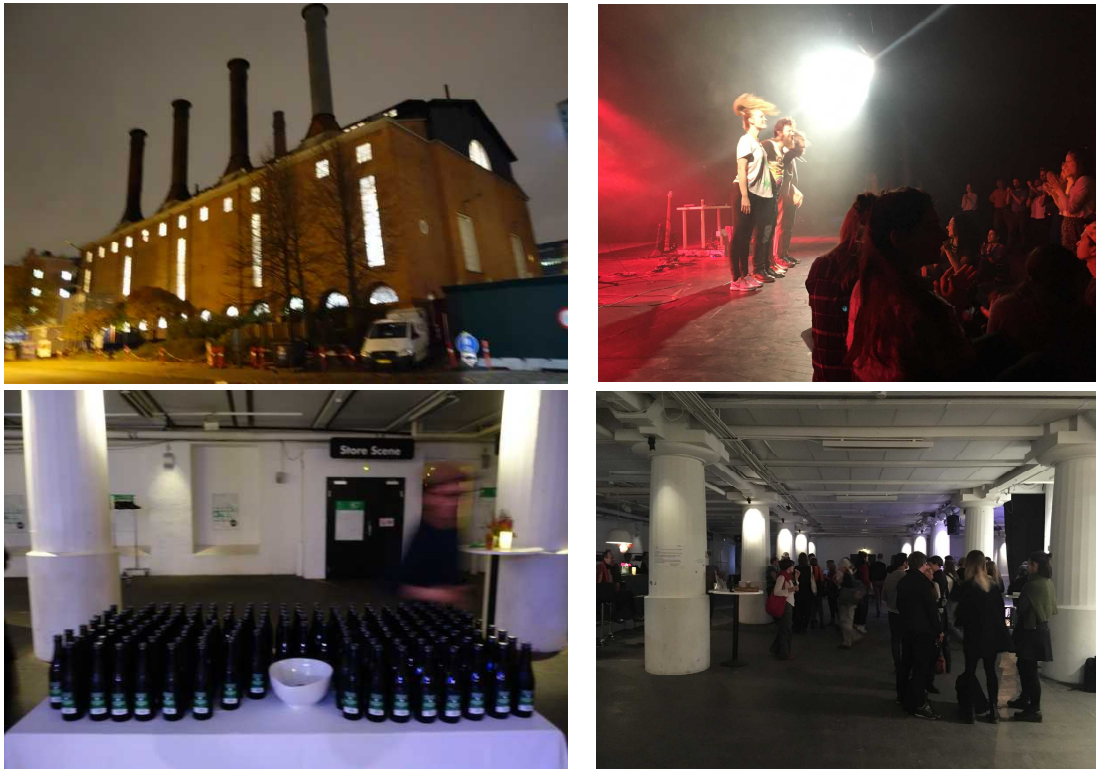


[그림] 더 벨 여관 내외부 모습

4. 덴마크, Carlsburg District

- 1847년부터 운영된 칼스버그 브류어리 본사가 2006년 문을 닫고 fredericia 지역으로 이전함에 따라 이전 적지에 저렴한 아파트와 상가, 문화시설 등을 복합하여 지역을 재생
- 공장 이전적지 등 유휴공간에 대한 대표적 복합 용도(mixed use) 재생 사례
- 국내의 중심시가지형 재생에 이전적지 등 규모가 있는 유휴공간이 있는 대상지에 대한 재생 우수 사례로 참고 가능
- 2008년 칼스버그 본사가 완전히 문을 닫은 이후 2009년부터 8-10년에 걸쳐 총 면적 600,000 평방미터 (주거 45%, 상업 45%, 업무 및 교육 10%)를 창조적 재생 구역으로 개발
- 3,000호의 주택과 4,500개의 주차공간 및 10,000개의 일자리를 제공
- 현재 진행중인 가장 큰 프로젝트는 Bohr's Tower이며 이 건물은 100미터 높이의 양조장 건물을 29층 규모 88호의 거주지로 리노베이팅하여 2017년 개장
- 칼스버그 역사는 2016년 7월 3일 개장하여 하루에 24,000명의 승객을 수용
- 칼스버그 역사는 칼스버그 구역의 허브 역할을 수행하는 신규 재생개발의 관문
- 칼스버그 지역은 재생개발을 하는 과정에서 지역주민과 지역대학의 참여를 독려하기 위해 빈 건물을 문화예술공연 공간으로 개방, 지역 예대생의 주민 대상 공연 실시





[그림] 칼스버그 재생 지역 사진

5. 스웨덴 말뒀, Western Harbour, Bo01

- 말뒀은 스웨덴에서 3번째로 큰 산업도시로 철도 등 교통의 요충지이며, 1840년부터 항만이 형성되어 말뒀의 항만은 세계적으로 큰 대규모 항만 중 하나로 산업 도시의 급격한 성장을 이끌었음
- 그러나 1980~1990년대 이후 조선산업의 급락으로 조선소가 폐쇄되었으며, 웨스턴 하버 지역의 재생 사업으로 Bo01프로젝트가 Klas Thame의 총괄하에 진행
- ‘Creative Dialogue’ 협약과 ‘Quality Program’을 도입한 계획 및 관리 과정을 통해 재생 공간의 질적 향상을 도모
- 말뒀은 스웨덴 제3의 도시이며 2000년 말뒀과 덴마크 코펜하겐 간의 다리가 완공 되고 난 후 코펜하겐과 45분에 통행이 가능해 짐
- 유럽의 이민자들이 북쪽으로 계속 쫓겨나는 양상이었는데 다리가 완공된 이후 말뒀에 이민자들이 급증하며 슬럼화
- 조선업이 산업의 근간이었던 말뒀은 한국 등에 조선업의 중심이 넘어가자 생태도시와 관광도시를 컨셉으로 주거지 재생 등을 통해 지역 재생을 도모
- 말뒀의 Bo01지역은 9헥타르 규모의 설계공모에 의한 친환경 생태단지이며 1,000개의 가구로 구성

- 말뚝 Bo01 지구는 산업지구(브라운 필드)의 토양을 재생하였고, 100% 지역 내 재생이 가능한 에너지를 사용하여 에너지 자립도 100%를 달성했으며, 보행자와 자전거 친화적인 교통 프로그램과 친환경 가스로 운영하는 자동차를 도입
- Bo01지구 조성 비용은 정부로부터 친환경 단지 조성사업 명목으로 편딩을 받아 물리적 공간 조성에 사용하였고, UN으로부터도 에너지 사용 측정과 관련한 지원을 받아 진행





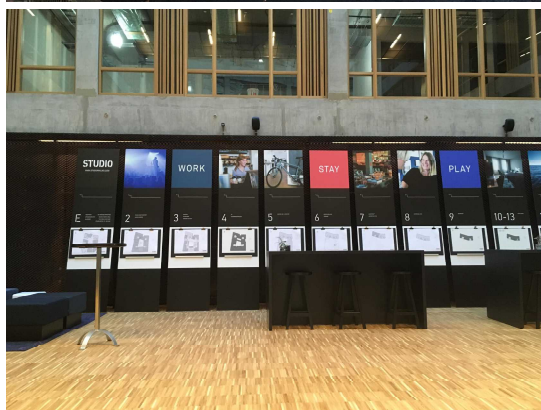
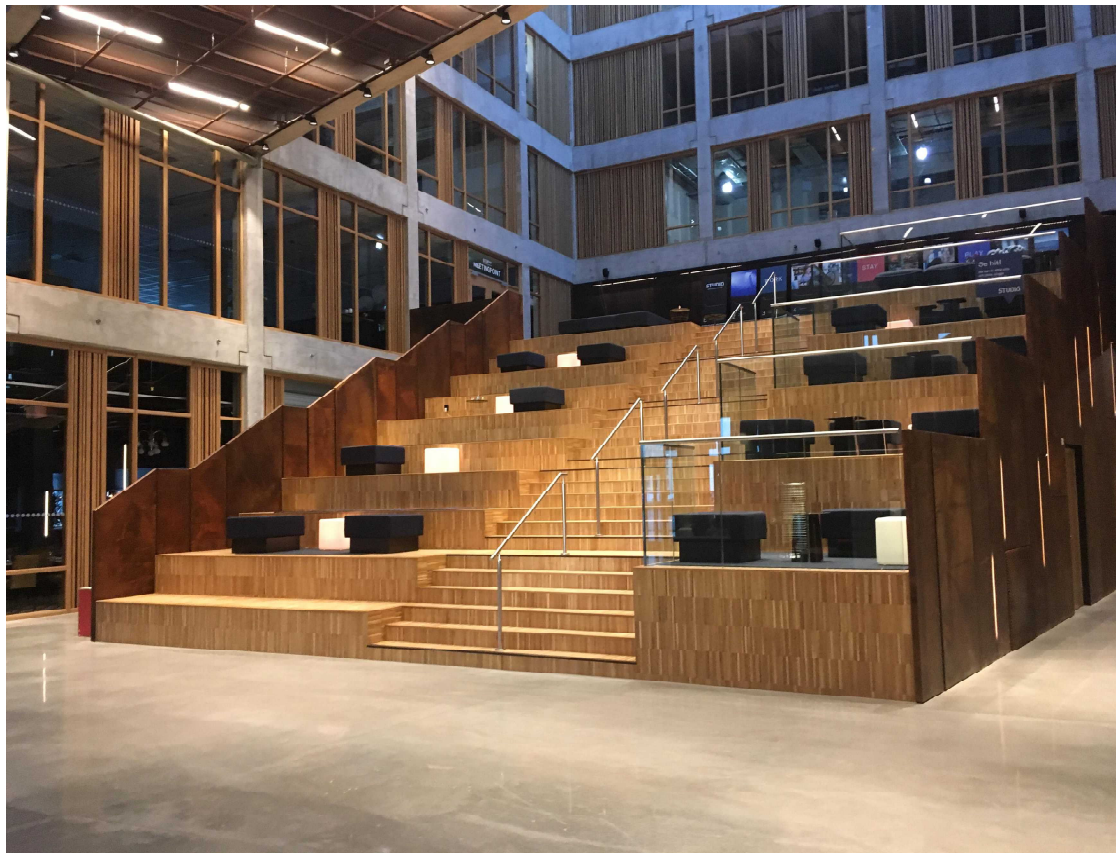
[그림] 말뚝 Bo01지구 답사 사진

6. 스웨덴 말뚝, Story Hotel

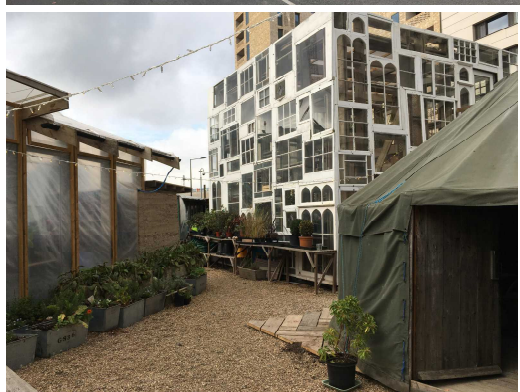
- 코워킹 스페이스와 호텔, 업무 공간을 복합적으로 제공
- 코워킹 스페이스는 세계적 코워킹 스페이스 업체인 United Spaces에서 담당
- 비즈니스 라운지 옵션은 독립된 메임함, 280평방미터의 라운지 이용권, 상시 (24/7) 접근권, 초고속 와이파이, 무료 음료, 프린터, 미팅룸 30% 할인 옵션이 포함되며 1달에 약 38만원의 이용료가 소요
- 플렉스 오피스 옵션은 비즈니스 라운지 옵션에 추가적으로 오픈 플렉스 오피스 구역에 개인 책상과 의자 및 개인 사물함을 제공하며 1달 이용료는 약 64만원
- 개인 오피스 옵션은 비즈니스 라운지 옵션에 호텔 개인실이 제공되며 가격은 개별 협상에 의해 결정
- 코워킹 스페이스 사용자는 호텔의 수많은 행사 및 파티, 세탁, 식당, 카페, 쓰레기 처리 등 편의 서비스를 직접 이용할 수 있는 장점을 가짐

7. 영국 런던, Skip Garden

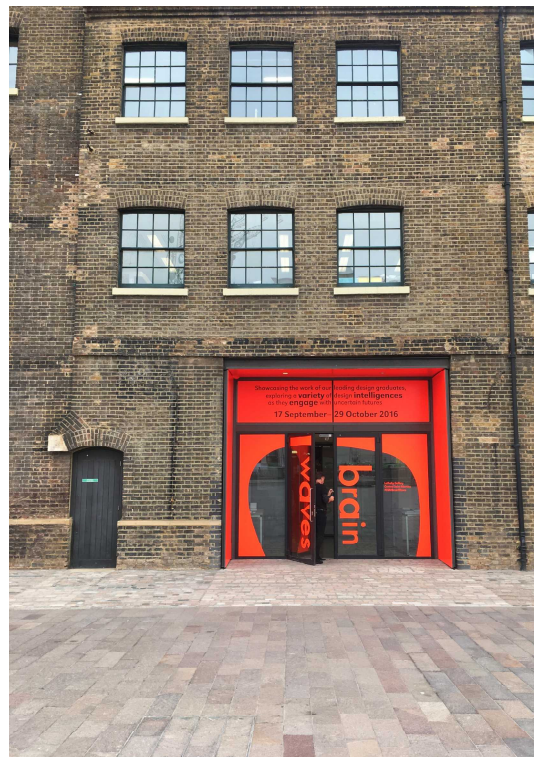
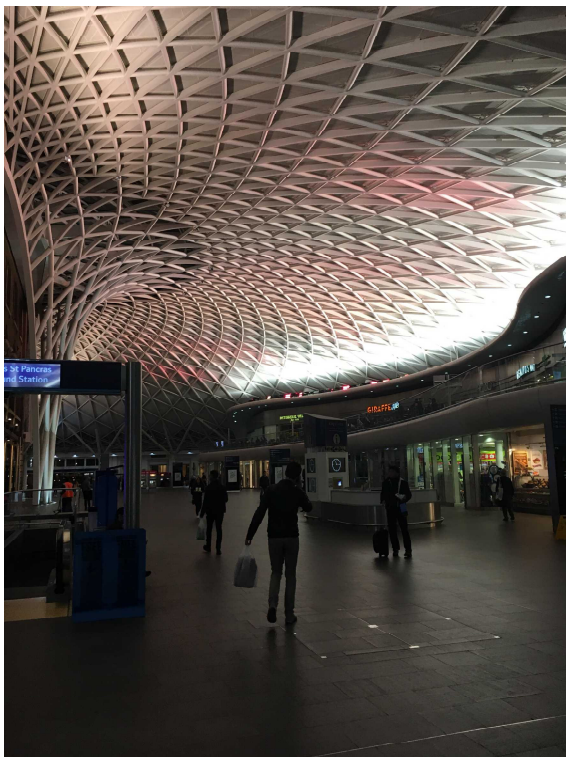
- 킹스크로스 대규모 재생 재개발 프로젝트의 일환으로 Global Generation팀이 영국 UCL 대학 바틀렛 스쿨과 함께 진행한 프로젝트
- 대규모 재개발로 인한 지역 주민의 스트레스를 경감하고 지역과 디벨로퍼, 시공사 간의 편한 소통의 장을 만들기 위한 공간의 일시적 이용 컨셉
- 공사 지역이 완료되면 다음 지역으로 이동 (Skip)하며 친환경 야채 재배, 재배한 야채를 활용한 유기농 식당 운영, 수영장 운영 등 지역주민을 위한 공간 및 생활 서비스 제공
- 지역 대학 및 지역주민의 동참으로 대규모 재생 개발에서 발생하는 갈등 완화



[그림] Story Hotel Studio 답사 사진



[그림] 런던 킹스크로스 재생 Skip Garden



[그림] 영국 런던 킹스크로스 재생 지역 답사 사진

IV. 출장 성과

1. 도시재생 정책 방안 모색을 위한 시사점 도출

- 영국의 근린 커뮤니티 재생을 지원하는 Locality, 코펜하겐의 주거지 재생을 지원하는 Copenhagen Housing Association을 방문함으로써 국외 도시재생의 선진 정책 정보를 수집하고 향후 국내 도시재생 활성화 시책 및 제도 발전을 위한 방향 수립에 참고

2. 지역맞춤형 도시 재생 방안 마련에 참고

- 공점포 활용 마을 재생, 커뮤니티 주도 근린 재생 사례, 주거 재생 사례, 향만 재생 사례 등 다양한 문맥상의 도시재생 사례를 수집함으로써, 향후 국내의 쇠퇴한 중심 시가지 재생 및 근린 재생과 연계한 활성화 방안 마련에 참고

3. 마을 재생 전략 시사점 도출에 참고

- 쇠퇴지역 재생 및 관리를 강화하기 위하여 국가 및 지자체 단위에서 실행하는 재생 정책 방향과 근린단위 재생 프로그램 등 실제 전략 추진 사례, 공공 및 민간 부문에서의 적용 활성화 방안을 파악하기 위해 재생 지역의 다양한 특성과 문제점을 고려한 전략 도출에 참고

V. 출장 구득 자료

KAB 발표 자료

28-10-2016



Welcome AURI to KAB
환영

auri 친구들

10/29

▶ KAB - A costumer owned non-profit housing manager

We provide

- Management and maintenance services
- Service and support for the tenants' democracy
- Building project management services - *건축 사업*
- It-services
- Resource management services (electricity, water and heating)
- General supply of affordable housing

We do not own any dwellings, estates or housing associations

대니얼만 할지
90

semi - public

2번째 큰 매니저 회의

KAB's area of operations – Greater Copenhagen

We manage 50.000 housing units divided between

- 33 non-profit social housing associations
- 10 special non-profit cooperatives
- 3 non-profit students hostels
- 8 other non-profit housing associations/ housing organizations

In total 54 independent non-profit organizations

- More than 310 estates
- In 22 municipalities in Greater Copenhagen



자매회 4 PAB

CIS

KAB의 운영지역

Employees and delegates in KAB

330 employees in our headquarters in Central Copenhagen

100 administrative employees placed locally throughout Greater Copenhagen

KAB supervises 700 service staff employed locally by the housing associations

Approx. 1.100 tenant elected representatives



각각 2명씩은 있다

= blue man

가득

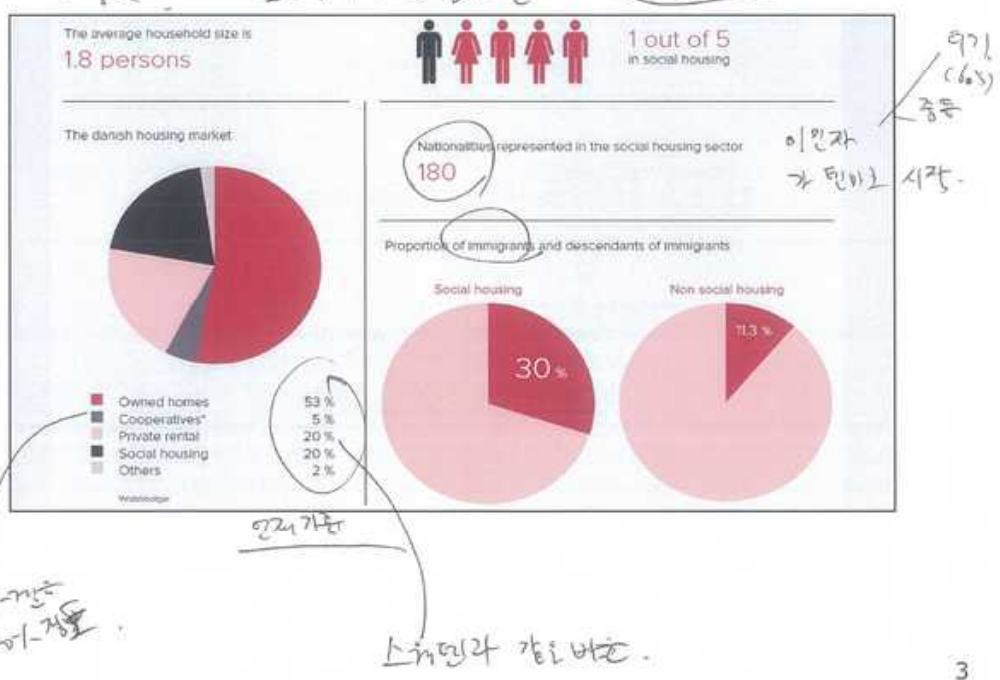
크다

매니저 매니저

있다

3명씩은 있다

「건축, IT, HR, 마케팅, 운영」

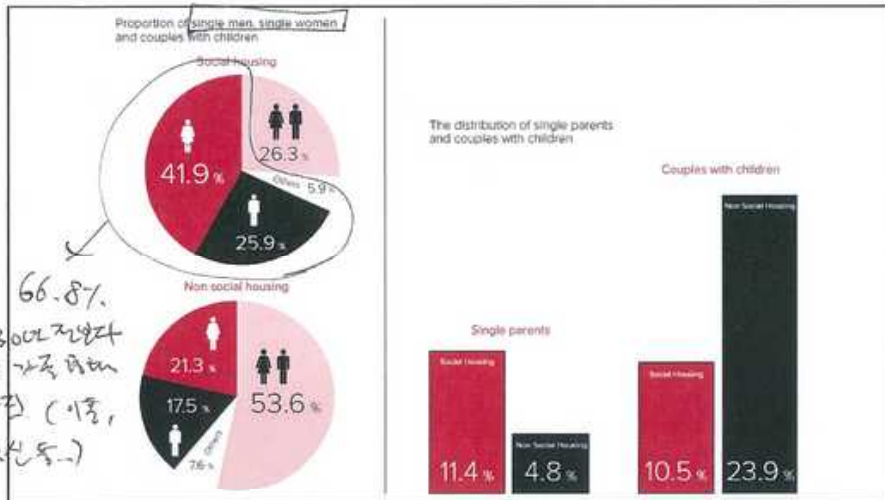


✓ FAB. 자식. 정보. 정보. 정보. 정보.

28-10-2016

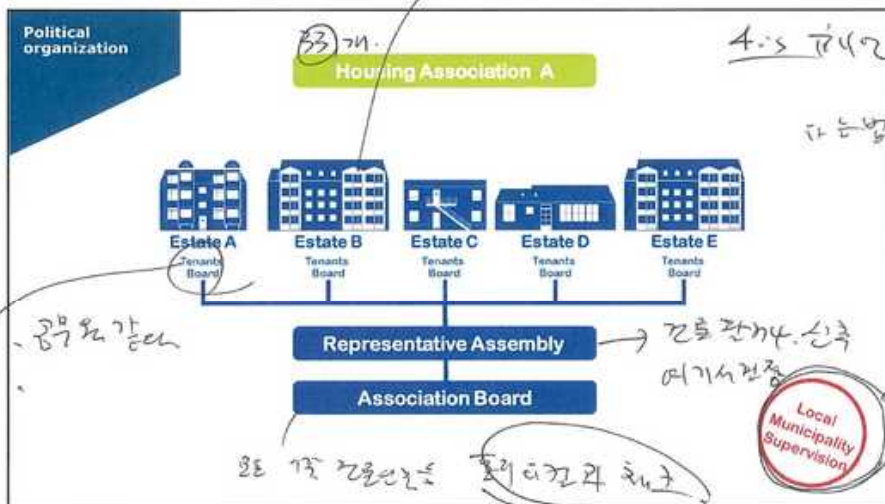
✓ 비로연 리노베이션 관자

수업은 선행과정이 없다.



A scheme
1. report - municipal policy
2.

FAB
매년 두 차례, 한문, 한문, 한문
등



매년 미팅
보드 미팅,
주주 미팅 → 임대료 결정

주택회장은 4개 이사에게
부동산 소관

정원식
보조금 주, 모든 게 합치기-12
공공주택 관련 거 중-12대

Housing Associations and their estates

Housing Associations are independent non-profit associations

- They are **not** run by the municipality or the state

The estates are independent economic entities within their respective Housing Association

- Tenants democracy approve the estates budget

The non-profit housing association is tightly regulated by The Social Housing Act

- And supervised by the municipality

23등이
서식
등
노조가
국가
등
이동
하

아래 같은. 바깥에서
아래에서부터
바깥으로

소셜주택

아래
상
국

Letting - The waiting list system

Regulated by the Social Housing Act

Housing applicants pay a small fee in order to get a waiting list number "first in line"

Tenants who already live in the estate get the housing offer first, if they decline the offer goes to the "first in line" on the waiting list

200 크로/1년

지역
선택
가격
강제
마
초



[순위]
2번 이상
생각
2순위
생각
3순위
생각

공공주택은...
18사...
5

The social criteria

Letting - The municipality

Can nominate 25 % of the dwellings in a housing estate to applicants who meet certain social criteria

Agreements between the housing associations and the municipality can regulate how social applicant are distributed



100명 중 25명

인생시스템의 조원 (?)

Subsidies →

Social Housing is subsidized housing

Bricks - Build-subsidies

Interest subsidy on the acquisition sum

People - Housing benefit

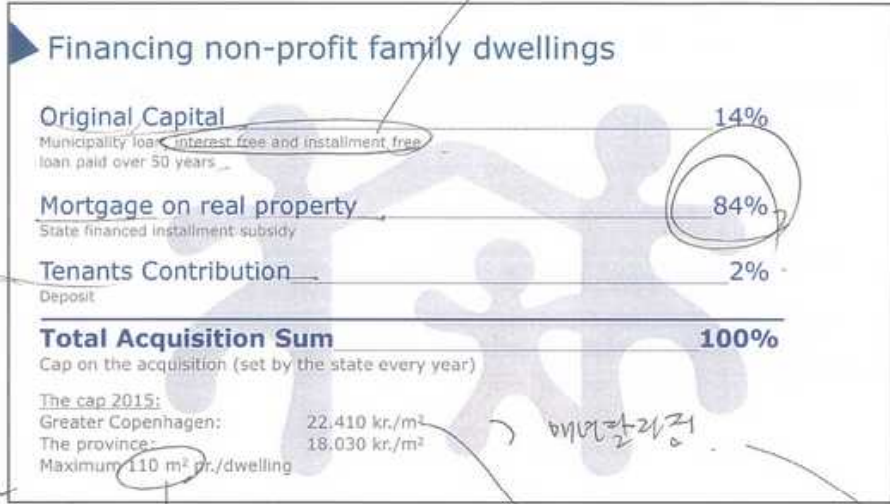
- The size of your benefit will, among other things, depend on:
 - ✓ The size of your home
 - ✓ The number of children in your household
 - ✓ Your income
 - ✓ Your rent
 - ✓ Pensionable or not

보증금 지급과 → 보증금 불상환

*주택소득세
세액*

비밀정권
가장기 의무화
-임대료 제한-

500원, 이자, 기가 없다
2년 3년 동일하다



2.5%

KAS
다자
투자

배전관리권

2015년
공공주택
8000

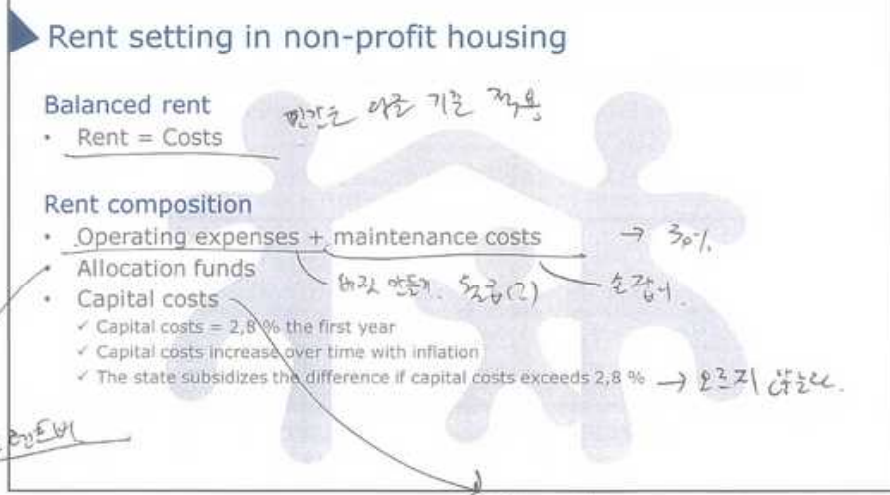
brown field

낮은 수익률이다



← 임대비

노인복지
cap



이후 4년
가장
상업
부
가

60%
f. 후원 임대비

off estate

70. 4 Bed. -typical

5721 3.02

28-10-2016

212 21-12 01-12-22

The National Building Fund

The National Building Fund is a **statutory foundation** for the Social Housing Sector

- Acts as a savings account for the Social Housing Sector
- Funds from the housing estates (tenants rent)
- When loans are amortized the payment of installments continue to The National Building Fund

The National Building Fund can fund

- Large renovation projects
- Social Development Plans
- Has subsidized investments of 18 billion kroner from 2015 - 2020

1281-12
2012
2012
2012
2012
2012

700 state

3

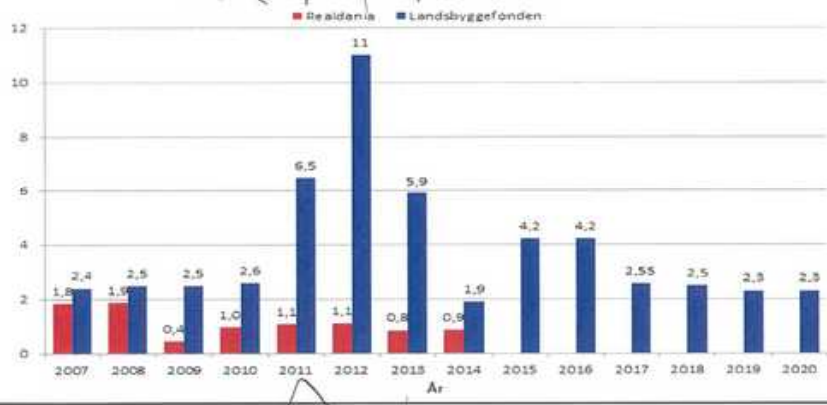
proxy
gov. to
private
economy

2012-12
2012-12
2012-12
2012-12
2012-12

2012-12-12
2012-12-12
2012-12-12
2012-12-12
2012-12-12

Subsidized renovation

land Socia



2012-12
2012-12
2012-12
2012-12
2012-12

Boost → 2012-12-12
2012-12-12
2012-12-12
2012-12-12
2012-12-12

2012-12
2012-12
2012-12
2012-12
2012-12