

국외여행 결과보고서

1. 개요

여행목적	· 선진 주택금융 및 도시재생 사업 조사 및 연구					
여행 동기 및 배경	· 저소득층 주거안정을 위한 공적자금 역할 모색 · 미국의 공공주도 도시재생 프로젝트에서 현황 조사					
여행기간	· 2017. 11. 26. ~ 2017. 12. 2. (7일간)					
여행국	· 미국					
여행자	소속	직급	성명	당해여행 담당업무	여행경비	
					금액 (단위 : 원)	부담기관
	정보전산부	3급	김성태	미국 주거지원 프로그램 전산 현황 파악 및 정보수집	3,536,944	공사
	주택보증부	4급	박기정	미국 주거지원 프로그램 및 도시재생 프로젝트 조사	3,532,620	공사
	채권관리부	5급	서진희	미국 주거·도시재생 자금 지원 사후관리 방안 조사	3,661,670	공사
	주택보증부	5급	김슬지	미국 주거·도시재생 자금 지원 구조 조사	3,496,953	공사
	계			14,228,187	공사	
동행기관명 및 인원	해당사항 없음					

2. 여행내용

○ 주요 활동 내용

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
11/26 (일)	부산	뉴욕		<ul style="list-style-type: none"> 05:30 - 16:00 부산-인천 이동 및 출국 뉴욕 10:50 도착 점심식사 및 숙소 이동 	
11/27 (월)			한국은행 뉴욕사무소	<ul style="list-style-type: none"> 10:00 - 12:00 미국 주택경기 및 한국 부동산시장 전망 분석 	정상돈(소장) 박세준(과장)
11/28 (화)			HFA ^{주1)} AHC ^{주2)}	<ul style="list-style-type: none"> 10:00 - 12:00 주택건설·보존·수리에 대한 금융지원 방안 정보 수집 및 질의 	Charni Sochet(Team Leader)
11/29 (수)			DCP ^{주3)}	<ul style="list-style-type: none"> 14:00 - 16:00 공공주도형 도시 재개발 사업(East New York 사례) 성공요인 분석·질의 뉴욕 주택관련 공공자금 공급 현황 및 저소득층 지원 사업 현황 파악 	Jahnvi Shah(Special Assistant To The Chair), Koren Manning(Team Leader), Jacquelyne Sunwoo(Assistant)
11/30 (목)			HPD ^{주4)}	<ul style="list-style-type: none"> 10:30 - 12:00 뉴욕 도시재생(개발) 현황 파악 브롱스 웨스트 팜 재개발 프로젝트 사례 등 재개발 사업의 자금조달 방안에 대한 정보 수집 	Alexandra Hiniker(Team Leader)
12/1 (금)	뉴욕			<ul style="list-style-type: none"> 09:00 - 13:00 공항이동 및 출국 	
12/2 (토)		부산		<ul style="list-style-type: none"> 20:20 김해공항 도착 	

주1) HFA (New York State Housing Finance Agency) : 뉴욕주 주택금융공사

주2) AHC (New York State Affordable Housing Corporation) : 뉴욕주 주택공사

주3) DCP (New York City Department of City Planning) : 뉴욕시 도시계획국

주4) HPD (New York City Department of Housing Preservation & Development) : 뉴욕시 주택보존 개발국

3. 시사점 및 특이사항

□ 미국 주택경기 및 도시개발 현황

- 전반적인 수요, 금융 및 심리여건 등이 양호해 미국 주택경기가 조만간 하강국면으로 접어들 가능성은 높지 않은 것으로 평가
- 주택 및 도시 노후화에 따른 주택수요 및 도시재생사업의 필요성 증가

□ 미국 뉴욕주 도시재생사업 현황

- HFA, DCP, HPD 등 여러 공공기관이 지역 Community Center(주민 자치센터)와의 지속적인 협력 및 소통을 통해 사업 진행
- 특히, HPD의 Urban renewal project using city-owned land 및 Social Housing System과 DCP의 Urban renewal project through a zoning lens을 통해 성공적인 사업 결과 도출

NEIGHBORHOOD PLANNING PROCESS



PLACES

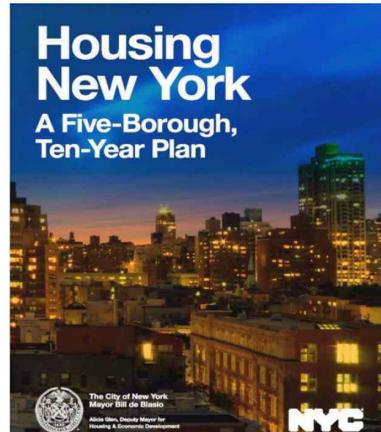


NEIGHBORHOOD PLANNING



A New Approach to Neighborhood Planning

- **Addresses the need for affordable housing** citywide and in East New York to foster a more livable, safe, vibrant neighborhood for all residents
- **A neighborhood plan** developed with community residents, elected officials, stakeholders and City agencies
- **Coordinates city investments** and programs to support existing and future community needs



□ 공사와의 업무협약의 주요 내용

- 공사 개요, 주요사업(주택보증·모기지·유동화·주택연금) 및 국제 협력프로그램 소개
- 공사의 취약계층 주거지원 강화에 활용 가능한 뉴욕시의 공공정책 사례 논의(East New York 사례)
- 지속가능한 도시재생사업 수행을 위한 HFA, AHC, DCP, HPD 등 뉴욕시 주택 관련 공공기관과의 지속적인 협력관계 제시

- 붙임 1. 국외여행 계획서
2. 출장 증빙자료
3. 경비지출 내역

<붙임 1>

국외여행 계획서

1. 개요

여행목적	· 선진 주택금융 및 도시재생 사업 조사 및 연구					
여행 동기 및 배경	· 저소득층 주거안정을 위한 공적자금 역할 모색 · 미국의 공공주도 도시재생 프로젝트에서 현황 조사					
여행기간	· 2017. 11. 26. ~ 2017. 12. 2. (7일간)					
여행국	· 미국					
여행자	소속	직급	성명	당해여행 담당업무	여행경비	
					금액 (단위 : 원)	부담기관
	정보전산부	3급	김성태	미국 주거지원 프로그램 전산 현황 파악 및 정보수집	3,899,250	공사
	주택보증부	4급	박기정	미국 주거지원 프로그램 및 도시재생 프로젝트 조사	3,899,250	공사
	채권관리부	5급	서진희	미국 주거·도시재생 자금 지원 사후관리 방안 조사	3,867,050	공사
	주택보증부	5급	김슬지	미국 주거·도시재생 자금 지원 구조 조사	3,867,050	공사
	계				15,532,600	
동행기관명 및 인원	해당사항 없음					

2. 일정

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
11/26 (일)	부산	뉴욕		<ul style="list-style-type: none"> 11:00 - 19:30 부산-인천 이동 및 출국 뉴욕 19:30 도착 예정 숙소 이동 	
11/27 (월)			한국은행 뉴욕사무소	<ul style="list-style-type: none"> 10:00 - 12:00 미국 주택경기 및 한국 부동산시장 전망 분석 	협의 예정
11/28 (화)			HFA ^{주1)} AHC ^{주2)}	<ul style="list-style-type: none"> 14:00 - 16:00 뉴욕 주택관련 공공자금 공급 현황 및 저소득층 지원 사업 현황 파악 주택건설·보존·수리에 대한 금융지원 방안 정보 수집 및 질의 	협의 예정
11/29 (수)			HPD ^{주3)}	<ul style="list-style-type: none"> 10:30 - 12:00 뉴욕 도시재생(개발) 현황 파악 브롱스 웨스트 팜 재개발 프로젝트 사례 등 재개발 사업의 자금조달 방안에 대한 정보 수집 	협의 예정
11/30 (목)			DCP ^{주4)}	<ul style="list-style-type: none"> 10:00 - 11:30 공공주도형 도시 재개발 사업 성공요인 분석·질의 	협의 예정
12/1 (금)	뉴욕			<ul style="list-style-type: none"> 09:00 - 12:00 공항이동 및 출국 	
12/2 (토)		부산		<ul style="list-style-type: none"> 18:20 김해공항 도착 	

주1) HFA (New York State Housing Finance Agency) : 뉴욕주 주택금융공사

주2) AHC (New York State Affordable Housing Corporation) : 뉴욕주 주택공사

주3) HPD (New York City Department of Housing Preservation & Development) : 뉴욕시 주택보존 개발국

주4) DCP (New York City Department of City Planning) : 뉴욕시 도시계획국

3. 경비 및 관련 예산

(환율 : ₩1,150 / \$, 지급결의일 현재 달러 매입율에 따라 변동 가능)

성명	금액계	항공운임(Class)	체재비 ¹⁾	참가비	기타 ²⁾
김성태	3,899,250	2,130,000 (이코노미)	1,719,250	-	50,000
박기정	3,899,250	2,130,000 (이코노미)	1,719,250	-	50,000
김슬지	3,867,050	2,130,000 (이코노미)	1,687,050	-	50,000
서진희	3,867,050	2,130,000 (이코노미)	1,687,050	-	50,000
계	15,532,600	8,520,000	6,812,600	-	200,000

- 1) 숙박비와 식비 및 일비를 더한 금액으로 숙박비는 규정상 최대한도금액 내에서 결재일 시세에 따라 지출할 예정
 - 숙박비 : \$880(3,4,5급) = \$176 * 5일
 - 식비 : \$405(3,4,5급) = \$81 * 5,
 - 일비 : \$210(3,4급) = \$30 * 7, \$182(5급) = \$26 * 7
- 2) 전자여행허가증 발급 수수료 및 해외여행자보험료
 - 전자여행허가증 발급 수수료(20,000원) + 해외여행자보험료(30,000원)

관련 예산과목 (국외여비, 연수비 등)	총 편성액(단위 : 원)	기 집행 후 잔액 (당해 여비 집행전)
국외출장비	15,532,600	

4. 사전 준비 내역

과거 출장보고서의 검토 및 관련 자료의 사전 분석 등		방문기관과의 사전협의 경과	
자료명(일자)	자료 내용	방문기관에서 수집할 자료목록	질의할 내용
· 미국 주택경기 하강 가능성 점검/한국 은행 뉴욕사무소 (2017.10)	· 공급, 수요, 심리 여건 등에 기초한 미국 주택시장 전망	· 미국 주택시장 현황 및 전망	· 미국 주택시장 변동에 따른 한국 부동산시장 전망 및 대응방안
· 도시재생의 실효성 제고방안/도시재생 사업단(2013.04)	· 미국 HUD에 의한 도시재생사업 현황	· 취약계층 주거 안정을 위한 자금지원 방안	· 최종수혜자(저소득층) 에 대한 직접대출과 간접대출의 효용성 비교
· 도시재생사업의 추진현황과 개선 과제/국회입법조 사처(2015.06)	· 도시재생사업 현황 및 해외사례 연구를 통한 개선과제	· 공공주도형 도시 재생사업 자금 지원 방안	· 도시재생 프로젝트 성공을 위한 사업구조 및 자원 조달 방안

5. 여행 효과 및 결과활용계획 등

- 주거안정을 위한 저소득층 지원 방안 연구(부담금 운용 현황 등)를
통해 취약계층 지원강화를 위한 공사의 역할 확대 방안 검토
- 공공주도 도시재생 사업에 대한 조사를 통해 공사의 신사업 발굴
- 해외 기관의 사례연구를 통한 주택금융의 선진화 기반 마련. 끝.

별첨 1. 국외출장 추진 배경 및 목적

2. 국외여행 심사체크리스트

국외출장 추진 배경 및 목적

1 국외출장 추진배경

도시재생 파트

□ 도시재생의 필요성

- 산업화에 따른 급속한 도시 규모 확대는 도시의 무분별한 확산 및 슬럼화 등 여러 가지 부작용을 야기
- 이에 따라 우리나라는 주택 재건축 및 재개발 등 물리적 환경 정비를 중심으로 사업을 추진했으나, 사회·문화·경제적 측면을 포함한 종합적 접근에는 한계
- 따라서 기존 도시의 경제적·사회적·물리적 부흥을 포함하는 종합적 관점에서의 도시재생이 필요

□ 국내 현황

- 2015년 「주택도시기금법」 시행 이후, 대도시 및 중·소도시에서도 도시재생 필요성을 인식하고 관련 프로젝트를 추진
- 그러나, 자금조달 방안 등 관련 인프라의 미비로 인해 ‘한국형 도시재생 프로젝트 성공 사례’ 는 나오고 있지 않음

□ 미국 현황

- 과거 정부주도 재개발 정책의 실패를 보완하고자 지역 커뮤니티를 잘 이해하고 있는 지자체 및 기업에 대한 효율적 지원으로 「하이 라인 공원(뉴욕)」 등 많은 도시재생 성공 사례를 배출

취약계층 지원 파트

□ 공사의 취약계층 주거안정 지원 현황

- 우리나라는 주택 보급률 100%를 초과 달성했지만, 상대적인 빈부 격차의 확대로 저소득·저신용 취약계층의 주거는 매우 불안정
- 이에 따라 ‘국민의 주거안정’ 이라는 목적으로 '04년 설립된 주택 금융공사는 취약계층 지원을 위해 요건을 완화한 특별보증 및 임대주택 관련 사업자보증과 장기·저리의 정책모기지 공급
- 또한, 노인 인구가 빠르게 증가하고 있는 우리나라 추세에 따라 고령화 문제 해결을 위한 주택연금 상품을 출시하여 성공적으로 공급하고 있음

□ 저소득층 지원 강화를 위한 공사의 역할 확대 필요

- 최근 공사의 인적·물적 성장과 주택금융시장에서의 영향력을 고려했을 때, 취약계층 지원 확대를 위한 기반과 수요는 충분
- 따라서 기존의 유동화, 주택보증, 주택연금 상품 틀에서 벗어난, 새로운 방식의 지원 방안을 모색하여 취약계층 지원을 확대할 필요

□ 미국 현황

- 미국은 취약계층 주거안정을 위해 중앙정부, 주정부, 지방정부가 다양하게 주택관련 공적 자금을 운영
- 오랜 기간을 통해 이루어진 미국의 공공 주택자금 체계는 여러 가지 시행착오를 거치면서 고도로 전문화 됨
- 특히, 뉴욕은 취약계층 주거안정을 위해 HFA(Housing Finance Agency)를 중심으로 AHC(Affordable Housing Coporation) 등 세분화된 부속기관이 주택관련 공적 자금을 효율적으로 공급

2 | 국외출장 추진목적

<p>1. 美 도시재생 프로젝트 성공사례 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> • “하이라인 공원”, “첼시 마켓”, “배터리 파크 시티” 등 뉴욕의 도시재생 성공 사례를 조사·연구 • 도시재생 프로젝트를 뒷받침 하는 금융 인프라 조사 • 도시재생 프로젝트에서 공적자금의 역할 방안을 조사 <ul style="list-style-type: none"> - 민간 참여 활성화를 위한 자금보증 프로그램 등을 중점적으로 조사
<p>2. 美 취약계층 주거안정 지원 방안 모색</p> <ul style="list-style-type: none"> • 다양한 기관에서 체계적으로 공급하는 주택관련 공적자금 지원 시스템 조사

<별첨2>

국외여행 심사체크리스트

구분	심사기준
여행의 필요성	<ul style="list-style-type: none"> · 공사의 공적 역할 확대를 위한 선진 주택금융 사례 조사 필요 ☞ 국민의 주거복지 증진이라는 공사의 설립목적을 달성하기 위해 선진국의 도시재생 및 취약계층 주거 안정 프로그램을 조사하여 신사업 도입에 적극 활용할 필요
방문국과 방문기관 타당성	<ul style="list-style-type: none"> · 미국은 여러 가지 시행착오를 겪고 ‘공공이 지원하고 민간이 참여하는 도시재생 프로젝트의 성공사례’를 많이 배출하였음 · 또한 취약계층 지원을 위해 중앙정부, 주정부, 지방정부가 체계적으로 주택 관련 공적자금을 공급하고 있음 · HFA^{주1)}, AHC^{주2)} 등 뉴욕 소재 주택 관련 기관을 방문하여 공적기금의 효율적인 지원 방안에 대해 조사할 예정 <p>주1) HFA (New York State Housing Finance Agency) : 뉴욕주 주택금융공사 주2) AHC (New York State Affordable Housing Corporation) : 뉴욕주 주택공사</p>
여행자의 적합성	<ul style="list-style-type: none"> · 국내외 도시재생 사례 및 취약계층 지원 방안에 대해 지속적인 자료 조사를 해왔던 주택보증부를 기준으로 여행자를 구성하되, 정보전산부 및 채권관리부 부서원을 포함하여 각각 역할을 분담
여행기간의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 입·출국일을 제외한 일자에는 모두 업무수행을 진행하여 최소한의 출장 기간 책정
여행시기의 적시성	<ul style="list-style-type: none"> · 각 기관에 문의하여 출장국의 공휴일이 포함되지 않도록 일정을 구성
여행경비의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> · 여행경비는 여비규정의 의거하여 총액 예산 이내의 범위로 작성

<붙임 2>

경비지출 내역

(단위 : 원)

성명	금액계	항공운임 ¹⁾ (Class)	숙박비 ¹⁾	알비·식비 ²⁾	참가비	기타 ³⁾
김성태	3,536,944	1,868,000 (Economy)	949,046	676,500	-	43,398
박기정	3,532,620	1,868,000 (Economy)	949,046	676,500	-	39,074
서진희	3,661,670	2,028,300 ⁴⁾ (Economy)	949,046	645,700	-	38,624
김슬지	3,496,953	1,868,000 (Economy)	949,046	645,700	-	34,207
계	14,228,187	7,632,300	3,796,184	2,644,400	-	155,303

- 1) 항공운임 및 숙박비는 법인신용카드로 선결제
- 2) 적용환율 : ₩1,100 / \$, 지급결의일 현재 환율에 따라 변동 가능
- 3) ESTA 발급 수수료 및 해외여행자보험료
- 4) 개인사정으로 출국/귀국 공항 불일치 이용(인천→뉴욕JFK→인천→김해)

(단위 : 원)

예산과목	집행예정액*	비고
국외출장비	14,228,187	인사부 예산

* 적용환율 : ₩1,100 / \$, 지급결의일 현재 환율에 따라 변동 가능