

# 주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대한 탐색적 연구

## An Exploratory Study on Role of Community in Supply System of Housing Welfare Service

박근석<sup>1</sup> · 주관수<sup>2</sup>

Keun-Suk Park<sup>1</sup> and Kwan-Soo Joo<sup>2</sup>

(Received April 11, 2016 / Revised April 28, 2016 / Accepted April 29, 2016)

### 요 약

주택정책의 패러다임이 주택공급에서 주거복지로 빠르게 전환됨에 따라 주택물량 확대 정책에서 맞춤형 주거복지정책으로 개편이 필요하여 ‘주거기본법’이 새로이 제정되었다. 법에서는 주거복지 전달체계에서 주거복지센터의 역할을 규정하였으나, 현재의 주거복지센터로는 숫자나 인력 면에서 그 역할을 담당하기 어렵다. 따라서 주거복지 전달체계의 바람직한 모델은 지역에서 주거복지 수요를 발굴하여 지자체나 인근 주거복지센터 및 관련된 지역 민간기관 등으로 연계하여 주거복지 서비스를 제공받도록 하는 방안이 효율적인 모델로 보인다. 이렇게 하기 위해서는 지역별 커뮤니티를 구축하여 지역 공동체 활성화를 추구함과 동시에 주거복지 서비스 수요를 발굴하는 방안으로 나가는 방향이 필요할 것으로 보인다. 본 연구는 한계는 있지만 이론 및 기존의 연구에 근거하여 주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대하여 제안한 탐색적 연구이며, 기존에는 없던 연구의 시도라는데 그 의의가 있다고 할 수 있다.

**주제어** : 주거복지, 전달체계, 커뮤니티, 패러다임, 지역거점, 리더, 코디네이터

### ABSTRACT

The paradigm of the housing policy has been transformed from housing supply to housing welfare, from the policy of housing quantity expansion to the policy of customized housing welfare. The Housing Act was newly enacted to realize the new paradigm of the housing policy. The Act establishes the role of the Housing Welfare Centers in the housing welfare delivery system, but they have some difficulties in doing their role because of limited amount of centers and their manpower. The desirable and efficient model of housing welfare delivery system, therefore, is that the demand of housing welfare is discovered on local base, and that demanders can be provided housing welfare service connected to local governments or neighborhood housing welfare centers. To do so local communities should be established and activated, and the needs of housing welfare service also be discovered. This study is a exploratory one on communities' role in housing welfare delivery system in spite of some limitations based on existing theories and studies, and is significant as a new trial.

**Key words** : Housing Welfare, Supply System, Community, Paradigm, Local Base, Opinion Leader, Coordinator

## 1. 서론

과거 우리나라의 주택정책은 주택부족 문제를 해소하기 위한 주택공급위주의 정책에 집중하였다. 이러한 정책방향은 양적인 측면만을 고려한 것으로 주거의 질적인 측면은 상대적으로 소홀히 다루어졌다. 주택정책의 기본법이라 할 수 있는 「주택법」은 주택건설 및 공급 관련 사항이 주요내용을 구성하고 있고 주거복

지를 실현하기 위한 내용은 미흡한 수준이다. 그러나 사회환경은 저출산고령화, 1~2인 가구 증가, 주택보급률 100% 초과 등 주택정책의 패러다임이 주택공급에서 주거복지로 빠르게 전환되고 있음에 따라 주택정책도 주택 물량 확대 정책에서 주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편이 필요하며 이에 따라 정부는 주거정책 관련 법 체계의 최상위법 및 기본법의 지위를 갖는 「주거기본법」을 새로이 제정하여<sup>1)</sup> 주거정책의 기본원칙, 주거권, 유도

1) 한국주거복지연구원 원장(주저자: greatpks@naver.com)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(교신저자: kwans1@lh.or.kr)

주거기준, 주거복지센터, 주거복지 전문인력 양성 등의 규정을 신설하고 국가 및 지방자치단체의 책임을 명확히 하였다.

주거기본법에 나타난 주거복지센터의 역할은 제 22조에 주거복지 관련 정보제공 및 상담, 주거 관련 조사지원 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항으로 명시하고 있다. 시행령 제 14조는 대통령령으로 정하는 사항을 1. 임대주택 등의 입주, 운영, 관리 등과 관련된 정보 제공, 2. 주거복지 관련 기관, 단체의 연계 지원, 3.주택개조 등에 대한 교육 및 지원, 4. 주거복지 관련 제도에 대한 홍보, 5. 그 밖에 주거복지와 관련된 사항 등으로 명시하고 있다.

그러나 이러한 사항은 제도와 관련된 사항을 명시한 것으로 그 외에 중요한 활동에 대해서는 구체적으로 명시하지 않고 있다.

그동안 주거기본법이 제정되기 이전부터 지자체 주도의 민간 ‘주거복지지원센터’가 설립되어 주거복지 전달체계의 역할을 하며 활동하고 있었다. 이러한 민간 주거복지센터는 2007년부터 사회복지공동모금회 중앙회의 지원을 바탕으로 본격화되었으며, 2010년 대구시, 2012년 서울시에서 지원을 시작하였다(홍인옥, 2015a; 김선미, 2015). 2015년 기준 서울에 10개, 수도권 3개, 지방에 6개 센터가 설립되어 운영 중에 있다<sup>1)</sup>.

민간 주거복지센터는 그간의 활동과정에서 지역 내 자원연계를 사업의 중요한 축으로 설정해왔고, 실제 공공부문에 비해 지역 내 자원을 보다 효과적으로 활용하여 주거복지 서비스의 연계를 도모하고 있다고 평가받고 있다. 그러나 민간 주거복지센터의 운영에도 한계를 나타내고 있다. 각 센터가 담당하는 지역이 너무 넓다는 것과 예산의 부족으로 인해 담당인력이 너무 부족하다는 것이다. 이러한 한계로 인해 일정지역만을 담당하게 되어 많은 지역이 주거복지 서비스 사각지대로 나타난다는 것이다.

한편, 주거기본법상 주거복지센터는 국가 및 지자체가 직접 설치하거나 LH(한국토지주택공사)가 위탁받아 수행하도록 정하고 있으며, 지자체 조례에 의해 직접 수행하거나 다른 기관에 위탁할 수 있다. LH 등 공공기관이 주거복지센터를 운영한다면 정해진 업무분장과 예산 집행계획에 의거하여 특별한 상황이 발생하지 않는 한 업무의 지속성을 갖게 되나, 기초지자체까지 사각지대 없이 주거복지서비스를 수행하려면 상당히 많은 주거복지센터 조직이 필요하게 될 것이며, 그렇지 않을 경우 또다시 주거복지 서비스 사각지대가 발생하게 된다.

따라서 중앙에서 지방으로 내려가는 하향식(up-down) 방향의 주거복지 전달체계가 아닌 지역사회에서 올라오는 주거복지 전달체계의인 상향식(down-up) 방향이 필요한바, 그것이 바로 커뮤니티(communit)<sup>3)</sup>를 통한 주거복지 전달체계라 할 수 있을 것이다. 최근 공동주택에서는 커뮤니티에 대한 중요성이 점차 커지고 있

며, 이를 실행하는 공동주택단지들이 점차 확대되고 있는 실정이다. 이는 일반 아파트단지뿐만 아니라 임대아파트단지에서도 점차 확대되고 있으며, 일반주택 주거지에서도 점차 확대되는 추세로 주거복지 전달체계에서 그 역할이 차지하는 비중이 점차 커지게 될 것이다. 이러한 이유는 커뮤니티 활동을 통하여 공동체를 회복함과 동시에 이웃과의 관계회복으로 공동주택단지에서의 갈등이나 분쟁 등이 해소될 수 있기 때문이다.

본 논문은 주거복지 패러다임 변화와 전달체계에서 커뮤니티 역할의 중요성과 향후 수요발굴형 주거복지 전달체계의 방향에 대하여 논의하고자 한다.

## 2. 이론적 고찰과 관련 법

### 2.1 주거복지 전달체계

복지(복지서비스) 전달체계는 ‘국가와 시민사회에 의하여 동원된 복지자원을 어떤 방식을 통하여 복지서비스 수급대상자에게 공급할 것인가에 대한 집행체계, 다시 말해서 사회복지 공급자와 수요자간의 조직화된 체계, 또는 공급자들 간의 조직적인 연계’를 의미한다(김기현 등, 2013; Gilbert and Specht, 1986; 함영진 (2010) 재인용).

사회복지 전달체계는 복지서비스의 공급자와 수요자를 연결시키거나 공급자와 수혜자를 연결시키기 위해 만들어진 조직적 장치를 말한다. 주로 사회복지 급여와 서비스가 중앙정부에서 지방자치단체를 거쳐 수혜자에게 이르는 전 과정을 의미하며, 공공부문 뿐 아니라 민간 서비스 제공기관도 포함된다(김혜승, 2012).

그런데 주거복지 전달체계는 다른 복지부문에 비해 복잡한 구조를 갖고 있다. 프로그램별로 구분이 되어 서로 다른 전달과정을 거쳐 수혜자에게 제공되고 있다. 공공임대주택의 경우 공급을 주도하는 LH공사나 지자체공사가, 주택자금지원사업의 경우 주택도시기금을 운용하는 주택도시금융공사와 기금운용 금융기관 등이 집행주체 역할을 담당하는 등 부문별로 구분되고 또 동일 부문 내에서도 프로그램별로 별도로 운영되고 있는 실정이다(홍인옥, 2015a).

현재 시행되고 있는 우리나라 주요 주거복지정책은 공공임대주택 공급, 주택확보(임대)자금 지원<sup>4)</sup> 그리고 주택개량사업을 들 수 있다<sup>5)</sup>. 이러한 사업은 대부분 2000년대 들어 본격적으로 도입되어 시행하고 있다(홍인옥, 2015a)<sup>6)</sup>. 이러한 프로그램들은 임대자금 지원을 제외하고는 대부분 지자체를 통해 신청<sup>7)</sup>을 받고 있어 지자체가 주거복지 전달체계에서 주요 역할을 담당하고 있다. 주

1) 2015. 6.22. 법률 제정, 시행령 2015.12.22. 제정

2) 서울 10개소(강북, 노원, 성동, 은평, 관악, 금천, 서대문, 송파, 영등포), 수도권 3개소(인천, 부산, 성남\*), 지방 6개(부산진, 대구남구, 대구서구, 전주, 원주, 김해).

\* 성남은 모금회 지원없이 자체 운영

3) ‘공동체’와 같은 의미로 쓰이나 본 논문에서는 커뮤니티로 통일함

4) 주택확보자금 지원에는 주거급여사업이 포함됨

5) 그 외 노인, 장애인, 쪽방 거주자, 노숙인 등 주거취약계층을 대상으로 한 주거지원사업들이 일부 추진되고 있음

6) 영구임대주택(1988), 저소득가구 전세자금대출(1990) 등 일부 프로그램은 2000년 이전에 도입되었으나, 지속되지 못하고 제한적으로 시행되었기 때문에 본격적인 주거복지정책은 2000년 이후부터라고 볼 수 있음

7) 50년 공공임대와 국민임대주택 신청은 공공사업주체가 신청받으며, 주거급여는 지자체에서 신청 및 집행하고 조사는 LH에서 담당

거복지 전달체계의 개선을 위해서는 우선, 공공임대주택이나 주택 개량사업에 대한 통합성 및 종합관리운영체계 등의 정비가 필요하고, 주택자금지원 사업은 수혜자와의 접근성을 높이는 작업이 필요하다.

다음으로 주거상담서비스 활성화 방안의 모색이 필요하다. 주거상담은 효율적인 주거지원을 위한 토대이자 주거안전망 확보를 위한 기본적인 활동이라고 할 수 있다. 주거취약계층은 적절한 주거를 위한 다양한 정보를 필요로 한다. 주거문제를 안고 있는 사람이 어디서든 쉽게 접근하고 이용할 수 있는 주거상담지원체계가 필요하다. 이에 대해서는 LH 주거복지센터 내에 36개 ‘마이홈 상담센터’를 설치하여 ‘마이홈포탈’을 동시에 운영하고<sup>8)</sup> 있어 전국적인 상담체계를 갖추었다고 볼 수 있다.

한편 또 다른 고려사항은 지역사회이다. 주거문제는 지역에 따라 사정이 다르고, 필요한 주거복지 서비스의 내용이 지역마다 차이가 있을 수 있다. 따라서 주거복지 프로그램별 지원체계가 동일해야 하나, 실제 대상가구에 주거복지 서비스를 제공하는 방식은 지역특성을 반영해야 한다. 즉, 주거복지 전달체계는 지역별 수요자의 여건을 고려하여 가장 효과적으로 연결해야 하는 복합적이 고려가 필요한 영역이다(홍인옥, 2015b). 이러한 측면에서 주거복지 전달체계는 통일된 모델을 일률적으로 적용할 수 없으며, 지역 제반 여건을 고려한 전달체계를 구축해야 한다. 그러나 지역마다 다른 여건을 고려한 전달체계를 구축하기란 쉽지 않은 작업이다.

표 1. 주거복지전달체계 주요원칙 및 실현 방향

주요 원칙		실현 방향
수요자 관점	통합성 (integration)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 각종 프로그램 공급의 최접점 창구를 주거복지센터로 일원화</li> <li>■ 온라인 포털, 상담콜센터는 주거복지센터와 연계</li> </ul>
	접근성 (accessibility)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 지리적 접근성 : 주거복지센터를 권역별·지역별로 점차 확대</li> <li>- 최초 신청은 읍면동 주민센터와 연계하여 접근성 제고</li> <li>■ 심리적 접근성 : 복지전문가의 확보 및 배치</li> </ul>
	지속성 (continuity)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사례관리 : 수요자의 주거복지 욕구 종결까지.</li> <li>■ 통합사례관리 연계 : 복지 욕구가 주거 외 생활지원, 고용, 의료 등 복합적일 경우, 지자체 전달기관에 연계망 구축</li> </ul>
공급자 관점	책임성 (accountability)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 민간과 협력적 파트너십 구축 : LH의 공적 책임성 및 행정적 전문성과 민간의 복지서비스 전문성과 지역기반, 노하우를 결합</li> </ul>
	전문성 (professionalism)	
	효율성 (efficiency)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 인력구성, 조직, 업무 프로세스상의 중복성 제거</li> </ul>

\* 자료 : 복지전달체계 구성원칙과 남원석 등(2010: 89)을 토대로 재구성, 이종권 등(2015) 재인용

복지서비스 전달체계의 구성원칙은 통합성, 전문성, 포괄성, 적절성, 접근용이성, 효율성 등이 주요하며, 운영원칙은 책임성, 평등성, 지속성 등이 중요하다고 한다<sup>9)</sup>. 그러나 주거복지 부문에서의 전달체계는 수요자 관점에서 통합성, 접근성, 지속성을 공급자 관점에서는 책임성, 전문성, 효율성을 주요 원칙으로 들 수 있다(남원석 등, 2011; 이종권 등, 2015).

이러한 주거복지 전달체계는 주거기본법상 공공 ‘주거복지센터’ 설치에 의해 구현하고자 하고 있다. 수요자 관점에서 통합성과 공급자 관점의 효율성은 어느 정도 구현될 수 있을 것이나, 접근성, 지속성, 책임성, 전문성 등은 시행 초기라서 아직 미흡한 수준이라 볼 수 있다.

## 2.2 커뮤니티 관련 제도 및 연구

공동체(Community, 이하 커뮤니티)란 일반적으로 공통의 생활 공간에서 상호작용하며, 유대감을 공유하는 집단을 의미한다<sup>10)</sup>. 즉, 인간의 생물적, 사회적 기본 수요를 충족하기 위한 가장 기본적인 단위로 지역성을 전제로 하며, 집단적으로 공유하는 가치의 공간으로 문화적 전통, 사회적 통합, 규범을 생산하는 영역이다. 공동체 의식은 지역 및 사회적 안전성을 만들어 가고 지속적인 삶의 터전을 만들어가기 위한 필수 요소이다(박근석 등, 2014a). 주거단지의 커뮤니티의 정의는 주택지구 및 인접지역을 포함한 특정 공간을 공유하는 지역주민들의 공동의 가치와 이익을 위해 참여하고, 지역상·자족상·정체성을 통해 유대감 및 소속감과 함께 상호관계 속에서 더불어 사는 사회적 집단으로 정의할 수 있다(황희연, 2011). 지역에 기반을 둔 이러한 인간 중심, 지역자원 중심의 발전적인 커뮤니티 활성화는 기존의 물자투입 중심의 대규모 공급과는 다른 차원으로 자리하기에 패러다임 전환기에 갖는 의의가 매우 크다고 할 수 있다(주관수 등, 2014).

이러한 커뮤니티에 대한 사안은 여러 법에도 명시되어 있다. 2013년 「장기주택 종합계획」은 지역별 커뮤니티 형성 및 확대 유도 등 살기 좋은 주거공동체 만들기, 커뮤니티 중심의 살기 좋은 주거환경 조성 등을 명시하였다. 「도시재생 특별법」(2012년)에서는 지역역량 강화, 지역자원의 활용 등 도시의 종합적 활력 회복을 통한 지역공동체 회복을 명시하고 있다. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」<sup>11)</sup> 제3조 및 제4조는 국가 및 지자체는 입주주민의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램을 개발 및 재정지원을 명시하고, 사업주체는 입주주민 커뮤니티 활성화 계획을 수립해야 한다고 명시하고 있다. 「공동주택관리법」<sup>12)</sup> 제21조는 공동주택 입주주민은 소통 및 화합 증진을 위해 필요한 조직을 구성 및 운영할 수 있으며, 입주자대표회의 및 관리주체는 이를 지원할

9) 이진(2009: 33), 최성재·남기민(2001: 88), 이현주(2005: 28), 홍인정(2010: 60)을 참고하여 함영진(2010.4) 재인용

10) 한국민족문화대백과사전

11) 2016.1.19 시행

12) 2016.8.12 시행

8) 2015.12.1.부터 운영

수 있다고 명시하고 있다.

국토해양부(2011)는 “보금자리주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구”를 통해 보금자리주택의 공동체 활성화를 위한 국내외 사례 및 이론 검토, 보금자리 시범지구의 커뮤니티 공간 진단, 보금자리주택 공동체 도입 프로그램 구축, 보금자리주택 공동체 활성화 수준 평가체계 구축 등에 대한 연구를 수행하였다.

박근석 등(2011)은 “Social-Mix 단지에서 입주자 참여 및 갈등이 주거만족에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구”를 통해 입주자 참여(커뮤니티) 요인이 주거만족도에 미치는 영향에 있어서 매개 역할을 하는 것을 실증조사를 통해 검증하였다.

조영태 등(2011)은 “보금자리주택지구 커뮤니티시설 계획기준 및 운영방안 연구”를 통해 공동주택 부대복리시설 총량제 도입을 골자로 하는 주택건설기준 개정안에 대한 내용이 반영되어 있지 않아, 상기 연구결과를 활용하여 새로운 커뮤니티 시설 계획기준 및 운영방안을 제안하는 연구를 수행하였다.

이러한 커뮤니티 활성화 방안 관련 기존 연구는 운동공간, 휴게공간 등 커뮤니티 공간의 단위시설 계획기준 및 설치 방안, 공동체 프로그램 개발에 대한 내용의 연구가 주를 이루고 있다.

### 3. 주거복지 패러다임 변화

#### 3.1 주거복지 전달체계 패러다임 변화

기존의 주거복지 프로그램은 공공임대주택 공급 및 개보수, 주거급여사업, 주택 관련 금융지원 등을 말하였다. 이러한 주거복지 프로그램의 전달체계를 살펴보면, 우선 임대주택의 공급은 국민임대와 5년, 10년, 50년 임대주택의 경우<sup>13)</sup>를 제외하면 지자체에서 신청받고 심사 및 추천을 한다. 주거급여사업은 지자체에 신청 및 심사추천을 하고 조사는 LH에서 담당하고 있다. 다음 주거 관련 금융지원 사업은 저소득가구 전세자금 지원은 지자체에서 신청 및 추천하고 나머지 프로그램은 금융기관을 통해 시행하고 있다.

위에서 살펴본 바와 같이, 기존의 주거복지 프로그램에서 지자체는 전달체계의 큰 역할을 담당하고 있었다. 그러나 지자체를 중심으로 주거복지 전달체계를 시행하다보니 인력 등 여러 가지 한계로 인해 공급자 중심의 기존 주거복지 프로그램은 수요자들에게 홍보 부족 등으로 사업의 원활한 추진에 어려움이 따랐다.

새로이 제정된 주거기본법에서는 ‘주거복지센터’라는 조직을 통해 이러한 주거복지 프로그램에 대해 개인적으로 상담<sup>14)</sup>하고 정보를 제공해주는 역할을 담당하게 하고 있다. 즉, 찾아오는 수요자에 대하여 주거복지 프로그램을 안내해주는 역할을 하고 있다. 이를 통해 주거복지의 수요자를 발굴하고 대상자에게 필요한 서비스를 제공하는 프로세스로 변하고 있다.

13) LH, 지방공사 및 민간시행사 등 사업주체에서 신청받고 선정

14) 민간 주거복지센터에서는 주거복지 관련 상담업무를 수행하고 있었으며, 2015. 12.1.부터 LH 주거복지센터 및 LH지역본부에 ‘마이홈상담센터’ 36개소를 설치하여 상담업무를 확대 운영중임

상기와 같이 기존의 주거복지 프로그램은 공급자가 제도를 만들고 지자체나 금융기관을 통해 찾아오는 해당 제도(서비스)의 수요자에게 공급하는 것이었다. 그러나 이제는 불특정 수요자들이 누구라도 상담을 통해 자신들에게 필요한 제도(서비스)를 소개받고 해당 서비스를 제공하는 프로세스로 변하고 있는 것이다. 이러한 전달체계 프로세스 변화의 중심에 주거기본법에서는 ‘주거복지센터’라는 조직을 설치하여, 이를 거점으로 주거복지 전달체계를 구현하고자 하고 있다. 즉, 공공기관과 지자체 중심으로 다수에게 서비스를 제공하는 방식인 ‘소품종 대량 서비스 공급방식’에서, 주거복지센터를 중심으로 개인에게 맞춤형으로 제공하는 ‘다품종 소량 서비스 공급방식’으로 전환되고 있다.

그러나 앞에 설명한 바와 같이, 현재의 주거복지센터 중에는 그동안 민간에서 운영하는 주거복지센터 16개 기관이 활동 중이다. 주거기본법에 의해 2016.1월 현재 전국에 LH 주거복지센터 28개소가 활동 중에 있다. 그러나 전국의 시군구는 262개로 주거복지센터 42개소가 모든 지역을 담당하기에는 한계가 있다<sup>15)</sup>.

시군구 단위로 주거복지센터를 설치한다면 최소 240여개소가 필요하며, 센터당 10명의 인력이 소요된다 하더라도 2,400명의 인력이 필요하다. 한편 전국의 읍면동은 3,496개로 읍면동 단위로 주거복지 네트워크 거점을 고려한다면, 3,500여개소와 거점당 소요인력 1~2명을 고려하면 약 5,000~7,000명의 인력이 필요하다고 할 수 있다(이종권·박근석·김경미, 2015). 이러한 상태로는 지역 네트워크 거점에서는 인력의 한계로 인해 상담을 포함하여 최소한의 주거복지 서비스 프로그램을 진행할 수밖에 없는 상황이 될 것이다.

#### 3.2 커뮤니티를 통한 주거복지 서비스 패러다임 변화

영구임대주택 공급(1988), 국민임대주택 공급(1998) 등이 있었으나, 일반적으로 주거복지에 대한 논의와 본격적인 주거복지정책은 2000년대부터 시작되었다고 본다. 따라서 2000년부터 주거급여사업을 본격 시작한 2015년까지를 주거복지의 태동기라고 할 수 있다. 이 시기는 임대주택 재고량을 확대하는 정책을 추진하였으며, 중앙정부가 주도하는 공급자 중심의 주거복지정책 시행기라 할 수 있다.

이 시기에 국토교통부에서 공동체 활성화에 관심을 두기 시작했으며<sup>16)</sup>, 서울시에서는 일반 아파트단지를 대상으로 한 커뮤니티 활성화 매뉴얼을 제작하여 공동체 활동을 확산하고자 하였다<sup>17)</sup>. 같은 시기 광주시에서는 화정4동주민센터를 중심으로 마을공동체 활동을 추진하였으며 활동결과를 제작하여 공동체 활성화 확산을 도모하였다<sup>18)</sup>.

한편, 전주시에서는 국가 R&D 사업의 일환으로 활동하였던<sup>19)</sup>

15) 기타 지자체에서 주거복지센터를 개소한 것을 고려치 않고 계수. 서울에 소재한 민간 10개, LH 3개 주거복지센터를 제외하면, 기타 지역은 29개소로 축소됨

16) 국토교통부(2011), ‘보금자리 주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구’ 시행

17) 서울시(2011) ‘아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼’ 아파트주민용 및 커뮤니티 플래너용으로 제작 배포

18) 광주화정4동주민센터(2012), ‘마을공동체’ 책자 제작 및 배포

‘전주도시재생지원센터’에서 지역자력형 도시재생 사업으로 지역 주민 커뮤니티를 통한 재생사업을 2011.4월~2014.4월까지 추진하여 성공적인 모델로 평가받고 있다<sup>20)</sup>. 전주사례의 활동은 도시재생으로 시작했으나, 주민역량강화 사업 연계 집수리사업, 주민신문 발간, 마을공부방 운영 등 지역주민이 필요로 하는 프로그램들을 주민들이 센터의 도움을 받아 자력으로 해결하는 모델을 제시했으며, 여러 가지 활동 중 주거복지와 연계되는 활동을 추진하였다.

이러한 커뮤니티 활동은 익산시, 논산시 등에도 지자체를 중심으로 추진하고 있으며, 논산시는 ‘희망마을 지원센터’를 2016.1월부터 시청에 설치하여 지역 커뮤니티를 지원하고 있다.

박근석 등(2014a)은 국민임대단지 2개 단지에서 커뮤니티 활동을 시범운영한 후 커뮤니티 활동 전·후를 비교하여 입주민 조사를 통해 활동결과를 평가하였다. 입주민 조사결과 거주만족도는 활동 전(3.3)에 비해 활동후(4.0)에 높아졌다. 또한 활동을 통한 단지활력 정도를 보면, 입주민 소통정도는 전(3.5)에 비해 후(3.9)에 근소하게 좋아진 것으로 나타났으며, 단지활력 도움은 전(3.6)에 비해 후(4.3)가 좋아진 것으로 나타났다. 또한 거주만족 기여도는 전(3.7)에 비해 후(3.9)가 근소하게 좋아진 것으로 나타나 커뮤니티 활동이 전반적으로 단지의 활력과 입주민 삶의 질에 기여했다고 볼 수 있다<sup>21)</sup>.

표 2. 공동체 활동의 기여도

구분	시행	전체	공동체 활동		
			소계	참여	불참
거주만족도평균	시행전	3.4	3.4	3.3	3.5
	시행후	3.8	3.8	4.0	3.6
활동 통한 입주민 소통정도	시행전	3.5	3.5	3.6	
	시행후	3.9	3.9	3.9	
활동 통한 단지활력 도움정도	시행전	3.6	3.6	3.6	
	시행후	4.2	4.2	4.3	
활동 통한 거주만족 기여도	시행전	3.7	3.7	3.7	
	시행후	3.9	3.9	3.9	

주거복지의 태동기 후반에 나타난 커뮤니티 활동은 제도 및 공급 중심의 주거복지 프로그램에서 공동주택단지의 지역주민 중심의 수요창출형 주거복지 프로그램으로의 전환이라 할 수 있다.

주거급여 사업이 어느 정도 안정화 되어 가고, 주거기본법이 본격 시행되는 2016년부터는 주거복지 기반 확대기라 할 수 있다. 이 시기는 주거공간에 주거급여까지 더하여 주거안정을 이루고 지역 주거복지센터가 태동하는 시기이다. 또한 이 시기는 도시 및 아파트단지에서 커뮤니티 활동<sup>22)</sup>이 점차 확대되기 시작하며,

지방정부가 주도하는 수요자 중심의 주거복지정책 시행기라 할 수 있다.

지역 주거복지센터가 어느 정도 성장하고 커뮤니티 활동이 안정화 되어가는 시기는 2021년부터라 가정하고 이 시기는 주거복지 안정기라 할 수 있다. 이 시기는 지역에서 커뮤니티 활동이 활성화 되고 지역의 주거복지 수요를 발굴하는 시기로 지역이 중심이 되는 주거복지의 정착기라 할 수 있다.

이러한 주거복지의 패러다임 변화에 대해서는 논의는 필요하겠지만, 그림 1과 같이 제안한다.

2012년 주거복지 대토론회<sup>23)</sup>에서는 향후 주거복지의 방향을 다음과 같이 제시하였다. 생애주기별로 소득수준과 점유형태가 달라지기 때문에 다원적인 방향으로 추진해야 한다. 청년층에게는 일자리, 소득창출과 연계될 수 있도록 해야 하며, 중장년층에게는 주거소비 조정이 원활하게 이뤄질 수 있도록 하고, 노년층에게는 의료·복지 서비스가 연계된 묶음형태의 주거지원체계가 필요하다(한국주택학회 등, 2012) 고 한다. 한편으로는 한정된 재원으로 공공이 모든 것을 감당할 수는 없기 때문에 민간의 참여를 유도할 수 있는 방안이 필요하며 주거복지 수혜자의 능동적 주거복지<sup>24)</sup>도 필요하다.

또한 앞서 설명한 바와 같이, 주거복지 전달체계는 지역별 수요자의 여건을 고려하여 가장 효과적으로 연결해야 하는 복잡적이 고려가 필요한 영역이다. 즉, 지역별로 다른 수요에 맞게 프로그램이나 서비스를 효과적으로 제공하는 방안이 필요하다. 현 상황에서는 ‘주거복지센터’가 그 역할을 담당해야 하나, 센터의 수와 인력을 고려할 때 지역별 수요발굴과 서비스 제공은 어렵다고 볼 수 있다.

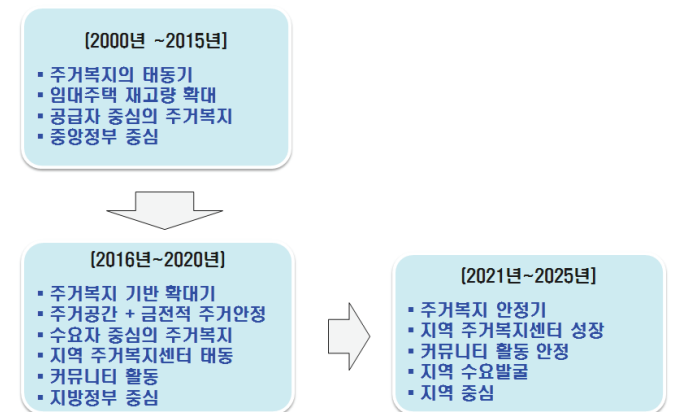


그림 1. 주거복지 패러다임 변화

따라서 바람직한 주거복지 전달체계의 모델은 지역에서 주거복지 수요를 발굴하여 지자체나 인근 주거복지센터 및 관련된 지역

19) LH 도시재생사업단의 세부과제 중 하나로 연구 및 테스트베드 활동 추진  
 20) 이연숙(2014), 전주도시재생지원센터 활동 결과로 ‘지역자력형 도시재생 현장 전주 테스트베드 백서’ 발간  
 21) 박근석 등(2014: 59~63). 평가는 리포트 5점척도로 조사한 후 커뮤니티 참여자들의 평균점수로 비교함  
 22) 2016년 이전부터 공동주택단지에서는 커뮤니티 활동이 있었으며, LH에서는 2013년부터 공공임대주택단지 관리소를 중심으로 ‘주거복지 거버넌스’를 조직하여 커뮤니티 활동을 추진하고 있음

23) 한국주택학회, 한국주거환경학회, 건설산업연구원, 주택산업연구원, 주거복지연대 공동 주최 대토론회 개최(2012.11.12.)  
 24) 능동적 주거복지는 기본적으로 형평성에 기초하는 것으로 주택에 대한 비용을 개인의 노력으로 일정 부분 부담하게 하고, 정부가 이를 일정부분 지원하는 방식(한국주택학회 등, 2012: 88)

민간기관 등으로 연계하여 주거복지 서비스를 제공받도록 하는 방안이 효율적인 모델로 보인다. 이렇게 하기 위해서는 지역별 커뮤니티를 구축하여 지역 공동체 활성화를 추구함과 동시에 주거복지 서비스 수요를 발굴하는 방식으로 방향이 필요할 것으로 보인다.

그러기 위해서는 주거복지센터 등 주거복지 서비스 전달 기관에서 지역의 오피니언 리더를 발굴하여 커뮤니티 활동을 위한 교육 및 지원을 위한 인력 등의 체계가 준비되어야 할 것이다. 또한 지역의 민간 관련 기관 및 자원과 연계되도록 하는 고민과 노력이 필요할 것이다.

#### 4. 지역 커뮤니티 활성화를 위한 대안

##### 4.1 지역 커뮤니티 확대 방안

급속한 경제성장과 함께 지역주민의 생활양식이나 생활의식의 변화, 생활환경의 악화에 의해 지역사회의 쇠퇴화가 진전되어 왔기 때문에, 사회복지분야, 주거복지분야, 도시사회화 등 모든 분야에 있어서도 국민의 생활복지를 향상시키기 위한 방법으로써, 복지활동을 주제로 한 새로운 커뮤니티 형성의 가능성을 모색하는 것은 패러다임의 전환을 의미한다고 할 수 있다(김태일, 2015). 그러나 문제는 지역의 커뮤니티 형성에 대한 개념보다도 지역에서 어떻게 실현해 나갈지가 중요하다고 할 수 있다. 이를 위해서는 지역 거점 조직 차원과 추진 리더 차원에 대한 고려가 중요하다고 할 수 있다.

##### 4.1.1 지역 거점을 중심으로 한 커뮤니티 확대

도시의 공동주택에서는 단지를 중심으로 커뮤니티 활동을 진행하고 있다고 앞서 설명하였다. 그러나 도시에서도 공동주택단지가 아닌 일반주택에서는 커뮤니티 활동이 거의 추진되지 못하고 있는 실정이다. 특히, LH같은 공공사업자는 기존주택 매입임대사업을 하고 있으나 매입임대 입주자들은 공공임대주택 단지에 비해 주거복지 서비스 프로그램 수혜를 받지 못하며 커뮤니티 활동을 못하고 있는 상황이다. 이유는 거점으로 활용할 공간이 여의치 않기 때문이며, 또 다른 이유는 커뮤니티를 이끌어 갈 수 있는 리더가 없기 때문이다.

이러한 일반주택에서 커뮤니티 활동을 하기 위한 방안은 우선 거점을 커뮤니티 공간으로 활용하는 방식을 들 수 있다.

이러한 거점으로 활용할 수 있는 첫 번째 방법은 다음과 같다. 기존의 다세대주택 및 다가가주택 몇 동을 그룹화 하여 그룹내 매입임대주택 공가를 거점시설로 리모델링하여 복합적 기능의 다세대교류기능의 시설로 활용하는 방법이다(김태일, 2015). 이러한 그룹화는 보행권의 범위(대략 500~600m 이내)에 들어야 이동에 불편함이 없으며, 이 거점시설은 회의공간 및 간단한 공동작업 공간, 경우에 따라서는 공동육아공간 및 공부방 등으로 활용될

수 있을 것이다.

거점공간 활용방안 두 번째 방식은 지역의 기존시설 활용방법이다. 농촌이나 지방의 경우 주민복지센터 등 기존 시설들이 확보되어 있는 점을 고려하여 권역별 복지지원거점시설로 활용하는 방법이다. 지역에 이러한 거점이 여의치 않을 시에는 교회나 성당 등 종교시설 및 학교시설을 거점으로 활용하는 방안도 가능할 것으로 보인다. 지역의 이러한 거점시설은 많은 지역주민들이 모일 수 있으며, 지역 커뮤니티 활동 공간 및 대형 공동작업장 등으로도 활용이 가능하여 지역 특산품 제조를 위한 조합 등을 통한 일자라도 추진이 가능할 것으로 보인다.

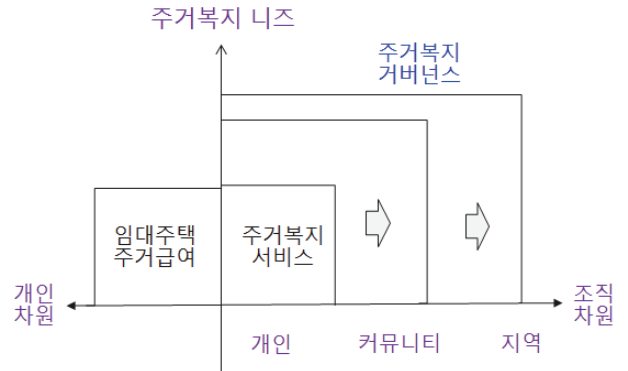


그림 2. 주거복지 대상 확대 개념도

지역거점을 중심으로 커뮤니티 활동을 추진하기 위해서는 커뮤니티를 위한 지역 자문단을 구성하는 것을 제안한다. 지역자문단의 역할은 해당 지역의 오피니언 리더 발굴, 협력기관(주민자치센터, 학교, 지역 NGO, 복지기관, 보건소 등)과의 협력체계 구축 등을 지원한다. 자문단의 구성은 지역의 이장, 노인회장, 청년회장, 부녀회장, 지자체의원, 지구대장(파출소장) 등 지역전문가라 할 수 있는 인사들로 구성한다. LH의 경우 도시의 주거복지사업을 위하여 이러한 자문단을 ‘주거복지 거버넌스 협의체(이하 주거복지 거버넌스)’라 명명하고 활동을 하고 있다(박근석 등, 2014b)<sup>25</sup>.

지역사회복지의 실천을 위해서 거버넌스의 작동 구조라 할 수 있는 네트워크의 도입 필요성은 일찍부터 제기되었다(김익균, 1998; 박광덕, 2001)<sup>26</sup>. 지역내 공공, 영리, 비영리 복지 자원들의 통합적 협력체제를 구축하여 이용자 중심의 지역단위의 종합적 복지서비스 제공을 위해서는 주거복지 거버넌스와 같은 조직이 필요한 시점이다(박근석 등, 2014b). 이러한 조직의 기반 아래 지

25) LH 주거복지거버넌스 활성화 방안 연구(LH연구원), 2011년부터 시행함. 2014.10월 기준 217개 단지에서 단지별로 주거복지 거버넌스를 구성하여 단지의 주거복지를 위한 회의를 통해 결정된 사안을 중심으로 커뮤니티 활동을 추진함. 거버넌스 멤버로는 관리소장, 입주자대표회의장, 부녀회장, 노인회장, 지자체의원, 학부모회장, 파출소장 등 지역 전문가로 구성  
26) 김익균(1998), 지역사회복지실천의 과제와 전망, 사회복지정책 Vol.7, 한국사회복지정책학회; 박광덕(2001), 지역사회복지에 있어서 정책네트워크의 활용방안, 2011년 하계학술대회발표논문집, 한국정책학회. 박근석 등(2014b) 재인용

역 거점을 중심으로 커뮤니티 활동을 전개하도록 하는 방향이 필요하다.

#### 4.1.2 지역 커뮤니티 리더 발굴

지역의 커뮤니티는 주거복지센터에서 주도적으로 추진하는 것도 한가지 방향이다. 그러나 주거복지센터가 영향을 미치지 못하는 지역이 많은 상황에서는 어려움이 따른다. 따라서 지역의 주민 중에서 리더를 발굴하여 커뮤니티를 이끌어가도록 하는 방향이 바람직한 방향이라 할 수 있다. 자생단체인 청년회 또는 부녀회 회원 중에서 리더역량을 지닌 인재가 있을 가능성이 크며, 숨겨진 인재들도 있으므로 주거복지센터에서는 우선 지역 거버넌스를 조직하여 이러한 인재를 발굴하는 노력이 필요할 것이다.

지역에서 리더 역할을 할 수 있는 인재를 구하기 어려울 경우 외부전문가(coordinator)를 통해 커뮤니티를 구성하고 운영할 수 있도록 하는 것도 방안이다. 즉, 코디네이터가 지역에서 커뮤니티 활성화를 위한 주민참여의 기획 및 조정자로서 주민의견 수렴 및 커뮤니티 활성화 계획에 접목시킬 수 있도록 지원한다(황희연, 2011; 박근석 등, 2014a). 박근석 등(2014a: 65)의 커뮤니티 활동 후 참가자 조사결과에서도 공동체 활성화를 위한 중요 조직으로 공동체 활동 전문가의 필요성을 높게 응답하고 있어, 지역에서 코디네이터 활동의 중요성을 설명하고 있다.

서울시에서는 공동주택 커뮤니티 전문가 제도를 도입하여 활용한 사례가 있다. 서울시는 공동주택 입주민간 공동체 관계회복을 위해 단지 내 커뮤니티 형성을 선도해 나갈 커뮤니티 전문가를 자치구별로 1명씩 선발하여 배치하였다. 해당지구 내 구청에서는 커뮤니티 활성화 관련 사업정보 제공, 공모사업 추진, 설명회 개최 등을 지원하고, 코디네이터는 입주민들의 커뮤니티 형성을 위해 주민들의 특성 파악, 커뮤니티 조직 구성, 단지별 맞춤 프로그램 기획 등을 지원하는 역할을 담당하였다(황희연, 2011).

한편, 주거복지사 자격제도는 2016년부터 공인민간자격<sup>27)</sup>으로 승격되어 자격자가 많이 배출될 예정이다. 주거복지사 과정에서는 커뮤니티 과정을 이수해야 하기 때문에 주거복지사 자격자들도 커뮤니티 전문가라 할 수 있다. 따라서 지역에서 리더 발굴이 어려울 경우 이들을 지역에 배치하여 코디네이터로 활용하는 것도 한 가지 방안이다.

#### 4.2 지역 커뮤니티 구축: 미국 사례

미국 사례로, 지역 커뮤니티의 주거수요를 위하여 수행하는 조직중에는 CDC(Community Development Corporations)라는 공단조직이 있다. CDC에서는 지역별 커뮤니티로 커뮤니티 개발공단(Community Development Corporations: CDCs)을 비롯하여 커뮤니티 재정투자회사(Community Development Financial

Institutions: CDFIs), 커뮤니티 부동산 신탁(Community Land Trusts: CLTs), 협동조합(Cooperatives: Co-ops), 정부-지역-개인의 부문간 협력(Cross-Sectoral), 종업원지주제도(Employee Stock Ownership Plans: ESOPs), 그린칼라직무(Green Collar Jobs), 저소득층 저축을 통한 주택마련 프로그램(Individual Wealth Building, Individual Wealth Preservation), 사회적 책임투자, 도시농업 커뮤니티 운영, 시영 지역공동체사업(Municipal Enterprise), 국가 및 지역별 신개발정책(New State & Local Policies), 지방정부자산구축(State Asset Building Initiatives), 소상공인을 위한 정부 및 지방 투자(State & Local Investments), 교통거점중심 개발(Transit-Oriented Development), 지역거점 기관(Place-Based Institutions), 교육기관, 의료기관, 종교, 문화적 거점기관(Anchor Institutions), 대학과 지역사회 파트너십(University & Community Partnerships)의 개발과 유지의 전략적 대응을 전개한다<sup>28)</sup>.

CDC는 지역별 커뮤니티를 개발하는 조직으로 산하에 4,600개의 커뮤니티 개발업체를 구성하고 있다. 주요 통계는 다음 표와 같다.

표 3. CDC Basic Statistics (Based on 2005 industry census)

커뮤니티 개발 회사	4,600 개
평균 사력	18 years
평균 직원수	10명
커뮤니티 비거주 건물 프로젝트	45%
평균 연간 주택건설 (1998-2005)	86,000 units
평균 연간 상업용 건축물 건설 (1998-2005)	8.75mill. sq. ft.
전체 CDC 총 고용인 수	199,000명
연간 CDC 활동으로 인한 고용창출 (1998-2005)	75,000명
CDCs 주식투자	17%
하나 이상의 사업을 추진하고 있는 CDCs	21%

이러한 CDC(Community Development Corporations)라는 공단조직의 구성원 중의 하나로 동부해안아시아지역개발회사(East Bay Asian Local Development Corporation: EBALDC)가 있다.

EBALDC에서는 지역의 저소득층 가족과 개인들을 위한 아파트와 주거단지, 상업지구 및 커뮤니티 센터, 커뮤니티 개발사업을 수행한다. 이를 통하여 가족과 개인이 재정적으로 안정되고, 건강하며 충실한 삶을 살아갈 수 있도록 하는데 필요한 자원들을 확보할 수 있도록 한다. EBALDC에서는 이웃경제개발프로그램(Our Neighborhood and Economic Development programs)을 통하여 매년 알라메다와 콘트라 코스타 카운티(Alameda and Contra Costa counties)지역의 저소득 가족과 개인을 위하여 총 4,000명에게 서비스를 제공하고 있다. EBALDC 지역 서비스는 EBALDC 코디네이터를 통하여 거주민들의 구체적인 니즈에 맞추어 다양한

27) 주거복지사 자격은 그동안 등록민간자격으로 운영되다가 2016.1.1.일자로 공인 민간자격으로 승격됨

28) <http://community-wealth.org/strategies/index.html>

서비스를 제공한다. 여기에는 주거안정, 복지지원, 정신건강지원 프로그램을 포함하여 여러 가지 서비스 지원 프로그램이 포함된다.

또한 EBALDC에서는 가족경제성공 지원 프로그램(Family Economic Success: FES programs)를 통하여 가족 구성원, 개인들을 지원하여 재정적으로 안정할 수 있도록 하며, 장기적으로는 스스로 자립할 수 있도록 계획을 수립하고 실천할 수 있도록 지원한다. 예를 들면, 재무적 계획을 수립할 수 있도록 청년과 성인들을 위한 교육과 재정상담과 재정 카운슬링, 세제혜택 재형저축 계좌(Individual Development Accounts: IDA)의 개설과 저소득층 가족이 어떻게 하면 자활하고 재산을 늘려나갈 수 있는가를 교육, 지도하는 역할도 담당한다<sup>29)</sup>.

CDC와 EBALDC의 활동에서 보는 바와 같이 커뮤니티에 대한 접근과 대응에 있어서도 그 대상에 따라 니즈와 구성원, 계획 및 대응행동, 자원과 투입원칙의 전개가 다르다.

이러한 여러 가지 요인을 결합한 커뮤니티 활동의 프레임워크는 다음과 같은 요소들에 의하여 결정된다고 할 수 있다. ① 커뮤니티 구성원, ② 커뮤니티 활동의 니즈, ③ 커뮤니티 활동의 자원, 재원과 책임요소, ④ 커뮤니티 활동 내용의 기본적 요소를 중심으로 기본적인 프레임워크를 구성할 수 있다. 이러한 기본적 요소들 간의 결합을 중심으로 실천영역으로 ④ 구성원의 특성별 니즈와 ⑤ 니즈별 대응활동, ⑥ 커뮤니티 활동의 실천 및 ⑦ 커뮤니티 활동의 참여 및 책임실천의 영역을 도출할 수 있다.

이 프레임워크는 우리나라의 경우에도 적용할 수 있다. 우리나라의 경우 단기적인 프로그램 위주로 커뮤니티 활동을 추진하였다. 이유는 인력과 프로그램에 대한 재정이 부족하였기 때문이다. 향후 지속성을 위해 지역 주민들의 니즈를 파악함과 동시에 니즈에 대한 활동까지도 고려해야 한다. 이를 위해서 인력과 재정이 필요한바, 지방정부의 적극적인 관심과 노력이 필요하다.

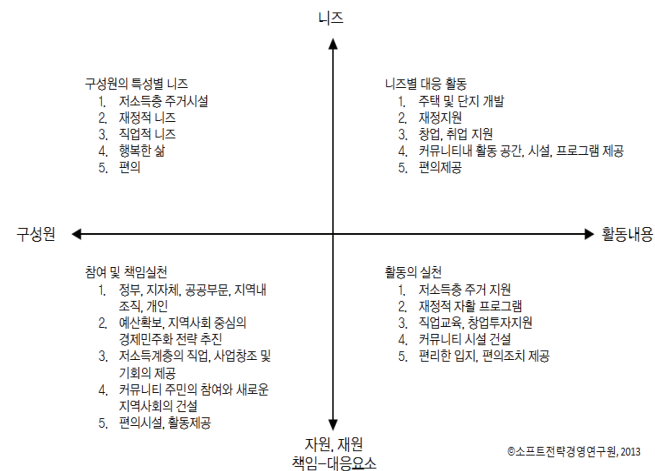


그림 3. 커뮤니티 활동 프레임워크(30)

## 5. 결론

주택정책의 패러다임이 주택공급에서 주거복지로 빠르게 전환됨에 따라 주택물량 확대 정책에서 맞춤형 주거복지정책으로 개편이 필요하여 ‘주거기본법’이 새로이 제정되었다. 법에서는 주거복지 전달체계에서 주거복지센터의 역할을 규정하였으나, 현재의 주거복지센터로는 숫자나 인력 면에서 그 역할을 담당하기 어렵다. 또한 주거문제는 지역마다 사정이 다르기 때문에 필요한 주거복지 프로그램별 지원체계는 동일하면서도 서비스 제공방식은 지역특성을 반영해야 한다.

한편, 최근 커뮤니티의 중요성이 부각되며 도시의 아파트 단지 뿐 아니라 일반주택 및 지역으로도 점차 확대되는 추세에 있다. 이러한 커뮤니티는 공공 주거복지센터의 업무가 미치지 못하는 지역에서도 거주자들의 주거복지 수요를 발굴하여 그에 맞는 서비스를 제공할 수 있으며, 거주민들의 삶의 질에 직접적으로 영향을 미칠 수 있다는 점에 우리에게 큰 의미와 시사점을 주고 있다.

결론적으로 주거복지 전달체계의 바람직한 모델은 지역에서 주거복지 수요를 발굴하여 지자체나 인근 주거복지센터 및 관련된 지역 민간기관 등으로 연계하여 주거복지 서비스를 제공받도록 하는 방안이 효율적인 모델로 보인다. 이렇게 하기 위해서는 지역별 커뮤니티를 구축하여 지역 공동체 활성화를 추구하고 동시에 주거복지 서비스 수요를 발굴하는 방향으로 될 수 있도록 정책추진이 필요할 것으로 보인다.

지역 커뮤니티의 거점으로는 기존의 다세대주택 및 다가구주택 몇 동을 그룹화 하여 그룹 내 매입임대주택 공가를 거점시설로 리모델링하여 복합적 기능의 다세대교류기능의 시설로 활용하는 방법과 기존 시설을 이용하는 방법을 제안하였다.

또한 이러한 커뮤니티를 운영하기 위해서는 주거복지센터 등 주거복지 서비스 제공 기관에서 지역의 오피니언 리더를 발굴하여 커뮤니티 활동을 위한 교육 및 지원을 위한 인력 등의 체계가 준비되어야 할 것이다. 그리고 더 나아가 지역의 민간 관련 기관 및 자원과 연계되도록 하는 노력이 필요할 것이다.

본 연구는 이론 및 기존의 연구에 근거하여 주거복지 전달체계에서 커뮤니티의 역할에 대하여 제안한 탐색적 연구이며, 기존에는 없던 연구의 시도라는데 그 의미가 있다. 다만 본 연구는 다음과 같은 면에서 한계를 갖는다. 첫째, 이론과 기존 연구에 의해 모델을 제시하다보니 실증적 측면에서 현상에 대한 설명과 연구결과와의 적용에는 한계가 있을 수 있다. 따라서 향후 연구에서 모델에 대한 보완이 있어야 할 것으로 생각한다. 둘째, 커뮤니티에 대한 연구들은 도시에 있는 아파트 단지들을 중심으로 이뤄지다 보니 지역까지 설명하기에는 한계가 있을 수 있으며 이에 대해서는 추가 연구가 필요할 것으로 생각한다.

29) <http://www.ebaldc.org/our-programs>

30) <http://rmeoc.org/conference>, 박근석 등(2014a: 54) 재인용



## 참고문헌

1. 광주화정4동 주민센터(2012), 「마을공동체」.
2. 김기현, 서용석, 황명진, 하수정, 김선녀, 최요석(2013), 「복지서비스 전달체계 개선방안 연구: 수요자 중심 전달체계 모형개발을 중심으로」, 국회예산정책처.
3. 김선미(2015), “서울시 주거복지지원센터 실적분석 및 발전방안 모색”, 「서울시 주거복지지원센터 성과보고회 및 토론회 자료집」.
4. 김익균(1998), “지역사회복지실천의 과제와 전망”, 「사회복지정책」, 7.
5. 김태일(2015), “제주지역거점형 주거복지 클러스터 구축방향”, 「한국주거복지포럼 토론회 자료집」.
6. 김혜승(2012), 「서민주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구」, 국토연구원.
7. 남원석, 최은희, 조정은(2011), 「지역밀착형 주거지원서비스 지원체계 구축방안」, 토지주택연구원.
8. 박광덕(2001), “지역사회복지에 있어서 정책네트워크 활용방안”, 「2001년 하계학술대회발표논문집」.
9. 박근석, 주관수, 백혜선(2015), “공공주거복지센터 개편방향과 주거복지정책 방향”, 「한국주거복지포럼 대토론회(2016년 부동산시장 전망과 주거복지정책 방향) 발표자료」.
10. 박근석, 백혜선, 김옥연, 조재성(2014a), 「코디네이터를 활용한 임대주택단지 공동체 활성화 방안 연구」, 토지주택연구원.
11. 박근석 등(2014b), 「LH 주거복지 거버넌스 활성화 방안 연구」, 토지주택연구원.
12. 박근석, 박은규, 권치홍, 남원석(2011), “Social-Mix 단지에서 입주자 참여 및 갈등이 주거만족에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구”, 「LHI Journal」, 2(3).
13. 서순복(2005), 「거버넌스 상황에서 갈등관리를 위한 대체적분쟁해결제도」, 집문당.
14. 서울특별시(2011), 「아파트 커뮤니티 활성화 매뉴얼(아파트주민용, 플래너용)」.
15. 이연숙(2014), 「지역자력형 도시재생 현장 전주 테스트베트 백서」, 전주시재생지원센터.
16. 이종권, 박근석, 김경미(2015), 「종합적 주거복지 전달체계 구축 연구: LH의 역할을 중심으로」, 토지주택연구원.
17. 조영태(2011), 「보금자리주택지구 커뮤니티시설 계획기준 및 운영방안 연구」, 토지주택연구원.
18. 주관수 등(2014), “도시저층 집합주택계획방향에 관한 연구”, 「서민주거복지를 위한 LH의 역할과 방향(LH 창립5주년 기념 세미나 자료)」.
19. 한국주택학회, 한국주거환경학회, 건설산업연구원, 주택산업연구원, 주거복지연대(2012). 「주거복지 갈 길을 묻다(주거복지대토론회 자료집, 2012.11)」.
20. 함영진(2010), “유럽 사회복지 전달체계 분석: 공공부조를 중심으로”, 「비정기학술발표논문집」, 18.
21. 홍인옥(2015a), “주거복지센터 활동의 성과와 향후 과제”, 「서울시 주거복지지원센터성과보고회 및 토론회 자료집」.
22. 홍인옥(2015b), “우리나라 주거복지전달체계 현황과 개선방안”, 「한국주거복지포럼 대토론회(2016년 부동산시장 전망과 주거복지정책 방향) 발표자료」.
23. 황희연, 구자훈, 백기영, 이선영(2011), 「보금자리 주택지구 주민공동체 활성화 방안 연구」, 국토교통부.
24. Gilbert, N. and H. Specht (1986), *Dimensions of Social Welfare Policy, 2nd ed. Englewood Cliffs, NJ: Prentice-Hall.*
25. <http://community-wealth.org/strategies/index.html>.
26. <http://www.ebaldc.org/our-programs>.
27. <http://rmeoc.org/conference>.