

지역사회는 경제기반형 재생사업에 어떻게 참여하는가?

대규모 재생사업의 사회적 책임을 요구하는 미국의 지역사회공헌협약

[글] 김지은 수석연구원 jieun.kim@i-sh.co.kr
서울주택도시공사 도시연구원

도시재생 뉴딜과 지역사회의 참여

도시재생 뉴딜은 신성장동력 발굴과 노후주거지 및 구도심 활성화를 위해 일정 기간 동안 공공투자를 공간적으로 집중시키는 정책이다. 주거환경 개선뿐만 아니라 좋은 일자리 창출, 개발이익의 지역사회 재투자, 기존 주민과 상인들의 동지내몰림 방지까지 아우르는 경제·사회정책이기도 하다. 이에 따라 자발적인 상생협약 유도, 영세상인과 청년창업가를 위한 저렴 임대공간 확보, 사회적경제 조직 육성 등 다양한 방안이 모색되고 있다. 또한 투기 과열지구를 도시재생 뉴딜사업에서 배제함으로써 서민 주거안정이 재생사업에 우선한다는 점을 명확히 하고 있다. 공공투자 확대의 혜택이 지역과 주민에게 돌아갈 수 있도록 공공이 선제적으로 대응방안과 사회통합형 사업모델을 제시하고 있는 것이 중요한 특징이다.

다섯 가지 도시재생 뉴딜사업 유형 중 경제적 파급효과가 가장 클 것으로 예상되는 사업은 경제기반형이다. 우리동네살리기, 주거지지원형, 일반근린형, 중심시가지형은 주로 중소 규모 지역단위의 재생사업인 반면, 경제기반형은 역세권, 산업단지, 항만 등 국가·도시 차원의 경제적 쇠퇴에 대응하기 위해 새로운 경제거점을 조성하는 사업이다.(국토교통부, 2017.9) 그런 만큼 국비 지원의 규모도 크고(250억 원) 사업 대상지의 면적도 크다.(50만㎡ 내외)

최근 발표된 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인에 따르면 지자체는 사업계획 수립 및 추진체계를 구축하고, 공기업·민간사업자는 사업 시행·시공을 담당하며 주민은 협의체 등을 구성하여 의사결정 과정에 참여하도록 되어 있다. 그러나 경제기반형 재생사업에서 주민 참여의 의미와 실체를 구체적인 모습으로 그려내기는 쉽지 않은 실정이다.

공공과 민간의 대규모 자본이 투입되는 사업에서 지역사회와 주민의 참여란 무엇을 의미하며, 어떤 과정을 거쳐 어떤 성과를 거둘 수 있을까? 2000년대 이후 미국에서 주목받고 있는 '지역사회공헌협약(Community Benefits Agreement, CBA)' 사례는 이러한 질문들에 대한 실마리를 제공해준다.

지역사회공헌협약이란?

지역사회공헌협약(이하 CBA)은 공공지원을 받는 대규모 민간개발사업의 사회적 책임을 담보하기 위한 수단이다. 쇠퇴 지역의 경제 활성화에 기여한다는 명목으로 공공지원을 요구하는 민간개발업체를 상대로 지역 비영리단체와 주민들이 직접 협상을 벌여 지역사회 공헌에 대한 약속을 이끌어내는 것이다. 개발업체와 지역 비영리단체가 협상 테이블에 앉는 이유는 사업 추진에 필요한 공공의 보조금, 토지용도 변경, 사업 승인을 받는 과정에서 지역사회의 지지가 뒷받침되어야 하기 때문이다. CBA는 개발업체와 지역사회 대표단체 간의 법적 구속력을 지닌 계약이며, 지역 비영리단체 연합은 이행 과정과 결과를 지속적으로 점검한다. CBA에 담기는 지역사회 공헌 계획의 내용은 프로젝트와 지역에 따라 차이가 있지만, 대체로 지역주민 우선채용 비율, 생활임금 보장, 부담가능한 주택 확보, 공공시설 확충 등에 대한 측정 가능한 목표치와 실행계획이 포함된다.

최초의 CBA가 체결된 것은 1998년 LA의 대규모 쇼핑-엔터테인먼트 복합시설인 할리우드&하이랜드 센터(Hollywood and Highland Center) 개발사업이다. 최고급 호텔, 매년 아카데미 시상식이 열리는 4,000석 규모의 공연장, 레스토랑, 대형 쇼핑몰, 주차장 등이 결합된 총 사업비 3억 3,880만 달러(4,330억 원) 규모의 초대형 복합개발사업이었다. 지역경제에 엄청난 파급효과를 안겨주는 사업이었지만 지역주민들은 그로 인한 교통 체증, 주거비 상승, 환경오염, 범죄 발생 등을 우려했다. 당시 LA 시의원이었던 재키 골드버그(Jackie Goldberg)는 개발업체가 지역주민과 상인들의 우려에 대응하도록 요구하면서 사업 승인을 계

속 거부했다. 결국 시의원의 주선으로 개발업체는 지역 비영리단체 LAANE(Los Angeles Alliance for a New Economy)¹와 지역사회공헌 방안을 논의하게 되었다.

할리우드&하이랜드 센터 CBA는 교통체계 개선비용 부담, 지역 내 실업자 및 취약계층을 위한 일자리 프로그램, 생활임금 정책, 노동조합 결성 허용 등 개발업체가 이행해야 할 사항을 담고 있다. 이 협약 덕분에 프로젝트로 창출된 일자리의 지역채용 비율이 70%에 달했고, 일자리의 절반 이상은 생활임금으로 지급되었다.(Salkin and Lavine 2008) 지역사회와 성공적인 협상에 도달한 결과, 개발업체는 LA시로부터 사업비의 23%에 달하는 9,000만 달러(1,005억 원)의 보조금을 받을 수 있었다.

이후 미국 전역에서 50여 건의 CBA 협상이 지역 비영리단체 연합의 주도로 추진되었고, 2012년 기준 28건의 CBA가 실행되었다.(Raffol, 2012) CBA의 협상 대상은 대규모 복합시설 프로젝트뿐만 아니라 주택개발사업, 대학교 확장사업, 스포츠 경기장, 쇼핑센터 등 지역사회에 영향을 미치는 다양한 사업이 포함된다. 최근 디트로이트시에서는 일정 규모 이상의 투자 사업을 시행하는 개발업체에게 지역사회공헌 계획의 수립 및 이행을 의무화하는 지역사회공헌조례(Community Benefits Ordinance)가 제정되기도 했다.

그림1 할리우드&하이랜드 프로젝트 조감도



¹ 1980년대 GM 자동차 공장폐쇄에 대응하기 위해 조직된 노동+지역 운동 단체인 LAANE는 1990년대부터 대규모 도시재생사업의 사회적 책임 문제에 관심을 기울이기 시작했다.

자료 <http://www.seeing-stars.com/Landmarks/HollywoodAndHighlandMap.shtml>

CBA, 주민 참여의 새로운 패러다임을 열다

지역사회가 CBA를 앞장서서 추진한 이유는 그간 쇠퇴 지역의 경제 활성화를 내세우며 공공의 막대한 보조금과 각종 인센티브를 받아 추진되었던 민간투자 사업들이 지역주민의 실질적인 삶의 질 향상에 기여하지 못했기 때문이었다. 미국의 주요 대도시들은 1990년대부터 인구의 도심 회귀 현상이 나타나고 금융위기 극복을 위한 완화적 통화정책이 시행되면서 성장하기 시작했다.² 여기에는 민간투자 유치를 위한 공공의 각종 지원이 큰 역할을 했다.³ 문제는 세수 증대와 고용의 양적 확대 효과가 주민들의 삶의 질 향상으로 이어지지 않았다는 것이다. 오히려 대규모 경제 활성화 사업은 쇠퇴한 도시를 지켜온 주민들에게 주거비 상승, 열악한 일자리, 동네 가게의 몰락이라는 위협을 안겨주었다.

CBA가 등장하기 전부터 지방정부 차원에서는 개발협약(Development Agreement)이 운영되는 경우가 많았다. 개발협약은 개발업체와 지방 공공기관 간의 계약으로, 공공이 대규모 민간투자사업 유치를 위해 조세 인센티브, 공공토지 불하, 인프라 설치 지원 등을 제공하는 대신 개발업체는 일자리 창출 및 배분 계획, 저렴주택 공급 계획 등을 제공하는 내용이다. 지역사회는 의견을 제시할 수는 있지만 협상이나 계약의 당사자는 아니다. 개발협약의 이행 여부를 감독하는 공공기관은 사후 점검에 소홀했고, 결과적으로 막대한 공공지원의 혜택이 지역사회로 전달되지 못하는 문제가 반복되었다. 지역주민들의 요구가 협약에 충분히 반영되지 못하고 있다는 비판도 뒤따랐다. 결국 개발협약에 대한 신뢰도는 떨어지고, 대규모 개발계획을 검토·승인하는 과정에서 지역사회의 반발은 점점 거세졌다. 이러한 문제에 대응하기 위해 지역 비영리단체들이 개발협상의 초기단계부터 협상 파트너로 참여해서 주민들의 요구를 적극적으로 대변할 방법으로 모색된 것이 바로 CBA였다.

할리우드&하이랜드 센터 CBA의 성공적인 체결과 이행은 대규모 개발사업에서 지역사회가 직접적인 협상 파트너가 될 수 있음을 보여주었다. 그리고 공공과 개발업체가 주도하는 개발협약 방식과의 차이를 보여주었다. 개발협약에서 지역주민과 비영리단체들은 개별적으로 공공에 의견을 개진하는 수준의 참여만 가능했다. 또한 다양한 이해관계를 가진 비영리단체와 주민들 간의 의견을 조율할 방법이 없어 지역의 목소리에 힘이 실리지 못하는 문제도 있었다. 그러나 CBA가 시행됨으로써 지역사회 주체들은 서로 정보를 공유하고 사전 조율을 거쳐 지역의 이해관계를 직접 대변하는 주민 참여의 새로운 패러다임을 열었다.

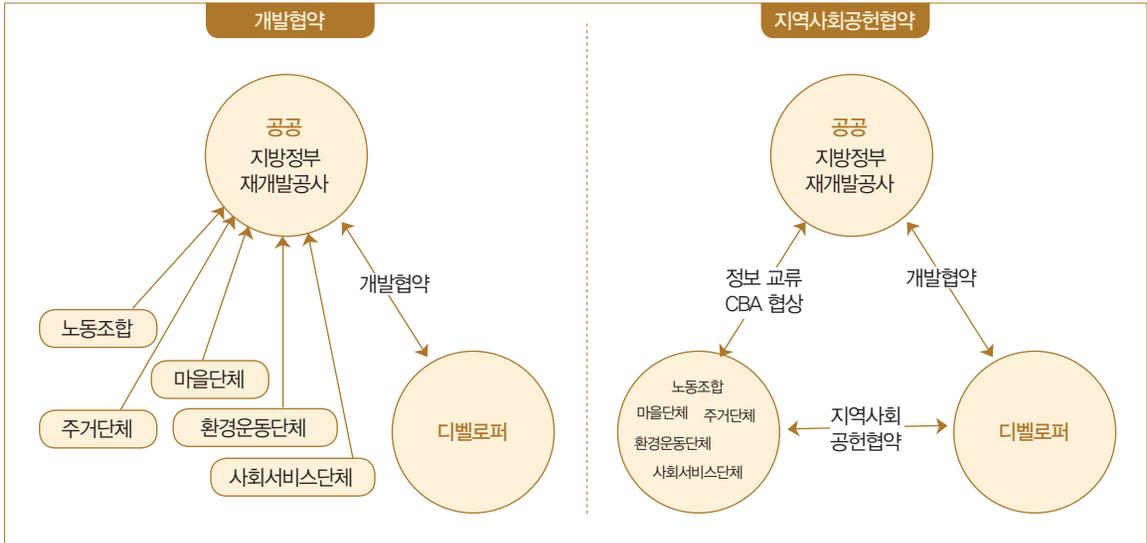
2

1990년대부터 미국 10대 도시 중 8곳의 인구가 증가하기 시작했으며, 그 추세가 당분간 계속될 것으로 예상된다.

3

1990년대 말 기준으로 연방정부와 민간정부는 민간투자를 유치하기 위해 500억 달러(약57조 원)에 달하는 세금 감면과 각종 인센티브를 제공했다(Gross & LeRoy, 2005).

그림2 개발협약과 지역사회공헌협약 비교



자료 Julian Gross & Greg LeRoy, 2005, pp.12-13

스마트성장운동과의 연대로 시너지 효과를 내다

CBA가 미국 전역의 대도시로 확산되는 데는 스마트성장운동(Smart Growth Movement)과의 결합이 크게 기여했다. 스마트성장운동은 교외화로 인한 무분별한 도시 확장이 경제, 사회, 환경적으로 지속가능하지 않다는 철학을 바탕으로 1990년대 말 미국도시계획학회를 비롯한 도시·교통·환경 관련 단체들이 연합하면서 본격화되었다. 압축도시(compact city)를 지향하는 스마트성장운동은 광역토지이용계획에서 직주 균형(Job-Housing Balance), 복합용도 개발(mixed-use development), 대중교통 중심 개발(TOD), 보행자와 자전거 친화적 도시설계 등의 계획 원칙을 확산시키는 데 주력해왔다.

스마트성장운동이 성숙기에 도달하고 대도시의 젠트리피케이션 문제가 대두될 즈음, 논의의 지평은 환경 문제에서 경제와 정의(equity)로 확대되었다. CBA는 스마트성장운동이 추구하는 가치를 구체적으로 측정할 수 있는 유용한 수단을 제공했다.⁴ 또한 개발사업의 의사결정에서 지역사회와 다양한 이해관계자의 협력을 강조한다는 측면에서도 CBA와 지향점이 같았다.

한편 CBA가 스마트성장 아젠다의 일부로 자리 잡는 데는 전국단위 비영리단

⁴ CBA에는 부담가능한 주택 공급 호수, 생활임금을 보장하는 일자리 수, 커뮤니티 서비스 제고를 위해 기여한 금액 등의 구체적이고 측정가능한 목표와 이행방안이 담겨 있다.

체인 굿잡스퍼스트(Good Jobs First)와의 오랜 협력관계가 중요한 역할을 했다. 굿잡스퍼스트는 스마트성장운동의 초기부터 참여하여 쇠퇴 지역 경제개발을 위한 공공보조금에 관한 이슈들을 지속적으로 제기하였다. 또한 미국 대도시의 교외화 현상이 노동조합의 약화, 열악한 일자리 증가와 직접적으로 연관되어 있음을 밝힘으로써 물리적 도시계획과 경제사회 문제의 접점을 넓히는 데 기여했다.

모범사례로 꼽히는 LA스포츠&엔터테인먼트 지구 CBA

LA스포츠&엔터테인먼트 지구(Los Angeles Sports and Entertainment District)는 1999년 개장한 다목적 경기장인 스테이플스 센터(Staples Center), 2005년에 착공해 2010년 개발이 완료된 스포츠&엔터테인먼트 복합시설인 LA 라이브(LA Live)를 아우르는 대규모 도시재생 프로젝트로 거듭난 곳이다. 1990년대만 해도 이곳은 LA 도심에서 가장 빈곤한 주거지와 쇠퇴한 산업지구였다. 1997년 AEG(Anschutz Entertainment Group)⁵가 마스터 개발업체로 참여하고 LA시와 LA커뮤니티 재개발공사가 참여하는 민관 파트너십이 결성되면서 이 쇠퇴 도심지에 스포츠·엔터테인먼트 지구 개발이 본격화되었다.

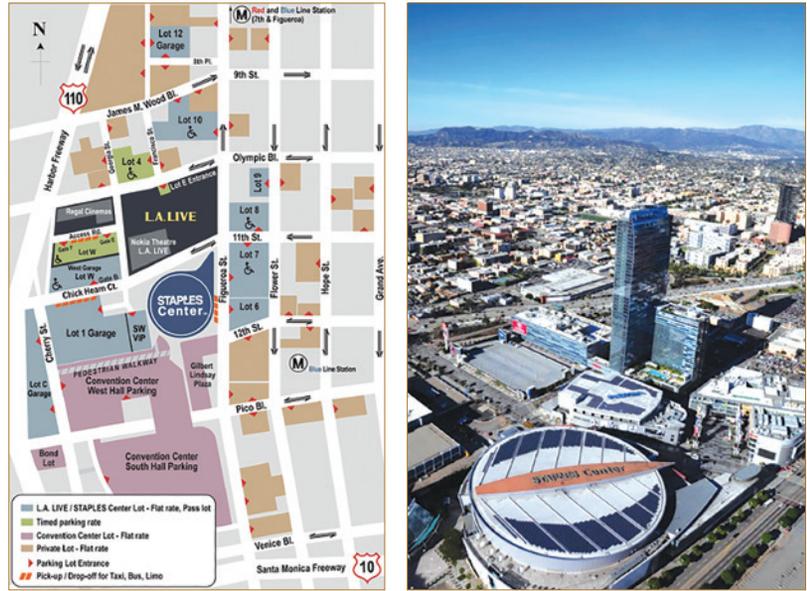
1단계 사업은 LA를 대표하는 스포츠팀들을 위한 경기장인 스테이플스 센터 개발이었다. 민간 개발업체인 AEG는 지방정부로부터 토지용도를 변경하고 보조금을 받는 조건으로 생활임금을 지급하는 일자리를 제공하고 노조활동을 허용하기로 했다. 그러나 AEG는 공공 지원을 받은 이후 지역노동조합들과의 구두 약속을 지키지 않았다. 더구나 인근 지역에서는 250명 이상의 철거민이 발생했으며 주민들은 교통 정체, 소음, 주차난 등의 부작용을 감내해야 했다.

스테이플스 센터 개장 2년 후인 2001년에 AEG는 2단계 사업으로 LA의 타임스퀘어를 표방한 LA라이브 개발을 추진했다. 호텔, 7,000석 규모의 극장, 업무 시설, 주택, 위락시설, 연중행사를 위한 1에이커 규모의 플라자 등 총 27에이커(약 3만 3,000평)의 도심재생 프로젝트였다. 10년간 총 투자비가 25억 달러(2조 8,000억 원)에 달하는 초대형 프로젝트로 인근지역은 물론이고 LA 도심 활성화에 지대한 영향을 끼치는 사업이었다. AEG는 당시 이 사업에 우호적이었던 시장과 시의원들의 임기가 끝나기 전에 사업승인을 받기 위해 추진을 서둘러야 했다. 불과 2년 전 지역사회와의 약속을 이행하지 않은 것 때문에 발목을 잡힐 수 있다고 판단한 AEG가 LA카운티노조연합(LA County Federation of Labor)과 접촉

5

세계적으로 유명한 미국의 스포츠 및 엔터테인먼트 그룹으로, 스테이플스 센터를 비롯한 여러 대규모 경기장과 스포츠팀을 소유하고 있으며, 대형 음악콘서트 등의 엔터테인먼트 사업을 겸하고 있다.

그림3 LA라이브와 스테이플스 센터의 배치도 및 전경



자료 Dandelion-films.com(좌), 카시마(鹿島) 건설(우)

하면서 지역사회와 민간개발업체 간의 협상 테이블이 다시 만들어졌다.

지역에서는 과거의 실패를 반복하지 않기 위해 노동조합을 포함한 지역기반 비영리단체 30여 개의 연합체인 FCCEJ(Figueroa Corridor Coalition for Economic Justice)를 결성했다. 미국 최초의 CBA를 성사시켰던 LAANE도 개발업체와 FCCEJ 간의 CBA 협상을 지원했다. 또한 FCCEJ를 통해 주민 300여 명이 협상 과정에 참여했다. LA시는 양자 간의 협상을 장려할 뿐 직접적으로 협상에 참여하지 않았다. 이후 협상 5개월 만에 FCCEJ는 AEG가 지역사회공헌협약을 체결하고 성실히 이행한다는 조건 아래 LA라이브 사업을 반대하지 않기로 결정했다. FCCEJ와의 협상에 성공한 결과 AEG는 150만 달러(1,670억 원)의 보조금, 토지수용권, 개발을 위한 토지용도 변경 허가를 받을 수 있었다.

LA라이브 CBA는 지역사회의 요구가 가장 종합적으로 담긴 사례로 평가받고 있다. 개발업체가 약속한 사항은 지역의 공원 및 여가시설 수요에 대한 평가 비용(5~7.5만 달러)과 공원 조성비용(100만 달러) 제공, 주민주차허용구역 지정 및 운영비(연 2만 5,000달러, 5년간) 제공, 생활임금 일자리 비율 70% 달성 및 이행 상황에 대한 연차보고서 제출, 철거민과 사업대상지 인근 저소득층을 위한 맞춤형 직업교육과 우선채용 프로그램 운영, 노동법 위반 기업과의 임차계약 지

표1 LA라이브 CBA의 주요 합의사항

구분	주요 합의 사항
공원 및 여가시설	<ul style="list-style-type: none"> 개발업체가 인근의 공원, 오픈스페이스 소요 평가비용 5만~7.5만 달러 부담 반경 1마일 내에 공공에 무료 개방되는 공원 및 여가시설 조성비 100만 달러를 개발업체가 부담 (관리운영 의무는 없음)
커뮤니티 보호	<ul style="list-style-type: none"> 주민주차허용구역을 지정하고, 개발업체는 5년간 매년 최대 2만 5,000 달러를 구역 내 주차프로그램 개발 및 운영비로 시에 납부 인근 주거지에 대한 쓰레기 투척, 안전문제에 대응
생활임금 프로그램	<ul style="list-style-type: none"> 개발업체, 임차사업자, 도급사업자는 LA 생활임금 조례 준수 프로젝트가 제공하는 생활임금 일자리 비율 목표 70%에 합의 개발업체는 생활임금 일자리 비율을 포함한 연차보고서를 시의회 경제개발위원회에 제출 개발업체는 임차사업자 선정 전에 커뮤니티 연합과 논의하고, 계약 체결 최소 30일 전까지 임차사업자와 커뮤니티연합이 만나는 자리를 마련 커뮤니티 연합과 만나지 않는 경우 임차계약 불허 가능
지역채용 및 직업훈련	<ul style="list-style-type: none"> 프로젝트로 인해 발생한 철거민, 사업대상지 3마일 이내에 거주하는 저소득주인을 위한 맞춤형 직업교육과 일자리 제공 개발업체, 임차사업자, 도급사업자는 지역 내 실업자 및 취약계층 우선채용 프로그램을 운영 실업자 및 취약계층을 위한 지역 일자리 추천 시스템을 운영할 비영리기관에 1만 달러 지원
임차사업자 및 하청 관련 사회적 책임	<ul style="list-style-type: none"> 임차공간이 5,000제곱피트를 넘을 경우, 개발업체는 임차인과 계약하기 전에 지난 3년 동안 직장안전, 직원차별, 노동법 위반 등이 적발된 적이 있는지 확인 위반사실이 발견된 경우 임차계약을 지양하도록 권장
부담가능한 주택	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지에 개발되는 주택의 20%는 30년 동안 부담가능 주택으로 확보 소득계층 배분 기준: 지역중위소득 50% 이하 가구 30%, 51~60%인 가구 35%, 61~80% 이하인 가구 35% 사업대상지 밖에 부담가능주택을 건설할 경우, 3마일 반경 이내에 공급 가족단위 거주에 적합한 규모로 건설 (2~4 bedrooms) 사업대상지 1.5마일 이내 지역의 저렴한 주택 충전 infill 개발 기회를 발굴하고, 지역 비영리저렴주택 개발업체와 협력 개발계획 승인 2년 내에 저렴한 주택 개발을 위한 시드머니를 1개 이상의 지역 비영리저렴주택 개발업체에 제공 (조건: 무이자 대출, 최대 65만 달러, 상환기간 3년)
철거민 지원	<ul style="list-style-type: none"> 개발업체는 개발로 인한 철거민들이 5년 내에 영구적으로 부담가능한 주택을 찾아 정착할 수 있도록 지원
모니터링	<ul style="list-style-type: none"> CBA 협약 이행을 모니터링하고 실행을 담보할 자문위원회 설립

양, 사업대상지 내 30년 부담가능 주택 20% 확보, 사업대상지 1.5마일 내 저렴주택 충전개발 기회 발굴, 지역 비영리 저렴주택 개발업체를 위한 시드머니 제공(3년 만기 무이자대출, 최대 65만 달러), 철거민들이 영구적으로 부담 가능한 주택에 정착할 수 있도록 지원하는 내용 등이다. FCCEJ와 AEG가 체결한 지역사회공헌 협약은 LA시 및 LA지역재개발공사와 AEG가 체결한 개발협약의 일부로 편입되어 공공주체와 지역사회 양쪽이 AEG에게 실행을 요구할 수 있도록 했다.

AEG는 공원 및 여가시설 확충 지원, 주민주차프로그램 지원, 지역 비영리 저렴주택 개발업체를 위한 시드머니 제공 등 CBA에 명시된 약속을 상당 부분 이행한 것으로 확인되었다. 또한 LA에서 1997년에 제정되었으나 제대로 시행되지 않았던 생활임금 조례의 실행력을 높이는 데도 기여했다. 그러나 실행 과정에서 부담가능 주택 확보 의무가 완화되고, 생활임금 일자리 비율 등에 대한 연차보고서를 2014년에서야 처음 제출하는 등 제대로 이행되지 않은 부분도 없지 않았다. 그럼에도 LA라이브 CBA는 지역경제 활성화를 위한 대규모 재생사업에서 지역사회의 참여를 통해 어떠한 성과를 달성할 수 있는지를 보여주었고, CBA에 대한 관심이 다른 도시로 확산되는 데 기여한 것으로 평가되고 있다.

CBA는 지역사회 참여의 가장 진화된 형태

CBA는 지역경제 활성화의 명목으로 공공지원 아래 추진되는 대규모 재생사업이 지역사회의 개선에 실질적이고 측정 가능하며 영속적으로 기여되어야 한다는 관점에서 출발한 것이다. CBA의 등장은 전통적인 도시계획과 주민 참여 개념에 획기적인 변화를 가져왔다. 우선 공공의 자본과 토지이용 관련 권한을 좋은 일자리 창출과 저소득층의 삶의 질 향상을 위해 전략적으로 사용해야 한다는 인식 확산에 기여한 바가 크다. 공청회나 설문조사 등을 통한 소극적 주민 참여의 한계를 넘어 지역사회가 협상 주체로 직접 참여하는 가장 진화된 형태의 주민 참여 가능성을 확인한 것도 중요한 성과이다.

최근에는 개별 프로젝트 단위로 추진되어온 CBA를 도시 정책의 일부로 제도화하는 움직임도 나타나고 있다. 디트로이트시는 2016년 11월 시민투표를 통해 지역사회공헌조례(Community Benefits Ordinance, CBO)를 채택하고, 사업비 7,500만 달러(830억 원) 이상인 프로젝트에 100만 달러(11억 원) 이상의 시유지를 시장가 이하에 수의계약으로 불하하거나 100만 달러 이상의 세금을 감면해주

는 경우 디트로이트시와 개발업체 간의 협약에 지역사회공헌계획(Community Benefits Provision)을 포함시키도록 의무화했다. 이 과정에 프로젝트의 영향을 받는 지역주민 9인이 지역사회자문위원단에 참여하고, 정기적으로 이행에 대한 보고를 받게 되어 있다. 지역사회 연합체가 직접 개발업체와 협상을 벌이는 CBA 방식에 비하면 보수적인 접근이지만, 공공이 지원하는 일정 규모 이상의 사업에 대한 지역사회공헌계획을 의무화했다는 점에서는 개별 협상방식보다 진일보했다고 할 수 있다.

도시재생 뉴딜사업에 대한 기대와 우려가 어느 때보다 높은 시점이다. 노후 주거지 재생사업의 경우 주거복지와 재생사업의 접점을 확대하기 위해 다양한 사업 모델과 실행전략을 제시함으로써 재생사업의 공공성을 담보하고 있다. 그러나 경제·사회적 파급효과가 큰 경제기반형 재생사업이 요구하는 공공성은 무엇이어야 하는지, 주민 참여를 통해 무엇을 성취할 수 있는지, 지역사회와는 어떤 관계 속에서 추진되어야 하는지에 대한 논의는 아직 본격화되지 않은 듯하다. 미국 대도시에서 확산되고 있는 CBA는 향후 이러한 논의를 펼쳐나가는 데 흥미로운 레퍼런스가 될 수 있을 것이다. **W**

참고문헌

- 국토교통부, 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, 2017.9
- Julian Gross & Greg LeRoy, 2005, Community Benefits Agreements: Making Development Projects Accountable, Good Jobs First & California Partnership for Working Families
- Leland T. Saito, 2007, Economic Development and the Community Benefits Program: A Case Study of the L.A. Live Project, A Los Angeles Sports and Entertainment District, University of Southern California, Draft paper.
- Land Use Planning & Zoning Committee, 2010, The Role of Community Benefit Agreements in New York City's Land Use Process, New York City Bar Committee Report
- Laura Wolf-Powers, Jeremy Reiss, Margaret Stix, 2006, Building in Good Jobs: Linking Economic and Workforce Development with Real Estate-Led Economic Development, Departmental Papers (City and Regional Planning), 42, University of Pennsylvania.
- Matthew Raffol, 2012, Community Benefits Agreements in the Political Economy of Urban Development, Advocates' Forum
- Nicholas J. Marantz, 2015, What Do Community Benefits Agreements Deliver? Evidence from Los Angeles, Journal of the American Planning Association.
- Patricia E. Salkin, Amy Lavine, 2008, Negotiating for Social Justice and the Promise of Community Benefits Agreements: Case Studies of Current and Developing Agreements, Journal of Affordable Housing 17(1-2): 113-144.