

碩士學位論文

수요자 맞춤형 임대주택의
공동체 활성화 방안 연구
—‘도전숙’을 중심으로—

한국외국어대학교 대학원

글로벌문화콘텐츠학과

임 명 섭

碩士學位論文

수요자 맞춤형 임대주택의
공동체 활성화 방안 연구
—‘도전숙’을 중심으로—

**A Study on the Community Revitalization of
Rental Housing for Consumers
- Focusing on 'DO-JEON-SOOK'**

指導 김 경 희 教授

이 論文을 碩士學位請求論文으로 提出합니다.

2019 年 7 月 日

한국외국어대학교 대학원

글로벌문화콘텐츠학과

임 명 섭

이 論文을 임명섭의 碩士學位論文으로 認定함.

2019 年 7 月 9 日

審査委員 이 풍오 
審査委員 임 동욱 
審査委員 김 경희 

韓國外國語大學校 大學院

국문요약

본 연구는 수요자 맞춤형 임대주택 ‘도전숙’의 사례 분석을 통해 ‘도전숙’에 대한 기초적인 연구자료를 제공함과 동시에 공동체 활성화를 위한 방안을 제시하고자 하였다. 먼저, 전통사회와 현대사회의 커뮤니티에 대한 특성이 수요자 맞춤형 임대주택에 어떻게 적용될 수 있는지를 살펴보았다. 수요자 맞춤형 주택의 커뮤니티에 대하여 ‘공동의 문제를 해결하기 위한 주거 결사체로서 삶의 질 향상과 지역사회의 이익을 창출 할 수 있는 능력을 가진 지역사회조직’이란 점을 도출해냈다. 이어서 ‘도전숙’의 추진배경과 추진 주체들의 역할 및 자치구별 공급현황 분석을 통해 ‘도전숙’의 공동체 활성화를 위한 요소에는 어떠한 것들이 있는지에 관해 검토하였다. ‘도전숙’의 공동체 활성화 요소로서 커뮤니티 공간의 조성, 공동체에 대한 입주자의 의식, 공동체 활성화 프로그램을 도출해냈다.

마지막으로 지속가능한 ‘도전숙’의 공동체 활성화를 위한 방안으로 공간 조성, 관리·운영 및 지원, 정책 지원을 제시하였다. 공간 조성은 도전숙의 커뮤니티 공간 조성에 대해 동종 업계 종사자들의 만남의 장, 편안함을 줄 수 있는 공간, 주민들의 활동에 필요한 설비가 갖춰진 공간으로 만들 것을 제안했다. 관리·운영 및 지원은 입주자간의 교류 증진은 주거만족도를 높일 수 있고, 주거만족도의 향상은 지역에 대한 애착이 깊어지는 계기로 작용한다는 점에서 주민간의 공감대를 형성하는 공동체 형성 초기단계를 강조함과 동시에 지향점으로서 지역사회와의 소통의 필요성을 지적하였다. 정책 지원으로는 입주자 특성에 맞는 지원프로그램의 특화와 중간관리조직의 설립 및 운영, 사회적 기업과의 연계를 제안하였다.

주제어: 수요자 맞춤형 임대주택, 공동체 활성화, 도전숙, 커뮤니티 공간,
주거정책

목 차

제1장 서론	1
제2장 주요 개념 및 고찰	4
제1절 공동체의 개념 및 고찰	4
(1) 공동체의 정의	4
(2) 공동체의 구성요소에 대한 연구	6
(3) 현대 사회의 공동체	10
제2절 수요자 맞춤형 임대주택의 개념 및 특징	16
(1) 수요자 맞춤형 임대주택의 배경	16
(2) 수요자 맞춤형 임대주택의 유형 및 사례	19
(3) 수요자 맞춤형 임대주택의 특징	22
제3장 수요자 맞춤형 임대주택의 현황 및 분석	24
제1절 수요자 맞춤형 임대주택 ‘도전숙’의 개요	24
제2절 각 사업 추진 협의체별 역할	30
(1) 주택 관련	30
(2) 창업지원 관련	32
(3) 입주자 및 공동체 관련	33
제3절 지역별 공급 현황	35
(1) 성북구	36
(2) 강동구	40

(3) 성동·금천·은평·광진구	44
제4절 ‘도전숙’의 공동체 활성화 요소 분석	51
(1) 커뮤니티 공간 조성	51
(2) 공동체에 대한 입주자 의식	53
(3) 공동체 활성화 프로그램	55
제4장 지속가능한 ‘도전숙’의 공동체 활성화 방안	57
제1절 공간 구성	57
(1) 공동체 공간 조성	57
(2) 창업지원 공간 조성	58
제2절 관리·운영 및 지원	60
(1) 입주자간의 공감대 형성	60
(2) 공동체로서 지역과의 소통	62
제3절 정책 지원	63
(1) 입주자 지원 프로그램의 특화	63
(2) 중간지원조직의 설립 및 운영	65
제5장 결론	68
참고문헌	71
ABSTRACT	76

표 목차

<표 1> 연구자별 커뮤니티 구성요소 분류	9
<표 2> 전통적, 현대사회, 수요자 맞춤형 임대주택의 커뮤니티 특성	14
<표 3> 수요자 맞춤형 공공임대주택 사례별 구분 및 특징	20
<표 4> 성북구 도전숙 10호 입주 신청자격	26
<표 5> 도전숙 전체 공급호수 현황	35
<표 6> 성북구 도전숙 공급현황	36
<표 7> 성북구 도전숙 사업계획서 작성 항목	38
<표 8> 강동구 도전숙 공급현황	40
<표 9> 강동구 ‘청년가족창작마을’ 제출서류 작성 항목	43
<표 10> 성동·금천·은평·광진구 도전숙 공급현황	44
<표 11> 은평구 ‘청년 창업인의 집’ 사업계획서 작성 항목	48
<표 12> 광진구 도전숙 사업계획서 작성 항목	50
<표 13> 도전숙 관련 업무 수행 조직	66

그림 목차

<그림 1> 서울시 주택정책의 패러다임 변화.....	17
<그림 2> 서울시 수요자 맞춤형 임대주택 공급 홍보 포스터.....	19
<그림 3> 강동구 한강 드론공원 위치 및 안내도.....	41
<그림 4> 성동구 사회적경제의 비전.....	46
<그림 5> 도전숙 내 커뮤니티 공간.....	52
<그림 6> 금천구 G벨리하우스의 마을관리소 사례.....	61
<그림 7> 창업인주택 Fespa교토.....	64

제1장 서론

과거 도시 건설의 개발이 우선시되던 시기에는 낡고 오래된 마을의 모습을 버리고 새로운 건물을 짓는 등의 도시의 쾌적함과 세련됨을 추구했다. 대규모 개발 시대를 거치면서 도시는 커지고 현대화 됐지만, 동시에 시민들의 삶과 역사를 담고 있던 마을은 점차 사라져갔다. 마을의 소실은 공동체의 해체를 의미했고, 도시의 극심한 개인주의와 파편화로 인한 갈등의 증가와 가족관의 변화로 인한 가족 형태의 다양화 등이 한국 사회를 변화시켰다.

다변화된 사회와 인구 구조의 변화는 새로운 주거문화에 대한 수요를 불러일으켰다. 또한, 매입임대주택 등의 취약계층을 대상으로 하는 공공주택 정책은 일시적이고 단편적 정책이라는 비판을 개선하기 위해 장기적이며 지속가능한 주택공급 방안을 고민하게 되었다.

이에 대량 공급, 획일적 공급, 공급자 위주의 정책으로 지적받아왔던 기존 공공임대주택 정책에 대해 SH공사, LH공사는 새로운 주택정책의 패러다임을 전개하면서 수요자 맞춤형 주택을 기획하기 시작했다. 다양한 주거수요에 대응하기 위해 수요자 맞춤형 임대주택을 공급함과 동시에 지역 내 일자리와 주거가 해결되고 공공적 차원에서 공동체의 회복과 더불어 사는 삶을 권장하기 위해 지역 공동체와 어우러지는 공동체 활성화 정책이 추진되고 있는 상황이다.

수요자 맞춤형 주택의 공동체 활성화와 관련한 논의와 연구는 2010년대부터 진행되고 있으나 아직은 충분하지 못한 실정이다. 수요자, 추진주체에 따른 건축계획과 물리적 환경을 중심으로 논의가 이루어져 왔으며, 최근 5년 동안에는 추진주체와 공동체에 관한 주제들이 점차 늘고 있다. 수요자 맞춤형 임대주택의 경우는 지속가능성이 장기적으로는 자치구가 목표로 하는 지역공동체 형성과 이어질 수 있다는 점에서 그 필요성이 크게 요구된다고 할 수 있다. 그러나 그러한 논의에도 불구하고 각 사례별 분석을 통해 공동체의 지속가능성을 살펴보는 연구는 아직 일천한 상황이다.

이러한 가운데, SH공사, 서울 중소벤처기업청, 성북구가 2015년부터 추진 중인 청년 창업인을 위한 수요자 맞춤형 주택 ‘도전숙’(이하 도전숙)은 다른 자치구에서도 벤치마킹하여 진행되면서 확산 추세에 있다. 1인 창조기업인과 예비창업자들을 위해 저렴한 비용으로 사무·주거공간을 동시에 제공하는 것으로, 공공임대주택 사업과 청년창업 지원을 결합한 사업이다. 2017년 ‘대한민국 지방자치 정책대상¹⁾’을 수상하는 등 청년창업 지원의 모범사례로 꼽히고 있다. 2019년에는 강북구, 동작구, 도봉구, 강서구에서 지역맞춤형 도전숙 공급이 발표되는 등 지역의 중요한 정책으로 인식되어 추진되고 있다. 도전숙의 주요 추진주체인 자치구의 관점에 따르면, 도전숙은 수요자 맞춤형 주택으로 주거공급과 성장의 복합적인 복지정책이라고 할 수 있다. 도전숙이 안정화될 경우, 도전숙의 공동체가 활성화되어 지역사회와의 연계를 통해 긍정적으로 기여할 것을 기대하고 있다.

이를 위해 도전숙의 정책 내용과 사업 구성을 살펴보고 어떠한 공동체 활성화를 위한 요소가 결합되어 있는지, 자치구의 방향은 어떻게 추진되고 있는지를 검토할 필요가 있다. 도전숙 사업이 시작된 지 5년이 경과되었으나, 아직까지 관련된 기초연구나 사례연구가 미흡한 실정이므로 이에 대해서 살펴보고자 한다.

본 연구에서는 현대사회의 커뮤니티와 수요자 맞춤형 임대주택, 도전숙에 대한 자료 조사 및 문헌 고찰, 현장답사와 인터뷰를 통해 도전숙의 공동체 활성화 방안을 제시하고자 한다. 공공의 관점에서 보는 전통적, 현대적 커뮤니티의 특성과 수요자 맞춤형 임대주택의 커뮤니티 특성을 비교하여 살펴봄으로써 커뮤니티의 필요성에 대해 정리해본다. 그리고 공동체와 수요자 맞춤형 임대주택에 대한 검토를 바탕으로 정부와 지자체 등으로부터 수집한 자료 등을 통해 도전숙 사업의 배경과 공급현황, 추진 주체들의 역할 등에 대해 논의해보고자 한다. 이상의 분석 결과를 토대로 지속가능한 도전숙의 공

1) 미디어그룹 머니투데이와 한국지방행정연구원에서 매년 전국 모든 광역·기초 지방자치단체를 대상으로 혁신적인 개별 정책에 대해 주어지는 행정자치부 장관상이다.

동체 활성화 방안에 관한 제언이 가능하리라 생각한다.

제2장 주요 개념 및 고찰

제1절 공동체의 개념 및 고찰

(1) 공동체의 정의

국립국어원 표준국어대사전에 따르면 공동체는 “생활이나 행동 또는 목적 따위를 같이하는 집단”이라고 설명하고 있다. 국어 상의 차이는 있으나, 커뮤니티가 공동체로 번역이 되는 점에서 두 용어 모두 공통적인 가치를 추구한다고 볼 수 있다.²⁾ 통합적으로 살펴볼 때 자연에 의해 자연 발생적으로 이루어진 생활, 행동, 목적 따위를 같이하는 집단이라고 할 수 있다. 이렇듯 커뮤니티는 공동체라는 용어와 함께 쓰여 왔으며, 그에 대한 정의는 다양한 분야의 학자와 연구자들에 의해 논의되어 왔다.

독일의 사회학자 페르디난트 뢰니스(Ferdinand Tönnies)는 사회집단을 공동사회(Gemeinschaft)와 이익사회(Gesellschaft)로 분류하고 전통적인 공동체를 인간의 본연의지에 의해 본능적으로 형성되는 공동사회로 보았다. 인간에게는 함께하고자 하는 의지가 의식 속에 내재되어 있으며, 사회적 욕구에 따라 인간답게 만드는 기본적인 조건이라고 보았다.³⁾ 공동체를 통해서 사회적 관계를 이루고 동시에 자신의 주체성을 찾는 것이 ‘인간의 삶’이므로 결국 공동체는 인간다움의 기본요건임을 의미한다.⁴⁾ 이것에 대립되는 것이 이익사회이며, 이익사회는 계약적인 관계를 통해 구성되는 사회이다. 합리적이며 목표와 수단이 명확하고, 개인을 중시하는 것이 시대적 흐름이라고 보았

2) 본 연구에서는 ‘공동체’와 ‘커뮤니티’를 동일한 개념으로 다루고자 한다. 선행연구 검토를 통해 본 연구의 주요 키워드인 두 용어가 공통의 가치를 지향하고 있으며 같은 개념으로 다뤄지고 있음을 확인하였다. 이에 선행연구나 참고문헌에서 ‘커뮤니티’로 표현되었거나 인용된 부분을 그대로 인정하여 사용하고자 한다.

3) Ferdinand Tönnies, 『공동사회와 이익사회』, 광노안·황기우 역, 도서출판 라움, 2017.

4) 손세관, 「역사 속의 커뮤니티, 미래의 커뮤니티」, 『한국주거학회 학술발표 논문집』, 제13권, 2002, p.3.

다. 현대사회에서 공동체의 형성은 의도적이고, 수단으로서 기능하는 것이다. 또한 자아실현의 요건으로 공동체의 중요성을 강조하기도 한다. 인간은 자신의 정체성을 타인과의 연대와 대화를 통해 실현하므로 필연적으로 사회성을 가능하게 하는 공동체를 필요로 한다. 기존의 공동체는 다양한 측면에서 논의되어 왔으며 산업사회에서 황폐화된 인간성의 회복을 위하여 개인보다 공동체가 우선된다는 점을 강조하였다.⁵⁾ 물론, 현대 사회에서 인간의 본연의지에 기초한 공동체는 교통과 통신의 발달, 도시의 성장, 개인주의의 대두로 인해 사회가 변화함에 따라 한계를 보인다. 개개인마다 경험의 차이가 다양하게 나타나며, 국가와 지역의 이벤트를 통해 제공되어왔던 공통의 경험은 선택적인 경험이 되었다. 이에 기반한 유대감과 감정의 공유라는 측면에서 기존의 공동체가 해체되는 현상을 겪고 있다.

공동체적 유대관계 보다 필요에 의한 계약관계로 구성되는 사회가 전반적으로 확산되어 현대 대부분의 사회의 주된 유형으로 자리 잡았다. 이는 편리함과 관계에 대한 피로감이 강조되었기 때문이라고 할 수 있다. 공동체적인 관계가 활성화되지 못하여 발생하는 지역문제, 사회문제 등에 대하여 이제는 국가적인 차원에서 예방하기 위한 방안이 중시되고 있다.

특히 주택부족문제를 해결하기 위해 양적인 공급을 지향해왔던 기존의 정책에 부작용으로 일어나는 공동생활에서의 생활문제와 소통문제가 극단적인 사회 문제로 악화되고 있다. 이에 공공에서는 주택 내 공동체에 대한 중요성을 재차 확인하면서 관련된 정책을 펴고 있는 상황이다.

5) 유명소, 「서울시 코하우징의 거주자 만족도와 지역공동체의 관계」, 서울시립대학교 박사학위 청구논문, 2017, p.27.

(2) 공동체의 구성요소에 대한 연구

공동체는 여러 연구자들에 의해 정의되어왔을 뿐만 아니라 지역사회의 공동체 형성, 주택단지의 공동체 형성, 도시정비 분야의 공동체 개념 등 여러 분야에서 다뤄짐으로써 다양한 구성요소들이 고찰되어 왔다. 미국의 사회학자 힐러리(G. A. Hillery Jr.)⁶⁾와 포플린(D. E. Poplin)⁷⁾은 커뮤니티에 대해 전통적으로 정의해온 내용들을 개념화하여 정리하였다. 힐러리와 포플린 모두 공동체에 대한 정의의 기반이라 할 만한 핵심적인 요소를 도출하였다. 국내의 관련 연구에서는 해석에 따라 차이가 있지만, 각각의 요소가 전통적 사회로부터 현대의 사회까지 그 시기를 아우를 수 있다고 판단된다. 따라서 본 연구에서는 힐러리와 포플린의 정리를 바탕으로 공동체의 구성요소를 구분하고 분석의 한 축으로서 활용하고자 한다.

힐러리는 대부분의 사회학적인 공동체의 정의에 지리적 영역, 사회적 상호작용, 공동의 유대 혹은 연대의 3가지 주요한 요소들이 포함된다고 보았다. 따라서 공동체는 한 지리적 영역 안에서 공동의 유대를 통해 사회적으로 상호작용하는 구성원으로 이루어진다고 정의하였다.

포플린도 힐러리의 정의에 기반하여 사회학자들이 공동체란 단어를 크게 3가지 의미 안에서 사용하고 있다고 보았다.

“이러한 점에서 힐러리 Hillery 는 대부분의 사회학적인 공동체의 정의에는 적어도 3가지 주요한 요소들이 포함된다는 점을 발견하였는데 이것은 즉 (1) 지리적인 영역; (2) 사회적 상호 작용; (3) 공동의 유대 혹은 연대들이다. 세밀한 조사를 기반으로 하여 힐러리는 <공동체는 한 지리적 영역 내에서 하나의 혹은 그 이상의 부가적인 공동의 유대를 통해 사회적으로 상호 작용하는 사람들로 이루어 진다>라고 정의하고 있다.”⁸⁾

6) G. A. Hillery Jr., 「Definition of Community: Areas of Agreement」, 『Rural Sociology』, Vol.20, 1955, pp.111-123.

7) D. E. Poplin, 「공동체의 개념」, 김경일 역, 『공동체이론』, 문학과지성사, 1985, pp.18-51

8) D. E. Poplin, 앞의 책, p.26

첫 번째로 공동체⁹⁾란 확고한 지역적 기반으로 형성된다는 점에서 다른 조직체와 구분된다고 보았다. 이는 주로 같은 거주지에서 생활하는 주민들을 의미하며, 크게는 도시, 지역, 작게는 동네, 공간 등으로 그 경계를 정해볼 수 있다. 현대 사회에서도 ‘원미동 사람들’, ‘○○빌라 주민협의회’ 등과 같은 사례들을 쉽게 찾아볼 수 있으며, 지역적, 물리적 공간이 필요하다는 것을 알 수 있다.

두 번째로 공동체는 다른 사람들과의 상호작용으로 구성된다고 보았다. 이는 개인이 스스로를 잃지 않으면서 타인과 소통하여 자신의 욕구를 충족시키고자 하는 움직임으로도 해석 될 수 있다. 공동체가 존속하는 것은 사실상 각각의 성원들이 서로 협동하기 때문이다¹⁰⁾. 그만큼 공동체의 구성요소 측면에서 상호작용의 중요성이 강조되고 있다.

세 번째로 공동체의 구성원들은 소속된 공동체의 정체성에 자신을 동일시함으로써 소속감 안정감과 유대감을 느낄 수 있다. 이는 과거 농경사회의 커뮤니티 개념에서 그 예를 찾을 수 있다. 품앗이는 무임금의 교환노동 관습이었으며, 두레 역시 공동으로 농사일을 하기 위한 공동 노동조직이었다. 이런 관습은 개인이 커뮤니티에 대한 귀속감을 가짐과 동시에 개인의 어려움을 같이 할 수 있는 존재가 있음에 안정감을 느꼈다. 그러나 현대사회에 들어와서는 공동체의 존재유무와 더불어 개인 간의 유대가 약화되어 왔으며 실제 사람들이 그렇게 느낀다고 단정하긴 어렵다. 실제로, 구성원이 자신이 속한 커뮤니티에 시간이나 재원을 할애하는 것은 자발적인 헌신에 가까우며, 이를 강요하는 것 역시 불가능하다. 따라서 전통적 개념과 달리 구성원들이 커뮤니티와 자신을 동일시하여 안정감, 유대감을 느끼는 것은 필수 요소라고 보기보단 이상적인 공동체를 위한 충족 요소라고 보아야 할 것이다.

9) 공동체는 직역하여 ‘커뮤니티 community’이며, 그 의미는 공동이라는 의미의 ‘common’과 하나의 존재로 통합(union)을 의미하는 ‘unity’와의 합성어이다. 현대사회에서 용어의 혼용되는 사례가 발견되나, 본 연구에서는 용례의 차이보다는 의미에서 다루는 공통된 가치에 집중하므로 동일하게 사용한다.

10) D. E. Poplin, 앞의 책, p.39.

이전부터 당대의 공동체의 개념과 범위, 핵심 가치에 대한 논의가 있어왔지만, 포플린은 용어의 사용 방식을 고찰하여 많은 사회학자들이 공동체를 정의하는데 지리적 영역, 사회적 상호작용, 공동의 유대들을 포함시키는 데 대해 거의 일치된 견해를 보이고 있다는 점을 주목했다. 그에 따라 힐러리와 포플린은 물리적 공간, 사회적 상호작용, 심리적 유대감 등이 공동체의 구성 요소라고 정리한 것이다.

국내의 연구자들 역시 공동체의 특성을 주로 3가지 요소로 보았으며 그 관점에 따라 미세한 차이를 보이고 있지만, 넓은 의미에서는 힐러리, 포플린의 정의와 유사하다고 볼 수 있다. 천현숙(2001)¹¹⁾은 커뮤니티 활성화를 위해서는 공동체성과 유기체성을 강화하여 자족성을 높이고, 직장과 주거가 가까운 직·주(職·住) 근접을 실현하여 지역을 토대로 한 커뮤니티가 생활의 중심이 되어 거주자들의 연대감, 소속의식을 강화하는 것이 필요하다고 하였다. 집합주거 단지의 커뮤니티 형성에 대해 연구한 김학균·김정곤(2001)¹²⁾은 커뮤니티 형성의 주체인 주민과 환경을 연결시켜주는 환경적 인자를 물리적 특성, 상징성과 독자성, 지역 내의 빈번한 사회적 교류로 보았다. 농촌 지역사회의 공동체 의식을 연구한 성희자·전보경(2006)¹³⁾은 커뮤니티에 대해 일정한 영역에서 공동의 유대감을 가지고 상호작용하는 주민집단들의 단위라고 정의하였다. 이와 같이 국내 연구자들이 공동체를 구성하는 세 가지 요소를 어떻게 보았는지에 대하여 다음 <표 1>로 정리해보았다.

-
- 11) 천현숙, 「커뮤니티 활성화를 위한 거주자 특성과 커뮤니티 특성간 상관관계에 관한 연구」, 『주택연구』, 제9권 제1호, 2001, pp.143-172.
12) 김학균·김정곤, 「집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰」, 『한국주거학회 논문집』, 제12권 제2호, 2001, pp.123-132.
13) 성희자·전보경, 「농촌 지역 주민의 공동체 의식에 관한 연구」, 『사회복지정책』, 제27권, 2006, pp.149-170.

<표 1> 연구자별 공동체 구성요소 분류

연구자	물리적 특성 (공간, 지역)	사회적 특성 (상호작용, 행위, 활동)	심리적 특성 (가치, 유대감, 의식)
천현숙 (2001)	특정 공간 기반	사회적 상호작용	집단적 정체성, 구성원 간의 연대감
김학균 외1 (2001)	안정성, 쾌적성, 공간구조	지역 내에서의 빈번한 사회적 교류, 커뮤니티 센터의 역할	상징성과 독자성 기반의 소속감, 애착심
성희자·전보경 (2006)	지역사회	의사전달을 위한 상호작용	상호영향의식, 정서적 유대감

위의 내용을 통해 각 연구자마다 공동체 구성요소를 나타내는 용어는 조금씩 다르나 그 의미를 크게 분류하면 물리적 특성, 사회적 특성, 심리적 특성을 반영하고 있다고 할 수 있다.

물리적 특성은 ‘공동체는 공간적 환경에 존재한다’고 볼 수 있으며, 이는 관점에 따라 좁게는 방부터 넓게는 국가, 혹은 전 세계까지도 포용할 수 있다. 즉, 물리적 특성에 대해 분류될 수 있는 공간의 범위란 사람들이 커뮤니티를 이룰 수 있는 크기에 구애받지 않는 것으로 보인다. 본 연구에서는 도전숙 이라는 단위주택의 물리적 공간을 공동체 활성화의 필요 공간으로 정의한다.

사회적 특성은 공동체 안에서 일어나는 상호작용을 뜻한다. 공동체의 상호작용이란 일반적으로 구성원 개인 간의 만남을 의미할 수도 있지만 개인과 집단의 경우 협동, 경쟁, 갈등 등의 기본적인 사회 과정을 가리킨다. 상호작용의 빈도와 깊이나 구성원들의 역할에 대한 연구도 관련된 연구라 할 수 있다. 따라서 사회적 특성은 공동체의 구성원들이 실제로 행동하거나, 행동과 관련된 체계들이라 할 수 있다. 본 연구의 경우 도전숙 내 주민들의 사회와의 관계 그리고 그것을 위한 프로그램 등이 해당된다.

심리적 특성은 구성원들이 공동체에 갖는 감정이라 할 수 있다. 국내 연구들도 구성원들의 참여의지, 소속감, 연대감, 애착심 등을 위주로 분류하고 있는 것으로 보아 개인이 겪는 공동체의 공간적, 사회적 경험이 심리적으로 큰 영향을 준다는 것을 알 수 있다. 그러나 이는 필수적인 요소라기보다는 구성원들이 가질 수 있는 요소로 보는 것이 옳다고 할 수 있다. 특히, 도전숙의 거주민들은 자신이 원하여 주거공동체에 속한 사례에 해당되므로, 도전숙이 위치한 지역은 외부인을 받아들이는 입장이자 할 수 있다. 이들이 갖는 애착심, 소속감 등 커뮤니티에 대한 각각의 감정은 다를 수 있다.

(3) 현대 사회의 공동체

전통적으로 공동체는 지리적 경계가 뚜렷한 취락형태를 일컬어 왔으나 오늘날의 지역공동체는 국가의 경계를 넘어 국제관계의 망에 연결되어 있다.¹⁴⁾ 국내의 경우 예로부터 촌락공동체를 기반으로 하는 계, 두레, 향약 등의 전통적 공동체에 대한 개념이 존재하였으나, 물질문명의 급속한 발전과 함께 기존의 공동체에 대한 정의는 변화되어 왔다. 이에 따라 현대 도시의 커뮤니티 논의는 도시사회문제의 증가와 물리적 환경의 악화라는 현실에 기초해야 하고, 또 현대 도시사회에 적합한 형태의 커뮤니티 구성을 위한 노력으로 재편되어야 한다.¹⁵⁾

본 연구에서는 수요자 맞춤형 임대주택의 공동체 활성화를 도모하기 위해 관련 정책과 운영방안을 대상으로 분석하고자 한다. 이를 위해 기존의 공동체에 관한 논의 중 하성규·고철의 연구 성과로서 대한주택공사에서 발행한 연구보고서 「커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화방안 연구」에 기반하여 고찰해보았다. 대한주택공사의 연구보고서를 통해 정부와 지자체가 인지

14) 강대기, 『현대사회에서 공동체는 가능한가』, 아카넷, 2001, p.279.

15) 하성규·고철, 「커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화 방안」, 대한주택공사, 1999, p.54.

하는 근린, 공동체, 커뮤니티에 대한 정의를 살펴봄으로써 도시정비를 위해 전통적인 공동체 개념을 현대 사회의 공동체 성격으로 어떻게 재규정하였는지, 향후 수요자 맞춤형 임대주택에 이론적으로 어떻게 적용될 수 있는지 등에 관하여 정리하고자 한다.

먼저 전통적 커뮤니티를 지역사회에 필요한 모든 기능을 수행하는 ‘총체적 커뮤니티’로서 규정했던 것에 비해, 현대 사회의 커뮤니티는 ‘부분적 커뮤니티’로서 각 기능을 사회 제도들에 분산하여 수행하게 함으로써 사회적 재생산과 관련된 일부 기능(도시기반시설의 공급, 지역공동체적 인간관계 형성, 주민복지 증진 등)만을 담당하고 있다.¹⁶⁾ 이는 도시민들의 생활과 관련된 기본 인프라를 제공함으로써 삶의 질을 적정수준으로 유지하는 역할로 볼 수 있다. 일례로 현재 성미산 마을공동체, 소행주 등의 경우 개개인의 생활을 유지함과 동시에 개인이 수행하기 어려운 다양한 과제를 공동의 역할분담으로 해결하고자 노력한 경우이다. 시설 관리, 생활 문제 등을 주택 내에서 해결하려는 노력들은 부분적 커뮤니티의 특성을 보이고 있다고 할 수 있다.

두 번째로 전통적 커뮤니티가 자연발생적으로 형성되거나 생래적 성격을 띠고 있었다면, 현대 사회의 커뮤니티는 특정 목표나 문제 해결을 위해 합리적인 절차를 통해 의도적으로 결성하는 결사체적 성격을 띠고 있다. 즉, 커뮤니티의 구성요소인 지역에 한정하여 살고 있으나, 커뮤니티의 참여가 거주한다는 사실로 인해 무조건적이 아닌 개인적 선택의 문제가 된다.¹⁷⁾ 이는 적극적이고 자발적인 참여의지를 가지고 커뮤니티를 조성, 유지, 활성화해 나가는 과정 등에 대한 논의로 이어지게 된다. 현대 사회의 커뮤니티는 개방적임과 동시에 적극성을 요구하기 때문에 개인의 선택이 중요시된다. 이러한 관점에서 수요자 맞춤형 임대주택 내 커뮤니티는 생활을 위한 주민규약 등을 자치적으로 만들어나감으로써 자주성과 책임감을 가질 수 있는 기반이

16) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.55.

17) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.55.

조성되어 있다고 할 수 있다.

세 번째로 현대 사회의 커뮤니티는 지역성과 공동체성이 강요되지 않는 커뮤니티이다. 전통적 커뮤니티는 촌락을 중심으로 형성되어 지역사회에서의 일상적인 대면적 접촉이 사회적 관계의 모든 것이었던 폐쇄적인 형태였다. 반면 현대사회에 들어오면서 도시화와 산업화, 교통·통신 혁명, 개인주의적 행태 등으로 직·주(職·住)가 분리되고 사회적 관계의 범위가 광역화되어 보다 개방적이고 느슨한 형태로 커뮤니티가 형성되었다.¹⁸⁾ 도시형 생활주택이나 아파트와 같은 공동주택단지의 개발 등은 이러한 특징이 반영된 것이라 볼 수 있다.¹⁹⁾ 이에 대해서는 다각적인 관점으로 봐야할 필요가 있다. 주거 목적에 따라 그 연결 정도는 언제든지 달라질 수 있기 때문이다. 특히 본 연구에서 다루는 도전숙은 1인 창업가를 위해 직·주 일체형의 주택이며 주거 안정을 목적으로 공급되고 있기 때문에 공동체 활성화가 활발하게 이뤄지기 어려운 조건인지 아닌지를 잘 살피고 특성의 분류가 이뤄져야할 것이다.

네 번째는 변화된 사회 환경에 유기체적 속성을 가진 네트워크형 커뮤니티로의 변화이다. 네트워크형 커뮤니티는 도시 지역에서 서로 이질적이고 상이한 소규모 지역사회를 하나로 묶어 공동으로 삶의 질 향상을 도모할 수 있는 최소한의 생활권으로 묶어준다는 점에서 나름의 차별성을 보여준다.²⁰⁾ 서울의 마을공동체 사업이나 수요자 맞춤형 임대주택 단지 조성 등은 지역사회의 네트워크뿐만 아니라 더 작은 규모의 단위주택 내 각 세대를 이어지게 만든다는 점에서 그 특징을 찾아볼 수 있다.

다섯 번째로는 개방적 성격이다. 기존의 커뮤니티의 주체는 지역사회에 장기간 거주하며 지역 내에서 생활이 가능했기 때문에 거주하는 주민으로 한

18) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.56

19) 그러나 실제 도시의 공동주거 형태들에 대한 연구를 살펴보면, 지역성과 공동체성의 상실과 회복에 대한 논의들이 이뤄지고 있다. 이는 기존의 주거정책이 건설과 양적 공급 확대 위주로 전개되었으며, 실제 과정상에 커뮤니티에 대한 고려가 상대적으로 부족했다고 볼 수 있다. '공동주택관리를 책임지는 입주자대표회의 또한 입주민들의 의견을 수렴하여 관리에 반영하는 참여통로가 부족한 실정이다.', 박은철, 「공동주택 단지의 커뮤니티 활성화 방안」, 『정책리포트』, 제87호, 2011, pp.1-18.

20) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.57.

정하였다. 이는 지역사회에 대한 대내적 동질성을 갖게 하고 지역의 애착감과 소속감을 갖게 하여 전통적 커뮤니티의 존속을 유지해왔다. 그러나 현대 사회에서는 직·주 불일치 현상과 잦은 주거이동으로 인해 폐쇄적인 커뮤니티가 일시적으로만 존재할 수 있을 뿐이다.²¹⁾ 따라서 현대 사회의 커뮤니티의 주체는 직, 간접적으로 관련된 여러 행위 주체들을 모두 포괄하는 개방적 성격의 커뮤니티로 변모하고 있다. 지역 내 주민뿐만 아니라 이들을 지원하는 사회적 기업, 시민단체, 민간기업, 정부기관 등이 모두 커뮤니티에 속하여 영향을 주고받으며 발전해 나간다. 맞벌이부부의 육아문제에 대응하기 위해 공동보육시설을 설치하고, 이를 사회적 기업이나 주민단체에서 관리 및 운영하는 것이 개방적 커뮤니티의 사례라 할 수 있다.

마지막으로 현대 사회의 커뮤니티는 넓은 도시 또는 시민사회 전체를 포괄하는 다수의 권익을 고려하며 커뮤니티를 꾸려가는 ‘공적 커뮤니티’로 바뀌고 있다고 보았다.²²⁾ 커뮤니티의 구성 요소로서 공동의 이익실현, 개인의 능력만으로 불가능한 과제해결 등을 통해 삶의 질 향상이 중요하다. 그러나 이러한 과정에서 다수의 권익을 침해하는 지역적, 집단적 이기주의 경향에 빠지지 않기 위해서는 커뮤니티 외부 사회에 대한 협력적 상호관계와 주변 자연 환경 등에 대한 고려가 함께 이뤄져야할 것이다. 이는 장기적으로 공공성이 복원되는 지속가능한 지역사회 발전에 직간접적으로 기여한다고 볼 수 있다.

이와 같이 대한주택공사는 전통적 커뮤니티의 특성을 현대 사회의 커뮤니티에 대해 적합한 형태로 재구성하였다. 기존의 도시 개발을 바라보던 물리적 개선 중심의 관점에서 커뮤니티에 입각한 관점의 필요성, 위상 등을 내세워 주민, 지역, 공공선을 지향하는 도시정비로서의 방향성을 제시했다.

다음 <표 2>는 위의 정리와 더불어 수요자 맞춤형 임대주택의 커뮤니티 특성과 지향점을 재구성한 내용이다.

21) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.57.

22) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.57.

<표 2> 전통적, 현대사회, 수요자 맞춤형 임대주택의 커뮤니티 특성

	전통적 커뮤니티	현대사회 커뮤니티	수요자 맞춤형 임대주택의 커뮤니티
기능	‘총체적 커뮤니티’ 지역사회가 필요로 하는 모든 기능을 복합적으로 수행	‘부분적 커뮤니티’ 지역사회 단위의 공동생활에 직접 관련된 기능만 수행	‘부분적 커뮤니티’ 개개인의 생활유지 및 개인 해결이 어려운 다양한 과제를 공동의 역할분담으로 해결
형성 배경	‘자연발생적’ 생래적으로 주어짐	‘결사체적’ 특정 목표나 문제 해결을 위해 의도적으로 결성	‘결사체적’ 1인 가구 증가, 공동체 해체로 인한 생활문제를 공동대응으로 해결
사회적 관계의 정도	‘긴밀한 형태’ 지역사회에서의 일상적인 대면적 접촉	‘느슨한 형태’ 직·주의 분리, 사회적 관계의 범위 확장	‘혼합형’ 주거 목적에 따라 다양하게 분류되어야함
네트워크	‘배타적, 폐쇄적’ 좁은 지역단위 작은 규모, 사회 환경에 대한 적응력 부족	‘네트워크형’ 소규모 근린지구들의 결합, 느슨한 연대 속 자립과 공생의 조화를 추구	‘소규모 네트워크형’ 단위주택 내 각 세대를 이어지게 만들.’
성격	‘대외적 배타성’ 고립적, 폐쇄적 자립성. 지역사회 거주민만을 주체로 함	‘개방적’ 지역사회에 국한되지 않고 관련된 주체들 모두 포함	사례에 따라 다름 (보육시설의 설립, 관리에 대해 관련주체와 협력)
방향성	‘사적 커뮤니티’ 소수의 주민이 주체. 집단적 이익 추구	‘공적 커뮤니티’ 다수의 권익 고려 시민적 공공성 기반	주민들의 삶의 질 향상과 더불어 지역사회의 권익을 만들 수 있는 ‘지역사회 조직’으로서의 발전

출처: 대한주택공사 보고서, 연구자 재구성

<표 2> 의 내용을 정리하면 공공이 추구하는 현대 사회의 커뮤니티는 “특정 지역을 단위로 다소 느슨한 형태의 지역적 정체성과 사회적 연대의식을 가진 주민들이 다양한 사회세력들과 결합해서 전체 사회의 권익을 고려하면서 지역사회의 권익을 만들어 가는 개방적이면서도 공익적인 지역사회조직”²³⁾이다. 즉, 자신의 생활이 유지되면서, 사회, 생활 문제에 자발적으로

필요성을 느끼고 이를 해결하기 위해 연대하며, 배척하지 않는 지역사회조직이라 할 수 있다. 수요자 맞춤형 임대주택의 커뮤니티는 이러한 특성이 대체적으로 반영되고 있으며, 주거의 목적에 따라 그 정도가 달라질 수 있다고 할 수 있다.

23) 하성규·고철, 앞의 보고서, p.57.

제2절 수요자 맞춤형 임대주택의 개념 및 특징

(1) 수요자 맞춤형 임대주택의 배경

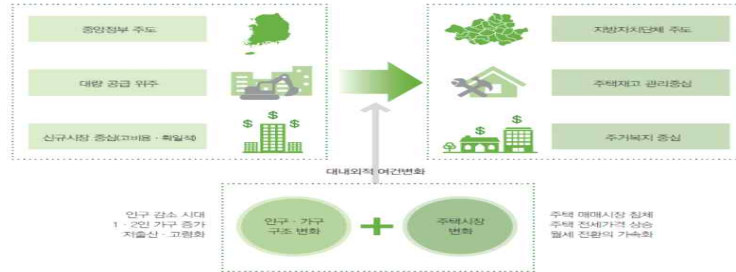
수요자 맞춤형 주택은 이름 그대로 입주자에게 주거안정과 필요한 서비스를 동시에 제공하는 복합적인 주택 공급정책이다. 수요자 맞춤형 주택이라는 개념은 2008년 보금자리주택 정책의 도입부터 반영되었다. 보금자리주택 정책은 이전까지의 획일적 공급방식에서 탈피하여 신혼부부나 다자녀 가구 등에 대한 맞춤형 공급의 중요성이 부각되기 시작했다.²⁴⁾ 공급자 중심의 주택 정책이 수요자 중심의 주택정책으로 변화됨에 따라 공공주택정책 또한 소득 계층별 수요에 부합하는 다양한 주택을 공공이 신속하게 공급하고자 하고 있음을 알 수 있다.²⁵⁾ 주택의 양적 성장을 정책 방향으로 하여 주택보급률을 높이고, 저소득층에 대한 주거 공간 확보에 주력해왔던 기존 정책에 비해, 복지패러다임이 강조되고 주거의 질 향상과 정책수혜대상의 다양화를 통해 정책은 변화되고 있다. 즉, 최근의 공공주택 정책은 물량중심에서 주거복지의 질적 향상으로 변화하고 있다고 할 수 있다.²⁶⁾ <그림 1>은 서울시의 기존 임대주택정책의 변화 요인과 변화패러다임을 정리한 내용이다.

24) 천현숙, 「공공임대주택 정책의 진단 및 향후 과제」, 『부동산 포커스』, 제105호, 2017, p.28.

25) 이주영, 「수요자 맞춤형 공공주택 조성방안 연구」, 울산발전연구원, 2016, p.16.

26) 이주영, 앞의 보고서, p.15.

<그림 1> 서울시 주택정책의 패러다임 변화



출처 : 서울주택도시공사

역대 정부의 주거 정책에 있어 대상계층의 변화를 살펴보면 단순한 저소득 계층을 중심으로 했던 과거 정책으로부터 현재는 그 대상을 확대하였음을 알 수 있다. 2015년 주거기본법의 제정을 통해 물량 중심의 양적 공급 확대에서 주거의 질 개선으로 정책 추진방향의 변화를 꾀하였고, 이 과정에서 수요자의 주거욕구를 다각적으로 반영하기 위해 노력해왔다. 공공임대주택의 재고를 높이거나 1인 가구의 최저주거기준을 보장해 주기 위한 방안들이 나타났다. 그러나 기존의 정책에 맞춰진 규제를 완화함은 2섹터인 민간 주거시장의 불안과 주거정책의 공공성을 약화시켰으며, 단편적인 정책 시행으로 생애주기별 주거 사다리가 형성되지 못함으로써 저출산, 고령화 등의 사회구조 변화에 충분히 대응하지 못하였다. 이러한 주거정책 패러다임 변화로 인해 서울시에서는 다음의 3가지 사업 목적을 수립하고 수요자 맞춤형 주택의 활성화 방안을 검토하는²⁷⁾ 등 새로운 주거 수요에 맞는 공공정책을 전개한다.

- 입주민의 주거욕구 및 취향과 편리성을 반영한 주거공간 제공을 통해 새로운 임대주택 문화 개선
- 공동 문화권 및 생활권에 근거한 맞춤형 주택 공급으로 지역경제 활성화 기여
- 사전 입주예정자 선정 및 이들을 대상으로 한 주택공급으로 입주민 간 공동체 생활 준비, 정보교환 등 통한 시너지 효과 창출

27) 서울시, 「수요자 맞춤형 주택 활성화 방안 검토」, 주택건축국 임대주택과, 2015.

☞ 임대주택에 대한 부정적 사회인식에서 탈피, 지역사회의 새로운 공동체 주거문화를 선도하는 필요시설로의 인식전환 주도

크게 살펴보면 수요자 맞춤형 주택은 기존 매입임대주택들에 대한 부정적 사회인식의 개선과 지역사회의 공동체를 형성하고 주거문화를 선도하기 위한 하나의 거점으로서 역할 한다고 볼 수 있다. 세부적으로는 임대주택의 공급으로 인한 주거안정이 최우선적 목적이며, 주민간의 공동체 생활을 통해 지역에 정착하기 위한 애착, 유대감을 갖게 하는 것이라고 해석할 수 있다.

(2) 수요자 맞춤형 임대주택의 유형 및 사례

기존의 중앙정부 주도로 이뤄진 공공임대주택 정책은 자산 기준과 소득 기준의 분류를 통해 입주자 선정방식이 획일적이었으며, 양적 공급 목표에 따라 수요자의 다양한 요구를 반영하지 못하였다.²⁸⁾ 그러나, 현재의 수요자 맞춤형 임대주택에서는 연령층, 가구 구성원, 직업 유형에 따라 생겨나는 각종 주거수요에 따라 공급되고 있다. <그림 2>는 서울시에서 공급하는 수요자 맞춤형 임대주택의 홍보 사례 중 일부이다.

<그림 2> 서울시 수요자 맞춤형 임대주택 공급 홍보 포스터



출처 : 서울정책아카이브 홈페이지

<그림 2>에서도 나타나듯이 대상을 고려하고 공급계획과 운영범위를 설정하고 실제 수혜대상인 수요자 중심의 주택을 공급하고 있다. SH공사의 공급사례로는 여성안심주택(여성), 도전숙(창조기업인), 홀몸 어르신 주택(1인 주거 어르신), 만화인 마을(만화인), 문화예술인주택(예술인), 신혼부부용 주

28) 김병철, 「젊은 층 수요자 맞춤형 공공임대주택 적정 규모에 관한 연구」, 경상대학교 석사학위 청구논문, 2019, p.25.

택 등이 있으며, 각 대상의 특화된 주택구조와 관리가 이뤄진다.

<표 3> 수요자 맞춤형 공공임대주택 사례별 구분 및 특징²⁹⁾

구 분	개 념	특 징
여성안심주택 (여성)	범죄에 노출되기 쉬운 여성가구의 안전과 생활패턴을 반영한 주택	‘안전’을 최우선으로 고려한 구조, 설비 측면에서도 실용성과 편의성을 갖추고자 함
도전숙 (창조기업인)	저소득 창업인의 주거와 일자리 공간을 동시에 해결하기 위한 주택	자치구마다 프로그램 지원의 유무, 입주대상 선정 등에서 차이를 보임
홀몸 어르신 주택 (1인 주거 어르신)	독거노인 거주에 최적화된 주거 환경 개선과 공동체 생활을 위해 조성된 주택	커뮤니티 공간을 활용한 돌봄프로그램, 노인생활 부합형 시설 제공
만화인 마을 (만화인) / 문화예술인주택 (예술인)	저소득의 동종업계 종사자들의 주거안정을 위한 주택	동종 업계 종사자들 간의 시너지 효과 발생 가능성을 높임. 주거 공동체 이상의 긍정적 효과 확산.

출처 : SH공사 홈페이지³⁰⁾, 연구자 내용 보완

위의 <표 3>을 보면, 여성안심주택은 혼자 사는 여성의 안전한 주거환경 조성 및 심리적, 물리적 측면을 고려한 편의성이 제고된 수요자 맞춤형 임대주택이다. 출입구 바로 옆에 무인택배함을 설치하거나, 수도, 전기, 가스 검침을 주택 외부에서 처리하게 하여 외부인의 출입을 최소화하는 등 1인 여성가구의 요구를 고려한 특화된 설계와 관리운영이 특징이다.

도전숙은 저소득 청년 창업인 및 예비 창업인의 일자리 및 주거 공간 동시 해결을 위한 수요자 맞춤형 주택으로서, 성북구에서 최초로 공급된 이후

29) SH공사 공급 사례 기준이나 LH공사나 타 지역에서도 유사한 형태로 공급되고 있기 때문에 명확한 차이점보다 공통적인 요소가 무엇인지를 작성하였다.

30) 서울주택도시공사 맞춤형 공동체주택 사업 소개
<https://www.i-sh.co.kr/main/lay2/S1T225C1012/contents.do>

각 자치구로 확산되고 있다. 특징으로는 자치구에서 주택공급에 대한 정책 방향성을 어느 지점에 두는지에 따라 도전숙과 같은 창업지원, 청년주택의 전반적인 특성이 달라질 수 있다는 점을 들 수 있다.

홀몸 어르신 주택은 만 65세 이상의 1인가구인 독거노인, 어르신들의 주거환경 개선 및 노인 케어 복지서비스 체계를 구축하고 공동체 생활을 지향하는 수요자 맞춤형 임대주택이다. 커뮤니티 공간뿐만 아니라 노인의 안전과 편의를 고려한 안전 설비를 설치하는 등 노인생활의 부합하는 시설을 함께 제공한다는 특징이 있다.

만화인 주택이나 문화 예술인 주택의 경우 같은 업종의 종사자들을 위한 주택이라는 점에서 어떠한 직종도 해당될 수 있다. 주로 소득의 불안정성으로 인한 생활, 주거의 안정이 필요한 업계가 수요대상이 되며, 예술인이나 만화인에게는 같은 일을 하는 사람들이 모여 살기 때문에 시너지 효과나 주거, 지역의 공동체 형성에 긍정적인 영향력을 발휘할 수 있다.

이처럼 수요자 맞춤형 임대주택은 자치구의 수요조사를 기반으로 연령, 가구 구성, 지역 내 산업 등 다양한 조건을 고려하여 대상을 선정하고, 수요대상의 이상적인 주거상을 주택 공급 과정에 반영하고 있다. 앞으로 다각적이고 다방면으로 확대되어야 하는 정책이라고 판단되지만, 세밀하고 분명한 방향성을 갖고 진행되어야 할 것이다. 이를 위해선 기존의 유사한 정책과의 차별성을 밝혀 수요자 맞춤형 임대주택의 사회적 가치나 정책의 당위성을 검토해볼 필요가 있다.

(3) 수요자 맞춤형 임대주택의 특징

수요자 맞춤형 임대주택의 차별성을 언급하기 위해선 저소득층 주거복지 정책 ‘기존주택 매입임대주택’과 어떤 부분에서 차이점을 보이고, 사회적으로 어떤 가치가 부여되는지 확인할 필요가 있다.

기존주택 매입임대주택은 기초생활 수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 강구하는 데에서 매입임대 시범사업의 형태로 출발하였다.³¹⁾ 2004년부터 시작하여 약 12만 호를 공급하고 있으며, 한국토지주택공사(LH공사)와 지자체(지방공사)가 사업을 시행한다.

기존주택 매입임대주택은 크게 6개의 세부사업유형으로 나뉜다. 도심 내 저소득계층 등이 현 생활권에서 저렴한 비용으로 거주할 수 있도록 다가구주택, 다세대주택 등을 매입하여 개·보수 후 임대하는 ‘일반 매입임대주택’, 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수 후 저소득 청년이 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원하는 ‘청년 매입임대주택’, 공공주택사업자가 다가구주택 등을 매입하여 개·보수 후 신혼부부가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원하는 ‘신혼부부 매입임대주택 I, II’, 신혼부부의 주거안정을 위해서 리츠³²⁾를 설립하여 주택을 매입한 후 공공주택사업자가 위탁·운용하는 ‘매입임대리츠’, 노후주택 등을 매입한 후 리모델링하여 주거비 부담이 높은 독거노인, 청년 등 저소득 1~2인 가구가 저렴한 보증금과 임대료로 거주할 수 있도록 지원하는 ‘공공리모델링 매입임대주택’으로 분류된다.³³⁾

앞서 살펴본 수요자 맞춤형 임대주택의 유형들은 대부분 매입형 공공원룸

31) 국토교통부, 『2019년 주택업무편람』, 2019, p.228.

32) ‘다수의 투자자로부터 자금을 모아 특정 프로젝트의 개발 또는 부동산을 매입·개발, 부동산 관련 유가증권 등에 투자하여 발생하는 수익을 투자자에게 돌려주는 주식회사 형태의 부동산 간접투자상품을 말한다’, 리츠(REITs : Real Estate Investment Trusts)의 개념, 한국리츠협회 <http://www.kareit.or.kr>

33) 국토교통부, 앞의 자료, pp.230-235.

임대주택으로 공급되고 있다. 특히 본 연구에서 다루고자 하는 도전숙은 성북구의 신혼부부를 위한 4호를 제외하면 모두 매입형 공공원룸 임대주택으로 공급되고 있다. 이러한 관점에서 기존 매입임대주택과 수요자 맞춤형 임대주택은 차별성이 드러나지 않는 것처럼 보일 수 있다. 그러나 기존주택 매입임대주택과 분명하게 다른 점은 사회적 가치 측면에서 찾을 수 있다.

앞서 지속적으로 언급한 수혜대상의 구체화를 통해 주택의 입주대상이 정해지고, 이후에 살게 되는 입주자들에게 필요한 공간, 주거 서비스 등을 고려하여 공간 기획 및 운영에 반영한다. 이는 기존주택 매입임대주택의 공급방식인 ‘선 주택마련 - 후 입주자 선정’ 원칙과 차별성을 띤다. 더불어 입주자들에게 필요한 프로그램을 제공하고자 관, 민, 사회의 각 기관들과 협의를 진행한다는 점에서 분명 기존의 주택공급 및 관리 위주 정책과는 차별성을 확인할 수 있다.

또한 주거와 복지서비스의 결합으로 인한 부가가치를 창출 할 수 있다는 점이다. 도전숙 사례의 경우 개인 생활공간을 조성하여 주거에 대한 문제는 해결이 됨과 동시에 자신의 창업에 집중하고, 지원을 통해 발전하는 기회를 가질 수 있다는 것은 기존의 정책에서 쉽게 경험하기 어려운 가치라고 할 수 있다.

물론 이러한 차별성이 부여된 수요자 맞춤형 임대주택이 확산되기 위해선 기존 사업진행방식 차원에서도 역시 주택 공급역할의 공사뿐만 아니라, 실제 주택이 공급되려는 자치구의 노력이 기존 주택들보다 더 세밀하고 지속적으로 필요하다.

제3장 수요자 맞춤형 임대주택 도전숙 분석

제1절 수요자 맞춤형 임대주택 도전숙의 개요

도전숙은 ‘도전하는 사람들의 숙소’라는 의미로 성북구에서 최초로 지은 이름이며, 정식 명칭은 ‘1인 창조기업인³⁴⁾과 예비창업인을 위한 맞춤형 공공 임대주택³⁵⁾’이다. 성북구 내 저소득 청년 창업인 및 창업 준비 대학생들의 일자리 및 주거공간을 동시에 해결하여 주거안정과 창업정신을 고취시키고자 했던 목적에서 지어졌다. 이는 다음 조항의 2014년 서울지방중소기업청(현 서울지방중소벤처기업청), 성북구청, SH공사가 체결한 ‘1인 창조기업 활성화를 위한 업무 협약서’의 내용에서도 확인할 수 있다.

제1조(목적) 본 협약은 창의성과 전문성을 갖춘 1인 창조기업을 육성하고 창업과 일자리 창출을 제고하기 위해 상호 협력하여 서울지역 1인 창조기업을 활성화하는데 그 목적이 있다.

제2조(협력분야) 본 협약서에 의한 상호 업무협력 분야는 다음 각 호와 같다.

1. 1인 창조기업의 육성, 창업지원 및 기반조성 분야
2. 역량 있는 1인 창조기업의 지속적인 발굴과 성장 지원
3. 1인 창조기업의 안정적 경영지원을 위한 공간 제공-원룸형 공공주택, 도전숙 등
4. 기타 1인 창조기업 활성화를 위해 상호협력이 필요한 사항

제1조에 따르면 각 기관들은 공통적으로 창의성과 전문성을 갖춘 1인 창조기업의 육성과 일자리 창출을 목적으로 하고 있다. 또한 정책의 방향성이

34) ‘1인 창조기업 육성에 관한 법률’ 제2조(정의) “‘1인 창조기업’이란 창의성과 전문성을 갖춘 1인 또는 5인 미만의 공동사업자로서 상시근로자 없이 사업을 영위하는 자를 말한다.”, 중소벤처기업부, 2017. 7. 26. 시행.

35) 성북구청·서울주택도시공사·서울지방중소벤처기업청, 「-1인 창조기업인을 위한 맞춤형 공공 임대주택- 도전숙 세부협약사항」, 2018.

라 할 수 있는 제2조에서도 창업지원, 성장지원, 경영지원 등 1인 창조기업의 성장과 육성을 위한 기반 마련이 주를 이루고 있다. 따라서 도전숙은 1인 창조기업인을 위해 공공에서 지원하는 창업진흥정책의 세부사항으로 진행되고 있다고 볼 수 있다.

또한 실제 관리운영 협약서에서 도전숙의 구체적인 목적에 대해 다음과 같이 정하고 있다.

제1조(목적) 이 협약서는 성북구 보국문로14길 18-5 (정릉동 226-65) 다세대주택을 1인 창조기업, 창업(예비)자들에 대한 주거 및 기술·교육 지원으로 창업하기 쉬운 환경을 조성하고 이를 통해 청년실업 해소에 기여하고자 ‘다세대임대주택’ 임대 및 시설관리와 입주자 발굴 및 창업지원, 교육프로그램 등 사후관리에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.³⁶⁾

위 내용은 실제 공급되는 도전숙의 입주자 창업지원 및 관리운영에 대한 각 기관 간 협약내용 중 일부이다. 앞선 내용과 동일하게 1인창조기업 창업(예비)자들에 대한 지원사항이 포함되어 있으며, 구체적으로, 주거 및 기술·교육 지원을 언급하고 있다. 이는 공공의 지원정책에 기존의 주거뿐만이 아닌 수요자 맞춤형으로 구성될 수 있으며 향후 단일적 지원이 아닌 복합적인 지원에 대한 가능성이 높아졌다고 볼 수 있다.

목적과 더불어 수량이 제한적인 직접공급이기 때문에 수혜대상에 대한 명확한 기준에 대해서도 검토해볼 필요가 있다. 다음의 <표 4>는 도전숙에 입주를 신청할 수 있는 자격에 대한 조항의 예시로서 현재 공급중인 성북구 도전숙 10호의 내용이다.

36) 성북구청·서울지방중소기업청·SH공사, 「성북구 보국문로8다길 67 (정릉동 226-65) 공공다세대임대주택 입주자 창업지원 및 관리운영 협약서」, 2016.

<표 4> 성북구 도전숙 10호 입주 신청자격

- 입주자 모집공고일(2019.1.28.) 현재 서울특별시내 거주하는 성년자*인 무주택세대구성원으로 1인 창조기업인 또는 예비창업자 기준에 해당되고 아래의 소득 기준에 해당하는 자
- 지역의 특화를 위해 앱, IT 등 정보통신기술(ICT)산업 업종 우대
 - 성북구 거주자 및 청년 우대(19~39세/1979~2000년생)

구 분	1인 창조기업 및 예비창업자 기준
1인 창조기업	입주자모집 공고일 현재 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」 제2조 및 제3조, 동법 시행령 제2조에 따른 창의성과 전문성을 갖춘 1인 또는 5인 미만의 공동사업자로 상시근로자 없이 사업을 영위하는 자(부동산업 등 대통령령으로 정하는 업종을 영위하는 자는 제외)
예비 창업자	「1인 창조기업 육성에 관한 법률」 제2조 및 제3조, 동법 시행령 제2조에 따른 1인 창조기업을 창업하려는 예비 창업자 ※ 입주자 모집공고일 현재 다른 직장 근로자로 고용되어 있는 경우에는 예비창업자에서 제외

○ 도시근로자 월평균소득 50%이하 및 자산·자동차가액기준을 충족하는 자

구분	소득 기준		
소득	가구원수	월평균소득기준	비고
	3인 이하 가구	2,501,290원 이하	전년도 도시근로자 월평균소득 50% (무주택 세대구성원 전원의 소득 합산액)
	※ 월평균소득은 위 가구원에 해당하는 무주택세대 구성원 전원의 소득을 사회보장정보시스템을 통하여 조사·확인하는 소득으로써 근로소득(상시, 일용, 자활, 공공), 사업소득(농업, 임업, 어업, 기타), 재산소득 (임대,이자), 기타소득(공적이전소득)을 말함 ※ 소득금액 산정시점은 입주자 모집공고일로 하되, 성북구에서 입주대상자 확인을 목적으로 사회보장정보시스템을 통해 확인한 소득금액은 입주자 모집공고일에 산정한 것으로 봄		
자산	총 자산기준 1.96억원 이하 ※ 총 자산가액은 부동산가액, 자동차가액, 금융자산가액 및 일반자산가액을 합산한 금액에서 부채를 차감하여 산출(사회복지통합망에서 조회된 자료와 다를 경우 소명자료 별도제출)		
자동차	자동차가액기준 2,499만원 이하		

○ 도시근로자 월평균소득 70%이하인 자

구분	소득 기준		
소득	가구원수	월평균소득기준	비고
	3인 이하 가구	3,501,810원 이하	전년도 도시근로자 월평균소득 70% (무주택 세대구성원 전원의 소득 합산액)
	※ 월평균소득은 위 가구원에 해당하는 무주택세대 구성원 전원의 소득을 사회보장정보시스템을 통하여 조사·확인하는 소득으로써 근로소득(상시, 일용, 자활, 공공), 사업소득(농업, 임업, 어업, 기타), 재산소득 (임대,이자), 기타소득(공적이전소득)을 말함 ※ 소득금액 산정시점은 입주자 모집공고일로 하되, 성북구에서 입주대상자 확인을 목적으로 사회보장정보시스템을 통해 확인한 소득금액은 입주자 모집공고일에 산정한 것으로 봄		

출처 : 성북구청³⁷⁾

예시로 <표 4> 성북구 도전숙의 입주신청 자격을 살펴보면 도전숙의 수혜 대상을 파악해볼 수 있다. 크게 ‘서울시 거주’, ‘무주택세대구성원’, ‘1인 창조기업인 혹은 예비창업인’, ‘도시근로자 월평균 소득 50% 혹은 70%이하’의 기준을 모두 충족할 것을 요하고 있다.

거주지역의 경우 SH공사, 서울지방중소벤처기업청, 서울 내 자치구에서 진행되는 사업이기 때문에 서울로 한정을 하되, 외부로부터의 유입이 아닌 지역민들을 위한 정책이란 점에서 자치구 내 거주자를 우대하는 것으로 보인다.

자산 및 소득계층의 경우 임대료 부담능력, 자가 구입능력이 취약한 계층을 대상으로 하고 있어 주거복지 정책의 성격을 띠고 있다. 주거복지 정책의 목표는 주거 안정성 확보, 주거의 질 향상, 주거비 부담이므로 공공의 역할이 필요한 부분에 적절하다고 볼 수 있다.

기존의 공공임대정책과 가장 큰 차이점을 보이는 것은 창조기업인을 위한 정책이란 점이다. 수혜대상의 기준으로 법률상 정의하고 있는 1인 창조기업 뿐만 아니라 창업을 준비하는 예비 창업자도 포함하고 있다. 사업의 구상, 다른 창업자들과의 네트워킹을 통한 정보 교류까지 지원한다는 점에서 수요자 맞춤형의 공공임대주택 공급이란 점은 차별점을 보인다.

또한, 입주자 심사의 우대사항으로 지역 특화를 위한 IT산업 업종 우대는 도전숙의 전문성 확보를 위한 방향성으로 해석할 수 있다. 동종 업계의 기업인들이 모여 네트워킹을 통해 사업에 대한 아이디어를 얻어 발전하고 성장하는 것은 이미 많은 사례들을 통해 검증되었다. 즉, 도전숙 내 입주민의 성장은 더 넓게 지역의 성장으로 연계될 수 있다는 점을 시사한다.

사업추진의 협의와 공고내용을 미루어볼 때 정리하면, 도전숙은 SH공사, 서울지방중소벤처기업청, 지자체가 협력하여 소득이 적은 1인 창조기업가 및

37) 서울특별시 성북구, 「1인 창조기업인을 위한 공공임대주택 도전숙 10호 신규세대 및 기존 공실세대 입주자 모집」, 2019.01.28. 공고.

예비 청년창업자를 위해 사무·주거공간을 제공하고, 입주기업에게 주거 및 기술·교육을 지원하여 창업하기 쉬운 환경 조성, 청년실업 해소를 목적으로 공급되는 수요자 맞춤형 공공임대주택이다.

위의 내용을 토대로 도전숙의 공동체성에 대한 근거를 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫 번째로 물리적 공간이다. 도전숙에는 커뮤니티 공간이 구성되어 있다. 커뮤니티 공간이란 특정지역을 함께 공유하는 구성원들 간에 사회적 상호작용이 일어나는 공간이다. 도전숙과 같이 주로 주거형태가 원룸인 경우 세대간, 구성원간의 소통이 쉽게 단절될 수 있기 때문에 커뮤니티 공간의 필요성은 더욱 증대된다. 이는 기존의 매입임대주택들이 가지고 있던 주거복지 서비스의 미흡함과도 관련이 있다. 물리적 공간이 부재한 경우 커뮤니티의 형성 단계부터 어려움을 가질 수 있기 때문에 도전숙은 커뮤니티 공간을 통해 공동체 활성화의 가능성을 보이고 있다고 할 수 있다. 다만 그 공간의 범용성과 실제 공동체 활동의 수준은 별도의 검토가 필요하다.

두 번째로, 사회적 특성이다. 수요자 맞춤형 임대주택 내에서는 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통·교류를 통해 생활 문제를 해결한다. 도전숙은 공공임대주택이기 때문에 시설관리, 입주자 공고 및 모집 등을 SH공사와 자치구에서 일임하고 있으나 실제 공동생활에 필요한 관리규약 제·개정 등은 입주자간의 협의를 통해 이뤄진다. 공동체의 특징 중 하나는 입주자들이 스스로 필요성을 느끼고 자발적으로 참여한다는 점이다. 도전숙의 경우 입주민 협의체를 구성하고 공통의 문제들을 해결하기 위한 정기적인 모임이 이뤄지기 때문에 공동체 활성화를 위한 사회적 특성을 확인할 수 있다.

세 번째로 커뮤니티 공간을 활용하는 활동이다. 도전숙은 ‘다른 창업자들을 널리 만나고 교류하며 창조하라’라는 모토 하에 운영되는 공간이다.³⁸⁾ 물리적 공간 조성은 공동체 활성화를 위한 최우선적인 조건이나, 활용되지 못

38) 안수영, 「1인 창업자의 원룸주택 ‘성북구 도전숙’, 창업 생태계의 요람이 되다」, IT동아, 2015.10.05일자 기사.

하는 공간은 의미 없는 공간으로 전락해버린다. 도전숙의 커뮤니티 공간은 회의실로 활용되기도 하고, 입주자들의 반상회, 자체적인 동호회 활동 등으로 채워지기도 한다. 이러한 활동들은 도전숙의 입주민들을 하나의 커뮤니티로 연결해주는 역할을 하며, 그 과정에서 실질적인 도움을 받거나 삶의 질 향상, 소속감 등을 느낄 수 있다. 본래 자치구에서 목적으로 하는 주거안정, 창업지원과 더불어 공동체 활성화로 인한 지역공동체 실현까지도 볼 수 있다는 점에서 도전숙이 앞으로 다른 지역에도 공급될 수 있는 시의적절한 정책이란 점을 시사한다.

제2절 사업 협의체별 주요 역할

도전숙의 커뮤니티 활성화를 위해선 도전숙 내 커뮤니티와 지역공동체의 활성화까지 고려되어야 한다. 이것은 ‘입주자들의 주거공동체 형성’과 ‘지역 사회와의 연결’을 의미하는 것이기도 하다.

따라서 커뮤니티 활성화 방안을 도출해내기 위해선 도전숙의 실제 운영과 관련하여 각 사업 추진 협의체의 관리범위 및 역할을 명확하게 파악할 필요가 있다. 이를 위해 SH공사와 성북구, 서울지방중소벤처기업청이 협약한 ‘입주자 창업지원 및 관리운영 협약서³⁹⁾’를 예시로 살펴보고 각 협의체별로 그 역할을 구체적으로 구분하고자 하였다.

도전숙에 대한 협의체별 주요 역할은 크게 (1) 주택 관련, (2) 창업지원 관련, (3) 입주자 및 공동체 관련으로 구분할 수 있다.

(1) 주택 관련

먼저 도전숙의 실질적 공급 수단인 공간, 즉 주택의 관리운영 역할이다. 도전숙의 공간은 크게 거주공간과 공용공간으로 나뉜다. 거주공간은 실제로 입주자가 생활하는 공간이며, 공용공간은 회의실, 커뮤니티 공간, 옥상 등의 공동으로 사용하는 공간을 뜻한다. 즉 주택 관련 지원은 주로 물리적 공간에 대한 관리를 뜻한다. 관련된 조항으로 제3조(인계·인수), 제5조(용도제한), 제9조(건물의 보수)가 해당된다.

제3조 (인계·인수)

① 건물 등에 대한 소유권은 SH공사에 있으며 SH공사는 거주공간을 제외하고

입주자 커뮤니티시설인 회의실에 대한 사용권을 무상으로 성북구에 인계한다.

제5조 (용도제한)

39) 성북구청·서울주택도시공사·서울지방중소벤처기업청, 「1인 창조기업인을 위한 맞춤형 공공임대주택- 도전숙 세부협약사항」, 2018.

성북구는 인계받은 회의실을 입주자 간 공동체 활성화 지원 등 그 용도에 맞게 운영하여야 하며 관련법규에 적합하게 사용하여야 한다.

도전숙은 수요자 맞춤형 임대주택으로 매입형, 건설형으로 공급되고 있다. 매입형의 경우 기존의 주택을 SH공사가 매입하여 공급하며, 건설형의 경우 부지에 새롭게 건설하여 공급한다. 따라서 건물의 소유권은 SH공사가 갖게 된다. 이와 관련하여 도전숙의 건물 소유권 및 사용권에 대해 협약사항 제3조 (인계·인수) 1항에서 언급하고 있다. 다만 도전숙의 커뮤니티 공간(회의실)의 사용권은 성북구에 인계하는데, 이는 제5조를 미루어 봤을 때 성북구가 커뮤니티 공간의 실제 사용자인 입주자들을 모집·선정하고 도전숙의 커뮤니티를 구성하는 데에 더 많은 역할을 수행하기 때문인 것으로 판단된다.

제9조(건물의 보수)

중요한 하자·보수 등은 SH공사에서 이행하고, 경미한 수선은 입주자가 이행한다.

- ① SH공사는 주요시설물(건물의 도색, 배관, 보일러, 창호 등 건축 기계·설비의 주요 부품 교체, 교체 주기가 도래한 도배·장판 등 건물의 재산가액을 증가시키는 주요 부분)의 수선 공사 및 입주자 입주·퇴거 시 전반적인 세대 내 보수를 이행한다.
- ② 전용·공용 부분에서 발생하는 전반적인 하자 및 퇴거시설물 점검시 발생하는 시설복구 항목에 대해서는 SH공사 시설물비용구분일람표를 기준으로 처리하며, 입주자는 전구, 수도꼭지 등 단순 소모품 교체 등의 경미한 수선을 이행한다.

입주자 특성에 적합한 공동공간 및 개별 주거공간의 조성은 입주 후 주거 만족에 큰 영향을 미친다.⁴⁰⁾ 그만큼 건물의 시설관리는 세밀하고 전문성을 요구한다. 이에 제9조를 살펴보면 건물의 보수에 관한 조항으로 주로 SH공사에 그 역할을 일임하고 있다. 주거공간을 포함하여 전반적인 건축과 관련된 조항이기 때문에 실제 건물을 소유하고 관리하는 SH공사가 담당하고 있다.

40) 장용준, 「서울시 공공임대형 공동체주택의 주거만족도에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위청구논문, 2017, p.61.

(2) 창업지원 관련

도전숙은 1인 창조기업인들을 위해 주거를 공급할 뿐만 아니라, 창업과 관련된 다양한 지원이 이뤄진다는 데에서 차별성을 보인다. 지원을 가능케 하는 전문적이고 역량을 보유한 기관의 협력이 있기 때문이다, 성북구 도전숙의 경우, 서울지방중소벤처기업청(서울중기청)과 자치구(성북구)에서 그 역할을 맡고 있다.

제7조(입주자 관리, 창업지원 및 교육 지원)

③ 서울중기청과 성북구는 입주기업인에 대해 창업교육, 자문, 경영 및 비즈니스 지원 등을 지원하며, 지원 프로그램은 다음 각 호와 같다.

가. 창업지원 및 경영컨설팅

나. 기술지도 및 교육지원

다. 인근 대학교와 네트워크 형성하여 입주자와 협력기회 제공

라. 공공임대주택 입주자 자치회 구성·운영 지원

제7조(입주자 관리, 창업지원 및 교육지원)의 3항에서는 도전숙 입주자들에 대한 창업관련 지원을 언급하고 있다. ‘라’ 항목을 제외한 나머지 항목들은 입주자들에게 컨설팅, 교육 등을 지원하여 1인 창조기업의 설립, 예비창업자의 창업을 촉진하고, 성장기반을 조성하기 위한 내용으로 구성되어 있다.

성북구 도전숙의 입주자 모집 공고문에서는 세부적으로 ‘창업지원’, ‘창업관련 시설’, ‘투자유치 등 공공기관사업 연계’의 프로그램을 제시하고 있다. ‘창업지원’은 창업에 필요한 기본지식, 네트워킹, 경영에 대한 컨설팅과 교육으로 창업의 목적, 방향성을 설정하는데 필요한 내재적 역량 강화 위주의 지원으로 보인다. ‘창업관련 시설’은 IT/앱 관련 개발에 필요한 스마트기기나 프로그램, 장비 등의 지원을 말한다. 성북구청은 1인 창조기업을 지원하기 위한 ‘성북 1인 창조기업 비즈니스센터’를 운영하고 있으며, 현재 입주자들에게 공간과 인프라를 제공하고 있다. ‘투자 유치 등 공공기관사업 연계’에는 1

인 창조기업들의 투자유치를 위한 설명회 개최, 국비사업의 연계지원, 공공 분야의 IT관련 서비스 개발 시 수주기회 제공 등 실제 사업의 가능성을 높일 수 있는 지원이 이뤄지고 있다.

정리하면 도전숙이 1인 창조기업들을 위한 주택이므로, 실질적인 창업과 관련된 지원이 있어야 하며, 그 역할은 주로 서울지방중소벤처기업청과 자치구에 역할을 같이 하고 있다고 볼 수 있다. 자치구는 관내 창업과 연계할 수 있는 기관, 시설 등과의 연계를 통해 직·간접적인 지원을, 서울지방중소벤처기업청은 전문적인 기술, 경영에 관련된 지원역할을 맡고 있는 것이라 할 수 있다.

(3) 입주자 및 공동체 관련

도전숙은 공공이 공급하는 수요자 맞춤형 임대주택이기 때문에 입주자가 계획단계부터 참여하지는 못하며, 이 역할을 지자체가 대신함으로써 입주자를 모집, 선정하는 과정이 필요하다는 것이다. 제6조, 제7조 1항, 2항, 4항을 살펴보면 도전숙의 입주자와 정체성을 SH공사와 자치구가 어떻게 인식하고 있는지 알 수 있다.

제6조 (입주자 선정)

- ① SH공사는 맞춤형 임대주택 입주대상자 선정기준 및 임대조건을 마련한다.
- ② 성북구는 기준에 맞는 1인 창조기업인과 예비창업자가 입주할 수 있도록 입주자 발굴 및 입주 신청자에 대해 선정평가를 실시하여 입주예정자를 선정한 후 SH공사에 추천하고, SH공사는 성북구에서 추천 받은 입주자에게 맞춤형 임대주택을 공급한다.

제7조(입주자 관리, 창업지원 및 교육 지원)

- ① SH공사는 기존 매입임대주택 입주자 관리지침에 준하여 실태조사 등 입주자 관리를 이행한다.
- ② 성북구는 역량 있는 우수 기업인이 입주할 수 있도록 입주자 발굴 및 입주 신청자·대상자에 대해 선정평가를 실시해야 한다.

- ④ 성북구는 도전숙 자치회 구성 등 공동주택 생활을 위한 홍보 및 제도 이행에 성실히 임하여야 하며, 특히 입주자 간 갈등해소에 적극 노력하여야 한다.

제6조(입주자 선정)와 제7조(입주자 관리, 창업지원 및 교육 지원)를 보면 입주대상자를 선정할 때 필요한 전반적인 분업과 역할 그리고 과정을 언급하고 있다. 크게 나누어 도전숙의 계약, 입주와 관련된 대부분은 SH공사가 담당하나, 도전숙의 입주자를 발굴하고 선정하는 것은 자치구에서 담당하는 것으로 파악된다.

공동체와 관련하여 주목해봐야 할 조항은 제7조 4항이다. 공동체생활을 위한 자치회 구성부터 입주자간 갈등 관리를 자치구에 일임하고 있다. 도전숙은 창업자를 위한 지원공간이기도 하나, 입주자들이 공동생활을 영위하는 생활공간이기도 하다. 입주자들은 도전숙에 입주함과 동시에 일원이 되며, ‘창업자들의 사회’에 속하게 된다. 단위주택 내의 주거공동체는 자치구에서 볼 때 지역 주민의 한 단체로 인식된다. 즉, 자치구의 역할이 중요하다고 볼 수 있다.

정리하면, 도전숙의 주요 업무는 자치구를 중심으로 SH공사와 서울지방중소벤처기업청이 상호 협력하여 역할을 분담하고 있다고 볼 수 있다. 입주자 창업지원 관련 사항은 자치구와 서울지방중소벤처기업청, 건축물 자체 관리 및 입주 지원 및 관리는 자치구와 SH공사, 공동체 활동 및 생활은 자치구에서 역할을 수행하고 있다. 이는 기존의 창업 지원정책, 주거복지정책, 지역정책을 각각의 기관에서 수행해왔던 것에 대비되는 것이며, 협력적 관계 구축을 통해 사회문제에 대한 다각적인 정책을 시행하고 있다고 볼 수 있다.

제3절 지역별 공급 현황

본 절에서는 도전숙을 공급하고 있는 각 지역으로부터 수집한 자료를 토대로 지역별 특징 및 차이점을 도출하고자 한다. 특히 각 자치구의 현황과 더불어 도전숙에 대한 인식을 확인해볼 수 있는 ‘입주자 모집 공고문’, ‘공급 계획’, ‘제출서류 양식(입주신청서, 사업계획서 등)을 중점적으로 살펴보고자 한다.

도전숙은 SH공사와 서울지방중소벤처기업청, 각 지자체(구청)이 협력하여 추진하고 있으며, 2014년 성북구를 시작으로 타 지역에서도 공급을 늘리고 있다. <표 5>는 자치구별 도전숙 입주공고문, 공급계획 등을 통해 2019년 3월까지의 공급호수를 간략하게 정리한 것이다.

<표 5> 도전숙 전체 공급호수 현황 (2019.3.기준)

자치구	최초공급년도	총 공급호수
성북구	2014	143
성동구	2016	26
강동구	2016	95
은평구	2016	32
금천구	2017	48
광진구	2018	16

2019년 3월 현재까지 서울시 6개구(성북, 성동, 강동, 은평, 금천, 광진구)에서 총 24채, 143호를 공급하고 있다.

(1) 성북구

성북구는 2014년 도전숙 1호점 개소를 시작으로 현재까지 총 10호점까지 공급하고 있다. <표 6>은 2019년 3월까지의 성북구 도전숙 공급현황을 정리한 내용이다.

<표 6> 성북구 도전숙 공급현황

사례	도전숙 1호	도전숙 2호	도전숙 3호	도전숙 4호	도전숙 5호
소재지	보국문로12길 46	보국문로14길 13-5	보국문로16길 24	보국문로8다 길 67	서경로18길 30-1
공급일자	2014.03.31	2015.04.15	2016.09.28	2016.08.03	2017.08.07
입주대상	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자
공급호수	21	15	19	8	10
주택유형	원룸형	원룸형	원룸형	부부형	원룸형
공급면적	14~18㎡	18~29㎡	24~26㎡	54~59㎡	18~29㎡
사례	도전숙 6호	도전숙 7호	도전숙 8호	도전숙 9호	도전숙 10호
소재지	서경로18길 30-3	지봉로24길 70-6	장위로19길 25 1동	장위로19길 25 2동	보문로13다길 7-6
공급일자	2017.09.29	2017.09.29	2018.02.12	2018.02.12	2019.01.28
입주대상	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자	1인 창조기업 및 예비창업자	VR/AR분야 (예비) 청년창업자
공급호수	16	12	15	15	12
주택유형	원룸형	원룸형	원룸형, 부부형	원룸형, 부부형	원룸형, 부부형
공급면적	20~28㎡	20~28㎡	29~50㎡	29~50㎡	27~43㎡

성북구는 저소득 무주택 창업인을 위한 주택 공급을 처음으로 시도한 곳으로 기존의 공공원룸주택을 매입하여 진행하였기 때문에 2인 이하의 창업인을 대상으로 공급하고 있다.

성북구 도전숙의 특징으로는 첫 번째로 국내에서 최초로 시행된 ‘수요자 맞춤형 직·주 혼합 공공임대주택’이란 점을 들 수 있다. 서울시는 ‘청년들이 살기 좋은 서울’을 만들기 위해 여러 정책을 내놓았는데, 도전숙도 그 중 하나로 출발했다. 기본 모델은 ‘직장과 주거가 하나가 된 형태’로, ‘스티브 잡스의 차고’를 지향하고 있다. 1976년 스티브 잡스는 동료인 스티브 워즈니악과 함께 미국 캘리포니아 쿠퍼티노에 있는 자신의 집 차고에서 컴퓨터를 만들기 시작했다. 따로 사무실 임대 비용을 마련하기 어려웠던 탓이다. 당시 21살이었던 잡스는 여기서 워즈니악과 함께 애플 I (원) 컴퓨터를 탄생시켰다.⁴¹⁾ 도전숙은 무주택 청년 창업자를 위한 공공임대주택으로서 사무 공간과 주거 공간을 동시에 제공하는 형태로 공급된다. 따라서 청년 창업자들이 낮은 가격에 주거와 사무 공간을 한꺼번에 해결할 수 있다.

성북구의 도전숙은 전국 최초로 추진된 직·주 혼합형 공공임대주택으로 2017년 ‘좋은정책 페스티벌-지방정부 정책 모범사례 및 아이디어 공모전’에서 최우수상을 수상하였다. 이후, 다른 자치구와 국토교통부에서 벤치마킹하여 ‘창업지원주택’을 공급하는 사례가 늘거나, 관련 법령, 법규가 개정되기도 하였다. 이는 최초로 공급된 성북구 도전숙이 갖는 의의라고 할 수 있다.

두 번째, 부부형 주택의 공급이다. 기존의 도전숙이 1인실, 원룸 위주의 공급이었기 때문에 입주 청년들의 향후 라이프 사이클에 안정성이 보장되었다고 보기 어려웠다. 결혼을 하게 되면 지속적인 거주가 어렵게 되고, 이는 주거와 사무공간을 제공하는 공간공급 사업에서 더 장기적으로 판단되어야 하는 문제였다. 이에 성북구는 4호점부터 기업인 부부를 위한 도전숙을 공급하기 시작한다. 실제 공급면적 역시 기존의 원룸형보다 2배 이상 차이가 있으

41) 김보근, 「SH공사, 스티브 잡스의 차고 같은 도전숙 제공 4년」, 서울엔, 2018.05.31.일자 기사 인용.

며, 최대 거주 기간도 기존의 4년에서 6년으로 연장된다. 이처럼 기존의 1인 창업자를 위한 공간과 더불어 부부형을 공급함으로써 창업자를 위한 공간 이상의 사회문제 대안으로 확장되고 있다.

그렇다면, 자치구의 도전숙 공급 목적에는 창업지원과 더불어 사회문제, 특히 커뮤니티에 관한 문제의식의 개선도 있다고 볼 수 있다. 이를 파악하기 위해선 자치구가 도전숙에 기대하는 것이 무엇인가를 살펴볼 필요가 있다.

아래의 <표 7>은 성북구 도전숙에 입주할 희망하는 자가 제출하는 서류 중 하나인 ‘사업계획서’⁴²⁾의 작성항목을 정리한 것이다.

<표 7> 성북구 도전숙 사업계획서 작성 항목

(1) 창업 동기 및 추진사항	
창업 동기	◆ 창업동기 및 창업목표를 기술
입주 중 추진사항	◆ 입주 중 사업추진 내용
졸업 후 계획	◆ 졸업 후 향후 계획
(2) 사업화 및 추진계획	
사업 아이템 및 제품의 개요	◆ 개발의 필요성, 창업과제의 용도, 사양, 주기능, 성능 등 사업 아이템 및 제품에 대한 설명
추진현황 (해당 사항의 □난에 √ 표시)	☐ 개발 구상중 ☐ 개발중 ☐ 기술도입 ☐ 산업재산권(특허, 실용신안) 보유 또는 출원중 ☐ 기타()
국내외 시장규모·전망	◆ 현재 및 향후 3년간의 시장규모, 시장전망, 국내외 시장동향, 시장진입 조건 등 시장구조 및 특성, 주요 수요처 등
파급효과	◆ 사업화 성공에 따른 고용인원 창출 등 고용창출을 많이 필요로 하는 과제 우대

도전숙의 입주신청자가 제출하는 서류로는 ‘입주신청서’, ‘사업계획서’, ‘자격증빙서류’ 등이 있다. 이 중 ‘사업계획서’는 입주희망자의 창업, 사업과

42) 도전숙 1호(14.03.31.공고)부터 가장 최근에 공급을 시작한 도전숙 10호(19.01.28.공고)까지 같은 양식을 사용하고 있음을 확인하였다.

관련된 항목을 작성하게 되어있다, 작성한 자료를 토대로 ‘전문성’, ‘서비스 및 기술우수성’, ‘시장성’ 등을 판단하여 입주기업을 발굴 및 선정한다. 반면, 사업계획서의 작성항목 중 공동체나 지역에 관한 항목이 전무한 것으로 파악되고 있다. 이는 창업에 관한 지원 사업을 성북 비즈니스 센터와 협력하여 진행하고 있기 때문에 상대적으로 창업 역량을 파악하는 것에 더 집중하고 있는 것으로 보인다.

(2) 강동구

강동구는 성북구에 이어 공급이 이뤄졌으며, 2019년 4월 현재, 총 5호호의 도전숙이 공급되고 있는 것으로 파악되고 있다. <표 8>은 2019년 3월까지의 강동구 도전숙 공급현황을 정리한 내용이다.

<표 8> 강동구 도전숙 공급현황

사례	암사도전숙 (1호)	강동드론마을 (2호)	청년 가족창작마을 (3호)	청년안테나 (4호)	천호도전숙 (5호)
소재지	강동구 암사동 507, 507-8	강동구 올림픽 로79길 36	상 암 로 2 7 길 28-7	강동구 상암로 81길 10	강동구 천중로 35길 51-8
공급 일자	2016.09.05	2017.05.16	2017.09.11	2018.8.24	2018.8.24
입주 대상	1인 창조기업 및 예비창업자	드론 산업 분야 청년 1인 (예비)창조기 업자	가족패션 산업분야 청년(예비)기업 가 혹은 근로자	1인 크리에이터	1인 창조기업 및 예비창업자
공급 호수	37	15	16	10	17
주택 유형	원룸형	원룸형	원룸형	원룸형	원룸형
공급 면적	24~31㎡	26~29㎡	23~29㎡	30~45㎡	23~34㎡

강동구 도전숙의 특징은 1인 창조기업인의 업종을 특화, 전문화하여 입주자간의 시너지 효과를 높인다는 것이다. ‘강동 드론마을’의 경우, 드론 관련 예비 창업자, 사업자들이 거주함으로써 네트워크가 형성되고, 새로운 사업 분야에 대한 협업과 가능성이 확장된다. 또한 관내 한강 드론 공원이 위치해 있어 드론 시험 비행은 물론, 사업 아이템을 실제로 시연해볼 수 있는 장소로 활용되고 있다.

<그림 3> 강동구 한강 드론공원 위치 및 안내도



출처 : 서울특별시 한강사업본부⁴³⁾, 공공서비스 예약 홈페이지⁴⁴⁾

<그림 3>의 한강 드론공원은 서울시에서 드론을 비행할 수 있는 소수의

43) <http://hangang.seoul.go.kr/archives/38748>

44) <https://yeyak.seoul.go.kr/reservation/view.web?rsvsvcid=S171124172057759476>

비행장 중 한 곳이다. 따라서 드론 관련 산업이나 상품에 대해 아이디어를 얻거나, 시연, 제품 개발 등 일련의 과정을 즉각적으로 시도해볼 수 있는 공간이라 할 수 있으며, ‘강동 드론마을’ 공급에 긍정적인 요인으로 작용한다.

‘청년 가족창작마을’은 가족패션분야에서 일하고 있는 근로자와 사업(창업)자를 위한 도전숙이다. 강동구 천호, 암사동 일대에는 가족제품 생산업체가 약 200여개 있으며, 서울 가족 산업체의 30% 이상이 밀집돼 있다. 또한 고령화 및 열악한 물리적 환경으로 지속적인 쇠퇴를 보이고 있어 관련된 대안이 필요했다. 즉, 지역 내 기반산업의 인력과 장기적으로 산업 진흥을 위해 공급되는 도전숙으로 볼 수 있다. ‘청년안테나’의 경우 동영상 스트리밍 플랫폼 ‘유튜브’의 크리에이터들을 위한 주택으로 만들어졌다. ‘청년안테나’는 성장 가능성이 높은 미디어 콘텐츠 산업에 주목하여 청년 크리에이터를 발굴, 육성하고자 공급되고 있다.

동일한 관심분야의 창업자들이 교류를 통해 성장, 시너지효과를 기대한다는 점에서 강동구 도전숙의 특징을 찾을 수 있다. 강동구 도전숙의 입주신청 제출서류에서는 특징에 대하여 더 명확한 내용을 찾아볼 수 있다. <표 9>는 강동구 ‘청년가족창작마을’의 입주신청자 제출서류 중 ‘사업계획서’와 ‘자기소개서’의 작성항목을 정리한 것이다.

<표 9> 강동구 ‘청년가족창작마을’ 제출서류⁴⁵⁾ 작성 항목

1. 창업동기 및 역량	
자기소개	자기소개 및 창업동기 기재
창업역량	창업과 관련하여 그동안 준비한 사항 기재(자격, 특허 등)
2. 창업(경영)계획	
창업(경영)계획	사업의 필요성, 사업계획 등에 대해 기재
기타	청년가족창작마을 입주민 공동체 활성화 및 지역사회 공헌 의지 기재
3. 주요 경력	
-	근무계기, 근로생활, 근무경력 등 기재
4. 입주지원 동기	
-	입주계기 및 필요성 등에 대해 구체적으로 기재
5. 입주 후 활동 계획	
-	지역사회를 위한 공헌사업 및 재능기부 계획 등 기재
-	공동체 생활에 대한 생각 및 활동계획

앞서 성북구의 사례에서도 확인된 바와 같이, 자치구가 어떤 입주자를 기대하고 있는가를 살펴보고자 한다. 마찬가지로 창업에 대한 역량과 사업의 필요성, 계획 등에 대한 항목이 포함되어있다. 그러나 주목할 점은, ‘입주자 공동체 활성화’, ‘공동체 생활’, ‘지역사회 공헌’등의 내용을 작성하게 되어있다는 점이다. 이는 강동구의 도전숙이 청년사업가들의 인큐베이터 역할에서 발전하여 지역사회 공헌을 위한 커뮤니티로서의 가능성을 나타내는 것이다. 즉, 공공의 주거공급을 통해 창업·사업기반이 안정되고, 그 안에서 타인과의 공동체 생활, 교류를 통해 발전하며, 발전된 역량을 지역사회를 위한 공헌으로 발휘하는 것이 강동구 도전숙의 이상적인 방향이라고 할 수 있다.

45) 사업계획서와 자기소개서로 구성되어 있으며, 두 서류가 상호 유사한 내용으로 작성하게 되어 있기에 일괄적으로 정리함. 1-2는 사업계획서, 3-5는 자기소개서 항목에 해당됨.

(3) 성동·금천·은평·광진구

2019년 4월 기준으로 성북구와 강동구 이외에도 성동, 금천, 은평, 광진구에서 도전숙 혹은 도전숙을 벤치마킹한 사례들이 운영되고 있는 것으로 파악되고 있다. 아래의 <표 10>은 2019년 3월까지 공고된 성동, 금천, 은평, 광진구의 수요자 맞춤형 임대주택 공급현황을 정리한 내용이다.

<표 10> 성동·금천·은평·광진구 도전숙 공급현황

사례	용답 도전숙	G밸리하우스	청년창업인의 집 1호점	청년창업인의 집 2호점	도전숙
소재지	성동구 용답동 226-7, 13	금천구 가산동 150-7, 14, 15	은평터널로 169-18	은평터널로 11길 16	광진구 동일로 64길 15
공급일자	2016.02.15	2017.03.15	2016.12.28	2018.06.01	2018.12.24
입주대상	1인 창조기업 및 예비창업자	(예비)청년창업자 청년근로자 청년예술인	1인(예비)창업기업가, 청년기업가, 전통시장 내 청년상인	1인(예비)창업기업가, 청년기업가, 전통시장 내 청년상인	1인 창조기업 및 예비창업자
공급호수	26	48	14	18	16
주택유형	원룸형	원룸형	원룸형, 투룸형	원룸형	원룸형
공급면적	25~46㎡	29~31㎡	29~51㎡	25~36㎡	25~29㎡

먼저 성동구의 ‘용답 도전숙’은 2016년부터 공급이 진행되었다. 특징으로는 앞서 분석한 강동구의 사례와 유사한 점을 찾을 수 있었다. 먼저, 성동구의 ‘용답동 도전숙 운영계획⁴⁶⁾’을 살펴보면 ‘추진 배경’, ‘추진 방향’, ‘지역사회 공헌계획’ 항목을 주목할 필요가 있다.

46) 성동구청, “-1인 창조기업인을 위한 맞춤형 임대주택- 용답동 도전숙 운영 계획”, 2016.2.12.

1. 추진 배경

- ☐ 저소득 청년 창업인 및 창업 준비생들에게 시중보다 저렴하게 임대주택을 보급하여 주거 안정과 창업기업 성장을 지원하고 창조기업인은 재능기부 등을 통해 지역사회 교육환경 발전을 도모하고자 함

2. 추진 방향

- ☐ 1인 창조기업의 안정적 경영을 위한 공간제공(도전숙)
- ☐ 역량 있는 1인 창조기업의 지속적인 발굴과 성장지원(교육, 상담)
- ☐ 1인 창조기업의 지역사회 공헌 활성화(창업진로체험, 재능기부)

(중략)

6. 지역사회 공헌계획

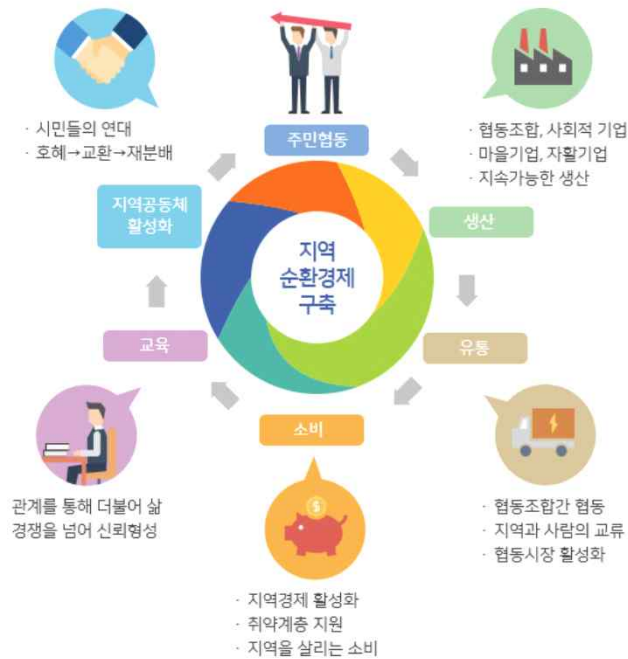
- ‘생생 창업 진로체험’ 프로그램 운영
 - 주관 : 한양대·한양여대
 - 대상 : 성동구 관내 중·고등학생
 - 내용 : 1인 창조기업의 기능, 창업과정 등을 듣고 현장 토론회 개최
- 지역사회를 위한 재능기부 활동
 - 주관 : 한양대·한양여대
 - 대상 : 성동구 관내 지역
 - 내용 : 이웃돕기 위한 창업제품 베풀시장 개설 등

위 내용에 따르면 기존 도전숙의 본래 취지인 창조기업 발굴 및 성장지원과 더불어 지역사회 공헌을 목적으로 하고 있음을 알 수 있다. 유의해야 할 점은, 성동구의 추진 방향이나 계획에서의 공익적 성격은 긍정적으로 평가받을 수 있으나, 이러한 활동들이 ‘입주자들을 위한’ 활동이 아닌 ‘공공의 입장’만이 강조된 것은 아닌지 의문을 가질 수도 있다. 도전숙의 본래 지원대상인 입주자들보다 지역 커뮤니티를 우선시하는 정책으로 비춰질 수도 있기 때문에, 공공의 입장이 강조되고 있는지 확인할 필요가 있다.

성동구는 2012년부터 협동사회경제추진단 사업을 시작으로, 2013년 서울시 최초로 사회적경제 활성화 지원 조례를 제정하고, 2014년에는 전국 최초로 사회적경제 활성화 기금을 설치 및 운용 조례를 제정하는 등 서울시 내

에서도 사회적경제 분야에 선구적인 역할을 하고 있다. 성동구 내 다양한 주민생활 영역에서 협력과 협동하는 지역사회를 만들어, 민관의 협력을 통해 지역의 순환경제를 구축하여 지역공동체 활성화를 추구한다. 특히, 관내 대학과의 연계를 통해 지역공헌 성격의 활동을 계획하는 것은 자치구의 정책 성격이 드러나는 부분이라고 할 수 있다. 아래의 <그림 4>에서도 성동구의 사회적 경제에 대한 비전을 드러내고 있으며, 이러한 맥락에서 ‘용답 도전숙’의 특성을 해석할 수 있다.

<그림 4> 성동구 사회적경제의 비전



출처 : 성동구 사회적경제 지원센터⁴⁷⁾

금천구의 ‘G밸리하우스’는 총 3개 동으로 구성되어 있으며 각각 입주대상

47) <http://www.ssec.or.kr/introduce/introduce>

을 통해 구분하고 있다.

G밸리하우스의 입주자 공고문에 따르면 입주대상의 자격을 다음과 같이 공고하고 있다.

2. 신청 자격

가. 모집공고일(2017.03.15.) 현재 서울특별시에 거주하는 2인 이하

무주택세대 구성원 ※ 주택소유여부는 [별표1] 참고

※ 금천구 거주자 우선 선발

나. 모집공고일 현재 만19세~39세 청년(1978년 ~ 1998년 출생자중)

다. 모집공고일 현재 소득이 '전년도 월평균 소득기준(70% 이하)' 범위 내 해당하는 자

라. 영구임대주택 자산기준(총자산액 1.67억)을 초과하지 않는 자

※ 월평균소득 50% 이하자에 한함

마. 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」에 따른 청년 1인 (예비)창조기업가

바. 청년기업가 ※ 해당 주소로 사업자등록 변경이 가능한 업종

사. 관내 소상공인 사업장 청년근로자

아. 관내 사업장 기간제 청년근로자

자. 청년예술인

※ 가~라 항목은 모두 충족해야 하며, 마~자 항목은 1개 충족시 신청 가능

가~라의 자격은 다른 자치구와 마찬가지로 저소득, 무주택의 청년을 입주 대상으로 선별하기 위함이다. 마~자의 경우 크게 3가지로 분류가 된다. 마·바는 창조(예비)기업인, 사·아는 관내에서 근무하는 청년근로자, 자는 예술인이 해당된다. 그 근거로서는 G밸리하우스가 공급되는 금천구의 특성에서 찾을 수 있다. 금천구는 서울의 유일한 산업단지인 한국디지털 산업단지의 배후 거주지 역할을 하고 있다. 따라서 창업자를 위한 주택뿐만 아니라 근로자를 위한 주택의 공급이 필요하다. 또한 산업단지의 이미지를 고려해보았을 때, 경제적인 측면의 이미지가 강하여 삶의 질 향상의 이미지와는 그 결을 달리 한다고 보여진다. 이를 자치구 입장에서는 청년관련 정책의 큰 틀로 청년 개인의 삶의 질 향상을 목적으로 주택 공급과 동시에 청년 예술인들의 입주대상으로 하여 정책의 성격을 다각화 시키고자 한 노력으로 해석된다.

이러한 자치구의 정책은 청년층의 성장지원 및 주거복지향상에 기여하고 있다는 점에서 높게 평가된다. 그러나 G밸리하우스는 앞서 공급된 성북구의 사례와 다르게, 입주자 대상의 특성화된 지원 프로그램이 부족한 것으로 파악된다. 이러한 프로그램의 부재는 입주자간 공감대 형성이나 공동체 활성화 측면에서도 아쉬운 점이라 할 수 있다. 유사한 직종의 주민들을 공통의 주제로 모여서 활동을 할 수 있도록 만들어 주는 환경조성은 공공의 역할이 필요해보인다. 물론 공동체 활성화는 전적으로 거주자의 자율참여의지에 기반하며 인위적인 프로그램을 강요하는 것은 공공의 욕심이라 할 수 있다. 그러나 기존 공공임대주택 정책과 유사하게 주택공급에만 중심을 두어서는 답습하는 결과가 나올 수 있다. 개인의 파편화와 이웃간의 단절은 결국 공공의 사회적 비용 지출로 이어져 지속가능성의 저하를 불러일으키기 때문이다.

은평구의 ‘청년창업인의 집’은 성북구 도전숙과 유사한 모습을 보인다. 도전숙의 본래 취지에 알맞게 청년1인(예비)창조기업가와 청년기업가의 성장기반마련을 통한 일자리 창출과 지역경제 활성화를 목적으로 공급하고 있다. 이는 <표 11> ‘청년 창업인의 집’의 사업계획서 작성 항목에서도 확인할 수 있다.

<표 11> 은평구 ‘청년 창업인의 집’ 사업계획서 작성 항목

(1) 창업 동기 및 역량	
자기소개 및 창업 동기	자기 소개 및 창업동기 기재
창업역량	창업과 관련하여 그 동안 준비한 사항 기재(자격, 특허 등)
(2) 창업계획	
창업계획	사업의 필요성, 사업계획 등에 대해 기재

은평구는 도전숙의 창업자를 위한 지원 및 주거공급을 주목적으로 하고 있다. 입주대상자의 경우 1인(예비)창조기업가, 청년기업가와 더불어 전통시장 내 청년 상인까지 넓혔다. 이는 은평구 내에 총 9개의 전통시장이 있으

며, 증산시장, 대림시장의 경우 청년점포 사업을 진행했던 곳이기 때문에, 입주대상의 범위를 넓힌 것으로 파악된다. 은평구 ‘청년 창업의 집’도 성북구와 마찬가지로 공동체나 지역사회와 관련된 항목은 찾기 어려웠다. 다만, 입주자 선정단계에서 ‘동일순위 내에서 사회적경제 기업에 가산점부여’라는 항목이 있는 것으로 보아, 커뮤니티 활성화와 지역사회의 연계 가능성이 존재할 것으로 판단된다.

광진구의 도전숙은 2018년 12월말에 공급이 시작되었기 때문에, 연구에 필요한 자료를 수집하는데 한계가 있었다. 그러나 최근 도전숙을 추진하는 동향을 파악하기 위해 수집한 자료들을 토대로 최대한 분석을 진행하였다. 광진구 도전숙의 가장 큰 특징은 이전에 도전숙을 공급했던 자치구들과 다르게 ‘공동체주택’이란 명칭을 공식적으로 사용했다는 점이다. 이는 광진구의 방향성을 드러내고 있는 부분이며, 공동체 활성화에 대한 의지를 강하게 드러내고 있다고도 해석된다.

다음 내용은 광진구 도전숙의 입주자 모집 공고문⁴⁸⁾의 일부를 발췌한 것이다.

1. 모집 개요

나. 공급 대상 주택

- 이 주택은 무주택 청년계층에게 공급하는 공동체주택으로서 창업을 촉진하고, 성장기반 마련을 목적으로 합니다.
- 입주자는 쾌적한 공동체 생활을 위한 도전숙 관리규약 제·개정 시 서명 동의해야 하며, 미이행 시 재계약이 거절될 수 있습니다.
(중략)
- 최종 입주자는 광진구청에서 진행하는 공동체주택 생활을 위한 (사전)교육 프로그램을 이수하여야 하며 미이행 시 당첨취소 및 계약무효(계약거절) 될 수 있습니다.

공고문에서는 도전숙의 입주자들에게 공동체주택에서의 생활 목적을 분명

48) 광진구청, “청년창업인 성장지원을 위한 공공임대주택 도전숙 입주자 모집”, 2018.12.24. 공고

히 하고, 관련 교육을 진행함으로써 공동체생활에서의 갈등관리를 입주 전 단계부터 중요하게 다루고 있다. 기본적인 공동생활을 기반으로 하고, 창업에 대한 다양한 지원이 이뤄지는 것을 지향하고 있기 때문이다. 따라서 광진구는 도전숙을 공동체 활성화의 필요성을 인식하고 있다고 볼 수 있다. 다음 <표 12>의 입주자 사업계획서 작성 항목에서도 관련 내용을 찾을 수 있다.

<표 12> 광진구 도전숙 사업계획서 작성 항목

1. 창업계기 및 향후계획	
자기소개	자기소개 및 창업동기 기재
창업역량	창업과 관련하여 그동안 준비한 사항 기재(자격, 특허 등)
창업계획	사업의 필요성, 사업계획 등에 대해 기재
2. 지역사회공헌 및 입주 후 공동체 활동 계획	
지역사회공헌계획	입주 후 지역사회를 위한 공헌사업 및 재능기부 계획 등 기재
공동체활동계획	입주 후 공동체 활성화를 위한 계획 및 활동 등

<표 12> 사업계획서의 작성 항목 중 ‘지역사회공헌 및 입주 후 공동체 활동 계획’은 강동구와 마찬가지로 도전숙의 공동체 활성화를 분명하게 목적으로 드러내고 있다. 또한 장기적으로 도전숙의 성과가 지역으로 순환되어 긍정적인 발전 방향을 기대하고 있다고 볼 수 있다. 성동구, 금천구, 은평구, 광진구의 도전숙을 살펴보면 선진적으로 추진된 성북구와 강동구의 사례를 적극적으로 벤치마킹한 것으로 파악된다. 따라서 각 지역이 큰 차이점을 보이기보단 기본적인 도전숙의 취지에 공감하면서 사업을 추진하되, 지역별로 입주대상, 추진목적 등에서 미미한 차이를 보인다. 이는 자치구마다 도전숙을 공동체가 우선이 아닌 무주택 1인 창조기업의 주거문제와 창업에 대한 초기 애로사항을 동시에 해결하기 위한 ‘수요자 맞춤형 주택’으로 보고 있다고 해석할 수 있다.

제4절 도전숙의 공동체 활성화 요소 분석

앞서 도전숙의 개념, 추진주체들의 역할, 자치구별 도전숙의 공급현황 및 특징을 살펴보았다. 간단히 정리해보면, 도전숙은 SH공사, 중소벤처기업청, 성북구가 협력하여 조성한 ‘1인 창조기업’을 위한 ‘수요자 맞춤형 임대주택’으로서 그 성격은 창업인 주택과 공공임대주택을 결합한 형태다. 성북구를 포함하여 현재 6개 자치구에서 성북구의 사례를 벤치마킹하거나 자치구의 특성에 맞춰 수요자 맞춤형 임대주택을 공급하고 있다. 또한 주택공급과 주민에 대한 지원이 다양하게 확인되고 있다. 그렇다면 현재까지 공급되고 있는 도전숙의 특징을 미루어보아 어떤 요소들이 공동체 활성화에 긍정적으로 작용할 수 있는지 분석해보고자 한다.

(1) 커뮤니티 공간의 조성

주민들이 모이고 소통할 수 있는 커뮤니티 공간을 조성하는 것은 공동체를 형성하기 위한 가장 기본적인 물리적 조건을 충족시키는 것이라 볼 수 있다. 공동체를 형성하고 지속적으로 활동할 수 있는 거점을 조성한다는 점에서 반드시 필요하다. 단위 주택 내에서는 개별 주거공간을 제외하고 옥상, 1층 등의 접근이 용이하거나 모이기 쉬운 공용 공간을 발굴하여 주민들의 수요에 맞게 조성하는 것이 일반적이다.

도전숙의 경우 1인 창조기업을 위한 원룸주택이기 때문에, 기업이 입주한다고 해도 별도의 회의공간이 필요하다. 이를 고려하여 아래 <그림 5>과 같이 주택 내에 커뮤니티 공간을 마련하였으며, 다목적실, 회의실, 모임공간으로 활용하고 있다. 공간을 조성하는 SH공사의 자료에 따르면, 도전숙의 커뮤니티 공간은 다른 유형보다 용도가 중요하므로 가장 높은 면적기준⁴⁹⁾으로

49) SH공사에서 실시한 매입임대주택 커뮤니티 활성화를 위한 연구용역 결과에 따르면, 맞춤형

책정하였으며 대지여건, 건축계획의 방향성 및 입주민들의 의견에 따라 보완, 개선을 이어가고 있다.

<그림 5> 도전숙 내 커뮤니티 공간



출처 : 서울시 공동체주택 플랫폼 및 연구자 직접 촬영

위와 같이 기본적으로 공동의 활동을 위한 공간이 존재한다는 점에서 도

유형별 커뮤니티 공간 면적 및 용도를 도전숙, 홀몸오르신, 모자안심, 신혼부부, 세어하우스 별로 분류하고 있으며 유형에 따라 커뮤니티 공간 면적기준은 $2.1\text{m}^2 \sim 3.8\text{m}^2/\text{세대(인)}$ 으로 다양하다. 가장 작은 커뮤니티 공간의 면적 기준은 모자안심주택 $2.1\text{m}^2/\text{세대}$ 이며, 가장 큰 커뮤니티 공간의 면적 기준은 도전숙 $3.8\text{m}^2/\text{세대(인)}$ 이다. 이에 대한 용도로는 회의실, 세탁실을 언급하고 있다.

전숙은 공동체 활성화를 위한 우선적인 조건이 마련되어 있다고 볼 수 있다.

그러나, 한편으로는 공간의 기획 측면에서 개선되어야 할 부분도 있다. 도전숙의 회의 공간은 주민의 의견이 반영되지 못한 공간으로 기획 조성된 모습을 보여주고 있다. 도전숙의 주민, 즉 입주기업들에게 가장 필요한 비즈니스룸, 회의실의 용도로 커뮤니티 공간을 구성하였지만, 양적, 질적으로는 충분치 못하다. 활용도가 높고 중규모의 사람들을 수용할 수 있는 넓고 쾌적한 공간에 대한 수요가 많다는 점에서 초기에 기획단계에서 수용자들의 의견이 수렴될 필요가 있다. 성북구 ‘도전숙’의 경우 IT분야 스타트업 관련 창업인이 대다수 입주해 있으며, 창업관련 지원을 관내 창업지원센터와 연계하여 추진하고 있기 때문에 여타 자치구들에 비해 공간 관련 이슈에 대처가 상대적으로 유연하다고 볼 수 있다. 그러나 확산되는 도전숙들의 경우에는 기존주택 매입임대주택의 공급방식인 ‘선 공간확보 · 후 입주자 선정’ 방식을 따르고 있어, 실제로 수요자 맞춤형 임대주택의 공간 구성에 있어 보완이 요구될 수 밖에 없다.

(2) 공동체에 대한 입주자 의식

수요자 맞춤형 임대주택은 유형에 따라 입주대상이 정해져있다는 특징을 갖는다. 대상을 위한 주택공급 정책으로서, 단순히 주거안정 뿐만 아니라 이들에게 필요한 주거복지, 생활복지 서비스를 제공한다는 측면에서 차별성을 갖는다. 더 많은 자치구들에서 선진 사례들에 대한 벤치마킹이나 유사한 정책의 개발, 사업 추진 등이 이뤄지고 있다고 볼 수 있다. 그러나 실제 입주 후 주민들이 체감하는 정책의 실효성이나 만족도는 공공의 목적과 다르게 나타날 수 있다. 도전숙의 경우 1인 창업가들을 위한 주거와 사무공간을 제공하며, 창업 초기 단계에 겪는 애로사항에 대해 자치구 지원을 통해 안정적인 창업환경 조성이 주된 목적이라 할 수 있다. 타인과의 소통, 교류, 공동체

생활보다는 주거 안정과 창업에 대한 지원에 우선순위를 두고 입주하는 경우가 많다. 이러한 측면에서 본다면 입주자들의 수요를 충족시켜주며 주거 외 서비스 지원까지 이뤄지니 실효성 높은 정책으로 평가받을 수 있다.

그럼에도 불구하고 주민들에게 공동체 생활에 대한 의식이 없다고 볼 수 없다. 다음은 도전숙과 금천구 ‘G밸리하우스’의 입주자 인터뷰 내용을 일부 발췌한 내용이다.

“창업 전에는 영어교육일을 했어요. 아무래도 프로그래밍에 관한 전문지식이 부족한데, 그럴 때마다 옆집에 들러 도움을 청해요. 원룸에 살면 이웃들하고 가까이 지내기 어렵잖아요. 도전숙은 이웃들이 모두 동종업계 사람이다 보니 친밀감이 남달라요. 공동체 생활을 한다는 느낌이 듭니다.”⁵⁰⁾ (성북 도전숙 주민)

“커뮤니티 활동이 주민들 간의 결속을 다지고 소통에도 좋은 영향을 주었습니다. 맞춰가는 재미도 있었는데, 이게 운영하는 리더에 따라서 공동체로 생각하는 정도가 달라지는 것 같아 아쉬워요.” (금천 G밸리 하우스 주민)

성북구 도전숙과 금천구 G밸리 하우스의 주민들의 의견을 살펴보면 공동체 의식에 대해 아쉬움, 기대감, 즐거움 등 긍정적, 부정적인 반응이 복합적으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 수요자 맞춤형 임대주택에 입주하는 모든 주민들이 가질 수 있는 개개인들의 의견이며, 옳고 그름을 따질 수 없는 문제이다. 공동체 생활을 지향하거나 꺼리는 것, 다양한 활동에 참여하거나 불참하는 것 모두 개인의 자발적 의지에서 발생되기 때문이다. 실제 공급을 주도하는 자치구와 공공의 입장에서 공동체 의식과 생활은 바람직한 수요자맞춤형 임대주택에서의 주거 지향점을 제시할 뿐, 이를 강요하는 것은 실효성이 떨어진다고 보인다.

결국 도전숙은 여타 공동체생활을 지향하는 공동체주택, 협동조합주택 등과 그 특성을 달리하는 유형의 수요자맞춤형 주택이지만, 주민들의 의견을

50) 지유리, 「[1인 기업인들의 즐거운 동거] 직주 혼합형 임대주택 도전숙」, 『주택저널』, 2016.02.

살펴보고 환경을 조성한다면 공동체 생활에 대한 방향성을 가질 수 있을 것이다. 특히, 도전숙과 같이 특정 분야의 종사자들의 주택인 경우 공통적으로 교감하고 공감할 수 있는 부분이 많을 것으로 예상되기 때문에 공동체 형성의 기본인 공감에서 유리하다고 볼 수 있다.

(3) 공동체 활성화 프로그램

공동체 활성화를 도모하기 위해서는 물리적 공간의 조성과 더불어 주민들의 자발적 의식 형성이 필요하다. 특히 공동체 의식은 단기간에 형성되기 어렵고, 상호간의 호혜성과 배려심 등 심리적인 유대관계를 어떻게 맺느냐에 따라서 공동체 활성화 정도가 달라진다고 볼 수 있다. 그리고 이러한 요소를 돕는 것이 공동체 활성화 프로그램이다.

공동체 활성화 프로그램은 주로 개인주의, 가족해체 등 현대사회의 부정적 측면에 대응하기 위해 사회적 관계 회복과 공동체 문화를 중시하는 새로운 주거문화가 형성되면서 건전한 아파트 공동체 문화 확산에 대한 필요성과 함께 대두되었다.⁵¹⁾ 수요자 맞춤형 임대주택은 기존 아파트의 세대규모와 크게 차이를 보이거나, 실질적으로 실행 가능한 활성화에 대한 가치 부여 측면을 고려하면 그 유형과 취지를 도전숙 사례에서도 적용이 가능할 것으로 판단된다. 그렇다면 도전숙과 수요자 맞춤형 임대주택에서는 어떤 공동체 활성화 프로그램이 이뤄지고 있는지 살펴보자.

우선 도전숙의 창업지원 프로그램이 있다. 성북구에서 내세우고 있는 창업 역량강화 교육, 네트워킹 연계지원, 토론회, 세미나 등의 프로그램은 전적으로 창업자를 위한 프로그램이기 때문에 이는 도전숙의 입주자를 포함하여 다른 창업 관련 인적 네트워크를 형성하고 공동체를 만드는데 상대적으로

51) 강순주·이슬지, 「민간과 공공아파트의 공동체 활성화 프로그램 실태 비교분석」, 『한국주거학회 학술대회논문집』, 제28권 제2호, 2016, p.79.

쉽게 돕는다. 같은 관심사와 업종에서의 어려움을 공유하고 공감대를 형성하며, 같이 해결하고자 하는 노력들이 창업지원 프로그램들을 통해 만나기도 하고, 실제 해결로 이어지기도 한다. 따라서 단순히 창업을 돕기 위한 전반적인 지원 정책이라기보다는 창업인들의 네트워크를 형성하도록 환경을 조성하는 것으로 볼 수 있다.

그리고, 자체적으로 운영하는 공동체 프로그램이 있다. 이는 주민들이 주체적으로 커뮤니티를 형성하고, 목적에 따라 활동을 전개한다. 건강/운동, 취미/창업, 교육/보육, 소통/주민 화합, 친환경, 이웃돕기/봉사 등 다양한 목적으로 공동체 활성화를 이루고자 한다. 이러한 활동들은 주민들 간의 협동과 협의, 공동작업 등 공감대를 만들기 위해 노력하며, 실제로 만족도가 높은 편이다. 그러나 공동체에 대해 아예 사전지식이나 의지가 없을 경우 공동체 코디네이터나 리더에게 그 책임이 막중하게 부과된다. 또한, 느슨한 공동체를 지향하는 주민들이 현대사회에 많이 등장하고 공동체에 대한 책임의식이 전에 비해 약하기 때문에 실제로 프로그램을 기획하고 운영되는 데에는 많은 어려움이 있을 것으로 예상된다. 그럼에도 불구하고 도전숙은 공공임대주택으로서 공동체 생활에 대한 공급목적을 보이고 있기 때문에 실제로 코디네이터가 파견되거나, 활동을 진행하고 있다.

제4장 지속가능한 도전속의 공동체 활성화 방안

제1절 공간 구성

(1) 공동체 공간의 조성

수요자 맞춤형 임대주택은 공간의 계획에 주민의 참여나 의견이 매우 중요한 요소로 작용하며, 반영 수준에 따라 주민들의 주체성이 강화된다. 그러나 매입임대주택의 특성상 주민들은 계획되어 있는 공간을 사용하게 되고, 실제 생활을 통해 공용 공간에 대한 부족함을 느끼게 된다. 그러므로 기획 단계에서 수요계층의 라이프 스타일이나 활용도를 예측, 고려하여 공간을 조성해야 한다.

결국 본질적으로는 완벽한 수요자 맞춤형 공간의 조성보다는 세대 간 교류에 용이하고 자연스럽게 모일 수 있는 공간의 조성을 목표로 하는 것이 필요하다. 세대 간 교류를 위해서는 공간 확보, 접근이 용이한 배치, 동선유도, 공간에서 이루어지는 계획적 교류 프로그램 특성을 표현하는 공간디자인, 가구계획을 통하여 적극적인 교류기회를 제공할 수 있다.⁵²⁾

예를 들어, 도전속의 커뮤니티 공간은 공간 확보의 어려움으로 인해 소규모 공간의 회의실로 구성되어 있기 때문에 다양한 공간 활용에서 애로사항이 발생한다. 또한, 주택공급이 주요 추진 목적이었기 때문에 커뮤니티 공간을 어떻게 만들고, 운영할지, 어떤 프로그램을 구성할 것인가에 대한 논의가 부족했던 것으로 판단된다. 실제 조사한 커뮤니티 공간들은 집이라는 느낌보다는 사무공간, 회의공간으로서의 느낌을 강하게 주기 때문에 공간에 대한 애착을 갖기 쉽지 않았을 것이다.

52) 김효정, 「고령사회에 있어서의 세대 간 교류 활성화를 위한 종합사회복지관 공간계획에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위청구논문, 2010, p.109.

따라서 도전숙의 공동체 공간을 조성하는 데에는 다음의 요소들을 갖추어야 할 것이다. 첫째, 사업자, 창업자, 예비창업자들의 세미나, 이벤트 등 만남의 장소로 활용될 수 있는 공간이어야 한다. 둘째, 자신들의 아이디어를 수시로 공유하고 나눌 수 있는 편안함을 줄 수 있어야한다. 셋째, 회의뿐만 아니라 공동체 활동 프로그램을 수행하는 데에 있어서 필요한 설비가 갖춰진 공간으로 조성되어야 할 것이다.

(2) 창업지원 공간 조성

창업지원공간은 크게 개방적 공간, 유연적 공간, 가변적 공간, 영역적 공간, 중첩적 공간으로 특성에 따라 분류할 수 있다.⁵³⁾ 개방적 공간은 창작공간으로 자신의 아이디어를 실제로 시연해볼 수 있는 장소로 성북구의 ‘스마트 앱 창작터(1인 창조기업 비즈니스 센터)’가 대표적인 예시이다. 이곳에서는 누구나 쉽게 접근하여 자유롭게 아이디어를 구현하고, 공유하여 자신의 생각과 현실을 비교하고 더 나은 아이디어로의 발전을 돕는다. 유연적 공간은 자신의 아이디어를 커뮤니티가 가능한 공간에서 교류함으로써 실제 네트워킹이 일어날 수 있는 공간이다. 가변적 공간은 협력적인 공간으로 이벤트나 회의 등을 통해 타인에게 소개하고 아이디어를 얻을 수 있는 장이다. 영역적 공간은 주로 독립적인 공간으로 배타적인 성격을 보여준다. 도전숙의 커뮤니티 공간, 회의실이 이에 속한다. 마지막으로 중첩적 공간은 오픈스페이스, 즉, 열린 공간으로 업무, 교육, 체험, 네트워킹 등 다양한 기능을 동시에 수행할 수 있는 자유로운 공간을 말한다.

도전숙의 커뮤니티 공간은 현재 위의 창작공간을 제외한 모든 특성이 혼합되어 있다고 볼 수 있다. 그러므로 공간을 이용하는 주민들 입장에서는 집

53) 강철희·박여진, 「청년 창업지원센터 계획에 관한 연구」, 『한국실내디자인학회 학술발표대회 논문집』, 제17권 제1호, 2015, p.45.

안의 공간이 아닌 남의 공간이란 느낌을 받게 한다. 이는 수요계층에 대한 주거지원이 우선시 된 나머지 공용 공간의 조성이 미흡한 점을 보여준다. 공동체 활성화 측면뿐만 아니라 도전숙 자체의 창업지원 성격의 특성도 약화시킬 수 있다는 점을 자각해야 할 것이다.

제2절 관리·운영 및 지원

(1) 입주자간의 공감대 형성

주 입주 대상인 1인(예비)창업자는 도전숙의 입주하면서 크게 3가지의 이점을 갖는다고 볼 수 있다. 첫 번째는 저렴한 임대료를 통한 비용절감이고, 두 번째는 중소기업청과 자치구에서 제공하는 다양한 지원 프로그램이다. 마지막으로 세 번째는 입주자간 교류와 소통을 통한 사업 역량 강화이다. 사업에 대한 조언은 물론이며, 아이디어 교환, 활발한 교류를 통해 창업이 결실을 맺도록 상호 보완할 수 있는 조건이 갖춰져 있다. 임대료와 지원 프로그램의 경우 공공의 정책을 통해 충분히 체감하고 수혜를 받을 수 있으나, 입주자간의 네트워킹은 결국 자발적인 태도에서 비롯될 수밖에 없다.

도전숙의 주민들이 가장 쉽고 부담스럽지 않게 참여할 수 있는 공동체 활동은 역시 입주자협의회라고 볼 수 있다. 한 달에 한 번 반사회 형식의 모임을 갖으며, 생활에 대한 불편한 점, 애로사항, 건의사항 등을 나누거나, 커뮤니티 공간에 대한 의견, 관리 등에 대한 내용을 다룬다. 입주와 퇴거가 비교적 자유롭고, 임대차계약기간이 2년 단위로 짧은 편에 속하기 때문에 도전숙은 입주자들 간에 느슨한 관계로 형성되어 있다. 따라서 도전숙의 커뮤니티는 기본적인 생활에 대한 논의뿐만 아니라 서로간의 소통·교류의 장을 통한 공감대 형성 과정이 활발하게 이뤄져야 할 것이다. 이는 관리·운영 측면에서 지원할 수 있다.

도전숙이 지속가능성을 가지려면 공급뿐만 아니라 사후 관리 역시 세밀하고 지속적으로 이뤄져야 할 것이다. 서울시 도시재생, 공동체 관련 사업들의 과정을 살펴보면 주민들의 주체적이고 자발적인 활동력을 끌어올리기 위해 마중물 사업을 시행한다. 도전숙 역시 마중물 사업과 같은 초기단계 지원부터 시작되어야 한다. 예로 공동체 형성 초기단계에는 코디네이터의 활동으로 주민간의 기초적인 교류와 소통 기회를 만들어줌으로써 서로간의 긴장도를

낮추고, 알아가게 하는 시간을 갖게 한다. 이후 공동체 형성 정도에 따라 코디네이터의 역할 수행정도가 달라질 것이며, 이상적으로는 주민 자치와 함께 코디네이터가 행정적 지원만 해주는 단계로 발전할 수 있을 것이다. 이런 일련의 과정이 사소한 활동으로 평가받을 수도 있겠지만, 공동체를 형성한다는 것은 결과물을 만들어내는 것이 아닌, 지속적인 과정의 연속이므로 장기적인 관점에서 접근해야한다.

주민들이 커뮤니티에 대한 욕구가 생기고, 타인과 함께 하는 활동에 적극적인 의식을 보이게 되면 프로그래밍에 관한 전문지식, 사업에 필요한 외국어 등 창업자들에게 필요한 지식을 공유하여 서로간의 상승효과를 기대하는 모임이나 관련 업종간의 협업을 장려하는 방안 등도 고려해볼만하다. 입주자가 스스로 도전속의 소모임을 기획함과 동시에 참여하고 싶어지게 공간, 비용 등을 지원하는 것도 필요하다. 입주자간의 교류 증진은 주거만족도를 높일 수 있고, 주거만족도의 향상은 지역에 대한 애착이 더 깊어지는 계기로 작용할 수 있다. 예시로 <그림 6>의 G밸리하우스 커뮤니티 ‘마을관리소’ 사례는 주택 내 모임을 통해 주민들이 교류하고 공동체 활동에 참여한 사례로서 청년주택에서의 주민 간 공감대 형성을 위한 일반적인 사례라고 볼 수 있다.

<그림 6> 금천구 G밸리하우스의 ‘마을관리소’ 사례

금천구 마을관리소와 함께 하는

G밸리 청년모임

입주자 여러분 ~안녕하세요~!

3월의 G밸리 커뮤니티를 소개합니다.

- ◇ 무엇을 : 전월 수제 비누 만들기 & 핑거푸드 브루스케타
- ◇ 연 계 : 2019년 3월 26일(화) 19시
- ◇ 어디서 : G밸리 마을관리소

많은 참여 부탁드립니다~!



금천구 마을관리소

금천구 마을관리소와 함께 하는

G밸리 청년모임

입주자 여러분 ~안녕하세요~!

4월의 G밸리 커뮤니티를 소개합니다.

- ◇ 무엇을 : 가족공예
심플 카드지갑 만들기
- ◇ 연 계 : 2019년 4월 23일(화) 19시
- ◇ 어디서 : EVIGHET 가족공방

많은 참여 부탁드립니다~!



금천구 마을관리소

(2) 공동체로서 지역과의 소통

지역 내 소규모 영세 상권의 쇠퇴는 지역의 경제적 기반에 대한 해결책을 요구한다. 특히 기존 상인들의 생활기반이 흔들릴 수 있으며, 자발적인 대처 능력이 변화가 상권에 비해 부족하다. 뿐만 아니라 주거지역의 노후불량주거 개선문제, 빈 집·폐가의 슬럼화 등은 미관뿐만 아니라 지역에 대한 애착, 거주만족도를 낮추는 요소로 작용한다. 이를 해결하기 위한 하나의 방안으로, 도전숙의 창업기업들이 자신이 거주하는 지역의 다양한 사회문제를 자발적으로 발굴하고 해결하도록 지원할 수 있다. 예로, 인테리어 관련 창업기업의 경우 지역 내 상점, 주거시설 등의 내·외관 설비 문의에 대해 컨설팅이 가능할 것이다. 즉, 도전숙의 기업의 업종, 분야와 활용할 수 있는 역량을 지역과 연결시키는 역할이 필요하며, 이를 강제해선 안 된다. 일부 자치구에서는 도전숙에 지역사회 공헌사업에 대한 계획 등을 입주심사과정에서 평가한다. 지역사회를 위한 재능기부 활동, 지역사회공헌 프로젝트 등을 운영함으로써 지역에 친화적으로 접근을 시도한다.

그러나 앞서 지적한 바와 같이, 추진 방향이나 계획에서의 공익적 성격은 긍정적으로 평가받을 수 있으나 이러한 활동들이 도전숙의 입주자들을 ‘위한’ 활동이 아닌 ‘지역민’만을 위한 것으로 평가받을 가능성도 고려해야한다. 따라서 직접적으로 추진하는 것이 아닌, 간접적으로 지역사회에 대한 도전숙의 공동체성을 향상시키는 것이 중요하다. 창업에 시간과 자본을 집중할 수 있도록 지원하는 것이 도전숙의 취지임에도 불구하고, 지역사회에 대한 공헌이란 명분으로 입주자가 부담을 가질 수 있기 때문이다.

54) 가산동 마을관리소 밴드 <https://band.us/@gsvillage>

제3절 정책 지원

(1) 입주자 지원 프로그램의 특화

지역산업에 특화된 도전숙이 증가하면서, 입주자 지원 프로그램의 다양성도 요구되기 시작한다. 기존 성북구의 지원 프로그램 경우 창업역량강화, 경영지원, 네트워킹 연계 등이 주를 이루었다. 그러나 강동구 ‘청년가족창작마을’, ‘청년안테나’, 은평구 ‘청년 창업인의 집’의 경우 각 입주대상이 지역산업에 특화되거나, 특정 직업군을 대상으로 하고 있다. 따라서 이들에게 특화된 지원 프로그램이 제공되어야 할 것이다. 한 예로, 강동구 ‘청년안테나’의 경우 유튜브 크리에이터를 위한 도전숙 이므로 영상제작 및 편집, 콘텐츠 기획, 유튜브 UI 방식, 사용자 분석 등 역량 강화를 위한 프로그램이 풍부하게 지원되어야 한다. 또한 일반적인 창업에 비해 미디어 콘텐츠는 지역사회 내에서 다양하게 활용될 수 있기 때문에, 자치구 내의 영상콘텐츠 수요를 ‘청년안테나’에게 지원하는 것도 가능하다.

입주자를 위한 지원 프로그램의 특화는 도전숙의 지속가능성과도 관련된 중요한 사안이다. 이를 위해서는 기획 단계부터 지역과 도전숙에 어떤 요구가 있는지 파악하고 관련 기관과의 협의를 통해 세부적인 지원 프로그램이 가능하도록 계획되어야 한다. 즉, 자치구는 지역 특화 산업과 연계할 수 있는 단체, 기관들과 협의를 맺고 프로그램 지원 방안을 강구해야 한다. 주택 공급이나, 주택 자체의 관리에 대한 역할이 아니므로 입주자의 전문성을 키울 수 있는 프로그램이 기획될 수 있다. 성북구 도전숙의 경우, 지자체의 청년 IT 벤처 단지에 대한 비전을 갖고 창업에 어려움을 겪는 저소득 청년계층을 지원하기 위해 기획되었기 때문에 당시 중소기업청과의 협력적 관계를 형성할 수 있었다. 강동구 ‘청년가족창작마을’ 또한 천호, 암사동 일대의 가족 산업의 종사자들로 이뤄진 한국가족산업협동조합과의 협의를 통해 입주자를 위한 산업 관련 교육이나 세미나, 현장실습 등의 다양한 지원 프로그램을 기획

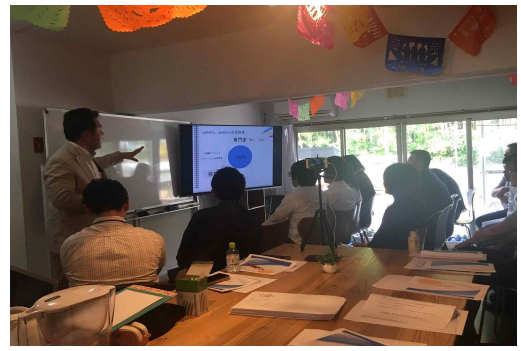
할 수 있을 것이다.

이와 같은 공공의 주택정책과는 방향이 다를 수 있으나, 창업지원 관련 프로그램으로는 민간 분야의 사례를 참고할 만하다. 가까운 나라 일본의 사례를 살펴보자. 일본은 초고령사회로 진입함과 동시에 급증하는 1인가구로 인해 발생하는 사회적 변화에 대응하기 위해 일찍부터 민간분야에서도 이웃간의 커뮤니티와 지역 간 공동체 활성화 방안 마련에 부심해왔다. 그 가운데 입주 대상을 같은 업종으로 한정하여 주민간의 자연스러운 교류와 시너지를 목적으로 하는 사례들이 주목을 받고 있다. <그림 7>의 창업인주택인 ‘Fespa교토’는 창업을 희망하거나 준비 중인 직장인이나 대학생 등의 사람들이 각자가 서로에게 자극을 주고 목표의 실현을 가속시키기 위해 (주)이로도리 팩토리에서 조성한 임대주택이다. Fespa교토의 경우 창업을 희망하는 사람들뿐만 아니라, 실제 기업 경영자, 엔젤투자자⁵⁵⁾ 등 창업자들을 돕고 싶은 사람들도 같이 거주하고 있다. 이들은 매월 목표 공유회, 외부 환영의 교류 파티, 비즈니스 세미나, 스터디 그룹 등을 통해 창업 부트캠프와 같은 역할을 하고 있다.

<그림 7> 창업인주택 Fespa교토



55) 아이디어와 기술력은 있으나 자금이 부족한 예비창업자, 창업초기단계(early stage) 기업에 투자하고 경영 자문도 진행하면서 성공적으로 성장시킨 후 투자 이익을 회수하는 개인투자자들을 지칭, 출처 : <http://www.kban.or.kr> 엔젤투자지원센터 인용



Fespa교토의 프로그램들은 창업자들을 위한 특성화된 프로그램 위주로 구성되어 있어, 주민들의 창업 역량 강화와 비즈니스 능력 향상에 도움을 주고 있다. 민간 임대주택의 서비스이기 때문에 그에 대한 비용, 수요대상, 서비스의 질적 측면에서 도전숙의 사례와는 분명한 차이를 보일 수밖에 없다. 그러나 수요자 맞춤형 주택의 배경에서도 나타나듯이 단순한 주택 공급차원의 정책이 아닌 실질적인 성장에 대한 지원이 이뤄지기 위해서는 각 주택들의 컨셉을 명확하게 이해하고 관련된 지원 프로그램들이 마련되어야 지속가능하고 실효성 있는 정책으로 발전할 것이다.

(2) 중간지원조직의 설립 및 운영

공공주택의 사후관리는 주민의 거주만족도와 더불어 지속가능성에도 큰 영향을 미치는 요인이다. 그렇기 때문에 최초 공급과 입주, 퇴거만큼 세심함이 필요하다. 이는 물리적인 시공의 문제뿐만 아니라 공동체 관련 요인에도 적용된다.

<표 13>는 본 연구에서 다루고 있는 사례들의 관리조직을 정리한 내용이다.

<표 13> 도전숙 관련 업무 수행 조직

자치구	조직	세부 부서	관련 업무
성북구	일자리경제과	혁신산업팀	공공원룸주택(도전숙) 관리 업무
강동구	사회적경제과	청년정책팀	청년창업주택 입주기업 지원, 조성 및 운영
광진구	일자리정책과	청년일자리팀	도전숙 운영 및 지원관리 및 운영
금천구	아동청년과	청년동행팀	G밸리하우스 커뮤니티공간 운영
성동구	지역경제과	지역경제팀	도전숙 운영 및 지원
은평구	사회적경제과	청년지원팀	청년 새싹공간 운영에 관한 사항

위와 같이 도전숙의 운영 및 지원은 각 자치구에서 담당하거나 여타 기관에 위탁하여 추진이 가능하다. 정책 추진과정에서 SH공사와 자치구의 협업이 이뤄지는 것은 공급적 측면에서 행정상의 공공성을 확보하기 위함이라고 할 수 있겠으나, 실질적으로 정책이 이뤄지는 현장에서는 주민의 의견이 쉽게 반영되고 있는지 확인해볼 필요가 있다. 다음 내용은 입주 후 사후 관리의 대한 주민 인터뷰 내용이다.

SH공사에서 커뮤니티 활동을 계속 하라면서 코디네이터를 붙여주고 하는데, 내가 느낀 느낌은 뭔가 ‘여자친구’같다 할까? 무엇을 원하는지도 스스로도 잘 모르면서 바라는 것이 많다는 느낌이었어. ‘공동체 활동을 했으면 좋겠다. 지원해주겠다’ 해서 코디(코디네이터)를 붙여줬어. 근데 어떤 것을 해야 하는지 자기들도 가이드가 없어. 코디랑 커뮤니케이션 하면서 진행해보래. 그런데 처음에는 하라고 하니깐, 필요하니까, 의무라는 느낌이 드니까 하긴 했는데, 그러다가 결국 회의감이 드는 거죠. 뭘 할 수 있을지, 예산이 얼마인지, 어떤 것이 지원이 되고 안 되고에 대한 가이드가 전혀 없는 상태에서 하라고 하니깐 이게 뭔가 싫고. 그러다가 결국 몇 번 얼굴 비추고 인사하다가, 커뮤니케이션도 안 되고.. 흐지부지 되는 거죠 (현 도전숙 주민, 2년 거주)

처음 입주 했을 때 아직 공사가 다 안 끝난 상태였어요. 물 안 내려가고 마감 안 되어 있고, 화장실 냄새 안 빠지고.. 그걸 1년 동안 그렇게 있었어요. 지금은 개선이 된것도 있고 우리가 포기한 것도 있고. 그래서 업자를 부르면 토요일 아침 7시에 와요 그거 때

문에 갈등이 심했어요. (현 도전숙 주민, 2년 거주)

여기가 건물은 SH공사고 운영은 구에서 하는데, 그러다보니 건물 관리를 구에 요청하고 하니까 구 입장에서 좀 애매할거 같긴 해. 그래도 우린 여기 살고 있으니까 요청을 해야 하는 거잖아. (현 도전숙 주민, 1년 거주)

주민은 실제로 구성되어 있는 공간에 입주하여 임차 거주하기 때문에 건설적인 측면이나 이미 만들어져있는 체계를 수동적으로 받아들여야 하는 입장이다. 그러나 실제 공공의 관리가 질적으로 주민과의 불협화음을 만들어냄으로써 지속가능성을 떨어뜨리고 있다고 해석된다. 이는 관리 인력의 소홀함으로 접근하기보다는 동시다발적으로 운영되는 자치구의 정책추진과정에서 지원조직의 역량이 미치지 못한다는 점을 지적해야한다. 이를 보완할 수 있는 방안으로는 중간지원조직을 설립하거나 운영하는 방법을 들 수 있다. 예를 들어 자치구 내 사회적 기업, 사회적 경제조직과의 연계가 있다.

사회적 기업은 비즈니스로 사회문제 해결을 시도하는 기업이다. 사회적 가치와 수익 창출을 모두 만족해야하는 사회적 기업은 다양한 현실적인 문제에 쉽게 직면한다. 사회적 기업은 지역사회 붕괴, 사회문제 이슈 등에 주목하면서 시작된다. 각자가 인식한 사회문제 해결을 위해 스스로 목표를 설정하고, 사회적 가치의 창출, 지속시킬 수 있는 역량 강화를 위해 기회를 추구한다. 이러한 관점에서 사회적 기업이 공공과 주민간의 중간관리조직으로서 작용한다면 사후관리의 세밀함과 지속성을 모두 확보할 수 있으며, 사회적 기업에게는 공공 섹터의 사업을 진행함으로써 자신들의 역량을 인정받고, 지역 내 기반을 다질 수 있다는 점이 장점으로 다가올 것이다.

제5장 결론

본 연구는 수요자 맞춤형 임대주택의 공동체에 대한 특성을 정리하고, 도전숙 사례의 공동체 활성화를 위한 방안을 도출하고자 하였다. 정리한 내용을 토대로 사례분석의 결과를 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 전통사회와 현대사회의 커뮤니티에 대한 특성이 수요자 맞춤형 임대주택에 어떻게 적용될 수 있는지를 고찰해보았다. 첫 번째로 기능적 측면에서 개개인의 생활을 유지함과 동시에 혼자서 해결하기 어려운 다양한 과제를 공동의 역할분담으로 해결하고자 한다. 이러한 노력들은 전통사회의 총체적 커뮤니티와 상반된 부분적 커뮤니티로서의 모습을 보이고 있다고 할 수 있다. 두 번째로 수요자 맞춤형 임대주택 내 커뮤니티는 생활을 위한 주민규약 등을 자치적, 자발적으로 만들어나감으로써 자주성과 책임감을 가질 수 있는 주거수단으로 발전한다. 이에 수요자 맞춤형 임대주택은 결사체적 특성을 띠고 있다고 볼 수 있다. 세 번째로 주체적으로 공동생활을 해나가기 때문에 여타 일반 매입임대주택에 비해 지역성, 공동체성이 상대적으로 작용하고 있다고 판단된다. 그러나 주거목적에 따라 그 연결 정도는 달라질 수 있으며 느슨한 관계성을 지향하는 경우도 있다. 네 번째로 수요자 맞춤형 임대주택은 단위주택 내 각 세대를 이어지게 하며, 이웃과 함께 살아가는 공동체 주거문화 확산을 위해 커뮤니티 공간의 조성, 자발적 연대 등의 ‘소규모 네트워크형 커뮤니티’를 지향하고 있다고 볼 수 있다. 다섯 번째로 수요자 맞춤형 임대주택의 주체에 대한 특성은 사례에 따라 달라진다고 보았다. 시설의 조성관리를 자발적으로 하여 폐쇄적 자립성을 보이는 반면, 수요자 맞춤형 임대주택에 국한되지 않고 관련된 지역사회 주체들과 협력을 하는 것도 가능하다. 마지막으로, 수요자 맞춤형 임대주택의 방향성은 ‘사적’, ‘공적’ 성격을 모두 갖고 있다고 보았다. 주민들의 삶의 질 향상은 물론, 주민들의 커뮤니티가 지역사회와의 연계되었을 때 공동의 이익을 창출할 수 있는 조직으로서 발전이 가능할 것이다.

이러한 고찰을 통해, 본 연구에서는 수요자 맞춤형 주택의 커뮤니티에 대해 ‘주택을 공간적 범위로 하고, 주거의 목적에 따라 성격과 사회적 관계성이 달라질 수 있으나, 공동의 문제를 해결하기 위한 주거 결사체로서 삶의 질 향상과 지역사회의 이익을 창출 할 수 있는 능력을 가진 지역사회조직’이란 점을 도출해냈다.

이어서 도전숙의 추진배경과 추진주체들의 역할, 지자체별 공급현황들을 분석하여 도전숙의 공동체 활성화를 위한 요소가 무엇이 있는지를 검토하였다. 도전숙의 공동체 활성화 요소로서는 커뮤니티 공간의 조성, 공동체에 대한 입주자 인식, 공동체 활성화 프로그램을 도출해냈다.

이를 통해, 지속가능한 도전숙의 공동체 활성화 방안을 공간적 측면, 관리·운영 측면, 정책적 측면으로 제시하였다. 먼저 공간적 측면에서는 도전숙의 커뮤니티 공간 조성에 대해 동종 업계 종사자들의 만남의 장, 편안함을 줄 수 있는 공간, 주민들의 활동에 필요한 설비가 갖춰진 공간으로 만들 것을 제안했다.

관리·운영 측면에서는 입주자간의 교류 증진은 주거만족도를 높일 수 있고, 주거만족도의 향상은 지역에 대한 애착이 더 깊어지는 계기로 작용한다는 점에서 주민간의 공감대를 형성하는 공동체 형성 초기단계를 강조함과 동시에 지향점으로서 지역사회와의 소통을 제안했다.

정책적 측면으로는 입주자 특성에 맞는 지원프로그램 특화와 중간관리조직의 설립 및 운영을 제안하였으며, 이 방안에는 사회적 기업과의 연계를 제안하였다.

본 연구는 수요자 맞춤형 임대주택 도전숙의 사례 분석을 통해 도전숙에 대한 기초적인 연구 자료를 제공함과 동시에 공동체 활성화를 위한 요소와 방안을 제시하고자 하였다. 연구 과정에서 수요자 맞춤형 임대주택의 배경과 유형, 현황을 조사하였고 기존 매입임대주택과의 차별성을 밝혔으며, 지역별 공급현황과 추진주체들에 대한 분석을 거쳐 도전숙의 공동체 활성화를 위한 방안을 제시하였다. 이러한 연구결과는 수요자 맞춤형 임대주택 정책에 대하

여 다음의 두 가지 측면에서 의의를 찾아볼 수 있다. 우선 수요자 맞춤형 임대주택 정책은 주택공급과 더불어 주거복지 서비스를 제공한다는 측면에서 과거의 주택보급 위주의 정책에 비해 수요자들의 특성을 반영했다는 점들이 확인된다. 그러나 다른 측면으로는 삶의 질이나 주거만족도 등 비경제적 요인에서 개선이 필요한 사항들이 지적되고 있다.

한편, 도전숙 사업이 현재 진행 중인 사업이라는 점에서, 자치구나 SH공사, 중소기업청 등에서 비공개 처리되는 자료들의 경우 자료 확보에 어려움이 많아, 정확한 전수조사 방식으로 진행하지 못한 점은 한계로 남는다. 또한, 실제 공급되고 있는 도전숙의 공급주체나 실제 거주자들에 대상으로 한 사례 연구가 집중적으로 이뤄지지 못한 점은 추후의 과제로 남겨두고자 한다.

참고문헌

1. 단행본

- 강대기, 『현대사회에서 공동체는 가능한가』, 아카넷, 2001.
- 고야베 이쿠코·주총연 컬렉티브하우스 연구위원회(편), 『컬렉티브하우스』, 지비원 번역, 퍼블리싱 컴퍼니 클, 2013.
- 김종익, 『목포의 내일을 건다』, 도서출판 가지, 2014.
- 마쓰나가 케이코, 『로컬 지향의 시대 마을이 우리를 구한다』, 이혁재 옮김, 알에이치코리아, 2017.
- 신용하 (편), 『공동체 이론』, 문학과지성사, 1985.
- 하성규, 『한국인 주거론』, 박영사, 2018.
- 長沢 伸也·小宮 理恵子, 『コミュニティ・デザインによる賃貸住宅のブランディング —人気シェアハウスの経験価値創造』, 晃洋書房, 2015.
- [나가사와 신야, 코미야 리에코, 『커뮤니티·디자인에 의한 임대주택 브랜딩 -인기 셰어하우스의 경험가치창조』, 코요책방, 2015.]

2. 학술 논문

- 강순주·김진영·이보배, 「아파트 커뮤니티 프로그램 운영 평가를 통한 주민주도형 운영 매뉴얼 개발」, 『한국주거학회 논문집』, 제25권 제3호, 2014.
- 김성균·김찬수, 「「참여의 사다리」로 본 민관협치에 관한 연구:서울시 자치구 사례를 중심으로」, 『NGO연구』, 제11권 제2호, 2016.
- 김학균·김정곤, 「집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰」, 『한국주거학회 논문집』, 제12권 제2호, 2001.
- 김현진·구자훈·원제무, 「커뮤니티를 고려한 주거환경개선요소 설정 및 중요도 분석」, 『한국주거학회 논문집』, 제20권 제6호, 2009.
- 남원석, 「서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제」, 『건축』, 제60권 제6호, 2016.

맹다미·백세나, 「서울시 주거환경관리사업의 주민공동체 활성화 정책과 주민활동 특성 분석」, 『서울도시연구』, 제18권 제3호, 2017.

박재현·이연숙·김혜연, 「탈노숙인을 위한 사용자참여 소규모공동체주택 계획 연구」, 『한국주거학회논문집』, 제29권 제2호, 2018.

배용규·남정현, 「수요 맞춤형 공공임대주택 공급현황과 과제」, 『Urban Review』, 제35호, 2015.

성희자·전보경, 「농촌 지역 주민의 공동체 의식에 관한 연구」, 『사회복지정책』, 제27권, 2006.

신유진·이연숙, 「공동체주택의 사회통합적 계획 특성 비교분석 연구」, 『한국실내디자인학회 논문집』, 제27권 제3호, 2018.

신은경·이연준, 「1인 가구의 관계확장을 위한 커뮤니티 디자인 연구 - 1인 공동 주거 사례를 중심으로 -」, 『브랜드디자인학연구』, 제15권 제1호, 2017.

오영주·강성중, 「1인 집합건물 입주자들의 사회적 소통을 위한 커뮤니티 활동 공간에 대한 연구」, 『한국디자인문화학회지』, 제24권 제1호, 2018.

이명아·전은정·이연숙, 「취약계층의 공동체 활성화를 위한 일본 커뮤니티 공간의 특성 연구」, 『한국실내디자인학회 논문집』, 제27권 제4호, 2018.

이하연·문정민, 「컬렉티브하우스의 세대 간 교류를 위한 물리적 환경 및 프로그램 연구」, 『한국디자인문화학회지』, 제21권 제3호, 2015.

지은영·천현숙·은난순·채혜원, 「주민주도형 아파트 커뮤니티 사업의 활성화 방안」, 『한국주거학회논문집』, 제25권 제5호, 2014.

천현숙, 「커뮤니티 활성화를 위한 거주자 특성과 커뮤니티 특성간 상관관계에 관한 연구」, 『주택연구』, 제9권 제1호, 2001.

최준규, 「공공주택으로 공동체를 활성화하자」, 『이슈&진단』, 제340호, 2018.

3. 학위 논문

김병철, 「젊은 층 수요자 맞춤형 공공임대주택 적정 규모에 관한 연구」, 경상대학교 석사학위청구논문, 2019.

김아름, 「공동체 중심 소규모 공동주택의 입주자 역할연구」, 성균관대학교 석사학

위청구논문, 2016.

노대건, 「공동주거단지의 커뮤니티 활성화를 위한 주민공동시설 계획방안에 관한 연구 - 실내 커뮤니티 프로그램 및 해당 공간을 중심으로 -」, 연세대학교 석사학위청구논문, 2012.

노희영, 「도시텃밭의 공동체 활성화 영향요인에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위청구논문, 2012.

박다솔, 「공공임대주택에서 공동체 활성화 가능성 탐구 -야마모토 리켄의 LH 강남 3단지를 중심으로-」, 서울대학교 석사학위청구논문, 2016.

박수현, 「문화공동체 사업이 공동체의식 형성에 미치는 영향 연구 -성남 ‘우리동네 문화공동체만들기’ 사례를 중심으로」, 서울시립대학교 석사학위청구논문, 2013.

백소현, 「협동조합주택의 커뮤니티 공간 형성에 관한 연구」, 울산대학교 석사학위청구논문, 2018.

오승환, 「커뮤니티 활성화요소 분석에 따른 소규모 주민자치 커뮤니티시설 계획방향에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위청구논문, 2018.

오준호, 「주거지의 사회적 지속성을 위한 커뮤니티 활성화 계획 요소-광주광역시 택지개발지구를 중심으로-」, 전남대학교 석사학위청구논문, 2013.

오혜진, 「1인 가구 공동체 주택의 공유 공간 계획에 관한 연구 : ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’ 중심으로」, 연세대학교 석사학위청구논문, 2017.

윤소연, 「공유 주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위청구논문, 2015.

이윤서, 「추진주체의 특성에 따른 공동체주택 계획에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위청구논문, 2017.

장용준, 「서울시 공공주도형 공동체주택의 주거만족도에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위청구논문, 2016.

황한선, 「공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 연구」, 전남대학교 석사학위청구논문, 2017.

4. 조사 및 보고서

- 강세진 외, 「경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구」, 경기연구원, 2015.
- 남원석·박은철, 「1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화」, 서울연구원 정책과제연구보고서, 2014.
- 박은철, 「공동주택 단지의 커뮤니티 활성화 방안」, 『정책리포트』, 제87권, 2011.
- 서울특별시, 「함께 살아 좋은 집 공동체주택 매뉴얼 북(자가소유형)」, 서울시청 주택정책과, 2017.
- 이주영, 「주거복지 로드맵에 따른 울산 공공주택정책 방향」, 『UDI 이슈리포트』, 울산발전연구원, 제160호, 2018.
- 이주영, 「수요자 맞춤형 공공주택 조성방안 연구」, 울산발전연구원, 2016.
- 통계청, 「『인구총조사』 통계정보보고서」, 2018.
- 하성규·고철, 「커뮤니티 개념을 도입한 도시정비 활성화 방안」, 대한주택공사, 1999.

5. 기타

- 서울주택도시공사, 「수요자 맞춤형 임대주택 성북구 도전숙 3호점 공급계획」, 2016.
- 서울주택도시공사, 「자치구 수요자 맞춤형 주택 사업을 위한 성북구 정릉동 도전숙(5호) 공급계획」, 2017.
- 서울주택도시공사, 「자치구 수요자 맞춤형 주택 사업을 위한 성북구 도전숙 공급계획」, 2019.
- 서울지방중소기업청·성북구청·SH공사, 「입주자 창업지원 및 관리운영 협약서」, 2016.
- 서울특별시, 「서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」, 2017.
- 서울특별시, 「서울시 마을공동체사업 활용설명서 -서울에서 함께 마을하기-」, 2013.
- 서울특별시 SH공사, 「강동구 암사동 도전숙 공급계획」, 2016.

서울특별시 SH공사, 「수요자 맞춤형 공공주택으로서 성북구 정릉동 도전숙
(기업인부부형) 공급계획」, 2016.

성동구, 「1인 창조기업인을 위한 맞춤형 임대주택 용답동 도전숙 운영계획」, 2016.

성북구, 「1인 창조기업 공공원룸주택 『도전숙』 추가공급 계획」, 2015.

중소벤처기업부, 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」, 2015.

ABSTRACT

A Study on the Community Revitalization of Rental Housing for Consumers - Focusing on 'DO-JEON-SOOK'

Lim, Myeong Seob

**Department of Global Cultural & Contents
Graduate School, Hankuk University of Foreign Studies**

The purpose of this study was to provide basic research data on 'DO-JEON-SOOK' and to present elements and measures for revitalizing the community while providing basic research on 'DO-JEON-SOOK' through case analysis of the rental housing customized for the users. First, we examined how the characteristics of the traditional society and the community of modern society could be applied to the rental housing customized for the needs. It has been derived from the fact that 'a community organization with the ability to improve the quality of life and generate the interests of the community as a residential entity to solve common problems, although housing is a spatial scope and personality and social relationships X`may vary depending on the purpose of housing.' It was then analyzed the background of 'DO-JEON-SOOK' and the role of the promoters and the supply status of each local government to review what factors are there for revitalizing the

community of do-jeon-sook. As a community revitalization element of 'DO-JEON-SOOK' we have derived community spaces, residents' awareness of the community, and community revitalization programs.

Finally, sustainable 'challenging' method of community revitalization was presented in terms of spatial, management and operation, and policy. On the spatial side, he suggested creating a community room for 'DO-JEON-SOOK' as a meeting place for workers in the same industry, a space that can provide comfort and facilities for residents' activities. In terms of management and operation, the enhancement of exchanges between occupants can increase residential satisfaction, and the improvement of residential satisfaction level serves as an opportunity for deeper attachment to the area, while emphasizing the initial stage of community formation that forms consensus among residents, as well as communicating with the community as a point of direction. From a policy perspective, the government proposed specialization of support programs and establishment and operation of intermediate management organizations that fit the characteristics of residents, and proposed linkage with social enterprises in this measure.

Key Words: Demand-tailored rental housing, community revitalization,
DO-JEON-SOOK, community place, Housing Policy