

2014

사회경제조직에 의한 빈집 활용 방안 연구

: 공유주택으로의 활용을 통한 비즈니스 모델 제시

A study about the way of the use of a vacant house by
social and economic organization

: Presented business model through the use of a shared housing

나레 주거재생협동조합

2014

사회경제조직에 의한 빈집 활용 방안 연구

: 공유주택으로의 활용을 통한 비즈니스 모델 제시

A study about the way of the use of a vacant house by
social and economic organization

: Presented business model through the use of a shared housing

나레 주거재생협동조합

연구진

연구 책임 : 김미정 / 나래주거재생협동조합 이사장
연구 원 : 이제원 / 나래주거재생협동조합 이사
연구 원 : 정상길 / 은평주거복지센터 사무국장
연구 원 : 조미연 / 마을건축협동조합 이사
연구 원 : 이주원 / (주)두꺼비하우징 대표이사
연구 보조 : 송효진 / (주)두꺼비하우징
연구 보조 : 이채륜 / (주)두꺼비하우징

추진기관

서울특별시 사회적경제지원센터

자문위원

남원석 경기개발연구원 연구위원
오민근 순천 도시재생 선도지역 총괄 코디네이터

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

1. 연구의 배경

- 과거 농촌을 중심으로 생겼던 빈집은 정비사업 추진의 어려움으로, 2012년 말 기준 서울시 정비사업 구역에서 총 4,010동의 빈집이 나타나는 등 최근에는 정비사업 구역을 중심으로 서울을 비롯한 도시에서도 빈집이 발생함
- 빈집은 그 자체로 지역 쇠퇴의 결과이며, 주변 지역의 쇠퇴를 심화시키며 주변 경관을 훼손하는 한편, 방화 등 화재와 붕괴 등 구조적 안전 문제를 사회적 자본 감소로 인한 지역공동체에 악영향을 미치며 범죄 발생율이 높아지는 등 사회적 문제를 야기함
- 빈집의 문제를 관리하고 해결하기 위한 노력이 필요하며, ‘서울시 도시 및 주거환경정비 조례 18조의2’에서 재정비구역 중 사업시행인가 구역에서의 빈집 관리는 제도화되었지만 그 외 경우 별도의 관리가 이루어지지 않고 있음
- 주거는 단순한 건물로서의 집이 아니라 그 안에 살고 있는 사람까지 포함하는 개념으로 주거재생은 물리적인 주거환경개선만이 아니라 복지, 문화, 경제 등 여러 분야에 걸친 통합적 재생을 의미
- 도시재생이 과거 전면철거 방식의 물리적 재생만을 의미하는 것에서 마을만들기와 같이 사회적, 경제적 재생을 통합적으로 추진하는 것이 새로운 과제가 되면서 사회경제조직의 역할이 더욱 커지고 있음

2. 연구의 목적

- 빈집의 활용 방안을 주거재생의 관점에서 제시 : 도시의 방치된 빈집을 재생함으로써 기존 공간의 장소성, 역사성의 복원을 통한 주거재생 활성화 방안 연구
- 사회경제조직의 비즈니스 모델 제시 : 빈집을 활용하여 공유주택을 공급하고 있는 사회적기업 두꺼비하우징의 '공가(共家)'사업의 분석을 통해 주거재생 사회경제조직의 비즈니스 모델로서의 실현가능성을 연구

3. 연구의 방법

- 선행연구조사 등 이론적 고찰을 통해 유휴공간과 빈집의 개념과 정의, 빈집의 발생원인과 각국의 빈집 활용 정책 분석
- 국내외 유휴 공간 활용 사례 분석
 - － 국내사례 : WOOZOO, 우리동네사람들, 동네목수
 - － 일본사례 : 셰어하우스 Sharenest Toyko, Bank Art 1929, 지역공생의 집
- 사회적기업 (주) '공가' 1호점 시뮬레이션을 통한 실증 분석

2

주거재생과 빈집의 발생

1. 주거재생(정비)사업의 정책 변화

- 1966년까지 : 묵인과 방치

- ‘판잣집 철거의 잠정적 보류 조치’ 등 이러한 주택을 음성적으로나마 보존시켜 무허가 정착지를 중심으로 주거문제를 해결하고자 함

○ 1967~1971년 : 판자촌 철거와 재배치

- 산업화에 따른 도시 공간 구조 재편성의 과정으로 기존 무허가 정착지를 철거하기 시작하였으며, 점차 시 외곽 유희 국공유지의 고갈되는 반면 도시 이주민은 계속 증가하여 이에 대한 대책 대두

○ 1972~1982년 : 판자촌의 안정화와 포섭

- 현지개량과 개량재개발 정책을 통해 주택에 대한 점유권을 인정했으며, ‘주택개량 촉진에 관한 임시조치법’을 통해 자력재개발 정책도 시행되어 도시 저임 노동력을 위한 저렴한 주거제공의 역할을 수행하기도 함

○ 1983~1989년 : 상업적 재개발과 해체

- 물리력을 동원한 철거와 함께 개발이익의 일부를 나누는 양면전략으로 도심지를 중심으로 고층빌딩 위주의 재개발사업이 진행되고 무허가 정착지를 아파트 단지로 바꾸는 공간정비가 수행

○ 1990년 이후 : 상업적 재개발 지속과 공공임대주택 공급

- 2002년 양호한 주거지를 정비하는 ‘뉴타운사업’이 등장함. 이 또한 서민들이 거주하던 소형주택을 멸실시키고 중대형 위주의 주택을 공급하는 방식으로 진행되어 낮은 원주민 재정착률, 주변의 전월세 가격 상승 등의 많은 문제점을 드러냈음

2. 기존 주거재생정책의 문제와 패러다임 전환

- 기존 주거재생 정책의 문제점 : 기존 주거재생 정책은 주로 도시정비로 재개발, 재건축 등 주거지 개발 중심으로 전면철거 방식의 획일적 개발과 용도의 획일화 등으로 인해 기존 커뮤니티가 파괴되는 폐해 발생

- 주거재생 패러다임의 전환 : 기존 주거재생 문제를 해결하기 위해 물리적 재생에서 나아가 경제적, 사회적 재생은 물론이고, 도시의 경쟁력을 확보하기 위한 장기적이고 종합적인 비전을 갖춘 주거재생으로 패러다임 전환

3. 빈집의 개념과 정의

- 유휴공간의 정의는 유휴(遊休)와 공간(空間)의 합성어로서 아무 것도 없는 빈 곳을 의미하고 있으며, 이는 ‘쓸모없음’이 아니라 ‘사용하지 않고 있음’을 의미하며, 주거재생 관점에서의 유휴공간은 주로 사용되지 않아 방치된 토지 및 건물을 의미하며, 그 활용에 대한 관심을 포함하고 있음. 본 연구에서는 유휴공간의 하위개념으로서의 빈집을 중심으로 연구하고자 함
- 빈집의 일반적인 정의는 사람이 살지 않는 주택으로 규정하며, 한국의 경우 법령, 인구주택총조사에서 개별적으로 빈집에 대해 정의함. 따라서 본 연구에서는 **빈집을 사람이 살지 않고 방치되어 지역쇠퇴를 심화시키는 주택으로 정의하고자 함**

4. 빈집의 발생원인

	거시적 요인	미시적 요인
빈 집 발 생 요 인	<ul style="list-style-type: none"> - 인구이동에 의한 주택 수요의 지역 간 이동 발생 - 정부의 자가 구입 촉진, 세대수를 상회하는 주택 수 증가 추세 - 고령화 : 세대수 감소와 세대원수 감 - 가족구조 변화 : 급증하는 1인 가구에 맞추지 못하고, 계속하여 4인 가구용 주택 중심으로 공급 	<ul style="list-style-type: none"> - 인구유출 - 소유자가 멀리 살고 있어 관리 의식이 적은 경우, 상속을 계기로 관리 책임이 불명확해진 경우 - 재개발, 재건축 등 재정비구역 내 주택의 경우 주택 개보수와 관리에 대한 동기부여 상실 - 채광, 통풍, 설비 등 주택의 물리적 환경이 열악하나, 가옥주의 자금 부족 등으로 주택에 대한 투자가 어려운 경우

1. WOOZOO

- 청년 주거에 대한 문제의식을 계기로 5명의 청년이 모여 소형주택 전체를 개조하여 활용하는 형태로 전환하여 대학생 및 사회초년생을 위한 셰어하우스 계획
- 셰어하우스가 타인과 공간을 나눈다는 점을 ‘불편함’이 아닌 ‘편리함’이라는 데 초점을 맞추고 좋은 시설을 제공하는 것에 만족하지 않고 좋은 환경을 제공하는 것에 주안점을 둠
- 가옥주에게 주택을 임차하여 리모델링 후 이를 다시 입주자에게 임대하는 방식으로 현재 총 15호점을 공급하고 있음. 임대료는 30만원대부터 60만원대까지 다양하며, 각 호마다 다양한 테마를 정하여 취향에 맞춰 집을 선택할 수 있도록 하는 차별성을 갖추

2. 우리동네사람들

- ‘우리 동네 사람들’은 인천시 검암동에서 2011년 9월 6명의 공동주거를 위한 첫 번째 집 설립하게 됨. 현재 3호점까지 설립되었고 50여 명의 협동조합의 형태로 카페오공, 텃밭오공 등을 함께 운영하고 있음
- 주택 매입자금과 전세보증금은 협동조합 방식으로 출자를 통해 마련. 초기 출자금은 1인당 1000만원이었으나 3호점부터 2000만원으로 조정됨. 출자금은 매월 10만원씩 분할납부하고 ‘우동사 연대은행’에 적립하며, 출자금은 은행 대출금 상환, 추가 주택 매입 등 공동주거의 목적으로 사용
- 입주비 외의 공과금은 소득의 10%로 정하고 있으며 최소 10만원부터

최대 20만원으로 정함

3. 동네목수

- 동네목수의 핵심 사업, 빈집 고치기 프로젝트 : 사람이 살 수 없는 상태로 방치된 빈집을 먼저 동네목수가 비용 부담을 해서 고친 뒤 입주자를 구하면 그 전세보증금으로 집주인이 공사비를 지불하도록 하는 방식으로 2013년까지 총 6채의 빈집을 리모델링
 - － 빈집을 작은 카페(마을카페)로 활용하여 수익창출 및 마을재생에 기여
 - － 삼선동 295-4번지에 위치한 빈집은 2가구가 거주 가능하도록 리모델링하고 가구당 보증금 1000만원에 월세 10만원으로 임대
 - － 2015년 말까지 전체 주택의 1/3에 해당하는 5~70채 수리 완료 목표
- 빈집을 세입자에게 임대해 주는 방식뿐만 아니라 마을의 주택개량 시 주민들이 지낼 수 있는 임시 거처로 활용하는 순환임대주택도 추진 중

4. 일본 사례 - 셰어하우스 Sharenest Toyoko

- 셰어하우스 'Sharenest Toyoko' : 마츠에 건설 주식회사에서 주거재생을 실현하기 위해 기획하였으며, 요코하마에 소재한 40년 된 주택을 가옥주에게 임대를 받아 다시 입주자에게 전대하는 형태로 운영하고 있으며, 공유주택으로 기획하여 젊은 층들의 지역 유입을 유도함
- 최근 셰어하우스에 대해 알려지기 시작한 우리나라와 달리 일본에서는 예전부터 셰어하우스가 공급되어 시민들의 인지도가 높음
- 셰어하우스로서의 경쟁력을 높이기 위해 할머니 '컨시어지 서비스'를 접목시킴

5. 일본사례 - 세타가야구 '지역공생의 집'

- 2012년 현재 세타가야구의 빈집 35,000채 중 단독 주택은 6,200채로 지역공생의 집이나 만남의 집 등 소규모 분산형 사례들이 활성화
 - － 외부인을 끌어들이기 위한 프로그램보다 마을의 생활에 맞는 프로그램으로 내부 주민들 대상으로 수익구조 창출
- 세타가야구의 재단인 세타가야 마을만들기센터의 '주거, 마을 연계프로젝트 / 지역에 관련된 거주 코디네이터'와 관련된 사업으로 소유자의 신청에 의해 사유공간을 활용하고 지역에 기여하는 서비스를 제공하는 주민활동 지원
 - － 대지를 환경공생형 협동하우스로 실현하는 것을 계기로 민가를 셰어하우스(지역에 이바지하는 주택)로 활용 시작

4

공유주택 '공가(共家) 비즈니스 모델 시뮬레이션

1. 사업 소개

- 두꺼비하우징은 2010년부터 마을만들기 등 주거재생을 위한 활동을 전개하면서, 지역 곳곳에 있는 빈집을 알게 되었고, 주거재생을 위한 빈집의 활용을 고민하게 됨. 2014년 3월부터 은평주거복지센터와 함께 은평구의 빈집을 조사함
- 빈집 조사 결과 구조적 위험으로 철거가 불가피한 곳도 있었지만, 상당수는 개보수를 거쳐 지역의 니즈에 맞는 다양한 활용이 가능하며, 활용 방안을 고민한 결과 빈집을 공유주택(셰어하우스)으로 활용하는 '공가(共家)' 사업 기획

- 공가 사업은 지역 내 유휴공간으로 방치된 빈집을 임대한 후, 이를 개보수하여 청년 등 1인 가구를 위한 공유주택으로 전대하는 사업으로 빈집 활용 기획, 디자인, 개보수 등 운영과정에서 참여 기반형 사업임

2. 시장(환경) 분석

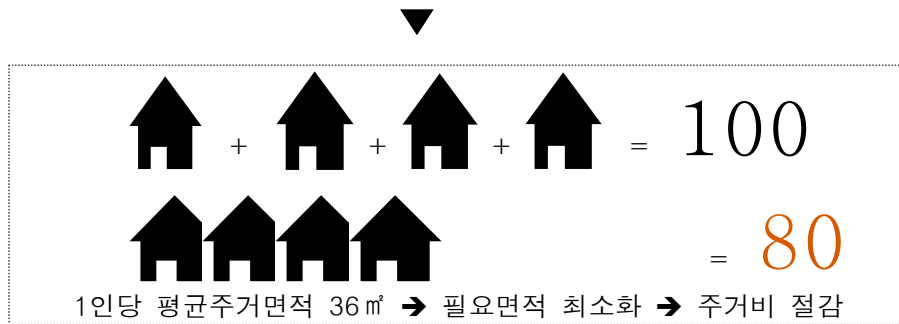
- 부동산 시장 환경 : 저출산, 고령화가 계속되고 있으며, 1인 가구 급증하고 있는 상황에서 부동산 시장은 매매시장의 침체와 전세가격 상승에 따라 기존 부동산 매매를 통한 차익실현에서 임대수익시장으로 급속한 전환이 이루어지고 있음
- 수요자 분석 : 1인 가구
 - 1인 가구 비중이 1990년 9%에서 2010년 23.9%로 급증하는데 반해 4인 가구 비중은 1990년 29.5%에서 2010년 22.5%로 감소 추세
 - 1인 가구가 급증하고 있는데 비해 한국의 주택 구조는 아직도 4인 가구 중심으로 건축되어 이에 대한 대안으로 최근 셰어하우스 등 공유주택에 대한 수요가 늘어나고 있음

3. 사업 전략

- 사회적 가치의 상품가치화라는 차별화 전략 시도
- 가격전략 : 공간 다이어트를 통한 주거비 절감

<그림> 원룸형 공간의 필요 면적 및 공간다이어트





4. 대상 주택 소개

- 주택 현황 : 커뮤니티 활성화에 유리한 넓은 마당과 정원이 있으며, 주택의 규모 및 화장실 등 설비가 뛰어나 공유주택으로 활용이 용이한 구조

<표> 공가 1호점 현황

위치	서울 은평구 증산동 202-25
대지 및 건축면적	357㎡ / 240㎡
규모	지하 1층 : 방2, 화장실 1, 거실 1
	지상 2층 : 방5, 화장실 3, 거실 2, 발코니
	기타 : 마당, 차고
건축연도	1981년
비고	- 재정비 구역으로 시세가 낮게 책정되어 매매가 어려움

○ 방별 현황

- 입주민의 사생활을 보호하기 위해 가장 면적이 넓은 101호(32.2㎡)를 제외하고 1인 1실로 활용 : 총 6가구 입주 가능
- 주변 시세와의 비교를 위해 같은 면적(3.3㎡)당 임대료를 산출하였으며, 주변시세의 80% 수준에서 임대료 책정

<표> 공가 1호점 방별 현황

호실	전용 (㎡)	공용 (㎡)	합계	임대료	보증금	3.3㎡당 임대료
101	32.2	35.58	67.78	840,000	8,000,000	43,494
102	10.88	17.79	28.67	430,000	4,000,000	52,564
201	11.6	17.79	29.39	430,000	4,000,000	51,276
202	13.2	17.79	30.99	450,000	4,000,000	50,758
203	14.28	17.79	32.07	480,000	4,000,000	52,136
계	82.16	106.74	188.9	2,700,000	24,000,000	50,046

- 입지조건 : 지하철 6호선 증산역 도보 4분 거리
 - － 홍대, 디지털미디어센터 등 20~30대 1인 가구에 좋은 입지 조건
- 통행로 : 주택 앞까지 6m 도로로 통행 가능
- 편의시설 : 1인 가구의 경우 편의시설 이용이 많음
 - － 역세권으로 병원 식당 등 편의시설 풍부
- 주변 환경 : 인근 불광천(400미터), 증산체육공원(600미터), 신사근린
공원(800미터) 등 녹지와 운동시설이 갖추어져 있음

5. 사업성 분석을 통한 비즈니스 모델로서의 가능성

- 안정적인 수익처 확보 가능
 - － 현금흐름 분석에 의하면 사업기간 종료, 4년 후 5,044,858원의 현금
수익, 내부수익률 10% 발생
 - － 아래와 같이 연차 기준 축적된 현금잔액을 통해 사업 확장 가능

1년차	2년차	3년차	4년차
4,517,997원	12,310,065원	19,220,648원	5,044,858원

- － 전대업은 안정적인 수익 확보가 가능하다는 장점이 있음
 - 일정 규모 이상일 경우 규모의 경제 가능

- 특히 건설 분야 사회경제조직의 경우 개보수를 직접 수행하여 추가적인 물량 및 수익 확보 가능
- 4년 이상 장기 임대계약으로 운영의 안정성 확보
 - － 빈집으로 방치된 이유 중 큰 원인이 가옥주 스스로 주택 개보수의 여력이 없기 때문으로 전대업자가 일정 부분 개보수비용 부담 필요
 - － 가옥주와의 개보수 비용 분담이 사업성의 중요 변수임

5 빈집활용을 통한 비즈니스 모델 활성화 과제

1. 기존의 빈집 정책

- 빈집 관련 정책은 도시지역보다 고령화, 인구유출이 심각한 농어촌 지역을 중심으로 이루어지고 있음
 - － 농어촌주거환경개선사업의 일환으로 1995년 농어촌주택개량촉진법 제정을 계기로 1997년부터 농촌 빈집 정비사업 추진
- 서울의 경우 최근 빈집 관련 조례 제정 등 빈집에 대한 정책이 시행되기 시작 : 주로 정비사업 구역 내 빈집에 대한 관리에 초점을 두고, 빈집에 대한 활용 방안 마련 미흡
 - － 은평구의 경우 사회적기업 (주)두꺼비하우징과 함께 2014년 9월부터 '공가뱅크' 시작

<그림> 공가뱅크 운영 방안

○ 운영방안 : 區(DB구축, 자료제공) → 民(사업추진시 활용)



○ 활 용

- 사회적경제주체 자료제공 : 소셜하우징 건설 확대
- 다양한 空家 활용 방안 마련, 공약사업 <홈컴서비스>사업 연계

2. 빈집의 다양한 활용방안

- 대학가 주변 노후 하숙집 리모델링 : 대학가 주변 노후 하숙집을 리모델링하여 청년 및 대학생 주택으로 저렴 임대
 - 하숙집 리모델링은 정부의 지원을 통해 조달
- 침수구역 내 다세대 및 다가구주택을 리모델링하여 공유주택으로 공급 및 활용 가능 : 리모델링비용을 정부가 지원하여 활용한다면 저소득 가구의 준공공임대주택으로 활용 가능함

3. 빈집 활용을 위한 제도적 과제

1) 빈집관리의 통합적 체계 구축

- 기존의 조사목적 차원의 빈집관련 정보제공에서 나아가 빈집에 대한 구체적이고 활용가능한 데이터베이스 구축

- 빈집에 대한 다양한 활용 방안 모색

2) 빈집활용을 위한 주택개량 비용 지원

- 사회경제조직 등이 빈집을 활용하여 셰어하우스 등 다양한 용도로 쓰기 위해서는 정부가 주택개량비용의 일부를 지원해야 함
 - － 사회경제조직과 정부가 50%씩 리모델링비용을 매칭하되, 수리 후 공급되는 셰어하우스의 임대료는 주변시세의 80%로 공급
- 서울시 장기안심주택 리모델링 지원형 사업과 연계
 - － 장기안심주택 리모델링 지원형 : 개보수가 필요한 노후주택 소유자에게 공공이 리모델링 비용을 지원하는 대신 가옥주가 장기임대차 계약과 보증금 인상률 상한을 미리 정하도록 유도하여 저소득층 세입자가 일정기간 안심하고 거주할 수 있는 신개념의 준공공임대주택
 - － 5년 이상 장기계약을 통해 빈집을 활용하여 공유주택을 공급하는 사회경제조직과 공유주택에 대해 장기안심주택 리모델링 지원형에 준하는 지원

3) 빈집기금 조성

- 서울시는 사회경제조직이 빈집을 활용하여 셰어하우스 등 다양한 공간을 청년 등에게 공급하여 주거재생과 사회경제조직의 성장을 위해 '빈집기금'을 조성하여 운용할 수 있도록 지원

<목 차>

제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적	4
1. 연구의 배경	4
2. 연구의 목적	8
제2절 연구의 구성	10
1. 연구의 범위	10
2. 연구의 방법	10

제2장 주거재생과 빈집 활용

제1절 주거재생의 패러다임과 정책 변화	15
1. 주거재생의 시대별 흐름	15
2. 기존 주거재생 정책의 문제	18
제2절 빈집의 개념과 정의, 발생원인	20
1. 유희공간과 빈집의 개념	20
2. 빈집의 발생 원인	24
제3절 해외의 빈집 활용 정책	26
1. 영국의 빈집 정책	26
2. 일본의 빈집 정책	29

제3장 빈집 활용 사회경제조직 사례 분석

제1절 국내 사례	35
1. WOOZOO	35
2. 우리동네사람들	39
3. 동네목수	41
제2절 일본 사례	45
1. 일본 쉼어하우스 등장 배경	45
2. (주)마츠에 건설의 쉼어하우스	46
3. BankART 1929	48
4. 세타가야구 지역공생의 집	50

제4장 공유주택 ‘공가’ 비즈니스 모델 시뮬레이션

제1절 공가 사업 소개	56
1. 사업 소개	56
2. 대상 주택 소개	69
제2절 사업성 분석	74
1. 사업성분석의 개념	74
2. 자금조달	74
3. 현금흐름 분석	78
4. 투자비 회수기간 분석	83

제5장 빈집 활용을 통한 비즈니스 모델 활성화 과제

제1절 사회경제조직 비즈니스 모델로서의 가능성 및 시사점	89
1. 사회경제조직 비즈니스 모델로서의 가능성	89
2. 시사점	91
3. 연구의 한계	92
제2절 빈집 활용을 위한 정책적 과제	94
1. 기존의 빈집 정책	94
2. 빈집의 다양한 활용 방안	96
3. 빈집 활용을 위한 제도적 과제	97

<표 목차>

<표1-1> 빈집 현황	4
<표1-2> 서울시 정비사업구역 내 빈집 현황	5
<표1-3> 빈집의 역할과 가능성	8
<표2-1> 유희공간의 유형과 발생 원인	20
<표2-2> 유희공간의 활용적 특성	21
<표2-3> 일본의 빈집 정의	23
<표2-4> 잉글랜드 빈집 현황	27
<표2-5> 야마나시시 빈집뱅크 실행 프로세스	30
<표3-1> WOOZOO 지점 현황	37
<표3-2> 청년 하우스 매니저 양성과정 커리큘럼	39
<표3-3> 마츠에 건설 기업 현황	46
<표4-1> 빈집 발굴 현황	57
<표4-2> 주택임대차시장 선진화 방안	61
<표4-3> 1인 가구의 평균 보증금과 임대료 수준	62
<표4-4> 경쟁사 현황	64
<표4-5> 공가 1호점 현황	70
<표4-6> 공가 1호점 방별 현황	71
<표4-7> 미소금융 사회적기업 지원사업 지원 조건	76
<표4-8> 사회적기업 특별보증 지원 조건	76
<표4-9> 소셜하우징 융자사업 안내	78
<표4-10> 현금유입 내용	80
<표4-11> 현금유출 내용	81
<표4-12> 소비자 물가상승률	82
<표4-13> 주거비 물가지수	82
<표4-14> 현금흐름 분석 결과표	83
<표4-15> 투자비 회수기간 분석을 위한 사업 구조	85
<표5-1> 비즈니스 모델의 조건 및 내용	91
<표5-2> 빈집 관련 사업	95
<표5-3> 공가 사업의 개보수비 부담	98

<그림 목차>

<그림1-1> 일본의 빈집 증가	5
<그림1-2> 빈집 사진	6
<그림1-3> 연구흐름도	11
<그림2-1> 정비사업의 정책변화 흐름도	15
<그림2-2> 주거재생의 개념	19
<그림2-3> 오르세 미술관의 전과 후 모습 비교	22
<그림2-4> 빈집 관련 주체별 지역별 과제	31
<그림3-1> WOOZOO 셰어하우스 사진	36
<그림3-2> 장수마을 전경	42
<그림3-3> 빈집 리모델링을 통해 변화된 빈집	44
<그림3-4> 일본의 셰어하우스 거주자의 연령	45
<그림3-5> Sharenest Tokyo의 입주자 게시판	47
<그림3-6> 문화예술관광진흥에 따른 도심부 활성화 시스템	48
<그림3-7> BankART 1929 내부	49
<그림3-8> 지역 공생의 집 사진	51
<그림4-1> 서울시 주거 유형별 연간 가격변동률	60
<그림4-2> 1인 가구 비중	62
<그림4-3> 원룸형 공간의 필요 면적 및 공간 다이어트	65
<그림4-4> 비즈니스 모텔 캔버스	66
<그림4-5> SWOT 분석	66
<그림4-6> 공가 프로세스	67
<그림4-7> 빈집 컨퍼런스 사진	68
<그림4-8> 공가 1호점 사진	70
<그림4-9> 서울시 사회투자기금 개요	77
<그림4-10> 현금흐름 분석 방식	80
<그림5-1> 공가뱅크 운영 방안	96
<그림5-2> 서울시 장기안심주택 개념	99
<그림5-3> 서울시 장기안심주택 리모델링 지원형 업무 절차	100

제1장

서론

제1절

연구배경 및 목적

제2절

연구의 구성

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

1) 빈집의 발생 현황

- 도시는 유기체와 같아서 사회경제적 환경이 변함에 따라, 이에 노후화 되고 쇠퇴된 지역을 중심으로 빈집 등 유허공간으로 방치 됨
- ‘2010 인구주택총조사’에 의하면 전국 주택 총 14,677,419호 중 793,848호(5.4%), 서울 주택 총 2,525,210호 중 78,702호(3.1%)가 빈 집으로 조사됨

<표 1-1> 빈집 현황

구분	전국		서울	
	2005년	2010년	2005년	2010년
주택 수	13,222,641	14,677,419	2,321,949	2,525,210
빈집 수	727,814	793,848	79,800	78,702

출처 : 인구주택총조사(<http://www.census.go.kr/>)

- 과거 농촌을 중심으로 생겼던 빈집은 정비사업 추진의 어려움으로, 2012년 말 기준 서울시 정비사업 구역에서 총 4,010동의 빈집이 나타나는데 최근에는 정비사업 구역을 중심으로 서울을 비롯한 도시에서도 빈집이 발생함

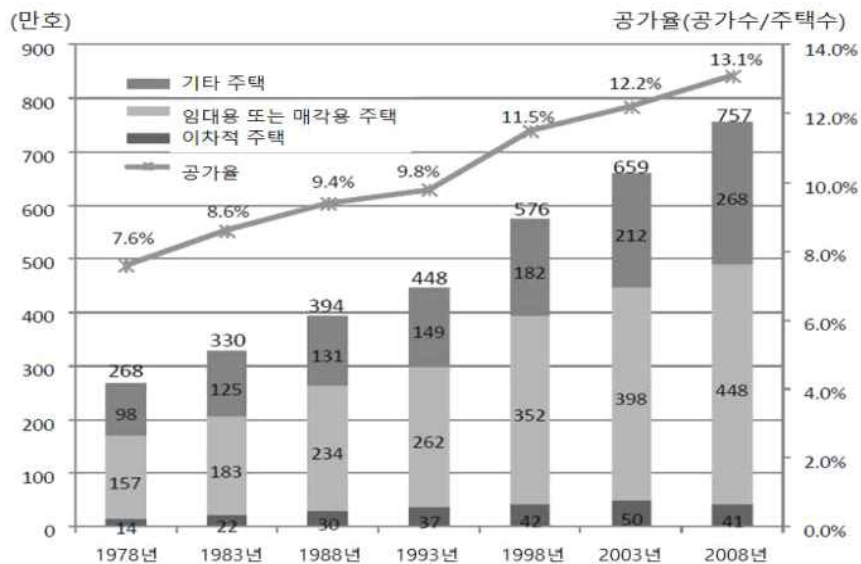
<표 1-2> 서울시 정비사업구역 내 빈집 현황 (2012년 12월 기준)

계	단독주택/재개발, 재건축		재정비촉진/뉴타운	
	구역수	동수	구역수	동수
80개 4,010동	46	2,693	34	1,317

출처 : 서울시

- 빈집의 주요 원인이 인구구조 변화, 저출산, 고령화, 경기침체로 확인
 - － 한국보다 인구구조 변화가 먼저 발생한 일본의 경우 매년 빈집이 크게 증가하고 있으며, 2013년 ‘주택 토지 통계조사’ 결과 총 820만호로 역대 최다이며, 전체 주택에서 차지하는 비율¹⁾(13.5%)도 사상 최고일 정도로 빈집 문제 심각함

<그림 1-1> 일본의 빈집 증가



출처 : 남원석, 2014, 「일본 공가 문제의 현황과 대책」

1) 연합뉴스 2014년 7월 30일. 「일본 빈집, 전체주택의 13.5% 역대 최고」

- 빈집은 그 자체로 지역 쇠퇴의 결과이며, 주변 지역의 쇠퇴를 심화시키며 주변 경관을 훼손하는 한편, 방화 등 화재와 붕괴 등 구조적 안전 문제를 사회적 자본 감소로 인한 지역공동체에 악영향을 미치며 범죄 발생율이 높아지는 등 사회적 문제를 야기함

<그림 1-2> 빈집 사진



- 도시의 빈집이 주변에 끼치는 영향에 대하여 도시 빈공간은 범죄와 마약 등의 사회적 문제를 야기한다는 Schiling(2002), 빈집이 위치한 곳에서 마약, 범죄 등 사회문제 비율은 그렇지 않은 지역보다 높게 나타난다는 Spellman(1993), 빈집은 화재 피해에 더 큰 영향을 미친다는 Shai(2006) 등 연구가 있음
- 이러한 빈집의 문제를 관리하고 해결하기 위한 노력이 필요하며, '서울시 도시 및 주거환경정비 조례 18조의2'에서 재정비구역 중 사업시행인가구역에서의 빈집 관리는 제도화되었지만 그 외 경우 별도의 관리가 이루어지지 않고 있음

2) 빈집 활용을 통한 주거재생의 필요성

- 전면철거형 도시정비 방식에서 나아가 도시 공간의 역사성을 복원하

고 새로운 장소성을 부여하는 방식으로 주거재생의 패러다임 변화

- 물리, 경제, 사회, 환경적 여건을 고려하는 종합적 개선 도모
- 토지의 기능을 촉진 또는 복원하여 주민의 삶의 질을 개선하기 위한 정책으로의 전환
- 근린 주거지와 상가에서 주민 주도의 상향식 사업으로서 공동체 활성화, 주민 복지시설 확충, 교육 및 의료시설 정비, 마을기업 육성, 역사문화 자산을 활용한 도시디자인과 마을만들기 사업의 통합적 추진

○ 물리적, 사회적, 경제적 여건을 고려한 종합적인 재생을 도모하는 방식이 추진되며, 이에 따라 커뮤니티 활성화, 복지시설 확충, 마을기업 육성, 역사문화 자산을 활용한 도시디자인 등의 사업 진행

- 서울시 주민참여형 재생사업은 주민참여와 커뮤니티 활성화를 중시하고 도시기반시설 지원, 커뮤니티센터 등 주민공동시설을 지원하고 있으나 주민 스스로 실행하는 물리적 재생 사례는 많지 않음

○ 주거는 단순한 건물로서의 집이 아니라 그 안에 살고 있는 사람까지 포함하는 개념으로 주거재생은 물리적인 주거환경개선만이 아니라 복지, 문화, 경제 등 여러 분야에 걸친 통합적 재생을 의미²⁾

○ 사회경제조직은 지역을 기반으로 지역이 가지고 있는 문제 해결을 위해 설립된 조직으로 지역사회와의 긴밀한 소통을 통해 주민의 욕구, 생활여건에 맞는 재생이 가능한 것은 물론, 사회적 약자의 니즈를 충족시킴으로써 사회통합이 가능함

- 일본의 오노미치시 빈집 재생의 랜드마크인 ‘구 이즈미 저택’, ‘오노미치 가우디하우스’는 25년간 방치된 빈집을 활용하여 빈집 재생에 관한 교육과 이벤트를 개최하여 빈집을 통한 주거재생의 거점으로

2) 이주원 외, 2014, 「사회경제조직 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책 개선방안」, 서울특별시 사회적경제지원센터, p21

운영

- 도시재생이 과거 전면철거 방식의 물리적 재생만을 의미하는 것에서 마을만들기와 같이 사회적, 경제적 재생을 통합적으로 추진하는 것이 새로운 과제가 되면서 사회경제조직의 역할이 더욱 커지고 있음
- 사회적기업 두꺼비하우징은 2014년 3월부터 서울 내 빈집 조사를 하면서 일부는 철거가 불가피하였으나 수리를 통해 재생가능한 곳이 상당수 있었으며, 이를 바탕으로 빈집 활용의 가능성 인식하게 됨
 - 빈집 등 지역에 방치된 공간을 커뮤니티형 주거공간 등으로 새롭게 재생함으로써 활기를 불어넣고 정체된 물리적 재생 분야를 촉진시킬 수 있음

<표 1-3> 빈집의 역할과 가능성

○ 빈집에 대한 기존의 부정적 역할 도시쇠퇴의 결과이며, 주변 지역의 쇠퇴를 심화시키고 물리적 환경을 악화시키는 요인으로 작용	○ 빈집에 대한 향후 긍정적 역할 도시재생을 위한 잠재적 수단으로서 거주환경과 지역 활성화의 자원이 될 수 있음
---	---



- 빈집의 가능성
리모델링을 통해 물리적 환경을 향상하고 지역의 사회, 경제적 여건에 맞는 주거, 문화, 복지시설 등으로 재생함으로써 사회적 자본 형성 가능

2. 연구의 목적

1) 빈집의 활용 방안을 주거재생의 관점에서 제시

- 도시의 방치된 빈집을 재생함으로써 지역의 욕구에 맞는 대안을 제시

하여 문제해결에 기여

- 철거 후 신축 방식이 아닌 기존 공간의 장소성, 역사성의 복원을 통한 주거재생 활성화 방안 모색
- 빈집을 거점으로 커뮤니티 활성화를 위한 네트워크 형성 전략을 통한 다른 지역으로의 확산 방안 모색

2) 사회경제조직의 지속가능한 비즈니스 모델 제시

- 사회적 미션과 수익성을 충족시켜야 하는 사회경제조직의 경우 양자를 모두 충족시킬 수 있는 사업모델을 만드는 것이 필수적임.
 - － 빈집을 활용하여 공유주택을 공급하고 있는 사회적기업 두꺼비하우징의 ‘공가(共家)’사업의 분석을 통해 주거재생 사회경제조직의 비즈니스 모델로서의 실현가능성을 연구하고자 함

제2절 연구의 구성

1. 연구의 범위

- 본 연구는 사회경제조직이 빈집을 활용하여 공유주택을 공급하는 ‘공가(共家)’사업의 추진과 실행방안을 마련하여 사회경제조직의 비즈니스 모델로서의 가능성 타진을 연구의 내용적 범위로 설정
- 공간적 범위
 - － 분석범위 : 두꺼비하우징 공가1호점(은평구 증산동)
 - － 계획범위 : 서울시 전 지역
- 시간적 범위
 - － 기준연도 : 2014년

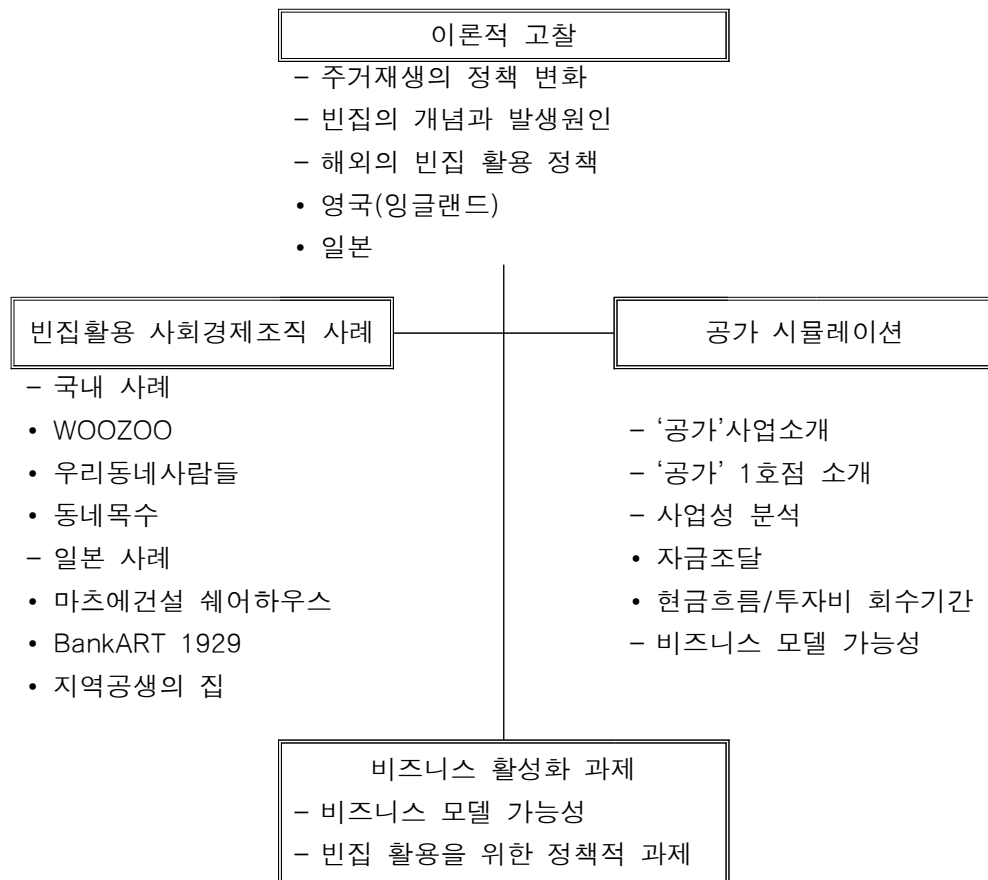
2. 연구의 방법

- 이 연구의 방법은 크게 4가지로 정리할 수 있음
- 선행연구조사 등 이론적 고찰을 통해 유희공간과 빈집의 개념과 정의, 빈집의 발생원인과 각국의 빈집 활용 정책 분석하고자 함
- 국내외 유희공간 활용 사례 분석
 - － 국내 사례 : 빈집을 개보수하여 사회적 필요에 맞는 활용을 실천하고 있는 국내의 사회경제조직으로, WOOZOO(청년을 위한 셰어하우스 공급), 우동사(다양한 사람들이 함께 살아가는 공유 공간), 동네목수(빈집 개보수를 통해 순환임대주택으로 활용) 사례 분석
 - － 일본 사례 : 한국보다 앞서 빈집 활용을 실천해 온 마츠에 건설 주식회사(셰어하우스인 Sharenest Tokyo), BankART 1929(유희공간을 활용하여 다양한 네트워크 활동 전개), 세타가야구 ‘지역공생의 집’(빈집을 지역에 이바지하는 주택으로 활용) 등 일본의 사례를 통해

시사점 도출

- 사회적기업 두꺼비하우징이 추진하고 있는 ‘공가(共家)’ 1호점을 바탕으로 사업소개(사업의 배경 및 내용 등), 주택 소개(주택 및 방별 현황, 입지조건), 시장분석(부동산 시장, 수요자, 경쟁사 등), 사업성분석(자금조달능력, 현금흐름 및 투자회수기간 등) 분석을 통한 비즈니스 모델로서의 가능성 검토
- 앞선 분석 결과를 통해 사회경제조직에 의한 빈집 활용의 활성화를 위한 방향 제시

<그림 1-3> 연구흐름도



제2장 주거재생과 빈집 활용

제1절 주거재생의 패러다임과 정책 변화

제2절 빈집의 개념과 정의, 발생원인

3절 해외의 빈집 활용 정책

2

주거재생과 빈집 활용 <

<

제1절 주거재생의 패러다임과 정책 변화

1. 주거재생의 시대별 흐름

- 도시는 끊임없이 변화를 반복하는 유기체로, 시대적 변화에 대응하지 못하는 지역은 노후화되어 쇠퇴하게 되어 이를 물리적, 경제적, 사회적으로 재생하는 것을 주거재생이라 함
- 주거재생(과거에는 주거재생보다는 주로 주거지 재개발 정책이라는 용어 사용)의 시대적 흐름을 통해 기존 주거재생 정책을 살펴보고자 함³⁾

<그림 2-1> 정비사업의 정책변화 흐름도



3) 김영욱 외 6, 2014, 「저소득층 주거지 변천사 연구」 서울특별시, P22~39 인용

○ 1966년까지 : 묵인과 방치

- 1945년 해방과 한국전쟁으로 서울을 비롯한 도시의 인구집중이 급증하였으며, 도시빈민을 중심으로 하천변, 산비탈에 대규모 판자촌 조성
- '판잣집 철거의 잠정적 보류 조치' 등 이러한 주택을 음성적으로나마 보존시켜 무허가 정착지를 중심으로 주거문제를 해결하고자 함

○ 1967~1971년 : 판자촌 철거와 재배치

- 계획적인 택지공급을 위해 토지구획정리사업을 본격화했으며, 대한주택공사를 설립하여 공공에 의한 주택공급 준비
- 산업화에 따른 도시 공간 구조 재편성의 과정으로 기존 무허가 정착지를 철거하기 시작하였으며, 점차 시 외곽 유희 국공유지의 고갈되는 반면 도시 이주민은 계속 증가하여 이에 대한 대책 대두
- 광주대단지 조성 : 인구분산을 위한 위성도시로서 35만 명이 거주하는 신도시로 계획되었으나 기반시설 조성 전부터 철거 이주민을 천막촌에 가수용되어 주거환경은 더욱 열악해지고 1971년 광주대단지사건⁴⁾ 결과 대단지 이주정책을 중단하게 됨

○ 1972~1982년 : 판자촌의 안정화와 포섭

- 1972년 '주택건설 10개년 계획'으로 10년 동안 250만호의 주택을 공급을 발표하고 '주택건설촉진법' 제정으로 제도적 여건 마련
- 대대적인 택지공급을 위한 강남개발 붐과 부동산 투기 문제가 발생

4) 광주대단지사건은 정부와 서울시의 일방적 행정행위에 항거하여 1971년 8월 10일부터 12일까지 경기도 광주군(지금의 성남시) 개발지역 주민 수만 명이 공권력을 해체시킨 채 도시를 점령하고 무력시위를 벌인 것이다. 이 사건은 서울시의 판자촌 주민들을 지금의 성남시 수정구와 중원구로 강제 이주시키는 과정에서 발생한 사건으로 발생초기 3만 명의 시위대가 몰렸으나 그날 5만 명이 성남출장소를 점거한 뒤 10만 명 이상으로 참여 시만이 폭증하면서 박정희 대통령은 행정안전부 장관과 서울시장, 경기도지사를 파견하여 주민에게 사과하고 요구조건을 수용함으로써 3일 만에 진정되었다. (출처 : 위키피디아(<http://ko.wikipedia.org/wiki/>))

하였으며, 주택정책이 경지정책의 일부로 운용되기도 함

- 현지개량과 개량재개발 정책을 통해 주택에 대한 점유권을 인정했으며, '주택개량 촉진에 관한 임시조치법'을 통해 자력재개발 정책도 시행되어 도시 저임 노동력을 위한 저렴한 주거제공의 역할을 수행하기도 함
- 이 시기 철거민 대책은 이주 보조금 지급, 시영아파트 입주, 집단이주 정착을 위한 단지 조성이라는 3가지 형태로 진행되었으나 가장 큰 피해자인 세입자 문제를 양상하기도 함

○ 1983~1989년 : 상업적 재개발과 해체

- 물리력을 동원한 철거와 함께 개발이익의 일부를 나누는 양면전략으로 도심지를 중심으로 고층빌딩 위주의 재개발사업이 진행되고 무허가 정착지를 아파트 단지로 바꾸는 공간정비가 수행
- 개발이익 분배에서 배제된 세입자를 중심으로 집단적, 조직적으로 반발이 시작되었으며, 결국 1989년 영구임대주택 제도가 등장하면서 타협하게 됨

○ 1990년 이후 : 상업적 재개발 지속과 공공임대주택 공급

- 올림픽 이후 급등하는 전세 값으로 일가족 자살사건이 빈발하자 영구임대주택 25만호 공급을 추진하였으며, 1990년부터 합동재개발에 대해서도 세입자를 위한 공공임대주택 공급 시작
- 기존 판자촌에 대한 정비가 이루어지자 2002년 양호한 주거지를 정비하는 '뉴타운사업'이 등장함. 이 또한 서민들이 거주하던 소형주택을 멸실시키고 중대형 위주의 주택을 공급하는 방식으로 진행되어 낮은 원주민 재정착률, 주변의 전월세가격 상승 등의 많은 문제점을 드러냈음. 2009년 용산참사를 계기로 정책의 실패를 인정함⁵⁾

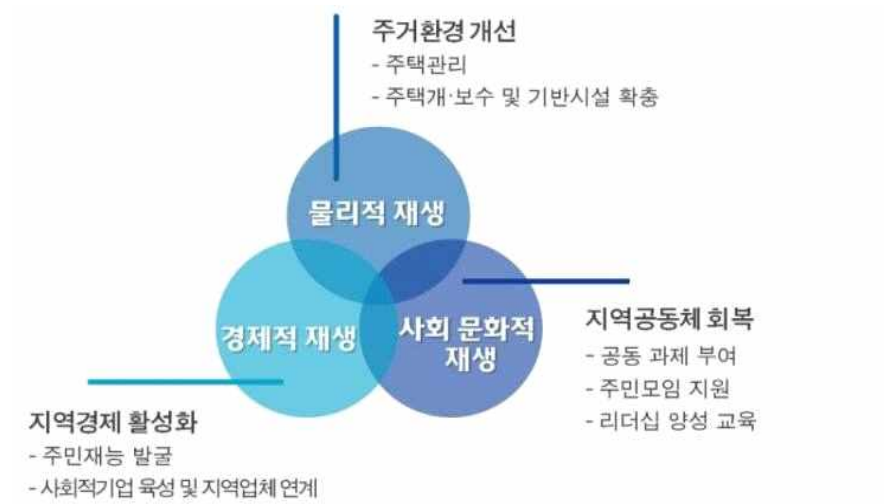
5) 이주원 외, 2014, 「사회경제조직 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책개선 연구」, 서울특별시 사회적경제지원센터, P23

2. 기존 주거재생 정책의 문제

- 앞서 살펴본 바와 같이 기존 주거재생 정책은 주로 도시정비로 재개발, 재건축 등 주거지 개발 중심으로 전면철거 방식의 획일적 개발과 용도의 획일화 등으로 인해 기존 커뮤니티가 파괴되는 피해 발생⁶⁾
- 쇠퇴 지역을 재생하는 기존의 정책의 문제점은 아래와 같음
 - － 사업성 위주의 고밀도, 고층의 아파트 개발만의 획일적인 도시경관과 무질서한 난개발
 - － 역사, 문화, 풍경 등 정체성이 사라지고 주민 공동체의 소멸
 - － 주거환경관리사업을 제외하고 물리적 재생만을 고려하여 문화, 복지, 사회적 재생에 대한 관심이 없음.
 - － 몇 채의 주택을 공급하겠다는 양적인 목표로, 신속한 전면철거 방식만을 통해 세입자 주거불안, 재정착률 저하, 주택가격 상승이 이루어짐
 - － 가옥주로 구성된 조합의 재산권을 지키기 위하여 사회적 약자인 세입자의 주거권에 대한 인식이 부족함
- 이러한 기존 주거재생 문제를 해결하기 위해 물리적 재생에서 나아가 경제적, 사회적 재생은 물론이고, 도시의 경쟁력을 확보하기 위한 장기적이고 종합적인 비전을 갖춘 주거재생으로 패러다임 전환
- 주거가 삶의 공간을 의미하는 것이라면, 주거재생은 사람의 생활의 질을 개선시키는 총체적인 활동을 말한다고 할 수 있으며, 결론적으로 주거재생은 주택개보수와 같은 물리적 재생은 물론, 지역경제 활성화와 같은 경제적 재생, 커뮤니티 회복과 같은 사회적 재생을 모두 아우르는 통합적인 방향에서 이루어져야 함

6) 이동훈 외, 2010, 「도시재생사업의 공공성확보를 위한 공적 기관의 역할에 관한 연구」, p25.

<그림 2-2> 주거재생의 개념



출처 : 이주원 외 3, 2014, 「사회경제조직 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책개선 연구」, 서울시 사회적경제지원센터, P21

제2절 빈집의 개념과 정의, 발생원인

1. 유희공간과 빈집의 개념

1) 유희공간의 개념

- 유희공간의 정의는 유희(遊休)와 공간(空間)의 합성어로서 아무 것도 없는 빈 곳을 의미하고 있으며, 이는 ‘쓸모없음’이 아니라 ‘사용하지 않고 있음’을 의미하며, 주거재생 관점에서의 유희공간은 주로 사용되지 않아 방치된 토지 및 건물⁷⁾을 의미하며, 그 활용에 대한 관심을 포함하고 있음

<표 2-1> 유희공간의 유형과 발생원인

구분	예시	발생원인
건축물	학교시설, 근린생활시설, 공공시설, 근대건축물	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 기능적 노후화 - 상권의 이동과 침체 - 도시행정체계의 개편과 축소에 의한 통폐합
산업시설	제조공장, 창고, 조선소, 제철소, 석탄장, 채석장, 염전 등	<ul style="list-style-type: none"> - 공업 중심에서 정보화, 디지털 중심으로의 산업구조 변화로 인한 쇠퇴
기반시설	철도역사, 철로, 터널, 교량, 항만, 정수장 등	<ul style="list-style-type: none"> - 교통과 운송수단의 발전 - 노후화로 인한 용도의 폐기
이전적지 폐부지	군사시설 이전적지, 폐철도 부지 등	<ul style="list-style-type: none"> - 시설의 도심 외곽으로의 이전과 철거

출처 : 김현주 외, 2011, 「유희공간 재활용 계획에 나타나는 도시재생 개념의 영향 분석」 재구성

- 유희공간은 사회적 문제를 유발시키는 한편 주거재생을 위한 자원으로 활용 가능한 잠재력이 강한 공간최근 유희공간의 활용에 대한 관심이 증대됨에 따라 건축물의 형상을 변형하여 기능과 구조를 개선하는 것 외에 사회문화적 요소(인물, 역사, 장소성, 환경 등)를 포괄적인 범

7) 임유경 외, 2012, 「근린재생을 위한 도시 내 유희공간 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소, P44

주로 하여 이를 토대로 건축물이 지닌 기존 혹은 새로운 의미와 가치 구현⁸⁾

- 공공부분에서는 다세대, 다가구 주택 매입을 통해 임대주택을 공급하거나 기존 공공건축물의 유희공간을 활용하여 복지시설 설치 및 복합개발, 자투리 유희공간을 활용하여 소규모 공공 공간을 조성하는 사례 증가⁹⁾
- 유희공간은 지역의 자산을 확대하고, 현재의 커뮤니티 재생을 위한 개발의 기회를 제공하며, 보행자 중심의 복합용도 개발을 가능하게 하며, 지불가능한 주택을 공급하기 위한 자원이 된다는 점에서 스마트 성장을 위한 이상적인 자원으로 인식

<표 2-2> 유희공간의 활용적 특성

분류	내용
효용성	비활용, 폐부지에 따라 공간적으로 부여된 기능 수행이 한정되어 각종 기능을 도입해 효과적인 재활용 잠재성을 지닌다.
잉여성	도시 공간 구조에서 특정 목적을 지닌 사용을 통해 남은 공간으로 지역 여건에 맞는 새로운 기능 부여를 통해 공간 기능을 더욱 다채롭게 할 수 있는 잠재성을 지닌다.
실용성	공간의 사용자에 따라 공적, 사적 기능을 수행할 수 있는 실질적으로 활용가능성을 지니며 활용도에 따라 공공적 잠재성을 지닌다.
유희성	기존 목적에 의해 형성된 물리적인 구조체를 통해 여타 공간에서 느낄 수 없는 특유의 물리적 성격을 가져 구조 및 구성에 유희적인 잠재성을 지닌다.

출처 : 임유경 외, 2012, 「근린재생을 위한 도시 내 유희공간 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소

— 유희공간 활용의 대표적인 예로 오르세 미술관으로 1900년 파리 만국박람회 개최를 맞이해서 건립된 철도역 겸 호텔로 건축되었다가,

8) 윤학중, 2000, 「근대 건축물의 리노베이션에 관한 연구」, 충남대학교 산업대학원 석사학위 논문

9) 임유경 외, 2012, 「근린재생을 위한 도시 내 유희공간 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소, p29

1939년 철도역 영업이 중단되고 이후 반세기 가량 유허공간으로 남아 있다가 1986년 미술관으로 새로이 탄생하여 세계적인 명소가 됨

<그림 2-3> 오르세 미술관의 전과 후 모습 비교



출처 : 트렌드저널, 2014. 2. 11. “버린 공간도 다시 보자. 유허공간의 재활용”

○ 유허공간 활용의 의의는 다음과 같음

- 생태 환경적 측면 : 철거 과정에서 발생하는 폐자재에 의한 환경 파괴와 재개발의 과정에 들어가는 물적 자원의 낭비를 막아 자원 절약과 환경보존에 부응
- 도시 환경적 측면 : 낙후되고 방치되어 도시의 무법지대로 전락하고 도시 슬럼화의 원인을 제공한 유허공간이 물리적인 노후화와 위험성을 극복하고 활용되면서 도시환경과 이미지의 개선 가능
- 사회 문화적 측면 : 유허공간이 가지는 잠재력을 발굴, 이를 바탕으로 지역사회의 요구를 반영한 지역밀착형의 용도로 활용하면서 지역에 새로운 활용을 부여할 수 있고 지역의 정체성과 역사성, 연속성도 담보할 수 있는 사회문화적 공간으로 재창출

2) 빈집의 개념과 정의

- 본 연구에서는 유휴공간의 하위개념으로서의 빈집을 중심으로 연구하고자 함
- 빈집에 대한 정의를 명확하게 내리고 있는 일본의 ‘주택토지통계조사’에 의하면 거주 세대 없는 주택 중 일시 거주자만 있는 주택과 건축 중인 주택 이외의 주택으로 그 내용은 <표 2-1>과 같음

<표 2-3> 일본의 빈집 정의

거주세대 없는 주택			주택의 종류의 정의
일시 거주자만 있는 주택			주간만 사용하거나 몇 사람이 교대로 숙박하는 등 일반적인 의미에서 거주하고 있는 자가 없는 주택
빈집	이차적 주택	별장	주말이나 휴가에 피서, 피한, 보양 등의 목적으로 사용되는 주택으로 보통은 사람이 살지 않는 주택
		기타	잔업으로 늦어졌을 때 숙박하는 등 가끔 숙박하고 있는 사람이 있는 주택
	임대용 주택		신축, 중고 구분 없이 임대를 위해 비워두고 있는 주택
	매각용 주택		신축, 중고 구분 없이 매각을 위해 비워두고 있는 주택
	기타 주택		상기 이외의 사람이 살고 있지 않은 주택으로 전근, 입원 등으로 거주세대가 장기간 부재하거나 재건축 등을 위해 해체되는 주택 등(공가 구분의 판단이 곤란한 주택 포함)
건축 중인 주택			주택으로서 건축 중인 것으로 건물은 완성되었지만 호별 마감미 안 되어 있는 것

출처 : 남원석, 2014, 「일본 공가 문제의 현황과 대책」, 경기개발연구원

- 빈집의 일반적인 정의는 사람이 살지 않는 주택으로 규정하며, 한국의 경우 법령, 인구주택총조사에서 개별적으로 빈집에 대해 정의함
 - － 법령(농어촌주택개량촉진법 2조 2항)상 정의 : 시장·군수·광역시의

자치구 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상을 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌주택 또는 건축물

－ 인구주택총조사(통계청) : 매매, 임대, 분양, 이사 등의 사유로 조사 기간 동안 사람이 살지 않고 있는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용 건물 내 주택

○ 따라서 본 연구에서는 빈집을 사람이 살지 않고 방치되어 지역쇠퇴를 심화시키는 주택으로 정의하고자 함

2. 빈집의 발생원인

○ 빈집의 문제가 우리보다 심각하여 이에 대한 대책이 검토되고 있는 일본의 경우 그 원인에 대한 연구가 진행되고 있으며, 본 연구에서는 일본의 빈집 발생 원인을 중심으로 논의하고자 함

○ 거시적 요인

－ 인구이동에 의한 주택 수요의 지역 간 이동 발생

－ 정부의 자가 구입 촉진, 세대수를 상회하는 주택 수 증가 추세

· 2003년 기준 신축 주택은 연간 약 120만호로 세대수 증가율보다 높음

－ 고령화 : 세대수 감소와 세대원수 감소

· 일본의 2005년 고령자의 주택과 생활환경에 관한 의식조사 결과 자녀와 동거를 바라는 세대가 46.8%에서 41.1%로 감소하였으며, 가족에 대한 의존보다는 이웃 간 커뮤니티를 중시하는 경향이 강해짐

· 고령자 단신세대, 고령자 부부세대의 증가에 따른 잠재적 빈집 증가

- 가족구조 변화 : 급증하는 1인 가구에 맞추지 못하고, 계속하여 4인가구용 주택 중심으로 공급¹⁰⁾

○ 미시적 요인

- 인구유출 : 일본의 2010년 공가실태조사의 빈집 발생원인 조사에 의하면 '다른 주택으로 이사' 28.6%, '상속에 의해 취득했지만 입주하지 않는다' 20.4% 차지
- 소유자가 멀리 살고 있어 관리 의식이 적은 경우, 상속을 계기로 관리 책임이 불명확해진 경우
- 재개발, 재건축 등 재정비구역 내 주택의 경우 주택 개보수와 관리에 대한 동기부여 상실
- 채광, 통풍, 설비 등 주택의 물리적 환경이 열악하나, 가옥주의 자금 부족 등으로 주택에 대한 투자가 어려운 경우

10) 조선일보(2011. 7. 12), “저출산 20년 일본이 비어간다”에 의하면 30~69㎡ 크기의 주택은 800만 채 정도가 부족한 데 비해 150㎡가 넘는 주택 350만 채가 남아돈다.

제3절 해외의 빈집 활용 정책

1. 영국의 빈집 정책

1) 빈집발생의 배경

- 영국에서는 중앙정부 차원의 빈집 현황에 대한 공식적인 통계는 없으나 EHA¹¹⁾(Empty Home Agency)에서 지역별 통계자료를 제공하고 있으며, 2012년 기준 잉글랜드의 빈집은 710,140호로 전체 주택 대비 3.1%에 달함
- 1992년 EHA 설립 이후 영국에서의 빈집 문제가 제기됨¹²⁾
 - 1990년대 중반 이후 개별 지방정부의 영역에서 중앙정부 차원의 대응이 구체화되어 지역 내 빈집 확인, 정비 대책 및 활용 장려책 마련
- 2000년대 연립정부 출범으로 빈집 정비 및 활용 정책에 큰 변화를 가져옴
 - 빈집 활용 우수사례 가이드북 발간(EHA)
 - 개발업자를 위한 투자펀드, 주택신축 확대를 위한 지방정부 보조금 도입, 민간 임대주택 공급 촉진을 위한 펀드 도입
 - 10년 이상 비어 있는 주택을 개보수하여 매도 시 부가가치세 면세

11) EHA(Empty Home Agency)는 영국 빈집 문제 해결을 위해 1992년 설립된 단체로 해마다 빈집수 통계자료 발표, EDMOS(빈집관리부문), 주택 유지보수를 위한 부가세 절감 등 활동 전개

12) EHA의 사업은 크게 아래 3가지로 구분

- 캠페인 : 빈집에 대한 사회적 인식 제고
- 연구 : 빈집 활용 아이디어 개발
- 협력 : 다른 사람들과의 협력 강화

<표 2-4> 잉글랜드 빈집 현황

지역	총주택(A)	빈집(B)	B/A(%)	단기 빈집	장기 빈집
North East	1,186,982	44,960	3.8	26,363	18,597
Yorkshire & Humber	2,336,965	88,910	3.8	56,009	32,901
East of Midlands	1,989,361	64,503	3.2	40,360	24,143
East of England	2,556,412	69,654	2.7	45,786	23,868
London	3,411,821	72,457	2.1	48,231	24,226
South East	3,722,317	98,313	2.6	67,723	30,590
South West	2,418,746	68,973	2.9	47,580	21,393
West Midlands	2,387,061	72,289	3.0	45,652	26,637
North West	3,168,731	130,081	4.1	72,594	57,487
Total	23,178,396	710,140	3.1	450,298	259,842

출처 : 이재우, 2013, 「영국의 빈집 정비 활용 체계와 수단 고찰」, p97

2) 보조금지원 정책

○ New Home Bonus

- 주민이 필요로 하는 주택이 지역 내에서 유효하게 증가되도록 주택 신축을 촉진하기 위해 지방정부에 대한 인센티브 방식의 보조금으로 2009~2010년 기간 약 2억 파운드가 지방정부에 장려금으로 지원되었으며, 투명하고 예측 가능한 예산 확보를 통해 지역에 맞는 유연한 활용이 가능해짐

○ Homes and Communities Agency Funding Route

- 빈집을 저렴한주택 용도로 개보수하여 활용하는데 지원하는 프로그램으로 최소 6개월 이상 비어있으며, 지원 없이는 장기간 공실이 예상되는 빈집을 대상으로 지역 현안 우선순위 부합, 평등과 다양성, 실행가능성 등의 평가를 통해 2012년 3월 기준 런던을 제외한 잉글

랜드 지역 4,537호 대상으로 총 5400만 파운드의 개보수비용 지원

○ Empty Home Community Grant Fund

- － 자선단체, 사회적기업 등 지역사회 비영리단체를 대상으로 6개월 이상 빈집을 대상으로 반드시 저렴한주택 용도로 활용할 것을 전제로 해당 개보수비용 최대 3000만 파운드까지 지원

○ Cluster of Empty Homes Programme

- － 빈집을 살기 알맞은 기준에 맞추어 개선하기 위하여 주택 개보수, 공공 공간 개선 등을 지원하며, 주로 빈집이 25호 이상 밀집지역을 대상으로 최대 6000만 파운드까지 지원

3) 정부의 빈집 정비 활용 조치

○ 위험 상태의 건물 관리

- － 관리되지 않은 빈집으로 인해 물리적인 위험상태가 발생할 수 있기 때문에 위험요소를 제거하거나 건물을 철거하도록 명령

○ 불법출입과 주변 주택 건강성 관리

- － 범죄와 불법, 탈선행위의 장소로 활용되기 때문에 소유자에게 위험 제거 및 감소시키도록 조치

○ 경관 훼손하는 건물 관리

- － 방치된 빈집이 경관을 저해하고 도시 활력을 위축시키는 부정적 영향을 미칠 경우 개선 조치

○ 미관 훼손 관리

- － 빈집의 미관을 해치는 낙서, 기물파손 등에 대한 벌금 부과

○ 빈집에 의한 생활 방해와 환경위생 관리

- － 생활방해 행위 야기 시 그 발생과 재발의 금지나 제한 조치

- 지자체는 방치된 빈집을 개보수하여 활용할 수 있도록 빈집 개보수 보조금(empty homes grant) 제도 운영
 - － 건축 후 10년 경과하여 비어 있는 기간이 18개월 이상인 주택
 - － 자가 소유자나 임차인 모두 신청 가능하며, 지급액은 호당 2만 파운드를 초과할 수 없음(사업비의 50% 수준)
 - － 보조금 지급 후 자가 소유자는 10년을 보유하고 있어야 하며, 중도에 매각 시 보조금 반환
 - － 개보수는 정부가 정한 적정주거기준(Decent Homes Standard)에 부합해야 하며, 단독주택을 다가구주택으로 전환할 때도 지원 가능
 - － 소유주택이 1년 이상 비어 있어 지자체가 지정한 취약계층을 입주시키는 경우에도 빈집 개보수 보조금 수급 가능

2. 일본의 빈집 정책

- 야마나시시는 전원생활을 선호하는 수도권 가구의 유인을 목적으로 2006년부터 빈집뱅크 사업 시행
 - － 빈집정보 제공뿐만 아니라 주택건물관리협의회와 업무협정을 체결하여 수요자가 안심하고 거래할 수 있는 지원시스템 운영
 - － 빈집뱅크 등록자를 대상으로 현지설명회 개최, 우편과 메일을 통한 최신 정보 제공, 전원생활 체험 프로그램 운영

<표 2-5> 야마나시시 빈집뱅크 실행프로세스

대상	과정	내용
물건을 제공하는 사람	임대, 매각물건 등록	임대, 매각물건의 제공을 희망하는 사람은 빈집뱅크 등록신청
	현지조사	시 담당자가 현지를 확인하고 간접형 계약방법을 희망하는 경우에는 민간택지건물관리협회의 담당자도 함께 동행
	빈집정보 제공	조사 후 시 홈페이지 및 창구에서 정보 제공
	물건의 교섭	- 직접형 : 시에서 소유자에게 연락하여 교섭 - 간접형 : 시에서 소유자에게 연락하여 주택건물관리협회의 중개에 의해 교섭
정보를 원하는 사람	빈집정보 검색	시 홈페이지 등을 통한 빈집 정보 검색
	문의	빈집정보 및 시의 정보에 관한 문의 가능
	빈집뱅크 등록	정기적으로 빈집정보를 빈집뱅크 등록자들이 받아볼 수 있도록 조치
	방문 및 상담	정기적으로 시의 주택건물관리협회에 의해 빈집견학을 통한 상담회 실시
	물건교섭 및 신청	물건을 희망하는 사람은 빈집뱅크 이용 신청

출처 : 남지현, 2012, 「도시의 빈 공간을 활용한 지역공동체 활동거점 만들기」, p65

- 오노미치시는 2002년 이후 시 차원에서 경사지의 빈집 정보를 제공하는 빈집뱅크를 실시하며, 오노미치 빈집재생 프로젝트를 통해 빈집 정보 제공이나 활용을 추진
 - 지방정부는 빈집뱅크를 통해 정보를 공유하고 NPO는 방문자를 데려와 지역을 시찰하는 때에는 주민에게 사전설명을 하는 등 평소부터 신뢰관계 구축
 - 빈집을 단순히 주민들만 활용하는 것이 아니라 숙박 등을 통해 여행자들도 활용함으로써 지역을 외부에 알릴 수 있는 수익구조 창출
 - 빈집 재생에 관한 지역 내 네트워크 구축

<그림 2-4> 빈집 관련 주체별 지역별 과제



출처 : 임유경 외, 2012, 「근린재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구」, p188

- 요코하마시는 NPO와 협력하여 2007년부터 빈집활용에 대한 상담 창구 개설
 - － 빈집 소유자들로부터 빈집 활용에 대한 의사를 조사한 후, 이용 희망자를 모집, 연계하는 방식으로 운영
 - － 노인, 장애인, 자녀 있는 가정을 위한 주택, 공동오피스, 주민교류를 위한 커뮤니티센터, 복지서비스 제공 공간 등의 용도로 활용
- 오사카 빈집 매칭 시스템
 - － 약 80건의 빈집 활용에 관한 소유자와 희망자 간의 매칭, 상담, 서포트 수행
 - － 분홍 매화 공간: 창고였던 공간을 지역 커뮤니티에 유용한 시설인 공

방이나 갤러리 등 점포들이 입주할 수 있도록 개보수

○ 도쿄도는 2012년부터 빈집을 노인 그룹홈으로 활용하는 정책 시행

- 단차제거, 공동부엌 설치 등의 개보수비용으로 최대 100만 엔을 주택 소유자에게 지원하며, 입주자는 NPO를 통해 모집
- 2012년 30호를 노인 그룹홈으로 개조할 계획

제3장 빈집 활용 사회경제조직 사례분석

제1절

국내사례

제2절

일본사례

3

빈집 활용 사회경제조직 < 사례분석 <

제1절 국내 사례

1. WOOZOO

1) 사업 배경 및 설립

- 청년 주거에 대한 문제의식을 계기로 5명의 청년이 모여 소형주택 전체를 개조하여 활용하는 형태로 전환하여 대학생 및 사회초년생을 위한 셰어하우스 계획 : 초기에는 옥탑을 이용한 주거모텔을 생각하였으나 인허가 문제 등 법적인 문제로 현재의 사업으로 전환
- 초기 아이템, 옥탑을 준비하며, 옥탑의 '옥', 집 '屋', 영어 'Okay'에서 착안하여 '프로젝트 옥(Project OK)'이란 이름으로 정하였으나 셰어하우스에 대한 이미지가 약해 'PJT OK'은 법인의 명칭으로, 사업은 '집우(宇)', '집 주(宙)'를 사용하여 '우주'라는 이름으로 변경
 - － 젊은 층에게 어필할 수 있는 'WOOZOO'로 공식 로고를 채택하였으며, 입주자들 스스로 우주인이라 부르고 별이 모여 있는 우주처럼 우주인이 모여 공간이 구성되고 완성되기를 바라는 의미 포함
- 셰어하우스가 타인과 공간을 나눈다는 점을 '불편함'이 아닌 '편리함'이르는 데 초점을 맞추고 좋은 시설을 제공하는 것에 만족하지 않고 좋은 환경을 제공하는 것에 주안점을 둠
- 자본금 1억으로 시작, 열매나눔재단, 사회혁신 컨설팅 그룹인 MYSC에서 투자를 받음

<그림 3-1> WOOZOO 셰어하우스 사진



출처 : WOOZOO 홈페이지(<http://www.woozoo.co.kr/>)

2) 셰어하우스 WOOZOO

- 가옥주에게 주택을 임차하여 개보수 후 이를 다시 입주자에게 임대하는 방식으로 초창기에는 '사대문 안 한옥'의 조건을 갖고 주택을 임차하여 공급하였으나 현재는 마포구, 성북구, 성동구 등 지역을 넓히고 있으며, 한옥뿐만 아니라 아파트까지도 범위를 넓혀 나가며 현재 총 15호점을 공급하고 있음
- 가격은 원가 개념을 적용하여 책정하였으며, 지점마다 투입되는 비용이 다르므로 임대료 또한 다르게 책정하며, 입주민의 입장에서 지점별 예상수익 대비 각 방의 면적, 채광, 다인실 여부 등 조건에 따라 1인당 임대료 산정
- 임대료는 30만원대부터 60만원대까지 다양하며, 각 호마다 다양한 테마를 정하여 취향에 맞춰 집을 선택할 수 있도록 하는 차별성을 갖추

<표 3-1> WOOZOO 지점 현황

구분	테마	위치	가격(천원)	방 정보
1호점	예비창업가를 위한 집	종로구	350	3인 1실-1실
3호점	전통을 경험할 수 있는 집	종로구	460~500	2인 1실-3실
4호점	슬로우 라이프를 위한 집	종로구	375~430	1인 1실-2실 2인 1실-1실
5호점	공연을 즐기는 사람들의 집	마포구	430~450	2인 1실-3실
6호점	여행을 좋아하는 사람들의 집	강북구	330~420	1인 1실-1실 2인 1실-5실
7호점	요리를 좋아하는 사람들의 집	동대문구	370~450	1인 1실-1실 2인 1실-2실
8호점	독서를 좋아하는 사람들의 집	마포구	480~600	1인 1실-1실 2인 1실-3실
9호점	영화를 좋아하는 사람들의 집	마포구	500~650	2인 1실-4실
10호점	커피를 좋아하는 사람들의 집	동대문구	380~500	1인 1실-3실 2인 1실-3실
11호점	디저트를 좋아하는 사람들의 집	동대문구	380~500	1인 1실-3실 2인 1실-3실
12호점	취업준비생들을 위한 집	성북구	390~510	1인 1실-1실 2인 1실-2실 3인 1실-1실
13호점	야구를 좋아하는 사람들의 집	성북구	450~550	1인 1실-1실 2인 1실-3실
14호점	캠핑을 사랑하는 이를 위한 집	마포구	425~525	1인 1실-1실 2인 1실-2실 3인 1실-1실
15호점	리사이클링이 생활이 되는 집	성동구	360~380	2인 1실-3실

출처 : WOOZOO 홈페이지(<http://www.woozoo.co.kr/>)

3) WOOZOO 셰어하우스의 계획

- 매출액 기준 2013년 1억원, 2014년(9월 기준) 7억원으로 700% 이상 성장하였으며, 초기 목표인 국내 주거문제를 환기시키는 역할 담당
- 다양한 캠페인 및 이벤트 진행
 - － 입주민들의 컨셉에 맞는 멘토링 프로그램

- 다른 지점의 우주인들과의 네트워크 기회를 제공하는 ‘우주인의 밤’
- 우주인과 함께 가는 여름 MT
- 마이크임팩트나 위즈돔, 디큐브 아카데미 등 플랫폼 회사와 제휴
- 인액터스와 ‘우주, 창업을 부탁해’ 프로그램 공동 기획
- 다음 지점은 UBS 글로벌 금융회사와 제휴하여 금융인을 꿈꾸는 학생들을 위한 집을 만들 계획이며 UBS의 멘토링이나 기업방문 등의 서비스 제공예정
- 2014년까지 서울 지점에 집중, 후에 부산이나 송도에도 개점 계획
 - 현재 일본, 호주, 중국에 파트너들이 있고 이들 국가에도 우주 소개 예정
 - 2014년 하반기에 투자를 유치하여 지점을 늘릴 계획이며, 2015년까지 100호점을 개점 목표¹³⁾
- 청년 하우스매니저 양성 프로그램
 - 서울시 청년일자리허브에서 주관하는 JP모건과 연세대학교 공동사업 ‘자생 自生, 삶의 기반’의 일환으로 계획되어 우수 교육생 대상으로 2개월간 인턴십 기회, 해외 셰어하우스 기업 탐방, 정직원 취업연계 시 가산점 부여 등 특전 제공
 - 이 과정은 주거문제, 셰어하우스에 대한 소개를 시작으로 하우스매니저 실무까지 그동안 한국에서 관심이 부족했던 셰어하우스와 주택관리에 대한 자체적인 교육을 운영하고 있음

13) 엄지혜, “셰어하우스 ‘우주’의 늪에 빠진 두 남자 - 김정현, 박형수”, 채널예스, 2014. 09. 20.

<표 3-2> 청년 하우스 매니저 양성 과정 커리큘럼

강의주제	세부내용
오리엔테이션	교육 개요와 추후 교육일정 안내
	쉐어하우스, 하우스매니저, WOOZOO 소개
주거문제의 현 주소	강연 1. 주거문제, 주거복지의 현 상황
	워크샵 1. 내가 생각하는/경험했던 주거문제와 그 해결
공동주거와 쉐어하우스	강연 2. 국내외 쉐어하우스, 공동주거 사례 소개
	워크샵 2. 내가 만들고 싶은/살고 싶은 쉐어하우스
하우스매니저 실무	강연 3. 하우스매니저의 역할, 필요 역량과 실무 이야기
	워크샵 3. 내가 해보고 싶은 입주자 커뮤니티 빌딩
최종 PT와 마무리	국내 쉐어하우스 탐방보고서, 해외 쉐어하우스 탐방계획서 발표 및 공유
	교육 마무리, 후기 공유, 추후 일정 안내

출처 : WOOZOO 홈페이지(<http://www.woozoo.co.kr/>)

2. 우리동네사람들

1) 우동사 배경

- 우동사는 ‘우리 동네 사람들’을 줄인 말로, 정토회에서 만나 불교대학 강의를 통해 경쟁적인 삶, 이기적인 삶을 벗어나 더불어 사는 삶, 생태적인 삶, 자급자족적 삶에 대해 공부하여 귀촌의 삶을 꿈꾸며 1달의 공동주거를 실험하기 위해 서울과 접근성이 높은 인천시 검암동에서 2011년 9월 6명의 공동주거를 위한 첫 번째 집 설립하게 됨
- 매달 정기적으로 귀촌 현장답사 후 궁극적인 목적은 귀촌이 아니라 좋은 관계망이라는 것을 깨달아 농촌으로 이주하지 않고 공동주거를 통한 따뜻한 관계를 되찾는 것을 목적으로 삼음

- 현재 3호점까지 설립되었고 50여 명의 협동조합의 형태로 카페오공, 텃밭오공 등을 함께 운영하고 있음

2) 추진 사업

- 1, 2호점은 모두 정토회 회원이 입주하였으며, 3호점은 외부 모집
 - － 1호점 : 처음 전세로 계약했다가 2013년 매입
 - － 2호점 : 2013년 전세 계약
 - － 3호점 : 공동주거 워크샵
- 카페오공은 워크샵 등 모임을 통해 우동사의 활동을 대외적으로 알리는 역할로, 협동조합 방식으로 운영되며, 2012년 4월 남부터미널에 개점된 1호점의 반응이 좋아 은평구 녹번동 청년허브에 2호점 추가 개점
- ‘재능기부 프로그램’과 ‘심야식당’ 등의 사회공헌 프로그램 운영
 - － 재능기부 프로그램 : 300회 이상
 - － 심야식당 : 관심 주제를 선정하여 함께 요리를 하고 식사하는 간담회 형식으로 진행
 - － 우동사 페이스북 페이지를 통해 프로그램을 공개하여 외부인 참여 독려
- 텃밭오공은 1년 단위로 이루어지는 프로젝트로 2013년 처음 시작
 - － 50여명의 청년들이 10만원씩 모아 만든 500만원으로 인천 검안동의 텃밭과 강화도의 논을 대여하여 첫해 쌀 650kg 수확

3) 운영 구조

- 주택 매입자금과 전세보증금은 협동조합 방식으로 출자를 통해 마련. 초기 출자금은 1인당 1000만원이었으나 3호점부터 2000만원으로 조정됨

- 출자금은 매월 10만원씩 분할납부하고 '우동사 연대은행'에 적립
- 출자금은 은행 대출금 상환, 추가 주택 매입 등 공동주거의 목적으로 사용
- 입주비 외의 공과금은 소득의 10%로 정하고 있으며 최소 10만원부터 최대 20만원으로 정함
- 입주자의 주 연령층은 30~35세로 청년이 중심으로 생활규칙 대신 친한 관계망 형성을 통해 조절하며, 이를 위해 매주 밥상모임, 6개월마다 워크숍 등 다양한 소모임 개최

4) 성과 및 향후 계획

- 성과
 - 공동주거를 통한 관계망 형성
 - 10만원대의 저렴한 주거비용과 행복한 삶 영위
 - 카페오공을 통해 외부 청년들에게 행복한 삶과 주거의 대안 제시
- 향후 계획
 - 우동사라는 틀을 허물고 확장되는 마을 공동체 지향하며, 농촌에 우동사를 추가하여 귀촌지에 부담 없이 오고 갈 수 있는 공동주거체로 확대 계획
 - 주거와 일자리가 통합된 구조로 가치 있는 일들을 하고자 함

3. 동네목수

1) 사업 배경

- (주)동네목수가 활동하는 장수마을은 재개발예정구역으로 지정된 서울 성북구 삼선동 삼선4구역에 위치하고 있으며 인근 서울성곽과 다

양한 문화재가 존재하고 급경사, 구릉지 등 불리한 지형적 여건 때문에 재개발사업이 추진되지 못하게 됨

<그림 3-2> 장수마을 전경



출처 : 장수마을 페이스북(<https://www.facebook.com/jangsumaeul/>)

- 전쟁 후 모여 든 피난민들에 의해 1960년대부터 움막, 천막집 등 무허가 판잣집들이 생겨났으며, 장수마을 전체 주택이 지어진지 3~40년 이상된 노후 불량가옥으로 붕괴위험이 높음
- 이런 장수마을의 재생방안을 모색하기 위해 전문가들이 모이게 되었으며, 2008년 박학룡 대표, 도시연구소 및 시민단체들이 모여 ‘대안개발연구모임’을 결성하고 주민설명회와 워크숍을 통해 지역주민들과의 만남이 시작
- 2009년 검토되었던 세부정비계획안이 마을회의 때 제안되었으나 금전적인 문제에 점진적인 보수가 장수마을에 가장 적절한 방안이라는 결론 도출¹⁴⁾

14) 진영효, 2013, 「마을살이 집살이 사람살이」, p.130, 국토연구원

2) 마을기업 (주)동네목수

- 2010년 가을부터 2011년 봄까지 대안개발연구모임에서는 마을학교를 운영하며 노후주택을 주민 스스로 고칠 수 있도록 알려주는 집수리 교실을 개설하여 교육을 시도하였으나 주민 대부분이 노인층인데다 수리할 곳이 한두 군데가 아니어서 효과가 미미하였음
- 2011년 마을학교를 마치고 집수리를 도와주는 마을기업의 필요성을 깨달아, 행정안전부에서 실시하는 마을기업 공모에 당선되어 4월 성북구청과 사업지원 협약을 체결하여 '동네목수' 설립
- 마을기업으로서 동네목수의 사회적 과제는 집수리를 전문으로 하여 마을의 집도 고치고 쉼터 조성 등을 통한 주거환경 및 마을환경개선과 주민들에게 일자리를 제공하는 것임
- 더 나아가 장수마을을 변화시키는 목표로 수익은 마을로 재투자되어 주민주도형 마을만들기를 하는 사회경제조직이 되기 위해 나아감
- 동네목수가 설립되고 대안개발연구모임은 조력자의 역할을 해오다가 동네목수가 안정되면서 2013년 4월 해산함

3) 추진사업

- 장수마을 위에 위치한 성곽을 따라 잇는 포장도로를 제거하고 흙길로 산책로를 정비하는 사업이 진행되었으며, 그로 인한 빗물이 땅을 타고 흘러 들어와 역류하기도 하고 장수마을의 주택들 벽을 타고 올라오는 등 누수문제가 시급했음
 - － 보일러, 무너진 담 등 시급한 곳을 선정하여 점진적으로 공사하고 있으면 2013년까지 마을의 1/3이 개보수된 상황
- 동네목수의 초기 핵심 사업, 빈집 고치기 프로젝트
 - － 사람이 살 수 없는 상태로 방치된 빈집을 먼저 동네목수가 비용 부

담을 해서 고친 뒤 입주자를 구하면 그 전세보증금으로 집주인이 공사비를 지불하도록 하는 방식으로 2013년까지 총 6채의 빈집을 리모델링

- 빈집을 작은 카페(마을카페)로 활용하여 수익창출 및 마을재생에 기여
- 삼선동 295-4번지에 위치한 빈집은 2가구가 거주 가능하도록 리모델링하고 가구당 보증금 1000만원에 월세 10만원으로 임대
- 2015년 말까지 전체 주택의 1/3에 해당하는 5~70채 수리 완료 목표

<그림 3-3> 빈집 리모델링을 통해 변화된 빈집



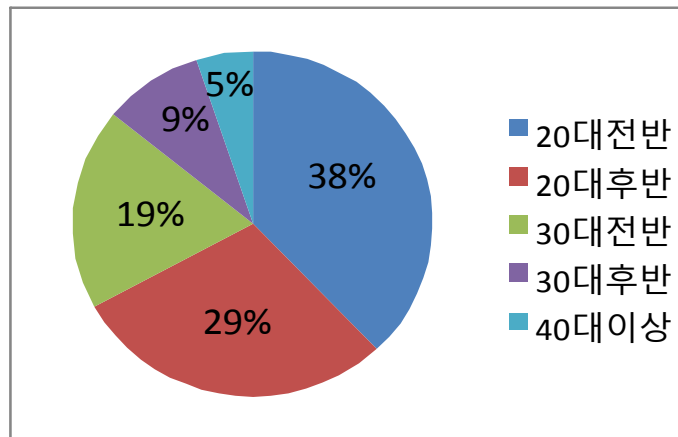
- 빈집을 세입자에게 임대해 주는 방식뿐만 아니라 마을의 주택개량 시 주민들이 지낼 수 있는 임시 거처로 활용하는 순환임대주택도 추진 중임

제2절 일본 사례

1. 일본 셰어하우스 등장 배경

- 셰어하우스라는 말이 사용된 것은 약 10년 전으로 한 주택을 여러 사람이 입주하여 화장실, 부엌, 거실 등 공간을 공유함. 높은 집세와 관리비를 분담가능하여 독신 등 젊은 층에 인기가 높음

<그림 3-4> 일본의 셰어하우스 거주자의 연령¹⁵⁾



- 일본의 셰어하우스 등장 배경
 - － 경제적 측면 : 집세, 관리비 절약 가능
 - － 사회적 측면 : 1인 주거 증가에 따른 심리적 불안감, 외로움, 우울증 등으로 인해 ‘함께 살기’에 대한 관심이 상승하였으며 외국인 및 해외 거주 경험이 있는 젊은이들의 유입

15) 손진하 이재규, 2012, 「일본 셰어하우스의 공간구성 및 특성에 관한 연구」.p.214.

2. (주)마츠에 건설의 셰어하우스

1) 사업 배경

- 마츠에 건설 주식회사는 1960년 설립되어 현재까지 50년 넘게 요코하마시 코호쿠구에서 운영되고 있는 부동산, 건설 지역기업임

<표 3-3> 마츠에 건설 기업 현황

회사명	마츠에 건설 주식회사
대표 이사	사카이 마사키
창업	쇼와 35년 (1960년)
설립	1965년 8월
자본금	1000만 엔
전화번호	045-432-4866
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> - 부동산 매매 중개·매입 - 주택 매매·택지 분양 - 임대 부동산 기획·관리·중개 - 셰어하우스 기획·관리 - 상속·임차 등의 컨설팅 - 주택 리폼·리노베이션
위치	요코하마시 코호쿠구 1-27-13

2) 셰어하우스 Sharenest Toyoko

- 마츠에 건설 주식회사에서 주거재생을 실현하기 위해 기획
- 요코하마에 위치한 40년 된 건물을 가옥주에게 임대료를 받아 다시 입주자에게 전대하는 형태로 운영하고 있으며, 공유주택으로 기획하여 젊은 층들의 지역 유입을 유도함

<그림 3-5> Sharenest Toyoko의 입주자 게시판



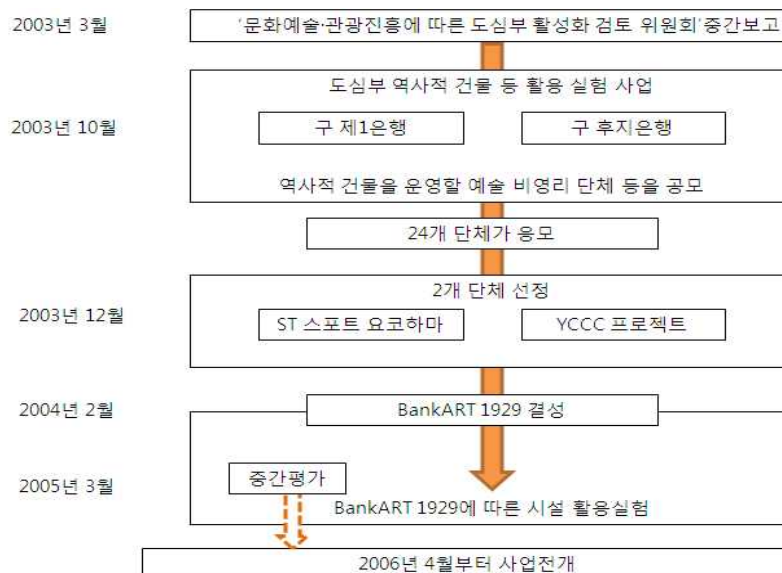
- 최근 셰어하우스에 대해 알려지기 시작한 우리나라와 달리 일본에서는 예전부터 셰어하우스가 공급되어 시민들의 인지도가 높음
- 셰어하우스로서의 경쟁력을 높이기 위해 ‘할머니 컨시어지’ 서비스를 접목시킴
 - － 할머니 인력은 관의 실버인재센터에 문의하여 고용
 - － 실버인증센터에 시급으로 1100엔을 지급
 - － 일반적인 가사 서비스 가격(시간당 4000엔)의 30% 정도의 가격으로 청소, 요리, 세탁의 서비스 제공
 - － 입주자들이 부담하는 가격은 월 8800엔으로 매우 저렴함
- 주택임대업의 큰 비중을 차지하는 리모델링 비용을 줄이기 위해 기존의 공간을 많이 보조함
- 주택 내부에 커뮤니케이션 보드를 설치하여 공동체 생활 영위, 커뮤니티 파티를 개최하여 마을 주민들과의 교류 활발히 진행

3. BankART 1929

1) 사업 배경

- 요코하마는 메이지 시대에 외세의 압력으로 개항한 항구도시로 그 후 1923년 관동대지진, 1945년 요코하마 대공습으로 폐허도시로 변함
- 1960년대 이후 아스카다 시장이 도시 만들기 구상
 - ‘6대 사업’ 중 하나인 도심부 강화사업이 보행자 공간재생을 중심으로 구스노키 광장, 바샤미치, 이세자키몰, 모토마치 등에 실행됨¹⁶⁾
 - 1980년대부터는 역사자산을 살린 마을만들기가 진행됨
 - BankART 1929의 첫 건물로 활용된 구 가와사키 은행의 회벽과 야마노테 지구의 양육 보존, 개항 자료관의 보존 및 활용이 진행됨

<그림 3-6> 문화예술관광진흥에 따른 도심부 활성화 시스템¹⁷⁾



16) 野原 卓, 世界のSSD100 都市持續再生のツボ. (東京大學cSUR-SSD研究會, 2008)

17) 도쿄대학 cSUR-SSD, 살고 싶은 도시 100. (21세기북스, 2013). pp.55.

2) BankART 1929 사업

- BankART는 스페이스, 펍, 카페, 샵,뱅크아트스쿨, 아티스트 레지던시, 주최 사업, 코디네이터 사업, 네트워크 등 여러 사업 전개
 - － 스페이스는 2004년 첫 위치였던 제일은행과 후지은행을 시작으로 현재 구 일본우편선 창고를 활용하여 사용하고 있는 BankART Studio NYK가 있으며, 주요 거점인 Studio NYK 뿐만 아니라 시청의 1층 로비를 활용하여 공공공간을 설계하기도 함
 - － 로비를 거치지 않고 건물 외부에서 접근이 편리한 카페는 연중무휴 운영되며 저녁 시간에는 펍으로 활용
 - － 공간을 통해 예술에 친숙하지 않은 시민들도 BankART와 가까워질 수 있고, 사업 전체의 교차점 역할을 함
 - － BankART 스쿨에서는 월요일부터 토요일까지 매일 소수 참여 강의 진행되며, 학생과 강사간의 교류가 활발하고 양질의 수업을 청강 가능
 - － 샵에서는 예술 서적과 DVD를 판매하며 BankART 스쿨에서 강의된 자료를 구매할 수 있음

<그림 3-7> BankART 1929 내부



3) BankART 1929의 성과

- BankART는 국제적이면서도 로컬적인 활동의 균형을 중요시하며, 물리적 개선뿐만 아니라 시민과의 커뮤니티 확립도 중요한 요소임
- 다양한 시민과의 협동 프로그램 진행
 - － 의자 프로젝트 : 주민들에게 홀에서 사용할 의자 300개 기증
 - － 모보, 모가(모던보이, 모던걸의 줄임말)를 찾아라 : 옛날 일본의 모던보이와 모던걸의 사진 수집
 - － 다리를 놔 프로젝트 : 장애인이 홀에 들어갈 수 있는 길을 직접 만들

4) 향후 계획 및 과제

- 요코하마 시를 포함하여 중앙정부, 대기업과의 협력관계 중요
 - － 국내 파트너가 여러 곳 있고, 외국 협력단체와의 네트워크 확대
 - － 30년간의 생활변천사를 미술작품 전시를 위한 확대 필요
- 도시재생을 위한 동경하는 마을에 대한 이미지 투여
 - － 시민들과 빈 건물 활용을 통한 재생의 가능성 공유
 - － 장기적인 시야에서 시민들과의 협력 체계 구축

4. 세타가야구 ‘지역공생의 집’

1) 사업 배경

- 2012년 현재 세타가야구의 빈집 35,000채 중 단독 주택은 6,200채로 지역공생의 집이나 만남의 집 등 소규모 분산형 사례들이 활성화
 - － 외부인을 끌어들이기 위한 프로그램보다 마을의 생활에 맞는 프로그램으로 내부 주민들 대상으로 수익구조 창출

- 세타가야구의 재단인 세타가야 마을만들기센터의 사업으로 '주거, 마을 연계프로젝트 / 지역에 관련된 거주 코디네이터'와 관련된 사업으로 소유자의 신청에 의해 사유공간을 활용하고 지역에 기여하는 서비스를 제공하는 주민활동 지원
 - 대지를 환경공생형 협동하우스로 실현하는 것을 계기로 민가를 셰어하우스(지역에 이바지하는 주택)로 활용 시작
 - 2001~2003년 수요파악 및 사례조사 실시 결과 2004년 모델사업으로서 '지역공생의 집 만들기 지원 사업' 시작

<그림 3-8> 지역 공생의 집 사진



- 지원 사업 내용¹⁸⁾은 △지역에 도움이 되는 활용 이미지의 검토, △이용자나 협력자의 발굴 조사, △건물의 개축이나 개수의 계획, △운영 방법이나 규칙의 검토, △개설이나 운영에 도움이 되는 제도 조사, △개설 이벤트의 기획, △개설에 즈음하여 현장의 작성 등임

2) 사업 내용

- 근대 건축 보전 조사

18) 남지현, 2012, 「도시의 빈 공간을 활용한 지역 공동체 활동거점 만들기」, 서울연구원

- 1945년 이전 건물을 대상으로 1,789동 확인하여 지역의 역사성과 장소성을 복원하는 방향으로 사업 추진
- 지역공생의 집 만들기 지원모델사업(2005)
 - 주택의 신축, 개보수와 관련 주거 일부에 공공 공간을 마련해 장애인이나 고령자를 돌보는 주택 개발
- 지역공생의 연 만들기 지원 사업(2011)
 - 사적 공간의 건물을 마을 활동을 지지하는 장소로 활용
- 오카상의 집 : 주민활동단체의 거점으로 다수의 이용자 운영
 - 오카상이 고령자 그룹홈에 들어가면서 비게 된 집을 재단과 협의하여 '일시주택'으로 활용

3) 지원 에이전트

- 세타가야 마치즈쿠리 펀드
 - 공익신탁제도 활용하여 1992년 조직되었으며, 공익 목적으로 자산을 수탁자(중앙미츠이신탁은행 등)에게 위임하고, 수탁자는 이를 관리, 운영하면서 공익 목적 달성
 - 펀드 위원회 : 전문가, 주민, 행정가로 구성, 수혜자 선택, 공익사업 권고 역할
- 주택자산활용 프로젝트(홈 셰어)
 - 고령자가 소유한 빈집, 공실을 임대하여 주택자산 활용을 촉진하는 한편, 젊은이의 입주 유도
- 주택관련 정보제공 프로젝트
 - 주택 성능 표시, 주택매물에 대한 리노베이션 정보 등 주택관련 정보 제공
 - 리노베이션 기술자 및 주택설계사업자와의 연계 강화

제4장 공유주택 ‘공가(共家)’ 비즈니스 모델 시뮬레이션

제1절

공가(共家) 사업 소개

제2절

사업성 분석

4

공유주택 ‘공가(共家)’ < 비즈니스 모델 시뮬레이션 <

제1절 공가 사업 소개






1. 사업 소개

1) 공가 사업의 배경


- 공가 사업을 추진하고 있는 (주)두꺼비하우징은 다수의 서민층이 노후한 주택에서 살고 있는 은평구를 중심으로 단독, 다세대주택 밀집지역에 대한 뉴타운, 재개발사업과 같은 전면철거방식이 아닌 공공에 의한 주거환경개선과 기존 주택 리모델링을 중심으로 하는 주거재생을 위해 설립한 사회적기업임¹⁹⁾
- 두꺼비하우징은 2010년부터 마을만들기 등 주거재생을 위한 활동을 전개하면서, 지역 곳곳에 있는 빈집을 알게 되었고, 주거재생을 위한 빈집의 활용을 고민하게 됨. 2014년 3월부터 은평주거복지센터와 함께 은평구의 빈집을 <표 4-1>과 같이 조사함

19) 이주원 외, 2014, 「사회경제조직 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책개선방안 연구」, 서울특별시사회적경제지원센터, p38

<표 4-1> 빈집 발굴 현황

주소	면적	주택상황	사진
증산동 202-25	건평 240㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운(증산4구역) 예비추진위 단계 • 집주인이 투자목적으로 매입하였으나 시세가 낮게 책정되어 매매 곤란함 • 남서향의 넓은 마당과 거실이 있어 공유주택 활용 유리 • 주택상태가 매우 양호 	
증산동 92-141	15평	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운(증산4구역) 예비추진위 단계 • 집주인이 지방 거주 • 도배, 장판, 화장실보수, 창호교체 	
증산동 171-6	14평	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운(증산4구역) 예비추진위 단계 • 집주인이 재개발을 반대 • 화장실, 창호, 도배, 장판, 출입로 보수 	
증 산 동 204-35	20평	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리비용 과다 예상 	
증산동 189	대지 83.84㎡ 건물 68.17㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 집수리비용 과다 예상 	

증산동 205-40	대 지 42평 건 평 27평	<ul style="list-style-type: none"> • 마당 있고 면적이 넓음 • 도로점용과태료 연 100만원 내고 있음 • 집수리비용 과다 소요 	
대조동 87-6	9.1평	<ul style="list-style-type: none"> • 세탁실 설치, 창호 교체, 방수 및 전등 	
대조동 88-247	68.92㎡ (21평)	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발(대조1구역) 지역 • 바닥에 물이 차 있고 빈 기간이 오래되어 집수리비용 많이 소요됨 	
대조동 88-280	12.71 평	<ul style="list-style-type: none"> • 반지하로 주택활용 어려움 • 주방환풍기철거, 외벽벽면방수, 노후창틀교체, 화장실누수방수, 내부 바닥수평, 내부마감시공 	
대조동 89-221	10.5평	<ul style="list-style-type: none"> • 반지하로 주택활용 어려움 • 문틀철거, 노후창틀교체, 세대벽면 단열, 내부바닥 장판교체 및 수전교체 	
구 산 동 177-98	40평	<ul style="list-style-type: none"> • 10년 전 재건축지역에 사 두었다가 집수리를 포기함 • 집수리비용 과다 예상 	

신사2동 237-246	16평	<ul style="list-style-type: none"> • 사람이 빈 기간이 2년 경과 • 집주인은 비우고 인근 빌라에 살고 있으며, 토지가 구유지로 1,500만원에 전세가능하고 구에 사용료를 내야 함 • 주민의견은 복지용 주택 	
신사2동 237-52	대지27평 건평45평	<ul style="list-style-type: none"> • 전에 쌀가게로 1층은 가게, 2층은 주거용으로 활용 • 2억 8천에 내어 났으나 안 팔리고 있음 	
신사2동 237-17	27평	<ul style="list-style-type: none"> • 집주인이 이사 후 비어 있음 • 주거용 세를 놓기 위해 방 하나에 도배 및 부엌, 화장실도 따로 수리를 함 	

○ <표4-1>과 같이 빈집 조사 결과 구조적 위험으로 철거가 불가피한 곳도 있었지만, 상당수는 개보수를 거쳐 지역의 니즈에 맞는 다양한 활용이 가능한 주택이 대부분으로, 활용 방안에 대한 고민의 결과 빈집을 공유주택(쉐어하우스)²⁰⁾으로 활용하는 ‘공가(共家)’ 사업 기획

○ 공가 사업은 지역 내 유휴공간으로 방치된 빈집을 임대한 후, 이를 개보수하여 청년 등 1인 가구를 위한 공유주택으로 전대하는 사업으로 빈집 활용 기획, 디자인, 개보수 등 운영과정에서 참여 기반형 사업임

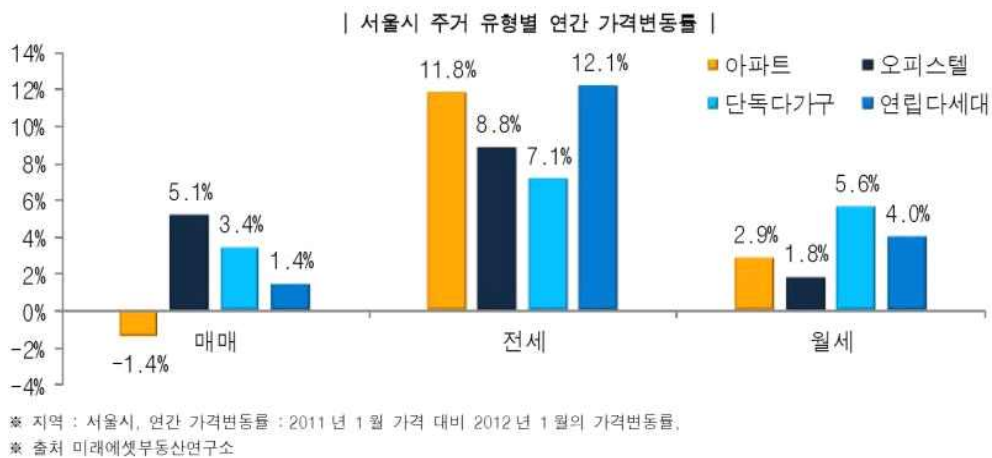
20) 향후 공유주택 외에도 주거복지용 저렴주택, 외국인 및 여행객을 위한 게스트하우스, 장애인 등을 위한 지원주택(Supportive Housing), 작업공간, 커뮤니티 공간 등 다양한 활용 방안 기획 중

2) 시장(환경) 분석

○ 부동산 시장 환경

- 저출산, 고령화가 계속되고 있으며, 1인 가구 급증하고 있는 상황에서 부동산 시장은 매매시장의 침체와 전세가격 상승에 따라 기존 부동산 매매를 통한 차익실현에서 임대수익시장으로 급속한 전환이 이루어지고 있음

<그림 4-1> 서울시 주거 유형별 연간 가격변동률



- 정부가 발표한 주택임대차시장 선진화 방안(2014. 2. 26)에 따르면 노후주택 개축에 대한 임대규제를 완화하고 자금을 지원하며, 준공공임대사업자에 대한 재산세, 소득세 감면 등 기업형 임대사업자 활성화를 위한 조치 발표

<표 4-2> 주택임대차시장 선진화 방안

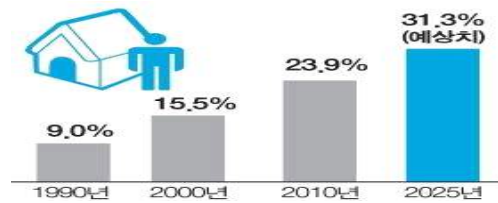
정책 대응방향		세부 추진과제
임대주택 공급체계 구축	공공임대주택 공급 확대	- 주택기금 출자를 통해 LH와 회계분리되는 리츠를 설립, 임대주택 건설 - 2017년까지 4만~8만호 건설
	기업형 임대사업자 육성	- 임대주택 리츠의 상장기준을 완화하고 세제혜택 부여 - 주택기금 직접 투자를 통해 민간자본의 리츠 참여 유도
	단기 임대주택 물량 확보	- 노후주택 개축 임대규제를 완화하고 자금지원 - 민간 미분양 물량을 전세보증금 반환 보증 등을 통해 임대로 활용
민간임대 활성화	임대사업자 지원 확대	- 준공공임대사업자 재산세 및 소득세 감면 확대 - 기존주택 3년간 임대시 임대기간 중 양도소득세 면제
	임대소득 과세방식 정비	- 연간 2000만원 이하 임대소득은 단일세율(14%) 분리과세 - 임대소득 결손금 종합소득에서 공제
거주유형별 주거비 균형 도모	자가 및 전세 거주자	- 디딤돌 대출 출시로 2014년 최대 11조원 주택 구입 자금 부담 완화 - 2014년 4월부터 3억원 이상 고액 전세 거주자에 대한 전세자금 지원 제한
	월세 거주자	- 2014년 세법 개정을 통해 월세의 10%까지 세액 공제로 전환 - 월세납입증명(계좌이체 확인서)만으로 세액공제 신청 가능

출처 : 주택임대차시장 선진화 방안, 2014. 2. 26, 기획재정부 등

○ 수요자 분석 : 1인 가구

- 1인 가구 비중이 1990년 9%에서 2010년 23.9%로 급증하는데 반해 4인 가구 비중은 1990년 29.5%에서 2010년 22.5%로 감소 추세

<그림 4-2> 1인 가구 비중



출처: ‘한국의 사회동향 2012’ 통계청(2013)

- 1인 가구 연령대별 비율은 19세 이하 1.2%, 20대 18.4%, 30대 19.1%, 40대 15.2%, 50대 14.3%, 60대 12.7%, 70대 이상 19.1%를 차지하고 있으며, 2~40대는 남성의 비율이 높으며, 50대 이상에서는 여성의 비율이 점차 높아짐
- 1인 가구가 급증하고 있는데 비해 한국의 주택 구조는 아직도 4인 가구 중심으로 건축되어 이에 대한 대안으로 최근 셰어하우스 등 공유주택에 대한 수요가 늘어나고 있음
- 희망 주거형태는 1순위 40㎡ 이하 아파트 전세, 2순위 단독(다가구 포함), 3순위 오피스텔, 4순위 다세대 순으로 나타남
- 1인 가구의 주택거주 상황은 월세 거주가 48.8%로 가장 많으며, 연령이 낮을수록 월세비중은 더욱 커지며, 40세 미만 가구의 평균 보증금은 11,500,000원, 평균 임대료는 350,000원으로 조사됨

<표 4-3> 1인 가구의 평균 보증금과 임대료 수준

구분(단위:만원)		보증부 월세		보증금 없는 월세
		보증금	월세	
1인 가구	40세 미만	1,115.2	35.0	43.3
	40 ~ 60세	829.3	26.7	27.0
	60세 이상	654.0	18.7	14.5
	전체	956.7	29.9	27.9
전 가구 평균		1,339.0	31.4	29.8

출처 : 2010 가구 실태조사(수도권 기준). 주택산업연구원(2011)

○ 주택 리모델링 시장

- 주택 리모델링 시장은 2004년 이후 전반적으로 성장세가 둔화되고 있으나 노후주택을 리모델링하여 거주 및 사무 공간으로 임대하거나 매매하여 투자수익을 노리는 시장 형성
- 최근 수익형 부동산 시장의 관심이 높아짐에 따라 원룸, 오피스텔 등 공급과잉으로 인한 공실률이 높아지고 임대수익률이 낮아지는 위험이 있으나 정비구역의 해제로 인한 빈집으로 된 노후 주택을 리모델링, 신축을 통한 시장이 활성화될 것으로 예측됨

○ 1인 가구용 소형 주택시장

- 원룸 : 1~2인 가구로 학생, 직장인 대상으로 역세권, 소규모 원룸에 대한 임대수요가 꾸준히 형성되어 안정적인 임대시장을 형성하고 있으며, 현재 신축, 플옵션 방식의 장기임대 운영전략이 주류를 이루고 있음
- 오피스텔 : 업무지구, 학교, 역세권 주변 소형 시장이 중심이 되고 있으며, 강남의 경우 보증금 1000만원, 임대료 100만원 수준으로 지역별 편차는 있으나 최근 수익률이 하락 추세임
- 도시형 생활주택 : 최근 공급과잉과 주차장 설치기준 강화, 국민주택기금 대출 종료 등으로 사업성이 악화되어 점차 공급이 줄어들고 있음

- 기존 원룸 및 셰어하우스 공급 업체는 고시원 형태 2.5평 규모의 1인 가구 전용의 독립된 주거공간을 공급하는 코쿤하우스, 1~2인 가구를 위한 도시형 생활주택을 공급하며 설계에서 임대관리까지 토털 서비스를 제공하고 있는 수목건축 마이바움과 도시형 생활주택을 공급하는 프라임팰리스, 현대웰하임 등이 있음

<표 4-4> 경쟁사 현황

경쟁사	면적	임대료	비고
코쿤하우스	전용 2.5평	25~35만원	
마이바움	전용 10~18㎡	1천만/70~75만원	
프라임팰리스	전용 5~6평	전세 8천만~1억 1천만/65만원	
현대웰하임	20.5㎡	1천만/50만원	

3) 사업 전략

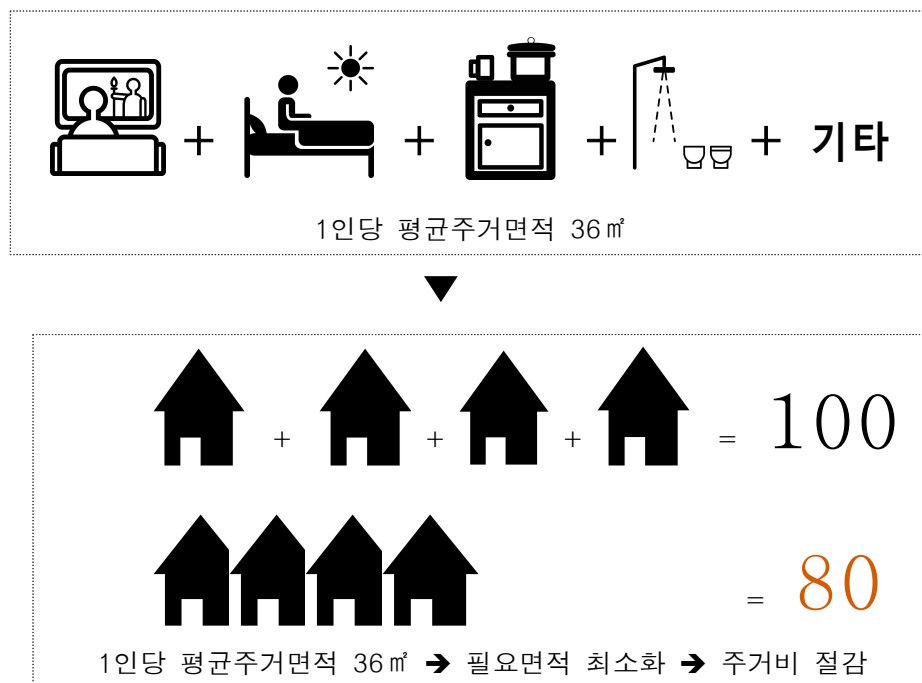
○ 사회적 가치의 상품가치화라는 차별화 전략 시도

- 도에서 살며 평화로운 공간에 대한 수요를 발굴하여 저렴한 주거비로도 마당과 텃밭, 재생 자재 및 에너지 소비절감을 위한 단열과 기밀성능이 향상된 생태환경을 조성하여 자연과의 조화를 이룸
- 개인의 독립과 공유를 동시에 해결하여 주거공간에 사회적 공간을 도입하고 사회적 공간의 범위와 활동을 마을로 확장하여 공유와 지속가능성 실현

○ 가격전략 : 공간 다이어트를 통한 주거비 절감

- 주택의 구조 중 침실과 같은 개인의 프라이버시가 요구되는 전용공간과 거실, 침실, 주방, 화장실 등 공용공간을 구분하여 1인 주거 필요 공간 중 공유 가능한 공용공간을 결합함으로써 필요면적의 최소화를 통해 시세보다 저렴한 가격으로 공급

<그림 4-3> 원룸형 공간의 필요 면적 및 공간다이어트



- 비즈니스 모델 캔버스 : 화가의 캔버스와 비슷하게 보인다고 하여 이름 붙여졌으며, 비즈니스 모델을 구성하는 9가지 요소를 한 눈에 파악할 수 있도록 도식화함

<그림 4-4> 비즈니스 모델 캔버스

KP (Key Partners) 핵심파트너 민관 거버넌스, 주거복지 NGO, 청년 조직, 전문가와 전략적 제휴	KA (Key Activities) 핵심활동 설계/입주/관리 종합컨설팅 KR(Key Resources) 핵심자원 Know How 기술, 콘텐츠, 사람	VP(Value Proposition) 가치상품 공유주택 도시재생	CR(Customer Relationship) 고객관계 가치, 기술, 신뢰 관련 네트워크 Ch(Channel) 채널 시스템(플랫폼), 네트워크, 교육프로그램	CS(Customer Segment) 고객 세그먼트 마을만들기에 관심 있는 청년 등 1인 가구
CS(Cost Structure) 비용구조 주택임차, 공사비, 워크샵, 주택관리/보수			RS(Revenue Stream) 매출구조 임대수익	

- SWOT 분석 : 사업주체의 역량에 대해 강점(S)과 약점(W)을 분석하고
대외환경적 측면에 대해 기회(O)와 위협(T)을 분석하여, 우선수행과
제(SO전략), 우선보완과제(WO전략), 리스크 해결과제(ST전략), 장기
보완과제(WT전략)에 따르는 세부 전략을 도출하는 과정임

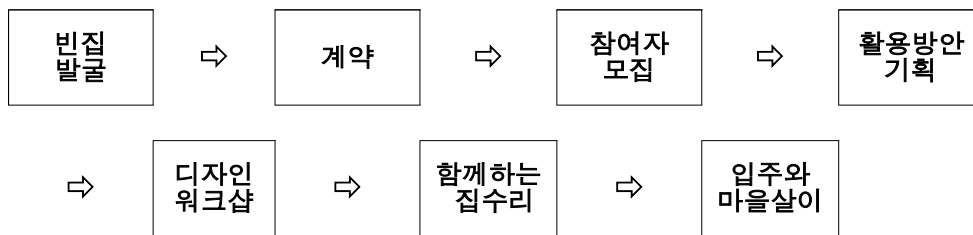
<그림 4-5> SWOT 분석

내부환경 외부환경	강점 Strength	약점 Weakness
	<ul style="list-style-type: none"> - 주거재생 경험 풍부 - 다양한 네트워킹 및 주민조직 - 높은 브랜드 가치 	<ul style="list-style-type: none"> - 주택임대 경험 부족 - 직원의 집중배치 어려움 - 품질확보를 위한 투자 부족
기회 Opportunity	SO전략 [우선수행과제]	WO전략 [우선보완과제]
시장상황, 정책환경 변화에 따른 향후 이슈화 가능성	<ul style="list-style-type: none"> - 공격적인 마케팅 - 브랜드가치 향상 	<ul style="list-style-type: none"> - 전문인력 및 기술의 고도화를 위한 투자 확대
위협 Threat	ST전략 [Risk해결과제]	WT전략 [장기보완과제]
시장의 미성숙과 경쟁업체 진입으로 경쟁 심화 우려	<ul style="list-style-type: none"> - 파트너 제휴, 지속적 협력 - 특화분야 시장 선점 - 지속적 상품개발 및 혁신 	<ul style="list-style-type: none"> - 지속적인 R&D(플랫폼) - 실행매뉴얼 등 표준화

4) 사업의 프로세스

- 공가(共家)의 프로세스는 빈집 발굴에서 주택계약, 참여자 모집, 활용 방안 기획, 디자인 워크샵, 함께하는 집수리, 입주와 마을살이의 절차로 구성됨

<그림 4-6> 공가 프로세스



○ 빈집 발굴

- － 대상 지역 : 재개발/재건축 해제지역, 주거환경관리사업 대상지 등 낙후 지역
- － 주택의 조건
 - 주택의 안전 : 구조가 안정적으로 구조변경이 필요 없는 주택
 - 주택의 규모 : 방 3개 이상으로 공유주택으로서 활용가능성이 높으며, 넓은 마당과 거실을 통한 커뮤니티 활성화가 용이한 주택
 - 기타 : 주거용으로 적합하지 않은 지하, 옥탑은 사용하지 않음²¹⁾

- 계약 : 발굴된 빈집 중 사업에 적합한 주택에 대해 계약을 하는데 방식은 크게 2가지로 나뉘며, 가옥주와 임대(lease) 계약을 체결하며, 다시 입주자와는 전대(sublease) 계약을 체결하며 계약기간은 두꺼비하우징이 개보수비용의 일부를 부담하므로 4년 이상의 장기계약을 체결함

- 참여자 모집 : 빈집 컨퍼런스는 빈집 활용에 대한 사회적 관심과 협력

21) 지하, 옥탑의 경우 주거용이 아닌 사무실, 작업 공간 등으로 다른 활용 방안 모색

네트워크를 구축할 목적으로 국내외 빈집 활용 및 공간재생 사례와 공유주택의 가치를 주제로 간담회 방식으로 지난 6월 25일, 7월 2일, 7월 9일 세 차례 진행함

<그림 4-7> 빈집 컨퍼런스 사진



- 공가 서포터즈는 ‘공가’ 사업 참여자를 통칭하는 의미로 건축가 등 전문가 그룹과 빈집의 디자인 워크숍 및 개보수에 참여할 대학생과 지역 주민 등 참여자 의미

○ 활용방안 기획

- 공가 서포터즈(참여자)와 함께 지역에 필요에 맞는 활용 방안 결정
- 활용 방안 : 공유주택, 게스트하우스, 사원주택, 작업 공간(코워킹), 사무 공간 등

○ 디자인 워크숍

- 건물과 마을의 현황 분석 : 건물과 마을을 둘러보며 장단점 파악하기
- 자연환경분석 : 건물의 안팎에서 느껴지는 자연(햇볕, 바람, 물 등) 찾아보기
- 생활패턴분석 : 함께 사는 사람에 대한 상호 생활패턴을 파악하여 서로의 공간 욕구 확인
- 공간 계획 : 각자 필요한 공간 규모를 설정, 배치하고 원하는 공동 활

동과 그에 필요한 공간을 구성하고 모형 만들어 보기

- 운영방안 : 마을과 다른 입주자와 함께 살기 위한 생활규칙 만들기
- 연계 프로그램 : 네트워크 파티, 마을 축제, 건축학교 등
- 수리계획 : 필요 자재와 물품을 파악하고 예산 계획하기

○ 함께 하는 집수리

- 참여자 스스로 집을 고칠 수 있는 능력 배양
- 기존 '적정기술 건축학교'와 연계하여 서포터즈 모집
- 철거, 곰팡이 제거, 단열, 목공, 도배, 장판 등

○ 입주와 마을살이

- 마을에서의 역할 찾기
- 마을장터(정원), 공유물품 교환 장소, 마을집수리센터 등

2. 대상 주택 소개

1) 공가 1호점의 기본현황

○ 주택 현황

- 중산4 재정비촉진구역으로 지정(2012년 5월 24일)되어 2014년 8월 11일 추진위가 설립된 상태로, 재개발에 대한 찬성과 반대 주민 사이 갈등이 존재하고 있어 앞으로 사업 추진에 있어 난항이 예상됨
- 서울시 재정비구역의 경우 추진위 설립 이후 관리처분까지 평균 기간이 6~7년 정도 소요되어 '공가'사업 추진과 무관함
- 커뮤니티 활성화에 유리한 넓은 마당과 정원이 있으며, 주택의 규모 및 화장실 등 설비가 뛰어나 공유주택으로 활용이 용이한 구조

<그림 4-8> 공가 1호점 사진



<표 4-5> 공가 1호점 현황

위치	서울 은평구 증산동 202-25
대지면적	357㎡
건축연면적	240㎡
규모	지하 1층 : 방2, 화장실 1, 거실 1
	지상 2층 : 방5, 화장실 3, 거실 2, 발코니
	기타 : 마당, 차고
건축연도	1981년
비고	<ul style="list-style-type: none"> - 재정비 구역으로 시세가 낮게 책정되어 매매가 어려움 - 남서향의 넓은 마당을 이용한 커뮤니티 활성화 프로그램에 이점

○ 방별 현황²²⁾

- 입주민의 사생활을 보호하기 위해 가장 면적이 넓은 101호(32.2㎡)를 제외하고 1인 1실로 활용
 - 총 6가구 입주 가능
- 주변 시세와의 비교를 위해 같은 면적(3.3㎡)당 임대료를 산출하였으며, 주변시세의 80% 수준에서 임대료 책정

<표 4-6> 공가 1호점 방별 현황

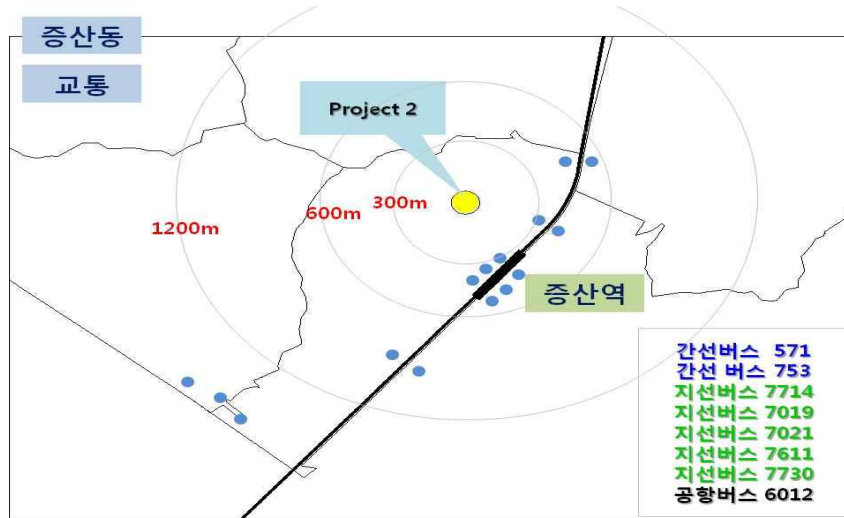
호실	전용 (㎡)	공용 (㎡)	합계	임대료	보증금	3.3㎡당 임대료 ²³⁾
101	32.2	35.58	67.78	840,000	8,000,000	43,494
102	10.88	17.79	28.67	430,000	4,000,000	52,564
201	11.6	17.79	29.39	430,000	4,000,000	51,276
202	13.2	17.79	30.99	450,000	4,000,000	50,758
203	14.28	17.79	32.07	480,000	4,000,000	52,136
계	82.16	106.74	188.9	2,700,000	24,000,000	50,046

2) 입지조건

- 위치 : 지하철 6호선 증산역 도보 4분 거리
 - 홍대, 디지털미디어센터 등 20~30대 1인 가구에 좋은 입지 조건

22) 두꺼비하우징은 주거용으로 사용이 적합하지 않은 지하공간의 경우 청년 창업가를 위한 사무공간으로 활용할 계획이지만 본 연구에서는 지상층의 공유주택에 대한 부분만 연구하고자 함

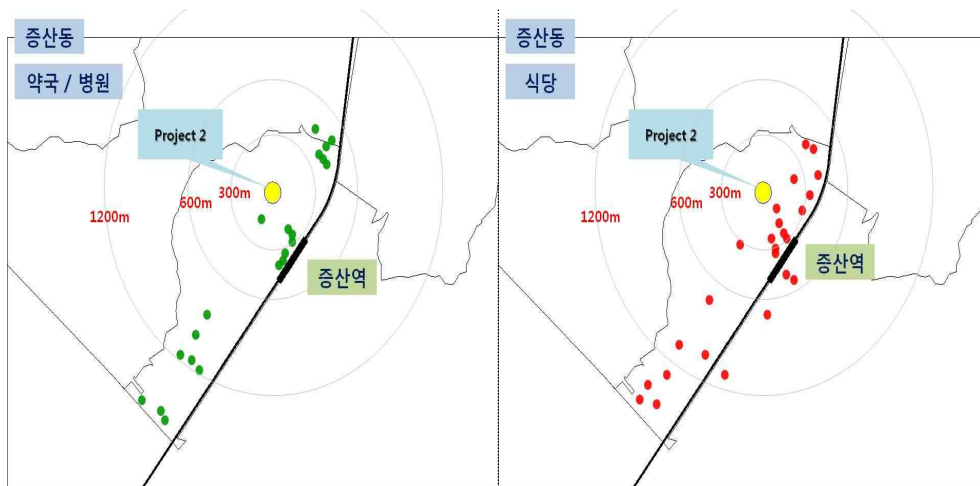
23) 임대료의 보증금 전환이율은 LH공사와 같이 8%로 산정



○ 통행로 : 주택 앞까지 6m 도로로 통행 가능

○ 편의시설 : 1인 가구의 경우 편의시설 이용이 많음

－ 역세권으로 병원 식당 등 편의시설 풍부



- 주변 환경 : 인근 불광천(400미터), 증산체육공원(600미터), 신사근린공원(800미터) 등 녹지와 운동시설이 갖추어져 있음



제2절 사업성 분석

1. 사업성 분석의 개념

- 사회적 가치를 추구하는 사회경제조직 역시 지속가능성을 담보하기 위한 사업성이 있는 사업을 전개해야 함은 당연하며, 일반적으로 사업성분석은 다음 세 가지로 구분
 - － 시장성분석 : 시장의 규모 및 시장 성장가능성 분석
 - － 기술성분석 : 제품 및 기술개발 능력 분석
 - － 경제성분석 : 수익성 및 자금조달 능력 분석
- 본 연구에서는 ‘공가’사업이 사회경제조직의 비즈니스 모델로 활용 가능 여부를 알아보기 위해 공가 1호점 대상으로 다음 두 가지를 검토하고자 함
 - － 확장성 : 사업에 필요한 자금을 확보할 수 있는가?
 - 자금 조달 경로 및 확보 가능성
 - － 수익성 : 안정적인 수익확보가 가능할 것인가?
 - 사업 기간 중 발생하는 현금흐름 분석

2. 자금 조달

- ‘공가’의 비용 구조는 크게 초기투자비와 경상비용 두 가지로 구분되며, 자금조달이 필요한 비용은 초기투자비
- 경상비와 초기 투자비
 - － 경상비 : 변동비와 비슷한 개념으로 운영과정에서 꾸준히 발생하는 비용

- 초기 투자비 : 고정비와 비슷한 개념으로 사업을 위해 초기에 발생하는 비용을 말하며, 가옥주 보증금과 개보수비가 해당될 수 있음
 - 가옥주 보증금 : 사업기간 중 묶여 있는 비용으로 개보수가 마무리 되어 입주민 모집 시작할 때 보증금 지출이 일어나므로 가옥주 보증금과 입주민 보증금의 차액에 대한 이자비용인 경상비로 인식 가능하지만 자금 확보의 시급성을 바탕으로 본 연구에서는 초기 투자비로 인식
 - 개보수비 : 전대가 가능하도록 투자하는 비용이며, 가옥주와 협의가 가능하겠으나 기본적으로 사회경제조직의 초기 투자비임
- ‘공가’의 자금조달의 원천은 다음과 같음
- 자부담 : 사회경제조직의 경우 자부담이 어려우며, 본 연구에서는 이를 감안하지 않는 것으로 가정
 - 입주민 보증금 : 가옥주 보증금과의 차액에 대한 이자비용(경상비)으로 가정
 - 융자, 투자 등 외부 조달 : 사회경제조직에게 일반적인 조달 방법
- 외부조달 경로²⁴⁾
- 엔젤투자 : 아이디어나 기술력은 있으나 자금이 부족한 사회경제조직에게 투자자가 미래의 가능성을 보고 투자하는 방식
 - 벤처캐피탈 : 엔젤투자보다 성장기의 사회경제조직과 사적 파트너십 형태로 금융기관으로의 차입이 어려운 기업의 주식에 투자하고 성장 후 주식 매각을 통해 투자금을 회수하는 방식으로, 두꺼비하우징의 경우 이를 통해 자금 조달
 - ‘공가’의 경우 벤처캐피탈을 통해 자금 조달
 - 미소금융 : 무담보, 무보증으로 (예비)사회적기업 대상 소액대출

24) 「사회적기업 자금조달 매뉴얼」, 2012, 고용노동부 사회적기업과

<표 4-7> 미소금융 사회적기업 지원사업 지원 조건(2012)

구분	내용
자금용도	<ul style="list-style-type: none"> - 사업장 구입 또는 임대자금 - 시설비 : 기계장비, 차량구입, 시설보수 및 인테리어 - 운영자금 : 상품 및 원자재 구입비, 홍보비 등
대출한도	최대 2억원
이자율	3~5%(고정금리)
상환방법	6개월 거치 54개월 원리금 균등분할상환

출처 : 사회적기업 자금조달 매뉴얼(2012). 고용노동부 사회적기업과. P19.

- 사회적기업 특별보증 : 2012년부터 신용보증재단의 특별보증을 활용하여 대출이 가능하게 되었으며, 사회적 가치 외에도 경영실적에 따라 보증한도 결정

<표 4-8> 사회적기업 특별보증 지원 조건

구분	내용
대상	고용노동부 장관의 인증을 받은 사회적기업 중 - 영리 : 중소기업기본법 2조에 의한 중소기업 - 비영리 : 중소기업기본법시행령 3조 2항에 의한 중소기업
보증한도	- 5000만원 이하 : 사회적기업 인증 후 업력과 매출액 기준 - 5000만원 초과 : 기업신용평가시스템에 의한 평가결과와 '사회적 가치 충실도 평가위원회' 평가 점수 기준
보증기간	최대 5년
보증비율	영리(90%), 비영리(100%)
보증료	연 0.5%
대출금리	영리(4.6% 고정), 비영리(3.7% 고정)
상환방법	1년 거치 4년 분할상환

출처 : 서울신용보증재단 홈페이지(<http://www.seoulshinbo.co.kr>)

- 사회투자기금 : 서울시와 민간의 협력을 통해 조성된 기금을 바탕으로 일자리, 환경, 문화 등 취약한 사회문제를 개선하고 지역발전과 시민후생 증진에 기여하는 기금

- 소셜하우징 융자사업 : 주거복지, 지역재생을 위해 건설 사회적기업, 협동조합 등이 참여하여 공공, 민간에 임대주택을 공급할 수 있도록 토지비, 건축비 등을 저리로 융자하는 사업으로 본 사업인 건설형과 시범 사업인 임대형 중 ‘공가’는 임대형에 해당
- 본 연구에서는 사회경제조직의 접근성 측면에서 ‘공가’사업과 가장 알맞은 사회투자기금을 통한 자금조달을 가정하여 진행

<그림 4-9> 서울시 사회투자기금 개요



출처 : 한국사회투자 홈페이지(<https://www.social-investment.kr>)

<표 4-9> 소셜하우징 융자사업 안내

구분	본 사업(건설)	시범사업(임대)
신청 대상	SH공사에 임대용 주택을 공급하려는 건설 분야의 (예비)사회적기업, 협동조합 또는 이들과의 공동사업자	사회의 배려가 필요한 주거취약계층 대상으로 서울시 내 임대주택을 공급하려는 사회적기업, 협동조합, 비영리법인
지원 내용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 융자한도 : 총 사업비의 70% 이내 <ul style="list-style-type: none"> - 토지매입비 15억 원 이내 - 건축비 10억 원 이내 ■ 융자기간 : 최대 2년 ■ 융자금리 : 2% ■ 상환방법 : 융자기간 내 거치, 주택 매각 후 원금일시상환 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 융자한도 : 총 사업비의 70% 이내 <ul style="list-style-type: none"> - 사업진행 정도에 따라 분할 지급 가능 ■ 융자기간 : 최대 5년 ■ 융자금리 : 2% ■ 상환방법 : 융자기간 내 거치, 만기 원금일시상환

출처 : 한국사회투자 홈페이지(<https://www.social-investment.kr>)

3. 현금흐름 분석

- 사업 기간 중 발생하는 임대료 수입 등의 현금유입과 개보수비용, 관리운영비 등의 현금 유출 항목 분석을 통한 '현금흐름(cash flow)'을 분석
 - 기업의 재무구조를 보여주는 대차대조표, 손익계산서 등 재무제표와 달리 사업기간 중 발생하는 현금 유출입의 흐름을 보여주는 현금흐름표가 단일 사업에 대한 사업성 분석하기 적합
- 현금흐름 분석 위한 가정
 - 사업성 분석 대상 : '공가' 1호점
 - 본 연구의 사업성 분석대상인 공가 1호점이 서울의 평균적인 빈집이라고 볼 수는 없겠지만, 현금흐름 분석을 통해 수익과 지출의 사업구조를 파악하여 비즈니스 모델로서의 가능성을 판단하고자 함
 - 1년 단위로 현금흐름 분석

○ 계약 조건

－ 일반 사항 : 임대계약 + 전대계약

임대계약

- 가옥주
- 동별 계약
- 계약기간 4년(2년 후 재계약)
- 보증금 3000만원, 임대료 100만원

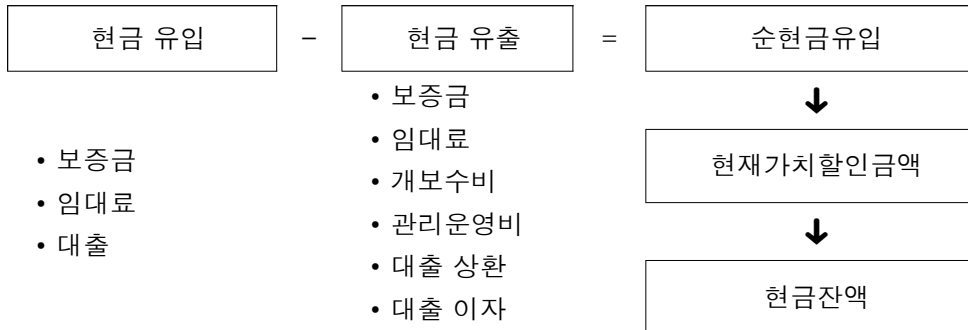
전대계약

- 입주민
- 방별 계약(총 6호)
- 계약기간 6개월 이상
- 보증금 400만원, 임대료 45만원

○ 분석 방식

- － 사업기간 중 각 연도별 발생하는 현금유입과 현금유출의 차액인 순 현금유입(현금 유입-현금 유출) 산정
- － 순현금유입의 물가상승을 감안한 현재가치 할인금액 산정
- － 현재가치 할인금액의 누적치, 현금잔액을 통한 현금흐름을 분석하는 방식이며, 이를 표현하면 <그림 4-10>과 같음

<그림 4-10> 현금흐름 분석 방식



○ 현금 유입

— 사업기간 중 발생하는 현금 수입

— 구성 : 입주민 보증금 + 입주민 임대료 + 사회투자기금 대출

<표 4-10> 현금유입 내용

항목	내용	금액
보증금	- 1년차 입주민 보증금 ²⁵⁾ ☞ 1호 4,000,000 × 6호	24,000,000
	- 4년차 가옥주 보증금	30,000,000
입주민 임대료	- 3.3㎡(평)당 평균 임대료 5만원 수준 - 공실률 20% ²⁶⁾ 경감 ☞ 1호 450,000 × 6호 × 12월 × 0.8	25,920,000
대출	- 사회투자기금 대출 - 초기투자비(개보수비, 가옥주 보증금)의 50% ²⁷⁾ - 대출기간 4년, 금리 연 2% ☞ (25,000,000 + 30,000,000) × 0.5	27,500,000

25) 입주민 보증금의 경우 입주민 변경에 의한 보증금 변경은 전 입주자가 퇴거하는 동시에 새로운 입주자가 입주하여 결과적으로 보증금 총액은 변동이 없으므로 이에 대한 보증금에 대한 현금유입은 없는 것으로 가정

26) 공유주택(쉐어하우스)의 경우 보통 공실률 5~10% 수준의 일반주택에 비해 청년층이 주로 입주하게 되어 입주기간이 짧고, 그 변동이 크므로 공실률 20%로 높게 책정

27) 서울시 사회투자기금 중 '소셜하우징 융자사업'의 경우 총사업비의 70% 한도로 융자가 가능하지만, 본 연구에서는 매년 현금잔액이 마이너스가 되지 않은 범위인 50%를 가정함. 출처 : 한국사회투자 홈페이지(<https://www.social-investment.kr>)

○ 현금 유출

- 사업기간 중 발생하는 현금 유출
- 구성 : 가옥주 보증금 + 가옥주 임대료 + 개보수비 + 관리운영비+ 이자비용

<표 4-11> 현금유출 내용

항목	내용	금액															
보증금	- 1년차 가옥주 보증금 - 4년차 입주인 보증금	30,000,000 24,000,000															
가옥주 임대료	- 월 100만원 - 2년 후 주거비물가지수 평균 6.352% 인상	12,000,000															
개보수비	- 실제로는 두꺼비하우징이 직접 공사를 수행하였으나 본 연구에서는 외부에 공사를 맡기는 것을 가정하여 개보수비 산정 - 물품 구입 포함	25,000,000															
관리 운영비	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>산출기준</th><th>연 비용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>인건비</td><td>1,800천원×0.12×12</td><td>2,592,000</td></tr> <tr> <td>수선비</td><td>1200천원×12</td><td>1,440,000</td></tr> <tr> <td>사무비</td><td>100천원×12</td><td>1,200,000</td></tr> <tr> <td>계</td><td></td><td>5,232,000</td></tr> </tbody> </table> - 물가상승률 2.6561% 가정	구분	산출기준	연 비용	인건비	1,800천원×0.12×12	2,592,000	수선비	1200천원×12	1,440,000	사무비	100천원×12	1,200,000	계		5,232,000	5,232,000
구분	산출기준	연 비용															
인건비	1,800천원×0.12×12	2,592,000															
수선비	1200천원×12	1,440,000															
사무비	100천원×12	1,200,000															
계		5,232,000															
대출상환	- 사업기간 종료(4년) 후 일시상환	27,500,000															
대출이자	- 사회투자기금을 통해 가옥주 보증금과 입주인 보증금 차액 - 연리 2% · 27,500,000×2%	550,000															

○ 추가 조건

- 물가인상율 : 사업기간 중 물가상승에 따른 현재가치를 반영하기 위해 물가인상을 감안하기 위해 <표 4-12>와 같이 최근 5년(2009년~2013년) 소비자 물가상승률의 기하평균 2.6561% 적용

<표 4-12> 소비자 물가상승률(2009~2013)

년도	2013	2012	2011	2010	2009	기하평균
전국	1.3	2.2	4.0	3.0	2.8	2.6561

출처 : 통계청(<http://kostat.go.kr/>)

- 임대료 상승률 : 사업기간 내 임대료 상승을 감안하기 위해 가옥주 임대료의 경우 <표 4-13>과 같이 최근 5년(2009년~2013년) 주거비 물가지수의 산술평균 3.176%(2년 6.352%) 적용하여 인상

<표 4-13> 주거비 물가지수(2009~2013)

년도	2013	2012	2011	2010	2009	산술평균
전국	113.21	109.34	104.5	100	97.696	3.176

출처 : 통계청(<http://kostat.go.kr/>)

<표 4-14> 현금흐름 분석 결과표

구분		1년차	2년차	3년차	4년차
현금 유입	보증금	24,000,000	0	0	30,000,000
	임대료	25,920,000	25,920,000	25,920,000	25,920,000
	대출	27,500,000	0	0	0
	소계	77,420,000	25,920,000	25,920,000	55,920,000
현금 유출	보증금	30,000,000	0	0	24,000,000
	임대료	12,000,000	12,000,000	12,762,240	12,762,240
	개보수비	25,000,000	0	0	0
	관리운영비	5,232,000	5,370,967	5,513,625	5,660,073
	대출 상환	0	0	0	27,500,000
	대출 이자	550,000	550,000	550,000	550,000
	소계	72,782,000	17,920,967	18,825,865	70,472,313
순현금유입		4,638,000	7,999,033	7,094,135	-14,552,313
현재가치할인		4,517,997	7,792,068	6,910,583	-14,175,790
현금잔액		4,517,997	12,310,065	19,220,648	5,044,858

- <표 4-14>와 같이 사업 종료(4년) 후 5,044,858원의 수익이 예상되며,
이에 따른 내부수익률은 10% 계산됨

4. 투자비 회수기간(Payback Period Method) 분석

- 개념 : 투자금액을 회수하는 기간을 비교하여 사업을 평가하는 방식
- － 계산이 쉬우며 현금흐름을 감안한 평가 방법으로서 많이 사용됨
 - － 회수기간이 짧을수록 사업성이 좋음
 - － 현재가치 할인에 대한 개념이 없음
- 투자비 회수기간 분석을 위해서 다음의 가정 필요

- 사업기간 중 발생하는 모든 비용은 투자비와 경상비용으로 구분 가능
 - 투자비는 단일사업에서 변하지 않으며(고정비), 그 자금은 사회투자기금을 통하여 전체 투자비의 50%를 조달
 - 경상비용은 경상수입(매출)에 비례하며, 그 자금은 경상수입을 통하여 조달
- 사업구조 : 경상수익을 통해 투자비를 회수하고 남는 금액을 수익으로 산출하며, 투자비를 몇 년에 걸쳐 상환할 수 있는지 기간 산정이 필요
- 투자비(25,000,000) : 개보수비용
 - 경상수익(8,138,000) : 경상수입에서 경상지출을 제외한 금액
 - 경상수입(25,920,000) : 세입자 임대료
 - 경상지출(17,782,000) : 가옥주 임대료, 관리운영비, 보증금 이자
 - 투자비(25,000,000)를 경상수익(8,138,000)으로 나눈 값, 즉 투자비 회수기간은 3.07년으로 적어도 4년 이상 사업을 운영해야 수익 창출 가능

<표 4-15> 투자비 회수기간 분석을 위한 사업 구조

항목	분류	내용 및 산정방식	금액															
개보수비용	투자비	가옥주 부담분 제외	25,000,000															
세입자 임대료	경상 수입	- 호별 45만원, 공실률 20% 가정 - 1호 450,000 × 6호 × 12월 × 0.8	25,920,000															
보증금 이자비용	경상 지출	- 사투기금 이자 - (25,000,000+30,000,000)×50%×2%	550,000															
가옥주 임대료	경상 지출	월 100만원	12,000,000															
관리 운영	경상 지출	<table><tr><td>구분</td><td>산출기준</td><td>연 비용</td></tr><tr><td>인건비</td><td>1,800,000×0.12×12</td><td>2,592,000</td></tr><tr><td>수선비</td><td>1200,000×12</td><td>1,440,000</td></tr><tr><td>사무비</td><td>100,000×12</td><td>1,200,000</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>5,232,000</td></tr></table>	구분	산출기준	연 비용	인건비	1,800,000×0.12×12	2,592,000	수선비	1200,000×12	1,440,000	사무비	100,000×12	1,200,000	계		5,232,000	5,232,000
		구분	산출기준	연 비용														
		인건비	1,800,000×0.12×12	2,592,000														
		수선비	1200,000×12	1,440,000														
		사무비	100,000×12	1,200,000														
계		5,232,000																
경상수익		경상수입 - 경상지출	8,138,000															

제5장 빈집활용을 통한 비즈니스 모델 활성화 과제

제1절
제2절

빈집 정책과 개선 방향
시사점

5

빈집 활용을 통한 비즈니스 모델 < 활성화 과제 <

제1절 사회경제조직 비즈니스 모델로서의 가능성 및 시사점

1. 사회경제조직 비즈니스 모델로서의 가능성

- 사회경제조직에게 성공적인 비즈니스 모델이 되기 위해서는 고객에 대한 명확한 가치 제안으로 보다 많은 고객을 유인하여 이를 수익과 연결시킬 수 있을 때 경쟁력을 갖출 수 있으며, 이런 일련의 사업이 선순환 구조를 형성하고 차별성을 갖춰 지속가능성이 있어야 함
- 기존 시장에서 욕구가 충족되지 못하는 고객을 대상으로 가치 제안
 - － 목표 고객인 청년 1인 가구의 경우 원룸이나 고시원 등 기존 시장에서 비싼 임대료를 납부하고 살거나 싼 임대료를 찾아 옥탑, 반지하 등 주거용으로 적합하지 않은 곳에서 거주하고 있는 상황에서 20% 이상 저렴하면서도 양질의 주택 제공
 - － 점차 개인적 삶에 익숙해져 함께 살아감이 부족한 청년에게 넓은 마당과 거실이 있는 공유주택에서 마을과 함께 살아갈 수 있는 마을살이의 경험을 통해 커뮤니티의 즐거움 제공
 - － 지방정부, 지역단체, 주민 등 네트워크를 통한 지역사회의 욕구에 맞는 맞춤형 상품 제공을 통하여 지역사회 니즈 충족
- 안정적인 수익처 확보 가능
 - － 전대업은 매월 안정적인 수익이 발생하는 업종으로 사회경제조직과 같이 열악한 재무구조의 조직에게는 안정적인 운영 및 계획 수립이 가능함

- 현금흐름 분석에 의하면 사업기간 종료, 4년 후 5,044,858원의 현금 수익, 내부수익률 10% 달성
- 투자비 기간회수 분석에 의하면 3.07년이라는 비교적 짧은 시기에 회수가 가능하며, 장기 운영에 의한 수익 확보 가능
- 사업 진행 과정에서의 일정한 흐름으로 진행되고 있으며, 사업 수행을 위한 기반 조성 여부
 - 사회경제조직을 위한 자금 조달 경로가 여러 가지 있으며, 특히 서울시 사회투자기금의 경우 최대 사업비의 70%를 연 2%로 대출이 가능하여 자금 확보 가능성이 있음
 - 현금흐름 분석 결과에 따르면 아래와 같이 연차 기준으로 축적된 현금보유액을 통해 재무적 안정성은 물론, 다음 프로젝트를 진행하기 위한 투자자금으로 활용하여, 더 많은 임대호수를 공급하여 규모의 경제를 통해 수익구조를 높일 수 있음
 - 1년차 : 4,517,997원
 - 2년차 : 12,310,065원
 - 3년차 : 19,220,648원
 - 4년차 : 5,044,858원
 - 특히 건설 분야 사회경제조직의 경우 사업과정 중 개보수를 직접 수행하여 추가적인 물량 및 수익 확보가 가능함
- 차별성을 통한 보다 많은 사회적 가치 창출
 - 주택관리는 주택 공급을 넘어 입주민의 생활 전반에 필요한 서비스를 제공하는 업무로서 다양한 활동이 필요
 - 식품, 청소, 돌봄, 건설 등 다양한 분야의 사회경제조직과의 협력을 통한 시너지 확보 가능
 - 주택관리는 노동집약적으로 취약계층 고용이라는 사회적 미션

- 을 수행하고 있는 사회경제조직의 일자리 창출에 기여
- 빈집 발생이라는 사회적 문제를 청년 주거문제에 대한 대안으로 제시하며, 나아가 주거재생이라는 보다 큰 가치 추구

<표 5-1> 비즈니스 모델의 조건 및 내용

구분		내용
경쟁력	고객가치	<ul style="list-style-type: none"> - 청년에게 저렴하면서도 양질의 주택 제공 - 커뮤니티의 즐거움 제공 - 지역사회 니즈 충족
	수익구조	<ul style="list-style-type: none"> - 안정적 수익 확보를 통해 운영 및 계획 수립에 안정성 담보
지속가능성	사업구조	<ul style="list-style-type: none"> - 자금조달 가능성 담보(사회투자자금) - 규모의 경제
	차별성	<ul style="list-style-type: none"> - 추가적인 사회적 가치 창출 가능 - 다른 사회경제조직과의 협업 가능

2. 시사점

- 빈집의 경우 가옥주가 주택관리에 대한 인식이 없으며, 보통 처분이 안 되어 방치해 놓고, 멀리 떨어져 지내는 경우가 대부분으로 지방정부 차원의 빈집에 대한 데이터베이스 구축이 필요함
 - 비어있는 기간이 오래될수록 개보수비용이 증가하므로 빈집으로 남아있지 않도록 체계적인 관리 필요
 - 정보접근성, 공신력 측면에서 소유관계, 법률관계에 대한 파악이 이루어져야 하므로 민간보다는 공공이 담당하는 것이 적절함
- 4년 이상 장기 임차계약으로 운영의 안전성 확보 및 리모델링 비용의 적절한 투입이 관건임

- 빈집으로 방치된 이유 중 큰 원인이 가옥주 스스로 주택 리모델링 비용의 여력이 없기 때문으로 전대업자가 일정 부분 리모델링 비용을 부담해야하기 때문에 리모델링 비용의 안전한 회수를 위해 4년 이상의 장기 임차계약 필요
- 가옥주와의 주택 리모델링 비용 분담이 사업성의 중요 변수임
 - 가옥주가 개보수비용 마련이 어려울 경우 이를 가옥주에게 줄 보증금으로 대체하여 처리하는 것도 가능
 - 가옥주가 빈집을 고칠 수 있도록 유인할 수 있는 저리용자 및 개보수비 지원 등 정책적 지원이 필요하며, 이런 경우 준공공임대주택처럼 세입자를 위한 주거안정성 가능
 - 오랫동안 방치되어 있었기 때문에 현장 실사가 무엇보다 중요하며, 사업기간 중 발생할 수 있는 여러 위험에 대한 통제 필요
- 사업과정이 빈집발굴에서 주택관리까지 다양하며, 기간이 장기로 다양한 단체와의 협력이 중요함
 - 빈집 발굴 및 홍보 : 민관 거버넌스를 통한 공가뱅크를 구축하여 사업 홍보 및 가옥주와 입주민 등에게 알맞은 정보 제공
 - 활용방안 기획 및 마을살이 : 지역사회의 상황과 고객의 니즈에 맞는 활용방안을 기획하고 입주자가 지역사회에서 더불어 살 수 있는 각종 부가서비스 제공
 - 주택관리 : 돌봄, 청소, 식품 등 다른 사회경제조직과의 협력을 통해 새로운 부가서비스 개발

3. 연구의 한계

- 본 연구는 사회경제조직 주도의 빈집 활용 공유주택 사업에 대한 사업성 분석을 통한 비즈니스 모델 가능성을 제시하였으나 그 대상을 두꺼

비하우징 '공가(共家)' 1호점으로 국한하였고 각각의 주택유형과 입지에 따른 분석이 아니었다는 점에서 연구방법론상의 한계를 가짐

- 본 연구에서 제안한 과제들이 효율적으로 작동하기 위해서는 보다 다양한 사례에 대한 폭넓은 자료가 구축되고 이를 기반으로 활용될 수 있는 특성이 규명되어야 함
- 빈집 활용을 통한 비즈니스 모델에 대한 종합적인 선행연구가 미비하였기에 본 연구는 공공 참여의 필요성을 확인하는 기초 연구로서의 성격을 갖고 있으며, 지역별 빈집에 대한 보다 심층적인 분석과 실행력을 갖춘 활용 방안에 대해 추후 연구가 지속되어야 함

제2절 빈집 활용을 위한 정책적 과제

1. 기존의 빈집 정책

- 빈집 관련 정책은 도시지역보다 고령화, 인구유출이 심각한 농어촌 지역을 중심으로 이루어지고 있음
 - － 농어촌주거환경개선사업의 일환으로 1995년 농어촌주택개량촉진법 제정을 계기로 1997년부터 농촌 빈집 정비사업 추진
 - － 빈집정보센터
 - 빈집의 위치, 면적, 지목 등 기초 자료를 제공하고 있으며, 온비드, 귀농귀촌종합센터를 통해서도 제공되고 있음
 - 설치 이후 전담인력의 부족, 정보관리의 어려움으로 실시간 정보 제공에 한계를 보이며, 노인 등 다양한 계층의 수요를 고려한 맞춤형 정보 제공에 미흡
 - － 철거를 전제로 사업비가 책정되어 있고 빈집에 대한 개량 및 활용에 대한 사업비 지원은 이루어지지 않고 있음
 - － 철거비 등의 예산으로 동당 100만원 내외 지원으로 지방정부가 자금을 조달하나 예산부족으로 한계 발생

<표 5-2> 빈집 관련 사업

	빈집 정비사업	공가 리모델링사업
목적	주거환경 및 도시미관 개선	저소득 서민의 정주환경 개선
지원대상	1년 이상 방치된 빈집을 철거하고자 하는 소유자	현재 공가인 주택 소유자
서비스 내용	<p><철거비 지원></p> <ul style="list-style-type: none"> - 슬레이트 : 최대 1,000천원 - 비슬레이트 : 최대 2,000천원 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축주 : 총사업비의 50%(최대 18백만원) 지원, 초과 비용은 건축주 부담 - 입주자 : 주변 시세의 반값으로 3년간 거주

○ 서울의 경우 최근 빈집 관련 조례 제정 등 빈집에 대한 정책이 시행되기 시작

- 주로 정비사업 구역 내 빈집에 대한 관리에 초점을 두고, 빈집에 대한 활용 방안 마련 미흡
- 은평구의 경우 사회적기업 (주) 두꺼비하우징과 함께 2014년 9월부터 ‘공가뱅크’ 시작
 - 빈집 기본현황 조사: 동주민센터, 주거복지센터 등
 - 활용방안 기획
 - 가옥주와의 계약 협의
 - 주택관리(홈컴 서비스) 연계

<그림 5-1> 공가뱅크 운영 방안

○ 운영방안 : 區(DB구축, 자료제공) → 民(사업추진시 활용)



○ 활 용

- 사회적경제주체 자료제공 : 소셜하우징 건설 확대
- 다양한 空家 활용 방안 마련, 공약사업 <홈서비스>사업 연계

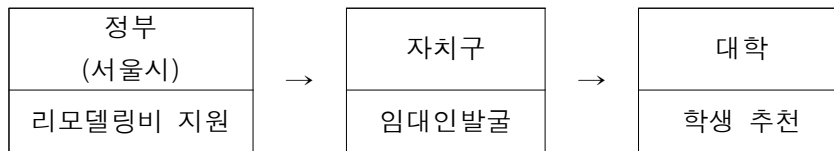
출처 : 은평구 공문 '공가뱅크 운영 협조'. (2014. 9. 15)

2. 빈집의 다양한 활용방안

1) 대학가 노후 하숙집 활용

○ 대학가 주변 노후 하숙집을 리모델링하여 청년 및 대학생 주택으로 저렴한 임대

- 대학가 주변 개별 하숙집을 현대적으로 리모델링하여 셰어하우스 개념의 하숙타운 조성
- 하숙집 리모델링은 정부의 지원을 통해 조달



2) 침수지역 노후주택 리모델링을 통한 활용

- 침수구역 내 다세대 및 다가구주택을 리모델링하여 공유주택으로 공급 및 활용 가능
 - － 침수구역 내 다세대 및 다가구주택의 경우, 리모델링 비용을 정부가 지원하여 활용한다면 저소득 가구의 준공공임대주택으로 활용 가능함

3. 빈집 활용을 위한 제도적 과제

1) 빈집관리의 통합적 체계 구축

- 기존의 조사목적 차원의 빈집관련 정보제공에서 나아가 빈집에 대한 구체적이고 활용 가능한 데이터베이스 구축
 - － 기존 지방정부 중심으로 관리되다 보니 부서 간 협조 미흡, 업무추진의 비효율성 등의 문제가 발생하여 중앙정부 차원의 명확한 역할 분담과 지원체계 마련 시급
 - － 주택 노후도, 구조안전에 대한 면밀한 검토와 개보수를 통해 활용이 가능 여부 등 조사과정에서 건축 전문가 참여 필요
 - － 전담인력에 대한 교육과 적절한 배치를 통한 업무의 효율성 향상
- 빈집에 대한 다양한 활용 방안 모색
 - － 기존의 정책은 철거 중심으로, 재정비구역에서는 안전 및 범죄문제에만 국한되어 활용방안에 대한 고려 미흡
 - － 지역의 욕구에 맞는 활용 방안을 모색하기 위한 지역 주민, 전문가, 지역(복지)단체와의 협력이 필요하며, 이는 개보수 과정뿐만 아니라 이후 운영과정에서도 중요

2) 빈집활용 활성화를 위한 리모델링 비용 지원

- 빈집 발생의 주요 원인이 가옥주 스스로 개보수를 할 여력이 없는 것으로 나타남
 - 서울의 경우 1989년 이전 건축 주택이 40%²⁸⁾로서 전국 평균 34%에 비해 노후주택 비중이 높은 편으로 개보수의 문제가 대두됨
 - 두꺼비하우징이 실시한 빈집조사 결과 주택이 노후화되어 임대료가 어렵게 된 경우 개보수해야 하는데 비용부담으로 아예 임대를 포기하고 빈집으로 방치하게 된 경우가 대부분임
- ‘공가’의 사업성 분석 시 가장 중요한 요소가 개보수비용이었으며, 이에 대한 지원을 통해 사업을 활성화하는 것이 필요함
 - 전체 비용 중 가장 큰 액수 차지
 - 개보수에 대한 부담을 가옥주와 일정 부분 나누는 방식에서의 한계

<표 5-3> 공가 사업의 개보수비 부담

	가옥주	두꺼비하우징
개념	건물의 구조와 성능을 변화시키는 공사	건물의 디자인 및 기능을 개선시키는 공사
공사	<ul style="list-style-type: none"> - 단열, 창호 - 방수 - 보일러 - 배관 및 설비 	<ul style="list-style-type: none"> - 도배, 장판 - 도장 - 목공(가구, 물딩) - 전기

- 빈집 개보수 활성화를 위해 가옥주 스스로 고칠 수 있도록 정책적 지원 필요
- 장기안심주택 리모델링 지원형²⁹⁾ 사례 도입

28) 변창흠 외, 2013, 「서울시 리모델링지원형 장기안심주택 사업계획수립 연구」, 서울특별시

29) 변창흠 외, 2013, 「서울시 리모델링지원형 장기안심주택 사업계획수립 연구」, 서울

- 개보수가 필요한 노후주택 소유자에게 공공이 리모델링 비용을 지원하는 대신 가옥주가 장기임대차 계약과 보증금 인상률 상한을 미리 정하도록 유도하여 저소득층 세입자가 일정기간 안심하고 거주할 수 있는 신개념의 준공공임대주택

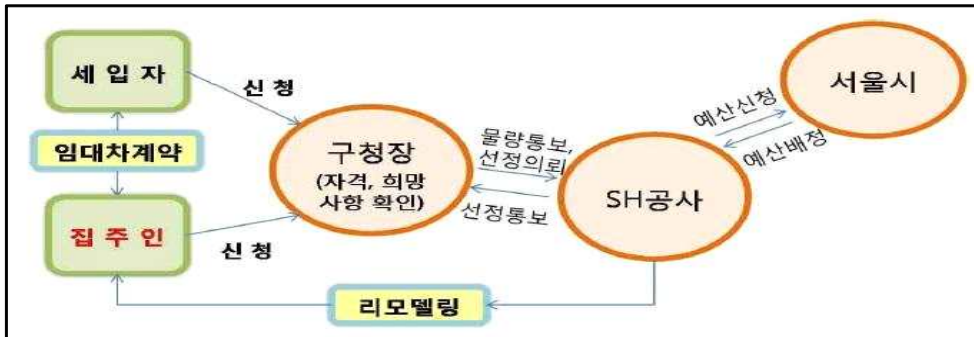
<그림 5-2> 서울시 장기안심주택 개념



- 지원 대상
 - 집주인 : 리모델링 비용(4백만원~1천만원) 지원
 - 세입자 : 보증금 지원 없으며, 보증금 인상률 5% 이내로 약정 기간 내 계약갱신권 2회 보장(최대 6년 거주)
- 지원 금액 : 4백만원 ~ 1천만원 한도 실비 지원
- 시행방식 : 집주인의 요청에 따라 SH공사 발주(사회적기업 활용)
- 채권 확보 : 계약 체결 시 장기계약 및 기간 만료 전 제3자 매매 지원금액 반환 협약 등

특별시

<그림 5-3> 서울시 장기안심주택 리모델링 지원형 업무 절차



3) 빈집활용 활성화를 위한 빈집기금 조성

- 서울시는 사회경제조직이 빈집을 활용하여 셰어하우스 등 지역사회에 필요한 다양한 공간을 공급하여 주거재생을 이루고, 사회경제조직의 성장을 위해 ‘빈집기금’을 조성하여 운영할 수 있도록 지원
 - － 주거재생의 관점에서 빈집 활용은 주거쇠퇴의 원인이 되는 빈집을 활용하여 지역을 활성화시키는 장기간 동안 다양한 조직 간 협력이 필수적인 사업으로 활성화를 위한 기금 조성 필요
- 빈집기금은 크게 원금손실 가능성이 낮은 투자비 성격의 리모델링비용, 가옥주 보증금 및 매입비용은 지원(무이자)하되, 손실가능성이 있는 경상비 성격의 관리운영비 등은 융자(사회투자기금 수준의 2%)하는 것으로 운용
 - － 대출 규모와 접근성 측면에서 빈집 활용 사업에 가장 유력한 자금조달 경로인 사회투자기금의 경우 대출기간이 최대 5년으로 8년 의무임대기간이 있는 준공공임대주택과의 시차가 발생하여 특성에 맞는 기금이 필요함
 - － 보증금은 사업 종료 후 그 금액을 돌려받기 때문에 전세권 설정을 통해 원금손실 위험을 줄일 수 있음

- － 매입비용은 직접 사회경제조직에 지원하는 방식보다는 공공이 매입하여 이를 민간에 위탁관리 방식으로 운영
- 빈집기금 운영 과정에서 사회경제조직, 지방정부, 건축가, 관련 단체 등 당사자 협의를 통해 협력 추구

참고문헌

<논문>

1. 이동훈 외, 2010, 「도시재생사업의 공공성 확보를 위한 공적 기관의 역할에 관한 연구」, 서울시정개발연구원
2. 임유경 외, 2012, 「근린재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소
3. 윤학중, 2000, 「근대 건축물의 리노베이션에 관한 연구」, 충남대학교 석사학위논문
4. 남지현, 2012, 「도시의 빈 공간을 활용한 지역공동체 활동거점 만들기」, 서울연구원
5. 野原 卓, 2008, 「世界のSSD100 都市持続再生のツボ」, 東京大学 cSUR-SSD研究会

<연구보고서>

1. 남원석, 2014, 「일본 공가 문제의 현황과 대책」, 경기도시개발연구원
2. 이주원 외, 2014, 「사회경제조직 네트워크를 통한 주거재생 혁신클러스터 구축과 정책개선방안」, 서울특별시 사회적경제지원센터
3. 김영욱 외, 2014, 「저소득층 주거지 변천사 연구」, 서울특별시
5. 이재우, 2013, 「영국의 빈집 정비 활용 체계와 수단 고찰」, 대한국토도시계획학회
6. 진영호 외, 2013, 「마을살이 집살이 사람살이」, 국토연구원
7. 도쿄대학, 2013, 「살고 싶은 도시 100」, 21세기 북스
8. 변창흠 외, 2013, 「서울시 리모델링지원형 장기안심주택 사업계획수립 연구」, 서울특별시

<단행본 자료집>

1. 김형국 외, 1998, 『불량주택 재개발론』, 나남신서
2. 고용노동부, 2012, 『사회적기업 자금조달 매뉴얼』

나레 주거재생협동조합