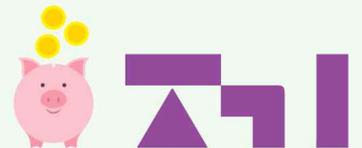




서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적가치평가 연구



연구 책임자 | 성균관대학교 문철우
연구 참여자 | 성균관대학교 이은희
| 한국임팩트투자진흥원 고연경

2016 사회적경제 연구지원사업 결과보고서 서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적가치평가 연구

발행일 2017년 1월 10일
발행처 서울특별시 사회적경제지원센터
서울시 은평구 통일로 684 1동 1층
Tel 02.353.3553 / Fax 02.383.3553
홈페이지 www.sehub.net / 이메일 info@sehub.net
편집총괄 디자인그룹 SNP

* 출처를 밝히지 않고 이 보고서를 무단전제 또는 복제하는 것을 금합니다.

* 본 보고서의 내용은 연구책임자의 개인적 의견이며 센터의 공식적인 의견은 아님을 밝힙니다.

Contents

제1장 서론	7
1. 연구배경 및 목표	8
2. 연구대상	9
3. 연구방법론	10
제2장 사회주택의 사례 연구	13
1. 사례연구	14
2. 분석결과	33
제3장 사회주택의 사회경제적 가치평가	37
1. 조사방법론 및 설계	38
2. 조사결과	43
제4장 사회주택 활성화 전략을 위한 시사점	53
1. 사회주택의 가치평가 방법론	54
2. 사회주택 확산을 위한 전략 대안	57
3. 결론	61
부록1 인터뷰 전문	65
부록2 설문조사지	91
참고문헌	105

표 차례

표 1	사회주택 중 선정된 연구 대상 업체 특성	9
표 2	사회주택 중 선정된 연구 대상의 일반 현황	14
표 3	민달팽이협동조합의 인력 구성 및 현황	15
표 4	민달팽이협동조합의 재무구조 현황(2015년 10월 31일 기준)	15
표 5	함께주택협동조합의 인력 구성 및 운영 현황	20
표 6	재무구조(2015년 3월 31일 기준)	20
표 7	(주)두꺼비하우징의 인력 구성 및 현황	25
표 8	(주)두꺼비하우징의 재무구조 현황(2015년 9월 30일 기준)	25
표 9	(주)건축사사무소더블유의 운영 현황	29
표 10	(주)건축사사무소더블유의 인력 구성	29
표 11	(주)건축사사무소더블유의 재무구조 현황(2015년 9월 30일 기준)	30
표 12	설문의 지표 및 총 문항 수	38
표 13	삶의 질 및 행복도 지표의 참고문헌 및 주요 지표 군	39
표 14	주거 만족도 지표의 참고문헌 및 주요 지표 군	40
표 15	사회주택 가치평가 모델	40
표 16	설문 응답자의 성별 구분	41
표 17	사회주택주거지군 응답자의 거주지별 구분	42
표 18	대조군 응답자의 거주지별 구분	42
표 19	사회주택 거주자의 전반적 삶의 질 측정 결과	43
표 20	사회주택 거주자의 전반적 건강만족도 측정 결과	44
표 21	사회주택 거주자의 건강영역 삶의 질 측정 결과	44
표 22	사회주택 거주자의 심리적 만족도 및 자존감 측정 결과	45
표 23	사회주택 거주자의 사회적 관계 만족도 측정 결과	46
표 24	사회주택 거주자의 생활환경 만족도 측정 결과	46
표 25	사회주택 거주자의 생활환경 만족도 세부요소별 측정 결과	47
표 26	사회주택 거주자의 주택 만족도 측정 결과	48
표 27	사회주택 거주자의 근린 만족도 측정 결과	49
표 28	사회주택 거주자의 관리 만족도 측정 결과	50

표 29	사회주택 거주자의 사회적 유대 만족도 측정 결과	50
표 30	사회주택 거주자의 사회적 배제의 부재 만족도 측정 결과	51
표 31	사회주택 거주자의 자족성 만족도 측정 결과	52
표 32	사회주택 거주자의 경제성 만족도 측정 결과	52

그림 차례

그림 1	민달팽이협동조합의 조직 구조도	15
그림 2	함께주택협동조합의 조직 구조도	20
그림 3	(주)두꺼비하우징의 조직 구조도	25
그림 4	(주)건축사사무소더블유의 조직 구조도	29
그림 5	사회주택 주거만족도 비교분석	48
그림 6	사회주택의 사회경제적 가치의 핵심결정요인	55
그림 7	사회주택의 사회경제적 가치 측정지표	56
그림 8	사회주택 확산을 위한 근린 만족도 강화 전략	58
그림 9	사회주택 확산을 위한 경제성 강화 전략	59
그림 10	사회주택 확산을 위한 복합 전략	60



제 1 장 서론



01 연구배경 및 목표

서울시의 융자지원을 통해 사회주택사업은 활성화되기 시작하였고 이미 일부 사업은 상당한 성공을 보이고 있음. 초기단계의 성공을 기반으로 사회주택사업이 추구해야 할 향후 과제는 사회주택사업모델을 성공적으로 확산하는 전략적 솔루션을 도출하는 것임.

이를 위해서 지금까지 사회주택사업의 경제적 및 사회적 성과와 그 동안 나타난 다양한 문제점 등을 객관적이고 과학적으로 검증해보고 이러한 분석에 기반을 두어 향후의 전략적 확산방안에 대해 경영전략적 전문성에 기초하여 전반적으로 검토할 필요성이 매우 높은 시점임.

- 사회적 가치의 정량화 필요근거
- 서울시 지원 사업으로서의 공공성 근거 제시
- LH 등 관련 기관의 참여 부족 문제 대응 (낮은 수익성 보완)
- 사회주택사업자의 성과 측정 기준 제공 (경제적 성과 外)
- 민간금융과 사회적 금융의 지원 효과 성 측정 및 참여 유발
- 사회주택 확대 재생산을 위한 필수적 기초 분석 가능

이에 본 연구의 목표는 ① 사회주택사업 성과 분석을 수행하고 ② 사회주택사업의 향후 확산전략을 도출하는 데에 있음.

02 연구대상

2015년 이전에 사회투자기금의 용자 지원이 이루어진 사회주택사업업체 9개 중 이미 입주가 이루어져 활발히 사업을 전개 중인 4개 사업을 연구 대상으로 함.

표 1 사회주택 중 선정된 연구 대상 업체 특성

연구대상	용사사업종류	자금투입규모	수혜대상	산업분야	법인형태	사업내용
민달팽이 주택협동조합	소셜하우징 용자사업	5억 원(1차) 3억 8백만 원(2차) 3억 4천3백만 원(3차)	청년 및 신혼부부, 주택임차인	임대업	협동조합	청년층, 신혼부부를 위한 임대주택사업 (임대 후 전대)
함께주택협동조합	소셜하우징 용자사업	5억 4천 5백만 원(1차) 8억 4천만 원(2차)	청년 및 신혼부부, 주택임차인	임대업	협동조합	청년, 여성, 비정규 근로자 등 대상 임대주택사업
(주)두꺼비하우징	사회적 기업 용자사업(1차) 소셜하우징 용자사업(2차)	5천 6백만 원(1차) 1억 3천만 원(2차)	청년 및 신혼부부, 주택임차인	건설업 전대업 부동산업	주식회사	공유주택 임대, 인테리어, 도시재생, 전대
(주)건축사사무소더블유	소셜하우징 용자사업	1억 원	청년 연극인 중 주택임차인	설계 감리	주식회사	건축물의 설계 및 감리 공유주택 임대

03 연구방법론

본 연구는 사회적 경제조직이 창출하는 사회적 가치를 정량적으로 측정하기 위한 목적으로 수행되었음. 사회적 경제조직의 본연의 목적상 경제적 가치와 별도로 사회적 가치의 창출이 조직의 존재 이유가 되고 있기에 이의 측정이 일반 기업과 근본적으로 다르게 수행되어야 한다는 점에서 매우 중요한 사안이라 할 수 있음

사회적 가치의 측정은 무형적인 내용을 정량화하고 동시에 개념적 정의의 범위를 사전에 규정하기 어려운 본질 등으로 근본적으로 매우 어려운 과업이나 위에서 언급된 이유로 반드시 사회적 경제조직의 관점에서는 추진되어야 하는 과제라는 점에서 어렵지만 반드시 수행해야 하는 양면적 성격을 가짐

경제적 가치의 일반적인 개념은 시장가치(market value)와 비 시장가치(non-market value)로 구분되어 정의됨. 시장가치란 재화가 실제로 교환되는 시장이 존재하고, 그 시장 안에서 이루어지는 교환 가치를 의미함. 비 시장가치는 시장 안에서 교환되는 가치 외에 그 재화가 가지고 있는 비계량적 가치를 의미함 (Mitchell 1989)¹⁾

본 연구에서 사용하는 경제적 가치란 선행연구에서 사용한 시장가치 즉 계량화된 가치로, 경제적 가치는 재무제표를 통해서 산출하며, 사회적 가치는 당해 기업의 사회적 편익과 비용을 별도 추산하여 집계하는 방법을 통해 산출함.

본 연구 사업은 연구대상이 되는 6개 업체의 선정이 이루어진 후 각 업체의 사회적 가치에 대한 정성적 문헌 조사, 입주가 이루어진 4개 업체 대표와의 인터뷰, 각 업체의 현 거주민들을 대상으로 한 설문조사의 단계적 방법론에 따라 수행되었음.

1) Mitchell, R. &Carson, R. (1989). Using surveys to value public goods : The Contingent valuation method. Washington, Johns Hopkins University Press.

단계 1 - 정성적 문헌조사

정성적 문헌조사는 기존 언론 기사 및 홈페이지, 한국사회투자에서 공유한 일부 자료 등을 대상으로 업체별로 추구하는 주된 사회적 가치를 이해하고 동시에 용자 지원이 이루어지게 된 배경 및 지원 시점에 나타난 사회적 가치의 정의 등에 대한 배경적 이해를 갖기 위한 목적으로 진행함

단계 2 - 업체 대표 인터뷰

4개 업체의 대표자와 대면 인터뷰가 이루어졌으며, 인터뷰의 내용은 추구하는 사회적 가치를 스스로 어떻게 정의하고 있는가, 구체적으로 어떤 사회적 가치 요소들이 사회적 가치 목적에 부합된다고 판단하고 이를 추구하고 있는가, 또한 이를 추구 내지 달성하는 방식은 무엇인가, 사회주택의 활성화를 위한 방안과 방향성에 대한 의견 등의 질문을 포함하였음.

단계 3 - 인터뷰 이후 피드백 및 추정 근거 확보

연구진은 인터뷰가 이루어진 이후에 업체별로 사회적 가치를 구체적으로 정의하고, 사회적 가치 수혜자의 관점에서 발생하는 사회적 가치를 정량화하는 작업을 수행함.

단계 4 - 사회주택 거주민을 대상으로 한 설문조사 실시 및 결과 분석

사회주택 거주민 및 비교대상 군의 삶의 만족도에 대한 설문조사를 실시하고 거주민 및 비교 집단의 응답 결과를 비교 분석함.

이와 같은 단계에 따라 우선 경제적 가치 창출의 성과와 문제점 도출 및 지속가능성을 위한 전제조건 제시, 사회적 가치 창출의 성과와 문제점 도출 및 사회적 가치의 균형적 달성을 위한 전제조건 제시, 사회주택사업 확산전략을 도출함

그리고 이를 바탕으로 한 확산전략 연구 내용에는 다음의 내용을 포함함

- 사회주택사업의 비즈니스 모델 수정안 - 서울시의 추진계획²⁾ 및 해외사례³⁾ 등 반영하여 고시원 개조, 공유사무실 등 사업 다변화 전략 포함

2) 관련하여 서울시는 최근 고시원을 매입한 뒤 기숙사로 용도변경하고, 화장실·거실 등의 공용공간을 최대한 확장해 함께 사용하는 '셰어하우스' 형식으로 리모델링 해, 10년 이상 1인 거주자에게 공급하는 방안을 발표한 바 있음.

3) 예를 들어 미국의 WeWork, 유사한 모델인 중국의 UR Work 등 다양한 공유공간(Shared Space) 사업모델이 진화 중에 있고 이는 청년창업 및 시니어창업 등의 공간문제해결에 큰 도움이 될 것으로 예상. 이들의 분석을 통한 사회주택 성장모델의 대안 제시가 본 연구에서 가능할 것임

- 사회주택사업의 지역 확산전략 – 지역적 정의 및 고려가 되는 지역요건 제안
- 사회주택사업의 향후 수요 및 성장성 예측
- 사회주택사업의 수익성 평가 및 개선 방안 도출
- 사회주택사업의 사회적 가치 창출 개선방안 도출
- 사회주택사업의 지원형태 (금융, 자원연계, 인큐베이팅, 역량강화, 교육) 개선방안 도출



제 2 장

사회주택의 사례 연구



01

사례연구⁴⁾

본 연구의 대상이 된 4개 업체의 일반 현황은 다음과 같음.

표 2 사회주택 중 선정된 연구 대상의 일반 현황

	민달팽이 주택협동조합	함께주택협동조합	(주)두꺼비하우징	(주)건축사사무소 더블유
설립일자	2014.03.27	2013.10.31	2010.12.	2008.02.01
대표	권지웅	박종숙	김승권, 김미정	이순석
주요사업 및 활동	주택공급 및 임대사업 공정주택거래를 위한 사업	주택 임대, 인테리어, 리모델링	공유주택 공급 및 전대업 인테리어 및 도시재생 사업	건축물의 설계 및 감리, 주택 공급 및 임대
매출액	39,530,640원 (2015년 추정)	13,479,000원 (2014년 기준)	759,110,805원 (2015년 추정)	714,220,219원 (2015년 추정)
직원 수	4명	6명	14명	10명

| 민달팽이협동조합

민달팽이협동조합은 청년 주거문제의 자발적 해결 및 같이 살아가는 공간을 제공하여 공동체에 기반을 둔 주거문화를 구축하고자 하는 목적으로 설립하였으며 협동조합을 통한 임대주택을 제공하여 높은 주거 비용과 사회경제적 불평등으로 새롭게 주거 취약계층으로 대두되고 있는 서울 청년들의 주거문제를 해결하고자 함. 또한 청년들을 둘러싼 주거 문제를 자발적으로 해결하기 위해 청년 당사자가 스스로 비영리를

4) 인터뷰 내용의 요약은 부록을 참조

지향하는 주택협동조합을 운영함으로써 높은 주거비 부담과 낮은 주거 질에 따른 청년 주거문제를 완화하고자 함. 함께 살아가는 공간을 제공하여 개인화와 외로움 및 우울 등을 야기하는 원룸, 고시원 등의 주거문화를 극복하고 ‘공동체’를 지향하는 주거문화를 구축하고자 함.



그림 1 민달팽이협동조합의 조직 구조도

표 3 민달팽이협동조합의 인력 구성 및 현황

구분	부서 명	인원 (명)	업무
경영진	이사회	4	이사회 운영, 중요 사안 처리
사업 팀	공급 팀		주택 공급 및 자금 조달
사업 팀	운영지원 팀		커뮤니티 프로그램 개발 및 입주자 관리

표 4 민달팽이협동조합의 재무구조 현황(2015년 10월 31일 기준)

유동비율	유동자산	15,710,786원
	유동부채	63,600,000원
	비율	24.7%
부채비율	부채	762,150,000원
	자기자본	99,560,786원
	비율	765.5%
이자보상비율	영업이익	24,645,690원
	이자비용	8,308,602원
	비율	2.97%
매출액영업이익율	영업이익	24,645,690원
	매출액	32,942,200원
	비율	74.8%
매출액증가율	2014년 매출액	5,260,000원
	2015년 매출액(추정)	39,530,640원
	비율	651.5%
과거 3년간 순이익 달성여부	2013년	-
	2014년	2,250,717원
	2015년 (추정)	19,872,943원

가. 경제적 가치

(1) 임대비용의 감소

빈집프로젝트(시세의 80% 이하 설정)의 조건으로 입주자 입장에서 평당 임대료와 보증금 감소 경제적 효과 발생. 조합과 임대인이 주택임대 계약을 할 경우 임대인은 각각의 계약에 따른 중개 비 부담과 공실에 대한 리스크를 줄일 수 있으며 이에 조합은 임대인으로부터 시세보다 저렴하게 주택을 임대할 수 있음.

(2) 임대재계약 빈도의 저하에 따른 비용(이사비, 부동산 거래 수수료 등) 감소

2년 계약 후 새로운 거주공간을 찾아야 하는 노력과 비용이 발생하는 고시원 및 원룸 대비 해당 이사 비용 축소에 따른 경제적 이득 발생. 이사 짐 이동 비용의 감소(통상 1인 이사 시 택하는 봉고 및 트럭 대여비 10만 원 및 운전자 인건비 5만 원 등 최소 15만 원 선 비용의 감소). 그리고 부동산 거래 관련 수수료 절감.

(3) 생활비용의 감소

거주민 간의 비정기적 물물교환 혹은 중고 거래, 여유 있는 물건의 나눔 등을 통한 생활비용 감소.

(4) 임대료의 재투자를 통한 수익원 창출

입주 조합원의 임대료 중 일부(각각 입주 조합원의 조합 지불 월세 중 10%)는 또 다른 주택을 위한 기금(달팽이 기금)으로 적립되며 달팽이집 1,2호를 통해 1년 간 1400만 원을 적립하는 등 순환 모델 구축 중.

나. 사회적 가치

(1) 청년가구 보증금 절감

- 측정방식 : 임차인에게 발생하는 보증금 절감효과는 유사 평수의 일반 보증금 대비 사회주택의 보증금 차이로 정량화
- 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 누적 임대기간 × 평균 보증금 절감액

(2) 청년가구 월 임대료/관리비 절감

- 측정방식 : 임차인에게 발생하는 월 임대료/관리비 절감효과는 유사 평수의 일반 월 임대료/관리비 대비 사회주택의 보증금 차이로 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 거주기간 × (월 임대료 절감액+ 월 관리비 절감액)

(3) 청년가구 이사비 절감

- 사회적 가치 측정방식 : 임차인에게 발생하는 이사비 절감효과는 사회주택이 제공하는 최장 거주 기간을 통해 줄일 수 있는 이사율을 이용하여, 기간 내 발생하지 않은 이사비용으로 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 사회주택 최장 거주 시 감소되는 이사율 × 이사 시 발생하는 총 비용 / 최장 거주 기간

(4) 청년가구 삶의 질 개선 : 치안 안정성

- 추정근거 : 민달팽이협동조합의 공동 주거체제는 늦은 밤 귀가 시 거주인들 간의 도움 제공 등 여성 등 취약자의 심리적 안정감 확보에 기여
- 사회적 가치 측정방식 : 입주자의 성범죄 예방을 통한 사회적 가치 추정액으로 대체하여 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 한국 성범죄 비율 × 성범죄 피해자가 겪는 경제적 비용

(5) 청년가구 삶의 질 개선 : 우울증 해소 효과

- 추정근거 : 민달팽이협동조합의 거주민들은 거주 공간의 창문을 모두 열어두고 생활하는 등 심리적 여유 및 안정감 획득, 심리적 물리적 공간의 확장에 따른 정서적 안정(산술 적으로 계산 시, 4명 10평 동시 거주 시 $1/n=2.5$ 평이 아닌, 10평의 많은 부분인 공동구역을 거주민 본인이 자유롭게 사용함에서 비롯되는 안정감 제공), 정상적인 삶을 영위한다는 측면에서 '사람답게 산다'는 느낌, 거주민들과의 관계망 형성에 따른 심리적 안정, 고립의 해소에 따른 행복감의 상승
- 사회적 가치 측정방식 : 입주자의 우울증 예방을 통한 사회적 가치 추정액으로 대체하여 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 한국 20대 우울증 비율 × 한국인 1인당 우울증으로 인한 사회경제적 비용

(6) 청년가구 삶의 질 개선 : 식습관 개선

- 사회적 가치 측정방식 : 식습관 개선 효과는 불규칙한 식사와 관련된 질병 예방을 통한 사회적 가치 추정액으로 대체하여 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 한국 20대 불규칙한 식사와 관련된 질병 발생 비율 × 1인당 식습관 관련 질환에 대한 사회경제적 비용

(7) 청년가구 삶의 질 개선 : 소음 감소 효과

- 사회적 가치 측정방식 : 일반 고시원 대비 사회주택 거주 시 줄어드는 소음 감소 효과를 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 층간 소음 발생에 대한 정신적 손해 배상액 × 소음 감소를 느끼는 사회주택 거주인 비율

(8) 지역사회 활성화

- 청년 주거 공동체를 중심으로 주변 세입자 등 지역사회 네트워크 구축
- 동선동 1가 85-62번지 주변 지역사회 네트워크 운영 사례 : '우리 동네 이상한 헌책방' 공간 중심 청년과 지역 주민의 만남의 공간 기획 및 운영 : 성북 신나, 연극인 모임 도킹 등
- 달팽이집 2호 지역사회 네트워크 운영 사례 : '평상 만들기', '과일 청 이웃 초대', '마을 어린이 영화 초대' 등 달팽이집 담장을 넘어 이웃과 소통하려는 시도를 통해 관계망이 마을로 확장되고 그 효과로 안전 망 형성
- 청년 네트워크 참여 사례 : 달팽이집 2호 주변 홍은동 '이웃 기웃 협동조합' 청년 네트워크 형성

(9) 부수적 사회적 가치⁵⁾

- 취업 등 정보, 지식공유 : 주변 또래 그룹의 정보가 취업에 미치는 영향
- 공동생활의 행복감 : 친족 같은 공동체 구성원의 존재가 정신건강에 미치는 영향
- 지역공헌, 사회참여 : 아동 돌봄, 지역 공동체 복원, 지역 내 주민 교류가 정신건강과 지역발전에 미치는 영향
- 공유 경제 활성화 : 공유 경제 활성화에 기여하는 사회적 가치 창출할 수 있음
- 연계 비즈니스 모델 확산 가능성 : 공동육아, 코-하우징 등 연계 비즈니스 모델 확산 계획에 따른 영향 (출산과 결혼 빈도수 상승 영향)
- 사회 기여에 따른 자존 가치의 상승 : 거주민의 월세 일부를 신규 건축 투자 금으로 활용함으로써 사회 기여에 대한 자긍심 고취
- 지역 사회 교류 : 인근 지역 주민과의 인적 네트워크 형성

다. 사회주택 향후 활성화 전략에 대한 시사점

(1) 관련 분야 전문 인력의 구축

민달팽이주택협동조합의 경우, 사회주택의 사업 운영자들이 모두 비전문가들이며 사업에 대한 공공성만을 바탕으로 사업에 참여한 까닭에 운영 시 전문지식의 부족 체감, 따라서 정책 관련 지식의 학습 기회 제공 혹은 전문 인력 지원이 필요할 것으로 보임.

(2) 인근 거주민의 협력적 구조 구축

공공임대를 위한 가옥 리모델링 및 사업 운영 계획 공유 시 인근 거주민의 반대가 장애 요인으로 작용, 따라서 공공임대 건축물 건축과 인근 집값의 변동의 상관관계 없음에 대한 학습 기회 제공 필요.

5) 주 : 본 연구에서 정량화 되지는 않았으나 중요한 사회적 가치 발생 요소로 인식되는 부분임

(3) 주택사업 특수성을 고려한 탄력적 계약 방안 필요

일반적으로 공공임대의 계약 기간은 5년인 바, 5년 후 계약 만료와 관련한 변동 사항에 대한 대처 방안 수립 필요, 이에 따라 매입 위주의 전략 혹은 공기업과의 장기 임대 거래 등에 대한 다양한 정책적 지원 필요.

| 함께주택협동조합

주택 가격과 임대료가 매년 기하급수적으로 상승함에 따라 국가의 정책과 제도 개선에 기대지 않고 당사자가 스스로 주거 문제를 해결하고 주거복지를 누리기 위해 사업을 시작함. 특히 1인 가구가 전체 가구 수의 25%를 넘어서고 있음에도 1인 가구 대상의 주거 문제 해결을 지원하는 재정 보조 정책과 사회 제도는 매우 미흡함. 1인 가구 자는 가족을 이룬 세대에 비해 상대적으로 경제적 기반이 약해 매달 발생하는 지출로 자본 축적의 기회를 박탈당하며 삶의 질일 악화되고 있음. 상대적 약자라 할 수 있는 1인 가구자의 주거 부담을 함께 해결해야 하는 것이 사회적 과제이자 조합의 과제라 여기고 1인 가구 공동주택 건설을 조합의 첫 번째 사업으로 설정함.

함께주택협동조합이 제시하는 주거 안정의 개념은 주거비용의 안정성 VS 거주 기간 동안 안정적으로 거주할 수 있는 주택으로 보장되는 안정성을 말함

부동산 가격 형성 과정의 비합리성에 대해서는 시장 주택 가격이 사용 가치를 기준으로 하기 보다는 부동산의 임대 수익 개발 수익을 먼저 생각하고 집주인이 가격 책정 하므로 거주자 입장에서는 불합리한 가격이 책정되었다고 할 수 있음. 시장 가격의 80%의 기준이 거주자의 입장에서는 합리적일 수 있음. 이에 따라 80% 기준에 맞추어 책정된 가격에 공급을 하는 것이 바람직할 것으로 판단됨. 토지의 가격은 주변의 개발상황 및 시장 등의 요건에 의하여 만들어진 가격 즉, 미래의 가치를 기준으로 현 시세가 정립됨. 중요 모순은 부동산이라는 물건의 이용자가 바뀔 때마다 발생하는 가격 변동이 중요하다는 측면에서, 시세차액을 시장기준이 아닌 주택이라는 건물을 유지 관리 하는 데 드는 비용 기준으로 산정 기준을 바꾸었으면 함.

이러한 상황 속에서 함께주택협동조합의 사업전략을 아래와 같음

- 조합을 통해 개인이 감당하던 주택 문제를 공동이 함께 해결해 나감으로써 협동의 이점과 협동조합의 강점을 부각
- 조합 주택의 강점인 거주자 네트워크를 활성화함으로써 주택 운영 관리 및 주거를 비롯한 일자리 문제, 이웃과의 갈등 문제, 계층 분리의 문제 스스로 해결
- 주택을 공공재로 바라보고 공적 개입의 중요성을 인식하여 정부와 지자체의 정책적, 재정적 지원의 필요성을 부각함과 동시에 민관협력의 중요성을 제기

- 주택 신축이 아닌 리모델링을 선택하여 도시의 시공간의 역사를 이어가고 노후주택 재생의 사회문화적 가치 부각

함께주택협동조합의 조직 구조는 다음과 같음



그림 2 함께주택협동조합의 조직 구조도

표 5 함께주택협동조합의 인력 구성 및 운영 현황

구분	부서 명	인원 (명)	업무
이사회	이사장	1	조합 운영에 실질적으로 필요한 사항을 결정, 집행하는 이사회 운영
	조직위원회	1	조직 운영, 사업기획, 조합원 모집 등 조합의 전반적 사항을 담당
	재정위원회	1	출자금을 비롯한 조합의 재정 전반 사항 운영
	건축시설위원회	1	각 주택을 건설하고 시설을 점검 관리하여 주택 수선 사업 운영
	거주자위원회	1	각 주택 별 거주자 회의 대표자로 구성, 주택 운영 과년 사항 점검, 계획
감사		1	조합의 건전한 운영을 위해 업무 재무 상태 등 감사

표 6 재무구조(2015년 3월 31일 기준)

유동비율	유동자산	47,599,634원
	유동부채	33,852,780원
	비율	208.3%
부채비율	부채	784,885,930원
	자기자본	500,000원
	비율	156977.2%
이자보상비율	영업이익	-17,231,470원
	이자비용	7,813,422원
	비율	-2.2%

매출액영업이익율	영업이익	-17,231,470원
	매출액	13,479,000원
	비율	-127.8%
매출액증가율	2013년 매출액	0
	2014년 매출액	13,479,000원
	비율	
과거3개년 순이익 달성여부	2013년	설립 이전
	2014년	-
	2015년 (추정)	-2,569,036원

가. 경제적 가치

(1) 임대비용의 감소

- 저렴한 임대료로 주거 서비스를 제공하여 입주민의 주거비 부담을 감소시킴
- 시세보다 저렴한 비용에 보다 윤택한 환경 거주 혜택 제공
- 시장 가격의 임대료 상승률⁶⁾에 준하지 않고 1년 단위 리뷰를 통하여 적절한 임대료 책정

(2) 건물주의 부의 증대

- 건물주의 건물 가치 상승
- 기대하지 않았던 임대료의 발생
- 임대재계약 빈도의 저하에 따른 비용 감소
- 이사비용, 부동산거래 수수료 등

(3) 생활비용의 감소

나. 사회적 가치

(1) 주거 복지의 증진

조합이 주택을 소유하여 임대료 인상 없는 안정된 주거공간을 제공함으로써, 개인이 감당하던 주거 문제를 공동으로 해결하고 거주 조합원들의 주거 복지를 증진함

6) 임대료 상승률 : 연 5%

(2) 조합의 지역사회 기여

- 조합이 위치한 지역 내 조합, 마을 기업, 일 공동체로 구성되어 있는 상호부조 조직인 동네 금고에 참여하여 월 10만 원의 회비를 납부함으로써 조직의 자생성 강화 지원
- 입주자가 지불 가능한 임대료를 책정하고 운용함으로써 지역의 부동산업자와 지주들의 임대료 책정에 대한 문제의식 고취
- 쾌적한 주거공간을 제공함으로써 지역의 민간임대주택의 주거조건 개선 효과 기대

(3) 고용 창출 효과

- 지역 내 각 분야의 전문가 중심으로 구성된 발기인들의 적극적이고 자발적인 참여로 초기 사업 필요 인력자원 확보
- 지역 내외 조합의 철학에 동의하는 건축가 및 시공업체 고용에 따른 고용 창출 효과
- 입주자 참여를 통한 거주자 네트워크 형성을 통한 비즈니스 모델 제시
- 주택 설계, 시공, 입주 후 관리 등 단계 별로 입주자 참여 프로세스를 구축하여 공사 만족도를 높이고 거주 조합원 간 네트워크를 활성화하여 상호 협력 및 이웃과의 돌봄 관계 복원
- 사랑방을 열린 공간으로 사용함으로써 인근 지역 주민과의 교류 환경 조성

(4) 주거공간의 효율적 이용 방안 제시

- 공유 가능한 주거 공간을 마련하고 공용공간 일부를 마을 운영을 위한 공간으로 사용하여 작은 주거 면적에서도 풍요로운 삶을 누릴 수 있는 방법을 제시함.

(5) 환경오염 방지 및 주거지 재생기여

- 리모델링을 통해 철거에 따른 경제적, 환경적 비용을 절약하고 폐자재 발생과 처리에 따른 환경 오염 방지 및 노후주택 개선과 주거지 재생에 기여

(6) 협동조합의 순기능 강화

- 자주적, 자립적인 협동조합 활동을 통해 구성원의 복리증진과 상부상조 도모
- 입주자는 모두 거주 조합원이 되어 거주자 회의에 참여하고 주택을 관리, 나아가 조합원 출자금을 통해 사업비 일부를 마련하여 공공과 민간이 협력하는 사회주택 모델 구축
- 조합원의 출자금으로 총 사업비의 약 20% 마련, 입주자 (소비자) 스스로 공급을 해결하고 사회 문제를 적극적으로 해결함으로써 협동조합의 순기능 발휘

(7) 주거 문제를 기반으로 한 다양한 사회문제 해결 확산 효과

- 입주 조합원에 의해 구성되는 거주자 네트워크를 바탕으로 주거 문제뿐 아니라 다양한 사회문제 (고독사, 계층 분리, 이웃과의 갈등)를 함께 해결해 나감으로써 주택에서 마을로, 마을에서 사회로의 참여를 유도

(8) 취약계층에 집중한 주거 문제 해결 효과

- 청년, 여성, 비정규직 근로자, 사회활동가 등에게 임대료 부담이 낮은 주택을 제공함으로써 취약계층에 집중한 주거 문제 해결 효과 기대

(9) 삶의 질 향상 (삶에 대한 만족도 증대)

- 시세보다 더 낮은 가격으로 훨씬 나은 주거 환경에서 거주함으로써 삶에 대한 만족도 증대

(10) 정서 안정에 대한 효과

- 공동 주거의 사회주택 커뮤니티 생활의 안정성을 통한 심리적 안정
- 주거가 안정됨에 따른 개인 업무의 집중도 증가

(11) 부동산의 가치에 대한 재 이해

- 부동산의 가치를 재산 증식을 위한 가치로 만들어내지 않고 사용 가치에 의해 가격 책정되고 이에 발생하는 차액 가치는 개인 귀속이 아닌 공적 영역에서 골고루 나눠 쓰게 하는 시스템으로 나아가게 하는 인식의 전환 제시

(12) 분배가치 지배구조에 대한 인식의 전환 제시

다. 사회주택 향후 활성화 전략에 대한 시사점

(1) 재정적 구조의 정립

- 사업이 지속 가능한 조건을 갖기 위한 재정적 구조 및 운영이 가능한 구조가 되어야 함. 그러나 공급 비용 측면에서 현 상황은 수익과 지출이 원활하게 돌아가지 못하는 구조로 보임. 임대비를 시세의 80%로 낮출 시 운영비의 수준도 이와 맞으면 좋을 듯 하나 운영비는 높으나 임대비만 저렴한 순환의 반복으로 운영하는 민간업체의 재정적 부담만 가중되고 있음. 사업의 지속 가능성을 위해 운영 구조를 들여다보고 그 가치를 같이 고민하는 환경이 주어지기를 희망 함

(2) 지원 금액의 증가

- 토지 임대 사업을 저리로 서울시에 지원하여 주고 있으나(사회경제조직 대상 임대 이율이 연 2%이었으나 지속 문제 제기하여 연 1% 경감되었음) 그것만으로는 불충분한 상황
- 보수비에 대한 평가를 건물 사용 연한 및 잔존 연한을 기준 감정 평가하여 해당 금액에 대한 일부 효율만 보전하여 주는 것이 현 상황

(3) 시세에 대한 측정 기준

- 사회주택의 요건인 시세의 80%를 지키기 위한 측정의 방법론에 대한 이슈 있음

| 두꺼비하우징

현금 기부 등 단순 공헌 외의 사회 환원 및 공헌 방안에 대한 고려 끝에 본 사업 구축, 집수리 및 건축의 역량을 보유한 이들이 관련된 활동을 하는 동시에 사회 공헌을 할 수 있는 방안을 모색하여 두꺼비하우징 설립

(주)두꺼비하우징이 추진하는 사업명은 공가(共家), ‘비어있는 공가(空家)에서 함께 사는 공가(共家)로’로 통합적인 도시 재생을 모토로 커뮤니티 및 주거 복지 주거의 물리적 기능 및 사회적 기능 통합적 재생을 목표로 함.

공가 리모델링 사업은 입주민에게 주변 시세보다 저렴하게 주거를 공급하여 주거비 부담을 개선시킬 수 있을 뿐 아니라 소외되고 삭막한 환경에서 입주민 사이의 친밀감을 높이고 어색함을 줄이는 아이스 브레이킹을 실시하고 리모델링 작업 중 일부에 참여시킴으로써 소속감을 높이는 활동을 하여 주거 및 마을 공동체의 지속성을 높이고자 함.

지역 쇠퇴의 원인이 되는 빈집을 리모델링하여 사회적 자본화함으로써 지역재생 기반의 마련을 통한 지역 단체와의 협력, 지역의 니즈에 맞춘 다양한 모델 활용, 사회경제조직의 지속 가능한 비즈니스 모델을 개발함

조직 구조는 아래와 같으며 총 직원수는 14명

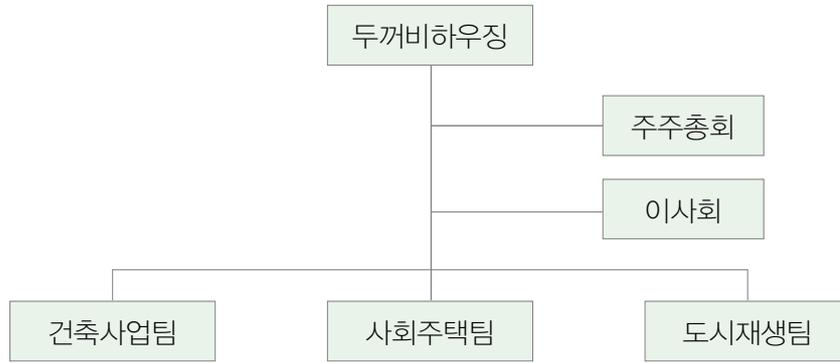


그림 3 ㈜두꺼비하우징의 조직 구조도

표 7 ㈜두꺼비하우징의 인력 구성 및 현황

구분	부서 명	인원 (명)	업무
부서	경영진	3	경영 총괄
	경영지원	1	행정, 총무
	도시재생	3	마을 만들기, 주거환경관리사업 등
	건축	5	설계, 시공, 감리 등
	사회주택	2	사회주택 공급 및 관리

표 8 ㈜두꺼비하우징의 재무구조 현황(2015년 9월 30일 기준)

유동비율	유동자산	248,304,890원
	유동부채	284,052,245원
	비율	87.4%
부채비율	부채	527,722,245원
	자기자본	-74,923,877원
	비율	-704.3%
이자보상비율	영업이익	-187,350,705원
	이자비용	4,935,582원
	비율	-38%
매출액영업이익율	영업이익	-187,350,705원
	매출액	569,333,104원
	비율	-32.9%
매출액증가율	2014년 매출액	790,247,672원
	2015년 매출액(추정)	759,110,805원
	비율	-3.9%
과거 3개년 순이익 달성여부	2013년	164,493,166원
	2014년	-218,048,955원
	2015년 (추정)	-139,739,581원

가. 사업소개

사업명은 공가(共家), ‘비어있는 공가(空家)에서 함께 사는 공가(共家)로’ 통합적인 도시 재생을 모토로 커뮤니티 및 주거 복지 주거의 물리적 기능 및 사회적 기능 통합적 재생을 추진

공가 리모델링 사업은 입주민에게 주변 시세보다 저렴하게 주거를 공급하여 주거비 부담을 개선시킬 수 있을 뿐 아니라 소외되고 삭막한 환경에서 입주민 사이의 친밀감을 높이고 어색함을 줄이는 아이스 브레이킹을 실시하고 리모델링 작업 중 일부에 참여시킴으로써 소속감을 높이는 활동을 하여 주거 및 마을 공동체의 지속성을 높임

지역 쇠퇴의 원인이 되는 빈집을 리모델링 하여 사회적 자본화함으로써 지역재생 기반의 마련을 통한 지역 단체와의 협력, 지역의 니즈에 맞춘 다양한 모델 활용, 사회경제조직의 지속 가능한 비즈니스 모델 개발

수도권 실질 매매 가격의 지속적 하락과 전세 가격의 상승, 1~2인 가구 증가로 인한 중 저소득층 월세 주택 수요 증가

(1) 사업특징

넓은 집이나 에너지가 새는 집을 고쳐 쾌적하고 따뜻한 집, 생명이 숨 쉬는 행복한 집으로 만들고 행복하게 사는 마을, 사람과 자연이 공존하는 지역사회를 만들고자 하는 목표로 설립, 은평구 소재 산새마을 및 산골마을 도시재생 사업 수행

주거환경관리사업 대상자, 재개발·재건축 해제지역 및 진행이 미비한 지역 등 노후주거지 밀집 지역을 대상으로 주택 선정하여 리모델링 후 공유주택 공급

건축가, 시공 기술자 등과 함께 사업을 전문가 그룹의 서포터 네트워크 운영

공유주택 및 재생의 이슈화를 위한 국내외 사례 발표와 패널 토의 컨퍼런스 운영

향후 장애인 및 독거노인 등 돌봄 필요 약자 위한 서포티브 하우스 및 지역의 자생력을 높이기 위한 CRC(Community Regeneration Corporation, 지역재생기업) 기반 조성 예정

(2) 사업 발전 과정

• ‘공가’ 빈집 프로젝트 :

- 2014년 2월 은평구 지역 내 빈 집의 현황에 주목, 건축사 모임에서 본 사업 출발
- 임대 : 은평구 증산동 내 80평 수준 집 임대 (철거하기 어려우나 방치된 집)
- 보증금의 납부 : 총액 4천만 원, 엔젤 펀드 기금 활용
- 수리비의 충당 : 건축사 모임 자비로 충당
- 기타 : 재개발이 안 될 확률이 높고 재개발 지역 내에 묶여 신축은 불가능하지만 마당이 매우 큰 커다란 단독주택이었음

- 사회적 특성 : 은평구는 2014년 당시 재개발 가능 혹은 해제에 대한 규정이 애매한 상황이었음.
- 역세권(역과의 거리 걸어서 5분 소요)의 장점을 기준으로, 사회주택을 필요로 하는 이들에게 공급할 목적으로 쉐어하우스로 개축
- 수리 내역 : 단열 공사, 총 6명 공동거주 가능한 형태(1인 1실 구조)로 구조 변경, 주방 수리, 화장실 3개 수리, 큰 거실 2개 수리, 세탁실 별도 구축
 - 토지 임대 부 사회주택
- 서울시(SH)가 매입한 토지 내에 두꺼비하우징이 건축(30~40년 간 사용이 가능한 건물 기준) 후 장기 사용
 - 재생 프로젝트
- 사업의 목적 : 궁극적으로 주거 문제 해결하며 동시에 삶의 문제 해결하려면 도시에서 커뮤니티가 활성화된 삶을 영위하는 것이라는 판단 하에 시작
- 은평구 한샘 산골마을 외 총 4 곳 진행
- 여수, 동해 등에 도시 재생 특별법 생기며 복지 지역으로 선정, 관련 사업 검토 중
- 낙원동 재건축 해제되며 한옥화하려 하나 상업 공간으로 바뀌는 중
- 마을에서 활동 시, 해당 용역 인부 혹은 사업주에게 주민이 직접 급여를 줄 수 없으므로 대부분 공공기관이 주체로 담당하거나 재생사업 종합 계획을 수립하여 해당 용역을 민간단체 혹은 민간사업체에게 요청 함
- 용역 사업에 대한 인건비 수준의 매출 발생
- 쇠락한 지역을 도시 재생 프로젝트의 대상으로 선정 후 그 결과에 대하여 관찰하려면 최소 30년 이상 소요되어야 하는 바, 결과의 측정에 대하여 장기적 안목이 필요하므로 사업 추진 당시 즉시 측정 불가에 문제점 보유

나. 경제적 가치

(1) 임대비용의 감소

- 저렴한 임대료로 주거 서비스를 제공하여 입주민의 주거비 부담을 감소시킴
- 시세보다 저렴한 비용에 보다 윤택한 환경 거주 혜택 제공

(2) 건물주의 부의 증대

- 건물주의 건물 가치 상승
- 기대하지 않았던 임대료의 발생

(3) 임대재계약 빈도의 저하에 따른 비용 감소

- 이사비용, 부동산거래 수수료 등

(4) 생활비용의 감소

다. 사회적 가치

(1) 커뮤니티의 형성(공동체 주택)

- 주거에 소통과 나눔, 어우러짐 등의 요소를 담음으로써 미성숙한 사회의 일부를 성장시키고자 함

(2) 공통 관심사를 가진 이들과의 교류 및 관계망 형성을 위한 공간으로 활용

- 공유주택지역 사회 교류

라. 사회주택 향후 활성화 전략에 대한 시사점

(1) 빈 집 프로젝트

- 주택 임대사업의 특수성 : 가옥의 소유자는 무료로 리모델링 지원을 받음으로써 집의 가치가 올라가는 혜택을, 세입자는 저렴한 가격에 쾌적한 공간에서 생활한다는 혜택을 얻으나 사업의 주체인 두꺼비하우징은 이들의 가운데에서 그들의 요구사항에 차이기만 할 뿐 가시적인 이익을 얻지 못함.
- 지원 사업의 한계 : 서울시의 지원이 점점 축소되고 있는 추세
- 공급 측면의 어려움 : 심하게 노후화 되지 않고 법적 문제가 없는 단독주택은 점점 줄고 있는 추세

(2) 토지 임대 부 사회주택

- 투자비 10억 원 소요 예상 시, 건물의 평가액이 10억 원으로 평가 받았을 시 은행에 대출을 할 때는 해당 가치의 70~80%만 인정이 되므로 부족분인 20~30%(3억 원 선)에 대한 보증이 불가능하여 높은 투자비용 발생 함
- 건축비는 감가상각되나 토지비는 지속적으로 상승하는 바, SH는 토지 수익을 취하게 되나 결론적으로 민간사업자인 두꺼비하우징 등은 구조적으로 금전적 이익을 취하기 힘든 사업이라는 주장
- 투자 임대 부 사업 추진 시, 공공의 토지에 민간사업자가 투자 시 해당 사업에 대한 보증이 절실함 : 재무적 보증 및 공적 보증(공적 기관의 보증)을 통한 위험 최소화 필요
- 따라서 가치 평가 위험이 큰 까닭에 사업에 적극적으로 참여하기 쉽지 않으므로, 이와 관련한 제도적 뒷받침을 기대함

(3) 장기 금융 지원

- 주택 도시 기금은 장기 토지 보증이 현재 불가능 하므로 민간사업자가 관련 사업 수행 시 5년 만기의 단기 보증을 활용해야 하므로 큰 위험 보유 상태
- 두꺼비하우징의 경우에도 한국사회투자자의 투자기금 및 주택 기금의 사용이 불가해지면 현실적으로 사업을 운영할 수 없게 되는 상황이라는 주장임
- 국토부 주관 국민주택기금의 경우 임대 아파트 설립 시 대출이 가능하므로 민간주택업자 및 뉴스테이 사업자들이 적극 활용하고 있으나 사회주택 사업자들은 사용이 어려운 상태이며, 이에 대한 불가 사유에 대하여 서울시가 보증 관계가 되어 준다면 문제의 해결이 될 것으로 기대함

I (주)건축사사무소 더블유

조직도는 다음과 같으며 총 직원 수는 10명

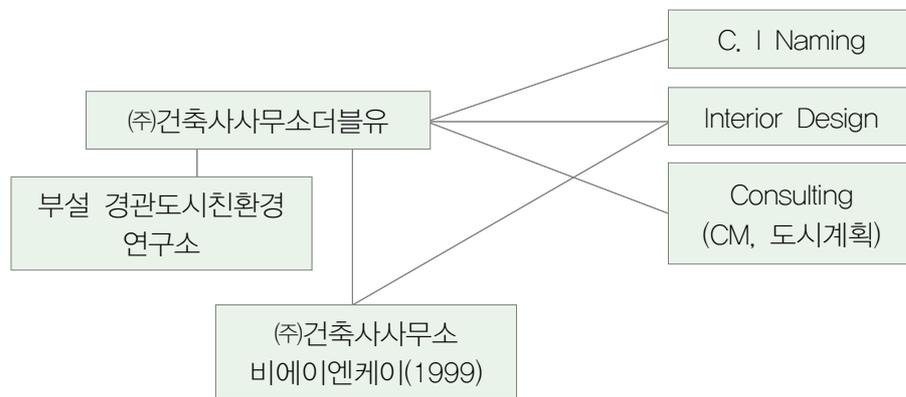


그림 4 (주)건축사사무소더블유의 조직 구조도

표 9 (주)건축사사무소더블유의 운영 현황

구분	부서 명	인원 (명)	업무
경영진	총괄	2	건축계획, 설계, 감리, 수주
연구소	경관도시친환경연구소	1	BIM 활성화 방안 등 연구 활동
설계실	디자인1실	2	기획 설계, 일반 건축
설계실	디자인2실	3	환경플랜트, 발전소, 현상설계
경영지원	경영기획실	2	경영지원, 계약, 인사, 총무

표 10 (주)건축사사무소더블유의 인력 구성

대표 이사	대표 이사	연구 이사	이사	팀장	팀장	사원	사원	실장	주임
이순석	백민석	소갑수	엄종철	이길훈	박진주	김정우	손지혜	박성희	이보경

표 11 (주)건축사사무소더블유외의 재무구조 현황(2015년 9월 30일 기준)

유동비율	유동자산	172,318,654원
	유동부채	53,714,506원
	비율	320.8%
부채비율	부채	53,718,764원
	자기자본	217,217,093원
	비율	24.7%
이자보상비율	영업이익	6,170,070원
	이자비용	967,750원
	비율	6%
매출액영업이익율	영업이익	6,170,070원
	매출액	535,665,164원
	비율	1.2%
매출액증가율	2014년 매출액	876,152,114원
	2015년 매출액(추정)	714,220,219원
	비율	-18.5%
과거3개년 순이익 달성여부	2013년	21,992,015원
	2014년	68,042,511원
	2015년 (추정)	7,017,864원

가. 사업소개

- 사업목적 : 민간과 공공이 함께 서민 주거복지 및 환경 개선을 목적으로 공유 개념을 도입하여 함께 하는 사회를 실현하고자 하는데 그 목적이 있음
- 사업특징 : SH공사의 '성북구 삼선동 토지임대 부 공동체주택 시범사업'에 선정되어, SH공사로부터 토지를 임차하고 건물 매입하여 사업 수행, 건물의 리모델링 후 셰어하우스의 형태로 주변 예술인 및 관련 학생들에게 임대하는 사업으로, 사업대상 주택을 '배우의 집'으로 명명함.
- 사업환경 : 성북구 삼선동(대학로와 인접하여 1,000여명의 연극인이 거주하는 주거지이자 문화예술 활동이 활발한 지역이지만 낙후공간이라는 인식이 강한 곳으로 도시재생 차원의 관심이 높음)의 지역적 특색 활용
- 사업전략 : 건축 시 배우들의 연습 및 주민과의 소통을 위한 공간 및 마을 텃밭 제작, 공동주방과 마을 극장, 층별 공용거실을 제작하여 사회주택으로써 특색 살림

나. 경제적 가치

(1) 임대비용의 감소

기존 셰어하우스 대비 발생하는 전대 수입이 상대적으로 높으며 시세보다 저렴한 비용에 보다 윤택한 환경 거주 혜택 제공

(2) 관리 비용의 감소

마을 커뮤니티 시설의 대여 수입의 일정 부분을 전체 관리비에 반영하여 입주자의 경제적 부담 감소

(3) 입주민의 보증 대출 부담 경감

고정 급여가 없으므로 소득 증명 자료를 미 보유하여 대출이 불가한 입주민의 직업 특정을 고려하여 더블유 대표의 개인 신용을 기반으로 신협이 보증 하에 입주민 대출 혜택 제공

다. 사회적 가치

(1) 커뮤니티의 형성(공동체 주택)

주거에 소통과 나눔, 어우러짐 등의 요소를 담음으로써 미성숙한 사회의 일부를 성장시키고자 함

(2) 입주자 간 시너지 발생

입주자를 연극인을 대상으로 함으로써 공동체주택의 특수성 부여하고 공통 관심사를 가진 이들과의 교류 및 관계망 형성을 위한 공간으로 활용

공유주택, 공동체주택, 사회주택 거주자들 및 마을 주민과의 소통을 증대하고 사회주택 거주자들 간의 관계망 형성을 위한 ‘찾아가는 시네마’ 서비스 운영

(3) 주거의 질 개선

입주민의 건강 개선을 목표로 하며 옥상 텃밭 직접 재배를 통한 친환경 건강 채소 섭취

(4) 지역 사회 교류

인근 지역 주민과의 인적 네트워크 형성을 위한 옥상 공간의 텃밭 공동화, 마을 주민이 언제든지 활용 가능한 1층 공용 공간 제공을 통한 마을과의 연결성 구축하고 마을 미디어를 활용한 동네 거점 형성

(5) 문화예술인의 작업 환경 개선

고정 급여가 없어 기초 생활의 장애를 겪는 문화예술인의 주거 가치 창출을 통한 기술 가치의 연동 효과 (가옥 옥상에 연기 연습을 위한 스튜디오 설치, 직업의 특성을 고려하여 타 사회주택과 달리 1인 1화장실 겸 욕실 제공 및 개인 영역 최대한 제공, 예술 가치 보전과 예술 가치 발현을 위한 기초 환경 제공). 이를 통해 예술 활동 지원을 통한 발현의 아지트 형성

라. 사회주택 향후 활성화 전략에 대한 시사점

지나친 공공성(기준 모호), 지원으로부터 자립 의지 및 자본주의 기업의 이윤 추구 긍정의 3축으로부터 균형된 시스템(제도), 순환구조 필요하다는 견해.

사회주택의 인증 제도화 및 이를 통한 공공성의 정책적 기준 마련 필요.

사회주택의 지속성을 위한 제도적 뒷받침 필요.

02 분석결과

| 청년가구 보증금 절감

- 사회적 가치 요소의 정의 : 임차인에게 발생하는 보증금 절감 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 임차인에게 발생하는 보증금 절감효과는 유사 평수의 일반 보증금 대비 사회주택의 보증금 차이로 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 \times 누적 임대기간 \times 평균 보증금 절감액

| 청년가구 월 임대료/관리비 절감

- 사회적 가치 요소의 정의 : 임차인에게 발생하는 월 임대료/관리비 절감 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 임차인에게 발생하는 월 임대료/관리비 절감효과는 유사 평수의 일반 월 임대료/관리비 대비 사회주택의 보증금 차이로 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 \times 거주기간 \times (월 임대료 절감액 + 월 관리비 절감액)

| 청년가구 이사비 절감

- 사회적 가치 요소의 정의 : 임차인에게 발생하는 이사비 절감 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 임차인에게 발생하는 이사비 절감효과는 사회주택이 제공하는 최장 거주기간을 통해 줄일 수 있는 이사율을 이용하여, 기간 내 발생하지 않은 이사 비용으로 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 사회주택 최장 거주 시 감소되는 이사율 × 이사 시 발생하는 총 비용 / 최장 거주 기간

| 청년가구 삶의 질 개선 : 치안 안정성

- 사회적 가치 요소의 정의 : 사회주택 거주에 따른 치안 안전성, 우울증 해소, 식습관 개선, 소음 감소 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 입주자의 성범죄 성범죄 예방을 통한 사회적 가치 추정액으로 대체하여 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 한국 성범죄 비율 × 성범죄 피해자가 겪는 경제적 비용

| 청년가구 삶의 질 개선 : 우울증 해소 효과

- 사회적 가치 요소의 정의 : 사회주택 거주에 따른 치안 안전성, 우울증 해소, 식습관 개선, 소음 감소 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 입주자의 우울증 예방을 통한 사회적 가치 추정액으로 대체하여 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 한국 20대 우울증 비율 × 한국인 1인당 우울증으로 인한 사회경제적 비용

| 청년가구 삶의 질 개선 : 식습관 개선

- 사회적 가치 요소의 정의 : 사회주택 거주에 따른 치안 안전성, 우울증 해소, 식습관 개선, 소음 감소 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 식습관 개선 효과는 불규칙한 식사와 관련된 질병 예방을 통한 사회적 가치

추정액으로 대체하여 정량화

- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 한국 20대 불규칙한 식사와 관련된 질병 발생 비율 × 1인당 식습관 관련 질환에 대한 사회경제적 비용

| 청년가구 삶의 질 개선 : 소음 감소 효과

- 사회적 가치 요소의 정의 : 사회주택 거주에 따른 치안 안전성, 우울증 해소, 식습관 개선, 소음 감소 효과
- 사회적 가치 수혜자 : 청년 및 신혼부부 임차인
- 사회적 가치 측정방식 : 일반 고시원 대비 사회주택 거주 시 줄어드는 소음 감소 효과를 정량화
- 사회적 가치 추정액 측정방식 : 총 거주인 수 × 층간 소음 발생에 대한 정신적 손해 배상액 × 소음 감소를 느끼는 사회주택 거주인 비율

참고

- 유사 평수(대학가 원룸)의 일반적 보증금시세는 1000만 원으로 산정함
- 대검찰청 범죄 분석(2009~2013) : 한국 성범죄 10만 명당 52.6명
- Costs, Consequences and Solutions - 미국 내 성범죄 피해자가 겪는 경제적 비용 연간\$151,423 = 18,171만 원
- 국민건강보험공단, 정신건강문제의 사회경제적 영향 분석 및 관리방안 연구-우울증을 중심으로 (2011년) 참고하여 1인당 우울증으로 인한 사회경제적 비용 추산
- 사회주택에 거주 시 우울증을 100% 예방 가능한 것으로 가정함
- 국민건강보험공단, 질병으로 인한 사회경제적 비용 보도자료(2015) - 식습관문제와 관련된 내분비, 영양, 대사 질환의 사회경제적 비용(2012년) 이용함
- 층간 소음이 존재할 때 정신적 피해의 경제적 가치는 300만 원으로 추산됨(법원판결, ytn뉴스)
- 소음 감소를 느끼는 사회주택 거주인의 비율을 10%로 가정함



제 3 장 사회주택의 사회경제적 가치평가



01

조사방법론 및 설계

| 설문목적

삶의 질 개선도와 주거만족도를 사회적 가치의 창출로 보고 이에 적절한 기존의 설문지표들로 구성된 신규 설문지를 작성하여 사회주택 거주자와 비사회주택 거주자를 비교 분석

| 설문구성

UNWHO의 삶의 질 지표(Quality of Life)를 기초자료로 구성한 총 문항 수는 다음과 같음.

표 12 설문의 지표 및 총 문항 수

지표 명	문항 수
PART 1. 삶의 질	27문항 (1~26번)
PART 2. 주거 만족도	26문항 (27~53번)
PART 3. 거주지 선택의 고려사항	6문항 (54~59번)
PART 3. 개인정보	9문항 (60~68번)
PART 3. 현 거주지의 만족도	3문항 (69~71번)
총계	71문항

표 13 삶의 질 및 행복도 지표의 참고문헌 및 주요 지표 군

지표 명	주요 지표군	참고문헌
PART 1. 삶의 질	삶의 질, 건강상태, 육체적 고통, 삶의 의미, 집중, 안전감, 환경의 위생, 에너지, 외모의 만족, 금전현황, 정보의 획득, 여가생활, 수면, 업무 역량, 대인관계, 사회관계, 교통편의, 우울의 정도 등	<ul style="list-style-type: none"> • Do we really know what makes us happy? A review of the economic literature on the factors associated with subjective well-being (Dolan & Peasgood & White, 2008) • OECD Guidelines on Measuring Subjective Well-being (OECD Better Life Initiative, 2013) • Oxford Happiness Questionnaire (Steve Wright) • Subjective Happiness Scale (SHS) (Sonja Lyubomirsky) • The assessment of subjective well-being (issues raised by the Oxford Happiness Questionnaire) (Kashdan, 2004) • The Oxford Happiness Questionnaire : a compact scale for the measurement of psychological well-being (Hills, P., & Argyle, M., 2002) • World Happiness Report (Helliwell & Layard & Sachs, 2012) • World Happiness Report (Helliwell & Layard & Sachs, 2016) • KOICA 사업 성과관리 개선을 위한 사회조사방법론 적용 방안 : ‘아카데미 협력프로그램 - 성과관리 협력사업’ 운영프레임워크 구축 및 시범사업 적용 (KOICA한국국제협력단, 2015) • 국민 삶의 질 측정 2014- 삶의 질 측정지표 개발결과 보고(이희길 & 심수진, 2014) • 녹색성장 평가를 위한 지표체계 개발 및 활용방안 연구 (김종호 & 김호석 & 조우영 & 조일현, 2010) • 문화여가행복지수 개발연구 (문화체육관광부; 윤소영 & 신철호 & 하수경, 2013) • 서울 시민의 행복 메커니즘 : 시민 행복에 영향을 미치는 요인 분석(변미리 & 최정원, 2016) • 여가행복지수 개발 기초 연구(한국문화관광연구원; 윤소영 & 신철호 & 하수경, 2013) • 지역주민의 인지적, 심리적 요인이 행복에 미치는 영향요인 분석(엄영호 & 엄광호, 2015)

표 14 주거 만족도 지표의 참고문헌 및 주요 지표 군

지표 명	주요 지표군	참고문헌
PART 2. 주거 만족도	편리성, 마감 상태, 채광, 환기와 통풍, 소음, 환경의 편의성, 대중교통, 휴식 및 사회복지와 교육시설, 공동시설, 관리와 보수, 이웃관계, 거주지의 경제성 등	<ul style="list-style-type: none"> • Housing Satisfaction and Quality of Life Among Temporary Residents in the United States (이은실 & 박남규, 2010) • The Determinants of Housing Satisfaction Level : A Study on Residential Development Project by Penang Development Corporation (Hasan & Mohamad & Ramayah, 2005) • 국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구 (남영우 & 최민섭, 2007) • 청년주거실태조사 보고서 (대학생주거권네트워크, 2012)
PART 3. 거주지 선택의 고려사항	연령, 성별, 직업, 현 거주지 거주기간, 현 거주지의 위치, 이전 거주환경 및 형태 등	
PART 3. 개인정보	통근 편리성, 경제성, 주택구조, 공유거주의 장점, 인근 시설 접근성, 이웃관계 등	
PART 3. 현 거주지의 만족도	기대수준 대비 비교 만족도, 추천 여부 등	

사회주택의 가치평가는 사회주택 거주자에게 발생하는 사회적 가치와 경제적 가치를 구분하여 평가하되, 사회적 가치의 경우에는 삶의 질 측정과 주거만족도의 측정을 공히 반영하는 것이 적합한 방식으로 보임

표 15 사회주택 가치평가 모델

가치 평가 영역	가치 평가 방식	이유
사회적 가치	삶의 질 사회주택 거주자의 삶의 질 (Quality of Life) 측정 및 일반주택 거주자와의 비교	사회주택이 창출하는 사회적 가치는 일부 영역에 제한적으로 발생하는 것이 아니라 건강, 사회관계, 심리적 안정감 및 자존감 등 거주자의 삶의 질 전반에 영향을 주는 것임
	주거만족도 주거만족도 평가 지표(기준에 활용되는 지표군)에 근거한 지표로 측정	사회주택은 일반주택 거주와 다른 고유의 주택 설계, 지역의 선택, 관리방식 및 거주자 공동의사결정 및 민주적 참여 등의 원칙과 방법론을 따르므로 이에 따라 발생하는 주거만족도는 사회주택이 창출하는 사회적 가치의 고유한 부분이라고 볼 수 있음
경제적 가치	사회주택에 거주함에 따라 발생하는 임대비, 관리비, 이사관련비용 등의 상대적 절감(증대)에 따른 경제적 가치의 변화를 측정	사회주택은 기존의 일반적 주거형태의 임대계약보다 상대적으로 보증금이 적고, 월 임대료가 낮으며, 임대계약기간이 길다는 특징을 갖추고 있는 바 이에 따라 발생하는 구체적인 금전적인 가치 증대 효과의 측정이 필요

| 조사설계

설문기간은 2016.9.30 ~ 2016.10.20.이며 설문대상은 다음과 같음

- 사회주택주거자군 : 서울시 내 사회주택(달팽이집_민달팽이협동조합, 무지개하우스_함께주택협동조합), 공가_㈜두꺼비하우징), 윗섬하우스_㈜건축사사무소더블유)을 임대하여 생활하는 사회주택 거주자(응답 대상 100명 내외, 응답자 35명으로 회수율 35%)
- 대조군 : 서울시에서 거주지를 임대하여 생활하는 직장인 및 대학생, 대학원생 중 1인 거주자 (응답 대상 : 300명 내외, 응답자 50명 회수율 17%)
- 대조군2 : 대조군 중 대학생 및 대학원생 (응답대상 : 200명 내외, 응답자 12명 회수율 6%)

설문대상별 선정 기준 및 설문방법은 다음과 같음

- 사회주택주거자군 : 인터뷰 대상 사회주택 4개 업체의 임대 거주민을 최종 대상으로 선정하여 방문 설문 조사 및 인터넷 설문조사를 시행하였음.
- 대조군 : 서울 지역의 성균관대학교, 명지대학교, 한양대학교의 학부생 및 일반 대학원생과 직장인 대상 야간 MBA 프로그램 수강자를 포함하여 선정하였음. 대상 선정 후 각 지역의 임대 생활 직장인, 대학생 및 대학원생 중 1인 거주 인을 최종 대상으로 선정하여 방문 설문 조사 및 인터넷 설문조사를 시행하였음.

설문응답자는 사회주택주거자군 35명, 대조군 50명으로 총 85명임. 응답자의 성별 비율을 살펴보면, 사회주택주거자 군의 응답자 중 남성이 15명(43%), 여성이 20명(57%)이며 대조군의 응답자 중 남성이 27명(54%), 여성이 23명(46%)로 비교적 고르게 분포하였음.

표 16 설문 응답자의 성별 구분

	남	여	계
사회주택주거자군	15명(43%)	20명(57%)	35명
대조군(일반주택주거)	27명(54%)	23명(46%)	50명

응답자의 거주 현황을 살펴보면 사회주택의 응답자 중 민달팽이주택협동조합의 거주민이 29명(83%)으로 가장 높은 응답률을 보였으며, 배우의 집 및 무지개하우스, 기타 응답이 각각 6명(17%)의 응답률을 보였음. 대조군의 거주 현황을 살펴보면, 전체 응답자 중 21명(42%)가 아파트에 거주한다고 응답하였으며, 이어 기타 응답이 12명(42%), 오피스텔 8명(16%), 원룸 및 빌라, 다세대 6명(12%), 고시원 1명(2%) 순임.

표 17 사회주택거주지군 응답자의 거주지 별 구분

사회주택응답자현황		응답자수(명)	백분율
민달팽이	달팽이집 (호수 미기재)	1	83%
	달팽이집2호	6	
	달팽이집3호	5	
	달팽이집4호	8	
	달팽이집5호	6	
	달팽이집6호	3	
건축사사무소W	with-SOME haus(배우의집)	3	9%
함께주택협동조합	망원동 무지개하우스	1	3%
기타	기타 및 모름 응답	2	6%
총계		35	100%

표 18 대조군 응답자의 거주지 별 구분

대조군 주거형태	응답자수(명)	백분율
원룸/빌라/다세대	6	12%
아파트	21	42%
오피스텔	8	16%
단독주택	2	4%
고시원	1	2%
기타(응답 모호)	12	24%
총계	50	100%

02 조사결과

| 사회주택 거주자의 전반적 삶의 질

사회주택 거주자의 전반적 삶의 만족도가 측정되었으며, 이는 사회주택 거주를 통하여 발생하는 사회적 가치 전반을 반영하는 척도로서 포괄성이 있다고 판단하였기 때문임

사회주택 거주자의 전반적 삶의 만족도 3.71은 대조군1(일반주택거주자 샘플)과 대조군2(대학생샘플)의 3.48 및 3.42와 비교할 때 상당히 높은 수준이라는 점이 시사하는 바가 큼. 특히 연령층이 상대적으로 높은 대조군 1(평균 34.06세)과 대학생과 대학원생만 포함하는 대조군 2의 삶의 질 점수가 서로 차이가 크지 않다는 사실은 사회주택 거주자의 점수가 우월한 것과 비교할 때 상당한 의미가 있는 결과로 보임

아래 표와 같이 사회주택 거주자의 전반적 삶의 만족도는 5점을 최대치로 할 때 3.71점으로서 이는 (3 = 좋지도 안 좋지도 않다, 4 = 좋다)의 척도에서 ‘좋다’는 표현에 가까운 수준으로 해석할 수 있음

표 19 사회주택 거주자의 전반적 삶의 질 측정 결과

	샘플수	평균연령	전반적 삶의 질
사회주택주거자군	34	27.09	3.71
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	3.48
대조군2(대학생)	12	27.08	3.42

사회주택 거주자의 전반적 건강 만족도가 측정이 되었음. 건강 만족도는 UN의 WHO에서 시행하는 삶의 질 측정에 있어 전반적 삶의 질 만족도와 함께 포괄적 지표로 사용되는 두 가지 지표 중 하나임.

사회주택 거주자의 전반적 건강 상태에 대한 만족도는 5점 척도에서 3.17로 중간 수준을 나타냈음. 이

는 일반주택거주자 샘플의 3.04점과 대학생 샘플의 3.17과 비교할 때 동등하거나 높은 수준임을 보여줌.

표 20 사회주택 거주자의 전반적 건강만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	전반적 건강 만족도
사회주택거주자군	34	27.09	3.18
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	3.04
대조군2(대학생)	12	27.08	3.17

UNWHO의 삶의 질 측정도구는 전반적 만족도(삶, 건강)과 별도로 건강, 심리 및 자존감, 사회적 관계 및 삶의 환경 등 4개의 세부영역(Domain)별로 지표가 개발되어 있으며, 본 연구에서도 동일한 방식으로 위 4개 영역에 대한 측정을 사회주택거주자 샘플과 대조군 샘플을 대상으로 수행하였음.

가. 건강 영역 (Domain1)

사회주택거주자의 건강영역 평가 결과는 7개 문항에 의해 측정되었으며 (5점 척도), 사회주택거주자의 경우 100점 기준에 68.66으로 중간 수준의 만족도를 보였음.

위 사회주택거주자의 점수 68.66은 일반주택거주자 샘플(대조군 1)의 61.66과 대학생 샘플(대조군 2)의 58.57과 비교하여 현저히 높은 수준임. 사회주택거주자의 건강상태에 대한 만족도가 일반주택 거주인 및 유사 연령대인 대학생보다 높을 수 있는 이론적 근거는 현재로서는 존재하지 않는 것으로 보임.

사회주택에 거주하는 사실이 건강을 증진하는 결과는 일견 고무적으로 보일 수 있으나 본 연구결과가 일반적으로 수용될 수 있는 수준의 샘플수를 확보하지 않고 있는 점과 사회주택 설문참여자들의 본 설문 에 대한 관심도가 높다는 점들이 반영되어 실제 건강상태에 대한 인식보다 더 높은 점수가 나올 수도 있었다는 해석도 가능함.

표 21 사회주택 거주자의 건강영역 삶의 질 측정 결과

	샘플수	평균연령	D1(건강영역) 변환점수 (0-100)
사회주택거주자군	34	27.09	68.66
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	61.66
대조군2(대학생)	12	27.08	58.57

나. 심리 및 자존감 영역 (Domain 2)

사회주택거주자의 심리 및 자존감 영역 평가 결과는 6개 문항에 의해 5점 척도로 측정되었으며, 사회주택거주자의 경우 100점 기준에 67.35로 중간 수준의 만족도를 보였음

위 사회주택거주자의 점수 67.35는 일반주택거주자 샘플(대조군 1)의 64.73과 대학생 샘플(대조군 2)의 65.00과 비교하여 상대적으로 높은 수준임

사회주택거주자의 심리적 안정감과 자긍심이 일반주택 거주자 또는 대학생 대조군보다 높기 나왔다는 사실은 일견 사회주택에 거주함으로써 심리적 안정감과 자존감이 높아졌다고 추측할 수 있는 근거를 제시한다고 볼 수도 있으나 인과관계 자체를 밝힌 것은 아니므로 해석상의 주의가 요구됨. 또한 향후 사회주택의 거주자 심리적 안정감 제고의 기인적 요소가 됨을 지속적으로 연구할 필요성은 높다고 할 수 있음.

표 22 사회주택 거주자의 심리적 만족도 및 자존감 측정 결과

	샘플수	평균연령	Domain 2 (심리적 만족도 자존감) 변환점수 (0-100)
사회주택거주자군	34	27.09	67.35
대조군1(일반주택거주)	50	34.06	64.73
대조군2(대학생)	12	27.08	65.00

다. 사회적 관계 영역 (Domain 3)

사회주택 거주자의 사회적 관계 만족도 영역 평가 결과는 3개 문항에 의해 5점 척도로 측정되었으며, 사회주택거주자의 경우 100점 기준에 63.92로 중간 수준의 만족도를 보였음

위 사회주택 거주자의 점수 63.92는 일반주택 거주자 샘플(대조군 1)의 67.20과 대학생 샘플(대조군 2)의 68.33과 비교하여 상대적으로 낮은 수준임

사회주택 거주자의 사회적 관계 만족도가 일반주택 거주자 또는 대학생 대조군보다 상대적으로 낮다는 사실은 사회주택이 거주자간 사회관계망 형성과 외로움 해소를 증진시킬 것이라는 일반적 가설과 대중적 기대와는 상반되는 결과임

샘플의 인적 구성 측면에서 일반주택 거주자들의 대다수가 회사원 또는 대학생이라는 점은 이들이 이미 회사나 학교에서 상당한 수준의 사회적 관계를 형성하고 있으므로 무직 또는 계약직 직원 등이 상대적으로 많은 사회주택 거주자군 보다 상대적으로 소외감이 덜할 가능성도 있기 때문에 위의 결과가 나온 것이라는 추측도 가능함

중요한 점은 아래에서 분석되는 ‘주거만족도’의 평가 결과에서는 ‘삶의 질’에서 평가된 사회주택거주자

들의 사회적 관계형성 만족도 보다 상당히 높은 수준의 긍정도가 나타나고 이는 일반주택이나 대학생 대조군보다도 훨씬 높다는 점임

즉 주거형태로서 사회주택이 사회관계 형성에 도움이 될 수 있고 상대적으로 일반주거형태보다 더 낮다고 객관적으로 동의할 수는 있으나, 개인마다의 삶의 질 측면에서 사회주택에 거주한다는 이유로 본인의 사회관계가 실제로 더 긍정적으로 변화한 것은 아니라고 느끼는지도 모른다는 해석이 가능함.

표 23 사회주택 거주자의 사회적 관계 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	D3(사회적 관계만족도) 변환점수(0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	63.92
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	67.20
대조군2(대학생)	12	27.08	68.33

라. 생활환경 만족도 영역 (Domain 4)

사회주택 거주자의 생활환경 만족도 영역 평가 결과는 8개 문항에 의해 측정되었으며 (5점 척도), 사회주택주거자의 경우 100점 기준에 56.18로 중간 수준의 만족도를 보였음

위 사회주택 거주자의 점수 56.18은 일반주택 거주자 샘플(대조군 1)의 60.90과 대학생 샘플(대조군 2)의 64.38과 비교하여 상대적으로 낮은 수준임

사회주택 거주자의 생활의 안전도, 위생, 정보 접근성, 금전적 안정성, 레저 및 휴식, 보건접근성, 주거 만족도, 교통만족도 등 환경적인 삶의 질 평가가 일반주택 거주자 또는 대학생 대조군보다 상대적으로 낮다는 사실은 원래의 기대와 다른 상당히 의외의 결과였음

표 24 사회주택 거주자의 생활환경 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	D4(생활환경만족도) 변환점수(0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	56.18
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	60.90
대조군2(대학생)	12	27.08	64.38

위 결과가 어떻게 발생하는지를 보다 세밀하게 분석하기 위해서 삶의 질을 결정하는 생활환경영역의 요소 별로 세부분석을 하였으며, 이에 따른 결과는 사회주택 거주자가 일반주택 거주자 및 대학생 샘플과 비교하여 일상생활 안전도, 위생적인 물리적 환경, 필수적 구매를 위한 금전적 여유, 레저 및 휴식의 기

회, 보건의료서비스에 대한 접근성에서 상당히 낮은 상대적 삶의 질을 보이고 있음을 알 수 있음. 반대로 정보 접근성, 집의 주거환경 등에 있어서는 오히려 사회주택 거주자의 삶의 질이 상대적으로 높은 것으로 나타나기도 함

표 25 사회주택 거주자의 생활환경 만족도 세부요소 별 측정 결과

	샘플수	연령	일상 생활의 안전도	위생적 이고 건강한 물리적 환경	필수적 구매를 할 수 있는 금전적 여유	일상 생활에 필요한 정보	레저 휴식의 기회	집의 주거 환경	보건 의료 서비스 접근 용이	교통 편의 만족
사회주택 주거자군	34	27.09	3.09	3.35	2.82	3.56	2.65	3.56	3.29	3.71
대조군1 (일반주택 주거)	50	34.06	3.46	3.50	3.28	3.38	3.24	3.52	3.62	3.74
대조군2 (대학생)	12	27.08	3.58	3.58	3.75	3.67	3.50	3.33	4.00	4.00

위 결과는 일상생활의 안전도, 위생적 물리적 환경, 보건의료서비스 접근의 용이성 등 사회주택의 입지와 관련된 요소에 있어 삶의 질이 상대적으로 낮아지고 있다는 점을 보여줌. 즉 경제성과 사회적 관계 형성의 측면에 있어 사회주택은 상대적으로 매력적 조건을 제시하는 반면, 사회주택 입지여건의 일반 주택 대비 상대적 열위는 입지에 따라 영향을 많이 받을 것으로 추정되는 안전도, 위생문제, 보건의료서비스 접근성 분야 등에 있어 삶의 질의 저하되고 있음을 시사함

사회주택 거주자가 필수적 구매를 위한 금전적 여유가 부족하고 레저나 휴식의 기회 또한 상대적으로 결여된 점은 주 고객층으로서의 사회주택 입주자는 사회경제적 위상이 대조군에 비해 열위에 있음을 시사하며 동시에 사회주택에 거주하는 주민들의 입주가 경제적으로 거주비용을 절약하는 동기가 강한 것임을 시사함

위 결과들을 종합해보면 지금까지의 사회주택은 입지여건적으로 상대적 열위의 지역을 선택함으로써 낮은 거주비용이 가능한 경제적 효율성을 창출하는데 성공하지만 반면에 이와 같은 입지의 선택으로 인해 삶의 질 측면에서 어쩔 수 없이 거주자의 일상생활 안전도, 위생, 의료 근접성 등의 사회적 가치가 일부 희생되고 있는 양상을 보여주고 있어 향후 이와 관련한 정책적 고민이 필요함

| 사회주택 거주자의 주거 만족도 평가

총론적으로 사회주택 거주자의 주거 만족도는 아래 그림에서 보듯이 ① 사회적 유대·사회적 배제의 부재 및 경제성 측면에서는 일반주택 거주자 대조군과 대학생 대조군 보다 상대적으로 높은 것으로 나타나나 ② 근린만족도는 상대적으로 낮고 주택만족도도 약간 낮으며 ③ 관리만족도 및 자족성 부분에서는 유사한 수준인 것으로 나타남.

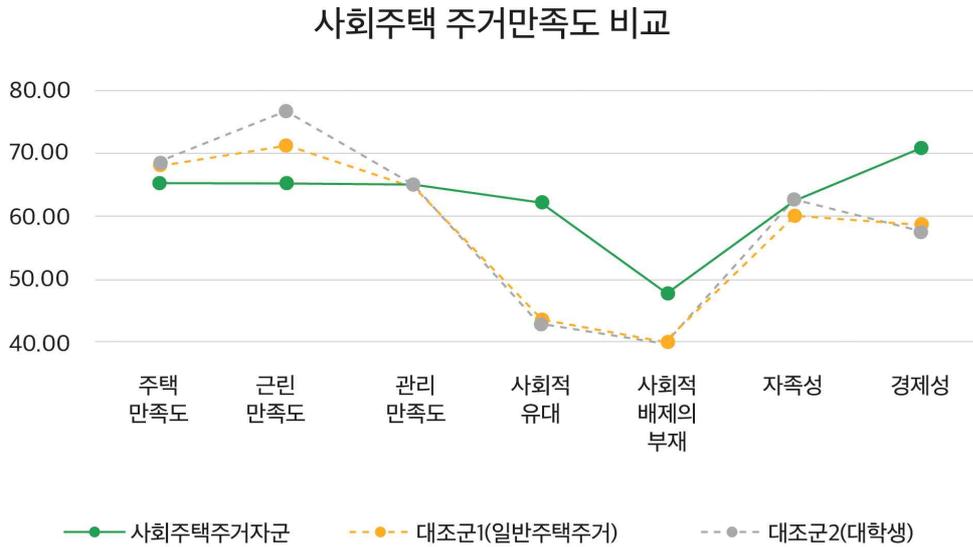


그림 5 사회주택 주거만족도 비교분석

가. 주택 만족도

주택만족도는 주택구조, 마감상태, 채광의 질, 환기·통풍의 질, 소음문제 여부 등으로 측정되었음. 사회주택 거주자의 주택만족도는 100점 만점에 65.29 점으로 측정되었고 이는 보통 수준의 만족도를 의미함. 위 사회주택 거주자의 주택 만족도(65.29)는 일반 주택 거주자의 주택만족도(68.16) 및 대학생 대조군의 만족도(68.67)에 비하면 상대적으로 조금 낮은 수준임

사회주택은 대부분 최근 2-3년 내에 새로 지어지고 전문적 건축가들에 의해 노력을 한 결과물이라는 점에서 위 결과는 의외라고 볼 수 있으며, 향후 구체적으로 어떠한 주택 인프라의 개선이 필요한지에 대한 세부 조사와 함께 설계 및 시공 시 개선노력이 필요하다고 보임

표 26 사회주택 거주자의 주택 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	주택만족도 변환점수(0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	65.29
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	68.16
대조군2(대학생)	12	27.08	68.67

나. 근린 만족도

‘근린 만족도’는 주거지의 교육환경, 편의시설, 대중교통편리성, 휴식운동시설, 사회복지시설 등에 대한 만족도를 측정하는 결과임

사회주택 거주자의 ‘근린 만족도’는 65.18로서 보통 수준이나, 이는 대조군인 일반주택거주자의 71.36과 대학생 거주자의 76.67에 비교할 때 상대적으로 많이 낮은 수준임

표 27 사회주택 거주자의 근린 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	근린만족도 변환점수 (0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	65.18
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	71.36
대조군2(대학생)	12	27.08	76.67

사회주택 거주자의 ‘근린 만족도’가 낮은 사실은 앞서 ‘삶의 질’ 평가에서 사회주택의 입지여건 상 안전도, 위생 및 의료 접근성 등의 만족도가 여타 대조군에 비해 떨어지는 것으로 나타난 결과와 유사한 것으로 보임

따라서 잠재 거주자가 사회주택을 선택하게 되는 의사결정에 있어 ‘근린 만족도’가 부정적 요인으로 작용하는 반면 ‘사회적 유대’와 ‘경제성’은 사회주택에 거주하는 긍정적 요인으로 작동하는 것으로 설명될 수 있음

위 결과는 원천적 차원에서 ① ‘근린 만족도’를 상향 조정하는 방안, 즉 여건이 나은 입지를 찾아 사회주택을 개발하고 경제성은 일부 희생하는 전략 ② ‘근린 만족도’를 희생하고 오히려 ‘경제성’과 ‘사회적 유대’를 더욱 강화하는 전략 ③ ‘근린 만족도’를 높임과 동시에 ‘경제성’과 ‘사회적 유대’를 강화하는 제3의 방식을 혁신적으로 모색하는 전략 등이 사회주택 확산전략에 있어 중요한 축이 될 수 있다는 사실을 것임을 시사함

다. 관리 만족도

주거의 ‘관리 만족도’는 공동시설관리상태, 관리직원과의 관계, 하자보수의 만족도, 관리업무 정보제공 등과 관련한 만족도를 측정한 결과임

사회주택 거주자의 ‘관리 만족도’는 65.15로 나타나 보통수준의 ‘관리 만족도’를 보였음. 이는 일반주택 거주자 대조군 및 대학생 대조군의 만족도 각 64.50, 65.00과 비교하여 유사한 수준인 것으로 나타남

표 28 사회주택 거주자의 관리 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	관리만족도 변환점수 (0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	65.15
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	64.50
대조군2(대학생)	12	27.08	65.00

라. 사회적 유대

거주자의 ‘사회적 유대’는 친하게 지내는 이웃의 수, 사회적 단결 및 신뢰, 비공식적 통제, 단지 내 활동 참가 등의 척도를 통하여 측정되었음

사회주택 거주자의 ‘사회적 유대’는 100점 기준으로 62.36로 나타나 보통 수준으로 보이나, 사실 이는 일반주택주거자 대조군의 43.70과 대학생 대조군의 42.92와 비교하여 상대적으로는 매우 높은 수준인 것임

표 29 사회주택 거주자의 사회적 유대 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	사회적 유대 변환점수 (0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	62.35
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	43.70
대조군2(대학생)	12	27.08	42.92

위 결과는 일반주택에서 사회적 고립이 매우 심각하다는 점을 시사하는 동시에 사회주택 주거형태가 만연해 있는 거주자 소외의 문제를 극복하는 효과적인 대안이 되고 있음을 보여 주고 있음

그런데, 사회주택 거주자의 ‘사회적 유대’가 본 절의 ‘주거 만족도’ 평가에서는 높은 점수로 나타나지만, 앞 절에서 보고된 ‘삶의 질’ 평가에서는 사회적 관계를 통한 삶의 질 개선이 사회주택의 경우 일반주택 거주자와 대학생 등의 대조군과 비교할 때 상대적으로 높지 않았던 결과가 나타나 상호대립적인 결과

로 보임

두 결과를 종합하여 해석하면 사회주택에 거주하기 때문에 사회적 유대를 형성하는데 여타 주거형태보다 도움이 된다는 점에 동의도가 높음에도 불구하고 그 자체로는 사회적 소외감을 해소하는 데에 부족함이 크다는 것으로 보임

위 결과는 다양한 관점에서 해석될 수 있는데, 예를 들면 ① 원래 사회적 유대 만족도가 더 낮을 수도 있었는데 사회주택에 입주함으로써 그 정도라도 만족도가 높아진 것이라는 해석도 가능하고 ② 사회주택이라는 구조 및 제도는 외생적 요인이기 때문에 거주자의 내재적인 사회적 유대 부족감까지 완전히 개선하는 데에는 근본적인 한계가 있다는 해석도 가능함.

마. 사회적 배제의 부재

‘사회적 배제의 부재’는 주거공간에서 느끼는 사회적 무질서, 사회적 낙인의 정도, 차별의 경험 등의 척도를 활용하여 측정되었음

사회주택거주자의 ‘사회적 배제의 부재’ 만족도는 100점 기준에서 47.84으로 양호한 점수는 아니나, 그럼에도 불구하고 이는 일반주택거주자 대조군의 40.27과 대학생 대조군의 39.44보다는 상당히 높은 수준임을 알 수 있음

위 결과는 사회주택이 여타 일반주거형태에서 흔히 발생하는 사회적 배제, 지역 또는 단지의 차별 등 거주자와 외부의 관계에서 발생하는 심리적 차별 감의 수준을 효과적으로 감경하는 역할을 한다고 해석될 수 있음

표 30 사회주택 거주자의 사회적 배제의 부재 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	사회적 배제의 부재 변환점수 (0-100)
사회주택거주자군	34	27.09	47.84
대조군1(일반주택거주)	50	34.06	40.27
대조군2(대학생)	12	27.08	39.44

바. 자족성

‘자족성’은 직장과의 거리, 소득창출기회, 단지 내 경제활동 수준 등의 척도로 측정되었음

사회주택거주자의 ‘자족성’ 만족도는 100점 기준에서 62.55로 보통 수준이고 이는 일반주택거주자 대조군의 60.13과 대학생 대조군의 62.78과 유사한 수준임

표 31 사회주택 거주자의 자족성 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	자족성 변환점수 (0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	62.55
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	60.13
대조군2(대학생)	12	27.08	62.78

사. 경제성

‘경제성’은 주거지의 임대료의 적절성, 관리비의 적절성 및 경제적 도움으로 인식되는 수준 등의 척도로 측정되었음

사회주택거주자의 ‘경제성’ 만족도는 100점 기준으로 70.98로 높은 수준이고 이는 일반주택거주자 대조군의 58.93과 대학생 대조군의 57.78 보다 상대적으로 매우 높은 수준임

표 32 사회주택 거주자의 경제성 만족도 측정 결과

	샘플수	평균연령	경제성 변환점수 (0-100)
사회주택주거자군	34	27.09	70.98
대조군1(일반주택주거)	50	34.06	58.93
대조군2(대학생)	12	27.08	57.78

사회주택의 경제성 만족도가 높은 이유는 임대료를 주변 시세의 80% 이하로 제한하는 서울시의 정책과 관리비가 효율적이고 투명하게 적용된다는 점, 그리고 대체로 장기임대계약을 하게 됨에 따라 이사의 빈도수가 상대적으로 줄어들고 관련 이사비용 및 부동산 수수료 등에 있어 절감이 가능한 구조에 기인하는 것으로 보임

그러나 앞서 언급된 바와 같이 이러한 경제성을 갖춘 사회주택이지만 근린 만족도와 이와 연계된 안전도, 위생도 등 삶에 질에 있어 일반주거형태에 비해 열위에 있다는 사실은 사회주택의 입지가 임대료가 상당히 낮은 수준으로 낮출 수 있는 지역을 중심으로 선정되고 있으나 이들 지역의 주거지로서의 삶의 질에 대한 부정적 영향은 또한 심각한 것으로 나타나고 있음

결국은 삶의 질과 사회적 가치를 향상시킬 수 있는 입지의 선정과 이 경우 추가로 발생하는 임대료의 상승과 경제성의 하락의 대칭적 구조에서 과연 어떠한 선택이 정책적으로 바람직한가가 향후 사회주택의 확산전략을 결정짓는 핵심 쟁점이 되어야 할 것으로 판단됨



제 4 장

사회주택 활성화 전략을 위한 시사점



01

사회주택의 가치평가 방법론

| 사회주택의 사회경제적 가치의 정의

본 보고서에서는 사회주택의 사회경제적 가치를 ‘사회주택의 고유성을 반영하고 일반 주택에 거주하는 가치와 질적으로 차별화되는 사회경제적 가치로서 거주자의 입주, 지속거주 및 퇴거 의사결정에 근본적으로 영향을 주는 요인들로 구성됨’이라고 정의함

- 위 정의에서 사회주택의 사회경제적 가치의 수혜자는 주변 이웃 등을 포괄하여 다양할 수 있으나 본 연구에서는 분석의 초점을 위해서 거주자로 제한함
- 일반주택과 차별화되는 가치를 강조하는 의미는 일반주택에서도 흔히 발생하는 사회경제적 가치는 사회주택 고유성을 반영하지는 않으므로 이러한 부분은 사회주택의 가치 구성요인에서는 제외하는 것이 적절하다고 판단되기 때문임

앞 장의 삶의 질과 주거만족도 분석의 결과를 요약하면 ① 근린 만족도 즉 안전도, 위생, 교통, 의료, 휴식 및 문화시설 등에 대한 만족도에 있어 사회주택이 일반주택 보다 상당히 수준이 낮게 평가되고 ② 상대적으로 낮은 임대료와 관리비 등으로 일반주택 보다 경제성에 대한 만족도는 매우 높으며 ③ 거주인 사이의 유대 및 거주인과 이웃과의 사회적 관계 등을 포함하는 전반적인 사회적 유대를 통한 사회적 가치에 있어 사회주택은 일반주택의 주거형태 보다 근본적으로 높은 만족도를 보여주고 ④ 기타 영역 즉 주택 자체에 대한 만족도, 심리적 자존감, 건강 만족도, 관리 만족도 등은 사회주택의 가치를 평가하는 데 고려할 수도 있긴 하나 앞 장의 설문결과는 위 요인들에 있어 일반주택 거주자의 만족도와 큰 차이가 나지 않는 것으로 나타나므로 이들을 사회주택 고유의 ‘차별적 변인’으로 볼 수는 없을 것임

위 논의를 정리할 때 사회주택의 사회경제적 가치의 핵심결정요인으로 ① 근린 만족도 ② 경제성 및 ③ 사회적 유대를 포함하는 것이 타당하다고 보임

- 사회적 유대는 사회주택의 정의에 해당하는 것이므로 본 가치의 높고 낮음을 평가하여 사회주택의 사회경제적 가치로 보는 것은 당연시됨
- 경제성은 일반주택의 경우 보다 매우 높은 수준을 보이거나 아는 사회주택의 입지여건이 상대적으로 열악하므로 임대원가가 낮아지는 영향이 있고, 이러한 입지여건의 낙후함은 거주자의 근린 만족도를 낮추고 있다는 상호관계가 존재한다는 점에서 가치평가의 중요한 요소가 됨
- 근린만족도는 사회주택의 입지여건이 전반적으로 낮은 부분을 반영하되 사회주택 별로 이를 개선하는 편익을 평가할 필요가 존재

사회주택의 사회경제적 가치 핵심결정요인

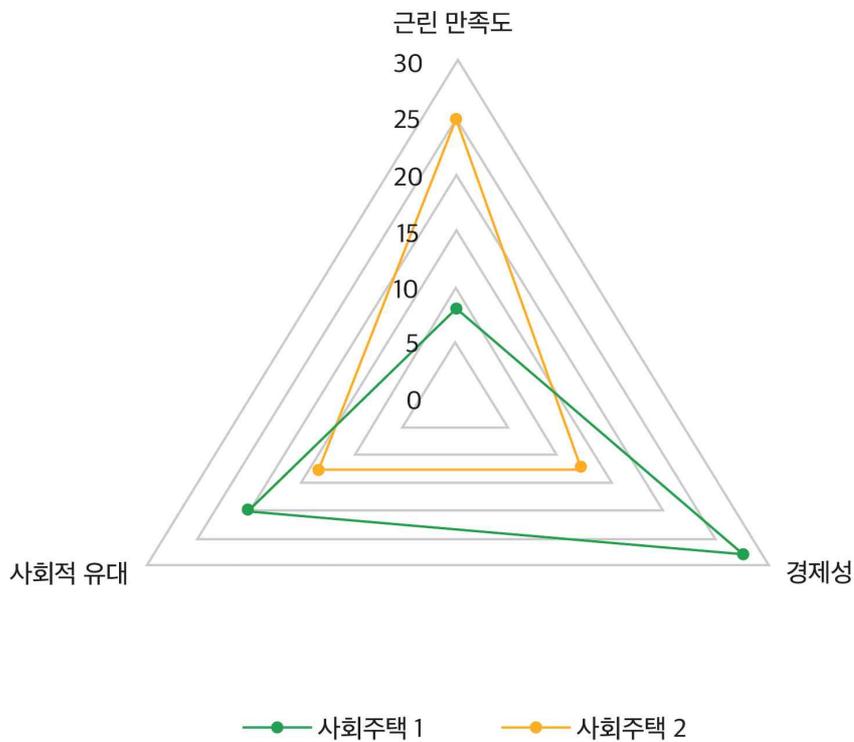


그림 6 사회주택의 사회경제적 가치의 핵심결정요인

| 사회주택의 사회경제적 가치 측정지표 군의 정의

사회주택 가치 결정요인별로 측정지표는 아래 그림과 같이 정리됨

- 각 요인별로 해당이 되는 주거만족도 지표와 삶의 질 지표를 모두 반영하였으며
- 일부 상호 중첩이 되는 지표는 생략하였고

- 경제성 측정지표 군은 설문에 의한 만족도 측정 부분도 있지만 임대료 및 관리비 절감 이사비용의 절감 등은 실제로 추정액을 구할 수 있는 영역인 바 정량적 추정 방식의 병행을 권고함

3개의 결정요인 간의 우선순위 및 가중치의 배분에 대한 이슈

- 선형적 또는 이론적으로 근린 만족도, 경제성, 사회적 유대가 사회주택의 사회경제적 가치를 결정하는 상대적 비중을 미리 정하는 것은 불가능하고 바람직하지도 않음
- 총합적 가치를 반드시 구해야 하는 경우가 아니라면 요인별로 사회주택 간의 평가 및 시계열적으로 전년대비 금년의 가치향상 증분 등의 평가는 충분히 가능할 것임

사회주택의 사회경제적 가치 측정지표

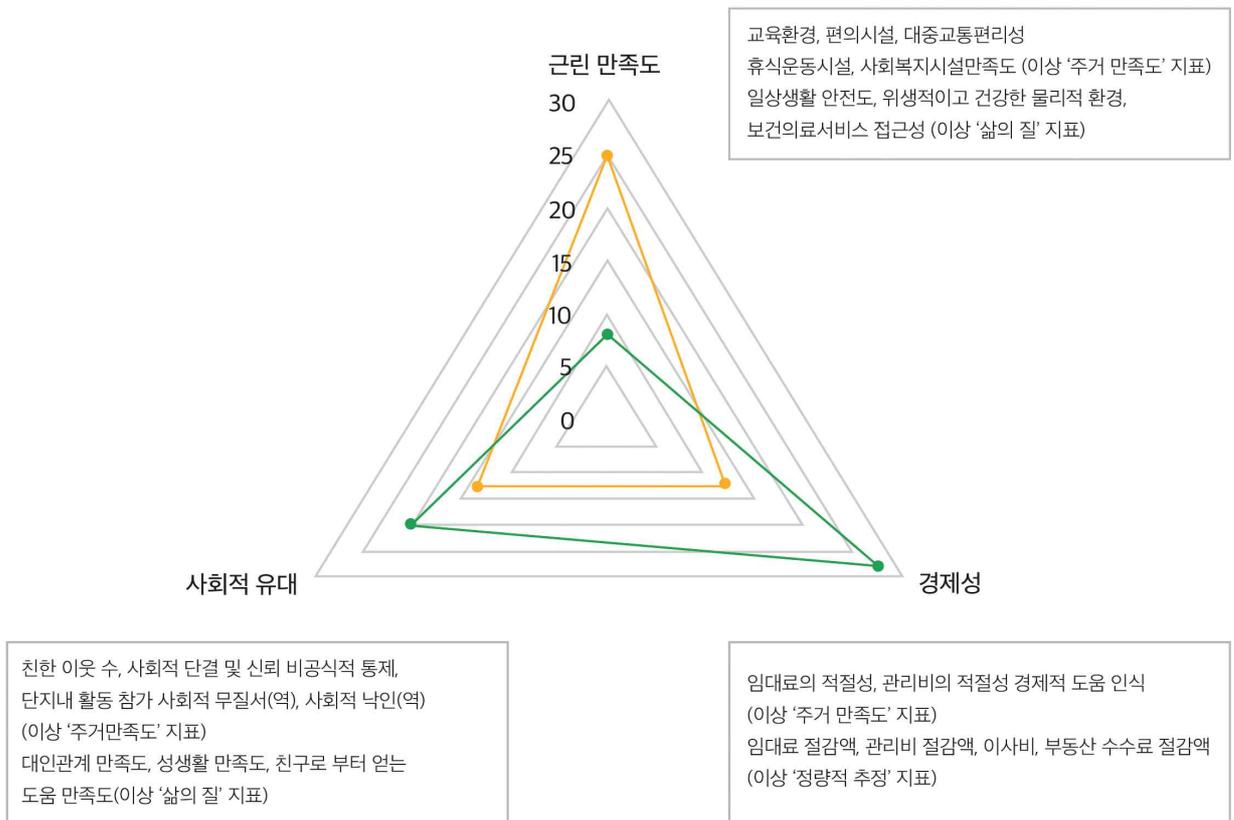


그림 7 사회주택의 사회경제적 가치 측정지표

02

사회주택 확산을 위한 전략 대안

| 사회주택 확산 - 근린 만족도 강화 전략

앞서 분석된 대로 사회주택에서 근린 만족도와 경제성은 트레이드오프(trade-off) 관계에 있는 것으로 보임

- 즉 근린 만족도를 높이기 위해서 입지를 더 좋은 지역으로 선정할수록 거주자에게 임대료 및 관리비 상승 등의 경제성 하락의 가능성이 커짐

근린만족도를 높임과 동시에 경제성을 높이는 것이 어려운 만큼 제한적 자원을 투입하여 향후 사회주택의 확산을 가장 효과적으로 하기 위해서는 ① 경제성은 현재 수준으로 유지하되 근린 만족도를 높이거나 (즉 근린 만족도 강화 전략), ② 근린 만족도는 현재 수준으로 하고 경제성을 높이는 방안 (즉 경제성 강화 전략)을 강구하는 두 가지 원천적 전략에 대한 검토가 필요함

우선 근린 만족도 강화 전략이란 ‘사회주택이 제공하는 기존의 사회적 유대성과 경제성의 수준을 유지하되 거주자의 근린 만족도를 제고하는 방안’을 의미함

- 보다 나은 입지의 사회주택 사업을 추진하되 어떠한 방식이든지 지가 상승 등의 압력에도 불구하고 입주자들이 체감하는 기존의 경제성은 유지할 수 있어야 한다는 취지임
- 일례로서 서울시가 기존의 사회주택입지 보다 더 나은 지역에서 사회주택을 건설하며 동시에 토지 임대료를 저가로 할 수 있는 정책방안을 강구하여 사회적 가치를 제고하면서도 경제성을 훼손하지 않는 방안의 도출도 검토할 필요가 있음

사회주택 확산 - (대안 1) 근린 만족도 강화 전략

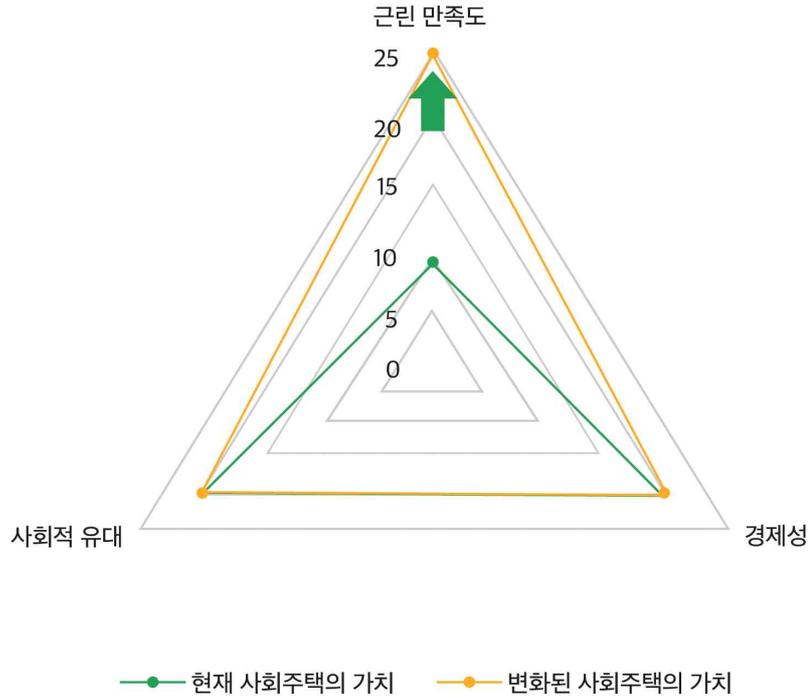


그림 8 사회주택 확산을 위한 근린 만족도 강화 전략

| 사회주택 확산 - 경제성 강화 전략

경제성 강화 전략이란 ‘사회주택이 제공하는 기존의 사회적 유대성과 근린 만족도의 수준을 유지하되 거주자가 체감하는 경제성을 더욱 제고하는 전략’을 의미함

- 입지 측면에서는 기존의 사회주택 입지보다 더 나아지지는 않지만 어떤 방법을 통해서라도 임대료 및 관리비 등의 경제성을 제고하여 전체적으로 사회주택의 사회경제적 가치가 상승하는 전략임
- 일례로서 서울시가 기존과 유사한 입지에서 사회주택을 건설하되 임대료 상한 제한을 현행 80%에서 더욱 낮추거나 관리비 보조 등을 제공하는 등의 보상적 인센티브를 마련하는 것도 한 방안으로 검토할 필요가 있음

사회주택 확산 - (대안 2) 경제성 강화 전략

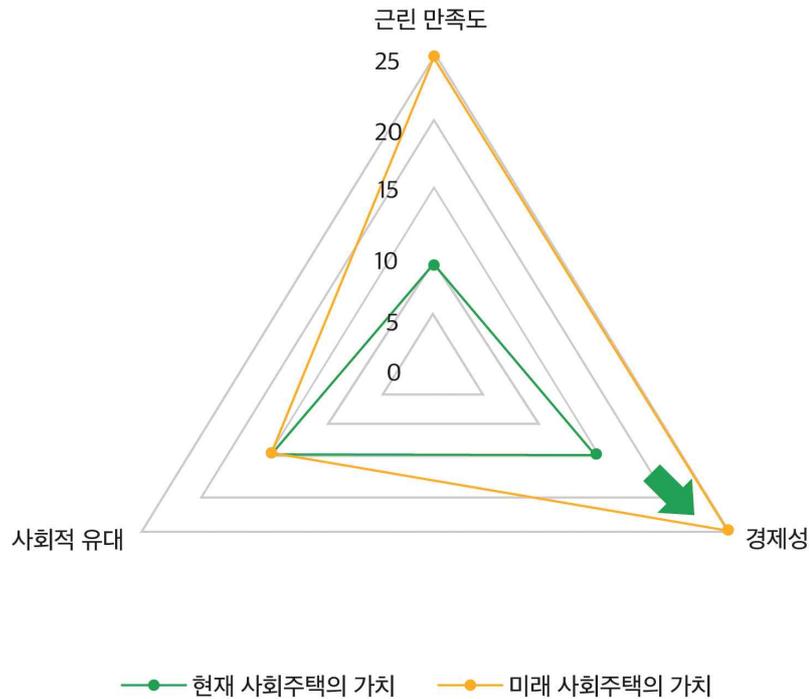


그림 9 사회주택 확산을 위한 경제성 강화 전략

| 사회주택 확산 - 복합 전략

복합 전략이란 ‘사회주택이 제공하는 기존의 수준보다 근린 만족도의 수준과 경제성을 더욱 제고하는 전략’을 의미함

- 입지 측면에서 기존의 사회주택 입지보다 더 나은 지역을 발굴하여야 하는 동시에 임대료 및 관리비 등의 경제성을 제고해야하기 때문에 현실적으로 상당히 달성하기 어려운 전략인 것은 사실임
- 따라서 서울시의 정책적 지원을 통해 우수한 입지를 서정하고 임대료 상한 제한을 현행 80%보다 더욱 낮추는 등 보다 혁신적인 접근방안에 대해서 검토할 필요가 있음

사회주택 확산 - (대안 3) 복합 전략

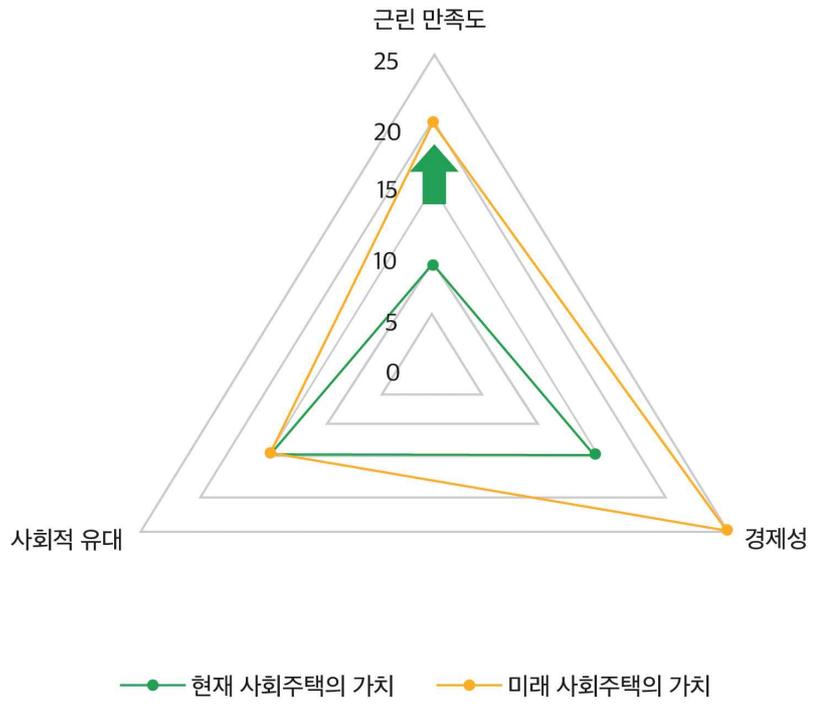


그림 10 사회주택 확산을 위한 복합 전략

03 결론

| 연구의 한계

조사대상이 된 샘플의 수가 사회복지 거주자 35인에 의한 설문결과였다는 점에서 한계가 있으며 연구진의 설문참여 요청에도 불구하고 실제로 참여한 사회복지 업체 수는 3개로 제한적임. 따라서 이 3개 업체가 전체 사회복지의 사업모델을 모두 반영하지는 않는다는 비판에서 벗어날 수는 없을 것임. 특히 1개 업체의 참여율이 두드러지게 많았던 점은 본 샘플이 정확하게 사회복지거주자 모집단을 반영하지 않을 수도 있다는 우려를 가능케 함.

또한 응답자들은 본 설문이 사회복지거주자를 대상으로 이루어짐을 알고 있으며 이들은 사회복지의 제도 및 운용을 이미 긍정적으로 인식하여 입주하게 된 사람들이기 때문에 사전적 편향성이 있을 수 있고 이 때문에 사회복지의 만족도결과가 상향 편향되었을 가능성, 즉 긍정적 편향성(self-selection bias)이 가능함

대조군의 경우에도 약 300명에게 요청을 하였으나 실제 참여 수는 50인(이 중 13인이 대학생 또는 대학원생임)에 불과하여 응답률이 상당히 낮았으며 이의 원인은 불분명함. 따라서 대조군이 사회복지 거주자와의 비교에 걸맞은 적절한 샘플인가에 대한 문제는 있음.

또한 대조군에 우선 회사원들이 상당수 포함되어 있으며 회사원의 사회경제적 지위가 사회복지 거주자들과는 많이 차이가 있을 수 있음. 대학생 및 대학원생들의 경우에도 학교 근처에서 거주한다는 점에서 근린만족도 등에서 보다 긍정적인 응답을 할 수 밖에 없는 그룹으로 보임. 오히려 현재의 사회복지 거주인이 이전에 거주하였던 지역 또는 유사거주형태(예; 고시원, 원룸 등)를 대상으로 대조군을 설정하는 접근이 더욱 적절하였으리라고 보임.

그 외에도 대조군 참여 섭외가 서울 시내 3개 대학을 중심으로 이루어졌다는 점도 또 다른 응답자 샘플의 편향성을 만들 수 있는 요소로 보일 수도 있음

실험군에 대한 삶의 질과 주거만족도 평가가 이루어졌지만 국내의 일반적인 거주자들 전체와 비교는 이루어지지 않았으며 이러한 선행 연구가 이루어졌거나 결과가 있는지 향후 추가조사가 필요함

| 향후 연구의 제안

본 연구는 원래의 의도와는 달리 상당히 탐색적인 연구의 결과를 도출한 것으로 볼 수 있음. 이는 인터뷰 과정을 통하여 현장의 사회주택 사업자들과 거주자들이 갖고 있는 경제적 가치와 사회적 가치를 추출하여 이에 기반을 둔 설문을 할 것이라는 원래의 계획이 성공적이지 못한 데에서 기인함. 인터뷰 과정에서 다양한 질문을 드렸음에도 불구하고 추상적인 사회적 가치에 대한 의견은 많이 제시되었지만 구체적으로 어떠한 척도를 사용해왔거나 앞으로 사용할 계획인지 또는 해외에서는 어떠한 척도로 어떻게 측정하는 것 같다는 정보 등도 현장 경영자 또는 실무자들부터 추출할 수는 없었음

이에 연구진은 연구 중반단계가 지나서 원론적이고 추상적으로 언급된 여러 가지 형태의 거주민 생활의 질 향상에 도움이 되는 유 무형의 사회적 가치들을 포괄하는 개념으로서 ‘삶의 질 (UNWHO 작성 및 사용)’ 지표를 활용하기로 결정한 것임

또한 삶의 질이라는 보편적 개념에 추가하여 일반주택과 차별화되는 주거 만족도를 측정하여 사회적 가치 수혜자인 거주민들이 사회주택이라는 거주유형에 살게 되면서 향유하게 되는 새로운 고유 가치를 측정하고자 노력한 것임

결론적으로 삶의 질 지표와 주거만족도 지표로 통합된 사회경제적 가치평가 틀이 개발되었으며 이에 따라 설문이 수행된 것. 따라서 설문의 대상 선정과 설문안의 검증 등의 방법론에서 본 연구는 장기적으로 계획된 형태라기보다는 초기의 파일럿스터디 형태로 진행된 성격이 된 것임

위 연구 경과의 맥락은 앞으로 본 연구의 향후 후속진행 방향에 대해 시사점을 제시함

우선 후속연구는 보다 적절하게 샘플군을 개발하여야 결과의 유의성을 인정받을 수 있을 것임. 샘플군의 경우 현재의 3개 업체 참여의 수준을 확대하여야 하며 참여 대상자의 수의 확대도 필요함. 현재는 종단적 연구형태가 아니라 동일 시점에서 실험 군과 대조군을 정적 분석한 결과로 해석과 시사점의 한계가 있음. 따라서 대조군을 확대하고 보다 정확한 대조 샘플 군을 구성하는 노력이 향후 연구를 통해 이루어져야 함. 현재 사회주택 거주인들이 이전에 거주하였던 대표적인 지역과 거주형태를 중심으로 대조군 샘플이 재구성되는 것이 바람직함

또한 본 연구에 포함된 대상자들에 대해서 일정 기간이 경과한 후 사회경제적 가치의 변화가 있는지를

검증하는 추적스터디가 이루어져야 함. 이는 사회주택에 거주한 경험이 긍정적인 삶의 질과 주거만족도 변화에 영향을 주는가를 평가한다는 점에서 매우 의미 있는 연구결과가 될 것임

그리고 사회주택의 세부유형별 사회경제적 가치평가가 비교적 관점에서 이루어질 필요가 있음. 현 연구에서는 참여 업체수가 적기 때문에 세부유형별 분석이 될 수가 없는 상황임

마지막으로 정책적인 면에서는 대조군 대비 상당히 낮은 근린 만족도가 나타나고 있으므로 경제성을 강화하면서도 입지가 좋은 지역으로 선정할 수 있는 정책대안의 발굴이 필요함. 이러한 내용은 전체적으로는 청년주거대책 전반의 차원에서 바라볼 필요가 있으며 이를 위해서는 사회경제적 위상이 다른 대조군들과의 비교를 통한 사회적 결여의 문제를 철저하게 분석하는 작업이 정책대안 개발의 이전 단계로 반드시 수행되는 것이 적절함



부록 1

인터뷰 전문



가. 민달팽이주택협동조합 인터뷰 전문

일시 : 2016. 08. 26 (금) 10 : 30 ~ 12 : 00

목적 : 서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적 가치평가와 공유주택사업의 확산전략 연구를 위한 민달팽이주택협동조합의 사업 전개 현황 및 사회 가치 평가

참석자 : 민달팽이협동조합 임소라 사회주택국장, 한국임팩트투자진흥원 문철우 책임 연구원, 이은희 연구원

1. 토지 임대 사업에 대한 민달팽이협동조합(이하 '민달팽이')의 현황?

- 토지임대 사업 진행 중이며 토지를 정부(서울시주택공사)에서 구매한 후 건물 소유권(건물에 대한 권리)를 서울시가 보유하며, 운영 주체들은 건물에 대한 사용권을 보유한 중장기 사업

2. 사회주택 운영주체에게 지원되는 정부 제공 정책?

- 빈집 프로젝트와 토지 임대 부 사회주택사업이 있음
- 빈집 프로젝트는 처음 사업자 3군데만 선정(선정 사업자 : 민달팽이, 두꺼비하우징 드로우협동조합)하였으며 이 후 추가 사업자의 신청을 받음
- 빈집 프로젝트 수행 시 집주인과의 협약이 선행 필요함(빈집 : 6개월 동안 세입자가 없었던 공실이 있었던 집)
- 빈집 매물의 추천 : 초기에는 사업자들이 직접 매물을 찾아 다녔으나 최근은 시청의 지원을 통해 빈집 매물 제안 받음
- 리모델링 비의 지원 : 초창기, 리모델링 시 사업자가 2천만 원을 부담하면 동 금액을 서울시가 지원 해주는 5 : 5 지원 개념이 현재까지 이어지나 지원 금액은 최대 3천~4천만 원까지 확장 됨

3. 사회주택 사업의 현황

- 사업의 전개
 - 달팽이집 1호 : 시범 사업의 개념으로 운영, 설립 및 운영 목적은 저렴한 주택의 공급이었음. 그 가운데 원룸 형태 보다는 가정 식 주택이 훨씬 저렴함에 따라 가정 식 주택을 공급함. 이것이 공동주택의 시초가 됨.
 - 달팽이집 2호 : 거주인 14명 공동체. 공동체가 어느 정도 규모를 갖추면 거주인 간의 시너지를 기대할 수 있겠다는 이유로 시작함.

- 조합이 함께 살 수 있는 집 규모 및 형태는 한정적 임. 그러나 운영 2년째인 현재, 1인 실 뿐 아니라 2인실 거주자 역시 많음. 전혀 사전 지식이 없는 관계여도 룸메이트가 가능함.
 - 일반적으로 한 건물에 4세대 거주 함. 층별로 방 2두 개인 구조이므로 한 층에 4명이 거주하는 꼴. 서로 협조하며 살기 위해 조정을 위한 사소한 회의 많음.
 - 그렇게 어설피게 시작 했으나 회의를 하면서 거주자 간의 노하우 생김. 사소한 문제로 세 시간 토의는 경우도 많음.
 - 초반에 어느 정도 약속을 하면 쉽게 풀릴 문제에 대한 협의가 많음. 가령, 과일(복숭아)이 분실된 사건을 기초로 '좋은 게 좋은 것이다'라는 태도에서 벗어나 각 집마다 약속 및 기본 규정에 대하여 회의를 하게 됨
 - 규정의 내용은 다양함. 예를 들어 A공간에 두는 음식은 공유가 가능한 음식이니 누구나 먹어도 됨. 즉 같이 먹기 위한 음식을 놓아두는 공간을 별도로 정함.
 - 개인 공간 및 개인 취향은 존중하는 까닭에 개인의 식사 취향을 고려하여 거주 인들은 식사를 따로 함.
- 계약 방식 :
 - 최소 계약 기간 : 6개월 단위 계약 (6개월 전 이사 예정 시 45일 전에 통보)
 - 세입자 위주의 계약 조건 유지.
 - 재계약 율의 현황 :
 - 달팽이집 2호의 재계약 율을 높음
 - 성신여대에 위치한 달팽이집 3호의 경우 14명 중 3명(외국으로 이사, 개인 사정, 직장 문제로 달팽이집 5호로 이사) 빼고 모두 재계약
 - 달팽이집끼리의 이동도 가능한 편
 - 임대비용 현황 :
 - 월세 : (달팽이집 2호 기준)
 - 주변 시세보다 저렴하게 책정
 - 2인실 기준 1인 당 23만 원/월 = 1 room 46만 원/월, 1인이 쓰는 경우 38만 원/월
 - 보증금은 월세의 2.5배 = 60만 원
 - 관리비 별도로 지출할 필요 없음
 - 공과금 : 층별 전체 발생 금액을 거주민들이 1/n하여 부담 (공과금의 경우, 여름에는 최소 금액이 지출되며, 거주민들끼리 합의하여 가장 저렴하게 발생하는 방법에 대하여 협의.

- 사례로, 달팽이집 2호의 2층의 경우 가스 전기 인터넷 수도료를 포함한 공과금 1인당 9천 원 발생함)
- 세입자의 특성 :
 - 직업 특색 : 직장을 구하는 취업준비 생, 고시원 대체자, 서울에 집 있으나 독립하고 싶은 청년 등이 대부분 임.
 - 현재는 취업을 준비하는 거주민이 많은 바, 비출근자들이 집에 있는 경우 많음. 이들을 대상으로 거주민들은 서로 취업 자리 발생 시 정보 공유하여, 일반적으로 이사 후 6개월 내에 다 취업이 됨
 - 취업 준비생의 경우, 일반 취업 준비자가 많으나, 달팽이집의 특성 상 분야의 관련성으로 사회 사업 회사로 취업하는 경우도 많음. 5호집의 경우 자발적 백수도 많음
 - 연령대 : 거의 20대이며 최근 연령대 증가, 30대 중반도 있음
 - 남녀 비율 : 여자가 확실히 많음, 비혼자.
 - 학력 특성 : 대부분 대졸 생

4. 사회주택사업 추진 애로사항

- 임대료 선정 :
 - 사회주택은 주변 시세 측정 분의 최대 80%까지 책정할 수 있음.
 - 따라서 집주인과 월세의 지급 방법 및 월세의 책정 한계 등에 대한 명확한 협의가 선행되어야 함.
 - 집주인의 기대 임대료가 대단히 높으며 특히 리모델링 후에는 그에 대한 욕심이 생기므로 이에 대한 서로 간의 충분한 사전 이해 필요.
 - 임대 계약을 전대 형식으로 운영 가능 하나, 현재는 집주인과 5년 계약 이행 중.
 - 주택사업 5년은 매우 짧으므로 5년 후 재계약과 관련한 예정된 문제의 사전 해결을 위해 준비 중이며, 달팽이집 7호부터는 이러한 문제에서 벗어나기 위해 매입도 고려 중
- 인근 반발 :
 - 임차인의 자격은 근로 소득 상위 70% 임.
 - 사회주택의 건립과 관련하여, 인근 주민의 반발이 심함. 인근 주민들은 집값 떨어질까 봐 강하게 반발 함. 특히 공공임대의 경우는 주변에서 화내고 우시기도 한다고.
 - 민달팽이의 '달팽이집(민달팽이 건축 건물 명)'은 민간 주택이므로 반발이 거센 편은 아니나 환영하지는 않음. 근거는 사실 상, 공공임대 있어도 집값 안 떨어진다고 하나 인근 주민들의 체감은 다른 듯함. 이에, 건물 건설 시 비교적 아름답게 짓고 네이밍도 다르게 정하는 등 다양한 방법을 시도하지만 여전히 반발이 거센 편

• 집주인과의 관계 :

- 사회주택의 특성 상 임대 기간과 행정업무의 까다로움에 대한 어려움으로 인해 집주인과의 마찰이 발생할 수 있음.
- 리모델링 지원을 받을 수 있는 좋은 기회이나 6년 이상의 계약이 이루어져야 하는 까닭에 부담스러워 하는 반응.
- 한편 집주인으로서도 좋은 기회가 될 수 있음. 공실에 대한 부담 해소라는 장점의 작용으로 비교적 협조적인 편.
- 현재와 같이 방치해두는 경우 임대 공실 율이 많이 날 것이고 손실에 대한 해결과 별도의 투자 없이 건물의 리모델링 혜택을 얻을 수 있다는 이점이 작용함. (집주인은 리모델링 비용에 전혀 투자 하지 않는 구조임)

• 사업 확장성 :

- 주택 분야 관련 전문성을 보유한 이들이 아닌 사회사업에 대한 관심도가 높은 이들이 경영진인 바, 주택 관련 지식 부족을 체감 함.

5. 사회주택 달팽이집의 사회적 가치는 무엇이며 입주자들의 삶의 질 향상 측정 방법은?

• ‘귀가 도우미’ :

- 거주인 중 한 명의 귀가 길에 따라오는 남성이 있었음. 이에 거주인 들이 함께 대화하는 SNS 시스템을 통해 이 문제를 공유하게 되었으며, 해당 거주인의 귀가 시 번갈아 가면서 데리러 나오는 수고를 자청 함.
- 몇 번의 마중 끝에 해당 거주인의 뒤를 따르던 남성이 더 이상 따라오지 않게 됨.

• 안정 속 여유 :

- 거주인의 생활이 서로의 존중 속에 안정화 됨.
- 안정이 되니 다른 사람 다른 마을을 보는 여유가 생김
- 과거 거주 인들은 각자 거주 시에는 주위를 경계하고 살았다고 함. 창문도 못 열지 못하고 살았다고 함.
- 그러나 지금은 주변을 돌아보게 되며 이전에는 미처 알 지 못했던 새로운 자기 모습을 보게 됨. 거주인 끼리 다툼이 발생하더라도 서로의 신뢰가 있다 보니 싸움의 양상이 극단적이지 않음.
- 금전적 문제 혹은 생활 환경의 변화 등 개인 사유로 달팽이 집에서 나오게 된 이전 거주 인들이 다시 달팽이집에 눌러 와서 자고 가는 경우도 일반적 임.
- 안정감이 높아서 에어컨이 없는 달팽이집은 한 여름 내내 창문 베란다 문을 모두 다 열어놓고 생활 함.

- 상상력의 확장 :
 - 밀폐 공간은 상상력을 제한 함. 사용할 수 있는 공간이 이전 거주 공간보다 훨씬 많아짐에 따른 상상력 증대
- '정상적인 생활'에서 비롯되는 안정감 :
 - 일반 가정집에 사는 느낌. 특히 달팽이집 3호는 '이 주의 주부' 당번제를 운영 함. 빨래 당번 등을 함께 공유하며 삶을 자체적으로 안정화 함. 즉, 삶을 생활을 돌보게 됨, 다시 말해 살림을 시작하게 됨. 혼자 좁은 집에 있으면 사실 상 정상적인 살림을 할 수 없으므로 이에 대한 해소 심리 생기며, 살림 잘 하는 타 거주 인을 보며 자극을 받기도 함.
- 마을 주민들과의 관계망 형성 :
 - 단골가게를 통한 관계망 형성 : 마을 내 가게를 운영하는 주민들의 가게를 거주민들이 적극적으로 활용하며 단골 가게 화 함. 동네 단골이 생기며 해당 주민이 달팽이집 앞을 청소해줄 정도로 가까운 사이가 됨. 따라서 마을의 성장이 달팽이집과 연동되어, 결국 마을 사업화가 됨.
 - 마을 주민 초대 : 과일 청을 만들어서 인근 주민 초대함. 이에 달팽이집이 시끄러워서 민원 청하려고 했던 이웃들이 공유주택에 대하여 이해하게 됨
 - 이후 달팽이집의 1층 공유 테이블에 이웃들이 굴 한 박스, 커피 등 제공 해주며 시골마을과 같은 관계망 형성됨. 이후 그것으로 안전성이 더 확장 되며 드나들이 느슨 함
- 거주자의 이용 공간 확대 분 측정 :
 - 거주자들은 산술적으로 판단하건대 생각보다 달팽이집이 저렴하지 않다라는 반응을 보이기도 함.
 - 그러나 A라는 30만 원의 월세를 매월 지출하며 좁은 원룸 살다가 동 금액을 지출하며 달팽이집으로 이사한 경우 거주 공간의 확장 효과를 얻을 수 있음.
 - 공간 확장의 의미 : (공용 공간 : 거실, 화장실, 주방) + (개인 공간 : 나만의 방)
 - 따라서 한 층의 10평의 개인 공간은 10평의 $1/n = 2.5$ 평이 아닌, 거의 10평이 다 개인의 공간이라고 가정할 수 있음.
- 심리적 안정 변화 추이 효과 측정 :
 - 가령, 서울시 내 고시원에서 7년을 거주하였던 현 달팽이집 거주 인은 고시원 생활 시 누워서 옆 방에서 자고 있는 타인의 숨소리를 들어야 했던 고충을 토로 함.
 - 당시 서로 고시원 복도에서 만나도 인사할 수 없고 경계해야 했음. 즉, 심리 거리는 낮선 데 물리적으로 너무 가까움의 불편함이 있었음.
 - 해당 거주 인은 처음 매우 우울한 성격이었으나 달팽이집 거주 6개월 후 주변 사람들의 평에 의하면 해당 거주 인이 매우 밝아졌다고 함

- 월세의 10% 재투자 :
 - 현재 민달팽이는 일반 협동조합으로 되어 있음. 사회협동조합으로 운영하려니 조건이 너무 많아 복잡 함. 정관에 비영리라고 밝히고 있음
 - 세입자 측면에는 본인이 내는 월세가 집주인이 가져가는 것이 아닌 사회 기여라는 것에 자기만 족을 하며, 이것이 사회 가치 창출로 이어짐.
- 이사 비용의 절감 :
 - 부동산 수수료뿐 아니라 1인 이사 시 택시 밴 붓고 빌릴 때 발생하는 비용은 10만 원 선+용달 운전자의 인건비 5만 원 선임
 - 그러나 만약 이사의 일정을 조정하여 거주자들끼리 이사날짜를 동일하게 맞추면 조합에서 3만 원에 트럭 빌려서 거주자들의 이사를 서로 도와줄 수 있음.
 - 짐을 트럭에 싣고 본인은 지하철 등으로 이동하면 트럭이 하루 동안 최대 3군데 이동하게 되므로 이사 비용 크게 줄어 듭.
- 생활비용의 절감 :
 - 살림살이가 사람마다 각기 다름. 따라서 달팽이집은 비정기적으로 살림살이 옥션 즉 야드 세일을 시행해봄
 - 거주자 간 필요한 걸 가져가서 쓰거나 하는 식으로 옥션을 진행하며 거주자들의 사회적 비용 더욱 저렴해짐
 - 사례 : 달팽이집 거주 중 매입임대(SH에서 매입, 공공임대)로 동생과 동거하기 위해 이사가 거주민, 달팽이집에서 그를 위해 각자의 살림들을 모아서 살림살이를 나눠 이사 시 가구 살림 선물을 함.

6. 민달팽이의 경제적 가치 측정 방법은?

- 이사비용 등의 절감에서 발생하는 경제적 이득 등

7. 민달팽이의 향후 계획?

- 실제로 거주인 모두가 1인 가구이며, 결혼을 고려할 수 있는 나이 임.
 - 실제로 예전 같으면 집을 못 구해 결혼의 고려가 어려웠던 비혼자의 경우 민달팽이에 거주하면서 본격적으로 결혼을 고려할 수 있게 됨.
 - 이에 따라 코-하우징에 대한 고민도 추후 계획에 반영 가능 할 듯.
 - 쌍달팽이라는 명칭을 명명한 마을에 모여 살며 공동 육아도 고려할 수 있게 됨.

- 따라서 그와 같은 확장성에 대한 가능성 타진 중. 공동육아 등의 가능성이 현실화 된다면 출산 및 결혼 빈도수 의사 결정 등에 기여할 수 있을 듯

8. 사회주택의 생태계를 위한 민달팽이의 역할 및 전략은?

- 관련 분야와의 협업 :

- 두꺼비하우징은 리모델링 경력 10년을 보유하나 한편 입주자 대상 커뮤니티 관리 능력 없어 민달팽이와 협약을 쓰고 협업 관계 유지 함.

9. 사업자 관점에서의 향후 사회주택의 성공을 위한 정책적 제언?

- 개념의 정의 :

- 사회주택 개념은 한국에서 초기 단계인 듯. 공급주체는 물론, 임대 사업, 공공 사업 역시 개념의 정의 혼란이 있음. 고시원 대체제가 아닌 사회주택으로서 정의 필요 함.

- 공급 부족의 해결 :

- 공공임대 주택의 공급은 매우 부족하며 민간임대 주택에 거주하기에는 비용 상의 부담을 느끼는 사회 계층이 많음. 그들을 위한 해결지점 필요 함.
- 계속되는 고립과 관계의 단절로 생기는 문제, 심지어 자살 등의 사회 문제 풀 수 있는 즉 집의 기능을 회복시켜 해결하려는 방법이 필요 함.

- 공동주택 운영 방안과 관련한 지원 :

- 공동주거라는 것이 '무조건 같이 살자'가 아닌, 정상적 삶이 가능해지는 삶의 회복이 목적임.
- LH사업의 공공임대 운영 시 반드시 커뮤니티 실을 보유해야 함.
- 따라서 임대비용의 타산을 맞추기 위해 절대적으로 공실이 발생하지 말아야 하며 이것은 운영의 어려움과 연결 됨
- 공공임대에 대한 정의 또한 필요. 물리적 건물을 넘어 소프트웨어적 요소 즉 커뮤니티, 관계, 소통 등을 통한 건강한 공동체 형성이 필요 함.
- 따라서 단순 공간의 제공을 넘어 프로그램의 운영 주체를 찾는 것이 필요할 듯.

나. 함께주택협동조합 인터뷰 전문

일시 : 2016. 08. 31 (수) 10 : 30 ~ 12 : 00

목적 : 서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적 가치평가와 공유주택사업의 확산전략 연구를 위한 민달팽이주택협동조합의 사업 전개 현황 및 사회 가치 평가

참석자 : 함께주택 박종숙 이사장, 한국임팩트투자진흥원 문철우 책임 연구원, 이은희 연구원

1. 함께주택의 사업 운영 목적 및 현 주택시장에 대한 관점

- 현 주택 상황의 문제 : 주택 가격의 비합리적 증가에 대한 부담
- 따라서 정부가 집값도 못 관리하는 현 시점에서 안정적 방안을 찾는 것이 필요. 이해할 수 있는 상승이면 좋으나 올라가는 가치 반영 했을 때 다음 입주 조합원에 대하여 어떻게 계산하는 것이 좋을 지 고민이 됨.
- 함께주택협동조합의 경우 어떤 주택을 공급해야 하는 가 하는 근본적 질문 필요
- 주택 공급 안정을 위한 선결 요건
 - 안정을 위해서는 공급 개발 비용, 토지, 건축비의 운영 구조 내에서 보장이 되어야 본 사업이 정상적으로 운영 됨. 따라서 사람들은 임대 업자, 개발 하는 공급비용의 가격을 맞추기 위해 주거 비용 책정 하는 것임.
 - 그러나 현실적인 문제는 주거 비용 낮추는 것을 실현하기 위해 그 이전의 비용을 맞추지 못하는 실황
- 어떠한 주택을 공급해야 하는 가에 대한 고민 :
 - 주거 비용 안정
 - 거주 기간 동안 안정적으로 거주할 수 있는 주택으로 보장되는 안정성
- 시장 가격에 대한 함께주택의 관점 :
 - 시장가격에 건축 비용을 맞추기 위해 노력하는 탓에 제대로 운영 비 마련하지 못하는 어려움이 있음.
 - 궁극적으로 시장 주택 가격이 사용 가치를 기준으로 하기 보다는 부동산의 임대 수익 개발 수익 을 먼저 생각하고 집주인이 가격 책정 하므로 거주자 입장에서는 불합리한 가격 책정되는 것이 현실 임.
 - 따라서 함께주택은 시장 가격을 객관적이지 않다라고 생각함. 시장 가격의 80%의 기준이 거주자의 입장에서는 합리적일 수 있다라고 생각함.

- 그렇게 책정된 가격에 공급을 하는 것인데 근래 시중 형성 비합리 가격이 아닌
 - 우리 기준 책정된 합리적 가격에 공급하는 것이 맞다고 보나 사업의 목표이나 그게 다 일까 하는 고민이 있음. 토지의 가격은 주변의 (개발, 시장 등의) 요건에 의하여 만들어진 가격 임.
 - 미래에 발생할 부동산의 수익을 기반으로 현재의 가격 매겨짐. 따라서 이의 가격 변동에 의한 어려움을 이용자는 어려움을 받음
 - 따라서, 건물을 짓는 건축비용은 감가상각을 바탕으로 가격 하락하는 것이 옳다고 보며, 원론적으로 토지비용은 변동이 없다는 가정 하에 결과적으로 부동산 가격은 내려가는 것이 맞지 않나라고 생각 함. 유지보수 비용의 증가에 따라 비용은 일관된 선을 유지 하지 않겠는가 판단 함.
 - 중요 모순은 부동산이라는 건축물의 이용자가 바뀔 때마다 발생하는 가격 변동을 시세 차액이라고 본다면 시세차액을 누군가 획득하므로 이 어려움이 순환되는 것이라 판단 함.
 - 시세차액을 시장기준이 아닌 주택이라는 건물의 유지 관리 하는 데 드는 비용 기준으로 시간 흘러 재 산정 하고 시세차액 이득 분 발생 시 그것이 개인 귀속이 아닌 조합 혹은 사회적으로 주택 관련 사회적 기능을 하는 곳에 귀속되게 하는 것이 주택협동조합이 표방해야 하는 길로 봄
 - 공공성은 주택이 재산 증식이 아닌 거주 본연의 기능을 수행하는 공간으로써 기능하도록 구조화 해야 하는 것이 협동조합이 할 일이며 이것이 함께주택협동조합의 지향점 임.
 - 가장 중요하게 생각하는 기준은 부동산의 가치를 재산 증식을 위한 가치로 만들어내지 않고 사용 가치에 의해 가격 책정되어 이에 발생하는 차액 가치는 개인 귀속이 아닌 공적 영역에서 골고루 나눠 쓰게 하는 시스템으로 지향하고자 함.
- 함께주택이 제안하는 사회주택의 개념 :
 - “기본적으로 누구든지 간에 적정 비용으로 거주할 수 있어야 한다”
 - 건축물의 가격은 실 사용 가치를 기준으로 적정하게 안정적으로 책정이 되어야 한다 라고 봄
 - 기준은 처음 그 집이 만들어질 때 토지 건축 등에 들어간 비용 기준으로 시간의 소요와 함께 감가상각 되는 등 변화하는 것이 맞다고 봄.

2. 사회주택의 운영 현황

- 사회주택(공동체주택) 운영 규약 :
 - 공동체 주택 운영 시 일반주택과 구분하는 규약은 다음과 같음.
 - 서울시에서 공동체 주택 건립 시 다음과 같은 쉐어하우스에 대한 작위적 나눔이 필요함.
 - ① 거주민 간의 규약 있어야 함
 - ② 공동 공간이 있어야 함.

- 사회주택과 서울시의 협업에 따라 사회주택이 행정기관과 결합하여 하나의 사업을 하며 국민의 세금을 사용하기 위해서는 공공성 담보가 중용한 잣대가 됨. 따라서 공공은 다음과 같이 규정 함.

① 주택 공급의 대상을 소득분위로 나누어야 함, 도시 근로자 평균 소득의 100% 이내에 있는 이에게 공급해야 함.

② 공급 시 주택 가격도 시중의 80%이하로 공급 해야 함.

• 함께주택 계약 특징 :

- 1인 가구 특성 상 거주민들의 생활이 유동적임

- 따라서 계약은 1년 단위 계약을 하고 1년 이후 몇 년이던 본인 의사에 따라 갱신은 가능

• 보증금 : 조합의 용어는 '거주 출자금' = 1천만 원

• 월세 : 월 사용료 = 30만 원

• 운영 방법 : 월 1회 주택협동조합의 조합원이 유지 관리 하므로 거주자 회의 후 거주자 대표의 1회 회의 : 유지 관리 운영 회의

• 계약 시 공증 출자계약서가 없으므로 현재 택하는 방법은 임대차 계약 임. 임대인과 임차인의 관계 = 조합과 조합원의 관계 이며, 협동조합이 소유 주.

• 조합원은 조합 물건의 소유자 이면서 이용자가 되는, 즉 주택의 임차인인 이중적 지위가 됨

• 때문에 조합원들은 세입자로서 자기 역할에 대한 혼란이 있음. 유지 관리의 주체이나 동시에 임대인에게 요구하는 임차인의 입장이 되어야 함

• 함께주택 1호 :

- 대지 36평. 보증금 개념 즉 세입자의 개념이 강함, 보증금 개념은 건물 시세가 하락하더라도 부담이 없음. 차액 보전이 됨.

- 1인 가구 10명의 셰어하우스 형태 사회주택 임. 처음 조합 만들면서 이와 같은 형태의 집을 기획하고 불특정 다수를 대상으로 모집 공고하였음.

- 주택과 관련한 소비자 협동조합을 출범하면서 파일럿 작업으로 공동 거주 같이 기획해서 만들 사람 찾기 위해 여러 시도 했으나 막상 실 거주할 명확한 집이 없는 상태인 까닭에 선뜻 조합원이 되겠다 라고 결정 하지 못함. 그러나 우여곡절 끝에 조합 결성, 집 매매 계약까지 완료 함.

- 1인 가구는 집에 있는 시간이 많이 없으므로 주방 세탁실 거실 있어도 사용 빈도가 별로 없는 까닭에 공공 공간화. 총 3개 층 단독 다 가구 주택을 개조하여 층 별로 4개씩총 10개의 방 공간 확보.

- 이 중 하나는 비워서 조합 특성 상 조합원 만의 주택이 아닌 집이 속한 마을의 이웃과 소통

및 작업을 위한 마을 사랑방으로 비워 둬.

- 함께주택 1호의 조합원 특징 : 계약 시 공중 출자계약서가 없으므로 현재 택하는 방법은 임대차 계약 임. 임대인과 임차인의 관계 = 조합과 조합원의 관계 이며, 협동조합이 소유 주.
- 조합원은 조합 물건의 소유자 이면서 이용자가 되는, 즉 주택의 임차인인 이중적 지위가 됨
- 때문에 조합원들은 세입자로서 자기 역할에 대한 혼란이 있음. 유지 관리의 주체이나 동시에 임대인에게 요구하는 임차인의 입장이 되어야 함.

• 함께주택 2호 :

- 46평 신축 5개 층.
- 출자 개념으로 시도, 따라서 조합 소유의 주택이기는 하나 출자 개념이므로 자기의 출자 금액에 대한 출자금은 자기가 감수해야 함

• 함께주택의 사회적 가치와 측정 방법

- 사회적 가치 : 장기적으로 거주할 수 있는 공간에서 원하는 만큼 거주할 수 있게 산정된 적정비용.
- 공동 주거의 사회주택 커뮤니티 생활의 안정성 통한 심리적 안정 1인주택 자기 하는 일 더 잘 되는 사회적 가치 범주 크게 잡을 시.

3. 함께주택의 경제적 가치와 측정 방법

- 이사비용 부동산 수수료 임대료 상승률 매년 5%이나 여기는 그대로일 시 등. 1호 주택의 경우 1년 단위 리뷰, 상한은 없음

4. 협동조합 함께주택 사업 운영의 애로사항

• 주택 운영에 따른 딜레마 :

- 함께주택은 주거비용 안정을 위해 조합 주택을 매입 건축하는 것인데 그것이 역으로 개발을 촉진 시키고 부동산의 가치 상승 시키는 결과를 가져오는 게 아닌 가 싶음

• 보증금 방식과 출자금 방식의 관리 :

- 건물에 거주하는 사람은 가치 증가분에 대해 즉 오르는 건물의 가치에 대해 누리는 혜택 없음, 그러나 한편 낸 돈에 대한 손실은 염려하지 않아도 됨. 원금 보전에 대한 관심이 대부분의 의사결 옥구 임. 함께주택은 보증금에 대한 보증 보험은 따로 하지 않음. 보증보험 할 수 있을 것으로 알고는 있으나 관련 비용이 발생하므로 하지 않음. 보증금 개념의 출자자 들은 임대차 계약서에 의하여 임대차 보호법 적용을 받으므로 3천만 원 까지는 채무 우선 변제 권 있는 현행 법적 근거에 따라, 원금 보전이 가능 함. 일반적으로 보증금 개념 1인 가구 함께주택의 1호의

1인 보증금은 1천만 원이므로 가능함

- 그러나 출자방식의 경우 출자금액은 개인에 따라 다르나 1억 원 ~ 2억 원도 있으므로 이 경우 임대차보호법의 적용을 받을 수 있는 상한선 넘어서게 됨. 그러나 이러한 위험 감수에도 불구하고 건물은 행정적으로 협동조합 소유 임.
- 조합원이 추후 이사 시 창출된 가치의 수익 만족이 되어야 하나 건물의 실 매매가 되지 않은 상태에서 건축물의 가치가 상승했다고 하여도 현금 혜택은 없음, 한편 새롭게 충원되는 조합원은 바뀐 시세만큼의 부담을 해야 함.
- 우리나라의 경우 거주와 관련한 출자금은 전 재산 이다시피 함. 그러므로 출자금인 개인 돈에 대한 보전의 욕구도 조합원 개개인에게 분명히 있음
- 2호의 경우 출자 방식이므로 출자 계약서 & 임대차 계약서를 통하여 출자금에 대한 개인 권리를 보전에 대한 검토 필요. 타 협동조합의 재투자 조건의 조례 만들어야 함
- 함께주택 1호점의 다음 거주 조합원을 구하는 어려움.
 - 현재 내부적으로는 계약 기간 1년 준수하나, 불시 문제 발생 시 가급적 3달 전 이야기 하여 새로운 입주 인을 적극적으로 조합이 찾는 기간으로 설정하도록 해야 함. 현재 만 2년 째이며, 공실 율은 교체된 3명의 들고나는 과정에서 잠깐 발생하였음. 계약 기간 전에 나가면 입주자가 계약 기간 책임져야 하나, 계약기간 넘어서는 동안 사람 못 구하면 조합의 운영비에서 지출하게 됨. 1호의 경우 그 책임을 입주자들이 많이 느끼지 못하여 적극성 많이 발휘 못함
- 사회적 수익률 반영에 대한 제안 :
 - 한편 건물의 가치가 하락할 수도 있음. 이 경우 이에 대하여 투자자들인 조합원들이 책임져야 함.
 - 가령 1억 원 가치의 건물이 시세가 8천만 원이 되면 2천만 원이 되면 누가 감수하는가에 대한 이슈도 있음, 즉 당장 조합원 개인에게 부담이 됨.
 - 협동조합의 특성 상 출자 개념이나, 그 중간 개념이 필요.
 - 조합소유 주택이므로 개인이 들어올 때 만약 보증금을 1억 원 내고 들어오면 건물 가치가 하락하더라도 1억 원은 다시 받고 나가야 하는 것이 현 상황.
- 사회주택의 개념 정립 필요 :
 - 주택협동조합은 법 상 영리기관 임. 따라서 해당 조합에 가입한 조합원의 이해와 필요를 우선시 함
 - 그러나, 주택 협동조합은 법 상 영리로 되어 있으나 실제 진행 사업이나 재정 구조로는 영리가 불가능 함
 - 출발의도가 주거 비용의 안정을 목표로 하는 바, 계속적으로 공공성 요구를 받음.

다. (주)두꺼비하우징 인터뷰 전문

일시 : 2016. 08. 29 (월) 10 : 30 ~ 12 : 00

목적 : 서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적 가치평가와 공유주택사업의 확산전략 연구를 위한 민달팽이주택협동조합의 사업 전개 현황 및 사회 가치 평가

참석자 : 두꺼비하우징 김미정 대표, 한국임팩트투자진흥원 문철우 책임 연구원, 이은희 연구원

1. 두꺼비하우징의 사업 개황 및 변모

• 두꺼비하우징의 목적 :

- 통합적인 도시 재생을 모토로 커뮤니티 및 주거 복지 주거의 물리적 부분 및 통합적으로 재생하는 것이 목적 임
- 사회환원이라고 생각하면 돈을 기탁하는 형식이 대표적임. 두꺼비하우징은 일을 하면 동시에 그것이 사회적인 가치가 될 수 있는 방법이 없을까 고민하다가 이와 같은 사업을 시작하게 됨. 이후 내부적으로 수입 창출에 집중하는 파트와 사회 공헌에 집중하는 파트의 서로 간 갈등 요소가 컸음. 즉 사람이 두 가지를 다 잘 할 수 없음. 인문학적 가치를 중시하며 집을 잘 고치기 쉽지 않음. 물론 동시에 비즈니스 모델로 작동하며 지속가능성을 보유하기를 희망했으면 좋겠다 싶었으나 뜻대로 되지 않음.
- 초기 사업 시에는 두꺼비하우징이 새롭게 해야 할 영역이 많았으나 약 3년째가 된 현재는 상당 부분 제도화 됨, 이 사업의 핵심사업인 도시재생 자체가 제도화 됨, 특히 마을 만들기 부분이 그러함
- 따라서 두꺼비하우징 사업의 하나였던 주거 복지 센터는 분리됨. 그 이후, 주거 문제에 몇 년 동안 집중하지 못함 처음 두꺼비하우징 오픈 시 사업의 영역을 집수리와 도시 재생을 비즈니스 모델로 세우고 운영하였으나 현 단계에서 주택 관리로는 실패했다고 자평 함.
- 주택관리가 사회 복지 측면에서는 맞겠으나 비즈니스 모델로는 어려움
- 도시 재생의 과제가 바뀌며 사회주택 사업 영역에서 빈집 고치면서 이것을 사용하는 공유 주택으로 공급하고 이 것이 도시 재생에서 주요한 역할을 하면 좋겠다라는 생각을 하게 되었으나 사례가 꽤 있는 외국과는 달리, 국내에서는 그러나 도시 재생까지는 연결되지 못하는 듯 함.
- 국내에서의 도시재생은 마을에서 노후 된 주거지 수리하는 선에서 그침. 그 후 외부에서 신규로 유입되는 이들이 있어야 노인만 있던 마을이 활기차 지고 본격적 도시재생이 이루어져야 할 텐데 생각만큼 잘 되지 않음

2. 두꺼비하우징의 사업현황(1) : 빈집 프로젝트

- 빈집의 기준 : 6개월동안 임대 발생하지 않은 빈 집 (주로 주택)
- 2014년 2월에 사업이 관련 사업 정정 함. 그 전년도부터 빈집에 대한 관심이 높았음. 이후 은평구 지역 빈집을 확인 함. 주거 복지를 하면서 발견하게 된 빈집에 대하여, 건축사 모임에서 높은 관심을 바탕으로 활용방안에 대하여 모색하였음. 이를 빌려 사용하는 방법에 집중하여 시도 함. 집주인은 방치되느니 고치는 비용도 별도 임대수입도 발생하게 되어 긍정적이었음. 처음에는 엔젤 펀드가 있어서 모아서 그것으로 보증금 사용함 : 4천만 원 정도 소요.
- 공사비는 자비 들여서 직접 진행 함. 철거하기에는 아까운 매우 좋은 건물이었음 중산동에 있는 80평 (수색 DMC 가기 직전) 수준 집 역시 재개발 안될 확률이 높았음. 마당도 매우 큼. 옛날에 사장님이 사시던 커다란 단독주택 이었음. 이 건물을 신축하려니 재개발에 묶여 있어 헐기가 어렵고, 오래된 집이라 수리하기는 쉽지 않은 건물이었음.
- 사업을 시작하니 서울시에서 마침 동일한 주제, 즉 빈집 살리기에 고민 중이었던 바, 사업의 참여를 밝힘. 당시인 2014년은 재개발 가능 혹은 해제에 대한 결론을 낼 수 없어 애매할 시기였음 (지금 상당 부분 추진되고 있거나 해제되어 지금은 방향은 정해진 편이나 당시는 혼란스러웠음)
- 이러한 집을 고쳐 주거비를 주변 시세의 80% 이하로 낮춤. 주거비가 낮으면 굳이 상권에 살 필요 없지 않을까 하는 생각에 햇빛 잘 들고 정원이 있어 쉽터 같은 좋은 주거 환경에서 청년들이 살도록 하면서 이들의 심신을 건강하게 해주고 싶었던 것이 취지.
- 집주인의 입장에서는 재산세만 내던, 점점 망가지던 집을 무료로 고치고 임대수입까지 발생하게 되어 매우 좋은 기회가 아닐까. 4년마다 갱신의 방법으로 계약 함. 매매가 그 당시 12억 선 (시세보다 저렴했음) 이었던 100평 정도의 집을 관리도 안 해도 되고 사람이 살면 활기까지 생기니 집주인으로서 전혀 손해 볼 일이 아니라고 봄.
- 공가 1 건물 당 입주인 수는 현재 7명
- 구조 : 2층 집 + 반 지하 (습기가 안차는 공사를 하고 밝기 조절이 된, 보증금 400만 원에 월세 30~40만 원 사이의 살기 좋은 반 지하 환경을 찾기는 매우 어려움. 그러나 두꺼비하우스는 이러한 공사를 잘 이행 함.)
- 공가의 임대료 및 계약 현황 :
 - 임대료는 매출 기준, 월 30만 원 X 7명
 - 빈집 1호 기준 보증금은 210만 원 ~ 240만 원 (공실 율도 있음)
 - 보증금 중 100만 원은 집주인에게 납부, 나머지 140만 원 선은 공사비 등과 대출금과 한국사회투자 대출이자, 민간 대출 이자 납부 중. 한 개의 건물에 대하여 투자하고 대출금을 다 갚는데 4년 걸리는 것으로 산술됨, 따라서 4년 후에는 이익이 발생할 것으로 봄, 따라서 수익률은 4% 정도로 산술 됨.

- 2014년부터 현재까지 수리하고 관리해 온 빈집은 몇 개?
- 현재까지 8개임. 입주추진하고 있는 것 현재 2개 포함 금년 가을에 10호까지 목표로 함. 그 이후 신축 모델을 하고 있음. 문제는, 이러한 사업을 통해 발생하는 현금의 흐름이 모두 자산이 아니라는 것임, 모두 부채 임, 보증금도 부채, 회사의 경영 수지를 재무제표로 평가하면 매우 나쁨.
- 현금 소득 발생하며 사업 소득 발생하나 보증금 투자 및 대충이 거의 비슷하여 재무제표 좋지 않음 자산이 없다 보니 자산을 만드는 게 필요하여 신축에 대한 의견 모아짐. 서울시 토지임대 부주택 하고 있음. 10번째 공가는 32명 들어올 예정

3. 두꺼비하우징의 사업현황(2) : 토지임대부사회주택

- 토지임대 부 사회주택 :
 - 서울시 SH가 토지를 구매하고 두꺼비하우징이 집을 지음. 해당하는 건물은 장기로 현재 30~40년 쓸 수 있는 건물. 토지 임대료를 SH 계속 내고 두꺼비는 그 돈을 받아서 토지 임대료 1% 제공. 공사비 30년 = 평균 이자율 했을 때 메리트 있을 듯. 그러나 그것을 평가할 수 없다라는 의견 다수. 더불어 관련 문제 역시 많음. 투자비가 10억 원인 경우 건물 평가 액 10억 원이면, 은행에서 가치 평가 시 70~80% 선만 인정되므로 그 중 3억 즉 나머지 30%에 대한 보증이 불가능한 까닭에 운영하다 보니 계속 리스크가 발견 됨. 그에 대한 논의 다시 진행 중
 - 집값은 감가상각 되고 토지비는 계속 올라가나, 토지는 어떠한 사회적 가치를 공유하지 않음. 만약 자기 자산을 바탕으로 사업하게 된다면 자기 자산과 사업을 바탕으로 담보 대출이 가능할 텐데 자산이 없이 사업을 두꺼비가 하니 리스크 관리는 두꺼비가 모두 안게 됨. 반면 SH는 이자가 생기고 토지의 가치가 증가하는 금전적 이득이 있음.
 - 서울시와 이야기 하여 사회주택에 관한 의원 입법, 시에서의 활동에 대한 두가 지 방향의 이야기 진행 중. 토지임대부의 사업성이 그리 높지 않으며 가치평가 리스크가 크다 보니 작년부터 열심히 하려 했으나 서로의 의견 팽팽함.
 - 서울시 : 공급자 영향 논의 / 두꺼비 : 구조의 문제 논의
- 주거취약의 법적 근거는?
 - 자기 소득의 30% 이상을 주거비로 내는 사람, 서울시는 특히 많음
 - 서울시 기준, 뉴스테이 < 사회주택 < 민간공급
 - 두꺼비는 뉴스테이보다 저렴하고 뉴스테이 보다 훨씬 공공적 성격이 높음. 지금 허그라고 주택 도시기금 운영하는 곳에서 연구를 하고 있는 것으로 알고 있음
 - SH 공급의 대상은 소득순위 1~2분위이며, 두꺼비의 공급 대상은 소득순위 3~4분위가 대상임, 즉, 기초대상 수급 자 아니나 주거 취약 계층임

4. 두꺼비하우징의 사업현황(3) : 도시재생프로젝트

- 재생 프로젝트의 사업 현황 :
 - 궁극적으로 주거 문제 해결하며 동시에 삶의 문제 해결하려면 도시에서 커뮤니티가 활성화 된 삶을 영위하는 것이라 고려.
 - 2010년부터 생각을 했으나 본격적으로 공급 주체로 성장한 것은 2014년 초기에 사업을 구상하기 시작 함.
 - 은평구 한샘 산골마을의 한 4군데 정도를 진행 함. 지금은 지역에서 여수, 동해 이런 곳에서 도시 재생 특별법 생기며 복지 지역화 됨. 낙원동 역시 재건축 해제되며 한옥으로 가려 하나 상업 공간으로 바뀌는 중.
- 재생사업의 내용 및 투자 회수 방법 :
 - 이는 용역 사업 임. 재생의 많은 부분이 현재 용역으로 대체 됨. 용역 시, 마을에서 활동하면 주민이 급여 줄 수 없으므로 대부분 공공이 사업을 담당하거나 재생사업 마스터 플랜 용역을 수립 함. 두꺼비하우징이 이 용역을 사업의 주체로 수행 함. 구청 등에서 입찰 선정되어 용역사업의 사업 권을 갖게 됨.
- 재생사업의 매출 :
 - 용역으로 진행하면 인건비 정도는 발생. 그것만으로 도시 계획 설계 사무실 같은 회사를 운영하는 이들도 많음

5. 서울시의 정책적 지원

- 빈집 프로젝트가 서울시의 정책이 되면서 활성화를 위해 필요한 것을 제안하라는 연락을 받음, 때문에 사회투자기금을 통해 집을 고치는 비용 5 : 5을 요구하여 규모에 따라 현재 5천에서 3천만 원까지 지원을 받고 있는 중. 이에 더불어 서울시가 SH와 함께 리모델링형 장기안심주택 사업 관련 지원되는 (최대 1천만 원까지, 현재는 규모가 크면 3천만 원까지 지원 됨) 역시 활용

6. 경제적 가치의 발생 및 이익 측정 :

- 보증금 400만 원에 월세 30이라고 기준하였을 시 청년들은 이전 보증금 임대료 비교 했을 때 얼마나 절감 효과를 거둘 수 있는가?
- 역세권의 기준은 역에서 걸어서 5분 거리. 역세권의 거주 비용은 원룸 기준 보증금 천만 원에 임대료 월 60으로 보면 좋을 듯, 셰어하우스는 공급이 거의 없으나 보증금이 이보다 더 적고 월 임대료 50만 원 선이라고 짐작할 수 있을 듯.
- 두꺼비하우스가 고친 집은 셰어하우스 1인1실. 수리 시 단열공사를 하고 주방 새로 하고 화장실

3개로 마련 함. 따라서 6명 거주하나 화장실 넉넉하고 큰 거실 2개, 주방이 크고 세탁실이 별도로 있으므로 생활에 전혀 불편함이 있을 수 없음.

7. 사회적 가치 발생 및 이익 측정

• 낮은 금액으로 임대 제공 :

- 임대 금 + 공공의 투자 : 시장 가격 대비 80% 주면 20%만큼 사회적 가치로 환원 됨, 이윤에서 희생, 그 이윤 낮게 책정할 수 있는 것은 두꺼비하우징의 인건비가 매우 저렴하기 때문.
- 장기 거주에 따른 부대비용 (부동산 수수료, 이사비, 개인이 지출해야 할 비용) 절감 효과 :
- 공가 자료 기준 현재 거주민 30명
- 평균 입주 기간 = 1년, 그 이상 사는 이도 많으나 평균 임대 기간으로 보기 어려움
- 2014년 처음 시작, 나머지 작년엔 시작 막 1년 됨. 따라서 아직까지 이에 대한 집계를 하기에는 사업이 3년 차 정도 되어야 할 것으로 봄.

• 심리적 정서적 안정 :

- 그러나 공유주택의 커뮤니티 조차도 상품화 한다는 비판이 일고 있어, 이를 경제적 가치로 환산하는 것이 과연 좋은 것인지 의문스러움, 근거는 가족의 가치를 돈으로 환산하려는 것에 대한 거부반응 임. 빈집 하우스의 운영 주체들의 목표는 다른 쉐어하우스와 다름. 쉐어하우스 공급 시 전체 시장을 보는 시각 커야 함. 커뮤니티가 강화 될 수록 주류로부터 배제되는 것 같음. 규제 룰이 많아지기 때문인 아닌가. 오히려 배제를 걱정 해야 하고 더 강조할 필요 없음이 두꺼비하우징의 의견. 입주자의 어느 누군가는 모여 사는 것 좋으나 또 다른 어느 누구는 원치 않을 수 있음.
- 커뮤니티가 강조 될 수록 비자발적 참여가 높아질 수도 있을 듯. 그 선택의 정도가 사람마다 다름. 자칫 강요가 될 수 있을 듯도 싶어, 커뮤니티 강조가 그다지 환상처럼 긍정적인 것은 아닌 듯싶어 이 것이 두꺼비하우징의 강조 포인트는 아니었음, 두꺼비의 제안하는 관계는 느슨한 편, 거주가 간의 형성 관계는 일반적인 사람들이 서로 불편함 없을 정도로 서로를 지켜주는 정도면 좋을 듯.

• 거주민의 건강 증대 :

- 건강이 좋아짐에 따라 거주민들의 건강보험 비 낮아질 것으로 짐작되나, 그러나 10년은 지나야 그 결과를 알 수 있을 듯.
- 영국 호주 비슷한 보고서는 있음

8. 사업 진행과 관련한 애로사항

- 서울시가 지원하는 금액이 있어 그나마 감당이 되나 점점 어려워 짐. 워낙 노후 된 주택이어서 관리가 안되기도 하고 집주인이 기초적으로 감당하는 물 세는 등의 가택 관리 등을 리모델링 이후 집주인이 모두 두꺼비하우징에 의뢰하게 됨
- 워낙 서울시의 주거비가 높다 보니 주변 시세의 80%를 해도 한두 사람은 운영할 수 있지 않을까 함.
- 따라서 사업의 측면에서, 두꺼비하우징은 직원 3명 고용할 정도의 이익이 나오면 그것만으로도 만족이다라는 생각이었음 초기 에는 세팅 후 유지 관리만 잘 되면 현금 소득이 매월 들어오는 게 중요함. 아직까지는 월납비 밀리지 않음
- 관리비는 전기 수도 가스 비 등을 각자 1/n해서 자기들이 각자 냄
- 그러나 이들이 혼자 사는 원룸이면 사소한 것들은 직접 고치고 살 텐데 하수구만 막혀도 전화해서 뚫어달라는 연락을 취하여 두꺼비하우징은 여간 번거롭지 않음. 그것이 앞으로의 숙제 인 듯
- 팽팽한 심리라는 것이 작동 함. 집주인들은 임대료 안 받더라도 버텨보고자 함. 집 값이 오르면 추가 대출이 가능해지므로 급한 임대 수익을 내지 않아도 은행에서 대출금을 대출받아 필요한 곳에 사용할 수 있기 때문. 가령 1억 원 시세가치의 건물에 대하여 70%인 7천의 추가 대출이 가능해지므로 그와 같은 가능성을 바탕으로 시장과 그런 이유로 충돌 중
- 재생이 활성화 지면서 서울시가 도시재생으로 목적하는 지역에 다세대 주택이 다량 공급 됨. 재개발 해제 되며 동시에 자본이 들어와서 집을 모두 부시고 일명 집 장사를 하는 집을 많이 지음. 물론 이 가운데 정책이 많이 도와줌. 그 틈새시장의 잘못된 장악으로 다세대 미분양 난 개발의 결과를 초래 함. 가장 큰 문제는 토지 시세를 터무니없이 증가 시켰다는 것.
- 단독주택에 대한 수요가 기본적으로 있는 편. 마당이 있는 집에서 살고자 하는 사람의 욕망을 부추기는 시장의 사이에서 재개발 해제 지역에 다세대로 집 장사하는 사람들이 올려 버려서 땅값은 올라가고 사업 주체 입장에서 사업은 점점 하기 힘들어짐.
- 관련한 지원에 대하여, 서울시 사회주택 조례가 그것이나, 이 것이 올해 개정되며 일반 업자들도 할 수 있게 됨. 따라서 일반 민간업자들도 사회주택이라는 타이틀 하에 동 사업을 수행하게 됨. 범주는 정하기 나름인 듯. 이들은 자본력이 있으나 두꺼비는 돈도 땅도 없음.

9. 향후 사업 계획

- 코-하우징과 관련한 주택 관련 규정 :
 - 1,2분위 기초생활 수급 자 차 상위계층 : 공공 임대
 - 3,4분위 : 사회주택 대상
 - 3~6분위 : 뉴스테이 : 임대주택 중간 범위

- 5,6분위 : 코 하우스 대상 가능할 것이다 공급자의 입장, 입주 대상은 아닐 듯 가격 상, 한 집당 2억, 20평짜리 2~3억
- 코-하우스 고려 중이나 본격 추진하지는 않은 상태. 코-하우스는 공공임대와 현실적으로 전혀 안 겹침. 뉴스테이와 오버랩 되지도 않는 까닭에 검토해볼 만 함.

10. 사업자 관점에서의 향후 사회주택의 성공을 위한 정책적 제언

- 사업의 활성화를 위한 공적 보증의 지원 :
 - 공공의 토지를 가지고 관련 사업에 보증, 기여를 재무적 보증 및 공적 보증(공적 기관의 보증)으로 하여 리스크가 해소 되기를 희망 함
- 사업 활성화를 위한 장기 금융 제도의 신설 제언 :
 - 장기 금융제도가 없음. 주택 도시기금은 장기 운용 가능하나 토지 보증이 현재 불가능 하므로 5년짜리 단기 보증을 활용 해야 해서 현금 운용의 큰 어려움이 있음.

라 (주)건축사사무소더블유 인터뷰 전문

일시 : 2016. 08. 31 (수) 13 : 30 ~ 16 : 00

목적 : 서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적 가치평가와 공유주택사업의 확산전략 연구를 위한 민달팽이주택협동조합의 사업 전개 현황 및 사회 가치 평가

참석자 : (주)건축사사무소더블유 이순석 대표, 한국임팩트투자진흥원 문철우 책임 연구원, 이은희 연구원

1. 사업 현황(1) : 공동체 주택 건립 및 운영

- 공동체주택 윗썸(withSOME) 하우스의 브랜드의 의미 (뜻) :

S(Solo) 1인 가구

O(Open) 열린 마음 등 여러 방향으로 해석

M(Minimal Cost) 최소 비용

E(Emotion Share) 감성 공유

‘배우의 집’ :

- 서울시와 토지 임대 부로 사회 사업 일환으로 진행

- 2016년 중반 현재 기준 60% 추진 진행 중. 하드웨어인 가택의 수리 및 이사는 올 초까지 모두 구축 완료. 그 뿐 아니라 공동체 주택이라는 가치를 구현하기 위해 필요한 것 진행 중
- 현재 건축사 사무소 더블유의 핵심사업, 사회투자 및 미래부 창조기금 1억5천만 원 지원금과 개인 자산 1억 원 투자
- 임대료 : 약 38만 원, 보증금 1천만 원
- 관리비 : 배우들은 가난한 것에 착안, 관리비 전액 경감 (관리비는 약 월 6만 원 선 /인)
- CoH (커뮤니티와 휴먼) 프로젝트
 - 마을 주민과의 소통을 위해 인근 가게와 제휴하여 배우의 집 입주민 할인 혜택 제공, 성북동 예술인과 배우의 집 입주민을 기반으로 네트워크를 조만간 만들 계획

2. 사업 현황(2) : 공동체 주택 코디네이터 운영 사업

- 서울시 용역 사업 :
 - 공동체 주택도 갈등 및 목표 하는 바에 대한 트러블이 여러 가지 있으며 그것을 해결하기 위한 전문가가 필요하다 하는 차원에서 서울시에서 발주 나눔.
- 사업의 목적 :
 - 공동체주택들도 목표 하는 바에 도달하는 과정 중에 갈등 요인이 있을 것이 있으며, 그것을 해결 하기 위해 관련 분야 전문가가 필요하다라는 취지에서 서울시 발주, 더블유 추진
 - 공동체주택의 성공 여부는 물리적 공간의 구성도 중요하나 그것이 제대로 작동하는 것이 더 중요하다는 생각에서 시작됨
 - 작동은 결국 사람이라고 생각
 - 현재 필요한 한 것은 코디네이터의 역량이고 그것을 프로그램화 해서 교육 통해 키워나가려고 함
 - 공간 구축 즉 하드웨어를 먼저 구성하는 것이 아닌, 하드웨어와 소프트웨어 두 축이 함께 활동 해야 한다고 생각 함
 - 공용주택과 공유공간은 내가 사용하는 공간이자 모두가 사용하는 공간이므로 결국 누구의 것도 아니라고 할 수 있으므로, 이러한 측면에서 공동체를 운영하는 이들이 당연히 부딪히게 되는 문제를 극복할 수 있는 방안과 마인드를 갖기 위한 목적.
- 사업의 발전과정 :
 - 코디네이터 현황 : 현재 14명, 5명 추가 양성 예정
 - 현재 교육, 실습 등을 통해서 프로그램 개발 하는 중
 - 1,2기 배출 예정

3. 사업 현황(3) : 소통을 위한 온라인 플랫폼

- 사업의 목적
 - 공용주택 입주민들의 편의를 돕고 교류를 돕기 위한 목적
 - 서울시에서 구성 예정인 플랫폼과 별도의 동네 플랫폼을 구성하여, 정보력을 기반으로 마을의 경제와 연결되어, 마을의 경제가 풍요로워 지게 할 목적으로 기획 중
 - 공동체 주택 시스템의 작동을 위한 또 하나의 가장 큰 축은 플랫폼이라고 생각 함
 - 정책적 지원은 한계가 있음. 따라서 민간이 할 일이 있다고 봄 민간 쪽에서 해야 할 일과 공공 측 관에서 하는 일이 잘 맞았으면 함

4. 사업 현황(4) : 모듈라주택 개발

- 사업의 목적 :
 - 창신동 프로젝트 참여 후, 이러한 성격의 프로젝트에 대한 가능성 발견
 - 공동체 주택과 모듈라 주택의 포지셔닝은 주택이 대량화 되면 가격이 낮아져 사회경제 측면에서 주거비용을 낮춘다는 의도 외에, 각기 다른 특성이 있음
 - 모듈라주택의 목적성 : 주택 공급의 경제성을 찾는 것
 - 모듈라주택의 특성 : 재사용 가능, 이동이 용이함, 임시 주거 공간의 성격 강함.
- 사업의 발전 과정
 - 설계 및 개발 서포트 : 더블유 대표
 - 공간 내의 프로그램 구성 : 한국예술종합대학교 MP 이동연 교수

5. 사업 현황(5) : 기타

- 주택 관련 전문가 모임
 - 전문 기술인들의 기술 교류와 목적 교류를 목적으로 하는 모임을 통해 새로운 가능성 찾는 중
 - 건설기술연구회 회원으로 활동 중.
- 새로운 건축 구상
 - 창신동 인근 토지의 설계권 보유 중
 - 새로운 형식의 건축물 구상 중

6. 사업 성과

- 사회적 가치의 정의 재정립
 - 변화하는 주거문화(소프트웨어)를 담고, 기본 유 무형의 도시체계(시스템) 내에서 공유와 공존의 가치를 실현
- 1인 가구, 청년 가구의 사회적 안전, 제도(정보, 금융, 비즈니스 등)의 뒷받침 등
- 공유, 공공 공간의 성공 사례(수요와 시장성) 만들기
- 최소의 거주 비용 실현 및 지역 시장으로서의 역량(지역과의 시너지 창출) 및 역할 강화
 - 예 : 스튜디오 운영을 통한 정보 교류, 역량 강화, 문화 창출
 - 예 : 관리비 없음(향후 최소화 예정 : 1만 원)
- CoH_(Community of human) : 변화의 가속화(cf. IoT)
 - 삼선동 (예술인) 마을 만들기(작은 것에서부터 더불어 함께 살아가는 가까운 이웃 만들기)
- 미래 주택(하드웨어) 문화 개척
 - 모듈라하우스, 재난주택, 순환주택 등 주택과 주거의 라이프 사이클 및 시간 성에 주목
- 기타 성과 :
 - 삼선동 토지임대 부 공동체주택(배우의 집)
 - 서울시 공동체주택 코디네이터 운영사업 선정기관
 - 창동 플랫폼61 설계 및 감리
 - 건설기술연구원 프리패브 및 공업화 주택 기술교류회원
 - 성북동 연극인 공공임대 공동체 모듈라주택 설계 중
 - 창신동 공공임대 공동체주택 설계 중

7. 경제적 가치의 측정

- 청년 대상 최소의 거주 비용 지출 :
 - 1층 스튜디오를 임대 가능한 형태로 구축하여 저렴한 비용으로 외부인이 임대 가능하도록 시스템 화 함. 이를 통해 발생하는 수익을 모두 거주민들의 관리비용으로 충당하여 관리 비의 부담이 없는 구조
 - 시세보다 저렴한 비용에 보다 윤택한 환경 거주 혜택 제공
- 보증 대출의 부담 경감 :

- 고정 급여가 없어 소득 증명 자료가 없는 까닭에 대출이 불가능한 입주민을 위해 더블유 대표가 개인 신용을 기반으로 신협을 보증 하에 대출 혜택 제공

8. 사회적 가치의 측정

- 심리적 장벽의 해소
 - 주거에 소통과 나눔, 함께 어우러짐을 담음으로써 미성숙한 사회의 일부를 성장 시킴
- 비슷한 관심사를 가진 이들과의 교류 및 관계망 형성
 - 영화 상영 : “찾아가는 시네마”
 - 코디네이터의 기획 및 운영으로 진행 중 : 9월 26일 예정
 - 찾아가는 시네마 1회는 배우의 집에서 진행 예정
 - 2회부터는 공유주택, 공동체주택, 사회주택의 거주자들에게 이 메일 전송하여 희망하는 주택에 찾아가 상영함으로써 주택 거주자들과 마을 주민들의 소통을 증대하고 거주민들의 삶을 풍부하게 할 예정. 타 사회주택이 요청하는 경우 찾아가는 영화 상영 시네마 운영 예정. 영화진흥위원회에 요청하여 무료 상영 지원 제공 받게 됨
 - 찾아가는 커뮤니티 2차 계획 “음식 나눠먹기(가제)” 계획 중
- 지역사회 교류 : 인근 지역 주민과의 인적 네트워크 형성
 - 옥상 공간 : 건물 내 옥상은 사공간으로, 주인집에서만 드나들이 가능한 구조로 구성된 계단을 마을주민까지 이용할 수 있도록 외부로 옮김. 옥상공간을 마을 주민도 사용할 수 있는 공용공간으로 바꿈. 옥상으로 향하는 기존의 건물 계단은 주인집 내부에 있었던 사공간이었음.
 - 이것을 공용 공간으로 바꾸기 위하여 계단의 구조 전체를 바꿈.
 - 옥상은 마을 주민까지 이용 가능한 텃밭과 배우들의 연습 공간으로 활용 예정
 - 텃밭의 공동화 : 입주자 텃밭과 코디들 텃밭 동네 아주머니 섹션으로 구성하여 마을 주민과의 교류 꾀함. 거주민들이 씨앗 가져와서 심기 하였으며, 본 텃밭은 입주자 텃밭과 코디네이터들의 텃밭, 동네 아주머니 섹션으로 나눠 사용 가능하도록 유도 예정.
 - 1층 공용 주방 : 일반 신축건물이 1층을 필로티 공간을 바꾸고 주차장 등으로 활용하는 것에 반해, 외부의 접근성을 고려하여 1층을 공용공간으로 구조화 함. 일층에 공용 공간이 있으면 동네 분위기 바뀔 것이라는 의도 하에, 한 층의 임대 수익 및 기타 경제적 가치를 포기하고 마을 주민이 언제든지 이용 가능한 공용 공간으로 바꿈. 가스레인지 등 활용 가능한 집기 비치하였으며 마을 주민들의 사용이 가능한 형태로 제공.
- 공동체의 성장에 대한 가능성 제시 :

- 공동체의 성장의 의미는 공동체 내에서의 혜택 공유 즉 다시 말해 특정 집단에게만 주어지는 혜택이 아닌 마을과의 연결성임을 강조하고 그것의 중요성 제시.
- 입주민의 건강 개선 :
 - 옥상의 텃밭을 통해 직접 재배하고 친환경 채소를 섭취하게 함으로써 업의 특성 상 식사의 질이 높지 못한 배우들의 건강 개선
 - 온실 제작 등의 발전 방법 검토 중.
- 문화예술인의 작업 환경 개선
 - 고정 급여가 없어 생활이 어려운 문화예술인의 주거 가치를 창출하여 기술 가치로 이어지게 함
 - 예술의 가치 보전과 예술 가치 발현을 위한 가장 기초적인 환경 제공
 - 배우의 집 옥상에 연기 연습을 위한 스튜디오 제작
 - 배우라는 직업의 특성을 고려하여, 타 공동체 주택과 달리 개인 공간, 완벽한 개인 영역을 최대한 제공, 1인 1화장실 겸 욕실 제공

9. (주)건축사사무소더블유의 사업 운영상 애로점

- 단체 이기주의 및 편협 시각
 - 전체를 보기 보다는 본인들이 속한 분야에 대한 대화만 시도하는 분야 단체들의 시각 확장을 위한 포럼, 토론 등의 개최 구상 중

10. 향후 사업 계획 및 사업 확산을 위한 전략

- 공동체 주택 사업자들과의 포럼 개최 계획 :
 - 영국의 코인스트리트 지역공동체의 선례를 기반으로 큰 그림을 그릴 수 있는 공동체 협의 단계 구축 예정
- 온라인 플랫폼의 다양한 사업 연계 계획
- 모델링 데이터를 바탕으로 하는 제어 시스템과 커뮤니티 매핑 서비스 고려 중
- 기술을 기반으로 주거비를 현저히 낮추는 사업이 될 것임
- 윗섬하우스(공동체주택) 플랫폼 개발
- 공동체주택 코디네이터 일자리 정착 및 프로그램 개발
- 윗섬하우스 2호 건설 검토 중 (동승동)
- 이동형 임시 주거 공간 만들기

- (청년)주거 공간의 재 정의부터 기능적, 제도적 장치 만들기(예 : 사무실 등록이 가능한 주거(현재 온라인 사업만 가능), 1인 청년가구 세대주, 주차 대 수, 커뮤니티 공간 인센티브 등)
- 건축 법 상 용도별 분류 제한의 유연하고 융통적인 대응 체계(제도 등) 구축

11. 공유주택(사회주택)의 활성화를 위한 정책적 제언

- 발아로부터 성장 도전의 사이클 자체가 정착될 수 있도록 정책적 지원이 필요 함
- 지원의 선택과 집중의 필요 (1단계) : 발아
- 공동체주택 인증 제도화 및 이를 통한 공공성 기준 마련(서울시 의견)
- 지속성을 위한 제도적 뒷받침 (코디네이터 운영 등)
- On-line 활성화 : 공유주택 플랫폼(사회주택종합지원센터) 조지 정착(정보)
- 지나친 공공성(기준 모호), 지원으로부터 자립 의지 및 자본주의 기업의 이윤 추구 긍정의 3축으로 부터 균형된 시스템(제도), 순환구조 필요
- 공동체주택 사회 인프라(공유경제) 구축(2단계) : 성장
- 공동체 주택 간 공유의 폭 확대 및 주거 서비스 개발 (자본시장에서 작동 여부 아직 의문)
- 사회성(개인주의, 이기주의)의 변화 : 미 성숙의 사회로부터 진정한 공존의 가치 구현(방향성)
- 여전히 문제 발생 (사람만으로는 해결 어려움)
- 공동체주택 사물 인프라(공존의 세상) 구축(3단계) : 도전
- 정보, 사람, 사물, 자연, 공간, 시장의 공존과 공유가 이루어지는 단계
- 공동체주택(주택으로부터 거주로)의 새로운 유형은 물리적 공간적, 시간적 한계를 넘어설 것으로 보임



부록 2

설문조사지



안녕하십니까?

귀중한 시간을 내주셔서 설문에 참여하여 고견을 주심에 감사드립니다.

본 설문은 서울시 사회적경제지원센터가 발주한 연구 “서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적 가치평가와 공유주택사업의 확산전략 연구”의 일환으로서 진행되고 있습니다.

귀하의 개인정보는 외부유출이 되지 않을 것이며 제시하신 답변들도 모두 익명으로 처리될 것이며 통계 수치로 전환되기 때문에 개인적 의견이나 정보가 나타나지 않게 처리될 것임을 말씀드립니다.

약 20분 정도의 시간이 소요될 것으로 예상됩니다. 혹시라도 정답을 찾으실 수 없더라도 가장 근접한 답을 제시하여 주시면 감사하겠습니다. 감사합니다.

2016년 9월

책임연구원 성균관대학교 문철우 교수

선임연구원 성균관대학교 이은희 박사과정생

PART 1.

다음은 귀하의 삶의 질과 관련한 질문들입니다. 가장 적합하다고 생각되시는 답을 선택하시면 됩니다. 답이 확실하지 않은 경우에는 처음 떠 오른 답을 선택하시는 것이 바람직합니다.

귀하의 지난 4주간의 상태와 관해서 답을 해주십시오.

1. 귀하는 귀하의 삶의 질에 대해서 어떻게 평가하십니까?

질문	결과
1 = 매우 안 좋다	0
2 = 안 좋다	3
3 = 좋지도 안 좋지도 않다	10
4 = 좋다	15
5 = 매우 좋다	7

2. 귀하의 건강상태에 대해서 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	0
2 = 불만족스럽다	10
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	13
4 = 만족스럽다	6
5 = 매우 만족스럽다	6

다음은 지난 4주간 귀하가 겪었던 상태와 관한 질문들입니다.

3. 육체적 고통으로 해야 할 일을 못하게 된 수준은 어느 정도이십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	13
2 = 약간 그렇다	9
3 = 보통 수준이다	11
4 = 상당히 그렇다	1
5 = 매우 그렇다	1

4. 일상생활을 하기에 어느 정도의 의료적 지원이 필요하십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	11
2 = 약간 그렇다	7
3 = 보통 수준이다	13
4 = 상당히 그렇다	2
5 = 매우 그렇다	2

5. 얼마나 삶을 즐기십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	2
2 = 약간 그렇다	9
3 = 보통 수준이다	5
4 = 상당히 그렇다	13
5 = 매우 그렇다	6

6. 얼마나 귀하의 삶이 의미가 있다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	0
2 = 약간 그렇다	7
3 = 보통 수준이다	6
4 = 상당히 그렇다	9
5 = 매우 그렇다	13

7. 얼마나 집중을 하실 수 있습니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	1
2 = 약간 그렇다	11
3 = 보통 수준이다	6
4 = 상당히 그렇다	12
5 = 매우 그렇다	5

8. 얼마나 일상생활에서 안전하다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	2
2 = 약간 그렇다	7
3 = 보통 수준이다	10
4 = 상당히 그렇다	11
5 = 매우 그렇다	5

9. 귀하가 살고 있는 물리적 환경은 얼마나 위생적이고 건강에 이롭다고 생각하십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	4
2 = 약간 그렇다	9
3 = 보통 수준이다	3
4 = 상당히 그렇다	13
5 = 매우 그렇다	6

다음은 지난 4주간 어떤 일들을 충분히 해낼 수 있었는지에 관한 질문들입니다.

10. 매일 일상생활을 하기 위한 충분한 에너지를 갖고 있습니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	1
2 = 약간 그렇다	7
3 = 보통 수준이다	9
4 = 상당히 그렇다	15
5 = 매우 그렇다	3

11. 귀하의 신체적 외양을 받아들일 수 있습니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	3
2 = 약간 그렇다	8
3 = 보통 수준이다	6
4 = 상당히 그렇다	11
5 = 매우 그렇다	7

12. 필요한 것을 충족하기 위한 충분한 돈이 있습니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	6
2 = 약간 그렇다	9
3 = 보통 수준이다	8
4 = 상당히 그렇다	8
5 = 매우 그렇다	4

13. 매일의 일상생활에 필요한 정보를 얼마나 충분히 얻으실 수 있습니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	0
2 = 약간 그렇다	7
3 = 보통 수준이다	5
4 = 상당히 그렇다	20
5 = 매우 그렇다	3

14. 레저나 여가생활을 위한 기회를 얼마나 갖고 계십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	8
2 = 약간 그렇다	8
3 = 보통 수준이다	8
4 = 상당히 그렇다	8
5 = 매우 그렇다	3

15. 얼마나 잘 돌아다니실 수 있습니까?

질문	결과
1 = 매우 안 좋다	2
2 = 안 좋다	5
3 = 좋지도 안 좋지도 않다	6
4 = 좋다	13
5 = 매우 좋다	9

16. 수면에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	4
2 = 불만족스럽다	10
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	9
4 = 만족스럽다	7
5 = 매우 만족스럽다	5

17. 귀하의 일상 생활을 수행하는 역량에 대해 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	7
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	8
4 = 만족스럽다	15
5 = 매우 만족스럽다	4

18. 귀하의 일을 하는 역량에 대해 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	3
2 = 불만족스럽다	9
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	10
4 = 만족스럽다	10
5 = 매우 만족스럽다	3

19. 귀하 자신에게 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	8
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	6
4 = 만족스럽다	16
5 = 매우 만족스럽다	4

20. 귀하의 대인관계에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	0
2 = 불만족스럽다	8
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	10
4 = 만족스럽다	13
5 = 매우 만족스럽다	4

21. 귀하의 성생활에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	6
2 = 불만족스럽다	10
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	10
4 = 만족스럽다	6
5 = 매우 만족스럽다	3

22. 친구들로부터 얻는 도움에 대해 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	5
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	4
4 = 만족스럽다	18
5 = 매우 만족스럽다	6

23. 귀하가 사시는 집의 주거환경에 대해 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	5
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	4
4 = 만족스럽다	18
5 = 매우 만족스럽다	6

24. 보건의료서비스에 쉽게 접근할 수 있는 정도에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	3
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	16
4 = 만족스럽다	9
5 = 매우 만족스럽다	5

25. 교통편의에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	0
2 = 불만족스럽다	2
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	11
4 = 만족스럽다	16
5 = 매우 만족스럽다	6

다음은 지난 4주간 얼마나 자주 다음을 경험하였는가에 대한 질문들입니다.

26. 귀하는 얼마나 자주 가라앉는 기분, 절망감, 불안감, 우울감 등 안 좋은 감정을 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	2
2 = 거의 안 그렇다	5
3 = 상당히 그렇다	13
4 = 매우 그렇다	12
5 = 항상 그렇다	3

PART 2.

다음은 귀하의 주거 만족도와 관련한 질문들입니다. 가장 적합하다고 생각되시는 답을 선택하시면 됩니다. 답이 확실하지 않은 경우에는 처음 떠오른 답을 선택하시는 것이 바람직합니다.

다음은 현재 귀하가 거주하고 있는 집의 주거환경과 관련한 질문들입니다.

27. 주택구조의 편리성에 대해 어느 정도 만족하고 계십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	4
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	5
4 = 만족스럽다	18
5 = 매우 만족스럽다	6

28. 주택의 마감상태에 대해서 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	3
2 = 불만족스럽다	11
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	7
4 = 만족스럽다	11
5 = 매우 만족스럽다	3

29. 채광이 충분히 만족스러우십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	5
2 = 불만족스럽다	2
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	2
4 = 만족스럽다	17
5 = 매우 만족스럽다	9

30. 환기와 통풍에 대해서 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	4
2 = 불만족스럽다	4
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	7
4 = 만족스럽다	13
5 = 매우 만족스럽다	7

31. 소음문제에 대해서 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	4
2 = 불만족스럽다	10
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	10
4 = 만족스럽다	9
5 = 매우 만족스럽다	2

32. 집 근처의 교육환경에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	7
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	22
4 = 만족스럽다	4
5 = 매우 만족스럽다	1

33. 집 근처의 편의시설에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	3
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	9
4 = 만족스럽다	17
5 = 매우 만족스럽다	5

34. 대중교통의 편리성에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	1
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	8
4 = 만족스럽다	16
5 = 매우 만족스럽다	10

35. 집 근처의 휴식운동시설에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	8
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	12
4 = 만족스럽다	10
5 = 매우 만족스럽다	4

36. 집 근처의 사회복지시설에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	3
2 = 불만족스럽다	8
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	19
4 = 만족스럽다	4
5 = 매우 만족스럽다	1

37. 공동시설의 관리상태에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	1
2 = 불만족스럽다	7
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	9
4 = 만족스럽다	12
5 = 매우 만족스럽다	6

38. 관리직원과의 관계에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	5
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	12
4 = 만족스럽다	10
5 = 매우 만족스럽다	6

39. 하자 보수에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	5
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	17
4 = 만족스럽다	8
5 = 매우 만족스럽다	3

40. 관리업무의 정보를 제공해주는 정도에 대해 어느 정도 만족하십니까?

질문	결과
1 = 매우 불만족스럽다	2
2 = 불만족스럽다	7
3 = 만족스럽지도 불만족스럽지도 않다	10
4 = 만족스럽다	11
5 = 매우 만족스럽다	5

다음은 귀하의 이웃과의 관계와 관련한 질문들입니다.

41. 귀하가 친하게 지내는 이웃의 수는 얼마나 충분하다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 매우 적다	4
2 = 적다	4
3 = 보통이다	12
4 = 충분히 많다	12
5 = 매우 충분히 많다	3

42. 귀하의 이웃과의 단결 및 신뢰는 얼마나 충분하다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 매우 불충분하다	3
2 = 불충분하다	6
3 = 보통이다	13
4 = 충분하다	8
5 = 매우 충분하다	5

43. 귀하의 이웃과 규칙을 정하고 따르는 것은 얼마나 비공식적인 원칙으로 이루어지고 있습니까?

질문	결과
1 = 매우 공식적이다	4
2 = 공식적이다	2
3 = 보통이다	17
4 = 비공식적이다	10
5 = 매우 비공식적이다	2

44. 귀하는 이웃과의 공동 활동에 얼마나 참여하고 계십니까?

질문	결과
1 = 매우 적게 참여	5
2 = 적게 참여	3
3 = 보통 수준	10
4 = 자주 참여	13
5 = 매우 자주 참여	4

45. 귀하의 이웃과의 관계는 사회관계적으로 얼마나 질서가 잡혀있다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 매우 무질서하다	0
2 = 무질서하다	4
3 = 보통이다	15
4 = 질서가 있는 편이다	14
5 = 매우 질서 정연하다	2

46. 귀하는 이웃에 의해 낙인찍히고 배제당한 경험이 있으십니까?

질문	결과
1 = 절대로 없다	1
2 = 조금 있다	0
3 = 보통이다	7
4 = 상당히 있다	5
5 = 매우 심하다	22

47. 귀하는 이웃에 의해 차별당한 경험이 있다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 절대로 없다	1
2 = 조금 있다	2
3 = 보통이다	9
4 = 상당히 있다	4
5 = 매우 심하다	21

다음은 귀하의 거주지의 경제성과 관련한 질문들입니다.

48. 집과 직장과의 거리에 대해 어떻게 느끼십니까?

질문	결과
1 = 매우 멀다	0
2 = 멀다	7
3 = 보통이다	9
4 = 가까운 편이다	15
5 = 매우 가깝다	4

49. 귀하는 현재의 거주지로 인해 충분한 소득을 창출할 기회가 생기고 있다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 없다	2
2 = 거의 없다	6
3 = 보통이다	16
4 = 어느 정도 있다	10
5 = 매우 많다	1

50. 귀하가 거주하는 단지 내에서 경제활동은 어느 정도 활발히 일어나고 있다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 없다	2
2 = 거의 없다	8
3 = 보통이다	16
4 = 어느 정도 활발하다	7
5 = 매우 활발하다	2

51. 귀하가 내는 임대료는 적절하다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 적절치 않다	1
2 = 적절치 않다	9
3 = 보통이다	10
4 = 적절하다	10
5 = 매우 적절하다	5

52. 귀하가 내는 관리비는 적절하다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 적절치 않다	0
2 = 적절치 않다	0
3 = 보통이다	12
4 = 적절하다	13
5 = 매우 적절하다	10

53. 귀하의 거주지는 경제적으로 얼마나 도움이 된다고 느끼십니까?

질문	결과
1 = 전혀 도움이 되지 않는다	1
2 = 도움이 되지 않는다	2
3 = 보통이다	16
4 = 도움이 된다	8
5 = 매우 도움이 된다	8

PART 3. 기타 질문

54. 귀하가 현 거주지에서 사신 것은 총 몇 개월이 신가요?

질문	결과	질문	결과
0.4개월	1	8개월	1
1개월	1	9개월	2
2개월	6	9.5개월	1
3개월	1	10개월	3
4개월	6	11개월	1
5개월	2	22개월	1
6개월	4	24개월	1
7개월	3		

55. 귀하의 (만)연령은

질문	결과	질문	결과
19세	1	28세	6
21세	1	29세	2
22세	2	30세	1
23세	2	33세	2
24세	6	34세	1
25세	3	35세	1
26세	2	36세	2
27세	3		

56. 귀하의 성별은?

질문	결과	질문	결과
남	15	여	20

57. 귀하가 현재의 거주지로 이사 오기 전의 주거 형태는? (가장 대표적인 하나를 선택하세요)

질문	결과
고시원	3
기숙사	1
부모님집	11
세어하우스	6
아파트	2
원룸	6
월세쉐어	1
친구들과함께살았던독채	1
친척집	1
투룸월세	1
하숙	1
기타	1

58. 귀하의 직업은?

질문	결과
비정규계약직	12
무직	6
회사원	5
대학생	5
대학원생	1
시민단체간사	1
예술인	1
요식업 홀직원	1
프리랜서	1
공무원	1
기타	1

59. 귀하가 거주하는 주거지의 명칭을 적어주세요

(예, 은평구 망원동 **빌라)

질문	결과
서대문구 남가좌동 달팽이집2호	6
성북구 동선동1가 달팽이하우스3호	5
은평구 신사동 달팽이집4호	9
은평구 녹번동 달팽이집5호	6
아현동 달팽이집6호	2
달팽이집(호수무기명)	1
성북구 삼선동 위드썸하우스	3
망원동 무지개집	1
기타	2

다음은 귀하가 현재의 거주지로 이사하는 결정을 하시게 된 가능한 이유들입니다. 각 이유가 얼마나 중요하였는지를 답하여 주십시오.

60. 현재 거주지로 이사 온 것은 직장과의 거리 등 통근의 편리성 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	6
2 = 약간 그렇다	4
3 = 보통 수준이다	11
4 = 상당히 그렇다	7
5 = 매우 그렇다	7

61. 현재 거주지로 이사 온 것은 임대료가 적절하기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	0
2 = 약간 그렇다	2
3 = 보통 수준이다	11
4 = 상당히 그렇다	13
5 = 매우 그렇다	9

62. 현재 거주지로 이사 온 것은 계약기간이 유리하기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	0
2 = 약간 그렇다	8
3 = 보통 수준이다	7
4 = 상당히 그렇다	11
5 = 매우 그렇다	9

63. 현재 거주지로 이사온 것은 주택구조가 좋기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	3
2 = 약간 그렇다	3
3 = 보통 수준이다	11
4 = 상당히 그렇다	12
5 = 매우 그렇다	6

64. 현재 거주지로 이사온 것은 교육시설이 좋기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	11
2 = 약간 그렇다	13
3 = 보통 수준이다	9
4 = 상당히 그렇다	0
5 = 매우 그렇다	2

65. 현재 거주지로 이사온 것은 보건의료서비스의 접근이 좋기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	9
2 = 약간 그렇다	16
3 = 보통 수준이다	7
4 = 상당히 그렇다	1
5 = 매우 그렇다	2

66. 현재 거주지로 이사온 것은 공유거주 형태가 좋기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	0
2 = 약간 그렇다	3
3 = 보통 수준이다	7
4 = 상당히 그렇다	11
5 = 매우 그렇다	14

67. 현재 거주지로 이사온 것은 이웃과의 관계가 좋기 때문이다.

질문	결과
1 = 전혀 그렇지 않다	5
2 = 약간 그렇다	4
3 = 보통 수준이다	9
4 = 상당히 그렇다	10
5 = 매우 그렇다	7

68. 기타 이사를 하게 된 이유를 구체적으로 적어주세요

무응답 2

우선공동주거형태이기때문에들어왔습니다.혼자 사는것보다같이사는게훨씬이점이많다고느끼기 때문입니다.여러사람이함께살아덜외롭고,거실, 주방,방등이분리되어있어편한등...이전에도쉐어 하우스에살았지만이곳으로이동한이유는햇볕이 잘들고넓은공간을쓸수있는장점때문이었습니다.비용적인측면에서도넓은2인실에30만원으로다른쉐어하우스에비해저렴해괜찮다고생각했습니다.그러나더욱저렴해지면좋을 것 같습니다.

가격대비 좋은 주택환경

공동거주 가치 공유

공동주거 생활에 대한 매력, 안전한 거주공간 확보

공동체생활 자체가 저의 주거방식과 맞다고 생각해서 쉐어하우스를 선택하게 되었어요 저만

의 공간은 정해져있되 거실 등 공유하며 소통하는 점이 좋아요

공유주택을 경험해보고자

근처에 요가학원과 생협이 있기 때문

나은 주택환경

다른 사람들과 살고 싶었다

민유의 분위기가 좋아서

부모님 집에서 독립하기 위해

부모로부터 공간적으로 독립하기 위해서(경제적 독립만으로는 성인, 하나의 개체로 인정받지 못함)

사람들과 함께 살고싶어서

서울에서활동하고싶어서

쉐어하우스 경험을 위해

시설이 좋아서

싸고 외롭지 않고 여러명이서 일상 노동을 분담할 수 있어서

없음

적당한 출퇴근거리, 저렴한 주거비, 공동체 생활에 대한 기대

전 거주지가 마음에 안들

전 직장과의 접근성, 공유주거 및 공동체생활에 대한 필요

주 활동지역(직장 제외)과 가깝기 때문에 현 거주지로 이사했다.

주로일하는지역과가까워서

주변 대비 임대료가 저렴하고 함께 사는 것에 대해 긍정적으로 생각해서

주택협동조합의 가치에 공감하였고 선도적인 공유주택의 실험에 동참하기 위함.

집안 사정 및 통학시간 단축 위해

집이 너무 멀어서, 부모님 과의 독립 원함

집이시세보다저렴하고,계약에있어서임대인과임차인의관계가평등합니다.무엇보다민달팽이유니온이추구하는가지가좋고,공유형태의사회주택도 무척마음에듭니다.앞으로이런형태의주택이많아졌으면하는바람입니다.

취업으로 인해 이사

커뮤니티 활성화

타지역으로 이사를 해야하는 상황에서 아무도 모르는 곳으로 이사하는 것에대한 두려움 때문

에, 관계맺고 사는 집으로 이사하게 됨
학교와 가까워서요.

혼자 살기 보다는 함께 사는 것이 안전하고 외롭지 않아서.

다음은 귀하의 현재의 거주지에 대한 전반적 만족도와 관련한 질문입니다.

69. 귀하는 50사 오기 이전에 가졌던 기대수준과 비교할 때 현재 주거지에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 기대보다 많이 못 미친다	2
2 = 기대보다 못하다	2
3 = 기대와 비슷한 수준이다	12
4 = 기대를 상회한다	12
5 = 기대를 매우 상회한다	7

70. 귀하가 이사 오기 전에 거주했던 주거지와 비교할 때 현재의 거주지에 얼마나 만족하십니까?

질문	결과
1 = 예전 거주지 보다 많이 못 미친다	1
2 = 예전 거주지 보다 못하다	2
3 = 예전 거주지와 비슷한 수준이다	7
4 = 예전 거주지를 상회한다	11
5 = 예전 거주지를 매우 상회한다	14

71. 귀하는 현재의 거주지를 주변 분들에게 추천하시겠습니까?

질문	결과
1 = 절대로 추천하지 않는다	1
2 = 별로 추천하고 싶지 않다	2
3 = 잘 모르겠다	7
4 = 추천하고 싶다	17
5 = 강하게 추천하고 싶다	8



참고문헌



- Cooperative Development Institute, Comparing Shared Housing Models, from <http://cdi.coop/resource-center/cathy>
- Dolan, P., Peasgood, T., & White, M. (2008). Do we really know what makes us happy? A review of the economic literature on the factors associated with subjective well-being. *Journal of economic psychology*, 29(1), 94-122.
- Hasan, N. L., Mohamad, O., & Ramayah, T. (2005). The determinants of housing satisfaction level : A study on residential development project by Penang Development Corporation (PDC). *Journal Kemanusiaan*, 6.
- Helliwell, J. F., Layard, R., & Sachs, J. (2013). World happiness report [2012].
- Helliwell, J. F., Layard, R., & Sachs, J. (Eds.). (2016). World happiness report 2016. New York : Sustainable Development Solutions Network.
- Hennessey-Ford, K., Howard, A., & McKay, V. (2014). Research into the scale, extent and impact of loneliness and isolation in the Cotswolds.
- Hills, P., & Argyle, M. (2002). The Oxford Happiness Questionnaire : A compact scale for the measurement of psychological well-being. *Personality and individual differences*, 33(7), 1073-1082.
- Kashdan, T. B. (2004). The assessment of subjective well-being (issues raised by the Oxford Happiness Questionnaire). *Personality and individual differences*, 36(5), 1225-1232.
- Lee, E., & Park, N. K. (2010). Housing satisfaction and quality of life among temporary residents in the United States. *Housing and Society*, 37(1), 43-67.
- Lyubomirsky, S., & Lepper, H. S. (1999). A measure of subjective happiness : Preliminary reliability and construct validation. *Social indicators research*, 46(2), 137-155.
- OECD Better Life Initiative. (2013). OECD Guidelines on Measuring Subjective Well-Being OECD.
- 강민아, 신현상, 어윤경, 안명환, 하은희, 천은미, ... & 오원선. (2015). KOICA 사업 성과관리 개선을 위한 사회조사방법론 적용 방안. *연구보고서*, 1-232.
- 김호석, 김중호, 조일현, & 조우영. (2010). 녹색성장 평가를 위한 지표체계 개발 및 활용방안 연구. *녹색 성장연구보고서*, 2010(단일호), 1-173.
- 남영우, & 최민섭. (2007). 국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구. *부동산학 연구*, 13(3).

- 도시미래신문(2014) 소유에서 거주로, 주택시장에 부는 '공유' 바람 ③, Retrieved June 27 2014, from http://www.ufnews.co.kr/detail.php?wr_id=1113
- 문화체육관광부, 윤소영 책임편집. (2013). 문화여가행복지수 개발연구. 최종보고서, 문화체육관광연구원, 2013년 12월, 1-172.
- 변미리, & 최정원. (2016). 서울 시민의 행복 메커니즘 : 시민 행복에 영향을 미치는 요인 분석. 조사연구, 17(2), 61-84.
- 서진희(2014) 서울 도심 내 대안적 거주로서의 공유주택 5, Retrieved May 18 2014, from <http://hyperpolis.org/?cat=5>
- 엄영호, & 엄광호. (2015). 지역주민의 인지적, 심리적 요인이 행복에 미치는 영향요인 분석. 서울연구원, 발표자료.
- 이희길, & 심수진. (2014). 국민 삶의 질 측정 2014 - 삶의 질 측정지표 개발결과 보고 -. 하반기 연구보고서 제V권, 1-79.
- 한국문화관광연구원, 윤소영 책임편집. (2013). 여가행복지수 개발 기초 연구. 기본연구 2013-04, 1-173.

