

2017 사회주택 시민 아이디어 공모전

- 정책 아이디어 부문 -

제안명: 사회주택, '커뮤니티'로 마을과 성장하다

1. 제안배경

'주택개발'에서 '사람 중심 주거재생'으로 서울시 신주거정책을 중심으로 조명래(공간과 사회 2013년 제23권 4호 증 특집논문)

1) 주거정책 변화에 따른 커뮤니티의 중요성

(1) 주거정책 코드변화

① 주택→ 주거

주택: 사회의 구성 단위인 사람과 그 가족이 거주하고, 생활할 수 있도록 구성된 건축물 (건축용어사전,2011)

주거: 사람이 생활을 영위하는 장소 및 그 안에서 이루어지는 생활까지 모두 포함한 의미

→ 주택정책은 주택 자체는 물론, 주택에 거주하는 사람과 주택이 자리한 지역사회를 포괄하는 것으로 정책의 영역이 확장되는 경향이 나타나고 있다.

②주택개발 → 주거재생

주택을 건설하고 공급하는 '주택개발' → '주거적 삶의 유지와 복원', 즉 거주자의 인간다운 삶에 주목하고 있다.

③주택부동산정책 → 주거복지정책

주택을 부동산 재화로 바라보는 시선에서 (준)복지재로 바라보게 되며 정책의 초점이 주거복지로 이동하게 됐다.

④도시개발 → 도시재생

주택의 부동산적 가치에만 주목하여 일괄적으로 실시한 재개발사업에서 도시의 문화,역사, 개성을 살려 주민이 원하는 도시를 건설하고자 하는 개념

1. 제안배경

1) 주거정책 변화에 따른 커뮤니티의 중요성

(2) 커뮤니티의 중요성

* 커뮤니티란?

- 주거지 또는 일정한 지역 내에서 공동생활을 영위하는 사람들의 모임
- 개인으로는 만족시킬 수 없는 각종의 요구를 주민과 공동으로 실현하는 집단
- 상당한 정도의 개인 간의 친숙함과 접촉을 기반으로 보다 밀접한 관계와 깊은 상호이해를 갖고 있는 집단
(서울시 공동주택커뮤니티 활성화 사례집)

• 커뮤니티 관련 정책/제도

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조 6항 나.
- 근린재생형 활성화계획 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제4조
- 사업주체는 입주자의 삶의 질 향상을 위하여 입주자의 커뮤니티를 활성화하기 위한 계획을 수립하여 입주자의 참여를 촉진하고 입주자와 협력하여야 한다

→ 단순 거주권 보장으로 그치지 않고, 커뮤니티 생활을 통해 입주자의 삶의 질 향상과 도시의 관계 회복을 꾀해야 함.

→ 입주민 간의 커뮤니티만이 아니라 마을과 함께하는 커뮤니티가 필요함

→ 커뮤니티를 통한 관계형성에서 나아가 주민역량 강화, 다양한 주체들과의 협력을 통한 지역자원의 활용으로 도시재생에 이바지.

1. 제안배경

2) 임대주택과 커뮤니티

(1) 기존 커뮤니티 사례 (김영국 (2014). 공공주택 주민의 수요 특성을 고려한 커뮤니티 프로그램 계획 방안 연구. 디자인지식저널, 31, 175-186.)

표 3> 영구임대주택 커뮤니티 프로그램 운영 현황

단지명	시설	프로그램	이용현황	관리방법
방화 6	사회복지관	숨속도서관, 독서실, 공부방, 경로식당, 상담터(심리치료), 피아노교실	64인/월	위탁
	경로당	무료점심, 주1회 건강교실	남30인 여78인	관리 사무소
	여행 북카페	도서선정, 영화상영, 주부취미교실	40~50인/ 일	위탁
	다소니 모임방	모임장소 제공	1~2회/주	위탁
	사회복지관	문고, 독서실, 공부방, 경로식당, 상담터, 푸드뱅크	24인/월	위탁
수서 6	경로당	무료점심, 주1회 건강교실	남7인 여102인	관리 사무소

*경로당 이용현황은 회원 수를 조사한 것으로 프로그램 참여인원은 두 개단지 모두 20인 이하임.

표 4> 공공임대주택 커뮤니티 프로그램 운영 현황

단지명	시설	프로그램	이용현황	관리방법
거여 3	경로당	무료점심(독거노인) 공동부업, 봄 가을 소풍, 어린이집 자매결연 프로그램	53인	노인대표 / 복지기관 등과 연계사업
	주민회의실	부녀회 모임	10~20인	임차인대표회
	주민도서관	도서대출, 어린이 공부방	20인	부녀회
	체력단련실	운동기구를 이용한 개별운동, 탁구	10인	-
	노인정	점심식사, 체조, 장구, 발마사지	남30~40인 여30~40인	노인대표 / 복지관에서 프로그램 제공
신정양천	독서실	자율학습	160인	위탁
	테니스장	동아리 활동	40인	위탁

*경로당 이용현황은 회원 수를 조사한 것임.

표 5> 혼합단지주택 커뮤니티 프로그램 운영 현황

단지명	시설	프로그램	이용현황	관리방법
신내 데시앙	경로당	체조, 노래, 한글교실	남15인 여15인	노인대표/ 복지관, 교회에서 프로그램 제공
	주민회의실	주민대표회의	-	주민대표
	문고	-	미사용	-
	헬스장	자율운동	40~50명	위탁
	독서실	-	미사용	-
강일 10	게스트하우스	생일잔치, 친척방문시 3만원/1일 대여료	3채층 1채만 사용 월 3회	관리사무소
	경로당	요가교실, 율놀이, 경로여행, 단지청소	남36인 여68인	노인대표/ 구청에서 프로그램지원
	주민회의실	주민대표회의	-	주민대표회
	문고	도서열람, 대출, 초등 방과후, 방학중 학습 프로그램 (대학생 자원봉사)	12인	주민
	운동시설	탁구	미사용	-

*경로당 이용현황은 회원 수를 조사한 것임.

- 설치된 커뮤니티 시설은 주로 경로당이나 모임방, 회의실 종류
- 복지관이나 도서관과 연계하여 민간위탁 형식으로 커뮤니티 프로그램이 운영되고 있음
- 주로 취미나 교육 등의 프로그램이 많은 비중을 차지하고 있음
- 주민주도형 프로그램이 적음

1. 제안배경

2) 임대주택과 커뮤니티

(2) 문제점

- 지역 내 적절한 커뮤니티 공간 부족
- 법에 의한 의무적 커뮤니티 시설 설치 후 지속적 관리체계 X
- 도시재생 계획에 합치하는 주민역량 강화 프로그램, 지역 프로그램 부족
- 부녀회, 주민회가 커뮤니티 운영 시 체계적 운영을 위한 지원 필요
- 주민의 적극적 참여, 주도적으로 참여할 수 있는 프로그램이 필요

3) 사회주택과 커뮤니티

(1) 사회주택의 특징

- 사회주택과 기존 공공임대주택의 가장 큰 차이점은 공급주체가 '사회경제적 주체'라는 것이다.
- 공급주체의 비전과 계획에 따라 입주대상, 주택 내 커뮤니티 공간의 성격이 달라질 수 있다.
- 주요 입주대상이 주거취약계층, 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등이다.
- 입주자를 위한 커뮤니티 시설이 설치되어 있다.
- 정주권을 보장하여 최소 10년~20년의 거주기간을 보장할 수 있다.

(2) 지역사회와의 연관성

- 사회주택의 입주를 통해 기존 주민 커뮤니티가 활성화될 가능성
- 주거재생과 도시재생이라는 정책방향에 합치할 수 있는 커뮤니티를 구성할 필요가 있다.

1. 제안배경

3) 사회주택과 커뮤니티

(3) 현재 공급(예정) 중인 사회주택 분석

공급주체	지역	입주대상	특징
(주)안테나	종로구 창신동	지역활동을 하고자하는 청년예술가	자생적인 문화예술을 통해 지역과 도시재생이 지속적으로 가능한 청년예술가 주거모델
(주)아이부키	금천구 독산동	청년 1인가구	동네영화관, 마을공연장으로 활용할 수 있는 커뮤니티 공간
(주)녹색친구들, (주)아이부키, (주)안테나컨소시엄	서대문구 연희동	사회초년생 및 주거취약계층, 지역활동가 및 창작자	
(주)선랩건축사무소	관악구 신림동	청년, 1인가구 등	지역 공유공간
(주)두꺼비하우징	강북구 미아동	사회초년생(여성)	커뮤니티 및 마을활동 지원
(주)두꺼비하우징	은평구 갈현동	NGO 등 공익활동가	
(주)두꺼비하우징	은평구 녹번동	사회적경제 종사자	공동과업 지원 등 입주민의 성장지원

위의 표는 도시재생, 주거재생 방향에 적합한 입주대상, 마을공유 커뮤니티 시설, 사업을 가진 사회주택을 정리한 것이다. 청년예술가, 지역(공익)활동가, 사회적경제 종사자 등의 입주자는 관심사에 맞는 활동을 하며 활발한 커뮤니티 참여를 기대할 수 있다. 또한 지역공유공간, 동네영화관 등의 공간은 커뮤니티 시설이 부족한 지역의 경우, 사회주택을 마을 커뮤니티의 거점으로 삼을 수 있다.

2. 제안내용

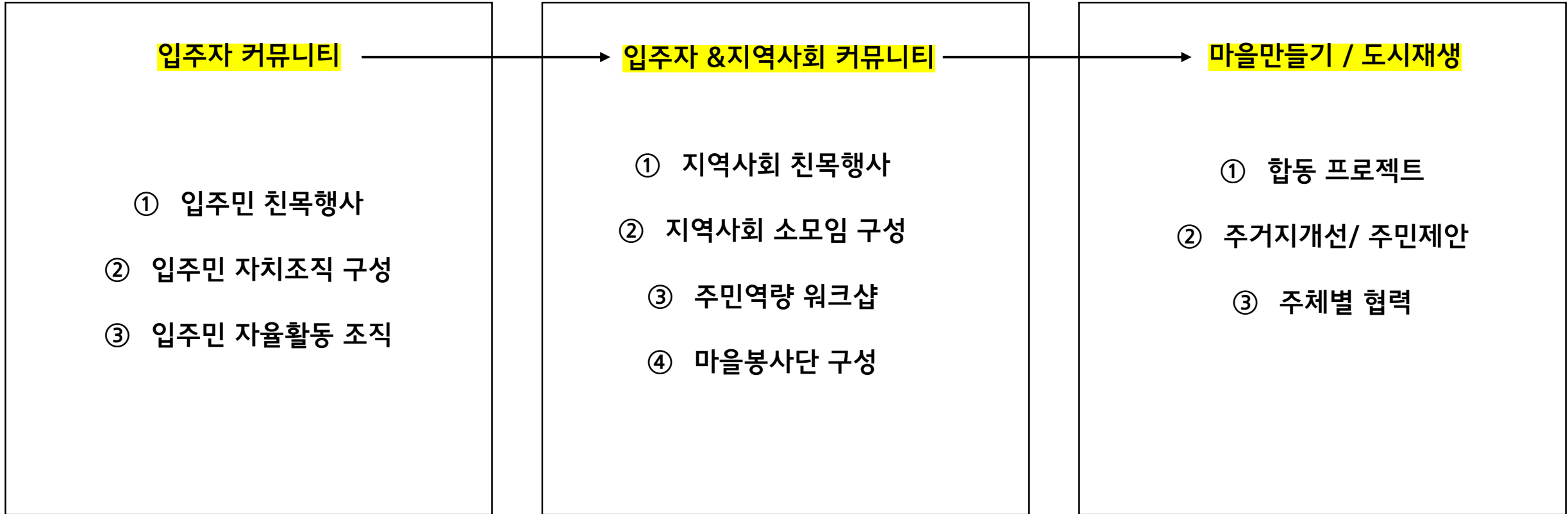
1) 프로그램 조직 개요

- (1) 목적 : 사회주택 입주자, 주민 간의 관계형성 + 지역 주민의 주민역량 향상 + 도시재생 합치
- (2) 대상 : 청년 입주자 (대학생 / 20대 / 활동가) 와 지역공유 커뮤니티 공간이 있는 사회주택
- (3) 주제 및 내용 : 커뮤니티 공간을 공유하며, 관계형성, 주민역량 향상, 지역의제 발굴



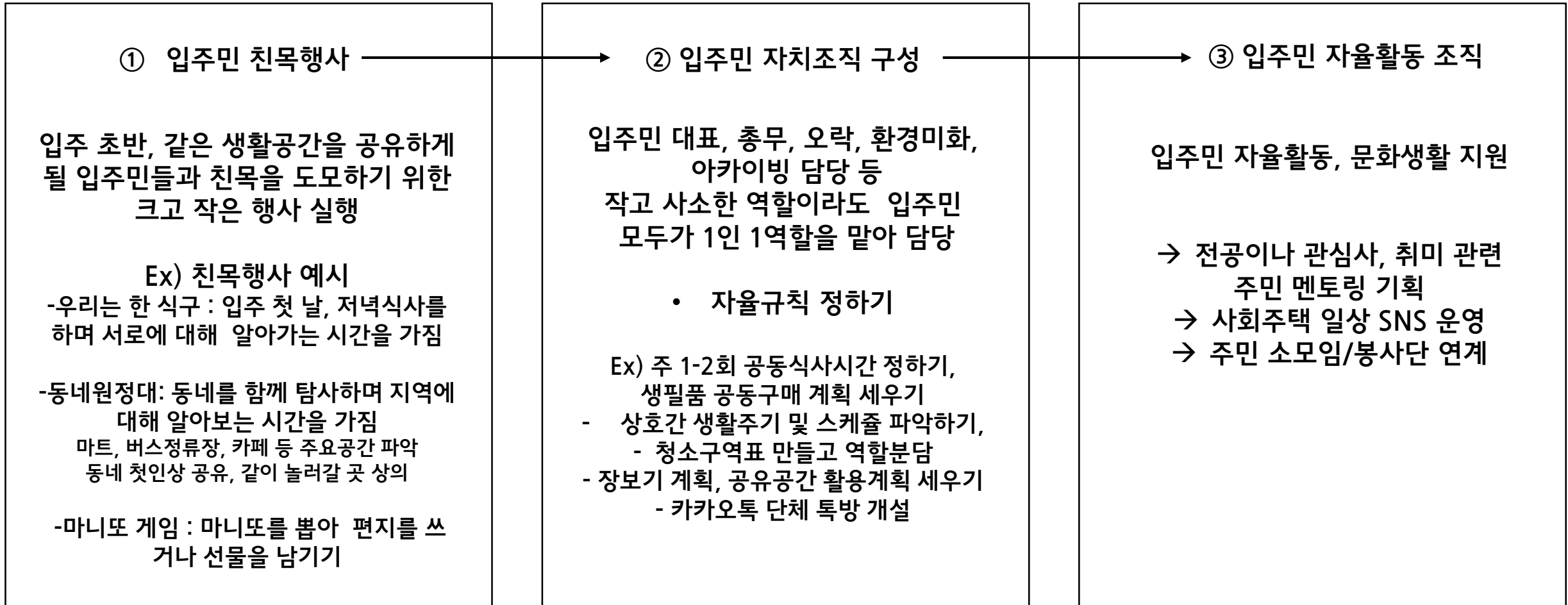
2. 제안내용

1) 프로그램 조직 개요



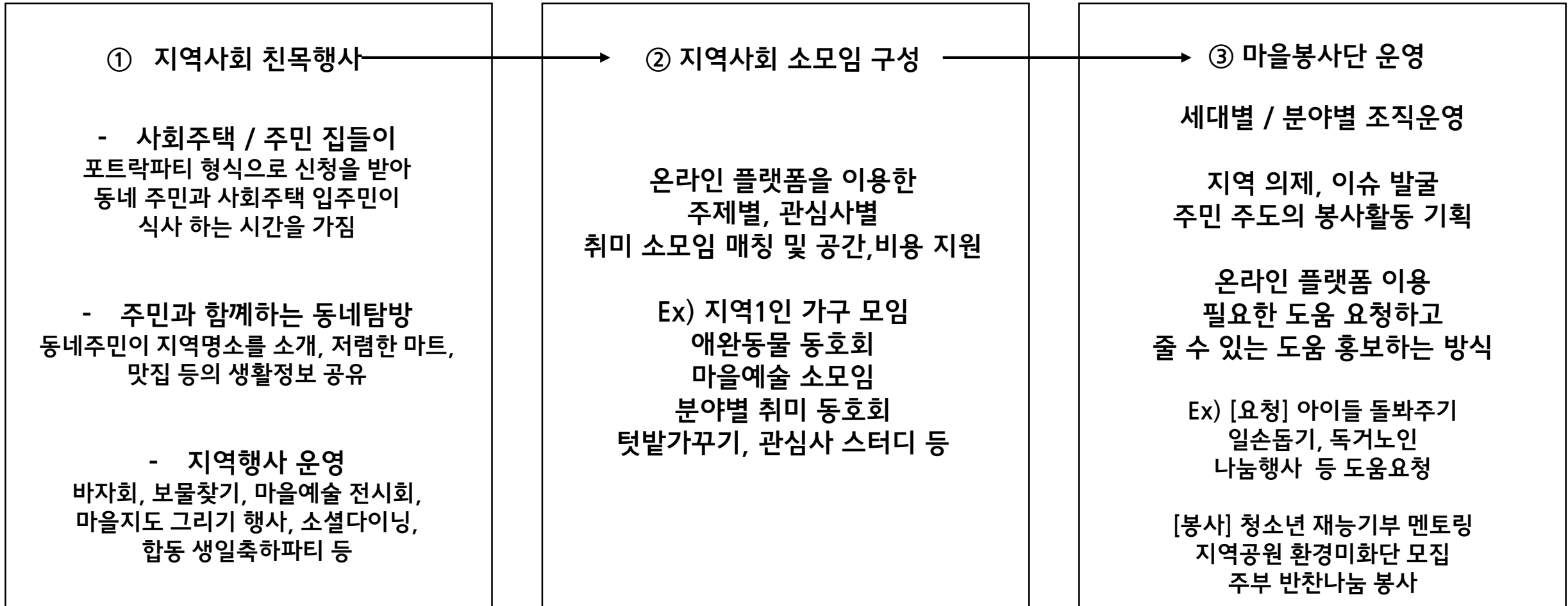
2. 제안내용

(1) 입주자 커뮤니티



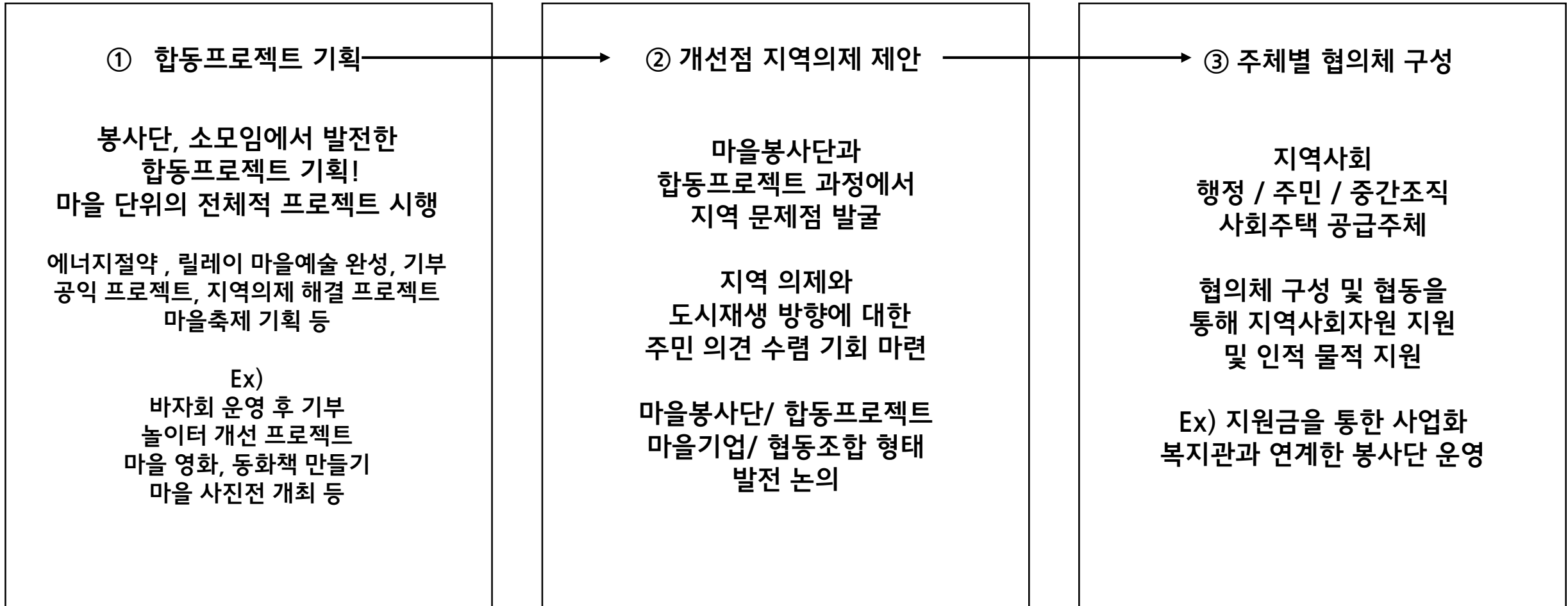
2. 제안내용

(2) 지역사회 커뮤니티



2. 제안내용

(3) 마을사업/ 도시재생 발전



3. 실행방안

1) 단계별 운영방안

(1) 사전조사 및 준비단계

① 사전조사

지역 커뮤니티 플래너와 사회주택 공급주체가 함께 커뮤니티 준비를 위한 사전조사 실시

지역 주요 자원, 자치조직, 커뮤니티 경험, 커뮤니티 시설, 주민 연령층, 주거형태 등 조사
사회주택 입주민과 지역주민이 원하는 프로그램, 커뮤니티 시설 사전조사

② 프로그램 기획 및 예산확보

주민 조직도가 낮은 경우, 초반 친목행사 위주의 행사 진행 및 주민학교 등을 통한 주민조직화 선행
커뮤니티 플래너가 초반 주민 수요와 지역 특성에 맞는 프로그램 기획
기획 후 관련 지자체, 사회주택 공급주체, 지원조직에 예산 요청. + 소정의 주민 참가비 산정.

③ 모집 및 홍보

지역 동주민센터, 복지관, 도서관, 경로당 등 포스터 홍보
사회주택 + 지역 스마트폰 소통 플랫폼 or SNS를 개설해 홍보
공동체활성화단체 조직

3. 실행방안

1) 단계별 운영방안

(2) 프로그램 진행관련 운영방안

①공간(커뮤니티실) 관리

- 사회주택 입주민과 함께하는 지역커뮤니티 프로그램의 경우 사회주택 내 지역 커뮤니티실 개방
- 공간이 부족하거나 행사 진행에 적합하지 않을 경우, 지역 도서관, 복지관, 교회 등과 협의하여 공간 사용
- 커뮤니티실의 시간표 구성, 스케줄이 있을 경우 개방, 없을 경우 사회주택 입주민의 자유로운 사용
- 지역민이 스케줄 외 사회주택 내 지역커뮤니티 공간 사용을 원할 때, 예약 시 소정의 이용료를 받고 개방.
- 사회주택 입주민 중 커뮤니티실 담당자가 관리, 사용 후 청소에 관한 규칙 지정

② 프로그램별 진행방안

- 입주자 커뮤니티 프로그램 : 입주자들끼리 자체적으로 진행
- 지역소모임, 마을봉사단의 경우 온라인플랫폼으로 모집, 관심있는 분야에 대해서는 대학생 동아리나 관련 단체 연결
- 봉사단의 경우 복지관과 연계하여 봉사 프로그램 검토, 참석받기, 1365와 봉사시간 연계,
- 커뮤니티 플래너가 활동 중 갈등조정, 자원부족 시 연계 역할을 시행하고 주민이 자발적으로 이끌어 나갈 수 있도록 함.
- 온라인 플랫폼을 통해 행사, 모임 참가자, 봉사자 모집 및 사진 공유. 자유게시글 쓸 수 있도록 함.

③ 인력 관리방안

- 사회주택 입주민의 참여를 유도하기 위해, 대학생, 사회초년생의 경우 장학금, 지원금과 연계.
- 지역주민의 참여를 유도하기 위해 커뮤니티 리더에게 소정의 활동비 지원, 사소한 직책이라도 참여자 모두에게 부여하며 역할분담

3. 실행방안

1) 단계별 운영방안

(3) 사후 운영방안

① 피드백 및 평가방안

- 프로그램 과정을 살펴본 커뮤니티 플래너가 참여자들의 만족도, 준비 과정 등을 평가
- 주민회에서 피드백하고 개선방안 연구
- 1년 단위로 사회주택종합지원센터에서 우수 사회주택(마을) 시상
- 마을 내에서 커뮤니티 활동 아카이빙 전시회 및 우수 활동 주민 시상
- 커뮤니티 리더 양성, 후반 커뮤니티 플래너의 역할이 축소되어도 커뮤니티를 유지할 수 있도록 함.

② 관련주체 협력방안

- 행정 차원에서 우수 사업 지원방안 마련
- 커뮤니티 프로그램 주민 공모
- 공동체활성화단체와 서울주택도시공사의 커뮤니티 활성화사업, 서울시마을만들기 종합지원센터 이웃만들기 지원사업, 공동주택 공동체 활성화 사업과 연계
- 사회주택종합지원센터에서 입주자들의 활발한 커뮤니티와 입주자 생활지원 및 공급주체와의 협약 체결
- 행정적 차원에서 커뮤니티-지역자원 연계 필요
- 주민들과 함께 지역 내 유휴공간, 빈 집 등을 발굴하여 사회주택 및 커뮤니티 시설로 활용하는 방안

4. 기대효과

1) 가치적 측면

(1) 서울시 사회주택

- * 지속가능성 : 행정주도보다 참여형 주민주도형 프로그램을 통해 자발적 참여 유도, 활동가의 일방적 희생유도 X 지속적 활동 유도
- * 공동체 : 입주민과 더불어 지역주민과의 공동체 형성, 관계가 허물어진 도시공동체에서 이웃의 의미 회복
- * 거버넌스: 주민과 입주민, 행정, 사회주택 공급자의 협의체 구성 및 도움

2) 주체별 측면

- * 입주민: 마을살이 및 자율활동하며 자아실현, 장학금(지원금)을 통한 생활보장, 안정적 관계를 통한 만족스러운 주거생활, 공동주거를 하며 일어날 수 있는 갈등을 예방
- * 주민 : 사회주택의 커뮤니티 공간 활용하여 지역 내 부족한 커뮤니티 시설 보완 가능. 사회주택 입주민들과의 교류를 통해 주민 간 조직 기회, 관계 회복 및 주민역량 강화 자치활동 증가 지역 문제 관심, 해결
- * 행정: 주민역량 높아짐으로써 장기적으로 근린자치형 도시재생 계획에 도움, 다양한 주체 간의 협업