



도시와 빈곤

Urbanity & Poverty

제102호 (2013. 1/2)



Korea Center for City and
Environment Research

한국도시연구소



「도시와 빈곤」 제102호 (2013. 1/2)

발행일	2013년 3월
발행인	서종균
발행처	한국도시연구소
주 소	서울시 종로구 신문로 1가 238번지 신문로 빌딩 1006호
전 화	02)738-4292~4
팩 스	02)738-2495
이메일	kocer@chol.com
홈페이지	www.kocer.re.kr

Urbanity & Poverty

contents

[칼럼]

- 5 ● 새 정부의 주거복지 정책을 위하여
최병두 (대구대 교수/ 한국도시연구소 이사)

[기획 특집 : 청년층의 주거현황과 과제]

- 9 ● 청년층 주거문제의 현황과 과제
김서연 (민달팽이유니온 정책국장)

- 20 ● 대학생 주택정책의 현황과 정책과제
장경석 (국회입법조사처 입법조사관)

- 35 ● 고시원에 거주하는 청년층의 실태
김준희 (한국도시연구소 연구원)

- 49 ● 대학생의 주거권을 말한다. '민달팽이 유니온'
이한솔 (민달팽이 유니온 위원장)

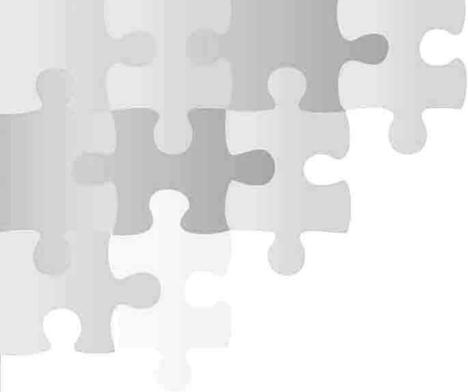
- 62 ● 공유, 자치, 환대를 실천하는 공동체들의 공동체:
빈집, 빈가게, 빈고 - 빈마을 이야기
지음 (우주살림협동조합 빈고 비서)

- 77 ● '거주'공간이 아닌 '성장'의 공간을 제공하는 [woozoo]
김정현 (PJT OK 대표)

[일반 원고]

- 86 ● 2012년 네트워크 지원 사업 활동보고
도시빈민운동사 기획팀, 장수마을 대안개발연구모임, 주택개량
정책포럼, 민중복지포럼, 홈리스인권지킴이, 부천사회적기업협의
회, 강북의 뛰는 심장

- 129 ● 일본 오사카의 홈리스 지원
이정규 (홈리스정책연구센터 연구원)



새 정부의 주거복지 정책을 위하여

최병두 (대구대 교수/ 한국도시연구소 이사)

물러간 이명박 정부의 정책에 대한 국민들의 여론은 상당히 부정적이었다. 그 가운데 대표적인 실책은 4대강 사업 등 대규모 토건사업 중심의 부동산 정책이라고 할 수 있다. 4대강 사업에 투입된 돈은 발표된 것만으로도 22조원이다. 국민들이 낸 엄청난 세금이 국민 생활과는 무관한 하천에 투입되어 건설 대기업들의 배만 불린 셈이다.

그냥 자연의 생태적 복원 능력에 맡겨두어도 될 하천을 구태여 그 많은 돈을 투입해서 거대한 보를 만들고 바닥을 준설한 것이다. 그 이유는 무엇이었을까? 사업의 문제에 대해 새 정부가 좀 더 철저히 조사해 줄 것을 기대한다. 그러나 분명한 사실은 그 돈으로 공공임대주택을 지었더라면 서민들의 주거복지는 훨씬 개선되었을 것이라는 점이다.

그래서 국민들은 주거복지를 강조한 박근혜 후보를 지지한 것 같다. 하지만 새 정부의 태도 역시 이중적이다. 겉으로는 국민들의 복지를 우선 챙기는 것처럼 보인다. 새 정부의 부동산 정책을 보더라도, 주택시장의 거래 활성화보다는 서민 주거 복지에 우선 관심을 두고 있는 것처럼 보인다. ‘하우스푸어’, ‘렌트푸어’에 대한 대책들이 관심을 끌고 있다.

그러나 이 대책들의 실효성과 이를 실행할 관료 선임에 대한 사회적 여론은 그렇게 긍정적이지 않다. 예로 하우스푸어 대책인 ‘보유주택지분매각제도’는 이들이 빚을 갚을 수 있도록 주택 지분 일부를 국가재정으로 매입하고자 하지만, 실제 채무조정 없이 대출금의 일부를 상환하도록 함으로써 금융기관의 피해를 막기 위한 정책이라고 할 수 있다.

렌트푸어 대책인 ‘목돈 안 드는 전세제도’는 집주인이 임대주택을 담보로 은행에서 부족한 전세금을 빌리고 그 이자를 갚는 방식이다. 그러나 집주인은 세입자가 이자를 갚지 않을 경우 집을

경매당할 위험이 있기 때문에 실행하지 않을 것이다. 만약 실행을 위해 집주인에게 인센티브를 준다면, 이 제도는 결국 다주택 소유자를 위한 정책이 될 것이다.

이와 같이 박근혜 정부가 선거과정에서 제시하고 인수위에서 재확인한 이러한 주거복지 정책들은 진정한 의미에서 서민들을 위한 실효성 있는 정책이라고 보기 어렵다. 오히려 서민들의 주거문제 해결을 명분으로 속으로는 무분별하게 대출을 해 준 금융기관이나 다주택 보유자로 임대를 하고 있는 집주인의 피해를 줄이기 위한 대책에 불과하다.

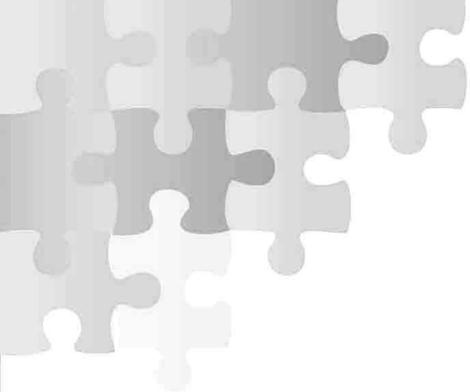
하우스푸어 대책으로, 지나치게 대출을 받은 본인들과 이들에게 무분별하게 대출을 해준 금융기관이 함께 손실을 감수하도록 하는 채무조정절차를 도입해야 할 것이다. 또한 렌트푸어 대책으로 철도부지 위의 인공대지가 아니라 국공유지를 제한적으로 풀어서 생태적으로 안전한 공공임대주택을 늘여나가야 할 것이다.

진정한 주거복지를 위한 이러한 대책은 이를 체계적으로 추진해 나갈 수 있는 의식과 능력을 갖춘 관료를 필요로 한다. 그러나 새 정부의 관련부서 장관으로 내정된 사람은 규제 완화를 주장해 온 시장경제학자이다. 그는 지난 정부에서 건설사나 다주택자를 위해 분양가상한제 및 다주택자 양도소득세 중과 폐지 등을 주장했었다.

그러나 주거복지를 포함하여 복지는 시장의 논리로 해결할 수 없다. 왜냐하면, 시장에서 낙오된 사람들을 우선적으로 배려하는 것이 복지이기 때문이다. 복지란 시장의 논리가 아니라 인간의 생존권과 정의의 논리를 전제로 한다. 뿐만 아니라 앞으로 경제발전은 지식정보·문화산업에 좌우될 것이며, 더 이상 건설자본이나 경기부양책에 의존하지 않을 것이다.

이러한 전망에서, 새 정부는 공급과 수요의 논리에 따라 주택 시장을 이해하거나 부동산 거품가격을 떠받치기 위해 인위적으로 부동산 경기부양을 추진하는 정책을 더 이상 감행해서는 안 된다. 특히 주거복지는 권력과 시장의 논리, 경기부양의 관점이 아니라 권리와 정의의 논리, 서민 생활의 관점에서 제시되어야 한다.

도시와빈곤



청년층 주거문제의 현황과 과제

김서연 (민달팽이유니온 정책국장)

1. 국내 부동산 시장의 현황, 그리고 그 안의 청년들

1) 대한민국 주택보급률 100% 초과, 그런데 왜 우리는 집이 없을까?

대한민국의 집값은 떨어지지 않고 고공행진을 이어가고 있다. 기존의 경제학 상식을 통해 생각해볼 때, 집값이 비싸다는 것은 주택 공급보다 수요가 더 많다는 것을 의미한다. 그렇다면 집을 더 지어 공급을 늘려서 가격을 떨어뜨리면 된다. 그러나 아무리 주택공급을 늘려도 집값은 좀처럼 떨어질 기미가 보이지 않는다. 집값이 떨어지기는커녕 주택보급률만 100%가 넘어섰다. 주택 보급률이 100%를 넘어섰다는 것은 한 가구당 주택 하나씩은 보장된다는 의미이다(〈표 1〉참조).

〈표 1〉 한국 주택보급률

(단위: 가구, 호, %)

구분	전국			서울		
	가구수	주택수	보급률	가구수	주택수	보급률
2010	17,339	17,672	101.9	3,504	3,400	97
2011	17,719	18,131	102.3	3,553	3,449	97.1

자료 : 통계청 인구주택총조사 통계(2010년) 가공

그런데 더 놀라운 사실은 위 주택보급률 계산법에는 ‘오피스텔, 고시원, 쪽방 등’이 포함되지 않았다는 점이다. 다시 말해, 대다수의 청년들이 기거하는 오피스텔, 고시원, 쪽방 등을 주택으로 인정한 채 주택보급률을 따진다면 수치가 더 높아진다는 것이다. 대한민국에 주택의 수가 부족한 상태가 아니라는 말인데, 이런 초과공급 상태에도 불구하고 집값은 너무나도 비싸다(〈표 2〉참조).

(표 2) 주택 이외의 거처 거주비율 (2010년)

(단위: 가구, 호, %)

구분	주택	주택 이외의 거처	비율
전국	16,985,480	353,942	2.08%
수도권	7,997,974	256,307	3.20%
서울	3,374,844	129,453	3.84%
인천	897,569	21,281	2.37%
경기	3,725,561	105,573	2.83%

자료 : 통계청 인구주택총조사 통계(2010년) 가공

대한민국의 부동산 시장에서는 실제 수요에 따라 주택 공급량이 결정되는 것이 아니라는 게 중요한 문제이다. 결혼을 기피하는 청년들이 증가하고, 결혼 적령기가 점점 늦어지고, 결혼을 한다고 해도 자녀계획이 없는 청년들이 많아지는 추세인 요즘 2·30대 청년들은 대부분 1~2인가구를 꾸리고 산다고 해도 과언이 아니다. 그러나 공급되는 주택은 죄다 대형평수의 아파트이다. 전체 주택의 2.3%(2011년 기준)를 차지하는 미분양아파트는 대부분 중대형 평수이다. 이는 집이 투자의 대상으로 여겨지기 때문에 발생하는 모순이다. 소형평수 주택의 수요가 더 많음에도 불구하고, 건설회사 입장에서 더 많은 수익을 낼 수 있는 중대형평수 주택만 공급되고 있다.

집이 투자의 대상으로 여겨지면서 소형평수 주택의 공급이 줄어들면, 청년들은 갈 곳을 잃게 된다. 이제 막 경제적·사회적으로 독립을 시작한 청년들에게는 소형평수 주택이 필요하기 때문이다. 갈 곳을 잃은 청년들이 흘러드는 곳은 고시원과 쪽방에 가까운 원룸이다. 집을 사는(live) 곳이 아니라 사는(buy) 것으로 바라보는 뒤뜰린 시각이 청년들의 주거문제를 유발하는 근본적인 원인이라고 할 수 있다.

2) 공공임대시장, 그 규모가 너무 작다

통계청의 2010년 인구주택 총 조사에 따르면 자가 거주비율은 54.3%이다(〈표 3〉참조). 이는 2005년 55.6%보다 감소한 수치로, 주택 소유율 상승은 한계에 근접한 것으로 보고 있다. 반면 전체 주택에서 임대주택이 차지하는 비율은 점차 커져 45.7%를 기록하고 있다. 이 임대시장을 민간임대주택과 공공임대주택으로 나눠 확인해보면, 민간임대주택은 37%의 점유율을 보이는 반면 공공임대주택은 4%의 수준에 그친다.

〈표 3〉 임차주택의 제도권 및 비제도권 구성비

구분	총가구수	자가가구	임차가구
계(가구)	17,339,558	9,406,893	7,932,665
비율(%)	100.0	54.3	45.7

자료 : 2010인구센서스 국토해양부 주거복지기획과

2000년대 투기 바람이 불기 시작하면서, 2013년 현재에 이르기까지 부동산 투기바람은 그칠 줄 모르고 불고 있다. 부동산 투기바람은 우리네 부모님 세대를 하우스푸어(house-poor)로 만들었으며, 우리 청년세대를 하우스리스(house-less)로 만들었다. 거품이 가득한 부동산임대시장을 적절히 제어하기 위해서는 국가의 역할이 중요하다. 다시 말해 공공임대시장이 확대되면 민간임대시장의 횡포를 견제할 수 있다는 것이다. 그러나 부동산 시장에 있어서만큼은 공공영역이 민간영역을 적절히 제어하지 못했다. 임대주택 중 공공임대주택 비율이 4%에 그치는 현실은 부동산시장을 제어하지 못했던 주요한 요인이다. 해외의 사례를 살펴보면 주거안정이 어느 정도 이뤄진 국가의 경우에는 총 주택량 대비 공공임대주택 비율이 적지 않은 것을 확인할 수 있다(〈표 4〉참고). 일본이 부동산 거품이 빠지면서 공공임대주택 비율을 22%까지 끌어올렸듯, 한국도 공공임대주택 비율을 보다 더 늘려야만 한다.

〈표 4〉 EU국가의 총 주택량 대비 공공임대주택 비율

국가명	비율(%)
네덜란드	32
오스트리아	23
덴마크	19
스웨덴	18

자료 : CECODHAS하우징 유럽 (2008년 기준)

청년들의 주거문제는 대부분 민간임대시장에서 발생한다. 임대인의 횡포, 열악한 환경, 터무니없이 높은 가격 등 모두 민간임대시장의 과도한 팽창에서 비롯된 독주로부터 시작된다. 민간임대시장의 독주를 적절히 견제할 수 있을 때에 청년들이 보다 안정적인 주거권을 보장받을 수 있다는 것은 자명하다. 그리고 민간임대시장의 독주를 견제하기 위해서는 공공임대시장의 확충이 절실하다. 그런 의미에서 2013년 초 서울시가 발표한 공공임대주택 8만호 공급 정책은 매우 고무적이다. 공공임대주택의 공급은 단순한 주택공급을 넘어 청년들의 주거난을 해결하는 첫 걸음이 될 수 있다.

3) 청년주거 실태: 민달팽이 지수 + 방값역전현상

대학생 주거권 네트워크에서 2012년 11월 한 달 동안 서울에서 거주지를 임대하여 생활하는 대학생 292명을 대상으로 청년주거실태를 조사했다. 서울지역의 9개 대학(마포구, 서대문구, 종로구, 동작구, 관악구, 광진구, 동대문구, 노원구, 성북구)를 선정하고 각 지역의 대학을 방문하여 설문조사를 받고 인터넷으로도 서울 전 지역의 1인 거주자에게 설문을 받았다.

현재 공시된 최저주거기준에서 1인가구의 최소면적은 14m² (4.2평)이다. 그런데, 실제 조사 결과 전체 156명의 대학생 표본 중 5평 미만의 주택에서 거주하고 있는 경우가 50%를 넘었다

(〈표 5〉참조). 이들의 대부분이 고시원이나 쪽방에서 살고 있음을 감안할 때, 최저주거기준에 명시되어있는 ‘화장실+부엌 포함’이라는 조건 역시도 갖춰지지 않았을 것이다. 이처럼, 우리 청년들은 국가가 정해놓은 최저주거기준에도 미치지 못하는 열악한 환경에서 살아가고 있는 것이다.

〈표 5〉 1인 거주자 주거면적

구분(면적)	빈도(명)	비율(%)
0~10m ² (0~3평)	39	25
11~17m ² (3~5평)	45	28.8
18~23m ² (5~7평)	30	19.2
24~29m ² (7~9평)	23	14.7
30~36m ² (9~11평)	11	7.0
37~42m ² (11~13평)	5	3.2
43~49m ² (13~15평)	1	0.6
50m ² 이상 (15평 이상)	2	1.2
합계	156	100%

자료 : 대학생 주거권 네트워크 청년주거실태조사팀 (2012년 11월 시행)

그런데 이런 열악한 환경에도 불구하고 청년들이 살고 있는 주거지는 가격마저 비싸다. 청년들의 대부분이 거주하는 고시원의 방값은 강남 타워팰리스의 방값보다도 비싸다(〈표 6〉참조). 믿기지 않지만, 현실이다. 고시원의 평당 월세가격은 타워팰리스의 평당 월세보다 1.3배 높고, 일반아파트보다는 2.3배가 높다. 이런 방값역전현상은 청년의 주거권이 환경과 비용의 사각지대에 놓여 있음을 신랄하게 증언한다.

〈표 6〉 방값역전현상

구분	평당월세	구분	평당월세	비고
서울시 8구 아파트 평균	46,437원	자취, 하숙, 고시원 평균	109,419원	아파트 평균 2.35배
타워팰리스 2차	118,566원	고시원 평균	152,685원	타워팰리스 1.28배 아파트 평균 3.28배

자료 : 대학생 주거권 네트워크

방값이 이렇게 높게 책정되다보니 청년들의 주거비용은 총 생활비의 절반 가까이를 차지한다. 대학생들이 사용하는 총 생활비의 평균은 월 96만원인데, 이 중 주거비용이 월 43만원으로 조사되었다(〈표 7〉참조). 청년들은 대부분 경제활동이 왕성한 시기라기보다는 경제활동을 막 시작하거나 아직은 경제활동을 시작하지 않은 시기이다. 그런데 부동산 시장에서는 청년들에게 너무도 높은 주거비용을 부과하고 있다. 한국 부동산시장의 현실은 청년에게 너무도 가혹하다.

〈표 7〉 생활비와 주거비

(단위 : 만원)

구분	주거비	생활비
전체	37.9	90.6
자취	39.7	92.7
하숙	46.1	99.2
고시원/고시텔	38.4	89

자료 : 대학생 주거권 네트워크 청년주거실태조사팀 (2012년 11월 시행)

2. 청년 주거문제 어떻게 해결해야 하는가

1) 실제 수요를 고려한 주택이 공급되어야 한다

2008년 한국의 총 가구 수는 1667만호이다. 그리고 2030년의 가구 수는 1987만호로 증가할 것으로 추정된다. 낮은 출생률로 인해 한국의 총 인구가 정체되거나 감소할 것으로 예상됨에도 불구하고 가구 수는 증가할 것으로 추정되는 이유는 1~2인의 소인 가구수가 폭발적으로 늘어나고 있기 때문이다. 2010년의 1인 가구 비율은 전체 가구의 23%를 넘어섰다. 이런 상황에서 건설사의 이익만을 위해 대형평수의 주택을 끊임없이 공급하는 것은 어떠한 의미도 없다.

일본의 경우 1인가구를 단독세대라 칭하며, 그 비율은 이미 2005년에 40%를 넘어섰다. 일본은 소형주택이 보편화되어 있다. 한국도 공급자 위주의 중·대형주택공급이 아니라 소형주택 공급을 촉진할 필요가 있다. 대다수의 청년들이 정식 주택이 아니라 '준주택'으로 분류되는 고시원과 쪽방에 살고 있음을 감안할 때 소형주택의 공급은 청년들의 주거권 보장으로 이어지는 지름길이다. 물론, 공급되는 소형주택은 국가가 고시한 최저주거기준 이상을 보장해야 한다. 소형주택의 '공급량'에만 주목하고 그 주거환경을 경시할 때에는 또 다시 주거권을 온전히 보장받지 못하는 문제가 발생하고 말 것이 분명하기 때문이다.

2) 공공임대주택과 사회주택

한국의 부동산시장에서 임대시장의 규모는 전체의 45%를 차지한다. 그 중에서 민간임대시장의 규모가 40%에 육박하는 반면 공공임대시장의 규모는 고작 5%에 그친다. 청년들뿐만이 아니라 한국의 모든 주거문제는 바로 이 40%에 달하는 민간임대시장에서 발생한다. 한국의 부동산시장에서는 이미 과한 수준으로 팽창해버린 민간임대시장을 제재하거나 견제하는 역할을 할 수 있는 주체가 없다. 그러니 민간임대시장에서는 임대인의 횡포가 가득할 뿐, 임차인의 주거권은 보장되지 못하고 있다. 우리에게서는 과대해

진 민간임대시장을 견제하는 역할이 필요하고 그 역할을 국가가 담당해야만 한다. 공공임대시장의 규모를 확장해나가는 것은 민간 임대시장의 횡포를 견제할 수 있는 첫 걸음이다.

그런 의미에서 한국의 지자체와 정부는 공공임대주택의 공급을 활성화할 필요가 있다. 공공임대주택이 충분히 공급될 때 주거문제가 어떤 방식으로 해결되는지는 네덜란드의 사례를 통해 알아볼 수 있다. 네덜란드의 공공임대주택 비율은 전체의 35%에 이른다. 네덜란드의 수도인 암스테르담의 경우 공공임대주택이 도시 전체 주택의 61%의 비율을 차지하고 있다. 수많은 공공임대주택을 관리하는 주체는 여러 개의 사회주택회사이다. 사회주택회사는 공공임대주택을 공급하는 주체로서 수익을 내는 데에 초점을 맞추기보다는 많은 사람들의 주거권을 보장하는 데에서 존재의미를 찾는다.

한국의 공공임대주택이 궁극적으로 나아가야 할 방향은 바로 네덜란드의 '사회주택'모델이다. 현재 한국은 공공임대주택을 공급하는 주체가 정부와 지자체에 국한되어있을 뿐이다. 그러나 공공임대주택의 공급주체는 보다 확대되어야 한다. 정부와 지자체는 공공성을 갖는 주택을 공급하려는 민간주체에게 토지나 건물을 지원할 수 있어야 하며, 민간주체와 공공영역의 지원이 만들어내는 주택이 바로 한국이 궁극적으로 이뤄내야 할 사회주택 모델이다.

3) 청년주거실태, 열악한 환경과 비싼 집값을 극복해내야 한다

한국의 청년들이 살아가는 주택은 열악한 환경임에도 불구하고 가격은 그 어떤 주택보다도 높은 수준에 형성되어있다. 이는 앞서도 지적했듯, 민간임대시장에서 임대인의 횡포를 견제할만한 주체가 부재하기 때문이다. 민간임대시장을 견제하기 위해서는 우선 공공임대시장의 규모를 확대해야하고 동시에 임대인의 권력에 비

해 한없이 미약한 임차인의 권력에 힘을 실어야만 한다. 현재 한국에서 시행되는 임대법에 의하면 임대시장에서 임차인은 언제나 임대인보다 약자의 위치에 놓일 수밖에 없는 구조이다. 힘이 없는 사람들은 멍쳐야만 선명한 목소리를 낼 수 있다. 이에 세입자 네트워크 구축을 제안하는 바이다. 임차인들이 모였을 때 불평 등한 임대법을 개정할 수 있고 비로소 임차인의 권리를 찾을 수 있기 때문이다.

독일에는 세입자연합협회가 존재한다. 임대인들은 1년에 48유로를 지불하고 세입자연합협회에 가입하며, 협회로부터 임대에 관한 생활상담서비스부터 법률상담서비스까지 지원받는다. 세입자연합협회의 존재는 독일의 임대법과 관련이 깊다. 독일의 임대인은 국가가 고시한 임대료 기준에 맞춰서 임대료를 산정해야만 하며, 임대료가 그 기준을 조금이라도 벗어나면 세입자연합협회의 지원을 통해 정당한 문제제기가 가능하다. 그렇기에 독일의 주택가격은 쉽게 오르지 않을 수 있다.

한국에서도 독일의 세입자연합협회를 모델로 하는 세입자네트워크가 구축된다면 임차인의 권리가 보다 폭넓게 보장될 것이다. 다시 말해, 세입자네트워크는 궁극적으로 주거환경을 개선하는 역할을 할 수 있으며 동시에 집값을 안정화하는 역할도 할 수 있다. 더불어서 한국의 세입자네트워크는 단순히 임차인의 권리를 보장하는 데에 그치지 않고 와해된 공동체를 소생하는 역할까지 담당할 수 있을 것이라 기대된다.

한국의 자살률은 타의 추종을 불허하는 수치로 OECD 국가들 중 단연 돋보이는 1위이다. 이는 현대인들이 겪는 우울증과 외로움으로 인한 결과라는 해석이 가장 유력하다. 그리고 요즘에는 서울시를 비롯한 몇몇 지자체에서 고립된 현대인들을 위해 마을 만들기운동을 활성화하고 있다. 세입자네트워크가 확장된다면 이

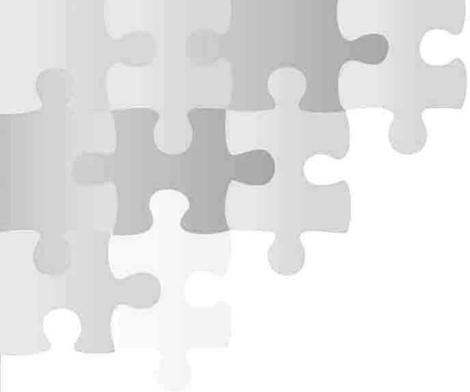
웃들과 마을공동체를 꾸릴 수 있도록 지원하는 역할까지도 해낼 수 있을 것이다. 한국에서 꾸려질 세입자네트워크는 임대인과의 상담 및 해결지원을 하는 동시에 마을공동체를 소생하는 역할도 해내기를 기대하는 바이다.

〈참고문헌〉

KB금융 지주 경영연구소(2012), 「가구 구조 변화에 따른 주거 규모 축소 가능성 진단」, 2012.10

국토연구원(2011), 「월간국토」 352호, 2011.02

도시와빈곤



대학생 주택정책의 현황과 정책과제

장경석 (국회입법조사처 입법조사관)

1. 개요

최근 비싼 등록금으로 어려움을 겪고 있는 대학생들이 주거비 부담으로 인해 이중고(二重苦)를 겪고 있다. 매년 많은 수의 대학 신입생들이 학업을 위해 타 지역으로 이동하고 있어, 대학 재학생 중 타 지역 출신비율이 높은 상황이다. 예를 들어, 서울시 소재 대학에 재학 중인 학생수는 총 26만 9천 명 수준인데, 이 중 타 지역 출신 대학생은 14만 1천 명으로 전체 재학생의 절반 이상을 차지하고 있다.¹⁾ 타 지역으로 이동한 대학생들은 기숙사에 입주하거나, 전·월세 주택을 마련해야 하나, 대학들의 기숙사 수용률은 낮은 실정이다.

〈표 1〉 지역별 기숙사 수용률

(단위: 개, %)

구분	4년제 대학		2년제 대학	
	전체	수용률	전체	수용률
수도권	83	19.2	51	14.4
서울	43	14.1	11	1.5
인천	6	17.4	4	5.2
경기	34	26.0	36	19.4
지방광역시	45	30.3	34	13.4
도	102	49.7	81	38.5
계	230	25.9	166	16.4

주1. 4년제 대학은 국·공립대, 사립대, 산업대, 교육대이며, 2년제 대학은 전문대학, 기술대학임.

주2. 기숙사수용률 = 기숙사 수용인원 / 대학 정원

자료 : 교육과학기술부, 대학알리미(www.academyinfo.go.kr/)

전국적으로 4년제 대학과 2년제 대학의 기숙사 수용률은 각각 25.9%와 16.4% 수준이다. 서울의 경우, 기숙사 수용률이 4년제

1) 서울시, 「(보도자료)서울시, 내년부터 매년 대학생 주택 900개 방 이상 공급」, 2011년 8월 10일.

대학은 14.1%, 2년제 대학은 1.5%에 불과하다(〈표 1〉 참조). 각 대학은 부족한 기숙사 시설을 확충하기 위해 노력을 하고 있으나, 대학생 주택정책 추진주체의 모호성, 기숙사 부지마련 및 건립비용 등의 문제로 공급이 잘 이루어지지 않고 있기 때문이다.

이 글에서는 대학생 주택문제와 관련하여 그간 정부가 추진한 정책의 주요 내용, 쟁점사항, 외국사례를 살펴본 후, 정책과제를 검토하였다.

2. 대학생 주거지원정책의 주요 내용

대학생 주거지원정책은 주로 국토해양부와 서울시가 수행하고 있다. 국토해양부는 2009년 9월 「보금자리주택업무지침」을 개정하여 대학생 주거지원사업의 근거를 마련하였다. 보금자리주택사업 시행자인 한국토지주택공사(LH공사) 등은 대학생 주거여건 개선을 위해 저소득층의 주거지원용으로 매입한 주택의 일부를 대학생에게 공급할 수 있도록 하였다(동 지침 제63조의2 신설).²⁾

〈표 2〉 대학생 주거지원정책의 주요 내용

구분	주요 내용	주체(공급)
2009.12	-서울시내 대학가 밀집지역의 다가구 주택 150호를 매입하여 2014년까지 대학생주거용으로 공급계획	국토해양부(LH), 서울시(SH)
2010.7	-서울경기 및 6대 광역시의 대학가 인근에서 매입한 다가구주택 총 251실을 저소득가구의 대학생자녀를 위한 대학생 보금자리주택으로 공급계획	국토해양부(LH)

2) 수도권은 10%, 그 외 광역시·도는 5% 이내 물량을 대학생에게 공급함(단독·다가구·전용 85㎡규모 이하의 공동주택에 한함).

2011.8	-서울시 대학생 주택 확대 공급방안(매년 대학생 주택 900개 방 이상 공급)	서울시
2011.9	-장위재정비촉진지구 장위1구역에 대학생용 도시형생활주택 70가구 공급	서울시(SH)
	-서울경기 및 6대 광역시의 대학가 인근의 다가구주택 총 1,000호를 LH가 임차하여 저소득가구의 대학생자녀에게 공급예정	국토해양부(LH)
2011.10	-2012년부터 서울시의 노후 주택·공가의 재건축 및 수선을 통하여 대학생 임대주택으로 공급계획	서울시(SH)
2012.1	-노후 다가구주택의 재건축을 통한 대학생 전용 임대주택(희망하우징) 공급예정	“
2012.6	-‘희망서울 대학생 주거환경개선 추진계획’ 마련 -대학 내 기숙사 건물에 대한 층수높이 제한 완화 -유수지에 기숙사 건설 가능 등	서울시
2013.2	-대학생전세임대주택 입주자 모집(3000호)	LH

특히 서울시는 2011년 8월 10일 ‘서울시 대학생 주택 확대 공급방안’을 마련하여 지방출신 대학생에게 다양한 주거시설을 공급하고 있다.³⁾ 2012년 6월 서울시는 대학기숙사 건설시 층수높이 제한을 완화하도록 하고, 유수지(留水地)⁴⁾에 대학기숙사를 건설할 수 있도록 대책을 마련한 바 있다.

LH공사 등이 공급하는 대학생 주택의 입주대상자는 대학의 소재지가 아닌 타 지역 출신의 대학생으로, 기초생활수급자 자녀와 가구당 월평균 소득 50% 이하 세대의 자녀 등 저소득가구의 대학생을 우선적으로 고려하고 있다.

대학생 주택의 임차료는 지역별로 보증금 100~350만원 수준

- 3) 서울특별시, 「(보도자료) 서울시, 내년부터 매년 대학생 주택 900개 방 이상 공급」, 2011년 8월 10일.
- 4) 유수지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설임. 집중강우에 따른 배수량을 조절하고 이를 하천에 방류하기 위하여 일시적으로 저장하는 시설(유수시설)과 빗물을 일시적으로 모아 두었다가 방류하기 위한 시설(저류시설)을 말함(「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제118조).

이고(시중 전세가액의 30%), 월 임대료는 8~12만원 수준이다. 임대기간은 2년 이내로 하며, 1회에 한하여 연장하여 총 4년 간 거주가 가능하다. 2012년 6월 말 현재, LH공사가 공급한 대학생 주택에 거주하는 인원은 7,246명이고, 서울시가 SH공사를 통해 공급한 주택에 거주하는 인원은 617명이다. 서울시가 공급한 대학생 임대주택 중 성북구 정릉동의 정릉희망하우징의 경우 2인1실 시설로 월 임대료가 58,100~69,700원 수준이다.⁵⁾

3. 쟁점사항

첫째, 대학생 주거문제의 해소를 위해 노력해야 하는 일차적인 주체가 누구인가 하는 점이다. 대학생 주거지원정책이 중요한 이유는 미래세대의 주역이 될 젊은 대학생이 쾌적한 주거생활을 기반으로 학업에 전념하여, 좋은 인재로 성장하는 것이 사회적으로 바람직한 일이기 때문일 것이다. 따라서 타 지역 출신 대학생을 위해 기숙사 시설을 마련하는 등 대학생의 주거문제 해소를 위해서는 일차적으로 교육당국의 관심과 책임이 중요하다.

그런데 대학생에 적합한 저렴한 임대료의 주택을 확보하는 문제에 있어 교육당국이나 대학보다는 국토해양부(LH공사)와 일부 지방자치단체가 힘을 쏟고 있는 상황이다. 물론 저소득층을 위한 주거복지정책의 담당부서인 국토해양부(LH공사)가 대학생 주거개선을 위해 노력할 필요는 있다. 그러나 기숙사 시설의 확보를 통해 대학생의 주거보장을 증진시키기 위한 교육당국과 대학의 적극적인 노력 또한 병행되어야 할 것이다.⁶⁾

5) 서울특별시, 「(보도자료) 대학생 임대주택 희망하우징, 저렴한 임대료로 큰 호응」, 2012년 12월 4일.

6) 2011년 말 현재, LH공사의 부채는 130.6조 원이며, 단기차입금, 유동금융

둘째, 대학기숙사 건설을 위한 부지 및 건설비용 확보가 관건이다. 기숙사 건설을 위한 토지마련이 어려운 도시지역 내 대학들은 기숙사 부지 및 건립비용 부담 등의 문제로 대학이 자체적으로 기숙사를 추가로 건립하는데 어려움을 겪고 있다. 따라서 일부 대학의 경우, 민간건설사가 비용을 투자해 기숙사를 건설하도록 한 후, 20년 간 시설투자비를 분산 회수하는 방식으로 기숙사를 건설하고 있다.⁷⁾

그런데 민간건설사는 주로 학생들이 납부하는 기숙사 임차료를 통해 투자비용을 회수하고 있다. 이때 학생들이 납부하는 민자 기숙사 임차료가 학생들에게 경제적 부담을 주는 수준이어서 문제가 된다.⁸⁾ 이는 임차료가 저렴한 시설을 대학생이 필요로 하는 곳에 충분히 공급하기 위해서는 대학의 자구노력뿐만 아니라, 재정적 지원도 필요하다는 것을 시사하고 있다.

셋째, 대학 주변의 저층 주거지가 주택재개발 등 도시정비사업으로 인해 사라지고 있어, 대학생에게 적합한 주택을 찾기가 점차 어려워지고 있다는 점이다. 재개발 사업 등으로 하숙·자취시설이 밀집되어 있는 다세대·다가구 주택 위주의 저층 주거지가 고가의 아파트 단지로 변모하고 있다. 이는 주택재개발 등 도시정비사업이 도시 내 저소득가구의 주거문제뿐만 아니라, 경제력이 없

부채, 유동충당부채, 비유동금융부채 등 금융성 부채가 90조 원에 달하고 있어, 대학생 주거대책에 전력을 기울이기는 쉽지 않은 실정임.

- 7) 사립대학의 민자기숙사 건설은 「사회기반시설에 대한 민간투자법」, 교육과학기술부의 「민자유치 교육시설(재산) 관리지침」, 대통령령인 「대학설립·운영규정」에 따라 실시됨.
- 8) 안민석의원이 2010년 국정감사 시 발표한 자료에 따르면, 사립대학의 민자기숙사의 1개월 입주비가 월 50만원에 육박하여 대학 주변 원룸이나 하숙비용보다 비싸고, 국립대학 민자기숙사에 비해 2배 이상 비싼 경우가 있음. 비싼 민자기숙사 임차료로 인해 해당 시설에 입주할 수 있는 학생과 그렇지 못한 학생들 간에 빈부차이가 드러나는 등의 이차적인 문제가 발생함(국회의원 안민석, 「대학상업화 실태진단」, 『2010 국정감사 정책자료집 5』, 2010).

는 학생들에게도 많은 영향을 줄 수 있다는 것을 시사한다.

넷째, 대학생에 대한 주거지원 방식에 관한 것이다. 대학이나 국토해양부 및 일부 지자체가 제공하는 기숙사 시설에 입주하지 못한 대학생들에게는 임차료를 지원할 수 있는 별도의 장치가 없다. 결혼하지 않은 대학생 등 1인 가구에게는 국민주택기금에서 저리의 전세자금대출을 지원하지 않기 때문이다. 또한 하숙 및 자취시설의 임대인은 전세가 아닌 월세를 선호하는 경향이 있어, 현행 주택정책상 월세로 하숙·자취시설을 임차한 대학생에게는 임차료 지원이 어려운 실정이다.

4. 외국사례

선진 외국에서도 대학생 등 결혼하지 않은 청년층의 단독가구에 대한 주거지원이 필요하다는 주장이 제기되고 있으나, 제도적으로 청년층을 위한 주거지원이 충분히 보장되고 있지 못한 실정으로 보인다.⁹⁾

대학생을 위한 기숙사 및 주거확보는 1차적으로 교육당국과 각 대학이 교육기반시설마련 차원에서 관심을 가져야할 사항이므로 대학생만을 위한 '주거지원정책'을 운영하고 있는 외국 사례는 미국 등 소수에 불과하다.

주요 선진국에서는 대학생만을 위한 주택정책보다는 보다 넓은

9) 유럽의 가정에서는 자녀들이 20세 이상이 되면 부모로부터 독립하는 것이 당연하다고 인식하였으나, 최근 들어 부모로부터 독립하지 못하고 부모들과 결혼 전까지 동거하는 경우가 많아졌다는 점을 지적하면서 청년층의 조기 독립을 위해서라도 청년층을 위한 주택정책이 필요하다는 입장임(Guerrero, J. T., *Youth In Transition*, Ashgate, 2001, pp.259~285)

대학생이 속한 청년층을 위한 주거지원제도를 운영하고 있다. 다만 일반적인 주거지원방식으로 자리잡기보다는 청년들에 대한 주거지원이 이뤄지고 있다고 할 수 있다.

또한 선진국에서도 청년정책(youth policy)으로서 주거정책을 강화해야 한다는 입장을 보이고 있어, 향후 주거정책 마련이 필요한 분야로 인식하고 있는 상황이다.¹⁰⁾

1) 미국의 대학생 주거지원¹¹⁾

미국은 2005년 12월 30일 공포된 연방행정규칙(Federal Rule)인 「Eligibility of Students for Assisted Housing Under Section 8 of the U.S. Housing Act of 1937」(FR-5036-F-01)에 따라 저소득 대학생의 주거비를 지원하고 있다. 정책대상은 고등교육기관에 등록된 24세 이하의 학생(예비역이 아니고, 결혼하지 않았으며, 자녀가 없어야 하고, 부모와 거주하지 않아야 함)으로서 기존의 주거지원 프로그램을 수혜를 받지 않는 자 중 저소득 학생이어야 한다. 장학금을 받는 학생의 경우, 장학금액이 저소득액 상한선을 넘지 않아야 한다. 부모가 저소득층이어서 주거지원을 받는 것과는 별개로 지원을 받을 수 있다.

정책 주관부서인 미국 연방 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development)는 정책 대상집단을 판정하는데 필요한 저소득액 상한(Low Income Limits)을 각 지역별로 고시하고 있다. 예를 들어, 뉴욕주 뉴욕카운티의 저소득액 상한선(Low Income Limits)은 1인 가구의 경우 45,850 달러이다(〈표 3〉 참조).

10) IARD, Study on the State of Young People and Youth policy in Europe, 2001, p.88

11) <http://www.hud.gov/offices/pih/publications/studentruleqa.pdf>

정책수급자격이 있는 대학생이 지방정부 업무를 대행하는 비영리 공공주택기관(Public Housing Agencies: PHAs)에 지원신청을 하면 해당 서류를 심사하여 주거비를 보조하게 된다. 보조금의 원천은 연방정부예산이며, 실제 주거보조금 관련 행정은 지방주택기관 및 비영리 공공주택기관에서 수행한다.

〈표 3〉 2011회계연도 정책대상자 소득기준(뉴욕주, 뉴욕 카운티)

(단위: 달러)

카운티 중위 소득	소득 구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구	7인 가구	8인 가구
\$64,200	저소득액 상한선 Low (80%) Income Limits	\$45,850	\$52,400	\$58,950	\$65,450	\$70,700	\$75,950	\$81,200	\$86,400
	최저소득액 상한선 Very Low (50%) Income Limits	\$28,650	\$32,750	\$36,850	\$40,900	\$44,200	\$47,450	\$50,750	\$54,000
	극빈소득액 상한선 Extremely Low (30%) Income Limits	\$17,200	\$19,650	\$22,100	\$24,550	\$26,550	\$28,500	\$30,450	\$32,450

자료: <http://www.huduser.org/portal/datasets/i/i2011/2011summary.odn>

2) 영국의 청년층 주택정책¹²⁾

영국은 16~25세의 청년층 1인 가구를 위한 주거지원프로그램으로 SRR(the Single Room Rent)이 있다. SRR (the Single

12) Heath, Sue, Housing choices and issues for young people in the UK, Joseph Rowntree foundation, 2008.

Room Rent)은 25세 이하의 미혼자에게 임대해주는 공유숙소이다. SRR은 1개의 침실을 사용하도록 하고, 욕실, 화장실, 부엌 및 기타 생활에 필요한 공간은 공동으로 사용하도록 하고 있다.

다만 정책대상자에게 ① 자녀가 있는 경우, ② 배우자가 있거나 법적 동거인이 있는 경우, ③ 의회나 주택협회¹³⁾로부터 주택을 임대하고 있는 경우, ④ 22세 이하이고 16세부터 보호시설에서 살고 있는 경우, ⑤ 심각한 장애가 있는 경우, 피부양자¹⁴⁾(non-dependant)가 아닌 자와 살고 있는 경우에는 SRR의 지원을 받을 수 없다.

대부분의 전일제 학생은 주거보조비나 지방 주택수당을 받을 자격이 없으나 다음과 같은 경우에는 예외적으로 지원을 받을 수 있다. ① 파트타임 코스에 재학 중인 학생의 경우, ② 장애가 있는 경우, ③ 양육의 책임이 있는 경우, ④ 19세 이하이고 A레벨 정도의 고등교육 취득자가 아닌 경우, ⑤ 국가연금을 받는 경우, ⑥ 20세 이하이고 육아수당을 받는 경우, ⑦ 소득 보조금이나 구직자 수당을 받는 경우, ⑧ 병이나 간병으로 인해 임시적으로 휴학상태인 경우, ⑨ 보호시설에서 자란 청소년이 18세가 되어 보호시설을 떠나야하는 경우 SRR을 지원받을 수 있다.

13) 주거비가 저렴한 임대주택을 제공하는 비영리 단체로 “housing associations”로 불림

14) 본인이나 동거인이 맹인인 경우, 본인이나 동거인이 노인간병비 보조금이나 장애로 인한 생계수단비를 받는 경우, 연금을 받는 경우, 함께 거주하는 사람이 25세 이하이거나 구직자 수당이나 소득 보조금을 받는 경우, 함께 거주하는 사람이 전일제 학생인 경우

3) 미국 New York 주의 청년층 주택정책¹⁵⁾

미국 뉴욕주에서는 청년층을 위한 주택정책으로 SRO(Single Room Occupancy)와 SHFYA(Supported Housing for Families and Young Adults program)를 운영하고 있다. SRO와 SHFYA는 정책수혜 대상자들에게 주거시설을 직접 제공하는 것이 아니라, 주택관련 보조금을 지급하는 것이다. 두 프로그램의 정책수혜대상자는 청년단독가구(18~25세)이다.

SRO는 독립적으로 살기를 원하거나 적정한 주거를 원하는 성인 및 홈리스에게 임대료를 보조하는 것이다(1987년부터 시행). 미국 연방 주택도시개발부(HUD)가 경쟁입찰을 통해 선정한 공공주택공사(Public Housing Agencies: PHAs)와 비영리단체에게 SRO 프로그램 보조금을 지급하면 이 기관들이 정책대상자에게 보조금을 지급하는 방식이다. 지원자격은 소득기준으로 연방정부가 정한 소득기준의 150%이하이어야 한다. 추가적으로 ① 가정폭력의 피해자, ② 정신이상자, 약물남용자, 범죄자, ③ 병적 질환을 가지고 있어 생활이 어려운 자, ④ 현재 홈리스 상태에 처한 사람 뿐만 아니라 과거에 홈리스 상태에 처했던 사람, ⑤ 앞으로 홈리스 상태로 될 위험을 안고 있는 자도 지원을 받을 수 있다.¹⁶⁾

SRO 프로그램의 지원을 받게 되는 주택은 적어도 하나 이상의 거실과 침실을 가지고 있어야 하고, 또한 건물 안에서 욕실과 화장실에 접근할 수 있어야 한다. SRO 지원금은 침대 하나 당 월 \$200를 초과할 수 없다.

15) State of New York, Single Room Occupancy Support Service Program and Supported Housing for Families and Young Adults Program, 2008

16) 김윤이, 「미국의 SRO주택을 활용한 단신홈리스 주거지원의 경험」, 『도시와 빈곤』, 통권77호, 한국도시연구소, 2005.12

SHFYA는 TANF(Temporary Assistance for Needy Families) 프로그램의 수급자격이 있는 18~25세의 젊은 층을 위한 프로그램으로 정책대상계층의 소득이 연방정부의 빈곤선 기준소득의 200%이하여야 지원을 받을 수 있다.

지원자격은 18~25세 이하인 자로서 소득기준으로 연방정부가 정한 소득기준의 200% 이하여야 하며 추가적으로 ① 연령초과로 인한 보호시설의 퇴거대상자, ② 가출자 및 홈리스의 경우도 지원을 받을 수 있다.

SHFYA 지원을 받을 수 있는 주택은 적어도 하나 이상의 거실과 침실을 가지고 있어야하며, 건물 안에서 욕실과 화장실에 접근할 수 있어야 한다. 지원규모는 침대 하나 당 월 \$275이하이다.

5. 향후 과제

높은 임대료로 인해 생활고를 겪고 있는 대학생의 주거문제를 해소하기 위해 다음과 같은 점을 충분히 검토할 필요가 있다.

첫째, 대학생 주거지원의 책임주체를 분명히 하기 위해 대학이 일차적인 주체가 되고 교육당국과 국토해양부의 국민주택기금 등으로 지원하는 시스템을 구축할 필요가 있다.

2012년 3월 13일 「주택법 시행령」 제2조의2의 개정으로 대학 기숙사가 준주택에 포함됨으로써 사립대학교 기숙사 건축비의 50%까지 국민주택기금에서 저리로 지원받게 되었다.¹⁷⁾

국민주택기금의 지원대상 사업은 사립대학의 기숙사 신축·증축

17) 대출조건은 3년 거치, 17년 상환이며, 대출금리는 연 2.0% 수준임.

개축사업에 해당되며, 대상선정은 교육과학기술부(한국사학진흥재단), 국토해양부, 민간전문가 등이 참여하는 평가위원회에서 대학의 재정여건 및 기숙사 수용률 등을 고려하여 선정하게 된다.

향후 기금지원 대상 대학의 선정에 있어서는 타 지역출신 학생 비율이 높은 대학에 기금지원이 우선될 수 있도록 고려할 필요가 있다. 또한 4년제 대학뿐만 아니라 기숙사 확보율이 매우 낮은 2년제 대학의 기숙사 공급에도 많은 관심이 집중될 필요가 있다.

둘째, 현행 전세임대주택 형태의 대학생 주택뿐만 아니라, 기존 주택을 매입하여 기숙사로 활용하는 방안도 적극적으로 검토될 필요가 있다.

서울시가 재개발 지역 등의 빈집을 수리하여 대학생에게 공급하는 해피하우스 및 대학가 주변의 원룸 등을 매입하여 기숙시설로 활용하는 것처럼 기존 주택을 활용하는 방안이 실효성이 있을 것으로 보인다.

이러한 점에서 대학들이 일정 요건을 갖춘 기존 주택 등을 매입하여 기숙사 시설로 활용하는 경우에도 국민주택기금을 지원하는 방안을 검토할 필요가 있다. 이는 기숙사 신축을 위한 토지확보가 어려운 대학들이 다수 있다는 점을 감안해야 하기 때문이다.

또한 대학 주변에서 재개발사업 등으로 단독 및 다세대 주택 등 임대료가 저렴한 주택들이 멸실됨으로써, 대학생의 주거상황이 악화되지 않도록 대학 및 지방자치단체가 기숙사 및 대학생 주거시설 확충 등에 대해 관심을 기울여야 할 것이다.

셋째, 기숙사에 입주하지 못한 대학생들에 대해서 전·월세 임차료를 지원하는 방안을 검토할 필요가 있다. 현재와 같이 부족한 대학기숙사 시설로는 타 지역에 이주한 대학생들에게 충분한 주거시설을 제공할 수 없고, 추가적인 기숙사 건립에도 많은 시간

이 걸리기 때문이다.

넷째, 정부차원의 대학생 주거실태조사를 실시하여 실질적인 정책수단을 마련할 필요가 있다. 대학생 주거지원정책을 마련하기 위해서는 대학생 주거실태에 대한 객관적인 자료가 있어야 하나, 현재로서는 이에 대한 정확한 실태를 알지 못하는 상황에서 대학생 주거지원정책이 시행되고 있기 때문이다.

다섯째, 대학생 주택문제는 넓게는 청년층의 주택문제와 연관이 있다는 점에서 20~30대 미혼청년계층을 위한 주택정책도 심도 있게 검토될 필요가 있다. 특히 이 계층의 주거실태에 대한 체계적인 조사를 통해 정책을 마련할 필요가 있다.¹⁸⁾

〈참고문헌〉

국회의원 안민석(2010), 「대학상업화 실태진단」, 『2010 국정감사 정책자료집 5』

김윤이(2005), 「미국의 SRO주택을 활용한 단신홈리스 주거지원의 경험」, 『도시와 빈곤』, 통권77호, 한국도시연구소, 2005.12

서울특별시(2011), 「(보도자료) 서울시, 내년부터 매년 대학생 주택 900개 방 이상 공급」, 2011년 8월 10일.

서울특별시(2012), 「(보도자료) 대학생 임대주택 희망하우징, 저렴한 임대료로 큰 호응」, 2012년 12월 4일.

장경석·박인숙(2012), 「대학생 주거지원정책의 쟁점과 향후과제

18) 「주택법」 제5조에 따라 실시되는 주거실태조사에 대학생들을 포함한 청년층의 주거실태조사를 실시하는 방안도 고려할 수 있음.

」, 『이슈와 논점』, 국회입법조사처, 2012년 7월 5일

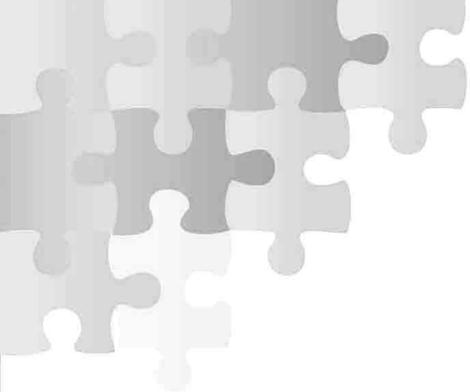
Guerrero, J.T. (2008), *Youth In Transition*, Ashgate, 2001
Heath, Sue, *Housing choices and issues for young people in the UK*, Joseph Rowntree foundation

IARD (2001), *Study on the State of Young People and Youth policy in Europe*

State of New York (2008), *Single Room Occupancy Support Service Program and Supported Housing for Families and Young Adults Program*

<http://www.hud.gov/offices/pih/publications/studentruleqa.pdf>

<http://www.huduser.org/portal/datasets/il/il2011/2011summary.odn>



고시원에 거주하는 청년층의 실태

김준희 (한국도시연구소 연구원)

1. 비주택으로 유입되는 청년층

고시원에서 생활하는 가난한 청년들이 급격하게 늘어나고 있다. 많은 고시원은 적절한 환경을 갖추고 있지 못하다. 하지만 학비와 생활비에 더해 임대료 부담까지 져야 하는 젊은이들은 이런 환경을 벗어나기 어렵다. 이 글은 그들의 상황을 살펴보기 위한 것이다.

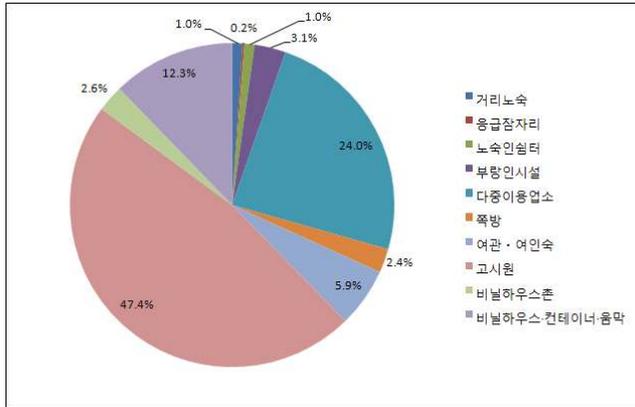
우리나라의 고용노동부는 청년층의 기준을 만 15~29세로 사용하고 있다. 이런 기준은 OECD의 기준인 만 15~24세에 남성의 군복무 기간을 고려하여 산정한 것이다. 그러나 일반적으로는 청년층을 20~30대 초반까지를 지칭하는 것으로 사용하기도 하며, 좀 더 넓게 20대와 30대를 모두 포함하는 것으로 여기기도 한다. 이 글에서는 청년층을 20대와 30대 초반을 포함하는 것으로 사용할 것이다.

우리나라는 20세가 되면 부모로부터 경제적으로 독립하는 문화가 일반적으로 형성되어 있지 않지만, 대학을 진학하면서 혹은 사회생활을 시작하면서 가족과 떨어져 사는 경우가 많다. 그런데 20대 초반에 독립을 하게 된 경우에는 경제적 기반이 마련되지 않아 부모로부터 도움을 받지 못하면 안정적인 주거를 확보하기 어려운 경우가 많다. 대학생의 경우 높은 등록금도 부담이지만 지방에서 서울로 왔을 경우 높은 보증금과 임대료로 인한 주거비 부담도 심각하다. 대학생 주거비 부담을 줄이기 위해서는 대학의 기숙사 수용률이 적어도 25% 수준은 되어야 한다는 주장도 있다. 2010년 4월 기준으로 전국 4년제 대학교 기숙사 수용률은 17.3%에 불과하다. 최근에는 대학의 재단 적립금 없이 민간투자방식(Build Transfer Lease)으로 건립되는 기숙사들이 늘어나고 있는데, 이런 민자 기숙사는 기존의 기숙사들에 비해 두 배 이상의

비용을 지불해야 하는 곳이 많다. 민자 기숙사는 투자비용 회수를 학생의 사용료에 전적으로 의존할 수밖에 없는데, 수도권 대학 민자 기숙사 1~2인실은 월평균 65~80만원 수준이라고 한다(함영진, 2011). 또한 사회초년생의 경우에도 이제 막 경제활동을 시작했기 때문에 보증금 마련이 어렵다. 그리고 안정적인 일자리가 확보하기는 점점 어려워지고 임시적인 일자리는 수입도 낮아서 주택의 높은 임대료를 부담하기 어려운 상황이다. 이와 같이 높은 주거비와 부담 능력의 부족이 고시원에 많은 젊은이들이 생활할 수밖에 없게 만들고 있다.

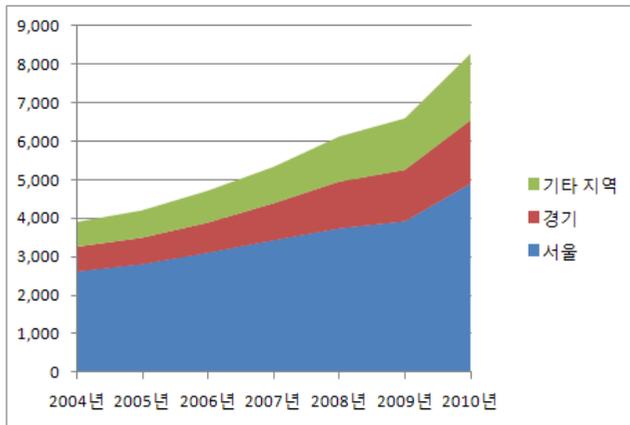
고시원은 일반적인 주택이 아니라 주거비 부담을 줄이기 위해서 선택하는 열악한 거처인 비주택의 한 유형이다. 비주택에는 거리, 노숙인복지시설, 비숙박용 다중이용업소, 쪽방, 비닐하우스촌, 고시원, 여관·여인숙 등이 포함되는데, 이 중 고시원이 가장 큰 비중을 차지하고 있다. 계속해서 증가하는 추세를 보이고 있는 고시원은 1인 가구의 대표적인 거처로 자리매김하고 있다. 한국도시연구소의 2011년 조사에 따르면 전국의 비주택에 거처하고 있는 자들 중 주거취약계층¹⁾의 규모는 약 26만 여명이며, 이 중 약 47.4%가 고시원에서 생활하고 있는 것으로 나타났다.

1) 주거취약계층에는 거리노숙인, 노숙인복지시설(응급잠자리, 노숙인쉼터, 부랑인시설), 비숙박용 다중이용업소(PC방, 사우나, 만화방, 다방, 기원 등), 쪽방, 비닐하우스촌, 고시원, 여관·여인숙, 비닐하우스·컨테이너·움막 등, 시설퇴소예정자가 포함되며, 고시원의 경우에는 임대료가 수도권 지역은 월 30만원, 기타 지역의 경우 월 20만원 이하인 경우를 포함하고 있다.



〈그림 1〉 거처 유형별 주거취약계층 구성

고시원이 늘어나기 시작한 것은 1980년대부터이지만, 저소득층의 거처로 활용되기 시작한 것은 1990년대 들어서이다. 고시원은 다른 비주택 유형에 비해 20~30대의 젊은 층이 높은 비중을 차지하고 있으며, 거주자의 학력은 높은 편이다. 이런 고시원의 증가 추세는 최근에 들어서 더 급격하게 나타나고 있다.



〈그림 2〉 전국 및 서울, 경기, 기타 지역의 고시원 수 변화
 자료: 소방방재청, 2005-2011, 예방소방행정통계자료

고시원은 임대료 수준이 다양하고 그에 따라 시설의 수준도 달라진다. 임대료는 적게는 매우 열악한 수준의 월 15만원부터 화장실 등이 개별로 갖추어진 원룸형 고급 고시텔로 60만원 이상인 것까지 있다. 그러나 저소득층이 이용하는 고시원은 일반적으로 월 30만원 이하로 1평 정도의 방을 전용으로 사용하고 부엌, 화장실, 샤워시설 등을 공동으로 이용하고 있다.

본 글에서는 만 20세 이상 35세 미만을 청년층으로 정의하고 월 30만원 이하의 임대료를 지불하고 고시원에 거주하는 취약계층 162명에 대한 설문내용을 분석하고자 한다.

2. 고시원에 거주하는 청년층의 실태

고시원 거주자에 대한 규모 조사 결과를 토대로 지역별 표본수를 정하여 고시원에서 월 30만원 이하의 입실요금을 내고 1달 이상 장기 투숙하는 주거취약계층을 대상으로 생활실태 및 정책 수요에 대한 면접설문조사를 실시하였다. 설문조사는 1차와 2차로 구분하여 진행했는데 1차 설문조사에서 본인이나 배우자 명의로 주택을 소유하거나 임차하고 있는 경우는 다른 주요한 거처가 있는 것으로 보고 주거취약계층에 포함하지 않았다. 2차 조사는 1차 조사를 기반으로 주거취약계층으로 판단되는 장기 숙박자에 한해서 실시했으며, 조사 내용에는 취약한 거처에서 거주한 경험, 현재의 주거 및 생활실태, 사회복지 제도 및 서비스 이용 현황 및 욕구, 경제활동, 건강, 가구 특성 등을 포함하였다. 설문조사의 지역별 표본 수는 월 30만원 이하의 입실 요금을 받는 업소수와 입실된 방수의 비율을 고려하여 정했으며, 표본 규모가 작은 울산, 강원, 제주, 전남, 충북은 제외했다.

1) 거주기간 1년 미만의 단기 거주자가 많고 남성의 비율이 높음

고시원 거주자의 평균 거주기간은 1.9년으로 1년 미만 거주자가 62.1%로 가장 많고, 1년 이상 3년 미만이 32.3%였으며, 5년 이상 거주자는 1.2%로 매우 낮아 단기 거주자가 대부분임을 알 수 있다.

〈표 3〉 거주기간

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
1년 미만	100	62.1
1년 이상 3년 미만	52	32.3
3년 이상 5년 미만	7	4.3
5년 이상	2	1.2
합계	161	100.0

고시원에 거주하는 청년층의 성별을 살펴보면 여성 20.4%, 남성 79.6%로 남성의 비중이 매우 높다.

〈표 4〉 성별

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
여성	33	20.4
남성	129	79.6
합계	162	100.0

학력은 고등학교 졸업 54.3%, 전문대학 이상 졸업이 43.8%로 다른 비주택 유형보다 고학력자의 비중이 높게 나타난다.

〈표 5〉 학력

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
초등학교 졸업	2	1.2
중학교 졸업	1	0.6
고등학교 졸업	88	54.3
전문대학 이상 졸업	71	43.8
합계	162	100.0

2) 실업자 및 학생 등의 무직이 50% 이상, 임시직 임금근로자의 비중이 높음

고시원에 거주하는 청년층의 현재의 직업은 무직이 50.6%로 가장 높으며, 서비스 종사자 21.6%, 단순노무 종사자 17.9% 등의 순으로 나타났다.

〈표 6〉 현재의 직업

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
전문가 및 관련 종사자	5	3.1
사무 종사자	5	3.1
서비스 종사자	35	21.6
판매 종사자	2	1.2
기능원 및 관련 기능 종사자	2	1.2
장치·기계조작 및 조립 종사자	2	1.2
단순노무 종사자	29	17.9
무직	82	50.6
합계	162	100.0

현재의 고용상태는 무직인 경우에는 실업자가 26.5%, 만 15세 이상 학생은 23.5%로 높았으며, 근로활동을 하고 있는 경우에는 임시직 임금근로자가 33.3%로 대다수가 불안정한 일자리에 종사하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 현재의 고용상태

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
상용직 임금근로자	13	8.0
임시직 임금근로자	54	33.3
일용직 임금근로자	9	5.6
고용원이 있는 자영업자	1	0.6
고용원이 없는 자영업자	1	0.6
실업자	43	26.5
만 15세 이상 학생	38	23.5
구직단념자	3	1.9
합계	162	100.0

3) 거주자의 약 70%가 100만원 미만의 월 소득으로 생활, 약 20%가 부채가구

고시원 거주자의 총소득 분포를 살펴보면 50만원 이상 100만원 미만 미만이 42.4%로 가장 높았으며, 50만원 미만 27.2%, 100만원 이상 150만원 미만 14.6% 등의 순으로 나타났다.

〈표 8〉 총소득 분포

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
50만원 미만	43	27.2
50만원 이상 100만원 미만	67	42.4
100만원 이상 150만원 미만	23	14.6
150만원 이상 200만원 미만	15	9.5
200만원 이상	10	6.3
합계	158	100.0

가구에 부채가 있는 경우는 21.0%였고, 부채가 발생한 가장 큰 이유는 학자금(41.2%), 생활비(38.2%) 순으로 나타났다.

〈표 9〉 가구의 부채 여부

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
있다	34	21.0
없다	128	79.0
합계	162	100.0

〈표 10〉 부채가 발생한 가장 큰 이유

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
생활비	13	38.2
사업 실패	2	5.9
보증 문제	1	2.9
학자금	14	41.2
임대보증금	1	2.9
기타	3	8.8
합계	34	100.0

3) 주거비가 지출에서 큰 비중을 차지, 월 임대료보조 및 공공 임대주택에 대한 욕구 확인

2010년을 기준으로 월평균 지출 중 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 주택임대료가 38.9%로 가장 높았으며, 다음으로 식료품비가 30.9%인 것으로 나타났다.

〈표 11〉 2010년 월평균 지출 중 가장 큰 비중을 차지하는 항목

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
주택임대료	63	38.9
식료품비	50	30.9
피복신발비	6	3.7
보건의료비	3	1.9
공교육비	8	4.9
사교육비 및 보육료	16	9.9
교양·오락비	7	4.3
교통·통신비	3	1.9
가구·가사용품비	1	0.6
세금	2	1.2
기타지출	3	1.9
합계	162	100.0

가장 필요한 주거복지 프로그램은 월 임대료 지원이 38.3%로 가장 높았으며, 다음으로 정부 지원을 받는 저렴한 임대주택이 27.2%였다.

〈표 12〉 가장 필요한 주거복지 프로그램

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
정부 지원을 받는 저렴한 임대주택	44	27.2
월 임대료 지원	62	38.3
임대보증금 지원(용자 포함)	19	11.7
주택구입자금 용자	7	4.3
기타	3	1.9
필요한 프로그램 없음	27	16.7
합계	162	100.0

현재 가장 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못하는 이유에 대해서는 프로그램 자체가 있다는 것을 몰랐기 때문이 44.4%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 신청해도 지원을 못 받을 것이라고 생각해서가 12.3%로 나타났다.

(표 13) 가장 필요한 주거복지 프로그램을 이용하지 못하는 이유

(단위: 명, %)

구분	빈도	비율
프로그램 자체가 있다는 것을 몰랐기 때문에	72	44.4
신청방법을 몰라서 혹은 어려워서	13	8.0
자격기준에 해당되지 않아서	14	8.6
신청해도 지원을 못 받을 것이라고 생각해서	20	12.3
프로그램이 내가 원하는 조건에 맞지 않아서	5	3.1
지원을 받아도 나머지 비용을 마련할 수 없어서	4	2.5
기타	3	1.9
필요한 프로그램 없음	31	19.1
합계	162	100.0

3. 청년층을 위한 주거정책 현황과 대안

1) 청년층은 주거지원대상

고시원에 거주하는 청년층은 거주기간이 1년 미만으로 짧고, 학생 혹은 실업자와 같은 무직의 비중이 50% 정도이며 일을 하고 있더라도 임시직인 경우가 대부분이다. 또한 거주자의 약 70%가 100만원 미만의 월수입으로 생활하고 있으며, 학자금이나 생활비로 인한 부채가 있는 경우도 약 20%이다. 월 지출에서 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 주거비이고 가장 필요로 하는 주거복지 프로그램은 월 임대료 지원 및 정부 지원을 받는 저렴한 임대주택이다. 이상을 종합했을 때, 고시원에 거주하는 청년층은 대부분 경제적으로 어려움을 겪고 있지만 저소득층 관련 지원을 받을 수 있는 자격 요건에는 못 미치는 사각지대에 있는 경우가 많다고 볼 수 있다.

2) 기존 정책에서 배제되는 집단

저소득층을 위한 주거지원 제도에는 공공임대주택과 임대료의 일부를 지원해주는 서울형 주택바우처, 저리로 전세자금을 대출해주는 국민주택기금 전세자금대출 등이 있다. 공공임대주택의 경우 1인 가구가 입주할 수 있는 면적은 40㎡이하의 소형 주택에 한하고 있고, 연령, 장애, 소득기준 등으로 우선순위를 두고 있어 일반적인 청년층은 사실상 입주가 불가능하다. 서울형 주택바우처의 경우에도 서울시에서 2년 이상 거주한 민간임대주택 거주자 중 차상위 계층 등을 대상으로 실시하고 있으나 심사를 통해 지원되기 때문에 대부분 이용할 수 없는 것이 현실이다. 마지막으로 국민주택기금 전세자금대출은 2인 이상 가구를 대상으로 하고 어느 정도 일정한 수입이 보장된 경우에 이용할 수 있기 때문에 청년층이 이용하기에는 제한적일 수밖에 없다.

이밖에 쪽방, 비닐하우스, 고시원, 여인숙, 노숙인복지시설에 거주하는 자 및 범죄피해자를 대상으로 매입임대주택, 전세임대주택 또는 국민임대주택을 저렴하게 임대하는 주거취약계층 주거지원사업을 진행하고 있지만 수요에 비해 공급량이 부족한 상황이다.

3) 대학생 및 여성 1인 가구를 위한 지원은 시범사업 수준

대학생을 위한 주거지원은 대학생 보금자리주택이 있다. 대학생 보금자리주택은 한국토지주택공사에서 매입한 대학교 인근의 다가구 주택을 개·보수한 후 대학생 주거용으로 저소득층 대학생에게 저렴하게 임대하는 주택이다. 내부에는 냉장고, 세탁기, 가스레인지, 책상, 의자, 옷장의 생활기본시설을 구비하고 있으며, 사업대상지역은 서울, 경기, 6대 광역시 및 전북(전주)이고 공급주택유형은 다가구주택으로 호별로 남·여를 구분하여 방별 공급하고 있다.

신청 가능한 주택은 재학 중인 대학교 소재지역 내 또는 대학교 소재지역의 연접지역 내 주택이며, 임대조건은 시중 전세가액의 30% 수준으로 보증금은 100만원, 월 임대료 1~16만원(평균 약 6만원) 수준이고 임대기간은 최초 2년이며 1회 연장가능하고 최장 4년 동안 이용이 가능하다. 신청자격은 대학교에 재학 중인 학생으로서 무주택 가구의 학생으로서 타 지역 출신 혹은 아동복지시설 퇴소자 중 무주택자가 포함된다. 공급 1순위는 기초생활수급자 가구 및 보호대상 한부모가족 가구의 대학생, 아동복지시설 퇴소자 중 대학생이고, 2순위는 도시근로자 가구당 월평균소득 50% 이하 가구의 대학생, 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하 장애인 가구의 대학생이다. 그러나 이러한 대학생 보금자리주택은 아직 시범사업 수준으로 공급되고 있으며, 자격기준이 까다로워 일반적으로 이용하지 못하고 있다.

서울시에서는 여성 1인 가구를 위해 청년 여성근로자를 위한 임대아파트를 운영하고 있지만 서울 소재 사업장에 근무하는 만 26세 이하(대학원 졸업자 제외)의 미혼 또는 독신여성 근로자를 대상으로 현재 두 곳에서만 운영하고 있어 공급 물량이 절대적으로 부족한 상황이다. 또한 싱글여성 전용 소형 임대주택을 공급하고 있는데 이 역시 규모가 매우 작아 아직 시범사업 수준에 그치고 있다.

4) 정책 대안

주거 문제는 청년층에게 제한된 것이 아니지만, 비주택으로 유입되는 청년층을 예방하기 위해서는 좀 더 적극적인 정책이 필요하다. 대학에서는 민간투자방식이 아닌 학생들이 좀 더 저렴하게 이용할 수 있는 기숙사를 확보해야 하며, 대학이 인근의 주택을 개량하여 기숙사를 대체할 수 있는 저렴 주택을 확보하는 등의 노력을 해야 하고, 정부는 대학생 보금자리주택의 공급량을 적정

수준으로 높여야 할 것이다.

또한 아직 경제적 기반이 잡히지 않은 사회초년생 1인 가구가 이용할 수 있는 임대보증금의 저리 융자 혹은 임대료보조 제도 등을 도입하여 사각지대에 있는 비주택 거주 청년층을 위한 지원을 하고, 기존의 저소득층 혹은 여성 1인 가구를 대상으로 하는 주거지원사업을 확대하여 청년층의 주거문제 해결에 적극적으로 개입해야 할 필요가 있다.

〈참고문헌〉

함영진(2011), 부동산써브, 「대학생 등 청년층 주거안정 방안 시급히 고려되어야」

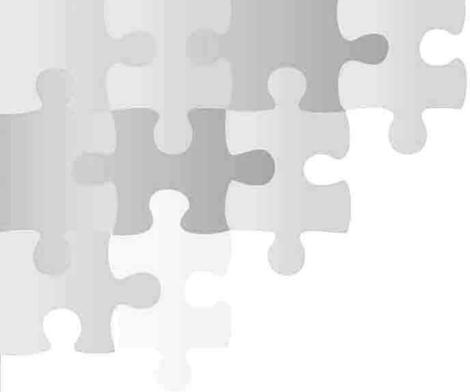
이동훈(2012), 「1인가구를 위한 소형임대주택 공급확대 방안」, SDI 정책리포트, 2012.2.20 제109호

서울시청: www.seoul.go.kr

한국토지주택공사: www.lh.or.kr

한국주택금융공사: www.hf.go.kr

도시와빈곤



대학생의 주거권을 말한다.
'민달팽이 유니온'

이한솔 (민달팽이 유니온 위원장)

1. 단체 설립 과정

1) 배경

대한민국에서 학교를 나온 학생들이라면 누구나 서울에서 대학을 다니는 캠퍼스의 낭만을 기분 좋은 상상으로 그려보았을 것이다. 하지만 서울로 올라온 우리 청년들의 실상은 그들이 생각했던 것과는 많이 다르다. 등록금과 최저임금 등의 각박한 재정난에 특히 주거 문제가 이들을 어렵게 만든다. 일반 학생들을 대상으로 학교에서 만들어 놓은 기숙사의 실질 수용률은 10%도 되지 않는다. 학교 주변으로 배회하다보면 월 40~50만원에 창문 하나 없는 고시원 방, 주거비를 아끼기 위해 친구 둘이 25만원씩 내며 곱등이와 함께 거주하는 반지하 방, 최저 주거기준¹⁾도 보장받지 못하는 5㎡(약 1.5평)의 옥탑방 등 서울에서 독립해 살아가야 하는 청년에게 주어진 공간은 대부분 이런 수준이다. 단순히 대학생 시기만의 문제도 아니다. 졸업 후 직장을 얻기 위해 취업준비를 할 때도, 그 이후 직장을 가져 사회 초년생이 된 이후에도 상황은 별로 나아지지 않는다. 1,000만명이 산다는 서울에서 20~30대는 300만명 정도 된다. 이러한 청년들 중 상당수는 집을 찾아 헤매는 '민달팽이'들이다. 민달팽이란 일반 달팽이처럼 집을 가지지 못한 달팽이를 말한다. 집이 없는 민달팽이는 부모에게서 독립한 후부터 제 집을 찾지 못해 배회하는 우리 청년들을 닮았다. 높은 산에 올라 아래를 내려다보면 서울은 온통 아파

1) 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 영위하기 위하여 건설교통부 장관이 정하는 가구구성별 최소 주거면적, 용도별 방의 개수, 전용부엌, 화장실의 설비기준, 안전성, 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조, 성능 및 환경기준을 말한다. 현재 우리나라 최저주거기준 면적은 1인가구의 경우 14m²이다.

트와 주택들로 가득 차 있다. 주택 보급률이 100%를 넘고, 미분양 집들이 넘쳐나는데도 청년들이 살 집을 많지 않다. 누군가는 너무나 비싼 가격 때문에 들어갈 방을 찾지 못해 배회하는데 또 다른 누군가는 10~20년을 벌어야 구입할 수 있는 집을 수십 채 혹은 수백 채를 소유하고 있다. 미래를 책임질 청년들이 삶에 필수적인 주거 공간을 제대로 마련할 수 없는 상황에서 온전하게 살아갈 수 있을까. 물론 10년 전에도, 20년 전에도 집을 소유한 청년은 그리 많지 않았다. 청년들이 외치는 목소리는 자가 소유를 위한 주택을 요구하는 것이 절대 아니다. 다만 인간다운 삶을 누릴 수 있는 작은 보급자리의 공간이 제공되길 요구하는 것뿐이다.

2) 설립 역사

(1) 2010년 연세대학교 총학생회 주거권 공약

민달팽이 유니온의 출발은 2010년도 연세대학교 총학생회가 주거권 공약을 주장하면서 시작하였다. 지방선거에 초점을 맞추어 실질적인 당사자 운동으로써의 주거권 운동을 총학생회의 주도로 진행하였다. 6.2선언이란 행사를 개최하여 대학생 임대주택 건축과, 보증금 대출제도를 요구하였다. 이는 훗날 서대문구 대학생 임대주택과 LH 대학생 전세임대주택 제도로 실현되었다. 학내에서는 계속적으로 기숙사 신축 운동을 진행하였다. 총학생회의 임기가 끝나가면서 주거권 활동가들은 청년주거의 문제가 단순히 1~2년 사이에 해결될 문제가 아니며, 대한민국의 전반적인 부동산 모순 해결에 시발점이라는 판단 아래 독립된 단체를 만들어야 할 필요성을 느꼈다. 그리하여 학생회 외부에 사회단체로 민달팽이 유니온을 출범하게 되었다.

(2) 사회단체로의 확장

민달팽이 유니온은 크게 두 가지의 분야를 나누어 단체를 준비하였다. 비영리 시민단체로 주거권 보장을 위한 정치, 사회 분야에서 거시적인 운동이 첫 번째 분야이다. 또한 협동조합으로 세입자들이 현실적으로 삶에서 겪는 문제들을 해결하기 위한 모델도 함께 준비하였다. 조직의 운동 목표로는 크게 다섯 가지의 초점을 두었다. 이를 강령으로 문서화하였고 강령은 다음과 같다.

하나. 우리는 삶의 기본적인 권리로서 주거권을 바라보고, 그것이 개인 혼자 감당해야 할 몫이 아니라 사회 공공의 영역에서 함께 보장되어야 할 문제임을 인식한다.

하나. 우리는 20대 대학생들이 겪고 있는 주거문제를 우리 스스로 해결하기 위해 대학, 시민사회, 지자체, 정부 차원의 대안을 계속해서 만들어 나가며 그것을 현실로 만들어갈 힘을 모은다.

하나. 우리는 20대 청년들이 사회의 독립적인 주체로 자립해 나가기위한 주거권 보장을 요구한다.

하나. 우리는 주거와 관련한 현실적인 어려움을 협동과 상부상조의 정신으로 함께 해결해 나간다.

하나. 우리는 오늘 날 한국 사회 전반의 주거문제로 고통 받고 있는 사회 곳곳의 이들과 연대하여 주거 문제를 전 사회적으로 해결해 나간다.

강령 마련 이후 반 년 정도의 준비과정을 거치며 2011년 5월 5일, 조합원 112명이 모여 첫 총회를 시작으로 민달팽이 유니온을 본격적으로 발족한다.

2. 단체 활동 역사

1) 2011년

민달팽이 유니온과 함께 하기 위해 모인 조합원들을 위한 협동조합의 활동이 우선적으로 진행되었다. 자취, 하숙생들을 위한 반찬 나눔과, 이삿짐 품앗이, 생필품 공동구매 등의 사업들이 성공리에 활성화되었다. 청년주거권 문제가 2010년 이후 사회적 이슈로 떠오르자 언론에서도 민달팽이 유니온의 활동에 주목하기 시작하였다. 아직 출범한지 오래 되지 않은 단체였음에도 불구하고, 지상파 방송사와 각종 언론에서 연달아 보도하기 시작하였다. 특히 서울시장을 출마하기 전인 박원순씨가 관심을 가지면서 이 시기부터 연계를 시작하였다. 이듬해 7월 드디어 서대문구 대학생 임대주택이 파격적인 임대료로 입주를 시작하면서 민달팽이 유니온의 활동들이 성과로 쌓이기 시작하였다. 이러한 성과물들은 결국 10월 서울시장 재보궐 선거에서 박원순 후보가 민달팽이 유니온과 정책협약식을 맺음으로써 더욱 부각되었다. 협동조합적인 활동을 주로 하던 민달팽이 유니온은 본격적으로 시민단체로의 움직임도 진행하게 되었다. 여러 공청회, 간담회, 토론회 등에 적극적으로 참석하며 주거권에 대한 인식 전환을 위한 활동을 진행하였다. 정부가 LH 전세임대주택 제도를 고민하게 되자 국토해양부의 회의에 참석하여 조언을 주며 정부차원의 첫 제도가 효과적일 수 있도록 고민하였다.

2) 2012년

출범한지 1년이 지나고 2012년이 되자 각계 시민활동가들과의 연계를 확장시켜 나갔다. 청춘콘서트에 발제를 나가기도 하고, 새로운 사회를 여는 연구원, 경실련의 부동산 분야를 담당하는 사람들과 세미나를 통해 청년주거문제 해결의 논리를 내실화하는 과정을 2012년 1~2월에 진행하였다. 이러한 내실화를 통해 대중적인 교양다큐멘터리를 연재하게 되었는데, 바로 유튜브에서 흥행한 친절한 미분양이다. 프랑스와 네덜란드 등에서 집을 접거하며

시작된 스콧(squat)이란 운동을 모티브로 하여 전국에 있는 모든 지역을 돌아다니며 집을 점거하는 퍼포먼스를 통해 주거권 문제를 재미있게 환기시키고 분석하는 내용이다. 여러 공모전과 영상제에서 우수한 성적을 거두었으며 내용이 공감대를 형성하며 서울 시민청에서도 방영 중에 있다. 3월부터는 4.11 총선을 맞이하여 대규모의 행사를 준비하게 되었다. 이른 바 ‘표를 품은 청년’이다. 신촌 지역에 거주하는 청년들을 규합하여 청년 의제를 이슈화시키고 정책협약식을 진행하려는 목표를 가지고 활동하였다. 유플렉스 앞에서 달팽이 빵을 팔고, 청년들의 목소리를 규합하는 과정을 약 한 달 동안 진행하였고, 4.4 신촌 청년 페스티벌을 통해 총화하였다. 전월세 상한제, 기숙사 확충, 임대주택 확대 등과 다른 청년 의제들을 규합하여 정책협약식을 진행하였고, 400여명의 청년들이 모인 가운데 김영경 서울시 명예 부시장을 비롯하여 새누리당을 제외한 대부분의 정당 후보들이 참석하여 주거권에 대한 의제를 정치화시키는 계기를 마련하였다. 정부와 정치권에 대한 요구를 진행하면서 주거권 해결을 해야만 하는 또 하나의 주체인 대학으로도 활동을 준비하였다. 그리하여 9월에 ‘응답하라, 착한 기숙사’라는 실천단을 만들어 학내에서 착한 기숙사 신축운동을 진행하였다. 대부분의 학교는 재단의 건축기금을 통해 기숙사를 짓는 방식이 아니라 학생들의 건축비를 통해 건축비를 부담하고 있다. 그렇기 때문에 기숙사비가 일반 민간임대 월세 가격과 차이 나지 않는 사태를 만들었다. 이러한 문제점을 지적하며 학교 재단 건물을 학생들 돈이 아닌 학교 건축 기금을 통해 확충하는 운동을 진행하였다. 연세대학교에서는 본관 앞 대형 퍼레이드를 벌이면서 결국 사립학교 재정형 기숙사를 신축하겠다는 발표를 받아낸다. 착한 기숙사 신축 운동과 동시에 대학생 주거권 네트워크를 조직하였다. 각 대학들이 연합하여 한 목소리를 내면서 이슈에 대한 힘을 받기 위한 회의체로 준비하여 진행하였다. 약 13개의 학교가 연계하였고, 대선 국면에서 청년주거 의제

를 정부 차원에서 준비할 수 있도록 활동하였다. 기숙사를 교육 기본시설로 지정하고, 전월세 상한제와 주택 바우처를 동시에 시행하며 1인가구 실태조사를 전국 단위로 진행하라는 요구안을 만들어 기자회견을 열고 활동을 이어갔다. 결국 대선 후보들이 이를 받아들이기도 하며 청년주거 의제가 대선 공약까지 이어지는 결과를 만들어냈다.

3. 단체 활동 계획

1) 단체 목표

3년차를 맞이하면서 2013년부터는 그동안 축적되었던 민달팽이 유니온의 활동들을 통해 조금 더 넓은 범위로 활동을 넓혀나갈 계획이다. 조직에 대한 구체적인 목표를 설정하고 조직을 재구성하였다. 조직 목표는 다음과 같다.

민달팽이 유니온은 청년주거문제 해결을 위한 청년들의 자립적인 대안공동체이다.

1. 협동조합 주택 비중을 10% 확보
2. 청년들의 주거비용이 생활비 대비 20% 이하로 유지(최저주거기준을 기본적으로 충족시키는 주거에 해당)
3. 집이 돈벌이 수단이 아닌 삶의 공간으로 제도와 인식 변화
4. 청년을 넘어 전반적인 주거권이 보장 받을 수 있는 사회

또한 조직 체계를 정비하면서, 청년주거협동조합, 대학생 주거권 네트워크, 민달팽이 공동체, 민달팽이 유니온 운영위원회, 이렇게 네 분야로 구분하였다.

2) 청년주거협동조합

청년들은 주택시장에 있어서 명확하게 약자이다. 비싼 땅값을 결정하는 사람들은 땅과 건물을 소유한 임대인들이고, 임차인일수 밖에 없는 청년들은 그들이 결정하는 대로 비용을 납부할 수밖에 없기 때문이다. 주택협동조합이란 이러한 주택 시장에서의 약자인 청년들이 함께 모여서 협동의 힘으로 상생의 삶을 이루어나가겠다는 사업이다. 위키서울 공모전에 당선되면서 서울에 청년주거협동조합 마을을 만들려는 계획을 구체화하고 있다. 이에 대한 자세한 효과는 아래와 같다.

(1) 사회적경제의 모델 창출

사회적경제란 위기를 협동으로 극복하려는 노력의 산물이다. 주거문제를 직접적으로 겪고 있는 청년들에게는 이를 타개할 열정과 의지 그리고 아이디어가 있지만 물적 인프라, 다시 말해 ‘땅’이 없다. 이에 서울시 소유의 이미 방치된 땅을 제공받을 수 있다면, 정부(혹은 지자체)의 땅 위에 청년들의 아이디어가 현실화되어 주거문제가 해결되는 걸 직접 확인할 수 있다.

민달팽이 마을은 사회적경제를 구축해낸 모델로 거듭날 것이며, 사회적경제의 가능성을 확인할 수 있는 계기가 될 것이다.

(2) 고립된 청년들의 삶을 공동체로 복원

주거협동조합 형태의 마을을 만들 것이다. 협동조합은 신뢰와 관계에 기반을 두고 운영되는 형식을 띤다. 같은 주거지를 공유하는 사람들이라는 동질성을 기반으로 다양한 경험과 지식들이 공유되는 장이 만들어지기를 기대한다. 그렇게 네트워크가 형성되면 지역경제도 활성화될 수 있을 것이고, 주거공동체를 기반으로

또 다른 공동체와 네트워크들이 퍼져나갈 수 있을 것이라고 예상된다.

청년이라는 범주 안에서 나이만 하더라도 20대부터 30대까지 다양하다. 하는 일, 취미 등은 더욱 다양할 것이다. 그 다양성에서 민달팽이 마을만의 독특한 분위기가 형성될 것이다. 청년들이 모여 길거리 작은 음악회, 길거리 전시회와 같은 문화적 볼거리를 자립적으로 창출해낼 수 있다. 배우고 싶은 것이 일치하는 이웃 청년들을 만나 마을 내에서 재능나눔의 방식으로 서로의 전문분야를 품앗이하는 것도 민달팽이 마을만의 특색이 될 것이다.

(3) 청년들이 사회로 나아가기 위한 안정적 발판 마련

본격적인 경제와 사회활동을 시작하기 전 과도기에 놓여있어 항상 불안해하던 청년들이 절대적으로 다수이다. 이런 청년들에게 집 문제가 해결된다는 것, 다시 말해 주거비가 해결된다는 것은 엄청난 불안과 스트레스가 사라진다는 것이다. 민달팽이 마을은 청년들의 주거난으로 인한 불안과 스트레스를 해소하고 주거에 관해 안정감을 줌으로써 수많은 청년들이 안정적으로 미래사회에 정착할 수 있는 기반이 될 것이다.

(4) 서울시 랜드마크로의 가능성

청년들이 모여 있다는 것만으로도 독특한 느낌과 아우라가 형성된다. 마을모양새도 협동조합의 형태를 띠고, 모듈하우스의 디자인도 독특하고, 실제거주민들도 톡톡 튀는 청년들이기 때문에 어디서도 찾아볼 수 없는 분위기가 형성될 것이 분명하다. 민달팽이 마을은 서울의 랜드마크가 되어 관광효과를 낼 가능성이 높다.

3) 대학생 주거권 네트워크

대학생 주거권 네트워크는 청년주거문제 해결을 위한 연대체이다. 8개의 총학생회와 함께 구성했다. 작년 2학기 초에 연세대학교 총학생회와 함께 ‘응답하라 착한 기숙사’세움단을 진행했고, 청년주거실태 파악을 위해 민달팽이 설문조사, 포커스그룹 인터뷰를 진행하였다. 실태조사를 토대로 국회의사당에서 이미경의원실과 정진후의원실, 경제민주화 2030연대, 토지-자유연구소와 함께 청년주거문제에 대한 토론회를 주최했다. 12월 23일 홍대 입구역에서 진행한 “크리스마스엔 눈 대신 집”행사를 통해서 청년들의 주거문제에 대한 고민과 아픔에 대한 공감대를 확인하였다.

대학생 주거권 네트워크는 대학생들의 주거문제를 단일 학교에서 혹은 단일 단체가 이야기를 하는 것보다 여러 단위에서 힘을 합쳐 해결해나가고자 하여 기획되었다. 2013년에 대학생 주거문제의 핵심이 무엇이고, 어떻게 해결해나갈 수 있을지 같이 토론하여 사업을 공동으로 진행해 나갈 예정이다.

(1) 대학가 주변 주거 관련 법 위반사례 조사

청년들이 이용하는 민간 임대시장의 열악한 모습을 조사하고자 한다. 면적기준으로도 최저주거기준에 미달된 곳이 많고, 또 옥탑방과 반지하 같이 환경적으로 최저주거기준에 못 미치는 곳도 많다. 그리고 소방법에 저촉되어 화재로부터 안전한지 의문인 방도 꽤 많을 것으로 예상된다. 대학가 주변 주거관련 법 위반사례 조사는 2013년 3월~5월 중에 마칠 예정이다. 법적으로 창고와 같은 수준의 공간임에도 불구하고 부당하게 높은 가격을 청년에게 부담시키는 현 상황을 고발하고, 이를 차차 고쳐나가며 또 고치는데 있어서 정부도 책임을 지도록 유도하는 것이 목표이다. 그리고 민간 임대시장의 열악함을 들춤으로써 학생들의 열악한 주

거환경을 개선하고자 노력할 계획이다.

(2) 기숙사 실질 수용률 조사

현재 대학알리미에 수록된 연세대학교의 기숙사 수용률은 12%를 상회한다. 하지만 이는 의차간 학생을 위한 기숙사, 고시 기숙사, 운동선수 기숙사 등 특수 기숙사가 모두 포함된 수치이다. 이런 허수들을 제외하고 실제로 다수의 학생들이 제한 없이 지원할 수 있는 기숙사만 센 기숙사 실질 수용률은 7% 남짓에 불과하다. 현재 서울시 내 대학교 평균 기숙사 수용률은 14% 정도라고 하나, 연대의 경우와 비슷하게 많은 학교들의 기숙사 수용률이 현실과 맞지 않게 부풀려져 있을 것이라 예상된다. 따라서 여타 특수목적 기숙사를 제외한 실제 기숙사 수용률을 파악하여 현 기숙사 공급량을 진단하고, 기숙사가 부족한 상황을 더 적극적으로 알리고자 한다. 1~2월 중에 수용률 조사 및 수합을 마칠 예정이며, 이를 바탕으로 학교에 적정 수준의 기숙사 수용률을 요구하는 데 도움이 되고자 한다.

(3) 기숙사 환경 조사

승실대에서 2008년도에 착공된 새 기숙사의 경우에는 비싼 방값에도 불구하고, 천장에 물이 새어 곰팡이가 스는 등 부실 공사의 흔적이 아직도 해결되지 않은 채 남아있다. 이처럼 기숙사 시설 중에서도 주거환경이 열악한 곳이 존재하며, 이를 시정하기 위해 사전 실태조사를 하고자 한다. 또한 최근의 민자 기숙사의 경우도 환경적인 문제가 부각되는 곳이 있으며, 이는 비용도 높을 뿐 아니라 환경도 책임지지 않고 있는 학교 당국의 책임을 물을 근거가 될 것이다. 2~3월 중에 여러 사례들을 수집하고, 각 대학의 기숙사 상황을 인지함으로써 학교에 시정요구와 앞으로 지어질 기숙사에서는 문제가 발생하지 않도록 명확히 감시하고자 한다.

(4) 마무리

대학생이 현재 겪고 있는 문제 중 가장 중점적인 것 세 가지를 꼽으라면 등록금, 소득을 비롯한 노동문제, 그리고 주거를 꼽을 수 있다. 한 단위가 홀로 청년주거문제를 해결하려고 노력하는 것보다 여러 단위가 힘을 합쳐 함께 요구하면 학생들에게 더 큰 힘이 될 것이다. 따라서 학교들 및 대교협 혹은 국회 교육과학기술 위원회와도 더 큰 힘을 가지고 규형 잡힌 대화를 이어나갈 수 있을 것이다.

4) 민달팽이 공동체

주거는 마을 단위, 지역 단위로 형성된다. 따라서 공동체 단위를 통한 지역 운동이 반드시 수반되어야 한다. 협동조합을 실현하는 데에 있어서도 지역 단위의 공동체는 꼭 필요하다. 그래서 민달팽이 유니온은 활동에 공감하는 사람들이 많이 분포된 지역을 중심으로 지역 단위의 공동체를 만들었다. 현재 연세대 공동체, 광운대 공동체, 숭실대 공동체 등이 있으며 대학 중심을 넘어서 청년 단위가 함께 하는 목표를 그리고 있다. 우선은 민달팽이 유니온이 초기에 진행했던 반찬 나눔, 과일 공동구매 등을 진행하고 소규모 네트워크를 만드는데 주목하고 있다. 또한 학교 단위로 학교 주변 혹은 학내의 기숙사 상황을 자체적으로 분석하고 주거 의제에 학생들이 동참할 수 있는 활동을 이어가고 있다. 최종적으로는 세입자 동맹을 구축하여, 대한민국 주거 구조에서 피해를 보고 있는 세입자들의 권리 찾기 운동으로 확장해 나갈 예정이다.

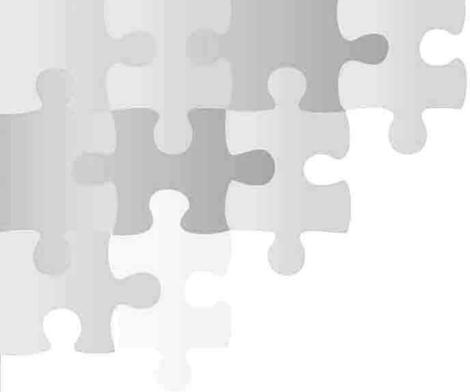
5) 민달팽이 유니온 운영위원회

민달팽이 유니온 운영위원회는 사무국, 정책국, 협동조합팀, 공동체팀으로 운영된다. 전반적인 민달팽이 유니온 실무들을 담당하고 있다. 총회를 통해 인준 받아 운영하며 각 부서별로 국장 혹은 팀장이 있고 국원과 팀원들로 구성된다. 정책안을 개발하고, 친절한 미분양과 같은 주거 다큐멘터리를 찍어 주거권 내용을 알리기도 한다. 그 외에 주거 협동조합, 대학생 주거권 네트워크, 민달팽이 공동체 등 민달팽이 유니온이 하는 전반적인 사업에 간사와 활동가로 참여하여 실무를 주축하며, 주 1회 모여서 총회를 하고 사업계획을 논의해 나가는 구조이다.

4. 나오며

민달팽이 유니온의 주장은 결코 허무맹랑한 꿈이 아니다. 많은 청년이 모여서 당사자 문제를 이야기하다보니 사회가 하나하나 바뀌고 있다. 앞서 우리 부모세대는 집을 사고파는 재화로 여기며 집값을 천정부지로 올렸다. 하지만 집이란 재화이기에 앞서 삶의 공간이다. 즉, 집은 사는(buying) 것이 아니라 사는(living) 곳이 되어야 한다. 이렇게 집에 대한 인식이 변화한다면 청년주거 문제를 비롯하여 대한민국 전반적인 주거 문제가 해결될 수 있을 것이라 본다. 그렇기 때문에 청년주거가 우리 사회 문제에 있어서 해결의 실마리인 것이다. 따라서 다양한 세대가 주거권을 보장받고 함께 어울릴 수 있는 공간을 상상해 본다면 청년주거가 빠질 수 없고 빠져서도 안 된다. 이를 위해 민달팽이 유니온은 계속해서 활동을 이어나갈 것이며, 더 많은 사회단체들이 주거권을 위해 연대할 수 있기를 바란다.

도시와빈곤



공유, 자치, 환대를 실천하는 공동체들의 공동체:
빈집, 빈가게, 빈고 - 빈마을 이야기

지음 (우주살림협동조합 빈고 비서)

빈집의 시작, 빈집들이

2008년 2월 해방촌 게스트하우스 '빈집'은 아주 단순한 설정으로 시작했다. 주인이 손님을 맞이하는 상업적인 게스트하우스(guesthouse)가 아니라 손님들이 주인이 되는 손님들의 집 게스트하우스(guests' house). 시작은 세 명의 백수들이 방 세 개짜리 평범한 가정집을 임대해서 살면서 문을 열어 놓은 것이 전부다. 처음 입주한 당일은 이사짐을 나르지 않아서 정말 아무것도 없이 비어있는 집에서 파티를 열었다. 집주인이 집을 꾸며놓고 손님을 맞이하는 보통의 집들이와는 다르게, 이 파티는 비어있는 집에서 누가 이 집의 주인으로 살 것인가를 얘기하는 자리여서 빈집들이라 했다. 파티는 열심히 놀 작정을 하고 온 친구들 덕분에 2박3일동안 시끌벅적하게 진행됐고 20~30여명이 잠을 자고 갔다. 여기서 빈집이라는 이름이 유래했다. 이때의 에너지와 관계들이 기반이 되어서, 친구들과 친구들의 친구들에게 소문이 퍼지면서, 장기투숙객들이 하나, 둘 늘어갔다. 빈집은 지금도 끊임없이 새로운 주인들을 들이는 집으로 여전히 빈집들이 중인 셈이다.

방은 세 개뿐이었는데, 장기투숙객들이 살면서도 늘 단기투숙객들을 맞이하기 위해서는 달리 방법이 없었다. 여자방, 남자방, 손님방 이렇게 나눴다. 장기투숙객들이 여자방, 남자방에 나눠 살고, 처음 오는 사람이나 단기로 머무는 손님의 경우를 배려해서 손님방에 머물 수 있도록 했다. 손님방은 단기투숙객들이 없을 때는 장기투숙객들이 혼자, 커플끼리, 모임끼리 같이 쓰는 다목적방으로 활용했다.

집은 전세 1억2,000만원이었는데, 두 사람이 살던 집의 전세보증금 4,000만원과 대출금 8,000만원으로 계약했다. 8,000만원에 대한 이자가 40만원이었는데, 여기에 공과금 10~20만원까지 해

서 60여만원을 모든 주인/손님이 자율적으로 나누어내기로 했다. 보증금은 당연히 자기 집에 묻어두는 것이므로, 두 사람의 출자금에 대한 보상은 하지 않고, 똑같은 기준의 분담금을 내기로 했다. 첫 한 달 동안의 투숙객 수를 대략 계산해봤다. 한 사람당 2,000원을 내면 약간 부족하지만 조금 더 내는 사람이 있다면 적자가 되지는 않을 것 같았다. 모두가 주인이므로 모두가 돈을 내기로 했다. 마찬가지로 모두가 주인이므로 집으로 돈 벌지는 말자는 원칙을 정했다. 다달이 정산을 해서 흑자가 되면 그냥 나중을 위해 쌓아놓고, 적자가 되면 그 달에 산 사람들이 조금씩 더 분담해서 채워 넣기로 했다.

하루 2,000원, 한 달 6만원 이상의 분담금은 숙박비로 치자면 극히 낮은 금액이다. 참고로 한국의 일반 상업게스트하우스와 비교하면 약 1/10, 극빈 주거 시설인 쪽방에 비해서도 약 1/2이다. 이윤이 없고, 자본을 공유하고, 임금노동이 없고, 나눠 쓰기 때문에 가능했던 일이다.

일상적인 삶들은 각자가 백수들이었기 때문에 최대한 소비를 줄이자는 공감대가 자연스럽게 형성됐다. 거의 모든 밥을 해 먹고, 채식을 중심으로 먹고, 전기와 물을 아끼고 재사용하고, 쓰레기더미 속에서 쓸 만한 물건들을 노획하고, 이동은 자전거로 하고, 집과 동네와 뒷산에서 놀 수 있는 궁리들을 하면서 지냈다. 채소를 살 돈을 아끼려고 옥상텃밭 농사를 시작했고, 술값을 아끼려고 막걸리와 맥주를 만들어 먹었다. 물을 아끼고, 거름을 얻자고 옥상 직립 변기를 만들었다.

구성원들의 연령대는 20~30대가 대부분이지만 10대와 40~50대도 있으며, 성별은 거의 항상 남녀가 비슷한 정도였다. 각자는 분담금을 모아서 낼 뿐, 각자 자기의 일을 해서 수입을 얻었다. 낮은 빈집의 생활비 덕에, 수입이 변변치 않은 백수, 활동가, 상

경한 학생, 여행자 등이 많았고, 정규직들도 일을 쉽게 그만두고 같이 놀기를 선택하곤 했다. 커플이 같이 살기도 하고 생기기도 하고 아기와 같이 살기도 했다. 길에서 살던 고양이들도 여러 마리가 들어와서 세 마리는 일찍이 정착해서 지금까지 살고 있고, 누군가 양육비를 주며 맡겼던 개와 음식물쓰레기를 먹여주던 지렁이들도 함께 사는 식구였다.

빈마을의 형성

누구라도 들어올 수 있고, 누구라도 주인이기에, 처음 들어올 때도 누군가에게 허락을 받거나, 누구도 다른 주인들이 들어오는 것을 막을 수는 없었다. 따라서 정원이 정해져있지 않고, 좁아도 들어오고 싶은 사람이 있으면 들어오고, 살 수 있을 때까지는 살아본다는 것이 기본이었다. 그렇게 8개월이 지나자 10명이 넘는 장기투숙객들이 살게 되었다. 손님방은 물론 거실에서도 장기투숙객들이 살게 되면서, 단기 손님을 받는 일이 어려워졌다. 빈집이 팍 차버렸다. 빈집이 더 이상 빈집이 아니게 되었다.

더 이상의 손님, 더 이상의 주인을 받지 않을 것인가? 아니면 집을 더 늘릴 것인가? 논의 끝에 우리는 2,000만원을 더 대출받아서 새 집을 구하기로 했다. 사람이 더 올 수 없으면 빈집이 아니기 때문이고, 먼저 온 주인만 주인이 아니기 때문이었다. 결국 빈집을 유지하기 위해서는 빈집을 확장하지 않으면 안 되었던 것이다. 그래서 새 집을 구하기 시작했는데, 살림집을 구하느니 방이 딸린 가게에서 장사하면서 사는 게 낫다는 부동산 주인의 제안으로 아예 가게를 구해 버릴까하는 제안도 나오기도 했다. 하지만 더 많은 사람들이 사는 것이 중요하다고 판단했다. 그러나 이때부터 빈 가게에 대한 꿈은 부풀기 시작했다.

첫 번째 빈집과 5분도 안 걸리는 동네에 두 번째 빈집을 계약했다. 이번에는 보증금이 부족했기 때문에 전셋집이 아니라 월세 집을 구할 수밖에 없었다. 새로 구한 집은 이전 집보다 더 오래 되고 방도 작았지만, 월세와 이자를 더하면 이전 집보다 월주거비가 더 비쌌다. 새 집에는 커플들이 사는 방을 만들자는 제안이 있었지만, 커플들이 살면 아무래도 접근성이 떨어진다는 의견이 더 강했다. 월세가 부담이 됐는데, 독립다큐멘터리를 만드는 그룹이 결합해서 방 하나를 쓰고, 첫 번째 집과 재정을 통합해서 운영하기로 했다. 집이 두 개가 되면서 언덕 아래 첫 번째 집을 아랫집, 두 번째 집을 윗집이라고 불렀다.

그리고 석 달이 안 돼서, 세 번째 집을 시작했다. 세 번째 집은 빈집 사람들과 친하고 종종 놀러오던 세 명의 친구들이 돈을 모아 근처에 집을 구하기로 하면서 시작했다. 이 집은 커플이 한 방을 쓰기로 결정하고, 나머지 한 명도 곧 커플과 같이 살기로 하면서 두 커플이 두 개의 방을 쓰고, 하나의 큰 방을 공부방 또는 작업실로 개방해서 썼다. 아랫집과 윗집 사이에 있어서 옆집이라고 불리었다. 이 집은 전셋집으로 재정적으로도 독립적으로 운영됐고 운영도 독특한 점이 있었다. 이 집이 생긴 것은 빈집과는 직접적인 관련은 없었기 때문에 빈집처럼 운영할 것인지는 분명하지 않았지만, 기본적인 취지에는 공감하고 또 개인적으로 친한 친구들이었기 때문에, 빈집이라고 스스로 불리기에 주저하지 않았다.

연이어 한 달이 안돼서, 네 번째 빈집이 생겼다. 이 집은 원래 같은 동네 인근의 이주노동자와 이주백수들이 살던 아주 오래된 낡은 집이었다. 방이 4개인데도 엄청 싸서 각각 독방을 썼다. 두 명이 돈을 모아서 전세금을 내고, 한 두 명이 더 살곤 했었는데, 아주 개방적이고 자유분방한 분위기여서 어느 정도는 이미 빈집 같은 집이었다. 여기에서는 주로 영어를 쓰면서 미국, 캐나다, 네

팔, 콜롬비아, 스리랑카 등 다양한 이주민들과 내국인들도 거쳐 갔다. 그런데 그 중 한 명이 이사를 가면서 보증금을 돌려받아야만 했고, 그러기 위해서는 어찌면 집을 빼고 흩어져야 할 수도 있는 상황이 생겼다. 이 때 윗집에 살던 한 친구가 보증금을 빌려줘서, 그 돈을 나가는 친구에게 주고 재계약을 할 수 있었다. 그리고는 자연스럽게 빈집 사람들도 자유롭게 오가고 독방을 쓰고 싶은 친구들이 이사 가기도 하는 집이 되었다. 집 이름은 원래 계약자의 이름을 따서 낙산재라고 불렀는데, 빈집이 되면서 가파른집으로 바뀌었다.

이로써 빈집을 시작한지 대략 1년 만에 집은 네 채로 늘었고, 장기투숙객도 20명을 넘어섰다. 누구도 예상하지 못했던 빠른 확장이었다. 그래서 각 집별 회의 외에도 모두가 모이는 마을회의를 한 달에 한 번씩 열기로 했다. 빈마을의 시작이었다.

그 이후에도 친구가 잠시 비어있는 집을 빈집 사람들에게 쓰라고 해서 석 달 정도 세 사람이 살았던 참길음집도 있었다. 텃밭 주말 농사를 지으면서, 밭 근처에서 본격적으로 농사를 지으면서 살고 싶어 한 네 명이 의기투합하여 서울 외곽에 집을 구했다. 이름 하여 빈농집. 커플이 독립하면서 구한 작은 집이지만 곧 다시 사람들이 들어오면서 빈집화된 앞집. 고급 전세 원룸에서 살던 친구가 같은 돈으로 방 두 개짜리 집을 구해서 이사 오면서 작은 방을 독방으로 쓰고 큰 방에 장기투숙객을 받으면서 생김하늘집 등. 각각의 집들이 제각각의 방식으로 만들어지고, 운영되고 또 제각각의 이유로 없어졌다. 하지만 그 와중에도 빈마을은 계속되면서 한동안 집 4~5개, 장기투숙객 20~30명 정도의 규모가 유지됐다. 함께 사는 사람들이 많아지면서, 각종 사건과 사고, 놀이와 작업, 모임과 동아리, 우정과 애정, 오해와 갈등이 자연스럽게 많아졌다.

사실 빈집이라고는 하지만 빈집은 정의된 바가 없다. 각자가 주인이고 각자가 자신의 집에서 살 뿐이다. 다만 다른 사람들과 함께, 그리고 새로운 사람들을 받아들이면서, 각각의 빈집은 다른 사람들이 다르게 살아가는 다양한 형태의 주거공동체와 그 공동체들의 관계망인 셈이다. 각각의 공동체들은 여러 경험들 속에서 탄생과 소멸을 반복하고 있는데, 그것이 반복될 수 있었던 것은 사람들의 이동과 더불어 재정적으로 지원을 하는 여러 공동체들의 공동체가 있었기 때문이다.

빈마을금고 - 우주(宇宙)살림협동조합 빈고

집이 여러 개가 되면서 다소 복잡한 문제들이 생기기 시작했다. 우선은 한 집에 모두 모여 살 때는 문제되지 않았던 것이 공간적으로 분리되면서 차이가 두드러지기 시작했다. 집은 구조적으로 같이 사는 사람들을 가족 같은 분위기로 만들어준다. 하지만 자주 볼 수 없는 다른 집에 사는 사람과 그런 관계를 유지하기란 쉽지 않다. 각 집별 차이는 때로는 갈등으로 드러나기도 했다. 마을회의에서는 각 집별 재정을 통합하기도 하고 분리하기도 했으며, 사람들이 집을 옮기기도 하고, 집별 역할을 조정하기도 하는 등의 여러 시행착오를 거쳤다. 마을회의가 너무 길어지고 과열되어서 전체가 모이는 자리는 소식을 나누고 파티를 하는 마을잔치와 집에서 한두명씩 나와서 회의를 하는 집사회의로 나뉘었다.

재정문제는 좀 더 복잡해졌다. 보증금은 집 계약과 묶여 있어서 계약자를 비롯한 소수가 내고 있었고, 그에 따른 형평성과 채무감의 문제가 제기되기도 했다. 어떤 집은 전셋집이어서 분담금이 낮지만 어떤 집은 월세집이거나 장기투숙객들이 줄어서 분담금이 높아지기도 했다. 그런데 사람은 보증금과 무관하게 이동할

수 있어서 계산이 복잡해졌다. 또 보증금을 냈다가 나가는 경우에는 돈을 돌려줘야 하기도 했다. 여러 가지로 곤란하고 민감한 상황들이 종종 발생했다.

특히 아랫집의 2년 계약 만료일이 다가오면서 이 집을 재계약할 것인지 말 것인지, 하면 누가 계약을 하고 보증금을 낼 것인지에 대한 논의와 논쟁이 시작되면서 상황은 복잡해졌다. 빈집은 모두가 주인인 공유지처럼 보였고 다들 그렇게 살았지만, 누군가는 돈을 내고 누군가는 계약에 책임을 지는 보통의 사유지라는 사실이 부상한 셈이다. 책임감과 부담감, 가진 돈의 차이, 권력의 차이, 집의 차이, 욕망의 차이가 예민하게 불거졌다. 재계약과 관련된 긴 논쟁에서 다들 지쳐갔고 갈등이 커졌고 결국은 합의하지 못했다. 그러나 그 외중에 집주인이 계약문제를 제기하지 않아서 계약은 자동연장되었다.

잠시 진정 국면을 거친 후에, 마을잔치에서 제비뽑기를 통해서 전체 집의 구성원들이 완전히 집을 바꾸는 결정을 내렸다. 그리고 이로써 완전히 뒤섞여 버린 집과 보증금의 소유권 문제는 극적으로 긴 논의 끝에 마을금고를 만들고 여기에서 일괄관리하고 모든 사람들의 지속적인 출자금을 모으고, 이를 각 집 보증금으로 대출하며, 각 집별 분담금은 대체로 균등하게 조정하기로 했다. 출자금의 액수는 다르지만 모두가 주인으로서 권리는 같은 우주살림협동조합 빈고의 탄생이었다. 이로써 모든 사람은 출자를 할 수 있고, 그에 따른 배당을 받으며, 또 빌렸던 돈을 먼저 갚아서 이자지출을 줄이고, 출자금을 집계약과 무관하게 회수할 수도 있고, 경우 따라서 소액대출도 받을 수 있는 상호부조가 가능해지는 등 작은 은행의 역할을 할 수 있었다.

빈고의 성립 이후에도 사람들은 들어오기도 하고 나가기도 하며, 집들의 계약과 해지는 계속되었지만 재정적으로는 큰 무리

없이 유연하게 대처할 수 있었다. 구성원의 재배치도 조정위원회를 구성해서 진행한 2차 재배치와 집별 테마를 구성해서 나눈 3차 재배치가 이루어지기도 했다. 다만 초기에 집들을 계약했던 고액출자자들이 이사를 가고, 이후로 들어온 사람들은 그 정도의 보증금도 갖고 있지 않은 경우가 많았기 때문에 소액출자자가 늘었음에도 불구하고 전체 출자금은 오히려 감소했다. 전셋집을 유지할 수는 없었고, 대신 월세 집으로 여러 집을 계약하면서, 분담금은 지속적으로 올라갔지만 더 많은 사람들이 살 수 있게 되어서 현재는 약 40여명이 살고 있다. 이렇게 생겨난 집들의 이름이 해방채, 계단집, 작은집, 살림집, 구름집, 마실집 등이다. 빈집은 아니지만 함께하는 공동체들의 공간에도 대출을 할 수 있었는데, 그 공동체들이 만행, 카페해방촌, 공룡, 해방촌연구소, 수유너머R이다. 현재 출자금과 차입금을 합친 빈고의 총자산은 2억원이며, 90% 정도를 집 5개를 포함한 총 10개 공간에 보증금으로, 나머지 10%를 개인과 마을사업에 대출하고 있다. 참고로 2억원은 서울에서 한 가족이 사는 아파트 한 채의 전세 보증금 정도에 불과한 돈이다. 조합원은 빈집에 살았던 사람들과 빈집과 빈고를 지지하는 사람들을 포함해서 120여명 정도다.

빈집이 자본으로 집을 구하고 집을 공유했다면, 빈고는 자본을 공유함으로써 새로운 집이 만들어지게 한다. 빈고는 자기 자본을 축적해서 자기 집에 투자해서 점점 더 비싼 집을 갖기 위해 경쟁하는 방식이 아니라, 자발적인 출자를 통해서 공동의 자본을 형성하고, 공동의 공간을 구해서 함께 살아가면서, 새로운 사람들을 더 불러 모으는 방식을 선택하는 셈이다. 빈집의 경험이 자본의 흐름과 삶의 전략의 전환을 가져온 것이다.

마을의 재발견 - 해방촌 빈가게

빈집 사람들은 각자가 가진 다양한 재능을 발휘하여 수많은 일과 놀이들을 벌여왔다. 이를 통해서 소득수준과 소비수준과는 비교할 수도 없는 풍요로움을 누리곤 했다. 하지만 최소한의 수입을 위해서 아르바이트를 비롯한 임금노동을 하지 않으면 안됐다. 자연스럽게 우리가 집에서 하는 작업들을 마을로 확대하고, 거기서 적더라도 조금의 수입을 얻을 수 없을까 하는 궁리를 하게 됐다. 그렇게 6명이 의기투합해서 동네에 작은 점포를 구했다. 빈고에서 보증금은 대출받고, 인테리어와 설비에 필요한 비용은 조금씩 출자해서 모았다. 각자가 하고 싶은 것은 조금씩 달랐지만, 동네 작은 1층 가게공간을 활용해서 할 수 있는 일은 다해보자고 덤벼들었다. 기본적으로 낮에는 카페, 저녁에는 술집이었지만, 한편에는 공동구매를 할 수 있는 생협코너와 재활용공간을 두었다. 집에서 할 수 없었던 각종 모임과 공연, 장터도 함께 했다.

동네에서 가게를 시작하면서 집이 아닌 지역에서 살아가는 것에 대해 생각하게 되었다. 빈집들이 주로 있었던 지역 해방촌은 서울의 한 북판 남산 아래 있는 마을이다. 1945년 해방 이후로 북에서 내려온 사람들과 지역에서 올라온 빈민들이 자생적으로 만든 판자촌이었던 이 마을은 집값이 싸다는 것 말고는 빈집 사람들에게 큰 의미는 없었다. 집들이 늘어나면서 빈집들 간의 관계는 마을이라는 공간에서 이루어지게 되었고, 가게를 통해서 새롭게 형성된 마을 사람들과의 관계들로 인해서 해방촌이라는 마을을 재발견하게 되었다.

하지만 가게는 결코 쉽지 않았다. 기본적으로는 쇠락한 마을에서 소자본으로 장사를 해서 충분한 수입을 얻는 것은, 장사만을 목적으로 해도 어려운 것이었다. 더군다나 사업 경험이 없는 아마추어들이 그것도 서로 싸우고 조율하면서 잡다하게 만들어서는 어렵없는 일이었다. 결국 이러한 스트레스는 함께 일하는 사람들의 신뢰와 협력도 위협했고, 생활도 어려워진 탓에 하나 둘 떠날

수밖에 없었다. 그래서 첫 번째 가게는 마지막 남은 사람들이 포기하면서 그만 문을 닫게 되었다. 그러나 그즈음에 동네 중심지에 더 큰 가게가 나왔고, 또다시 몇 사람이 홀린 듯 이전했다. 컨셉은 비슷한 협동조합이지만, 이번에는 좀 더 다수의 조합원을 모으고, 빈마을 보다도 해방촌 주민들과 함께할 수 있는 것들을 찾아보고자 한다. 여전히 장사는 어렵다. 하지만 지금도 여러 가지 활로를 찾아서 새로운 모색들을 하고 있다.

빈집은 무엇이었을까?

빈집은 누구나 비용을 내고 올 수 있다는 점에서 게스트하우스다. 실제로 여행을 갔을 때 묵는 도미토리 게스트하우스처럼 낯선 사람들이 서로 만나고 또 헤어지는 장소다. 하지만 사장도 노동자도 서비스도 없이 모두가 동등한 주인이자 손님이라는 점에서 공동체와 유사하다.

또한 빈집은 분명 삶의 많은 것들을 공유하는 공동체다. 하지만 어떤 동일한 가치로 모인 사람들도 아니고 가입과 탈퇴가 자유롭고 구성원의 변화가 심해서 공동체라고 말하기 어려울 때가 많다. 오늘 규칙을 만들어도 내일이면 구성원이 변해있다. 변화가 심하고 서로 바쁠 때는 단지 주거공간을 공유하는 사람들일 때도 많다.

그렇다고 빈집이 단지 주거공간을 같이 쓰는 셰어하우스 같은 형태의 공동주거나 하면 그렇지도 않다. 보통의 공동주거는 보증금과 월세를 정확히 나누어내고 자기 자본은 명확하게 하는데 비해서 빈집은 자본을 공유하기 때문이다. 보통 자본은 가족끼리만 공유하는 것이기에 빈집은 집 식구들과 또 빈고를 통해서 자본을 공유하는 가족이라고 할 수도 있을 것이다. 그러나 빈집은 극단

적인 개방성으로 인해 누구에게도 열려있다. 누가 처음 오더라도 집과 자본을 공유한다. 굳이 말하자면 만인을 가족으로 받아들이는 셈이다. 물론 현재는 집마다 개방성의 정도와 방식은 다르지만, 가입과 탈퇴가 자유롭고, 새로 오는 사람을 환대하는 윤리와 경제적인 시스템은 지속되고 있다.

한편 빈집은 도심에서 최소의 비용으로 살아갈 수 있는 극빈자들의 주거시설이기도 하다. 하지만 빈집 사람들은 국가나 기업, 부자 등 누구에게도 의존하지 않고 지원받지도 규제받지도 않는다. 또 비용은 최소이고 많은 경우 수입도 최하위에 있지만 꽤나 풍요로운 삶의 질을 누린다. 오히려 빈고는 아직 빈집에 살지 않는 사람들을 위해 잉여금의 일부를 기부하기도 한다.

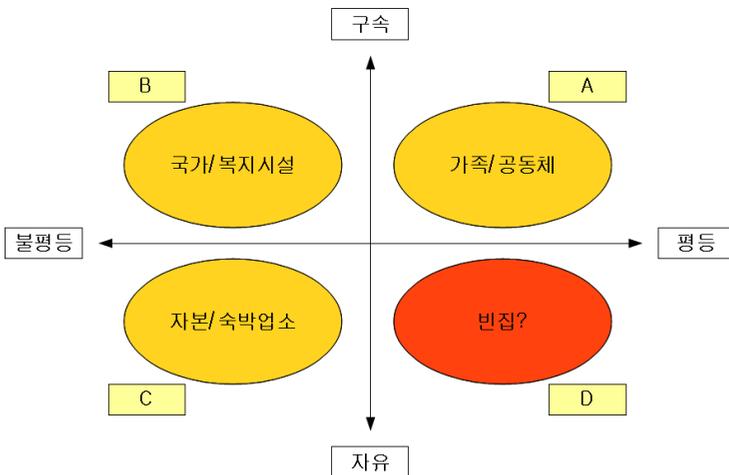
또 혹자는 빈집을 주거운동 또는 빈민운동 또는 생태운동, 사회운동 단체로 바라보기도 한다. 하지만 빈집의 구성원이 외부에서 활동을 하기도 하고 빈집 안에서 그 활동이 이어지기도 하지만, 빈집 자체는 그저 살아가는 공간이다. 여기서의 운동은 대안과 미래를 지금 여기서 살아가는 것이다.

물론 현실에서 빈집은 계속해서 변화하고 구성원들에 따라서 게스트하우스, 공동체, 가족, 공동주거, 극빈주거시설, 운동단체 등 여러 모습으로 변화하기도 한다. 그래서 빈집 사람들은 끊임 없이 빈집이 무엇인지를 되묻곤 한다. 그리고 그러한 빈집들이 모여 있는 빈마을은 더 큰 수수께끼다.

다른 생각을 하는 사람들이 함께 살아간다? 처음만난 사람과 가족으로 함께 산다? 사장, 노동자, 소비자가 아니라 모두가 주인이다? 1,000만원을 출자한 사람과 1만원을 출자한 사람이 같은 권한을 갖는다? 오래 살던 사람과 처음 온 사람이 같은 권한을 갖는다? 분명 이상하고 말이 안 되는 얘기일 것이다. 이런 집이 실재한다는 것은 아마도 거짓말일 것이다. 그러나 이러한 다소

이상하고 어이없는 설정이 빈집과 빈마을의 지금 모습을 만들어 온 것만은 틀림없다.

최근에서야 우리는 이러한 설정을 가라타니 고진의 <세계공화국으로>에서 나오는 도식을 빌려 이렇게 정리해 보기도 했다. A(가족/공동체)도, B(국가/복지시설)도, C(자본/숙박업소)도 아닌 공동주거의 방식으로서의 빈집. 빈집은 각 집과 구성원과 시기에 따라서 A, B, C 중 어느 하나의 형태가 주로 드러날 때도 있다. 그것은 빈집의 구성원이 빈집을 어떻게 생각하고 관계하는가에 따라 다르게 드러나고 또 변하기도 한다. 그러나 분명한 것은 A, B, C 각각의 형태로 고정된다면 그것은 아마도 빈집이라고 얘기할 필요가 없을 것이라는 점이다. 결국 빈집은 A, B, C의 성격이 혼재해 있으면서도, 각각을 구성하는 원리를 넘어서는 어떠한 실천들이 벌어지고 있는 집이라고 할 수 있지 않을까?



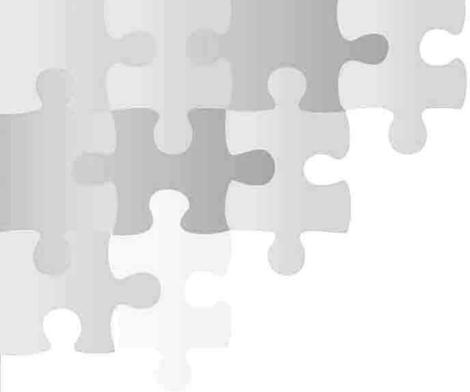
	형태	위험요소	반대	극복방안	구체적인 실천들
A	가족/공동체	폐쇄, 고립	가족주의	환대	주인/손님맞이, 놀러가기, 마을잔치, 집바꾸기
B	국가/복지시설	통제, 방관	권위주의	자치	집회의, 살림살이, 공동계약, 동아리, 마을활동
C	자본/숙박업소	독점, 경쟁	자본주의	공유	선물, 출자, 상호부조, 협동조합 빈고
D	빈집?				

아마도 빈집과 빈마을이 무엇인가는 질문과 궁금증만으로는 알 수 없을 것이다. 그것은 실제로 빈집과 빈마을에 접속해서 어떤 삶을 살아가느냐에 따라 사후적으로만 알 수 있을 것이다. 빈집이 궁금하다면 당신이 직접 접속하길 바란다. 빈집은 언제나 당신을 환영한다. 또 당신은 언제나 자신의 자리에서 빈집을 만들 수 있다. 국가와 자본과 공동체를 넘어서 우리가 함께 자치, 공유, 환대할 수 있다면 우리는 이미 지구라는 커다란 집의 한 식구가 아니겠는가?

빈집은 지금 또 한 번의 공유, 또 한 번의 도약을 시도하고 있다. 자본 수익을 혈연가족을 넘어 불특정다수의 식구들 모두와 함께 공유했던 빈집이 첫 번째, 자본 수익을 자기 집을 넘어 빈마을의 다른 집들과 함께 공유했던 빈마을금고가 두 번째라면, 세 번째는 자본 수익을 만인과 전면적으로 공유하는 것, 자기와 자기 집에 돌아오는 자본 수익에 대한 전면적인 공유이다. 우리는 돈을 최대한 공유하고 이를 통해서 함께 살아갈 식구와 친구를 얻는다. 그렇게 함께 살아가는 것이 우리가 지금까지 살아올 수 있었던 힘이자 비결이다. 이것은 전혀 비유나 상징이 아니다. 자본을 공유함으로써 새로운 식구들을 맞이하지 않았다면 빈집이 가능했을까? 새로운 집들을 만들어내지 않았다면 각각의 집들과 빈마을은 유지조차 불가능했을 것이다. 우리는 계속 이렇게 살아

갈 것이다. 그리고 이렇게 살아가는 것에 동의하는 모든 사람들과 모든 공동체들과 자치, 공유, 환대하며 살아갈 것이다. 개인들이 자신의 삶과 자원을 공유함으로써 공동체를 만들고, 또 이렇게 만들어진 다수의 공동체들이 다시 연대하고 공유하며 공동체들의 공동체를 만든다. 빈고는 지금 '공동체금고들의 연대체로서의 공동체은행'으로 거듭나는 또 한 번의 시도를 준비 중이다. 이 역시 우리끼리 할 수 있을 거라고 생각하지는 않는다. 같이 하자.

도시와빈곤



‘거주’공간이 아닌 ‘성장’의 공간을
제공하는 [woozoo]

김정현 (PJT OK 대표)

1. 대학생 주거문제를 바라보는 다른 관점

“한 학기 대학 등록금 360만원, 교통비·식비·통신비 등 한 달 생활비 85만원. 그 중에서 차지하는 43만원의 주거비. 생활비의 50%나 차지하고 있는 주거비의 부담”

기사로만 접하는 이야기가 아닌 실제 대학생이자 PJT OK의 공동창업자 중 한 명의 경험담이다. 그는 부산출신으로 서울에서 주거문제를 겪고 있는 실제 당사자이다. 그가 1년 동안 서울에서 대학을 다니기 위해 필요한 금전적 비용은 약 2,500만원. 등록금은 부모님에게 손 벌리고 있고, 생활비는 직접 벌어서 생활을 하고 있다.

그의 이야기를 들어보면 언론을 통해 접하는 주거문제를 보다 실감할 수 있다. 그는 2008년 대학입학을 위해 처음으로 상경했다. 불행히도 기숙사 추천에서 떨어졌고 월 38만원을 주는 하숙 집을 첫 주거지로 선택했다. 그가 살았던 하숙방은 3~4평쯤 되는 반지하의 조그마한 방이었고, 햇빛도 잘 들지 않으며 환기도 잘 되지 않는 방에서 한 학기를 보냈다. 그는 가족으로부터 독립해 하숙방에서 살아가면서 삶의 질이 점점 나빠지는 것을 경험했고, 결국 보증금 500만원에 월세 43만원짜리 원룸으로 금전적인 비용을 감수하고 더 나은 환경을 위해 이사를 했다.

위와 같은 사례가 주거문제를 겪고 있는 대학생 전체에게 일반화하기에는 무리가 있을지도 모른다. 사실 대학생 주거문제의 심각성을 이해하는 가장 효과적인 방법은 설문지를 통해 통계를 내는 것이지만, PJT OK은 주거문제를 겪는 이들을 직접 만나 그들의 이야기를 들어보았다. 주거문제를 겪고 있는 대학생들이 당사자의 입장에서 이 문제를 어떻게 생각하는지 물었고, 실제 대학생 주거문제의 핵심이 무엇인지 알 수 있었다. PJT OK이 파

약한 대학생 주거문제는 아래의 두 가지로 현 대학생 주거정책과는 관점이 다르다.

첫째, 집안의 소득수준과 관계없이 부모로부터 독립해 살아가는 대학생들의 주거문제는 정도의 차이가 있을지언정 대학생 모두가 심각하게 고민하는 사회문제라는 것이다. 계층의 구분 없이 자신이 지불하고 있는 주거비에 합당한 환경에서 거주하고 있는지 끊임없이 고민하고 있다. 의외로 대학생은 한 달에 지불해야 하는 주거비보다 현재 살고 있는 주거공간의 질적인 면에 더 민감하게 반응하기도 했다. 이와 같이 주거문제를 겪고 있는 대학생들은 단순히 돈 문제가 아니라 금전적 비용과 주거환경의 질적인 면에서 오는 딜레마에서 모두 소외계층이라 말할 수 있다.

둘째, 대학생들의 거주공간이 집이 가지는 본래의 의미를 상실하고 있다는 것이다. 대학생 주거문제를 겪기 전 대학생들은 가족과 함께 사는 집에서 부모님에게 지식을 배웠고, 자신의 미래를 꿈꿨으며, 그 꿈을 이루기 위해 노력했다. 그곳은 단순한 '거주'공간을 넘어 '성장'의 공간이었다. 하지만 더 많은 것을 알아가고 자아성장을 위해 대학을 진학한 지금, '성장'의 공간이 되어야 할 집은 잠을 자는 공간 그 이상, 그이하도 아닌 게 되었다. 집이 가지는 본래의 의미들이 퇴색되어가고 있다.

이러한 두 가지 문제점을 PJT OK 공동창업자의 사례에 적용시켜보면 대학생 주거문제가 단순히 저렴한 비용의 주거공간 공급이 핵심이 아니라는 것을 알 수 있다. 그가 주거비 부담을 줄이고자 했으면 월세 38만원의 하숙방에서 보증금 500만원에 월세 43만원의 원룸으로 옮기지 않았을 것이며, 그에게 집이 본래의 의미를 가졌다면 그는 더 오랜 시간을 그 공간에서 지내며 유형적, 무형적 가치를 창출하기 위해 노력했을 것이다.

대학생 주거문제에 대한 대안으로 많은 이들이 저렴한 주거비

의 거주공간을 늘려가는 것에 중점적으로 의미를 부여하고 있다. LH공사나 SH공사가 진행하고 있는 대학생 주거정책이 그리하며, 대학교 기숙사 정책도 그러하다. 하지만 현재 우리가 겪고 있는 대학생 주거문제는 단순히 거주공간의 공급을 늘리고 주거비를 낮추는 것이 아니라 대학생이 독립해서 살아가는 본래의 의미에 초점을 맞출 필요가 있다. 대학생들이 왜 독립을 하게 되었는지, 독립을 해서 무엇을 얻고자 하는지, 이에 따라 수반되는 여러 가지 이슈들에 대한 총체적인 대안이 제시되어야 한다. 이러한 문제의식 속에서 대학생 주거정책의 대안을 제시해보고자 PJT OK은 [woozoo]프로젝트를 진행하고 있다. [woozoo]를 소개하기 전에 먼저 주거문제에 대한 이슈를 ‘거주’공간이 아닌 ‘성장’공간으로 풀어내고 있는 일본의 사례를 하나 소개하도록 한다.

2. 일본의 [토키와장 프로젝트]를 통해 살펴보는 ‘성장’의 공간

일본의 NPO(비영리법인) 뉴베리가 진행하는 [토키와장 프로젝트]는 한국이 겪고 있는 대학생 주거문제에 많은 시사점을 던져주고 있다. 뉴베리는 일본의 유명한 사회적 기업가 야마모토 시게루가 설립한 일본의 청년문제를 주로 다루는 사회적 기업이다. 뉴베리가 2006년 8월부터 시작한 [토키와장 프로젝트]는 도쿄 도 내 민가를 빌려 낮은 월세로 만화가를 지망하는 지방 출신 청년에게 주거공간을 제공하고 그들의 에이전트가 되어 프로 만화가, 출판사 등과 교류 및 네트워크 형성에 도움을 주어 성장할 수 있는 기회를 제공하고 있다.



〈그림 1〉 토키와장 프로젝트

2013년인 지금 뉴베리는 4~5명이 거주하는 주택의 토키와장 21개소를 운영 중이며, 토키와장에 거주하는 만화가 지망생 청년은 같은 지역 내에서 같은 조건으로 사는 경우보다 연간 43만엔의 비용 부담을 덜고 있다. 또한, 만화가 지망생, 프로 만화가, 출판사와의 교류 속에서 만화가가 되기 위한 발판을 하나하나씩 밟아가고 있는 중이다. [토키와장 프로젝트]는 청년들이 독립하게 된 배경, 목표로 하는 바에 대한 명확한 이해를 바탕으로 단순히 '거주'공간이 아니라 '성장'의 공간에 초점을 맞추고 있다. 토키와장의 경우 '성장'의 공간을 지원하기 위해 주거비와 주거환경의 딜레마에서 주거비의 하락에 더 큰 비중을 두었지만, '성장'을 돕기 위한 여러 가지 방안들이 오히려 단점을 덮을 만큼 거주자들의 만족도가 높다.

[토키와장 프로젝트]의 사례를 살펴보면 대학생 주거문제의 대안은 대학생 '성장'을 돕는 주거공간의 구성이 매우 중요하며, 이를 위한 '주거비의 하락', '주거환경의 개선'이라는 두 가지 큰 이슈들의 해결이 수반되어야 한다.

[토키와장 프로젝트]는 [woozoo]에서도 벤치마킹 모델로 많은

점이 반영되었는데, [woozoo]는 ‘주거비의 하락’, ‘주거환경의 개선’이라는 두 마리 토끼를 모두 잡는 대학생 주거문제의 대안이 되는 것을 목표로 하고 있다.

3. ‘거주’공간을 넘어 ‘성장’의 공간을 제공하는 [woozoo]



〈그림 2〉 wozoo

[woozoo]는 ‘우리들이 만들어가는 우리들의 집’이라는 의미를 가지고 주거문제를 겪고 있는 대학생에게 ‘성장’의 공간을 제공하기 위한 Social Housing Project이다. [woozoo]가 대학생 주거 문제에 접근하는 대안의 중점은 두 가지이다.

첫째, 계층의 구별 없이 대학생 주거문제를 겪고 있는 모든 대학생에게 열려있는 대안이 되는 것

둘째, 주거비의 하락과 주거환경의 질적 개선이라는 두 가지 토끼를 모두 잡는 동시에, 단순한 ‘거주’공간을 넘어 ‘성장’의 공간을 제공하는 것

이 두 가지를 달성하기 위해 [woozoo]가 선택한 대안은 외국

에서 접할 수 있는 “쉐어하우스”를 한국의 대학생에 맞게 재해석한 한국형 쉐어하우스이다. “쉐어하우스”는 주택에서 개인공간을 제외한 화장실, 거실, 부엌 등 공용공간을 함께 사용하며 살아가는 주거형태를 의미한다. ‘방’이라는 공간에서 살아가는 것이 아니라 ‘집’이라는 공간에서 여러 명이 부대끼며 살아가는 것이 “쉐어하우스”이다. [woozoo]는 방이 아닌 집을 임대하여 실내 리노베이션을 거쳐 대학생에게 재임대를 진행하고 있다. 대학생이 주거비 중에서 가장 큰 어려움을 겪는 보증금의 부담감을 PJT OK 측에서 감수하고, 월세를 저렴하게 낮춤과 동시에 달마다 지불하는 광열비를 여러 명이 나눠 부담하는 방법으로 ‘주거비의 하락’을 유도하였다. 또한, 실내 리노베이션을 통해 누구나 살고 싶어지는 집이 되도록 주거환경의 질적 측면을 개선하고 있다. [토키와장 프로젝트]와는 달리 [woozoo]는 ‘주거비 하락’, ‘주거환경의 질적 개선’의 딜레마를 동시에 해결할 수 있었다.



〈그림 3〉 wozoo 1호점

[woozoo] 1호점은 실제로 종로구 권농동의 한옥독채를 창업가를 꿈꾸는 대학생이라는 컨셉으로 리노베이션 작업을 거쳐 2월말에 대

학생 3명이 입주할 예정이다. [woozoo]는 지점별로 대상자와 대상자에 따른 리노베이션 컨셉을 구상하여 지점을 개설하고 있다. 1호점의 경우 대상자를 ‘창업가를 꿈꾸는 대학생’으로 선발하였는데, 창업가를 위한 공간적 특성을 고려하여 공용공간을 사무공간으로 활용할 수 있도록 넓은 테이블, 모니터, 칠판 등을 배치하였다. 앞으로 생겨날 미술가, 건축가 등을 위한 지점에서는 해당 대상자들의 특성을 고려하여 공간 구성이 이루어질 예정이다.

또한, 지점별로 무선인터넷, 주택보안서비스(세콤, 텔레캠 등), 수도세 지원, 가구 및 전자제품 구비가 기본 서비스로 제공되며, 선택에 따라 이사지원, 세스코, 가사도우미, 반찬배달, 멘토링 서비스가 제공될 예정이다.

[woozoo]가 대상자를 선정하고, 대상자에 대한 특성을 고려하여 지점을 개설하며, 다양한 서비스를 제공하는 가장 큰 이유는 대학생에게 집이 가지는 본래의 의미를 되찾아주기 위함이다. PJT OK이 생각하는 대학생에게 집이 주는 의미는 앞서 말한 바와 같이 바로 ‘성장’이다. “쉐어하우스”라는 거주형태를 대안으로 선택한 것도 바라보는 꿈이 비슷한 구성원들이 한 집에 모여, 그들에게 필요한 물리적 공간과 서비스를 제공하며, 상호간 교류할 수 있는 기회를 늘리면 개인이 성장할 수 있는 발판이 될 수 있으리라 생각했기 때문이다. 한국형 쉐어하우스를 통해 ‘거주’공간을 넘어 ‘성장’의 공간을 제공하고 있는 것이다. 그리고 이러한 공간들은 계층을 나누지 않고 주거문제를 겪고 있는 모든 대학생을 대상으로 진행되고 있다.

4. 대학생 주거정책의 앞으로의 과제

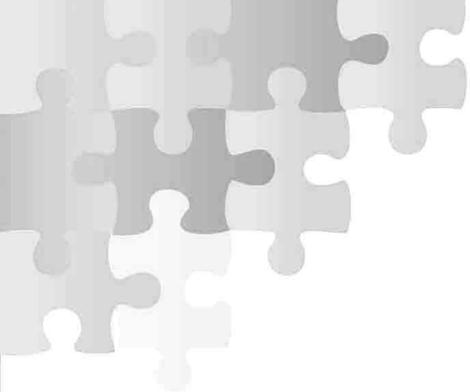
기존의 대학생 주거정책은 ‘공급’에 초점을 맞추어 이루어지고

있다. LH공사는 대학생을 대상으로 전세금을 지원하는 사업을 하고 있지만, 대학생의 입장에서 필요한 공간과 서비스에 대한 고민을 하고 있지는 않다. SH공사는 기숙사, 다세대 주택 등 다양한 형태의 대학생 주거공간을 마련하여 저렴하게 제공하고 있지만, 이들 또한 대학생에 대한 이해가 부족해보인다. 이뿐만 아니라 대학생 주거정책의 혜택을 누리는 이들도 소득수준으로 계층이 나누어져 있어 여전히 대학생 주거문제를 경험하는 이들이 적지 않다.

앞으로 대학생 주거정책은 주거문제를 겪고 있는 대학생 전체를 대상으로 정책의 대상이 확대되어야 하고, '공급'에 초점을 맞춘 기존의 방식에서 '수요자'인 대학생이 진정 원하는 바에 대한 해결책을 줄 수 있어야 한다. [woozoo]는 '수요자'인 대학생의 입장에서 어떻게 더 나은 공간과 서비스를 저렴한 비용에 제공할 수 있을지 고민하고 있지만, [woozoo]가 주거문제를 겪고 있는 모든 대학생에게 똑같은 해결책을 제공해줄 수는 없다.

오히려 주거공간의 '공급'을 주도하고 있는 정부 정책에서 [woozoo]가 고민하고 있는 바들을 새로운 주거정책에 반영할 때 주거문제를 겪고 있는 학생들이 더 나은 삶을 누리리라 생각한다. 기존의 대안들이 주거문제를 바라보는 관점과 [woozoo]가 주거문제를 바라보는 관점은 다르지만 서로의 대안들이 같은 방향을 바라보길 기대해 본다.

도시와빈곤



2012년 네트워크 지원 사업 활동보고

도시빈민운동사 기획팀, 장수마을 대안개발연구모임,
주택개량정책포럼, 민중복지포럼, 홈리스인권지킴이,
부천사회적기업협의회, 강북의 뛰는 심장

1. 도시빈민운동사 기획팀

1) 구성 배경 및 목적

도시빈민운동사 기획단은 2009년부터 도시문제 및 빈민 문제와 관련된 공부를 진행해온 세미나팀이 중심이 되어 구성되었다. 세미나를 진행하면서 반(反)빈곤운동의 역사를 정리할 필요가 있다고 의견을 모았고 2006년 진행된 도시빈민운동사 세미나를 돌아보며 시작하게 되었다. 본 기획단의 시작은 전국노점상총연합회에서 도시빈민운동, 반-빈곤연대 활동을 했던 활동가 중 일부로 구성되었고 세미나가 진행되는 동안에는 각 분야의 활동가 및 학생 등을 중심으로 세미나가 진행되었다.

이 땅의 도시빈민들은 다양한 환경에서 억압, 차별을 당해왔고 거주지 철거에 대한 항의, 차별에 대한 저항을 시작으로 이 도시에서 살아남기 위해 지리한 싸움과 투쟁을 진행해왔다. 도시빈민운동사 기획단은 작은 밥그릇마저도 빼앗으려는 세상에 대항해 도시의 가난한 이들이 싸워 온 역사를 기록하기 위해 세미나를 기획했다. 그리고 세미나를 통해 60~70년대 도시빈민선교운동과 지역주민운동에서부터 80~90년대 이후 폭발하기 시작한 철거민, 노점상, 노숙인, 비정규직 노동자들의 운동까지 빈곤에 맞서 싸워 온 이들의 생생한 이야기들을 듣고 기록하고 고민하여 새로운 반-빈곤운동의 길을 모색하고자 아래와 같은 목표로 진행하였다.

첫 번째는 노점상, 노숙인, 철거민 운동 등 한국의 다양한 빈민운동을 오늘의 현실에서 재조명하고자 했다. 빈민운동의 주체들이 어떤 방식으로 운동을 진행해 왔는지 과거 빈민운동의 쟁점과 역사를 살피고 최근 진행되는 빈민운동과의 연결고리, 시사점을 찾아 다시금 빈민운동의 의미들을 재조명코자 했다. 두 번째는

과거 빈민운동을 진행한 활동가들의 생생한 경험과 고민을 통해 현재의 빈민운동을 되돌아보고자 했다. 과거 빈민운동 활동가들이 현장에서 겪었던 다양한 어려움 혹은 즐거움, 당시 운동의 쟁점과 대응 등 과거 활동현장을 활동가를 통해 구현해보고 현재 빈민운동 활동에 있어 시사점을 찾고자 했다. 끝으로 빈민운동에 대해 사회적으로 잘 알려지지 않은 현 상황에서, 다양한 빈민운동의 역사 및 당사자와 현장의 목소리를 담아 단행본으로 출간하는 것을 목표로 했다.

2) 주요 활동 내용

도시빈민운동사 기획단은 2011년 진행된 도시빈민운동사 세미나의 연속선상에서 2012년에 2차 세미나를 진행하였다. 2차 세미나는 약 2개월의 준비기간을 거쳐 7월 25일, 8월 1일, 8월 29일 세 차례 진행되었으며, 이외에는 세미나 정리와 후속 모임을 위한 논의를 위하여 내부 회의를 진행하였다. 세미나는 2011년과 동일하게 공개적으로 개방하여 진행했으며 도시빈민운동카페(cafe.daum.net/poor1004), 빈곤사회연대 메일링리스트, SNS 등을 통해 홍보했고 기획단 이외에 각 분야의 활동가, 학생, 연구자들이 주제별로 모여서 논의하였다.



〈그림 1〉 도시빈민운동사 기획단 활동모습

(1) 노점상운동

2011년 노점상운동 강연은 1980년대 노점상운동 결성부터 1990년대 초반까지의 상황을 살펴보고, 2012년에는 1990년대 이후 진행된 노점상운동의 역사에 대해 민주노점상전국연합 최인기 사무처장의 강연이 진행되었다. 강연은 각 시기별 주요 사건을 중심으로 노점상운동 및 반빈곤운동 전반의 상황에 대해 설명하고, 현재의 노점상 운동의 쟁점에 관해 논의했다.

(2) 철거민운동

2011년 철거민운동 강연은 전국철거민연합의 활동을 중심으로 한 철거민운동의 역사와 현황에 대해서 살펴보고, 2012년에는 현재 활동하고 있는 철거민 조직의 전신인 서울철거민협회의 결성과정 및 주요 투쟁에 관해 이태교 고문의 강연으로 진행되었다.

(3) 홈리스운동

2011년 홈리스운동 강연은 홈리스실태 및 홈리스운동 역사와 현황에 관해 살펴보고, 2012년에는 홈리스행동의 전신인 노숙인 복지와 인권을 실천하는 사람들의 결성과정과 주요 활동에 관해 문헌준 전대표의 강연이 진행되었다.

3) 평가

2차 세미나는 2011년 세미나에서 충분히 논의되지 못한 부분에 대한 자료를 보완하고자 반빈곤운동 당사자 등의 인터뷰와 부족한 부분에 대한 강연을 추가로 진행하였다. 또한 2011년 세미나 결과를 정리하여 발제문, 강연문, 관련 논문, 강연 속기록을 담은 자료집을 발간하고자 하였다. 먼저 2차 세미나는 SNS 홍보 등으

로 2011년에 비해 보다 다양한 구성원이 참석하였고, 2011년 세미나에서 논의되지 못한 부분을 보완할 수 있는 자리가 마련되었다. 그러나 기존에 자료집 발간을 위해 진행하고자 했던 작업이 원활하게 진행되지 못하였다. 강연 녹취록 작성은 끝냈으나 자료집으로 발간할 수 있는 글 정리가 진행되지 않았고, 추가 인터뷰도 한 사례만 진행되어 전 부문에서 내용적인 보완이 이루어지지 않았다. 애초 계획은 2012년 말에 2011년, 2012년 세미나의 성과를 정리하여 자료집을 발간하는 것이었으나 현재 부분적인 정리 작업만 진행된 상태이다.

4) 향후 계획

도시빈민운동사 기획단은 2013년에도 후속 모임과 활동을 이어갈 예정이다. 2011년과 2012년 세미나 결과를 정리하여 1차로 도시빈민운동사 요약, 지역주민운동사, 노점상운동사를 정리하여 웹진 형식으로 발간할 예정이다. 또한 반빈곤읽기모임을 기획하여 노동, 건강, 정치, 주거 등을 주제로 한 국내외의 빈곤에 대한 다양한 분석 및 반빈곤 대응 사례 등을 다루는 책을 읽고 빈곤에 관심 있는 여러 분야의 학생, 전문가, 활동가 등과 함께 논의를 이어갈 예정이다.

2. 장수마을 대안개발연구모임

1) 구성 배경 및 목적

장수마을(삼선4구역) 대안개발연구모임은 2004년 서울시 기본 계획에 의해 재개발예정구역으로 지정되었으나 재개발이 진행되지 않고 있던 성북구 장수마을(삼선4구역)에서 기존 재개발과는 다른 방식의 주거지정비 모델 발굴을 위해 2008년에 구성하였다. 녹색 사회연구소, 성북주거복지센터, 한국도시연구소, 주거권운동네트워크 등 단체와 활동가들의 네트워크로 시작한 연구모임은 물리적 재생에 그치지 않고 커뮤니티와 사회적경제적 재생을 포괄하는 종합적 마을재생 개념의 대안적 재개발계획을 구체화하였다.

2011년까지 활동하는 동안 주민워크숍, 마을학교 등 주민참여 프로그램, 노후주택개량과 일자리창출을 위한 마을기업 창업을 추진하였고, 행정(지자체) 설득작업을 지속적으로 진행하였다.

2008년에는 구역 현황조사, 주민워크숍 등을 통해 대안개발의 기본방향과 원칙을 정했고, 2009년에는 역사와 경관가치를 보존하면서 주민들의 다양한 처지를 고려한 점진적 주택개량과 사회적경제적 재생을 결합한 대안개발계획안을 만들어냈다. 2010부터는 대안개발계획안 내용을 구체적으로 실현하기 위해 마을학교 등 주민주도의 실행체계를 만드는 활동에 집중했다. 골목디자인교실, 집수리교실 등 마을학교 프로그램, 주민사랑방과 작은미술관 등 빈집프로젝트를 통해 점진적인 주거환경 개선의 가능성을 실험하였고, 2011년에는 마을기업 「동네목수」 창립을 계기로 주민 주도형 점진적 주택개량사업을 실질적으로 진행할 추진주체를 갖추게 되었다. 이런 과정을 거쳐 장수마을(삼선4구역)의 대안개발 모델로 점진적 마을재생을 추진하기로 주민과 성북구청의 동의를

이끌어낼 수 있었고, 2012년에는 서울시와도 본격적인 협의를 진행하게 되었다.

물리적 재생을 넘어서 사회적경제적 재생과 주민역량 강화를 병행한다는 연구모임의 추진전략은 마을기업 (주)동네목수를 통해 구체화되고 있다. (주)동네목수는 주택개량사업으로 물리적 재생을 추진하고, 주택개량사업에 주민들을 참여시킴으로써 일자리를 만들고, 빈집을 리모델링하여 카페 등 새로운 주민 일자리 공간을 만들어 사회적경제적 재생을 추진하고, 마을기업의 조직구성과 확대를 통해 주민공동체역량을 쌓아가는 선순환구조를 추구했다. (주)동네목수의 주택개량활동이 성과를 보이면서 성북구와 서울시도 공공지원을 통한 물리적환경개선의 가능성에 대해 어느 정도 신뢰를 갖게 되었고, 대안모델 추진을 서두르기에 이르렀다.

행정과의 관계가 진전된 것은 대안개발연구모임이 추구해 온 가치를 사회적으로 확산할 기회이기도 하지만, 현실적인 역량에 맞게 점진적으로 진행해 오던 활동 기초를 지키지 못할 것이란 우려도 제기되었다. 대안개발연구모임의 활동이 상당한 주목을 받으면서 장수마을에서의 실험을 지속하는 것 못지않게 대안개발의 가치를 지키고, 공유하고, 확산해야 한다는 책임감도 커졌다.

이러한 상황에서 연구모임의 2012년 활동에서는 단순한 물리적 재생을 넘어서는 사회적경제적 재생과 공생의 가능성을 확보하기 위해 주민주도성을 잃지 않는 행정과의 협력관계, 주택개량사업의 공익성 확보, 세입자 주거안정을 위한 마을협정과 마을형 순환임대주택 등을 새로운 과제로 설정하게 되었다.

2) 주요 활동 내용

2012년 활동은 장수마을(삼선4구역) 대안개발계획을 실질적으로 추진하기 위한 내부체계를 마련하고, 주민과 행정(지자체)의

거버넌스체계를 구축하는 과정이었다. 우선 연구모임을 물리팀과 주민팀으로 나눴다. 물리팀은 주거상태, 축대와 골목 등 물리적 환경을 조사하며 주택개량과 경관가이드라인 등을 구체화했고, 주민팀은 6개의 골목별 담당자를 정하여, 골목모임을 운영하고, 골목통신원을 선출하는 등 골목커뮤니티를 중심으로 한 마을의 소통체계를 만들어나갔다. 골목잔치, 골목영화제 등 다양한 골목커뮤니티 활성화 프로그램을 시도했고, 주민공모 「다섯이 모이면 골목이 바뀐다」를 통해 계단보수 난간설치 등 골목길 보행환경 개선을 주민제안방식으로 진행했다. 이 외에도 주민들이 자주 모이는 집을 골목사랑방으로 지정하여 도배나 난방연료를 지원하는 사업, 쓰레기문제 해결을 위한 주민약속 등을 추진하고 있다.

행정과의 거버넌스체계 구축은 서울시가 「장수마을 역사문화 보존 정비 종합계획 수립을 위한 연구용역」을 제안하면서 다소 복잡해졌다. 대안개발계획 내용과 진행과정을 어느 선까지 연구용역에 반영할 것인지에 논의가 집중되었다. 연구용역은 주거환경관리사업 등 정비사업 시행을 전제한 것인데, 종합적 마을재생을 추구하는 대안개발계획과 물리적 환경개선 위주의 정비 사업을 하나의 틀로 진행할 수 있겠는가, 행정주도의 정비 사업은 단기간에 상당한 예산을 투입하여 가시적인 성과를 내야 하는데 세입자 주거안정과 주민역량 강화 등 대안개발계획이 추구하는 가치를 제대로 담아낼 수 있겠는가, 주택개량과 주민역량강화 및 커뮤니티활동 등 여러 영역에서 이미 진행되고 있는 사업들을 굳이 종합계획이라는 이름으로 다시 계획을 세워야 하는가 등이 주요 쟁점이었다. 여러 가지 우려와 이견이 있었지만 대안개발계획의 실현에는 기반시설 등에 대한 행정의 책임 있는 지원이 반드시 필요하므로 연구모임의 구상과 추진과정을 연구용역에 최대한 반영하여 기존 정비사업의 한계와 문제를 극복하는 대안적인 결과를 만들어보자는 결론을 내렸다.

연구모임은 마을활동가, 마을전문가, 물리적 재생방안 연구, 사회적경제적 재생방안 연구, 골목모임 운영 등 역할을 재정비하여 연구용역팀과의 협력체계를 갖췄다. 6월부터는 골목회의, 골목통신원모임 등을 연구용역의 주민워크숍 과정으로 진행하고, 주거상태조사, 일자리창출 방안 연구 등 주요 활동도 연구용역과 연계하여 진행하였다. 하지만 마을학교와 마을잔치, 골목영화제, 마을환경개선, 마을기업 (주)동네목수의 주택개량활동 등 연구용역으로 포괄할 수 없는 일상적인 활동은 애초 계획대로 진행했다. 물론 이러한 일상 활동에 대한 기록과 평가내용도 커뮤니티 활성화 방안, 주택개량 지원방안 등 연구용역 내용에 적극적으로 반영하였다.

3) 평가

골목커뮤니티 중심의 주민참여와 의사소통 체계를 만들어간 것은 긍정적인 반응과 성과를 보이고 있다. 2011년까지 진행했던 주민협의회, 주민번영회 등 주민조직화 과정이 마을 내의 실질적인 커뮤니티에 기반을 두지 못했던 점을 반성하면서 골목을 중심으로 이루어지는 일상적인 관계에 주목한 것은 적절했다고 평가한다. 다만, 여전히 마을 전체 의사소통의 중심 역할을 할 대표를 선출하지 못한 점은 한계다. 앞으로 진행될 여러 사업에서 주민 주도성을 확고히 하기 위해서는 마을 전체를 아우르는 리더십 발굴이 절실하다.

역사·문화 보존정비 종합계획 연구용역을 진행하면서 재개발 예정구역을 해지하고 주거환경관리사업으로 전환하기로 사실상 확정했다. 이것은 도시가스 설치 등 기반시설 정비와 주택개량 지원 등 물리적 재생에 대한 행정(서울시)의 분명한 책임을 이끌어냈다는 점에서 큰 성과다. 물리적 정비 과정에서 커뮤니티와 기존경관이 훼손되지 않도록 세입자 주거안정 방안과 경관가이드라인 등을 마련했고, 일자리와 커뮤니티 지원 등 사회적경제적

재생방안을 최대한 담아내려고 노력한 점은 긍정적으로 평가할 수 있다. 하지만 사회적경제적 재생방안이 아직 구체성이 부족하고 예산편성도 물리적 측면에 집중된 점은 한계로 지적할 수 있다. 이 점은 정비 사업으로서의 주거환경관리사업이 갖는 한계이기도 해서 향후 제도개선을 위한 노력이 필요하다. 또, 사회적경제적 재생은 물리적 측면보다 훨씬 더 섬세하고 장기적인 접근이 필요하며 주거환경관리사업으로 다 담아낼 수 없는 영역이다. 생활의 전반에 걸쳐서 종합적인 접근이 필요하므로 자치구인 성북구청의 역할을 더 적극적으로 이끌어 낼 필요가 있다. 이런 점에서 성북구청이 마을만들기와 사회적경제 영역에 적극적인 투자를 하는 상황은 장수마을의 대안개발에도 긍정적인 환경을 조성할 것으로 기대한다.

4) 향후 계획

종합계획 연구용역이 확정되고 주거환경관리사업이 시행되면 대안개발계획은 본격적인 실행단계에 접어드는 셈이다. 실질적인 실행주체는 행정(지자체)과 주민조직이 될 것이고, 연구용역에 참여한 공공건축가와 마을활동가 등이 코디네이터 역할을 하게 될 것이다. 대안개발연구모임은 그 동안 나름대로 코디네이터와 지원그룹으로서의 역할을 해 왔는데, 이제 방향전환을 할 때가 되었다.

일단 지금까지 모아진 의견은 연구용역이 완료되면 연구모임을 해산하고, 연구모임이 하던 역할을 마을기업 (주)동네목수와 새롭게 조직될 주민조직으로 흡수하여 마을기업 중심의 주민주도 추진체계를 확립한다는 내용이다. 연구모임이 외부 지원그룹의 성격이었다면, 앞으로는 마을기업 (주)동네목수와 주민조직의 역할확대를 통해 마을 내부 역량으로 전환하자는 것이다. 물론 주민역량과 리더십이 어느 한 순간 갑자기 만들어지는 것이 아니기에 체계를 갖춘다고 바로 해결되는 문제는 아니다. 지난 한 해 골목모

임과 골목통신원모임을 통해 상향식 의사소통체계를 구축해 왔고, 실질적인 실행체계로서 마을기업의 존재감을 확대해 왔던 점은 주민주도의 추진체계를 구축하기 위한 최소한의 기반이 된다고 생각한다.

주민주도의 추진체계를 구축하는데 있어서 우선 시급한 과제는 골목통신원모임을 주민대표조직으로 전환시키는 일과 (주)동네목수의 역량확대이다. 주민조직 구성을 위해 골목모임 등에서 주민리더를 추천받고 있으며, (주)동네목수 인력충원과 내부 체계 개편을 계획하고 있다. 아직 구체화된 계획은 아니지만, 대안개발연구모임 성원 중 일부는 향후 (주)동네목수의 체계개편에 따라 운영위원회나 주민지원팀 등에 참여하여 활동을 연결할 수 있을 것이다. 그 동안 연구모임이 해 왔던 역할과 기능을 마을기업과 주민조직으로 이전하면서 마을 내부 역량으로 구축하는 과정을 얼마나 성공적으로 진행하는가가 연구모임의 마지막 과제이다.



〈그림 2〉 대안개발연구모임 회의 모습 (3월 회의 중)



〈그림 3〉 마을회의 모습 (9월 하반기 마을회의 중)



〈그림 4〉 쓰레기 문제 해결을 위한 주민약속을 제안 받는 모습 (6월 마을잔치 중)

3. 주택개량정책포럼

1) 구성 배경 및 목적

(1) 구성 배경 및 목적

우리 사회에서 주택개량에 대한 관심이 높아지고 관과 민간에서도 다양한 방식으로 주택개량사업이 확대되고 있는 상황이나 이에 대한 체계는 많이 부족하다. 주택개량사업을 수행하는 현장의 경우도 자활, 사회적기업, 일반 업체 등 여러 단위에서 사업을 수행하고 있으나 시공법, 수혜자 관리 등 역할에 대한 체계가 부족하다. 따라서 주택개량 정책포럼을 통해 우리 사회의 주택개량 정책의 방향을 고민하고 대안을 제시하고자 한다. 구체적인 실천 방법으로 주택개량 서비스를 제공하고 있는 전달체계의 역할을 강화하기 위한 교육 커리큘럼의 개발과 민간 자격증 도입의 가능성을 제시해 보고자 한다.

주택개량 정책포럼 과정 중에 보건복지부의 주거복지 서비스 R&D사업에 참여하고자 주거현물급여 사업을 중심으로 주택개량 전달체계의 시스템을 연구하는 준비모임을 주택개량정책포럼을 통해 진행하였다.

(2) 참여자

- 주요 참여자 : 이영환, 서종균, 문영록, 박설인, 강혜란, 한재량, 김병호, 이선화, 정찬희, 허용창
- 함께하신 분들 : 홍영양, 김현자, 김미정, 이경란, 심화준, 김민아, 노형석, 이해원, 박선희, 오영범, 이성우, 황신욱, 김정혜, 김정태, 김동희, 박분옥

2) 주요 활동 내용

(1) 저소득층 주택개·보수 상태 및 개·보수사업 방향(발표 : 박신영)

- 일시 : 2012. 5. 23 18:00~21:30
- 장소 : 한국도시연구소
- 주요 내용
 - 2011 국토부 주택상태파악 연구결과
 - 2011년도 강기갑의원의 제안으로 LH연구소에서 6개월간 진행한 연구에 대한 결과를 공유
 - 토론 내용
 - 유형별 공사비의 측정이 이루어진 연구가 공식적으로 나온 것은 처음 있는 일이나 공사비의 측정이 적게 된 것이 아쉬움
 - 많은 건축 관련 종사자의 자문을 거쳐 진행된 내용이므로 좀 더 체계적으로 나와 있는 전체적인 연구 결과집을 참고하면 좋겠음
 - 수급자, 차상위 같은 저소득계층에 한정된 주택개량사업을 국토부에서 주택중심으로 대상자를 선정할 수는 없는지에 대한 논의가 이루어짐
 - 예산을 집행하는데 있어 형평성 문제로 그 부분을 수용하기 어려움
 - 정부가 이 자료를 어떻게 사용할 예정이며, 우리는 이 자료를 어떻게 활용할 수 있을까?

- 국토부는 현재 어떠한 것을 해보겠다는 것이 없음. 동기부여가 없는 상황에서 연구가 진행되었고, 굳이 정책을 바꾼다면 모르겠지만 한시적으로 진행된 주택 개·보수사업이 향후 새롭게 진행될 수 있을지 의문임
- 1,400만호의 주택의 나쁜 상태들을 봤더니, 이런 상황이고 이런 유형의 특징을 가지고 있음. 이에 대한 도록을 만들었고 그러한 부분들에 대한 것이 의미 있는 자료로 활용될 수 있을 것임. 정책을 어떻게 제안해야 할 건지의 바탕 자료가 될 것임

(2) 국가주택에너지효율화 사업현황과 개선방안(발표 : 이유진)

- 일시 : 2012. 6. 19 19:00~21:00
- 장소 : 한국도시연구소
- 주요 내용
 - 주택에너지효율화사업 관련 정부 정책 내용 공유
 - 서울시의 단독주택 1만호 BRP 추진내용 공유
 - 주택에너지효율화사업의 정책적 함의
- 토론 내용
 - 주택에너지효율화사업 영역에 대기업이 들어오기 전에 공공영역으로 확보하기 위한 준비가 필요
- 서울시의 시민햇빛발전소 사례 참고
 - 여러 부처에서 하고 있는 사업을 통합하는 것
 - 주무부처를 두고 통합해서 진행하는 것이 어려움. 협의체 정

도에 머무름

- 서울시의 BRP사업의 실효성
 - 본 사업을 지원받고자하는 사람이 없음
 - 용자지원을 할 것이 아니라 주택에너지 진단을 하는 것이 필요
- 에너지효율진단
 - 전수조사는 소모적. 검증된 시공업체가 샘플조사를 하는 정도면 충분함
 - 우리나라 실정에 맞는 진단프로그램 개발이 시급함
- 서울시를 잘 활용하는 것이 중요
 - 서울시에서 여러 가지 사업이 진행되고 있음. 사전에 작업을 해서 만들어달라고 하면 만들어지는 상황임
 - 주거복지협회에서도 적극적으로 참여할 필요가 있음



〈그림 5〉 제2차 주택개량 정책포럼 진행 모습

(3) 장애인, 고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 검토(발표 : 김동희)

- 일시 : 2012. 7. 19 18:00~21:30
- 장소 : 한국도시연구소
- 주요 내용
- 배경
 - 2006년 장애인 주거권에 대한 언급들이 진행되었고, 장애인 복지의 패러다임의 변화(재활-)자립)
 - 장애인 이동권과 관련한 활동보조원법이 2007년에 생기면서 다양한 법안들이 제안되는 발판이 되었고, 2011년 장애인 주거지원법 성안을 해서 발의하게 됨
- 목적 : 안전하고 편리한 주거지원. 주거안정과 주거수준 향상 도모
- 법안의 내용이 시행령과 맞지 않는 부분과 제목처럼 “장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률”의 ‘등’이라는 포괄적인 단어를 사용함으로써 이 법제안의 목적과 맞지 않는 부분들이 있어 문제점이 다수 발견되는 법안임
- 토론 내용
- 현재 주거복지센터들이 있는데, 굳이 주거지원센터를 추가로 만들 이유가 있는가?
 - 장애인차별에 관한 법률 안에서 생각해 볼 때, 장애라고 하는 특수성을 감안한 주거지원센터는 반드시 필요함. 이는 장애인에 초점을 맞추어져 있지 않는 주거지원은 소용이 없기 때문임

- ‘유니버설디자인’과 같은 모든 사람이 살기 좋도록 집을 개조하는 것이 필요하며, 그러한 매뉴얼이 만들어져야함
- 지자체에서 가진 국민임대 우선분양권 10%에 대해 장애인을 우선에 둘 수 있도록 하는 조항이 필요함

(4) 한국주거학회의 주거환경사 자격제도를 통하여 본 주택개량 민간자격증 도입의 필요성(발표 : 한정원)

- 일시 : 2012. 8. 30 15:00~16:30
- 장소 : 한국도시연구소
- 주요 내용
 - 민간자격제도 소개
 - 자격증(주거환경사) 도입과정
 - 자격증(주거환경사) 소개
 - 토론 내용
 - 주택개량 민간자격증의 종목 선택이 중요
 - 지역자활센터, 집수리 사업단의 성격에 맞는 자격 종목으로 특색이 뚜렷한 종목 선택이 필요함
 - 장기적인 관점에서 사회적으로도 가치 있는 자격증이 되어야 함
 - 법, 제도적 뒷받침이 필요함
 - 한국주거복지협회의 민간자격증 준비를 위한 조직체계를 마련 필요
 - 한국주거학회의 자격관리단과 같은 역할을 할 조직체계 구성

및 재정적 준비 필요

- 주택개량포럼의 하반기 이슈를 주택개량 민간자격증 준비로 하여 구체적인 준비 단위가 필요

(5) 주거현물급여 프로세스 혁신 R&D세미나

* 주거현물급여 프로세스 혁신 R&D세미나는 5차례에 걸쳐 진행되었음

□ 일시 및 장소

- 5차 : 2012. 10. 30 18:30~21:30(한국도시연구소)
- 6차 : 2012. 11. 12 18:30~21:30(성공회대학교 사회적기업 연구센터)
- 7차 : 2012. 11.21 18:30~21:30(성공회대학교 사회적기업 연구센터)
- 8차 : 2012. 12.10 19:00~22:00(종로 토즈)
- 9차 : 2012. 12.20 19:00~21:00(성공회대학교 사회적기업 연구센터)

□ 주요 내용

- 5차 : 주거현물급여 개요, 프로세스 및 프로세스별 현황과 문제점(발표 : 문영록)
- 6차 : 주거현물급여 현장 사례발표-인천 남동구 사례를 중심으로(발표 : 박분옥)
- 7차 : 견적프로그램의 이해(발표 : 박설인)
- 8차 : 제안서 검토 및 보완, 연구진 역할 검토 및 역할 분담

- 9차 : PPT 발표자료 검토 및 이후 일정 논의
- 논의 내용
- 주거현물급여 프로세스를 체계적으로 다듬으면서 전산 프로그램화하는 것이 중요
 - 영국 등 선진국의 유사사례 및 주거정책 비교분석
 - 에너지재단 등의 프로그램 활용
 - 자활공동체, 수혜자 모두에게 도움이 될 수 있는 관리시스템 구축이 필요
- 본 연구를 통해 이루고자 하는 혁신이 무엇인지 고민, 연구의 초점 명확화
 - 정부의 다양한 주택개량사업에 자활공동체와 사회적기업이 참여할 수 있도록 공공의 일자리를 창출하고자함
 - 사업을 표준화하여 양질의 서비스를 제공함으로써 복지사각지대와 중복수혜를 해결하고자 함
- 표준견적시스템 구축
 - 공동체 관리, 대상자 관리를 통한 품질 개선, 예산의 효율적 집행, 업무표준화, 자활의 일자리 창출을 통한 매출향상 등을 위하여 표준견적시스템을 구축할 필요가 있음
- 인천남동구 삼우종합건설의 현장 사례를 들어보고 지역마다 각기 다른 형태로 진행되고 있는 주거현물급여사업의 process를 확인하고 체계적인 관리를 위한 표준 process를 만드는 것 중요
- 한국주거복지협회에서 사용하고 있는 견적프로그램에 대한

소개를 듣고 R&D사업에 견적프로그램의 연구범위를 정함에 있어 연구목적 중 공사품질문제를 해결하기 위해서는 견적프로그램 또는 공동물류 중 한 가지는 채택되어야 하므로 양자택일의 문제로 간다면 견적프로그램을 채택하는 것이 좋으므로 제안서에 적극적으로 반영하되 지역에 따라 융통성을 적용함

□ 진행 내용

○ 작성된 제안서 검토 및 수정·보완 사항 논의

- 연구원 편성표 및 연구 분담 수정
- 연구목적 및 필요성을 이해하기 쉽게 재정리 필요
- 연구방법 구체적으로 표로 수정
- 기대효과 재정리

○ PPT 발표자료 검토

- 박설인 연구원이 작성한 초안을 토대로 허용창 연구원, 정찬희 자문위원의 수정·보완에 대한 의견을 반영하여 PPT자료 보완
- 김병호 연구원의 ISP관련 내용을 박설인 연구원이 취합하여 정리
- 심사방법이 대면심사에서 서면심사로 변경됨에 따라 PPT발표는 없어졌으나 작성한 PPT자료는 제안서의 요약본으로 입찰서 제출 시 함께 제출하기로 함



〈그림 6〉 제6차 주택개량정책포럼 진행 모습

3) 평가

주택개량정책포럼을 통해 다양한 주택개량과 관련한 이슈를 공유(저소득층 주택개·보수 상태 및 개·보수사업 방향, 국가주택에너지효율화 사업현황과 개선방안, 장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 검토)하고 이에 대한 정보를 공유함으로써 현장에서 직접 참여하고 활용할 수 있는 계기가 되었다. 또한 한국주거학회의 주거환경사 자격제도를 통하여 본 주택개량 민간자격증 도입의 필요성을 검토함으로써 민간자격증의 가능성에 대한 기본적인 정보 습득 및 활용 가능성을 확인하였다. 그리고 주거현물급여 프로세스 혁신 R&D세미나를 통해 주거현물급여의 체계를 연구할 수 있는 계기를 마련하였다.

특히 주거현물급여 프로세스 혁신 R&D세미나는 보건복지부의 주거복지 서비스 혁신 프로세스 연구과제로 선정됨으로써 주거현물급여를 중심으로 효과적이고 효율적인 프로세스를 제시할 수 있게 되었다.

그러나 여전히 우리 사회의 다양한 주택개량 프로그램을 하나

의 통합적인 전달체계로 묶어내는 작업은 많은 시간이 필요해 보인다. 여러 부처에서 다양한 방식으로 주택개량 서비스를 제공하고 있고 또한 각 지자체별로, 또 민간단체에서 각자의 방식과 전달체계로 사업을 진행하고 있고 사회적으로 문제가 되고 있는 중복 및 사각지대의 형성은 여전히 중요한 해결과제이다.

또한 주택에너지 효율화 사업과 고령자·장애인 편의시설 개보수 사업에 대해서는 표준화된 시공 매뉴얼과 이에 대한 시공법이 정리되지 않아 실질적인 효과성을 검증하기에는 어려움이 있다. 이에 대한 시공법 개발 및 정리와 함께 관련 자격증 도입이 필요하다.

4) 향후 계획

2013년 주택개량 정책 포럼은 두 가지 방향으로 진행할 계획이다. 앞서 이야기한 것처럼 보건복지부의 주거복지 서비스 프로세스 혁신 R&D과제 선정으로 주거현물급여를 중심으로 주택개량 서비스의 프로세스 연구를 통해 효과적인 주택개량 서비스의 전달체계 및 진행 방식을 제안할 계획이다.

또 하나는 주택에너지효율화 사업과 관련하여 주택에너지효율화 포럼을 운영하여 에너지복지법 발의를 준비함과 동시에 주택에너지효율화 사업과 관련한 적절한 시공법 개발 및 정리를 하는 작업을 진행할 계획이다.

4. 민중복지포럼

1) 구성 배경 및 목적

(1) 민중복지아카데미 이후

2012년 1월부터 2월까지 총 8차례에 걸친 민중복지아카데미가 빈곤사회연대와 포럼사회복지와노동의 공동주관으로 개최된 바 있다. 민중복지포럼은 연인원 약 100명, 상시참가인원 60여명 이상의 활발한 참여를 거두었다. 민중복지아카데미의 경험을 통해 현재 복지에 대한 진보적 화두가 많은 이들에게 갈등이라는 점을 확인하였고, 민중복지아카데미를 함께 준비하던 준비팀이 지속적으로 민중복지에 대한 쟁점을 함께 학습하고 토론하기로 하였다.

(2) 민중복지란 무엇인가?

2012년 민중복지포럼을 운영할 계획을 짰 뒤 가장 고민이 된 것은 민중복지란 무엇인가? 라는 질문이었다. 때문에 관련한 다양한 분야의 활동가 및 연구자를 모시고 이야기를 듣고 토론하고 민중복지의 실체를 만들어가는 것이 2012 민중복지포럼의 주요 목표였다. 더불어 포럼의 개최를 통해 다양한 사람들을 만나고 함께 할 수 있는 실마리를 찾자는 목표가 있었다.

2) 주요 활동 내용

(1) 강연과 토론을 통한 네트워크학습

매달 1차례 민중복지포럼을 진행하고 1~2차례 준비팀 모임을 진행했다. 연초 한차례의 모임을 통해 한 해 동안 주요하게 다룰

커리큘럼을 작성하고, 연말 대선기간 민중 복지적 시각에서 대선 공약을 분석하는 공동 작업을 진행하기로 정했다.

(2) 준비팀 모임을 통한 세부기획안 확정

한 차례의 포럼 이후에는 포럼에 대한 평가와 다음 포럼 세부 계획을 논의하는 준비팀 모임을 진행했다. 상황에 따라 준비모임은 1~2차례 이뤄졌다. 준비팀 모임을 통해 섭외인사 및 내용을 확정된 이후에는 웹선전 등을 활용해 포럼을 홍보했다.

(3) 여름 수련회 진행

민중복지포럼 상반기 운영평가 및 하반기 계획 수립을 위해 여름 수련회를 진행했다. 수련회에서는 상반기 포럼 운영이 안정적으로 되었음을 평가하였고, 하반기 정책평가를 위한 세부계획에 대해 논의했다.

(4) 민중복지 관점에서 본 대선공약

1017 빈곤철폐의 날 기획 사업으로 민중복지 관점에서 본 대선 공약을 평가하고, 반빈곤운동의 요구사항을 발표하는 선언대회를 진행했다. 각 대선후보의 세부적인 복지공약이 발표되지 않은 관계로 평가는 선거 시기 복지논쟁에 대한 평가, 새누리당의 일을 통한 복지에 대한 비판을 진행했다. 이후 2013년 1월 민중복지포럼에서 박근혜당 선언의 복지공약에 대한 분석을 재차 강연으로 진행했다.



〈그림 7〉 웹 선전물. 6월포럼 돌봄노동과 여성



〈그림 8〉 민중복지아카데미 모습

(5) 진행

계획		실행	세부사항
4월	한미FTA	한미FTA와 노동자인중의 삶	한미FTA가 사회보장제도 및 노동 환경에 미치는 영향과 보건의료 및 제약에 미치는 영향에 대한 포럼 준비팀의 발제, 토론 진행
5월	정리해고와 빈곤	정리해고와 빈곤	한국 복지담론 비판과 노동-복지를 축으로 한 사회정치의 재구성을 주제로 강연, 노동을 축으로 한 복지에 대한 이해 높일 수 있음. 권영숙 박사 강연 및 토론
6월	돌봄노동과 여성	가부장체제와 돌봄노동	'돌봄의 사회화를 말하기 전 꼭 짚고 가야 할 문제'라는 주제로 지구지역행동네트워크 소목 활동가의 강연
7월	사회복지사각지대	진행하지 못함	적절한 강연자를 섭외하지 못함
9월	사회적기업	내부 토론회로 대체	선거평가 관련 준비에 집중하기로 계획 변경. 10월 복지국가 관련 토론 준비 및 준비팀 토론 진행 함
10월	복지국가	〈가난한 이들의 정치를 말하다〉 진행	대선정책 평가 및 일을 통한 복지 비판 진행. 여의도 이룸센터에서 발표를 가짐
11월	종합토론	〈가난한 이들의 정치를 말하다〉 평가회의 및 박근혜 당선인 공약분석	1월 초 박근혜 당선인 공약 세부 내용 분석, 주은선 교수님과 함께 발제 및 토론진행. 높은 관심 속에 진행되었음. 2013년 계획도 함께 논의

3) 평가

(1) 안정적인 운영, 수렴점의 부족

상반기 운영이 안정적으로 진행되었다는 평가가 있었다. 네트워크지원사업을 통해 재정적으로 안정성을 가질 수 있었던 점 역시 장점이었다. 그러나 상반기에 다양하게 진행된 포럼을 수렴시키는 종합토론이 제대로 기획되지 못했다는 것이 아쉬움으로 남는다.

(2) 다양한 주제의 강연과 토론

성과는 다양한 주제의 강연과 토론을 통해 매달 새로운 쟁점에 대해 살펴볼 수 있었다는 점이다. 다만 미처 진행하지 못한 주제에 대한 아쉬움이 남는다. 또한 강연자를 섭외하면서 관련 분야에 대한 조사를 수행했다면, 집중적인 강연주제를 의뢰할 수 있었을 것이라는 아쉬움도 있다.

4) 향후 계획

빈곤사회연대와 포럼사회복지와노동이 함께 준비하는 민중복지포럼은 앞으로도 지속될 계획이다. 포럼에 참여하는 성원을 확대/안정화하고 집중적이고 풍부한 논의를 만들어내는 것이 올해의 목표다. 지난 해 너른 주제에 대해 다양한 사람들과 의견을 교환하고 토론을 진행하는 것이 목표였다면, 올 해는 지난해의 성과를 바탕으로 공동작업을 진행하는 것이 주된 목표다. 향후 복지제도 개편방향을 주시하면서 문제의식을 구체적으로 만들어갈 것이다.

5. 홈리스인권지킴이

1) 구성 배경 및 목적

서울역은 주 노숙지역으로 2011년 8월부터 서울역 노숙인 퇴거 조치를 통해 거리홈리스에 대한 형벌화 조치를 지속하고 있으나 철회에 대한 의지는 보이지 않고 있다. 서울역 부근에 있던 약 300명의 거리홈리스는 퇴거 이전과 다름없이 여전히 서울역 일대에서 살아가고 있으며, 강제퇴거 조치로 인한 심리·정신적 손상까지 겪고 있음을 국가인권위의 실태조사 결과를 통해 알 수 있었다. 서울역에는 홈리스에게 주어지는 직·간접적인 복지자원이 많다. 하지만 여전히 서울역으로 유입되는 거리홈리스는 줄지 않고 있으며, 시간이 지날수록 지속되는 노숙생활로 인해 피로함을 느끼고 있는 홈리스도 증가하고 있다. 또한 오랜 거리생활로 인해 정신질환 등 건강상태 또한 취약한 상황에 놓여있다.

「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」(이하 ‘노숙인 지원법’)이 2012년 6월부터 시행되고 있으나 거리홈리스에 대한 배제를 담고 인권침해 등의 문제점을 갖고 있는 부분이 많다. 이렇게 홈리스 복지의 현주소는 여전히 허점이 많은 상태로 개선이 필요한 상황이다. 따라서 인권감수성을 갖춘 홈리스 당사자, 활동가, 서울역 진료소 학생들의 참여로 서울역을 중심으로 노숙현장에 밀착한 활동을 통해 홈리스를 직접 만나고 홈리스에 대한 제도적·사회적인 침해와 배제를 파악하는 것이 중요한 때이다. 이를 통해 서울역 퇴거조치로 대표되는 홈리스에 대한 형벌화 조치를 사회적으로 제기하고, 현실에 근거한 노숙인 등 복지지원 제도 개선 요구들을 펼치고자 홈리스인권지킴이가 활동하고 있다.

홈리스인권지킴이에게 주어진 목적은 크게 세 가지로 볼 수 있

다. 첫째, 인권수성을 갖고 홈리스 인권감시활동을 하며 홈리스 대중과 소통할 수 있어야 하고 둘째, 일상적 상담을 원활하게 이뤄가면서 필요한 복지자원으로 연계할 수 있어야 하며 셋째, 활동을 보다 더 잘하기 위해서는 활동가 역량강화를 위한 학습을 진행한다라는 것이다.

2) 주요 활동 내용

홈리스인권지킴이는 매주 금요일 밤마다, 서울역 거리홈리스를 만나는 현장 활동을 진행하고 있다. 인권지킴이가 활동하는 서울역 일대는 주 노숙지역이기 때문에 많은 홈리스들과 만날 수 있는 곳이다. 또한 홈리스에 대한 복지 및 인권실태를 구체적으로 만나고 이야기를 들을 수 있는 곳이기도 하다. 그래서 이곳에 있는 거리홈리스들과 주 1회 뿐이지만 꾸준히 만나고 있으며, 대화를 통해 홈리스들이 현재 마주하는 문제들을 인식하고 있다. 또한 이들이 가지는 문제를 해결하고자 하는 욕구를 현장에서 듣고 있다.

활동에 참여하는 인권지킴이는 홈리스행동 활동가, 거리 노숙을 경험했던 홈리스 당사자 그리고 인의협 서울역진료소 운영위원 학생들로 구성되어 있다. 약 12명의 활동가들 중 절반 이상이 노숙을 경험하였던 당사자로 활동 시 홈리스에게 친근하게 다가가고 신뢰관계를 형성하는데 중요한 역할을 하고 있다. 서울역진료소 운영위로 참여하는 의과대 학생들은 의료적 접근이 필요한 홈리스일 경우 치료를 받도록 권유하고 설득하는 활동을 주로 하고 있다.

활동에 앞서 인권지킴이는 활동가로서의 역량강화를 위해 지원 정보 및 인권실태 등에 대한 내용을 중심으로 학습을 진행하고 있다. 이번에는 '2011년 부랑인/노숙인에 대한 현황보고서'를 함

계 보고, 거리홈리스를 만나기 위한 기본기다지기로 아웃리치와 상담에 대한 세미나와 2012년도 노숙인등의 복지사업의 주요 내용과 쟁점을 공유하는 시간을 가졌다. 또한 ‘주거취약계층 주거지원사업’, 홈리스의 주거권과 노동권, 신원등록(주민등록, 가족관계등록-취적) 및 국민기초생활보장에 대해서도 세미나를 진행하였으며, ‘노숙인등지원법에 따른 변경된 지원체계에 대한 기본적인 내용을 중심으로 세미나와 논의하는 과정을 가졌다. 이러한 기본적인 학습을 통해 거리홈리스를 만나 정보를 제공하는데 있어 자신감을 갖고 본격적인 상담활동에 참여하게 된다.

본 활동은 총 3팀으로 나뉘서 진행하였다. 활동 내용은 서울역 역사 내·외부, 서울역 지하도, 서울역 인근 공원과 구름다리 및 광장에 있는 홈리스를 찾아가 차 한 잔과 울림이라는 소식지(노숙인지원체계 안내 및 무료급식 등 거리생활에 유용한 정보 삽입)를 제공하며 안부 혹은 노숙인지원체계에 대한 이야기를 나누며 신뢰관계를 가지는 상담활동이다. 강제퇴거 이후에는 서울역 역사 내·외부로 들어가는 팀은 노숙인 퇴거를 목적으로 고용된 특수경비용역의 행태를 감시하기도 하였다. 또한 강제퇴거 1년을 앞두고 서울역 거리홈리스에게 퇴거로 인한 피해사례와 불심검문에 대한 피해 사례를 수집하는 활동도 진행하였다. 공원에 가는 팀과 지하도로 가는 팀의 경우 퇴거를 유도하는 바닥에 물 뿌리기, 사진 전시, 상점 입점, 노숙금지라는 종이 부착에 대해 홈리스와 이야기를 나누거나 의견을 받기도 하는 등의 활동들이 이루어졌다. 일상적으로는 주거지원, 명의도용, 위장결혼 상담, 의료상담, 기초수급, 시설입소 상담들을 통해 별도의 시간에 다시 만나서 이를 진행하였으며, 홈리스행동에서 매일 발행하는 ‘홈리스뉴스’신문의 한 쪽지를 담당하여 인권지킴이 활동가들이 거리홈리스를 만났던 이야기를 기재하기도 하였다.

3) 평가

매주 금요일 밤, 늦은 시간까지 활동을 나가기 때문에 인권지킴이에 참여하는 활동가들의 피로도가 높은 편이다. 그러나 그보다는 거리홈리스를 만나서 상담활동을 할 때 대화를 꾸준히 이어가거나 현장에서 즉각적으로 필요한 지원방법을 안내하고 다음 활동들을 진행해야 하는 것에서 느끼는 어려움이 더 크다. 활동을 오래한 중견 활동가일 경우에는 가지고 있는 정보의 양이 더 많고, 인권감수성 또한 깊기 때문에 당사자 활동가나 진료소 학생들의 경우보다 활동을 조금 더 수월하고 신속하게 할 수 있다는 차이점이 있기 때문이다. 이런 역량차이를 좁히고, 활동을 더 열심히 할 수 있도록 교육을 진행한 결과 그 이전보다는 활동하는데 있어서 느끼는 어려움이 조금은 줄어들었다. 그리고 이런 장점 때문에 이후에도 꾸준히 역량을 강화하는 교육이 진행될 수 있었다.

열심히 세미나에 참여했던 활동가의 경우, 홈리스 인권에 대한 기본적인 권리들과 노숙인 지원법 등 새롭게 달라지는 법과 제도 정책에 대해 알아보고 궁금한 것을 확인하게 되어 유익했다고 한다. 이런 정보를 바탕으로 거리홈리스를 만나게 될 때에 정보를 자신 있게 말해 줄 수 있고, 필요한 지원을 하게 된 계기가 되어 보람을 갖기도 하였다. 또한 거리홈리스를 만나 이들의 입을 통해 듣게 되는 노동, 주거, 의료, 급식 등의 문제들에 대해서도 인권감수성을 바탕으로 문제를 보고 해결하기 위한 노력들에 대해 고민하게 되는 성과도 있었다.

그러나 아쉬운 것은 신규 활동가들을 적극적으로 배려하지 못한 점이다. 신규 활동가들을 위해 홈리스 이해에 관한 기초적인 내용도 함께 학습하고 반복적인 교육을 통해 확실히 짚어가는 것이 필요했다는 아쉬움과 당사자 활동가에게도 더 적극적인 역할

을 할 수 있도록 역할을 분배하지 못하여 보조적인 역할에 머물도록 한 한계가 있다. 또한 진료소 학생활동가들의 경우에는 노숙인지원체계에 대한 것을 글로 배우는 편이라 실제 지원시설이나 쉼터를 방문해야 할 필요성을 느꼈으며, 의료적 접근에 대한 고민을 하는 부분이 적어서 이러한 부분들을 더 보완해야 할 필요성을 확인하게 되었다.

4) 향후 계획

서울역은 여전히 홈리스들이 찾아오는 중심지이며, 이들에게 필요한 복지자원이 많은 곳이지만, 동시에 홈리스에 대한 퇴거 등 비인권적인 차별의 골도 깊은 곳이다. 노숙인 지원법이 시행된 지 1년도 채 되지 않아서 기반을 다지고 상황이지만, 서울역의 노숙인 퇴거가 철회되지 않는 등 거리홈리스의 대한 인권차별이 존재하는 한 홈리스의 인간다운 삶을 담보할 수 있을 거라 낙관하기는 어렵다. 이런 현실에서 인권지킴이는 홈리스의 권리를 되찾기 위해 홈리스의 이야기를 듣고, 이해하고, 함께 힘을 모아 노숙인 정책 및 제도에 대한 개선을 요구해야 할 의무를 가지고 있다.

이에 당사자 활동가와 서울역 진료소 학생 및 자원 활동가를 모집하고 활동가 역량을 강화하는 교육(세미나 학습 및 지원체계 현장탐방)을 진행하고자 한다. 진료소 학생활동가, 당사자 활동가들도 정보를 함께 수집하고 학습할 수 있는 토대가 될 뿐 아니라 이를 바탕으로 하반기에는 활동가 매뉴얼을 만드는데 도움이 될 것이라 여겨진다. 매뉴얼 작업을 통해 신입활동가 등 홈리스활동을 하는 활동가들에게 홈리스에 대한 이해를 돕고 지원체계에 대한 전반적인 내용, 홈리스 질환에 대한 정보 등을 모아 실제 활동에 활용할 계획이다. 홈리스와 더 밀접하게 만나는 현장밀착형 인권지킴이가 되기 위해 일상적인 상담활동과 복지 지원을 적극적

으로 진행하면서, 당사자 활동가들도 단순히 보조역할이 아니라 기초수급 등 복지지원 시 동사무소 및 구청 등에 동행하는 역할을 수행하도록 하며, 현장에서 접하는 인권문제에 대해 민감하게 느끼고 문제에 대해 당사자들과 함께 행동할 수 있는 것들을 찾아보고 실천하는 것을 목표로 활동할 예정이다.

이처럼 올 한해의 계획들이 차근차근 이뤄지고, 지금보다 더 많은 활동가가 함께 활동에 결합하면서 인권감수성을 갖춘 인권지킴이가 되길 희망한다. 그래서 서울역을 넘어 다른 지역으로까지 활동지역을 넓혀 더 많은 홈리스와 힘차게 만날 수 있기를 기대해본다.

6. 부천사회적기업협의회

1) 구성 배경 및 목적

부천사회적기업협의회는 사회적경제 활동에 대한 다양한 주체들의 활발한 교류와 공론화를 촉진하여 지역사회의 공감대를 확산하고 사회적기업의 발전과 지역사회적경제 활동을 활성화 시키는 것을 목적으로 설립되었다.

네트워크 지원사업은 부천지역의 사회적경제 분야 종사자 및 활동가들의 교육, 토론, 학습을 통해 지역의 사회적경제에 대한 관점과 철학을 확립하고 공동의 인식기반을 조성하고, 각각의 현상에 대한 정보교류, 이해를 통해 상호 협력의 토대를 마련함으로써 지역의 사회적경제 발전을 위한 공감대 형성, 상호교류와 이해의 증진을 통해 지역협동경제 네트워크 구축의 계기와 기반을 마련하고자하는 목적으로 진행되었다.

2) 주요 활동 내용

부천사회적기업협의회는 위의 목적을 위해 (사)일과사람, 부천지속발전가능협의회와 함께 '부천지역 사회적경제포럼'을 운영하였다.

부천지역 사회적경제포럼은 “원활한 진행을 위하여 전원이 역할을 맡는 참여적이고 책임 있는 프로그램을 만들고, 효율적인 진행을 위하여 개인의 신변잡기적, 토로하는 풍의 발언을 자제하며 자유롭고 풍부한 논의를 위하여 선부를 판단을 조심하며, 교육 후 집단적 성과를 만들어낸다”는 운영원칙을 정하여 2012년 3월 23일부터 5월 25일까지 매주 금요일마다 10회에 걸쳐 진행되었으며 포럼결과를 바탕으로 6월 12일 지역보고회를 통해 협동과

연대, 호혜의 사회적경제 생태계를 만들어가고 지역적 과제도 함께 풀어 나가는 네트워크를 제안하게 되었다.

또한 사회적기업 관련 단체 간의 네트워킹 사업을 월1회 이상 주기적으로 진행함으로써 사회적기업 관련 단체 간의 의사소통을 활성화하고 정보를 함께 공유함으로써 서로 도움을 주고 있다. 이를 바탕으로 부천시·부천사회적기업지원센터와 함께 ‘부천사회적기업 가족한마당’을 10월 26~27일에 1박2일로 진행하였으며, 부천지역의 생협, 자활 등 사회적경제조직들과 함께하는 ‘부천사회적경제페스티벌’을 11월 3일에 진행하였다.

이러한 네트워크 사업의 결과를 모아내고 실천하고자 2012년 11월 20일 ‘부천의 사회적경제 영역에 대한 현황파악 및 관계망을 조사하여 부천 사회적경제의 현 상황을 공유하고, 앞으로의 과제 도출’을 목적으로 ‘부천 사회적경제 활성화를 위한 심포지엄’을 진행하였다.

부천사회적경제 활성화를 위한 심포지엄은 부천 사회적기업 생태계 조사와 기초현황 조사를 토대로 사회적경제 현황을 파악하고, 관계망을 조사하여 사회적경제지도와 웹페이지를 만들어 이를 지역에 알림과 더불어 지역의 협동과 연대, 호혜의 사회적경제 생태계의 필요성에 대해 알리는 계기가 되었다.

3) 평가

부천 사회적경제 포럼 및 심포지엄을 통해 지역 사회적경제에 대한 이해가 높아지고 각 경제 주체들 간의 교류가 활성화되었으며, 부천의 사회적경제 네트워크 구축에 대한 필요성을 공감하고 구체적인 추진 방안에 대한 토론의 장을 마련하는 계기가 되었다.

또한 원칙을 바탕으로 한 사회적경제 영역의 가치와 지향점을

공유하고 부천사회적경제 조직의 구체적인 욕구를 파악함으로써 경제 주체들 간의 호혜시장 형성과 활성화에 대한 공감대를 만들어낼 수 있었다.

한편 네트워크 사업을 진행하면서 지역문제에 대한 구체적인 대안을 제시하지 못하는 등 사전 준비가 부족하였으며, 지역 사회적경제 조직들이 공유한 가치와 지향점을 구체적으로 모아야 하는 과제가 남아있다.

2012년 11월에 진행된 사회적경제 심포지엄에서 제기된 사회적경제 활성화를 위한 핵심적인 과제는 다음과 같다.

- 사회적경제 조직의 혁신, 거버넌스 구축, 맞춤형 지원 등 개별 사회적경제 조직이 건강하게 설 수 있는 체계 조성
- 환경, 주택, 복지, 문화 등 지역 의제(과제)를 중심으로 하는 사회적경제 조직의 발굴 육성
- 지역화를 통한 사회적경제 조직간 연대 강화와 시민적 참여를 통한 사회적경제 생태계(숲) 구축

그러나 이러한 많은 과제들을 한꺼번에 해결하기는 어려우며 그 중에서 핵심적인 고리가 될 수 있는 것을 민관 거버넌스를 통해서 하나씩 해결해나가는 것이 필요하다.

또한 이러한 과제들 중에는 사회적경제 조직들을 활성화하기 위한 지자체의 노력(사회적기업 육성을 위한 제도 마련과 예산 지원 등)과 중간지원조직의 역할(사회적기업 육성 지원)도 매우 중요한 부분이다. 동시에 지역 시민사회와 사회적경제 조직, 그리고 시민들이 함께 해결해야 한다.

4) 향후 계획

사회적경제는 원래 서로 연결되는 네트워크와 호혜를 바탕으로 성장하는 특성을 가진다. 생태계를 활성화하기 위해서는 지역 네트워크의 역할이 무엇보다 중요하나 부천시역은 아직 사회적경제 네트워크가 활성화되고 있지 못한 실정이다.

네트워크 활성화를 위해서는 이들 사회적경제 조직 리더들의 역량 강화와 리더들 간의 신뢰 확보와 지역과제에 대한 공동이해가 필요하다. 따라서 사회적경제 핵심리더 과정을 개설하여 사회적경제 네트워크 리더를 육성하고자 한다.

또한 2012년 사회적경제 포럼은 사회적기업, 자활, 협동조합 등 다양한 영역의 활동가들이 모여 토론과 학습, 벤치마킹의 기회를 가졌으며, 이를 통해 사회적경제에 대한 이해와 정보교류, 상호이해 증진의 장이 되었다. 따라서 사회적경제 다양한 영역의 상호교류와 이해증진, 네트워크 활성화를 위해 2013년도에도 사회적경제 포럼 운영을 지속할 계획이다.

사회적경제가 부천에서도 가능하지 않을까? 지역의 경제적 특성과 우리가 가진 사회적 자원들을 조합하고 거기에 뜻과 마음을 모아낸다면 지역협동경제의 가능성은 열리지 않을까? 의제를 만들어가는 것은 이러한 가능성을 확인하는 과정이었다. 이미 생협과 자활, 사회적기업, 마을기업 등 부천 사회적경제 영역의 발전이 타 지역 못지않게 이뤄지고 있고 시민들의 관심도 적지 않아 의제를 통한 협력과 연대의 새로운 기운이 생기고 있으며, 향후 지역협동경제의 발전 가능성을 기대하게 된다.

7. 강북의 뛰는 심장

1) 구성 배경 및 목적

(1) 구성 배경

대표 및 중간 관리자들의 네트워크는 어느 정도 지역 내에서 잘 이루어지고 있었지만, 기관마다 새로운 실무자들이 내부활동 외에 지역사회에 대한 고민을 공유하고 소통의 자리가 많지 않음을 인지하였다. 각 단체 신입활동가들 또한 지역활동에 도움이 되는 배움의 욕구와 활동가들과의 소통의 필요성이 대두되었고 이러한 욕구들을 바탕으로 강북교육지원센터 도깨비, 강북구공부방협의회, 강북여성인력개발센터, 삼양주민연대, 강북주거복지센터, 서울강북지역자활센터, 시소와그네강북영유아통합지원센터, 아름다운생명사랑, 열린사회 북부시민회, 한신대학교 평생교육원 등 강북구지역기관들이 연대하고 공동 주관하여 강심장 1기를 주최하게 되었다.

강심장 1기는 강북구활동가 20여명이 1박2일 워크숍을 비롯해 총 10회의 강의, 소통의 시간을 가져 여러 활동가들의 소통의 장이 되었다. 이 모임이 차기 신입 활동가들에게도 지속되어지기를 바라는 마음으로 지역 선배활동가들의 공동주최모임이 아닌 강심장 1기들이 주최가 되어 강심장 2기모임을 조직하고 운영하고자 한다.

(2) 목적

강북구 내 민간단체, 지역아동센터, 복지관 등에서 일하는 실무자들이 지역 활동의 의미에 대해 성찰하고 지역사회의 역동과

흐름을 파악할 수 있도록 한다. 이러한 과정을 통해 유무형의 지역 자원을 연계하고, 지역 구성원간의 네트워크를 형성해서 함께 일하고 활동하는 활동가로 성장한다.

2) 주요 활동 내용

(1) 준비과정

- 준비 회의 : 강심장 1기의 정기적인 모임 정례화 및 강심장 2기 모집의 자주적인 프로그램 운영을 위해 모여 공통으로 강심장2기 모집일정 및 프로그램을 논의·진행하였다. 모임 주기는 월 1회씩 진행하기로 하고, 교육프로그램은 강심장 1기도 확장의 의미 또는 보수의 의미로 함께 참여할 수 있게 동의하였다. 교육내용으로는 주민참여예산, 마을만들기, 갈등해결 및 의사소통, 강북구 현안, 다양한 이슈에 대한 자유 토론, 지역 우수단체 방문 등으로 다양한 교육의견이 개진되었다.
- 강심장2기 모집 : 3월 홍보 및 모집으로 하고 각 복지관, 공부방, 시민사회 단체 등에 모집대상을 정하였다.

(2) 활동내역

- 강심장 2기 입학식 및 오리엔테이션 : 4월 18일 강심장 2기 활동가 학교 OT 개강
- 참여기관 : 강북교육지원센터 도깨비, 한신대 평생교육원, 강북주거복지센터, 삼양주민연대, 아름다운 생명사랑, 열린사회북부시민회, 강북지역자활센터, 시소와그네 강북영유아통합지원센터, 녹색마을사람들, 삼각산재미난마을, 강북여성인력개발센터, 사회적 기업 에듀머니 등(이상 활동가 25

명 참석)

□ 강심장 2기 워크숍 : 6월 22일~23일 강심장 2기 활동가 워크숍

- 워크숍 첫째 날

〈지역네트워크우수사례기관탐방기〉 : 인천 가좌동 마을 n 사람

〈참여 단체 미니 운동회〉 : 장봉도 갯벌 모래사장 체육대회

- 워크숍 둘째 날

〈소통나눔 자유 주제 수다방-내가 꿈꾸는 활동, 선배활동가들에게 듣는 지역 활동가의 삶〉

□ 그 외 강심장 2기 학교 진행 : 5월 ~ 12월 (월 1회)

지역운동의 이해, 흐름, 철학(최종덕 코넷 대표), 창의적 자기 표현(박종우 지역극단 진동 대표), 사람과 삶(권해효 연극배우), 회의 및 의견수렴 기법(조재학 지역리더십센터 함께 이룸 대표), 평가간담회

강심장 활동사진



3) 평가

(1) 참여 활동가들의 사업 평가

- 사회적경제특화사업단
 - 가장 기억에 남는 프로그램은 극단 진동의 연극놀이였다. 내 안의 욕구나 화를 다양한 방법으로 표출할 수 있는 좋은 기회였고 경험이었다. 이런 모임 자체가 있는 것만으로도 좋았고 의미 있는 1년이였다.
- 강북주거복지센터
 - 1박2일 워크숍을 통해 지역 내 단체들과 단합할 수 있어 좋았고, 배우가 아닌 시민운동가로서의 권해효씨와의 진솔한 얘기를 나눌 수 있는 자리 또한 좋았고 인상적이었다. 우리 강북지역에 실무, 활동가 양성과정이 있어서 너무 자랑스럽고 2013년도에도 지속적으로 진행되었으면 한다.
 - 지역 내에서 활동 하면서도 지속적으로 관계 맺고 만나기 힘든데 강심장 모임을 통해 만날 수 있어 좋았고 앞으로도 강심장 모임이 함께 이루어 나갔으면 좋겠다.
- 강북교육지원센터 도깨비
 - 강심장 1기 활동은 하반기에 집중으로 몰아서 한 느낌이 있어 어리둥절했었는데 강심장 2기는 월1회 지속적으로 연계해서 만남과 교육이 이루어진 점이 좋았다. 1기수이지만 2기수와 같은 맘으로 임할 수 있어서 좋았다.
 - 단체 활동가, 실무자들을 만나 관계를 맺으면서 내가 하는 일에 대해 주체성을 갖게 되어 도움이 되었다. 초기에는 잘 몰랐지만 마무리 단계에서 보니 더 좋은 느낌이 들었다.
 - 자주 만나기 힘들지만 같은 길을 가는 사람들과의 만남이라

튼튼하고 큰 힘이 되었다.

- 활동가, 실무자라는 호칭이 낯설었는데 지역의 활동가들과 만나고 관계맺음에 많은 도움이 되었다.
- 바쁜 업무, 개인적인 일들 때문에 많이 참석을 못해 미안한 마음이 크다. 다른 지역에서 느끼지 못하는 강북구 단체들만의 역동적인 활동을 느끼게 되었는데, 특히 1박2일 워크숍을 통해 서로 알아가는 계기가 되었고 힘듦, 고민 등을 나눌 수 있어서 좋았다.
- 강북지역자활센터
 - 지속적이고, 적극적으로 참여 못하고 바쁘다는 핑계로 많이 빠지게 되어 아쉬웠다. 내년에는 더욱더 역동적인 활동이 될 수 있도록 기대해 본다.
- 열린사회북부시민회
 - 1기 기수들이 준비하고 기획한 강심장이었기에 더 의미가 있었다. 기장으로서는 늘 더 맘과 정성을 다했어야 했는데 참여한 활동가들에게 미안하고 감사하다.

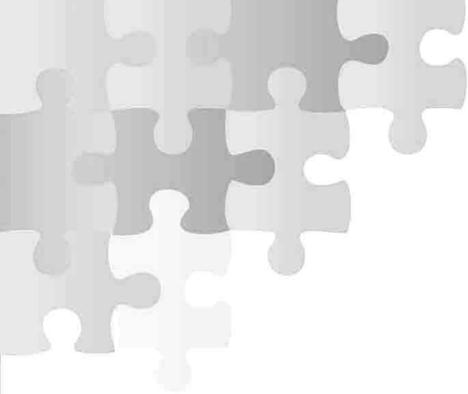
(2) 종합 평가

신입 활동가들만의 지역사회에 대한 고민을 공유하고 소통할 수 있는 자리가 그동안 부족하였기에 이러한 활동의 필요성은 모두 공감하였다. 함께 만나 네트워크를 맺고 관계를 형성하다보니 자연스럽게 지역에 대한 애착을 가질 수 있어 내부 활동 또한 원동력이 될 수 있어 긍정적인 평가를 얻었다. 그러나 지역사회 현안에 대한 활동이나 공통 사업논의보다 교육프로그램으로만 치중된 아쉬움이 있다.

4) 향후 계획

2013년 강심장 활동은 연말 사업 평가 때 이루어졌던 리더 선출에 따라 2기 멤버들이 기장, 총무를 맡아 지속적으로 운영될 수 있는 기반이 다져졌다. 강심장 3기 모임은 3기 기장 및 총무를 주축으로 활동할 계획이며 준비회의 및 운영방식은 강심장 1기와 2기수가 함께 결합하는 형태로 진행하기로 하였다.

2012년의 강심장 모임 종합평가를 반영하여 교육 프로그램 외에 지역사회 이슈에 대한 신입활동가들만의 공동 캠페인 참여, 각 단체의 다양한 활동영역을 활용한 간담회 및 포럼 등을 공동 기획해 더욱더 역동적인 활동과 함께 고민하고 연대하면서 성장해나가는 활동가 양성 활동을 펼쳐나갈 계획이다. **도시와빈곤**



일본 오사카의 홈리스 지원

이정규 (홈리스정책연구센터 연구원)

1. 들어가며

이 글은 일본의 오사카시립대학교 도시연구플라자가 주최한 ‘제3회 동아시아 통합적 도시네트워크 워크숍(East Asia Inclusive Citynet Workshop)’에 참여하면서 방문한 오사카 일대의 홈리스 지원시설을 중심으로 홈리스 지원체계를 정리하여 공유하기 위한 것이다.

워크숍은 지난 2월 20일(수)부터 2박 3일간 오사카시립대학, 니시나리 시민교류센터, 토요사키 동회관 등 오사카시내 각지에서 진행되었으며, 한국, 일본, 대만, 홍콩 등 4개국의 도시연구플라자 서브센터가 참여하였다. 워크숍 일정은 크게 발제와 탐방활동을 중심으로 이루어졌다. 발제는 참여한 각국의 홈리스 등 사회적 약자에 대한 정책과 실태, 주거정책 및 관련 민간활동, 지역재생을 위한 노력 등의 내용이 중심이 되었으며, 탐방은 오사카 일대의 홈리스지원시설과 주거지원시설, 관련 민간단체 위주로 이루어졌다.

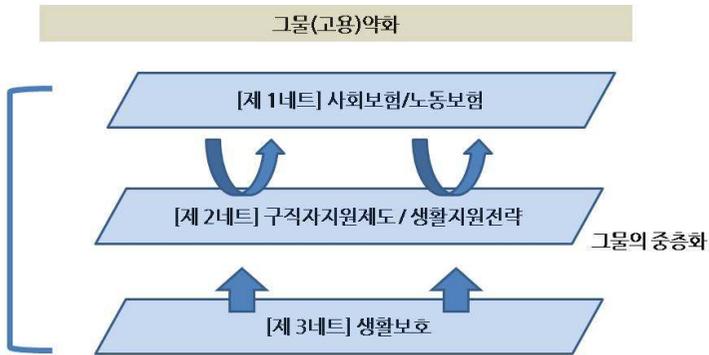
2. 일본의 홈리스 지원 현황

일본 정부는 홈리스의 수가 약 25,000명에 이르렀다고 발표했다. 이는 유럽 국가들보다 매우 낮은 수치이다. 하지만 실제로 그만큼 일본의 홈리스 인구가 적고, 빈곤의 문제가 크지 않음을 나타내는 것은 아니다. 일본의 「홈리스자립지원법」에서 규정하고 있는 홈리스의 정의가 협소하여 실제로 거리노숙을 유지하고 있는 인원만을 집계하고 있고, 그 이외의 홈리스 위기계층은 정책 대상으로 포함하고 있지 않고 있기 때문이다. 2012년에 조사된 일본의 홈리스 수는 약 9,500여명 수준으로 10년 동안 홈리스의

수가 50% 이하로 감소했다고 하는데, 이 역시 거리노숙을 하고 있는 사람의 규모만을 고려한 것이다.

하지만 홈리스지원전국네트워크 등 민간에서 자체적으로 실시한 실태조사에 따르면 일본의 홈리스의 수는 약 40,000여명에 달하고 있다. 특히 노숙우려계층을 포함할 경우 약 10만여명의 주거불안정계층이 존재한다고 한다. 따라서 일본의 홈리스 지원은 거리노숙인에 한정하여 접근하는 것이 아니라 노숙위험군을 파악하고 대응하는가가 중요하다고 여겨지고 있다.

일본에서는 홈리스 문제를 포함하는 빈곤 문제에 대응하기 위해서 중층적 안전망의 구축이 필요하다고 주장되고 있다. 중층적 안전망이란 생활 곤궁자의 사회적 배제 탈피를 위해 중층적인 지원체계를 구성하는 것을 의미한다. 1차적 안전망으로 사회보험과 노동보험, 2차적 안전망으로 구직자지원제도와 생활지원전략, 3차적 안전망으로 생활보호제도가 그것이다.



〈그림 1〉 중층적 안전망

특히 이 체계의 중심적 전달체계로서 '생활 곤궁자 상담센터'의 역할에 큰 무게를 싣고 있는데, 이 센터는 반주형(伴走型, 밀착

형) 지원을 표방하며 개별화되고 지속적인 서비스를 지원한다. 일본에는 생활보호상담소가 총 1,300여개소가 있는데, 생활 곤궁자 상담센터 또한 동일한 수준으로 설치할 필요가 있다고 한다. 생활 곤궁자 상담센터의 과업은 상담에 대응하기 위한 사회자원의 발굴, 장기적인 주택수당 제공, 사회적 취로사업의 만들기, 가계 재건 지원사업, 아동 및 청년층 지원 등이다.

3. 오사카의 홀리스 등 빈곤층 지원 주거시설 사례

1) 유료 노인홈 생활지원하우스 출옥부(出屋敷)

생활지원하우스 출옥부(出屋敷)는 주거형 유료 노인홈으로 생활 보호대상자나 연금생활자를 중심으로 제공되고 있다. 일본의 생활 보호대상자는 약 42,000엔의 주거수당을 받는데, 이 수당을 주거 비로 납입하는 형태로 운영비를 충당하고 있다. 이 시설의 운영 주체는 近畿 퍼스널서포트 협회라는 일반사단법인이고, 입주대상 자에게 주거를 제공하고 필요시 타 기관 등에서 지원하는 지역사회서비스를 연결하는 형태의 서비스를 제공하고 있다.

입주자에게는 1인 1실의 공간이 제공되며, 스프링클러 등의 기초적인 소방시설과 자동제세동기 응급의료장비, 119 응급체계와의 연계 등을 통해 유사시 상황에 대비하고 있다.



〈그림 2〉 1인실 전경



〈그림 3〉 시설 내 AED장비 소개 모습

2) 홀리스 및 주거빈곤층을 위한 전환주거

대동네트워크사업단은 2002년에 설립된 특정비영리활동법인 즉 NPO 법인이다. 홀리스 및 주거빈곤층을 위한 무료저렴숙소 총 11개소(오사카 6개소, 니시노미야시 2개소, 이가시오사카, 효고현, 고베시, 아마가사키시에 각각 1개소 등)를 운영하고 있다. 11개 건물 전체 정원은 총 370명이다. 이런 시설에는 연고자가 없는 고령자, 생활 곤궁자, 연금생활자, 신체장애인(1급 포함), 지적장애인, 정신장애인 및 지역사회나 경찰, 보호관찰소, 의료기관 등 타 시설로부터 의뢰된 사람 등이 입주하고 있다. 특히 효고현을 중심으로 하는 노숙인 관계협의회, 오사카부 전과자네트워크,

홈리스지원네트워크 등 다양한 단체들과의 연계망을 구축하고 있으며, 후생성의 '주택생활전환지원사업'을 실시하고 있다.

오사카에 있는 홈리스를 위한 전환주거시설은 공원이나 강변에서 천막 등을 치고 생활하던 사람들이 들어와서 일정한 기간 동안 생활하는 곳이다. 임대료는 대부분 생활보호를 받아서 내고 있다. 1인 1실 제공을 통해 프라이버시를 보장하고, 개인별 생활 상황 관찰과 상담을 통해 목적에 맞는 개입을 진행하고 있으며, 필요한 경우 생필품을 지원한다. 또한 금전관리나 대출서비스, 지역사회 자원을 활용한 의료서비스도 지원하고 있다.



〈그림 4〉 상담실 및 우편물 보관함



〈그림 5〉 개인 생활실 전경



〈그림 6〉 공용세탁실



〈그림 7〉 공용목욕실

3) 홈리스 주거지원시설-(주)나이스

(주)나이스는 니시나리 지역에서 저렴한 숙소를 제공하는 민간

기업이다. 이 지역에는 최저주거수준 미만의 주택비율이 높고, 고령자의 비율이 32%에 달하며, 5명 중 1명이 생활보호대상자로 지정된 지역이다. 또 적절한 수준의 주거가 없고 선호할만한 지역사회가 아니어서 젊은이들이 지역을 떠나기도 하고, 노인들이 계속 거주할 수 있는 거처도 충분하지 않다. 이런 니시나리의 사회적 과제를 해결하기 위해 ‘이제 다른 곳으로 이주하지 않아도 됩니다’라는 구호를 가지고 (주)나이스가 활동하기 시작했다. 지역에 젊은 층이 선호하는 디자인과 라이프스타일의 주거를 제공하고, 삶이 중심이 된 주택을 고려하고, 계속 거주할 수 있도록 필요한 지원을 제공하는 역할을 했다.

(주)나이스는 생활보호와 주거수준의 균형을 유지하기 위해 노력하고, 미래의 싱글용 고품질 주택도 생산하고 있으며, 주거불안 정계층의 증가에 따른 수요에 대응하기 위하여 생활보호제도나 주택시책에 대해서도 의견을 제시하고 있다. 또한 입주자의 생활 환경개선과 운영수익의 증대를 위해 건물 일부를 사무실 및 식당 등으로 임대하고 있다.

(주)나이스는 마쓰이맨션, 브랑코트, 커뮤니티하우스하기, 아이비스코트, 아지루코트 등 총 5개의 주거시설을 운영하고 있으며, 자세한 운영 내용은 아래 표와 같다.

〈표 1〉 (주)나이스의 주거시설 운영 내용

구분	마쓰이맨션	브랑코트	커뮤니티하우스하기	아이비스코트	아지루코트
소유	4명이 오너	나이스와 복수기업의 합자회사	나이스의 자매회사	사회복지 법인	나이스와 사회복지 법인의 합자회사
구성	임대주택 48호	임대주택 37호	임대주택 37호	임대주택 24호	임대주택 33호
	장애인주택	장애인주택	장애인주택	장애인주택	케어홈
	치매노인 주택	치과의원: 구분소유	에프터 케어센터	치매노인 주택	지역밀착형 특별양호

	점포: 나이스본사	점포: 빵, 레스토랑	-	점포: 우동가게	노인홈 점포: 키친, 사롱
	-	사무실: 교육관련	사무실: 개호,간호,상담	개호사무실	-
관리 형태	현지의 오래된 부동산 회사	현지의 오래된 부동산 회사와의 협력에서 나이스로	나이스	나이스	나이스
운영 상황	중전거주자 에서 서서히 신규입주자 로	음식점 운영은 고전/ 입주자는 타켓에 적당	지원서비스와 관리는 분리/ 입주자·지원 자·오너가 연계모임	생활지원서 비스는 별도 항목/ 잘 갖춰진 공공공간	가동연령층 에서 저소득층의 자립을 지원/ 고령자·장 애크인도 입주



〈그림 8〉 나이스 운영 주거시설



〈그림 9〉 마쓰이맨션 전경



〈그림 10〉 브랑코트 1층의 이태리 레스토랑

4) 서포티브 하우스 코스모

가마가사키에는 일용단신노동자들이 많고 또 이들이 이용하는 간이숙박소도 많다. 그런데 1990년 버블 이후 일자리가 줄면서 일용노동자는 줄고 노숙을 하는 사람들은 늘어났다. 간이숙박소 역시 운영이 어렵게 됐고, 지역은 점점 슬럼화 되어갔다. 이런 시기에 지역을 개선하기 위하여 전문가와 간이숙박소의 오너, 지역 주민 등이 참여하는 마을재생포럼이 구성되었다. 마을재생포럼 모임을 통해서 간이숙박소를 개선하여 주거와 서비스가 결합된 서포티브 하우스를 제공하기로 하고, 이런 거처들이 운영되기 시작하였다.

서포티브 하우스는 입주자가 보증금 없이 입주할 수 있도록 하고, 생활보호대상자로 지정될 수 있도록 행정적인 지원을 하여 입주자가 주거를 유지할 수 있게 했다. 오사카의 경우 생활보호대상자로 지정되기 위해서 반드시 주거가 있어야 하기 때문에 간이숙박소를 입주자에게 주소를 제공할 수 있는 아파트 형태로 개조하여 운영했다. 또한 생활보호자로 지정될 때까지 대기기간 동안 입주금을 유예해주는 제도를 통해 주거를 필요로 하는 사람들이 쉽게 입주할 수 있도록 배려하고 있다. 의료지원이 필요한 인

월에 대하여 지역 내 의료기관과 연계하여 진료를 받을 수 있도록 지원하고 있으며, 약 16명의 인원이 진료를 받고 있다.

서포티브 하우스에서는 24시간 상담원이 상주하고 있어서 주거 생활 중의 애로사항이나 필요사항을 지속적으로 상담하고 있다. 이는 입주자의 주거유지에 큰 도움이 되고 있다고 한다. 입주자에게는 임대료 이외에 기본적인 공과금(광열비 등)을 부과하고 있으며, 투약관리나 상담 등 서비스는 일체 무료로 지원되고 있다.



〈그림 11〉 서포티브하우스 전경

4. 나가며

일본은 2008년 리먼 쇼크 이후 약 10만명에 가까운 홈리스 위험군이 발생하였고 실제로 거리홈리스도 급격하게 증가하였다. 일본 정부는 이에 대한 대응으로 생활보호제도에서 홈리스 지원의 규모를 늘렸고, 이는 거리홈리스의 수가 감소하는 효과를 거두었다. 반면 현재 생활보호제도의 수급자가 급증하여 예산의 문제 등이 논쟁거리가 되고 있다.

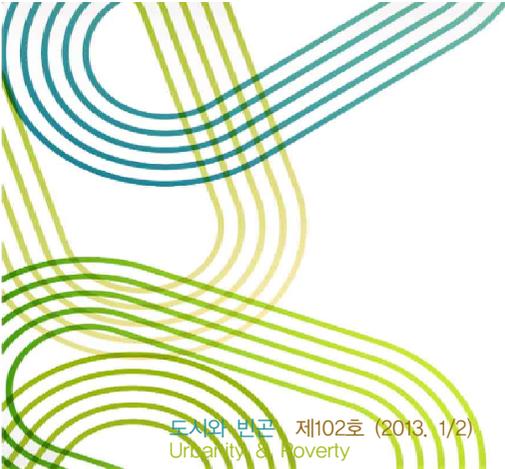
더불어 생활 곤궁자에 대한 대응을 위해 중층적 안전망 등의 정책적 고민을 지속하고 있고, 지역에서는 응급잠자리 확보와 저

렴한 주거 제공을 위해서 민간과 공공이 협력하고 있다. 특히 생활보호를 받으면서 저렴한 비용으로 생활할 수 있는 서포티브 하우스가 중요한 대안으로 여겨지고 있다. 이런 거처들은 응급잠자리와는 달리 모두 사생활이 보장되는 1인 1실 구조의 거처를 제공하고 있다. 여전히 집단생활을 해야 하는 수용 중심의 우리나라 노숙인시설과는 대조를 보였다. 그리고 서포티브 하우스에서 적절한 지원을 통해 입주자가 다시 노숙상태로 빠지지 않도록 하는 것도 인상적이었다.

생활 곤궁자에 대한 상담센터를 추진하여 통합적이고 밀착된 서비스를 제공하기 위한 노력도 우리나라에 시사하는 바가 크다. 「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」이 시행된 지 8개월이 지난 지금, 우리 사회도 시설이 아니라 주거 제공 중심으로 노숙인 지원이 옮겨가야 할 것이다. 그리고 이를 위해서는 지역 사회에서 보다 밀착된 서비스가 통합적으로 제공될 필요가 있다고 판단된다.

도시와빈곤





도시와 빈곤 제102호 (2013. 1/2)
Urbanity & Poverty