

## 공공임대주택을 관리하는, 임차인들의 협동조합 ① 서울시 협동조합형 공공주택 들여다보기

2016.03.21 | 황서연\_새사연 연구원 / 진남영\_새사연 부원장

협동조합형 공공주택 입주자들은 주택관리나 공동체 활성화 차원에서 높은 만족도를 보이고 있고, 다양한 관계자들은 기존 공공임대주택이 갖고 있는 한계를 보완할 수 있는 모델로서 협동조합형 공공주택의 장점에 대해 주목하고 있습니다.

새사연은 ‘현장보고서’ 라는 이름으로 인터뷰, 현장 답사 및 관찰 등의 이야기를 전하고자 합니다. 현실에서 연구 방향을 찾고 그 속에서 살아가는 사람들에게서 연구 목적을 찾아 구체적인 대안을 내놓는 것이 바로 새사연이 지향하는 연구이기 때문입니다. 협동조합형 공공주택에 대한 이야기를 생생한 생활 언어로 정리한 현장보고서, ‘공공임대주택을 관리하는 임차인들의 협동조합’ 시리즈는 총 3부작으로 연재될 예정입니다.

2016년 3월 현재, 서울시에 공공임대주택을 관리하는 임차인들의 협동조합이 세 군데에 있습니다.<sup>1)</sup> (곧 한 곳이 더 생깁니다!) 바로 강서구 가양동의 이음채주거협동조합, 중구 만리동의 만리동예술인협동조합, 서대문구 홍은동의 이웃기웃청년주거협동조합인데요, 다시 한 번 강조하자면 이 협동조합이 위치한 곳은 ‘공공임대주택’입니다. 공공임대주택에 임차인들의 협동조합이 운영된다니, 어떤 이유로 생겼고 또 무슨 활동을 하는지 궁금해집니다.

협동조합형 공공주택의 시작을 거슬러 올라가면, 2011년 서울시장 보궐선거에서 박원순 당시후보의 선거공약 중 하나로 추진된 ‘주택협동조합형 임대주택’이 나옵니다. 서울시가 시유지를 주택협동조합에게 장기·저리로 빌려주면 주택협동조합이 시유지에 공동주택을 건설·운영하는 방식으로 시민들의 주거부담을 덜고, 자발적인 공동체를 조성하겠다는 정책입니다. 하지만 당시 법령상의 한계 때문에 이 정책은 그대로 추진되지 못했고, 공공임대주택 입주자가 협동조합을 결성하여 주택관리와 공동체활동을 담당하는 모델로 변경하여 진행되었습니다. 이렇게 해서 탄생한 모델이 바로 협동조합형 공공주택입니다.

1) 협동조합형 공공주택 4호인 2016년 2월에 강서구 화곡동에 청년주택협동조합그랑(15세대)이 설립되어 조합원이 입주중이고, 양천구 신정동에 역시 청년형 협동조합형 공공주택이 만들어질 예정입니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



2013년 말 기준으로 서울시 장기공공임대주택 재고량은 전체 주택의 6.0%(211,800호)로 서울시가 서울시민 복지기준 목표로 설정한 10.0%에 비해 아직은 부족한 상황입니다. 이렇듯 아직까지는 시민들의 주거안정을 위해서 공공임대주택의 지속적인 공급이 반드시 필요한 상황이지만, 서울 시내의 대규모 택지 고갈과 공공임대주택에 대한 부정적인 인식 등으로 공공임대주택의 지속적인 공급이 쉽지 않은 것도 사실입니다. 이와 같은 상황에서 협동조합형 공공주택은 소규모로 공급 가능한 공공임대주택 모델이라는 점, 자발적인 주민 공동체 및 지역 공동체 구성을 통해서 공공임대주택에 대한 부정적인 인식을 극복할 수 있다는 점에서 도입되었고, 시범사업으로 공급된 세 군데의 협동조합은 다양한 매체를 통해 주목받고 있습니다.

협동조합형 공공주택이 갖는 특징을 알아보기 위해서 다음 표와 같이 일반적인 공공임대주택, 민간임대주택과 각각 비교해보았습니다.

표 1. 협동조합형 공공주택과 공공임대주택, 민간임대주택의 비교

| 구분      | 공공임대주택     | 협동조합형 공공주택   | 민간임대주택    |
|---------|------------|--------------|-----------|
| 소유권     | 정부, 공기업    | 서울시, SH공사    | 민간 개인, 법인 |
| 운영권     | 공기업        | 임차인관리협동조합    | 소유권자      |
| 입주경로    | 공기업 절차에 따라 | SH공사-협동조합 공동 | 부동산 중개업소  |
| 임대료     | 시세 30~80%  | 시세 30~80%    | 시세 100%   |
| 커뮤니티 공간 | 대형단지만 설치   | 소형단지도 설치     | 보통 없음     |
| 주민활동 의무 | 비교적 약함     | 비교적 강함       | 보통 없음     |

협동조합형 공공주택은 일반적인 공공임대주택처럼 서울시(정부), SH공사(공기업)가 소유권을 갖고, 임대료 책정 방식도 동일합니다. 하지만 보통 공기업에서 운영권을 갖고 있는 공공임대주택과 달리, 협동조합형 공공주택은 임차인들의 관리협동조합에게 일상적인 운영권을 위탁하고, SH공사는 하자보수 등 전문적인 영역만 담당합니다.

또한 입주민간 관계형성과 관리협동조합을 설립하기 위해서 입주예정일보다 대략 6개월 전에 최종입주자를 선발하게 됩니다. 더불어 임차인들의 자발적인 주택관리 및 공동체 활동의 활성화를 위해서 입주자선발을 협동조합과 공동으로 진행하고, 입주자들의 커뮤니티 공간을 설치한다는 점도 독특합니다. 입주민들은 스스로 만든 정관과 규약 역시 스스로 만들며, 입주 전 전문적인 코디네이터의 도움을 받아 협동조합이나 주택관리에 대한 교육도 받고 설계에도 참여합니다.

더불어 현재까지 공급된 협동조합형 공공주택은 협동조합 별로 고유의 콘셉트를 가지고 있습니다. 2012년(추진연도 기준)에 추진된 ‘이음채주거협동조합’은 성미산 마을의 소행주를 벤치마킹하여 공동육아공동체 표방합니다. 2013년에 추진된 ‘만리동예술인

협동조합'은 예술인 마을 조성을 통한 예술인 간의 협업, 예술인과 지역주민과의 교류를 콘셉트로 합니다. 2014년에 추진된 '이웃기웃청년주거협동조합'은 그동안 공공임대주택에서 소외되었던 비진학청년, 취업준비상태의 청년들까지 포괄하여 청년 1인 가구 공동체를 이루고 있습니다. 이처럼 입주자들은 서로의 공통점을 중심으로 공동체를 꾸리기 때문에, 일반 공공임대주택과 비교해서 공동체 활동이 활발합니다. 그렇다면 실제 언론 보도를 통해 조합원들이 어떻게 살고 있는지 들여다보겠습니다.

### 이음채주거협동조합(강서구 가양동) : 육아형 모델

- 입주일: 2014년 9월, 전용면적: 49m<sup>2</sup>
- 세대수: 24세대 임대기간: 20년
- 임대료: 보증금1억5백만원 임대료 3만원
- 입주자격: 만 3세 미만의 자녀를 둔 무주택세대주, 월 평균소득 100%이하(맞벌이 110%이하) 협동조합에 조합원으로 정관과 규약을 성실히 이행할 것을 동의하는 자

① 집들이(서울시 소통방송 -`14.12.01) : <http://tv.seoul.go.kr/ls15/v.asp?no=96479>

이음채주거협동조합 조합원들과 박원순 시장이 집들을 함께하며 협동조합형 공공주택의 본격적인 시작을 알리는 영상입니다.



승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

② 육아공동체 (KTV-`14.12.18) : [http://www.ktv.go.kr/content/view?content\\_id=497387](http://www.ktv.go.kr/content/view?content_id=497387)  
육아공동체로서 이음채주거협동조합에 대해 주목하며, 1층 커뮤니티 공간 내의 공동육아 공간과 조합 내 공동체프로그램에 대해 소개하고 있습니다.



#### 만리동예술인협동조합(중구 만리동) : 예술인형 모델

- 입주일: 2015년 3월, 전용면적: 22,46,55m<sup>2</sup>
- 세대수: 29세대(1인가구,2인가구,3인가구이상) 임대기간: 20년
- 임대료: 보증금3500만원~8700만원/ 임대료1.5만원~ 3만원
- 입주자격: 문화진흥법상 예술인, 무주택세대주, 월 평균소득 100%이하  
협동조합에 조합원으로 정관과 규약을 성실히 이행할 것을 동의하는 자

① 공간 산책(TBS - `16.01.13) : <http://tvcast.naver.com/v/693988>  
만리동예술인협동조합이 어떤 요소에 중점을 두고 설계되었는지, 설계전문가가 꼼꼼하게 설명하면서 전경을 보여주는 영상입니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.





② 예술인마을(KBS-`15.11.30) : <http://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=3190362&ref=A>  
지역(만리동)을 주제로 한 공연 모습의 일부가 소개되는 영상입니다.

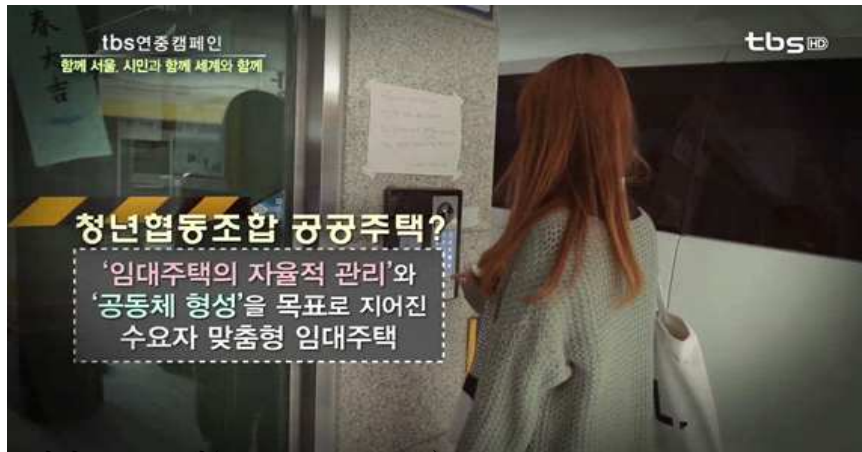


### 이웃기웃청년주거협동조합(서대문구 홍은동) : 청년형 모델

- 입주일: 2014년 12월, 전용면적: 26~ 29m<sup>2</sup>
- 세대수: 21세대(1인가구) 임대기간: 6년(연장가능)
- 임대료: 보증금2000만원 / 임대료1,5만원~ 3만원
- 입주자격: 만19세~34세이하 1인 무주택세대주, 월 평균소득 70%이하 (50%이하에 가산점) 협동조합에 조합원으로 정관과 규약을 성실히 이행할 것을 동의하는 자

① 청년협동조합(TBS-`15.05.04) : <https://www.youtube.com/watch?v=hTHFEFN2yUs>  
이웃기웃청년주거협동조합이 청년협동조합 공공주택이라는 이름으로 소개되며 청년들이 함께 삶으로써 얻을 수 있는 가치와 장점에 대해 이야기하는 영상입니다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.  
더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



② 청년 1인가구 공동체(SBS- 16.01.03) :

[http://program.sbs.co.kr/builder/endPage.do?pgm\\_id=22000003708&pgm\\_mnu\\_id=15703&pgm\\_build\\_id=4401&contNo=cu0528f0006200&srs\\_nm=62](http://program.sbs.co.kr/builder/endPage.do?pgm_id=22000003708&pgm_mnu_id=15703&pgm_build_id=4401&contNo=cu0528f0006200&srs_nm=62)

이웃기웃청년주거협동조합 조합원들이 살아가는 이야기와 지역 주민들과 교류하는 장면들이 소개되는 영상입니다.



지금까지 서울시 협동조합형 공공주택에 대해서 알아보았는데, 아직 초기단계이기 때문에 많은 분들에게 생소하기도 하고, 실제 현장에서도 다양한 시행착오가 벌어지고 있습니다. 하지만 협동조합형 공공주택 입주자들은 주택관리나 공동체 활성화 차원에서 높은 만족도를 보이고 있고, 다양한 관계자들은 기존 공공임대주택이 갖고 있는 한계를 보완할 수 있는 모델로서 협동조합형 공공주택의 장점에 대해 주목하고 있습니다. 새사연 회원 여러분께서도 공공임대주택의 미래에 관심이 있으시다면, 협동조합형 공공주택에 주목해주시기 바랍니다. 📺

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

## 2016년 새사연 발간 보고서

2016년 3월 21일 현재

| 아젠다   | 발간일  | 제목                                                   | 작성자          |
|-------|------|------------------------------------------------------|--------------|
| 고용,노동 | 1/7  | 노동개혁, 노동자는 없고 기업만 있다                                 | 송민정          |
| 고용,노동 | 1/12 | 노동시장, 유연화보다 소비확대가 우선이다                               | 새사연<br>노동경제팀 |
| 주거    | 1/15 | 2016 부동산 시장은 '위험한 균형' 유지할 것                          | 권순형          |
| 정치    | 1/18 | 야당은 왜 존재하는가?                                         | 손우정          |
| 농업    | 1/25 | 농업의 지속가능성, '쌀' 과 '소득' 에 있다                           | 장경호          |
| 주거    | 1/29 | 2016년에 대한 기대, 사회주택 활성화의 원년                           | 강세진          |
| 복지    | 2/1  | 갈등의 복지, 불평등에 '응답하라'                                  | 최정은          |
| 고용,노동 | 2/5  | 지표와 정책으로 본 청년 고용의 현황과 과제                             | 송민정          |
| 미디어   | 2/12 | '사이비' 로 몰리는 인터넷 매체, 본질은 '여론 통제' 다                    | 김시연          |
| 잇:북   | 2/18 | 2016 전망보고서                                           | 새사연<br>미디어센터 |
| 주거    | 2/25 | 서울시 사회주택종합지원센터의 역할                                   | 강세진          |
| 복지    | 3/14 | 1인 가구, '전 연령' 의 문제다                                  | 최정은          |
| 주거    | 3/18 | 공공임대주택을 관리하는, 임차인들의 협동조합 ①<br>: 서울시 협동조합형 공공주택 들여다보기 | 황서연,<br>진남영  |

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.