

지속가능발전목표(SDGs)와 협동조합형 공공지원 민간임대주택의 관계성 연구

박진호*

본 연구에서는 장기적으로 국내 부동산문제의 대안을 찾는 차원에서 지속가능발전목표(SDGs) 실현을 위해 국내 최초의 협동조합형 공공지원 민간임대주택인 위스테이 사례를 중심으로 정책적 함의를 도출하여 주거안정방향에 대해 논의하는 것이 목적이다. 이를 위해 본 연구에서는 지속가능발전목표(SDGs)가 지속가능한 발전을 위한 핵심적인 요소를 제시하는 틀로서 매우 유용하다고 판단하여, 국내 최초 협동조합형 공공지원 민간임대주택의 정책적 요소와 지속가능발전목표(SDGs) 간의 상호연계성을 검토하여 정책적 함의를 제시하였다.

지속가능개발목표(SDGs)를 활용해 도출한 결과는 다음과 같다. 첫째, 사람이 사람답게 살 수 있는 포용사회 관점에서 사업구조의 차별화를 통하여 개발 및 운영 비용의 적정화와 건설사 중심의 산업 패러다임에서 벗어나 공공성과 사업성을 동시에 충족하고, 입주민의 주거 만족도를 고려하고 있는 것이 특징이다. 둘째, 혁신적인 성장을 통한 국민의 삶의 질 향상을 위한 번영의 관점에서는 커뮤니티 기반의 마을공동체 구축을 통해 단지 내 로컬푸드매장, 협동상회, 공동구매 등을 기획하여 운영하고 있고, 이러한 다양한 프로그램을 통하여 마을공동체에 일자리를 제공하고 있다. 마지막으로 미래세대가 함께 누리는 깨끗한 환경적 측면에서는 공동체 활동, 교육과 캠페인을 통하여 미래세대가 함께 누리는 깨끗한 환경을 조성하기 위해 노력하고 있다. 특히 전기자동차를 위한 주차공간 마련, 공유자동차 확대이용 및 기후 위기에 대응하는 생활 캠페인으로 환경보호를 실천하고 있다. 이러한 환경보호 실천은 마을공동체의 자체적인 활동으로 볼 수 있으며 공동체의 다수의 행복을 위한 입주민의 존중의 약속으로 볼 수 있어, 이러한 활동 등이 일반 아파트 단지로 확산될 가능성이 높다.

이처럼 국가 또는 지역의 지속가능발전목표의 실천은 실질적으로 주민의 삶과 연계될 수 있는 작은 단위의 마을공동체에서부터 시작이 되어야 한다는 점이다. 특히 주민이 직접 자신들이 살아가는 터전을 선택하고, 고민하고 의사결정해서 장기간 거주하며 지역의 정체성을 담보할 수 있다면 이는 그 무엇보다 중요한 정책적 함의를 제시할 수 있다고 판단된다.

주제어 _ 지속가능발전목표, 위스테이, 협동조합형 공공지원 민간임대주택

* 경기대학교 건축학과 겸임교수(단독저자)

A study on the relationship between the Sustainable Development Goals(SDGs) and the Cooperative Public Supported Private Rental Housing

Park, Jinho*

This study draws policy implications for housing stability centered on the WeStay case, the first cooperative-type public supported private rental housing in order to realize the Sustainable Development Goals (SDGs) and in order to find an alternative to the domestic real estate problem in the long term in Korea. The Sustainable Development Goals (SDGs) were judged to be very useful as a framework for suggesting key elements for sustainable development. So, the policy implications were suggested by examining the interconnection between SDGs and Westay.

The results derived using the Sustainable Development Goals (SDGs) are as follows. First, from the perspective of an inclusive society where people can live like human beings, it is possible to optimize development and operation costs, break away from the construction company-centered industrial paradigm, and satisfy both public, business, and residents characteristics. Second, from the perspective of prosperity to improve the quality of life of the people through innovative growth, the Westay plans and operates local food stores, cooperative stores, and joint purchases within the complex by the community-based village. It also provides jobs to the community through the various community programs. Lastly, in terms of a clean environment that future generations can enjoy together, we are striving to create a clean environment that future generations can enjoy together through community activities, education and campaigns. In particular, the Westay is implementing environmental protection rules by providing parking spaces for electric vehicles, expanding shared vehicle use, and living campaigns in response to climate crisis. This environmental protection practice can be seen as a self-activation of the village community, and can be seen as a promise of respect by residents for the happiness of the majority of the community. so It is highly likely that these activities will spread to general apartment complexes.

As such, the implementation of the national or regional sustainable development goals should start with a small village community that can be linked to the lives of the residents. In particular, it can be more important policy implications than anything else if residents can choose their own place to live, ponder, and make decisions, so that they can live for a long time and ensure the identity of the region.

Key words _ Sustainable Development Goals, Westay, Cooperative type public support private rental housing

* Adjunct Professor, Kyonggi, University(first author)

I. 서론

최근 인도발 델타변이 바이러스로 인한 코로나19 확산세가 국내뿐만 아니라, 전 세계적으로 급속도로 커져, 4차 대유행이 본격화되는 있는 상황이다.¹⁾ 최근 전 세계를 휩쓸고 있는 코로나 19처럼 전 지구적으로 대응해야 하는 아젠다(agenda)의 경우에는 국가 또는 국지적 문제의 틀을 넘어 인류생존과 밀접한 관련이 있다(오관석, 2021). 특히 코로나 19와 같이 국제 및 지역사회가 공동으로 극복해야 할 협력과제는 지속가능발전목표(SDGs) 관점²⁾에서 이미 오랜 기간을 거쳐 진전되어 왔기 때문에 다양한 현안에 대해 대응해야 할 노력에 대해 유의미한 접근법을 제공할 수 있다(김지현·박지윤, 2020). 코로나 19와 같이 국제 및 지역사회가 공동협력을 통해 대응해야 하는 문제도 있지만, 최근 국내 부동산시장의 심각한 불안정에 대한 문제점처럼 지역 차원에서의 대응해야 하는 경우도 있다. 지속가능발전목표(SDGs)는 국제사회가 공동으로 협력하기도 하지만, 국가나 도시의 여건에 따라 발생하는 다양한 문제에 대응하기 위한 구체적인 지표, 기준을 제시한다는 점에서 의의가 있다. 특히 부동산 시장의 불안정으로 인한 주택가격의 급상승은 일반 국민의 삶의 질을 떨어뜨려 국내에서 가장 심각한 사회적인 문제로 대두되고 있다.

최근 과열된 부동산 시장에 안정을 가져오고 서민이 안정적인 주거생활을 영위할 수 있는 대안으로 공동체 중심 주거방식의 임대주택인 ‘협동조합형 공공지원 민간임대주택’ 사례가 주목받고 있다. 기존 공공지원 민간임대주택사업에 사회적경제 영역의 한 형태인 협동조합을 접목한 형태이며, 특히 국내 최초인 남양주 위스테이별내 사례는 높은 지출비용을 차지하는 주거비용을 해결하고, 주거안전성을 높이기 위해 시도된 혁신적 주거모델로 평가받고 있다(이로운넷, 2020. 11. 2.).

이에 본 연구에서는 장기적으로 국내 부동산시장의 안정과 서민의 주거안정성 및 주거사다리 확보를 위한 대안을 찾는 차원에서 국내 최초 협동조합형 공공지원 민간임대주택 사례인 남양주위스테이별내를 지속가능발전목표(SDGs) 관점에서 분석하여 정책적 함의를 도출하는 것이 목적이다. 지속가능발전목표(SDGs)는 국가나 지역에 따라 적용하는 수준에 차이는 있지만, 중장기적으로 지속가능한 발전을 위한 핵심적인 요소를 제시하는 틀로서 매우 유용하다(Mesa et al., 2019; 고재경, 2020). 특히 경제적, 사회적, 환경적 지속가능성을 동시에 고려하여 복잡한 현재의 부동산 상황을 분석할 수 있다는 점에서 의의가 있다.

1) 중앙재난안전대책본부 정례브리핑 내용 참고.

2) 지속가능발전목표(SDGs)는 경제적, 사회적, 환경적 지속가능성을 토대로 선진국과 개발도상국을 아울러 전 지구적으로 적용하는 정책개발의제이다(임재빈 외, 2019).

II. 이론적 고찰 및 선행연구 검토

1. 지속가능발전목표(SDGs)

지속가능발전이란, 인류가 현재의 발전능력을 유지하면서, 미래세대의 필요를 충족시킬 수 있는 능력을 훼손하지 않는 선에서 필요를 충족하는 방식으로 정의된다(Kates et al., 2005; 고영진 외, 2020). 1987년 발간된 ‘Our Common Future’라는 보고서에서 ‘지속가능발전’이라는 용어가 처음으로 알려졌다(고재경, 2020). 이어 1992년 리우에서 열린 유엔환경개발회의(UNCED)에서 결정된 사항을 실천하기 위해 UN내 ‘지속가능발전위원회’를 창설하였고, 2002년 남아공에서 지속가능발전 세계 정상회의(WSSD)를 열어 환경, 빈곤 등 6대 의제별로 2015년까지 이행계획을 발표한 바 있다(화성시, 2021). 또한 지속가능발전목표에서 발전은 사회, 경제, 환경적 측면을 총체적으로 포괄하는 것으로, 한 국가의 모든 국정과제를 포함할 정도로 포용성이 높아 각국에 동시다발적으로 사회변화를 요구하고 있다. 이는 개발도상국에 해당하는 빈곤 문제와 경제성장뿐만 아니라, 선진국의 삶의 질 문제를 포함한 포괄적이고 보편적인 패러다임으로 볼 수 있다(우창빈 외, 2019; 변종임·윤미경).

〈그림 1〉 지속가능발전 개념도의 변화



자료 : 여수시(2009).

지속가능발전목표(SDGs)는 2015년 유엔 193개국 회원국이 합의한 국제적 약속으로 지속가능발전을 위한 17개 목표와 169개 세부목표로 구성되어 있다. SDGs 17개의 목표는 경제, 사회, 환경의 주제를 다양하게 포괄하고 있으며, 17개의 목표와 169개의 세부 목표가 복잡하게 상호 연계되어 있다(정연경·김태영, 2020). 국내에서는 중앙정부뿐만 아니라 지방자치단체 차원에서도 지속가능개발목표(SDGs)

실현을 위한 노력을 경주하고 있다. 2020년 5월 기준으로, K-SDGs가 수립되기 전에 광역 5개, 기초 9개 지자체에서 수립을 완료하였고, K-SDGs³⁾ 발표 이후 2019년에 6개 지자체가 수립 완료하고, 2019년 이후 광역 10개, 기초 27개 지자체가 작성 중인 것으로 나타났다. 또한 지방 ‘지속가능발전 추진기구’는 17개 광역, 211개 기초 등 총 228개 지자체(93%)에 설치되어 있으며, 이 중 상설, 비상설 사무국이 있는 154개소가 활동중에 있다.

2. 협동조합형 공공지원 민간임대주택

기존 사회안전망을 보완하고 새로운 복지제도를 검토하여, 대응 가능한 대안의 하나로 협동조합 등 사회적경제에 대한 관심이 증가하고 있다. 특히 사회적경제는 정부와 시장 사이에서 기존 안전망을 보완하고, 사각지대 완화에 기여 한다는 점에서 의의가 있다(관계부처합동, 2021. 5. 20.).

공공지원 민간임대주택은 임대사업자가 주택도시기금 지원, 용적률 완화, 토지 공급 등 정부 지원을 받아 건설·매입한 주택을 10년 이상 임대하고 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 적용받는 임대주택이다.

공공지원 민간임대주택중에는 협동조합형 민간임대주택도 있는데, 사업주체가 민간이라는 점은 기존 주택과 같지만, 건설회사가 아닌 협동조합이 사업을 주도하는 것이 차이점이다. 이는 건설사 대신 집이 필요한 사람들이 협동조합을 만들어 직접 아파트를 건설하고 운영한다는 점이다(쿠키뉴스, 2021. 5. 13). 특히 국토교통부 시범사업으로 선보이고 있는 새로운 개념의 공공지원 민간임대주택이며, 입주자가 스스로 설립한 사회적 협동조합이 주체가 돼 아파트 내 커뮤니티 시설의 인테리어부터 프로그램까지 전반에 걸쳐 입주자의 의견을 반영하고 운영해가는 대규모 아파트형 마을공동체이다(머니에스, 2019. 11. 22.).

또한 협동조합형 공공지원 민간임대주택사업은 「협동조합기본법」에 따른 협동조합 또는 사회적협동조합이 조합원을 대상으로 민간임대주택을 공급하는 사업이다. 「협동조합기본법」에서 ‘협동조합’이란 재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하고자 하는 사업조직을 말한다. 또한 ‘사회적협동조합’이란 협동조합 중에서 지역주민들의 권익·복지 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 의미한다.

그동안 협동조합형 민간임대주택사업을 투명하게 관리하고 조합원의 재산권을 보호할 수 있는 제도

3) 우리나라도 국제사회의 책임있는 일원으로서 국제사회의 공동의 목표 달성에 기여하고 한국사회에 처한 여러문제들을 해결하기 위해 한국형 지속가능발전목표 즉 K-SDGs를 수립하였다. 5대 전략을 실천하기 위한 17개 목표와 119개 세부목표, 236개의 지표들을 설정하였다(환경부, 2019).

적 기반이 빈약하여 이에 대한 대안으로 2020년 5월에 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정안이 시행되었다. 현행법상 민간건설임대주택을 공급하는 경우 사업자는 관할 지방자치단체장에게 신고하고, 공개 모집의 방법으로 임차인을 모집하여야 한다. 그러나, 최근 조합원에게 민간임대주택을 공급할 목적으로 협동조합 등을 설립하여 조합원 모집을 통해 임차인 모집규정의 적용을 우회하는 사례가 발생해 왔다. 또한, 주요 내용, 추진상황 등에 대한 자세한 정보제공 없이 조합원을 모집하거나, 수천만 원 상당의 납입금을 받고도 탈퇴 조합원에게 납입금을 제대로 환급하지 않는 등 피해사례가 발생하기도 하였다. 그럼에도 불구하고, 기존에는 협동조합형 민간임대주택사업 관리에 대한 별도의 법적 근거가 없어 지자체 차원의 적극적인 관리·감독이 어려운 상황이었다. 작년 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행에 따라 이러한 문제가 해소될 것으로 보인다(국토교통부, 2021. 5. 26.).

협동조합형 공공지원 민간임대주택의 주요 정책으로 ‘위스테인’과 ‘누구나집’ 등이 있다. 2017년 정부는 주거복지 로드맵을 발표했는데, 가장 중요한 내용 중의 하나가 바로 공공지원 민간임대주택(구 뉴스테이⁴⁾) 사업의 공공성 확대였다. 즉 임대료를 시세보다 적게 책정하고 무주택자에게 공급을 우선하는 등 규제를 강화하겠다는 내용이다. 원래 뉴스테이 사업은 박근혜 정부가 중산층 주거 마련을 위해 도입한 정책이었다. 이 정책은 그동안 건설사에 막대한 이익을 챙겨 준다는 비판을 받아 공공성과 주거 안정성에는 크게 기여하지 못했다. 당시 정부는 공공성 요건을 강화해 임대료를 시세보다 저렴하게 책정하고 매년 일정 기준치보다 올릴 수 없도록 규제하고 있다(뉴스앤조이, 2017. 12. 13.). 이와 같은 맥락에서 민간임대사업의 공공성 강화를 위해 국내 최초 협동조합형 공공지원 민간임대주택인 ‘위스테인’이 추진되고 있다. 위스테인은 지난 2016년 협동조합이 출자하고 입주민이 조합원이 되어 일자리도 창출하는 뉴스테이사업을 대한토지신탁이 포함된 더함컨소시엄이 선정되어 남양주시 별내지구(491가구)와 고양시 지축지구(539가구)에서 추진하고 있다(매일경제, 2016. 12. 9.).

누구나집 사업은 안정적인 소득원은 있지만 당장 집을 마련할 목돈이 없는 무주택자·청년·신혼부부 등이 집값의 6-16%를 지급한 후, 10년간 시세의 80-85% 수준의 임대료를 내며 거주하고 입주시 확정된 집값으로 분양받을 수 있는 제도이다. 공공임대주택과 뉴스테이의 경우 10년 임대 후 분양전환시 발생한 시세차익은 사업시행자가 독식한 반면, 누구나집의 경우 사업시행자는 적정개발이익의 10%만 취하고 이후 시세차익은 입주자가 취하는 구조로 설계되어 있다. 또한 시행자는 분양전환시까지 투자금과 이익을 회수하지 않고, 집값 하락 시 우선적으로 충당한다. 임대주택에 대한 사고전환을 위해 입주시부터 돌봄서비스, 카셰어링 등 공유경제에 기반한 주거·문화 서비스를 제공하여 새로운 주거공동체문화를 형성해 나아가는 모델이다(더불어민주당 부동산특별위원회 보도자료, 2021. 6. 10.).

4) 뉴스테이는 공공지원 민간임대주택의 예전 사업명이다.

3. 선행연구 검토

본 연구에서 선행연구는 지속가능발전목표(SDGs)와 협동조합형 민간지원 공공임대주택 관련 연구로 구분할 수 있다. 먼저 지속가능발전목표(SDGs)의 주요 연구로는 손혜숙(2021), 오관석(2021), 통계청(2021), 강현철·최조순(2020), 고재경(2020), 김지연·박지윤(2020) 등이 있다. 손혜숙(2021)은 「대학 교양교육에서 실현 가능성 연구」에서 대학 교양교육에서 지속가능개발목표를 실현할 수 있는 교육 방안을 모색해 보고 그 가능성을 타진해 보았다. 오관석(2021)은 「SDGs 사업과 한중 간 환경정책 거버넌스에 관한 연구」에서 SDGs 차원에서 중국발 월경성 미세먼지에 대해서 지속가능한 해결방안을 협력적 거버넌스 차원에서 모색하였다. 강현철·최조순(2020)은 「지속가능발전목표(SDGs)관점에서 본 해양도시 발전에 대한 탐색적 연구」에서 부산시의 사례를 통해 도시경쟁력 강화차원에서 지속가능개발목표(SDGs) 실현을 위한 해양도시 발전방향에 대해 논의하였다. 고재경(2020)은 「경기도 지속가능발전목표(G-SDGs)와 민선 7기 정책 연계 방안」에서 정책의 지속가능성 제고 및 도정가치의 실현을 위한 수단으로서 SDGs 활용 방안을 모색하였다. 특히 경기도 지속가능발전목표와 도정의 접점을 찾는 방안으로 경기도 정책을 중심으로 경기도 지속가능발전목표와의 연관성을 제시하였다. 김지연·박지윤(2020)은 「코로나19의 사회영향과 SDGs 대응과제」에서 SDGs와 코로나19를 접목하고 특히 한·중·일의 중장기적인 국제협력과제를 점검하기 위해 국가별 SDGs 이행실태와 UN의 지표자료를 바탕으로 국제사회의 공동목표에 대한 국가별 수준과 격차를 살펴보았다.

그동안 공공임대주택에 대한 연구는 지속적으로 발표되어 왔으나, 최근 사회적으로 주목받고 있는 협동조합형 공공지원 민간임대주택의 연구는 부족한 상황이다. 이에 본 연구에서는 협동조합형뿐만 아니라 공공지원 민간임대주택에 대한 연구를 중심으로 선행연구를 검토하였다. 협동조합형 공공지원 민간임대주택과 관련된 주요 연구로 강순주·오수훈(2021), 송선영·서수정(2021), 김도연 외(2020), 김영철(2020), 이정호·서덕수(2020) 등이 있다. 먼저 강순주·오수훈(2021)은 「공공지원 민간임대아파트((구)뉴스테이)의 주거서비스 운영 및 거주자 이용 평가」에서 입주 후 1년이 경과한 뉴스테이 운영자와 입주자를 대상으로 주거서비스가 계획대로 운영되고 있는지 현황을 조사하여 단지 특성에 부합하는 주거서비스 항목을 도출하고, 공공지원 임대아파트의 주거서비스 방향을 제시하였다. 송선영·서수정(2021)은 「공공지원민간임대주택 주거서비스 특성분석 및 개선방향: 주거서비스 예비인증을 중심으로」에서 ‘뉴스테이 주거서비스 예비인증 운영기준’을 시범 및 적용하여 예비인증이 완료된 27개 단지를 대상으로 예비인증 평가결과 및 사업계획서를 분석하였다. 이를 통해 향후 주거서비스 인증제도에 대한 개선방향 및 주거서비스 개발의 기초자료로 제공하는 데 의의가 있다고 주장하였다. 김도연 외(2020)는 「청년공유형 공공지원민간임대주택의 계획 및 운영 가이드라인 제정방안에 관한 연구」에서 청년들의

주거안정과 주거수준 향상을 위하여 청년공유형 공공지원 민간임대주택의 설계시설 및 운영에 대한 가이드라인을 제시하였다. 김영철(2020)은 「공공성 및 사회적가치 확산을 위한 주택공급 정책 제안: 공공지원민간임대주택을 중심으로」에서 문재인 정부 출범 이후 3년이 경과 한 현시점에서, 공공임대주택의 공급현황과 각 공급 기제의 단점을 되짚어 보고 개선 방안을 제안하였다. 이정호·서덕수(2020)는 「주민참여 주도의 아파트형 협동조합주택 연구: 사회적 혁신기업 더함의 위스케이 사례중심」에서 주민참여이론에 입각하여 주민참여의 질을 분석하여 국내 주민참여 기반 협동주택의 발전적 방향과 공동체 사회 인프라 구축을 위한 시사점을 제시하였다.

〈표 1〉 주요 선행연구 검토

구분	분석대상	방법론			
		문헌 연구	사례 연구	데이터 분석	
지속가능발전목표(SDGs)	손혜숙(2021)	대학 교양교육	○	○	
	오관석(2021)	환경정책	○	○	
	강현철·최조순(2021)	부산시 해양도시 정책 및 제도	○	○	
	고재경(2020)	민선7기 경기도 정책	○	○	
	김지연·박지윤(2020)	코로나19 대응(한국, 일본, 중국)	○	○	○
협동조합형 공공지원 민간임대주택	강순주·오수훈(2021)	인천T단지, 성남W단지	○	○	○
	송선영·서수정(2021)	예비인증 완료된 27개 단지	○	○	
	김도연 외(2020)	건설형 공공지원 민간임대주택	○	○	
	김영철(2020)	공공지원민간임대주택	○	○	
	이정호·서덕수(2020)	위스케이 아파트	○	○	

Ⅲ. 연구 설계

1. 연구의 분석 틀

앞서 언급한 바와 같이 지속가능발전목표(SDGs)는 중장기적으로 지속가능한 발전을 위한 핵심적인 요소를 제시하는 틀로서 매우 유용하다고 판단된다(Mesa et al., 2019; 고재경, 2020). 본 연구에서는 국내 최초 협동조합형 공공지원 민간임대주택인 남양주 위스케이사업의 추진과정 및 정책적 요소와 지속가능발전목표(SDGs) 간의 상호연계성을 검토하여 정책적 함의를 제시하고자 한다. 이를 위해서는

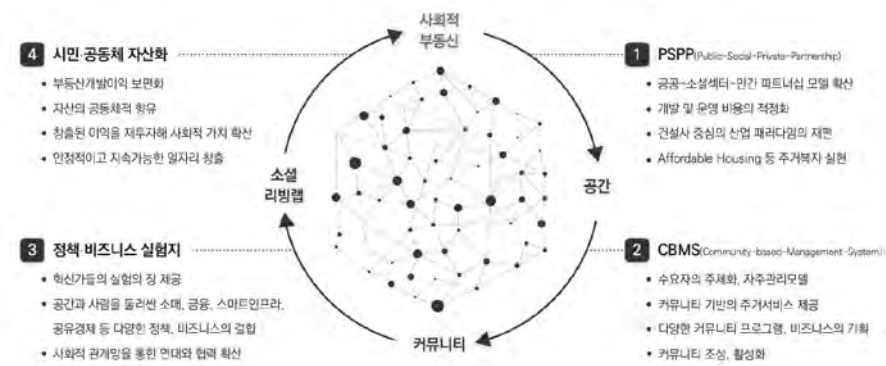
협동조합형 공공지원 민간임대주택 관련 주요 사례를 분석할 기준을 설정하고자 한다.

정부는 ‘제3차 지속가능발전기본계획’을 보완한 ‘제4차 지속가능발전기본계획’을 2021년부터 2040년까지 지속가능발전 실행을 위한 계획으로 수립하였다. 특히 제4차 기본계획에서는 미래세대와 공존하는 지속가능한 발전을 위하여 K-SDGs 목표 및 지표를 국민의 의견을 수렴하여 미래지향적으로 구성하였다(지속가능발전포털 홈페이지). 이에 따라 본 연구에서는 ‘제4차 지속가능발전 기본계획’에서 제시하고 있는 비전과 전략을 분석기준으로 설정하여 협동조합형 공공지원 민간임대주택 사례의 현황 및 목표 등을 종합하여 분석에 활용하였다.

위스태이사업을 기획하고 추진하고 있는 사회혁신기업에서는 위스태이와 같은 새로운 패러다임의 주거 형태를 ‘사회적 부동산’으로 정리하여 개념화하고 있다. 사회적 부동산은 저성장과 인구감소, 도심쇠퇴, 공동체 붕괴 등 다양한 여건변화로 인한 주거 및 부동산 개발방식의 변화, 부동산영역에서의 사회적 가치 실현과 지속가능한 지역발전방식의 전환에 따라 등장하였다(최명식, 2019). 사회적이라는 단어와 부동산이 합쳐서 만들어진 용어로 지역공동체주도로 확보하고 관리하며 이를 통해 지역공동체의 역량 강화, 지역성 회복, 지역발전 등 공공이익에 기여 하는 사회적 가치를 창출하는 부동산을 의미한다(최명식, 2020).

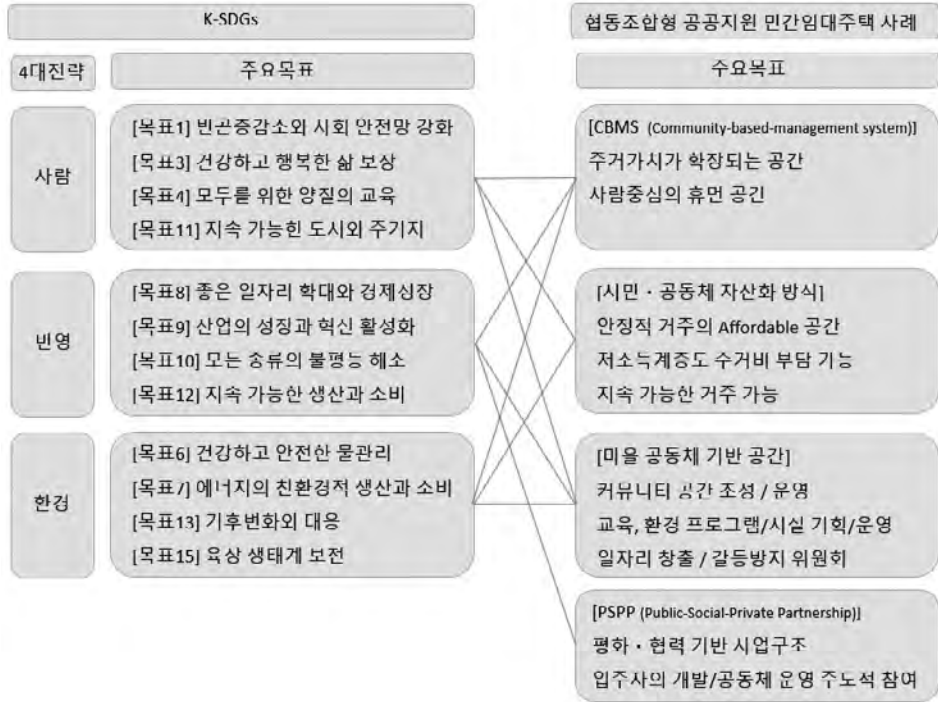
더함에서는 사회적 부동산 개발 프로세스로 4가지를 제시하고 있다. 첫 번째는 공급구조로 공공, 민간, 입주민 협력기반의 사업구조인 PSPP 공급구조(Public-Social-Private Partnership), 두 번째는 입주자 위주의 운영구조인 CBMS 구조(Community-based management system), 세 번째는 공동주택의 분양에 따른 분양이익의 시민-공동체 자산화방식, 그리고 마지막으로, 마을공동체 기반의 구조로 분석될 수 있다. 이에 따라 본 연구에서는 K-SDGs에서의 4대 목표(분석기준)와 연계를 통하여 분석하고자 한다.

〈그림 2〉 지속가능발전 개념도의 변화



자료 : 사회혁신기업 더함 설명자료.

〈그림 3〉 K-SDGs와 사례 간 연계성



2. 협동조합형 공공지원 민간임대주택 추진현황

국내 협동조합형 공공지원 민간임대주택의 최초 사례는 ‘위스테이(westay)’이다. 위스테이는 국토교통부 시범사업으로 추진되는 협동조합형 공공지원 민간임대주택이며, 최근 입주 1주년을 맞은 남양주 위스테이별내와 조합원 모집을 마치고 2022년 입주를 준비 중인 고양시 위스테이지축이 대표적인 사례이다. 본 연구에서는 준공 이후 1년이 지난 남양주 위스테이별내 사례를 중심으로 분석하고자 한다.

위스테이는 앞서 언급한 바와 같이 주거정책의 공공성 강화를 위해 국토교통부가 시범사업으로 추진하는 국내 최초의 ‘협동조합형 공공지원 민간임대주택’이다. 현재 위스테이 홈페이지에 공개된 특징을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 주변 시세보다 20% 정도 저렴한 주거비용으로 사회적기업이 직접 시행하여 보증금의 설정에 따라 월 10만 원의 임대료도 가능한 구조로 체계화되어 있다. 둘째, 최소 8년의 임대기간이 보장되어 전세 유목민이 아닌 뿌리 내린 삶을 추구할 수 있는 여건이 마련된다. 셋째, 공동체 기능이 강화되어 주민의 목소리가 실제 아파트 설계 및 운영에 반영된다는 점이다. 특히 ‘아파트형 마을공동체’ 개념을 도입하여 취미와 더불어 삶 전반에 대한 문제와 고민을 함께 해결할 수 있는 이웃이 생긴

다는 점에서 기존 아파트와의 차별성을 지닌다. 또한, 일반 아파트단지의 커뮤니티시설 법정 기준보다 2배 이상 크게 설정하고, 입주자들이 참여하여 공간의 용도와 인테리어, 프로그램운영까지 의사결정을 함께하는 구조이다(위스тей 홈페이지).

2016년 12월 고양지축과 남양주별내 2개 지구에서 우선협상 대상자로 선정된 더함 컨소시엄은 남양주 위스тей별내지구와 고양시 위스тей지축지구의 민간사업자로 선정된 후 협동조합형 민간사업의 조건인 주택협동조합의 설립과 국토교통부의 인가절차를 우선적으로 시행하였다. 협동조합형 민간임대주택 사업은 협동조합의 참여를 통한 사회적 경제주체의 사업참여 및 준공 후 입주자 위주의 공동체 관리를 위한 사업 유형이었기 때문에 영세한 협동조합을 위한 공모 기준을 반영했다. 공모신청 시에는 주택협동조합이 아닌 기존 설립된 사회적협동조합 등이 사업신청 및 출자가 가능하게 하였고 입주가 완료되는 시점까지 주택협동조합을 설립하여 민간출자금 및 기금의 지분을 인수하게 하였다. 사업의 안정성을 위하여 건설사 및 자산관리회사(AMC)의 참여를 의무화하였으나 컨소시엄의 주관사는 협동조합, 사회적 협동조합, 사회적 기업, 예비사회적 기업 등으로 하고 컨소시엄 내 지분율은 협동조합이 가장 높아야 했다(뉴스토마토, 2016. 11. 07.).

협동조합형 공공지원 민간임대주택의 사업취지는 개발단계부터 협동조합을 통한 지분출자와 개발 및 공동체 운영과정의 주도적 참여로써, 사업참여자들은 우선협상 대상자 선정 이후 남양주 협동조합에서 조합원 모집과 창립총회를 하고 국토교통부 인가를 받는 시간을 배려하였고, 입주자이자 공급자인 협동조합의 주도적 참여로 사업은 빠르게 진행되었다고 볼 수 있다.

〈표 2〉 남양주 위스тей별내 추진경과

'16. 10. 28	협동조합형 뉴스тей 민간사업자 공모
'16. 12. 09	협동조합형 뉴스тей 사업 우선협상 대상자 선정
'17. 1-4월	협동조합 발기인 및 조합원 (25%) 모집
'17. 5. 13	협동조합 창립총회
'17. 8월	협동조합 국토교통부 인가
'17. 4. 13	건축심의 통과 (남양주 건축심의위원회)
'17. 10. 16	남양주시 사업계획승인
'17. 11. 9	주거서비스예비인증 우수 등급 획득
'17. 12. 1	주택도시보증공사 기금투자심의위원회 승인
'18. 1. 24	표준사업약정(리츠용) 및 주주간협약서 체결
'18. 2. 1	토지매매계약 체결
'18. 3. 30	착공
'20. 5-8월	준공 및 입주
'21. 6	입주1주년 공동체날 행사 개최

1) 남양주시 위스테인별내 현황

남양주시 위스테인별내는 2016년 10월, 한국토지주택공사에서 남양주별내(A1-5BL)와 고양지축(B-7BL) 2개 지구에 대한 협동조합형 뉴스테이 민간사업자 공모방식으로 처음 사업을 시작하였다. 기존 뉴스테이 사업과의 차별적 요소는 협동조합이 사업주체로 참여하여 입주민 중심의 협동조합이 자치방식의 단지 관리, 공동육아 등 사회적 일자리 창출 및 공익성 확보하는 것이었다(매일일보, 2016. 12. 11.). 2017년 1월부터 4월까지 협동조합 발기인 및 조합원(25%)을 모집하였고 협동조합의 창립총회(2017년 5월)를 거쳐 협동조합을 국토교통부에서 인가를 받으며 협동조합의 설립하였다. 특히 사업참여자 구도 확정이 진행되는 것과 동시에 사업 시행을 위한 절차도 진행되었다. 2017년 2월에 MP심의 및 4월에 건축심의를 통과하였다. 또한 2017년 10월 남양주시에 사업계획승인을 얻어 2018년 3월 착공하였고 2020년 5월 남양주 별내 사업지의 준공 및 입주가 이루어졌다. 2016년 12월 우선협상대상자 선정 이후 1년 3개월 만에 착공하였고, 3년 5개월 만에 준공 및 입주를 하였다.

〈표 3〉 남양주 위스테인별내 현황

구분	주요 내용	조감도
위치	경기도 남양주시 별내동 A1-5블록	
면적	30,631㎡(토지면적) / 72,562㎡(연면적)	
공급규모	지하 2층~ 지상최고 22층 7개동	
평형	24평(86세대), 29평(252세대), 34평(153세대)	
시설	부대시설 및 커뮤니티시설 730평	
일정	2018년 3월착공 / 2020년 6월입주	
컨소시엄	더함(사업주관사), 계룡건설(시공사), 대한토지신탁(자산관리)	

자료 : 위스테인 홈페이지.

남양주 위스테인별내 협동조합은 공급자로서 공동주택 사업을 추진하였고, 동시에 커뮤니티 기반의 아파트형 마을공동체를 만들기 위하여 다양한 커뮤니티 공간조성과 운영, 공동체 활성화 프로그램 기획과 운영 및 지역사회와 연계한 경제확산을 위한 공동체 형성과정을 진행하였다.

협동조합의 아파트형 공동체 형성과정은 2017년 조합의 창립총회부터 시작하여 2020년 지속가능한 공동체 과정이 4단계로 진행되었다. 1단계는 공동체 준비단계로 2017년 조합의 창립총회와 법인설립 후 조합원의 교육이 진행되었다. 2단계는 공동체의 기초단계로 조합원의 교육과 소모임활동을 진행하였다. 3단계는 공동체를 형성하는 과정으로 소모임을 구성하고, 커뮤니티시설의 구체화를 하였다. 특히 마을활동가 50명을 선정하여, 공동체에서의 비즈니스를 구체화하는 과정을 진행하였다. 4단계에서는 입주 후 마을활동가 100명으로 구성된 공동체위원회를 구성하였고, 교육위원회를 만들어 마을학교

100개를 마을공동체에서 운영하였다. 또한 비즈니스 위원회에서 마을공동체의 이익회사를 운영하는 과정을 진행하며, 위스테인 협동조합 네트워크를 구성하였다(남양주 위스테인별내 협동조합 소개 자료).

특히 입주자가 원하는 공동체 활동을 위하여 입주자가 원하는 아파트 커뮤니티의 설계는 협동조합형 민간임대주택에서 매우 중요한 요소였다. 일반 공동주택은 공급자 주도의 설계로 입주자의 의견조율 없이 아파트 단지가 공급되지만, 남양주 위스테인별내에서는 입주자가 공급자의 역할도 하고 있어, 설계의 과정에 주도적으로 참여하여 입주자가 원하는 커뮤니티 공간을 설계할 수 있었다. 입주자들은 ‘커뮤니티 디자인 워크숍’에 참여하여 커뮤니티시설, 프로그램기획을 하였고 입주자(사용자) 중심의 공간을 만들었다. 그 결과 남양주 위스테인별내는 법정대비 2.5~3배 넓은 커뮤니티 시설을 설계하였고 이 시설을 통하여 커뮤니티 활성화를 유도할 수 있었다(더함, 위스테인별내 소개자료). 입주자 참여형 설계 과정은 취미, 재능, 관심사 중심의 입주자 소그룹 모임을 만들고, 소그룹별 단지 내 커뮤니티시설 컨셉을 논의하였다. 입주자 참여를 통해 기본 컨셉을 구체화하여 수요자중심 공간기획 인테리어 기본계획을 수립하고, 입주자 대상 커뮤니티시설 발표를 통하여 입주자 참여형 설계를 진행하였다(더함 내부자료).

마을공동체는 2017년 조합의 결성부터 시작하여 조합원의 교육과 입주민의 주도적 설계 및 공동체 기획 과정을 통하여 진행되었다. 그 결과 위스테인 별내 공동체는 100개의 학교가 있어 입주민 누구나 배우고 즐기는 평생교육 플랫폼을 형성하게 되었고, 육아친화형 아파트 공동체로 부모들과 아이들이 안전하게 즐길 수 있는 공동체를 만들 수 있었다. 또한 이웃 간의 분쟁과 갈등을 해결하기 위하여 공동체 방식으로 이웃 간 발생하는 갈등을 관리하는 프로세스를 규정 명문화하였고, 입주민은 남양주 위스테인별내 커뮤니티의 다양한 비즈니스에 참여할 수 있는 지속가능한 공동체를 형성하고 있다(남양주 위스테인별내 협동조합 소개 자료). 이와 같은 특성을 반영하여 운영한 결과로 최근 제25회 매경 살기 좋은 아파트 선발대회에서 특별상을 받는 등 위스테인별내가 새로운 공공임대주택 및 주거환경의 패러다임 변화의 중심에서 주목받고 있다.


2) 고양시 위스테인지축 현황

2022년 상반기에 입주예정인 고양시 위스테인지축은 전용면적 74㎡, 84㎡으로 이루어진 총 539가구의 대단지 아파트이다. 단지 내 커뮤니티 센터를 중심으로 이웃과 어우러질 수 있는 크리에이티브카페, 헬스케어센터를 비롯해 국공립 어린이집, 놀이터 등이 계획되어 있으며, 단지 뒤로 이어진 노고산과 창릉천 산책로, 자전거길 등의 주변 휴양 녹지시설이 조화롭게 위치해 있어 가족, 이웃들과 함께 도심 속 자연을 느끼며 편히 쉴 수 있는 아파트단지로 평가받고 있다.

위스테인별내와 마찬가지로 임대료가 주변 시세보다 약 15~20% 저렴하며, 월세는 임대보증금에 따라 상이하지만 최하 10만 원까지도 낮아진다. 또한 교통 및 편의시설의 접근성, 저렴한 임대료와 커뮤니티시

설의 효용성 등이다. 위스테이 지축은 서울 지하철 3호선 지축역과 가까워 여유 있는 출퇴근이 가능하며 스타필드 고양 등 다양한 대형마트, 쇼핑몰과의 접근성 또한 뛰어나다(한국사회주택협회 홈페이지).

〈표 4〉 고양시 위스테이지축 현황

구분	주요 내용	조감도
위치	고양시 덕양구 지축지구 B-7 블록	
면적	32,650㎡(토지면적) / 84,087㎡(연면적)	
공급규모	지하 1층 ~ 지상 최고 20층 6개동	
평형	29평(246세대), 34평(293세대)	
시설	부대시설 및 커뮤니티시설 1137평	
일정	2019년 3월착공 / 2022년 6월입주 (예정)	
컨소시엄	더함(사업주관사), (주)동양(시공사), 대한토지신탁(자산관리)	

자료 : 위스테이 홈페이지.

IV. 연구 결과

1. 사람(사람이 사람답게 살 수 있는 포용사회)

대한민국은 지속적인 저출산과 고령화로 2017년 기준 생산가능인구가 50년 후 60%까지 급감하여 사회적 지속기반이 악화 될 것으로 우려되고 있다. 소득분배의 악화, 노인의 상대 빈곤율의 상승 및 소득불균형이 증가하고 소득계층별 교육비 지출 격차도 증가하는 추세이다(환경부, 2019). K-SDG의 4대 전략 중 사람이 사람답게 살 수 있는 포용사회의 전략은 이러한 사회적 문제를 개선함으로써 국민의 삶의 질을 향상시키는 의도를 가지고 있다.

첫 번째 분석기준인 ‘사람’의 관점에서 사람이 사람답게 살 수 있는 포용사회를 의미한다. 주요 목표로는 빈곤층감소와 사회안전망 강화, 건강하고 행복한 삶 보장, 모두를 위한 양질의 교육, 지속 가능한 도시와 주거지 등 4가지로 압축된다. 먼저 빈곤층감소와 사회안전망 강화는 공공부조의 역할을 하는데, 빈곤인구비율을 줄이고, 빈곤층·취약계층의 사회서비스 제공 및 강화의 목표를 가진다. 둘째, 건강하고 행복한 삶 보장은 국민의 만성질환을 관리하고 정신건강을 증진하며, 교통사고 등 사고예방 및 감염병의 예방, 관리 등 국민건강을 위한 사회적 환경 향상을 목표로 하고 있다. 셋째, 모두를 위한 양질의 교육은 사회적으로 소득불균형과 소득계층별 교육비 지출의 격차로 인하여 발생하는 교육불균형의 방

지를 위하여 지속가능발전 교육을 확대하려는 목표를 보여주며, 마지막으로 지속 가능한 도시와 주거지는 주택 및 기본서비스 접근 보장과 안전하고 적정한 교통서비스를 통한 도시의 포용성과 지속가능성을 목표로하며 국민의 삶의 질을 향상시키는 목표를 가지고 있다.

남양주 위스테인별내의 기본적인 방향성은 PSPP사업구조의 차별화를 통하여 공공시행자, 민간시행자와 입주자가 공동으로 협력하여 주택을 공급한다. 개발 및 운영 비용의 적정화와 건설사 중심의 산업 패러다임 재편을 통하여 공공의 공공성, 민간의 이익과 입주민의 주거만족도를 동시에 충족시키고 있다. 또한 도심 내에서 부담가능주택(Affordable housing)의 공급을 통하여 주거복지를 실현하고 지속 가능한 도시의 주거지를 확보하고 있으며 정책지원계층(청년, 신혼부부, 고령층)에게 입주물량의 20% 특별공급을 통하여 주거취약계층의 사회안전망을 강화하고 있다. 특히, 입주민은 주도적 사업 및 설계의 참여과정을 통하여 입주민이 원하는 커뮤니티 공간을 법정 기준 대비 2배 이상 넓게 계획하여 마을공동체의 커뮤니티 활성화를 유도하고 있다. 이 커뮤니티기반의 주거서비스는 다양한 커뮤니티 공간을 조성하여 운영하며 지속가능한 마을공동체의 원동력이 되고 있다. 모두를 위한 양질의 교육 차원의 관점에서 볼 때, 입주자들의 주도적 참여로 만들어진 마을공동체의 100개의 학교는 누구나 배우고 즐기는 마을공동체 평생교육 플랫폼을 통하여 지속가능발전 교육을 확대하고 있고, 입주민의 건강과 환경을 위하는 다양한 프로그램을 기획 운영하며 주민의 건강과 환경보호를 실현하고 있다. 특히 지속가능발전목표인 사람이 사람답게 살 수 있는 포용사회는 위스테인에서 차별화된 사업구조와 커뮤니티 기반의 마을공동체에서 다양한 프로그램의 기획과 운영을 통하여 실천되고 있다.

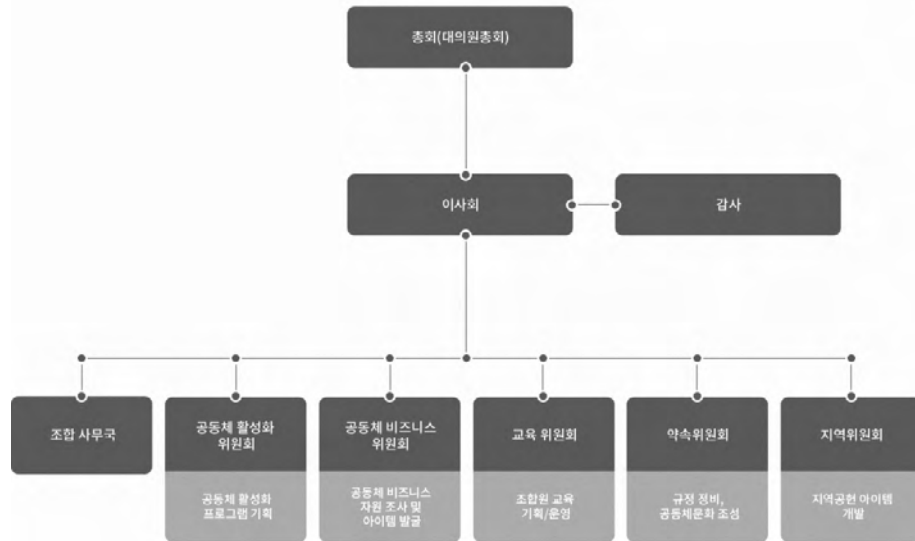
또한 30-40대가 주를 이루는 위스테인별내는 육아친화아파트로서 알려져 있다. 앞서 언급한 바와 같이 법정면적의 2.5배의 달하는 커뮤니티시설을 주민의견을 반영해 구성하면서 돌봄공간이 나이대별로 곳곳마다 자리잡고 있으며, 엄마, 아빠들이 만든 돌봄위원회를 비롯해 크고 작은 육아 커뮤니티도 활발히 활동 중이다(뉴스토마토, 2021. 7. 5.).

〈그림 4〉 백개의 마을학교 및 돌봄센터 전경



국내 최초로 협동조합 방식의 아파트 공급을 통해 대안적 주거복지를 추구한다는 점이 가장 큰 차별성이다. 특히 주거 관련 협동조합 중 국내 최대 자산 규모로 안정적 조합 운영과 지역사회에 기여하고, 입주 전 과정부터 아파트의 구성과 운영 측면에 조합원들이 직접 참여하고, 지역사회와의 자원 공유를 통해 ‘폐쇄집단’이 아닌 열린 공동체를 지향한다는 점이다(위스테인별내 홈페이지). 이와 같은 내용은 ‘위스테인별내사회적협동조합’ 정관에 명시되어 있다. 특히 정관 제2조 목적에서 조합원의 자율과 자치에 의해 개인과 집단의 영리추구를 목적으로 하지 않는 주거공동체를 만드는 것으로 제시되고 있고, 조직의 체계성을 갖추고 합리적인 방향으로 협동조합을 이끌어 나간다는 점에서 의의가 있다고 판단된다.

〈그림 5〉 협동조합내 의사결정기구



자료 : 위스테인별내 홈페이지.

2. 번영(혁신적인 성장을 통한 국민의 삶의 질 향상)

국내의 경제적 문제는 고용 없는 저성장 시대 진입으로 2018년 기준 3% 수준인 잠재성장률이 2020년대 2%대로, 2030년대 1%대로 하락할 것으로 전망되어 경제적 지속기반이 약화될 것으로 예상된다(환경부, 2019). 지속가능발전목표에서 제시하는 혁신적 성장은 국민의 삶의 질 향상과 번영과 성장을 통한 경제적 문제의 개선을 제시하고 있다. 구체적으로 좋은 일자리 확대와 경제성장, 산업의 성장과 혁신활성화, 모든 종류의 불평등 해소, 지속가능한 생산과 소비 등이다. 먼저 좋은 일자리 확대와 경제성장은 혁신적 포용성장 기반을 마련하고 노동정책과 코로나-19 위기 대비 안전망 확충과 일·생활 균

형의 확보 등을 제시하고 있고, 산업의 성장과 혁신 활성화는 지속가능한 기업 활동으로 산업 경쟁력 확보를 목표로 설정하고 있다. 모든 종류의 불평등 해소는 모든 사람들의 사회·경제·정치적 포용성 확대 및 공정한 기회의 제공을 제시하며, 마지막으로 지속 가능한 생산과 소비는 기업의 지속가능경영지원 및 녹색소비와 환경교육 참여기회 확대 등을 목표로 제시하고 있다.

국내의 다양한 경제적 문제 중 부동산상승과 공급자 위주의 주택공급은 서민의 주거비용 상승과 국가의 주거정책 비용의 상승을 발생시키고 국가의 번영과 성장에도 불구하고 국민의 삶의 질은 하락하는 모순을 보여준다. 남양주 위스테인별내는 PSPP 방식의 공급으로 합리적 비용으로 거주가 가능하여 입주민의 주거비용과 국가의 주거정책의 비용 상승 문제의 해결을 제시하고 있다. 특히 CBMS(community-based-management system)을 통한 커뮤니티 기반의 마을공동체는 공동체사업(로컬푸드매장, 협동상회, 공유카, 태양광발전, 공동구매 등)을 기획하여 운영하고 있고, 이러한 다양한 프로그램을 통하여 마을공동체에 100개의 일자리를 제공하고 있다. 마을공동체는 자체적인 경제생태계를 통하여 마을공동체의 경제성장을 이루고 있다고 볼 수 있다. 특히 더불어 살아가는 공동체 활성화와는 다른 공동체를 통해 자생적이면서 대안적 경제를 실현할 수 있는 모델이라는 점이다(한국사회주택협회, 홈페이지). 대표적인 사례로 단지 내 협동상회가 있다. 협동상회는 100명의 투자자와 500명의 회원들이 만들어 가는 ‘동네점빵’ 개념이며, 지역과 공동체가 상생하는 경제적 모델을 지향한다.

〈그림 6〉 협동상회 전경



혁신적인 성장과 국민의 삶의 질을 향상시키는 지속가능발전목표 전략은 커뮤니티 기반의 남양주 위스테인별내에서 합리적 비용의 주거와 주거비용의 상승을 억제하며 자체적인 경제 생태계조성을 통하여 입주민의 삶의 질을 향상시키며 실천되고 있다. 특히 마을공동체의 갈등방지위원회에서 이웃 간의 갈등조정에 대한 프로세스 규정을 명문화하여 커뮤니티내 모든 종류의 불평등을 자체적으로 해소하는 방안을 가지고 지속가능한 마을공동체의 번영과 경제적 성장을 제시하고 있다. 장기적으로는 아파트

단지에서의 일자리 창출이 작게는 남양주시로, 더 나아가 경기도 전역으로 확산되는 효과가 있을 것으로 예상된다.

3. 환경(미래세대가 함께 누리는 깨끗한 환경)

기후변화, 폐기물, 동식물 멸종 등 환경적 지속가능성에 위협받고 있고 이는 전 세계국가들의 공통적인 문제가 되고 있어 기후변화로 인하여 가뭄, 폭염 등이 일상화되고 플라스틱 등으로 인한 생태계·건강피해, 동식물 멸종속도가 가속화되는 추세로 이에 대한 시급한 대응을 필요로 한다(환경부, 2019). 지속가능발전목표는 이러한 환경문제의 해결을 위하여 미래세대가 누리는 깨끗한 환경 전략을 제시하고 있다. 먼저, 건강하고 안전한 물관리를 통하여 안전한 식수와 하수도 서비스, 수질을 개선하며 수자원을 효율적으로 운영하여 물공급의 안정성을 도모하며, 에너지의 친환경적 생산과 소비를 통하여 에너지 효율을 향상시키며 대기오염을 최소화하는 목표를 제시하고 있다. 기후변화와 대응 목표로 기후변화 위험을 감소하고 자연재해 회복 및 대응능력 강화를 제시하고 있고, 마지막으로 육상생태계 보전으로 황폐화된 산림 및 토지의 복원을 제시하고 있다.

CBMS를 통한 커뮤니티 기반의 남양주별내 위스테이는 100개의 학교와 육아친화형 공동체 활동, 교육과 캠페인을 통하여 미래 세대가 함께 누리는 깨끗한 환경을 조성하고 있다. 마을공동체 활동을 통하여 전기자동차를 위한 주차공간 마련, 공유자동차 확대이용 및 기후 위기에 대응하는 생활 캠페인으로 환경보호를 실천하고 있다. 이러한 환경보호 실천은 마을공동체의 자체적인 활동으로 볼 수 있으며 공동체의 다수의 행복을 위한 입주민의 존중의 약속으로 볼 수 있다.

특히, 남양주별내 마을공동체는 입주민이 중심이 되어 운영된다. 입주민으로 구성된 공동체위원회는 공동체 프로그램을 기획하고, 공동체 비즈니스 위원회는 조합이 주체가 되어 사회적기업과 마을기업 등의 비즈니스를 운영하고 외부지원 사업을 유치하고 있다. 교육위원회는 공동체 생활에 필요한 다양한 교육사업을 수행하며, 약속위원회는 공동체에 필요한 약속을 만들며 이를 정비하고 있다. 위스테이 마을공동체는 입주민이 주체적으로 마을공동체를 활성화시키며 지속가능한 미래 세대가 함께 누리는 깨끗한 공동체를 만들려는 노력을 하며 국가지속가능발전목표를 실천하고 있다.

다만, 환경중심 국가지속발전 관점에서 마을공동체 규모에서 실천하는 내용은 공동체의 생활단위에서 실천 가능한 내용으로 한정되어질 수밖에 없다. 수질 개선, 청정에너지 공급, 해양생태계 보전, 육상생태계 보전 등 국가적 차원에서 실행할 수 있는 목표는 국민이 생활하며 실천 가능하게 구체적으로 세분화되어야 할 것이다.

4. 시사점

지속가능발전이란 미래세대의 필요를 충족시킬 수 있으면서 오늘날의 필요도 충족시키는 개별활동으로 사회와 경제 발전에 더불어 환경보호를 함께 이루는 미래지향적인 발전의 의미를 가지고 있다(환경부, 2019). 그동안, 지속가능발전목표는 국가 또는 지역 규모의 차원에서 이루어졌지만 남양주 위스테인별내의 소규모 마을공동체의 사례를 통해 소규모 공동체의 지속가능발전목표의 의미와 소규모 공동체에서의 실천력과 실현가능성이 담보되는 것의 가능여부를 살펴보았다.

지속가능발전목표 (K-SDGs)의 비전은 포용과 혁신을 통한 지속가능국가 실현으로 사람중심, 번영중심, 환경중심, 평화·협력중심의 4대 전략을 가지고 17개의 목표를 제시하고 있다. 남양주별내 위스테인 마을공동체는 PSPP 구조, CBMS 운영구조, 시민·공동체 자산화방식과 마을공동체 기반의 공간 구성의 특징을 보여주며 지속가능발전목표 (K-SDGs)에서 제시하고 있는 4대 전략과 목표를 실천하여 지속가능한 공동체를 제시하고 있다고 볼 수 있다.

국가의 지속가능발전목표의 실천은 작은 단위의 마을공동체에서부터 시작이 되어야 하고, 남양주 별내 위스테인 사례로 살펴본 협동조합형 민간임대주택의 유형에서 공공, 민간, 입주민이 상호 협력하면서 사람중심, 번영중심과 환경중심의 국가지속가능발전목표의 실천 사례를 보여준다고 볼 수 있다. 작은 단위의 공동체에서 지속가능발전의 실천 노력이 확대되어 국가 단위의 지속가능발전목표의 실현가능성을 담보할 수 있다고 볼 수 있다.

V. 결론

본 연구에서는 장기적으로 국내 부동산시장의 안정과 서민의 주거안정성 및 주거사다리 확보를 위한 대안을 찾는 차원에서 국내 최초 협동조합형 공공지원 민간임대주택인 남양주위스테인별내 사례를 지속가능발전목표(SDGs) 관점에서 분석하여 정책적 함의를 도출하는 것이 목적이다. 특히 협동조합형 공공지원 민간임대주택은 국토교통부 시범사업으로 선보이고 있는 새로운 개념의 공공지원 민간임대주택이며, 입주자가 스스로 설립한 사회적협동조합이 주체가 돼 아파트 내 커뮤니티 시설의 인테리어부터 프로그램까지 전반에 걸쳐 입주자의 의견을 반영하고 운영해가는 대규모 아파트형 마을공동체로 의의가 있다(머니에스, 2019. 11. 22.). 이를 위해 본 연구에서는 지속가능발전목표(SDGs)가 중장기적으로 지속가능한 발전을 위한 핵심적인 요소를 제시하는 틀로서 매우 유용하다고 판단하여, 국내 최초

협동조합형 공공지원 민간임대주택의 추진과정 및 정책적 요소와 지속가능발전목표(SDGs) 간의 상호연계성을 검토하여 정책적 함의를 제시하였다.

지속가능개발목표(SDGs)를 활용해 도출한 결과는 다음과 같다. 첫째, 사람이 사람답게 살 수 있는 포용사회 관점에서 사업구조의 차별화를 통하여 개발 및 운영 비용의 적정화와 건설사 중심의 산업 패러다임에서 벗어나 공공성과 사업성을 동시에 충족하고, 입주민의 주거 만족도를 고려하고 있는 것이 특징이다. 또한 도심 내에서 부담가능주택(Affordable housing)의 공급을 통하여 주거복지를 실현하고, 청년, 신혼부부, 고령층 등 주거취약계층에게 일부 특별분양을 통해 사회안정감을 강화하고 있다. 특히, 입주민은 입주 전부터 주민의 원하는 커뮤니티 공간을 법정 기준 대비 2배 이상 넓게 계획하여 마을공동체의 커뮤니티 활성화를 유도하고 있는 것이 특징이다.

둘째, 혁신적인 성장을 통한 국민의 삶의 질 향상을 위한 변영의 관점에서는 커뮤니티 기반의 마을공동체 구축을 통해 단지내 로컬푸드매장, 협동상회, 공동구매 등을 기획하여 운영하고 있고, 이러한 다양한 프로그램을 통하여 마을공동체에 일자리를 제공하고 있다. 마을공동체 자체가 단순히 공동체 구축의 기능과 더불어 지속가능한 경제활동과 연계하여 시너지효과를 생산하고 있다. 마지막으로 미래세대가 함께 누리는 깨끗한 환경적 측면에서는 공동체 활동, 교육과 캠페인을 통하여 미래세대가 함께 누리는 깨끗한 환경을 조성하기 위해 노력하고 있다. 특히 전기자동차를 위한 주차 공간 마련, 공유자동차 확대이용 및 기후 위기에 대응하는 생활 캠페인으로 환경보호를 실천하고 있다. 이러한 환경보호 실천은 마을공동체의 자체적인 활동으로 볼 수 있으며 공동체의 다수의 행복을 위한 입주민의 존중의 약속으로 볼 수 있어, 이러한 활동 등이 일반 아파트 단지로 확산될 가능성이 높다.

이처럼 국가 또는 지역의 지속가능발전목표의 실천은 실질적으로 주민의 삶과 연계될 수 있는 작은 단위의 마을공동체에서부터 시작이 되어야 한다는 점이다. 특히 주민이 직접 자신들이 살아가는 터전을 선택하고, 고민하고 의사결정해서 장기간 거주하며 지역의 정체성을 담보할 수 있다면 이는 그 무엇보다 중요한 정책적 함의를 제시할 수 있다고 판단된다.

본 연구는 앞서 언급한 바와 같이 협동조합형 커뮤니티 특화형 임대주택의 국내 최초 사례를 분석하였다는 데 의의가 있다. 다만 위스테인 사례가 아직 초기이고, 향후 발생 될 수 있는 다양하고 복잡한 현안을 다루지 못했다는 연구의 한계점이 있다. 또한 관련 정책의 다양성의 부재와 차별성이 이루어지지 못한 현실에서 명확한 실증분석이 이루어지지 못한 아쉬움이 있다. 추후 연구에는 국내뿐만 아니라 해외 유사사례 및 실증분석을 통해 보다 체계적인 논리적 근거와 함의도출을 통해 중앙정부 및 지방정부 차원에서의 주거문제 대응에 도움을 줄 수 있을 것으로 판단된다.

■ 참고문헌 ■

- 강순주·오수훈(2020), “공공지원 민간임대아파트((구)뉴스테이)의 주거서비스 운영 및 거주자 이용 평가”, 「한국주거학회논문집」31(2):99-108.
- 강현철·최조순(2020), “지속가능발전목표(SDGs)관점에서 본 해양도시 발전에 대한 탐색적 연구: 부산 광역시 사례를 중심으로”, 「한국지적정보학회지」22(3):134-146
- 고재경(2020), 「경기도 지속가능발전목표(G-SDGs)와 민선7기 정책연계방안」, 경기연구원.
- 김도연·최병숙·박경옥·조인숙·윤영호(2020), “청년공유형 공공지원민간임대주택의 계획 및 운영 가이드라인 제정방안에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」31(3):33-47.
- 김지현·박지윤(2020), “코로나19의 사회영향과 SDGs 대응과제: 한·중·일을 중심으로”, 「아시아연구」23(3):1-42.
- 변종임·윤미경(2020), “지속가능발전목표(SDGs) 실천에 관한 고찰: 글로벌학습도시네트워크 참여 평생학습도시를 중심으로”, 「평생학습사회」16(3):1-30.
- 손혜숙(2021), “대학 교양교육에서 SDGs 실현 가능성 연구”, 「교양학연구」15:199-228.
- 송선영·서수정(2021), “공공지원민간임대주택 주거서비스 특성분석 및 개선방향: 주거서비스 예비인증을 중심으로”, 「국토연구」108:73-92.
- 오관석(2019), “SDGs 사업과 한중 간 환경정책 거버넌스에 관한 연구: 중국발 월경성 미세먼지를 중심으로”, 「국제정치연구」24(1):129-152.
- 우창빈·이주하·김태균(2019), 지속가능발전목표(SDGs) 달성을 위한 거버넌스와 공공행정 추진전략: 한국의 국제개발정책을 중심으로. 국정관리연구, 14(2):269-29.
- 위스테이별내사회적협동조합, 「협동조합형 마을공동체 위스테이별내아파트」
- 이정호·서덕수(2020), “주민참여 주도의 아파트형 협동조합주택 연구: 사회적 혁신기업 더함의 위스테이 사례중심”, 「한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집」2021-04: 314-323.
- 이철호·박소운(2020), “글로벌 발전의제와 로컬 문화정책: 지속가능발전목표(SDGs)를 위한 유네스코 창의도시네트워크(UCCN)의 도전”, 「로컬리티인문학」24):7-49.
- 정연경·김태영(2019), “도시 지속가능발전목표(SDGs) 수립 참여과정에서의 사회적 학습: 수원 SDGs를 중심으로”, 「도시행정학보」33(1):1-28.
- 최명식(2019), 「포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안」, 국토연구원.
- 최명식(2020), 「지역자산화를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 연구」, 국토연구원.
- 통계청(2021), 「한국의 SDGs 이행보고서 2021」.

화성시(2021), 「화성시 지속가능발전목표(SDGs) 지표설정 연구」, 한국지역정책연구원.
환경부(2019), 「국가 지속가능발전목표 (K-SDGs) 수립보고서」.
환경부(2020), 「지방 지속가능발전목표 이행체계 구축 지원 및 정책과제 도출(I)」, 한국지역정책연구원.
환경부(2021), 「지속가능발전 기본계획 (2021-2040)」.

Mesa et al.(2019), “A Pathway to Sustainable American Cities: A Guide to Implementing the SDGs”

관계부처합동(2021.5.20), 「코로나19 이후 구조변화에 대응한 협동조합 경쟁력 강화방안」.
국토교통부 보도자료(2020.5.27), 「협동조합형 민간임대주택사업 투명성 높인다」.
뉴스앤조이(2017.12.13.), 「한국 최초 협동조합 임대주택으로 ‘공동체’ 회복」.
뉴스토마토(2016.11.07.), 「LH, 고양지축·남양주별내에 협동조합형 뉴스테이 공모」.
뉴스토마토(2021.7.5.), 「(나, 사회주택 산다) 육아만족도 100점, 아파트 입구부터 ‘우리집’ 같아요」.
더불어민주당 부동산특별위원회 보도자료(2021.6.10.), 「서민·무주택자의 내집마련을 위한 수도권 주택 공급방안」.
매일경제(2021.6.20.), 「집값 10%로 1만호 공급 ‘누구나집’ 송영길표 주거혁명될수 있을까」.
매일일보(2016.12.11.), 「뉴스테이 민간사업자 7차·협동조합형 공모 우선협상대상자 최종선정」.
머니에스(2019.11.22.), 「협동조합형 공공지원 민간임대주택이 뭐지?... 위스테이 지축, 입주자 모집」.
시사매거진(2021.1.5.), 「집 값의 10%만 있으면 내 집 마련 ‘누구나집’ 주목」.
이로운넷(2020.12.2), 「위스테이는 ‘사회주택’...부동산 문제 실마리 역할 기대」.
쿠키뉴스(2021.5.13), 「공공지원 민간임대, 3가지 필수 체크 포인트」.
한국사회주택협회(2021.5.25), 「“아파트를 넘어 대안적 삶을 위해...” #위스테이별내 사회적협동조합_손병기 이사장」.
사회혁신기업 더함, 「기업소개서」
사회혁신기업 더함, 「위스테이지축 소개서」
위스테이 홈페이지, www.westay.kr
지속가능발전 포털, <http://ncsd.go.kr>

원 고 접 수 일 | 2021년 7월 10일

심 사 완 료 일 | 2021년 8월 5일

최종원고채택일 | 2021년 8월 12일

박진호 parkgino@naver.com

2006년 미네소타 주립대학 건축학과에서 M.arch 석사 학위를 받았고, 2020년 연세대학교 건축공학과에서 박사수료를 하였다. 현재 경기주택도시공사와 경기대학교 건축학과 겸임교수로 재직중이다. 주요 관심분야는 건축 및 주거 환경과 도시재생 등이다.