

<서울시NPO지원센터 연구용역 최종연구보고서>

지속 가능한 NPO 공간지원모델 연구
- 주거의제를 중심으로 -

2016년 12월 16일

제 출 문

서울시NPO지원센터장 귀하

본 보고서를 서울시NPO지원센터에서 위탁한
「지속 가능한 NPO 공간지원모델 연구」의 최종보고서로
제출합니다.

2016. 12. 16.

- 연구책임자 김동리 (블랭크)
- 공동연구원 김요한 (블랭크)
 황대영 (김영섭건축문화건축사무소)

이 보고서는 연구수행자의 결과물로서 서울시NPO지원센터의 입장과는 다를 수도 있습니다. 이 보고서에 수록된 연구결과물을 인용할 때에는 반드시 출처를 밝혀주시기 바랍니다.

연구 개요

1. 연구제목

지속 가능한 NPO 공간지원모델 연구 - 주거의제를 중심으로

2. 연구목적

NPO의 지속 가능한 활동을 위한 공간지원모델을 개발한다. 의제거점공간으로서 NPO에게 필요한 공간지원모델의 일반적인 니즈를 조사·분석한다. 이를 바탕으로 당산SH빌 청소년시설을 활용한 주거의제거점공간을 제안한다.

3. 연구기간

2016년 5월 ~ 11월

4. 연구진

- 책임연구원 : 김동리 (블랭크)
- 공동연구원 : 김요한 (블랭크)
황대영 (김영섭건축문화건축사무소)

5. 연구 추진경과

연구 진행 사항	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
서울시 NPO 현황 자료 수집	■						
주요 광역 의제 선별 및 주거 의제 선정		■					
선행 연구 및 사례 조사	■	■					
유휴공간 조사 및 당산SH빌 청소년시설 선정		■	■				
주거의제그룹 조사		■	■	■			
공간운영 그룹 및 참여의제그룹 수요 조사			■	■	■		
공간 운영 전문가 및 이용자 인터뷰					■	■	
공간지원모델 개발안 도출						■	■
활용 가능성 확인, 정책 제안						■	■
최종 결과보고서 제출							■

<목 차>

I. 서론	1
1. 연구 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	1
2. 연구의 범위	2
1) 내용적 범위	2
2) 공간적 범위	2
3. 연구의 방법	3
1) 자료조사	3
2) 공간분석	3
3) 협의회 및 인터뷰, 설문조사	3
4. 연구의 흐름도	4
II. 서울시 NPO 현황 조사	5
1. 서울시 NPO 현황	5
1) NPO 규모 및 분포	5
2) NPO 활동 흐름 변화	6
2. 주거의제그룹 현황	6
1) 주거의제단체	6
2) 주거의제관련 협회	11

Ⅲ. NPO 공간지원모델의 니즈 분석	12
1. 선행 사례 조사	12
1) 청년허브	12
2) 무중력지대	14
3) 서울시NPO지원센터	18
4) 카우앤독	20
5) 위워크 강남	22
6) 패스트파이브	23
7) 소결	23
2. 의제거점공간 공간 조성 및 운영 방향	25
1) 공간 구성	25
2) 공간 운영	27
Ⅳ. 주거의제거점공간 제안	29
1. 연구 대상지	29
1) 대상 후보지 검토	29
2) 당산SH빌 청소년시설	30
2. 주거의제거점공간	32
1) 콘셉트 - 주거의제플랫폼	32
2) 브랜딩	33
3) 참여 주체	34
4) 기능	35
5) 시나리오	37

V. 결론	39
1. 요약	39
1) NPO 공간지원모델 니즈 분석	39
2) 주거의제거점공간 제안	40
2. 제안 - 공간지원모델 워킹그룹 운영	41
■ 첨부	42
■ 참고문헌	85

<표 차례>

<표 1> 주거의제그룹	7
<표 2> 주거의제그룹 분포	10
<표 3> 주거의제관련 협회	11
<표 4> 청년허브 개요	13
<표 5> 청년허브 운영자 의견	14
<표 6> 무중력지대 G밸리 개요	15
<표 7> 무중력지대 대방 개요	16
<표 8> 무중력지대 G밸리 운영자 의견	18
<표 9> 무중력지대 대방 운영자 의견	18
<표 10> 서울시NPO지원센터 공익활동 협업공간 개요	19
<표 11> 선행사례 주요 운영 특징	24
<표 12> 선행사례 브랜딩 및 특징	25
<표 13> 당산SH빌 청소년시설 개요	31

〈그림 차례〉

〈그림 1〉 연구의 흐름도	4
〈그림 2〉 서울 권역별 NPO 단체 분포현황 (개)	5
〈그림 3〉 서울시NPO지원센터 선정 주요 광역의제	6
〈그림 4〉 주거의제그룹 분포 현황	9
〈그림 5〉 청년허브 주요 공간	12
〈그림 6〉 무중력지대 G밸리 공간 구역도	15
〈그림 7〉 무중력지대 G밸리 주요 공간	16
〈그림 8〉 무중력지대 대방 입주단체	17
〈그림 9〉 무중력지대 대방 주요 공간	17
〈그림 10〉 서울시NPO지원센터 주요 공간	19
〈그림 11〉 카우앤독 주요 공간	21
〈그림 12〉 카운앤독 운영그룹과 입주기업의 관계	21
〈그림 13〉 위워크 강남	22
〈그림 14〉 패스트파이브 주요 공간	23
〈그림 15〉 업무공간 콘셉트	26
〈그림 16〉 공용공간 구성 콘셉트	27
〈그림 17〉 구 동작등기소	30
〈그림 18〉 당산SH빌 청소년시설	31
〈그림 19〉 주거의제거점공간 콘셉트	33
〈그림 20〉 주거의제거점공간과 브랜딩의 관계	34
〈그림 21〉 의제거점공간 참여 주체	34
〈그림 22〉 주요 공간 예시	36
〈그림 23〉 주거의제거점공간의 주요 기능	37

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구의 배경

현재 서울에는 3천여 개의 NPO(비영리 시민사회단체)가 활동하고 있다. 이들 단체 수는 꾸준히 증가해왔는데, 단순히 숫자만 증가하는 것이 아니라 활동 영역도 점차 다양해지고 있다. 최근에는 주거생활권, 공간주권, 시민건강권 등 생활 의제와 관련한 단체의 활동이 활발하게 이루어지고 있다. NPO가 점차 시민들의 실질적인 삶과 밀접한 이슈에 초점을 맞추게 된 것이다.

그러나 이러한 활약에도 불구하고, NPO 활동 환경은 여전히 열악하다. 경제적 기반이 취약하기 때문에 지속 가능한 활동을 담보하기가 쉽지 않다. 대부분 단체가 정부나 지자체의 재정적 지원이나 중간지원조직에 도움으로 근근이 운영되고 있다. 또한 활동에는 공간 사용이 필요하기 때문에 공간 이용료에 대한 부담이 항상 뒤따른다. 이러한 비용 부담으로 인해 단체의 지속 가능한 활동을 담보하기가 쉽지 않다.

공간 비용 부담 이외에도 NPO 활동에서 업무 효율성이 떨어진다는 문제점도 있다. 업무 중에서 행정, 재무, 웹서비스 제공 등 부수적 업무가 차지하는 비중이 높아 정작 단체가 추구하는 의제에 초점을 맞추지 못하기도 한다. 개별 NPO의 공간 마련과 업무 시스템 구축에 있어서 중복 비용이 발생하고 있는 것이다. 또한 NPO 사이의 연대 부족으로 같은 의제에도 하나의 목소리로 힘을 발휘하는 것이 쉽지가 않다. 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 공간적 차원에서 NPO 활동을 지원하는 것이 필요하다.

최근 서울시 곳곳에서 유휴공간을 활용하여 조성한 여러 협업 공간이 운영되고 있다. 이들 사례를 참고하여 유휴공간을 발굴하고, 의제에 따라 NPO를 한데 모아 업무의 효율성을 높이면서 의제 활동의 시너지 효과를 창출하는 NPO 공간지원모델을 제안할 수 있을 것이다. 이를 위해서는 NPO 활동에 필요한 공간의 일반적인 특성을 분석하고, 이것이 실제 공간에서 어떻게 실현되는지를 알아볼 필요가 있다.

2) 연구의 목적

따라서 본 연구는 지속 가능한 NPO 공간지원 모델을 제안하고자 한다. NPO 공간지원모델의 기본 형태는 의제거점공간이다. 의제거점공간이란 특정한 광역 의제를 중심으로 NPO를 비롯한 여러 관련 단체들이 한데 모여 의제 활동

하는 공간이다. 본 연구에서는 다양한 광역 의제 중 최근 가장 중요한 이슈로 떠오르는 주거이슈에 초점을 맞추어 주거의제거점공간을 제안하고자 한다. 구체적으로는 다음의 목적을 가진다.

첫째, 지속 가능한 NPO 공간지원 모델의 일반적인 니즈를 조사·분석한다.

NPO 활동에 적합한 공간지원모델이 되기 위해서는 NPO가 원하는 공간의 특성을 정확히 알 필요가 있다. 청년허브, 카우앤독 등 선행 협업공간 사례를 조사·분석하며, 이를 바탕으로 의제거점공간의 공간 조성 및 운영 방향을 설정하고자 한다. 개별 입주공간과 공용공간의 구성, 브랜딩과 운영 조직의 형태 등을 구체적으로 제안하고자 한다.

둘째, 연구 대상지를 설정하여 NPO 공간지원모델을 적용한다.

본 연구가 주목한 대상지는 당산SH빌 청소년시설이다. 당산SH빌 청소년시설은 SH공사 소유 생활권수련시설로, 현재 일 년 넘게 유휴 상태로 방치되어 있다. 주거복지업무의 비중을 높이려는 SH공사의 최근 추세를 고려할 때, 당산SH빌 청소년시설은 주거의제와 관련한 민간단체들에게 주거의제거점공간으로서 최적화된 장소라고 볼 수 있다. 이 공간에 참신한 브랜딩을 통해 주거의제 플랫폼으로서 콘셉트를 살리고, 의제거점공간으로서 지원 기능을 탑재한 공간지원모델을 적용하고자 한다.

2. 연구의 범위

1) 내용적 범위

지속 가능한 NPO 공간지원모델을 만들기 위해서는 몇 가지 과정이 필요하다. 공간을 최종적으로 조성하고 운영하기 전까지 공간이 담아야 할 내용에 대한 연구가 선행되어야 하며, 이를 바탕으로 시범적으로 공간을 조성해나갈 기획단 운영이 가능할 것이다.

본 연구에서는 유휴공간에 적용할 수 있는 일반적인 NPO 공간지원모델을 제안하고자 한다. 그리고 이를 구체적 대상지인 당산SH빌 청소년시설에 적용하여 모델의 실현 가능성을 알아보하고자 한다.

2) 공간적 범위

공간지원모델을 제안하기에 앞서 기존에 운영되고 있는 협업공간들을 조사할 필요가 있다. 공공의 지원을 받아 운영하는 공간으로 청년허브, 무중력지대 등이 있으며, 카우앤독, 위워크 등 민간에서 운영하는 매력적인 곳들도 있다. 이

러한 공간의 자료를 수집하고 분석한 내용을 공간지원모델 개발에 참고하였다.

서울시에 있는 유희공간에 대한 조사도 진행하였다. 주로 공공이 소유하고 있는 유희공간을 조사하였는데, SH공사 소속 아파트 단지 내 주민시설이나, 구 등기소 등 관공서 건물이 이에 해당한다. 특히 유희공간 조사에서 찾은 ‘당산 SH빌 청소년시설’을 구체적인 연구 대상지로 삼아 주거의체거점공간으로서 공간지원모델을 적용하였다. 연구 이후 SH공사, 서울시와 협의를 통해서 실질적으로 공간 조성과 관련한 논의가 이루어질 것이다.

3. 연구의 방법

1) 자료조사

서울시의 위탁을 받아 운영하는 공간에 대한 자료를 수집하였다. 각 공간에서 배포하거나 열람이 가능한 자료를 수집하고, 공간 운영 담당자가 제공하는 자료로 추가 보완하였다.

서울시에서 활동하는 NPO 현황은 조철민(2015)과 박영선 외(2015)의 선행 연구를 참고하였다. 세부적으로 주거의체에 초점을 맞추어 NPO를 비롯한 주거의체그룹들을 조사하였는데, 이들에 대한 자료는 주거의체그룹 간담회 등에서 구축한 네트워크를 통해서 얻을 수 있었다.

유희공간 활용과 관련해서 사회적기업 아이부키(2016)가 수행한 서울 창의마을 네트워크 연구를 참고하였다. 이 연구에서 SH공사 소속 아파트단지 주민공용시설 활용에 대한 아이디어를 얻을 수 있었다. 신문 기사를 통해서도 유희공간과 관련한 자료를 수집하였다.

2) 공간분석

청년허브, 무중력지대, 서울시NPO지원센터, 카우앤독 등 앞서 자료조사를 실시한 사례 공간을 방문조사 하였다. 유희공간으로는 동작구 장승배기에 있는 구 동작등기소와 당산SH빌 청소년시설을 현장 조사했는데, 특히 당산SH빌 청소년시설을 구체적인 연구 대상지로 선정하여 건축물, 부지, 시설과 주변의 관계에 대해서 상세히 조사하였다.

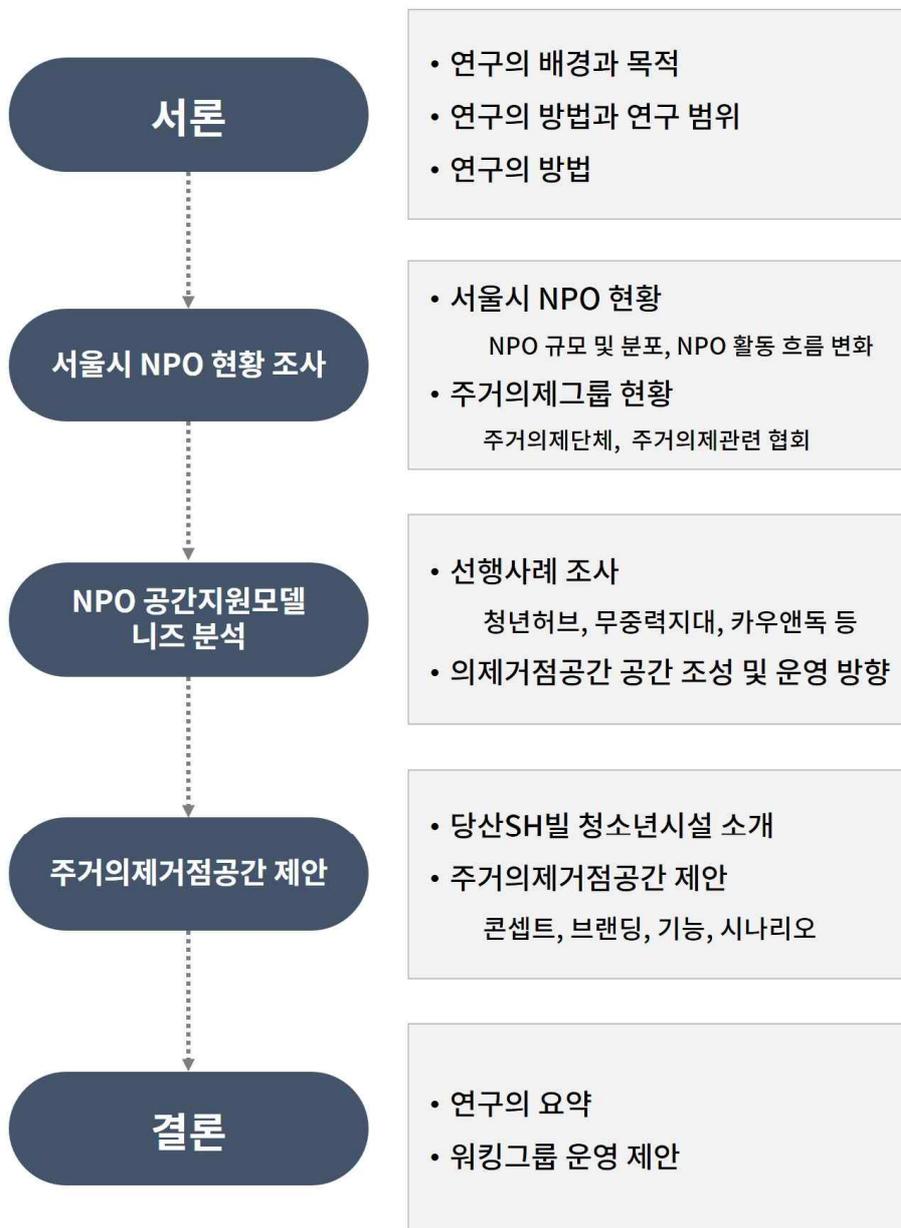
3) 협의회 및 인터뷰, 설문조사

공간지원모델 개발을 위해 지난 5월부터 11월까지 여러 차례 연구 협의회를 진행했다. 또한 주거의체거점공간과 당산SH빌 활용과 관련한 주제로 관련 단체들과 3번 간담회를 가졌다. 의체거점공간을 이끌 공간운영그룹의 주체로서 블

랭크, 민달팽이유니온, 프로젝트 노아 팀과 협의회를 진행하였다. 이 외에도 공간지원모델 설명회 등을 통해서 주거의제거점공간 구성에 대한 다양한 주체들의 의견을 모았다.

단체 및 전문가, 공간운영 담당자를 대상으로 개별 인터뷰와 설문조사도 진행하였다. 공간운영에 대한 세부 내용과 의제거점공간에 의견을 얻을 수 있었다.

4. 연구의 흐름도



<그림 1> 연구의 흐름도

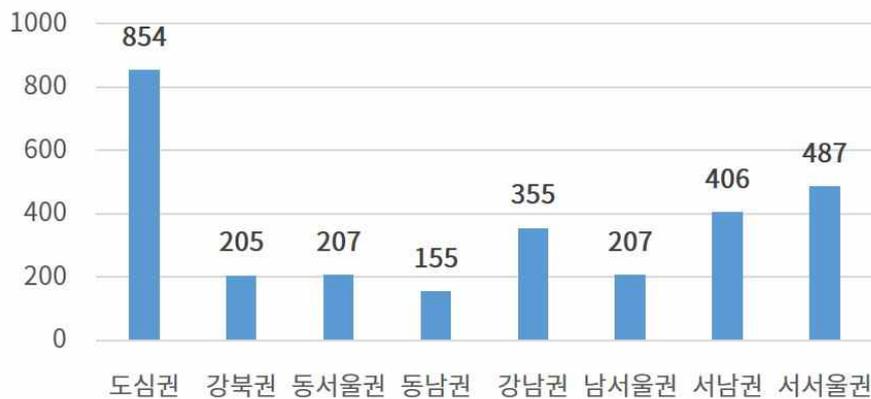
II. 서울시 NPO 현황 조사

1. 서울시 NPO 현황

1) NPO 규모 및 분포

현재 우리나라와 서울에서 활동하는 NPO의 수를 가늠할 수 있는 자료가 있다. 2012년 한국민간단체총람과 행정자치부의 비영리민간단체지원법에 의거해 조사한 비영리민간단체 등록수 자료 등인데, 이들 자료를 종합하면 전국에 약 12,000여 개의 민간단체가 활동하고 있으며, 이중 약 25%인 3,000여 개 단체가 서울에서 활동하는 것으로 나타났다.

조철민(2015)의 연구에 따르면 서울에서 활동하는 단체들의 활동 지역은 자치구별로 다소 차이가 있다. NPO의 활동 지역을 자치구별로 살펴보면 종로구에 476개로 가장 많으며 전체 16.6%가 집중되어있다. 중랑구에는 20개로 전체 0.7%에 머물렀다. 25개 자치구 평균은 115개로 나타났다.



<그림 2> 서울 권역별 NPO 단체 분포현황 (개)

1)

조철민은 서울을 지역 생활권에 따라 8개로 나누어 단체 수를 조사하였는데, 이에 따르면 종로구가 포함된 서울 도심권에 854개, 전체 29.7%로 가장 많은 단체들이 몰려 있는 것으로 나타났다. 이 외에도 서울 서남권, 서서울 등 서울 서부지역에 많은 단체들이 활동하는 것으로 나타났다.²⁾

1) 박영선 외(2015), “NPO지원의 중장기 전략에 관한 연구: 서울시NPO지원센터를 중심으로”. <서울시 NPO지원센터>, p15

2) 조철민(2015), “비정부단체(NGOs)의 활동공간으로서 서울 지역 시민사회의 지형”. <공간과사회> 51호.
· 도심권: 종로구, 중구, 용산구 / 강남권: 서초구, 강남구 / 강북권: 도봉구, 강북구, 성북구, 노원구/
· 남서울권: 동작구, 관악구, 금천구 / 동서울권: 동대문구, 중랑구, 성동구, 광진구 / 서남권: 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구 / 동남권: 강동구, 송파구 / 서서울권: 은평구, 마포구, 서대문구

서울에서 활동하는 NPO를 활동 영역에 따라 중앙, 광역, 기초 3가지 범주로 구분하면 중앙부문에서 활동하는 NPO가 압도적으로 많은 것으로 나타난다. 수도로서 서울의 특성상 광역이나 기초부문에 기반을 두어 활동하는 단체보다 전국적인 이슈를 다루는 단체가 많다는 것을 의미한다.

2) NPO 활동 흐름 변화

1980년대 이후 한국 사회 전반에서 정치와 경제 수준이 향상되면서 이와 관련한 이슈를 다루는 NPO의 활동이 위축된 반면, 생활상의 문제, 개인의 문제 등 실질적인 삶과 연관된 분야에서 활동하는 단체들이 증가한 것으로 나타났다.

최근 서울시NPO지원센터는 NPO의제포럼에 앞서 주요 광역의제로 주거, 차별혐오, 유해물질, 동물을 선정하였다. 이들 의제는 시민의 일상과 밀접한 것으로 개인과 생활상의 문제를 해결하기 위한 단체들의 활동이 증가했음을 보여준다.



<그림 3> 서울시NPO지원센터 선정 주요 광역의제

3)

특히 주거의제와 관련한 단체들의 활동이 급증하는 추세이다. 치솟는 임대료와 저임금으로 고통 받는 주거 취약계층에 대한 관심이 늘어나면서 주거 문제를 해결책을 모색하기 위한 단체들이 잇달아 생겨나고 있으며, 이들의 목소리 또한 커지고 있다. 이와 관련해 본 연구에서는 주요 광역의제 중 주거의제에 초점을 맞추어 공간지원모델 연구를 진행하였다.

2. 주거의제그룹 현황

1) 주거의제단체

활동 분야 - 현재 서울에는 다양한 주거의제단체들이 활동을 하고 있다. 시공, 유지보수 등 주택을 수리하고 공급하는 단체에서부터 공동체, 연구, 모임 등 대안적 주거 모델을 위해 활동하는 단체까지 활동 영역이 다양하다. 한 분야에 국한하지 않고 여러 분야를 병행하여 활동하는 단체도 다수 있다. 민달팽

3) 2016 NPO의제포럼×서울 홈페이지(www.nafseoul.kr) [2016.11.21. 접속]

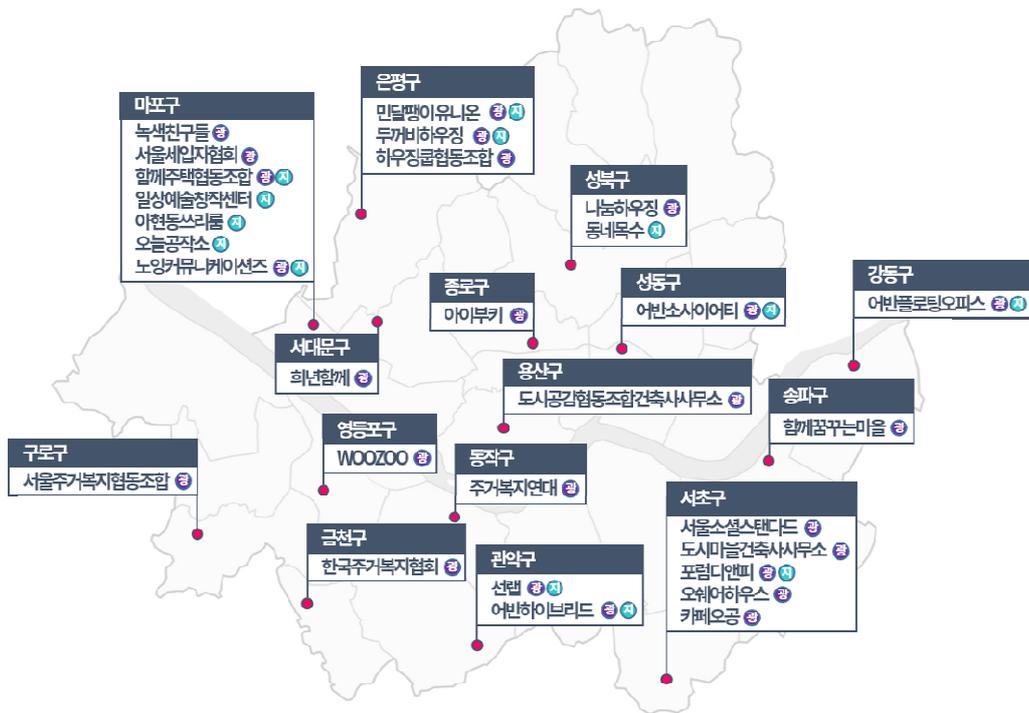
이유니온의 경우 민달팽이주택협동조합을 만들어 달팽이집이라는 주택을 공급 하면서, 청년주거권 보장과 주거불평등 완화를 위한 사회적 활동도 지속하고 있다. 두꺼비하우스는 주택 에너지 성능 개선과 관련한 사업과, 빈집을 셰어하우스로 리모델링하는 공가 사업 등 다양한 사업 영역에서 활동을 하고 있다.

<표 1> 주거의제그룹

단체명	분류	대표자	설립	주 아젠다	주요 사업 및 활동
나눔하우스	시공	송경용	2010	· 빈곤과 주거 문제 겪는 사람들의 행복과 권리 주택 · 나눔을 통해 지역에서 복지와 주거를 연결	· 공익집수리사업 · 공공형개보수 · 시장형인테리어사업
두꺼비하우스	시공	이주원	2010	· 도시재생전문 사회적기업	· 주택 성능 개선 · 마을만들기 사업 · 도시재생건설링사업 · 공가사업
민달팽이유니온	임대	권지웅	2011	· 청년주거권 보장, 주거불평등 완화	· 민달팽이주택협동조합 · 달팽이펀드기금조성 · 달팽이집공급
WOOZOO	임대	김정현	2012	· 셰어하우스 우주, 좋은 공간에서 좋은 사람들과 함께! · Happy together with ZOOOO!	· 콘셉트 중심 셰어하우스 · 룸메이트 매칭 시스템 운영
사회주택협회	연구	김종식	2015	· 삶의 '집'이 아닌, '함'이 되는 집 만들기	· 입법 활동, 정책 생산 등을 통해 사회주택 보급 및 확산에 · 우호적인 환경 조성 · 공동체주택아카데미운영
서울세입자협회	연구	최장우	2013	· 집은 인권이다	· 전국세입자협회와 함께 · 서울지역세입자들의 주거정책 · 활동
집걱정없는세상	연구	최장우	2016	· 집 걱정하는 모든 사람들을 위한 NGO	· 정부 및 국회 감시, 입법 활동 · 기초단체지역중심유권자운동
한국주거복지협회	연구	이영환	2009	· 주거복지실천현장의 역량강화 및 사회지원	· 주거복지센터 설립을 위한 · 컨설팅 지원 및 지역별 활성화 · 지원 · 주거복지전문가양성교육 · 주거복지정책연구, 건의
도시마을 건축사사무소	설계	강승연	2012	· 도시와 마을, 그리고 모두를 위한 · 건축사사무소	· 커뮤니티디자인, 인테리어디자인, · DIY목조주택, 청소년건축학교, · 재활용공방
서울소셜스탠다드	설계	김민철	2012	· '서울(Seoul)'이라는 현상을 배경으로 사람과 · 시간, 공간과의 '관계(Social)' 속에서 · '표준(Standard)'을 다시 발견한다	· 공유주택 '통의동진 소담소담, · withsome/thing' 운영
선랩	설계	현승현	2013	· 모두 행복한 생활공간연구소	· 건축설계 · 인테리어 및 집수리 · 건물 개발및임대사업
어반소사이어티	설계	양재찬	2014	· 소셜 플레이스메이커	· 도시건축, 공간재생, · 라이프스타일
UFO 어반플로팅오피스	설계	임소형	2014	· 관계를 매개하는 공간을 만드는 소셜벤처	· 셰어하우스 '소소만가' 운영 · 지역재생협동조합 '우리동네' · 운영
포럼디앤피	설계	이인기	2008	· FORUM Global의 한국법인	· 건축, 엔지니어링, 시공 및 · 도시계획
동네목수	유지보수	박학용	2012	· 성북구 삼선교 장수마을에 자리잡고 있는 · 건축 인테리어 전문 혁신형 사회적 기업 · 마을 주민이 주주와 임원으로 참여하는 · 마을기업 · 수익 중 일부는 장수마을 주거환경개선에 · 사용	· 집수리, 맞춤형가구, 작은카페
서울주거복지 협동조합	유지보수	김송희	2014	· 저소득층 주거복지 실현과 일자리 창출	· 사회공헌사업, 주거복지사업 · 공익집수리사업 · 물류사업 · 일반인테리어, 리모델링

주거복지연대	유지보수	한상삼	2001	· 고용과 복지가 함께 실현되는 행복한 동네 만들기	· 주거복지 공익사업 · 주택정책관련 연구
도시공감협동조합 건축사무소	공동체	김아름	2014	· 도시 공감 지향 · 주민참여기반협동조합	· 건축설계 및 컨설팅 · 지역재생계획 및 생태계조사 · 주민참여 등
아현동쓰리룸	공동체	천휘재	2013	· 대안적 삶의 방식 실험	· 재건축 예정지 아현동에서 셰어하우스 '아현동쓰리룸' 운영 · 동네 공동주방 '인뜻가게' 운영
어반하이브리드	공동체	이상욱	2013	· 공정한 개발로 지속가능한 지역사회를 실현하는 퍼블릭 디벨로퍼	· 지역 플랫폼 '신림아지트, 창신아지트' 운영 · 셰어하우스 '쉐어원' 운영
일상예술창작센터	공동체	김영등	2010	· 누구나 작가가 될 수 있다 · 작가와 시민의 경계, 일상과 예술의 벽 허물기	· 소셜하우징 '따뜻한 남쪽' 운영 · 문화예술인의 지속가능한 지역 활동 기반과 안정적인 주거환경 확보를 위한 건축프로젝트
녹색친구들	시행	김종식	2012	· 저에너지 친환경 공동주택 건축, 저탄소 녹색마을 만들기	· 사회주택 '더블어숲' 공급 · 저에너지친환경공동주택건축 · 저탄소녹색마을만들기
소통이 있어서 행복한 주택만들기	시행	박홍섭	2011	· 개인의 주거문제를 공동이 해결 · 입주자참여형설계건축	· 코하우징 '소행주' 기획 및 운영
아이부키	시행	이광서	2013	· 수요자 맞춤형공간 조성 및 콘텐츠 융합하는 혁신형 사회적 기업	· 지역재생, 유휴공간개발 · 소셜하우징개발
오늘공작소	시행	신지예	2013	· 내일이 아닌, 오늘을 행복하게 살기 실천	· 망원동 부흥주택 개조 · 청년예술가 주거 및 작업 공간 공급
오셰어하우스	시행	오정익	2016	· 우리는 사람들의 사는 방식을 바꿉니다	· 이대, 신촌 등 대학가 빈집을 리모델링하여 저렴한 주택 공급 시도
청년주거협동조합 모두들	시행	땡땡	2013	· 부천시에서 활동하는 청년주거협동조합 · 내 집 마련이 어렵다면 '우리의 집'을 만들자!	· 청년주거공동체 '두더지하우스' 운영
카페오공	시행	조정훈	2012	· 안심되는 실험공동체 우리동네사람들	· 인천 검안 청년공동체 운동사(우리동네사람들) 중심 운영 · 공동주거, 커뮤니티카페 운영 · 논농사프로젝트 진행
하우징클럽 주택협동조합	시행	기노채	2013	· 모두에게 이로운 주택을 합리적인 가격으로 마련, 공동체적 가치 추구, 지속가능한 환경보전, 상생의 경제 이바지함	· 하우징클럽주택협동조합 운영, 주택 공급
함께주택협동조합	시행	박종숙	2013	· 주거안정, 당사자 스스로 만들고 누린다	· 공동주택 '함께주택' 공급
함께꿈꾸는마을	시행	조창희	2013	· 함께 꿈꾸는 즐거움, '마을'	· 셰어하우스 '마을' 운영
희년함께	시행	김덕영	2010	· 모두에게 평등한 성격적 토지정의를 위한 모임	· 청년들을 대상으로 한 공유주거 금융지원 사업 계획
희망나눔동작 네트워크	임대	김수경	2004	· 동작구 풀뿌리시민단체 · 지역복지 확대, 주민참여 강화	· 협동조합 '희망가게' 운영 · 공유주택프로젝트
끼니	모임	차해영	2016	· 먹고 사는 고민을 하는 청년들이 모여 함께 건강한 밥 한끼 먹으며 사는 이야기를 나누는 커뮤니티 활동	· 끼니 다이어리 작성 · 식생활 설문조사 · 문화예술활동 등 청년들의 먹고, 사는 고민 기록
노잉 커뮤니케이션즈	모임	소현민	2016	· 1인 가구를 위한 양질 정보 제공 · 1인가구가 혼자가 아닌 그들만의 집합체 형성	· 자취생을 위한 정보 공유 플랫폼
신시장프로젝트	모임	박한백	2016	· 서울이라는 물리적 환경을 다양한 시각에서 조사하여 서울살이 길잡이로서 청년 주거에 도움이 된다.	· 서울지도 제작 · '아파트 없는 서울' 프로그램 진행
흠보야지	모임	전정례	2016	· 페미니스트 공동체 주거 모임	· 비혼여성 주거 연구

활동 반경 (광역/지역) - 주거의제단체들의 활동 영역은 크게 광역과 지역으로 구분할 수 있다. 의제거점공간에서는 주로 주거와 관련한 광역 의제 활동이 이루어질 것이기 때문에 주거의제단체를 활동 영역에 따라 광역과 지역으로 구분할 필요가 있다. 광역적으로 활동하는 단체의 경우 청년주거, 세입자 보호 등 서울시 전역에서 보편적인 주제를 주로 다루며, 지역적으로 활동하는 단체의 경우 특정 지역 내 주거문제를 주로 다룬다. 또 지역에 기반을 두고 활동하면서 지역 문제를 광역 의제로 확대하거나, 광역 의제를 바탕으로 지역 문제를 접근하는 단체들도 있다.



<그림 4> 주거의제그룹 분포 현황

자치구별 분포 - 주거의제단체 분포를 자치구별로 살펴보면, 마포구에 가장 많은 단체들이 활동하는 것을 알 수 있다. 녹색친구들, 서울세입자협회 등 광역적 활동을 하는 단체와, 함께주택협동조합, 아현동쓰리룸 등 지역에 대한 주거를 공급하고 있는 단체들이 이에 해당한다. 은평구는 서울혁신파크가 있는 지역으로 주거의제와 관련해서 민달팽이유니온과 두꺼비하우징 등 단체가 활동하고 있다. 관악구에서는 지역 주거이슈와 관련한 활동을 하는 단체들이 있는데, 옛 고시원을 활용해 세어하우스를 공급하는 선랩이나, 공정한 부동산개발과 지역 커뮤니티 활동을 병행하는 어반하이브리드가 이에 해당한다.

마포구와 은평구, 관악구 등은 재건축, 재개발 사업 추진과 무산이 반복되었던 구역이 많은 곳이며, 청년층을 비롯한 1인 가구가 많이 살고 있는 지역으로 주거와 관련한 이슈가 많고 이와 관련한 단체의 활동도 활발하다.

<표 2> 주거의제그룹 분포

지역	단체명	주소	지역기반여부
강동구	UFO 어반플로팅오피스	서울시 강동구 천호대로 168가길 25	광역+지역
관악구	선랩	서울시 관악구 서림동 117, 3층	광역+지역
	어반하이브리드	서울시 관악구 문성로 28길 46	광역+지역
구로구	서울주거복지협동조합	서울시 구로구 구로동로 38길 44	광역
금천구	한국주거복지협회	서울시 금천구 가산디지털1로 137 IT캐슬2차 2002호	광역
동작구	주거복지연대	서울시 동작구 대방동 503번지 주공상가 202호	광역
	희망나눔동작네트워크	서울시 동작구 상도2동 184-66	지역
마포구	서울세입자협회	서울시 마포구 성미산로 10길 26	광역
	아현동쓰리룸	서울시 마포구 아현동 653-9	지역
	녹색친구들	서울시 마포구 월드컵로8길 72-5	광역
	일상예술창작센터	서울시 마포구 성산동 611-12	지역
	소통이 있어서 행복한 주택만들기	서울시 마포구 동교로41길 36-7	지역
	오늘공작소	서울시 마포구 망원2동 방울내로 39 상우빌딩 2층 이글루망원	지역
	노잉 커뮤니케이션즈	서울시 마포구 방울내로 46, 1층	광역+지역
	함께주택협동조합	서울시 마포구 월드컵로26길 39	광역+지역
서대문구	희년함께	서울시 서대문구 신촌로1길 59 영산빌라 101호	광역
서초구	도시마을건축사사무소	서울시 서초구 반포동 735-16	광역
	서울소셜스탠다드	서울시 서초구 반포동 114-3	광역
	오쉐어하우스	서울시 서초구 양재동 3-3 3층	광역
	카페오공	서울시 서초구 서초3동 1586-5	광역
	포럼디앤피	서울시 서초구 강남대로 18길 16-11 3층	광역+지역
성동구	어반소사이어티	서울시 성동구 성수동1가 656-297 302호	광역+지역
성북구	나눔하우징	서울시 성북구 동소문로 3-1 혜진빌딩 401호	광역
	동네목수	서울시 성북구 삼선동 294-2	지역
송파구	함께꿈꾸는마을	서울시 송파구 송이로28길 24 유성바움빌딩	광역
영등포구	WOZZOO	서울시 영등포구 의사당대로 143, 17층	광역
용산구	도시공감협동조합건축사사무소	서울시 용산구 두텁바위로 53-4	광역
은평구	두꺼비하우징	서울시 은평구 통일로 684 1동 3~6층	광역+지역
	민달팽이유니온	서울시 은평구 통일로 684 1동 1층	광역+지역
	하우징클럽주택협동조합	서울시 은평구 은평로 245 은평구 사회적경제허브센터 3층	광역
종로구	아이부키	서울시 중구 동호로 376 경인빌딩 303-2호	광역
기타	사회주택협회	-	광역
	끼니	-	광역
	신시장프로젝트	-	광역
	흙보야지	-	광역
	청년주거협동조합 모두들	경기도 부천시 소재	지역

2) 주거의제관련 협회

서울에는 주거의제와 관련한 단체 중 협회 형태로 운영되는 조직이 10여 개 있다. 사회주택협회, 사단법인 나눔과 미래, 전국세입자협회 등이 대표적인 협회이다. 개별 단체는 규모가 크지 않고, 고유의 업무 영역에 초점을 맞추어 활동하기 때문에 의제거점공간에서 전체 그룹들을 이끄는 데 어려움이 예상되나, 협회는 개별 회원 단체들의 공통된 의제를 중심으로 활동하기 때문에 주거의제 거점공간에서 의제활동을 주도적으로 수행하는 것이 수월할 수 있다.

<표 3> 주거의제관련 협회

단체명	분류	대표자	현상근자
건설사회적기업협의회	건축	강혜경	X
나눔과 미래	주거복지	남철관	O
도시와 삶	도시재생	정혜영	X
사회주택협회	사회주택	김종식	X
서울시사회주택종합지원센터	사회주택	문영록	O(다수)
서울주거복지협동조합	공익집수리	박세훈	O(2명)
서울지역노숙인시설협의회	홈리스	여재훈	O
전국세입자협회	주거권	고석동	O
전국홈리스연합	홈리스	김의곤	X
주거권네트워크	주거권	홍정훈	X
주거권실현을위한전국연합	주거권	노기덕	O
주거복지센터협의회	주거복지	김선미	X
집걱정없는세상	주거권	윤지민	O
한국주거복지사회적협동조합	공익집수리	배현표	O

Ⅲ. NPO 공간지원모델의 니즈 분석

1. 선행 사례 조사

서울시에는 NPO 공간지원모델에 참고할만한 여러 유형의 협업공간이 운영되고 있다. 공공 위탁 방식으로 운영하는 청년허브, 무중력지대 등과 민간에서 운영하는 카우앤독, 위워크 등이 대표적이다. 다음은 이들 사례를 구체적으로 조사한 자료이다.

1) 청년허브

청년허브는 2013년 4월 은평구 구 질병관리본부 1동 1층에 조성된 공간으로 서울시 청년들의 문제를 해결하기 위한 다양한 연구와 프로그램이 진행되는 공간이다. 현재 연세대학교 학교법인이 서울시의 위탁을 받아 운영하고 있다.

공간구성 - 개별단체가 입주하는 공간으로 미담이사무실이 있다. 입주 단체는 민달팽이유니온과 같이 주로 청년 이슈와 관련한 활동을 하는 단체들이다. 입주 선정된 단체는 매월 제곱미터 당 약 5,000원 정도 관리비를 지불한다. 기본 1년 동안 공간을 임대하며, 활동 평가 재심사를 거쳐 입주 기간을 1년 연장할 수 있다.

카페, 세미나실, 작업실, 공용부엌, 다목적홀 등 다양한 편의시설이 갖추어져 있으며 방문자도 자유롭게 이용할 수 있다. 개별입주단체는 유료로 운영되는 세미나실을 무료로 이용할 수 있다. 구 질병관리본부 부지에 청년청, 50플러스센터 등 시설이 함께 있어 사회적 활동을 하는 단체와 기업들도 청년허브 공용 공간을 자주 이용한다.



미담이사무실



창문카페4)

<그림 5> 청년허브 주요 공간

<표 4> 청년허브 개요

기본 정보	주소	서울시 은평구 통일로 684 1동 1층
	대중교통	불광역 3, 6호선
	설립연도	2013년 4월
	이전공간용도	질병관리본부
	건물소유	서울시
	공간규모	1층 1,650㎡
	홈페이지	youthhub.kr
운영	운영형태	서울시 위탁 - 연세대학교 수탁 연세대학교법인이 청년허브라는 비영리기관(고유번호증) 설립
	운영조직형태	학교법인
	운영예산	연 8억 원
	공간운영비	관리비 월 150만 원
	운영계약기간	계약 3년 중 2년 경과
입주 단체	운영시간	24시간
	입주공간	미달이사무실
	입주기간	최초 계약 1년, 평가를 통해 1년 연장 가능
	사용료	관리비 및 공간이용료 4,750원/㎡
	입주단체 수	10개
	대표입주단체	민달팽이유니온, 씨닷 등
	기본 제공사항	책상, 의자, 냉난방기, 공용 복합기, 무선인터넷, 공용냉장고 등
	입주기준	· 활동지역 서울 · 대표자가 만 39세 이하 · 구성원의 과반 이상이 청년
	필수 참여 프로그램	2주 1회, 조찬모임
	멤버십 혜택	· 유료 세미나실 무료 대관 · 각종 자원 연결 · 청년허브 사업 파트너로 참여 기회
	개별 입주공간 외 공용공간 형태	카페 / 세미나실 / 작업실 / 공용부엌 / 다목적홀 / 기타
	협업공간 사용 범위	모든 방문자

4) 청년허브 홈페이지(youthhub.kr) [2016.11.21. 접속]

<표 5> 청년허브 운영자 의견

<p>운영조직 애로사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 사업에 비해 인력 부족, 과한 업무 범위 등 · 공공공간 관리 소홀 문제 · 책상이자 정리, 나눔부엌 음식물쓰레기, 화장실 관리 · 공용냉장고 등 주인의식 문제
<p>입주공간 애로사항</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 공용냉장고 청소 건의 수시 제기, · 사무실 앞 공용공간을 거의 점유
<p>의제거점공간에 대한 의견</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 청년들은 활동성이 있고 생활권역보다는 취향이나 콘셉트에 따라 공간과 모임을 찾아 의제중심 협업공간의 수요가 많을 것으로 예상 · 다만 거점공간의 핵심은 공간을 기반으로 커뮤니티를 어떻게 구축할 것인가가 중요함, 이에 대한 사업비와 운영비를 적극 확보해야 함 단순히 공간운영을 위한 사업비와 운영비만 책정되는 게 현재 청년활동공간 한계

운영자 인터뷰 - 청년허브 운영자 인터뷰 결과, 공용공간의 경우 관리상 문제가 다소 있는 것으로 나타났다. 공유부엌 내 음식물쓰레기 청소 불량이나 개별 사무공간 외에 물건 적재 등이 문제점으로 지적되었다. 또한 운영조직이 인력 대비 업무량이 많아서 공간을 관리하기 어렵다는 지적도 있었다.

의제거점공간에 대한 의견으로는 생활권역에 구애받지 않고 취향이나 콘셉트에 따라 공간을 찾으려는 수요가 있기 때문에 의제중심협업공간의 수요가 높을 것으로 예상했다. 하지만 공간이 제대로 작동하기 위해서는 충분한 사업비와 운영비 확보가 필요하다고 보았다.

2) 무중력지대

무중력지대는 서울시 청년 공간을 표방한다. 청년허브의 지역형 축소판이라고 볼 수 있다. 무중력지대에서는 청년들이 자유롭게 공부를 하거나 취업을 준비하기도 하며, 휴식공간으로 머물기도 한다. 2015년 1월과 4월에 무중력지대 G밸리와, 무중력지대 대방이 각각 문을 열었다. G밸리의 경우 일일 평균 이용객이 약 120명, 대방의 경우 90명 정도로 많은 청년들이 자유롭게 무중력지대를 찾고 있다.

무중력지대 조성 당시, 청년허브를 중심으로 몇몇 청년 단체들이 지역형 청년 공간을 만들기 위해 추진단 형태의 조직을 운영하며 서울시에 사업을 제안했고, 서울시에서 이를 받아들여 무중력지대가 탄생하게 되었다. 현재 위탁사업 절차를 거쳐 공유공간 기획 및 운영 전문 그룹인 프로젝트노아와 앤스페이스가 수탁기관으로서 각각 무중력지대 G밸리와 무중력지대 대방을 운영하고 있다.

무중력지대 G밸리는 직장인들이 많은 금천구 가산디지털단지 내 오피스건물에 공간 약 300평을 임대하여 운영하고 있다. 2020년 임대차계약이 만료되면 공간을 이전할 계획이다. 무중력지대 대방은 대방동 구 미군기지 터에 컨테이

너 가건물을 신축하여 공간을 사용한다. 2017년 6월에 새 공간으로 이전할 예정이다.

<표 6> 무중력지대 G밸리 개요

기본 정보	주소	서울시 금천구 가산디지털1로 168 우림라이온스밸리 A동612호
	대중교통	가산디지털단지역 1, 7호선
	설립연도	2015년 1월
	이전공간용도	오피스
	공간규모	293m ²
	홈페이지	youthzone.kr
운영	운영형태	서울시 위탁 - 프로젝트 노아 수탁
	운영조직형태	주식회사
	운영예산	약 3천만 원/년
	공간운영비	임대료, 관리비, 운영비 등 연 160,200천 원
	운영계약기간	계약 3년 중 3년, 재위탁 심사 중?
입주 단체	운영시간	평일 08:00~22:00 토요일 08:00~17:00
	멤버십 혜택	G PASS 가입시 운영프로그램 참여, 대관 신청 가능
	공용공간의 형태	· 창의지대 - 다목적홀 · 휴식지대 - 다락방 / · 협력지대 - 워크숍룸 / · 나눔부엌
	협업공간 사용 범위	모든 방문자
기타		2020년 이전 예정



<그림 6> 무중력지대 G밸리 공간 구역도

5)



상상지대



공유부엌⁶⁾

<그림 7> 무중력지대 G밸리 주요 공간

<표 7> 무중력지대 대방 개요

기본 정보	주소	서울특별시 동작구 노량진로 10
	대중교통	대방역 1호선
	설립연도	2015년 4월
	이전공간용도	미군부지
	건물소유	서울시
	공간규모	1, 2층 393m ²
	홈페이지	youthhub.kr
운영	운영형태	서울시 위탁 - 앤스페이스 수탁
	운영조직형태	주식회사
	운영예산	연 285,000천 원
	공간운영비	임대료 없음
	운영계약기간	계약 2년 1개월 중 1년 9개월 경과
입주 단체	운영시간	평일 10:00~22:00 토요일 10:00~16:00
	입주공간	함께의 공간
	입주기간	위탁기간 내 계약 (~2016년 12월 31일까지)
	사용료	관리비 및 공간이용료 월 100,000원
	입주단체 수	5개
	대표입주단체	아트컴퍼니 길
	기본 제공사항	테이블 의자, 책장, 금고 등
	입주기준	· 청년이슈에 관심을 갖고 문제해결과 콘텐츠 생산 활동을 2년 이상 해온 서울시 관내 청년단체 · 무중력지대 대방에 입주하는 상시 근로자가 3인 이상인 청년단체
	필수 참여 프로그램	입주단체 회의, 클린데이(청소), 주 1회 저녁 당직
	멤버십 혜택	· 회의실, 상담실 무료 이용 · 24시간 카드키 제공 · 무선인터넷, 복합기 사용
	개별 입주공간 외 공용공간 형태	카페 / 세미나실 / 작업실 / 공유부엌 / 다목적홀 / 기타
협업공간 사용 범위	멤버십 가입자 이상 사용	

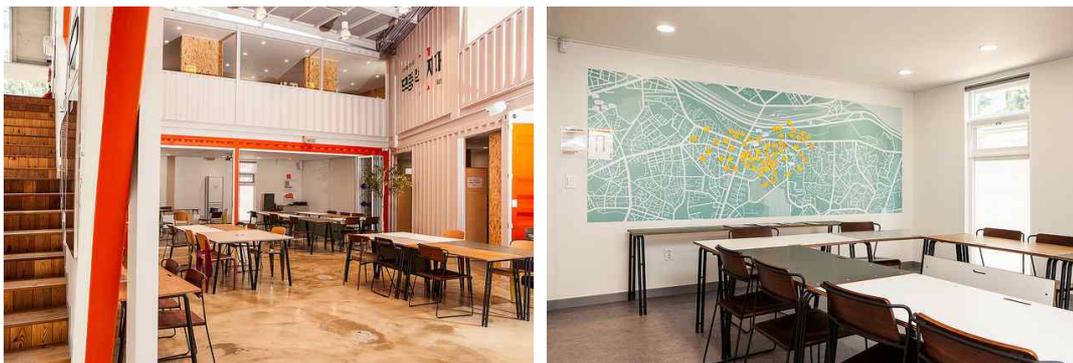
5) 무중력지대 홈페이지(youthzone.kr) [2016.11.21. 접속]

6) _____(youthzone.kr) [2016.11.21. 접속]



<그림 8> 무중력지대 대방 입주단체

7)



공유공간

세미나실⁸⁾

<그림 9> 무중력지대 대방 주요 공간

공간구성 - 무중력지대 G밸리는 개별입주공간이 없이 오픈 공용공간을 운영하고 있다. 다목적홀인 창의지대, 다락방 형태의 휴식지대, 워크숍이 가능한 협력지대와, 누구나 이용 가능한 나눔부엌으로 공간을 구성하고 있다.

무중력지대 대방은 함께의 공간이라는 개별입주공간이 있다. 청년이슈와 관련한 활동을 하는 청년 단체로 상시 근로자가 3인 이상인 팀이면 입주가 가능하다. 월 이용료 10만 원으로 개별공간을 이용할 수 있으며 현재 아트컴퍼니 길

7) 무중력지대 홈페이지(youthzone.kr) [2016.11.21. 접속]

8) _____(youthzone.kr) [2016.11.21. 접속]

등 5개의 단체가 입주하고 있다. 입주단체는 입주단체 정기회의, 청소 등에 참여해야 하며, 주 1회 저녁 당직 의무도 있다. 개별공간 외에 카페, 세미나실, 작업실, 공용부엌, 다목적홀 등이 있는데, 간단한 멤버십 가입 후 이용이 가능하다.

운영자 인터뷰 - 무중력지대도 사업규모에 비해 운영 인력이 부족한 것으로 나타났다. 무중력지대 대방은 정규 인력 2명과 프로젝트 매니저 3인으로 공간 관리, 행정, 회계, 프로그램 진행 등의 모든 업무를 처리하고 있다. 공간 운영에 있어서 입주단체 사이의 활동 내용 공유가 부족하다는 점이 지적되었고, 쓰레기 분리수거가 미흡하거나 공유공간을 사유화하는 등의 문제점도 있는 것으로 나타났다.

무중력지대 대방의 운영자는 의제거점공간을 제대로 조성하고 운영하기 위해서는 의제그룹들의 협업을 이끌어내야 하며, 초기 세팅부터 공간운영그룹에게 책임과 권한을 적절히 주어야 한다고 보았다.

<표 8> 무중력지대 G밸리 운영자 의견

운영조직 애로사항	<ul style="list-style-type: none"> · 인력 대비 과다한 위탁 업무 · 사무, 행정, 회계 시스템 부재 · 높은 임대료, 다양한 활동이 동시에 진행되기에 협소한 공간
------------------	--

<표 9> 무중력지대 대방 운영자 의견

운영조직 애로사항	<ul style="list-style-type: none"> · 운영인력 부족 (정규 인력 2인, PM 3인) · 사업 예산 부족 (9개 사업) · 공간 협소, 방음, 환기 문제 등
입주공간 애로사항	<ul style="list-style-type: none"> · 입주단체들의 활동 내용 수시 공유 부족 · 공유공간 사유화, 쓰레기 분리수거 등 뒤처리 미흡
의제거점공간에 대한 의견	<ul style="list-style-type: none"> · 이용자 편의 측면에서 긍정적 · 의제그룹들의 협업 이끌어내는 것이 중요, 초기세팅부터 운영그룹에게 책임과 권한을 적절히 분배해야 함

3) 서울시NPO지원센터

서울시NPO지원센터는 ‘공익활동 협업공간 기획지원사업’으로 센터 내 공간 일부를 협업공간으로 활용하고 있다.

협업공간은 NPO를 도울 수 있는 전문성을 가진 개인 또는 기관이 이용할 수 있다. 사업의 주 대상이 비영리민간단체나 공익활동가인 스타트업도 입주 가능하다. 입주자는 NPO를 위한 상담이나 강의, 워크숍 등 NPO를 위한 1가지 액션을 진행해야 한다. 이러한 조건을 충족하면 입주팀은 센터 2층 ‘쥬다’ 공간 내 배정된 테이블을 고정적으로 사용할 수 있으며, 복사기, 프린터, 회의

실, 탕비실 등 업무 관련 기본시설도 무료로 이용 가능하다.

기존에는 6개월 동안 입주가 가능했으며 1회 연장할 수 있었지만, 2016년부터는 시범적으로 이용기간을 4개월로 변경했다. 장기로 공간을 이용하기보다는 프로젝트 단위로 단기적으로 공간이 필요한 팀들이 사용하기에 유용하다.

<표 10> 서울시NPO지원센터 공익활동 협업공간 개요

기본 정보	주소	서울시 중구 남대문로9길 39 부림빌딩 1, 2층
	대중교통	시청역 1, 2호선, 을지로입구역 2호선
	설립연도	2014년 10월
	이전공간용도	오피스
	건물소유	민간기업
	공간규모	1~2층 876㎡
	홈페이지	www.seoulnpocenter.kr
운영	운영형태	서울시 위탁 - 사단법인 시민 수탁
입주 단체	운영시간	평일 10:00~21:00
	입주공간	썬다, '협업공간의 친구들'에게 배정된 테이블 내에서 사용가능
	입주기간	기존 - 최초 계약 6개월, 재심사를 거쳐 1회 연장 가능 변경 - 4개월간 시범운영
	사용료	무료 (NPO를 위한 1가지 활동 진행시)
	대표입주단체	진저티프로젝트, 위시루프컴퍼니 등
	기본 제공사항	복사기, 프린트, 회의실, 탕비실 등 업무관련 기본시설 이용
	입주기준	· 개인 또는 모임 · 비영리민간단체, 사회적기업, 협동조합 · 주 사업대상이 비영리민간단체 및 공익활동가인 스타트업 기업
	필수 참여 프로그램	협업공간 입주자 운영회의 참여 (월 1회) NPO를 위한 1가지 활동 진행 (1회 상담, 강의, 워크숍 등)
	멤버십 혜택	NPO를 위한 1가지 활동 진행시 NPO센터 내 장소 무료사용
	개별 입주공간 외 공용공간 형태	회의실, 탕비실, 라운지 등
	협업공간 사용 범위	협업공간 멤버십 회원



협업공간 '썬다' 내 배정 테이블



대강당 '썬다⁹⁾

<그림 10> 서울시NPO지원센터 주요 공간

4) 카우앤독

카우앤독은 소셜 벤처 인큐베이팅 회사 SOPOONG(에스오피오오엔지, 소풍)가 운영하는 코워킹스페이스다. 저렴한 임대료와 편리한 교통으로 스타트업들이 몰리고 있는 서울 성동구 성수동에 자리하고 있다.

공간구성 - 카우앤독은 지역과의 연계, 건물 구조, 그룹별 공간 배치, 각 공간별 디테일 등 다양한 스케일에서 코워킹을 고려한 설계가 반영되어 있다.

건물은 총 4층으로 층마다 각기 다른 공간을 제공한다. 1층은 회원제로 운영되는 카페와 협업공간이 있는 오픈스페이스로 구성되어있다. 주로 프리랜서가 머무는 공간이다. 칸막이 없는 넓은 테이블에서 2인용 티 테이블까지 공간을 다양한 방식으로 구성했다. 계단 밑 공간에는 회원과 입주기업을 위한 사물함과 우편함이 있다.

2층은 예약제 회의실과 대형 이벤트 홀로 구성되어 있다. 회의실의 경우 1인용 부스에서 12인용 회의실까지 회의 규모에 따라서 이용할 수 있는 선택 폭이 넓으며 모바일 어플리케이션을 통해서 쉽게 예약해서 사용할 수 있다. 대형 이벤트 홀은 50명 정도 인원을 수용하며 입주자와 관련한 여러 이벤트들이 수시로 개최된다.

3층과 4층에는 전략그룹과 투자자가 상주한다. 전략그룹은 운영사에서 선정한 소셜 벤처 스타트업 기업들이다. 차량공유회사인 쏘카가 상주했으며, 현재 공간 공유 매칭 서비스를 제공하는 스페이스클라우드 등 10여 팀이 입주하고 있다. 전략 그룹은 가까이 있는 투자자그룹과 관계를 통해서 지속적면서 안정적으로 성장할 수 있다.

운영팀 / 브랜딩 - 운영 주체인 SOPOONG은 회원과 입주그룹을 위해 다양한 이벤트를 개최하고 프로그램을 운영한다. 이러한 과정에서 투자자가 연결되고 자연스러운 협업도 발생하게 된다.

카우앤독에서 주목할만한 점은 브랜드다. 입주기업은 카우앤독을 사용한다는 것만으로도 기업 가치를 높일 수 있으며, 카우앤독 역시 촉망받는 입주기업이 모여있는 공간으로서 이미지를 얻을 수 있다. 좋은 브랜딩을 통해 공간과 입주사 모두 한 브랜드 아래 서로 이익을 보는 것이다.

9) 서울시NPO지원센터 홈페이지(www.seoulnpocenter.kr) [2016.11.21. 접속]



1층 오픈공간¹⁰⁾



회원제 사물함



예약제 회의실¹¹⁾



이벤트 홀¹²⁾

<그림 11> 카우앤독 주요 공간



<그림 12> 카운앤독 운영그룹과 입주기업의 관계

10) 카우앤독 홈페이지(cowndog.com) [2016.11.21. 접속]

11) 매종코리아(2016), “빌려 쓰는 사무실 ‘카우앤독’”. 2016.1.15. 기사

12) 조선비즈(2016), “스타트업X공간: ㉟카우앤독, 좋은 사회를 꿈꾸는 소셜벤처 동지”. 2015.4.25. 기사

5) 위워크 강남

위워크(WeWork)는 세계적인 코워킹스페이스 운영 회사이다. 2010년 뉴욕에서 설립한 이래로 현재 전 세계 32개국, 112개 지점을 운영하고 있으며, 회원수가 약 6만여 명에 달한다. 2016년 8월에 강남대로에 1호점을 시작으로 국내에서도 서비스를 시작했다.

위워크 사업모델은 건물주와 입주자 모두를 만족시킨다. 서울 강남점의 경우 한 건물의 10개 층을 15년 장기 임차 계약으로 사용하고 있는데, 이러한 방식은 경기 변동과 상관없이 건물주에게 공실률로 인한 부담을 줄여주고, 입주자도 회사 규모와 업무 방식에 따라 사무공간을 월 단위로 세분화해서 이용할 수 있다는 장점이 있다.

위워크는 공간을 실용적이면서도 감각적으로 꾸몄다. 또한 커피나 맥주 등 양질의 식음공간과 게임을 할 수 있는 휴게공간을 잘 갖추었다. 이러한 공간 구성은 이용자의 만족도를 높여준다.

위워크의 최대 강점은 네트워크다. 매니저들은 해피아워, 강의, 워크숍 등 입주자들의 온오프라인 커뮤니티활동을 지원하는 이벤트를 진행하며, 벤처투자사, 은행 등 투자기관도 함께 입주해 있어 스타트업들이 쉽게 투자로 연결을 돕는다. 무엇보다도 위워크라는 브랜드 안에서 전 세계적으로 구축된 6만여 명의 네트워크를 입주자들이 이용할 수 있다는 장점이 있다.¹³⁾



<그림 13> 위워크 강남

14)

13) 전자신문(2016), “컴퍼니 리뷰: <38>위워크(WeWork)”. 2016.8.28. 기사

14) _____(2016), “컴퍼니 리뷰: <38>위워크(WeWork)”. 2016.8.28. 기사

6) 패스트파이브

패스트파이브는 소호형 프리미엄 사무실 공유 서비스를 제공하는 코워킹스페이스이다. 현재 강남 일대에 4개의 코워킹스페이스를 운영하며 패스트파이브 브랜드로 코워킹스페이스로서의 입지를 다지고 있는 중이다. 위워크와 마찬가지로 세련된 인테리어와 다양한 커뮤니티 활동이 강점이다.

2016년 하반기부터 새로운 공간 공유 서비스인 ‘파이브패스트’를 선보일 예정이다. 이 서비스는 오피스와 주거가 결합한 모델로 건물 신축부터 마스터 임차를 염두에 두고 건물주와 협의해 공간을 조성하는 방식이 적용된다. 이 방식은 설계 단계에서부터 공유 공간으로서 필요한 요소를 반영할 수 있다는 장점이 있다. 또한 투자 대비 수익률이 높아 건물주와 입주자 모두에게 이점을 제공할 수 있을 것으로 예상된다.¹⁵⁾



<그림 14> 패스트파이브 주요 공간

16)

7) 소결

청년허브 - 청년허브는 서울시 청년의제거점공간으로 볼 수 있다. 청년의제단체가 입주하고 있으며, 청년 이슈와 관련한 다양한 이벤트와 협업이 이루어지는 곳이다. 서울시 청년 정책도 청년허브를 통해서 추진되고 있다.

무중력지대 - 무중력지대는 무중력지대라는 청년 브랜드에 지역이 결합한 형태이다. 무중력지대 G밸리는 개별입주공간은 없지만 지역형 청년쉼터로 G밸리 인근 청년과 직장인들이 자유롭게 드나들며 공간을 애용하고 있다. 무중력지대 대방도 청년 커뮤니티 공간으로서 청년들이 많이 찾고 있으며, 개별입주공간도 있어서 여러 분야 청년 단체들이 무중력지대를 기반으로 활동하고 있다.

15) Fashionbiz(2016), “30억 투자 유치 ‘패스트파이브’ ‘사무실’과 ‘주거’까지 공유경제”. 2016.4.14. 기사

16) _____(2016), “30억 투자 유치 ‘패스트파이브’ ‘사무실’과 ‘주거’까지 공유경제”. 2016.4.14. 기사

서울시NPO지원센터 - 서울시NPO지원센터는 센터 내 일부 공간을 NPO 관련 단체를 위해 제공하고 있다. 청년허브와 무중력지대의 공간 사용료는 관리비 수준으로 입주단체에게 부담이 적다. 서울시NPO지원센터 협업공간은 4개월 동안 공간을 사용할 수 있어, 보통 1~2년 이상 임대차 계약이 부담스러운 단체에게 단기로 공간을 사용하는데 적합하다.

민간 코워킹스페이스 - 민간 영역 사례인 카우앤독과 위워크, 패스트파이브는 브랜딩을 앞세워 경쟁력 있게 공간을 운영하고 있다. 카우앤독은 스타트업 인큐베이팅에 최적화된 공간이다. 개방된 개별 사무실, 투자자와 잦은 만남, 다양한 옵션을 가진 협업공간 등이 강점이다. 세계적인 코워킹스페이스 브랜드인 위워크는 비싼 가격에도 불구하고 전 세계 네트워크를 통해서 이용자를 연결한다는 점에서 메리트가 있다. 또한 위워크에 입주하는 것이 입주자의 가치를 높여준다. 강남 일대 소호형 코워킹스페이스를 운영 중인 패스트파이브도 위워크와 마찬가지로 세련된 인테리어와 다양한 커뮤니티 활동이 강점이다.

<표 11> 선행사례 주요 운영 특징

	운영방식	운영그룹	개별공간 유무	주 타겟	공간이용료
청년허브	위탁	연세대학교법인	유	청년단체	낮음
무중력지대 G밸리	위탁	프로젝트노아	무	청년	낮음
무중력지대 대방	위탁	앤스페이스	유	청년	낮음
서울시NPO지원센터	센터내 공간지원	서울시NPO지원센터	유	NPO관련 단체	무료
카우앤독	민간	SOPOONG	유	스타트업	중간
위워크강남	민간	위워크	유	개인, 기업	높음
패스트파이브	민간	패스트파이브	유	개인, 기업	높음

시사점 - 사례들은 공통적으로 공간 브랜드를 가지고 있다. 그리고 이 브랜드가 이용자의 활동과 대외적 이미지 향상에 도움을 주는 것으로 나타났다. 인터뷰에 따르면 청년의제 관련 단체는 청년허브에 입주하는 것이 청년 단체로서 정체성을 확립하는데 도움이 된다고 했으며, 카우앤독 입주 단체의 경우 촉망받는 스타트업으로서 이미지를 얻을 수 있다고 했다. 무중력지대의 경우, 대방과 G밸리 공간이 성공적으로 운영되면서 입소문을 타고 추가 운영을 요청하는 지역들이 늘어나고 있다. 무중력지대 브랜드가 지역 가치도 끌어올리는 것이다. 카우앤독과 위워크, 패스트파이브 등 민간 공간도 좋은 브랜딩을 내세워 입주자뿐만 아니라 건물주와 윈윈하는 새로운 임대차 관계를 만들어나가고 있다.

<표 12> 선행사례 브랜딩 및 특징

	브랜드	특징
청년허브		· 서울시 청년의제거점공간
무중력지대 G밸리		· 지역형 청년 쉼터
무중력지대 대방		· 청년 커뮤니티공간 + 개별입주공간
서울시NPO지원센터		· 프로젝트 단위 단기 공간지원
카우앤독		· 스타트업 인큐베이팅 최적화
위워크강남		· 세계적인 브랜드, 네트워크 구축
패스트파이브		· 소호형 오피스

2. 의제거점공간 공간 조성 및 운영 방향

NPO 공간지원모델 개발 방향은 크게 공간 조성과 공간 운영으로 나누어 볼 수 있다. 의제거점공간으로서 NPO 활동에 최적화된 공간을 조성하는 것과, 이 공간을 지속적으로 운영하고 관리해나가는 것이다. 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

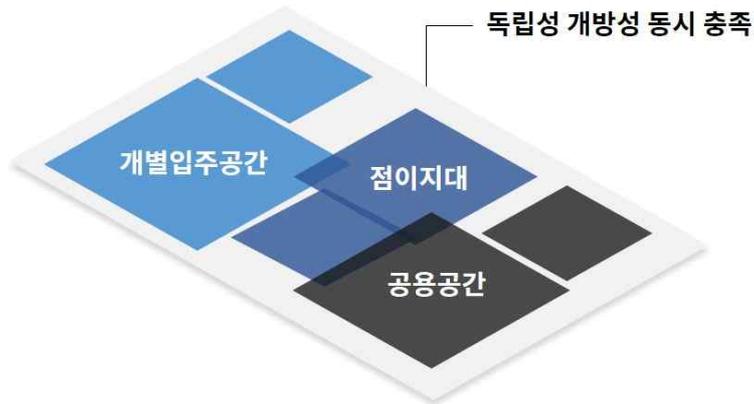
1) 공간 구성

업무공간 - NPO 공간지원모델은 이용자의 독립성과 개방성을 동시에 충족시켜야 한다. 앞선 사례 입주자와 이용객을 대상으로 한 인터뷰 결과 입주단체는 어느 정도 독립성이 확보된 공간이 필요하다고 보았다. 완전히 오픈 공간이 아니라 단체가 점유하는 고유 공간이 있어야 하는 것이다. 독립된 공간에서 개별 단체는 안정적으로 개별 업무를 수행할 수 있으며 공간에 대한 주인의식도 가질 수 있다.

공간이 독립적 영역을 가지고 있어야 하지만, 외부와 자연스럽게 연결되는 개방성도 지녀야 있어야 한다. 시야를 전적으로 가리는 벽체보다는 유리, 반투명 커튼 등으로 공간을 구획해 같은 공간에 함께 하고 있다는 분위기를 만들어야 한다. 공간지원모델은 공간을 작은 사무실로 쪼개는 것이 아니라, 여러 단체가

한 공간을 공유하면서 자연스럽게 협업을 유도하는 공간이기 때문이다.

개별 입주공간과 카페, 휴게실 등 공동으로 사용하는 공간 사이에 간이 테이블 등이 있는 점이지대를 만들 수 있다. 점이지대는 가변적으로 필요한 업무 공간으로 사용이 가능하며, 식음 시설 등 편의서비스 공간과 연결되어 자연스럽게 협업을 하거나 휴식을 취하는 공간으로 활용할 수 있다.

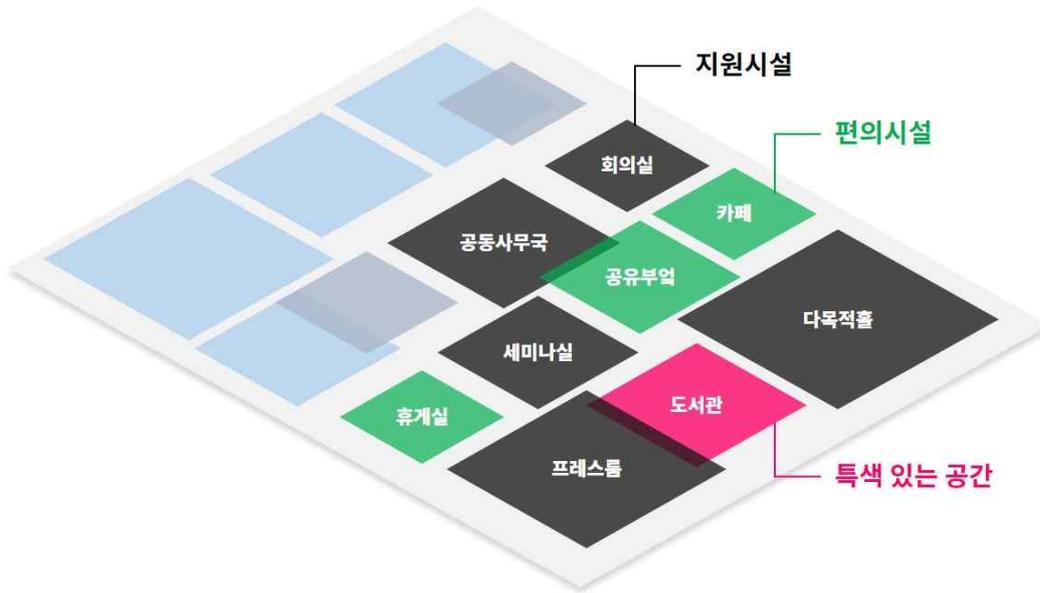


<그림 15> 업무공간 개념

공용공간 - 공용공간은 이용자들의 활동을 지원하는 시설들을 갖추고 있어야 한다. 공용공간에는 회의실, 세미나실, 기자회견장, 다목적 홀 등 의제활동 지원 시설과, 카페, 식당, 공유부엌, 휴게공간 등 입주자와 이용자를 위한 편의시설이 있다. 회의실, 세미나실 등은 예약제로 운영해 공간이 효율적으로 운영될 수 있다. 다목적홀은 의제활동과 관련한 각종 이벤트가 열리는 곳이다. 기자회견장은 외부로 의제활동을 드러내는 곳으로 의제거점공간이 다루는 사회 이슈에 대해 발 빠른 의견을 표출할 수 있는 공간이다.

편의시설은 카페, 식당 등 양질의 식음 서비스를 제공하는 공간이다. 입주자와 방문객 모두 편리하게 이용할 수 있어야 한다. 공유부엌 등을 조성해 사용자가 직접 이용하면서 책임감 있게 공간을 공유하고 운영할 수 있는 분위기를 만들어야 한다.

특색 있는 공간도 필요하다. 의제와 맞는 각종 도서와 자료를 열람할 수 있는 라이브러리나, 전시실, 다락 등 체험 공간을 만들어 시민들이 쉽게 드나들고 즐길 수 있어야 한다. 이러한 공간들은 NPO 활동에 대한 긍정적 이미지를 각인 시키는데 도움을 줄 것이다.



<그림 16> 공용공간 구성 개념

2) 공간 운영

브랜딩 - 공간을 하나로 묶을 수 있는 브랜딩이 필요하다. 의제거점공간으로서 상징성을 담고 있으면서 NPO 활동을 긍정적으로 각인할 수 있는 브랜딩이어야 한다. 단순히 의제거점공간, NPO 공동사무실 등 사무적인 표현을 쓰는 것보다, 무중력지대나 카우앤독처럼 친근하고 위트 있으면서 의미를 담고 있는 브랜드가 필요하다.

브랜드를 통해서 공간에서 일하는 사람들의 자존감 높일 수 있으며, 공간 임대 주체는 공간의 자산가치를 올릴 수 있다. 또한 이 가치가 주변 지역으로 확산되어 지역의 가치도 끌어올리는데 도움을 줄 수 있다. 현재 대방과 G밸리에 운영 중인 무중력지대는 공공이 운영하기 힘들었던 청년공간을 무중력지대라는 브랜드와 운영팀을 통해 방문객의 문턱을 낮추고 청년들로 가득 찬 공간으로 자리 잡았다. 서울시 여러 자치구에서도 무중력지대 추가 개선을 요청하고 있다. NPO 공간지원모델도 첫 번째 주체인 주거의제거점공간이 좋은 브랜드로 기획되어 성공적으로 운영된다면, 다른 광역 의제와 결합해 확산하기가 수월할 것이다.

운영비 확충 - 적정 수준의 공간 운영비 확보도 필요하다. 서울시 위탁 사업으로 운영되는 공간에서 입주단체가 지불하는 비용은 공간 관리비 수준으로 저렴한 편이다. 공간 자체가 공공시설이거나 임대료 지원을 받는 공간이기 때문에 높은 임대비용을 지불할 필요가 없다. 공간지원모델도 입주단체가 개별적으

로 지불해온 기존 공간임대료보다 저렴하면서도 공간 이용을 정당화할 수 있는 적정 수준의 공간 이용료를 책정해야 한다.

공용공간을 통한 수익사업도 필요하다. 회의실, 세미나실, 다목적 홀 등 공간을 대여하면 일정 수준의 수익을 낼 수 있을 것이다. 입주단체와 의제활동과 관련한 대관은 무료나 저렴하게 이용할 수 있는 멤버십 혜택이 있어야 한다. 양질의 식음서비스 공간을 유치하는 것도 수익모델이 될 수 있다. 입주자에게는 멤버십 혜택을 주어 식음서비스를 할인된 가격에 이용하고, 외부 손님과 주민들이 방문해서 식음서비스를 통해 비용을 지불하도록 유도해야 한다. 이와 같은 부가적인 수익사업은 공간의 지속 가능성으로 높여줄 것이다.

운영팀 구성 - 공간 운영에서 무엇보다도 중요한 것은 운영팀의 역할이다. 공간 운영과 관련한 인터뷰에 따르면 입주단체를 엮어주는 것은 운영팀의 역량에 따라 달라진다고 한다. 일반적으로 한 공간에 입주해도 단체 고유의 업무가 있기 때문에 개별 단체는 독립적으로 활동할 수밖에 없다. 따라서 의제거점공간으로서 의제활동이 활발하게 이루어지기 위해서 개별 단체의 활동을 하나로 엮어 공동의 의제활동을 이끌어주는 운영팀의 역할이 필요하다. 운영팀은 입주단체 간 네트워크를 외부로 적극적으로 확장하여 의제활동과 관련한 투자자를 유치하고, 지역 주민과 함께하는 프로그램 진행하는 역할을 수행한다. 단순히 사무국 역할 수행을 넘어서 공간의 브랜드 가치를 높여주고 의제활동의 시너지를 극대화할 수 있는 운영팀을 구성해야 할 것이다.

IV. 주거의제거점공간 제안

본 연구의 NPO 공간지원모델 형식은 의제거점공간으로 특정 광역의제와 관련한 주체들이 모여 시너지를 내며 활동하는 공간이다. 앞서 분석한 일반적인 NPO 공간지원모델의 특성을 적용하여 실제로 구현 가능한 의제거점공간을 제안할 수 있다. 본 장에서는 주거의제를 중심으로 당산SH빌 청소년시설을 활용한 의제거점공간을 제안한다.

1. 연구 대상지

1) 대상 후보지 검토

지속 가능한 공간을 운영하기 위해서는 운영비를 최소화할 수 있는 공간이 필요하다. 이런 점에서 공공의 유휴공간은 의제거점공간으로 사용하기 좋은 장소가 될 수 있다. 서울시에는 서울시, 자치구, SH공사 등이 소유하고 있는 공간 중 사용하지 않고 방치되어있는 유휴공간들이 다수 존재한다. 이들 중 지리적으로 좋은 곳에 있어도, 활용 방안을 찾지 못해 유휴상태인 곳도 있다. 이러한 공간을 우선적으로 물색하여 구 동작등기소와 당산SH빌 청소년시설 등을 연구 대상지로 검토하게 되었다.

구 동작등기소 - 동작구 상도동 장승배기에 있는 구 동작등기소는 법원의 등기소 업무 통합으로 등기소 기능이 다른 지점으로 이전하면서 유휴공간이 된 곳이다.¹⁷⁾ 온라인으로 쉽게 행정 민원 처리가 가능해지면서 이용자들이 등기소를 직접 방문하는 일이 줄어들었고 결국 지점 폐쇄에 이르렀다. ¹⁸⁾ 등기소 건물은 상태가 양호하고 교통이 편리한 곳에 있음에도 현재 문을 닫은 채 창고 등 용도로만 사용되고 있다.

17) 경인일보(2016), “옛 등기소 활용, 지자체 ‘열정’따라 달랐다”. 2016.5.11. 기사

18) 중앙일보(2011), “등기부 떼러 서초동까지... 상도동 70대 주민 한숨”. 2011.9.29. 기사



<그림 17> 구 동작동기소

19)

SH 임대아파트단지 주민커뮤니티시설 - 주거지역인 아파트 단지에도 많은 유휴공간이 존재한다. SH공사 소속 임대아파트 단지의 경우 의무적으로 주민커뮤니티시설이 있는데, 이 중 많은 수가 제대로 활용되지 못하고 있는 것으로 나타났다. 아이부키(2016)의 연구에 따르면 서울에 SH공사 임대아파트 400개 단지 대부분이 주민공용시설을 갖추고 있는데, 이중 약 70개 공간이 유휴상태인 것으로 나타났다.²⁰⁾

2) 당산SH빌 청소년시설

서울 영등포구 당산동에 있는 당산SH빌 아파트 단지에는 유휴상태인 청소년수련시설이 있다. 주 용도가 생활권수련시설인 이 건물은 원래 청소년문화원으로 이용되던 곳이다. 기존 임차인이 1층 독립공간을 일반 사업체 사무실로 전대하다 적발되어 2015년 6월 영업이 중단된 이후로 지금까지 방치되어 있다.²¹⁾

최근 서울시와 SH공사는 시민들의 주거복지를 강화하기 위해 주거복지센터를 확대 운영할 계획을 세우고 있다. 현재 시에서 10개소 센터를 운영하고 있으며 SH공사도 시범사업으로 중앙센터 1개, 지역센터 3개소를 운영하고 있다. 이 중에서 중앙센터를 당산SH빌 청소년시설로 이전하는 방안을 고려 중이다.²²⁾

본 연구가 선정한 광역의제는 주거의제이다. 당산SH빌 청소년시설은 공공유휴공간 활용, SH공사의 주거복지센터 이전 계획과 연관해 주거의제거점공간을 조성하기 위한 최적의 장소라고 볼 수 있다.

19) 네이버지도(map.naver.com) [2016.09.12. 접속]

20) 아이부키(2016), “(가칭)서울 창의마을 네트워크 디자인: SH공동주택 단지 내 65개소 유휴공간 활용 방안 및 통합 관리체계 구축에 관한 연구”

21) 시사오늘, 시사ON(2015), “SH공사, 부실 관리 드러나... 청소년시설 '전대'논란”. 2015.6.4. 기사

22) SH공사 내부 자료

당산SH빌 청소년시설은 지리적으로도 의제거점공간으로서 이점을 갖추고 있다. 국회의사당과 주요 정당 당사 등 입법과 관련한 기관들이 몰려 있으며 주요 방송국과 신문사가 밀집해있는 여의도와 가깝다. 이러한 물리적 근접은 주거의제거점공간이 주거와 관련한 이슈들을 사회와 소통하면서 주도적으로 이끌어 나가는데 큰 도움이 될 것이다.

<표 13> 당산SH빌 청소년시설 개요

지역	준공업지역	위치	서울 영등포구 당산동 3가
건축면적	492.09㎡ (약 150평)		
연면적	1,190.57㎡ (약 360평) · 지하 1층: 698.48㎡ (약 210평) · 지상 1층: 492.09㎡ (약 150평)		
주용도	생활권수련시설		
주구조	철근콘크리트구조		
층수	지하 1층/지상 1층		
높이	6.25m		



<그림 18> 당산SH빌 청소년시설

2. 주거의제거점공간

1) 콘셉트 - 주거의제플랫폼

주거의제와 결합한 공간지원모델의 콘셉트는 주거의제플랫폼이다. 주거의제와 관련한 정보와 사례들이 모이고, 연결, 유통되어 해법을 만들어 확산시키는 공간이다. 연구 과정에서 논의되었던 NPO 코워킹스페이스, 이슈터밭, 주거정보유통단지, 하우징허브 등 아이디어를 모아 주거의제플랫폼이라는 콘셉트를 도출하였다.

NPO 코워킹스페이스 - NPO가 개별 업무를 독립적으로 수행하면서 다른 그룹과 협업을 할 수 있는 공간이다. 기본적인 기능에 초점을 맞춘 형태의 공간 운영 아이디어다.

이슈터밭 - 코워킹스페이스에서 한 단계 더 나아간 것이 이슈터밭이다. 지금까지 의제 활동이 개별적으로 이루어졌다면, 의제거점공간에서의 의제활동은 공동의 공간에서 함께 의제와 관련한 문제를 해결하는 방법을 모색하는 방식으로 진행된다. 개별 화분을 비옥한 텃밭으로 한데 모은다는 점에서 이슈터밭의 개념이 담겨있다.²⁴⁾

주거정보유통단지 - 주거 이슈와 관련한 각종 정보가 주거의제플랫폼으로 모이고 의제거점공간은 이를 재생산한다. 정보를 제공하고자 하는 사람과 정보가 필요한 사람은 아카이빙, 라이브러리 기능이 탑재된 의제거점공간에서 원하는 정보를 유통할 수 있다.

하우징허브 - 주거의제거점공간은 주거와 관련한 사회 이슈를 주도적으로 해결하는 공간으로 시민들에게 각인된다. 시민들은 주거권 문제를 해결하기 위해 주거의제거점공간을 찾게 된다. 시민들의 주거복지 소통의 창구인 하우징허브가 되는 것이다.

23) 연구자 직접 촬영 [2016.06.08.]

24) [첨부 6] 회의록-1. '주거 및 공간' 관련 사회 문제 해결을 위한 의제거점공간 조성에 관한 간담회 참조



<그림 19> 주거의제거점공간 개념

2) 브랜딩

주거의제거점공간은 주거의제플랫폼으로서 개념을 살릴 수 있는 브랜딩이 필요하다. 시민들의 삶과 밀접한 주거 이슈를 다루는 곳이며 SH공사의 주거복지기능 일부분도 수행하는 공간이다. 활동하는 단체와 관계자뿐만 아니라 시민, 언론이 주거와 관련한 이슈와 마주쳤을 때 바로 떠올릴 수 있는 브랜딩이어야 한다.

또한 브랜딩은 재미와 호기심을 자극해야 한다. 카우앤독, 무중력지대처럼 언어유희적 표현을 담는 것도 좋은 방법이다. 일 하는 사람이 경직적인 공간이 아니라 재미있는 공간에 속해서 일하고 있음을 느끼고, 시민들도 부담 없이 찾아올 수 있는 친근한 네이밍이 필요한 것이다.

브랜딩은 복제와 변형이 가능해야 한다. 주거의제거점공간 외에도 환경, 인권 등 광역의제와 결합한 의제거점공간에 적용할 수 있어야 한다. 의제거점공간이라는 통일성을 부여하되, 각 의제별로 개성 있는 표현을 포함할 수 있도록 확장 가능성을 고려한 브랜딩을 개발한다. 시민들이 광역 의제와 관련한 문제에 직면했을 때 브랜딩을 떠올리며 쉽게 찾아올 수 있는 장소로서 아이덴티티가 필요하다.



<그림 20> 주거의제거점공간과 브랜딩의 관계

3) 참여 주체

주거의제플랫폼의 참여 주체는 운영그룹과 참여그룹이라는 두 개 축으로 구분할 수 있다. 운영그룹은 공간 운영과 사무국의 역할을 수행하면서 의제활동을 주도적으로 이끄는 역할을 수행한다. 운영그룹에는 공간 운영 활성화를 위해서 공간 조성 및 운영 전문 그룹이 포함되어야 하며, 의제활동을 이끈다는 점에서 주거의제단체 중 네트워크 역량이 높은 핵심 단체도 필요하다.

운영그룹 - 연구 과정에서 잠재적 운영그룹으로 건축 설계를 기반으로 마을에서 청년 커뮤니티 공간을 운영해온 블랭크와, 서울시 청년공간인 무중력시대 G밸리를 운영 중인 프로젝트 노아, 최근 청년 주거권과 관련해 활발히 활동을 하고 있는 민달팽이유니온 등을 고려했다. ²⁵⁾



<그림 21> 의제거점공간 참여 주체

25) [첨부1] 예상 운영그룹 참조

참여그룹 - 참여그룹은 주거의제관련 5~10개 단체이다. 공간지원이 필요한 주거의제단체 중 협업에 개방적인 단체들이다. 의제활동을 안정적으로 이끌 시니어 그룹, 협업을 통해 성장 가능성이 높은 스타트업 등 다양한 주체들로 구성된다. 이들이 원만하게 공간을 이용하기 위해서는 공간 조성 전 협업에 대한 준비 과정이 필요하다. 워크숍, 워킹그룹 등 프로그램 등을 통해 공간 기획 단계부터 참여그룹으로서 함께 공간을 만들어나가도록 해야 한다.

4) 기능

주거의제플랫폼의 기능은 크게 코워킹스페이스 제공, 네트워킹, 아카이빙, 편의서비스 제공, 대민업무 등으로 나눌 수 있다.

- **코워킹스페이스 제공**

- 규모별, 그룹별 개별사무공간 및 협업공간 제공

- **네트워킹**

- 네트워킹, 투자 유치 및 연결
- 회계 행정 등 사무국, 어젠다 활동 지원

- **아카이빙**

- 정보유통 플랫폼
- 기록, 정보 관리, 홍보 전시, 판매 등 기타

- **편의 서비스 제공**

- 공유주방, 휴식공간, 놀이공간 등

- **대민업무**

- 주거 소외계층 상담
- 주거복지패키지 서비스 제공

코워킹스페이스 제공 - 코워킹스페이스는 단체들의 업무와 관련한 기능으로 의제거점공간은 개별공간과 협업공간을 제공하는 것이다. 개별 입주공간은 단체의 규모에 따라 가변적으로 변화하는 공간으로 독립성과 개방성을 동시에 충족하는 공간이다. 협업공간은 개별 공간 외 업무 지원시설로 회의실, 세미나실 등이 있으며 예약제를 통해 공간을 효율적으로 이용할 수 있다.

네트워킹 - 네트워킹은 의제거점공간의 핵심 기능이다. 입주단체들은 거점공간을 중심으로 주거권 네트워크를 형성하여 효율적으로 업무를 수행할 수 있다. 또한 운영 그룹은 회계, 행정, 마케팅 등 사무국 기능뿐만 아니라 주거 관련 단체, 기업, 투자자, 언론 등과 네트워크를 구축하고 이를 통해서 의제 활동

의 장을 만들 수 있으며, SNS 등 네트워크를 통해 의제활동을 시민과 공유할 수 있다.

아카이빙 - 아카이빙은 정보유통플랫폼으로서 기능이다. 주거의제와 관련한 정보가 모이면 이를 취합하고, 재가공하고 재생산하는 역할을 담당한다. 정보유통 외에도 라이브러리, 전시실 등 공간을 조성해 시민들과 쉽게 정보를 나누며 소통할 수 있도록 한다.

편의서비스 제공 - 주거의제거점공간은 양질의 편의서비스도 제공한다. 카페, 베이커리, 편의점 등 각종 편의시설을 유치해 입주자와 방문객들이 쉽게 이용할 수 있도록 한다. 공유부역을 만들어 요리 등 행위를 통해 이용자들의 커뮤니티 형성을 유도한다. 또한 놀이시설, 휴게시설 등을 마련해 지루하지 않고 재미있는 공간을 만들어야 한다.

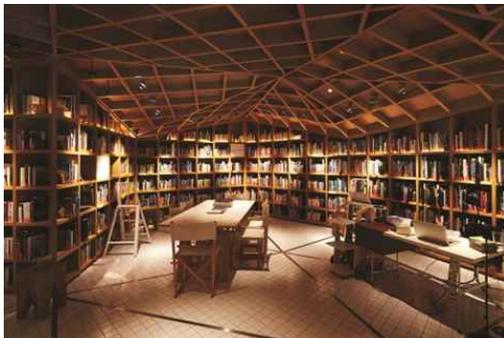
대민업무 - SH공사의 중앙주거복지센터의 일부 대민업무의 기능도 수행한다. 공공기관으로서 SH공사가 가지는 대민 경직성은 민간단체 활동을 통해서 극복할 수 있다. 민간의 시선에서 주거 취약계층에 대한 상담 기능을 수행하고, 주거복지패키지와 같은 차별화한 서비스도 제공할 수 있을 것이다.



개별 사무공간



협업공간

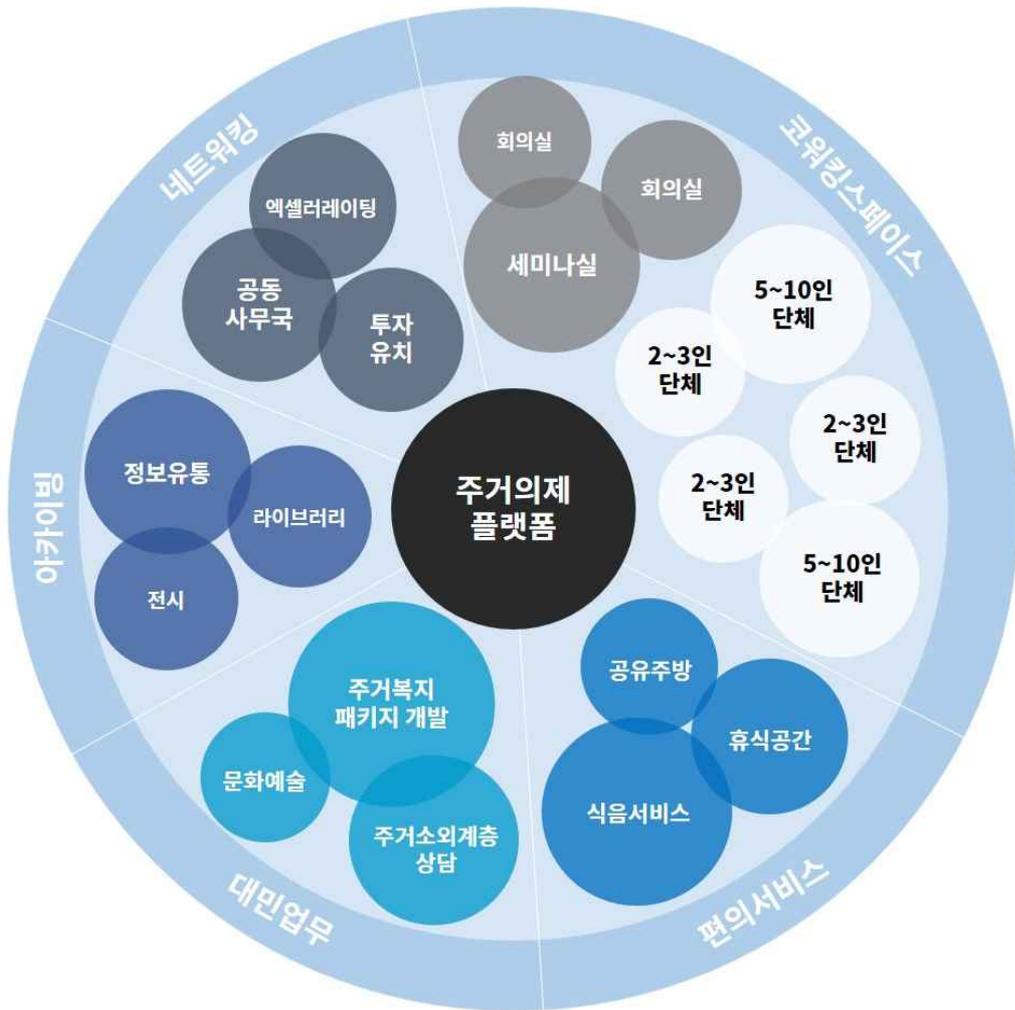


라이브러리



편의시설

<그림 22> 주요 공간 예시



<그림 23> 주거의제거점공간의 주요 기능

5) 시나리오

다음은 주거의제플랫폼에서 주거 이슈를 해결해나가는 가상 시나리오이다.

겨울철, 상도동 노후주택 세입자 김 씨는 난방을 가동해도 집은 따뜻하지 않고 관리비만 많이 나와서 불만이 많았다. 집주인에게 이러한 애로사항을 전달하고 적절한 조치를 취해달라고 요청했으나, 주인으로부터 두 달 지나면 계약기간이 만료되기 때문에 조금만 참고 있다가 나가라는 답변만 받았다. 그렇다고 자비로 난방문제를 해결하는 것은 세입자로서 부담이 되었다. 김 씨는 이와 같은 문제를 예전에 살던 집에서도 겪었다.

김 씨는 문득 주거이슈닷컴(가칭)이 떠올랐다. SNS 카드뉴스를 통해서 몇 번 본 적이 있는 곳인데, '주거 문제 상담 대 환영'이라는 홍보 문구가 기억이

나서 한번 찾아가게 되었다. 김 씨는 대민상담공간에서 운영 사무국 스텝과 그동안 겪은 내용을 상담하였다. 김 씨의 사연을 접한 스텝은 이를 입주단체 주관조찬회의에 안건으로 올렸고, 이 문제에 몇몇 입주단체가 관심을 보이자 후속 협의회를 개최했다. 단체들이 이미 구축한 네트워크에도 관심 있는 사람들을 초청해 콘퍼런스도 진행했다. 이러한 과정을 통해 다양한 의견이 표출되었다. 이에 더해 운영팀은 적정기술과 관련한 기업들과 투자자들의 지원을 이끌어낸다. 가칭 '세입자가 스스로 하는 단열 성능 개선 적정기술 개발' 프로젝트 팀이 꾸려진다. 세입자들을 대상으로 설문조사와 인터뷰를 실시한다. 다목적 홀에서 청년 단체와 실험을 진행하고, 취약계층 주택 리모델링 사업을 하는 사회적기업과 현장에 적용해보기도 한다. 마침내 세입자가 간단하게 설치해 3~4년 사용할 수 있는 단열키트 적정기술이 개발된다. 프로젝트 팀은 연구 보고서를 만들어 언론 등에 공개하고 프레스룸에서 설명회를 개최한다. 운영 사무국은 SNS를 통해 재미있고 쉽게 시민들과 해법을 공유한다.

V. 결론

1. 요약

본 연구는 지속 가능한 NPO 활동을 위한 공간지원모델을 제안한다. NPO 활동은 생활 의제 중심으로 활발하게 성장했지만 공간적 차원에서 NPO의 업무 환경은 여전히 열악하다. 이러한 문제를 해결하기 위해 NPO가 함께 모여 공간을 효율적으로 이용하면서 활동의 시너지 높일 수 있는 공간지원모델이 필요하다.

공간지원모델의 형태는 의제거점공간이다. 의제거점공간은 특정 광역 의제를 중심으로 NPO를 비롯한 여러 주체가 한 공간에 모여서 의제 활동을 하는 방식이다. 본 연구에서는 주거이슈에 초점을 맞추어 공간지원모델의 사례로서 주거 의제거점공간을 제안한다.

본 연구는 크게 NPO 공간지원모델의 일반적인 니즈를 조사하고 분석하는 것과, 이를 연구 대상지인 당산SH빌 청소년시설에 적용해 주거의제거점공간을 제안하는 내용으로 이루어져 있다.

1) NPO 공간지원모델 니즈 분석

NPO가 원하는 공간지원모델의 일반적 특성을 공간 구성과 공간 운영 두 가지 측면에서 제안하였다.

공간 구성 - 의제거점공간은 이용자의 독립성을 보장하면서도 개방적인 공간이어야 한다. 개별입주공간과 공용공간이 접이지대 등으로 연결되어 협업을 자연스럽게 유도해야 하며, 작은 노출을 통해 협업의 가능성을 높이는 방향으로 공간을 조성해야 한다.

회의실, 세미나실 등 지원시설과 카페, 휴게실 등 편의시설을 갖추어 업무의 효율성과 업무 환경의 질을 향상시켜야 하며 도서관이나 전시실같이 특색 있는 기능을 더해 공간을 풍성하게 만들 수 있어야 한다.

공간 운영 - 좋은 브랜딩이 필요하다. 브랜딩은 공간을 재미있고 세련된 공간의 만든다. 공간에서 일하는 단체는 브랜딩을 통해 소속감과 자존감을 가질 수 있으며, 브랜딩을 접한 시민들에게 NPO 활동을 긍정적으로 각인할 수 있다. 또한 브랜딩은 공간의 가치를 높여 임대인, 더 나아가 지역사회의 가치도 함께 높일 수 있을 것이다. 이는 의제거점공간 추가 조성 요구로 이어질 것이다.

지속가능한 공간 운영을 위해서는 운영비 확보도 필수적이다. 회의실과 세미나실 등 공용공간을 외부에 개방하여 임대해 공간이 유희하지 않고 효율적으로

이용될 수 있어야 한다. 카페, 베이커리, 편의점 등 식음, 편의서비스를 유치하여 추가적으로 수익을 낼 수 있어야 한다. 입주단체 등은 멤버십을 적용해 공용공간을 무료로 이용하거나 식음서비스를 저렴하게 이용할 수 있어야 한다.

무엇보다도 운영그룹의 역할이 중요하다. 고유 업무에 따라 개별적으로 활동하려는 입주 단체를 엮어서 공동의 목소리로 사회 이슈의 해법을 마련할 수 있게끔 유도하는 역할을 운영그룹이 해야만 한다. 공동 사무국으로서의 역할뿐만 아니라 내·외부 네트워크를 구축하여 의제활동이 활발하게 이끌 수 있는 운영그룹을 구성하는데 힘을 쏟을 필요가 있다.

2) 주거의제거점공간 제안

본 연구에서는 공간지원모델 적용 대상지로 당산SH빌 청소년시설을 설정하여 주거의제거점공간을 제안하였다. 당산SH빌 청소년시설은 SH공사 소유 유휴공간으로 기존 청소년수련시설로 활용되다가 2015년부터 방치된 건물이다. SH공사의 중앙주거복지센터 이전 계획, 여의도와 지리적 근접성 등으로 주거의제거점공간을 조성하게 최적의 장소라고 볼 수 있다.

컨셉트 - 주거의제거점공간의 컨셉트는 주거의제플랫폼이다. 주거의제플랫폼은 주거와 관련한 정보가 유통되고, NPO의 협업공간이 되며, 이슈가 모이고 성장해 확산하는 이슈터받이기도 하다. 시민들의 주거권 향상을 위한 복지 서비스를 제공하는 하우징허브의 역할도 수행한다.

브랜딩 - 이와 같이 주거의제플랫폼으로서 컨셉트를 잘 살리기 위해서는 좋은 브랜딩이 필요하다. 재미 호기심을 자극할 수 있어야 하며, 복제와 변형이 가능해 다른 광역 의제 거점공간에도 적용할 수 있는 브랜딩이어야 한다.

참여 주체 - 주거의제거점공간에서 활동하는 주체는 크게 참여그룹과, 운영그룹으로 나눌 수 있다. 참여그룹은 주거의제활동을 하면서 협업에 개방적인 그룹 5~10여 개 그룹이다. 운영그룹은 공간 기획팀과, 공간운영 전문 팀, 그리고 참여그룹 중 의제활동을 주도적으로 이끌 팀으로 구성된다.

기능 - 공간의 주 기능은 코워킹스페이스 제공과 네트워킹, 아카이빙, 편의서비스 제공, 대민업무 등이다. 코워킹스페이스로서 개별 사무공간과 협업공간을 규모별 그룹별로 제공하며, 운영그룹을 중심으로 내·외부 네트워킹이 이루어진다. 주거의제 정보를 수집하고 재가공해 양질의 정보를 유통하는 아카이빙 기능을 수행하며, 식음공간과 휴식공간 등 편의서비스도 제공해 공간의 퀄리티를 높인다. SH공사의 주거복지업무 기능 일부를 담당하는 대민업무도 수행한다.

2. 제안 - 공간지원모델 워킹그룹 운영

본 연구의 NPO 공간지원모델은 광역 의제를 중심으로 의제거점공간을 조성한다는 점에서 기존 유사 공간들과 차이가 있다. 여기서 더 나아가 공간지원모델의 운영 방식 등 다양한 측면에 대한 연구가 필요하다. 기존의 공공 지원을 받아 운영되는 공간들은 위탁 사업으로서의 한계점을 드러내기도 했다. 공간 이전 문제 등도 안정적 공간 운영을 저해하는 요인으로 작용했다. 이런 점에서 NPO 공간지원모델은 공간 조성 및 운영 방식에서 기존 공간보다 발전한 모델이어야 한다. 이를 위해서는 공간 운영에 앞서 공간을 만들어나가는 과정에서부터 충분한 논의와 준비 과정이 필요하다.

따라서 본 연구의 후속 과정으로 공간지원모델 개발 워킹그룹을 제안하고자 한다. 워킹그룹은 공간 조성 및 운영 전문가 그룹과 의제활동을 이끌 주거 단체로 구성한다. 이들은 의제거점공간에서 공간 운영 그룹으로서의 역할을 수행하게 될 것이다. 워킹그룹은 공간 발굴, 브랜딩, 참여단체 모집, 워크숍, 간담회 등 공간 조성 및 운영 전반에 관한 활동을 1년 정도 시범적으로 운영하는 과정이 필요하다.

본 연구가 제안하는 공간지원모델과 워킹그룹이 서울시와 자치구 등 공공기관과 서울시NPO지원센터 등 지원조직의 정책에 반영되길 기대한다. 이를 통해 의제거점공간이 서울 곳곳으로 확산되어 NPO가 지속적으로 의제활동을 꽃피우며 우리 사회 이슈의 해법을 모색하는 거점으로 자리 잡기를 기대한다.

[첨부 1] 예상 운영그룹

(1) 블랭크

“우리동네 / 생활공간 / 되살림”

상호	주식회사 블랭크	
대표자	김동리, 문승규 (공동대표)	
주소	서울특별시 동작구 성대로 10길 23, 1층 (상도동)	
설립	2013년 6월	
주 업종	건축설계 및 관련 서비스업 인문 및 사회과학 연구개발업 인테리어/시각/제품 등 디자인업	
홈페이지	blankin.net	
공간운영	<p>청춘플랫폼</p> <ul style="list-style-type: none"> · 문화와 생활을 공유하고 싶은 이웃에게 열려있는 공유공간 	<p>청춘캠프</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일과 아이디어를 공유하고 싶은 이웃 청년에 열려있는 협업공간 
주요사업	<p>설계</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2014.08 상도동 노인정 단열개선 · 2014.10 무중력지대 G밸리 · 2015.06 독산4동 주민센터 마을활력소 <p>공공</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2012.12 상도동 주거환경관리사업 · 2015.01 서울시 마을공동체 주민제안사업 <p>연구</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2013.04 서울마을공동체 마을살이 작은연구 공모사업 · 2015.06 무중력지대 대방동 청년 사회적자본 연구 <p>기획</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2015.06 마을아카데미 '청년, 마을에서 일을 말하다' 	
	<p>청년 X 지역사회</p> <p>청년들의 기존 과업 동기 및 관심 분야를 조사하여, 사업에 맞는 지역·시민·주요기관의 네트워크를 형성</p> <p>연구 - 청년 사회적자본 리서치</p>  <p>설계 - 무중력지대 G밸리</p>	<p>마을 아카데미</p> <p>청년, 마을에서 일을 말하다</p> <p>기획 - 마을아카데미</p>  <p>설계 - 청춘문화싸롱</p>
의제거점공간에서의 역할	공간 설계 및 운영	

(2) 민달팽이유니온

“청년주거권 보장, 주거불평등 완화 기여”

상호	민달팽이유니온
대표자	권지웅
주소	서울특별시 은평구 녹번동 통일로 684 1동 1층
설립	2011년 5월
주 업무	민달팽이유니온 · 청년주거관련 제도와 정책 연구 민달팽이주택협동조합 · '달팽이집' - 비영리임대주택공급 선순환 구조와 공동체 가능성 실험
홈페이지	minsnaion.tistory.com
연혁 및 주요사업	<p>민달팽이유니온</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2011 민달팽이유니온 창립 · 2012 대학생주거권네트워크 설립 및 주거 실태조사 · 2013 서울시 '청년정책네트워크', '청년가구의 주거실태와 정책 연구' 참여 · 2014 대학생 주거복지상담센터 '집보샘' 활동 · 2014 SH공사 협동조합형 공공주택 청년 부분 코디네이터 <p>민달팽이주택협동조합</p> <ul style="list-style-type: none"> · 2014 비영리주거모델 실험을 위해 민달팽이주택협동조합 설립 · 2014~현재 공유주택 '달팽이집 1~7호' 공급 · 2015 청년 주거 기금 설립을 위한 '달팽이 펀드' 프로젝트 진행
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>달팽이집 2호 주택</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>달팽이집 반상회</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>조합원 총회</p> </div>
의제거점공간에서의 역할	주거의제그룹 중 핵심 주체로서 공간운영 참여

(3) 프로젝트 노아

“무중력시대 G밸리 운영”

상호	프로젝트 노아	
대표자	박근우	
주소	서울특별시 중구 세종대로 16길 23 3층 프로젝트 노아	
설립	2012년 12월	
홈페이지	projectnoah.tistory.com	
공간운영	<p>무중력시대G밸리</p> <ul style="list-style-type: none"> · 서울시 청년공간 · 프로젝트 노아 위탁 운영중 	<p>스페이스 노아</p> <ul style="list-style-type: none"> · 북창동 소재 코워킹 스페이스 · 지식공유와 커뮤니티를 위한 공간 
의제거점공간에서의 역할	공간 기획 및 운영	

NPO 공간지원모델 워킹그룹 운영 방안

1. 사업개요

1) 과업의 개요

(1) 과업 배경

- 서울시NPO지원센터는 NPO의 지속 가능한 활동을 위한 NPO 공간지원모델 개발하고 있음
- 공간지원모델은 의제 중심 NPO 거점공간으로서 의제 관련 정보와 사례가 유통되고 확장되어 NPO 활동의 시너지를 극대화하는 공간임
- 본격적인 NPO 거점공간 구성에 앞서 공간을 발굴하고 운영 주체를 만드는 과정으로서 워킹그룹을 운영하고자 함

(2) 과업 목적

- 본격적인 NPO 거점공간 구성에 앞서 공간을 발굴하고 운영 주체를 만드는 과정으로서 워킹그룹을 운영
- 공간에 대한 NPO의 니즈(needs)를 NPO 인터뷰, 워크숍 등을 통해 확인하여 공간지원모델에 반영할 일반적인 요소들을 확인
- NPO 거점공간으로서의 인식을 고취하고, NPO 활동의 긍정적 이미지를 제고를 위한 브랜딩 필요성 도출

(3) 일반현황

- 운영 개요 : NPO 공간지원모델 조성을 위한 워킹그룹 운영
- 운영기간
 - 시범 운영기간 : 2017년 2월 ~ 2017. 11월 (10개월)

2. 세부 운영 계획

1) 운영방식

- 공간구성, 공간운영, 의제활동 3주체로 구성
 - 공간구성 - 블랭크

- 공간운영 - 스페이스 노아
- 의제활동 - 민달팽이유니온
- 주체별 세부 추진 계획 및 일정

		2017년									
		2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
전체	참여주체 조직										
	워크숍										
	중간 공유										
	결과보고서 작성										
공간 조성	사례조사										
	공간탐색										
	공간발굴										
	협의										
	기본설계										
공간 운영	공간사용 일반 특성조사										
	브랜딩										
	공간사용 메뉴얼 제작										
의제 활동	주거의제그룹 조사										
	설문 및 인터뷰										
	공간수요조사										
	협의체 구성										
	파일럿 프로그램 운영										

2) 운영 예산

- 총 사업비
- 약 100,000천 원
- 세부 예산

부문		세부내역	금액	
참여주체 지원비	공간 조성	인건비	1,400천 원*1.5인*10개월	21,000천 원
		활동비	사업진행비, 기본설계비 등 기타	9,000천 원
		계		30,000천 원
	공간 운영	인건비	1,400천 원*1.5인*10개월	21,000천 원
		활동비	사업진행비, 브랜딩 개발비 등 기타	9,000천 원
		계		30,000천 원
	의제 활동	인건비	1,400천 원*1.5인*10개월	21,000천 원
		활동비	의제활동, 프로그램 등 사업진행비 기타	9,000천 원
		계		30,000천 원
기타	비품, 서적 구입		5,000천 원	
	보고서 제작		5,000천 원	
	계		10,000천 원	
총 100,000천 원				

[첨부 3] 하우징허브 공간운영 제안서

하우징허브 공간운영 제안서

- 무중력지대 G밸리 박주로 센터장 -

1. 국내외 공간운영(중간지원·의제)사례조사

- 1) 장소자원 현황 - 유사한 사례
 - 도시재생, 주거복지, 문화공간 등 유사한 공간운영 현황 파악
 - 주거의제공간에 접목할 수 있는 사례 도출
 - 장소자원의 주요 특성 조사(공유공간별, 의제공간별, 중간지원조직별, 활동공간별 등)
- 2) 사회자원 현황 - 관련단체 및 전문인력
 - 국·공립단체 현황
 - 민간 및 시민단체 현황
 - 입주 및 공간운영 참여가능한 주체 발굴
- 3) 시간자원 현황 - 주거의제와 관련된 역사 및 콘텐츠
 - 설치목적 구성을 위한 자료 확보
 - 중장기계획을 위한 공간운영 철학 마련

: 많은 공간들이 도시재생사업차원에서 도심의 활성화 및 문화활동의 거점기능을 위해 전략적으로 설치되기도 하고, 지역의 커뮤니티 및 주민의 활동공간을 제공하기 위한 목적을 가지고 설치된다. 또한, 재생차원이 아닌 지역문화의 활성화를 위한 기능으로 들어가는 경우도 빈번하다.

주거의제거점공간이라는 측면에서 기초적으로 유사한 사례를 연구하고, 적용 가능한 사례를 도출할 필요가 있다. 해당 공간이 탄생하기까지 시민들의 고민과 노력이 있었고, 그 목적과 노력 아래 지난 2년이라는 시간이 매우 알차게 운영될 수 있었음.

하우징허브만의 특성을 만들기 위해서도 필요하다. 똑같은 공유공간에 대한 비판의식이 높아지는 요즘, 공간의 Identity형성, 효과적인 커뮤니케이션 장치, 파급력 있는 의제소통을 위한 사업운영을 위해서도 위 과제는 필요하다.

본 과제를 통해 다양한 주체가 함께하게 될 주거의제거점공간의 기초구성부터 운영기초안, 공간 프로그램 기획 등에 있어 자료 확보 및 긴밀한 협조관계를 이끌어 낼 수 있을 것으로 기대한다.

2. 하우징허브 공간운영 이미지 워크샵(주민주도형)

- 1) 하우징허브의 공간구성 워크샵
 - 예비 입주 단체 or 관련 단체 참여
 - 거점공간, 준거점공간, 종합공간 등 다양한 규모에 맞춘 공간구성 논의
 - 설치공간규모 및 지역, 목적에 따른 다양한 공간구성안 제안
- 2) 공간운영 이미지컨셉 구상을 위한 상상워크샵(주요단체 주도형)
 - 예비 입주 단체 or 관련 단체 참여
 - 공간구성 및 공간운영, 참여주체들의 다양한 의견을 수렴하는 방향으로 수차례 진행

- 공유공간, 입주단체, 의제공간의 공존을 위한 심도있는 토론
 - 운영주체의 선정 및 운영팀의 구성 및 기초운영방안 제안
- 3) 주제의제거점공간 사업구상(전문가 & 주요단체 혼합형)

- (1) 사업개념 정립을 위한 기초 연구 및 포럼
- 주제의제거점사업의 정의
 - 사업목표 도출
 - 사업 핵심가치 선정
- (2) 사업방향 설정
- 사업기본 방향 설정
 - 사업 기본원칙

‘주거의제공간, 목적은 무엇이며 무엇을 필요로 하는가’에 대한 심도 있는 논의 과정
 예를 들어 서울시 청년공간 무중력지대의 설치목적은 다음과 같다. ‘(1) 청년 네트워크 확대 및 활동 연계 (2) 청년들 스스로 청년 문제를 인식하고 해결하는 장소(해당지역의 문제를 발굴하고 해결하는 곳) (3) 청년 집적지역에 설치되어 다양한 문화활동의 생산’ 따라서, 기본 기능은 청년들의 활동을 연결하고, 공간은 청년집적지역에 설치하는 것이 우선순위이며, 해당지역의 문제를 적극적으로 발굴하고 해결할 수 있는 원칙을 가지고 운영되게 된다.

4. 하우징허브의 공간운영 기준 연구(주요 사례 및 전문가 자문)

- 1) 운영 가이드 설정
- (1) 시설 기준 마련(설치기준 포함)
 - (2) 운영기관 선정 기준 및 방식 제안
 - (3) 필수 및 선택(권장) 공간 제안
 - (4) 기초 운영·사업비 기초안 제시
 - (5) 인력구성 및 조직운영 기초안 제시
- 2) 운영구조 기초설계
- (1) 운영구조설계(운영주체+@)
 - 사업준비단계 : 예) 주거의제거점공간 네트워크 공유테이블 운영
 - 사업초기단계 : 예) 주거의제거점공간 협의체 운영
 - 사업중장기단계 : 예) 주거의제거점공간 종합센터 운영
 - (2) 운영성과지표 설정
- : 단순 성과지표가 아닌 주거의제거점공간에 맞는 정량적, 정성적 성과지표를 따로 마련하는 과정으로 연결되어야 한다. 기초적인 ‘이용인원, 사업참여인원 등’의 지표를 넘어서는 사업만의 특성이 필요하다.

[첨부 4] 주거 단체의 협업 공간 조성의 필요성과 방향 연구제안서

주거 단체의 협업 공간 조성의 필요성과 방향

- 민달팽이유니온 임경지 위원장 -

1. 연구의 배경 및 목적

- 1) 전세 대란 이후 급격한 월세화로 인해 세입자가 겪는 문제와 고통이 심각해지고 있으나 이를 해결할 수 있는 제도가 부재하며 쉽게 정치적 쟁점화 되지 못하고 있음.
- 2) 주거 운동은 과거 철거민 운동 중심에서 세입자 운동으로 확장되었다고 볼 수는 있으나 연대가 강화되어 운동이 활발하다고 보기는 어려움. 그럼에도 청년 주거 운동과 같이 당사자 중심의 의제 발굴과 실천적 대안 제시 및 직접 수행으로 주거 운동의 활력이 생겨나고 있음.
- 3) 주거 운동의 취약은 곧 한국 사회의 주거권 보장이 제대로 되어있지 않다는 것이며 주거권이 제한된 자들이 보호받지 못하고 있다는 것을 의미하기에 주거 운동의 활성화는 곧 주거 문제 해결의 이바지 하는 것임.
- 4) 이에 본 연구에서는 주거 운동 활성화를 위해 각 주거 관련 단체의 현황 파악 및 필요를 파악할 것이며 특히 협업을 촉진할 수 있는 공동의 공간 조성이 각 단체 및 네트워크의 미치는 영향에 대해 조사할 것임.

2. 연구의 범위 및 방법

- 1) 주거 관련 단체의 실태와 현황과 주거 운동의 역사
- 2) 주거 운동의 활성화를 위한 각 단체의 협업 공간 수요 조사
- 3) 공동 공간 입주 단체의 협업 실패 및 성공 사례
- 4) 문헌조사 및 각 단체 인터뷰와 공동 워크숍 진행

3. 연구의 기간 및 연구자

- 1) 기간 : 2017년 1월~ 12월 (1년)
- 2) 연구자 : 주거권네트워크 소속 단체

4. 주요 연구 내용

○ 주거 관련 단체의 현황과 실태 파악을 통해 협업 공간 수요 파악

- 주거 관련 단체의 범위와 영역이 다양함에 따라 이를 정리하여 공간 조성 시

제 안 단체 정리 필요함.

- 각 단체의 현황과 실태 파악을 통해 협업 공간이 실제 단체에 필요한지, 현재 수준에서 적합한 지원인지 확인이 필요함.
- 협업 공간 수요 파악을 통해 단체의 욕구 확인이 필요함.

○ 주거 운동의 역사를 짚으며 향후 전망 모색

- 협업 공간을 사용한다는 것을 넘어 공간 조성 후 협업의 가능성을 찾고 운동의 활성화를 위한 다양한 사업에 대한 구상을 통해 네트워크 형성 및 강화의 필요성과 서로의 가능성을 모색함.
- 이러한 작업은 추후 공동의 전망을 도출해 주거 운동 활성화에 기여할 것임.

○ 협업 공간 실패 및 성공 사례

- 공간 실패 및 성공 사례를 살펴봄으로써 추후 공동 공간 조성 시 발생할 문제를 상상하고 대응 능력을 키움.

[첨부 5] 주거의제거점공간 운영 계획 제안서

주거의제거점공간 운영 계획

- 블랭크·프로젝트노아·민달팽이유니온 -

1. 사업개요

1) 과업의 목적 및 개요

(1) 과업 목적

- SH공사의 민간 파트너로서 주거의제단체의 활동을 지원하고 주거 복지센터의 기능을 보완
- 지역 시민 참여 사업을 통해 공기업으로서 SH공사의 대민 경직성 극복 및 시민 친화도 제고
- 주거 정책 관련 연구 등 주거의제단체와의 협업으로 시너지를 창출하여 바람직한 주거 정책 제안 및 주거 정책 선도

(2) 일반현황

- 사업명 : 주거의제거점공간(가칭)
- 운영개요 : 당산SH빌 청소년시설에 SH공사 중앙주거복지센터 이전과 더불어 주거의제거점공간을 조성
- 운영기간
 - 워킹그룹 운영 : 2017년 1월 ~ 2017년 6월 (6개월)
 - 시범 운영 : 2017년 7월 ~ 2017년 12월 (6개월)
 - 위탁 운영 : 2018년 1월 ~ 2019년 12월 (2년)
- 공간 개요
 - 위치 : 서울특별시 영등포구 당산동3가 562 (舊 당산SH빌 청소년수련시설)
 - 면적 : 연면적 1,190.57㎡ (약 360평)
 - 지하 1층 : 698.48㎡ (약 210평)
 - 지상 1층 : 492.09㎡ (약 150평)
 - 주용도 : 생활권수련시설
 - 주구조 : 철근콘크리트구조

(3) 운영방식

- 워킹그룹+시범 운영 - SH공사 위탁
- 위탁 운영기간 - SH공사가 설립할 재단
- 운영주체(수탁자) : 컨소시엄 (블랭크, 프로젝트노아, 민달팽이유니온)
 - 공간 조성 및 운영 담당 : 블랭크, 프로젝트노아
 - 주거의제 담당 : 민달팽이유니온
- 총 사업비
 - 총 사업비 - 약 18억~43억 원
 - 2017년(워킹그룹+시범 운영) - 약 7억~12억 원
 - 2018~2019년(위탁 운영) - 연간 약 6억~16억 원

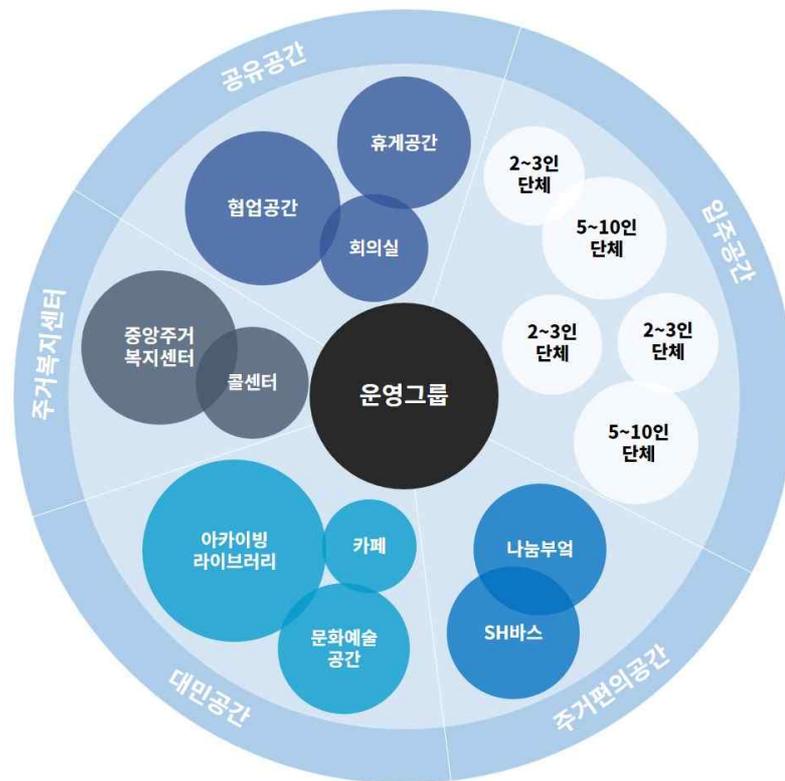
2) 세부 운영 계획

(1) 기능 및 역할

- 중앙주거복지센터 기능 외 서비스 제공
 - 장애인, 청년, 여성, 독거노인 등 주거복지 소외 계층을 위한 서비스
 - 도시에 첫발을 내딛는 시민을 위한 주거복지패키지 서비스
- SH공사의 시민 친화도 제고
 - 주거의제단체가 SH공사의 민간파트너로서 시민과 소통
 - 라이브러리, 카페, 문화예술공간 등 주민 접점 공간 운영
 - 지역 예술단체와의 협업, 주민 대상 프로그램 진행
- 주거 기능이 충족되지 않은 사람들을 위한 편의 제공
 - 나눔부엌, SH버스, 등 공유 주거편의시설 제공
 - 이용자 경험을 통해 의제거점공간의 확산 가능성 확인
- 참여 단체 활동 지원
 - 입주 단체 및 범 주거그룹의 아젠다 활동 지원
 - 라이브러리 기능을 통해 정보의 유통 및 확산
 - 단체 간 네트워크 형성, 투자자 유치

(2) 공간 구성 (SH공사 중앙주거복지센터 외)

- 운영 지원센터
 - 사무국, SH공사 위탁업무 수행 공간
- 주거의체그룹 입주공간
 - 단체 규모별 10개 내외 공간
- 공유공간
 - 협업공간, 회의실, 휴게공간 등
- 대민공간
 - 라이브러리, 카페, 문화예술공간 등
- 주거편의공간
 - 나눔부엌, SH버스 등



당산SH빌 하우징허브 공간 구성

(3) 추진 일정

직급	2016년	2017년		2018~2019년
	12월	1~6월	7~12월	
컨소시엄 구성				
공간 조성				
워킹그룹 운영				
시범 운영				
재단 설립				
위탁 운영				

(4) 인력 운영

- 연도별 인력 운영 계획

직급	워킹그룹 + 시범 운영	위탁 운영	
	2017년	2018년	2019년
계	6명 + 2명	10명 + 3명	10명 + 3명
1급	센터장 1명	센터장 1명	센터장 1명
2급	매니저 3명	매니저 3명	매니저 3명
3급	총무/행정 2명	총무/행정 6명	총무/행정 6명
기타 (비예산)	청년혁신활동가 2명	청년혁신활동가 3명	청년혁신활동가 3명

- 위탁 운영 인력 조직도



(5) 운영 예산

- 기본 예산

연도별		부문		세부내역	금액	
시범	2017년	계			680,000천 원	
		시설비	리모델링비		300,000천 원	
			비품구입비		100,000천 원	
			계		400,000천 원	
		인건비	1급	3,500천 원*1명*12개월		42,000천 원
			2급	2,500천 원*3명*12개월		90,000천 원
			3급	2,000천 원*2명*12개월		48,000천 원
			계		180,000천 원	
		운영비	일반운영비		100,000천 원	
			계		100,000천 원	
위탁	2018년	계		526,000천 원		
		시설비	시설개선비		100,000천 원	
			비품구입비		50,000천 원	
			계		150,000천 원	
		인건비	1급	3,500천 원*1명*12개월		42,000천 원
			2급	2,500천 원*3명*12개월		90,000천 원
			3급	2,000천 원*6명*12개월		144,000천 원
			계		276,000천 원	
		운영비	일반운영비		100,000천 원	
			계		100,000천 원	
	2019년	계		526,000천 원		
		시설비	시설개선비		100,000천 원	
			비품구입비		50,000천 원	
			계		150,000천 원	
		인건비	1급	3,500천 원*1명*12개월		42,000천 원
			2급	2,500천 원*3명*12개월		90,000천 원
			3급	2,000천 원*6명*12개월		144,000천 원
			계		276,000천 원	
		운영비	일반운영비		100,000천 원	
			계		100,000천 원	
총 1,732,000천 원						

- 추가 사업 예산

			시범		위탁		계
			2017년	2018년	2019년		
기본 예산			680,000천 원	526,000천 원	526,000천 원	1,732,000천 원	
추가 예산	A	네트워크·역량강화	250,000천 원	500,000천 원	500,000천 원	1,250,000천 원	
	B	문화예술·정책연구	250,000천 원	500,000천 원	500,000천 원	1,250,000천 원	
기본예산 A			930,000천 원	1,026,000천 원	1,026,000천 원	2,982,000천 원	
기본예산 A+B			1,180,000천 원	1,526,000천 원	1,526,000천 원	4,232,000천 원	

[첨부 6] 회의록

1. '주거 및 공간' 관련 사회 문제 해결을 위한 의제거점공간 조성에 관한 간담회

1) 간담회 개요

- 일시 : 2016년 5월 26일 (목) 10~12시
- 장소 : 서울시NPO지원센터 2층 주다
- 참석자

소속	참석자
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 김지민 연구원, 강민영 연구원
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
아이부키	이광서 대표
은평주거복지센터	정상길 센터장
집걱정없는세상	윤지민 대표
민달팽이유니온	정남진 사무처장
함께주택협동조합	박종숙 대표
도시사회연구소	홍인옥 대표
풀뿌리자치연구소 이음	이호 대표
소통이있어서행복한주택만들기	한정운 팀장
새로운사회를여는연구원	진남영 부원장
사회적경제법센터 더함	양동수 변호사

2) 제안취지

- 서울시NPO지원센터는 서울시의 유휴공간을 사회문제해결을 위한 거점공간으로 활용하는 것에 대한 기획과 연구·조사를 진행 중
- SH공사도 유휴공간 활용에 관한 연구팀 구성, 공간활용방안에 대한 연구 진행
- SH공사의 유휴공간을 '주거' 의제 거점공간으로 조성하도록 제안하는 것에 대한 실효성과 가능성에 대한 논의
 - ※ 주거 의제거점공간이란? 주거 관련한 사회문제를 다루는 단체, 사회적기업, 협동조합, 협회, 공간기획자 등이 모여 문제를 해결하기 위한 다양한 방법을 찾아내고 문제를 해결해가는 협업 및 네트워크 공간

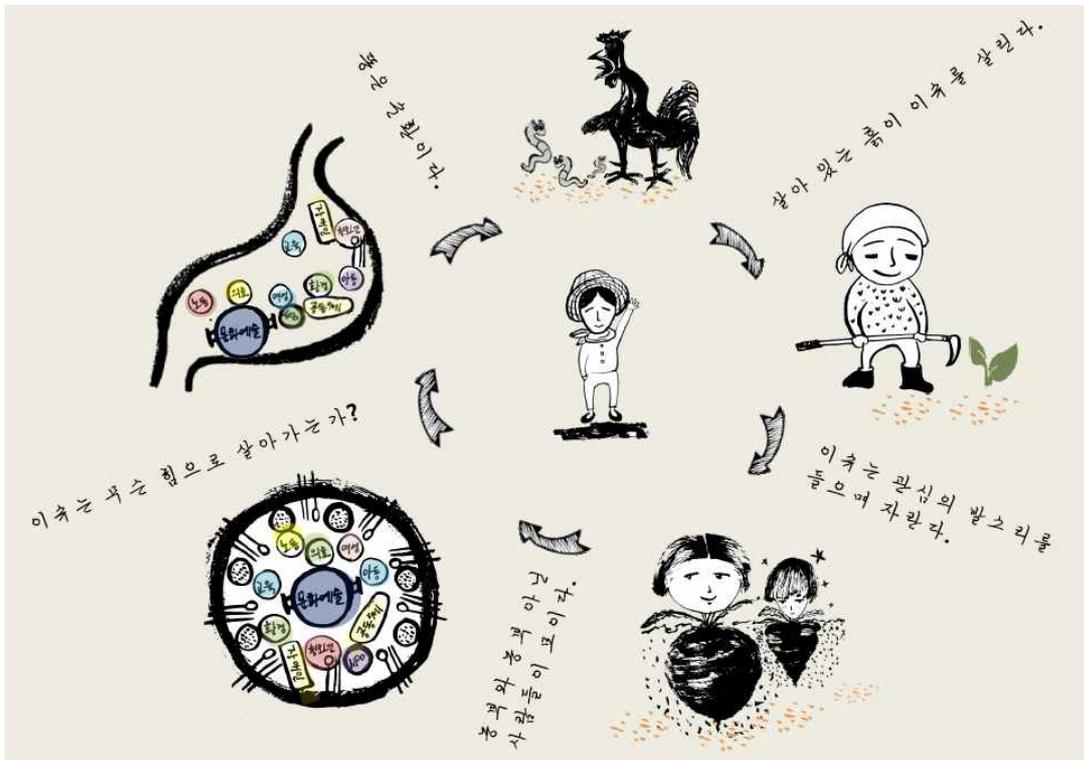
3) 발제

< 이슈토탈발 >

- 공간적인 상상력을 다양하게 발휘할 수 있는 공간.
- 이슈들이 각자의 화분에서 자라고 있다면 토탈발로 옮겨 심어 더 크게 자라날 수 있도록

하는 상상의 실마리.

- 현재는 각자의 책상에 앉아서 문제해결을 도모하고 있다면, 의제거점공간은 공동의 밥상을 차리는 공간.
- 일상의 수다를 떠는 공간, 시민력을 키우고 시민정치화되는 공간.
- 큰 아젠다 범주를 다룰 수 도 있고, 프로젝트형 협업공간이 된다면 구체화된 주제를 담을 수 있는 공간도 될 수 있다.
- 일상적으로 특정한 주제와 관련해서 다루며 더 구체화할 수 있는 장을 마련하여 새로운 자원들 새로운 사람들을 구체적으로 연결시키는 장. 일상의 문화로 자리 잡게 하는 것. 순환하는 구조로 만들어 보고 싶다는 아이디어.
- 주거의제거점공간을 예를 든다면 주거문제 활동들을 하는 사람들을 만날 수 있고, 자료들이 아카이빙 되어있는 공간. 그 공간에 오는 모두가 주거문제가 어떻게 다루어지고 있는지를 알 수 있는 공간.
- “이슈를 키워서 삶을 바꾸자” 를 목표로 서울 곳곳에 이런 이슈 텃밭이 만들고, 당산동 SH 공간을 주거관련 이슈텃밭으로 만들어보자는 것.



<그림 36> 이슈텃밭의 순환고리

4) 논의내용

- ‘주거’ 관련 의제 거점공간의 조성이 가능할까? 가능하다면, 누가 핵심주체일까?
- 주거관련 거점공간의 역할과 만들어낼 수 있는 시너지는 무엇일까?
- 주거관련 거점공간을 조성하는 과정과 방식은 무엇일까?

5) 토론

‘주거’관련 의제 거점공간의 조성이 가능할까? 가능하다면, 누가 핵심주체일까?

좋은 취지를 살릴 수 있는 운영단체를 만나는 것이 중요하다.
실제 핵심 운영 주체를 발견하는 것이 가장 힘들고 중요하다는 생각이 든다.
또한 거점공간으로서 활성화되기 위해서는 운영주체와 입주 단체가 분리되어야 한다.

- 오래된 도시에 살게 되면서 도시문제를 둘러싼 공간 주거 주택문제들이 다른 이슈들보다도 협업의 공간을 만드는데 좋은 조건이라는 생각이 든다. 중요한 것은 운영의 활성화. 그런 것은 회의로 결정할 수 있는 문제가 아니라 생각한다.
- 취지가 잘살았으면 좋겠다. 현장단체이면서도 운영의 경험을 쌓아가려는 주체들이 나타난다면 그들이 운영하기 좋은 방식으로 환경이 주어지길 바라기 때문에 과정을 만들어 내는데 의미가 있다고 생각한다.
- 사회주택지원센터나 사회주택협회라든지 새로운 주거의제를 만들어가려는 주도적으로 할 수 있는 단체들이 주도해서 운영하면 좋겠다. 비슷한 규모의 사회적 조직들을 모아서는 운영에 있어서 어려움이 있을 거라 예상. 영향력있는 단체를 중심으로 모여 시작하는 것이 중요할 것 같다 .
- 여러 가지 요구들이 다양한데 다양한 요구들을 안고있는 주거관련 단체들이 어떻게 하나의 주제로 모아낼 수 있을지가 의문이다.
- SH와 시민의 파트너십을 만드는 공간으로서 SH가 가지고 있는 자원과 자산을 어떻게 시민화 할 것인가를 고민하는 주체들이 만나서 무엇인가를 하는 공간으로도 만들어 볼 수 있을 것 같다.
- 주거관련 거점공간이라는 것을 들었을 때 굉장히 좋다는 생각은 하고 있으나 구체적인 상이 그려지지 않는다. 거점 공간이 있으면 좋다는 사례는 청년허브와 같은 곳들이 있다. 하지만 누가 운영을 할 것인가? 허브의 경우는 그 주체가 분명하다.
- 주거관련 된 활동을 해오던 분들에게 운영해보라는 것은 전혀 다른 미션이라는 생각이 든다. 성공적 결과를 위해서는 운영의 경험이 있는 단체들이 움직여야 하지만, 한편의 실험적인 것은 필요 하다. 주거관련 단체들로부터 나와야지 새로운 사례가 될 것이다.

주거관련 거점공간의 역할과 만들어낼 수 있는 시너지는 무엇일까?

높은 수준의 협력이 지금 당장 가능하기는 어려울지라도 서로 물어보면서 자극받고 아이디어를 얻으며 발전할 수 있는 지점들이 있을 거라 생각한다.

- 어떤 문제가 발생했을 때 관련 단체들을 바로 접속할 수 있는 환경이 조성된다는 점이 긍정적. 연구나 정책에 대한 이야기가 필요한 경우가 많기 때문에 일상적으로 모여 있거나 가까이 있으면 발생하는 시너지가 분명히 있을 거라 예상한다.

- 각 단체들이 흩어져 있다 보니 무슨 활동이 어떻게 이루어지고 있는지 알 수가 없다. 가끔씩 만나서 아이디어를 나누다보면 시너지효과를 내는 경우가 많다. 높은 수준의 협력이 지금 당장 가능하기는 어려울지라도 서로 물어보면서 자극받고 아이디어를 얻으며 발전할 수 있는 지점들이 있을 거라 생각한다.
- 주거관련단체, 사업체들이 함께 이야기를 나눌 수 있는 공간이 있다면 그와 더불어 주거공간도 함께 들어갔으면 좋겠다. 하나의 공간에 사무영역뿐만 아니라 주거공간도 함께 있다면 지역의 기능도 함께 해나갈 수 있다고 생각한다.
- SH가 당산동을 “청소년공간으로 유지할거냐 민간에 임대를 줄 것 인가?” 를 놓고 고민을 하고 있다면 공공이 가지고 있는 재원과 사회가 가지고 있는 재원을 가지고 공적인 공간을 만들 수 있는 기회라고 생각한다.
- 주거복지영역의 기능과 역할을 확장해서 대안적인 주거문제를 비롯한 더 포괄적인 영역의 문제들을 해결할 활동으로 이어지면 좋겠지만 현재로서는 역량을 비롯한 여러 어려움이 있을 것 같다.

주거관련 거점공간을 조성하는 과정과 방식은 무엇일까?

공공이 가진 공간의 정보를 공개하고, 어떤 기준으로 시민의 영역에 놓을까가 먼저 고민 되어야 한다. 그래야 단체들이 정보와 기준을 중심으로 자신들이 어떤 역할들을 할 수 있을지에 대해 생각하고 함께 움직일 수 있다.

- 주거문제는 결국 민간 혼자서 할 수 없는 영역이기에 공공영역으로 풀어야 한다. 공적 기제가 많이 작동할 수 있는 공적 부동산의 확보가 우선적으로 필요하다.
- 수요가 있는지가 중요하다. 의제거점공간에 맞는 이야기를 하려면 필요로 하는 사람과 공급하는 사람의 만남의 장이 어떻게 조성될 수 있을지가 우선적으로 논의되어야 한다.
- 현재는 공급자 측면에서 강조되어야하지 않을까. 이슈거점중심의 모델을 만들고 지원시스템을 구축에 대한 구체적인 상이 나와야 한다.
- 공공이 자기만 정보를 가지고 있는 상태. 공공이 가진 공간의 정보를 공개하고, 어떤 기준으로 시민의 영역에 놓을까가 먼저 고민이 되어야 한다. 그래야 단체들이 정보와 기준을 중심으로 자신들이 어떤 역할들을 할 수 있을지에 대해 생각하고 함께 움직일 수 있다.
- ①사무실이 입주하는 형태 ②프로젝트형으로 운영하는 형태 ③1-2개의 단체가 위탁받아서 다양한 실험하는 형태
- NPO지원센터는 지원기능을 탑재하는 역할을 하겠다는 것. 권역별로 지역거점의 센터를 만드는 것 보다는 이슈거점을 만드는 것이 의미 있다고 판단. 중간조직기능 (인큐베이팅, 네트워크, 인적네트워크) 을 탑재한 공간을 상상을 하고 있지만 그것이 NPO센터일지 제 3의 기관일지 확신할 순 없다.
- NPO지원센터가 지부조직처럼 인큐베이팅을 하는 방식으로 운영하며, 주체를 만들어내고 기본 운영에 관해서는 공동사무국을 찾고 연결하고 지원하는 역할을 하는 것이 좋겠다.
- SH와 시민을 연결하는 중간지원기관으로 자리 잡는다면 좋겠다. 그렇다면 가지고 있는 자원들을 효율적으로 돌리는 방법에 대한 고민이 필요할거라 생각한다. 또한 시민들이 정보 접근성이 생긴다면 굉장히 많은 일거리들이 생겨날 수 있다고 생각한다.

- 주거의제와 관련된 조직들을 우선적으로 하되, 입주의사나 프로젝트 사업을 중심으로 다른 조직들도 함께 협업할 수 있는 시스템으로 구성되었으면 좋겠다. 서울시NPO지원센터의 N+센터로 지역과 의제가 결합해서 NGO영역뿐만 아니라 문제를 해결하는 중간지원 조직으로 피해보아도 좋을 것 같다.
- 청년이자 시민으로서 너무 필요한 거점공간이라 생각이 든다. 여러 중간지원조직들의 운영방식도 충분히 검토를 하면서 운영주체에 관한 고민이 더 필요하겠다는 생각이 든다. 아니라면 기존에 없는 새로운 운영방식으로 구성하는 실험시도도 좋을 것 같다.
- 공공이 가지고 있는 유휴공간을 활용하는 것도 가능하지만, 중장기적으로 시민사회 영역의 자산으로 만들 수 있게 하는 논의도 함께 진행되었으면 좋겠다.



▲ 간담회 사진

2. 당산SH빌 청소년시설 활용 관련 ‘공간개발그룹’ 간담회

1) 간담회 개요

- 일시 : 2016년 6월 15일 (수) 10~12시
- 장소 : 서울시NPO지원센터 2층 마주보다
- 참석자

소속	참석자
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장, 강민영 연구원
블랭크	김동리 대표, 손희경 연구원, 오승훈 연구원
아이부키	이광서 대표 외 2인
은평주거복지센터	정상길 센터장
안테나	나태흠 실장
민달팽이유니온	임경지 위원장
무중력지대G밸리	박주로 센터장
SH공사	서종균 SH공사 주거복지처장
두꺼비하우징	이주원 대표
기타	이윤하 생태건축가

2) 간담회 목적

- 당산SH빌 청소년시설 활용 관련 가칭 ‘공간개발그룹’ 구성의 실효성과 가능성에 대한 논의

3) 발제

- (1) 공간개발그룹의 필요성 / SH유희공간 활용 연구 - 이광서 아이부키 대표
 - 대규모 아파트 건설 사업이 줄어들면서 SH공사는 다른 사업 모델이 필요함, 양적 확대에서 질적 향상으로 사업 모색할 필요가 있음
 - 이와 관련하여 SH아파트의 주민공동시설 활용 방안에 대해 ‘창의마을 네트워크’ 라는 연구를 수행함, 연구의 핵심은 주민공동시설과 같은 유희공간 통합적으로 관리하고 운영할 수 있는 시스템 구축이 필요함, 책임임대(master lease) 등의 방법을 고려할 수 있음
- (2) 공간운영경험 소개 - 박주로 무중력지대G밸리 센터장
 - 스페이스노아 직접 운영, G밸리 위탁운영, 천안시 문화도시 자문 역할을 하고 있음
 - 무중력지대 G밸리는 서울 서남권에서 청년에게 일터이자 삶의 공간을

제공

- 공간개발그룹은 단순히 한 팀만으로는 불가능, 다양한 주체들과 커뮤니티 연계 병행 필요, 공간운영팀의 사유화 지양

(3) 의제거점공간 ‘이슈터밭’ – 정선에 서울시NPO지원센터 센터장

- 지역주민참여에 초점이 맞춰지면 마을사업화 될 우려가 있음
- NPO지원센터로서 NPO들의 이슈를 부각되어야 함
- 의제공간은 단순히 의제그룹만으로 구성할 수 없음, 공간운영주체와의 연계가 필요, 의제그룹들을 위한 지원기능이 탑재되어야 함

4) 자유토론

(1) 공간개발그룹 및 의제거점공간 관련

- 서종균 SH 처장
 - 현재 당산SH빌 청소년시설 이용을 원하는 그룹들이 더 있으며, 별학교가 입주할 것이 유력한 상태, 기존 시설 용도가 청소년시설이기 때문에 용도를 변경 절차 등이 필요 없음
- 이주원 두꺼비하우징 대표
 - 주거의제그룹들은 교류가 잘 안됨, 주거의제가 하나로 묶이는 것이 현실적으로 어려움
 - 의제거점공간 : 주식회사, 협동조합 등 회사 형태나, 청년, 노인 주거 등 세대별로도 이슈가 다양함, 의제그룹들이 세분화되어 있고 더욱 세분화될 것
 - 운영 : 운영은 스페이스노아처럼 공간운영그룹이 하는 것이 가장 바람직하지만, 이는 주민들을 위한 공간은 아닐 것, 의제거점공간으로서 NPO들의 활동에 집중할 것
 - 비용 : 입주단체들이 렌트비나 리모델링비를 1/n로 나누는 것인 현실적으로 힘들, 수익구조를 좇다보면 의제에 집중하기보다는 수익모델에 치중하는 딜레마에 빠지게 될 것, 용역집단화 우려
 - 사무실 세어가 아니라 유통단지 개념으로 접근해야 의제거점공간의 구체성이 담보될 것
 - 개별 생산기지는 따로 있지만 주거의제 중심의 ‘유통단지’ 개념으로 접근하는 것도 필요
 - 사회적 협동조합 등의 형태로 조직 구성, 씨드머니를 만들어야 함, 콘

- 임경지 민달팽이유니온 위원장
 - 무중력지대를 구상할 때 공간이 확정되지 않았지만 소셜픽션(social fiction)이라는 과정을 통해서 강력한 파트너십을 구축할 수 있었음. 공개적이고 민주적인 방식으로 공간개발그룹을 구성해야함, 단순한 위탁방식은 경쟁관계를 초래할 우려가 있음

(2) 기타 - 임대주택 이슈 관련

- 임경지 위원장
 - SH임대아파트 주민시설을 고려했을 때, 정주성이 떨어지는 청년, 이주노동자 등의 임대주택과 관련한 문제를 해결할 수 있는 주거권 상담소 등을 생각해볼 수 있음
- 박주로 무중력지대G밸리 센터장
 - 임대주택 이미지로 인해 소모적인 부분이 많음, 유럽 등 선진국들은 굳이 높은 주거비용으로 가정을 시작할 부담이 없는 문화
 - 임대주택 공급도 중요하지만, 임대주택의 이미지를 바꾸는 것이 선행되어야하며, SH로서는 지금이 기회라고 볼 수 있음
- 정상길 은평주거복지센터 센터장
 - SH 임대아파트의 사회적 문제는 해결 필요
 - 육아 돌봄, 노인 등 복지 문제는 서로 연관이 있음, 주거의제단체들이 입주하면 시너지효과가 있어 이러한 문제를 해결하는데 도움이 될 것

3. 지속가능한 NPO 공간지원모델 연구 설명회

1) 설명회 개요

- 일시 : 2016년 7월 6일 (수) 20시~22시
- 장소 : 서울 동작구 상도동 청춘플랫폼
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 손희경 연구원, 오승훈 연구원
경기청년협업마을	임강륜 기획책임관
로컬디자인무브먼트	김수민 대표 외 2명
선랩	현승헌 대표
어반하이브리드	이상욱 대표

2) 설명회 목적

- 지속가능한 NPO 공간지원모델 연구 소개 및 전략그룹 참여 요청

3) 설명회 내용

(1) 발제 - 현재까지 연구 진행 과정 소개

- 의제거점공간 ‘이슈터밭’ 개념 설명
- 1차 주거의제거점공간 조성 간담회 이후 공간운영그룹 개발로 연구 방향 설정, 공간개발 및 활용 의지가 있는 주체들의 세력화 필요성 인지 설명
- SH공사 소속 주민공동시설 활용 가능성 설명 및 당산SH빌 청소년시설 조사 내용 소개
- 공공의 유휴공간 발굴을 위한 발기 그룹으로서 ‘전략 그룹’ 참여 요청

(2) 참석자 의견

- 임강륜 경기청년협업마을 기획책임관
 - SH공사의 주민시설을 NPO를 위한 의제거점공간으로 사용한다는 것 자체가 모순
 - 대상지를 다른 공공 유휴공간이나 민간 소유 공간 모색 필요
- 현승헌 선랩 대표
 - 플레이어 입장에서 연구 논리 여부를 떠나 좋은 기회라고 생각함
- 이상욱 어반하이브리드 대표
 - 연구 대상지에 얽매이지 않고 공간개발그룹과 대상지 발굴에 대한 연구를 투트랙으로 진행하는 방향 필요
- 김수민 로컬디자인무브먼트 대표
 - 컨소시엄 형태의 그룹이 공공의 유휴공간 개발에 주체적 역할을 한다는 점에서 의미가 있음
 - 참여를 긍정적으로 고려

- 4) 향후 전략그룹 참여 예상 역할
- 블랭크 / 스페이스노아 - 총괄
 - 로컬디자인무브먼트 - 브랜딩
 - 선랩 - 주거팀으로서 의제공간참여
 - 어반하이브리드 - 수익구조 및 시민자산화

4. 서울시NPO지원센터 연구 협의회

- 1) 협의회 개요
- 일시 : 2016년 7월 12일 (화) 14시~16시
 - 장소 : 서울시NPO지원센터
 - 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 손희경 연구원, 오승훈 연구원
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장

2) 주요 논의 사항

(1) 연구 목차

- 1장 - 참여주체
 - 범주거그룹 소개
 - 아젠다/ 핵심사업/ 매핑 등
- 2장 - 운영모델
 - 콘셉트 ‘의제유통단지’
 - 의제 정보 및 사례들이 연결, 매개되어 유통되는 공간
 - 의제그룹들이 함께 모여있음의 장점을 극대화
 - 형태 ‘사무국/ 코워킹스페이스/ 아카이빙/ 투자유치조달’
 - NPO 인큐베이팅, 액셀러레이팅 장소
- 3장 - 가상 시나리오
 - 독거노인주거문제/착한부동산 등 가상 시나리오 선정
 - 의제유통단지에 가상의 사례가 주어졌을 때 의제팀들이 함께 사례를 심화, 숙성하고 시너지를 발산하는 과정을 설득력있게 설명
- 4장 - 운영주체
 - 로컬디자인무브먼트, 어반하이브리드 등 잠재 파트너들을 중심으로 전략 그룹 구축

(2) 연구 대상지

- 당산SH빌 청소년수련시설
 - SH공사 직영으로 주거그룹 협업공간 운영 고려, 민간파트너십 구축 희망
- 기존 유희공간
 - 북서울숲 기계실/ 구 당산2동주민센터/ 독산4동 학교시설 등
 - 동작구/ 금천구 소유 유희공간 - 블랭크 요청
 - 건물 정보 확인, 활용 가능성 검토 요구
- 자투리땅 신축
 - 서울시 소유 나대지 활용, 컨테이너 등 경량 구조 형태로 신축
 - 동작구/금천구/관악구 소재, 역세권, 60평 이상 필지 정보

5. 서울시NPO지원센터 연구 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 8월 2일 (화) 14:00~16:30
- 장소 : 서울시NPO지원센터
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장
SH공사	서종균 주거복지처장

2) 주요 논의 사항

- (1) SH공사의 당산SH빌 청소년시설 활용 계획 - 중앙주거복지센터
- 현재 서울시와 SH공사가 주거복지센터를 권역별 4개, 강남 종합센터 1개, 총 5개를 운영 중
 - 향후 권역센터를 25개 자치구로 확장하며, 이들을 종합적으로 관리하는 중앙센터가 당산SH빌 청소년시설에 들어갈 예정
 - 중앙센터는 교육, 연구, 정책 평가, 콜센터 상담 기능을 수행
 - 단순 통계연구뿐만 아니라 이를 활용한 캠페인과 정책 제안으로 연결하는 역할 수행
 - 기존 LH가 수행하던 주거급여, SH 주택바우처 등 프로그램 진행

- 권역센터의 상위 기관으로서 주거복지 2차 상담 기능 담당
- 약 20~40명 직원 상주

(2) 재단 설립 위탁 방식

- 법적으로 서울시NPO지원센터가 의제거점공간을 위탁-수탁하는 것이 불가능함
- SH공사가 위탁할 경우 자칫 SH공사에 종속될 우려가 있음
- SH공사가 자회사 개념의 재단을 설립 후 재단이 사업을 위탁하는 방식이 있음
- SH공사 입장에서도 재단 운영시 직영보다 인건비 부담이 적음
- 재단은 크게
 - 1)위탁사업과
 - 2)사회공헌활동을 수행하고, 공간을 코어그룹이 위탁하고, 사회공헌활동 예산으로 참여단체들의 활동을 지원
- 서종균 처장
 - 주거관련 거대 공기업인 SH공사는 충분히 파트너로서 매력이 있으며, SH와 중앙센터를 함께 하는 것은 주거의제그룹들에게 좋은 기회가 될 수 있음
 - SH공사에 편향적으로 위탁이 될 가능성이 있음

(3) 거버넌스, 새로운 제 3의 주체

- 단순히 공간운업을 잘 할 주체를 찾는 수준에서, 주거의제를 힘있게 끌고 나갈 핵심 주체 구성이 필요함
- 서울시NPO지원센터도 어느 정도 지분 참여를 통해 균형을 맞출 필요가 있음

(4) 워킹그룹 운영

- 서울시NPO지원센터가 10억 예산 확보 실패
- 일단 워킹그룹을 1년 동안 운영하는 방향으로 변경
- 워킹그룹 운영 사업비를 1억 정도 신청한 상태
- 의제거점공간 조성을 장기적으로 준비해야 할 상황
- 동북권 NPO거점공간도 1년 정도 워킹그룹형태로 준비과정이 있었음
- 서남권 NPO거점공간으로 사업을 신청하고, 이를 주거의제중심 공간으로 조성방안 고려
- 주거의제네트워크 구축사업으로 예산 신청, 인력 파견 방식도 고려

(5) 추후 일정

- SH공사
 - 재단 설립, 주거복지 중앙센터 운영 등과 관련한 구상안을 2주 내로 작성하여 공유
- 블랭크
 - 동작등기소 등 당산SH빌 청소년시설 외 잠재 공간 조사
 - 워킹그룹/주거관련단체 조사, NPO뿐만 아니라 다양한 분야의 팀 조사
 - 세부운영계획, 시뮬레이션 등

6. 서울시NPO지원센터 연구 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 8월 16일 (화) 10:00~11:30
- 장소 : 서울시NPO지원센터
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장
SH공사	서종균 주거복지처장

2) 주요 논의 사항

(1) 공간운영그룹 조직

- 김동리 대표
 - SH공사와 운영주체의 관계가 위탁으로 인해 갑을관계가 될 것, 자율성과 독립성이 보장되지 않으면 참여 주체를 찾는 것이 어려울 것
- 서종균 처장
 - 주거의제그룹 중 SH공사에 적대적인 팀들이 있음, 편견을 깨야 함
 - 최종 의사결정은 SH공사가 내리겠지만, 재단이 설립되면 자율성과 독립성이 어느정도 보장될 것
- 정선애 센터장
 - SH공사가 재단을 만들고, 재단, 운영주체 위탁하고, 거버넌스는 서울

시와 SH와 함께 짜는 방식

- 당장 민간위탁을 시행하기 전에 워킹그룹을 운영할 수 있음
- 컨소시엄을 구성해야 하고, 각 단체의 활동력을 검증할 수 있는 시범사업기간이 필요함

· 서종균 처장

- 재단을 설립하는데 시간이 걸릴 수도 있으니, 일단
- 일단 중앙센터, 거점공간 두개로 나뉘어 운영을 하고 재단을 설립하는 논의를 함께 할 수 있음
- 공간운영그룹이 공간 디자인, 기능적 배치, 1~2년 운영 계획 등이 포함된 사업계획을 세워야 함
- 중앙센터는 빠르면 10월부터도 출범 가능

· 정선애 센터장

- 적극적으로 임할 키워드를 발굴해야 함
- 잠재적 키워드
남철관 사단법인 나눔과미래 사회적기업 국장
홍인옥 도시사회연구소 소장

(2) 공간 구성

· 김동리 대표

- 공간의 절반은 중앙센터가 사용하고, 나머지 반절을 거점공간으로 사용
- 사경센터의 경우 좌우로 공간을 구별하여 사무실과 시민공간으로 사용하고 있음

· 정선애 센터장

- 지하 스쿼시장은 주거의제 관련 전시회를 열 수도 있음
- 주택, 건축학과 작품 공모전 등 CSR 사업으로도 활용 가능
- 공간 기능은 크게

- 1) 아젠다
- 2) 라이브러리 아카이빙
- 3) 네트워킹 으로 나눌 수 있음

- 아젠다 활동

주거의제 리스트업, 아젠다별 협업 가능성을 모색해야 함

예) 취약계층의 주거환경 개선, 빈집 활용 등

거주자, 기술적인 솔루션, 관계 맺기 등 다양한 요소들을 연결해 시너지를 낼 수 있어야 함

- 정선애 센터장
 - 매력적인 공간을 만들려면 예산을 아끼지 말아야 함
 - 대부분의 위탁사업이 10억 정도의 예산으로 시작
- 서종균 처장
 - SH공사는 설계 공개입찰을 함
- 정선애 센터장
 - 서울시NPO지원센터의 경우 하나은행이 기부채납한 공간을 사용하기 때문에 하나은행 협력업체기 설계를 했으나, 설계 과정에 사단법인 시민의 자문위원회가 참여해 설계에 센터의 의견을 반영할 수 있었음
- 김동리 대표
 - 창업모델 입찰은 건축사를 포함한 컨소시엄을 구성하기도 함

(3) 서울시NPO지원센터 참여도

- 정선애 센터장
 - 중앙센터와 거점공간의 브랜딩은 분리해야 함
 - 무중력시대 네이밍처럼 관(官)처럼 느껴지지 않는 브랜딩이 필요함
 - 사단법인 시민 차원에서 수탁할 의사는 없음, 기술적으로 지원은 하지만 위탁사업 자체로 참여하지는 않을 것

(4) 추후 일정

- 다음 협의회 - 9월 2일 금요일, 오후4시
- 아젠다 협업과 관련한 간담회 주최
 - 주거의제 분류, 아젠다별 협업 필요성, 참여 주체, 투자자 연결 등 의견 청취
- 블랭크
 - 공간운영팀 미팅 (민달팽이유니온, 프로젝트 노아)
 - 협의회 논의사항 공유, 의견 수렴
 - 주거의제팀 리스트업 및 기준 설정

7. 공간운영그룹 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 8월 23일 (화) 10:00~11:30
- 장소 : 무중력지대 G밸리
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
프로젝트 노아	박주로 이사, 임병훈 매니저 외 1명

2) 주요 논의 사항

(1) 공간운영그룹 조직

- 김동리 블랭크 대표
 - 블랭크는 공간 설계 측면에서, 프로젝트 노아는 공간을 운영하는 그룹이기 때문에 의제거점공간 공간 운영은 무리가 없을 것이나, 참여그룹을 아젠다로 엮는 작업은 쉽지 않을 것으로 예상

(2) 핵심 단체, 키피슨

- 김동리 대표
 - 프로젝트노아는 공간운영그룹에 참여
 - 주거의제그룹의 대표로서 민달팽이유니온의 공간운영그룹 참여 여부는 미정, 설득 과정이 필요
- 박주로 프로젝트 노아 이사
 - 민달팽이유니온은 자생적으로 활동할 수 있는 공간 지원이 필요함
 - SH공사와 NPO지원센터가 원하는 키피슨 발굴은 다소 구식임
 - 주거복지뿐만 아니라 도시재생과 관련한 신생 그룹들이 많이 있음
 - 송교훈 변호사 등 상가임대차에 관심이 있는 사람들이 있음, 시민들이 오면 누릴 수 있는 일반 서비스 제공이 가능할 것
- 김동리 대표
 - 주거 관련 시니어 단체들과 SH공사 사이의 불신이 깊지만, 관과의 관계를 긍정적으로 바라보는 젊은 단체들이 늘어나고 있음

(3) 세부 사업 계획 수립

- 박주로 이사

- 선제적으로 세부 사업 계획을 제시해야 함
- 사업 계획, 시설조성, 공간운영
- 아젠다를 이끌 그룹이나 키퍼슨을 누가 맡을 것인지, 어떻게 발굴할 것인지 관건
- 불가능하다면 블랭크와 프로젝트 노아가 직접 하는 방안도 고려

8. 공간운영그룹 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 8월 25일 (목) 17:30~18:30
- 장소 : 청년허브 미담이사무실
- 참석자

소속	참석자
블랭크	오승훈 연구원
민달팽이유니온	임경지 위원장

2) 주요 논의 사항

(1) 시니어 주거의제그룹과 협업의 어려움

- 임경지 민달팽이유니온 위원장
 - 민달팽이유니온이 주거의제거점공간 운영그룹에 합류를 고려하는 이유는 활동기반을 강화할 수 있는 좋은 기회이기 때문
 - 하지만, 현재 주거의제그룹들과의 협업과 시너지 창출이 어려움
 - 주거의제에 한정한 의제거점공간은 바람직하지 않음

(2) 청년 아젠다로 확대 요구

- 임경지 위원장
 - 의제거점공간에서의 콜라보는 민달팽이유니온을 중심으로 하는 청년 아젠다를 통해 가능, 민달팽이유니온이 가지고 있는 청년 네트워크를 통해 시너지를 발휘할 수 있음
 - 주거의제를 다루는 팀들은 지역 활동기반과 분리하기 어려움
 - 서울에서 광역적 주거이슈는 청년 주거문제와 밀접한 관련이 있음
 - 서울시NPO지원센터에서 주거의제그룹의 상황을 고려해 청년 아젠다를 포용하기를 기대

9. 공간운영그룹 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 8월 31일 (수) 19:00~22:00
- 장소 : 무중력지대 G밸리
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
프로젝트 노아	박주로 이사, 임병훈 매니저
민달팽이유니온	임경지 위원장

2) 주요 논의 사항

(1) 의제거점공간 콘셉트

- 임경지 민달팽이유니온 위원장
 - SH공사의 중앙주거복지센터 기능을 보완하는 역할
 - 1) 주거복지센터가 하지 않는 서비스 제공
 - 주거복지혜택 정책과 제도에서 소외된 계층을 위한 서비스
 - 주거복지 소외계층으로서 청년을 자연스럽게 연결할 수 있음
 - 도시에서 첫 진입하는 사람들에게 복지 서비스
 - 2) 민간 단체를 통해 공공의 경직성 극복
 - 3) 주거 기능이 충족되지 않은 사람들을 위한 편의 제공
- 박주로 프로젝트 노아 이사
 - 지역성 고려, 지역주민들의 체험이 쌓이면, 다른 곳으로도 확산 가능할 것
- 김동리 블랭크 대표
 - 임경지 위원장의 1,2번은 내용은 보완, 3번은 독자 기능일 듯

(2) 참여 단체

- 박주로 이사
 - 공간운영주체 외에 참여단체를 어느 정도로 확대할 것인가에 대해 고민중
 - 인근 문화예술단체도 참여해야 함, 문화예술단체를 통해서 상담센터 등 공간 분위기를 변화할 수 있음
 - 프로젝트 단위로 단체를 꾸리는 것도 고려
 - 초년 단체의 인큐베이팅 기간동안 필요한 공간을 제공하거나, 변호사나 지역기반 주거단체 등 기존 활동공간이 있는 팀들이 일시적으로 협업

- 할 수 있는 공간 운영도 좋을 듯
- 대학동아리도 고려

- 김동리 대표
 - 참여 단체를 모으게 된다면 나이 제한은 없지만 청년 단체 위주로 구성될 것, 열려있는 시니어그룹이라면 참여 긍정적
- 임경지 위원장
 - 의제거점공간의 콘셉트가 확정되어야 단체를 선정할 수 있을 것
 - 민달팽이와의 협업은 청년단체가 주를 이루겠지만, 청년단체로만 한정하려는 것은 아님

(3) 사업제안서

- 박주로 이사
 - 단계별 예산 및 운영 계획을 세워서 제안하는 방식이 설득력 있음
 - 블랭크가 적절하다고 판단하는 시점에서 과감하게 사업을 제안해야 함

10. 서울시NPO지원센터 연구 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 9월 7일 (수) 08:00~10:00
- 장소 : 서울시NPO지원센터
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장, 강민영 혁신활동가
SH공사	서중균 주거복지처장, 박인 주거복지처 부장 김윤지 주거복지중앙센터 차장

2) 주요 논의 사항

(1) 제안서 의견

- 김윤지 SH공사 주거복지중앙센터 차장
 - 주차확보, 입주자대표회의 등 문제로 용도변경이 어려움
 - 중앙주거복지센터도 서울시로 위탁을 받아야 함

- 보통 SH공사가 서울시 위탁 받을 때 1년 사전 준비와 3개월 위탁 절차가 필요함
 - 공간 설계도 SH공사 및 서울시 심의 내규를 따라야 함
 - 기존 임대수익시설이기때문에 공간임대수익도 보장해야 함
 - 용도변경과 관련한 법적 근거를 찾아야 함
 - 감사기간만 5년인데, 청년 단체라는 블랭크, 민달팽이 유니온 등이 5년이 지나도 과연 존재할 것이며, 청년단체로서 신뢰가 있을지 의문
 - 실무자 입장에서 민간과의 협력이 쉽지 않음, 공공에게 일방적으로 협력 방식을 바꾸라고 요구할 것이 아니라 민간도 스스로 바뀌어야 함
 - 쓸데없는 사업을 했다는 얘기를 듣고싶지 않음
 - 서울시NPO지원센터와 같은 중간지원조직이 공공과 민간 사이에 있기 때문에 이전과는 다른 추진방식으로서 가능성은 보임
- 박인 SH공사 주거복지처 부장
 - SH공사 사장이거나 서울시장이 바뀔 때마다 단발성으로 끝나는 사업이 많음, 되풀이되어서는 안됨
- 정선애 서울시NPO지원센터 센터장
 - 전략적 협업이 필요한 이유, 명분, 동기가 있어야 함
 - 서울시NPO지원센터는 의제거점공간 대상지 중 하나로 당산SH빌 청소년시설을 고려하는 것, SH와 합의를 이루지 못하면 다른 공간을 찾으면 그만
 - 서울시NPO지원센터는 중간지원조직으로서 SH공사와 민간단체의 불신을 줄여나가는 역할을 할 것
- 서종균 SH공사 주거복지처장
 - 주거와 관련한 서울시 정책 플랫폼이 제각각임, 하나의 플랫폼으로 만들기 위해서는 협력이 필요한데, 키플러스로 논의 중인 남철관 대표의 기존 협력 방식이 부담스러움
- 정선애 센터장
 - 대부분 단체들이 기존 경험만을 떠올리면 협력이 어렵겠지만, 새로운 협력 방식을 함께 만드는 것에 도전해야 함
 - 협치의 어려움은 항상 발생, 공공은 방침 전 계획을 민간에 공개할 수 없다고 하고, 민간은 민간과 논의를 통해 방침이 나오길 바람
 - 주거의제거점그룹을 운영할 주체는 주거의제단체의 네트워크 집합체 정도, SH와 대등한 관계의 파트너를 만들고자 함

- 서종균 처장
 - 중앙주거복지센터를 폼나게 만들고 싶음, 라이브러리 등 민간의 좋은 아이디어를 장착할 수 있음, 민간에게 돈을 대준다는 생각보다는, 민간에서 필요한 것을 구매한다고 생각해야 함
 - 대부분 계획은 중앙주거복지센터 조성 계획에 종속될 것, 기능적으로 필요한 만큼 협력할 것
- 정선애 센터장
 - SH공사의 최종판단을 기다릴 것, 개략적으로라도 SH공사의 확실한 입장을 정리해야 함

(2) 동작구 사회적경제클러스터 (당산SH빌 청소년 시설 외)

- 정선애 센터장
 - 의제거점공간을 당산SH빌 청소년시설 외에 다른 곳에 조성하기 위해서 필요한 요소들을 확인해야 함
 - 9월 말 정도까지 SH공사 안을 수용할지 결정
 - 사회적경제지원센터에서 2018년에 동작구 상도동에 ‘돌봄’ 키워드로 ‘사회적경제클러스터’를 조성할 계획, 약 천 평정도 규모, 기부채납 공간, 돌봄+사회적경제 or 주거+사회적경제 등으로 연계 가능
 - 예산 확보되면 2017년은 워킹그룹 형태로 추진하고, 2018년 동작 사회적경제클러스터 등 공간을 입주하는 방식 고려

(3) 9월 9일 간담회

- 서울시NPO지원센터 - 의제거점공간, 이슈토탈 등 설명
- 블랭크 - 연구추진사항, 당산SH빌 청소년시설 등 설명

11. 주거의제협회 간담회

1) 간담회 개요

- 일시 : 2016년 9월 9일 (금) 10:00~12:00
- 장소 : 서울시NPO지원센터
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장
사회주택협회	김종인 대표
나눔과 미래	남철관 국장
서울시 사회주택종합지원센터	문영록 센터장
한국주거복지협회	김혜선 사무국장
집걱정없는세상	윤지민 사무국장
서울역 노숙인다가서기지원센터	여재훈 소장

2) 주요 논의 사항

- 의제거점공간 ‘이슈터밭’ 및 주거의제거점공간 개념 설명
- 주거의제거점공간 조성 논의 진행 경과 보고
- 주거의제거점공간, 당산SH빌 활용 관련 주거협회들의 의견 공유

3) 자유 토론

- 정선애 서울시NPO지원센터 센터장
 - 당산SH빌 청소년시설은 증축 불가, 리모델링만 가능
- 남철관 나눔과미래 국장
 - 단순히 개별조직의 입주공간을 제공하면 화학적 반응을 이끌어내기 어려움, 서울혁신파크가 개별 공간을 임대 하는데, 개별 단체들은 저렴한 임대료를 누려서 성장하는데 관심이 있지 공통의 목표를 공유하지는 않음
 - 협회는 개별단체를 위해 움직이는 것이 아니라 전체를 조망하는 기획을 수행함, 개별 조직 입주보다는 협회, 네트워크 조직이 의제거점공간에 들어와서 공동미션을 수행해야 함
 - 개별입주공간은 사회적 미션을 수행하는 스타트업에게 제공해서 시니어그룹의 노하우를 공유하는 방식
 - 새로운 형태의 협업 방식, 공간 조성 방식이라 예상하기 어려움
 - 서울혁신파크도 사회적기업 관련 연합체가 있음, 아카이빙 등 좋은 역할을 수행하지만, 개별단체나 중간지원조직 등에 눌러 기를 펴지 못함
- 김종인 사회주택협회 대표
 - 의제거점공간 조성이 일회성, 한탕주의로 끝나서는 안됨
 - 협회가 의견을 파편적으로 따라가기보다는, 다양한 법안이 용광로처럼

녹아들 수 있도록 이끌어야 함

- 목표를 세우되, 공간을 비워둘 필요가 있음, 하나하나 채워나가는 데 의의가 있음
- 목표는 사람들이 '주거복지'를 생각할 때 당산주거복지세터를 떠올리게끔 하는 것
- 목표 자체를 비워둬 불안정성을 유지하는 것도 좋은 방안

· 문영록 서울시 사회주택종합지원센터 센터장

- 주거복지단체들이 함께 모였던 적은 주거복지컨퍼런스가 유일, 사회적 고민을 공감해서 모였다기보다는 개별조직의 업무 연장선상에서 조직, 지속하지 못하고 사라짐

· 윤지민 집걱정없는세상 사무국장

- 동네에도 수많은 조직이 있음, 동네가 활성화되려면 조직이 생겨나거나 없어져야 하는데, 기존 조직이 완고해 자칫 경로당으로 전락하기도 함, 주거의제거점공간의 경로당화를 지양해야 함, 가변적 공간 운영으로 극복 가능할 것
- 당산SH빌 청소년시설 지정학적 위치가 매력적, 국회, 언론사와 가까움
- 서울혁신파크나 서울시NPO지원센터 등 중간지원조직은 스스로 관리자, 운영자처럼 행동하는 것이 단점

· 여재훈 서울역 노숙인다가서기센터 센터장

- 의제는 계속 바뀔 텐데, 협회가 그때그때 주거 이슈를 끌고 나갈 것인지 의문

· 정선애 센터장

- 공간운영그룹은 판을 벌이는 역할, 공간을 조성하고 네트워크를 연결해 주면, 주거의제그룹이 그 판에서 의제를 숙성시키고 확산할 것
- 주거의제거점공간은 주거의제가 집적된 주거혁신파크
- 모듈식 프로젝트 운영, 각 조직 구성원들이 아젠다에 따라 뭉치고 흩어지는 방식
- 예를 들어 사회주택과 적정기술관련 팀을 매칭하는 자리를 공간운영그룹이 기획함, 기존 제한된 시각을 가진 팀들에게 서로 다른 성격의 팀을 만나 다양한 솔루션을 만들어낼 수 있음

12. 서울시NPO지원센터 연구 협의회

1) 협의회 개요

- 일시 : 2016년 10월 12일 (수) 13:30~15:30
- 장소 : 서울시NPO지원센터
- 참석자

소속	참석자
블랭크	김동리 대표, 오승훈 연구원
서울시NPO지원센터	정선애 센터장, 정란아 기획실장

2) 주요 논의 사항

(1) 연구 마무리 방향

- 정란아 서울시NPO지원센터 센터장
 - 현재까지 공간개발그룹과 의제그룹이 함께하는 단계까지 논의, 그 이후 방향에 대한 연구 필요
 - 의제첫발과 연계한 NPO+오피스, NPO+스тей 브랜딩
 - 서비스의 일반적 니즈를 연구에 담아야 함
 - 관련 워크숍 진행을 통해 연구를 마무리할 수 있음
 - 당산SH빌 청소년시설과 관련한 내용을 연구 후반부에 놓고 NPO의 니즈와 브랜딩과 관련한 일반적 내용을 전반부에 배치

(2) NPO+a 공간의 필요성

- 정란아 센터장
 - 지방에서 서울로 출장은 NPO들이 협업할 공간 확보에 어려움을 겪고 있으며, 숙박할 곳을 찾기도 쉽지 않음
 - 사무실 입주 외에 프로젝트 단위로 코워킹스페이스가 필요함
 - 건물주는 단순히 NPO 단체보다는 건물의 가치를 높여주는 임차인을 원함
 - NPO+a로 차별화한 혁신적인 공간을 만들면 NPO들의 이용도 높아지고 건물주도 반길 것

(3) 기타

- 참고 - 오늘살롱, 루트임팩트 등
- 조언 - 앤스페이스 정수현 대표

13. 전문가 인터뷰

1) 인터뷰 개요

- 일시 : 2016년 11월 25일 (금) 10:00~11:30
- 장소 : 카우앤독
- 참석자

소속	참석자
블랭크	오승훈 연구원
스페이스클라우드	정수현 대표

2) 주요 논의 사항

(1) NPO 공간지원모델의 필요성

- NPO 활동 당시 (사교육걱정없는세상) 공익활동가를 위한 좋은 어메니티가 필요하다고 생각
- 오피스뿐만 아니라 수백 명의 서포터를 교육하는 공간도 필요하고, 기자회견을 열 공간도 필요함, NPO 활동이 긍정적으로 외부에 노출될 필요가 있음
- 사육을 가지고 있는 NPO는 불과 1퍼센트 남짓, 대부분 사무실을 임차해 열악한 환경에서 근근이 활동하고 있음, 후미진 곳, 불편한 곳에 있어서 단체 이미지, 브랜드 등도 떨어짐
- 이런 단체를 여러 팀 모아서 임대, 인테리어, 휴게공간 등을 함께 만들어 비용을 줄이면서도 좋은 공간을 조성할 수 있음, 일하는 당사자들의 만족도가 높아짐,

(2) 공간구성 - 사례

- 무중력지대
 - 무중력지대, 연대가 잘 됨, 1/2~ 1/3 정도 오픈스페이스로 쓰면 좋음
 - 전체 커뮤니티홀, 기자회견장, 교육시설, 워크숍 장소 등 공용시설 필요함
 - 창고, 서랍 등 개별로 구매한다기보다는 조성 당시에 공유할 수 있도록 코워킹스페이스 설계
 - 무중력지대 대방의 경우 단체 간 연대가 잘 됨, 공간 절반이 오픈스페이스로 구성
 - 고유사무실 있는데, 연차 등 단체 내부 규정에 따라 사무실과 공유공간

을 나눠서 사용함

- 무중력지대 입주하는 것만으로도 단체의 브랜드가 생김

· 카우앤독

- 1층 오픈스페이스, 카페, 1~2층 잠재그룹 활동, 3~4층 전략그룹 입주, 3층 투자자 상주
- 스페이스클라우드 등 투자를 받아 입주한 스타트업들은 카우앤독이라는 브랜드오피스의 회원사로서 프라이드가 있음, 뉴욕 위워크에 입주하고 있는 핀터레스트와 같은 효과

(3) 당산SH빌 청소년시설 활용 주거의체거점공간 조성

- 지하 대회의실이나 스쿼시실은 활용도가 높은 공간
- 1층에는 편의점, 카페, 카페테리아 등 리테일 시설이 있어야 함
- 공공의 자산을 활용하기 위해서 위탁운영은 어쩔 수 없는 방법임, 위탁 운영을 통해 의체거점공간이 잘 운영될 수 있는 방안에 대해서 논의해야 함
- 블랭크, 프로젝트 노아, 민달팽이유니온 등 컨소시엄이 운영팀으로서 어떤 역할을 할 것인가가 중요함, 순탄한 운영을 위해서 한 팀이 피업을 맡아야 함
- 시너지를 내는 것은 공간 자체의 장치로는 자발적으로 해결하기 힘들
- 카우앤독도 운영그룹이 나서서 연계를 하지 않으면 개별 입주단체는 독립적으로만 활동함
- 전체 시설 관리도 중요하지만, 가장 중요한건 하나로 통합할 수 있는 브랜딩임
- 뛰어난 운영팀이 협업을 이끌어야 함, 브랜딩, 협업 룰 등 매뉴얼을 만들어야 함
- 입주단체들의 온라인 플랫폼을 운영하는 것도 좋은 방법
- 결국 시너지는 사람이 하는 것, 운영팀의 역할이 중요함

14. 입주단체 인터뷰

1) 인터뷰 개요

- 일시 : 2016년 12월 2일 (금) 13:00~15:00
- 장소 : 청년허브
- 참석자

소속	참석자
블랭크	오승훈 연구원
민달팽이유니온	임경지 위원장

2) 주요 논의 사항

(1) 청년허브 미담이사무실 입주자로서 의견

- 입주단체 협업
 - 단체들끼리 자연스러운 콜라보가 이루어짐
 - 각 단체별로 입주시기가 달라서 2년 입주 동안에도 바뀌는 이웃 입주 단체와 협업을 하면서 다양한 분야에 대해서 알 수 있었고, 부족한 면을 서로 채워줌
 - 청년이라는 큰 주제로 모였지만 각자 하는 일이 다름, 협업을 하더라도 분업이 철저해서 단체 사이 문제가 생길 일이 거의 없음
 - 자주 마주치기 때문에 현안에 대해서 바로바로 의견 교류가 가능, 한 주제에 대해서 다른 의견들이 어떤 것인지, 미처 생각하지 못했던 것들을 입주 단체끼리 토론을 하면서 파악할 수 있음
- 공간 구성
 - 공간이 개방적으로 조성되었다고 함, 완벽하게 점유하는 공간, 폐쇄적 공간은 지양, 미담이사무실 유리벽에 필요 이상의 포스터 등도 붙이지 않음, 공간을 함께 쓴다는 분위기 형성
- 운영팀
 - 격주 미담이사무실 조찬회를 운영함, 허브 사무국이 이끄는 행사였는데, 입주단체에 큰 부담 없이 서로 근황과 이슈를 공유하는 시간, 사회 문제에 대해 단체 행동을 할 수 있는 자리
 - 운영팀이 바뀌면서 조찬회의가 더 이상 열리지 않음
 - 운영팀에서 투자자나 사업파트너를 연결해주기도 함

(2) 주거의체거점공간에 대한 의견

- 장단점
 - 장점 - 주거의체그룹들이 최근 네트워크를 복원하기 위한 시도를 하고 있음, 한국사회 주거권에 대한 의제 확장성 등을 고려하면 주거의체거점공간이 좋은 장치가 될 수 있음
 - 단점 - 비슷한 주제에 대해서 의견이 갈리거나, 경쟁관계에 놓이면 같

등이 생길 수 있음

- 당산SH빌 청소년시설 활용 관련
 - 민달팽이유니온이 청년허브에 입주하면서 의도와는 상관없이 공공에서 자유롭지 못하다는 지적을 받았음, SH공사 하우징허브는 이와 관련한 지적이 더할 것으로 예상, 공공 위탁사업 방식이 아니라 공유지를 시민자산화 하는 방식 등 다른 방식으로 접근하는 것도 좋을 듯
 - 당장SH공사의 주거복지센터기능을 떠안기보다는 워킹그룹으로서 NPO를 위한 공간을 만들어나가는 것이 훨씬 의미 있을 것

참고문헌

[보고서]

- 박영선 외(2015), “NPO지원의 중장기 전략에 관한 연구: 서울시NPO지원센터를 중심으로”. <서울시NPO지원센터>
- 조철민(2015), “비정부단체(NGOs)의 활동공간으로서 서울 지역 시민사회의 지형”. <공간과사회> 51호.
- 아이부키(2016), “(가칭)서울 창의마을 네트워크 디자인: SH공동주택 단지 내 65개소 유희공간 활용방안 및 통합 관리체계 구축에 관한 연구”

[기사]

- 경인일보(2016), “옛 등기소 활용, 지자체 ‘열정’따라 달랐다”. 2016.5.11.
- 메종코리아(2016), “빌려 쓰는 사무실 ‘카우앤독’”. 2016.1.15.
- 시사오늘, 시사ON(2015), “SH공사, 부실 관리 드러나,,, 청소년시설 ‘전대’논란”. 2015.6.4.
- 전자신문(2016), “컴퍼니 리뷰: <38>위워크(WeWork)”. 2016.8.28.
- 조선비즈(2016), “스타트업X공간: ⑤카우앤독, 좋은 사회를 꿈꾸는 소셜벤처 등지. 2015.4.25.
- 중앙일보(2011), “등기부 떼러 서초동까지... 상도동 70대 주민 한숨”. 2011.9.29.
- Fashionbiz(2016), “30억 투자 유치 ‘패스트파이브’ ‘사무실’과 ‘주거’까지 공유경제”. 2016.4.14.

[웹사이트]

- 무중력지대 홈페이지, youthzone.kr
- 서울시NPO지원센터 홈페이지, www.seoulnpocenter.kr
- 위워크 홈페이지, www.wework.com
- 청년허브 홈페이지, youthhub.kr
- 카우앤독 홈페이지, cowndog.com
- 패스트파이브 홈페이지, www.fastfive.co.kr
- 위워크 홈페이지, www.wework.com
- 2016 NPO의제포럼×서울 홈페이지, www.nafseoul.kr
- 네이버지도, map.naver.com