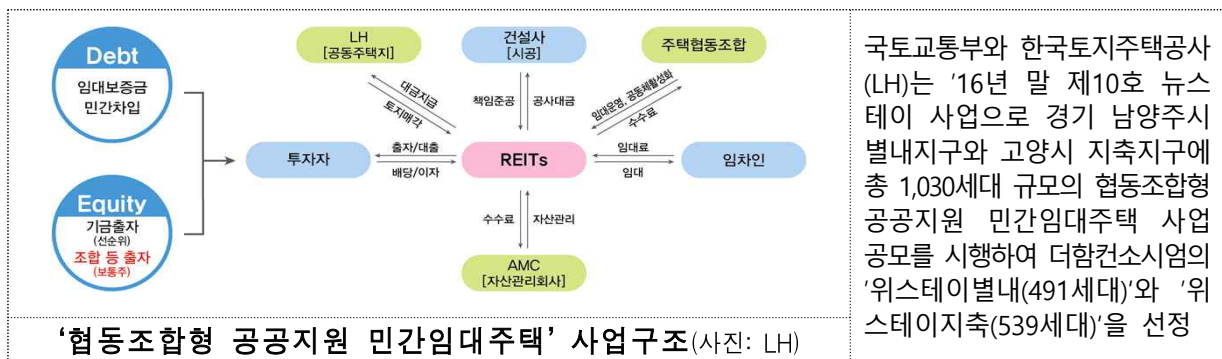




|       |                       |       |                          |
|-------|-----------------------|-------|--------------------------|
| 보도 일시 | 2023. 1. 31.(화) 11:00 | 배포 일시 | 2023. 1. 31.(화) 09:00    |
| 담당 부서 | 미래전략국<br>지속가능경제과      | 책임자   | 과 장 윤영귀 (044-215-5930)   |
|       |                       | 담당자   | 연구원 강민지 (hikmj@korea.kr) |

## 이달의 협동조합 - 위스테이별내사회적협동조합 - 협동조합형 아파트로 돌봄과 교육이 융합된 주거공동체 지향 -

- 기획재정부는 '23년 1월의 협동조합으로 국내 최초의 협동조합형 아파트 운영을 통해 돌봄과 교육이 합쳐진 주거공동체를 목표로 하는 위스테이 별내사회적협동조합을 소개한다.
- 기획재정부는 '22년 9월부터 이달의 협동조합을 선정해 사회관계망(SNS) 등에 홍보함으로써 협동조합에 대한 국민 인식을 높이고, 유사 기관이 우수 사례를 벤치마킹하도록 지원하고 있다.
- 위스테이별내사회적협동조합(이하 위스테이별내사협)은 경기도 남양주시 별내동에 있는 국내 최초의 협동조합형 공공지원 민간임대주택\*으로, 총 491세대\*\*(약 1,500명)가 아파트를 중심으로 새로운 형태의 건강한 공동체를 지향하는 사회적협동조합이다.
- \* 정부(주택도시보증)가 70% 위스테이별내사협이 30%의 지분을 가지고 있는 「(주)대한 제10호뉴스테이위탁관리부동산투자회사(REITs)」가 형식상 운영의 주체



- \*\* 지하 2층부터 지상 22층(최고)의 7개 동으로, 전용면적별 60㎡ 86가구, 74㎡ 252가구, 84㎡ 153가구로 구성

- 위스테이별내사협은 기존 공공지원 민간임대주택 사업이 세제 혜택을 비롯해 공공자금이 투입됨에도 불구하고 대부분의 혜택이 시공사(건설사)에 돌아가는 구조에 문제의식을 느끼고, **사업의 혜택이 시공사가 아닌 입주민에게 돌아가고 입주민이 주체적으로 운영할 수 있는 협동조합형 아파트**를 만들기 위해 **사회적협동조합**을 설립했다.

※ 일반 공공지원 민간임대주택(뉴스테이)은 민간 건설사가 사업을 주관하며 장기간 자금 회수의 어려움, 공실률 문제, 집값 하락 등 위험 부담으로 다양한 정부 지원이 있음. 건설사는 임대 기간이 끝나면 이익 환수를 위해 일반 분양을 진행하는데, 분양가는 건설사 수익 중심으로 책정하여 공공택지를 저렴한 가격으로 받은 건설사가 시세차익으로 이익이 커지는 구조라는 비판이 있음. **협동조합형 공공지원 민간임대주택(협동조합형 뉴스테이)**은 기존 뉴스테이 사업과 방식은 유사하나 협동조합이 리츠의 출자자로 참여하여 입주 완료 시점까지 입주민이 조합원이 되는 협동조합을 설립, 자주적 방식의 단지 관리와 공동육아 등 소셜비지니스를 활성화하여 사회적 일자리 창출 및 공익성 확보. 특히, 건설사는 아파트 시공사로 참여하며 적정 이윤만 보장받기에 개발 이익을 독점할 수 없고, 입주민에게 돌아가는 이익이 커지도록 사업 설계가 가능하여 임대료가 상대적으로 낮음

- 아파트 입주민은 위스테이별내사협의 조합원으로서 ‘17년 조합 설립 이후 ‘20년 입주 전까지 3년 동안 공동으로 주거 및 아파트 커뮤니티 공간\* 설계부터 운영 프로그램까지 전반에 걸쳐 의견을 나누었으며, 입주 이후에는 실제 이를 운영하는 아파트형 마을공동체를 형성하고 있다.
- \* 단지 내 커뮤니티 공간은 법정 기준보다 2.5배 넓게 설계했으며, ①소통 공간이자 공용 부엌이 있는 ‘동네카페’ ②입주민이 선정한 책으로 채워진 ‘동네책방’ ③목공 작업과 개인 방송, 전문 연주가 가능한 ‘동네창작소’ ④다양한 운동 기구가 갖춰진 ‘동네체육관’ ⑤건강한 먹거리를 키우는 ‘동네텃밭’ 등으로 구성
- 위스테이별내사협의 설립 취지를 이해하고 발기인으로 참여한 1차 조합원(123세대)과 공개 모집한 2차 조합원(368세대)은 ‘20년 6~8월에 입주해 8년 동안 거주를 보장받고 2년마다 재계약하고 있다. 조합은 채무 구조에 문제가 되지 않은 선에서 입주자에게 최대한 적은 부담을 주는 가격으로 결정하기 위해 보증금과 임대료\* 인상률을 5% 이내(‘22년 계약 갱신 시 1% 인상)로 하고 있다.
- \* 출자금을 포함한 보증금과 월 임대료는 ①60㎡ 기준 7천만~2억 원대에 40만~10만 원대, ②74㎡ 기준 7천만~2억5천만 원대에 50만~10만 원대, ③84㎡ 기준 7천만~2억 7천만 원대에 60만~10만 원대 수준으로 보증금을 높이면 월 임대료는 최저 10만 원대(커뮤니티 이용료 5만 원 포함) 가능
- 특히, 단순한 임대주택이 아니라 협동조합과 마을공동체 안착을 위하여 1차 조합원은 사회적경제 분야 종사자나 공동체 주택을 경험한 사람을 우선 뽑았다. 실제 이들은 나중에 들어온 조합원에게 커뮤니티 운영 등을 교육하는 역할을 맡고 있다.

□ 위스테이별내사협은 사회적협동조합으로서 주민(조합원)이 직접 참여하고 운영하는 생애주기별 통합돌봄과 교육, 시니어 활동, 로컬푸드 직매장 운영 등을 통해 민주적이고 자율적인 협동조합의 가치를 추구한다.

○ 협동조합형 아파트로서 공동체의 결속력과 구매력을 바탕으로 한 공동 구매, 먹거리·육아·돌봄 등 생활에 필수적인 물품과 서비스의 이용료 인하 등 공동체 내부에 자체적인 공유경제 플랫폼 비즈니스를 결합해 다양한 형태의 사회적경제 방식을 실현하며, 이를 통한 아파트 내 일자리도 창출(100개 일자리 창출을 목표로 42개 확보)하고 있다.

- 실제로 아파트 상가 점포 4개소를 별도의 협동조합으로 설립하였는데, ①로컬푸드와 유기농 친환경 먹거리, 사회적경제기업 상품을 유통하는 ‘협동상회협동조합’ ②분식과 식자재를 가공·조리하는 ‘가치하다협동조합’ ③방과후교실을 운영하는 ‘3로27 사회적협동조합’ ④시니어 일자리를 창출하는 ‘60플러스행복협동조합’이 운영 중이다.

○ 또한, 공간위원회, 청소년위원회, IT위원회, 백개의학교위원회, 갈등조정 위원회 등 약 120명의 입주민이 참여하는 11개의 위원회를 구성해 매월 공동체의 이슈를 점검하는 등 주민이 참여하여 의사결정하는 협동조합의 민주성 원칙을 구현하고 있다.

- 특히, 갈등조정위원회에서는 공동체 방식으로 갈등을 관리하고 있다. 층간 소음, 반려동물, 실내 흡연 등 이웃 간 문제가 생기면 명문화된 규정에 따라 ‘갈등조정센터 접수→갈등조정위원 배정→갈등조정 코칭→갈등위원회 개최→갈등조정 기간’을 거쳐 갈등 해결의 과정을 거치게 된다.

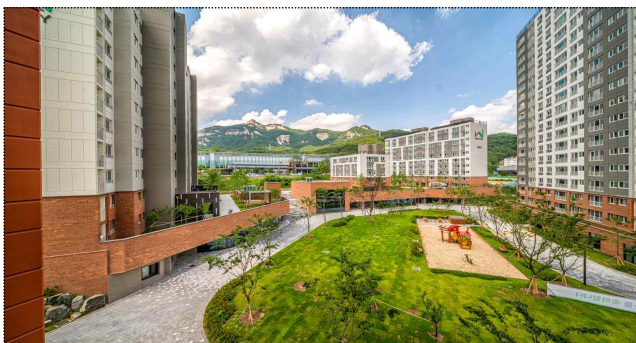
□ 위스테이별내사협은 입주민이 직접 설계한 커뮤니티 공간을 활용하여 30개의 동아리에서 약 430명\*이 활발히 활동하는 주거공동체 문화가 활성화되어 있으며, 보육·돌봄 사업과 방과후교실을 운영해 공동체 내 돌봄 체계를 구축하고 있다.

\* 입주자 1/3 이상이 참여 중으로, 보통 공동주택 입주자의 커뮤니티 참여율은 10~13%

○ 거주가 예상되는 미성년자\*를 사전 조사해 수요를 예측, 이웃이 함께 하는 돌봄 사업으로 지역의 돌봄 공백을 해소하기 위한 유아 놀이방 ‘키움터’와 다함께 돌봄센터 ‘자람터’ 등으로 공동육아를 실현 중이다.

\* 0~3세 유아가 전체의 54%로, 돌봄위원회에서 ‘스스로 깨치는 아이들’이라는 별도의 돌봄 사업을 기획 및 운영

- 위스테이별내사협의 협동조합형 아파트는 아파트가 자산 형성의 도구가 되는 현실에서 벗어나 새로운 관점과 가능성을 보여주고 있다. 입주민 이자 조합원이 ‘주주·공급자·임차인·운영자’로서 필요에 따라 구성원을 모집해 기획부터 활동까지 직접 설계·운영하며, 주인의식을 가지고 참여 하는 등 생산에서 소비까지 모든 것을 주관하는 주체로서 역할을 하기 때문이다.
- 실제로 ‘아파트 입주 1주년 기념 설문조사’에서 다수 입주민은 삶의 질 향상 등 삶의 만족도가 높아지고, 이웃과의 신뢰를 통한 공동체적 소속감, 조합원으로서의 자부심, 안전 체감도 상승 등의 이유를 협동 조합형 아파트 거주에 긍정적인 요인으로 꼽았다.
- 위스테이별내사협은 “집은 사는(buying) 것이 아닌 사는(living) 곳”이라는 모토로, 사고파는 집이 아니라 이웃과 서로 돕고 함께 살아가는 주거로서의 집을 공동체 방식으로 운영함으로써 협동과 신뢰의 사회적 자본을 확산 하는 노력을 지속할 예정이다.



국내 최초 협동조합형 아파트 ‘위스테이별내’



갈등조정위원회 운영을 위한 교육 이수



공동체 프로그램 ‘공동체의 날’ 개최



커뮤니티 비즈니스 활성화 사업 ‘협동상회’

## 참고

## 위스테인별내사회적협동조합 개요

|              |  |        |                         |
|--------------|--|--------|-------------------------|
| 조합명          | 위스테인별내사회적협동조합  | 이사장    | 김경환                     |
| 인가일          | 2017. 08. 25.  | 소재지    | 경기도 남양주시                |
| 조합원 수        | 487명('21년 경영공시)  | 조합원 구성 | 생산자 486명, 직원 1명         |
| 출자금          | 19,050,000,000원('21년 경영공시)   | 매출액    | 487,036,392원('21년 경영공시) |
| 주요 연혁        | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (2017년) 위스테인별내사회적협동조합 설립 인가(국토교통부)</li> <li>○ (2018년) 경기도 따복마을지원사업 참여('20년 사업 완료)</li> <li>○ (2020년) 사회주택 분야 경기콤플(사경조직 공공주택·이용지원사업 수행기관) 선정</li> <li>○ (2021년) 경기도교육청 경기꿈의학교 운영(계속)</li> <li>○ (2021년) 생활SOC공모전 최우수상 수상(국무조정실) 제25회 매경 살기좋은 아파트 선발대회 주거혁신 특별상 수상</li> <li>○ (2022년) 베스트 협동조합 어워드 최우수상 수상(기획재정부), 제4회 대한민국 솔라리그 우수기관 선정(기후위기대응·에너지전환지방정부협의회 등), 탄소중립 경연대회 최우수상 수상(환경부 등)</li> </ul>  |        |                         |
| 협동조합 소개      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 안전하고 즐거운 공동체에 뿌리를 두고, ①더불어 사는 곳으로서의 집 ②조합원의 생활상 필요가 충족되는 집 ③품위 있고 인간다운 생활을 할 권리가 보장되는 집 이 모든 것이 ④조합원의 자율과 자치로 기획·개발·운영되는 것을 추구하며 개인과 집단의 영리 추구를 목적으로 하지 않는 주거공동체를 만드는 것을 목적으로 설립</li> </ul>   |        |                         |
| 주요 사업내용 및 실적 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동체 프로그램 운영 사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동체의 날(월 1회)</li> <li>- 평생교육 마을 플랫폼 '백개의 학교'</li> <li>- 주민 동아리 운영</li> </ul> </li> <li>○ 보육 및 돌봄 사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- '다함께 돌봄센터' 위탁운영(남양주시)</li> <li>- 공동체 내 돌봄 체계구축 등 대상 맞춤형 프로그램 운영</li> </ul> </li> <li>○ 커뮤니티 공간 관리 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 태양광 발전(230kwp)</li> <li>- 주민참여형 공간 디자인 워크숍</li> </ul> </li> <li>○ 공동체 비즈니스 활성화 사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 내 일자리 창출</li> <li>- 조합원 수요 반영한 커뮤니티 비즈니스 인큐베이팅 및 운영</li> </ul> </li> <li>○ 주거공동체 교육, 출판, 컨설팅 사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동체 활동 교육 및 컨설팅</li> <li>- 협동조합주택 관련 연구 및 시행</li> </ul> </li> <li>○ 지역경제 활성화 등 지역사회 연대사업 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동체 확산 및 비즈니스 모델 육성</li> <li>- (주)남양주공동체이익회사 참여 및 지원</li> </ul> </li> </ul> |        |                         |