creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

사회학석사 학위논문

청년의 공간전유와 주거실천

- 서울시 역세권 청년주택을 중심으로 -

2022년 8월

서울대학교 대학원

사회학과

김 솔 이

청년의 공간전유와 주거실천

- 서울시 역세권 청년주택을 중심으로 -

지도교수 김 석 호

이 논문을 사회학석사 학위논문으로 제출함
2022년 8월

서울대학교 대학원
사회학과
김 솔 이

김솔이의 석사 학위논문을 인준함
2022년 8월

위 원 장 김 홍 중 (인)

부위원장 임 동 균 (인)

위 원 김 석 호 (인)

국문초록

본 연구는 서울시 역세권 2030 청년주택 사업을 중심으로, 만 19세에서 만 39세의 청년에게 청년주택이 임대되기까지의 제도적 과정과 그들의 주거실천에 대해 분석한다. 2021년 영끌, 빚투, 패닉바잉, 벼락거지 등의 신조어가 생겨날만큼 부동산 및 주식 시장이 과열된 상황에서, 2030 청년의 주거문제는 더욱 심화되었다. 근로소득과 자산소득 간의 격차가 크게 벌어지면서 청년들은 경제적 수익과 안정을 보장하는 부동산 투자에 눈을 돌렸다. 일간지에 오르내리는 '부동산 불패 신화'라는 수식어에서 유추할 수 있을 만큼 한국 사회에서 '자가소유'는 삶의 안정을 담보하는 중요한 산물이 되었다.

한편 서울시는 2016년 청년들의 주거난을 해소하고자 역세권 2030 청년주택 사업을 추진하였다. 청년들의 안정된 보금자리를 위해 역세권 규제를 완화해 청년들에게 임대주택을 대량 공급하였다. 이러한 맥락에서 청년들을 위한 임대주택은 열악한 주거난에서 벗어나 미래를 위해 전진할 수 있는 장을 마련해준다는 차원에서 고무적인 정책이다. 이에 기반하여 본 연구는 이 사업의 구상과정을 살피고, 이 정책의 실현이 청년의 삶에 어떠한 영향을 미치며 또 청년은 어떠한 실천을 만들어내는지 그 경험에 주목하고자 한다. 즉, 역세권이라는 도심 공간에 어떻게 청년이 배치되었으며, 그 공간에서 청년들은 어떠한 주거실천을 행하는가? 이 질문은 다음과 같은 세부 질문으로 나눠질 수 있다. 첫째, 역세권 청년주택 사업이 추진될 수 있었던 제도적 조건은 무엇인가? 둘째, 역세권 청년주택 정책은 어떠한 모습으로 실현되었으며 청년들은 이 공간을 어떻게 전유하며 주거실천을 행하는가? 셋째, 청년들은 이 공간에서 어떠한 꿈과 미래를 전망하는가? 본격적으로 위의 질문에 답하기 위하여 청년과 관련한 선행연구를 검토하였다.

다음으로 역세권 청년주택 사업의 제도적 조건에 대해서 분석하였다. 이 제도적 조건은 정책설계에 반영된 청년, 정책 집행 수단으로서

의 임대주택, 그리고 정책구상 공간으로 구성되어 있다. 한국 사회에서 청년은 주거약자로 생산되고, 규범적인 시민으로 거듭나기를 요청받는 대상으로 도심의 핵심 중추 공간을 임대받을 수 있는 당위성을 갖는다. 한편 역세권 청년주택의 모태인 2015년 기업형 임대주택 '뉴스테이' 정책은 단기 임대 후 분양으로 전환되는 특성이 있기 때문에, 장기간 임대지원을 필요로 하는 주거지원계층보다 청년기를 보내는 청년들의 시기적 특성에 부합함을 확인하였다. 또한 역세권은 교통의 편의성 증대와 인근 지역 사람들의 개발심리를 높여 주택가격 상승에 많은 영향을 미치는 곳으로 '부의 상징'으로 여겨지는 공간이다.

이러한 조건의 결합으로 탄생한 청년주택 중 한 곳이 바로 '삼각지역 청년주택'이다. 삼각지역은 본래 국방부와 용산미군기지에 가려져 있던 공간 중 한 곳이었다. 따라서 동네의 주기능이 주거지역이기보다는 마포, 여의도, 종로, 강남 등 인근 지역구로 이동하기 위한 접근성 높은 교통망으로써 활용되었다. 그러나 미군기지가 평택으로 이전하면서 삼각지역을 둘러싸고 있던 미군기지 부지가 빠르게 공지(空地)가 되었고, 투자자 사이에서 '서울 금싸라기 땅'으로 입지를 올렸다. 그러나 이 부지가 남영역에서 용산역을 잇는 지상 철도 구간이기 때문에 역세권임에도 불구하고 유휴부지와 같이 공터로 남아있었고, 이후 이 부지가 청년주택 부지로 선정되면서 1,086세대가 거주할 수 있는 주상복합 아파트가 들어서게 되었다. 이렇게 등장한 용산 삼각지역 청년주택은 역세권 청년주택 사업의 이념형 모델이라고 할 수 있다. 방치되고 있었던 삼각지역 역세권 부지와 민간기업의 참여로 건축된 주상복합 아파트형 주택, 그리고 그 도심 속에 살아갈 주체로 호명된 청년까지, 세 조건이 선택적 친화력을 보이며 만들어낸 이념형적 구성물이라고 볼 수 있다.

청년들이 이와 같은 주거공간에서 각자 나름의 전유와 주거실천을 통해 장소로서의 '집'만들기에 주목한다. 이러한 전유방식은 집에 대한 다양한 체험으로 이어진다. 1인실과 셰어형으로 구분된 주거 타

입, 청년기로 한정된 임대기간, 청년주택 내부 규율의 통제 등 각자가 체험한 주거경험의 목소리가 다양하게 드러났다. 좁게는 청년주택, 넓게는 용산구 전체에 대한 정체성을 키워나간다. 이러한 정체성은 거주민으로서 동네에 대한 애착, 소속감 부여한다. 역세권 도심 공간 전유는 효율적인 도심 재생에 영향을 미친다. 삼각지역에 청년주택이 들어서면서 쾌적하고 안전한 정주환경을 조성하였고, 이에 따라 지역의 문화가치의 향상과 경관을 회복할 수 있었다. 나아가 주민역량을 강화하고 공동체를 활성화함으로써 용산에 대한 정주의식과 애착을 형성한다.

그러나 정책 실현 과정에서 서울시의 정책적 의도가 현실 속의 청년과 경합하면서 일종의 마찰을 빚어냄을 발견할 수 있다. 청년들은 정책 수혜자로서 수동적으로 청년주택을 체험하는 것에서 그치지 않는다. 청년들은 이들에게 가해지는 제도적 통치, 즉 규범적 시민으로서 육성되는 존재로 머물지 않고, 행위자성(agency)을 발현하며 구조에 빗나가는 능동적인 방식으로 '집'을 사유하고 전유한다. 이러한 주체성은 정책의 빈틈을 드러내 이 사업이 단발성 주거정책이었음을 고발하고, 그에 따라 청년들의 주거 불안은 여전히 해소되지 못한 채 영속적으로 지속될 수 있음을 제기한다.

정책의 의도와 청년의 주거전망이 어긋나는 지점에는, 청년이라는 범주가 가진 이질성이 있었다. 청년주택 거주자들은 10대에서 40대까지 청년으로 통칭되고 있었으며, 이들은 상이한 소득수준과 다양한 직업군에 포진해 있었다. 이들은 단지 청년이라는 이름으로 제도 대상자에 호명되었을뿐 실제 청년이라는 범주를 걷어내면 각기 다른 계층의 사람들이다. 오로지 집을 위해 청년이라는 이름으로 묶였을 뿐, 이를 제외하면 동질성을 내포한 집단으로 상정하기에는 편차가 매우 크다. 이러한 차이는 이질화된 주거전망을 야기한다. 이는 청년주택에서 장기 거주를 희망하는 이들과 나가고자 하는 이들로 분화된다. 이는 주거공간(1인실/셰어형)과 임대유형(공공/민간)간에 뚜렷한 차이를 드러냈는데, 1인실 혹은 민간임대일수록 장기간 거주를, 셰어형 혹은

공공임대일수록 단기간 거주의사를 밝혔다.

결론적으로 청년주택 정책이 청년들이 주어진 삶에 순응하게 함으로써 삶을 일면 구조화하고 제도화하는 측면이 있지만, 청년들은 이러한 제도를 적극적으로 활용하여 주체적으로 자신의 미래와 꿈을 성취해가는 저항의 방식도 드러났다. 역세권 청년주택을 둘러싼 여러 조건화된 틀 속에서 청년들은 나름의 주체성 발현을 통해 자신의 주거전망과 꿈을 재해석한다.

주요어 : 청년, 전유, 주거실천, 청년주거, 청년주택, 역세권, 삼각지역
학 번 : 2020-26143

<목 차>

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 문제제기 ····· 1

제 2 절 선행연구 검토 ····· 4

1. 청년주거에 관한 연구 ····· 4

2. 청년주택에 관한 연구 ····· 7

제 3 절 이론적 배경 ····· 9

1. 도시사회학적 관점과 청년주택 ····· 10

2. 공간생산이론과 청년주택 ····· 12

3. 청년주택의 리듬분석 ····· 14

제 4 절 연구의 구성 ····· 15

1. 연구현장 ····· 15

2. 연구대상 ····· 19

3. 연구방법 ····· 22

제 2 장 역세권 청년주택 사업의 제도적 조건 ····· 24

제 1 절 정책설계에 반영된 청년의 의미 ····· 24

1. 주거약자로 생산된 청년 ····· 25

2. 청년성에 대한 이데올로기적 환상 ····· 26

제 2 절 정책 집행 수단으로서의 임대주택 ····· 28

1. 초단기 임대주택 ·····30
2. 셰어형 임대주택 ·····32
제 3 절 정책 구상 공간으로서의 역세권 ·····33
1. 역세권의 상징적 의미 ·····34
2. 역세권과 청년의 호응 ·····35
제 4 절 정책 실현 사례: 용산 삼각지역 청년주택 ·····37
1. 용산구 삼각지역 입지와 배경 ·····37
2. 용산 삼각지역 청년주택 현황 ·····40

제 3 장 청년들의 청년주택 전유와 주거실천 ·····44
제 1 절 공간의 장소화: 집 만들기 ·····45
1. 집 임대하기 ·····45
2. 집 가꾸기 ·····48
제 2 절 장소의 전유: 집 체험하기 ·····53
1. 주거타입으로 분화된 집 인식 ·····53
2. 청년기로 한정된 임대기간 ·····56
3. 체화된 규율 ·····59
제 3 절 장소 정체성: 집 성찰하기 ·····62
1. 집에 대한 애착 ·····62
2. 집으로부터의 괴리: 간극의 공간 ·····66
제 4 절 역세권 도심 공간 전유와 주거실천 ·····72
1. 쾌적하고 안전한 정주환경 조성 ·····73

2. 지역의 문화가치 향상과 경관회복 ·····75
3. 주민역량강화와 공동체 활성화 ·····78

제 4 장 청년들의 주거전망과 꿈 ·····80
제 1 절 정책적 빈틈 ·····80
1. 일회성 주거정책 ·····80
2. 영구적 주거불안 ·····82
제 2 절 이질화된 주거전망 ·····84
1. 계급의 청년화 ·····84
2. 청년주택에서의 순응과 저항 ·····86
제 3 절 꿈 만들기 ·····91
1. ‘꿈’ 부여받기: 생애주기 제도화 ·····91
2. ‘내 꿈’꾸기: 자아실현 ·····92

제 5 장 결론: 청년, 도시에 살 권리 ·····95

참고문헌 ·····100

Abstract ·····113

<표 목차>

<표 1> 연구참여자 명단 ····· 20
<표 2> 임대주택 분류 ····· 29
<표 3> 용산 삼각지역 청년주택 사업개요 ····· 43

<그림 목차>

[그림 1] 삼각지역 청년주택 ····· 16
[그림 2] 삼각지역 청년주택 부지 ····· 18
[그림 3] 삼각지역 청년주택 건설현장 ····· 18
[그림 4] 삼각지역 청년주택 부지1 ····· 39
[그림 5] 삼각지역 청년주택 부지2 ····· 39
[그림 6] 삼각지역 청년주택 앞 철길 ····· 40
[그림 7] 2021년 1차 입주자모집공고 전자팸플릿 ····· 43
[그림 8] 입주 초기 현수막 ····· 47
[그림 9] 집 꾸미기 1 ····· 50
[그림 10] 집 꾸미기 2 ····· 51
[그림 11] 호텔처럼 꾸민 집 ····· 52
[그림 12] 호텔처럼 꾸민 집 인테리어 ····· 52

[그림 13] 청년주택 입구에 걸린 규칙 문구 ·····61
[그림 14] 삼각지역 청년주택 인근 아파트 반대 현수막 ·····69
[그림 15] 삼각지역 인근 아파트 매매가 ·····71
[그림 16] 삼각지역 청년주택 앞 골목 ·····74
[그림 17] 삼각지역, 용리단길 음식점 및 카페 지도 ·····77

제 1 장 서론

제 1 절 문제제기

6호선 삼각지역 8번 출구에서 도보로 1분 30초, 170미터를 곧장 직진하면 두 동의 거대한 주상복합 아파트에 닿는다. ‘용산 베르디움 프렌즈’ 라는 이 주상복합 아파트는 1,086세대의 청년이 밀집 거주하는 삼각지역 역세권 청년주택이다. 이 청년주택은 삼각지역 대로변에 가장 최근에 건축된 신축 주거 공간으로 최적의 역세권 입지를 자랑한다. 이곳에 거주하면 동쪽으로는 남산을, 서쪽으로는 여의도 한강 조망권을 갖게 되며, 도보로 20분 거리에 쇼핑몰, 공원, 주민센터 등이 자리하여 편리한 인프라를 누릴 수 있다[1]. 아파트 상가에는 편의점, 카페, 반찬가게, 카셰어링 업체, 헤어샵, 세탁소 등 청년 가구를 위한 편의 시설이 구비되어 있다. 청년 유동인구가 많아지면서 최근에는 청년 소비 트렌드를 반영한 와인바, 레스토랑 등이 입점하였다. 이러한 공간들은 SNS를 통해 입소문을 타면서 외지 청년들도 찾아오는 ‘핫 플레이스’ 가 되었다.

최근 부동산 시장에서 신흥 부촌으로 떠오른 마・용・성(마포구, 용산구, 성동구) 주거벨트에 임대주택이 들어선 것은 이례적이다. 이전의 임대주택은 부지확보가 용이하고 대량 공급이 가능한 택지개발지구 외곽지역에 지어졌던 경향에 비교할 때, 현재 용산 삼각지역 역세권 청년주택의 임대주택 부지는 수요가 높은 도심지역이라는 점에서 그 입지가 수직상승하였다고 볼 수 있다(김태경, 김완신, 2009; 이우형, 서충원, 2020). 또한 대통령 집무실이 삼각지역 국방부처로 이전하면서 이 공간에 정치 핵심 주역들이 자리하게 되었고, 지리적으로도 서울 중심에 있다는 조건과 용산 정비창 개발 계획으로 인한 높은 부동산 가격으로 정점을 찍는 곳이라는 점에서 마포구, 성동구와는 다

1) 용산베르디움프렌즈 http://ys-vertium-friends.co.kr/main/index.php. 마지막 검색일 2022. 08. 04

른 입지 조건을 가지고 있다[2][3].

이렇게 집값이 가파르게 상승하는 지역에 어떻게 임대주택이 건립되었을까. 평당 약 5천만 원을 호가하는 이곳에 임대주택이 들어설 수 있었던 배경에는 서울시 '역세권 2030 청년주택' 사업이 있었기 때문이다[4]. 2016년 박원순 전(前) 서울특별시장은 청년들의 주거난을 해소하고자 역세권 2030 청년주택 사업을 추진하였다. 청년들의 안정된 보금자리를 위해 역세권 규제를 완화해 청년들에게 임대주택을 대량 공급한 것이다. 이를 기반으로 2021년 완공된 용산 삼각지역 청년주택은 현존하는 청년주택 중 가장 많은 호실을 보유하고 있으며, 역세권 청년주택 1호라는 사업적 성과를 가진 사례라고 볼 수 있다[5]. 이 주택에 당첨된 청년들은 2021년 2월 첫 입주를 시작으로 현재(2022년 8월)까지 1년 6개월째 거주 중이며 2년마다 임대차계약을 갱신할 수 있다.

2021년 영끌, 빚투, 패닉바잉, 벼락거지[6] 등의 신조어가 생겨날만큼 부동산 및 주식 시장이 과열된 상황에서, 2030 청년의 주거문제는 더욱 심화되었다. 근로소득과 자산소득 간의 격차가 크게 벌어지면서

---

2) 이민재. (2022.03.21) [이슈크래커] 윤석열 '용산 대통령' 선언하자…부동산방 '시끌벅적'. 이투데이 https://www.etoday.co.kr/news/view/2115981 마지막 검색일 2022. 08. 04

3) 채널A뉴스. (2022.05.09.) [다시보기] 文, 5년 임기 종료…尹, 용산시대 개막 | 2022년 5월 9일 뉴스A https://www.youtube.com/watch?v=isHKc-PObjo 마지막 검색일 2022.08.05

4) 2022년 8월 기준 맞은편 주상복합 아파트인 용산파크자이 매매평당가가 4,815~5,351만원(3.3㎡)을 호가한다. 네이버 부동산. https://new.land.naver.com/complexes/10786?ms=37.536521,126.972942,17&a=APT:ABYG:JGC&e=RETAIL 마지막 검색일 2022. 08. 01

5) 김윤경. (2021. 02. 25). 서울시 최대 규모 역세권 청년주택 1호에 가다! 서울특별시. https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2000630 마지막 검색일 2022. 08. 04

6) '영끌'은 '영혼까지 끌어모아'라는 문장의 축약으로 영혼까지 끌어모으듯 돈을 모아 주택을 구입하는 것을 말한다. '빚투'는 '빚을 내서 투자한다'라는 줄임말로 사람들이 부동산과 주식에 빚을 내어 투자하는 경향을 말한다. '패닉바잉'은 우리말로 '공황구매'로 정의된다. 가격 인사잉나 공급 부족으로 인한 두려움을 느껴 과도하게 물건을 사는 일을 말한다. '벼락거지'란 가만히 있었는데 날벼락을 맞아 거지가 된 것을 이르는 말이다. 벼락부자에 대응되는 말로 졸빈(猝貧)으로 쓰기도 한다. 출처: https://namu.wiki/w/%EB%82%98%EB%AC%B4%EC%9C%84%ED%82%A4:%EB%8C%80%EB%AC%B8 마지막 검색일 2022. 08. 04

청년들은 경제적 수익과 안정을 보장하는 부동산 투자에 눈을 돌렸다. 일간지에 오르내리는 ‘부동산 불패 신화’라는 수식어에서 유추할 수 있을 만큼 한국 사회에서 ‘자가소유’는 삶의 안정을 담보하는 중요한 산물이 되었다[7].

따라서 집을 갖지 못한 청년들은 삶이 불안하다. 렐프(2005)에 의하면 ‘집’이란 실존과 개인의 정체성의 중심으로, 이를 통해 외부세계를 바라볼 수 있는 시각을 제공하는 기반이 되는 곳이다. 그러나 르 코르뷔지에(1926)[8]가 언급했듯 현대사회에서 집이란 그저 주택이 위치한 곳이며, 때마다 한 번씩 바뀔 수 있는 “거주를 위한 기계”가 되었다. ‘방’을 집으로 부르며 때마다 집이 없어 떠돌다 다니는 청춘들이 전전하는 ‘지・옥・고(반지하・옥탑방・고시원)’가 바로 거주를 위한 기계라고 말할 수 있다. 이러한 공간은 우리 사회의 청년주거 빈곤을 낱낱이 드러낸다. 청년에게 집이란 사회에 발을 내딛기 위한 최소한의 안전지대가 되어야 하는데, 이들은 젊음을 담보로 ‘방’에 갇혀 미래를 유보한다.

이러한 맥락에서 청년들을 위한 임대주택은 열악한 주거난에서 벗어나 미래를 위해 전진할 수 있는 장을 마련해준다는 차원에서 고무적이라고 볼 수 있다. 그러나 핵심은 청년들에게 이러한 공간이 진정 삶에 대한 의욕과 힘을 돋우어 주는지를 알아보는 것이다. 따라서 본 연구는 이 사업의 구상과정을 살피고, 이 정책의 실현이 청년의 삶에 어떠한 영향을 미치며 또 청년은 어떠한 실천을 만들어내는지 그 경험에 주목하고자 한다. 즉, 역세권이라는 도심 공간에 어떻게 청년이 배치되었으며, 그 공간에서 청년들이 행하는 주거실천에 대해 살펴보고자 한다. 이는 다음과 같은 세부 질문으로 나눠질 수 있다. 첫째,

---

7) 박용석. (2021.06.14.) ‘부동산 불패’ 신화 맞서야 할 대선. 한겨레. https://m.hani.co.kr/arti/opinion/because/999294.html#cb 마지막 검색일 2022. 08. 04

8) 현대 건축의 아버지로 불리는 ‘르 코르뷔지에(Le Corbusier, 1887~1965)’는 20세기 가장 영향력 있는 건축가이자 건축 이론가이다. 그는 “집은 인간이 살기 위한 기계이다(A house is a machine for living in)”라는 명언을 1926년에 그의 저서 『근대건축연감(Almanach d'architecture moderne)』에 남겼다.

역세권 청년주택 사업이 추진될 수 있었던 제도적 조건은 무엇인가? 둘째, 역세권 청년주택 정책은 어떠한 모습으로 실현되었으며 청년들은 이 공간을 어떻게 전유하며 주거실천을 행하는가? 셋째, 청년들은 이 공간에서 어떠한 꿈과 미래를 전망하는가? 본격적으로 위의 질문에 답하기 위해 청년과 관련한 선행연구를 검토하고자 한다.

제 2 절 선행연구 검토

1. 청년주거에 관한 연구

청년주거 문제 근간의 핵심은 '주거불안'이다. 주거불안이란 "주거의 안정성이 없거나 안정되지 못한 상태"로 "주거의 형태가 달라져 일정한 상태를 유지하지 못하는 것"으로 정의된다(이민주, 2020). 청년기라는 생애주기를 이행하는 과정에서 청년들의 주거 불안은 모름지기 당연하다고 판단하기 쉽다. 임대료가 비싼 서울이라는 대도시에서 청년들이 '집다운 집'에 거주한다는 것은 청년 사이에서 하나의 특권이 되기도 한다. 이행기 특성상 청년이라는 불완전한 시기에 온전한 주거공간을 누릴 수 있음은 부모의 경제적 지원이 있어야만 가능한 것으로 평가되기도 한다(이소영, 이창무, 2019)[9]. 하지만 이러한 주거불안으로부터 자유로운 청년들은 그리 많지 않다. 대학가, 2030 청년들이 밀집한 곳에는 고시원과 불법으로 개조한 원룸이 태반이다. 이처럼 취약한 주거 공간에 놓인 청년들은 일정한 거주기간을 확보하지 못하고 단기간 머무는 '주거 불안 현상'에 놓인다. 이에 박미선(2017)은 Standing(2014)의 '프레카리아트' 개념을 활용하여 '청년 불안 계급' 개념을 제시한 바 있다. 청년들은 이른

9) 이소영, 이창무(2019)의 연구에 의하면 부모 경제력(실질 순자산)이 클수록 청년층 임차가구는 임차를 유지하기보다는 자가로 전환할 확률이 크고, 청년층 전세가구는 월세로 전환하기보다는 전세를 유지할 확률이 크게 나타났다.

바 주거문맹상태(housing il-literacy)에 놓여 있으며, 민간 임차시장에 진입 후 주택 탐색, 계약, 거주 과정과 주거 상향 이동 가능성에 대해 총체적으로 불안한 상태에 놓여 있다는 것이다. 만일 청년기에 주거 빈곤으로 진입하면 장년, 노년기까지에도 주거 빈곤으로까지 지속됨을 밝힌 연구도 있다(이태진 외, 2016; 김비오, 2019). 이처럼 청년들의 주거 불안은 청년기에 일시적으로 발생할 수 있는 현상이기도 하지만, 한편으로는 부모의 경제력이 세습되어 나타나는 영구적인 현상이기도 하다. 따라서 주거 불안은 '집'이라고 호명할 수 있는 안전하고 안정된 공간을 확보함으로써만 해결할 수 있다.

한편 홍혜은(2020)은 청년의 주거 불안 문제의 기저에는 사회가 표상하는 '정상성', '가족주의', '닫힌 공동체'가 있음을 지적하고, 청년주거 문제라는 프레임 밖에 놓인 주거 사각지대에 있는 다양한 청년들을 호명할 수 있어야 한다고 강조한다. 청년주거를 해결하기 위해서는 한국사회의 가족의 보수성, 가족을 통해 사회안전망을 대체하는 제도적 가족주의를 벗어나야 한다(장경섭, 2018). 청년세대의 고시원 생활을 들여다본 정민우, 이나영(2011)에 의하면, 고시원이란 사회에서 요구하는 정상적인 집과 가족에 대한 공간적 의미를 역설적으로 드러낸다고 보았다. 정상생애주기의 과업들을 수행하기 위해 억압되고 좌절되는 청년들의 욕구와 서울에서는 자력으로 자가 마련을 할 수 없다는 공포와 계급적 불안이 심화되고 있는 것이다. 대개 청년들은 진학과 취업의 기회가 집중된 서울이라는 도시에서 주거공간을 모색하면서 주거 빈곤에 진입하게 되는데, 이렇게 경험되는 주거공간들은 미래를 계획하고 삶을 설계하는 희망의 공간이 아니라 불편함과 심리적 고통이 수반된 공간이라는 점에서 집의 기능을 상실해 버린다(박애리, 심미승, 박지현, 2017).

이러한 주거불안을 해소하기 위하여 2010년대 중후반, 공간을 중심으로 대안적 가족을 이루면서 친밀성, 관계욕구, 안전, 주거비 부담 완화 등 주거실천을 행하는 '셰어하우스'[10], '공유주택' 등이 생

10) 셰어하우스 플랫폼 컴앤스테이가 2018년 발표한 '유형별 쉐어하우스 시장 성장 추이'에 의하면 2013년 124개였던 침대 개수는 2017년 3천561개로 증가하였다. 침대 하나

겨났다(박정현, 2021). 공유주택은 1인 가구들이 모여서 주택에 대한 경제적 부담을 나누고, 사람들과의 관계를 회복하기 위한 목적으로 거주하는 곳으로 물리적, 활동적, 심리적으로 커뮤니티를 이루며 살 수 있다는 강점이 있다(윤소연, 2015). 한편 집이라는 공간을 고정된 장소에 한정하는 것에서 나아가 청년들의 이동과 정주사이에서 능동적인 행위를 추구함을 주장한 이지선, 이영민(2019)은 집이라는 주거공간이 정박되고, 고정된 곳이 아니라 대안적 실천을 통해 관계적인 집을 만들어 나간다는 공간의 다양한 속성에 주목했다. 또한 거시적으로 불안계급의 공간이주전략에 다룬 신혜란(2017)은 공간이란 전략 자체이거나 전략의 방식으로, 사회구성원들은 이동과 공간사이의 움직임을 통해서 적응, 생존, 저항할 수 있음을 주장한다. 청년들은 셰어하우스, 공유주택, 다양한 속성을 가진 공간들을 '관계적인 공간'으로 능동적으로 재현해가는 주거실천을 행하는 것이다.

끝으로 청년주거 담론과 청년주거 정책 속에서 묘사되고 있는 '청년'의 정의에 대해 살펴볼 필요가 있다. 법률적, 행정적, 제도적 차원에서 정의되는 청년은 주로 청년의 연령에 준하여 정의되고 있다[11]. 이는 규범적인 정상생애주기 틀에서 고착과 지연을 경험하고 있는 청년들의 특징에 기반한 것이다(석준기, 2021). 한편 김홍중(2016)에 의하면 청년이란 '최종학교 졸업에서 직업으로의 연결이 끊어지면서 졸업 이후 상당 기간을 잉여 혹은 비정규직으로 살아야 하

당 한 명이 거주한다는 것을 고려하면 셰어하우스의 수요와 공급이 모두 증가했다는 것을 알 수 있다. 윤혜경. (2019.07.30) [전문가 4인이 바라본 '셰어하우스' 전망과 투자전략]1인 가구의 급증, 외로움 달랠 수 있는 '나혼자 안 산다' http://m.biz-m.kr/view.php?key=20190727020009258 마지막 검색일 2022. 08. 01

11) 법률·정책·지자체마다 규정하는 청년 범위가 달라 복지 수혜 대상인 청년들의 혼선을 가중한다. 청년기본법에서는 만 19~34세를 청년으로 규정했지만 고용촉진특별법에서의 청년 대상은 15~29세, 행복주택은 39세 이하, 경북 봉화·예천선 49세까지 청년으로 규정된다. 이에 국무총리비서실은 보도자료를 통해 청년을 더욱 두텁게 보호하기 위해 청년 연령을 확대할 필요가 있고, 정책 목적이나 취지에 따라 일부 법령이나 조례에서는 청년기본법보다 청년 연령을 확대하여 운영하고 있으며, 연령기준을 획일적으로 규정할 경우 오히려 행정 편의적이거나 경직적으로 운영될 우려가 있음을 밝혔다. 국무조정실 국무총리비서실. (2022.01.04.) [보도자료] '청년 연령기준에 대해 설명드립니다.' https://2030.go.kr/board/1/boardView?nttId=1509 마지막 검색일 2022. 08. 04

는, 그래서 결혼과 출산을 선택으로 여기거나 포기하면서 전과의 다른 삶의 모습들을 만들어가는 20대에서 30대의 젊은이’로 정의된다.

이때 젊은이들이 졸업과 취업, 결혼과 출산을 할 수 있으려면, 즉 독립하기 위해서는 결국 ‘집’이라는 공간이 필요하다. 이러한 집의 의미를 강조한 김상민(2016)에 의하면 청년 시기에 지속적인 거주공간이 마련되지 못한다면 청년세대는 규범적 정상시민이 되지 못하고 일종의 난민으로 전락하게 된다고 말한다. 그러나 갓 독립한 청년들이 서울과 같은 거대도시에서 집다운 집, 즉 규범적인 집을 구하는 것은 불가능에 가깝다. 그래서 현재를 유보하며 미래의 드림하우스를 만나기 위해 젊은 시절을 지・옥・고(반지하, 옥탑방, 고시원)에서 보내는 일은 청년에게 익숙한 주거 관행이 되었다(정민우, 이나영, 2011). 청년들의 주거불안은 시간이 흘러도, 정권이 바뀌어도 해소되지 않는 굴레 속에 갇힌 난제가 된 것이다.

2. 청년주택에 관한 연구

다음은 청년주택 연구에서도 이 연구의 중심 소재인 역세권 청년주택에 대해서 알아볼 것이다. 역세권 2030 청년주택은 2019년에 이르러서 본격적인 골격을 갖추었다. 따라서 역세권 청년주택에 관한 경험적 연구는 많지 않은 실정이며, 행정학・정책연구, 도시계획연구를 통해 주로 분석되었다. 사업이 초기 단계에 있음을 고려할 때 역세권 청년주택 사업은 제도개선 혹은 정책 도입 과정에 대한 논의가 우선되었던 것으로 보인다. 한선희, 김성훈, 정용찬(2021)의 연구에 의하면 정책 형성 과정에서 정책 도입기에는 서울시장을 중심으로 역세권 청년주택 사업이 신속하게 추진되었으나 이 과정에 당사자인 청년이 배제되었다는 비판이 제기되었다. 서울시는 정책수립과정에서 청년 당사자 조직에 역세권 청년주택에 대한 자문과 의견을 요청하기도 하였지만, 정책의 주된 결정과 변동이 일어나는 현장이나 공식적인 거버넌스 조직에는 정책의 직접 수요자인 청년이 참여하지 못한 한계가

있었다. 결과적으로 청년주택 조례 제정이라는 구체적인 성과를 이룩하였지만 향후 청년주택의 지속성과 공공성 측면을 고려한다면 '협력'의 제도화를 통해 지속가능성을 보장해야 한다는 주장을 제기한다(한선희 외, 2021).

또한 역세권 청년주택이 공급활성화를 위하여 제도개선이 필요함을 역설한 이우형, 서충원(2020)은 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 중심으로 지속가능한 거주환경 조성을 위해 주민공동체 활성화와 차 없는 생활문화 등 운영지원방안을 제안하였다. 한편 도시재생의 관점에서 역세권 청년주택 사업이 도시재생에 미치는 효과를 분석한 연구에 의하면, 역세권 청년주택사업을 통해 도시재생의 핵심 문제인 커뮤니티 시설, 주차난 등을 해소할 수 있다고 보았다. 청년주택 사업을 통해 유입된 청년들을 도시재생사업에 연계함으로써 지역사회의 발전과 경제 활성화를 증진할 수 있다(오시시 외, 2021).

도시설계학적 관점에서 서울시 역세권 청년주택의 입지 유형별 특성을 분석한 권소형(2022)에 의하면 역세권 유형에 따라 도보권 내 조성 시설에 대한 접근성에 차이가 존재하며, 대학교 도보권 역세권은 공원과 상업시설이, 일반 주거지 역세권은 상업과 문화체육시설에 대한 접근성이 떨어지는 것으로 나타나 청년 세대의 주거 수요를 만족시키지 못함을 발견하였다. 따라서 역세권 청년주택은 청년 내부의 다양한 계층을 고려하지 못한 입지적 특성이 나타나고 있으며, 이를 해결하기 위해서는 입지 선정 시, 지역별 공급 편차를 줄이고 청년들이 실질적 입지 혜택을 누릴 수 있도록 주변 시설에 대한 접근성을 사업에 반영해야 한다고 주장한다.

이와 다른 관점에서 역세권 청년주택사업을 둘러싸고 선주민과의 갈등 원인 분석과 제언을 제시한 연구에 의하면, 청년주택 사업 추진 과정에서 공공성에 대한 대립, 수혜대상(청년)에 대한 의문, 추진 과정에서 선주민과의 소통 부재가 주된 의견 대립이었음을 밝혔다. 이에 대한 대안으로 주민이 참여하는 도시재생산업 병행을 추진하여 정책에 대한 반감을 줄이고, 청년을 포함한 공론화 위원회를 조직하여

정책 방향성을 설정하고 담론을 형성할 수 있는 장을 조성해야 함을 강조한다(오수연 , 최은진, 2018). 이러한 연구들은 청년주택 사업 초기에 공공성을 반영한 정책 형성을 촉구하고, 실질적인 입지 고려와 청년주택 사업에 대한 기존 선주민과의 갈등 및 부정적인 인식 개선에 기여했다고 볼 수 있다.

그러나 기존 연구들의 관심은 사업추진 과정에 필요한 제도개선, 정책 형성, 도시재생 등에 집중되었기 때문에 청년주택이 건립된 이후 이 공간의 의미와 이 곳에 거주하는 청년들의 경험에 대해 주목한 연구는 공백으로 남아있다. 청년주택을 '정책'이나 '사업'이 아니라 청년들의 '삶의 터전'이라고 보았을 때, 청년들은 청년주택에서 어떻게 살아가고 있는가? 이 시점에서 청년주택을 사회학적인 관점으로 톺아보는 것은 시의성이 높다고 볼 수 있으며, 향후 청년주거 문제를 해결하고 미비한 정책을 보완하는데 활용될 수 있다는 점에서 의의가 있다고 볼 수 있다.

제 3 절 이론적 배경

본 연구는 역세권 청년주택이라는 공간을 도시사회학적 관점에서 분석하고자 한다. 공간사회학적 분석틀을 제시한 르페브르(Lefebvre)는 '공간은 사회적인 것'이라고 주장한다. 즉, 공간은 '사회화 되는', 즉, 주어진 객체가 아닌 '사회화 하는', 능동의 주체로 바라봐야 한다는 것이다(르페브르, 신승원, 2016: 55 재인용). 이러한 논의를 기본적 이론 분석틀로 삼아 다음의 세 차원의 도시사회학적 이론을 살펴보고자 한다.

1. 도시사회학적 관점과 청년주택

도시사회학적 관점은 크게 생태학적 관점, 사회구조적 관점, 정치경제적 관점으로 구분할 수 있다. 첫째, 도시사회학의 생태학적 관점은

도시를 생물 유기체로 빗대어 보는 견해다. 생태학적 관점은 1920년대 시카고학파에서 발전시킨 최초의 종합적 도시사회 이론으로, 도시는 하나의 유기체로서 상호의존이나 공생을 통해 다른 유기체와 얽힌다. Park(1936)는 도시가 경쟁, 지배, 계승을 통해 일관된 '사회질서'를 만든다고 보았다. 이 과정에 따라 각 집단은 도시공간에서 전략적으로 장소를 점유하고자 투쟁이 벌어지며, 그 결과 도시 공동체가 만들어진다고 설명한다. 가령 슬럼가나 주택가, 상업지구와 같은 분화는 각 집단의 토지 이용이 지배적일 때 도시의 전반적 생태학적 패턴과 구역의 기능적 분화가 결정됨을 보여준다.

한편 Hoyt(1939)는 도시가 성장함에 따라 중심에서 외곽으로 계층별 군집을 이뤄 부채꼴 형태로 뻗어나가는 선형 이론을 제시한다. 그는 거주지역의 특징으로 상류층의 고급 주거지역은 시간이 지날수록 도시 외곽에 위치하는 경향이 크며, 중산층은 이 고급지역 바로 옆에서, 하위층은 이 두 계층의 거주지로 선택되지 않는 부분에 자리하게 된다.

나아가 Duncan(1961)은 인구집단(population), 조직(organization), 환경(environment), 기술(technology), 생태학적 복합체(POET)를 제시하며, 인구집단은 고립되어 독자적으로 존재하는 것이 아니라 항상 환경과 관련을 맺으며 존재하므로 이에 따라 인구집단의 형태와 과정이 보다 더 복잡해질 수 있다고 주장한다. 즉 인간은 거주지뿐만 아니라 제도적 구조를 바꿀 수 있는 힘을 갖는 존재인 것이다. 이러한 초기 생태학적 관점은 기능주의적 관점에서 사회의 평형유지와 진화론적 발달을 지향한다. 따라서 행위자의 주체성이 간과되고, 체계의 근본적인 재구조화와 개입의 가능성을 배제할 수 있다는 점에서 한계점이 드러난다.

둘째, 도시사회학의 사회구조적 관점은 도시를 둘러싼 사회경제적 변인들을 중심으로 도시공간의 개발과 이용을 설명하고자 한다(장세훈, 2016). Peterson(1981)은 '도시한계론'을 주장하였는데, 공공정책과 지역정치 연구에서 도시의 한계를 다룬다. 그가 주장하듯 도시에

서 중요한 것은 도시 경제의 효율성을 유지하고 개선하는 것이며, 도시 정부가 추구하는 최고의 가치는 경제적 이익이 정책을 결정함을 강조한다(유재원, 2011). 또한 Gurr와 King(1987)은 국가 수준의 정치경제적 이해관계가 도시에 영향을 미침을 주장하였다(장세훈, 2016).

마지막으로 정치경제학적 관점은 도시 공간의 다양한 이해집단 간의 역학관계로 도시 변화를 파악하고자 한다(장세훈, 2016). 즉, 도시 내부의 정치적 역학관계를 중시한다. Logan과 Molotch(1987)은 '성장동맹(Growth Machine)' 개념을 제시하며, 생태학적 관점이나 맑시즘과는 달리 시장이 사회현상으로서 도시의 성장과 인구에 영향을 미친다는 것을 보여준다. 도시는 자본주의 엘리트들이 추구하는 교환가치와 거주자들이 추구하는 사용가치의 갈등이 일어나는 공간으로 묘사되며, 이 갈등은 지역정부와 기업 등의 연합을 통해 해결되면서 도시의 형태에 영향을 미칠 뿐만 아니라 도시 인구의 삶의 기회(life chances)까지 변화시킬 수 있다. Stone(1989)은 '도시레짐이론(Urban Regime Theory)'을 주창하며 정부의 공식적 역할 그 이면에 존재하는 민간의 비공식부분을 강조한다. 특정 시기, 특정 상황, 사안에 따라 정부-민간 결탁이 달리 이뤄지고, 이에 따라 주체와 제도적 권력구조가 끊임없이 유동적으로 변할 수 있는 도시의 역동적인 성격을 주장했다.

이에 본 연구는 역세권 청년주택 사업이 가지는 도시사회학적 의미를 위에서 설명한 세 가지 관점에 기반하여 설명해보고자 한다. 이러한 세 가지 관점은 역세권 청년주택 사업을 이해하는 데 유용성을 가진다. 첫째, 생태학적인 차원에서 역세권 청년주택의 인구와 자원이 도시의 역세권이라는 공간에 어떻게 배치되고, 이들의 유입과 분산에 따라 어떠한 문제가 발생하고 도시공간 구성이 어떻게 탈바꿈되는지 발견할 수 있을 것이다(장세훈, 2016).

둘째, 사회구조적 차원에서 서울시의 도시 개발·재생 과정에 국가적 수준의 정치경제적 이해관계가 어떻게 영향을 미치고 반영되었는지 알아볼 것이다.

셋째, 정치경제적 차원에서 역세권 청년주택은 제도권력과 민간의 비공식부문 등 다양한 주체의 개입과 결합으로 생성된 결과물이라고 볼 수 있기 때문에 그 과정에 내포된 다양한 이해집단의 역학관계를 살펴볼 수 있을 것으로 기대된다.

2. 공간생산이론과 청년주택

앞서 제시된 도시사회학 이론이 도시공간에 대한 사회과학적 분석을 시도한 것이라면, 보다 추상적으로 공간을 바라본 르페브르의 견해도 참고할 필요가 있다. 르페브르는 마르크스주의적 전통을 고수하며 공간이 형성되어 가는 과정을 공간변증법으로 설명한다(Lefebvre, 1991: 38; 뢰브, 2020: 189). 그가 제시하는 공간생산의 삼중성(‘공간적 실천’, ‘공간적 재현’, ‘재현적 공간’)은 구조주의적이고 일상화된 측면의 모순된 개념들을 한 곳으로 집중시킨다(윤지환, 2010). 이로부터 모순과 차이가 교차하는 다층적인 공간이해에 도달한다(신승원, 2016: 65).

공간생산을 구성하는 삼항관계 중 첫 번째 항은 공간적 실천(spatial practices)이다. 공간적 실천은 반복적, 일상적 공간 활동을 통해 공간지각을 형성하고 공간을 지배하고 전유하고 생산한다(류지석, 2013 144). 이를테면, 일상적 삶의 반복과 구조화된 사회체계에서 일반적으로 규정짓는 규범화되고 경합하는 공간을 의미한다. 가령, 1인 가구의 증가로 방 개수가 많은 비교적 큰 평형의 아파트 보다는 소형 오피스텔, 원룸을 짓는 것은 도시 공간의 주요한 공간적 실천이다(신승원, 2016: 68). 한편, 개인이 속한 학교, 직장, 동호회 모임 등에서 행하는 거의 모든 행위는 공간에 의해 발현되는 구조화된 공간적 실천이다(장승현, 이근모, 2014).

두 번째 항은 공간적 재현(representations of space)이다. 공간적 재현은 인지되고 구상된 공간이다(Lefebvre, 1991; 뢰브, 2020: 189). 그

리고 이러한 공간적 재현은 이데올로기와 인식을 사회적, 공간적 실천 속으로 주입했다고 볼 수 있다(Lefebvre, 1991; 뢰브, 2020: 189). 즉, 공간적 재현은 학자, 도시계획가, 기술 관료들이 체험된 것과 지각된 것을 인지된 공간에 동일시 한다. 이 공간은 수에 대한 사변을 통해 과학성을 추구하는 공간을 의미하며, 주어진 생산양식에 지배적인 공간이다(류지석, 2013: 145). 따라서 사람들은 공간을 인식하기 위한 일정한 기호, 상징체계를 고안한다. 그리고 이 상징과 기호체계 하에 실천을 만드는 총체적인 흐름을 형성시킨다(윤지환, 2010).

마지막으로 세 번째 항인 재현의 공간(spaces of representation)은 일정한 상징체계와 담론을 통해 형성되는 '공간의 재현'과는 달리 사람들의 적극적인 사고와 체험이 '재현의 공간'을 이루는 핵심 틀이 된다. 이는 사람들이 공간에 대해 사회적으로 생각하는 고정된 인식 틀을 넘어 주체적으로 행하는 상상과 실천의 가능성을 제시한다(윤지환, 2010). 이를 통해 지배적 질서와 담론을 무력하게 만들고 다른 공간들을 상상할 수 있게 만든다. 이 공간은 주어진 사회적 관계에 의문을 제기하고 저항하는 공간들이라고 볼 수 있다(뢰브, 2020: 190). 이러한 세 항은 각기 다른 방식으로 공간의 생산에 개입하며, 중층적이고 상호침투적인 과정을 거쳐서 사회적 공간을 형성한다(류지석, 2013: 145).

역세권 청년주택이라는 공간은 르페브르의 삼항을 적실하게 표상해주는 결정체라고 볼 수 있다. 역세권 청년주택은 서울이라는 도시의 '공간적 실천'이라고 볼 수 있으며, 이는 도시행정가, 도시계획가 등에 의해 기획된 공간으로 '공간의 재현'이라고 볼 수 있다, 한편 이 공간에 거주하는 청년들은 나름의 행위자성을 통해 이러한 지배적 질서에 저항 혹은 능동성을 발현할 수 있는 주체로 '재현의 공간'을 만들어 갈 수 있다는 점에서 삼항의 특성을 모두 결합한 공간임을 알 수 있다.

3. 청년주택의 리듬분석

르페브르는 현대사회를 분석하는 데 일상성의 중요성을 강조한 바 있다. 특히 사회의 성격을 파악할 수 있는 도구로, 공간이 만들어내는 '리듬'에 주목했다(르페브르, 1968: 84-85). 여기에서 리듬이란 기본적으로 사회학에서 말하는 양태(form)를 말하며, 다양한 관계를 맺는 골격을 보여주는 관계적 스타일이라고 말할 수 있다(르페브르, 2013: 14). 그는 대도시와 같은 도시공간을 자본에 의해 형성된 의례화된 공간으로 해석하였다(한현우, 2019). 리듬은 도시공간 내에서 개인의 행동을 종속하고 제약하기도 하지만, 개인 역시 공간에 리듬을 만들어낼 수 있는 존재라고 보았다. 즉, 사회적 공간의 리듬은 개인과의 상호과정 속에서 영향을 주고받는다. 따라서 리듬을 분석하는 것은 사회구조가 개인 행위자에게 미치는 거시적인 영향력을 파악할 수 있을 뿐만 아니라, 그 리듬 속에서 적극적인 행위자로서 이를 주체적으로 수용, 해석하는 미시적인 행위를 분석할 수 있는 유용한 이론적 틀이 된다(한현우, 2019).

르페브르가 제시한 리듬은 다양한 양태를 보여준다. 그중에서도 청년주택의 일상에 대입할 수 있는 리듬의 양태들을 세 가지 뽑자면, 조화리듬성, 부정리듬성, 차이리듬성이다. 르페브르(2013)에 의하면 조화리듬성이란 '복수의 것이 대화하고 상호작용하면서 전체 리듬의 안정성을 유지하는 것'이며, 순환적 리듬[12]과 선형적 리듬[13]이 일상에서 결합되어 건강한 상태에 있는 리듬을 말한다. 반면 리듬 간 조화가 깨지고 병리적인 현상에 놓이는 것을 부정리듬성이라 말하며, 어긋나고 파열하는 것으로 극복해야 할 대상으로 간주한다. 이에 차이리듬성은 부정리듬성의 상태에서 벗어나기 위한 노력으로, 기존의

12) 순환적(cyclique) 리듬은 우주적인 것, 자연적인 것 등 밤, 낮, 계절, 바다의 파도와 조수, 달 모양이 변화 등을 말한다(르페브르, 2013: 64).

13) 선형적(linéaire) 리듬은 사회적 실천, 즉 인간의 활동에서 비롯되는 것으로 주어진 틀에 따라 행위와 동작이 단조롭게 반복되는 것을 말한다(르페브르, 2013: 64). 순환적인 것과 선형적인 것은 상호적으로 작용하며 리듬을 구성한다. 즉 선형적 반복에 의해 모든 것은 순환적 반복이 되는 것이다(르페브르, 2013: 65).

억압적인 모순을 뚫고 이를 새롭게 개선할 수 있는 적극적인 행위로서의 차이를 만들어냄을 말한다(한현우, 2019). 이러한 리듬분석의 목적은 각각의 리듬을 분리함으로써 도시의 무엇이 자연으로부터 왔으며, 무엇이 후천적이고 관례적인지, 정밀하게 만들어졌는지를 이해하는 데 있다. 이 분석을 통해 우리는 실천의 영역까지 사유할 수 있게 된다(르페브르, 2013: 86).

한편 청년주택은 청년의 일상성이 드러나는 주거 공간으로 역세권, 청년, 임대주택이라는 거시적인 제도적 조건들에 의해 청년들의 행위가 공간 내 종속되기도 하지만, 청년들이 이 공간에서 실제 거주하면서 발현되는 역동과 실천이 드러남에 따라 청년 개개인의 미시적인 행위성을 파악할 수 있다는 점에서 리듬분석을 통한 해석이 가능하다고 볼 수 있다.

제 4 절 연구의 구성

1. 연구현장

연구 현장인 삼각지역 청년주택은 ‘서울특별시 용산구 한강로2가 백범로99길 40’에 위치한다. 청년주택이 건립되기 전 이 공간은 용산역과 서울역을 잇는 철도변에 위치하여 사람이 살지 않는 폐가들로 방치되어 있었다. 도시 슬럼화를 연상케 했던 공간은 2017년 청년주택을 짓기 위한 부지로 선정되었고, 이후 ㈜호반건설에 의해 약 2년간 건설되었다. 전체면적 99,837.92㎡에 건축면적은 4,047.54㎡로 지하 7층부터 지상 37층까지 2개 동으로 건축되었고, 건폐율 57.52%, 용적률 961.97%를 차지하며 총 1,086세대를 갖추었다. 청년주택 1호 사업이자, 가장 많은 세대수를 보유한 삼각지역 청년주택은 공공임대가 323가구, 민간임대가 763가구로 구성되었다[14].

[그림 1] 삼각지역 청년주택

출처: 조선비즈(2021.05.07) "셰어하우스, 꼭 모르는 사람과 살아야 하나요?"... 용산 청년주택 미달 쇼크

한 층에 호실이 빽빽하게 들어선 건물을 외부에서 바라보면, 일종의 압도감을 느낄 수 있다. 언뜻 봐도 과밀하게 조성된 청년주택은 용적률이 900%에 달해 언론에서 '기찻길 역 닭장'으로 청년주택을 오도하기도 하였다. 그곳에 입주할 청년들을 불우하거나 우범자로 낙인찍으며 선주민과의 위화감을 조장하였다. 실제로 삼각지역 청년주택 인근 주변으로 '용산파크자이', '용산월드마크', '용산e편한세상' 등 브랜드 건설사의 주상복합 아파트들이 존재한다. 삼각지역 청년주택에서 가장 넓은 유형인 신혼부부형 주택(49㎡)에 비교했을 때, 맞은편 '용산파크자이'의 최소 면적인 56㎡(17평)의 주택은 2022년 8월 기준 실거래가 2억 9,800만 원에 매매되었다[15]. 월세는 보

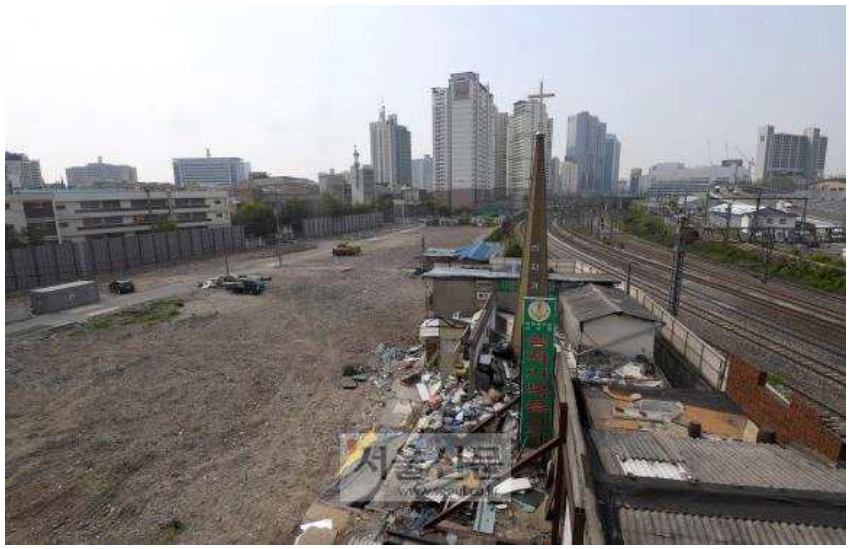
14) 용산 베르디움 프렌즈 홈페이지 http://ys-vertium-friends.co.kr/main/index.php 마지막 검색일 2022. 08. 04

증금 1,000만 원에 83~88만 원에 책정되고 있었다. 최근에 매매된 넓은 면적 156㎡(47평)는 2022년 6월 기준 22억 6천만 원에 매매되었다[16]. 삼각지 고가를 사이에 두고 최고 20억대 아파트와 보증금 2억대 청년주택이 마주 보고 있는 셈이다. 공사 당시 용산파크자이 거주민들은 분진과 소음, 일조권 및 조망권 침해에 반발하였고, 이에 중앙환경분쟁조정위원회에 피해보상을 신청하여, 이중 직접 피해를 본 5명에게는 보상금 21,868,280원이 주어졌다[17].

15) 네이버 부동산 https://new.land.naver.com/complexes/21908?ms=37.536557,126.97293,17&a=OPST:OBYG&e=RETAIL 마지막 검색일 2022.08.03

16) 네이버 부동산 https://new.land.naver.com/complexes/10786?ms=37.536521,126.972942,17&a=APT:ABYG:JGC&e=RETAIL 마지막 검색일 2022.08.03

17) 네이버 카페 용산파크자이 https://cafe.naver.com/yspxi



[그림 2] 삼각지역 청년주택 부지

출처: 서울Pn (2017.04.25)

[서울형 도시재생 공공 디벨로퍼가 이끈다] 슬럼화 역세권에 시세 60% 임대주택…청년 脫도심 막는다

[그림 3] 삼각지역 청년주택 건설현장

출처: 머니투데이(2020.01.08) 역세권 청년주택도 민간사업자에게 매입 공급

2. 연구대상

본 연구의 분석대상은 삼각지역 청년주택에 거주하는 만 19세 이상 39세 이하의 청년과 신혼부부로 한정하였다. 이에 공공임대 혹은 민간임대라는 주택임차유형별 인원은 고루 반영하고자 노력하였다.

연구참여자에 대한 기본 정보는 아래 표와 같다. <사례 1>과 <사례 3>은 연구자가 직접 섭외한 이들이며, <사례 2>는 지인의 소개로 섭외하였다. <사례 4>부터 <사례 7>까지는 모바일 어플리케이션 당근마켓을 통해 섭외된 참여자들이며, <사례 8>과 <사례 9>는 연구자의 동네 독서 모임에서 만난 지인들을 인터뷰하였다. 이후 <사례 10>부터 <사례 30>까지는 <사례 1>이 청년주택 청년방 단체 카카오톡에 공고를 올려 섭외한 이들이다. 연구참여자들의 연령은 만 22살부터 만 37세까지 고루 분포되어 있으며, 성별은 남 9명, 여성 21명으로 구성되었다. 주택임차유형은 공공임대가 12명, 민간임대가 18명이었다. 직업의 경우 무직, 대학생에서부터 공무원, 교사, 변호사 등 다양한 직업군의 목소리를 들을 수 있었다.

번호	성별	연령[18]	출신 지역	직업	월 평균 소득[19]	임대 유형	청년주택 주거유형	주거비[20] (보증금/월세)
1	여	37	부산	연구행정	200~300	민간	1인	1억6천/24
2	남	25	경기	대학생	100 미만	민간	3인셰어	6천5백/10
3	남	28	서울	회사원	100~200	공공	2인셰어	3천2백/4.2
4	여	30	서울	대학원생	200~300	민간	신혼부부	2억/30
5	여	32	경기	회사원	300~400	민간	신혼부부	2억/30
6	여	27	충남	회사원	200~300	민간	1인	1억6천/24
7	남	34	서울	회사원	400 이상	민간	신혼부부	2억/30
8	남	25	서울	체스강사	100~200	공공	2인셰어	2천/8.5
9	남	29	전북	무직	100 미만	공공	2인셰어	3천4백/4.2
10	여	27	대전	사무직	200~300	공공	2인셰어	3천2백/4.2
11	남	27	서울	경찰 공무원	200~300	공공	1인	2천3백/7.3
12	여	22	충남	대학생	100 미만	민간	1인	8천/12
13	여	25	서울	회사원	200~300	공공	2인셰어	3천2백/4.2
14	여	29	경기	회사원	300~400	민간	1인	1억1천/41
15	여	26	경남	대학원생	100~200	민간	1인	8천3백/12
16	남	31	충남	변호사	400 이상	민간	1인	1억9천/24
17	여	30	광주	공무원	200~300	민간	1인	1억6천/24

18) 만 나이
19) 단위: 만 원
20) 단위: 만 원

18	여	27	경기	회사원	300~400	민간	1인	1억6천/24
19	여	27	서울	치위생사	200~300	공공	2인셰어	3천8백/4.2
20	여	29	대구	초등 교사	200~300	민간	1인	1억6천/24
21	여	26	서울	국어 강사	300~400	민간	1인	1억6천/24
22	여	25	서울	학생	100 미만	공공	1인	4천2백/7.4
23	남	32	경북	심리 상담사	100~200	공공	1인	6천5백/9
24	여	28	광주	기획 매니저	100~200	민간	1인	8천/12
25	여	37	서울	회사원	200~300	공공	1인	6천/8
26	여	27	부산	회사원	400 이상	민간	1인	1억6천/24
27	남	27	서울	회사원	200~300	공공	2인셰어	3천4백/4
28	여	24	서울	회사원	200~300	공공	1인	3천/4
29	여	26	대구	중등 교사	200~300	민간	2인셰어	8천2백/12
30	여	26	진주	유치원 교사	200~300	민간	2인셰어	8천5백/12

<표 3> 연구참여자 명단

3. 연구방법

본 연구는 청년들이 청년주택을 어떻게 전유하고 실천하고 있는지 알아보기 위해 심층 면접을 진행하였다. 심층 면접은 IRB 승인이 완료된 후, 2021년 5월부터 6월까지 진행했다(승인번호 IRB No. 2205/003-006).

연구참여자를 모집한 방법은 크게 두 가지이다. 첫째, 연구자가 지인으로부터 소개받은 연구참여자를 중심으로 일부를 모집한 후, 이들로부터 다른 참여자들을 소개받는 '눈덩이 모집방식'을 취했다. 소개를 부탁할 때는 '삼각지역 청년주택에 거주하는 청년이라면 누구나'로 섭외를 요청하였다. 둘째, 연구자가 직접 포털사이트와 유튜브, 인스타그램에 '용산 베르디움 프렌즈', '삼각지역 청년주택'을 검색어로 검색하여 발견된 카페 글, 블로그 글, 브이로그[21] 등의 작성자에게 직접 연락을 취하여 섭외하였다. 또한 동네를 기반으로 지역주민들 간 중고거래가 이뤄지는 플랫폼인 당근마켓의 '동네생활'이라는 게시판을 활용해 삼각지역 청년주택의 청년들을 대상으로 연구참여자를 모집하였다.

인터뷰는 2022년 5월에서 6월까지 총 두 달간 진행하였다. 코로나-19 감염의 우려로 zoom을 통해 비대면 인터뷰를 실시한 경우 3회[22]를 제외하고는 모두 청년주택 인근 카페에서 대면으로 인터뷰를 진행했다. 인터뷰는 1회씩 진행하였고, 1회당 1시간에서 1시간 30분 정도 소요되었다. 공통적으로는 청년주택 입주 계기와 과정, 거주 경험, 주거 인식에 대해 질문하였다. 인터뷰는 연구참여자 모두 동의하에 녹음되었고, 이후 전사하여 녹취록을 완성하였다.

인터뷰 내용은 근거이론 방법론의 분석 방법을 차용하였다. 근거이

---

21) 브이로그(vlog)란 비디오 로그(video log) 또는 비디오 블로그(video blog)는 비디오의 형식으로 인터넷에 올려지는 블로그이다. 출처: https://ko.wikipedia.org/wiki/%EB%B8%8C%EC%9D%B4%EB%A1%9C%EA%B7%B8 마지막 검색일 2022.08.05

22) <사례 21>, <사례 22>, <사례 23>

론이란 현장, 특히 사람들의 행동이나 상호작용, 사회적 과정 등으로부터 수집된 자료에 근거하는 연구를 말한다. 즉, 기술 수준을 넘어 과정이나 행동, 상호작용에 대한 이론을 생성하거나 발견하는 것을 목적으로 한다(Strauss & Corbin, 1997). 근거이론의 방법론은 개념정리와 이론화 작업을 통해 이뤄지는데, 개념정리는 개념을 속성(properties)과 차원(dimension)에 의해 조직하고 차원을 매기는 분석작업을 말한다. 이론화 작업은 자료로부터 이론을 생산하는 귀납적 방식을 취한다. 그러나 분석적 과정을 살펴보면, 이론화 작업의 핵심은 자료의 개념과 속성, 차원을 이끌어내는 귀납(induction)과, 개념틀 사이의 관계에 대하여 가설을 수립하는 연역(deduction) 사고활동의 상호작용인 '개념적 삼단논법(abduction)'으로 이뤄진다. 이에 기초한 이론화 작업은 특정 연구주제를 설명, 예측할 수 있게 하며, 높은 개념의 추상화를 지향한다는 점이 특징이다.

그러나 본 연구는 가설을 시험하여 실체적 이론을 생성하기보다는, 인터뷰 질문에 근거한 자료를 기반으로 현상을 해석하고 의미를 도출하고자 하므로, 근거이론의 해석방법만을 활용했다. 인터뷰를 통해 수집한 자료로 분석해야 하므로 근거이론의 방법을 활용하는 것이 적절하다고 판단되었고, 이를 통해 행위자들의 발화와 실천 행동을 해석하는 것이 이론을 제시하는 것보다 연구에 적합하다고 판단하였다. 이에 관한 분석은 질적 데이터 소프트웨어인 MAXQDA 프로그램을 활용하였다.

제 2 장 역세권 청년주택 사업의 제도적 조건

제 1 절 정책설계에 반영된 청년의 의미

이 연구의 중요한 관심사 중 하나는 서울 도심에 역세권 청년주택이라는 공간적 배치(emplacement)를 통해 개개인 행위자 주체 즉, 청년이 어떻게 생산되고, 이들이 어떠한 공간 실천을 행하는지 확인하는 것이다.

데카르트에 의하면 주체란 사유의 힘인 '나'를 세계로 인식하고 조정하는 중심이다(정낙림, 2006). 인간 주체 철학의 출발점을 바로 인간 주체로 상정하고, 신으로부터 독립함으로써 주체와 대상이라는 관계로 인간과 자연을 분리한다. 여기에서 주체는 '형성'이라는 말과 조응한다. 데카르트에게 주체는 형성되는 실체인 것이다.

반면 마르크스에 의하면 인간을 노예로 생산하는, 인간을 억압, 착취의 대상으로 생산해내는 배치에 대해서 문제를 제기한다. 여기에서 배치는 들뢰즈가 제시한 개념으로, 계열들로 정의되는 사물들의 상태를 말한다. 배치는 그 어떠한 요소들도 그 자체로서 의미속성을 가진 것은 아니다. 같은 맥락에서 마르크스는 개인 주체는 그들 생산의 물질적 조건에 달려있음을 강조함으로써 본질적으로 인간은 사회적 관계를 통해서만 주체로서 의미가 생산된다고 보았다. 결과적으로 주체란 '특정한 조건 속에서 구성되고 만들어지는 것'으로 해석된다. 가령 생산방식, 노동, 삶의 방식과 같이 이를 제도화하고 구조화하는 장치들을 통해서 개인은 노예가 되거나 임노동자가 된다는 것이다. 따라서 특정한 공간 배치(사회적 관계)는 개개인을 특정한 형태의 주체로 생산할 수 있다(이진경, 2000:69).

이를 공간의 사회학에 접목해보면, 공간적 배치는 만남과 드나듦 등 다양한 공간적 실천을 정의하고 제한함으로써 사회적 관계를 표현한다(Hillier and Hanson, 1984: 26~27; 이진경, 2000:76). 이를 통해 개개인은

일상적으로 그 공간적 배치와 사회적 관계에서 요구하는 주체로 생산된다. 가령, 공간적 배치는 가정, 학교, 직장을 비롯해 그 영역을 거치는 개개인들을 규범적인 형태로 생활하고 행동하도록 만드는 모종의 압력을 행사한다. 이 공간들은 특정한 형태의 생활방식을 습득, 반복하게 하는 영역이며, 이를 통해 개인은 사회가 요구하는 주체가 된다(이진경, 2000: 68).

1. 주거약자로 생산된 청년

‘주거약자법’으로 알려진 ‘장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률’에 의하면 주거약자란 65세 이상인 고령자, ‘장애인복지법’ 제2조제2항에 해당하는 장애인, 국가유공자 중 상이 1~7급자 등을 지칭한다. 이 법은 장애인, 고령자 등 주거약자의 안전하고 편리한 주거생활을 지원하기 위해 필요한 사항을 정함으로써 주거약자의 주거안정과 주거수준 향상에 이바지함을 목적으로 한다[23]. 한편 법률상 청년은 주거약자가 아니라 주거지원이 필요한 “주거지원대상자”[24]에 속하지만 부동산 시장에서 급등하는 주택 매매, 전세금과 불리한 청약 조건을 고려할 때, 극심한 주거불안에 처해있는 청년 또한 주거약자의 넓은 범위에 포함되고 있는 실정이다.

사실상 정부가 주도하여 청년들을 주거약자로 간주하고 이들을 위한 주거정책을 취한 것은 최근 들어서다. 2000년대 들어 김대중 정부는 청년을 정책 대상으로 삼고 실업, 고용, 일자리 창출에 개입하였다. 이후 2010년대 이명박·박근혜 정부에서는 글로벌 청년, 해외 취업을 장려하며 청년 고용 대책을 추진하였다. 이 시기 주로 초점이

23) 장애인、고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 (약칭: 주거약자법) 제1조(목적)

24) 국토교통부에 의하면 공공지원민간임대주택의 주거지원대상자는 청년, 신혼부부, 고령자로 구분하고, 소득요건, 최초임대료, 주택공급 비율 등 유형별로 세부적으로 규정한다. https://www.molit.go.kr/USR/policyTarget/m_24066/dtl.jsp?idx=986 마지막 검색일 2022.08.05

맞춰졌던 문제는 청년 고용, 일자리 문제에 관한 것으로 청년이 직면하는 다양한 차원의 문제들을 포괄하지 못한다는 한계가 있었다. 이후 문재인 정부에서는 각 영역에서 청년이 당면한 일상 전반의 문제를 해결하기 위해 2020년 '청년기본법'이 제정되었다(김수아, 2021). 이를 통해 비로소 '청년주거' 문제가 정책상 본격적으로 논의되기 시작하게 된 것이다. 주거지원대상자에서 주거약자 신분으로 전락한 청년들은 이에 따라 정부와 지방자치단체의 주거정책 수혜자 및 대상자 명단에 올랐다. 동일한 맥락에서 2016년 박원순 전 서울특별시장의 '역세권 2030 청년주택' 사업도 서울 거주 청년들을 주거약자로 간주했기 때문에 추진할 수 있었다.

한국 사회의 청년은 생산된 주체라고 볼 수 있다. 2000년대 초반부터 현재까지 청년 담론 속의 청년은 좌절하고 분노하고 보호되어야 할 특정한 형태의 주체로 만들어진 범주이기 때문이다. 따라서 청년 주체는 사회의 주체적 존재로 대상화된 이들이며, 이렇게 대상화된 청년들은 진정한 주체가 될 것을 요구받으며 현재 각종 청년정책의 수혜자로 호명되고 있다.

2. 청년성에 대한 이데올로기적 환상

청년 고용시장 악화, 부동산 정책 실패로 인한 주거비용 증가, 2020년 코로나19 사태까지 합세하면서 도심 속에서 청년들이 일종의 규범적 시민으로서 기능하지 못했음은 매년 역대 최저를 경신하는 조혼인율[25]과 합계출산율 지표[26]가 보여준다. 김가영(2019)에 의하면 청년이

25) 2021년 혼인건수는 19만 3천 건으로 전년대비 9.8% 감소함(-2만 1천 건). 조혼인율(인구 1천명당 혼인건수)은 3.8건으로 전년대비 0.4건 감소함. http://www.index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=1580,board_cd=INDX_001 마지막 검색일 2022.08.05

26) 합계출산율(여자 1명이 평생 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아 수)은 0.81명으로 전년(0.84명)보다 0.03명 감소함. http://kostat.go.kr/assist/synap/preview/skin/miri.html?fn=e7b4c134703798412

라는 개념에는 사회가 기대하는 두 가지 모순된 특징이 있음을 지적한다. 하나는 '규범적 사회화'이다. 모름지기 청년이란 국가의 가장 활동적인 노동인구로서 국가 경제 성장에 기여하고 가족형성 및 재생산에 대한 의무를 도맡는다. 다른 하나는 '혁신적 창조성'으로 청년들에게 사회에 창조적이고 비판적인 시각을 견지하도록 요구함으로써 혁신적이고 창조적인 청년성을 발휘할 것을 기대한다. 이러한 모순된 기대는 사실상 청년 내부의 문제가 아닌 청년을 둘러싸고 전개된 정치적 위기에서 비롯된 것이라고 볼 수 있다(조민서, 2019). 현재 한국사회에서 자명해진 청년의 약자성을 고려할 때, 청년들은 기존의 사회 규범을 회복시켜야 할 혁신의 주체로서 행위하기를 요청받고 있다.

이러한 요구가 명확하게 드러나는 장이 바로 역세권 청년주택이자 도시개발 및 도시재생 프로그램이라고 볼 수 있다. 도시재생과 관련하여 각 지자체가 추진하는 도시재생 프로그램에는 '청년'이라는 키워드가 함께 등장한다. '도시재생뉴딜 청년인턴십', '청년도시재생사', '도시재생뉴딜 청년창업교육' 등 제도화된 도시재생사업의 실험 주체로 청년이 호출된다. 언뜻 이 사업들은 청년에게 '기회'를 제공하는 하나의 지원 정책으로 보인다. 그러나 이는 도시 정상화를 위한 효용성이 가장 높은 노동인구로 청년을 '지명'한 것이며 이들은 도시재생사업을 위해 '새로운 주체'로 생산되고 전략적으로 통치된다(권유미, 2018). 여기에서 청년을 동원하는 정치적 권력은 불안한 청년 정체성을 볼모로 제도와 청년의 정치적 불균등 관계를 정당화하고, 이를 지속하기 위한 합리적 통치 기제로 작동한다. 일단 통치 기술이 발휘되면 청년은 젊음이라는 자신의 유한한 시간성을 활동이라는 노동으로 제도에 이바지한다(조민서, 2019).

그러므로 역세권 청년주택 즉, 서울 도심 노른자 땅을 점유할 수 있는 주체로 청년이 호명된 것은 이례적이라기보다는 당위성을 띤다. 청년들이 도심의 핵심 중추 공간을 임대받을 수 있게 된 것은 '도시

3124043,rs=/assist/synap/preview 마지막 검색일 2022.08.05

재생 프로젝트’와 같은 사업의 주체로서 정책적 의도에 부합하는 대상이었기 때문이다. 임대주택을 제공받을 사회적 약자 중에서도 사회정책 대비 규범적이고 정상적인 시민으로 거듭날 가능성이 가장 큰 집단은 청년이기 때문이다.

제 2 절 정책 집행 수단으로서의 임대주택

역세권 청년주택을 검토하기에 앞서서 임대주택이 무엇인지 알아볼 것이다. 임대주택[27]이란 무주택 저소득 서민들에게 저렴한 비용으로 주거안정을 누릴 수 있도록 소득 계층별로 다양한 주택을 공급하는 것을 말한다. 임대주택의 종류는 총 네 가지로 분류된다. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대한 주택으로서 정부 지원 여부에 따라 ‘공공과 민간건설 임대주택으로 구분되는 건설임대주택’, ‘국가 또는 지자체의 재정으로 건설, 임대하는 주택’과 ‘국민주택기금의 자금을 지원받아 건설, 임대하는 주택’, 그리고 ‘공공사업에 의하여 조성된 택지에 건설, 임대하는 공공건설 임대주택’이 있다. 이와 달리 민간이 순수한 자기기금으로 건설한 임대주택은 ‘민간건설 임대주택’이며, 임대매입사업자가 매매 등에 의하여 소득권을 취득하여 임대하는 주택을 말하는 ‘매입 임대주택’이 있다. 여기에 포함되는 역세권 청년주택의 경우 SH서울주택도시공사에서 공급하는 매입형 임대주택에 해당한다.

27) 임대주택에 대한 정의
https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH101 마지막 검색일 2022.08.05

구분	건설임대주택		매입임대주택
	공공건설임대주택	민간건설임대주택	
임대보증료 및 임대료	국토부 고시 "표준임대보증금 및 임대료" 적용	제한없음	제한없음
임대 의무 기간	5·10·20·30·50년	4년, 8년	5년~30년
임차인 자격 및 선정	무주택 세대구성원	임대사업자가 결정(제한없음)	임대사업자가 결정 (제한없음)

<표 4> 임대주택 분류

출처: 마이홈포털 https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectContRentalView.do#guide=RH101 마지막 검색일 2022.08.05

역세권 청년주택 사업 이전에도 청년을 위한 주거사업은 다수 존재하였다. 행복주택[28], 청년매입임대[29], 청년 전세임대[30], 사회주택[31], 쉐어하우스[32], 희망하우징[33], 행복기숙사[34]가 이에 해당한다. 청년주

28) 행복주택이란 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 계층이 거주비와 사회적 비용 절감으로 거주 불안을 해소할 수 있도록 대중교통이 편리하고 직장(학교)와 집 간의 거리가 가까운 부지를 활용해 저렴하게 공급하는 주택을 말한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102001.do 마지막 검색일 2022.08.05

29) 청년매입임대란 서울주택도시공사에서 매입한 다가구, 원룸 등의 주택을 주거지원이 필요한 대학생, 취업준비생과 청년에게 저렴한 임대조건으로 공급하는 공공임대주택을 말한다. 보호종료아동, 쉼터퇴소 청소년에게 시세의 30% 수준으로 우선 공급한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102010.do 마지막 검색일 2022.08.05

30) 청년 전세임대는 신청자 중 입주대상자로 선정된 자(대학생,취업준비생)가 거주할 지역을 선택하면 LH가 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 입주대상 대학생에게 재임대하는 정책이다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102006.do 마지막 검색일 2022.08.05

31) 사회주택은 지방자치단체가 구입한 부지를 저렴한 비용으로 사업자에게 빌려주고 이를 임대주택으로 만들어 주변 시세보다 저렴한 비용으로 소득이 낮은 계층을 위해 지원한다. 사회주택은 이윤만을 추구하는 것이 아니라 주거 관련 사회적 경제 주체에 의해 공급하는 주택이므로 공공의 지원을 통해 시세보다 저렴하고 주거의 안정성을 높인 민간임대주택을 말한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102007.do 마지막 검색일 2022.08.05

32) 쉐어하우스는 서로 다른 가구가 한 집에 살면서 개인적인 공간은 따로 사용하고, 거실이나 화장실 주방 등은 서로 공유하면서 생활하는 방식. 대학가나 청년이 많이 사는 곳에 할머니, 할아버지가 남는 방을 학생에게 시세보다 저렴한 값에 방을 빌려주는 것을 말한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102008.do 마지막 검색일 2022.08.05

거 지원의 취지는 취업난과 부동산 가격 상승으로 인해 청년이 사회경제적 주거취약계층으로 새롭게 등장하면서 이들의 주거안정을 도모하기 위함이었다. 더불어 청년전용 주거 금융 서비스도 지원되고 있는데, 여기에는 버팀목전세자금[35], 중소기업취업청년 전월세보증금대출[36], 청년 임차보증금 이자지원[37]이 있다.

다음으로 임대주택의 어떠한 특성이 역세권 청년주택 사업의 집행수단으로서 부합했는지 알아볼 것이다.

1. 초단기 임대주택

역세권 청년주택의 모태는 2015년 기업형 임대주택인 '뉴스테이(New Stay, 기업형 임대주택)' 정책이라고 볼 수 있다. 중대형 민간임대주택을 말하는 뉴스테이는 세입자가 최장 8년까지 거주할 수 있으며, 임대료 상승률은 연 5% 이하로 제한된다. 박근혜 정부는 주거형태가 전세에서 월세로 전환되는 추세가 확대되자 중산층의 주거 불안을 해소하기 위해 '기업형 주택임대사업'을 육성하는 정책을 추

33) 희망하우징이란 서울 소재 대학교에 재학 중인 지방 출신 대학생의 주거난을 줄이기 위한 임대주택으로 다가구주택(다가구형)을 매입하거나 원룸을 지어서 대학생들에게 임대보증금 100만원으로 저렴하게 임대하는 것을 말한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102004.do 마지막 검색일 2022.08.05

34) 행복기숙사는 대학생들의 경제적 부담 경감과 주거안정을 위해 국토교통부와 공동으로 대학 내 부지에 비용이 저렴한 기숙사를 건립하여 해당 학교의 학생들에게 제공하는 기숙사이다. https://www.seoulhousing.kr/html/0102005.do 마지막 검색일 2022.08.05

35) 버팀목 전세자금은 전세자금이 부족한 청년들에게 청년전용 버팀목 전세자금을 대출해준다. https://www.seoulhousing.kr/html/0504001.do 마지막 검색일 2022.08.05

36) 중소기업취업청년 전월세보증금대출은 중소기업에 취업한 청년들에게 저리의 중소기업취업청년 전월세보증금을 대출 공급한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0504002.do 마지막 검색일 2022.08.05

37) 청년 임차보증금 이자지원은 목돈 마련이 어려운 대학(원)생, 취업준비생, 사회초년생의 소득대비 높은 주거비용 부담 경감을 위해 임대보증금 대출 이자를 지원하여 주거디딤돌 역할을 부여한다. https://www.seoulhousing.kr/html/0504003.do 마지막 검색일 2022.08.05

진하였다. 정부는 민간기업의 참여를 유도하기 위해 민간기업이 8년 이상 장기 임대아파트를 100호 이상 매입하거나 300호 이상 건설해 임대하는 경우에는 사업자에게 금융, 택지, 세제 등 인센티브를 제공하였다(최현일, 2015). 그러나 당시 이 사업은 공공의 지원에 비해 임대료가 높고 입주자격의 제한이 없어 중산층의 주거불안 해소에 한계가 있다는 비판이 지속적으로 제기됨에 따라, 2017년 문재인 정부는 뉴스테이의 장점을 살리면서 공공성을 강화하는 '공공지원민간임대주택'을 추진하였다. 그 후 이 사업은 2018년 '공공지원민간임대주택'으로 개정되어 8년간 거주를 보장하고, 연 5% 임대료 인상 제한, 뉴스테이의 주거서비스 등 장점은 유지하면서, 무주택자 우선공급, 시세 90~95% 임대료로 일반 공급 및 시세대비 70~85% 임대료로 단지 20% 이상 주거지원계층(청년, 신혼부부 등)에 특별 공급하는 공공성을 강화한 민간임대주택으로 변경되었다.

이러한 민간임대주택이 어떻게 청년주택과 결합하게 되었을까? 이 제도에 고려된 민간임대주택의 특성은 무엇일까? 우선 다른 임대주택에 비해 짧은 임대기간이 청년주택에 보다 부합했을 것으로 예측된다. 민간임대주택의 경우 8년 임대기간 후 분양으로 전환되는 특성이 있기 때문에, 장기간 임대지원을 필요로 하는 주거지원계층보다 청년기를 보내는 청년들의 한시적인 시기적 특성에 적합했을 것으로 예상된다. 이로 인하여 '초단기'라고 부를 수 있는 임대주택이 등장하였음을 알 수 있다. 나아가 역세권 청년주택은 역세권과 같은 수익률이 높은 지대에 민간건설사가 주택을 짓고 싶어 하는 수요가 있기 때문에, 2016년에서 2017년 역세권 청년주택 사업이 발표되고 착공되는 과정에서 서울시 청년주거지원 정책의 방향과 민간건설사의 수요가 서로 부합하면서 역세권 청년주택의 형성 기반이 되었다고 볼 수 있다. 따라서 현재 완공된 청년주택의 경우 지역의 역세권 입지와 각기 다른 시공사로 인해 주거환경에 대한 편차도 크게 나타난다(권소형, 2022).

2. 셰어형 임대주택

일부 청년주택의 경우 1인실이 아닌 2~3인실이 함께 거주하는 셰어형 호실을 제공하고 있다. 이는 기존의 셰어형 전세임대주택[38]과는 달리 셰어형 입주신청자 중 무작위 추첨을 통해 호실이 배정된다. 일면식도 없는 타인과 동거를 같이 해야 하는 상황이 벌어지자, 사실상 입주를 포기하는 일도 비일비재했다[39]. 이에 공실이 생기자 SH서울주택도시공사는 셰어형의 경우 가족, 친구 등이 함께 지원하면 거주할 수 있도록 공고조건을 변경했다.

셰어형의 건축 목적은 법률, 조례상 어디에도 명시되어 있지 않다. 그렇다면 2~3인실은 어떤 경위에서 만들어지게 되었을까? 예상컨대 민간임대 건설사의 의도가 크게 작용한 것으로 보인다. 이는 임대주택 입주자 청년의 편의를 고려해서 건설한 것이 아닌, 민간임대 건설사가 추후 이 주택이 분양전환 되었을 때를 분양할 수 있는 넓은 아파트를 제공하기 위해 건축한 것으로 예상해 볼 수 있다. 혹은 달리 생각건대 정책 설계자의 관점에서 모름지기 청년이란 공동체를 이뤄 둘 셋이 모여 살면 좋아할 것이라는 섣부른 판단으로 만들어진 것은 아닌가 의구심이 든다. 이러한 셰어형은 사생활 보장과 선택적 교류를 중시하는 1인 가구의 특성에는 맞지 않는다[40]. 오히려 1인 가구의

---

38) 셰어형 전세임대주택은 자격요건에 부합한, 미리 공동으로 입주할 자(2~3인)를 정하여 공동으로 거주할 주택을 물색하면 LH에서 주택소유자가 전세계약을 체결한 후 셰어하우스로 재임대하는 주택을 말한다. https://www.lh.or.kr/contents/cont.do?sCode=user&mId=234&mPid=231 마지막 검색일 2022.08.05

39) 삼각지역 청년주택 39㎡B 셰어형의 경우 1차 모집 결과 남성은 68실 미계약, 여성은 37실 미계약으로 나타났다. 이지은. (2021.05.24) "모르는 사람이랑 왜 살아?"…셰어형 청년주택의 추락. 조선일보 땅집GO. https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2021/05/24/2021052400299.html 마지막 검색일 2022.08.01

40) 정석완(2019)에 의하면 청년 세대는 개인주의적 성향이 강하고 프라이버시 보호에 대한 의식이 강하므로, 공간을 공유하는 쉐어하우스보다는 원룸형의 주거 공급이 바람직하다고 주장한다. 셰어하우스 등 화장실이나 거실 등을 공유하는 형태의 경우 비교적 적은 예산으로 입주자당 보장해 주어야 하는 최소주거면적을 확보할 수 있으나 주거의 질이 균일하게 보장되지 않을 수 있으며 공유 공간에 대한 사용이 불편하다. 따라서 수

공동체 주거 방식을 추진하려면 개개인이 자율적으로 교류하고 친밀감을 형성할 수 있는 형태로 공동체 주택을 만드는 것이 낫다는 지적이다[41].

이처럼 단기간이고 공간 공유형태로 설계된 임대주택은 앞서 제시된 주거약자로서 지명된 청년, 그리고 이 공간을 발판 삼아 독립해 나갈 시기에 놓여 있는 청년에게 잠시 시간을 유보하고, 기회를 주고자 만든 공간으로 유추해 볼 수 있다. 그러나 이러한 특성은 청년의 주거불안을 온전히 해결해주지 못하며, 임차인인 청년이라는 특성을 반영했다기보다 민간임대 건설사의 주택설계방식이 정책설계에 반영된 것은 아닌지 혼란을 가중한다.

제 3 절 정책 구상 공간으로서의 역세권

서울시의 역세권 청년주택의 조례 제1조(목적)는 청년층의 주거안정을 도모함과 동시에 “대중교통중심 지역의 효율적인 개발”을 강조한다[42]. 이는 공공임대주택을 짓기 위한 정책구상 공간으로서의 역세권을 민간건설사의 참여를 독려하여 그 사업적 혜택을 민간에게 부여하기 위함의 목적도 내포되어 있다고 볼 수 있다(이우형 , 서충원, 2020; 권소형, 2022). 즉, 청년층의 주거 안정을 도모하기 위해 비교적 저렴한 가격으로 임대주택을 확충하고자 한시적으로 민간투자를 활성화하고, 도시계획 특례 제공을 통해 역세권 일대를 고밀도로 개발하려는 입법 취지를 보여준다. 역세권 개발의 절차 간소화와 규제 완화를 통해 초역세권 지역을 개발하는 것이다. 이는 기존의 임대주택의 가용토지 부족, 인근 지역의 주민의 반대를 넘어 기존의 공공임대주

혜 계층에 선호에 따라 투룸 등 공동거주 형태를 고려해 볼 수 있으며, 사업 실시 전 설계 단계에서 이를 반영할 수 있어야 한다고 주장한다.

41) 권성진. (2022.05.30). 서울 셋 중 한 집은 1인 가구…"공유주택.공동체 활동 활성화 필요". 아주경제. https://www.ajunews.com/view/20220530134622275 마지막 검색일 2022.08.05

42) 서울특별시조례 제8103호. 서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례[시행 2021. 7. 20]

택 공급의 한계를 보완하기 위하여 공공이 역세권을 제공하고, 민간이 공공임대주택과 공공지원주택을 공급함을 말한다(이우형, 서충원, 2020). 이러한 역세권은 청년층의 수요가 높고 대중교통 접근성과 직주근접이 용이함에 따라 도심의 기존 인프라 시설을 활용할 수 있다는 점에서 역세권 공공임대주택을 향후 보다 더 활성화할 근거가 된다(이우형, 서충원, 2020).

1. 역세권의 상징적 의미

19세기에 유럽에서는 이동과 관련해 새로운 공공 공간이 등장한다(어리, 2014: 174) 바로 기차역이다. 이 기차역은 시간, 공간, 사회적 교류를 통한 '공공 이동화'를 촉진하였다. 이러한 철도의 모빌리티 시스템은 여러 장소에 있는 사람들을 연결하며, 새로운 연결성을 형성한다(어리, 2014: 175). 그러나 곧 모빌리티 시스템은 장소 간, 사람 간의 불균등한 접근을 만들어낸다는 점에서 모든 이들에게 공평하게 작동하지 않는, 일부 한정된 인원들이 누리는 특권적 요소를 포함하고 있다(이희상, 2016: 6).

그런 의미에서 역세권이라는 공간은 도시 내 핵심 기능을 수행하는 중요한 곳이다. 이윤홍(2016)이 언급한 역세권의 특징을 살펴보면 첫째, 교통의 중심지로 철도교통수단이 제공되며, 타 교통수단이 중첩되는 연결점으로 환승연결과 도심의 교통량을 분배하는 역할을 수행한다. 둘째, 역세권은 생활권, 문화 및 상업활동의 중심지 기능을 수행한다. 즉, 도시생활에서 가장 중요한 상업, 업무공간, 커뮤니티 역할을 담당한다. 마지막으로 최근의 역세권은 지역의 상징적인 대표적 공간으로서 도시의 활력과 개성이 묻어나는 공간으로 재탄생하고 있으며, 만남, 모임과 같은 다양한 사회적 교류가 벌어지는 장으로서 사이공간(interspace)의 역할도 수행한다(이희상, 2016: 58-60). 그러므로 역세권은 도심내에서 사람이 통행하고, 토지 이용 과밀화를 해소하기 위한 교통중심지의 역할을 수행할 뿐만 아니라, 상업과 문화시설을 통

해 지역 커뮤니티를 형성하고 증진하는 등 지역 발전의 거점이 되고 있다(이윤홍, 2016).

한편 서울시의 '역세권 활성화사업'에 명시된 정의에 의하면 '역세권'이란 대중교통이용이 편리한 역 주변 지역으로 보행으로 쉽게 접근할 수 있어 도시활동이 집중되거나 집중시킬 필요가 있는 일단의 범역으로 지하철, 국철, 및 경전철 등의 역의 승강장 경계로부터 반경 250미터 이내 지역을 중심으로 한 가로구역을 말한다[43]. 따라서 '역세권 활성화사업 계획'이란 역세권에 공공임대주택, 공공임대상가, 공공임대산업시설, 생활서비스 시설, 기반시설을 짓는 것을 말한다. 이러한 공간에 들어선 공공임대주택이 역세권 청년임대 주택이다.

한 지역의 집값에서 역세권의 여부는 매매가격에 중요 요인으로 작용한다. 특히 업무지구가 서울에 몰려있는 한국의 경우에는 서울 외 수도권 지역의 집값을 평가할 때 서울 접근성을 최우선적으로 고려한다(오영경, 이상인, 유선종, 2021). 가령 지하철역에서 거리가 멀어질수록 그 주변 지역의 아파트 실질 매매가격이 하락하는 반면, 지하철역에 접근성이 높아질수록 이에 근접한 아파트에 대한 선호도도 더욱 높아지고 있음을 분석한 연구도 존재한다(황현주, 정의철, 2019). 이처럼 역세권은 교통의 편의성 증대와 인근 지역 사람들의 개발심리를 높여 주택가격 상승에도 많은 영향을 미치면서 지하철과 역세권 내 아파트 가격에는 밀접한 관계가 있음을 보여준다(도수관, 김은지, 이규태, 2015). 따라서 서울에서 역세권에 거주한다는 것은 '부의 상징'이라고 볼 수 있다.

2. 역세권과 청년의 호응

SH서울주택공사에서 제공하는 행복주택[44]에 관한 정의를 살펴보면,

43) 서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준(제정 2019.06.20.)
https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/513273 마지막 검색일 2022.08.05
44) SH서울주택도시공사 서울주거상담 공공임대주택

행복주택은 2030세대의 주거불안을 해소하는 주택임을 명기하고 있다. 청년, 신혼부부 등이 거주비와 사회적 비용을 절감하여 주거불안을 해소할 수 있도록 대중교통이 편리한 학교, 직장과 집 간의 거리가 가까운 부지를 활용해 저렴하게 공급한다고 보충설명 되어있다. 흥미로운 사실은 행복주택 건립을 통해 공공용지, 도시재생용지, 공기업 보유토지 등을 활용해 도시를 새롭게 정비함으로써 "도시에 활력을 부여"한다는 점이 특징으로 명시되어 있다. 앞서 정책설계에 반영된 청년성의 의미에서 제시한 바와 같이, 역세권 청년주택 사업 역시 서울시가 추진하는 사회보장, 주거지원, 도시재생 등 공공성을 띤 사업에 청년을 '조련'하는 도시의 통치가 작동하는 것이다.

르페브르(2013: 131)의 리듬분석의 '조련'의 개념에 따르면 조련이란, 한 사회, 집단, 국가에 소속된다는 것은 교육된 가치들을 받아들이는 것과 특정 분야의 특정 직업 훈련을 받는 것, 그리고 그 사회의 매너들을 따르고 따르도록 강요받는 것을 뜻한다. 이를테면 '길들여진다는 것'이다. 이렇게 '교육된' 리듬은 인간적 리듬이자 사회적 리듬이라고 볼 수 있다. 이 교육은 가족, 도시, 국가, 종교 등에 의해 이뤄진다(르페브르, 2013: 142). 가령 청년들에게 역세권 공간을 부여한 이유는 차량 소유가 불가능한 청년주택이니 대중교통 이용을 장려하기 위함이기도 하지만, 이미 도시의 리듬에 길들여진 청년들이 비싼 주거비용을 지불하고도 역세권에 근접하게 위치한 고시원, 반지하 등에 거주하고자 하는 현실과 욕망을 보건대 청년과 역세권은 상호 관계적으로 결합되어 있다(여의도 김박사, 2019). 즉, 청년들은 '도시에 활력을 부여'하는 존재로서 도시의 리듬을 따라 학업을 수행하고, 직장에 다니며, 결혼하고 가정을 꾸려 자녀를 출산하는 정상성 규범을 따라가도록 조련받는다.

---

https://www.seoulhousing.kr/html/0102002.do 마지막 검색일 2022.08.05

제 4 절 정책 실현 사례: 용산 삼각지역 청년주택

1. 용산구 삼각지역 입지와 배경

연구현장인 용산구는 서울특별시 중앙에 있는 자치구로, 경제와 교통, 문화의 요충지이자 중심지라고 할 수 있다[45]. 그중에서도 용산구 한강로1가에 위치한 삼각지역은 수도권 전철 4호선과 서울 지하철 6호선의 환승역이다.

삼각지역은 본래 국방부와 용산미군기지에 가려져 있던 공간 중 한 곳이었다. 따라서 동네의 주기능이 주거지역이기보다는 마포, 여의도, 종로, 강남 등 인근 지역구로 이동하기 위한 접근성 높은 교통망으로서 활용되었다. 그러나 미군기지가 평택으로 이전하면서 삼각지역을 둘러싸고 있던 미군기지 부지가 빠르게 공지(空地)가 되었고, 투자자 사이에서 '서울 금싸라기 땅'으로 입지를 쌓았다. 정계에서는 이 부지에 공공성을 높여 공공주택을 지을지, 공원화할지를 논쟁이 불거지는 곳이기도 하다. 2022년 7월 서울시는 용산구 일대를 2025년 착공을 목표로 용산국제업무지구로 개발을 추진할 것을 발표했다[46].

2021년 1분기 전국 지니계수 분석을 통해 시군구별 경제적 수준을 발표한 자료에 의하면, 수도권에서 가장 경제적 불평등 수준이 높은 곳은 강남구, 용산구, 서초구 순이었다[47]. 경제적 불평등 수준이 높은 곳으로 2위에 오른 용산은 실제 몇 분만 걸어도 빈부격차를 실감할 수 있는 기이한 곳이다. 서울역과 용산역을 잇는 한강대로를 따라 걷기만 해도, 동자동 쪽방촌 풍경부터 신용산의 주상복합 아파트까지

---

45) 용산구청 https://www.yongsan.go.kr/portal/main/contents.do?menuNo=200210 마지막 검색일 2022.08.05

46) 김은희, 이민경. (2022.07.06). 활기 띤 용산.."강남 뛰어넘을 것" [10년만의 용산국제업무지구 개발청사진]. 헤럴드경제. https://v.kakao.com/v/8z9bpuLZyS 마지막 검색일 2022.08.05

47) 세종경영자문. (2021.06.29). "전주시, 경제적으로 가장 평등… 경북 군위, 가장 불평등". 위메이크뉴스. http://sjcounsel.com/analysis.php 마지막 검색일 2022.08.05

경험할 수 있는 이질적인 공간이 바로 용산이다. 삶의 불평등 수준이 고스란히 한눈에 드러나 오히려 비현실적으로 느껴질 만큼 용산이라는 공간이 주는 느낌은 한 단어로 표현하기 어렵다.

한강대로에 자리한 삼각지역 또한 극심한 빈부격차를 보여주는 공간이다. 역 주변에 즐비한 주상복합 아파트 뒤로 반파된 채 오랫동안 방치된 건물, 폐허를 볼 수 있다. 누군가 살고 있지만 누구에게나 보이지는 않는 곳, 삼각지에 서 있으면 한국의 모든 계층을 볼 수 있다.

용산의 가장 큰 특징 중 하나는 바로 서울의 중심 철도역이 존재한다는 것이다. 서울역과 용산역은 서울의 가장 큰 철도역들로 전국의 출입을 담당하는 곳이다. 따라서 용산에는 철로를 따라 유휴부지가 존재한다. 이러한 유휴부지는 폭이 좁고 길이가 매우 긴 형태로 철도가 놓여있는 전국에 산재되어 있다. 즉, 상업이든 주거목적이든 활용하기가 어려운 땅이다.

그러나 엄밀히 말하면 삼각지역 청년주택은 유휴부지에 세워진 건물이 아니다. 삼각지역 청년주택의 부지는 역세권 주택부지이다. 그러나 이 부지가 남영역에서 용산역을 잇는 지상 철도 구간이기 때문에 역세권임에도 불구하고 유휴부지와 같이 공터로 남아있었던 것이다. 대개 지상역은 역세권임에도 불구하고 소음공해, 일조권, 미관상의 이유로 방치된 저개발된 역세권이라고 볼 수 있다.

이러한 조건이 맞물리면서 삼각지역 인근 부지가 청년주택 부지로 떠오르게 되었다. 철길 옆에 자리한 삼각지역 청년주택은 철길까지 직선으로 30m이다. 인근에 자리한 용산역은 1호선, 경의중앙선, KTX 등이 지나는 서울 교통 요충지로 열차의 이동 빈도도 잦다고 볼 수 있다, 이를 보도한 신문기사에 의하면, 1~3분에 한 번씩 열차가 이동하였으며, 소음 수준도 60에서 80데시벨 이상으로 창문을 열어두면 일상생활이 힘들 정도로 소음이 심해 입주민들의 불편을 야기하는 것으로 나타났다[48].

---

48) 김영은, 김채영(2021.06.01). [단독]'1분에 한 번씩' 항공기 수준 소음…청년이니까 참아라? 이코노미스트.
https://economist.co.kr/2021/06/01/industry/normal/20210601140600218.html 마지막 검색일 2022.08.05

[그림 4] 삼각지역 청년주택 부지1

출처: 우리동네 우리방송(2017.01.06) 용산_용산구 청년임대주택 주민 반대

[그림 5] 삼각지역 청년주택 부지2

출처: 우리동네 우리방송(2017.01.06) 용산_용산구 청년임대주택 주민 반대

[그림 6] 삼각지역 청년주택 앞 철길

출처: 연구자(2022.07.03)

2. 용산 삼각지역 청년주택 현황

용산 삼각지역 청년주택은 역세권 청년주택 사업의 이념형 모델이라고 할 수 있다. 방치되고 있었던 삼각지역 역세권 부지와 민간기업의 참여로 건축된 주상복합 아파트형 주택, 그리고 그 도심 속에 살아갈 주체로 호명된 청년까지, 세 조건이 선택적 친화력을 보이며 만들어낸 이념형 구성물이라고 볼 수 있다.

역세권 청년주택은 한 단지 내에 공공임대와 민간임대(공공지원민간임대) 세대가 혼합되어 있다. 용산 삼각지역 청년주택의 입주 청년도 크게 두 가지 유형으로 나누어진다. 첫째는 대학생을 포함한 청년 유형이고, 둘째는 예비 신혼부부를 포함한 신혼부부 유형이다. 두 유

형의 공통 신청 조건은 만 19세 이상 만 39세 미만인 자이며, 자동차를 소유하지 않아야 한다. 그러나 소득 및 자산 기준과 지역요건에 있어 공공임대와 민간임대는 다른 기준을 적용하고 있는데, 민간임대의 경우 소득, 자산 기준과 지역 요건이 없는 반면, 공공임대의 경우 대학생, 청년, 신혼부부별 자산 및 소득기준[49]이 상이하다. 따라서 가구원수별 가구당 월평균 소득의 100% 이하인 세대에게 먼저 공급되고, 이후 110% 이하에, 남은 주택이 있을 경우 120% 이하인 세대까지 주택이 공급된다. 소득 범위내에서 경쟁이 있을 경우 지역순위에 따라서 입주자를 선정하게 되는데, 1순위는 해당 건설주택이 위치하고 있는 곳에 거주지가 있거나 소득 활동 중인 사업장이 존재하는 경우가 1순위, 2순위는 서울특별시에 거주지나 소득 활동지가 있을 경우, 3순위는 1순위, 2순위에 해당하지 않는 지역으로 분류된다. 따라서 삼각지역 청년주택의 경우 용산구에 거주하거나 직장을 둔 이들이 1순위로 산정된다.

특히 이 청년주택은 지하철 4호선과 6호선이 교차하는 환승역에 위치함으로써 용산업무지구, 이태원, 강남, 홍대, 여의도 등 서울 도심 전역을 빠르게 이용할 수 있다는 장점이 있다. 더불어 한 정거장 거리에 지하철 1호선(남영역)과 경의중앙선, KTX 용산역이 있어 편리한 교통망이 마련되어 있다. 주택 정면에 용산초등학교가 존재하며, 20분 거리에 용산아이파크몰, 롯데시네마, 주민센터 등 도보로 접근가능한 범위 내 생활 인프라가 조성되어 있다.

단지 내에는 삼각지 어린이집, 게스트 하우스, 도서관, 헬스장 등이

49) SH서울주택도시공사(2020.10.12.) 서울시 역세권 청년주택 (공공임대) 입주자 모집공고에 의하면 입주자 대상은 다음과 같다.
대학생: 신청자 본인 및 부모의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균 소득의 120% 이하일 것. 신청자 본인의 총 자산가액 합산기준이 7,800만원 이하일 것.
청년: 해당세대의 월평균 소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하일 것. 해당세대가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 23,700만원 이하일 것.
신혼부부: 해당세대 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 이하일 것. 해당 세대가 보유하고 있는 총 자산가액 합산기준 28,800만원 이하. 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자일 것.

구비되어 있으며, 모든 호실에 에어컨, 냉장고, 세탁기 등이 빌트인으로 제공된다. 층별로는 지하2층~지하7층은 주차장, 지하1층은 서울시 창업활동지원센터, 1층은 상가, 2층은 상가와 서울시 도시재생지원센터, 3층은 주민 공용시설, 4층부터 37층까지는 청년주택으로 구성되어 있다.

1,086호실을 갖춘 삼각지역 청년주택은 공공임대호실이 323가구, 민간임대호실이 763가구로 민간임대가 공공임대의 두 배 이상의 호실을 제공하고 있다. 그러므로 서울시가 추진한 청년주택이라고 하여도 민간건설사에서 제공하는 민간임대 입주민이 더 큰 비중을 차지하고, 공공임대로 입주 시에는 위에 제시된 입주요건을 모두 만족할 시에만 청년주택에 거주할 수 있다.

1~2명을 제외한 연구참여자 대다수가 이 청년주택의 전반적인 조건이나 시설에 대해 만족하고 있었으며, 청년들의 높은 생활만족도는 역세권 청년주택의 사업이 성공적으로 추진됐다는 것을 방증하는 지표이기도 하다.

[그림 7] 2021년 1차 입주자모집공고 전자팸플릿

출처: SH주택도시공사(2020. 10) 서울시 역세권 청년주택

사업개요	
공사명	한강로2가 역세권 2030 청년주택 개발사업 신축공사
지역지구	일반상업지역/특별계획구역/기업형 임대주택 공급촉진지구
대지위치	서울시 용산구 한강로2가 2-350일원
규모	지하7층~지상37층/공동주택 2동. 총 1,086세대
대지면적	7,037.20㎡ / 2,128.75평
건축면적	4,047.54㎡ / 1,224.38평
연면적	99,872.75㎡ / 30,211.50평
건폐율	57.52%
용적률	961.98%

<표 5> 용산 삼각지역 청년주택 사업개요

출처: SH주택도시공사(2020. 10) 서울시 역세권 청년주택(연구자 재구성)

제 3 장 청년들의 청년주택 전유와 주거실천

이 장에서는 서울시 역세권 청년주택 실현 사례인 용산구 삼각지역 청년주택을 기반으로 청년들이 청년주택이라는 공간을 어떻게 전유하고 해석하는지 살펴볼 것이다. 여기에서 전유(appropriation)란 포이어바흐적 의미에서 자신의 본질을 재소유한다는 의미이다(르페브르, 2005: 22). 르페브르는 전유를 공간적 개념으로 확장하면서 사람들의 적극적인 상상과 실천에 의한 공간 활용과 공간 생산을 전유라는 개념으로 해석하였다. 이러한 전유가 깃든 시간이란 우리에게 일종의 충만함을 가져다주는 때임을 의미하며, 전유는 자신과 세계의 일치를 통해, 외부에서 주입된 강요나 의무에서 벗어나 자기의 창조와 재능의 일면을 포함한다(르페브르, 2013: 208-209).

한편 조명래(2013)는 인간이 공간에 의식적, 무의식적으로 결부되어 추구하는 행위를 공간적 실천(spatial practices)이라고 정의한다. 공간적 실천은 개인적 차원, 개인 간 차원, 사회적 차원, 시스템적 차원 등 다양한 측면에서 설정되고 추구될 수 있다. 사람에게 공간이란 저절로 주어지는 것이 아니라 특정한 의도와 전망을 가지고 '조성'하는 것으로, 이러한 조성이 곧 실천의 의미이자 결과가 된다. 이러한 공간적 실천은 공간 읽기, 공간 만들기, 공간 해석하기, 공간 바꾸기 등으로 구체화될 수 있다(조명래, 2013: 32-33).

따라서 3장에서는 청년주택에 누가, 어떻게 입주하는지 살펴보고 그러한 입주자 청년들이 청년주택이라는 공간을 어떻게 전유하고 주거실천을 행하는지 알아볼 것이다. 나아가 삼각지라는 역세권 도심공간에서 관찰된 청년들의 행위와 실천에 대해 살펴볼 것이다.

제 1 절 공간의 장소화: 집 만들기

1. 집 임대하기

삼각지역 청년주택은 SH서울주택도시공사를 통해 혹은 ㈜용산대한뉴스테이위탁관리부동산투자회사를 통해 입주가 가능하다. 전자는 입주자격요건을 갖춰 점수제로 평가받는 공공임대이며, 후자는 소득, 자산 조건 없이 추첨으로 임대하는 민간임대이다. 일부 청년들은 공공임대로 들어오기 위해 남양주에서 서울 용산구로 주소이전을 하여 용산구 청년주택에 지원한 <사례 8>, 직접 청년주택을 '공부'하여 전략적으로 청년주택에 신청한 <사례 2>와 <사례 3> 있었다. 그러나 우연히 지인의 소개로 혹은 지나가다 광고를 보고서 지원한 사례도 연구참여자 중 다수를 차지했다. 누군가는 노력을 기울여 집을 알아보는 한편, 어느 한쪽에서는 '로또'에 당첨됐다고 말하며 예상치 못한 행운을 거머쥐었다고 말한다. 민간임대 물량의 최고 경쟁률은 92.36대1에 달했고, 공공임대 물량도 105.3대1(청년 39㎡A타입)로 최고 경쟁률을 기록했다[50].

어떻게 보면 우리는 운이 좋았다. <사례 1>
그래서 운 좋게 들어갈 수 있었던 것 같아요. <사례 10>
한번 넣어봤는데 운이 좋게.... <사례 12>
저는 되게 운이 좋은 케이스라.... <사례 14>
내가 정말 운이 좋구나. <사례 15>
나 로또 맞았네. <사례 20>
결국 운이 좋게도 이곳에 살게 됐습니다. <사례 21>

50) 양지윤. (2020.11.02) 역세권 청년주택1호 가보니…기찻길 옆 초고층 닭장? 서울경제. https://www.sedaily.com/NewsView/1ZA940SV4K 마지막 검색일 2022.08.05

한편 직접 청년주택을 ‘공부’하여 전략적으로 청년주택에 지원한 참여자들도 존재한다<사례 2, 사례 3>.

> 아무래도 경제적으로 독립해야겠다고 생각했는데 임대료를 낼 자신은 없고 그래서 청년주택 공부를 많이 했어요. <사례 2>

청년주택정책을 공부한 이들은 민간임대보다 공공임대를 통해 들어온 사례에서 보다 더 많이 발견되었다. 높은 점수를 받아서 1순위가 되기 위한 일종의 ‘노력’을 기울인 것이다. 이러한 노력은 <사례 8>을 통해서 발견할 수 있다. 서울에서 학업과 취업준비를 병행하고 있는 <사례 8>은 본가인 남양주에서 지인이 거주하고 있는 서울 용산구로 전입신고를 하였다. 청년주택 입주 자격 중 ‘용산구에 거주하는 자’가 1순위로 고려된다는 점을 염두에 두고 있었기 때문이다.

> 제가 본 공고가 서울시 역세권 청년주택 2차 공고였거든요. (중략) 지인 중에 용산구 거주하시는 분이 계셔서 잠깐만 거기에서 살자 해서 그래서 이제 용산구에 신청을 한 거예요. 그러니까 그 순위를 좀 높이려고요. <사례 8>

그러나 실상을 살펴보면 공부했든, 행운이 따랐든지 간에 결국에는 모두가 집이 필요한 존재라는 것이다. 어느 소득수준에 위치하고, 이전에 어느 집에 살았더라도 결국에는 살 집이 필요했기 때문에 청년주택으로 들어왔다. 다시 말해, 가난하거나 혹은 부유한 가정 출신이라고 해서 집을 구해야 한다는 사실이 크게 다르지 않다는 부동산 현실을 반영하고 있는 것이다(성연주, 김지애, 2017).

> 저는 사실 배부른 소리라고 생각했거든요. (청년주택이) 닭장이면 어떻고, 작은 집도 상관없고 내가 일단은 갈 데가 있어야 하는데. 거주하는 거는 생각보다 되게 만족도가 높고요. <사례 12>

> 저는 제가 들어올 수 없는 청년이라고 생각했거든요. 왜냐하면 정

부에서 해주는 지원들이 저도 어렵지만 더 어려운 사람들을 기준으로 맞춰져 있었는데 저는 민간임대로 들어와서 입주기준이 훨씬 낮아졌어요. 그런데 또 저는 그 반대로 생각하면 또 잘 모르겠어요. 최소한의 8천만 원에 1억 2천만 원 이 조건을 맞출 수 없는 분들은 못 들어오시는 거니까. 그렇게 생각하면 이제 저는 그럴 수 있는 청년이겠지만 아무튼 여기를 접하기 전에는 저는 이런 주거지원 사업의 대상이 되기에는 소득이나 조건이 좀 좋은 편이라고 생각을 해서 혜택 받을 생각은 못 했는데. <사례 11>

사실 이 민간임대주택은 굉장히 효율적이잖아요. 민간 사업자한테 이득을 주고 그리고 SH도 기부채납도 받고 그리고 저 같은 이제 좀 집 없고 가난하지만 소득은 높은 전문직종들도 여기 들어와서 살 수 있고 딱 밸런스가 좀 사실 괜찮은 것 같아요. <사례 16>

[그림 8] 입주 초기 현수막

출처: 서울특별시 시민기자 김윤경(2021.02.25.) 서울시 최대 규모 역세권 청년주택 1호에 가다!

2. 집 가꾸기

청년의 꿈에 대해서 연구한 성연주, 김지애(2017)에 의하면 N포라고 불리는 청년들이 N(연애, 결혼, 출산 등)을 꿈꾸는 정도가 낮다고 해서 이들을 포기와 좌절의 세대로 섣불리 불러서는 안된다고 지적한다. 청년들이 미래를 꿈꾸게 하는 자신감, 좌절감, 주도성이라는 마음의 세 가지 능력을 양적으로 분석하였을 때, N포 세대에서 언급되는 꿈을 꾸는 정도의 차이는 사회·경제적 조건에 따라 달라지지 않으며, N포 세대 항목의 꿈꾸는 정도가 낮더라도 청년들은 자신의 미래에 주도적이고자 노력하며, 좌절감을 최소화하기 위해 분투한다는 것이다(성연주, 김지애, 2017). 김홍중(2015)은 '꿈'이라는 개념에 욕망과 희망이 상호작용하며 실천에 방향과 의미를 제시하는 미래의 소망 표상으로 '꿈-자본'을 제시한다. 꿈-자본은 여러 형태의 자원들을 소유하기를 갈망하고, 그 욕구들을 현실에서 조율하며 꿈에 닿을 수 있는 마음의 능력 총체이다. 따라서 상상력, 낙관성, 희망, 회복탄력성이 청년 행위자에 의해 체화되고 발현됨으로써 꿈-자본을 삶에서 발산할 수 있음을 보여준다(김석호 외, 2017). 즉, 청년의 삶이 좌절과 포기로 각인되었지만, 만일 꿈을 열망하고 이를 구체적으로 실현하려고 노력한다면, 그런 청년들에게는 현실이 될 수 있음을 주장한다(김석호 외, 2017).

그런 의미에서 청년주택은 청년들에게 '집'을 꿈꿀 수 있는 '꿈-자리'가 된다. 청년들은 이 공간을 주거사다리 삼아 미래의 '내 집 마련'을 꿈꿀 수 있게 되었고, 지금의 꿈-자리는 미래의 집에서의 삶을 예행 연습해볼 수 있는 기회를 제공한다. 이곳에서 이전에는 할 수 없었던 해보고 싶은 모든 것을 해보려고 한다. 원하는 대로 집을 꾸미고, 좋은 음식을 마음껏 먹어보고, 배우고 싶었던 악기나 스포츠에 투자한다. 저마다 자신이 꿈꾸고 상상했던 욕망을 청년주택 꿈-자리에 표출해 보는 것이다.

청년들은 전 과정에 투영된 자신의 노력을 높이 평가하며 집에 대

한 애착을 키운다. 공간에 대한 애착과 유대를 갖는다는 것은 내 것으로 '뿌리내림'을 말한다(Weil, 1995: 53; 렐프, 2005:94 재인용). 뿌리내림은 집 꾸미기 행위를 통해 더욱 강화된다. 집 꾸미기를 통해서 청년들은 청년주택을 단지 물리적인 집(house)이 아닌 삶을 영위할 수 있는 안정된 공간으로서의 집(home)이라는 감각을 갖게 된다(이해수, 2021). 그러한 안정감은 청년들에게 공간에 대한 감각을 긍정적으로 전환해주고, 자기표현의 수단으로 전유한다는 점에서 의의가 있다고 볼 수 있다(김준 외, 2021).

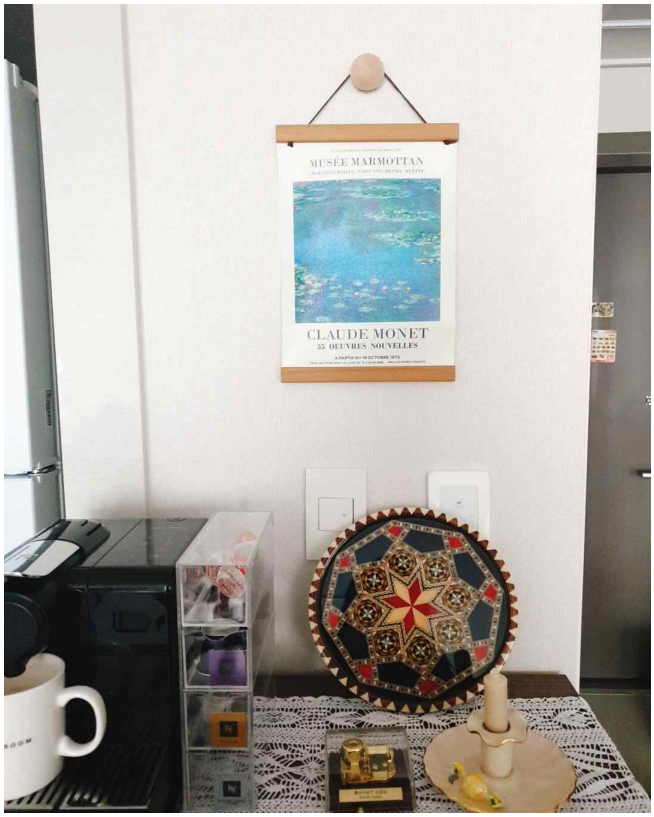
청년이 수행하는 집 꾸미기 행위는 리모델링을 하거나 시설을 개보수하는 것이 아니라 집 공간 구조를 바꾸지 않고도 가구, 소품, 소형 가전 등을 조합해 집을 장식하는 홈퍼니싱(home furnishing) 형태를 취한다. 청년주택 또한 임대주택이므로 퇴실 시 원상복구된 형태로 나가야 하기 때문이다. 그럼에도 불구하고 청년들은 집 꾸미기[51]를 통해서 자신이 꿈꾸던 집에 대한 로망을 잠시나마 실현하고, 그렇게 꾸며진 집을 통해 자신을 집의 주체로서 인식한다. 집을 관리하는 행위는 곧 '나다움'을 만드는 것이기도 하다(이해수, 2021).

> 공간이 많이 넓어져서 그게 제일 좋아요. 예전에는(이전에 거주하던 원룸) 방 꾸미기나 이런 건 진짜 정말 소박하게.... 일단 거기 침대만 놓아도 거의 뭔가 할 자리가 없으니까. 그런데 여기서는 침대도 놓고, 이것저것 막 베란다도 꾸미고 할 수가 있는 거예요. 진짜 집 같은 느낌, 예전에는 그냥 방, 집 안에 내 방이 보이는 느낌이라면 여기

51) 전종현. (2020.07.31). [ESC] #랜선집들이, #홈스타그램…2030에게 '집 꾸미기'는 무엇일까요. 한겨레.
https://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc_section/955965.html 마지막 검색일 2022.08.05
이소아. (2021.01.17). 「집은 나의 피난처요 보금자리… 코로나 끝난다고 집 꾸미기 사라질까요?」, 「집은 나의 피난처요 보금자리… 코로나 끝난다고 집 꾸미기 사라질까요?」. 중앙일보. https://www.joongang.co.kr/article/23971955#home; 마지막 검색일 2022.08.05
정채희. (2021.02.20). 집콕 시대, 집 꾸미기의 재발견...나만의 공간을 위한 홈퍼니싱 아이템 12. 매거진한경.
https://magazine.hankyung.com/business/article/202102181081b 마지막 검색일 2022.08.05

는 진짜 내 집이라는 느낌이 들어요. <사례 29>

다른 자취방은 보통은 개조를 못 하거든요. 근데 여기(청년주택)는 살짝 개조를 할 수 있어요. 예를 들어 커튼을 건다거나 (중략) 지난 자취 집의 제 경험에 비했을 때 이 집은 내가 좀 내 마음대로 꾸밀 수 있고 만들 수 있고 하다 보니까 좀 더 내 집 같은 느낌이 든다 <사례 14>

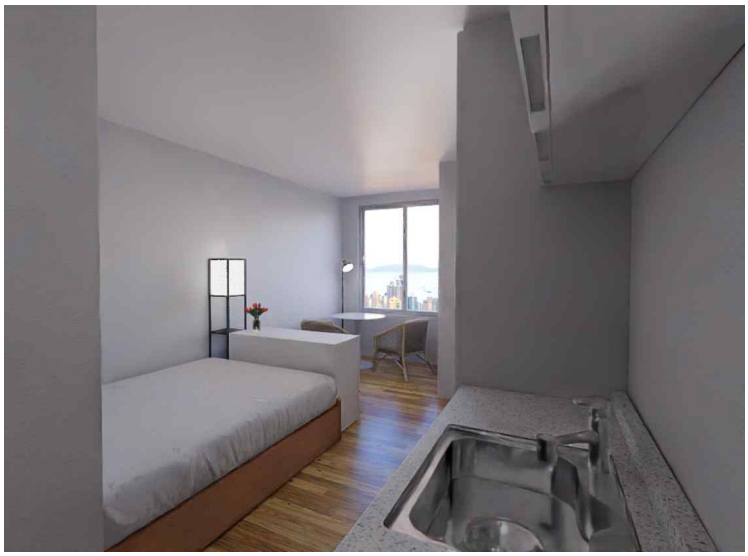


[그림 9] 집 꾸미기 1

출처: <사례 1> 제공

[그림 10] 집 꾸미기 2

출처: <사례 1> 제공



[그림 11] 호텔처럼 꾸민 집

출처: <사례 27> 제공

[그림 12] 호텔처럼 꾸민 집 인테리어

출처: <사례 27> 제공

제 2 절 장소의 전유: 집 체험하기

임대주택에서의 거주는 주거자립을 단기간 경험할 수 있다는 점에서 일종의 체험(lived experience)에 가깝다. 르페브르는 공간생산이론의 재현 공간을 체험된 공간이라고 해석했다. 이 공간은 공간의 이미지와 상징을 통해 체험된 공간으로, ‘주민’, ‘사용자’들의 공간이다. 지배받는 공간을 자기 상상력으로 길들이고 자기 것으로 변화시키려고 시도하는 공간이다(르페브르, 2011: 88).

1. 주거타입으로 분화된 집 인식

집은 개인 혹은 공동체의 구성원으로서 정체성의 토대이며 존재의 거주 장소(dwelling-place of being)이라고 랠프는 말했다(랠프, 2005: 97). 집이란 공통적이고 일상적인 경험을 제공하는 요소라고 볼 수 있다. 이러한 공통적인 경험은 청년주택 거주자들에게서도 나타난다. 그러나 거주자의 주거타입에 따라(1인실과 셰어형) 집에 대한 인식이 분화되어 나타난다는 것이 특징이다.

삼각지역 청년주택은 1인실과 2~3인이 공동으로 사용하는 셰어형을 제공하고 있다. 연구참여자 중 다수가 1인실에 거주하였는데, 이들은 ‘모든 게 다 새것이고(신축), 넓고, 쾌적하고, 뷰도 좋은’ ‘집다운 집’에 살고 있다고 말하며 자신의 생활공간에 대해 만족하고 있었다 <사례 17, 26, 28, 29>. 이전 자취유형(전월세)에 비하면 훨씬 낮은 가격에 서울의 최고 수준이라고 칭할 만큼 만족할 만한 공간에 거주하고 있음을 강조하며<사례 16>, 그러한 요소들이 이전 거주 경험에서는 느낄 수 없었던 안정된 집을 갖게 된 것 같다고 답변했다. 이들에게 1인실이라는 공간은 집이라는 의미를 갖춘 장소로써 탈바꿈되어 집에 대한 강한 장소감을 드러냈다.

그러나 집이라는 장소는 극도의 애착에서부터 전혀 애착 없는 상태 사이의 넓은 스펙트럼 안에 존재한다(랠프. 2005: 98~99). 이러한 사례를 보여주는 이들이 2~3인실에 셰어형에 거주하고 있는 청년들이다. 타인과 공간을 공유해야 하는 셰어형이라는 특성상 기숙사에 살고 있다는 느낌<사례 12, 13, 28>, 동거인과 거리감을 유지하거나 분리되어 있다는 감각<사례 8, 9>, 혼자 살고있는 셰어형에 새로운 동거인이 들어올 것이라는 불안감과 어색함<사례 3, 12, 30>, 함께 거주하고 있는 동거인에 대한 불편함을 내비쳤다<사례 8, 30>. 셰어형이라는 특성상 1인실 거주자에 비해 온전하게 '나만의 집', '집다운 집'이라는 안정감을 느끼기보다는 '잠만 자는 집', '방', 긴장감으로 인식하는 경우가 더 컸다.

> 내 집이라기보다 그냥 '내가 지내는 곳'이라는 생각이 더 맞을 것 같아요. 아무래도 셰어하는 공간들이다 보니 '진짜 내 집이다' 이런 느낌보다는 '기숙사처럼 내가 그냥 지내는 곳이다'. 아직 내 마음의 안정을 주는 편안한 집 같지는 않죠. <사례 13>

> 솔직히 제 집 같다는 생각은 안 들고 뭐를 하나 할 때도 룸메분이랑 다 상의를 해야 하니까. 언제 한 번은 룸메분이 저한테 여기도 ○○씨 집이라고 하시는 거예요. 그래서 내가 진짜 여기가 편하지 않나 보다. 뭔가 그냥 잠자는 곳 정도로 생각하는 것 같기는 해요. <사례 12>

> 내 집까지는 아니다. 여기는 완전히 내 집이 아니고 언제든지 누가 들어올 수 있다. (중략) 그 정도 불편함은 감수해야겠다. 그렇게 마음을 먹고 지금도 사실 누구라도 들어온다면은 같이 맞춰서 살아야 할 준비 약간 그런 마음의 준비를 하고 있거든요. <사례 3>

> 저희 세대는 사실 둘이 관계를 맺는 것도 그렇게 막 즐거워하는 편은 아니잖아요. 물론 친구 관계도 친구 관계지만 어느 정도의 거리감을 두는 걸 선호하는 편인데 집이라는 공간은 나의 공간이어야 하는데, 다른 사람이 있으면 집은 안 될 것 같아요. <사례 16>

룸메가 안 바뀌었으면 좋겠어요. (그렇죠. 뭔가 바뀔 위험성도 있으니까.) 그게 조금 걱정되기는 해요. 뭔가 바뀌면 상황이 또 많이 바뀌고 새로 적응해야 하니까 안 바뀌는 게 좋은 것 같아요. <사례 28>

호실 무작위 배정으로 인해 일면식도 없는 타인과 동거해야 하는 상황이 벌어지자, 사실상 입주를 포기하는 일도 비일비재했다[52]. 이에 공실이 생기자 SH서울주택도시공사는 셰어형의 경우 가족, 친구 등 함께 지원하면 거주할 수 있도록 공고조건을 변경했다. 이로 인하여 자매가 함께 거주하는 경우도 있었다<사례 29>.

한편 서울에 연고가 없는 경우 동거인을 통해 대안가족과 유사한 거주공동체를 꾸린 경우도 있었다. <사례 30>은 아무래도 지방에서 올라오는 청년들의 경우 서울에 친구가 없고, 심리적으로 의지할 대상이 없을 때 오히려 동거인과 함께 사는 것이 도움이 된다고 말했다.

일단 아무래도 타지에 오는 사람들이 많다보니까 혼자 사는 것도 분명히 좋지만 혼자 살았을 때 젊은 현대인이 가질 수 있는 안 좋은 점도 분명히 있을거라고 생각했어요. 친구가 없을 수도 있고. 그래서 그런 경우를 보완하려고 셰어형 만든게 아닐까 생각이 들긴 했어요. 저도 셰어형에 들어간다는 거를 이제 감안했지만 아쉬우면서도 한편으로는 그래도 뭔가 같이 사는 사람이 생겨서 좋을 수도 있겠다는 생각을 했거든요. 왜냐하면 혼자 살 때는 조금 무섭다는 생각도 가끔 들 때가 있어서 오히려 한편으로는 혼자 사는 사람들 아니면 지방에서 올라온 사람들 그러니까 연고가 없는 사람들이 같이 살면서 얻을 수 있는 좋은 긍정적인 효과들이 있을 수도 있겠다. <사례 30>

52) 39㎡B 셰어형의 경우 1차 모집 결과 남성은 68실 미계약, 여성은 37실 미계약으로 나타났다. 이지은. (2021.05.24) "모르는 사람이랑 왜 살아?"…셰어형 청년주택의 추락. 조선일보 땅집GO.
https://realty.chosun.com/site/data/html_dir/2021/05/24/2021052400299.html
마지막 검색일 2022.08.05

(2인실에 거주하시는 건 어떠세요?) 저는 개인적으로는 엄청나게 만족하는 것 같아요. 항상 대구에서도 가족들이랑 있었고 기숙사 생활을 했었기 때문에 항상 누군가 함께 있어야지 편한 스타일이어서 그게 좋았고. 아직까지 룸메랑 트러블이 있거나 이러지도 않아서 룸메를 되게 잘 만난 편인 것 같아요. 거리도 적당히 두고 그리고 잘 지낼 때는 또 잘 지내고 이렇게 해서 크게 뭔가 개인적인 사생활 침해나 이런 게 전혀 없고 친구 같은 것 같아요. <사례 28>

2. 청년기로 한정된 임대기간

‘임대’라는 개념에서 유추가 가능하듯, 임대주택의 특징은 시간적, 공간적으로도 유한성을 가지고 있다는 것이다. 일정한 주거기간 동안 한정된 점유 공간을 ‘빌려서’ 거주한다는 것이 특성이다. 임대료가 비교적 저렴하고 장기간 안정된 형태로 거주가 가능한 임대주택은 영구임대주택의 경우 50년, 국민임대주택의 경우 30년 등으로 한 사람의 생애주기의 상당한 부분을 차지한다. 이러한 임대주택의 경우 자립과 독립을 지원하기보다는 주거안정을 최우선으로 한다고 볼 수 있다.

반면 청년주택은 임대기간이 이보다 짧은 편이다. 최대 6년에서 8년이라는 점을 고려할 때, 청년에게 제공되는 임대주택은 일시적으로 주거불안을 해소해주고, 이 유예된 시간을 발판 삼아서 주거사다리를 타고 올라가는 것에 방점을 찍는다. 이는 다른 임대주택사업과는 달리 청년기라는 한시적인 시기에 놓인 이들을 지원하는 것으로, 주거자립을 고양시키려는 정책적 의도를 엿볼 수 있다. 따라서 이들에게 청년주택은 과도기적 잠재성의 공간이자, 일종의 주거 자립을 체험하는 시간이자 공간이 된다.

<사례 26>과 <사례 27>은 청년주택에 입주하기 위해 직접 신청하는 과정에서부터 입주자금(대출)을 마련하고, 이사(입주)하고, 생활공간을 준비하는 과정을 통해 ‘내 집’ 마련 연습을 해본 것 같다고 말한

다.

> 여기 들어올 때 제가 신청부터 대출받는 것까지 이 모든 과정을 제가 혼자 다 하고 인테리어까지 모든 과정을 제가 싹 다 하다 보니까. 제가 전세 계약을 처음 해봐서 그런 걸 수도 있는 것 같아요. 그 전에는 월세로 살다가 룸메가 구해놓은 전셋집에 제가 들어가서 살았거든요. 그러다가 이제 제 힘으로 모든 걸 하다 보니까 그게 좀 제 집 같다고 느껴지더라고요. <사례 26>

> 약간 저렴한 버전으로 성인을 체험하는 느낌이랄까 월세도 처음으로 내보고 공과금 처음 내보고 공과금도 할인받으려면 어떻게 해야 되는지 이런 것도 다 찾아보게 되고 생필품도 나 혼자서 처음으로 사보고 그러면서 뭔가 독립한 기분이 들어요. 그래서 오히려 경제적으로도 더 공부를 하게 되는 것 같아요. 그래서 저는 여기가 처음으로 독립하는 곳이라 '저렴하게 체험해 본다' 약간 이 느낌도 들어요. <사례 27>

다른 임대주택[53]과는 달리 역세권 청년주택의 경우 임대기간이 최대 6년에서 8년[54]으로 짧은 편이다. 한편 일반 전세 임대차기간의 경우 임대차보호법 개정으로 최대 4년을 보장받는다. 4년 임대차 전세계약과 영구거주 사이에 낀 청년주택 6~8년의 모호한 기간은 청년들에게 각각 다른 의미로서 해석되고 있었다.

> 여기서 거주할 수 있는 기간이 최대 6년이잖아요. 6년이면 어느 정도 좀 자립할 수 있게 만들어줄 수 있는 그런 기간이 되는 것 같아요. <사례 8>

> 일단 새어나가는 돈이 적고 그리고 이 생활에 만족하고 이 상태로 8년을 버틴다 했을 때 그러면 다른 데서 사는 것보다 훨씬 더 빨리 모일 거예요. 향후 8년 이후에도 이 정책이 안정적으로 도울 수 있다고 생각하는 이유는 어쨌거나 8년 동안 제가 내는 월세가 남들에 비

53) 영구임대주택/장기간임대주택
54) 조건부합시 신혼부부의 경우 최장 10년

해 현저히 적을 거란 말이에요. 그러면 그만큼 또 저축을 할 수 있는 거라는 뜻이잖아요. 남들보다 더 많이 저축하고 더 빨리 집을 살 수 있는 기회가 될 수도 있는 거고. (중략) 그러니까 훨씬 더 기회라고 생각해요. 게다가 8년이 사실 짧지 않은 시간이잖아요. 만약에 8년에 진짜 잘 되면 8년 안에도 금방 서울에서 집을 살 수 있지 않을까요. <사례 23>

일단은 최대 6년을 계획하고 있어요. 왜냐하면 가격이 너무 저렴해서 목돈을 모으기가 되게 좋은 것 같아요. <사례 27>

법적으로 만 19세에서 만 39세까지의 청년들을 대상으로 하는 역세권 청년주택 사업은 사회적 나이로 해석하면 10대에서 40대까지의 연령층이 거주하게 된다. 대개 대학생이거나 20대 초반 사회초년생인 경우에는 6~8년의 입주기간이 주거 독립을 하기에 충분하다고 판단하였다.

저는 회사가 계속 서울일 것 같아서 8년 동안 무조건 거주해야겠다라고 생각은 하고 있는데 8년이 지나면 나가야 되니까. 먼 미래일 수도 있지만 그거는 그거대로 여기 좋은 위치와 좋은 곳에서 살다가 만약에 돈을 못 모았을 경우에 제가 다른 안 좋은 조건의 집으로 가게 되면 허탈감이 클 것 같아요. 어느 정도 보장된 기간 안에만큼은 안정감을 느끼는데 8년 이후에는 다시 고민을 해야 하는 거니까 그때는 또 어디로 가야 되나. <사례 6>

이제 저도 20대 후반이니까 집에 대한 생각을 좀 하게 돼서 아무래도 자금을 모아서 빨리 집을 사야 되지 않나 싶어요. 왜냐하면 집값이 또 요즘 너무 계속 오르니까. <사례 12>

한편 20대 후반 30대 초반의 청년들은 비교적 긴 기간상 일시적으로 안정감을 느끼지만, 6~8년 최대기간을 채워 살고 나가게 됐을 때의 불안감을 토로했다. 30대 중반 이상의 참여자들은 비혼 여성들이었고, 어느 정도 경제력을 갖추고 있었기 때문에 거주기간에 대해 크게 우려하지 않는 편이었다.

3. 체화된 규율

청년주택에 거주하려면 일종의 거주 규칙[55]에 '동의' 하여야 한다. 계약서면 상 규칙에 따르면 '이 주택의 모든 공간(주택 전용부와 공용부를 모두 포함한 전체공간)은 금연구역이고, 흡연 적발시 즉시 퇴거조치 및 임대차 계약이 해지된다' 고 명시되어 있다. 또한 이 주택은 '반려동물 양육이 금지되고, 출입이 제한된다. 반려동물 양육 적발 시 즉시 퇴거조치 및 임대차계약이 해지된다' 고 쓰여 있다. 즉, 청년주택에서는 흡연해서는 안 되고, 반려동물도 키워서는 안 된다는 뜻이다. 이는 일반 아파트의 규칙과 크게 다르지 않다. 그러나 청년주택은 일반 아파트와 달리 주의나 경고에서 끝나지 않는다. 이들은 발견 즉시 퇴거되고 계약이 해지될 수 있다는 일종의 압력이나 무언의 협박에 놓여 있는 것이다. 이러한 규칙은 입주자들에게 언제 깨질지 모른다는 불안을 야기한다. 그래서 적극적으로 타인을 감시하고 이를 공론화한다. 그 과정은 앞서 제시된 입주민 단체 카카오톡에서 적나라하게 드러난다. 흡연하는 이를 촬영하거나 반려동물을 동반하는 이들을 사진을 찍어 단톡방에 올려 공유한 후 공개적으로 이들의 잘잘못을 따진다. 그뿐만 아니라 아파트 복도에 내놓은 쓰레기봉투, 공용복도에서 충전되고 있는 전기자전거, 문 앞에 배달된 생수 꾸러미까지 자신을 감시하는 이웃이 같은 아파트에 공존하고 있다. 그리고 그러한 규칙 위반은 철저하게 단체 카톡방에서 심판받는다.

하루에도 수백 개씩 올라오는 잡다한 민원과 시답지 않은 잡담, 고발로 인한 다툼으로 인해 이를 지켜보는 이들은 피로를 호소하며 단톡방을 나와버린다. 그리고 언제든지 자신이 고발될 수 있다는 불안감은 자기검열로 이어져 이웃과의 관계를 더욱 삭막하게 만들어 버리고, 이기주의가 심화된 개별화된 삶으로 바꾸어 버린다.

---

55) 용산 베르디움 프렌즈 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 임차인 모집공고

저도 제가 카톡방을 나온 지 좀 오래돼서 못 느끼고 있었는데 그때 필요했던 이유가 여기 엄청나게 검열 심하다. 주민 중에 한 분은 여기 '북한의 5호담당제' 냐고 하면서 너무 심하다고. 감시가 심했고 저도 그래서 그 당시에는 사람(이웃)들이 나를 몰랐으면 좋겠다. <사례 20>

'여기는 그런 거 안 봐준다'고 이런 식으로 말씀하셔서 그전에도 약간 비슷한 일이 있었나 그래서 좀 조금 기분이 상했죠. 그러면서 드는 생각이 다들 이제 어떻게 보면 좀 없는 형편에 젊은 사람들이 수혜를 입고 들어온 거고, 그 특혜를 누리지 못한 사람들이 대다수인데 까탈스럽게 군다는 생각이 든다. 너무 긁어 부스럼 만든다는 느낌이 강했어요. <사례 3>

작년부터 이제 월세 전세난 해서 주거가 어려운 상태였는데 정말로 극소수의 사람들만 정책의 운에 따라서 선발이 되었고, 그런데 그런 거에 좀 더불어서 같이 어울리기는커녕 서로를 그렇게 군기를 잡나 물론 군기를 막 잡거나 이러지는 않은데. 그냥 분위기가 엄해서. <사례 3>

[그림 13] 청년주택 입구에 걸린 규칙 문구

출처: 연구자(2022.07.03)

한편 이 공간은 많은 사람들이 모여사는 임대주택이므로 이러한 규칙은 당연히 감수해야 하는 것<사례 15, 28, 30>, 저렴한 비용으로 들어와서 살 수 있게 되었으니 감안해야 하고<사례 21, 23>, 수혜를 넘어서 특혜가 되면 안 된다고 말하는 이들도 존재했다<사례 26>.

> 어떻게 보면 여기 운이 좋아서 들어온 거잖아요. 혜택을 받고 살아있는 거고. 그렇다고 생각하는데 이제 사람이 욕심이 끝이 없으니까 하고 싶으면 다 하고 싶겠죠. 근데 어느 정도 자기가 뭔가 놓는 부분도 있어야 된다고 생각해요. 그걸 다 누리려고 하면 이 세상에 어떤 사람이 다 누리고 살 수 있겠어요. <사례 15>

> 저도 사실은 저도 차 갖고 싶죠. 애완동물 당연히 키우고 싶죠. 근데 우리가 약속을 하고 들어왔잖아요. 약속을 하고 정말 좋은 환경으로. 대신 내가 포기하는 것만큼의 나은 환경을 제공을 받았는데 규칙을 이행하지 않는다면 저는 경고 조치가 아니라 곧바로 100% 퇴거 조치하는 게 맞다고 생각해요. <사례 25>

‘청년주택 정책의 혜택을 받는 자’라는 정체감은 개인의 자유와 의사에 반해도 이에 수긍하게 만든다. 강제가 많을수록 전유는 줄어든다는 르페브르의 말처럼 이들은 이에 저항하지 않고 규율 속에 갇혀 버린다(르페브르, 2005: 37). 이러한 공간은 르페브르의 공간이론의 ‘공간적 재현’에 가깝다. 계획가들에 의해 공간이 구획되고 배치되고, 주어진 생산양식이 지배적인 공간으로 변모한다(류지석, 2014: 145). 이에 사람들은 이데올로기와 인식을 공간적 실천 속으로 주입해 버린다(Lefebvre, 1974).

제 3 절 장소 정체성: 집 성찰하기

슐츠는 주거는 인간이 정체성을 갖기 위한 조건 중 하나임을 강조한다. 정체성을 확보한다는 것은 특정 장소에 대한 소속감을 얻고 전체 환경을 의미체로 경험하는 일이다(Norberg-Schulz, 1991: 14, 22; 전상인, 2009: 17). 청년들은 청년주택에 거주하며 좁게는 청년주택, 넓게는 용산구 전체에 대한 정체성을 키워나간다. 이러한 정체성은 거주민으로서 동네에 대한 애착, 소속감을 느끼게 한다.

1. 집에 대한 애착

주거공간에 대한 인식은 신축, 역세권, 인프라, 주거비용으로 크게 분류되었다. 삼각지역 청년주택은 최근 완공되어 이들이 첫 입주민이다. 따라서 신축공간에 대한 높은 만족도는 다수의 참여자들을 통해 느낄 수 있었다<사례 2, 8, 9, 11, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30>. 이들의 ‘신축 청결, 쾌적한 공간, 깔끔함, 넓음, 깨끗함’으로 자신의 주거공간을 표현했고 덕분에 주거의 질이 상당히

높아졌다고 답하였다<사례 19>.

한편 <사례 25>는 '아파트' 라는 주거공간에 의미를 크게 두었다. 청년주택은 주상복합 아파트의 형상을 갖추고 있다. 주지하듯 한국에서 아파트는 중산층의 전유물로 부의 상징이자 자산증식의 원천, 축재 수단의 의미를 띤다(전상인, 2009: 61). 따라서 한국에서의 아파트는 단순한 주거공간의 의미를 넘어 자신들의 지위 혹은 신분을 사회에 드러내고 보여주는 과시적 소비이기도 하다(전상인, 2009: 69). 임대주택이라고 하여도 외관상 드러나는 아파트 풍경은 한국인 의식에 깊이 각인된 아파트에 대한 계급상승의 선망이자 열망이라고 볼 수 있다.

> 여기 같은 경우는 2030에서만 살고 있기 때문에 아파트 자체도 깔끔하게 관리가 되고, 젊은 사람들이라서. 거주할 수 있는 환경이 다른 임대주택들에 비해서는 좀 더 장점인 것 같아요. <사례 25>

또한 역세권 청년주택 사업인 만큼 청년들은 역세권이라는 조건에 크게 만족하고 있음을 강조했다. 현재 구직 중인 <사례 2>는 취업준비생이 취업을 준비하기에 역세권이 가져다주는 기회는 사회적으로, 경제적으로도 다양하다고 말했다. 가령, 서울 전역으로 입사 시험 혹은 면접을 보러 다녀야 하는데, 역세권 거주로 이동시간이 짧아져 그 기회를 오롯이 보장받을 수 있게 되었다고 언급했다. 또한 직장인들은 출퇴근 시간을 줄일 수 있어서<사례 10, 24, 26, 28>, 그 밖에 다른 참여자들은 서울 중심 용산이라는 역세권에 자리하고 있어서 어디를 가더라도 가까운 것은 거주자 입장에서 큰 이점이 아닐 수 없다고 주장했다<사례 8, 11, 15, 29, 30>.

> 이제 용산구가 서울 딱 중간에 위치하고 있잖아요. 그러다 보니까 어딜 가도 다 같은 시간 내에 일정한 거의 한 시간 내로 다 갈 수 있는 것 같아요. 성동구든 강남이든 강동 이런 데로 갈 수 있다는 접근성이 일단 좋은 것도 있고. <사례 8>

또 위치가 딱 서울의 중심이잖아요. 사실 그렇기 때문에 어떠한 직장으로 이직한다고 하더라도 크게 부담이 안 가더라고요. 왜냐하면 어딜 가든 30분이에요. 그러니까 그게 가장 좋은 것 같아요. <사례 15>

삼각지 역세권이라는 입지는 주변 인프라가 조성되기에 최적의 장소이다[56]. 한 정거장 거리 용산역에는 대형쇼핑몰이 입점해있고 그 주변으로 '용리단길[57]'이 조성됐다. 삼각지역과 신용산역 사이에 있는 용리단길은 서울 중심가라는 입지조건을 갖추고, 대기업 직장인 유동인구가 많아서 그만큼 구매력도 높은 상권이라고 볼 수 있다. 최근 젊은 요식업 창업인들이 들어서면서 청년들의 발길을 끄는 이국적인 식당과 와인바 등이 대거 조성되었다. 참여자들 또한 용리단길, 대형쇼핑몰이 인접해있다는 사실이 매력적인 주거조건이라고 응답했다. <사례 27> 청년 중에는 자신의 동네에 또래 젊은이들이 많이 찾는 유명 맛집, 카페가 존재한다는 사실에 우월한 감정을 내비치기도 했고 <사례 3, 10, 15, 18, 24>, 이러한 인프라를 편리하게 이용할 수 있다는 강점은 자기계발에 대한 의욕을 고취시키기도 했다<사례 9, 17, 28>.

마지막으로 청년들은 이러한 모든 조건, 즉 역세권에 위치한 신축 아파트이며, 주변의 편리한 인프라가 조성되어 있다는 점을 고려했을 때 자신들이 상대적으로 저렴한 비용으로 거주하고 있다고 언급하였다<사례 2, 8, 9, 10, 21>. 이러한 조건은 적은 비용 대비 높은 효용으로 청년들에게 질 좋은 주거환경을 제공한다는 점에서 역세권 청년주택 사업 취지에 부합한 결과라고 볼 수 있다. 이는 청년들이 절감된 주거비로 여유자금을 모아 주거 자립을 계획할 수 있다는 자신감으로 이어지기도 했다<사례 9, 21>.

청년주택을 둘러싼 근린환경의 물리적 조건은 주거만족도를 높이는

56) 박찬용. (2022.03.17). [ESC] 용리단길의 올드&뉴. 한겨레 https://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc_section/1035175.html 마지막 검색일 2022.08.05

57) 위와 같은 기사.

데 크게 기여했다고 볼 수 있다. 기존의 공공임대주택은 입지 선정 과정에서 주택 택지 부족으로 인하여 임대주택단지 주변의 물리적 환경이 크게 고려되지 않았던 측면이 있었다(안용진, 2019). 그러나 거주민이 주관적으로 평가한 주거환경 만족도는 대표적인 주거환경 측면의 삶의 질 측정지표로 이해될 수 있다는 다수의 연구결과(김동윤, 2012; 오정석 외, 2009, 설영훈 외, 2013; 김주현 외, 2018; 안용진, 2019 재인용)가 존재하는 만큼 청년들의 높은 주거 만족도는 주거환경에 대한 애착과 소속감으로 이어졌을 가능성이 크다.

(여기 들어오시면서 용산에 대한 뭔가 다른 감정이나 생각이 드신 게 있으신가요?) 이제 제2의 고향이다. <사례 6>

용산 관련된 뉴스나 이런 것도 좀 보게 돼요. 지금 제가 여기 온지 2년 차인데 1년 차 때는 뭔가 약간 이방인인데 여기 약간 뭔가 초대된 느낌 잘 모르는 느낌 이런 느낌이 많이 들었다면 요새는 좀 더 좀 더 인볼브(involve)가 돼서 나는 용산구 주민이지 이런 생각으로. <사례26>

뭔가 정말 내가 능력을 갖추고 정말 여기에(용산) 오면 더 뿌듯할 것 같아요. 잘 살아왔다는 느낌이 들 것 같아요. 저는 용산 오고 싶어요. 뭔가 내가 경제적으로 준비가 되어 있을 때 어느 구에 어느 지역에 간다면 나는 용산구민이 되고 싶다. (뭔가 좀 애정이 있으신 거군요. 여기에) 제가 언제 이런 용산의 중심에 살아보겠어요. <사례 17>

한 구에 이렇게 오랫동안 살아본 적이 없고 저는 이사를 자주 다녔어야 되니까, 되게 어디에 뭔가 소속감을 느껴본 적이 별로 없는데 여기에 이사 오고 나서는 투표하면서도 용산구민으로 투표하면서 8년 동안 용산구민으로 살아가겠구나. <사례 11>

제가 용산구 살면서 이 주변에 되게 좋아하는, 자주 가는 장소들 식당이라든지 아이파크몰, 영화관 이런 것들이 이제 되게 익숙해지고 생활 반경 중에 하나가 되다 보니까 그런 면에서 용산구민이 됐구나 이런 걸 느끼죠. <사례 3>

이에 기반하면 청년들이 거주민 나아가 용산구민이라는 정체성을 형성해 나가는 데 큰 영향을 미쳤다. 장소 애착은 특정 장소를 이용하는 구성원들이 해당 장소를 인식하는 정도와 정서적 유대감으로 정의된다(Altman, 1992; 조진호, 최열, 2018). 이러한 애착은 삶을 구성하는 중요한 요소로서 단순히 물리적 공간에 대한 애착뿐만 아니라 정서적 유대감, 사회적 친분까지 그 정의의 범위가 확장된다(Kasarda, 1974; Sampson; 1988). 따라서 특정 지역에 대한 인식은 장소 애착으로 귀결될 수 있다(오후, 장인수, 황희연, 2016).

2. 집으로부터의 괴리: 간극의 공간

주택은 소비영역에서 생성되는 사회 불평등의 대표적인 사례다(전상인, 2009: 69) 주택을 통해 다양한 주거 계급(housing classes)로 나뉘어 서로 다른 이해관계를 다투고, 사회적 신분상의 차이를 형성하기도 한다(Saunders, 1981:100-148). 삼각지역 청년주택의 경우 동일 단지 내 임대세대와 분양을 함께 조성하는 정책인 사회혼합(social mixing)으로 구상된 것이기 때문에 공공임대와 민간임대 입주민들 간에 큰 마찰은 존재하지 않았으나 일상생활 속에서 적잖은 소외나 배제가 나타난 상황들은 존재했다.

연구참여자들은 청년주택이 공공임대와 민간임대로 구분되어 입주신청을 받고 있으며, 그에 따른 입주시기가 달랐음을 모두 인지하고 있었다. 민간임대의 경우 건설 완공 직후 2021년 2월 말 입주를 시작했으며, 공공임대의 경우 그보다 늦은 5월에 입주를 시작하였다. 일상에서는 누가 ‘공공’이고, 누가 ‘민간’인지 구분할 수는 없지만, 입주시기로 보았을 때 해당 호실의 현관이 5월까지 ‘테이프가 붙여져 있었다’로 보아 ‘그 집이 공공인 것 같다’고 이웃의 임대유형을 예측하고 있었다. 한편 입주 초기 형성된 ‘청년주택 입주민 단체

카톡방’을 통해서 공공과 민간을 구분할 수 있었다는 답변도 있었다. 입주 초기에 형성되었던 단톡방에 들어오지 못한 공공임대 청년들은 청년주택에 공유되고 있는 정보에서 소외되고 있었고, 공공임대로 입주한<사례 8>, <사례 9>의 경우 인터뷰 시기까지도 그 방의 존재에 대해서 모르고 있었다.

> 접할 기회가 없는 것 같아요. 누가 알려주지도 않았고. (혹시 이전에 이 아파트 카톡방이 생기기 전에 카페가 있는 건 아세요?) 진짜요? 몰랐어요. 그런 건 누가 만들었는지 진짜 실행력 좋으신 분이네 <사례 9>

한편, 민간건설사가 민간 임대 입주민들에게 ‘컨시어지’, ‘필라테스’, ‘카셰어링’, ‘세탁서비스’ 등 다양한 서비스를 제공하고 있었는데, 이를 신청하는 과정에서 민간임대 입주민만을 대상으로 하여 공공임대 청년들이 이를 이용하지 못하는 상황도 있었다. 이러한 논의는 대부분 단체 카톡방을 통해서 벌어지고 있었는데 공공임대 입주민과 민간임대 입주민 간 다른 대우로 인해 섭섭함을 표하기도 하였다.

> (민간 임대로 들어올 수 있는 사람이랑 공공임대로 들어오신 분들이랑 어떤 차이가 있나요?) 그게 조식 서비스였나 그게 공공은 안 되고 민간만 해준다. 그런 혜택 같은 게 있었는데 그게 공공은 안 된다는 말이 있어서 그런 거에서 조금 차이를 느낄 수 있지 않을까요. 조금 기분이 안 상한 건 아닌데요. 근데 제가 원하는 게 아니었어서 그래 뭐 난 어차피 뭐 안 쓸 거니까. 하고 싶으신 사람들끼리 싸우시니까. <사례 12>

반면에 공공과 민간입주 조건 간에 차이가 있으니, 조금 덜 비용을 내고 들어온 공공입주자라면 민간입주자들과의 주거지원 서비스에 차이가 있는 것은 당연하다고 말한 답변도 있었다.

> 근데 애초에 공공이랑 민간이랑 가격 차이가 3배 정도 차이가 나

요. 저희(공공임대)가 3배 더 싼 거죠. 결국에 싸게 들어왔으면은 충분히 민간이 누릴 수 있는 혜택들이랑 완전히 똑같을 필요는 없다고 저는 생각이 들어요. 오히려 똑같으면 민간 쪽에서 오히려 더 불편하지 않을까요? <사례 21>

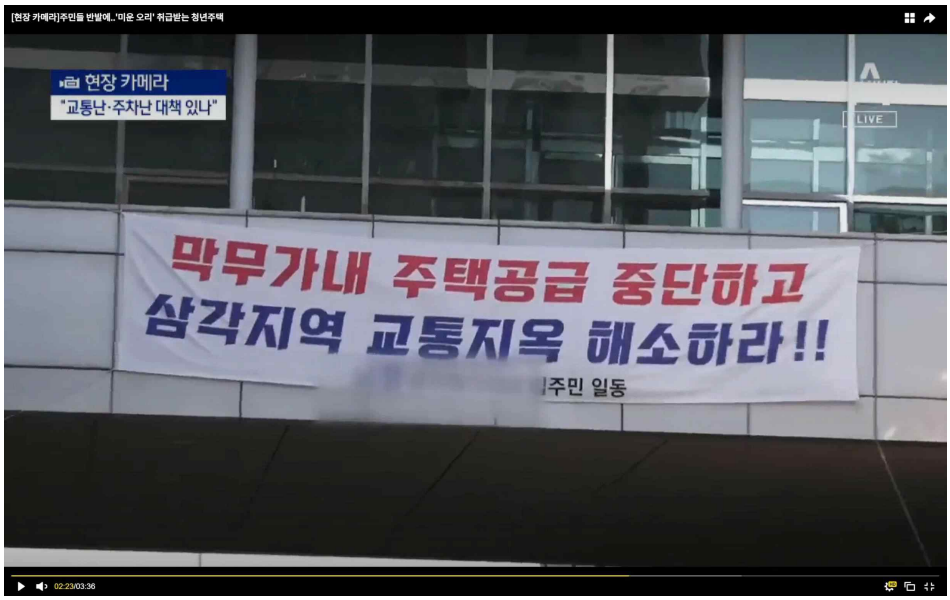
또한 이러한 갈등은 입주민들 사이에서뿐만 아니라 청년주택을 둘러싼 외부 인근의 주상복합아파트 입주민과의 관계에서도 찾아볼 수 있었다. 안상철(2018)의 연구에 의하면 역세권 청년주택이 지역 이미지 실추와 부동산 가격 하락을 초래하기 때문에 주변 지역의 임대시장의 수익성이 악화를 우려하여 조사 대상의 절반 이상의 인원이 공공의 청년주택 정책에 반대하는 것으로 나타났다.

청년주택 건설 당시 인근의 주민들은 서울시 청년주택 사업에 반대했다[58][59][60]. 기존 주택의 조망권과 일조권을 빼앗고, 소음, 분진 등 유발하며, 주민 협의 없이 졸속으로 추진된 것이 아니냐며 청년주택 반대 현수막을 걸고 항의했다. 이는 청년들이 입주 초기까지도 지속되었는데, 인터뷰에 참여한 다수의 청년들이 인근 아파트에 걸린 반대 현수막을 보았다고 말했다. 이들은 섭섭함과 억울함을 표하였는데, 그와 같은 말은 다음의 사례에서 볼 수 있다<사례 1, 2, 16, 17, 18, 20>.

58) 우리동네 우리방송. (2017.01.06). 용산_용산구 청년임대주택 주민 반대(서울경기케이블TV뉴스). Youtube. https://www.youtube.com/watch?v=aSZIXDoJy9c 마지막 검색일 2022.08.05

59) 이혜인. (2017.09.22). 청년도 주민도 반기지 않는 '청년주택'. 조선일보. https://www.chosun.com/site/data/html_dir/2017/09/22/2017092200250.html 마지막 검색일 2022.08.05

60) 이상빈. (2017.09.08). [新님비시대]③ 불협화음 청년주택…"대통령 공약도 안 통해". 조선비즈. https://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/09/07/2017090702106.html 마지막 검색일 2022.08.05



[그림 14] 삼각지역 청년주택 인근 아파트 반대 현수막

출처: 채널A뉴스(2021.04.21.) [현장 카메라]주민들 반발에...'미운 오리' 취급받는 청년주택

청년주택 정책에 대한 비판적인 시선, 그들이 던지는 말들, 청년들에게만 복지를 준다는 말, 그리고 '청년 거지'.... <사례2>

여기 주변에 사는 소유자들은 부자들인데 저렇게까지 천박하게 생각해야 하나. 천민자본주의라는 거를 많이 느끼죠. <사례 16>

저희를 되게 불우한 사람 취급하는 느낌이었고 그리고 뉴스도 봤는데 '나는 평생 일을 해서 돈을 걸어서 이 삼각지 용산 중심에 집을 샀는데 얘네들이 어떤 노력을 해봤냐 노력 없이 왔다'고 하는데 저희는 매매로 들어온 것도 아니고 잠깐 머물다 가는 것뿐인데 그런 인식으로 바라보는 사람들이 많다. <사례17>

그러나 청년들이 외부 주민들에게 느끼는 감정은 그에 대한 아쉬움으로만 그치지 않았다. 오히려 무관심으로 대응하거나<사례 6, 10, 11, 13>, 심지어 반대하는 지역주민의 심정에 공감한다고 답하기도 하였

다<사례 1, 4, 5, 15>.

> 여기 건너편은 완전히 아파트 천지잖아요. 그래서 부동산 측면으로 생각했을 때는 충분히 그럴 수 있다고 생각했어요. 저도 만약에 20대 대학생이었으면 되게 그런 거에 있어서 너무 사회가 이기적이라고 생각했을텐데. <사례 4>

> 저도 나름 나이를 먹고 그때 저도 막 서울에 집을 보러 다니고 있던 입장에서 여기에 들어온 거라 그런 현수막들이 이해는 갔던 것 같아요. <사례 5>

이러한 답변은 대체로 20대 후반에서 30대 초반 연령의 청년들에게서 들을 수 있었다. 이들의 경우 '자가마련'에 대한 고민을 깊이 한 이들이었는데, 오랜 기간 직장생활을 했거나, 결혼이라는 관문을 앞두고 '집'이라는 장벽이 너무도 크게 느껴져 오히려 반대하는 주민들의 마음을 이해할 수 있을 것 같다고 자신의 상황을 해석했다.

> 진짜 여기가 우리나라 자본의 중심이다. 저는 여기 들어오고 나서 저 스스로 물욕이 너무 많아졌어요. 주변에 가면은 여기만 청년주택이고 사실상 주변은 진짜 고가의 아파트잖아요. 사람들이 사는 삶의 수준이 다를 것 같아요. 그래서 물가 수준이 전반적으로 높은 편이에요. 물가가 굉장히 높으니까 마음이 좀 불편하고 또 부자들이 많고 가난한 사람도 엄청나게 보여요. 여기는 진짜 계층 격차가 한눈에 너무 보이는 공간이다. 용산 통째로도 진짜 계급 격차 심하고 여기도 가보면 여기 판자촌에 사람 살거든요. '여기 쓰레기장에 사람이 누가 살아'하지만 살고 있거든요. 그런 걸 보면서 되게 저 스스로 불안을 많이 느끼는 공간이었어요. (어떤 불안이었어요?) 계층상승 하고 싶다. 그런 욕구가. 여기에서 해방되고 싶다는 느낌도 많이 느꼈어요. <사례 20>

> 나는 용산 사람 그니까 그냥 장난으로 나 마용성 사람 이렇게 하는데 사실 제 것이 아니잖아요. 근데 이제 '마용성' 산다고 하고, 주변에 음식점도 다른 데보다 비싸고 그리고 아파트 주변에 20억 하니

까 내가 그 정도 가치가 있는 사람인 것처럼 착각을 하지만 진짜 돌아와서 보면 정말 그게 아니잖아요. <사례 17>

청년주택에 바로 맞은편에는 20억 대 아파트들이 즐비하다. 청년들은 20억 생활권의 가치를 누리면서 살 수 있어 흡족하다고 표현했다. 그러나 자신이 이 환경을 만드는 구성원이 아니라, 누군가 만들어 놓은 공간에 심어진 존재임을 자각한 순간 현실이 이상이 되어버렸다. 같은 공간에 살지만 가지고 있는 부가 극명하게 갈리는 곳, 8년 후 청년주택을 떠날 때 다시 이런 조건을 갖춘 곳에서 살 수 없을 것 같다는 괴리감을 느낀다. 그러한 감정들은 청년들의 계층상승의 욕구를 자극한다.

[그림 15] 삼각지역 인근 아파트 매매가

출처: 연구자(2022.07.03)

제 4 절 역세권 도심 공간 전유와 주거실천

서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례[61]의 제1조 목적에 의하면 이 조례는 '대중교통중심 지역의 효율적인 개발'을 통해 임대주택 공급촉진에 필요한 사항을 규정함으로써 청년층의 주거안정을 도모하는 것을 목적으로 한다고 명시되어 있다. 이를 역으로 해석하면, 청년층의 주거안정을 도모하기 위해 임대주택 공급을 통하여 역세권 지역의 효율적인 개발을 요함이라고 볼 수 있다. 명시된 조례상 청년층의 주거안정 도모에 방점이 찍혀있지만, 주거안정을 도모하기 위해서는 지역의 효율적인 개발이 기반이 되어야 하는 것이다.

'도심지역의 효율적인 개발'은 '도시재생'과 맞닿아 있다. 도시재생의 정의는 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법[62]과 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례[63]에서 찾아볼 수 있다. 서울특별시가 정의한 도시재생은 시민이 행복한 경쟁력 있는 도시로의 재창조를 기본방향으로 한다. 그리고 다음 각호의 사항[64]을 목표로 추진한다고 명시되어 있다.

삼각지역 청년주택이 삼각지역에 들어서면서 도시재생에 기여한 부분은 다음 각호와 같다. 3. 쾌적하고 안전한 정주환경 조성, 4. 지역의 문화 가치 향상 및 경관회복, 5. 주민역량 강화 및 공동체 활성화.

그러나 엄밀하게 살펴보면 역세권 청년주택 사업이 도시재생 정책과 상호 긴밀하게 연결되어 추진되고 있는 것은 아니다. 그러나 역세권 청년주택 사업의 결과가 도시재생사업의 목표 달성에 일정부분 기

61) 서울특별시조례 제7531호
62) 법률 제18942호, 약칭: 도시재생법
63) 서울특별시조례 제8402호
64) 1. 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화 2. 삶의 질 향상 및 생활복지 구현 3. 쾌적하고 안전한 정주환경 조성 4. 지역의 문화 가치 향상 및 경관 회복 5. 주민역량 강화 및 공동체 활성화 등

여하는 것을 확인하였고, 그러므로 이 두 사업이 연계될 필요성이 요구된다는 주장도 제기된다(오시시 외, 2021). 따라서 다음 각 항에서 삼각지역 청년주택이 만들어낸 도시재생 각호를 세 항으로 나누어 살펴볼 것이다.

1. 쾌적하고 안전한 정주환경 조성

삼각지역 청년주택은 청년들에게 거주하기에 '좋은' 정주환경으로 묘사되었다. 이 '좋은'이라는 표현에는 '가깝고, 밝아지고, 조용하고, 깨끗하고, 넓은' 등이 있어 주거환경을 긍정적으로 평가하는 의견이 많았다. 실제 청년들은 청년주택에 입주하기 전까지 삼각지라는 동네에 대해서 알고 있거나 방문했던 경험은 다소 적게 나타났다. 그 말은 즉 젊은 청년들에게 삼각지가 주거지역이나 혹은 유명한 상권으로 인식되지 않았다는 의미일 것이다. 그러나 청년주택이 건립되고 나서 이 공간은 청년들에게 '집'이라는 장소로 인식되고 있었다. 청년들은 청년주택에 입주하면서 주택 주변으로 정비되지 않은 골목을 용산구청에 건의하여 어린이보호구역과 금연구역으로 지정하였고, 자치적으로 안전하고 쾌적한 공간을 조성해 나가고자 노력을 기울였다.

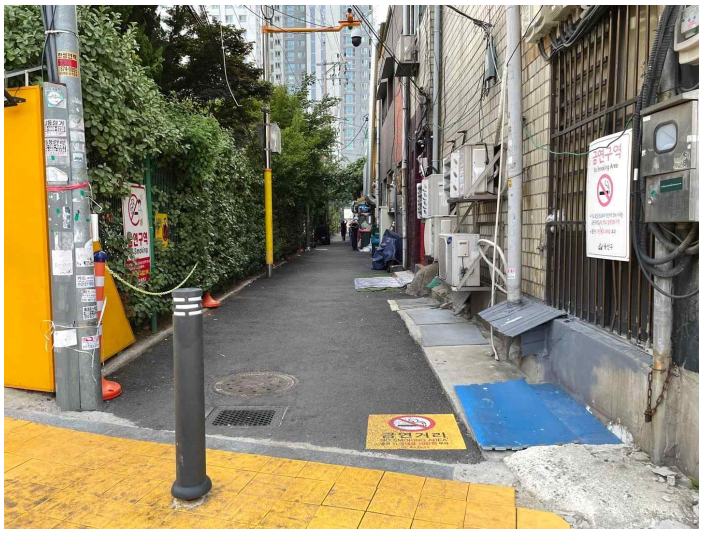
> 여기가 용산 기지 때문에 미군기지 때문에 개발 제한 구역이기도 했고 그리고 저쪽도 이제 맞은 편들은 이제 거의 이제 재개발 촉진이 점점 될 거잖아요. 그런 측면에서는 이 청년주택이 생김으로써 앞으로 이 삼각지 동네 도시계획, 도시개발에 있어서는 첫 단추이지 않나. <사례 4>

> 그리고 저는 여기 살고 나서 상권이 되게 발달했다고 생각을 해요. 안 그래도 학교근처여서 삼각지를 왔다갔다 하기는 했었는데, 여기 상권이 없었어요. 그런데 청년주택 들어오고 나서 상권이 되게 많이

발달했다고 생각해요. 오히려 청년들이 들어와서 이 동네가 조금 더 활발해지고 발전하는 것 같아요. <사례 27>

예전에는 아저씨들만 가는 백반집이 많았는데 요즘에는 내추럴 와인바도 생기고 점점 인파가 몰려들기 시작하고, 이 청년 아파트 들어오고서는 분위기가 많이 바뀌었다고 생각하거든요. 죽어있던 이 지역이 한 번 붐이 일어난 계기는 된 것 같아요. 그래서 조금 더 활성화가 된 것 같아요. 오히려 동네에 더 좋은 영향을 미쳤죠. <사례 17>

청년주택 들어오고 지역 활성화도 많이 되고, 저는 여기에(용산) 10년을 살아온 사람으로서 되게 동네가 젊어졌다는 생각이 많이 들었어요. 을지로 같은 경우도 젊은이들이 많이 가서 힙지로가 된 케이스잖아요. 그런 효과라고 생각하거든요. 그게 청년들이 투입되고 개입이 되다 보니 나타나는 긍정적인 효과가 아닌가, 좋은 효과가 있지 않을까 싶고, 한편으로는 삼각지가 좀 재조명되는 느낌이 되는 것 같아요. <사례 5>



[그림 16] 삼각지역 청년주택 앞 골목

출처: 연구자(2022.07.03)

즉, 청년주택으로 인하여 지자체가 도시재생이라는 정책을 직접 추진하지 않고도 청년들의 유입으로 인해 도시공간이 보다 쾌적하고 안전하게 조성되는 것을 확인할 수 있었다. 청년들이 공간의 주체가 되어 공간을 집으로써 장소화해나가고 있는 것이다. 르페브르는 역시 공간이란 읽히기 위해 만들어지는 것이 아니라 육신을 가지고 있는 인간들이 그들의 삶을 영위하기 위해 생산하는 것(Lefebvre 1991: 143)이라고 말하였다. 청년들은 르페브르가 의도한 바대로 주체적이고 창조적인 실천 행위를 통해 공간을 생산하고 있었다. 그러나 도시재생의 관점에서 푸코의 통치성을 간과할 수 없다. 푸코는 통치란 "사람들을 적절한 목적으로 이끌기 위해 사물을 올바르게 배치하는 일이다"(푸코, 2011)라고 말한다. 어쩌면 청년들은 유휴공간으로 버려졌던 도심 한 곳에 배치된 존재로, 정부가 직접 나서서 도시재생사업을 벌이지 않고도 청년을 통해 공간을 개선할 수 있었다.

2. 지역의 문화가치 향상과 경관회복

청년들의 유입으로 폐허와 폐가가 방치되어 있던 공간은 안전하고 깨끗한 정주환경으로 변모하였다. 한편, 청년들이 이 공간에 들어오면서 같이 유입된 것이 있다면 SNS를 기반으로 영업하는 다양한 레스토랑과 카페, 와인바이다. 한강대로 대로변으로 삼각지역 8번 출구에서부터 신용산역까지 10분 남짓한 거리에 생긴 와인바만 열두 곳 이상이 존재한다. '제3의 장소'라고 부를 수 있는 이곳은 청년들이 동네에서 타인과 관계를 형성하고, 격식 없이 어울리며 자주 찾을 수 있는 공간이 된다(Oldengerg, 1989). 특히 '용리단길[65]'이라는 '메인 스트리트'는 도로와 상점을 따라 교류가 흘러넘치는 업타운이라

65) 박찬용. (2022.03.17). [ESC] 용리단길의 올드&뉴. 한겨레 https://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc_section/1035175.html 마지막 검색일 2022.08.05

고 지칭할 수 있는 곳이다. 이 장소를 방문하는 사람들은 삼각지, 용산이라는 장소가 부여하는 특정한 경험을 할 수 있고, 이러한 경험들은 지역의 문화 가치로써 삼각지를 표상하는 상징[66]의 의미가 있다.

> 청년주택이 들어오면서 그 주변 상권도 살고 뭔가 동네에 활기가 생겼어요. <사례 10>

> 예전에 주말에 여기 오면 사람도 없고 되게 한적했는데 청년들이 들어오면서 여기가 핫플레이스가 돼 가고 있어요. 여기 주말에 보면 멋쟁이들이 진짜 많더라고요. 그리고 외부에 있는 친구들이 인스타그램으로 "나 너희 집 앞이다." 연락해 오고. 산책하다 보면 계속 뭐가 생기더라고요. 저쪽 건너편 골목에 그리고 와인바가 엄청 많이 생겼죠. <사례 5>

> 인스타 좋아하시는 청년분들은 되게 좋을 것 같아요. 청년들이 놀기에 좋아요. 예쁜 집도 있고, 맛있는 집도 있고, 유명한 집도 있고. 그냥 날 잡고 예쁘게 입고 놀러 가기에는 되게 좋은 동네인 것 같아요. <사례 14>

특히 용산은 외국인 주민들이 가장 많이 사는 지역 중 한 곳으로, 용산구에서 외국인 명예통장을 선발하고, 이태원지구촌축제을 개최하는 등 다국적 식문화 트렌드를 경험할 수 있는 곳이다. 이를 반영하듯 용리단길에는 유럽, 동남아, 동아시아 등 해외 감성을 그대로 옮겨온 이국적인 레스토랑과 다양한 컨셉을 반영한 프리미엄 주류 바가 주를 이루고 있다. Jacobs(1961)가 말하듯 '개인은 거리를 이용하는 사람들의 광경과 그들이 먹고 마시는 행위에 이끌린다'. 이는 취향과 다양한 경험을 중시하는 Z세대[67]의 특성을 반영한 공간으로써, 이

---

66) 박찬용. (2022.03.07.). 익숙하면서도 묘하게 낯선…'삼각지의 맛'에서 만난 청춘 [ESC]. 한겨레. https://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc_section/1035168.html 마지막 검색일 2022.08.05

67) 강지혜. (2022.07.26). 성수 다음은 어디? Z세대 핫플 '삼각지'에 주목하세요! Careet. https://www.careet.net/832 마지막 검색일 2022.08.05

공간에 청년들의 활기가 더해지면서 다양한 하위문화를 기대할 수 있다. 이에 용산구는 지역 명소 '용산구 스토리 스트릿'라는 이름으로 QR 지도를 제작하여 용산구 탐방을 위한 코스를 소개하고 있다[68].

[그림 17] 삼각지역, 용리단길 음식점 및 카페 지도

출처: 블루리본 서베이. (2022.06.28). 2022 NEW 용산 맛집 로드

68) 고현실. (2022.01.06). 용리단길 걷고 MZ 맛집 가볼까...용산구, 지역명소 QR지도 제작. 연합뉴스. https://www.yna.co.kr/view/AKR20220106052500004 마지막 검색일 2022.08.05

3. 주민역량강화와 공동체 활성화

청년주택의 흥미로운 커뮤니티 중 하나는 입주자들로 구성된 단체 SNS 대화방이 있다는 것이다. 삼각지역 청년주택의 경우 입주민들의 소통은 ‘입주민 대상 단체 카카오톡(단톡방)’을 통해서 활발히 나타나고 있었는데, 이는 입주 초기에 대출 및 입주절차 등 정보교환을 목적으로 단톡방을 형성한 곳으로 현재는 이를 입주민 소통창구로 이용하고 있다. 이 중 가장 큰 단톡방의 경우 모든 입주민이 참여할 수 있는 방에 약 710명 이상의 입주민이 참여하고 있고, 그 외 ‘청년방’, ‘신혼부부방’, ‘셰어방’ ‘공동구매방’, ‘사담방’, ‘육아정보방’ 등 소규모 단톡방이 파생되어 있다.

> 저는 청년들이라는 같은 동질적인 집단으로 묶여 있는 그런 아파트 주민이 천 세대 이렇게 있으니까 약간의 커뮤니티를 기대하는 바도 있었어요. 그래서 거기서 뭔가 임파워먼트(empowerment)도 나올 수 있겠다, 다 각자가 자원이고 자본이잖아요. 그래서 저도 소셜 네트워킹하면서 나를 성장시킬 수 있는 기회도 되고 재미도 있을 것 같고요. <사례 20>

> 기상 스터디 같은 경우에는 처음에 취업하신 분 빼고는 이제 저도 공부하고 있고 로스쿨에서 변시를 준비하신 분 있고 로스쿨을 준비하시는 분이 있어서 이게 교집합이 있는 거예요. 그래서 조금 유대감이 많이 생기기는 했죠. 소모임 같은 경우에는 저도 출장 다녀오면 그분들 선물 사오기도 하고 그분들도 이제 공항 갔다 오시면 스터디원 선물 나눔하거든요. 그래서 약간 그냥 뭐 아파트 내에서 요즘에는 사라진 이웃 주민이 된 거죠. 이웃 친구. <사례 14>

이 단톡방에서 주민들은 다양한 커뮤니티 활동을 추진한다. ‘기상 스터디’, ‘영어회화 스터디’, ‘독서모임’, ‘러닝크루’, ‘와인 동호회’ 등 청년의 수요와 취향에 맞게 제각기 형성되어 있다. 입주민 단체 카카오톡의 경우 기존의 일반 아파트에서 대표자로 선발돼

구성되는 주민자치회와는 달리, 거주하는 전체 주민이 쉽게 들락날락하며 수평적으로 소통할 수 있다는 강점이 있다. 이 역시 모바일과 온라인에 친숙한 청년들의 특징이 반영된 것이라고 볼 수 있다. 이러한 소규모 커뮤니티에 참여하는 이들은 청년주택이라는 공간에 애착을 두며 모종의 유대감을 형성한다.

> 뭐 필요한 것만 있으면 서로 이렇게 도와주시는 것 같고 재밌는 거 있으면 가끔 공유해 주시고 뭔가 여기서 겪는 불편한 일들이 있으면 좀 단톡방을 통해서 해결하시려는 그런 것도 있는 것 같아요. 층간소음 문제가 있어서 지금 몇 층인데 너무 시끄러워서 잠을 못 자요. 이러시면 이제 다들 주의하시면 좋겠어요. 막 동조해 주시고, 저도 그쪽 사는데 조심할게요. 혹시 제가 그런 거 아닐까 죄송합니다. 이런 것들이 있는데 그런 거 보면서 참 다들 따뜻하니까. 그런 카톡을 주고받는 모습에서 되게 이웃 주민들이 따뜻하고 이렇게까지 다 생각해 주시는구나. <사례 11>

> 진짜 호의적으로 필요하면 나눔해주거나 그런 사람들도 많거든요. 단톡보면 어쨌든 그분들도 같은 주민이니까 도와주고 싶고 나눠주고 싶고 하는 거잖아요. 그런 거 보면 진짜 내가 위험한 상황이 됐을 때 그래도 도와줄 것 같아요. 밖에서 만나도 뭔가 여기서 산다고 하면 나도 거기 사는데 하면 반가울 것 같아요. <사례 28>

> 동네 친구를 만들 수 있겠구나 싶긴 하더라고요. 아무래도 이곳에 살다 보니까 만약에 다른 데 타지에서 오신 분들도 쉽게 만들 수 있겠다는 생각이 들어요. <사례 10>

제 4 장 청년들의 주거전망과 꿈

제 1 절 정책적 빈틈

1. 일회성 주거정책

서울시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례의 핵심은 ‘청년층의 주거안정’이다. 지・옥・고와 같은 불안정한 주거에서 벗어나 편리하고 안전한 공간에서의 삶은 청년들에게 물리적으로나 심리적으로 큰 안정감을 준다. 특히 청년주택의 경우 계약 기간이 최장 6년 혹은 8년까지 보장되어 거주지를 자주 바꾸고 이동하지 않아도 된다는 장점이 있고, 보증금 또한 ‘집주인’이 아닌 서울시라는 지자체에 두고 있으므로 경제적으로도 집값 상승이나 보증금을 사기당할 위험에서 벗어난다는 점에서 청년들에게 안정감을 선사한다.

> 단기적으로 굉장히 엄청난 완화를 해줬어요. 왜냐하면 이동을 하지 않아도 되기 때문에. 우선은 그 기간은 보장해주는 거예요. 단기적으로는. 그런데 장기적으로는 저의 평생을 보장해 줄 수는 없으니까. 그래도 되게 고맙다는 고마운 제도라는 생각을 해요. <사례 20>

그러나 삼각지역 청년주택의 공공지원민간임대주택 임차인 모집공고[69]에 제시된 임대기간 및 임대조건을 살펴보면 다음과 같이 쓰여있다.

1) 이 주택의 임대기간은 최대 8년이며, 임대기간 종료 후 임차인에게 분양전환 우선권을 부여하지 않습니다.
2) 이 주택의 임대차계약기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경

69) SH서울주택도시공사. (2021.04.30). 2021년 1차 서울시 역세권 청년주택(공공임대) 입주자 모집공고

우에도 2년 단위로 임대차계약을 갱신할 수 있습니다.

3) 이 주택의 입주자격은 최초 계약 시뿐만 아니라 갱신계약시에도 유지하여야 합니다(자동차 및 주택을 소유하게 되면 즉시 퇴거 대상이 될 수 있습니다.

즉 이 청년주택은 최장 8년인, 한시적인 주거지이다. 앞서 논의했듯 청년 임차인의 계약이 만료되면 이 주택은 부동산 시장에 분양 전환된다. 따라서 8년 후, 이 청년주택은 초역세권에 위치한 주상복합아파트로 집값을 부풀리며 고가의 매물로 거래될 것이다. 과연 청년들은 8년 후에 이 집을 제값에 구매할 수 있을까. 주거불안을 해소하고, 주거 안정을 도모하기 위해 역세권에 청년주택을 보급한다는 역세권 청년주택 사업의 취지는 바람직하였으나, 정책 추진 과정에 민간자본이 개입함으로써 이 사업은 일회성에 그치는 단발성 사업이 되고 말았다. 결국 청년의 주거안정을 위해 추진된 이 사업이 결과적으로는 청년을 내쫓는 아이러니한 상황을 예견하고 있다. 따라서 청년들은 여전히 불안감을 토로한다. 당장 8년간은 안정된 삶을 누릴 수 있게 됐지만, 이것이 영속적이지 않다는 것을 알기 때문이다. 8년간 청년주택에 살며 이전보다 완화된 주거비 여윳돈을 모아 자금을 만든다고 해도 계속해서 치솟는 서울 집값을 따라잡기란 어려울 것이라고 예상한다.

불안하지 않냐고요? 아니요. 전혀 이걸로 충족되지는 않죠. 일단 여기는 8년이잖아요. 사실 분양 우선권도 없고. 만약에 부동산 시장이 최근 한 2~3년 동안 오르지 않았으면 그렇게 불안하지는 않았을 거예요. 그런데 결국은 8년이잖아요. 되게 길고 좋은 건 맞죠. 지금도 이제 집을 알아봐야 하나 생각은 해요. (중략) 지금 부동산 시장이 이렇게 상승하고 있고, 서울은 사실 더 오를 거라고 예상되기 때문에 저는 이것 자체로는 그렇게 안정적이다고 볼 수는 없을 것 같아요. 왜냐하면 8년 뒤에는 나가서 집을 구해야 하니까요. <사례 16>

저는 그런 전혀 안정감을 느끼고 싶지 않아요. 왜냐하면 일단 내

집이 아니니까 언젠가 나가야 되니까 그거에 대한 고민을 항상 하고 있어요. 우리 이제 어디 가서 살지? 어디까지 내려가서 살아야 하지? 서울 밖으로 어디까지 나가야 하지? 화성시? 이런 식으로 생각해요. 그런 생각을 항상 하고 있고 여전히 퇴근하면 내 집 마련 유튜브를 굉장히 많이 보고요. 보증금이 공공기관하고 계약을 맺는 거기 때문에 보증금에 대한 그런 안정감은 있지만 사실상 거주하면서 8년이라는 기간이 보장됐어도 언젠가는 이 집을 떠나야 하기 때문에 완전히 불안이 해소된 건 아니죠. <사례 5>

2. 영구적 주거불안

공공임대는 최대 6년을, 민간임대는 최대 8년 거주를 보장받게 되는데, 입주 지원 시 지원 조건이 달랐던 만큼 거주기간에도 차이가 난다. 이러한 차이 또한 집에 대한 인식이 달리 나타났는데, 민간임대 입주민은 최장 8년을 고려하고 있었으며, 공공임대 입주민은 최대한 빨리 청년주택에서 나가는 것을 계획하고 있었다. 이러한 차이는 입주 조건에 기인한다. 민간임대의 경우 주택 지원 당시 소득 및 자산 요건이 존재하지 않았기 때문이다. 그러나 공공임대 입주조건에는 월평균소득이 가구원수별 가구당 월평균소득의 120% 기준에 충족해야 한다는 기준이 있다. 이 기준을 초과할 시 갱신계약이 어렵다.

이렇게 상이한 입주조건은 공공임대로 입주한 청년들에게 걸림돌로 작용한다. 계약 갱신 시 기준소득범위를 초과하게 되면 퇴거로 이어지기 때문이다. 이러한 규정은 이들의 거주권을 약화시킨다. 이러한 악조건은 역설적으로 이들의 주거 독립의지를 강화시킨다. 공공임대 셰어형에 거주하는 <사례 3>은 오히려 6년 안에 이곳을 못 벗어나게 되는 것을 걱정한다고 말했다.

왜냐하면 여기 조건이 일정 소득이나 사회계층의 변동이라든지 차량을 구매한다든지 하면 자동으로 계약이 해지되는 그런 구조인데 6

년까지 오히려 기준 충족을 못 하는 어떤 경제적인 사회적인 상태라면 그게 더 힘들지 않을까요. <사례 3>

이 집이 싫은 건 아니고 마음에 들고 나쁘지 않은데 근데 다만 저는 미래를 생각한다면 빨리 나가는 게 맞는 것 같다. 여기는 잠깐 있을 곳이라고 저는 생각하는 것 같아요. 오래 있지 않고 내가 잠깐 거쳐 가는 곳이라고 생각하고 있어요. <사례 12>

같은 맥락에서 <사례 12>도 미래를 생각한다면 빨리 나가는 게 맞는 것 같다고 답했으며, <사례 30>은 그 조건이 없다면 오히려 열정적으로 살 것 같은데, 소득 조건을 초과하면 안 되는 기준이 있으니 갑갑하다고 토로했다. 심지어 오르는 연봉을 낮춰서라도 이곳에서 지내고 싶다고 언급했다. 이러한 양가감정은 공공임대 입주 청년에게 혼란을 초래한다. 사업 조례의 목적이 청년층의 '주거안정'이라고 명시되어 있는 것과는 달리, 이들은 이곳에 거주하면서도 소득이 올라서는 안 되는 주거불안에 시달린다.

공공으로 6년 들어가 있어요. 그래서 저도 항상 제 소득을 봐요. 소득이 오를까봐요. 6년 동안 살 수 있을지 안 살 수 있을지는 모르겠지만 그것도 역시 조금 아쉬운 부분이기는 해요. 공공 같은 경우는 만약에 회사를 정말 좋은 조건으로 이직을 하게 되는 경우에 쫓겨나야 되잖아요. 사실은 불안감은 좀 있어요. <사례 25>

특히 공공임대 청년은 소득 기준이 없는 민간임대 청년과는 달리 청년주택에 거주하기 위한 조건들을 계속해서 충족해야만 하는데, 이에 따라 이들은 거주과정에서 혼란을 경험한다. 계속해서 거주하려면 낮은 소득수준을 유지하며 차량을 소유할 수 없어야 하는데, 이는 이들의 계층상승의 꿈마저 박탈하게 만든다. '살라는 건지, 말라는 건지 모르겠어요.' 누군가에게는 징검다리인 청년주택이 이들에게는 그렇지 못하다. 청년주택이라는 디딤돌이 자신에게 발전이 되는 공간인지 잘 모르겠다는 뜻이다. 최대한 빨리 돈을 모아 이 집을 '탈

출’ 하는 것이 오히려 주거불안을 해결할 수 있는 길이라고 말한다.

> 제가 이 청년주택 정책을 반대하는 이유도 있어요. 사실 근본적인 해결책은 아니고 사실은 좀 포퓰리즘에 가까운 정책이라고 생각해서, 왜냐하면 8년이라는 긴 세월 속에 청년이라는 그 나이대를 생각해 보면 인생에 많은 변화가 있을 시기잖아요. 그 굴곡진 변화들이 있을 시기인데 소득수준이 달라질 수도 있는 거고 결혼을 할 수도 있는 거고 직업이 자차가 필요한 직업으로 이직을 할 수도 있는 건데 그런 것들이 다 제한된 상태에서 말 그대로 보여주기식 정도 아닌가. 주거 안정화는 아닌 것 같고 제 생각에는 오히려 저는 굳이 나쁘게 얘기하자면 청년층을 대상으로 한 주거 포퓰리즘 정책이라고 생각해요. <사례 3>

제 2 절 이질화된 주거전망

1. 계급의 청년화

청년주택의 입주 자격은 ‘청년’ 이다. 여기에서 청년이란 만 19세에서 만 39세의 사이[70]의 사람들을 통칭해서 청년으로 간주한다. 이 법적 나이를 사회에서 통용되는 사회적 나이로 변환해보면, 생일이 지난 19세부터 생일이 지나지 않은 41세까지 10대부터 40대를 아우른다. 이 안에 속하는 모든 사람을 우리는 청년으로 부른다. 연령뿐만이 아니다. 삼각지역 청년주택은 소득자산기준이 적용되는 공공임대와, 그러한 기준이 없는 민간임대로 구성되어 있어서 구성원 간 소득 격차가 크게 벌어진다. 소득은 무소득부터 400만 원 이상[71], 직업군도 무직에서부터 대학생, 공무원, 교사, 대기업 종사자, 변호사까지 이질적인 집단의 사람들이 청년이라는 동일한 범주로 묶여 한 공간에 살

70) 출생일 1982. 7. 1. ~ 2003. 6. 30
71) 인터뷰 참여자 설문에서의 소득 최대 항목

고 있다.

〈사례 20〉은 카카오톡 입주민 단톡방에서 실시간 대화로 보여지는 내용을 기반으로 상대방이 자신과는 다른 계층이라는 것을 인식하기도 하였다. 그 계층은 공공 혹은 민간을 의미하기도 하였고, 대화의 내용을 통해 상대방이 어느 직종에 종사하는지, 학력은 어떠한지, 소득과 자산의 유무를 유추할 수 있었다고 말했다.

> 사람들이 자기 말 한마디 한마디에 자기 계층을 표현하는 단어들을 쓰잖아요. 예를 들어서 '저는 용산에 20년 살았는데요'. '저 사실 옆에 아파트에 살다 왔어요'. 나는 이렇게 계층이 높다를 적극적으로 표현해요. 카톡방에서 소득이 높음을 되게 적극적으로 표현하시는 분들도 많고 지금 초년생이지만 오피스텔 갖고 있으신 분 아니면 이미 아파트를 여러 채 가지고 있었는데 다 처분하고 들어오신 분 이런 분들도 계셔서 그런 거를 앞에서 말하면서... <사례 20>

> 여기는 까다롭지 않았던 것 같아요. 여기는 오히려 소득도 안 봤고요. 그래서 저는 한편으로는 여기 모집하는 기준이 아모레퍼시픽[72] 사람들도 올 수 있게끔 만들었나 싶어서, 왜냐하면 아무래도 소득 기준도 되게 높고 연봉도 꽤 있을 텐데 연 소득 기준으로 여기는 안 보더라고요. 근데 희한하게 소득 기준은 안 보면서 차가 있으면 안 되고 대출을 받으려면, 대출 금리를 낮게 하려면 소득이 얼마 이하여야 되고 막 이런 게 조금 아이러니했던 것 같아요. 물론 이제 주차권만 가지고 계신 분들이 주차하는 경우도 있겠지만 주차장에 외제차들이 몇 대 있었고요. 그리고 골프백 들고 다니시는 분도 있고 테니스 치는 사람도 있고 그러니 보니까 우리보다 잘 사나 봐 이러면서. 여기는 다른 청년 스테이에 비해서 좀 소득 기준을 러프(rough)하게 잡았던 것 같아요. <사례 5>

이들의 사회경제적 지위 또한 다양한 직업군만큼 이질성을 띤다. 이렇게 다른 사람들이 어떻게, 어떤 논리에 의해서 청년이라는 이름으로 묶였으며 한 공간에서 같이 살게 됐는가? 참여자들 역시 일련의

72) 삼각지역 청년주택에 인접한 아모레퍼시픽그룹 본사는 청년주택에서 도보로 14분이 걸린다.

거주경험들을 통해서 서로가 다른 계층의 사람들이라는 것을 인지하고 있었다. 애초에 입주 단계에서부터 주거사다리의 출발점이 달랐으며, 이러한 차이는 생활 수준에 반영되었고, 이에 따라 향후 생애주거 전망도 달리 전개될 가능성이 크다. 이렇게 보면 청년이라는 범주는 허울에 불과하다. 이들은 단지 청년이라는 이름으로 제도 대상자에 호명되었을뿐 실제 청년이라는 범주를 걷어내면 각기 다른 계층의 사람들이다. 오로지 집을 위해 청년이라는 이름으로 묶였을 뿐, 이를 제외하면 동질성을 내포한 집단으로 상정하기에는 서로의 편차가 매우 크다.

> 왜 만 39세일까 이게 조금 그래서. 그분들한테는 그냥 싹쓰리 통틀어서 그냥 여기 줄 테니까 들어가 이런 느낌이 살짝 들어가지고요. 고민한 흔적이 안 보여서요. <사례 12>

> 그러니까 우리가 2030대 청년이라고 해서 막 만나고 싶고 막 이런 거는 별로 아닌거죠. <사례 13>

> 그리고 청년이라는 그 나이대가 꽤 차이가 나더라고요(네. 만 19세에서 만 39세까지). 한 번은 뭘 빌린다고 빌렸었는데 청년형이라서 청년인 줄 알았는데, 그때 처음으로 느꼈어요. 청년이라고 다 같은 게 아니구나. 나는 내 또래 친구들이랑 맥주 마시려고 나갔는데 30대 중반 아저씨가 있으면 같은 청년이라고 하지만 좀 당황스러워요. <사례 29>

2. 청년주택에서의 순응과 저항

2020년 2차 서울시 역세권 청년주택(공공임대) 입주자 모집공고에 의하면, 역세권 청년주택은 공공임대주택으로서 민간이 건설하고 서울시가 매입하여 대학생, 청년, 신혼부부계층의 주거안정을 목적으로 공급하며 ‘분양전환 되지 않는다’고 명시되어 있다.[73] 청년주택은 최장 거주기

간을 채우면 나가야 하는 임시 거주지이다. 즉 소유가 불가능하다는 뜻이다. 청년들에게 소유의 의미란 무엇일까? 리프킨(2005)은 그의 저서에서 미래에 사람들은 더 이상 '소유'하지 않고 무엇에 임시적으로 '접속'하게 될 것이라고 예견한다. 하지만 20년이 흐른 지금 '소유'에 대한 욕망은 여전히 인간의 기본적인 욕구로 존재하며, 그러한 욕망이 사회적으로 표출되는 공간이 집이라고 할 수 있다. 어쩌면 청년주택의 청년들은 결코 가질 수 없는 것을 렌탈했거나, '접속'하여 살아가고 있는지도 모른다.

그러므로 성취에 익숙한 청년세대에게 집이라는 공간은 성취할 수 없는 것이 되어버렸다. 한국사회여론연구소의 연구에 의하면, 2030세대가 2022년에 '현재 어려움을 겪고 있거나 앞으로도 예상되는 가장 큰 어려움'을 묻는 질문에 41.6%의 응답자가 주택마련을 꼽았고, 그 다음인 건강(15.5%)과 26.1%포인트 차이났다[74]. 그렇다고 해서 이들이 집을 포기하는가? '영끌'을 떠나 영혼을 팔아서라도 집을 구매하려는 욕구는 어느 세대보다 가장 높게 나타난다. 2021년 8월 한국부동산원 아파트 매매거래현황에 의하면, 2030세대의 서울 아파트 매매거래 비중은 1월 44.7%까지 올랐다가, 5월에는 2월에서 4월 사이에는 조금씩 하락(40.12%→40.6%→39.27%)하더니 5월에는 42.12%로 다시 상승했다[75]. 누군가는 갖지만, 내가 가질 수 없다고 해서 청년들은 포기하지 않는다. 어쩌면 이들은 청년주택을 통해 내가 소유할 수 없는 것들을 받아들이고 이를 '빌린만큼' 최대한 전유하고 향유하는 법을 찾아가고 있다. 그 대응방식을 순응과 저항으로 해석하고자 한다.

순응은 주어진 현실에 집중하거나, 잠시 청년주택이라는 공간에 안주

73) 용산 베르디움 프렌즈 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 임차인 모집공고

74) 서정은. (2022.01.04) "미래에 가장 큰 걱정은 내집마련" [2022 신년기획 2030에 물었다 <3>경제]. 헤럴드경제. https://news.nate.com/view/20220104n13283 마지막 검색일 2022.08.05

75) 2022년에는 다른 결과를 보여주고 있다. 2022년 8월 조선비즈 기사에 의하면 6월 2030세대의 서울 아파트 매입 비중이 역대 최저치를 기록했다고 보도한다. 6월 매입건수는 499건으로, 비중은 24.8%로 집계됐다. 오은선. (2022.08.02.) "이자 부담 무서워서"… 2030 서울 아파트 매입 비중 '역대 최저'. 조선비즈. https://biz.chosun.com/real_estate/real_estate_general/2022/08/02/4ZHGBFFIJ5H2LAU4E3GSXWVUUM/ 마지막 검색일 2022.08.05

하고자 하는 태도를 말한다. 이들은 깨끗하고 안전한 공간, 편리한 역세권 위치, 용산이라는 동네가 주는 분위기를 만끽하고 싶다. 인생의 가장 좋은 시기에 서울 한 중심의 고층아파트에서 살 수 있다는 현실은 이들의 자신감을 북돋는다. 그렇게 살 수 있는 기간만큼은 이를 충분히 누리고 싶다는 마음이다. 그래서 할 수 있는 한 청년주택에서 오래 살 계획이다. 이곳에서 이전에는 할 수 없었던 해보고 싶은 모든 것을 할 수 있는 시기이기도 하다. 청년주택에서의 삶을 보장받는 한 그들은 그 어느 때보다 개인 자신에게 집중하는 시간으로 공간을 향유한다.

> 저는 TV도 큰 걸로 사고 당분간 이사 갈 일이 없으니까 침대도 새 걸로 사고 책장도 사고 싶은 가구 같은 거는 다 샀던 것 같아요. 그래서 단기간으로 봤을 때는 이사 비용 같은 게 되게 걱정이 많이 됐는데 좀 그게 좀 먼 미래 일(8년 후)이라고 생각하니까 미래에 돈이 있지 않을까 약간 이런 생각에 걱정을 잘 안 하는 거 같아요. <사례 11>

이들에게 8년 후는 아득한 미래일 뿐이다. 현재 노력한다고 해서 8년 후 크게 달라질 것 같지 않은 일상은 이들에 오히려 청년주택에 장기 거주할 이유가 된다.

> 8년 후 나갔을 때는 일부러 생각을 안 하려고 하고 있어요. (왜요?) 지금 부동산이 너무 혼란스럽고 사실 좀 암담해서 내가 생각한다고 해서 바뀔 수 있는 게 아니구나. 좀 사실 절망에 가까워요. 그래서 그냥 우선 내가 바라볼 수 있는 앞만 보자 생각하고 멀리 보지 말고 그 이후에는 또 어떤 정권이 있을지도 모르고 어떤 또 주거 대책이 있을지도 모르니까 그때 가서 생각해야지 하고 있어요. <사례 20>

한편 현실에 순응하나 틀 안에서 무언가를 바꿔보려는 시도도 드러난다. 가령 청년주택에 거주하면서 계속해서 다른 주택 청약이나, 아파트 매매에 관심을 두는 것이다. 이들은 순응과 저항 사이에서 현실적인 방식으로 미래를 준비하고 있다. 이들 중 많은 이들이 '재테크방'을 드나

든다. 재테크방이란 앞서 말한 입주민 카카오톡 단체방에서 파생된 방으로 부동산과 주식에 관한 정보를 교환하고 토론하는 방이라고 볼 수 있다. 일부 연구참여자들은 이전 거주지로부터 경감된 주거비를 주식에 투자하고 있음을 밝혔는데, 이러한 투자심리 역시 8년 후 내 집을 마련하기 위해서 적금 수준의 여윳돈이 아닌 거금이 있어야 내 집 마련이 가능하다는 것을 인지하고 있기 때문이라고 볼 수 있다.

> (청년주택에 들어와서 주거비가 좀 부담이 완화됐잖아요. 그럼 혹시 그 남은 비용을 어떻게 사용하고 계세요?) 저는 적금을 넣기도 하지만 주로 주식 투자를 계속하고 있죠. 30~40만 원은 더 주식에 넣을 수 있어요. 요새 이율이 과거처럼 높지 않다. 그래서 어떻게든 당장은 손실을 볼 수 있더라도 적금보다는 좀 투자를 더 많이 해놔야 나중에 6년 뒤에 제가 누군가와 결혼을 해서 이제 전셋집을 구하거나 아니면 집을 매매하거나 할 수가 있게 되잖아요. 그러니까 그거를 위해서 좀 더 투자를 하는 것 같아요. <사례 10>

반면 청년주택을 오로지 임시거처로만 거주하는 이들도 있다. 대개 공공임대로 들어오거나 셰어형에 거주하는 이들이 이에 해당한다. 이들은 입주할 때부터 이곳에 오래 거주할 생각보다는 최대한 빨리 미래의 주거독립 준비해서 나가야겠다는 생각이 크게 나타났다. 가령 공공임대의 경우 거주조건이 오히려 청년들의 발전에 제약을 건다고 말한다. 청년주택 거주기간 동안 일정한 소득 조건을 초과해서는 안 되며 차량 미소유라는 조건은 청년들의 성장 가능성을 저해한다. 또한 향후 거주기간에 대한 차이는 1인실 입주민과 셰어형 입주민 간에 큰 차이가 나타났다. 1인실이 아닌 타인과 공간을 공유해야 하는 셰어형 청년들은 애초에 입주할 때부터 '기숙사에 들어온다'라고 생각했다. 그래서 청년주택은 이들에게 빨리 탈출해야 할 곳이 된다. 이곳에서 거주 이외 무엇을 더 하는 데에는 크게 관심이 없다. 1인실 입주민의 경우 최장 6년(공공) 혹은 8년(민간)까지 거주를 희망하고 있었으나 셰어형 입주민의 경우 자금을 모아 최대한 일찍 이 공간을 벗어나는 것을 목표로 하고 있었다.

최장으로까지 거주하고 싶지는 않아요. 제가 돈이 세이브 되고 있는 건 사실이니까 남들은 50만 원 60만 원 많게 서울은 여기랑 70~80만 원씩 월세를 내잖아요. 저는 어쨌든 그걸 아끼고 있는 거니까 차곡차곡 모아서 최대한 많이 모아서 빨리 나가는 게 목적이긴 해요. 제가 생각하는 행복주택의 목적은 사실 돈을 청년들이 월세로 너무 돈을 많이 내니까 주거비용 부담을 줄이고 그걸로 빨리 자가를 마련하는 게 저는 목적이라고 사실 생각하거든요. 여기에만 안주하고 있으면 안 된다는 생각을 계속하고 있어서. 이게 지금 제가 월세를 한 달에 4만 원밖에 내지 않지만 그럼 너무 사실 좋은 거잖아요. 근데 여기에 계속 이렇게 하다 보면 저는 여기밖에 못 살 것 같은 느낌이 계속 드는 거예요. 최대한 빨리 모아서 빨리 나가자 빨리 나갈 수 있게 많이 모으자. <사례 12>

특히 공공임대 청년은 소득 기준이 없는 민간임대 청년과는 달리 청년주택에 거주하기 위한 조건들을 계속해서 충족해야만 하는데, 이로 인해 이들은 거주 과정에서 혼란을 경험한다. 따라서 빨리 탈출을 꿈꾸는 저항하는 이들은 친밀한 관계에도 관심이 없다. 오히려 이곳의 사람들과 가까워져봤자 자신에게 어떤 득이 될지 모르겠다는 반감을 내비친다. 이런 특성은 입주민 단체 카카오톡 참여에 대한 거부로도 이어진다. 저항하는 이들은 그곳에 들어와 있는 이들이 '자신들이 청년주택에 들어와 사는 것을 자랑스럽게 여긴다'는 사실이 불편하고 그들과 자신을 구분짓는다.

정말 여기를 정말 자기 집 아파트 단지라고 생각하시는구나 그런 생각. 그렇게 진짜 집이라고 느끼시는 분들은 진짜 그렇게 하시는 것 같아요(청년주택 일에 앞장서는 이들을 지칭). 저는 그렇게 안 느껴서 '저 사람들은 정말 이거 진짜 자기 집으로 생각하고 있구나'. 거기서 진짜 자기가 오래 살 수 있는 그런 식으로 공간으로 생각하는구나. <사례 13>

그게 사실 잠깐 살고 나갈 사람들이라서 청년주택 이슈에 대해서

"우리가 좀 더 힘을 합쳐야 해요", "우리가 목소리 내야 해요" 하는 주민들보다 무관심한 주민이 더 많다고 느낀 부분이 있고요. 내 소유가 아니니까 그렇기도 하고. 그리고 카톡방에서 보면 "우리가 힘을 합쳐서 뭔가를 바꿔봐요"라고 했던 주제가 있었어도 "여기가 우리 집이 아니어서 그럴 권한이 우리에게 있나요"라고 해서 거기서 막히는 경우도 있었어요. "우리는 여기 주인이 아닌데 우리에게 그런 힘이 있나요?" 해서 오히려 그게 더 장기 거주를 약화시키는 원인이 되기도 하고요. <사례 20>

제 3 절 꿈 만들기

1. '꿈' 부여받기: 생애주기 제도화

청년주택은 주거불안을 잠정적으로 해결해줌과 동시에 청년들이 주거불안으로 행하지 못했던 다른 과업들을 수행할 수 있게 해준다. 6년에서 8년간 한 주거지에서 정착할 수 있다는 안정감은 경제적으로 큰 위안이 된다. 한편 그렇게 생겨난 유예기간 속에서 청년들은 결혼을 꿈꾸고 출산을 기대한다. 청년주택에 살지 않았더라면 대출받은 집에서 이자를 갚고 생활비에 허덕이느라 기대하지 못했던 일들을 수행할 수 있게 된 것이다. 청년주택이라는 주거공간은 청년들의 삶에 일정한 조건화된 틀을 형성한다. 뒤로 미뤄뒀던 인생의 과업들을 청년주택에 살면서 실현할 수 있게 된다. 가능성을 보장하는 기간이 청년들의 삶을 '정상화' 시킨다. 이들의 정상화된 삶은 정부 혹은 정책이 의도했던 목적에 맞게 움직인다. 결혼 시기를 앞당기고, 출산을 장려할 수 있게 됨으로써 문제로 일컬어진 사회의 청년 이슈들을 해결한다.

저도 여기에서 주거 안정이라는 게 있으니까 출산계획을 할 수 있었던 것 같기도 해요. 그리고 저는 사람들한테 이런 식으로 표현하는

데 '서울시 청년 육성 프로그램'에 들어온 것 같은 기분이 들어요. 어쨌든 이게 돼서(청년주택당첨) 결혼했잖아요. 그러고 나서 또 아기가 생기니까 차도 살 수 있게 해주고 이런 게 살다 보니까 뭔가 여기(제도)에 맞춰져서... <사례 4>

신혼부부 입주자들은 청년주택에 들어오기 위해 계획했던 시일보다 결혼을 서둘렀다. 집을 마련하지 못해 결혼을 뒤로 미뤄두던 이들은 예비 신혼부부로 청년주택에 신청하여 보금자리를 마련했다. 순서가 뒤바뀐 셈이다. 〈사례 5〉 역시 청년주택에 들어오기 위해 결혼식은 올리지 않은 채 혼인신고를 먼저 했다고 말한다. 집이 결혼에 큰 역할을 한 것이다. 이처럼 집은 계획했던 미래를 바꾸어 버린다. 특히나 청년주택의 경우 8년간 신혼부부에게 살 수 있는 공간과 어린이집을 함께 제공함으로써 결혼에서 출산, 육아까지 모두 실현할 수 있게 만들어준다. 하지만 이들 역시 불안하다. 8년 후 어디로 갈지 모르는 미래가 현재의 모든 것을 보장해주지 않는다는 것을 알기 때문이다. '청년주택에 들어오기 전 무리해서라도 집을 구매했어야' 라고 말하는 신혼부부 〈사례 7〉은 8년 후 자신의 40대를 걱정한다.

결국 40대가 되면 나가야 하니까... 가장 애매한 시기거든요. 40대 후반 50대 그때는 우리가 어딜 나갈 시기가 아니고 우리가 평생 살아야 할 곳에 들어갈 시기인데, 그때 우리는 이제 또 다른 새로운 집을 찾아야 하니까. <사례7>

2. '내 꿈' 꾸기: 자아실현

앞서 제시된 역세권 청년주택 정책의 기대효과 중 하나는 청년이 제도화된 생애 속에서 꿈을 부여받는, 꿈꾸는 시민으로 다시 태어나는 것이다. 그러나 그러한 리듬의 조련에서 비켜나가는 이들이 존재한다. 즉, 생산된 주체가 아니라 형성된 주체가 등장한다. 형성된 주

체는 다른 꿈을 꾼다. 이들의 꿈은 '해보고' 싶은 것에 집중한다. 오히려 갈 수 있었던 대기업에 가지 않고 원래 해보고 싶었던 디자인을 공부하거나<사례 22>, 작가가 되기 위해 글쓰기와 읽기에 매진하는 이도 존재했다<사례 9>. 그들은 이 주거공간이 새로운 꿈을 꿀 수 있는 기회를 선물해준 것 같다고 표현했다. 이 좋은 기회를 청년주택에 지내는 동안 최대한으로 활용해보고 싶다고 말했다.

> 제가 공대를 졸업 했는데 보통 친구들 초봉이 그래도 꽤 괜찮아요. 근데 그게 사실 괜찮은 만큼 일이 좀 고되기도 하고 지방으로 많이 발령이 나기도 해요. 현장 근무가 많다 보니까 그래서 동기들 중에 많이 이제 이미 그렇게 떠나갔는데 저도 그래서 어쨌든 공대를 나왔으니까 활용해서 그렇게 취업할까도 생각을 했는데 이 집이 있으니까 뭔가 여기서 최대한 이 입지를 활용하고 싶은 거예요. 집을 구하니까 네 그래서 이게 이제 계기가 돼서 청년주택이 돼서 좀 제가 도전을 원래 해보고 싶었던 공부도 해보고 조금은 돈 욕심을 내려놓고 살게 된 것 같아요. 사실 어떻게 보면 이게 또 다른 기회를 준 거예요. 제 기준점이 사회생활이 돈을 많이 벌자가 아니라 돈은 그렇게 많이 벌지 않아도 우선 주거가 안정됐으니까 내가 좀 더 적성이 잘 맞고 잘 할 수 있을 것 같아 할 수 있을 것 같은 일을 찾아보자 좀 더 천천히. 그런 계기가 돼서 제가 해보고 싶은 거에 더 주력할 수 있게 된 시간이라고 볼 수 있으니까 되게 긍정적이기도 해요. <사례 12>

> 저는 아예 새로운 시작을 해보려고 일을 그만두긴 했어요. 그러니까 그렇게 뭔가 다시 새로운 시작을 해볼 수 있다는 느낌도 있는 것 같아요. 뭔가 기회가 조금 생긴 것 같다는. 위치도 좋고 월세가 좀 적게 드는 이 시기를 이용해서 다른 걸로 제가 더 저한테 잘 맞고 제가 잘하는 걸로 도전할 수 있는, 저한테는 약간 한 방을 칠 수 있는 기회라고 약간 생각하긴 하거든요. 칠 수 있을지는 모르겠지만 그런 약간 틈이 좀 생긴 느낌이에요. <사례 9>

다른 꿈을 꾸는 실천은 전유의 적극적인 의미로 해석될 수 있다. 또한 재현의 공간으로서 청년들이 사회적으로 고정된 인식 틀을 넘어

주체적으로 무언가를 실천한다는 점에서 저항의 공간을 만들어 간다고 볼 수 있다(윤지환, 2010; 뢰브, 2020: 190). 따라서 청년의 꿈을 제도화하려는 일종의 통치성은 적극적 전유를 통해 청년의 육체 밖으로 기화되고, 그들은 공간을 상상과 가능성의 공간으로 향유한다.

> 여기 대부분 사람들이 2030 청년이잖아요. 그래서 다 젊은 층이고 나처럼 이렇게 서울에서 일하고 싶지만 주거가 정확하지 않은 사람들이 이렇게 모여서 서울에서 이제 자기계발이나 자기 목표를 위해 열심히 하고 있다라는 그런 생각도 들고... <사례 30>

> 2030이라서 더 그럴 것 같기는 한데 열심히 사시는 분들 같은 게 느껴져요. 아침에 운동하러 가도 그렇고, 아침에 제가 일찍 나가는 편이거든요. 근데 일찍 나가서 이렇게 뭔가를 하시는 분들도 보고, 어쨌든 그들도 나가서 뭔가를 할 테니까. 운동하러 늦게 가도 사람들이 항상 있고 이런 거 보면 긍정적인 효과를 받는 사람들이 분명 많을 것 같아서 서로 좋은 자극을 주고받을 수 있는 환경이라고 생각해요. <사례 28>

위와 같은 사례들이 방증하듯, 결국 청년주택은 청년이 만들어 가는 공간이다. 청년주택 공간 속에서 발현되는 청년 간의 상호작용은 새로운 동력이 되어 청년들에게 용기를 북돋는다. 무언가를 해볼 수 있을 것 같다는 믿음, 같이 하는 이들이 있어 좋은 자극이 된다는 말들은 망설였던 꿈 꾸기에 힘을 실어준다. 이 주택을 떠날 때쯤에는 이들은 어떤 사람이 되어 있을까? 이곳에서의 시간과 경험이 이 시기를 버티고 있을 청년들에게 미래의 든든한 자양분이 되어야 할 것이다.

제 5 장 결론: 청년, 도시에 살 권리

본 연구는 서울시 역세권 2030 청년주택 사업을 중심으로, 만 19세에서 만 39세의 청년에게 청년주택이 임대되기까지의 제도적 과정과 그들의 주거실천에 대해 분석한다. 2021년 영끌, 빚투, 패닉바잉, 벼락거지 등의 신조어가 생겨날 만큼 부동산 및 주식 시장이 과열된 상황에서, 2030 청년의 주거문제는 더욱 심화되었다. 근로소득과 자산소득 간의 격차가 크게 벌어지면서 청년들은 경제적 수익과 안정을 보장하는 부동산 투자에 눈을 돌렸다. 일간지에 오르내리는 '부동산 불패 신화'라는 수식어에서 유추할 수 있을 만큼 한국 사회에서 '자가소유'는 삶의 안정을 담보하는 중요한 산물이 되었다.

한편 서울시는 2016년 청년들의 주거난을 해소하고자 역세권 2030 청년주택 사업을 추진하였다. 청년들의 안정된 보금자리를 위해 역세권 규제를 완화해 청년들에게 임대주택을 대량 공급하였다. 이러한 맥락에서 청년들을 위한 임대주택은 열악한 주거난에서 벗어나 미래를 위해 전진할 수 있는 장을 마련해준다는 차원에서 고무적인 정책이다. 이에 기반하여 본 연구는 이 사업의 구상과정을 살피고, 이 정책의 실현이 청년의 삶에 어떠한 영향을 미치며 또 청년은 어떠한 실천을 만들어내는지 그 경험에 주목하고자 한다. 즉, 역세권이라는 도심 공간에 어떻게 청년이 배치되었으며, 그 공간에서 청년들은 어떠한 주거실천을 행하는가? 이 질문은 다음과 같은 세부 질문으로 나눠질 수 있다. 첫째, 역세권 청년주택 사업이 추진될 수 있었던 제도적 조건은 무엇인가? 둘째, 역세권 청년주택 정책은 어떠한 모습으로 실현되었으며 청년들은 이 공간을 어떻게 전유하며 주거실천을 행하는가? 셋째, 청년들은 이 공간에서 어떠한 꿈과 미래를 전망하는가? 본격적으로 위의 질문에 답하기 위하여 청년과 관련한 선행연구를 검토하였다.

2장에서는 역세권 청년주택 사업의 제도적 조건에 대해서 분석하였다. 이 제도적 조건은 정책설계에 반영된 청년, 정책 집행 수단으로서

의 임대주택, 그리고 정책구상 공간으로 구성되어 있다. 한국 사회에서 청년은 주거약자로 생산되고, 규범적인 시민으로 거듭나기를 요청받는 대상으로, 도심의 핵심 중추 공간을 임대받을 수 있는 당위성을 갖는다. 한편 역세권 청년주택의 모태인 2015년 기업형 임대주택 '뉴스테이' 정책은 단기 임대 후 분양으로 전환되는 특성이 있기 때문에, 장기간 임대지원을 필요로 하는 주거지원계층보다 청년기를 보내는 청년들의 시기적 특성에 부합함을 확인하였다. 또한 역세권은 교통의 편의성 증대와 인근 지역 사람들의 개발심리를 높여 주택가격 상승에 많은 영향을 미치는 곳으로 '부의 상징'으로 여겨지는 공간이다.

이러한 조건의 결합으로 탄생한 청년주택 중 한 곳이 바로 '삼각지역 청년주택'이다. 삼각지역은 본래 국방부와 용산미군기지에 가려져 있던 공간 중 한 곳이었다. 따라서 동네의 주기능이 주거지역이기보다는 마포, 여의도, 종로, 강남 등 인근 지역구로 이동하기 위한 접근성 높은 교통망으로써 활용되었다. 그러나 미군기지가 평택으로 이전하면서 삼각지역을 둘러싸고 있던 미군기지 부지가 빠르게 공지(空地)가 되었고, 투자자 사이에서 '서울 금싸라기 땅'으로 입지를 쌓았다. 그러나 이 부지가 남영역에서 용산역을 잇는 지상 철도 구간이기 때문에 역세권임에도 불구하고 유휴부지와 같이 공터로 남아있었고, 이후 이 부지가 청년주택 부지로 선정되면서 1,086세대가 거주할 수 있는 주상복합 아파트가 들어서게 되었다. 이렇게 등장한 용산 삼각지역 청년주택은 역세권 청년주택 사업의 이념형 모델이라고 할 수 있다. 방치되고 있었던 삼각지역 역세권 부지와 민간기업의 참여로 건축된 주상복합 아파트형 주택, 그리고 그 도심 속에 살아갈 주체로 호명된 청년까지, 세 조건이 선택적 친화력을 보이며 만들어낸 이념형적 구성물이라고 볼 수 있다.

3장은 청년들이 이와 같은 주거 공간에서 각자 나름의 전유와 주거실천을 통해 장소로서의 '집'만들기에 주목한다. 이러한 전유방식은 집에 대한 다양한 체험으로 이어진다. 1인실과 셰어형으로 구분된

주거 타입, 청년기로 한정된 임대 기간, 청년주택 내부 규율의 통제 등 각자가 체험한 주거경험의 목소리가 다양하게 드러났다. 집에 대한 전유는 집에 대한 성찰로 나아가면서 청년들은 좁게는 청년주택, 넓게는 용산구 전체에 대한 정체성을 키워나간다. 이러한 정체성은 거주민으로서 동네에 대한 애착, 소속감 부여한다. 청년주택에서 도심 공간으로 나아가 역세권 도심 공간 전유는 효율적인 도심 재생에 영향을 미친다. 삼각지역에 청년주택이 들어서면서 쾌적하고 안전한 정주환경을 조성하였고, 이에 따라 지역의 문화가치의 향상과 경관을 회복할 수 있었다. 나아가 주민역량을 강화하고 공동체를 활성화함으로써 청년들이 용산에 대한 정주의식과 애착을 형성한다.

그러나 정책 실현 과정에서 서울시의 정책적 의도가 현실 속의 청년과 경합하면서 일종의 마찰을 빚어냄을 발견할 수 있다. 청년들은 정책 수혜자로서 수동적으로 청년주택을 체험하는 것에서 그치지 않는다. 청년들은 이들에게 가해지는 제도적 통치, 즉 규범적 시민으로서 육성되는 존재로 머물지 않고, 행위자성(agency)을 발현하며 구조에 빗나가는 능동적인 방식으로 '집'을 사유하고 전유한다. 이러한 주체성은 정책의 빈틈을 드러내 이 사업이 단발성 주거정책이었음을 고발하고, 그에 따라 청년들의 주거 불안은 여전히 해소되지 못한 채 영속적으로 지속될 수 있음을 제기한다.

정책의 의도와 청년의 주거전망이 어긋나는 지점에는, 청년이라는 범주가 가진 이질성이 있었다. 청년주택 거주자들은 10대에서 40대까지 청년으로 통칭되고 있었으며, 이들은 상이한 소득수준과 다양한 직업군에 포진해 있었다. 이들은 단지 청년이라는 이름으로 제도 대상자에 호명되었을뿐 실제 청년이라는 범주를 걷어내면 각기 다른 계층의 사람들이다. 오로지 집을 위해 청년이라는 이름으로 묶였을 뿐, 이를 제외하면 동질성을 내포한 집단으로 상정하기에는 편차가 매우 크다. 이러한 차이는 이질화된 주거전망을 야기한다. 이는 청년주택에서 장기 거주를 희망하는 이들과 최대한 청년주택에서 나가고자 하는 이들로 분화된다. 이는 주거공간(1인실/셰어형)과 임대유형(공공/민간)

간에 뚜렷한 차이를 드러냈는데, 1인실 혹은 민간임대일수록 장기간 거주를, 셰어형 혹은 공공임대일수록 단기간 거주 의사를 밝혔다.

4장 결론에서는 청년주택 정책이 청년들이 주어진 삶에 순응하게 함으로써 삶을 일면 구조화하고 제도화하는 측면이 있지만, 청년들은 이러한 제도를 적극적으로 활용하여 주체적으로 자신의 미래와 꿈을 성취해가는 저항의 방식도 드러났다. 역세권 청년주택을 둘러싼 여러 조건화된 틀 속에서 청년들은 나름의 주체성 발현을 통해 자신의 주거전망과 꿈을 재해석한다.

본 연구는 2016년 역세권 2030 청년주택 사업 계획 수립 후 2021년 첫 입주를 시작한 1호 청년주택 '삼각지역 청년주택'을 배경으로 청년들의 전유방식과 주거실천에 대한 목소리를 담은 시도라는 점에서 의의를 지닌다. 특히 본 연구는 오늘날 주거불안에 처해있는 청년들이 정책의 대상으로 통치 혹은 조련되는 삶에 주목한다. 이러한 정책은 일면 강제성을 부여하지만 청년들은 청년주택이라는 공간 속에서 나름의 행위방식으로 집을 전유하고, 주거전략을 취하여 제도에 균열을 가한다. 이를 통해 청년에게 청년주택이라는 공간은 새로운 꿈-자리로 거듭난다.

그러나 본 연구는 정책의 목적과 그 이면을 해석하는 과정에서 다소 불충분한 자료로 인하여 이를 명확하게 드러내지 못하는 한계를 지닌다. 사회구조, 정부 정책이 개인에게 미치는 제도권력과 그에 대항하는 개인의 행위자성 간의 긴장을 밝히고자 했으나, 이러한 논의가 논문에서 매끄럽게 전개되지 못한 점도 이 연구의 한계로 남는다. 또한 삼각지역 청년주택에 거주하는 1,086세대 중 30명이라는 소수의 인터뷰 참여자의 목소리가 해당 청년주택 입주민 전체 입장을 대표한다고 보기에는 다소 부족한 점이 있을 것이다.

하지만 이 연구는 역세권 청년주택이라는 공간에 큰 의미와 애정을 가진 30명의 연구참여자가 있었기에 탄생할 수 있었다. 그들이 없었다면 기존의 청년주택 논의만으로는 설명될 수 없었던 청년들의 삶과 경험에 대해 소상히 밝히지 못했을 것이다. 그 누구보다 적극적으로

자기 삶을 소개하고 이야기를 풀어주었던 이들이 있었기에 그들의 서사를 청년주택 담장 밖으로 끌어낼 수 있었다. 이들의 목소리는 청년 개인의 주거 문제를 넘어 한국 사회의 자본 불평등을 고발할 수 있는 잠재력이 있다. 청년주택 청년들의 경험을 미시적으로 조명했던 시각에서 나아가 그들의 경험을 통해 불평등한 사회문제를 고발하고 이를 구조적으로 확장하여 청년 주거 현실을 조망하는 관점이 후속 연구에 반영되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 단행본

국토연구원(엮음). (2013). 현대 공간이론의 사상가들. 파주: 한울아카데미

김명수. (2020). 내 집에 갇힌 사회 : 생존과 투기 사이에서. 파주: 창비

김석호, 변미리. (2021). 서울의 미래세대 : 서울은 어떤 미래세대를 어떻게 성장시키는가. 서울: 서울연구원

김왕배. (2000). 도시, 공간, 생활세계 : 계급과 국가 권력의 텍스트 해석. 파주: 한울아카데미

김찬호. (2007). (KTX에서 찜질방까지) 문화의 발견. 서울: 문학과지성사

류지석, Malpas, 장세룡, 이명수, 하용삼, 신지은, 최병두, and Malpas, Jeff. (2013). 공간의 사유와 공간이론의 사회적 전유. 서울: 소명

박인석. (2013). 아파트 한국사회 : 단지 공화국에 갇힌 도시와 일상. 파주: 동녘

박철수. (2013). 아파트 : 공적 냉소와 사적 정열이 지배하는 사회 / 박철수 지음. 서울: 마티

박해천. (2013). 아파트 게임 : 그들이 중산층이 될 수 있었던 이유. 서울: 휴머니스트

서형준. (2021). MAXQDA로 질적연구 쉽게 하기. 서울: 박영스토리

신승원. (2016). 앙리 르페브르. 서울: 커뮤니케이션북스

음성원. (2017). 도시의 재구성 : 쉼 없이 진화하는 도시 르포르타주. 서울: 이데아

이종승. (2009). (교육・심리・사회) 연구방법론. 파주: 교육과학사

이진경. (2000). 근대적 주거공간의 탄생. 서울: 소명출판

이혜미, (2020). 착취도시 서울: 당신이 모르는 도시의 미궁에 대한 탐색, 파주: 글항아리

임동근, 김종배. (2015). 메트로폴리스 서울의 탄생 : 서울의 삶을 만들어낸 권력, 자본, 제도 그리고 욕망들. 서울: 반비

조명래. (2013). 공간으로 사회 읽기 : 개념 쟁점과 대안. 서울: 한울아카데미

전상인. (2009). 아파트에 미치다 : 현대한국의 주거사회학. 서울: 교보문고

정민우. (2011). 자기만의 방 : 고시원으로 보는 청년 세대와 주거의 사회학.

서울: 이매진
조은. (2012). 사당동 더하기 25 : 가난에 대한 스물다섯 해의 기록. 서울: 또 하나의 문화
Crang, Thrift, 최병두, Crang, Mike, , Thrift, N. J. (2013). 공간적 사유 / 마이크 크랭, 나이절 스리프트 엮음 ; 최병두 옮김. 서울: 에코리브르
Creswell, Poth, 조흥식, , Poth, Cheryl N. (2021). 질적 연구방법론 : 다섯 가지 접근 / John W. Creswell, Cheryl N. Poth 공저 ; 조흥식 [외] 공역. 서울: 학지사
Desmond, 황성원. (2016). 쫓겨난 사람들 : 도시의 빈곤에 관한 생생한 기록 / 매튜 데스몬드 지음 ; 황성원 옮김. 파주: 동녘
Fishman, 박영한, & 구동회. (2000). 부르주아 유토피아 : 교외의 사회사 / 로버트 피시만 지음 ; 박영한, 구동회 [공]옮김. 서울: 한울
Flick, 임은미, & 임은미. (2009). 질적 연구방법 / 우베 플릭 지음 ; 임은미 [외]옮김. 파주: 한울
Florida, 안종희. (2018). 도시는 왜 불평등한가 : 경제발전 젠트리피케이션 빈부격차 / 리처드 플로리다 지음 ; 안종희 옮김.
Foucault, 박홍규. (1993). 감시와 처벌 : 감옥의 탄생 / 미셸 푸코 [저] ; 박홍규 [역]. 춘천: 강원대학교출판부
Foucault, M., & 오트르망. (2011). 안전, 영토, 인구 : 콜레주드프랑스 강의 1977~78년 / 미셸 푸코 지음 ; 오트르망 옮김.
Gelézeau, 길혜연. (2007). 아파트 공화국 : 프랑스 지리학자가 본 한국의 아파트 / 발레리 줄레조 지음 ; 길혜연 옮김. 서울: 후마니타스
Glaeser, 이진원. (2011). 도시의 승리 : 도시는 어떻게 인간을 더 풍요롭고 더 행복하게 만들었나? / 에드워드 글레이저 지음 ; 이진원 옮김. 서울: 해냄
Glesne, 안혜준. (2017). 질적 연구자 되기 / Corrine Glesne 지음 ; 안혜준 옮김. 파주: 아카데미프레스
Goldhagen, 윤제원. (2019). 공간 혁명 : 행복한 삶을 위한 공간 심리학 / 세라 W. 골드헤이건 지음 ; 윤제원 옮김. 파주: 다산사이언스
Harvey, 구동회, 박영민. (1995). 포스트모더니티의 조건 / 데이비드 하비 지음 ; 구동회 ; 박영민 [공]옮김. 파주: 한울
Harvey, 임동근, 박훈태, 박준. (2010). 신자유주의 세계화의 공간들 : 지리적

불균등발전론 / 지음: 데이비드 하비 ; 임동근, 박훈태, 박준 옮김. 서울: 문학과학사

Harvey, 초의수. (1996). 도시의 정치경제학 / 데이비드 하비 지음 ; 초의수 옮김. 서울: 한울

Harvey, 한상연. (2014). 반란의 도시 / 데이비드 하비 지음 ; 한상연 옮김. 서울: 에이도스

Jacobs, 유강은. (2010). 미국 대도시의 죽음과 삶 / 제인 제이콥스 지음 ; 유강은 옮김. 서울: 그린비

Lefebvre, 박정자. (2005). 현대세계의 일상성 / 앙리 르페브르 지음 ; 박정자 옮김. 서울: 기파랑

Lefebvre, 양영란. (2011). 공간의 생산 / 앙리 르페브르 지음 ; 양영란 옮김. 서울: 에코리브르

Lefebvre, 정기헌. (2013). 리듬분석 : 공간, 시간, 그리고 도시의 일상생활 / 앙리 르페브르 지음 ; 정기헌 옮김. 서울: 갈무리

Logan, Molotch, 김준우, & Molotch, Harvey L. (2013). 황금도시 / John R. Logan, Harvey L. Molotch 저 ; 김준우 역. 광주: 전남대학교출판부

Norberg-Schulz, & 이재훈. (1991). 居住의 槪念 : 具象的 建築을 향하여 / C. N. Schulz 著 ; 李在勳 譯. 서울 : 泰林文化社

Oldenburg, 김보영. (2019). 제3의 장소 : 작은 카페, 서점, 동네 술집까지 삶을 떠받치는 어울림의 장소를 복원하기 / 레이 올든버그 지음 ; 김보영 옮김. 서울: 풀빛

Relph, 김덕현, 김현주, & 심승희. (2005). 장소와 장소상실 / 에드워드 렐프 지음 ; [김덕현, 김현주, 심승희 공옮김]. 서울: 논형

Rifkin, 이희재. (2005). 소유의 종말 / 제러미 리프킨 지음 ; 이희재 옮김. 서울: 민음사

Saunders, 김찬호, 이경춘, & 이소영. (1998). 도시와 사회이론 / 피터 손더스 지음 ; 김찬호, 이경춘, 이소영 [공]옮김. 파주: 한울아카데미

Sennett, 김병화. (2013). 투게더 : 다른 사람들과 함께 살아가기 / 리처드 세넷 지음 ; 김병화 옮김. 서울: 현암사

Soja, 이무용. (1997). 공간과 비판사회 이론 / 에드워드 소자 지음 ; 이무용 외 옮김. 서울: 시각과언어

Standing, 김태호. (2014). 프레카리아트 : 새로운 위험한 계급 / 가이 스탠딩

지음 ; 김태호 옮김. 고양:박종철출판사
Tuan, 윤영호, 김미선. (2020). 공간과 장소 : 공간에 우리의 경험과 삶, 애착이 녹아들 때 그곳은 장소가 된다 / 이-푸 투안 지음 ; 윤영호, 김미선 옮김. 서울: 대윤
Urry, 강현수, 이희상. (2014). 모빌리티 / 존 어리 지음 ; 강현수, 이희상 [공] 옮김. 서울: 아카넷
Zukin, 민유기. (2015). 무방비 도시 : 정통적 도시공간들의 죽음과 삶 / 샤론 주킨 지음 ; 민유기 옮김. 안양: 국토연구원

2. 국내논문

강순주, 이영애. (2008). 아파트 단지 내 사이버 공동체 활성화 방안 연구 Ⅰ - 사이버 공동체 실태와 콘텐츠의 유형화. 한국주거학회 논문집, 19(1), 57-66.
구선아, 장원호. (2020). 느슨한 사회적 연결을 원하는 취향공동체 증가 현상에 관한 연구. 인문콘텐츠, (57), 65-89.
권소형. (2022). 서울시 역세권 청년주택의 입지 유형별 특성 분석. 서울대학교 대학원 석사학위 논문
권승태. (2019). 한국 주거공간의 정체성 변화에 관한 연구. 고려대학교 대학원 박사학위논문
권유미. (2018). 청년 호명과 주체의 전유. 연세대학교 대학원 석사학위논문
김가영. (2019). ‘밀레니얼(Millennial)’ 만들기와 청년성의 전유. 인문사회과학연구, 20(1), 209-230.
김덕례. (2018). 공유형 주택, 청년 주거 문제 해결의 대안이 될 수 있는가? 도시문제, 53(599), 32.
김동윤 .(2012).「2011서울서베이」를 이용한 ‘삶의 질’ 관련 변수의 유의성 분석. 한국디지털건축인테리어학회 논문집, 12(3), 39-47.
김대군. (2011). 주거권의 도덕적 토대에 관한 연구. 윤리연구, 81, 5-25.
김명수. (2018). 한국의 주거정치와 계층화: 자원동원형 사회서비스 공급과 생존주의 주거전략의 탄생, 1970-2015 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
김비오. (2019). 청년가구의 주거빈곤에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 보

건사회연구, 39(3), 408-436.
김상민. (2016). 청년이라는 난민: 국민도 시민도 아닌 난민이 되어버린 청년세대. 문화과학, 88, 95-113.
김석호, 주윤정, 성연주, 김지애, 김은지, 이상규, & 김홍중. (2017). 한국 청년세대의 꿈-자본 측정. 문화와 사회, 289-331.
김수아. (2021). 청년정책과 청년 담론: 젠더 관점의 고찰. 이화젠더법학, 13(2), 251-286.
김언영. (2020). 근대적 장소와 일상의 실천. 비평과 이론, 25(2), 31-50.
김주현, 안용진. (2018). 공공임대주택 유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구. 주택도시연구, 8(1), 1-17.
김준, 이진, 박정아, & 최병숙. (2021). SNS 사용자 1인가구의 주거정체성 표현 - 인테리어 서비스 앱 '오늘의 집'을 중심으로. 한국실내디자인학회 논문집, 30(1), 157-164.
김준형. (2016). 청년 주택문제에 대한 세 가지 가설. 도시정책연구, 7, 5-25.
김준형. (2021). 주거선호를 고려한 청년주거지원의 방향: 서울시를 사례로. Urban planners, 8(2), 30-35.
김진영, 이현정. (2020). 청년의 독립주거 마련과 거주 경험에 관한 탐색적 연구. 한국생활과학회지, 29(6), 1017-1034.
김진성, 이미연. (2019). 서울시 청년, 신혼부부 계층의 공공주택 계획에 관한 연구 - 청년, 신혼부부 설문조사 결과를 중심으로 - 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 39(1), 102-103
김창선, 이주호, & 최현일. (2021). 청년 주거지원제도와 공공임대주택의 발전방안에 관한 연구: 청년층의 주거환경만족도를 중심으로. 한국지방공기업학회보, 17(2), 107-135.
김태경, 김완신. (2009). 국민임대주택 공급의 입지특성에 관한 연구. 국토계획, 44(3), 95-108.
김홍중. (2015). 꿈에 대한 사회학적 성찰: 부르디외와 벤야민을 중심으로. 경제와사회, 108, 32-72.
김홍중. (2016). 진정성의 수행과 창조적 자아에의 꿈. 한국사회학, 50(2), 199-229.
도수관, 김은지, & 이규태. (2015). 도시철도 역세권과 아파트 가격의 관계 분석: 대구도시철도 3호선 건설에 따른 아파트 가격 변동 및 가격결

정요인을 중심으로. 한국행정논집, 27(2), 543-565.
류연미. (2014). 지속가능한 삶으로서의 활동 - 서울시청년일자리허브와 청년 활동가의 실천 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문
문명선. (2014). 주민운동의 활성화 요인에 관한 연구 : 도시 아파트 단지 사례를 중심으로 / 문명선. 서울대학교 대학원 석사학위논문
민충근. (2021). 청년 1 인 가구의 주거만족도 영향요인에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문
박나래, 강순주. (2008). 아파트 단지 내 사이버 커뮤니티 콘텐츠 및 아이템 개발 . 한국주거학회 학술발표대회 논문집, 2008(v.2(추계)), 344-349.
박미선. (2017). 한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1 인 청년가구를 중심으로. 공간과 사회, 62, 110-140.
박수정, 권오정 (2016). 2030대 청년층의 공공임대주택에 대한 인식 및 견해 조사 연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 28(2), 227-232
박승규. (2002). 푸코의 근대적 권력과 “주체”의 관계에 대한 “문제화”. 윤리연구, 49(1), 4-80.
박승제. (2021). 청년임대주택 공급이 1인가구 주택의 전・월세 가격에 미치는 영향 : 서울시 주택 실거래 데이터 분석을 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위논문
박애리, 심미승, & 박지현. (2017). 청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구. 청소년복지연구, 19(2), 1-20.
박종훈. (2019). 주택의 사회-경제적 함의 : 투기적 수요, 소유-점유 불일치, 주거격차 / 박종훈. 서울대학교 대학원 박사학위 논문
박정현. (2021). 대안적 주거 실천으로서의 청년 비친족가구에 관한 연구 : 주거 및 관계 욕구를 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위논문
배혜은, 주서령, 홍이경. (2020). 혁신형주거(사회주택, 공동체주택, 역세권청년주택) 현황 및 제도의 비교분석. 한국주거학회 학술대회논문집, 32(2),189-192.
송순기. (2018). 서울 청년 주거난 해소를 위한 공공주택 공급사례. 도시문제, 53(597), 32.
서보경. (2014). 서울시 공공임대아파트 커뮤니티의 사회적 결속력에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 25(2), 45-54.
서영표. (2018). 포스트모던 도시에 대한 사회학적 탐색-몸, 공간, 정체성. 도

시인문학연구, 10(1), 7-42.
석승혜. (2015). 신자유주의 시대의 주체 생산과 저항 가능성에 대한 연구: 푸코(Foucault)와 호네트(Honneth)를 중심으로. 사회사상과 문화, 18(4), 353-394.
석준기. (2021). 청년층 '불안지대'의 형성 조건과 과정. 서울대학교 대학원 석사학위논문
설영훈, 채성주. (2013). 충북지역 공공임대주택의 주거만족도 분석. 한국산학기술학회 논문지, 14(9), 4552-4559.

송명희. (2014). 자본주의와 스펙터클이 지배하는 현대의 일상성을 비판·분석하는 리듬 분석 - 앙리 르페브르, 정기헌 옮김, 『리듬분석 - 공간, 시간 그리고 도시의 일상생활』(갈무리, 2013). 인문사회과학연구, 15(2), 489-498.
신유정, 임종현, 전진우, & 박경옥. (2020). 행복주택 거주 청년층의 주거만족도. 생활과학연구논총, 24(3), 47-63.
신유진. (2020). 페미니스트 대안 주거로서의 '함께살기(living Together)' : 비혼 청년 여성들의 '집 꾸리기(doing Home)' 실천을 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위논문
신유진, 이연숙. (2018). 공동체주택의 사회통합적 계획 특성 비교분석 연구. 한국실내디자인학회 논문집, 27(3), 49-61.
신혜란. (2017). 이동통치와 불안계급의 공간전략. 공간과 사회, 27(4), 9-35.
심미승, 박지현. (2019). 청년주거복지 대안으로서의 셰어하우스에 관한 탐색적 연구. 한국지방행정학보, 16(1), 31-51.
안상철. (2018). 청년주택의 보급에 따른 주민인식에 관한 연구-마포구 서교동 사례를 중심으로. 서울과학기술대학교 주택도시대학원 석사학위논문.
안용진. (2019). 물리적 근린환경 특성이 공공임대주택 입주민의 주거환경 만족도에 미친 영향. GRI 연구논총, 21(1), 241-260.
양동수. (2018). 청년주택의 현황과 주요 특징. 도시문제, 53(597), 28.
오시시, 한기성, 박하린, & 오상헌. (2021). 역세권 청년주택사업이 도시재생에 미치는 파급효과 분석 - 서울시 역세권 청년주택사업과 입주민 인식조사를 중심으로. 도시설계, 22(5), 22(5), 73-89.

오영경, 이상인, & 유선종. (2021). 용인시 역세권 아파트 매매가격 결정요인 분석 - 분당선과 신분당선을 중심으로. 주거환경, 19(2), 19(2), 147-158.

오정석, 심영미. (2010). 공공임대주택 입주자의 주거복지서비스 향상에 관한 연구 - 서울시 영구임대주택 입주자의 자립의지 제고 및 일자리 창출 방안을 중심으로 -. 부동산학보, (41), 21-34.

오후, 장인수, & 황희연. (2016). 도시재생사업 인지도가 장소애착에 미치는 영향. 한국지역지리학회지, 22(3), 643-654.

유수진, 조희선. (2019). 청년세대의 주거공동체 경험을 통한 식구되기 -근거이론을 중심으로. 가정과삶의질연구, 37(2), 139-155.

유재원. (2011). 도시한계론의 핵심 가정에 대한 경험적 검증. 한국행정학보, 45(1), 101-121.

윤소연. (2015). 공유 주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문

윤지환. (2010). 도시공간의 생산과 전유. 한국공간환경학회 학술대회 논문집, 171-181.

이강원. (2013). 공공 공간의 전유와 배제 논리. 대한지리학회지, 48(6), 944-966.

이관석. (2015). 르코르뷔지에(Le Corbusier). Korean architects 2015 no.2 = no.550 , 2015년, pp.78 - 84

이나연. (2020). 젠더에 따른 셰어하우스 거주 요인 및 특성에 관한 연구 : 성인 진입기 공간적 독립을 중심으로. 울대학교 대학원 석사학위논문

이민주. (2020). 대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석. 지역연구, 36(4), 57-67.

이봉조. (2014). 청년 주거문제를 둘러싼 재산권과 주거권 갈등. 도시와 빈곤, 107, 62.

이소영, 이창무. (2019). 부모의 경제력이 청년층 임차가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구. 부동산분석학회 학술발표논문집, 2019, 87.

이우형, 서충원. (2020). 역세권 청년주택 공급활성화를 위한 제도개선 방안 연구 - 서울시 송파구 잠실동 역세권 청년주택 사례를 중심으로. 도시설계, 21(2), 41-59.

이윤홍. (2016). 지역활성화를 위한 역세권 복합개발 방향 및 프로그램 중요도 분석. 부동산학보, 67, 212-222.

이종수. (2015). 주거공동체에 대한 애착과 신뢰의 영향요인 분석. 한국주거학회논문집, 26(1), 53-60.

이지선, 이영민. (2019). 이동과 정주가 공존하는 경계 위의 집: 혼자 사는 청년들의 '집 만들기' 실천과 '집'의 의미. 한국도시지리학회지, 22(2), 93-109.

이태진, 우선희, & 최준영. (2017). 청년층의 주거 실태는 어떠한가. 보건복지포럼, 244, 38.

이현주, 이수진, 장유진, 안옥희. (2020). 청년주택에 관한 청년세대의 의식조사. 한국주거학회 학술대회논문집, 32(2), 253-256.

이해수. (2021). 상상된 집 공동체의 아토포스 (atopos): 집 꾸미기/전시하기와 홈퍼니싱 플랫폼의 시장적 전유 비판. 문화과학, 106, 117-134.

임소라. (2018). 청년 주거 공동체의 지속가능성 '달팽이 집'. 도시문제, 53(595), 32.

임세정, 권오정 (2015). 대학생 공공임대주택 정책에 대한 대학생들의 인식과 선호도 조사. 한국주거학회 학술대회논문집, 341-346

임해린. (2021). 주거복지정책이 청년가구의 주거비부담과 주거만족도에 미치는 영향. 서울대학교 대학원 석사학위논문

장세룡, 신지은. (2012). 일상의 리듬분석-쇼핑센터와 기차역을 중심으로. 역사학연구 (구 전남사학), 46, 213-245.

장세훈. (2016). 광장에서 공원으로: 5· 16 광장 변천의 공간사회학적 접근. 공간과 사회, 26(2), 164-208.

장승현, 이근모. (2014). 피트니스클럽 공간의 생산: 일상적 공간으로서 실천, 재현, 전유. 한국스포츠사회학회지, 27(1), 51-78.

장진범. (2013). 한국 (반)지하 주거의 사회적 표상과 거주자의 정체성 연구. 서울대학교 대학원 석사학위논문

정낙림. (2006). 데카르트와 칸트의 주체개념. 철학논총, 2(44), 431-446.

정낙림. (2006). 주체의 계보학-니체의 주체개념 비판. 철학연구, 98, 271-296.

정민우, 이나영. (2011). 청년 세대, '집'의 의미를 묻다 : 고시원 주거 경험을 중심으로. 한국사회학, 45(2), 130-175.

정유승. (2018). 서울시 청년주택 공급정책. 도시문제, 53(597), 40.

정효진. (2020). 대학생의 관점에서 바라본 청년세대 담론에 관한 연구 : ‘온라인 토론’을 중심으로. 한국소통학보, 19(4), 229-273.

조명래. (2017). 앙리 르페브르의 리듬론과 도시의 리듬. 한국공간환경학회 학술대회 논문집, 87-102.

조민서. (2019). 실업과 현금지급의 사회정치 : 서울시 청년수당을 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위 논문

조연화. (2020). 푸코의 통치성 개념에서 안전장치의 역할. 서울대학교 대학원 석사학위논문

조진호, 최열. (2018). 장소애착에 따른 도시재생 사업 및 Gentrification에 대한 주민 의식 분석– 도시재생 사업지를 중심으로. 주거환경, 16(1), 65-82.

최상미, 유효은, 김한성 (2019). 당사자의 목소리로부터의 빈곤 청년의 삶에 대한 탐색. 사회과학연구, 26(2), 32-58

최지희. (2020). 청년 주거 문제의 이해. 한국사회보장학회 정기학술발표논문집, 2020(2), 111-126.

탁장한. (2016). 소속동네의 빈곤이 주민들의 이웃관계에 미치는 맥락효과: 동네의 거주불안정성 및 무질서의 영향을 중심으로. 서울대학교 대학원 석사학위논문

한선희, 김성훈, & 정용찬. (2021). 역세권 2030 청년주택의 정책도입과 변동에 관한 연구: 정책형성과정에서 ‘협력’은 어떠한 영향을 미치는가?. 국가정책연구, 35(4), 1-36.

한현우. (2019). 리듬분석을 통해서 바라본 대학생 일상에서의 경력개발에 관한 연구. 수산해양교육연구, 31(4), 1067-1075.

함현종, 홍형옥, 조아승 (2014). 사회초년생의 우리나라 공공임대주택과 정책에 대한 인식 조사연구. 한국주거학회 학술대회논문집, 394-399

홍혜은. (2020). 청년 주거권 문제의 본질: 정상성, 가족주의, 공동체. 월간 복지동향, (257), 12-18.

현선용, 유해연. (2019). 국내 청년임대주택의 계획 개선방향 연구. 한국주거학회논문집, 30(2), 73-81.

황현주, 정의철. (2019). 철도 건설사업단계 및 지하철역까지의 거리가 주변지역 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구 : 신분당선 광역철도 2단계 사업을 중심으로. 부동산연구, 29(2), 69-83.

3. 국외문헌

Altman .I, Low S.M(1992), Place attachment : A conceptual inquiry, pp.1-12.

Burgess, Ernest W. "The Growth of the City: An Introduction to a Research Project." (pp. 35-41)

Castells, Manuel. 1996. "The Space of Flows." pp. 376-428 in The Rise of the Network Society. Oxford Blackwell.2) Goering, John and Judith Feins. 2005. Choosing a Better Life? Evaluating the Moving to Opportunity Social Experiment. Washington, DC: Urban Institute Press.

Childe, V. Gordon. 1950. "The Urban Revolution." Town Planning Review 21: 3-17.

Duncan, Otis Dudley. "From Social System to Ecosystem." (pp. 123-128)

Firey, Walter. "Sentiment and Symbolism as Ecological Variables." (pp. 129-136)

Fischer, Claude. 1981. "Public and Private Worlds of City Life." American Sociological Review 46: 306-316.

Gans, Herbert. 2009. "Some Problems of and Futures for Urban Sociology." City and Community.

Gans, Herbert. "Urbanism and Suburbanism as Ways of Life." (pp. 170-195)

Hillier, B., & Hanson, J. (1984). The Social Logic of Space. Cambridge: Cambridge University Press.

Hoyt, Homer. "The Patterns of Movement of Residential Rental Neighborhoods." (pp. 42-49)

Jacobs, A. J. 2006. "Embedded Localities." City and Community 5 (3): 269-292.

Kasarda J. D, M. Janowitz(1974), Community attachment in mass society, American Sociological Review, Vol.39, pp.328-329.

King, D., & Gurr, T. (1987). Federal Responses to Urban Fiscal Stress and

Decline in the United States. British Journal of Political Science, 17(1), 109-117.

Lefebvre, H. (1991). The Production of Space / Henri Lefebvre ; Translated by Donald Nicholson-Smith. Oxford, UK. : Blackwell

Logan, John R. 2002. "Three Challenges for the Chinese City: Globalization, Migration, and Market Reform." Pp. 3-21 in John R. Logan, ed., The New Chinese City. Oxford: Blackwell.

Massey, Douglas. 1990. "American Apartheid: Segregation and the Making of the Underclass." American Journal of Sociology 96: 329-357.

Park, Robert. 1936. "Human Ecology." American Journal of Sociology 42: 1-15.

Peterson, P. (1981). City Limits / Paul E. Peterson.

Sassen, S. (1991). The Global City : New York, London, Tokyo. Princeton, N.J. : Princeton University Press

Sampson R. J(1988), Local friendship ties and community attachment in mass society : a multilevel system model, American Sociological Review, Vol.53, No.5.

Saunders, P. (1981). Social Theory and the Urban Question. London: Routledge.

Strauss, Corbin, Strauss, Anselm L, , Corbin, Juliet M. (1997). Grounded Theory in Practice / Anselm Strauss, Juliet Corbin, Editors. SAGE Publications, Inc

Simmel, G. (2012). The metropolis and mental life. In The urban sociology reader (pp. 37-45). Routledge.

Stone, C. (1989). Regime Politics : Governing Atlanta, 1946-1988. Lawrence, Kan. : University Press of Kansas

Theodorson, George A. 1982. Urban Patterns: Studies in Human Ecology (eds). University Park: Pennsylvania State University Press.

Walton, John. 1993. "Urban Sociology: The Contributions and Limits of Political Economy." Annual Review of Sociology 19: 301-320.

Weil, S. (1952). The Need for Roots : Prelude to a Declaration of Duties towards Mankind / Simone Weil ; Translated by Arthur Wills, with

a Preface by T.S. Eliot. Boston : Beacon
Wellman, Barry and Barry Leighton. 1979. “Networks, Neighborhoods, and Communities: Approaches to the Study of the Community Question.“ Urban Affairs Quarterly 14: 363-390.
Wirth, L. (n.d.). Urbanism as a Way of Life / by Louis Wirth. ndiana, IN. : The Bobbs-Merrill Co., [n.d.].

4. 정부 보고서

서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준
역세권 2030 청년주택 건축설계 기본방향 2018

5. 기타 간행물

민달팽이유니온. (2022.01.) 민달팽이유니온 청년 주거 문제 분석 및 정책 제안 결과보고서 - 청년주거정책 및 역세권청년주택 제도 개선 방안을 중심으로- 민달팽이유니온 청년주거운동 연구사업
민달팽이유니온. (2019.12.23) 보도자료 청년공공주택 반대 님비에 대응하는 건축허가서 제출
오수연, 최은진 (2018). 서울시 ‘역세권 2030 청년주택 사업’을 둘러싼 지역 내 갈등: 갈등의 원인분석과 제언을 중심으로. 2018 서울연구논문공모전 서울연구원
이태진, 김태완, 정의철, 최은영, 임덕영, 윤여선, ... & 우선희. (2016). 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안. 한국보건사회연구원.
정석완. (2019). ’청년주택’을 넘어 ’20대주택’으로. KDB미래전략연구소 산업기술리서치센터
SH서울주택도시공사. (2022.04.30). 서울시 역세권 청년주택 용산 베르디움 프렌즈 입주자 모집공고

Abstract

‘Young Adults’ Appropriation of Their Space and Residential Practice

- Focused on the Subway Station Area Housing Project for Young Adults in Seoul -

Sole Kim
Department of Sociology
Graduate School
Seoul National University

This study focuses on the ‘Subway Station Area Housing Project for Young Adults’ to analyze the residential practices and the institutional process of how young adults from 19 to 39 rent a public housing. Recently, the housing issues 20s and 30s face caused a stir as slangs such as *youngkeul* (pulling everything together to purchase something), *bittoo* (investing with leverage), panic buying, and *byeorakgeoji* (overnight beggar; suddenly poor) appeared. As the gap between earned income and assets income increased, the young adults turned to investments in real estate which guarantee economic profitability as well as stability. The modifier ‘invincible myth of real estate’ which goes through daily newspaper infers that home ownership in Korean society has become an important staple of a stable life.

Meanwhile, the Seoul Metropolitan Government promoted the Subway Station Area Housing Project for Young Adults in 2016 to solve shortage of housing for young adults. With the purpose of stable home for young adults, the SMG supplied rental houses to them by mitigating regulations on the development of areas close to subway stations. In this context, the project is an inspirational policy as it helps preparing a field for young adults where they can escape the issue of housing shortages and move forward. Based on this, the study examines the conception process of the project, how the realization of the policy affects the lives of young adults, and the experience of how they make residential practices. How young adults are arranged in the subway station area in the city, and what residential practices they do can be divided into more detailed questions as follows: (1) What are the institutional conditions for the Subway Station Area Housing Project for Young Adults to be promoted? (2) How did the policy realize its purpose and how do the young adults appropriate the space as well as perform residential practices? (3) How do the young adults staying in this space see their prospects of their future? And the following chapter examines the precedent study on the young adults at full-scale in order to answer all the questions mentioned above.

First, the study analyzed the institutional conditions of the Subway Station Area Housing Project for Young Adults. The institutional conditions are composed of the policy formation reflecting young adults, the rental housing as a means of policy implementation, and planning rental space. Young adults have a case of being tenants of the key areas in Seoul since they are appointed as both underprivileged in housing and expected to become normative citizens in Korean society. Meanwhile, the 2015 corporate

rental housing ‘New Stay’ policy—what the Subway Station Area Housing Project for Young Adults is based on—has a quality where it is temporarily rented then transitioned to being distributed that it suits the young adults rather than the supported groups that need long-term rental support. Also subway station areas are known to be a ‘prestige address’ as they influence much of housing price volatility relating to increasing traffic convenience and people’s expectations of possible regional development.

‘Young Adults’ Housing in Samgakji’ was formed based on these conditions. Samgakji Station used to be one of the hidden places by the Ministry of National Defense and the U.S. Army Garrison Yongsan. So the primary function of the area wasn’t much of a residence but instead the traffic network between the areas such as Mapo, Yeouido, Jongno, and Gangnam. As the U.S. Army Garrison moved to Pyeongtaek, leaving its land vacant, which then became so-called ‘Seoul’s golden land’ among investors. However, even though it was a subway station area, it had to remain like an idle land due to the overground railway between Namyeong Station and Yongsan Station. Then this land was selected as a land for Youth Housing of which the multipurpose apartment buildings of 1,086 units were built on. Therefore, the ‘Youth Housing in Yongsan Samgakji’ is the ideal model of Youth Housing. With elective affinity, all three conditions of turning the abandoned Samgakji Station area into multipurpose apartment buildings, the participation of private businesses, and the selected young renters who would live their lives taking initiatives in the midst of the city created the ideal final result.

The young tenants “make it their home” by appropriating the space and residential practices, which lead to various experiences of

their home. The study found diverse opinions on the experiences such as a single room or share type of residence, limited rental period for and during the designated youth time, and regulations within the Youth Housing. As the young tenants reflect on the meaning of their new home, they come to build an identity of the Youth House and expand it to that of the Yongsan District. The new identity then leads to attachment and sense of belonging to the town as residents. Appropriation of the Youth House and the sense of belonging expand from the space of their own to the urban space and subway station areas, and they have an effect on urban regeneration. When the Youth House appeared near Samgakji Subway Station, the pleasant and settlement environment was formed. This improved the cultural value and restored the land view of the area. Furthermore, the young tenants could build their attachment and secure settlement in Yongsan by strengthening residents' abilities and activating the community.

However, the study also found that intention of the Seoul Metropolitan Government competed with the reality of the young tenants in the process of policy implementation that it created some friction. The young tenants do not passively stop at experiencing the Youth House as mere beneficiaries of a policy. Instead of staying as nurtured beings to become normative citizens, as institutional control imposes on them, they manifest agency and actively appropriate their 'home' in nontraditional ways. This agency reveals the gap of the policy and addresses the fact that the project was a temporary housing policy, and therefore the young adults' anxiety about housing issues has not been resolved and could stay permanent. The study found that, at the point of disagreement between the government's intention and young adults' residential

outlook, the heterogeneity of the category of which young adults are included existed. They were called under the category of "young adults" that the government defined as beneficiaries of the policy, but once you remove the cap, there are various classes. In other words, they' re all young adults who have come forward for their residential stability, but without this common ground there is a big disparity that it' s not realistic for them to introduce something as a strong group with homogeneity.

This gap causes a heterogeneous residential outlook as it divides the group into those who prefers to stay as longstanding residents of the Youth House and those who try to leave the Youth House. There was a distinct difference between the residential space (one room/share type) and rental type (public/private). The young tenants of one room or private rental type tend to be longstanding residents or hope to be, whereas those of share or public rental type tend to show their intention to stay temporarily.

In conclusion, while the policy of the Subway Station Area Housing Project for Young Adults has an aspect of making lives of young adults to be structured and institutionalized by accepting the reality, but it also shows an aspect of resistance to take charge of their future and achieve their dreams by autonomously utilizing the system. Within the conditional framework surrounding the project, the young tenants reinterpret their dreams and residential future through manifesting their identity.

Keywords: Young Adults, Appropriation, Residential Practice, Youth Housing, Subway Station Area Housing Project for Young Adults, Samgakji Station

Student Number: 2020-26143