

<고령자-대학생>의 홈셰어 운영에 관한 분석**

- 서울시 4개 자치구를 중심으로 -

Analysis on Management about the Intergenerational Homeshare by Senior-Young Student

- Focusing on 4 Districts in Seoul, Korea -

Author 이미숙 Lee, Mi-Suk / 정회원, 숭실대학교대학원 실내디자인학과 박사수로
서귀숙 Suh, Kuee-Sook / 정회원, 숭실대학교 실내건축전공 교수, Ph.D.*

Abstract The Homeshare program, which was introduced in 2012, has been implemented with the purpose of reduction of housing costs for young students and economic support for the senior to prevent isolation and help themselves. Nonetheless, the program has not being activated and the research about it has not progressed well. Therefore, this study as a basic research of the program aims to analyze and evaluate the program in progress in district offices to push it forward. This study was undertaken on documentary research and interviews, which analyzed advanced researches and open materials from the websites of district offices. The interviews were conducted in 4 gu-district offices (Nowon-gu, Gwangjin-gu, Seodaemun-gu, and Seongdong-gu) and did interviews with officials in charge on July in 2015. The result of this study is as follows. First, the Homeshare is being activated around the university town, which has advantage of housing welfare aspects for young students and social welfare aspects for the senior. Second, the support structures of the Homeshare can be categorized as the gu-districts offices, local resources and different structures funded by the Seoul City. Third, the process of the Homeshare takes 5 steps consisted of advertisement, reception/counseling, matching, contract, follow-up management. Fourth, the matching makes it a rule to match the same gender considering safety. In the case of the participation of the official in charge, it has a advantage of solving problems that can occur when the matching, which can lead to smooth progress. Fifth, joint consultation is divided into the contract among participants and the contract between participants and the gu-district office. Sixth, the follow-up management takes rather passive approaches such as calls once or twice a month and visits when necessary. For the activation of the Homeshare, it is required to improve it through the various methods such as regular visits, satisfaction researches and so on. This study resulted from investigating and analyzing the Homeshare operation system between generations will be considered to be a reference to the underlying management.

Keywords 서울시, 홈셰어, 운영, 고령자, 대학생, 세대교류
Seoul City, Homeshare, Management, Senior, Young Student, Intergenerational

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

오늘날 소유에 대한 가치관의 변화와 함께 공유 문화가 형성되면서 주거 공유에 대한 관심은 높아지고 있다. 수도권을 중심으로 한 공유주거는 1인 가구의 주거 대안으로서 확산되고 있다. 특히 서울시에서 2012년부터 계획하고 추진한 홈셰어¹⁾ 사업은 이전까지는 청년층이 중

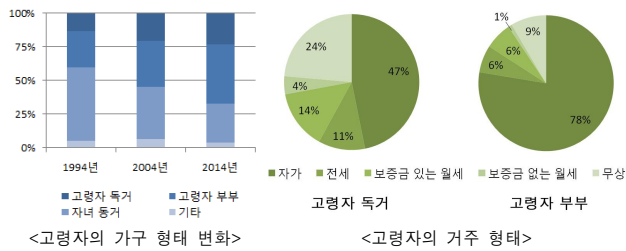
심이 되었던 주거공유 문화를 고령자까지 확장시킨 사례라고 볼 수 있다. 홈셰어 사업은 고령자가 소유한 집의 빈 방을 대학생이 저렴하게 임차하고 공간을 고령자와 공유하면서 대학생은 고령자에게 생활서비스를 제공하는 내용으로 진행되었다.

* 교신저자(Corresponding Author): kss@ssu.ac.kr

** 이 논문은 2015년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임. (NRF-2015S1A5A2A03049836)

1) 홈셰어 사업의 서울시 정식 사업 명칭은 사회혁신담당관 주관인 '한지붕 세대공간' 사업과 임대주택과 주관인 '세대융합형 룸쉐어링' 사업으로 나뉜다. 또한, 각 자치구에서는 사용하는 사업명은 '룸셰어링, 홈셰어링' 등으로 표기하고 있다. 본 연구에서는 전세계 홈셰어 프로그램 네트워크를 형성하고 있는 Homeshare International에서 사용하는 정식 명칭인 '홈셰어(Homeshare)'로 명칭을 통일하기로 한다.

오늘날 고령자만으로 이루어진 가구는 <그림 1>에서와 같이 1994년 40.4%에서 2004년 55%, 2014년 67.5%로 앞으로 증가할 것으로 예측된다. 고령자의 거주 형태는 주로 자가(自家)에 거주하고 있으며 특히, 부부가구는 78%가 자가에 거주하는 것으로 나타났다. 이러한 수치로 볼 때 늘어나고 있는 고령자 단독가구가 소유한 주택은 자가에 거주하며 계속적인 생활이 가능하도록 하는 자원이 됨을 알 수 있다.



<그림 1> 고령자의 가구 및 거주 형태
<자료 : 2014 노인실태조사>

따라서 자가에 살고 있는 고령자와 거처가 필요한 대학생²⁾을 연결하여 고령자와 대학생이 함께 거주하게 하는 홈세어 사업은 대학생의 주거비 경감과 고령자의 고립을 방지함으로써 정신적인 안정감을 줄 수 있다. 또한, 개인 차원에서는 세대간의 이해를 도울 수 있으며, 지역 사회에서는 세대간 교류 활수 있을 것이다. 이는 사회복지적인 관점에서 빠른 성화와 세대간 공생이 이루어질 수 있는 계기를 마련할 고령화를 겪는 우리나라의 현실에서 고령자와 청년들에게 더욱 가치가 있는 새로운 주거 형식으로서의 발전을 기대할 수 있다.

그러나 최근 국내에 도입된 홈세어는 경제적·정서적 이점을 가지고 있음에도 불구하고 도입 초기에는 홍보, 교육, 계약, 관리 등에 대한 준비 부족으로 인하여 여러 가지 문제점³⁾이 발생하였다. 현재 시범운영을 포함하여 5년째 접어든 홈세어 사업은 서울시 각 자치구별로 수행되고 있으며, 동일한 사업 방식이지만 자치구별 상황에 맞추어 운영함으로써 사업 참여자가 증가하고 있는 시점이다.

- 2) 서울시 청년허브(2015)에 따르면, 1인 가구 청년들은 높은 주거 빈곤율을 보이고 있다. 서울 청년 10명 중 3명이 주거 빈곤 상태로, 지하·옥탑에 3.6만 명, 비주택거처에 2.2만 명의 청년이 거주하고 있다. 월 소득의 30% 이상을 주거비로 부담하는 서울 청년은 70%를 넘고 있다. 월세 부담으로 압박받는 이들은 주로 대학생, 고시생, 취업준비생 등이다.
- 3) 경향신문(2013.10.3.), 노인.대학생 동거 '한지붕 사업' 참여자, 서울시 준비 소홀로 사흘 만에 쫓겨났다, 예서는 이사한 후 사흘 만에 쫓겨난 대학생 전모씨(22)의 이야기를 실고 있다. "집주인은 '잡자는 방만 내준 것'이라며 집안 집기를 사용하지 못하게 했다. '책은 5권 이상 들고 오지 마라'... <중략>...계단 측에 이 상황을 전했지만 '가족처럼 지내라. 두 분이 대화로 해결하라'고만 했다. ...<중략>... 이사한지 3일째 아침 집주인은 '잘 모르고 성급하게 결정했다. 미안하지만 나가달라'고 했다."는 내용에서 알 수 있듯이 사업 참여자간 사전 교감이 이루어지지 않은 상태에서 홈세어링을 시작했고, 사업에 대한 이해가 부족했다. 추가적으로 관리자의 중재 노력부족으로 사업이 중단되어야 했다.

따라서 본 연구는 앞으로 고령자-청년의 주거공유의 체계적인 접근이 필요할 것으로 판단되어, 고령자-청년의 주거공유에 대한 연구로서 서울시에서 진행 중인 홈세어 사업에 대한 운영방법을 분석하고자 한다. 또한, 본 연구는 다양한 홈세어 활성화를 위한 운영시스템 개발을 위한 기초자료로 기대할 수 있다.

1.2. 연구의 방법 및 내용

본 연구는 문헌 연구와 담당자 인터뷰를 진행하였다.

문헌연구에서는 선행연구 사례를 조사하기 위하여 한국교육학술정보원(KERIS)과 한국정보과학회(KISS)에서 제공하는 데이터베이스를 활용하여, 홈세어의 개념과 선행 연구의 동향 및 한계점을 파악하여 본 연구의 필요성을 제기하였다. 또한, 서울시 및 각 구청 홈페이지 정보 공개 자료를 활용하여 구별 현황 및 홈세어에 대한 내용을 정리하였으며, 수집된 자료를 토대로 담당자와의 인터뷰 조사항목을 <표 1>과 같이 정리하였다.

인터뷰 대상은 홈세어 사업을 시행하고 있는 서울시 10개 자치구 중 10건 이상의 매칭 성과가 발생한 노원구, 광진구, 서대문구, 성북구의 4개 자치구로 사례 구를 한정하였다. 4개 자치구의 홈세어 사업 담당 공무원과의 인터뷰 조사는 2015년 7월 15일~31일까지 진행하였다.

<표 1> 4개구 홈세어 담당자의 인터뷰 조사 내용

| 구분 | 내용 |
|-----------|---------------------------|
| 홈세어 사업 개요 | ① 홈세어 사업의 배경 ② 홈세어 사업의 흐름 |
| 홈세어 현황 | ① 참여 조건 ② 운영의 흐름 ③ 임대료 |
| 지원 구조 | ① 행정과의 연결 ② 재정 ③ 지역자원 |
| 과제·문제점 | ① 과제·문제점 |

본 연구에서는 서울시 4개 자치구의 홈세어 운영 현황을 세 가지 측면에서 조사한 후 비교 분석하였다.

첫째, 서울시 4개 자치구에서 운영하고 있는 홈세어 사업현황을 파악하기 위하여, 4개 자치구의 참여자 현황 및 특성, 고령자의 주택유형, 임대료를 자치구별로 분류 분석 하였다.

둘째, 홈세어 사업의 지원구조를 살펴보기 위하여, 자치구, 서울시, SH공사, 지역자원과 참여자의 관계를 4개 자치구별로 분석하였다.

셋째, 4개 자치구의 홈세어 운영 단계를 파악하여 각 단계에서의 자치구별 차이점과 특성을 분석하였다.

2. 이론적 고찰

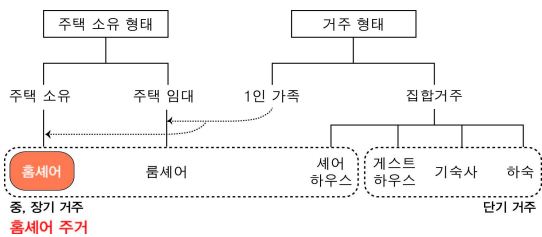
2.1. 홈세어의 개념

홈세어는 '비혈연인 두 사람이 상호간의 이익을 위하여 그들의 집과 삶을 공유하는 것을 가능하게 하는 것이다'로 정의 한다(Homeshare International⁴⁾). 홈세어는 전

세계적으로 고령자와 청년 문제를 해결하기 위한 방안으로 도입된 프로그램으로, 여기서의 두 사람은 고령자와 청년을 말한다. 고령자는 여분의 방을 무료 또는 낮은 임대료를 받고 방을 필요로 하는 청년에게 제공하고, 대신 청년은 고령자의 독립적인 생활이 가능하도록 쇼핑, 집안일, 컴퓨터 사용 돕기 등을 지원한다. 한국의 홈세어는 고령자와 대학생⁵⁾을 대상으로 집을 소유한 고령자의 여분의 방을 대학생이 임대하는 형식을 취하고 있다.

이러한 내용을 바탕으로 본 연구에서는 홈세어의 개념을 ‘비혈연인 고령자와 청년이 상호간의 이익을 위하여 주거와 삶을 공유하는 주거개념이며, 집을 소유한 고령자의 여분의 방을 청년이 임대하는 형식이다’로 정의한다.

홈세어와 유사한 주거유형으로는 룸세어, 세어하우스, 게스트 하우스 등을 들 수 있으며, <그림 2>와 같이 주택 소유형태나 거주형태로 구분할 수 있다. 거주자가 비혈연 1인 가족과 함께 하나의 주택에 거주하는 유형을 주택의 소유 여부에 따라 홈세어, 룸세어로 구분할 수 있으며, 비혈연 1인 가족의 집합거주 유형으로는 세어하우스, 게스트하우스, 기숙사, 하숙으로 구분할 수 있다. 홈세어, 룸세어, 세어하우스는 중·장기 거주를 위한 주거로 구분되며, 자발적인 거주활동과 커뮤니케이션이 이루어지는 면에서 나머지 유형과는 차이를 갖는다고 하겠다.



<그림 2> 홈세어 주거 유형 분류

2.2. 국내 홈세어 주거 연구 동향

홈세어와 관련된 선행연구를 살펴보기 위하여, ‘세어, 웨어’를 키워드로 하는 홈세어 주거⁶⁾ 관련 학술지의 내용을 살펴보았다.

선행 연구를 살펴보면, <표 2>에서와 같이 2013년부터

4) Homeshare International(<http://homeshare.org>)은 영국 자선단체로서 전세계 홈세어 프로그램 네트워크를 형성하고 있으며, 2년에 한번 홈세어 회의(World Homeshare Congress)를 개최하여 각 나라의 홈세어 프로그램을 소개하고 발전시키는 행사를 개최하고 있다. Homeshare International에 소개되고 있는 홈세어 프로그램은 프랑스, 스페인, 독일, 미국, 호주 등 14개국의 사례이다. 그 밖에 아시아권에서는 일본에서 홈세어를 진행하고 있으며, 현재 한국에서도 시행하고 있다.

5) 서울시 각 구에서 진행하고 있는 홈세어 사업에 참여하는 공식적인 대상 요건은 재학 또는 휴학 중인 관내 대학(원)생으로 통일하고 있다. 본 연구에서는 표기를 간소화하기 위하여 학생 참여 대상자를 ‘대학생’으로 표기하였다.

6) 홈세어 주거는, 중장기 거주용 주거로 분류되며 자발적인 거주활동과 커뮤니케이션이 강조되고 있는 홈세어, 룸세어, 세어하우스로 범위를 한정하였다.

<표 2> 홈세어 주거에 관한 선행 연구 동향

| 연구자(년도) | 연구 대상 | | 사례 대상 | | 연구 내용 | | | |
|-------------|-------|-----|-------|----|-------|-------|---------|-------|
| | 청년 | 고령자 | 국내 | 국외 | 공간 분석 | 제도/기준 | 선호도/만족도 | 운영/관리 |
| 정다운 외(2015) | ○ | ○ | ○ | | | | ○ | |
| 김도연 외(2015) | | | | ○ | | ○ | | |
| 최지선 외(2015) | ○ | ○ | ○ | | | | | ○ |
| 주현진 외(2015) | | ○ | | ○ | ○ | | | |
| 오정 외(2014) | ○ | | ○ | | | | ○ | |
| 이미숙 외(2014) | ○ | | | ○ | ○ | | | ○ |
| 염혜실 외(2014) | | ○ | ○ | | | | ○ | |
| 김아름 외(2014) | ○ | | | | | | ○ | |
| 손진하 외(2013) | ○ | | | ○ | ○ | | | |
| 조윤영 외(2013) | | | | ○ | ○ | | | |
| 우소연 외(2013) | ○ | | | ○ | ○ | ○ | | |
| 서정애 외(2013) | ○ | | ○ | | | | ○ | |
| 김진모(2010) | | | | ○ | ○ | | | |

터 활발하게 진행되었고, 청년 가구와 고령자 가구로 구분되어 진행되었음을 알 수 있다.

청년들의 홈세어 주거 연구는 공간분석, 선호도/만족도에 대한 연구가 진행되었다. 국내 및 해외사례, 설문조사를 통한 국내 세어하우스 개발 및 도입을 제안하기 위한 연구로 진행되었다. 오정 외(2014), 김아름 외(2014), 서정애 외(2013)는 청년 1인 가구를 대상으로 세어하우스에 대한 인식과 수요 및 거주의향을 조사 연구하였고, 이미숙 외(2014)는 일본 전통 도시주택인 마치야를 활용한 세어하우스를 사례로 한 공간 분석 및 관리방법에 대한 분석을 진행하였다. 우소연 외(2013)는 일본의 공동주택 정책 및 일본 세어하우스 공용공간의 접근성, 종류, 구성 및 디자인 특성을 분석하였고, 손진하 외(2013)는 일본 세어하우스 공간을 위치나 배열관계에 따라 유형화시켰다. 조윤영 외(2013)는 일본의 세어하우스 사례의 물건정보 특성 및 평면상의 실의 연결 관계를 DB 분석하여 세어하우스의 특성을 파악하는 자료 중심의 연구를 진행하였다.

고령자의 홈세어 주거와 관련한 연구에서는, 정다운 외(2015)는 서울시에 거주하는 청년 1인 가구와 고령자를 대상으로 세대통합형 하우스 세어링에 대한 인식과 요구를 파악하였다. 주현진(2015)은 일본 시니어 세어하우스 사례를 대상으로 공간배치 및 공간의 면적 분석 중심의 분석을 통해 고령자 1인 가구 생활에 적합한 주거 유형 개발을 위한 연구를 진행하였으며, 최지선 외(2015)는 중·장년층을 위한 주거안정화 관점에서 세어하우스를 운영하고 있는 업체와의 인터뷰를 통해 세어하우스 도입을 위한 공급자 관점에서의 정책을 제안하였다. 염혜실 외(2014)는 고령자에게 시니어 세어하우스에 대해 설명하고 시니어하우스에 대한 거주 의사 및 선호도를 조사 연구하여 시니어 세어하우스 유형을 제안하였다.

그 밖에 제도/기준에 대한 연구로서, 김도연(2015)은 영국, 호주, 일본의 공유주택의 기준을 비교한 후 국내 공유주택 개선사항을 파악한 후 국내에 적합한 공유주택을 제안하였다.

<표 2>에서와 같이, 선행 연구의 연구대상은 청년들의 주거공유에 대한 연구가 주를 이루고 있으며, 2015년부터는 고령자 대상의 주거공유 연구가 증가함을 알 수 있었다. 세대통합형 선행연구는 1건으로 정다운 외(2015)에서 홈세어 비참여자를 대상으로 선호도 및 만족도 조사를 다루고 있다.

선행연구에서는 국·내외 사례에 대한 공간분석이나 사용 대상자들의 주거에 대한 선호도/만족도를 조사하는 내용이 중심이며, 주거 공유 형식의 다양한 유형 개발을 지원할 수 있는 제도나 운영/관리 측면에서의 연구는 미흡함을 알 수 있다.

본 연구는 고령자와 대학생의 세대간 교류를 위한 홈세어 운영과 프로그램을 서울시 사업을 대상으로 분석함으로써 원활한 홈세어가 이루어질 수 있는 운영 체계를 이해하고 확립하는데 선행연구와의 차별성을 갖는다.

3. 서울시 홈세어 사업 추진 현황

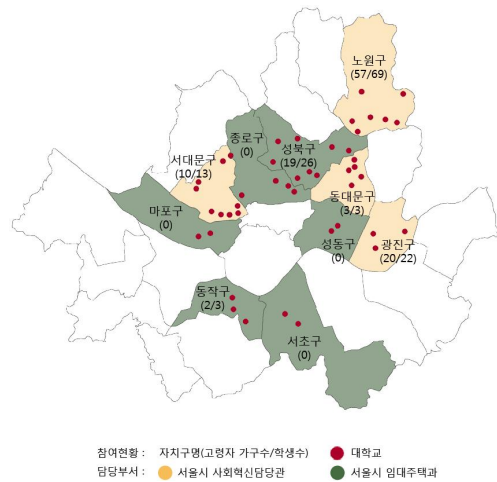
3.1. 서울시 홈세어 사업 개요 및 현황

홈세어 사업은 서울시 사회혁신담당관 주관 위탁사업으로 처음 진행되었다. 초기 홈세어 사업의 모델은 고령자 복지를 중심으로 한 사업 중심으로 복지정책 부서에서 사업을 담당하였다. 초기 사례는 마포구 소재의 고령자 복지재단이 운영하였고, 고령자의 주거와 대학생의 희망지역이 상이하어 매칭에 어려움이 있었다. 또한, 참여자의 주거 공유에 대한 인식 부족으로 사업은 자치구 공유촉진사업으로 전환하게 되었으며, 처음으로 노원구에서 2013년 6월부터 자치구비로 진행하였다.

이후, 서울시 사회혁신담당관 공유촉진사업으로 ‘한지붕 세대공감’이 2013년 말부터 추진하게 되었다. 서울시에서는 예산을 지원하고 각 자치구는 본 사업에 대한 홍보, 관리방법 등을 개발하여 진행하였으나, 사업 참여 고령자들에게 실질적인 혜택을 제공하지 못하는 문제점이 발생하였다.

2014년 말 경제적으로 취약한 청년층의 주거문제가 사회적으로 대두되면서 청년 주거문제 해결을 위한 민간임대주택 공급 차원의 국가 정책적 방향과 병행하여, ‘세대융합형 룸셰어링’ 사업을 서울시 임대주택과에서 독립적으로 추진하게 되었다. 서울시와 SH 공사와의 위탁계약을 통해 어르신들의 다양한 요구를 수용하면서 주거 환경개선을 지원하고, 대학생들의 주거문제를 해결하는 방향으로 진행하였다.

7) sbs뉴스(2014.2.8), ‘노숙인 호텔리어’?... 책임 떠넘기기, 사업 위탁업체 직원은 “학생들은 학교가 많은 신촌이나 대학로를 선호하는 반면 고령자들은 강동이나 이런 쪽에서 신청 많이 하시고 거리가 멀기 때문에 학생들이 거의 지원을 안 해요.”라고 매칭에 대한 어려움을 이야기하고 있다.



<그림 3> 서울시 홈세어 참여 현황 누계(2015년 7월)

따라서, 홈세어 사업은 대학생의 경제적 차원의 주거복지와 고령자의 생활지원이라는 사회복지 차원에서 상호 시너지가 기대되는 주거복지 중심의 사업이라 할 수 있다. 이와 같이 독립적으로 진행한 홈세어 사업은 2016년 3월에 통합⁸⁾되었다.

서울시 홈세어의 참여현황을 살펴보면, <그림 3>과 같다. 홈세어는 총 10개 자치구가 참여하고 있다. 사회혁신담당관 주관의 ‘한지붕 세대공감’ 사업은 노원구, 광진구, 서대문구, 동대문구에서 운영하며, 임대주택과 주관의 ‘세대융합형 룸셰어링’ 사업은 성북구, 동작구, 종로구 등 6개 구에서 운영하고 있다. 참여 자치구는 모두 관내에 대학이 분포하며, 서대문구(8개 대학), 성북구(8개 대학), 노원구(7개 대학) 순으로 가장 많은 대학이 분포하고 있다. 가장 실적이 높은 자치구는 노원구로서 고령자 57가구와 대학생 69명이 참여하고 있으며, 참여현황은 노원구>광진구>성북구>서대문구 순으로 나타나고 있다.

3.2. 서울시 홈세어 4개구 현황

본 연구의 사례 대상 자치구는 서울의 노원구, 광진구, 서대문구, 성북구이다. 4개 자치구는 모두 고령화 지수가 10%를 넘는 자치구⁹⁾로서 <그림 3>에서와 같이 모두 강북에 위치하고 있으며, 대상 자치구 권역 내에는 다수의 대학이 분포하고 있다.

서울시 홈세어 참여자 현황은 <표 3>과 같다. 사업 초기에는 낮은 참여율을 보이다가 점점 참여자수는 증가

8) 서울시 결재문서(주택정책과-3330[2016. 2. 29])에 의하면, 서울시는 사회혁신담당관에서 주관하는 ‘한지붕 세대공감’사업과 임대주택과에서 주관하는 ‘세대융합형 룸셰어링’ 사업을 주택정책과 주관의 ‘한지붕 세대공감’으로 통합하였다.

9) 고령화 지수는 전체 인구에 대한 노년층인구(65세 이상)의 비율로서 인구의 고령화 정도를 나타내는 지표이다. 고령화지수 7% 이상은 고령화 사회, 14% 이상은 고령사회, 20% 이상일 때는 초고령화 사회라고 규정한다. 4개 구의 고령화 지수는 노원구 10.7%, 광진구 10.2%, 서대문구 13.5%, 성북구 12.5%로 나타났다.

하고 있음을 알 수 있다. 참여 현황은 신규계약을 기준으로 하고 있으며, 기존 참여자의 재계약 사례는 포함되지 않기 때문에 참여자는 더욱 많을 것으로 예측할 수 있다. 고령자 참여 가구수와 대학생 참여자수를 살펴보면 정비례하지 않으며, 이는 홈세어 참여자 2명 이상의 대학생이 고령자 1가구와 주거 공유하는 사례도 있기 때문이다.

<표 3> 서울시 4개구 홈세어 참여자 현황(2015년 7월 현황)

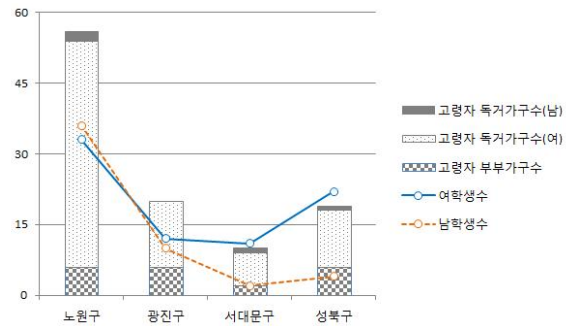
| 구분 | 시기 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 총 계 |
|------|----|-------|-------|-------|---------|
| 노원구 | | 14/14 | 31/40 | 12/15 | 57/69 |
| 광진구 | | | 14/15 | 6/7 | 20/22 |
| 서대문구 | | | 5/6 | 5/7 | 10/13 |
| 성북구 | | | | 19/26 | 19/26 |
| 총 계 | | 14/14 | 50/61 | 42/55 | 106/130 |

- 참여현황은 '고령자 참여 가구수/대학생 참여자수'로 표기하였다.
- 참여 현황은 신규 계약을 기준으로 작성하였다.(재계약 제외)

각 자치구의 현황을 살펴보면, 노원구의 경우 가장 많은 참여자수를 나타낸다. 이는 노원구의 환경적 요소들이 참여율에 영향을 미친 것으로 판단된다¹⁰⁾. 노원구와 성북구의 경우, 관련 사업에 대한 홈페이지를 구축하여 홍보 효과를 높였으며, 서울로 유학을 준비하는 예비참여자들도 지방에서 간접적으로 확인하고 지원할 수 있는 시스템을 갖추어 참여율이 높은 것으로 예측할 수 있다. 따라서, 홈세어 참여자 현황은 계속 증가할 것으로 보여진다.

홈세어의 참여자 특성을 살펴보면 <그림 4>와 같다. 홈세어 참여자 중 고령자 가구는 여성 독거가구>부부가구>남성 독거가구 순으로 나타났다. 여성 고령자 독거가구의 비율이 높은 이유는 성별 기대수명 차이¹¹⁾로, 사별로 인한 여성 독거 고령자 수가 많기 때문인 것으로 예측할 수 있다. 또한, 고령자의 경우 자녀들의 출가 또는 사별로 인한 외로움, 경제적인 이점, 안전 등으로 사업에 참가¹²⁾한 것으로 판단된다.

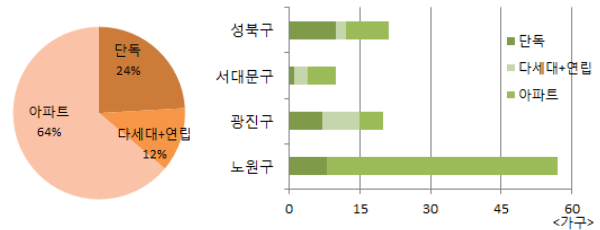
홈세어 참여자의 성별에 대한 매칭은 고령자의 요구가 적극 반영되고 있다. 4개 구에서 보여지듯이 노원구와 광진구는 남학생과 여학생에 대한 선호도가 비슷한 반면, 서대문구와 성북구는 여학생을 더 선호하는 것으로 나타나고 있다. 대학생의 경우 학업으로 인한 비자발적 독립인 경우가 많아, 부모와 떨어져 살게 됨으로서 오는 외로움이나 안전에 대한 불안감, 저렴한 임대료, 넉넉한



<그림 4> 홈세어 참여자의 특성 현황

공간 등으로 홈세어를 선택하는 것으로 보여진다.

고령자 주택 유형을 살펴보면, <그림 5>에서와 같이 아파트(64%), 단독주택(24%), 다세대 주택(12%) 순으로 나타났다. 단독주택이나 다세대 주택보다는 아파트를 선호¹³⁾하는 학생들의 매칭 사례수가 많은 것으로 볼 수 있다. 이러한 결과는 1인 가구 홈세어 매칭시 두 참여자의 선택이 모두 중요하지만, 주거유형에 대한 선택은 주로 학생의 선호에 의해 결정되는 원인이 크다고 볼 수 있을 것이다. 특히, 노원구의 경우, 아파트에 대한 매칭 사례수가 월등히 높은 것은 아파트 비율¹⁴⁾이 높은 자치구의 특성상 아파트를 소유한 고령자의 참여가 높기 때문인 것으로 파악된다.



<그림 5> 홈세어 참여 고령자 주택 유형

홈세어 임대료의 경우, <표 4>에서와 같이 공과금을 포함하는 경우와 포함하지 않는 경우로 분류된다.

노원구, 광진구, 서대문구의 임대료는 주변시세의 50% 내외로 협의하며, 성북구는 20만원 이내로 규정하고 있다. 서대문구의 사례에서는, 식대 포함한 35만원의 임대료를 받는 고령자가 있었고, 한 고령 참여자는 무료로 학생들에게 주거를 제공하는 사례도 나타났다. 성북구에서는 공과금 외 기타 수선비를 포함하여 10만원을 고령자에게 지불하도록 규정하고 있다. 공과금의 경우, 전기

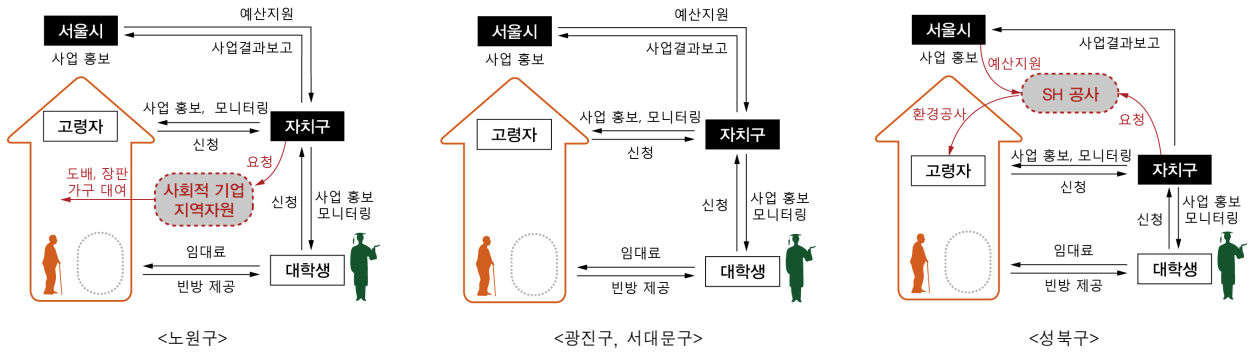
10) 서울시 결재문서(사회혁신담당관-8913[2014.9.15.])의 첨부자료에 따르면, 서울시 노원구는 6개 대학교 중 4개교 기숙사 수용률 평균 6.6%, 자취·고시원 입소자 10%로 주거수용률이 낮다. 또한, 65세 이상 독거고령자 중 주택 소유자 32.4%로 높게 나타나고 있어 참여율이 높은 것으로 파악하고 있다.

11) 통계청(2011), '장래인구추계' 자료에 의하면, 남자 77.5세, 여자 84.4세로 남녀의 기대수명 차이는 6.9년으로 나타났다.

12) 노원구의 2014년 참여자를 대상으로 한 만족도 조사에 따르면, '정서적으로 안정되고, 같이 식사해서 좋습니다.', '덜 외롭고 든든합니다.', '학생과 대화할 수 있어 좋습니다', '생활비에 보탬이 되어 경제적으로 여유가 생겨 좋다' 등 고령자 참여자의 평가가 있었다.

13) 학생들의 주거환경에 대한 불만에 대한 물음에 서대문구 관계자는, '아파트에서는 그런 말이 거의 안 나오는데요, 다세대주택에서 외지고 계단 많은 곳은 안가겠다고 많이 하고 지하방은 아예 접수하지 않아요.'라고 말하였다. 이를 통해 대학생들은 안전하고 쾌적하고 편리한 주거를 선호하는 것을 알 수 있다.

14) 통계청 주택총조사(2010) 자료에 의하면, 노원구는 서울시 전체 아파트의 10.8% 비율을 차지하고 있었다. 또한, 노원구의 주택보유현황은 단독주택(5.0%), 아파트(87.2%), 연립주택(2.5%), 다세대 주택(4.9%), 비거주용건물내주택(0.32%)로 아파트의 비율이 높게 나타났다.



<그림 6> 4개구 홈세어 지원 구조

세, 수도세 등을 임대료에 포함하였을 때 일부 사례에서 세금으로 인한 문제점이 발생¹⁵⁾하였고, 서로 협의하여 임대료를 조정한 사례도 발생하고 있었다. 임대료 이외의 금전적인 문제에 대해서는 면밀한 계약 조항이 필요한 것으로 보여 진다.

<표 4> 홈세어 참여 주택 임대료

| | 계약기간 | 임대료 | 공과금 | 비고 |
|------|------|---------|--------|---------------------|
| 노원구 | 6개월 | 20~30만원 | 포함 | 모든 계약은 협의에 의해 조정 가능 |
| 광진구 | 6개월 | 25~35만원 | 포함·불포함 | |
| 서대문구 | 6개월 | 25~35만원 | 포함 | |
| 성북구 | 1년 | 20만원 이내 | 불포함 | |

3.3. 서울시 4개구 홈세어 지원 구조 분석

4개 자치구에서 운영하는 홈세어 사업에 대한 서울시, 자치구의 지원구조는 공통이다. 각 자치구의 홈세어 지원구조를 살펴보면, <그림 6>과 같다. 홈세어 사업은 사업 참여자, 서울시, SH공사, 지역자원과의 연계가 있음을 알 수 있다. 홈세어 지원 구조는 공통의 구조를 기본으로 각 구의 지역 자원과 서울시의 예산지원 대상의 차이로 구분할 수 있다.

지원 예산을 살펴보면, 광진구, 서대문구, 노원구는 서울시에서 예산을 지원하며, 이를 자치구의 사업 운영비로 사용하고 있다. 성북구는 서울시에서 예산을 지원받지 않고, 사업 참여자의 환경개선공사 요청이 있을 경우, 서울시와 위탁계약을 맺은 SH 공사에 공사를 요청한다. SH공사는 세대의 여건에 맞추어 1가구 100만원 이내¹⁶⁾

로 공유공간의 환경개선공사를 진행하며, 그에 대한 사업비는 서울시에서 집행하고 있다. 성북구는 고령자의 주거 공간을 개선해 주는 혜택을 제공함으로써 주택 제공자인 고령자의 참여를 유도하고 있음을 알 수 있다. 그러나 광진구, 서대문구, 노원구는 참여자에 대한 직접적인 혜택이 없어 추가적인 방안¹⁷⁾과 개선이 필요함을 알 수 있다. 홈세어의 개념에서 고령자에 대한 혜택이 최우선 조건은 아니지만, 사업 초기 단계에서는 참여를 유도하기 위한 방안이 될 수 있을 것이다.

지역자원 활용은 노원구에서만 이루어지고 있다. 홈세어 참여자는 자치구내 사회적 기업이나 재활용업체를 통해 도배, 장판, 가구 등의 지원과 이사 서비스를 지원 받고 있음을 파악할 수 있었다. 이는 고령자에게는 주거환경 개선에 도움을 주고, 대학생에게는 홈세어의 적극 참여 유도로 이끌 수 있으며, 지역의 사회자원 활용 측면에서 지역 네트워크 활성화에 매우 중요하다고 할 수 있다.

4. 서울시 4개구 홈세어 운영 분석

4.1. 참여 대상자 및 주택 조건

서울시 4개구의 참여 대상자는 <표 5>와 같다.

서울시 4개구의 고령자 참여 대상자는 노원구에서는 65세 이상이며, 성북구, 서대문구, 광진구는 60세 이상의 자가 소유자로 규정하고 있다. 이것은 고령자의 참여율이 낮기 때문에 65세에서 하향 조정된 것으로 나타났으며, 광진구의 경우는 60세 이하도 참여할 수 있음을 알 수 있다.

참여 대학생의 경우 관내 대학생을 원칙으로 하며, 지

15) 생활하면서 나타나는 불편사항 접수 건에 대해 노원구 담당자는, '서로 불편하다는 거죠. 어르신은 수도, 전기 아끼라고 하시고 학생은 샤워해야 하는데... 그런 부분을 민감하게 얘기하고.... 어르신들 입장에서 공과금이 같이 있으니까.'라고 이야기 한다. 광진구 관계자는 '저희 구는 임대료에 공과금을 모두 포함하지는 않아요. 월료 같은 경우 별개이지만 수도세 같은 경우 개별 계량기가 없기 때문에 문제가 될 경우가 있어요.'라고 말하며, 공과금에 대한 문제가 발생하고 있음을 언급하고 있다.

16) 7월 환경개선공사 지원비용을 1실당 50만원에서 100만원으로 상향 조정하였다. 서울시 결재문서(임대주택과-9130[2015. 7. 24.]). 2015년 7월 이전 환경개선공사 지원은 공유공간에 대한 도배, 장판 등의 수선비를 50만원 내에서 지원하였지만, 100만원으로 비용을 상향조정하면서, 현관문의 시건장치, 입차공간의 방범창 및 방충망, 화장실 조기 및 수전, 조명기구 등까지 지원할 수 있게 되었

다. 서울시 결재문서(주택정책과-3330[2016. 2. 29]).

17) 서울시는 사회혁신담당관에서 주관하는 '한지붕 세대공감'사업과 임대주택과에서 주관하는 '세대융합형 룸세어링' 사업을 주택정책과 주관의 '한지붕 세대공감'으로 통합하였다. 2016년부터 주택정책과에서는 '한지붕 세대공감' 사업 통합 운영을, SH공사에서는 홈세어 참여 고령자 주거의 공유공간에 대한 환경개선공사를 지원하고, 사회혁신담당관에서는 자치구 공유축진 사업 공모를 통해 맞춤형 사업비를 지원한다. 서울시 결재문서(주택정책과-3330[2016. 2. 29]).

방출신 학생을 우선 선발하고 있다. 성북구의 경우 인접 지역의 대학생이 신청하는 경우도 발생하고 있으며, 광진구에서는 관외 대학생과 직장인도 매칭 대상에 포함하고 있음을 알 수 있다. 자치구 단위로 사업을 진행하기 때문에 대상자 조건을 만족하지 못하는 신청자는 참여가 불가능한 경우가 발생하고 있으므로, 이를 보완하기 위한 각 자치구의 연계가 필요한 것으로 사료된다. 또한, 앞으로 홈세어가 활성화되어 1인 청년 가구로 대상자가 확대된다면, 광진구의 다양한 매칭 사례 경험이 토대가 되어 청년 주거난 해소에 기여할 수 있을 것이다.

참여고령자의 주택에 대해서는 노원구의 경우 면적을 65m²으로 제한하고 있으며, 나머지 3개 구에서는 면적보다는 고령자 사용 공간 이외의 빈 방 하나로 제한하고 있다. 광진구의 경우에는 독립된 원룸도 대상에 포함하고 있어 주택 조건의 폭을 다양하게 있음을 알 수 있다.

4.2. 홈세어 운영 절차

서울시 4개구에서 운영 중인 홈세어는 <그림 7>과 표 5)와 같이 5단계의 과정으로 분석하였다.



<그림 7> 홈세어 운영의 5단계

(1) 홍보

초기 홈세어 사업이 실패하게 된 원인은 고령자의 홈세어에 대한 이해 부족과 사업 참여자 간의 사전 교감 부족인 것으로 나타났다. 따라서 사업이 정착하기까지는 많은 홍보와 담당자 및 홈세어 참여자에 대한 교육이 필요할 것으로 사료된다.

서울시 4개구는 대학의 기말고사가 끝나기 전부터 홍보를 시작하여, 방학기간인 6~8월, 12월~2월에 가장 활발히 홍보를 진행하고 있다. 홍보는 사업에 대한 취지와 홈세어에 대한 이해를 돕기 위해 고령자와 대학생의 특성에 맞는 방법을 활용하고 있다.

고령자에 대한 홍보 방법으로는 불특정 다수에게 사업 설명회를 개최하고, 포스터, 현수막, 아파트 게시판 등을 활용하고 있다. 또한 동 주민자치위원회나 부녀회 등 자치구의 네트워크를 활용하고 있다. 대학생 보다는 어르신들의 신청자가 현저히 부족¹⁸⁾하여 각 자치구에서는 맞춤형 홍보를 진행하고 있음을 알 수 있다. 광진구에서는 기간제 근로자를 활용하여 복지관이나 체육센터에서 직접 홍보 및 접수를 받고 있으며, 서대문구는, 복지코디를

18) 노원구와 성북구의 신청자수 누계(2015년 7월 기준)

| | 고령자 신청자수 | 학생 신청자수 |
|-----|----------|---------|
| 노원구 | 69가구 | 183명 |
| 성북구 | 60가구 | 144명 |

활용하여 1인 독거고령자에게 1:1 홍보 및 대상자를 추천받고 있다. 노원구는 동주민센터에 요청하여 자격조건을 갖는 고령자에게 우편물을 발송하는 홍보도 병행하고 있다. 또한 홈세어 사업을 시작한 참여자¹⁹⁾들을 통한 홍보도 활용하고 있다.

대학생들에게는 대학에 공문발송과 캠퍼스 내 현수막, 포스터, 인터넷 홍보 등 다양하게 진행하고 있다. 광진구의 사례에서는 대학의 기말고사가 끝나기 전부터 기간제 근로자를 활용하여 대학 내 홈세어 안내 및 접수처를 마련하고 홍보와 접수를 동시에 진행하는 적극적인 방법도 실시하고 있다.

(2) 접수 및 상담

홈세어는 연중 수시로 신청을 받고 있으나, 주로 대학교 개강 전후인 8~9월, 2~3월에 신청이 집중되고 있음을 알 수 있다.

접수 방법은, 고령자의 경우는 접수 용지 작성에 대한 어려움이 따르기 때문에 직접 전화로 신청하거나 방문하여 신청하고 있으며, 소수의 사례에서는 자녀가 신청²⁰⁾하는 경우도 나타났다. 전화로 신청한 경우에는 구청 담당자가 필요사항이나 요청사항 등을 기록 대행하는 방법을 사용하고 있다. 또한, 담당자는 고령자를 방문하여 홈세어 사업에 대한 취지 및 내용을 전달하고, 고령자의 주거상태 등을 점검하고 접수를 처리하고 있다. 고령자는 대학생에 비해 신청자 수가 적으며, 자녀나 배우자의 반대²¹⁾등으로 접수 완료 후 포기하는 사례가 발생하기도 한다.

대학생의 경우, 매체에 대한 접근과 이해가 빠르기 때문에 전화, 이메일, 팩스로 신청서를 접수하고, 대학생 본인이 아닌 부모님이 신청하는 사례²²⁾도 있다. 광진구에서는 기간제 근로자를 활용하여 대학 내 홈세어

19) MoneyWeek 제336호(2014. 6. 23일자), 서울시 김정아 주무관의 말에 따르면, ‘임대료는 시세의 절반 이하지만 정부가 신원보증해주는 대학생과 공동 거주하는 조건이어서 먼저 시작한 어르신들이 경로당 등 주변에 추천해 준다’고 한다.

20) 서대문구 담당자는 ‘우리 부모님이 이런 상황인데 신청이 가능하겠나?’ 라고 문의한 후 신청하는 사례가 있다고 말한다.

21) 광진구 담당자는 ‘어르신 같은 경우에는 체육센터에서 “뭐~ 괜찮을 거 같은데”하고 신청했는데, 배우자가 있을 거 아니에요. “나 그거 신청했어?” 그러면 “야, 쓰잘데기 없는 소리 하지마”하고 배우자의 반대로 포기하는 경우도 있고, 아니면 자식들이 “어머니 내가 용돈 한 20만원 더 드릴게, 그런거 하지마. 왜 같이 불편하게 살려고 그래?”, 그렇게 해서 포기하는 사람 많아요.’라고 언급하였다. 서대문구 담당자는 ‘처음에는 뭐 괜찮은 거 같고 수입도 되고 하니가 신청했다가 자녀들이 반대해서 “딸이랑 얘기해 봤는데 딸이 하지 말라고 하더라고.” 왜냐하면 요새 세상이 무섭다고 하니까 낮은 사람이랑 사는 거에 대한 거부감 때문에 어르신들의 자녀분들이 그런 거에 대해서 조금 더 반대하고 그래요.’라고 말한다. 이상의 배우자나 자녀분들의 반대에 의한 포기 사례 이유는 낮은 타인과의 생활에서 오는 불편함이나 위험 때문인 것으로 나타나고 있어 공유에 대한 인식 변화와 참여 대상자에 대한 안전을 보장해 줄 수 있는 장치가 필요한 것으로 보여 진다.

22) 서대문구 담당자의 인터뷰에 의하면, 학생 참여자 신청은 본인 신청과 부모 대리 신청 비율이 약 7:3이라고 한다.

<표 5> 4개구 홈세어 운영 비교 분석

| | | 노원구 | 서대문구 | 광진구 | 성북구 | | | | |
|------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------|--|--|--|--|
| 사업추진 | | 2013년 6월 | 2014년 6월 | 2013년 10월 | 2014년 11월 | | | | |
| 사업주체 | | 서울시 사회혁신담당관 | 서울시 사회혁신담당관 | 서울시 사회혁신담당관 | 서울시 임대주택과 | | | | |
| 사업담당자 및 보조 | | 담당자 1인 | 담당자 1인 | 담당자 1인 + 계약직 2명(6월, 12월 각 1개월) | 담당자 1인 | | | | |
| 참여자 누계 | | 57가구 69명 | 10가구 13명 | 20가구 22명 | 19가구 26명 | | | | |
| 참여 대상자 조건 | 고령자 | 65세 이상 | 60세 이상 | 60세 이상 | 60세 이상 | | | | |
| | 대학생 | 관내 대학(원)생 | 관내 대학(원)생* | 관내 대학(원)생 | 관내 대학(원)생* | | | | |
| 주택 조건 | | 65㎡의 자가, 고령자 사용 공간 이외의 여분의 방 하나 | 자가, 고령자 사용 공간 이외의 여분의 방 하나** | 자가, 고령자 사용 공간 이외의 여분의 방 하나 | 자가, 고령자 사용 공간 이외의 여분의 방 하나 | | | | |
| 필요 서류 | | 신청서 제출, 신분증 확인 | 신청서, 재(휴)학 증명서, 주민등록등본 제출 | 신청서 제출, 학생증(그 외: 주민등록등본) 확인 | 신청서, 재(휴)학 증명서, 주민등록등본 제출 | | | | |
| 공통의 운영 절차 | ① 홍보 ② 접수/상담 | | | | | | | | |
| | | 4개구 각각의 운영 절차 | ③ 매칭 | | | | | | |
| | | | | ④ 협약 | | | | | |
| | | | | | ⑤ 사후 관리 | | | | |

* 광진구는 관외 대학(원)생이나 직장인의 참여도 가능하며, 성북구는 2016년 7월부터 부모의 소득기준이 폐지(임대주택과-9130(2015. 7. 24.))됨.
** 광진구는 실이 분리되어 있는 원룸형태의 주거 참여도 가능함.

접수처를 마련하고 직접 접수를 받고 있으나, 전화접수를 더 선호²³⁾하는 것으로 나타났다. 노원구와 성북구는 홈페이지를 구축하고 있다. 노원구에서는 대학생이 홈페이지에 접속하여 직접 접수할 수 있도록 운영을 하고 있다. 이와 반대로 성북구는 홈페이지를 주택에 대한 정보를 제공하는 목적으로만 사용하는 것으로 나타났다. 그리고 성북구의 신청서에는 주택번호를 기재하여 대학생이 주거 공간을 사전에 확인하고 희망하는 주택을 선택하여 신청하도록 지원하며, 대학생이 직접 방문하여 주

거를 확인하는 번거로움을 해소시켜 주고 있어 홈페이지의 역할은 매우 크다고 볼 수 있다.

신청서의 양식 내용을 살펴보면, 고령자와 대학생 신청서에는 기본인적사항, 가옥주 여부를 포함한 주거현황, 신청사유 등이 공통사항으로 되어 있다. 노원구, 광진구, 서대문구는 생활서비스에 대한 항목이 추가되어 보다 상세한 내용을 제공하고 있음을 알 수 있다.

기본인적사항은 참여대상 요건을 충족하는지 판별하는 역할을 한다. 대학생 신청서에는 부모 동의 항목이 추가되어 있고, 부모는 대학생의 보증인 역할을 담당하며, 이는 고령자에게 안심감을 제공해 줄 것으로 추측할 수 있다.

주거현황은 고령자의 주거환경을 판별하는데 활용하고 있다. 고령자의 가옥주 여부는 신청서에 표기하고 있으나, 필요한 경우 담당자가 건축물대장을 통해 사실관계

23) 광진구 담당자는 '대학 내 데스크는 홍보적인 측면이 있어요. 기간제 근로자 4명에서 2학교에 2주 동안 했는데 58명 정도 안됐다는 것은 효율이 떨어지는 거죠. 전화로는 꾸준히 오거든요. 실제로 학생들은 친구들이 있기 때문에 접수를 못하는 경우가 있어요. 친구들 앞에서 시골놈이라고 알리기 싫어서 따로 전화오는게 의외로 많아요.'라고 말한다.

<표 6> 홈세어 참여 신청서 내용

| 항목 | 고령자 | 대학생 |
|-----------|--|--|
| 인적사항 | 성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호 등 | 성명, 주민등록번호, 주소, 전화번호, 부모동의 여부, 부모님 연락처*, 본인성향** 등 |
| 주거일반 | 내부구조(방, 화장실 등), 주거유형(아파트, 단독 등), 가구원수(남, 여, 부부), 가옥주 여부 등 | - |
| 학적상태 | - | 학교명, 학과명, 학년, 학번, 재학 여부 등 |
| 신청사유/요구사항 | 신청사유, 원하는 성별이나 요구사항, 임대료, 주의사항*** 등 | 신청사유, 입주하고 싶은 동·주택번호 기재**** 등 |
| 생활서비스 | 생활서비스 요청용 1. 말벗 되어드리기 2. 문단속 등 안전관리 등 3. 장보기 등 간단한 가사일 돕기 4. 시장, 병원 등에 모셔드리기 5. 물질과 같은 수선 및 전자기기 작동 보조 6. 스마트기기 등 사용법 설명 7. 기타. | 생활서비스 제공용 1. 말벗 되어드리기 2. 문단속 등 안전관리 등 3. 장보기 등 간단한 가사일 돕기 4. 시장, 병원 등에 모셔드리기 5. 물질과 같은 수선 및 전자기기 작동 보조 6. 스마트기기 등 사용법 설명 7. 기타. |

* 로 표기된 항목은 일부 자치구 신청서에만 표기
* : 노원구, 성북구, ** : 노원구, *** : 광진구, **** : 성북구

를 확인하고 있다. 서류를 통해 내부 구조와 주거 유형 등을 파악하고, 방문을 통해 주거상태를 직접 확인하는 절차를 시행하고 있다. 이러한 절차는 홈세어에 부적합한 주택²⁴⁾을 판별하는 방법으로 사용하고 있는 것이다.

대학생은 학적상태에 대해 기록한다. 노원구의 경우, 대학생의 동의하에 학적조회를 시행 및 확인하고 있으며, 서대문구, 광진구, 성북구에서는 매칭단계에서 어르신과의 만남 전에 증빙서류를 대학생으로부터 받는다. 이러한 절차는 자치구에서 운영하는 사업으로서 고령자와 대학생간 상호 신뢰감을 갖게 하는 최소한의 신원보증²⁵⁾ 역할을 담당하는 중요한 사항이라 할 수 있다.

신청사유 및 요구사항은 원하는 성별이나 희망 임대료 등을 기입하는 등 매칭의 중요한 자료의 역할을 하고 있다. 추가로 전화 상담을 통해 사업에 대한 취지 설명 및 참여자의 선호 및 성향을 파악하여 차후 매칭을 위한 참고 자료로 활용할 수 있다. 이러한 상담을 통해 얻은 자료는 홈세어 참여 신청자가 홈세어 생활에 적합한지를 판별²⁶⁾할 수 있는 좋은 자료가 될 수 있을 것이다. 그러나 전화 상담을 중심으로 진행하기 때문에 고령자나 대학생의 생활과 성향에 대한 부분은 담당자의 경험과 지식에 따라 달라질 수 있다. 따라서, 사업 담당자의 교체

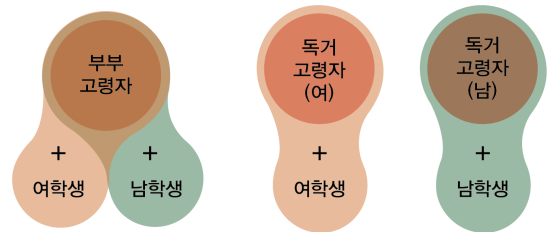
24) 4개구 담당자의 말에 따르면, 고령자 참여자 중에는 부동산에 내놓아도 나가지 않을 지하방을 임대하기 위해 신청하는 경우도 있다고 한다.
25) 서대문구 담당자는 '어르신들은 구청 소개니까 신뢰하거든요. 신원보증을 우리가 완벽하게 할 수 없기 때문에 그 부분이 좀 취약하긴 해요. 그래서 저희가 엄청 부담스러워요.'라고 말한다. 4개구 담당자들은 복지적 측면에서는 공공에서 추진되어야 할 성격이지만, 공공에서 해결하지 못하는 안전장치의 부족을 호소하고 있었다.
26) Homeshare Practice Guide, NAAPS UK Ltd, 2011. p.35.에서는 고령자의 삶과 성격의 더 개인적이고 숨겨진 측면은 홈세어 프로그램에 대한 고령자의 적합성과 요구를 평가할 때 사실적인 정보만큼 중요할 수 있다고 하였다.

나 기간제 근로자의 활용 등의 상황에 대비하기 위해서는 개인적 성향이나 선호 등을 판별할 수 있는 객관적 질문 항목이나, 전문가를 통한 상담 등을 고려해 볼 수 있을 것이다.

생활서비스²⁷⁾ 항목은 고령자가 대학생에게, 그리고 대학생이 고령자에게 도움을 주거나 생활상 배려와 관련한 내용을 제시하고 있으나, 강제적 효력보다는 상호 협의에 의해 진행되고 있다. 내용을 살펴보면, 고령자의 요청 항목과 대학생의 제공항목이 같음을 알 수 있다. 세대가 다른 참여자의 현실적인 실천항목이 제시되어야 하며, 형식적인 신청 내용에 그칠 수 있는 문제점으로 이에 대한 개선이 필요할 것이다.

(3) 참여자 매칭 및 만남

서울시 4개구의 참여자의 매칭은 <그림 8>과 같이 동성매칭을 원칙으로 하며, 선호하는 성별이나 요구사항은 신청서에 표기하도록 하고 있다.



<그림 8> 참여자 성별 매칭 원칙

부부고령자일 경우, 어르신이 원하는 성별로 배정함을 원칙으로 하고 있으나, 노원구에서는 남학생을 우선 배정하고 있다. 또한, 여성 고령자일 경우 여학생 매칭이 원칙이나 남학생을 원할 경우 남학생을 매칭하기도 한다. 그러나 남성 고령자일 경우에는 여학생을 희망하더라도 매칭은 이루어지지 않고 있다. 그리고, 고령자의 빈방이 2개일 경우 동성의 학생 2명을 매칭 하는 것을 규칙으로 하고 있다. 이러한 동성매칭은 가족이 아닌 타인과의 홈세어에서 주거 내에서 범죄가 일어나는 것을 예방하는 차원에서 진행하고 있는 것이다..

고령자들의 주거상태가 파악되면, 대학생에게 문자나 이메일을 통해 주거상태를 알리고, 참여자의 요구조건이 일치하면, 고령자와 대학생의 매칭이 진행된다. 대부분의 학생들은 학교와 가까운 저렴한 집을 선호하지만, 신청하는 고령자의 주거공간이 학교근처에 분포하고 있지 않아 매칭에 어려움이 발생하고 있음을 알 수 있다.

매칭 대상자는 접수된 서류 내용과 요청사항, 개인성

27) 노원구 담당자의 인터뷰에서 '강요사항은 아니에요. 서로 도움을 준다는 의미에서 하고 있어요. 어르신들이 많이 원하시진 않죠. 그냥 학생들 공부하는데 뭐 그렇게까지 할 필요 없고, 아프시거나 그러면 가족에게 연락하거나 약을 사다주는 정도로 원하시죠. 자녀분들도 그럴 원하시죠. 혼자 계시다가 무슨 일 있을 때 아무도 없으니까 그렇게 조금 도움이 되죠.'라고 언급하였다.

항 등을 종합하여 담당자에 의해 선택되고 있다. 요청사항은 참여자의 기호가 반영되지만, 개인성향 부분에 대한 판단은 상담을 진행하는 담당자의 주관적 판단이 반영되기 때문에 객관성이 결여된 문제점으로 나타난다. 매칭은 고령자 주택에서 이루어지며, 상호간의 적합성 여부를 파악하고 임대료 등을 조율한다. 이때 대학생은 방문을 통해 주택의 상황을 면밀히 파악할 수 있다.

성북구는 구청 담당자를 제외한 고령자와 대학생만으로 매칭이 이루어지고, 노원구, 광진구, 서대문구는 고령자, 대학생, 구청담당자가 매칭에 관여하고 있다. 성북구의 경우, 매칭시 고령자와 대학생이 상호 상대를 면밀히 파악할 수 있으나, 쉽게 묻기 어려운 이야기를 참여자에 따라서는 진행하기 어려운 문제점이 발생할 수 있다. 노원구, 광진구, 서대문구는 구청 담당자가 개입함으로써 고령자와 대학생의 중개역할을 담당하여 매칭시 발생된 문제점을 조정할 수 있는 장점을 가지고 있다. 그러나 학생들의 홈세어에 대한 이해 부족으로 임대사업자에게 요구하듯 여러 집에 대한 방문을 요청하는 경우가 발생하기 때문에 광진구에서는 매칭 회수를 1-2회로 제한하는 방법을 사용하고 있다.

(4) 공동 협약

<표 5>에서와 같이 홈세어 협약에 대한 협약식은 노원구는 매 학기마다, 서대문구와 광진구는 1년에 1회 신규참여자에 한하여 진행하고 있다. 홈세어 협약은 사업 참여자간 협약과 사업 참여자와 자치구와의 협약 2가지 협약 방법으로 분석하였다.

사업 참여자간 협약은 고령자(임대인)와 대학생(임차인)의 임대 시장 최소한의 주거 권리를 보장하는 임대차 계약²⁸⁾과 매칭 후 참여자간 공동 생활시 지켜야 하는 수칙에 대한 내용이다. 임대차 계약서는 참여자가 공동 서명함으로써 계약이 성립하며, 공동생활수칙은 담당자에 의해 안내 받는 형식을 취하고 있다.

공동생활수칙은 홈세어 시 발생할 수 있는 문제점을 예방하기 위한 규칙으로, 노원구와 서대문구에서는 자체적으로 만들어 운영하고 있음을 알 수 있었다. 공동생활수칙의 내용²⁹⁾은 절약, 물품, 안전, 방문, 청소, 계약의 6개의 항목으로 분석하였다.<표 7>

28) 임대차 계약은 보증금이 없는 임대 계약이기 때문에, 참여자들의 계약에 대한 책임의식 부재가 발생하고 있었다. 예로써, 서대문구에서는 고령자가 자녀가 급하게 올라오게 돼서 방을 비워 달라고 하여 일방적인 계약 파기 사례가 있었다. 또한, 성북구의 한 대학생은 계약 후 기숙사가 당첨되어 포기하게 된 사례로서 이사 전날까지 고령자에게 연락을 하지 않는 사례도 발생하였다. 이것은 임대차 계약에 대한 책임의식 부재로 보여진다.

29) 노원구의 공동생활수칙에는 1. 에너지 절약 2. 대학생이 쓰는 물품을 본인이 준비 3. 청소, 식사, 세탁은 스스로 해야 함 4. 문단속은 철저히 하며, 늦거나 미귀가시 어르신께 사전에 양해 구하기 5. 어르신께 생활서비스 제공 6. 임대료는 선불, 임대기간내 정해진 입금일에 입금해야함(부모님 보증) 7. 친구를 초대해 어르신댁을 사용할 수 있다. 8. 구청 방침에 대한 협조.

고령자와 대학생이 공통으로 지켜야 할 항목은 절약, 청소, 계약에 관한 사항이며, 대학생은 물품, 안전, 방문, 청소에 관한 사항이 추가되고 있다. 이는 고령자가 생활하던 주거공간에 대학생이 입주하기 때문에 대학생이 준수해야하는 사항이 더욱 강조된 것으로 보여진다. 비혈연인 다른 세대³⁰⁾와의 주거 공유이기 때문에 개인의 생활습관에 맞기는 것 보다는 규칙을 통한 공유생활 제시가 원만하고 지속적인 홈세어 생활을 이끌 수 있을 것으로 판단할 수 있다.

<표 7> 공동생활수칙 항목

| 자치구 | 대상자 | 절약 | 물품 | 안전 | 방문 | 청소 | 계약 |
|------|------------|----|----|----|----|----|----|
| 노원구 | 공동 | ○ | | | | ○ | ○ |
| | 고령자 대학생 | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 서대문구 | 공동 | ○ | | | | ○ | ○ |
| | 고령자 대학생 | | | ○ | ○ | ○ | |

서대문구와 노원구는 임대차 계약서와 공동생활수칙을 공동으로 협약하며, 광진구와 성북구는 임대차계약만 체결한다. 성북구의 경우 임대차 계약시 자치구는 참여하지 않고, 고령자와 대학생이 만나 계약을 체결하는 방식으로 진행하고 있다. 성북구를 제외한 노원구, 서대문구, 광진구는 6개월을 계약기간으로 하고 있으며, 성북구만 1년 단위로 계약을 체결하고 있다. 그리고 4개구가 공통으로 홈세어의 연장계약을 가능하게 하여 유동적인 계약기간 방식으로 진행하고 있음을 알 수 있다.

사업 참여자와 자치구와의 협약서는 자치구마다 정한 협약서로서, 자치구와 사업참여자 모두 홈세어에 적극 협조한다는 내용을 포함하고 있다. 성북구를 제외한 노원구, 광진구, 서대문구는 협약서를 작성하여 사업 참여자가 서명하고, 노원구의 경우 노원구청장이 함께 서명하여 참가자들이 자치구에 대해 신뢰를 갖고 안심하고 참여할 수 있는 환경을 제공하고 있음을 알 수 있다. 임대차 계약서, 협약서 작성 후에는 공동 거주시 주의사항에 대하여 고령자와 대학생에게 교육을 간략하게 실시하여 상호 협약에 대한 이해와 인식을 높이는 효과를 나타내고 있다.

(5) 사후관리

담당자는 홈세어가 잘 실천되고 있는지 모니터링한다. 노원구, 서대문구, 성북구는 1달에 1~2회 전화로 주거 공유가 잘 실천되고 있는지를 점검하고 있으며 특히, 노원구는 만족도 조사를 실시하여 사후관리의 체계화를 모색하고 있음을 알 수 있다. 광진구는 2달에 1~2회 전화

30) 비슷한 시기에 출생한 사람들은 역사적·문화적 경험을 동일한 생애주기 단계에서 겪기 때문에 다른 또래에 비해 의식이나 행위양식 면에서 상대적으로 많은 공통점을 갖기 쉽다. 홈세어 참여 고령자 세대는, 1960~70년대의 도시화·산업화 및 민주화 운동을 겪은 세대로, 어린 시절 경제적 궁핍을 경험하였다.(박재홍, 한국의 세대문제, 나남출판, 2005, p.65, p.111, p.121.)

통화로 관리하고 있다.

고령자의 경우, 홈세어시 외로움을 해소할 수 있고 경제적인 지원을 받는 것에 대한 만족감을 표시하지만, 문제 발생³¹⁾시에는 당사자들이 해결하거나 담당자의 도움을 요청하기도 한다. 4개 자치구의 담당자는 문제가 발생한 후에 대처하는 소극적인 방식을 취하고 있다. 이러한 대처는 1명의 담당자가 사업 전체를 진행하기 때문에 인력을 보충한다면 보다 사후관리 측면에서 적극적으로 대응할 수 있을 것이다.

고령자의 문제해결에 대한 적극적인 태도와는 반대로 대학생의 경우 담당자의 통화 요청시 통화가 되지 않는 경우도 발생하고, 불만족시 재계약이 성사되지 않는 등의 문제점을 파악할 수 있었다.

홈세어는 타인과의 주거 공유이기 때문에 홈세어 초기 고령자와 대학생의 지속적인 만남을 통한 서로의 라이프스타일, 취향, 상호 생활 준수사항 등을 이야기 할 수 있는 자리를 마련해 줌으로서 서로를 이해할 수 있는 기회를 제공하는 담당자의 적극적인 역할이 필요하다.

5. 결론

서울시 4개구의 고령자-대학생 홈세어 운영을 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 홈세어 사업은 대학가를 중심으로 한 강북지역에서 활성화되고 있으며, 대학생의 주거복지와 고령자의 사회복지적 지원을 위한 사업임을 알 수 있었다. 여성 참여자의 비율이 높고, 참여 고령자의 주택 유형중 아파트 비율이 61%로 높게 나타난 것으로 볼 때, 안전하고 쾌적한 주거환경을 제공하는 아파트를 선호하는 여성들의 요구가 반영된 것으로 보여 진다.

둘째, 4개 자치구의 홈세어 지원구조는 자치구, 지역 자원, 서울시의 예산지원 대상의 차이로 구분할 수 있다. 노원구와 성북구의 경우, 홈세어 참여자에 대한 물리적 지원을 수행하였고, 2016년 이후 주택정책과로 홈세어 사업이 통합되면서 서울시의 지원범위는 참여 자치구 전체로 확대되었다. 그에 반하여 자치구 내의 지역 자원은 노원구에서만 일부 활용되고 있음을 알 수 있었다. 따라서, 자치구의 자생적 성장을 위해서는 지역 내의 자원을 파악하고 활용할 수 있는 네트워크를 개발하여 다양한 홈세어 지원구조를 조직화할 필요가 있을 것이다.

셋째, 홈세어 운영은 홍보, 접수 및 상담, 매칭, 공동협약, 사후관리의 5단계로 분석되었다. 홍보, 접수 및 상

담은 4개구가 동일한 공통의 운영 단계로 진행하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 매칭, 공동협약, 사후관리는 4개구가 상이한 절차로 진행되고 있음을 파악할 수 있었다. 이것은 사업 시행시 자치구의 개입범위가 다르기 때문인 것으로 판단되며, 각 자치구의 방침이 반영된 것으로 볼 수 있다.

넷째, 상담을 통한 참여자의 선호와 성향은 홈세어 참여 적합성이나 매칭 상대 적합성을 판단하는데 중요한 자료가 된다. 그러나, 홈세어 사업의 모든 과정을 담당자 1인이 수행하고 있어, 체계적인 상담 진행이 미흡함을 알 수 있었다. 따라서, 홈세어를 활성화하기 위해서는 심리전문상담사나 전문 코디네이터 등의 각 전문가 지원 구조가 필요하다.

다섯째, 매칭은 안전을 고려해 동성매칭을 원칙으로 한다. 매칭방법은 고령자와 대학생만으로 진행하는 방법과 고령자, 대학생, 구청 담당자가 함께하는 방법이 있다. 구청 담당자가 매칭에 참여하는 경우에는 매칭 시 발생하는 문제를 조정할 수 있는 장점을 가지며, 순조로운 진행을 이끌 수 있음을 알 수 있다.

여섯째, 홈세어 공동협약의 참여자간 협의와 구청과 참여자간의 협의로 분류된다. 참여자는 임대차 계약이나 협의서에 공동으로 서명하고 있으나, 계약에 대한 책임 의식 부재가 나타나고 있었다. 또한, 4개구 홈세어 참여자들은 일상생활 중 다양한 문제를 겪고 있었다. 서대문구, 노원구에서는 공동생활수칙을 적용하고 있으나, 일상의 문제들이 홈세어를 중단하는 결과를 초래하기도 하였다. 따라서, 지속적인 홈세어 생활을 유지하기 위해서는 홈세어 참여 전 세대간의 이해와 공동생활에서의 행동요령 등 교육이 필요하며, 참여 세대별 맞춤형 공동생활수칙을 공동협약의 사항으로 부가할 필요가 있을 것이다.

일곱째, 사후관리는 담당자가 1달에 1~2회 정도의 전화 및 필요시 방문이라는 소극적인 방법으로 대처하고 있음을 알 수 있었다. 홈세어를 활성화의 길로 이끌기 위해서는 주기적인 방문 및 만족도 조사, 워크숍을 통한 점검 등의 다양한 방법을 통해 홈세어 사업을 개선해 나가는 노력이 필요할 것으로 보여 진다.

본 연구는 홈세어 사업 운영 측면에서의 조사·분석만 진행되었고, 홈세어에 실제 참여하고 있는 고령자-대학생의 생활공간 안에서의 특성이나 요구에 대한 조사는 반영되지 않은 한계점을 지닌다. <고령자-대학생>의 홈세어 사업은 현재 초기 단계에 있으며, 각 자치구 사정에 따른 구성 및 운영도 상호 차이를 갖는다고 할 수 있다. 이러한 다른 세대간 홈세어 운영을 조사·분석해 봄으로써 기본 운영으로 참고자료가 될 것으로 사료되며, 앞으로 실제 홈세어 사례의 특성을 연구한다면, 지역 및 다양한 공간에 적합한 운영 시스템 개발에 도움이 될 것으로 기대한다.

31) 성북구의 한 사례에서는 고령자가 함께 사는 대학생을 신뢰하지 못해 현관문 열쇠를 주지 않고 대학생은 불편함을 호소하는 경우가 발생하고 있었다. 이러한 사례에서 알 수 있듯이, 담당자의 홈세어 참여자의 참여 적합성 판단이 필요하며, 참여자들의 홈세어에 대한 교육이 필요한 것으로 보여진다.

참고문헌

[논문접수 : 2016. 04. 22]

[1차 심사 : 2016. 05. 21]

[게재확정 : 2016. 06. 10]

1. 구보타 히로유키, 셰어하우스 : 타인과 함께 사는 젊은이들, 류순미 옮김, 클, 2013
2. 박재홍, 한국의 세대문제, 나남출판, 2005
3. 아베 다마에·모하라 나오미, 함께 살아서 좋아 : 도시속 동지, 셰어하우스, 김윤수 옮김, 이지북, 2014
4. 김도연, 공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구: 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로, 한국주거학회 논문집 제26권 제1호, 2015
5. 김아름, 홍형욱, 김수미, 대학생 1인 가구의 주거중요도와 셰어하우스에 대한 인식 및 선호, 한국주거학회 학술대회논문집 제26권 제1호, 2014
6. 김진모, '현대'에 대처하는 일본의 주거, 셰어하우스, 주거 제5권 제2호, 2010
7. 서울시 청년허브, 청년정책의 재구성 기획 연구, 2015
8. 서정애, 박경욱, 이유경, 조다훈, 기존주택의 셰어하우스 전환에 대한 대학생의 요구, 한국주거학회 학술발표대회 논문집 제25권 제2호, 2013
9. 손진하, 이재규, 일본 셰어하우스의 공간구성 및 특성에 관한 연구, 한국공간디자인학회 논문집 제8권 제4호, 2013
10. 열혜실, 권오정, 노인 1인가구를 위한 시니어 셰어하우스 개발에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제25권 제6호, 2014
11. 오정, 최정민, 국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인 분석, 한국주거학회 논문집 제25권 제3호, 2014
12. 우소연, 남경숙, 일본 셰어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전 방향에 관한 연구, 한국디자인문화학회 지 제19권 제2호, 2013
13. 이미숙, 서귀숙, 일본 교토의 마치야를 활용한 셰어하우스 사례 연구, 한국실내디자인학회지 제16권 제2호, 2014
14. 이승연, 외국인 개별 여행자를 위한 공공 공간 중심의 게스트하우스 계획, 건국대 석사학위논문, 2013
15. 정다운, 홍형욱, 지은영, 세대통합형 하우스셰어링에 대한 청년층과 노년층의 인식 비교, 한국가정관리학회지 제33권 제6호, 2015
16. 조윤영, 최정민, 일본 셰어하우스 DB구축과 흥미로운 정보 추출에 관한 연구, 한국주거학회 학술발표대회 논문집 제25권 제2호, 2013
17. 주현진, 문정민, 일본의 시니어 셰어하우스 공간배치 및 면적 연구, 한국주거학회 논문집 26(2), 2015
18. 최지선, 오동훈, 공급자 관점에서 본 시니어 계층을 위한 셰어하우스 도입 활성화 방안, 주택연구 제23권 제3호, 2015
19. Homeshare Practice Guide, NAAPS UK ltd, 2011
20. 草野篤子 외 3, 多様化社會をつむぐ世代間交流, 三學出版, 2012.
21. 김우식, '노숙인 호텔리어'?... 책임 떠 넘기기, sbs 뉴스, 2014.2.8
22. 배현정, 매달 500명이 선택하는 '주택연금'이 궁금하다, MoneyWeek, 2014.6.23
23. 조형국, 노인·대학생 동거 '한지붕 사업' 참여자, 서울시 준비소홀로 사흘 만에 쫓겨났다, 경향신문, 2013.10.3
24. 사회혁신담당관, 국민통합 우수사례 제출(한지붕 세대공감). <http://opengov.seoul.go.kr/sanction/2535070>. 사회혁신담당관-8913, 2014.9.15
25. 주택정책국, 세대융합형 룸셰어링 사업 개선계획. <http://opengov.seoul.go.kr/sanction/5496072>. 임대주택과-9130, 2015.7.24.
26. 주택정책국, 룸셰어링 사업 통합 및 개선계획. <http://opengov.seoul.go.kr/sanction/7731816>. 주택정책과-3330, 2016.2.29
27. <http://homeshare.org>
28. <http://kosis.kr>
29. <http://stdweb2.korean.go.kr/main.jsp>
30. <http://www.gwangjin.go.kr>
31. <http://www.nowon.kr/>
32. <http://www.sdm.go.kr>
33. <http://www.seonbuk.go.kr>
34. <http://www.seoul.go.kr>