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

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

1인 가구 공동체 주택의
공(共)유 공간 계획에 관한 연구

-'사회적 적정 문화공간(SOCS)' 중심으로-

연세대학교 대학원
건축공학과
오 혜 진

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

1인 가구 공동체 주택의
공(共)유 공간 계획에 관한 연구

-'사회적 적정 문화공간(SOCS)' 중심으로-

지도교수 성 주 은

이 논문을 석사 학위논문으로 제출함

2016년 12월

연세대학교 대학원
건축공학과
오 혜 진

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

오혜진의 석사 학위논문을 인준함

심사위원 성주은 인

심사위원 최윤주 인

심사위원 염상훈 인

연세대학교 대학원

2016년 12월

감사의 글

시간이 겹겹이 쌓이고 쌓여 2년이란 시간이 흘렀습니다. 처음엔 어리숙하고 모르는 것도 많아 힘들었지만 그만큼의 결실이 있으리라 생각됩니다. 2년의 대학원 생활 마무리하며 감사한 마음을 표해봅니다.

먼저, 틈틈이 논문 관련 기사, 세미나 보내주시며 마지막까지 부족한 저 잡고 지도해 주신 성주은 교수님, 교수님께서 가르쳐주신 건축, 사회, 사회참여에 대한 생각과 여러 접근방법들은 제게 건축이란 무엇인가에 대해 다시 한 번 생각 할 수 있는 기회를 주셨고, 제가 하고자 하는 방향 찾을 수 있게 도와주셨습니다. 성주은 교수님께 깊은 존경과 감사드립니다.

부심을 맡으시어 부족한 논문 올바른 방향으로 끝맺음 할 수 있도록 열정적으로 지도해 주신 최문규, 염상훈 교수님, 수업을 통해 많은 가르침 주신, 건축사상비교특론의 김성우 교수님, 생태건축특론의 이승복 교수님, 건축조명환경연구의 김수영 교수님, 환경디자인연구의 민병호 교수님, 찾아뵈면 항상 좋은 방향으로 같이 고민해 주시는 백용운 교수님께도 진심으로 존경과 감사드립니다. 많은 사례들 알려주시고 공동체에 대해 같이 고민해 주신 윤승현 교수님, 흔쾌히 공동체 주택 구경시켜주시고 관련자료 아낌없이 보내주신 이진오 교수님, 공동체 주택 설계 시 고민하셨던 부분과 생각해 볼 점들 던져주신 삼시옷 김민철 대표님께도 진심으로 감사의 말씀 드립니다.

늘 학교로 찾아와준 정말 소중한 친구들 엄마 같은 가원이, 웃음 많은 경은이, 밝은 아현이, 귀여운 예솔이, 심심하면 나 찾는 윤진쌤, 엄청 웃긴 치영이, 착한 희정이, 멀리 있지만 응원해주는 흥 많은 희서니, 정 넘치는 정국언니, 끈끈한 우정 자랑하는 초등학교 친구들, 초반 주제부터 같이 고민해준 귀요미 예진이, 힘들어하는 제게 틈틈이 무한한 도움 준 건축과 동생들과 조박사님, 그동안 제게 큰 힘이 돼주었던 그 소중함 잊지 않겠습니다. 그리고 수개월 애정 어린 잔소리 듬뿍 받으며 일했던 OPENPLUS건축사 사무소의 김필수 소장님, 박종인 차장님, 은지언니,

OPENPLUSLAB연구실의 위옌, 예거네, YARD학우들, 좋은 말씀 많이 해주신 미란 박사님, 착한 파이살, 많은 도움 받았던 주완오빠, 주말을 떠나 같이 논문 검토해 준 정말 고마운 수경이, 진철오빠, 혼자 논문 쓰는 날이면 놀러가 예쁨 듬뿍 받고 왔던 실내건축학과 지선, 혜연 박사님, 모두모두 진심으로 감사드립니다.

그리고, 그 누구보다 저 믿어주시고, 아낌없이 지원해주시고, 옆에서 지켜봐주신 부모님, 주말 저녁 틈틈이 학교에서 함께 해주었던 착한 동생들 유진, 형섭, 응원해주시는 외가, 친가 식구들, 누구보다 제 꿈을 응원해주시는 큰이모, 작은이모께도 사랑과 감사드립니다. 마지막으로, 힘들 때나, 슬플 때나, 기쁠 때나 항상 하늘에서 지켜봐 주시고, 예뻐해주시고, 두 팔 벌려 꼭 안아주시는 저의 영원한 사랑 외할머니, 외할아버지! 항상 감사하고 사랑합니다.

제가 배운 것은 지식 뿐 아니라, 제 자신에 대해서도 더 깊이 알게 되었습니다. 조금 더 성숙해지고, 나날이 발전하는 사람이 되고 싶습니다. 이렇게 많은 사랑 받은 만큼 저도 이 논문을 통하여 배운 점을 바탕으로 많은 사람들에게 도움 줄 수 있는 사람으로 발돋움 하고자 합니다. 정말 정말 알차게 보내고 나갑니다. 아직은 흐릿하지만 좋은, 밝은, 행복한, 아름다운 미래를 위해 더 열심히 살아보겠습니다. 감사합니다!

2017. 01. 01.

오 혜 진 올림

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

목 차

목차 ····· i
표 차례 ····· iv
그림 차례 ····· vi
국문 요약 ····· viii

제 1장 서론 ····· 1
1.1 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1.2 연구의 범위 및 방법 ····· 4
1.3 선행 연구 고찰 ····· 7

제 2장 공유 및 공유주거의 이론적 배경 ····· 10
2.1 공유의 개념 ····· 10
2.1.1 공유를 통한 공유경제 배경 ····· 11
2.1.2 공유경제 속 주거의 의미 ····· 12
2.2 공유주거의 배경 ····· 14
2.2.1 공유주거의 사회·문화 배경 ····· 14
2.2.2 공유주거의 주거정책 배경 ····· 24
2.3 공유주거의 필요성 ····· 30

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

제 3장 공동체 주택의 공간 요소 ····· 36
3.1 공동체 주택 정의 ····· 36
3.1.1 공동체 주택의 개념 ····· 36
3.1.2 공동체 주택의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' ····· 44
3.2 공동체 주택 공유공간 특징 ····· 46
3.2.1 공동체 주택의 공유공간 범위 ····· 46
3.2.2 공동체 주택의 공유공간 요소 ····· 51

제 4장 공동체 주택 사례별 공유공간 계획분석 ·· 55
4.1 공동체 주택 사례분석 ····· 55
4.1.1 공동체 주택 사례현황 ····· 55
4.1.2 공동체 주택 실태분석 및 5개 사례 선정기준 ····· 59
4.1.3 공동체 주택 5개 사례 개요 ····· 62
4.2 공동체 주택 5개 사례의 공유공간 ····· 67
4.2.1 공유공간 요소 및 특성 ····· 67
4.2.2 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 프로그램 ····· 81
4.2.3 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 요소 및 특성 ····· 89

제 5장 공동체 주택 계획 제안 ····· 100
5.1 공동체 주택의 공유공간 계획 ····· 100

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

5.1.1 적정 주거면적 기준 ····· 101
5.1.2 공유주거 면적 기준 ····· 103
5.2 공유공간 계획에 따른 공동체 주택 제안 ····· 112
5.2.1 적정 주거면적 기준의 원룸 ····· 112
5.2.2 적정 공유주거 면적 기준의 공동체 주택 ····· 115
5.2.3 최소·최대 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 면적의 공동체 주택 · 121
5.3 소결 ····· 133

제 6장 결론 및 향후과제 ····· 136

참고문헌 ····· 140
영문요약(ABSTRACT) ····· 144

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

표 차례

<표 1-1> 1인 가구 공유주택 주거에 대한 선행 연구 ····· 7
<표 2-1> 공유관련 유사용어 개념정리 ····· 11
<표 2-2> 서울시 공유단체 공유기업 중 '공간, 숙박'공유 기업/단체 61곳 ····· 13
<표 2-3> 1인 가구 지역적 특성 ····· 17
<표 2-4> 공유주거의 필요성 ····· 33
<표 3-1> 공동체 주택 관련 용어 ····· 37
<표 3-2> 공동체 주택 유사개념 정리 ····· 38
<표 3-3> 셰어하우스와 코하우징 비교 ····· 41
<표 3-4> 공동체 주택 유사개념 정리 ····· 45
<표 3-5> 사회적 적정 문화공간(SOCS) ····· 45
<표 3-6> 국내·외 연구자들의 주택 내 공간단계 ····· 49
<표 3-7> 공유공간 계획특성에 대한 선행 연구 ····· 52
<표 4-1> 도서 사례조사-네이버, 다음, 구글 포털사이트 검색결과 ····· 55
<표 4-2> 논문 사례조사 ····· 55
<표 4-3> 공동체 주택 사례 현황 ····· 57
<표 4-4> 공동체 주택 사례분석 ····· 58
<표 4-5> 5개 사례개요 ····· 62
<표 4-6> 사례별 배치도, 코어, 3D, 단면도 ····· 64
<표 4-7> 사례별 공간단계 사진 ····· 67
<표 4-8> 어쩌다집 사(私) 공간 요소·면적 분석 ····· 69
<표 4-9> 어쩌다집 공유공간 요소·면적 분석 ····· 69
<표 4-10> 통의동집 사(私) 공간 요소·면적 분석 ····· 70
<표 4-11> 통의동집 공유공간 요소·면적 분석 ····· 70
<표 4-12> 가좌330(토끼집) 사(私) 공간 요소·면적 분석 ····· 71
<표 4-13> 가좌330(토끼집) 공유공간 요소·면적 분석 ····· 71
<표 4-14> 소담소담 사(私) 공간 요소·면적 분석 ····· 72
<표 4-15> 소담소담 공유공간 요소·면적 분석 ····· 72
<표 4-16> 함께주택 사(私) 공간 요소·면적 분석 ····· 73
<표 4-17> 함께주택 공유공간 요소·면적 분석 ····· 73
<표 4-18> 5개 사례들의 개인 침실 면적 ····· 74

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-19> 5개 사례 평면도 ····· 75
<표 4-20> 5개 사례 해치도 ····· 76
<표 4-21> '공동체 주택' 프로그램 특징 ····· 81
<표 4-22> '어쩌다 집' 입주민 참여 프로그램 ····· 83
<표 4-23> '통의동 집' 입주민 참여 프로그램 ····· 84
<표 4-24> '가좌관 330(토끼집)' 입주민 참여 프로그램 ····· 85
<표 4-25> '소담소담' 입주민 참여 프로그램 ····· 86
<표 4-26> '함께주택' 입주민 참여 프로그램 ····· 87
<표 4-27> 사례 별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 프로그램 ····· 88
<표 4-28> '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 3D 다이어그램 ····· 89
<표 4-29> 사례별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 면적 ····· 90
<표 4-30> 사례별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 층수 ····· 90
<표 4-31> 공유 부엌 평면도 ····· 92
<표 4-32> 공유 화장실 평면도 ····· 95
<표 4-33> '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 1층 계획 특성 ····· 97
<표 5-1> 공유공간-한정된 용적률 안에서 최적화 된 장소 만들기 ····· 101
<표 5-2> 2012년 이후 1인 최소, 적정 주거면적 ····· 103
<표 5-3> 1인 주거 면적 관련 제도 및 사례기준 분석 ····· 103
<표 5-4> 영국 HMO, 미국 SRO 기준표 ····· 105
<표 5-5> 영국 HMO, 옥스퍼드 HMO, 미국 SRO ····· 106
<표 5-6> 공유공간(S) 적정면적 기준 ····· 108
<표 5-7> 주거지역 안에서의 허용 건폐율과 용적률 ····· 112
<표 5-8> 건축물 용도분류상 다세대주택의 건축기준 ····· 113
<표 5-9> 타입별 요구되는 사(私) · 공(共)유 공간 면적 합 ····· 122
<표 5-10> 타입별 요구되는 사(私) · 공(共)유 공간 면적 합 ····· 123
<표 5-11> B1S2K '사(私)적공간' 최대화 ····· 125
<표 5-12> 타입별 확보한 사(私) · 공(共)유 공간 최대면적 ····· 130
<표 5-13> B1S2K 사(私)적공간 최대화 · BS2K 공(共)유 공간 최대화 ····· 131
<표 5-14> P2S1K 사(私)적공간 최대화 · P2S2K공(共)유 공간 최대화 ····· 132

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

그림 차례

<그림 1-1> 연구 흐름도 ····· 6
<그림 2-1> 서울시 '공유'에 대한 다이어그램 ····· 12
<그림 2-2> (좌)국가별 1인 가구 비율 (1990,2000,2010) ····· 15
(우)일본, 수도권 쉐어하우스 증가현황 ····· 15
<그림 2-3> 한국 1인 가구 추이 ····· 16
<그림 2-4> 2010 구별 청년인구밀도 ····· 18
<그림 2-5> (좌) 서울시 1인 가구 성별 분포 현황(2005, 2010, 2015) ····· 19
(우) 서울시 1인 가구 연령 분포도(2010) ····· 19
<그림 2-6> (좌) 서울시 1인 가구 자동차 보유현황(2010) ····· 19
(우) 서울시 연령별 자동차 보유현황(2015) ····· 19
<그림 2-7> 서울시 1인 가구 주택유형 & 주거 점유형태 현황(2010) ····· 20
<그림 2-8> (좌) 집 월세에 대한 월 평균 소비지출 ····· 21
(우) 1인 가구 감성적인 측면 비중 ····· 21
<그림 2-9> 1인 가구 사회적 문제 ····· 21
<그림 2-10> (좌) 원룸,오피스텔,고시원 평면 (우) 고시원 새벽 방화 ····· 24
<그림 2-11> 2009-2016 법규와 현황정리 ····· 26
<그림 2-12> 공유주택 흐름도 ····· 26
<그림 2-13> 2016년 주거지원 확대물량 ····· 28
<그림 2-14> (좌) 선릉역 다세대/다가구 (우) 원룸형 도시형생활주택 ····· 28
<그림 2-15> 우주(WOOZOO)쉐어하우스와 컬렉티브 하우스의 공동식사 ····· 31
<그림 2-16> 만리동 예술인 협동조합형 공공주택 '막쿱' ····· 31
<그림 2-17> 일본 공유주택 '커넥트하우스'와 '토키와장 프로젝트' ····· 31
<그림 2-18> 공동체 주택 출현 배경 ····· 35
<그림 3-1> 주거공유(Share)인식과 개념의 변화 재구성 ····· 40
<그림 3-2> '공동체 주택' 개념도 ····· 43
<그림 3-3> 공(公)·사(私)사이 공간 영역 단계와 역할 ····· 50
<그림 3-4> 공동체 주택 공유공간 요소 ····· 51
<그림 4-1> 공동체주택 <표4-4> 사례분석 ····· 59
<그림 4-2> 사례별 '사(私)적공간' 분포도 ····· 77
<그림 4-3> 사례별 공유공간 분포도 ····· 78

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<그림 4-4> 사례별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'분포도 ····· 79
<그림 4-5> 공동체주택 공간 분포도 모음 ····· 80
<그림 4-6> 공유공간 단계 ····· 82
<그림 4-7> 시간의 유연적 사용 ····· 96
<그림 4-8> 분리의 지혜 ····· 96
<그림 5-1> 표5-6 중 3인일 때 다이어그램 ····· 109
<그림 5-2> 공유공간(S) 적정면적 기준 다이어그램 ····· 111
<그림 5-3> 원룸 평면도 ····· 114
<그림 5-4> 공동체 주택 침실 규격 ····· 117
<그림 5-5> 공유공간 분배에 따른 공동체 주택 타입 ····· 118
<그림 5-6> 공유공간 분배에 따라 가능한 공동체 주택 타입 ····· 119
<그림 5-7> 그림 5-2의 4명 공유주택 주거조건 발췌부분 ····· 120
<그림 5-8> B1S1K 공동체 주택 평면도 ····· 120
<그림 5-9> B1S2K 평면 ····· 124
<그림 5-10> B1S2K평면의 사(私)공간 · 공(共)유 공간 최대화 ····· 125
<그림 5-11> BS2K평면 ····· 126
<그림 5-12> BS2K평면 '공(共)유 공간' 최대화 ····· 127
<그림 5-13> P2S1K 평면 ····· 128
<그림 5-14> P2S2K 평면 ····· 129
<그림 5-15> 빌딩 타입에서 B1S2K 사(私)적공간 최대 평면, BS2K 공(共)유 공간 최대 평면 ····· 131
<그림 5-16> 필로티 타입에서 P2S1K 사(私)적공간 최대 평면, P2S2K 공(共)유 공간 최대 평면 ····· 132

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

국 문 요 약

1인 가구 공동체 주택의
공(共)유 공간 계획에 관한 연구

-‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’ 중심으로-

연세대학교 대학원
건 축 공 학 전공
오 혜 진

전 세계적 이슈인 1인 가구의 증가와 더불어 2015년 우리나라의 주된 가구유형이 1인 가구로 나타나면서 우리나라의 주거정책도 1인 가구에 맞는 여러 대안들을 생각해야 할 시기가 되었다.

1인 가구의 빠른 증가에 대응하여 공급되어진 ‘원룸’의 일률적이고 폐쇠적인 주거형태는 1인 가구의 혼자 있는 시간의 증가로 인한 우울증, 고독사, 자살률 증가 등 여러 사회적 문제들을 유발하였다. 이러한 1인 가구의 폐쇠적인 주거 문제에 대응하여 시민들 중심으로 사(私)적인 공간 일부를 ‘공(共)유공간’으로 치환한 ‘공유주택’이 생겨났다.

그러나 아직까지 ‘공유주택’에 대한 인식은 부족하며, 연구도 시작단계라 할 수 있다. 연구자에 따라 ‘공유주택’의 정의와, 사용되어지는 용어와 정의가 다르고, 법에서도 공유주거 조건에 대한 기준이 없는 상황이다.

이에 본 연구는 ‘공유’의 개념을 통한 ‘공유주거’의 배경과 현재 ‘공유주거’가 왜 필요한지에 대해 분석하고 ‘공동체 주택’을 정의하였다. ‘공동체 주택’ 사례를 통해 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’의 ‘프로그램적 특징’과 ‘요소 및 계획 특징’에 대해 알아보고 ‘1인 적정주거조건 기준’과 ‘공유주택 주거조건 기준’을 통하여 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’의 면적과 계획에 대한 제안을 하였다.

본 연구를 통해 도출된 주요 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 1인 적정 주거기준 (17㎡)과 영국의 HMO, 미국의 SRO 공유주택 주거기준을 바탕으로 공동체 주택에서 1인 적정 침실면적 기준을 9㎡로 제안한다.

둘째, 해외 공유주거 조건을 분석한 결과, 5인 단위로 공유 주방과 화장실의 단위가 바뀌었으나, 앞서 사례를 통해 살펴본 한국의 경우 사용의 목적을 세분화 하여 나누어진 ‘세네명이 동시에 사용할 수 있는 화장실’을 하나의 유닛으로 적용 하였다. 이에 대해 ‘적정 공유 면적’을 주방은 5인단위로, 화장실은 3인 단위로 나눌 수 있다.

셋째, ‘공유공간 만들기’는 한정된 용적률 안에서 최적화된 장소 만들기로, 개인의 '사(私)적공간' 일부를 ‘공(共)유공간’으로 치환하는 것이다. 따라서, 4명이 모였을 때, 원룸 적정 주거기준(17*4㎡) = 공동체 주택 침실면적(9*4㎡) + 공유주방 면적(12㎡) + 화장실 1unit(4㎡) + 공유공간 면적(S㎡)으로 바뀌는 것이며 이때 공유공간(S)은 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’을 포함한 공간이다.

넷째, ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’을 적용한 평면을 넘어 공동체 주택이 가지고 있는 특징인 '사(私)·공(共)유공간’에 집중하여 분석해본 결과, 공동체 주택 1동(棟)에서 침실개수 16개, 침실 평균면적 9㎡, ‘공유공간(S)’면적 64㎡를 기준으로 ‘사적공간’은 침실개수 18개 침실 평균면적 12㎡까지 확보할 수 있었으며, ‘공유공간’은 121-153㎡까지 확보 할 수 있었다.

마지막으로 개인 공간만을 가지고 있던 ‘원룸’으로 인한 여러 사회적 문제들은 ‘공동체 주택’에서 요구되어지는 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’으로 해결되어지고 있으며, 이는 마을 사람들과의 연계를 통하여 지역사회와의 연결점이 됨과 동시에, 입주민들의 공동 목표를 이룰 수 있는 공간이 되기도 한다. 따라서 공동체 주택에는 이러한 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’이 필요하며 적정 면적을 확보해야한다.

본 연구는 공동체 주택 설계의 ‘공유공간 적정면적 기준’을 제공하고, ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’의 분포에 따른 다양한 유형을 제안하였다. 향후 공동체 주택 설계 시 기초 자료로 활용 가능한 정보를 제공하는 데에 있어 의의를 가진다.

공동체 주택, 1인 가구, 사회적 적정 문화공간(SOCS), 공유공간 적정면적 기준, 공(共)유공간, 사(私)적공간

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

제 1장 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1인 가구가 눈에 띄게 증가하면서 1인 가구에 대한 관심이 증가하고 있다. ‘2015년 통계청 장래가구추계’에서도 지난해 연말 기준 혼자 사는 가구는 전국적으로 500만 명을 넘어섰고 현 추세라면 오는 2035년에는 10가구 중 3가구 이상이 '싱글족'일 것으로 관측된다. 사회·경제적 요인으로 혼자 사는 가구가 빠르게 증가하고 있지만 그동안 주거지원 정책은 신혼부부나 3~4인 가구에 초점이 맞춰져 왔다.[1] 이러한 실태에서 1인 가구의 증가는 주거양식에 다양한 변화를 야기하고 있다.

2010년 1인 가구의 50%이상은 단독주택에 거주하고 있으며 아파트도 20%로 많은 비중을 차지하고 있다. 하지만, 현재 공급되어 있는 아파트나 단독주택의 주거형태는 대부분 핵가족의 비중이 증가한 1990년대에 만들어진 것으로, 핵가족의 필요에 의한 공간구성과 배치를 가지고 있다. 이는 1-2인 가구에게는 불필요한 공간을 제공하여 경제적인 부담을 줄 수 있다. 또한, 다양한 라이프스타일을 가지고 있는 1-2인 가구의 특성이 제대로 반영되지 않고, 빠른 공급만을 위한 일률적인 주거형태로 고정되어 있으며, 구조 자체가 폐쇄적이라는 특성을 가지고 있다. 2000년대 초 증가한 원룸도[2] 부엌, 화장실, 침실의 공간이 갖추어져 있어 자신만의 공간에서 생활하

1) 김사무엘 기자(2016), "혼자라도 외롭지 않아요"…1인 가구 대안은 '공동체 주택', 머니투데이, http://www.mt.co.kr/view/mtview.php?type=1&no=2016030310003888610&outlink=1, [16.08.07]

는데 부족함이 없다. 개인의 공간에서 잘 안 나오게 되고, 이것은 고독사와 사회안전망이 끊어지는 데에 기여하여 각박한 사회의 원인이 된다. 따라서 해당 주거형태에 거주하고 있는 1-2인 가구는 이웃이나 주변 사람과의 교류가 부족한 상태 및 고립감, 외로움 등을 느낄 수 있다.[3)]

그에 대한 대응으로 공동체 사회의식이 생성될 수 있는 공유공간이 필요했고 '공유주택'이 생겨나기 시작했다. 거기에 1-2인 중심의 가구가 모여 공간을 공유함으로서 주거비를 낮추고, 입주민 뿐 아니라 지역 주민들간의 커뮤니티를 형성함으로써 고립감, 외로움 해소에 기여하고 있어 '공유주택'이 1-2인 가구 주거의 해결책으로 떠오르고 있다. '공유주택'이 1-2인 가구의 주거 대안으로 가능한 것은 집과 가족에 대한 인식이 변화했기 때문이다. 과거에는 집을 '소유'의 대상으로 생각하고, 경제력에 대한 척도로 생각하였다면, 최근에는 집은 반드시 소유하지 않아도 되며, 필요한 부분은 여러 사람들이 모여 함께 공유할 수 있다는 새로운 인식을 갖고 있다. 또한, 예전에는 가족이라고 하면 당연히 부부와 두 자녀를 연상하였지만 최근에는 독신가구, 노인가구, 확대가구, 가족이 아닌 사람들이 함께 사는 공동체 등 '집에 누가 살 것인가'는 매우 다양한 양상을 보이고 있다.[4)] 혈연관계로 이루어진 가족이 아니더라도 서로 필요한 부분을 공유하고, 도우며 살아갈 수 있다[5)]는 개방적인 인식에도 관심이 높아졌다.

---

2) 정미정,유진형 "1-2인가구의 라이프스타일이 수용 가능한 셰어하우스에 관한 연구",한국공간디자인학회논문집 제9권 제4호 통권30호,2014,p.83-93
3) 정미정,유진형 (2014) 재인용
4) 주서령,"새로운 가족, 새로운 생각, 새로운 주거", 건축학회지, 2016, 제60권 제 06호,p.10
5) 정미정,유진형 (2014) 재인용

정부에서도 공유 도시라고 하여, 공유경제 촉진 조례법을 제정하고, 서울시 '두레주택','한지붕 세대공감'등의 사업을 진행 중에 있으며 LH공사에서도 청년층을 위한 쉐어형 주택 모델을 계획하고 있다. 그러나 아직까지 공유주택에 대한 인식은 부족하며, 공유주택에 대한 연구도 시작단계라 할 수 있다.[6] 또한, 연구자에 따라 '공유주택'의 정의와, 사용되어지는 용어와 정의가 다르고, 법적인 측면에서도 그 기준이 정확히 제시되어 있지 않기 때문에 기존의 고시원과 같이 열악한 거주환경을 초래할 우려가 있다.[7]

이에 본 연구에서는 '공유주택' 중 '공동체 주택'에 관하여 알아보고자 한다. 분석 내용을 바탕으로 다양한 사람들이 함께 모여 사는 공유주거 생활을 통해 기존의 혈연가족과는 다른 형태의 공동체가 형성될 수 있는 가능성을 가늠해 봄으로써[8], 1인 가구를 위한 주거유형을 공동체 주택 공(共)유공간 계획을 통해 제시해보고자 한다.

6) 김도연, "공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구 : 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로" 한국주거학회논문집 26(1), 2015, p.139-150
7) 김도연, "쉐어하우스 공간계획 및 기준설정에 관한 연구" 한국실내디자인학회 제16권 1호, 2014, p.156-160
8) OBBA, "공동체 주택, 공동체 정원", http://www.o-bba.com/projects/19-OBBA, [2016.08.07]

1.2 연구의 범위 및 방법

연구의 지역적인 범위는 1인 가구가 가장 많이 분포해있는 수도권 중 서울시로 한정한다. 또한 연구하고자 하는 공간적 범위는 1인 주거 중 '공(共)동체주택' 내 '공(共)유 공간'을 중심으로 살펴본다. 연구 관련 사례들은 2011년 이후 셰어하우스가 증가한 시점 이후로 살펴 볼 것이며, 연구의 흐름도는 <그림 1-1, p.6>과 같다.

1장은 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위 및 방법과 연구를 들어가기 전 선행연구에 대해 분석한다.

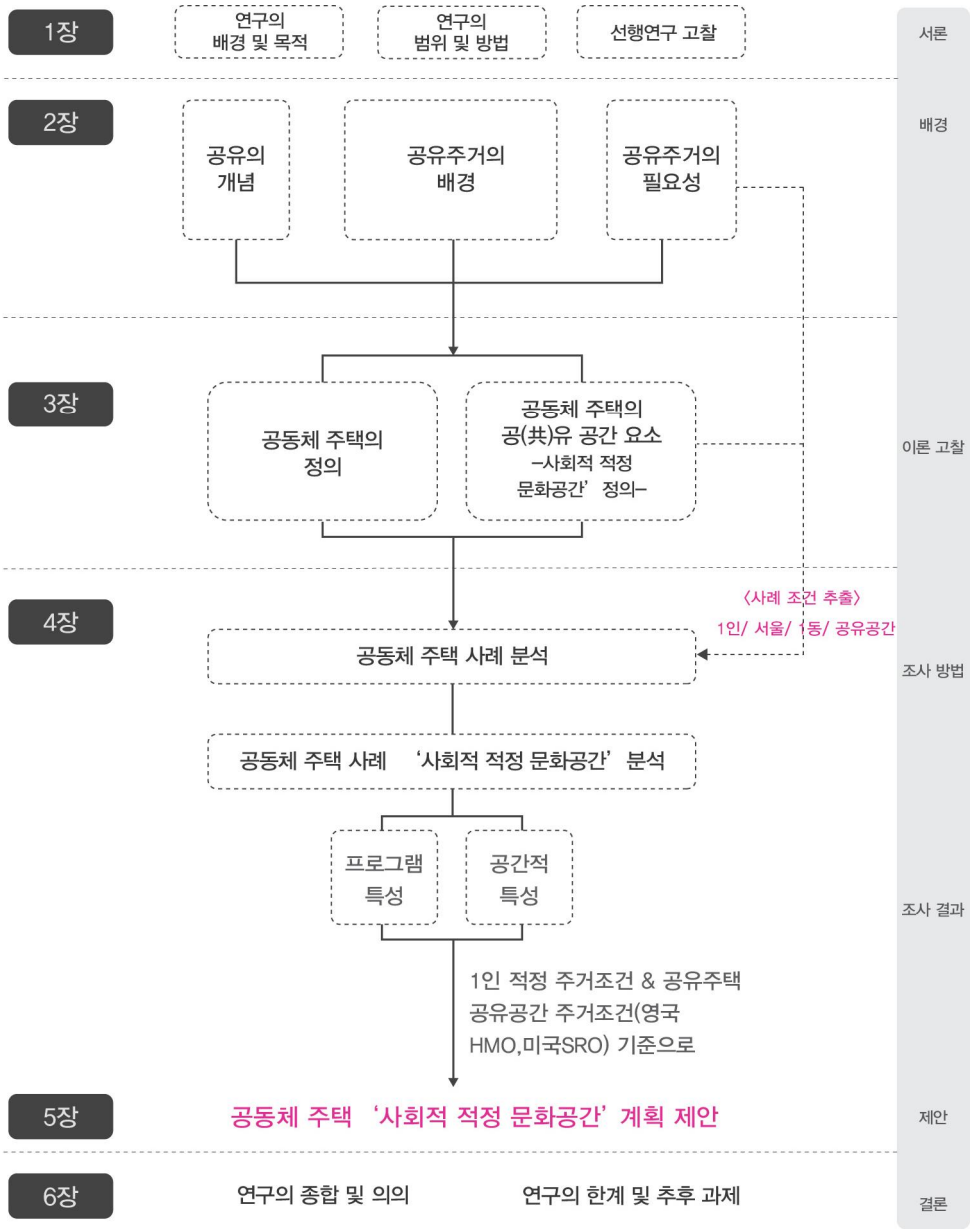
2장에서는 공유 경제부터 공유도시까지 '공유'의 확산 배경과 그 의미에 대해 알아보며 공유주택의 '사회·문화 배경'과 '주거 정책 배경'을 분석한다. 배경에 따른 '공동체 주택'의 필요성에 대해 언급한다.

3장에서 공유주택과 비슷한 의미로 다양하게 불려지고 있는 용어들의 정리와, 연구자들의 정의를 바탕으로, '공동체 주택'을 정의한다. '공동체 주택' 내 '공유공간'에 대해 알아보며, '공동체 주택'에서 공유하는 요소들은 무엇이 있으며, 그 중 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'에 대하여 알아본다.

4장에서 2011년 이후 출판된, 도서와 논문, 건축 학회지를 바탕으로 사례를 수집하고, 분석하고자하는 공동체 주택 중 기준을 정해 사례를 선정한다. 공동체 주택 사례의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 '프로그램'과 '요소 및 특성'으로 분석한다.

5장에서 사례 분석 결과와 해외 공유주택 주거기준을 바탕으로 공유공간의 적정 규모과 배치 등을 제안하며 '공동체 주택'의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)을 포함한 공유공간'에 대한 프로젝트를 진행한다.

6장에서는 사례분석과 프로젝트를 바탕으로 결론을 도출한다.


1장
연구의 배경 및 목적
연구의 범위 및 방법
선행연구 고찰
서론
2장
공유의 개념
공유주거의 배경
공유주거의 필요성
배경
3장
공동체 주택의 정의
공동체 주택의 공(共)유 공간 요소 -사회적 적정 문화공간' 정의-
이론 고찰
4장
〈사례 조건 추출〉
1인/ 서울/ 1동/ 공유공간
공동체 주택 사례 분석
조사 방법
공동체 주택 사례 '사회적 적정 문화공간' 분석
프로그램 특성
공간적 특성
조사 결과
1인 적정 주거조건 & 공유주택 공유공간 주거조건(영국 HMO,미국SRO) 기준으로
5장
공동체 주택 '사회적 적정 문화공간' 계획 제안
제안
6장
연구의 종합 및 의의
연구의 한계 및 추후 과제
결론

<그림 1-1> 연구 흐름도

1.3 선행 연구 고찰

선행연구와 관련하여, '1인 가구'와 '공유주택'이 들어간 논문과 도서를 중심으로 살펴보았다.

<표 1-1> 1인 가구 공유주택 주거에 대한 선행 연구

연구자	제목	내용
우소연 외 1 (2012)	1인 가구 특성을 반영한 도시형 생화주택 발전 방향에 관한 연구	- 셰어하우스 개념 및 특장점 (거주공간과 생활공간을 분리 한 형태, 취사와 휴식 등의 생활) - 공동공간 쓰임조사 - 셰어하우스 장점이 보완된 도시형 생활주택 제안
김보나 외 1 (2013)	소규모 1인 가구를 위한 공동체 주택계획	- 1인 가구 주택공급 형태 - 1인 가구 공동주거시설 사례분석(단위평면 평수, 공간구성, 공간구획형태)
성민호 (2014)	1인 가구 위한 도심형 쉐어하우스 계획특성 및 개발방향	- 1인 가구의 주거현황·라이프스타일 - 국내·외 사례분석 ('건축 계획적', '운영적'측면) - 도심형 쉐어하우스(서울) 계획방향 제안
정미정 외 1 (2014)	1-2인가구의 라이프스타일이 수용 가능한 셰어하우스에 관한 연구	- 1-2인가구 현황 및 라이프스타일 파악 - 셰어하우스 공유공간의 위치, 종류, 특성 분석 (국내 국외) - 셰어하우스 계획조건 제안-개방성,접근성,개별성, 가능성
김도연 (2015)	공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구	- 영국의 HMO, 호주의 Rooming house, 일본의 공동거주주택 운영 기준 - 소규모(10인이하), 중규모(11인 이상),대규모(31인 이상)으로 나누어 포함해야 할 공간요소 제안.
김남호 (2016)	공유경제를 기반으로 하는 1인 가구 공유주택 디자인	- 공유주택 - 특성조사('거실, 주방, 욕실,옥외'로 구분) 면적과 프로그램 조사
최준환 (2016)	1인 가구 공유주택의 공간구성 특성에 관한 연구	- 공유주택 현황 및 특성 - 1인 가구 공유주택의 공유공간 분석(배치, 위치) - 공유공간의 구성 유형 도출
야마모토리켄 (2014)	마음을 연결하는 집(더불어 사는 **공동체**, 지역사회권)	- **1가구 1주택 시스템**을 전제로 500명 정도로 구성되는 하나의 지역 사회권을 설정 - 집합주택의 시스템과 구조를 설명

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

우소연 외 1(201)에서는 도시형 생활주택제도로 인하여 공급량 확대는 이루었으나, 1인 가구의 생활의 질은 보장되지 못한 점을 바탕으로 셰어하우스의 장점(거주공간과 생활공간을 분리 한 형태, 취사와 휴식 등의 생활이 공동공간에서 이루어지는 계획)이 보완된 도시형 생활주택의 발전방향을 제안하였다.

김보나 외 1(2013)은 1인 가구 공동 주거시설 사례분석을 통하여 단위평면 평수와 공간구성, 공간구획 형태를 알아보고, 1인 가구를 위한 단위평면 공간 계획 제안을 하였다.

성민호(2014)에서는 우리나라의 사례를 분석 건축개요, 운영특성, 특징, 공간이미지, 평면도,공간분석으로 표를 만들어 분석하였다. 공간적 특징 분석을 중심으로 일본 쉐어하우스와의 차이점을 연구하였다.

정미정 외 1(2014)에서는 국내셰어하우스와 일본의 셰어하우스의 사례를 분석하였다. 각 셰어하우스의 개요, 공간구성, 유형분류로 구분하여 분석하였다. 공간구성에서는 개인공간, 공용공간으로 나누어 구분하였으며, 유형분류에서는 거주자의 특성과 주거특성(단독주택 개조, 아파트 임대 등)으로 분류하여 본 연구에서 보고자하는 공유공간에 대한 정보를 얻을 수 있었다.

김도연(2015)는 공유주택과 관련하여, 영국의 HMO, 호주의 Rooming house, 일본의 공동거주주택 운영 기준을 살펴보았으며, 그에 따른 1인 최소 침실면적 규정을 하였다. 소규모 다가구형 공유주택 허용인원수에 대한 제안은 있으나, 전체 거주인수에 따른 공유실의 분포와 면적 제시는 하지 않았으며, 그 부분은 본 연구에서 다룬 내용이다.

김남호(2016)에서는 국내 공유주택의 특성을 파악하여 사적공간과 공유공간의 공간구성에 적용하고 많은 사람이 소통 할 수 있는 공유 프로그램을 구성함으로써 기존 1인 가구의 공유주택 문제점을 보완하는데 목적을 두었

다. 또한, 공유경제 가치 확산을 위한 커뮤니티 형성과 사회적 공유로 범위를 담는 공유주택을 제안하였다.

최준환(2016)은 1인 가구 공유주택의 공유공간의 사례를 통해 1인 가구 공유공간의 분류 기준을 세웠다. 그 자료를 바탕으로 다양한 공유공간 유형을 도출하며, 공간 유형의 장단점을 서술하였다.

또한, 공동체 주택과 관련하여 유사성이 있는 야마모토리켄(2014)의 연구에서는 1가구 1주택 시스템을 전제로 500명단위의 지역 사회권이 형성되기 위한 조건을 제시하였으나 본 연구에서는 1인 1주택 시스템을 전제로 1동을 기준으로 볼 것이다. 이는, 지금의 서울에서 늘어나는 1인 가구가 많이 거주하고 있는 단독주택, 다세대 주택을 기준으로 보는 것이다.

앞선 표에서 선행연구자들은 공유공간에 대한 언급을 통해 사회적 중요성을 부각하였지만, 향후 공동체 주택을 설계하는 데 있어 공유공간에 대한 구체적인 배치나 면적에 관한 제안은 없었다. 따라서 본 연구에서는 공동체 주택 공유공간 중 '사회적 적정 문화공간(SOCS)에 대하여 살펴보며, 적정 면적에 대한 제안도 함께 진행한다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

제 2장 공유 및 공유주거의 이론적 배경

2.1 공유의 개념

‘공유’는 2011년 미국 타임지가 선정한 ‘세상을 바꿀 10가지 아이디어’(10 Ideas That Will Change the World)에 선정되면서 ‘공유경제(共有經濟, sharing economy)’도 전 세계적으로 주목받고 있다.[9] 여기서 언급하는 ‘공유(共有, sharing)’란 소유와는 다른 개념으로, 안 쓰는 물건들부터 지식과 재능, 창작물까지 다양한 범위의 요소를 서로 대여해주거나 빌려주며 공동체를 형성하고, 자원을 절약하며, 환경도 보호할 수 있는 개념으로 사용되고 있다. 우리나라에서는 ‘공동, 공유, 공용, 공통’ 등의 비슷한 뜻을 가진 단어들과 혼용되어 사용되어지고 있으며 ‘셰어 또는 쉐어’로 쓰이기도 한다.

공유를 통해 형성할 수 있는 ‘공동체’의 의미는 ‘사람들이 모여 하나의 유기체적 조직을 이루고 목표나 삶을 공유하면서 공존할 때 그 조직.’, ‘단순한 결속보다는 더 질적으로 강하고 깊은 관계를 형성하는 조직.’, 공동체는 상호의무감, 정서적 유대, 공동의 이해관계와 공유된 이해력을 바탕으로 한 사회적 관계망을 핵심내용으로 한다.[10]

반면, 혼동되어 쓰여 지고 있는 ‘공동’의 의미는 ‘둘 이상의 사람이나 단체가 함께 일을 하거나, 같은 자격으로 관계를 가짐.’을 뜻한다. 건축용어에서도 사용되어진 ‘공동 주택’은 ‘하나의 건축물 안에서 여러 세대가 생활할

9) 오정, “국내 쉐어하우스 인식 및 수요특성에 관한 연구”, 건국대 석사논문, 2014, P.11
10) “공동체 [共同體, Community]”, 「문학비평용어사전」, 국학자료원 (2006), [16.08.07]

수 있는 구조로 된 주택'이란 의미를 갖는다. 따라서, 서로 같은 조건에서, 대등한 자격을 가지고 사는 주택으로 '아파트'가 해당되며, 이는 '공유주택'과는 다른 의미로 쓰여 지고 있다.

<표 2-1> 공유관련 유사용어 개념정리

단어	정의	영어의미
1 공유(共有)	두 사람 이상이 한 물건을 공동으로 소유함. **셰어**의 의미: 비 혈연적인 관계의 개인이나 가구들 간 교류	Sharing, Share
2 공용(共用)	함께 씀(같이 사용함). 또는 그런 물건	For Common Use (공용의)
3 공동(共同)	둘 이상의 사람이나 단체가 함께 일을 하거나, 같은 자격으로 관계를 가짐	Joint, Communal (공동의)
3-1. 공동체 (共同體)	1. 사람들이 모여 하나의 유기체적 조직을 이루고 **목표나 삶을 공유**하면서 공존할 때 그 조직 2. 단순한 결속보다는 더 질적으로 강하고 깊은 관계를 형성하는 조직 3. 공동체는 상호의무감, 정서적 유대, 공동의 이해관계와 공유된 이해력을 바탕으로 한 사회적 관계망	Community
4 공통(共通)	둘 또는 그 이상의 여럿 사이에 두루 통하고 관계됨.	Common(공통의)

2.1.1 공유를 통한 공유경제 배경

서울시는 2012년 9월 "공유도시"를 선언하고 그 기반이 될 조례를 제정했으며 공유를 "정보통신기술을 활용한 공유경제를 포함하여 공간, 물건, 정보, 재능, 경험 등 자원을 함께 사용함으로써 사회적·경제적·환경적 가치를 창출하는 활동"[11]으로 정의하였다.

같이 쓰고 나눠 쓰려면 신뢰가 기반이 되어야 하기 때문에 공유경제 서

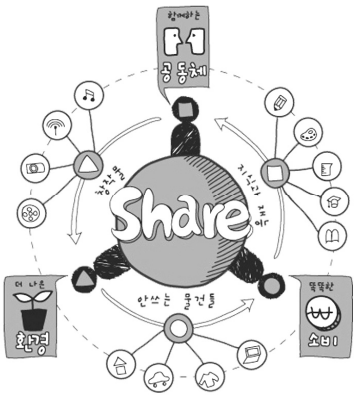
11) 공유허브, 저작자: 위즈돔/ CC BY, (2016), '서울, 공유로 도시를 그리다' E-book http://sharehub.kr/694255/,p.33, [16.08.07]

비스가 사람과 사람의 관계망을 만들고 신뢰를 쌓는다고 하였다.[12)]

즉, 공유경제는 단순 사업모델이라기보다 경제 패러다임의 거대한 변화를 의미하며, '소유 대신 공유'를 지향하는 '협력적 소비'라는 새로운 방식의 소비가 확산[13)]되고 있음을 알 수 있다.

2.1.2 공유경제 속 주거의 의미

공유경제도 분야별로 다양화 되고 있다. 가장 대표적인 사례 중에 하나는 서울시가 운영하는 공유허브 사이트[14)]이다.



<그림 2-1> 서울시 '공유'에 대한 다이어그램

출처: 서울시 공유허브 사이트

공유허브 사이트에서 제공하는 공유의 대상은 <그림 2-1>과 같이 '경험, 재능,지식'부터 '도서·물건·의류·자동차·숙박·여행·공간'까지 다양하다. 그 중에서 공간을 공유하는 사례도 있다. 서울시에서는 <표 2-2>에서와 같이 '숙박'관련 9곳, '공간'관련 52곳의 사이트를 제공하였다.(2016.08.07.기준)

12) 공유허브, 저작자: 위즈돔/ CC BY, (2016)
13) 오정 (2014), p.11
14) 공유허브, 저작자: 위즈돔/ CC BY, (2016), '공유 기업/단체', http://sharehub.kr/category/list/space/, [16.08.07]

<표 2-2> 서울시 공유단체 공유기업 중 **'공간, 숙박'공유 기업**/단체 61곳
오정(2014)P.9참고

기관명	내용
텃밭공유 코코팜스	유휴농지를 가진 사람과 농사를 짓고 싶지만 땅이 없는 사람을 서로 연결
공유독서실(Gongdok)	서울 전역 독서실의 빈 자리를 연결
파킹플렉스/ 쎌팍	주차장 공유공간 연결
아이디어팩토리/ 꿈마루	사무실을 함께 쓰며 공유경제 기업문화를 만듦
페어스페이스/ 아이들랏(IDleLot)	낮시간 빈 까페, 저녁시간 빈 기업 회의실 등 비어있는 공간을 공간이 필요한 사람과 연결[15]
버스킹플레이	건물 공터나 로비 등을 거리공연자에게 제공, 유휴 공간을 문화 공간으로
우주, 소소만가	함께 사는 방법을 제안하고 주거공간을 공유하는 문화를 만듦
BNB Hero	남는 빈 방을 여행 게스트들과 함께 공유하는 숙박 서비스

<표 2-2>와 같이 비어있는 공유 주차공간을 연결해주거나, 창업하는 청년들을 위한 '사무공간, 미팅룸'을 비어있는 공간과 연결하여 제공해주기도 한다. 유휴농지를 가진 사람과 농사를 짓고 싶지만 땅이 없는 사람들을 연결해주어 텃밭을 공유하기도 하며, 남는 '빈 방'을 여행 게스트들과 공유하여 공간을 사용하기도 한다. '우주(WOOZOO, WITH SOMETHING, 소소만가, 쉐어원' 등 주거와 관련된 공유도 늘고 있으며 '우주(WOOZOO)'에서는 셰어하우스를 통해 자신의 삶을 공유하고, 이를 통해 더 많은 가치가 생겨나는 데에 공유의 가치를 두었다.

이렇듯 "공유" 라는 키워드는 현 시대에서 중요한 기능으로 자리 잡고 있으며, 자원을 아끼면서 공동체 의식을 회복하는 데에 기능을 하고 있다. 공유 주거가 활성화 되는 과정에서 그 당시의 문화와 관련된 '사회·문화적 배경'과, 공간과 관련된 '주거정책 배경'을 알아보고자 한다.

15) 오정(2014) p.9

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

2.2 공유주거의 배경

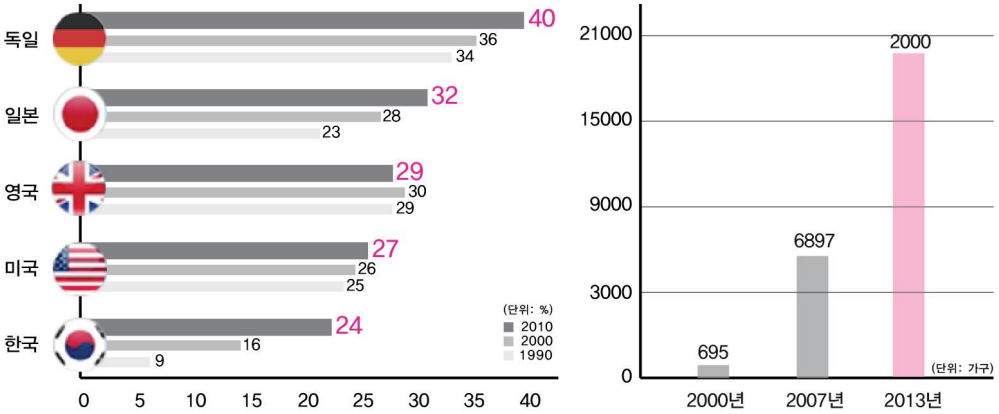
2.2.1 공유주거의 사회·문화 배경

2008년 1월 스위스 다보스에서 열린 세계경제포럼에서는 “전 세계적으로 교육수준이 높은 싱글족이 늘고 있고 특히 20-30대 독신여성이 문화와 소비의 새로운 주체로 떠올랐다”며 싱글경제의 형성을 핵심어로 제시하였다. <그림 2-2>에서와 같이 2010년도 기준 독일(40%)과 같은 유럽국가에서 1인 가구 비율이 높은 것으로 나타났고, 일본(27.5%)은 아시아에서 그 비율이 가장 높았다.[16] 또한 2010년 일본의 1인 가구 비율이 32%로 증가하며 1인 가구의 세계적인 추세를 보여주었다.

1인 가구는 학자에 따라 다양하게 정의되는데 단독가구나 독신가구와 혼용하여 개념을 정의하기도 하며, 최근에는 ‘싱글족’ 이라는 용어를 사용하기도 한다. 1인 가구에 대한 사전적 정의는 ‘혼자서 살림하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구’(사회복지학 사전, 2009)를 말하며, 통계청 에서는 ‘독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하는 가구’를 1인 가구로 분류하고 있다.[17]

16) 변미리, 신상영, 조권중, 박민진, “서울의 1인 가구 증가와 도시정책 수요연구”, 서울연구원, 2008, p.28
17) 한혜진, “1인 가구의 경제적 노후준비 및 재정만족도 연구”, 이화여자대학교 대학원, 2013, p.14

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



<그림 2-2> (좌)국가별 1인 가구 비율 (1990,2000,2010)
(우)일본, 수도권 쉐어하우스 증가현황

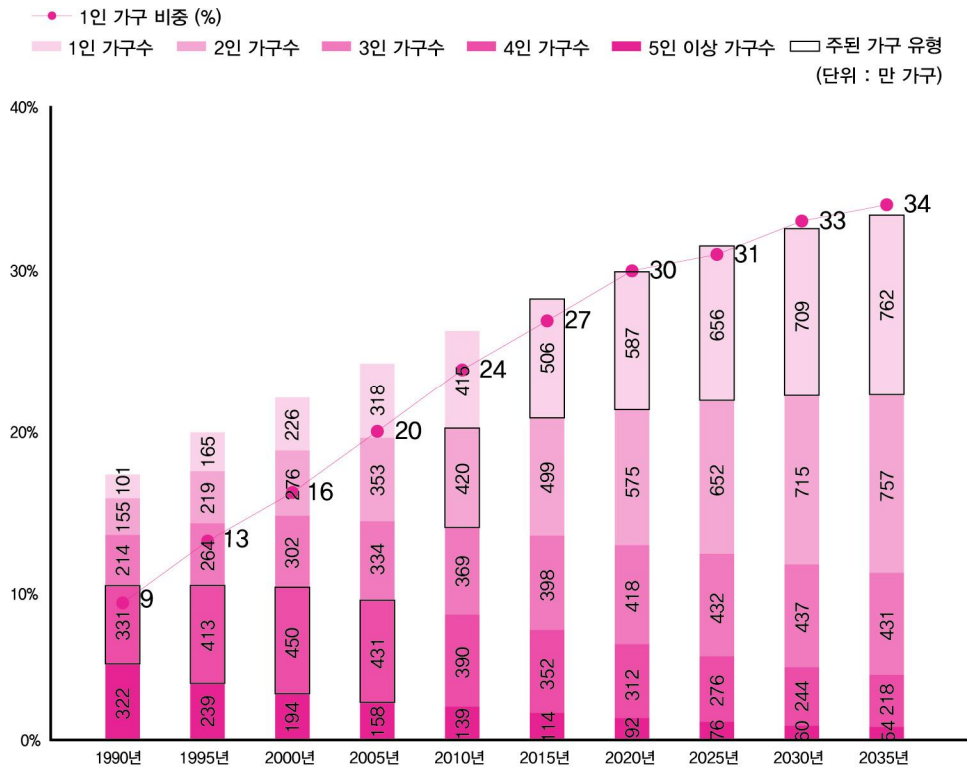
출처:http://www.sisapress.com/journal/articlePrint/137638참고, 출처: 손진하 외 1(2013)

또한, <그림 2-2(좌)>에서와 같이 일본의 1인 가구는 1990년 23%에서 2010년 32%로 지속적으로 증가하고 있다. 일본에서는 1980년대부터 1-2인 주택이 활성화되기 시작했으며, 독신 및 고령 1인 가구 증가, 인터넷 발달, 가족형 주택 스톡, 해외거주 경험자 증가로 인해 쉐어하우스가 증가했다.[18)]

한국은 90년대 후반 개인주의 성향이 강해지면서 1인 문화가 등장하기 시작했고[19)], 개인의 사적인 자유 중시, 결혼·이혼에 대한 자유로운 가치관 등으로 인한 비혼가구, 한부모가구가 늘어나고 있다. 이전세대와 다른 높은 교육수준과 자신의 생활을 중시하는 베이비부머 세대가 노년기에 진입하면서 자녀와 독립적인 노년의 생활을 원하는 노인이 증가하므로 부부 또는 1인 노인가구도 증가하고 있다.[20)] 또한 한국사회의 교육경쟁과 치열한 노동

18) 오정 (2014), p.11
19) 김명진 (2014),“셰어하우스 열풍으로 본 대학생 주거 변천사”, 한국일보, http://www.hankookilbo.com/v/8d60de8de8494d7a826e5bc958e2ac9c, [2016.08.09]
20) 박경옥,“공동체주거: 현대적 확대가족의 삶”, 대한건축학회, 2016, 제60권 제06호,

시장의 경쟁구조는 교육과 취업의 기회가 집중 된 대도시로의 흡인기제를 유지해 줌으로써 원 가족과 떨어져 독립가구를 형성하는 청년세대가 1인 가구 증가에 기여하고 있다.[21]



<그림 2-3> 한국 1인 가구 추이

출처: 통계청(1985-2010& 장례가구추계 2010-2035)1인 가구 통계수치 참고

통계청 가구원수별 추계가구에 따르면<그림 2-3>, 2005년에서 2010년 사이 총 가구 증가율은 1597만에서 1735만으로 4.1% 증가하였다. 그 중 1인 가구는 318만에서 415만으로 69.5%나 증가한 것으로 나타났다. 2010년

p.24-29

21) 변미리 외 3 (2008), p.4

대비 2015년 1인 가구수는 415만에서 506만으로 67.4% 증가하였으며, 전체 인구에 대한 1인 가구 비중은 27%에 달한다. 통계청 「2010-2035 장래가구추계」에 따르면 2035년에는 1인 가구가 34%를 차지할 것으로 예상되며 1·2인 가구 비중은 전체 인구의 절반을 넘은 68.3%로 예상된다.

또한, <그림 2-3>에서 알 수 있듯이 2005년에는 4인가구가 431만(27%)으로 가장 주된 유형의 가구였으나 2010년에는 2인 가구가 420만(24.2%)로 가장 주된 가구 유형으로 등장했고 2015년에는 1인 가구가 506만(27%)으로 1인>2인>3인>4인의 가구구성비가 나타났다. 이는 4인가구가 기준이었던 지금까지의 도시계획과 도시정책이 인구구조의 변화로 새로운 방향정립이 필요[22]하다는 것을 보여준다.

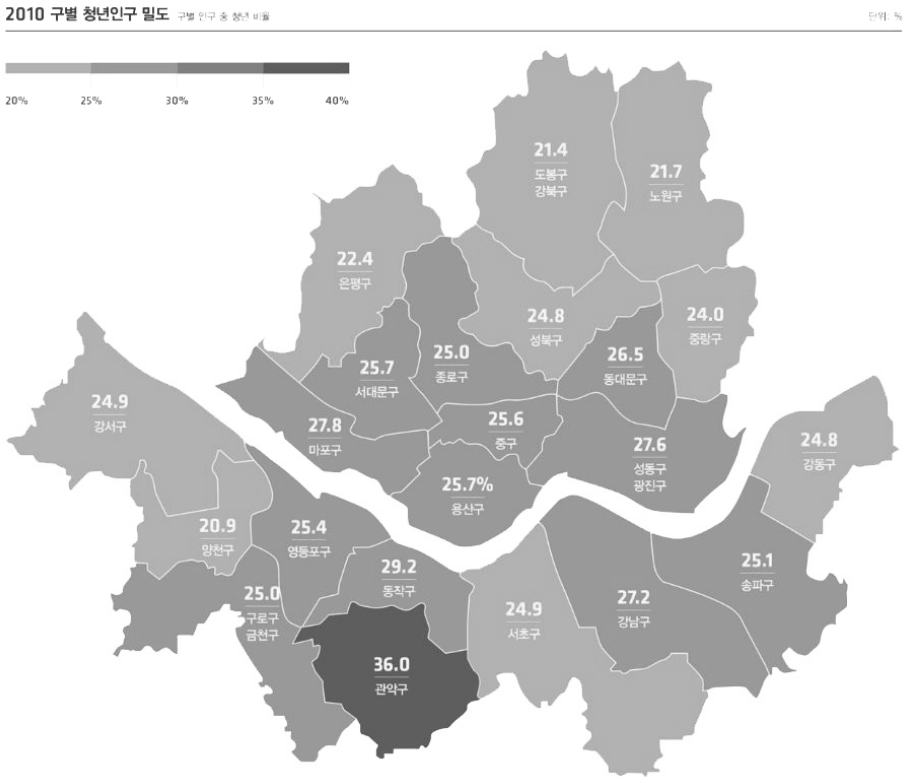
<표 2-3> 1인 가구 지역적 특성 (단위 %)

지역 \ 년도		2005	2010	2015
시도별	수도권	43.5	44	43.7
	서울	21.4	20.6	19.4

출처: 통계청 시도별 1인 가구 (2005,2010,2015)

1인 가구가 증가함에 따라 그 지역적 특징이 위<표 2-3>과 같이 나타난다. 1인 가구는 2005년 43.5%, 2010년 44%, 2015년 43.7%[23]가 수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도를 포함하는 지역)에 집중되어있다는 것을 알 수 있다. 그 중 서울시에는 우리나라 전체 1인 가구 중 '2005년 21.4%, 2010년 20.6%, 2015년 19.4%가 거주하고 있다. 이는 수도권에서 49%, 절반정도의 수치로 본 연구에서 서울을 연구의 대상지로 삼은 이유이다.

22) 변미리 외 3 (2008), p.5
23) 통계청 시도별 1인 가구 수치(2005,2010,2015년) 계산 결과

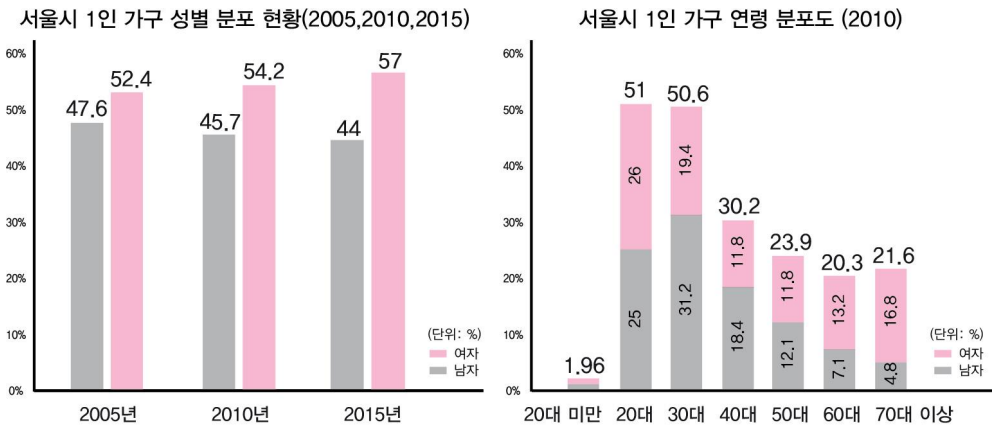


<그림 2-4> 2010 구별 청년인구밀도

출처: http://slowalk.co.kr/archives/3409

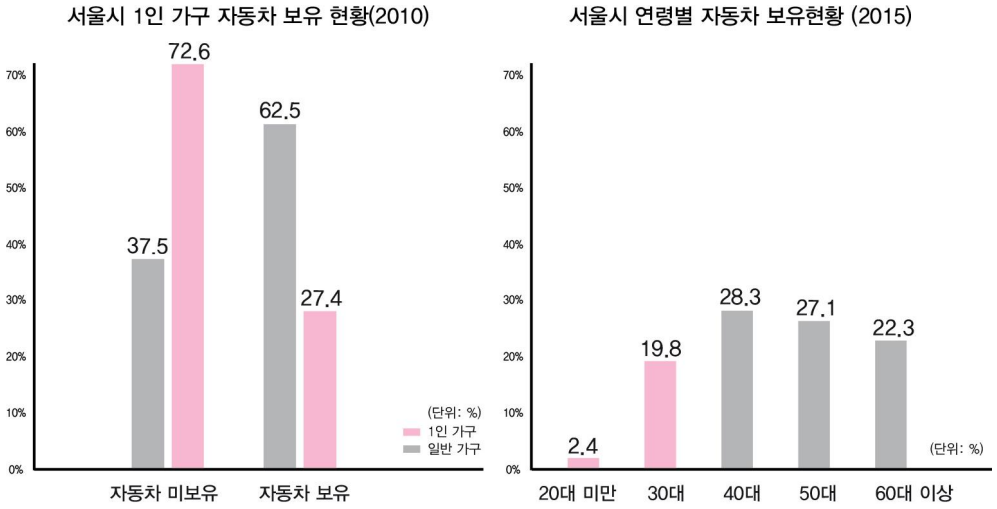
Copyright © 2005-2016 Slowalk,some rights reserved.

그 중 <그림 2-4> 2010 구별 청년인구밀도(서울,청년인포그래픽스)에 따르면, 1인 가구는 서울 관악구(36%)에 가장 많이 집중되어 있고 25-30%사이에 '서대문구, 강남구, 광진구, 동작구, 성동구, 영등포구, 금천구, 마포구, 용산구, 동대분구, 중구, 종로구, 구로구, 송파구'가 포함되었다. '강서구, 서초구, 성북구, 강북구, 중량구, 강동구, 양천구 , 강동구 , 은평구 , 도봉구 , 노원구'는 20-25%사이를 차지하였다.



<그림 2-5> (좌) 서울시 1인 가구 **성별** 분포 현황(2005, 2010, 2015)
(우) 서울시 1인 가구 **연령** 분포도(2010)

출처: 통계청 인구주택 총 조사 자료 참고



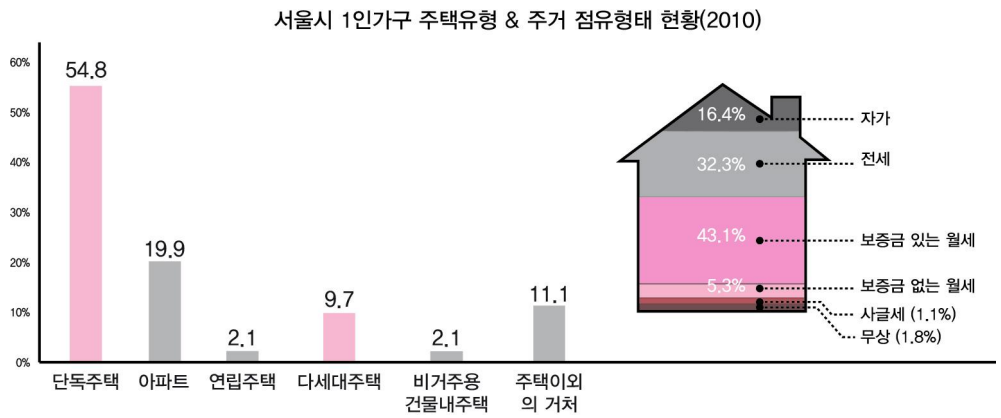
<그림 2-6> (좌) 서울시 1인 가구 자동차 보유현황(2010)
(우) 서울시 연령별 자동차 보유현황(2015)

출처: 통계청 인구주택 총 조사 자료 참고

또한, 위<그림 2-5(좌)>과 같이 2010년 1인 가구의 성별 비중은 남성 45.7%, 여성 54.2%이었으며, 2015년 남성 43.5%, 여성 56.5%로 2005년

에서 2010년 사이 여성 1인 가구 비중이 높았다. 연령별로는<그림 2-5 (우)> 2010년 기준 20-30대가 1인 가구 전체의 50%이상으로 가장 많이 차지하였다.

<그림2-6>과 같이 서울시 1인 가구 자동차 보유 현황(2010)을 보면 자동차 미보유가 72.6%, 보유 27.4%로 대다수의 1인 가구가 자동차를 보유하고 있지 않다는 것을 알 수 있다. 또한, 20-30대 자동차 보유율은 2.4%, 19.8%로 다른 세대보다 낮은 것을 알 수 있다.

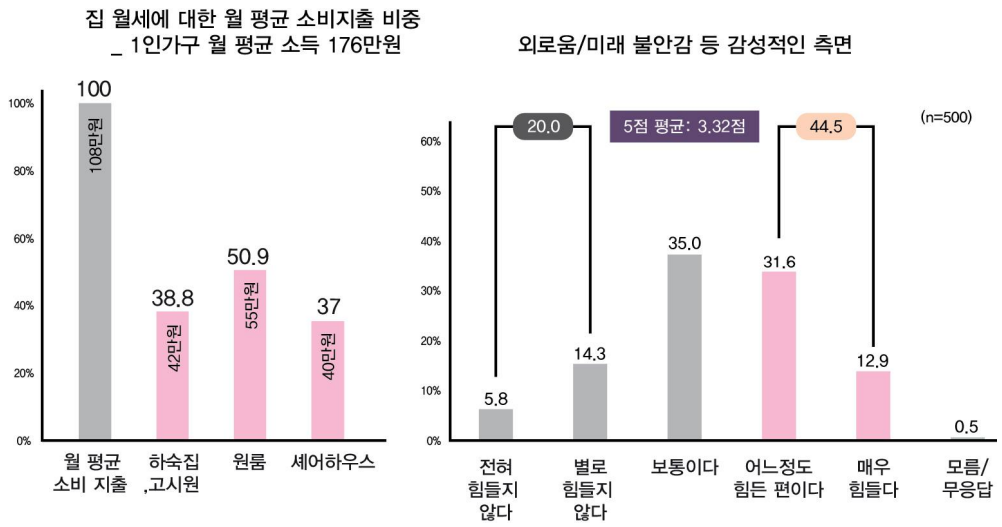


<그림 2-7> 서울시 1인 가구 주택유형 & 주거 점유형태 현황(2010)

출처: 국가 통계포털 (2010년)자료 참고, [머니투데이 신희은 기자]

http://news.mt.co.kr/newsPrint.html?no=2016022813181232803&type=1&gubn=undefined

1인 가구 주택유형을 보면, <그림 2-7>과 같이 1인 가구는 주로 단독주택(54.8%)에서 거주하며, 점유형태는 월세(보증금 있는+없는 월세)가 48.4%로 가장 높은 것으로 분석된다.



<그림 2-8> (좌) 집 월세에 대한 월 평균 소비지출
(우) 1인 가구 감성적인 측면 비중

출처: 통계청 인구주택 총조사(2010)자료 참고, 변미리(2008)



<그림 2-9> 1인 가구 사회적 문제

출처: (좌) 김민관(2016), "빌딩 숲 사이 소리없는 비명…강남구, 청년 고독사 1위",
http://news.joins.com/article/20521752, 중앙일보, [16.11.01]
(우) 김민관(2016), "기댈 이웃이 없어요", 방문 닫으면 완벽한 고도,
http://gangnam.joins.com/news/article/Article.aspx?aid=20163074, 중앙일보, [16.11.01]

조선닷컴에서 제시된 2014년 서울 마포구 홍익대 인근 하숙집,고시원·원룸·셰어하우스 비교표를 보면 '하숙집,고시원' 평균 월세 42만원, '원룸'평균

월세 55만원[24], ‘셰어하우스 (우주)’평균 월세 40만원[25]이다. 또한, <표 2-4> 2015년 통계청에서 발표한 1인 가구 월평균 소득은 176만원, 소비지출은 108만원으로 1인 가구는 소비지출의 50%정도를 집 월세에 투자한다는 사실을 알 수 있다.

1인 가구의 고민은 경제적 어려움 뿐 아니라 외로움, 고립감 등<그림 2-9> 심리적 문제도 동반하는데 현대인의 생활은 직업에서의 창의적인 일에 대한 요구, 성과중심의 평가로 인한 개인 간 높은 경쟁관계, 업무의 속도 중시, 대면보다 SNS(social network service)에 의한 대인관계, 이동성이 높은 생활 등으로 개인의 혼자 있는 시간이 증가하였다.[26] 서울연구원이 2014년 서울에 거주하는 1인 가구를 대상으로 조사한 '서울특별시 1인 가구 대책 정책연구'에 따르면 혼자 살면서 겪는 어려움을 10점 만점으로 환산했을 때 '경제적 측면'이 6.77점으로 가장 높았고 '감성적인 측면'(6.21점)이 그 다음이었다. 또한, 변미리(2008)에 따르면<그림 2-8(우)>, 1인 가구의 외로움/미래에 대한 불안감 등 감성적인 측면에 대해서는 44.5%(어느 정도:36.6% + 매우: 12.9%)가 ‘힘들다’고 응답하여, ‘힘들지 않다’(20.0% = 전혀 :5.8% + 별로 : 14.3%)보다 두 배 정도 높은 것으로 나타났다.

따라서, 현대 사회는 가족형태의 변화로 인한 주거환경의 변화, 주거공간의 인식변화, 가사노동 주체의 변화, 경제적 부담감, 공동체 의식의 결여,

24) 백예리 (2014), “현대판 한 지붕 다가구, ‘셰어 하우스’ 끼리끼리 살아요 ‘느낌 아니까’”, 조선닷컴, http://danmee.chosun.com/site/data/html_dir/2014/02/25/2014022502254.html?related_all, [16.11.07]
25) 신성헌 (2014), “[經-財 북리뷰] 같이의 가치를 짓다”, 조선비즈, http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2014/08/31/2014083100995.html, [16.11.07]
26) 박경옥 (2016) 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

사회적 소외감에 따른 사회적 문제가 발생하고 있다. 더불어 근래에는 거주자 의식과 사회·경제적 변화로 인해 주거에 대한 '소유'의 개념이 '거주'의 의미로 '생활의 질적인 측면'의 관점이 강화되고 있다.[27)]

이에 따라 새로운 확대가족의 이념을 적용하여 생활영역을 공유하며 취사와 자원 공유, 육아 등으로 주거생활비와 관리비, 시간, 노동력을 줄이고, 다양한 세대 간의 상호교류 기회를 확대 할 수 있는 '공유주거, 공동 주거, 쉐어하우스, 코하우징, 협동조합, 그룹 홈, 공동체 마을' 등의 주거 대안이 제시되고 있다.[28)] 이러한 '공유 주거'과 같은 주거 대안이 나오게 된 배경에는 앞서 언급한 '사회·문화적 배경'과 더불어 뒤에 설명할 '주거정책 변화'와도 맞물려 있다.

27) 이진우, 이주영, 마문호, 황연숙, "사용자중심 디자인 관점에서의 국내 코하우징 공동생활시설 활용에 대한 연구-소행주1,2,3호 사례를 중심으로", 한국실내디자인학회, 2015, 제24권 4호, p.80-90

28) 이진우 외 3(2015) 재인용

2.2.2 공유주거의 주거정책 배경

2.2.1에서 언급한 사회적 배경인 1인 가구의 경제적 위치와 개인주의 성향의 증가로 고시원과 원룸 형태의 주거가 생겨났지만, 다중이용시설로 구분되어 건축기준을 적용받다보니 화재나 소음 등에 취약한 문제점을 지니고 있었다.[29]



<그림 3-26> 원룸(좌상단), 오피스텔(우상단), 고시원(하단) 평면도 사례

방화 추정 불..10여명 사상자 낸 용인 고시원 (용인=연합뉴스) 25일 새벽 방화로 추정되는 불로 사망자 6명을 포함해 10여명 가까운 사상자를 낸 경기도 용인시의 한 고시원 내부 모습≪전국부 기사참조,경기도소방본부 제공≫ gaonnuri@yna.co.kr

<그림 2-10> (좌) 원룸,오피스텔,고시원 평면 (우) 고시원 새벽 방화

출처: 변미리 외 3(2008)-서울 1인 가구 증가와 도시정책 수요연구

최찬흥 권혜진 (2008), '경기 용인 고시원서 불..6명 사망', 연합뉴스,
http://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=102&oid=001&aid=0002191128, [16.08.12]

그 후 1-2인가구가 증가함에 따라 이 수요에 대처하기 위해 2009년에는 1인 가구가 원룸형의 주거지에서 독립적인 생활을 할 수 있는 '도시형생활주택[30]'이 주택법에 도입되었으며, 2010년에는 고시원, 오피스텔 등이 주거

29) 구선영 (2010), "유망창업 아이템 고시원, 원룸", 주택저널, http://gosi119.tistory.com/72, [16.11.07]

30) '도시형 생활주택'은 [건축법]상 건축물의 용도로는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당되며, 쾌적성, 안전성이 보장되면서도 부담가능(affordable)하도록 건설기준 완화 및

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

기능을 할 수 있도록 제도적인 기준을 완화하는 '준 주택[31]' 개념이 도입되었다.[32]

그러나 위와 같은 정책들은 수요자들의 다양한 요구를 충족시키지 못한 채 공급에만 집중한다는 지적이 있었고, 또한 1인 가구의 대부분은 사회경제적으로 취약한 20-30대로 열악한 주거환경과 과도한 주거비 부담 때문에 만족할만한 삶의 질을 누리지 못하고 있는 것이 현실이었다.[33]

또한, 원룸이나, 고시원의 독립된 주거형식은 '사(私)'중심의 공간을 만들어 이웃 간의 관계도 단절 시켰으며 '1인 가구의 자살률'과 '고독사 증가'에 영향을 미쳤다.[34] 이러한 1인 가구의 충족되지 않고 있는 삶의 질을 향상하고자 하는 움직임으로 이전의 개인화된 단독 공간이 아닌 '공유공간'이 있는 새로운 형태의 주거를 추구[35]하게 되었고 2011년 '마이바움(MAIBAUM) 연희'와 '성미산 소행주'를 시작으로 시민 중심의 공유주택이 생겨나기 시작했다.<그림2-11,12>

공급절차 단순화로 공급의 활성화를 도모 한 주택이다. '주택건설기준 중 소음, 배치, 기준척도는 적용 제외되었으며, 필요성이 낮은 부대 복리시설은 의무설치대상에서 제외되었다.'등 일반 공동주택에 비하여 건설기준과 공급절차가 단순화되었다. 출처: 서울특별시 공동주택과 (2012) 재인용

31) '준주택'이란 헌행법상 주택으로 분류되지는 않지만 기능상 주택으로서의 역할을 수행하고 있는 시설을 말한다. 네이버 지식백과 용어해설에서는 주택관련 법규에 속해있지 않지만 "사람이 거주하기 위한 건물에 대한 통계 용어로서 생계를 함께 하지 않는 독신자의 집단이 거주하는 기숙사, 하숙집, 독신 아파트 외에 일시 체재자가 숙박하는 여관, 숙박소 등을 포함한다."로 정의된다. 출처: 현대건축관련용어편찬위원회, "준주택 [準住宅]", 「건축용어사전」, 성안당, 2011

32) 이재순, "1인 가구의 공간적 분포와 지역특성에 관한 연구: 서울시를 사례로", 경원대학교 대학원 석사학위논문, 2012, p.1 -96

33) 윤소연, "공유주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구", 서울대 석사논문, 2015, P.1-113

34) 김민관 (2016), "빌딩 숲 사이 소리없는 비명…강남구, 청년 고독사 1위", 중앙일보,, http://mnews.joins.com/article/20521752, [16.11.07]

35) 윤소연 (2015) 재인용



<그림 2-11> 2009-2016 법규와 현황정리 출처: 「협력적 주거 공동체 CO-LIVING SCENARIOUS」 2015, 황서연'민달팽이'+'주택협동조합'참고



<그림 2-12> 공유주택 흐름도 출처: 남원석 외 1 (2014)

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

시민들의 주거 유형을 반영하여 서울시는 2012년 시행에 들어간 협동조합기본법[36]을 시작으로 2013년 서민·중산층의 주거안정을 위해 '토지 임대부 민간임대 주택시범사업'[37]을 실시하였다. 또한, 공동체 주택 공급의 확산을 강조하며 '마을형 공동체 주택'이 '공동체'의 복원에 도움이 된다는 취지 아래 2018년까지 공공임대주택 6만호를 비롯해 민간이 참여하는 '서울형 민간임대주택' 2만호를 추가로 공급하는 세부계획을 발표하였다.[38]<그림 2-13> 2014년 서울시정뉴스에 따르면 공동체형 민간임대주택 3,096가구 공급과 룸쉐어링/ 나눔카 주택/빈집활용 임대주택/토지임대부 주택 첫선을 보였고 협동조합형공동주택[39]을 확대하기로 하였다.

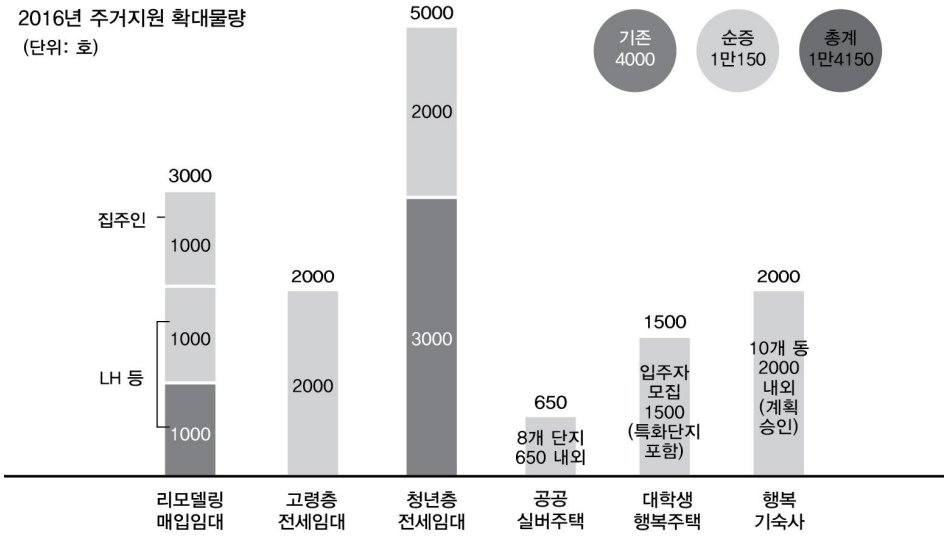
---

36) 협동조합 기본법, 법률 제11211호 신규제정 2012. 01. 26.

37) 2013년 도입하여 공공기관이 일정 기간에 공공택지를 빌려주면 민간 임대사업자가 기존 건물을 철거한 후 임대하는 민간임대주택의 형식이다. 2015년 서울시의 이와 같은 사업의 사업자로 '소행주'를 선정하였다. 토지임대부 공동체 주택은 '협동조합'과 결합한 형태라는 것이 특징이다. 입주자들이 조합원이 되고 임대주택에 대한 의사결정부터 주택관리까지 진행하는 체제이다. 출처: "토지임대부 임대주택", 한경 경제용어사전, http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=2067681&cid=42107&categoryId=42107, 2014

38) 임대주택 사업비 중 절반가량의 자금이 택지비에 사용되는 만큼 초기 사업비 부담을 줄여 임대료 부담도 덜 수 있는 장점이 있다. '공유'라는 키워드로 추진되는 이번 사업은 가구당 3.3㎡의 커뮤니티 공간 확보도 의무화하고 있으며, 커뮤니티 프로그램 운영 등도 민간 임대사업자가 의무적으로 관리해야 한다는 내용이다. 토지임대부 임대주택 시범사업 유형으로는 단독형 공동체 주택(주거용도+커뮤니티공간), 대지면적 330㎡이하 소규모 필지 대상, 3가구 이상 거주하는 다가구 주택 형태의 공동체 주택 추진, 커뮤니티 공간 의무화로 지역 공공공간 확보, 다양한 건축디자인으로 지역경관 쇄신, 지역 재생을 위한 지역 앵커시설로 활용, 토지임대 사업자 및 개인 공동체 주택 네트워크 형성 및 커뮤니티 프로그램 공유, 공동체 주택 플랫폼 구축을 위한 지속적인 관리 등을 제시하고 있다. 출처: 진경진 기자(2014), "[단독]서울시, '토지임대부 민간임대' 전국 첫 실시", 머니투데이, http://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2014120910340318927, [16.11.21]

39) 협동조합형 공동체 주택 마련 사업은 박 시장이 당선된 후 뉴타운 출구전략과 함께 여러 차례 언급해온 것으로 건설단계부터 주민들이 참여해 직접 집을 짓고 관리하는 공공주택을 마련하는 게 핵심이다. 집집마다 세탁실·어린이 공부방·자동차 등을 소유할 필요 없이 공동으로 마련해 이용하면 50평형(165.28㎡)대가 필요했던 사람도 30평형(99.17㎡)대로 해결돼 집값 마련 비용이 줄어 전세난 해결에도 도움이 된다는 것. 출처: 신수현 (2014), "협동조합형 공동체 주택 곧 나온다", 매일경제, http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2014&no=1446868, [16.11.21]



<그림 2-13> 2016년 주거지원 확대물량

출처: 국토교통부, http://news.zum.com/articles/24740899



<그림 2-14> (좌) 선릉역 다세대/다가구 (우) 원룸형 도시형생활주택

출처: (좌)부동산 블로그/www.b.co.kr, (우)왕규태 기자, 씨앤에이치홈(주)

1인 가구에게는 주거의 질 문제 뿐 아니라, 자동차 문제도 뗄 수 없는 관계에 있다(<그림 2-6>참고). 자동차 미보유가 72.6%, 보유 27.4%로 대다수의 1인 가구가 자동차를 보유하고 있지 않다. 또한, 20-30대 자동차 보유율은 2.4%, 19.8%로 다른 세대보다 낮은 것을 알 수 있다. 하지만, 단독

주택(다가구주택)과 다세대 주택에서 1층을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우 해당 층이 주택의 층수에서 제외되며, 전용면적이 60㎡이하일 경우 0.8대 이상으로 주차대수가 세대 당 1대꼴로 요구되므로 그동안 다가구, 다세대주택 1층은 오직 차(車)를 위한 공간이 되었다. 따라서 이러한 공간은 차 보유율이 낮은 1인 가구가 사는 동(棟)에서는 1층이 비어 활용도가 낮은 상황이다<그림 2-14>. 사람들에게 잘 사용되어지지 않는 땅이 됨으로써, '공유공간'와 연계하여 적극적인 대안이 필요하다는 것을 보여준다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

2.3 공유주거의 필요성

‘따로 또 같이’ 사는 사람들이 늘어나고 있다. ‘코하우징, 소셜 하우징, 협동 주택, 컬렉티브 하우스, 공동체 하우스, 셰어하우스’ 등 여러 가지 이름으로 불리는 공유주택은 입주 가구의 특성과 운영 방식 등에 따라 그 유형이 다양하다. ‘사람앤하우스’처럼 싱글들이 모여 사는 곳도 있고 ‘소행주’처럼 가족 단위 세대가 주를 이루는 곳도 있다. 단순임대로 입주하는 경우도 있지만 ‘우리동네사람들(인천시), 달팽이집’처럼 협동조합 방식을 취한 경우도 많다. ‘충북 영동군 백화마을’과 같이 귀촌과 공유 주거 형태를 결합한 곳도 있다. 셰어하우스 'WOOZOO'가 2년여 만에 16호점으로 늘어나는 등 닫혀있는 획일적인 주거공간을 공유개념으로 재구성하기 위한 노력들이 엿보이고 있다.[40] 그리고 서울 마포구 성미산 '소행주'나 부산 '일오집'처럼 함께 아이를 키우는 주거공동체, 만리동 예술가형처럼 정부와 지자체가 추진하는 협동조합형 임대주택 등 공유주거는 다양한 형태로 확산되고 있다.

‘만리동 예술인 협동조합형 공공주택’은 줄여서 ‘막쿱’이라 부른다. 주택저널 2015.9월호에 따르면, 막쿱은 공공기관이 공급해온 기존 임대주택과는 다르게 협동조합형 공공주택으로, 입주자 회의를 통해 민주적으로 의사결정을 해야 하며 입주자들 간의 약관이 있다. 입주 예술인 29인은 ‘미술, 설치, 건축, 영화, 영상, 연극, 문학, 출판, 음악’을 비롯하여 다방면에서 활동 중인 예술가들이다.

---

40) 김희정 (2015), “달을 품은 아파트, '수직마을'을 아십니까”, 머니투데이, http://www.mt.co.kr/view/mtview.php?type=1&no=2015011610085324697&outlink=1,[16.11.21]



<그림 2-15> 우주(WOOZOO)쉐어하우스와 컬렉티브 하우스의 공동식사

출처: (WOOZOO)사이트, 신정인 기자(2013),“현대사회에 온기를 불어 넣는 ‘컬렉티브 하우스’…가족보다 자유롭고 타인보다 가깝다”, 매일경제, http://news.mk.co.kr/newsRead.php?year=2013&no=1192980, [16.12.23]



<그림 2-16> 만리동 예술인 협동조합형 공공주택 ‘막쿱’

출처: “서울 한복판, 예술인마을 ‘만리동 예술인협동조합주택 막쿱’ [주택저널 2015.9월호]



<그림 2-17> 일본 공유주택 ‘커넥트하우스’와 ‘토키와장 프로젝트’

이완 (2015), 일본에서 첫 글을 쓰는 이유는, https://brunch.co.kr/@wanleehani/1

허지용 (2016), “셰어하우스 : 우리는 왜 함께 사는가?”,ROOT IMPACT, http://ppss.kr/archives/88063, [16.11.21]

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

또한, 1층에 설치한 다목적 공간을 통해 예술인 협동조합이 예술을 매개로 한 수익사업을 펼치는 교육장으로 활용되며, 예술 프로그램의 공급으로 지역사회와의 관계도 맺는다.

일본에는 특히 특정 직업을 중심으로 한 공유 주거 모델들이 눈에 띄는데, 먼저 '토키와장 프로젝트'는 만화가 지망생들이 아르바이트를 전전하며 낭비하는 시간을 줄일 수 있도록 저렴한 가격에 공동 주거지를 제공하는 사회적 기업으로 프로 만화가를 꿈꾸는 청년들이 함께 사는 집이다. 이곳에서는 선배 만화가나 출판 편집자들과의 만남이나 재능 있는 입주민들의 계약 주선이 이뤄지기도 하고, 개개인의 목표 관리를 위한 상담을 받을 수도 있다. 한편 '커넥트하우스'는 요리사를 꿈꾸는 젊은이들이 함께 사는 곳으로 입주민들이 요리 실습 및 식사를 할 수 있는 큰 공용 주방을 마련해 놓고 있는 것이 특징이다. 그뿐만 아니라 정기적으로 요식업 전문가, 유명 요리사, 외식업 컨설턴트 등을 초빙하여 워크숍을 진행하거나 직접 만든 요리를 공개하고 평가받는 이벤트 등을 운영하여 입주자들의 성장을 돕는다.[41)]

같은 목표를 향해 정진하고 있는 비슷한 상황의 동료들을 만나 서로에게 배울 수 있다는 점에서 두 셰어하우스는 주거공간일 뿐 아니라 업무 공간이자 교육공간이라고도 볼 수 있다.[42)] 이와 같은 다양한 요구에 의해 '공유주택'은 생겨나게 되었고 필요성을 정리하면 <표 2-4>과 같다.

41) 허지용 (2016), "셰어하우스 : 우리는 왜 함께 사는가?",ROOT IMPACT, http://ppss.kr/archives/88063, [16.11.21]
42) 허지용 (2016) 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 2-4> 공유주거의 필요성

공유 도구	내용
공유주거	- 경제적인 이유와 동료애
셰어하우스	<사회적 측면> - 공유를 통한 친밀감 형성
	<경제적 측면> - 임대료 부담 절감
공동체 주택	이웃간 소통부재, 우울증, 고독사에 대한 대응
공유주거	- 친목도모 및 공동육아 - 심리적 안정감 추구 - 경제적 부담의 해소
공동체 중심 소규모 공동주택	<사회문화적 혜택> - 다양한 세대간의 사회적 상호교류 기회 확대 - 범죄로부터의 안전
	<경제적 혜택> - 주거생활비, 시간, 관리비 절감

김도연 외 1(2010)에서 주택을 공유하는 주된 동기는 경제적인 이유와 동료애라고 하였다. 그러나, 이러한 공유주택은 프라이버시가 적은 편이며, 성격 차에서 오는 문제, 요리와 가사일로 인한 문제 등 공유주택에 관한 관리 측면에서의 기준제시도 필요하다고 하였다.

김지환(2015)는 셰어하우스의 장점을 크게 사회적인 측면과 경제적인 측면으로 나누었다. 먼저 1인 가구의 급증으로 인한 독신가구의 증가, 사회적 교류결여 등의 사회적 문제를 서로의 공유를 통해 친밀감을 형성시킨다. 이를 강제적이 아닌 자발적으로 참여하여 서로의 공감대를 형성할 수 있도록 관심분야나 취미를 공유할 수 있는 각각의 테마가 있는 주택이 등장하고 있다고 언급하였다. 또한, 경제적 측면에서는 거실, 주방, 세탁실 등을 공동으로 이용하여 그에 따른 임대료의 부담을 절감할 수 있다. 또한 침대, 책상 등 생활에 필요한 기본적인 가구들이 준비되어 이사 비용이나 가구구입

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

을 필요치 않아 비용을 절약할 수 있다는 장점이 있다. 서로 공유하는 범위가 넓을수록 경제적인 절감이 크게 이루어 질 수 있다[43]고 하였다.

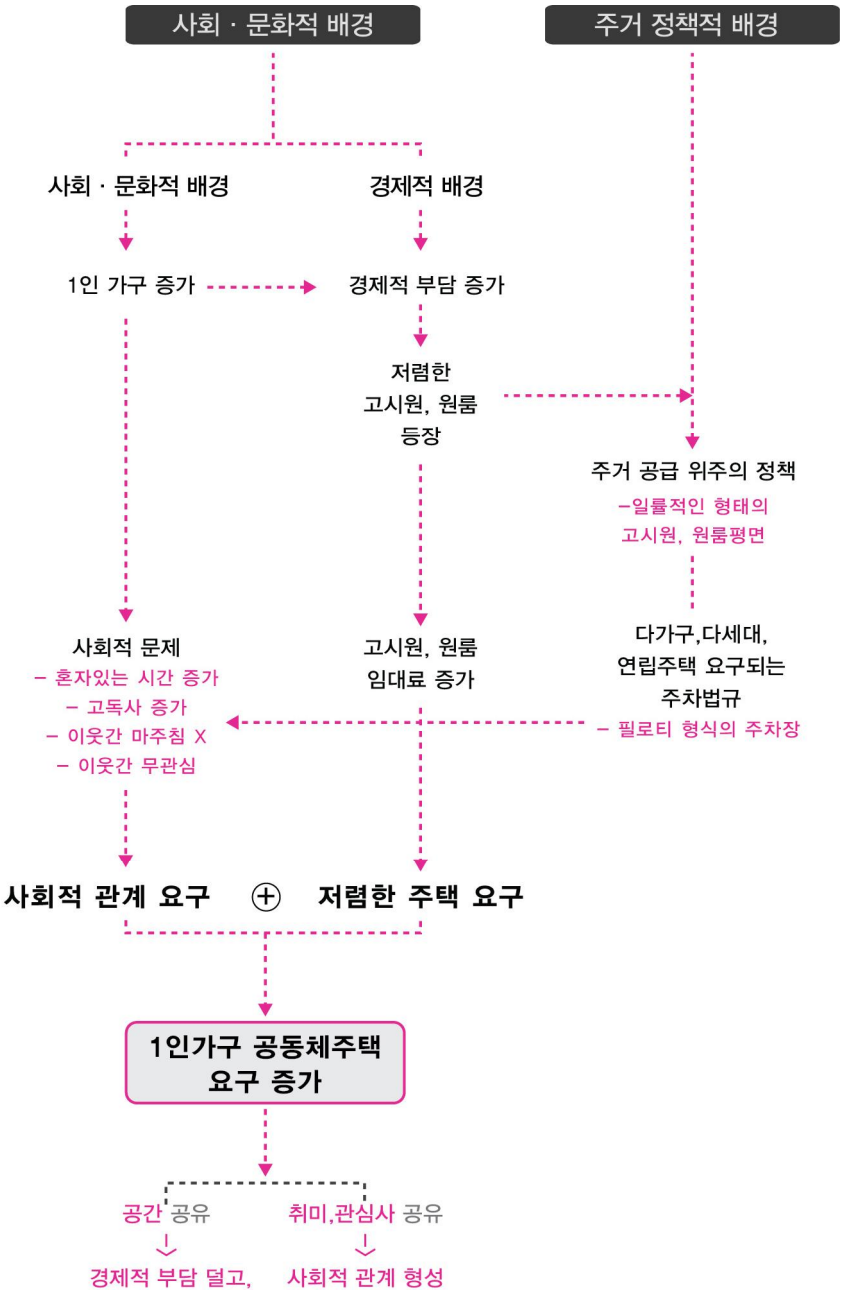
김보나 외 1(2013)에서는 1인 가구를 위해 현재 보급되어지고 있는 주거인 공동주택에서, 공동주택의 기밀한 형태와 배치는 고독감과 같은 정서적인 불안정을 느끼게 한다고 하였으며, 이웃간의 소통부재로 우울증이나 고독사의 이유가 주거공간 내외부에 단절되어진 동선과 공동체 활성화를 위한 커뮤니티 공간의 부재 때문이라고 하였다. 이러한 문제해결을 위해 공동체 주택이 필요하다고 하였다.

이진우 외 3(2015)은 공유주거가 사회적 측면과 경제적 측면에서 필요하다고 하였으며, 김도연도 경제적 이유와 동료애로 인하여 공유주택을 선택하지만, 프라이버시 문제나, 규약, 관리의 문제점을 언급하였다.

이기훈(2016)은 공유주택,공동체 주택을 통해 얻을 수 있는 혜택은 두 가지로 나눌 수 있으며 주거생활비·시간·관리비 절감과 같은 경제적 혜택과 범죄로부터 안전, 다양한 세대간의 사회적 상호교류 기회 확대와 같은 사회·문화적 혜택으로 나눌 수 있다고 하였다.

앞서 언급하였던 사회 문화적 배경과 주거정책 배경을 바탕으로 '공간 공유'를 통한 경제적 혜택과, '취미관심사 공유'를 통한 사회적 관계 혜택을 얻을 수 있다는 점에서 공동체 주택의 요구가 증가하였다. 2.2.1에서 2.2.2 내용을 정리하면 <그림 2-18>과 같다. 이와 같이, 사회·문화, 주거정책 배경으로 인하여 사람들은 저렴한 주택과 사회적 관계를 요구하였고, 경제적 절감과, 사회적 관계를 형성하는 공유공간을 가진 '공동체 주택'이 요구되어 졌다.

43) 박종현, 이종렬(2014) 쉐어하우스를 통한 1인 주거체제의 현실과 발전방향에 관한 연구, 한국디지털건축 인테리어학회 논문집 p.16-20 재인용.



<그림 2-18> 공동체 주택 출현 배경

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

제 3장 공동체 주택의 공간 요소

3.1 공동체 주택 정의

3.1.1 공동체 주택의 개념

‘공동체 주택, 쉐어하우스. 코하우징, 협동주택’이 제목에 들어간 2011년 이후 논문 중심으로 각 평균 3개씩 조사하였다. 앞서 2.3에서 언급 된 ‘코하우징, 협동조합, 그룹 홈, 공동체 마을’ 등과 같이 ‘공유주택’의 용어에 있어서도 사용자에 따라 그 정의와 범위가 다르다<표 3-1>. ‘빨간점’은 연구자의 논문제목에서 언급되었던 용어를 표시한 것이며, ‘파란점’에 해당되는 용어는 연구자가 ‘빨간점’에 해당되는 용어와 같은 의미로 사용한 용어이다. 네모표시는 동그라미 표시에 해당되는 용어와는 다른 의미로 사용되어진 용어이다.

<표 3-1>에서 공유주택 중심으로 연구 된 논문을 살펴본 결과 ‘공유주택’과 동일한 의미로 사용 된 용어에는 ‘공동체 주택, 쉐어하우스, 코하우징, 그룹홈, 협동주택’이 있다. ‘그룹홈’은 특정 대상(장애인/노인/아동/이혼모)을 위한 공간이라는 점에서 본 연구에서 논의하고자 하는 주제와는 다르다. ‘협동조합주택’도 계획적 용어가 아닌, 자금조달방식 또는 건설방식으로[44] ‘쉐어하우스, 코하우징’등을 형성하는 방법 중 하나로 구분 된다.

---

44) 협동조합주택은 ‘하우징쿱’처럼 이미 설립된 주택협동조합의 조합원이 되는 방법과 이웃으로 함께 살고 싶은 5인 이상의 소비자들이 출자하여 직접 주택협동조합을 설립하는 방법이 있으며, 임대형,분양형,관리형으로 구분할 수 있다. 임대형에는 ‘함께주택협동조합’과 ‘민달팽이주택협동조합’이 대표적이다. 분양형은 본격적인 사례는 없지만 ‘도시 및 주거환경 정비법’에 따른 조합방식의 정비사업, ‘주택법’에 따른 주택조합사업이 이와 유사

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 3-1> 공동체 주택 관련 용어

연구자 / 언급내용	A1	A2	A3	B1	B2	B3	B4	C1	C2	C3	D1	D2	D3	E1	E2
공유주택	●	●	●	●				■					●		
공동체 주택	●			●	●	●	●				●				
쉐어하우스 =룸쉐어 =플랫쉐어 =하우스쉐어	●	●	●	●	●			●	●	●					
코하우징 =co-operative housing	●	■		●	●			■	■		●	●	●		●
컬렉티브하우징 =공유집합주택 =collective housing		■						■			●				●
공동주택								■			●				
그룹홈 =그룹하우스	●							■	■						
협동조합주택							■							●	●
협동주택	●										●	●	●		
조합식 공동주택													●		
친환경 생태마을													●		
공동체 마을															
동호인 주택												●	●		
키부츠협동농장주택													●		
토지임대부 공동체 주택						●									
게스트하우스										●					
고시원								■							
밍글아파트										●					

● 논문 제목에서 언급되었던 용어
● 빨간 용어와 같은 의미로 사용 된 용어
■ 위 유사용어와 다른 의미로 사용 된 용어

하다. 협동조합주택은 공동의 목적, 관심사를 가진 사람들이 모여 자발적으로 공동체를 형성하여 주택협동 조합을 통해 주택의 계획, 설계, 건축에서 관리, 운영까지 일괄적으로 책임지는 것이 특징에 포함된다. 서울에는 찾아보면 다양한 주택협동조합이 있다. '민달팽이, 함께 주택협동조합' 등이 있으며, 다양한 주택모델을 만들어가는 '하우징쿱 주택협동조합'과 '소행주'도 있다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 3-1,2> 연구자
A1:김도연(2010) A2:윤소연(2015) A3:김남호(2016)
B1:이기훈(2016) B2:남원석(2016) B3:류현수(2016) B4:박경옥(2016)
C1:정다운(2013) C2:오정(2014) C3:정미정(2014)
D1:박혜선(2013) D2:이진우(2015) D3:정경희(2013)
E1:황서연(2015) E2:박경옥(2013)

<표 3-2 > 공동체 주택 유사개념 정리

연구자	용어	대상	물리적 요소													사회·문화적 요소			
			세대단위(私)						공유공간(共)										
			개인침실	화장실	욕실	주방	거실	기타	화장실	욕실	주방	거실	기타 45)	공용		프로그램	규약	거주자참여	기타
														설비	기타복도				
A1	공유주택		●	(●)				책상 옷장	●	●	●	●							
A2	공유주택	1인	●						●	●		●							
	코하우징	가족 단위									●		●						
A3	공유주택		●						●	●		●							
B1	쉐어하우스	비혈연관계의 개인	●								●	●				●			
	코하우징												●			●			
B2	공동체 주택												●				●		
B3	공동체 주택												●				●		●
B4	공동체주거												●						●
C1	쉐어하우스	1인	●								●	●	●						
C2	쉐어하우스							●	●		●	●		●					●46)
	코하우징							●					●					●	
C3	쉐어하우스		●						●	●				●					
D1	코하우징										●	●	●					●	
D2	코하우징										●		●						●
D3	코하우징																	●	
E1	주택 협동조합																	●	●
E2	주택 협동조합												●						

▨ '개인주택, 단위주택, 개별 주거공간' 등 완전한 개별 단위 주택
● 개인공간 ● 공유공간

앞서 언급한 ‘공유’는 영어로 ‘share’라는 뜻이고, ‘공유주택’관련 논문 3부에서 모두 ‘쉐어하우스’를 동의어로 언급하였다. 하지만, 아래 연구자들이 정의한 ‘공유주택’과 ‘쉐어하우스’의 정의를 살펴보면, ‘공유주택’에는 사회문화적 요소가 언급되어 있지 않으나, ‘쉐어하우스’에는 ‘거주자의 참여나 거주사의 사회, 정서적 공유’가 포함되어 있는 것을 알 수 있다. 따라서, 공유주택은 단순한 ‘공간’의 공유를 의미한 주택이었다면, 쉐어하우스는 ‘공간’과, ‘사회문화적 측면’까지 공유하고 있는 주택을 의미하는 것을 알 수 있다.

‘공유주택’과 ‘쉐어하우스’는 ‘공간’만 공유하는 주택(기숙사, 호스텔, 고시원 등)과 ‘공간+문화’를 공유하는 주택을 같이 언급하고 있다. 따라서, ‘공유주택’을 언급한 논문은 말하고자 하는 내용면에서 혼동의 여지가 있으며, ‘공간+문화’공유 주택에 대한 용어를 구분할 필요성이 있다.

또한, 셰어하우스 중심의 연구(C1,C2,C3)나 코하우징 중심의 연구(D1,D2,D3)를 보았을 때 두 용어가 구분되는 것을 확연히 알 수 있다. ‘코하우징’과 ‘셰어하우스’의 의미를 보면 다음과 같다.

오정(2014)에 따르면, 셰어하우스는 게스트 하우스로 시작되었다. 하나의 단위세대를 여러 가구가 함께 점유하는 형태로 이때 가구는 1-2인가구로 이루어져 있어 주로 청년 혹은 노인층의 인구가 생활하는 경우가 많다. 단위세대 내에서 방은 개인의 사적공간으로 사용하고 부엌이나 거실 등을 공유함으로써 커뮤니티가 형성된다. 더불어, 쉐어하우스의 주거형태가 공간의 공유를 넘어선 커뮤니티 형태로까지 나아갔다고 주장한다. ‘share 1.0’에서 경제적인 이유를 중심으로 단순히 물건을 공유했다면, ‘share 2.0’에서는

45) 취미공간,커뮤니티공간
46) 거주자간 사회.정서적공유

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

거주자 간의 소통 및 함께 살면서 창출될 수 있는 부가가치에 초점을 맞추어 장소와 사람을 공유하는 것이다. 더 나아가 'share 3.0'은 고차원적인 가치창출을 목표로 협동과 사회적 네트워크가 중심이 되어 개인의 능력과 가치를 공유하는 형태로 발전하게 되었다고 하였다. 따라서, 연구자들은 공간만 공유한 '고시원, 기숙사, 호스텔 등'도 공유주택에 포함했었으나, 지금의 쉐어하우스는 'share 2.0과 3.0'에 해당되는 사람들과의 문화공유를 포함하는 집을 말한다.



<그림 3-1> 주거공유(Share)인식과
개념의 변화 재구성
출처: 오정(2014) 건국대석사논문

코하우징은 공유와는 또 다른 "공동체"의 의미가 들어간다. 「더불어 사는 이웃-세계의 코하우징」에 따르면 공유주택의 개념은 덴마크에서 1973년에 최초로 개발되었다. 여성의 사회참여가 증가하면서 취사, 육아 등의 가사노동을 나눌 필요성이 생겨나게 되고 경제적으로 주거비를 줄일 수 있다는 점에서 공유주택이 생겨나게 되었는데 이러한 주택을 코하우징(co-housing)이라 불렀다.[47] 코하우징의 커뮤니티에 대한 개념은 주민들이 공동으로 사용하는 공동생활공간을 중심으로 만들고 개인공간을 최소한의 필요공간만 확보하여 계획함으로써 주민 간에 공동체 의식을 강화시키고 자발적인 참여를 유도하는 데 있다.[48] 또한, '코하우징'에서 '공동생활시설'은 필수적

47) 「더불어 사는 이웃-세계의 코하우징」, 주거학연구회 저, 교문사, [00.11.04.]
48) 조정현, 최정신 ,"미국 코하우징의 특성 및 주민참여 현황",한국주거학회 논문집 제22권 제2호 ,2011. 4, p.11-20

이다. 이 시설이 없으면 공동체 생활을 유지하기가 어려우므로 진정한 의미에서 '코하우징'이라고 부를 수 없으며, '공동생활시설'안에 있는 '공동생활공간'은 공동식당, 공동부엌, 공동세탁실, 회의실, 집회실, 어린이 놀이방 등을 포함하였다. 그 밖에 단지 내에 '정원, 온실, 수영장'같은 공동생활공간도 언급하였다. 그리고 그 공간에서의 '공동저녁식사'는 코하우징 공동체를 오랫동안 존속시키는 핵심 요소로 언급되었다.[49)]

<표 3-3> 셰어하우스와 코하우징 비교

출처: 김지환,p.20, 오정(2014) 내용 재구성

구분	셰어하우스		코하우징
기본 목적 및 도입이유	게스트하우스로 시작되었으나, 1인 가구 구거비절감과 거주가 간의 교류 활성화		여성의 사회참여로 인해 주거환경이 변화하면서 각각의 독립된 가정이 이웃 간의 친근감을 형성하기 위해 도입됨.
국내 상황	2011년 마이바움 연희 도입후 증가		동호인 주택의 형태로 발전
주요대상	1인	1인 가구	가족단위 -> 1인
거주유형/규모	1층-1동	1동	1동-단지
공간구성	개인공간(침실)+공동공간(주방, 거실, 취미공간) + 커뮤니티	개인공간 +커뮤니티 공간	개별주거단위 + 커뮤니티 공간
소유형태	임대(월세)	임대(월세)	임대(월세), 소유
가사노동,관리운영	자발적 커뮤니티 생기기 시작	자발적	자발적, 거주자 간 합의

위 <표 3-3>에서 셰어하우스와 코하우징의 뚜렷한 차이는 1인 가구와 개별세대라는 것을 알 수 있다.

하지만, 1인 가구가 증가함에 따라 1세대가 1인 가구로 좁혀지면서, 코하우징의 범위에 1인 가구가 포함되어지고 있으며<표 3-3>, 단순히 공간만

49) 이진우 외 3(2015) 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

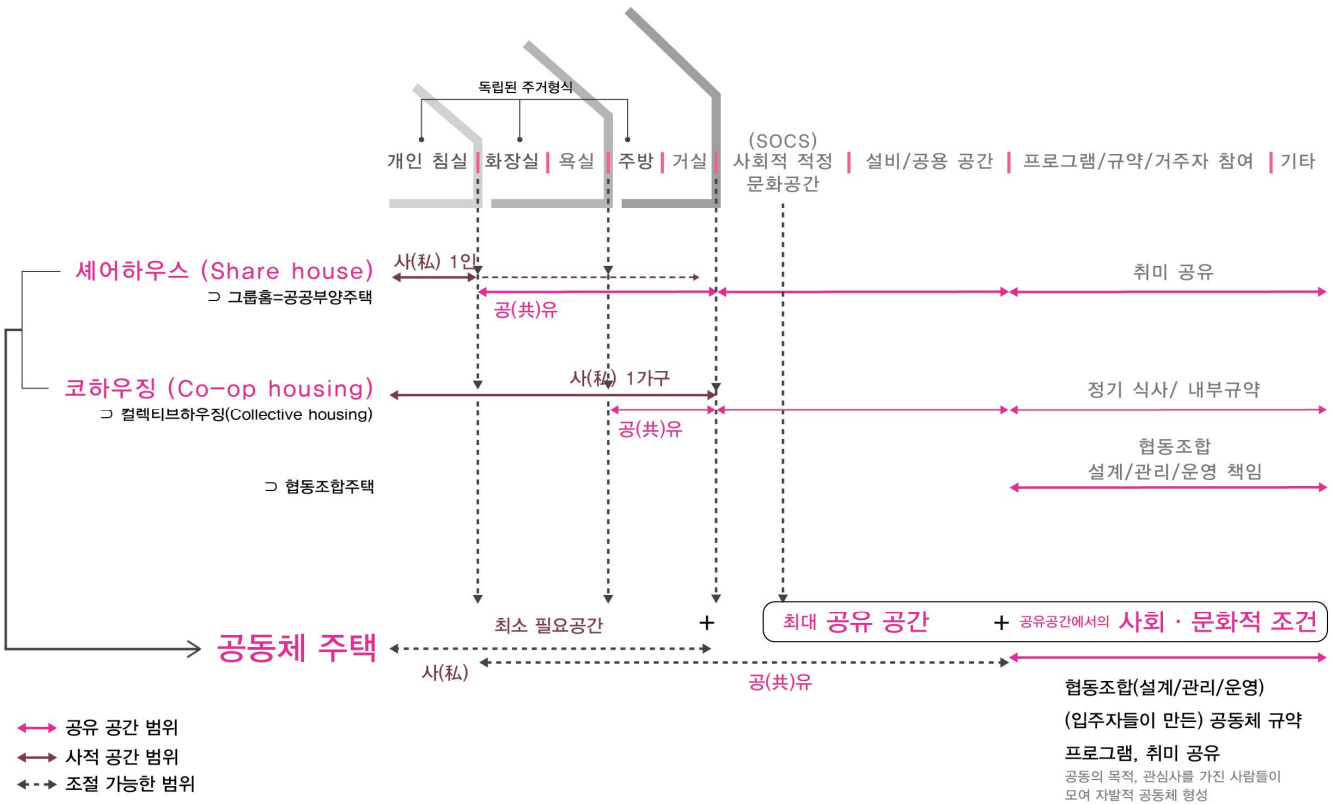
공유하면 '쉐어 하우스'라고 불렸지만, 코하우징의 사회문화적 측면이 들어가면서 셰어하우스에도 "공동체"의 의미가 들어가는 추세이다. 한국경제신문(2014)에서 셰어하우스 기사를 보면 다음과 같다. '셰어하우스 입주자는 집이라는 물리적 공간만 공유하는 게 아니다. 커피 야구 책 영화 텃밭가꾸기 등 비슷한 취미와 콘텐츠를 함께 나누며 친분을 쌓는 게 특징이다. 지상파와 TV에 '셰어하우스' 등의 프로그램이 등장하고 관련 서적이 쏟아지는 것도 '문화가 가미된 주거'라는 특징 때문이라는 설명이다.[50]' 따라서, 이 두 용어 정의에 대한 정리가 필요하였고 본 연구에서는 쉐어하우스와 코하우징 용어 정의를 통한 '공동체 주택'을 정의해보고자 한다.

'공동체 주택'은 2013년 하반기부터 서울시에서 '공동체 주택'이라는 용어를 사용하였고, '커뮤니티 공간을 갖추고 입주자들이 만든 공동체 규약에 따라 생활하는 안정적 주거가 가능한 주택'으로 명명하였다.[51] 하지만, '커뮤니티 공간'에 대한 정의가 없으며, 공간에 대한 정의가 불분명하다.

따라서, 앞서 언급했던 '쉐어하우스'와 '코하우징'과의 정의 비교를 통한 '공동체 주택'의 재정의가 필요하였다. 위에서 언급된 정의를 정리하면 <그림 3-2, p.43>와 같다. 즉, 최소필요공간과 최대 공유공간을 갖으며, 그 공유공간에서의 사회문화적 조건이 있는 주택. 단순한 물리적 공간의 공유를 넘어 사회적 교류 및 생활문제를 함께 해결하기 위해[52] 공동체 중심으로 특정 프로그램과 활동을 함께하는, '사회적 적정 문화공간(SOCS)'이 있는 주택을 의미한다.

---

50) 이현진/문혜정, (2014), "1인 가구 모인 '셰어하우스' 뜬다", 한국경제신문, http://www.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=2014062061081,[16.11.21]
51) 남원석,"서울시 공동체 주택 정책의 현황과 과제", 대한건축학회지,2016.5, 11-14
52) 이기훈, 김아름, 신중진 "지역을 고려한 공동체 중심 소규모 공동주택에 관한 연구", 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집, (2016-04), P.190-197



<그림 3-2>
'공동체 주택'
개념도

3.1.2 공동체 주택의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'

'공동체 주택'에서 공유요소는 '화장실, 욕실, 주방, 거실, 설비' 등 '개인 침실'을 제외한 거의 모든 공간이라고 할 수 있다.<표3-2> 하지만, '공동체'를 형성함에 있어서 필요한 공간은 이러한 공유요소들 중 입주민들의 '사회문화적 요소'가 행해지는 공간이라고 할 수 있다. 이 공간에 대한 용어 정의가 필요하였으며, 이에 따른 정의는 아래와 같다.

'사회적 적정 문화공간(SOCS)'이란, 위의 연구자들의 정의에서 공통적으로 말하고 있는 '공동생활공간, 취미공간, 커뮤니티 공간, 공유공간, 공용공간, 모든 거주자들이 함께 쓰는 공간<표3-5>'등으로 정의 되어 있지 않지만 입주자들의 커뮤니티에 요구되어지는 공간이다. 「99%를 위한 주거」에서는 2012년 기준, '하루 마흔 다섯명이 자살하는 곳'이자 'OECD국가 1위'가 우리나라의 현실이라 하였고, 그러한 현실에 대응하여 생활을 함께 생산하고 교류 할 수 있는 공간이 필요하다고 주장한다. 생활에 필요한 크고 작은 생산을 연중 내내 이웃과 함께 할 수 있다는 것은 고립으로부터 사회안전망을 그만큼 확보하는 것이며, 그 공간을 가지고 있는 주거를 '사회적 최소유닛(House for Social Unit')이라고 언급하였다. 따라서, '그 공간'과 앞서 연구자들이 말하는 '커뮤니티, 취미, 공동생활 공간<표3-5>'이며, '<그림 3-2>에 따르면, 독립된 주거형식과, 설비와 같은 공용공간을 제외한 '사회문화적 조건이 있는 공유공간'을 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'으로 정의한다.

또한, 표<3-4>와 같이 '공동체 주택'은 공(公)과 사(私)단계 사이에 '공

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

(共)유 공간'을 가지고 있으며, 그 사이에 존재하는 '공(共)유 공간'의 특징은 3.2장에서 분석한다.

<표 3-4 > 공동체 주택 유사개념 정리

연구자	용어	대상	물리적 요소												사회·문화적 요소			
			세대단위(私)						공유공간(共)									
			개인침실	화장실	욕실	주방	거실	기타	화장실	욕실	주방	거실	기타·취미공간	공용		프로그램	규약	거주자참여	기타
														설비	기타복도				

<표 3-5 > 사회적 적정 문화공간(SOCS)

연구자	용어	기타/취미공간[53]
A1	공유주택	-
A2	공유주택	-
	코하우징	놀이방
A3	공유주택	-
B1	쉐어하우스	-
	코하우징	모든 거주자들이 함께 쓰는 공간
B2	공동체 주택	커뮤니티 공간
B3	공동체 주택	커뮤니티 공간(육아, 회의실, 공부방)
B4	공동체주거	공동생활 공간
C1	쉐어하우스	취미공간, 작업공간
C2	쉐어하우스	-
	코하우징	공동생활 공간
C3	쉐어하우스	-
D1	코하우징	공동식사 위한 취사/식사공간 보육시설, 자녀놀이방, 도서관, 음악실 등
D2	코하우징	회의실, 집회실, 어린이 놀이방, 공동 사무실, 등
D3	코하우징	-
E1	주택협동조합	-
E2	주택협동조합	공동생활시설(커뮤니티실, 중정, 야외풀장)

53) 취미공간,커뮤니티공간

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

3.2 공동체 주택 공유공간 특징

3.2.1 공동체 주택의 공유공간 범위

국내·외 연구자들의 주택 내 공간 위계 형성을 살펴보면 <표 3-6, p.49>과 같다. '오스카 뉴먼(Oscar Newman)'은 공유영역을 반사적 공간(주택의 정원, 기숙사의 라운지 등과 같은)과 반공적 공간(주택의 보도, 모퉁이, 상점)으로 분류하였다. 뉴먼은 '반사적 공간'은 군집에 의해 소유되는 경향이 있고 '반공적 공간'은 사용자가 소유하지는 않지만 사용자가 그것에 소유권을 가질 수 있다고 생각한다. 또한, 공유영역은 물리적 범위로 사적-공적영역 사이의 중간적 영역으로서 자신의 주호를 중심으로 소집단의 영역이라고 하였다.[54] 주거 주변의 공간에서는 '안전'과 '보안'을 중요시하게 되는데, 이러한 공간을 '방어공간'이라고 정의하였으며 특성을 4가지로 분류하였다. 그 중, 공적영역에서 반공적영역, 반사적영역에서 사적영역에 이르기까지 명확한 위계적 영역의 설정을 해야 한다[55]고 언급하였다.

'야마모토 리켄'은 20세기 집합주택에 있어서 '복사와 붙이기'가 큰 발견이며 주거건축에 있어서 건축적 성장을 이끌어내었지만 표준화된 가족을 만들어 내었던 것이 문제라고 주장하였다. 이러한 표준화된 건축은 주거공간의 다양성을 파괴하면서 사(私)적인 측면만을 강조하는 공간구성은 사회와의 소통을 단절한다고 이야기 하였다. 또한 지금까지의 주택은 폐쇄되는

54) Jon lANG, ibid, p.230&공동주택 주동 내 주호 주변공간 특성을 고려한 공용공간 계획에 관한 연구
55) Jon lANG, ibid, p.223-234 &공동주택 주동 내 주호 주변공간 특성을 고려한 공용공간 계획에 관한 연구

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

것을 전제로 가지고 있고 주택 자체가 격리된 구조를 가지고 있었지만 그는 실제로 주택은 열려있다고 이야기한다. 이것은 지금의 주택은 “자기 충족적 주택”이 아니기 때문이다. ‘가족이 중심이 아닌 개인이 중심이 되고 개인이 사회와 관계 맺는 이 사회에서 공(公)·사(私)조절의 변화가 생길 수 있고 그에 따라 주택의 공간은 변화해야 한다’고 주장한다.

또한, 이에 대해 야마모토 리켄은 공공공간(road)과 반공적공간1,2,3사이에 ‘반공적공간4(공용공간)와 반사적공간(소호_각주75번)’은 공사 관계를 조절하여 소통할 수 있는 계기를 마련해 준다고 하였다.[56] 이 공간이 SOHO[57]의 공간으로도 쓰이지만 일반적인 가족의 취미실이나 아이들이 놀 수 있는 놀이방의 개념으로 확장해 커뮤니티를 시도하는 것을 볼 수 있다. 이웃간의 커뮤니티를 위한 주거를 만들기 위하여 사적인 측면은 보호하되 공-사 경계지점의 성격인 SOHO라는 프로그램을 통해 공(公)과 사(私)를 조절하고 있는 것이다.

‘손세관 외 2(2003)’에서 이들의 주장은 “도시공간은 위계적 공간구성에 의한 유기적인 구조를 갖는다”는 것이다. 그리고 그러한 공간구조를 형성시킬 수 있는 고려사항들을 5가지로 제안하였다. 공-사 공간의 연결이 위계적, 유기적으로 연결되어 있지 못하면 방향성의 혼란, 상호교류의 단절이 이루어 질 수 있고 불필요한 외부인의 임의적인 접근이 용이해질 가능성이 높아진다고 하였다. 또한, 각 공간간의 관계가 형성되기 위해서는 각 단위

56) 강원국(2013) 재인용,p.37

57) ‘small office home office’의 줄임말이다. 자신의 방이나 집안의 창고, 주차장 등 기존 사무실의 개념을 벗어나는 공간 내에서 이루어지는 사업을 말한다. 가택 근무 형태로 인터넷 등을 통해 소규모 사업을 하는 개인 자영업자들을 말하기도 한다. 소호에서 근무하는 사람들은 ‘소호족’이라 부른다. 미국의 경우 72퍼센트의 가정이 소호 사업을 고려할 정도로 일반화되어 있는 개념이지만, 국내에서는 IMF 이후인 1999년에 처음으로 소개되었다. 출처 : 「대중문화사전」, 김기란,최기호 저, 현실문화연구소, [09.08.31]

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

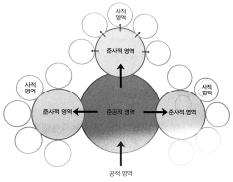
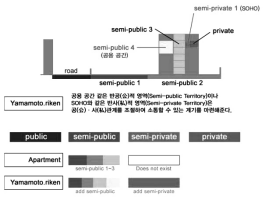
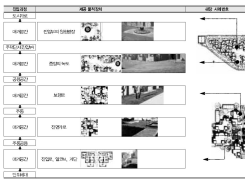
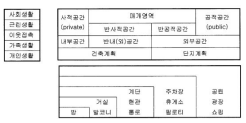
별 공간을 통합시켜주는 공용의 공간 1.단위세대간에서의 관계형성, 2.주동내부의 관계형성, 3.주동간의 관계형성 등 각 단계별로 관계를 형성할 수 있는 물리적환경이 제공되어야한다고 하였다. 그 외에도, 공간의 영역성과 전유성, 공간구성의 다양성, 공-사 영역 사이에 완충공간(반공적, 반사적)의 필요성을 언급하였다. '<표 3-6> 공간범위'에서와 같이 도시집합주택에서의 공간은 '도시가로-주택단지-공용공간-주동-단위세대'로 나뉠 수 있으며, 각각의 사이에 매개공간이 존재한다고 하였다.

'신지원(2004)'은 주거환경은 일반적으로 공적(Public)사회생활의 장소와 사적(Private)개인생활의 장소 두 가지 패턴으로 나누었다. 그러나 집합주택에서 이 양극적 구조로는 문제가 있기에 중간 장치로서 반공(公)적, 반사(私)적 영역을 설정하게 된다. 주거환경 분류표에서 '반공(公)적 외부영역'은 집단의 결속을 돕고, 이웃 간의 사회적 교류를 용이하게 함으로서 사회적 안정에 기여하고, '반사(私)적, 반 내(외)부 영역'은 위계적 구성과 영역간의 명확한 구획으로 소규모 집단에게 강한 일체감과 소속감을 심어 줄 수 있는 영역이라고 하였다. 더불어, 이 중간영역(공유영역)은 막연한 여유의 공간이 아니라, 구체적 의도 밑에 분명한 역할이 가치화 되어야[58] 거주자들에 의해 사용될 것이라고 하였다.

58) 유종철, '공동주택 주동내 공용공간의 계획에 관한 연구', 건국대 석사논문, 1995, p.1-60

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 3-6> 국내·외 연구자들의 주택 내 공간단계

연구자	다이어그램	공간범위
오스카 뉴먼 Oscar Newman		공공(公) 공유(共有) 사(私) 준공(公)적 준사(私)적 주택의 보도 모퉁이 상점 주택의 정원 기숙사의 라운지 (사용자가 소유권 가질 수 있음) (군집에 의해 소유되는 경향)
야마모토리켄 59) 강원국 (2013)		공공(公) 반공(半公) 반사(半私) 사(私) 1 공공과 단지를 이어주는 공간 2 단지 내부 공간 3 복도 4 소호(SOHO) 공유(共有) 공간 공(公) · 사(私)관계 조절 소통의 계기 만듦
손세관 외 2 (2003)		공공(公) 반공(半公) 공용 반사(半私) 사(私) 도시가로 주택단지 공용공간 주동 단위세대 진입단계-1 진입단계-2 진입단계-3 진입단계-4
신지원 (2004)		매개영역 공공(公) 반공(半公) 반사(半私) 사(私) 외부공간 반내(외)공간 내부공간 단지계획 건축계획

인간에게 있어 영역은 사회적 관점에 따라 크게 사적영역(Private Territory), 공유영역(Common Territory), 공공영역(public Territory)으로 대별됨. 여기서 공유영역은 영역 연구가에 따라 다소 다르게 분류, 정의 됨.60)

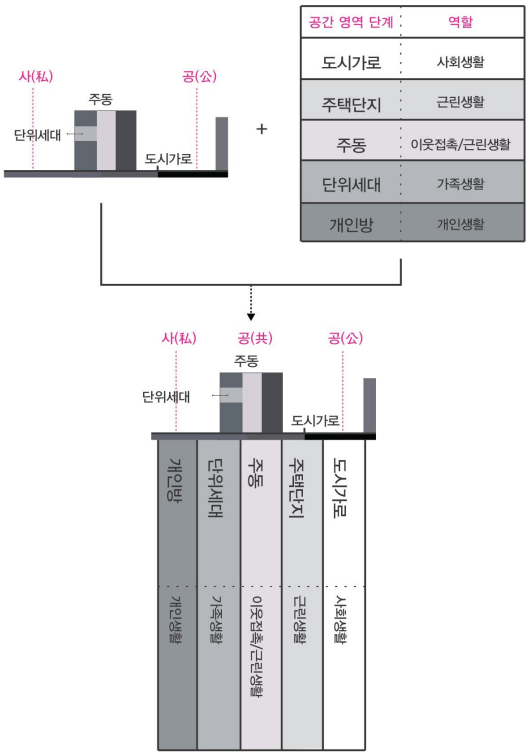
즉, 위의 연구자들은 공(公)과 사(私)사이에 여러 단계의 영역들이 필요하다고 언급하였고, 그 사이 영역은 집단의 결속력을 돕거나 각 단계별로 관

59) 박세환, 강병근, “공동주택 주동내 주호 주변공간 특성을 고려한 공용공간 계획에 관한 연구”대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계 제16권 제1호, 1996.4, p.29-33
60) 강원국, “공·사개념의 변화에 따른 야마모토 리켄의 집합주거공간의 디자인 특성과 방법에 관한 연구”,건국대 석사논문,2013,p.1-110,p.32

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

계를 형성하는 데에 필요하다고 하였다.

이는 '공유 영역'에서 '커뮤니티'가 형성된 다는 것을 의미하고 '단위세대에서의 공유 영역'과 '동 주민들 간의 공유 영역', '마을 주민들 간의 공유 영역'으로 나눌 수 있었다. 손세관 외 2(2003)와 신지원(2004)의 표를 바탕으로 본 연구에서 '공동체 주택'의 공간 요소를 살펴보면 <그림 3-3>과 같다.



<그림 3-3> 공(公)·사(私)사이 공간 영역 단계와 역할

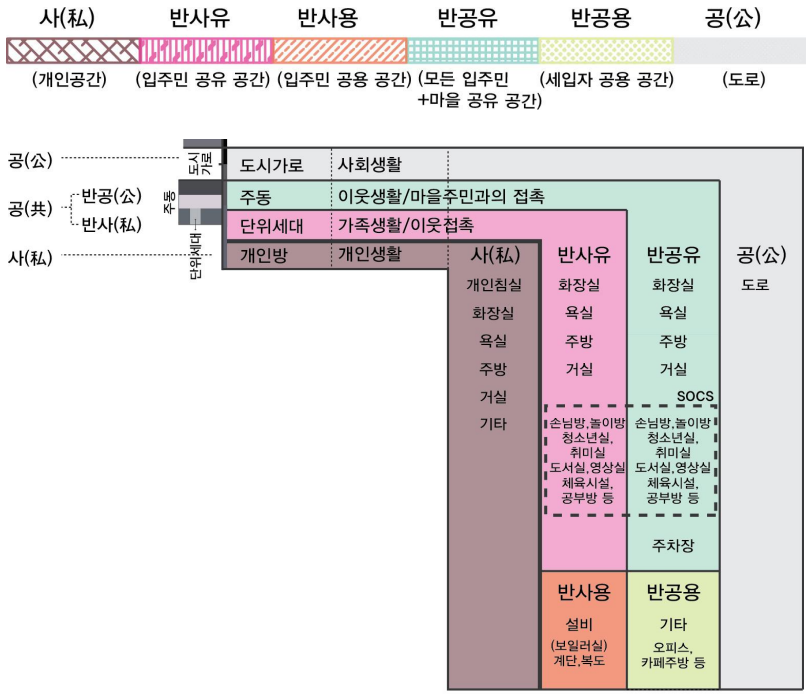
출처: 손세관 외 2, 신지원

본 연구에서는 공(公)·사(私) 사이 공(共)유영역을 주택 단지를 제외한 공간 영역을 다시 구분하여 공동체 주택 한 동(棟)단위로 보고자 한다. 즉, 1

인 가구가 주로 거주하는 다세대, 다가구 주택의 1동(棟)단위 기준으로 공유공간을 살펴보면, 공유공간의 범위는 아래 그림<3-4>와 같다.

3.2.2 공동체 주택의 공유공간 요소

1동 단위에서 공동체 주택의 공(共)유공간 요소를 보면, <그림 3-4>와 같이 사(私)와 공(公)사이에 분포하고 있다.



<그림 3-4> 공동체 주택 공유공간 요소

도로에서 개인방으로 들어갈 때, 크게는 네 단계로 나뉘어지는데 세입자 공용공간(반공용), 모든 입주민 + 마을 공유공간(반공유), 입주민 공용공간

(반사용), 입주민 공유공간(반사유)으로 나뉜다.

‘세입자 공용공간(반공용)’은 입주민이 아닌 ‘오피스’나 ‘카페, 혹은 레스토랑’에서 주인들만 사용할 수 있는 공간이다. ‘모든 입주민 + 마을 공유공간(반공유)’에는 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’이 포함되어 있으며, 세미나 공유공간이나, 1층 공유공간들이 해당된다. ‘입주민 공용공간(반사용)’은 보일러실이나, 계단, 복도 등 건물이 운영되어지는데 있어 필요로 하는 설비공간을 말한다. ‘입주민 공유공간(반사유)’에는 화장실, 주방, 거실 등과 함께 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’도 포함된다.

즉, 공유공간 요소 중 앞의 3.1.2에서 정의했던 ‘사회적 적정 문화 공간(SOCS)’의 특징을 살펴보면, 마을 이웃과의 접촉을 가능하게 하는 공간인 ‘반공유 공간’과, 내부 입주민 만을 위한 ‘반사유 공간’으로 나뉠 수 있으며, 그 공간이 계획될 때 고려해야 할 계획 방법은 <표 3-7>과 같이 정리된다.

<표 3-7> 공유공간 계획특성에 대한 선행 연구

연구자	제목	내용
이진우 외 3(2015)	사용자중심 디자인 관점에서의 국내 코하우징 공동생활시설 활용에 대한 연구-소행주1,2,3호 사례를 중심으로	- 공동생활시설은 사용 빈도수에 큰 영향을 줌 - 개인의 개별주택으로 가는 도중에 공동생활시설을 통해서 돌아갈 수 있도록 배치
한민정 외 1 (2005)	코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구	- 개인 생활영역을 주거외부공간으로 확장함 - 개인의 생활영역을 확대함 - 이로 인해 주호 주위의 공동 공간을 자신들의 장소로 인식하게 만들면서 커뮤니티의 형성이 유도됨.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

연구자	제목	내용
김도연,유재신 (2010)	1인 가구를 위한 공유주택 기준 설정에 관한 기초연구	- 여럿의 가정이 공유하는 편의 시설은 공동구역을 통해 출입이 가능해야 함.

이진우 외 3(2015) 에서 "'공동생활시설'은 사용 빈도수에 큰 영향을 주기 때문에 주민들이 개인의 개별주택으로 가는 도중에 공동생활시설을 통해서 돌아갈 수 있도록 배치하고, 개별 주택이나 집 밖에서 관찰이 쉬운 곳에 위치시키며, 모든 주민의 개별주택으로부터 비슷한 거리를 유지하도록 한다."고 하였다. 그중 개별주택으로 가는 도중에 공동시설을 통해 지나가면서 자신이 속한 공동체 내의 공동저녁 식사, 행사, 전달사항 등의 정보 파악이 가능하고, 이와 같은 방법은 주민들을 보다 적극적인 공동체 생활로 유도할 수 있게 한다.

한민정 , 이상호(2005)에서 공동주택에 대한 새로운 대안으로 제시되어 의도적으로 사회적 접촉을 유발시키는 코하우징의 일반적인 계획원리는 개인 생활영역을 주거외부공간으로 확장함으로써 개인의 생활영역을 확대하고 이로 인해 주호 주위의 공동 공간을 자신들의 장소로 인식하게 만들면서 커뮤니티의 형성을 유도하는 것이라고 하였다.

김도연,유재신(2010)은 "여럿의 가정이 공유하는 편의 시설은 공동구역을 통해 출입이 가능해야 한다."고 하였다.

또한, 입주민들만을 위한 공유공간이 아닌, 마을과 소통하려는 공유공간이 생겨나고 있는데, 이러한 시도가 계속 되는 이유는 각기 다른 곳에서 모인 다양한 거주자들이 함께 잘 살아가기 위해서는 서로서로 관계를 맺어야

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

하지만, 주거 내에서만 일어나는 관계는 한계가 있기 때문이다. 이러한 한계를 극복하기 위해서 이웃주민들의 도움을 받을 수 있고, 보다 많은 사람이 함께 하면서 관계가 깊어지기 때문[61]이라고 하였다.

따라서, 앞서 정의하였던 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 입주민 모두가 사용하는 공간으로, 공동구역을 통해 출입이 가능해야 하며, 개별 공간으로 가는 길에 배치되어 공동체 내의 공동저녁 식사, 행사 등의 정보파악이 가능하도록 해야 한다는 것이다. 또한 개별공간의 생활영역을 공유공간(사회적 적정 문화공간(SOCS))으로 만듦으로써, 그 공간을 자신들 소유의 장소로 인식하게 만들고 같이 모일 수 있는 장소로 만드는 것이 목적이라고 할 수 있다.

61) 정미정 외 1 (2014) 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

제 4장 공동체 주택 사례별 공유공간 계획분석

4.1 공동체 주택 사례분석

4.1.1 공동체 주택 사례현황

사례조사는 공유주택이 생겨나기 시작한 2011년 이후 현황을 파악하고, 공동체 주택의 사례를 파악하기 위해 진행하였다.

<표 4-1> 도서 사례조사-네이버, 다음, 구글 포털사이트 검색결과
(그룹홈, 동호인 주택(단지)제외)

공유주택	공동체 주택	셰어하우스	협동조합 주택	코하우징 컬렉티브 하우징
협력적 주거 공동체 (2015)	도시형 생활주택 (2015)	셰어하우스 (2013)	협동조합으로 집짓기 (2015)	컬렉티브 하우스 (2013)
우리는 다른 집에 산다 (2013)	독립하고 싶지만 고립되긴 싫어 (2016)	함께 살아서 좋아 (2014)	새로운 주거방식의 조각들 (2016)	함께 살아서 좋아 (2014)
같이의 가치를 짓다 (2014)	도시에서 행복한 마을은 가능한가 (2014)	나는 셰어하우스에 산다 (2014)	독립하고 싶지만 고립되긴 싫어 (2016)	우리는 다른 집에 산다 (2013)
도시에서 행복한 마을은 가능한가 (2014)	우리는 다른 집에 산다 (2013)	같이의 가치를 짓다 (2014)	우리는 다른 집에 산다 (2013)	마을살이 집살이 사람살이 (2014)
마을살이 집살이 사람살이 (2014)	협동조합으로 집짓기 (2015)	유쾌한 셰어하우스 (2014)		도시에서 행복한 마을은 가능한가 (2014)
탱고 하우스 (2015)				

<표 4-2> 논문 사례조사
(그룹홈, 동호인 주택(단지)제외)

공유주택	공동체 주택	셰어하우스	협동조합 주택	코하우징 컬렉티브 하우징
A1 김도연 2015	B1 이기훈 외 2 2016	C1 정다운,모정현 2013	D1 박혜선, 하미경 2013	E1 황서연 2015
A2 윤소연 2015	B2 남원석 2013	C2 오정 2014	D2 이진우 외 3 2015	E2 박경옥 2013
A3 김남호 2016	B3 류현수 2016	C3 정미정 외 1 2014	D3 정경희, 이재훈 2013	
	B4 박경옥 2016			

네이버, 다음, 구글 포털사이트에 ‘공유주택/공동체 주택/협동조합주택/컬렉티브하우스,코하우징/셰어하우스’ 검색결과 확인 된 도서/논문,보고서/학회지를 선택하였다. <표 4-1>과 같이 도서에서는 총 15권의 책이 있었으며, 그 중 2011년 이후 서울에 있는 공동체
주택 예시가 나와 있는 책 11권을 바탕으로 살펴보았다.

<표 4-2>에서는 제목에 핵심 용어가 들어가 있는 논문을 선택하였으며, 해당 용어에 대한 정의와 예시가 나와 있는 논문을 선정하였다. 마찬가지로 2011년 이후 논문이며, 15편을 선택하여 논문과 도서 총 26개의 문헌이 정해졌다. 그 문헌들에서 언급 된 관련 사례들은 아래 <표 4-3>에 정리하였다.

<표 4-3>에 나열된 사례들을 정리하여 두 번 이상 언급된 사례들은 같은 색으로 표시하였으며, 녹색으로 표시된 사례들은 각 문헌에서 한 번씩 언급된 사례들이다. 또한, 앞서 언급해왔던 연구 범위에 따라 사례는 1인 가구가 가장 많이 분포해있는 수도권 중 서울시에 있는 사례를 선택하였다. 색이 표시되지 않은 사례들은 다른 지역에 있는 사례이다.

<표 4-3> 공동체 주택 사례 현황

공동체 주택 관련 도서											논문/대한건축학회지 제60권 제06호													
우리는 다른 집에 산다	마을살이 집살이 사람살이	나는 세어하우스에 산다	같이의 가치를 짓다	유쾌한 세어하우스	협력적 주거 공동체	협동조합으로 집짓기	도시형 생활주택	탱고 하우스	독립하고 싶지만 고립되긴 싫어	새로운 주거방식의 조각들	A1 김도연	A2 윤소연	A3 김남호	B1 이기훈 외 2	B2 남원석	B3 류현수	B4 박경옥	C1 정다운,모정현	C2 오정	C3 정미정,유진형	D1 박혜선, 하미경	D2 이진우 외 3	D3 정경희, 이재훈	E1 황서연	E2 박경옥
2013	2014	2014	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2016	2016	2015	2015	2016	2016	2013	2016	2016	2013	2014	2014	2013	2015	2013	2015	2013
소행주	우동사 -인천	룸세어링	우주 1-11호	소행주 2호	이음채	구름정원 사람들 주택	마이바움 사당	마이바움	우동사	막큡	로프티하우스	그루미 하우스	로프티하우스	보린주택 1,2호 (어르신 주거)	토지임대부 (서교동/삼전동)	소행주1	소행주1	연희 마이바움	로프티하우스 (마이바움 연희)	로프티 하우스	학마을(2001년)	소행주 1,2,3호	소행주1-3호	달팽이집1호	부산 일오집
	소행주1호	두레주택			막큡		마이바움 쌍문		두꺼비하우징-공가 (共家)	오시리가름 협동조합 주택	우주	보더리스 하우스	통의동집	통의동집		소행주2	소행주2	우주 OTJ OK3호점	마이바움	우주	소행주 2호	도시농부 경기도	도시농부 경기도	달팽이집 2호	소행주
	소행주2호 (단독주택)	우주1-10호			홍은동 청년 공공주택		마이바움 종암			토끼집=가좌관330=달팽이집 2호	보더리스	우주	D-well	구름정원 사람들		소행주3	소행주3	보더리스 하우스	우주WOO ZOO	함께주택 (함께주택 협동조합)				가양동 협동조합 임대주택
	소행주3호	보더리스 하우스			천왕동 여성안심 주택		마이바움 대전 목동			어쩌다 집(SAAI)	바다	달팽이집	어쩌다집	두레주택		소행주4	소행주4		보더리스 하우스	일오집 -부산				
	불광동 협동조합 주택	해비재			신내동 의료안심 주택		마이바움 역곡					두레주택	틈틈집 경기도	협동조합 공공 가양동 '이음채'		소행주5	소행주5							
	구름정원 사람들	함께 꿈꾸는 마을			공릉동 공공 기숙사		마이바움 용인						소담소담	만리동 '막큡'		수유 소행주(재미난 소행주)	삼간산 재미난 소행주							
		로프티하우스(구 마이바움)			성북구 도전숙 주택		마이바움 삼성						공상가	홍은동 이웃기웃		부천소행주(산뜰)	일오집 -부산							
		하늘제주			방학동 두레주택		마이바움 전농							화곡동 '청년조합 공공주택'		과천 소행주	이음채							
		통의동집			일오집-부산		마이바움 독산							토지임대부 (서교동/삼전동)		화곡동 소행주	막큡							
		다락 하우스 인천			소행주		마이바움 숲 합정1,2,3							우주 WOOZOO			구름정원 사람들							
		우리가			민달팽이		마이바움 숲-당수							공가 (두꺼비하우징)										
					어쩌다 가게		마이바움 가로수							함께주택										
					우동사-인천		마이바움 신설							D-well										
					빈집=공가		마이바움 역삼							민달팽이										
					정릉생명 평화마을		마이바움 풍납							소행주										
					통의동집																			
					함께주택																			
					우주																			

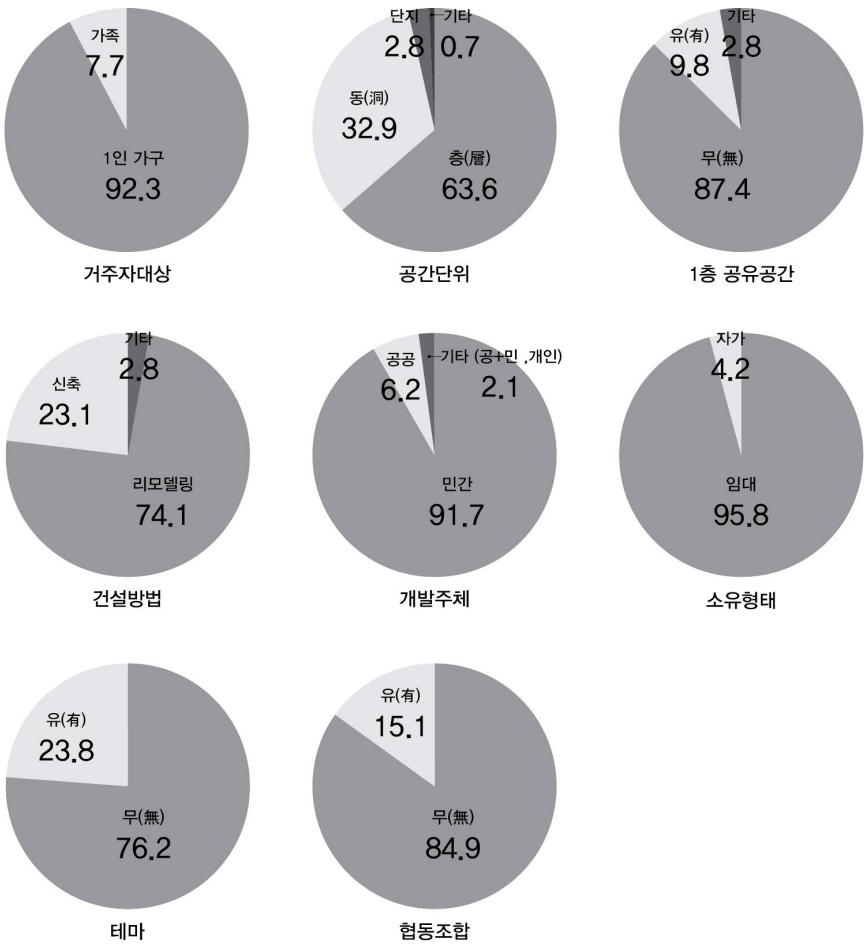
※ 동일주택 동일 색상표시
흰색은 서울이 아닌 사례
녹색은 한번씩 언급 된 사례

		지역	사회문화적 측면			물리적 공간			개요								
		서울	1인	거주자수(명)	대상	1동	층수	1층 공유공간	테마	협동조합	개발주체	소유형태	주택유형	건설방법	준공년도	소재지	특징
통의동집		●	●	7	20-40대	●	지하1층-지상3층	●	X	X	공동기획	임대	-	리모델링	2013	종로구 통의동	여성전용
민달팽이 (6곳)	1호	●	●	6	20-30대	X	지상 5층에서 2개층	X	X	O	민달팽이유니온	임대	다세대주택	리모델링	2013	서대문구 남가좌동	
	2호(가좌330,토끼집)	●	●	14		●	4	●	X	O	민달팽이유니온	임대	다세대주택	신축	2014	서대문구 남가좌동	
	3호	●	●	13		X	1, 3층	X	X	O	민달팽이유니온	임대	-	리모델링	2015	성북구 동선동	
	4호	●	●	13		X	지상 3층에서 2개층	X	X	O		임대	제2종근린생활시설	리모델링	2016	은평구 신사동	
	5호 = 공가 8호	●	●	9		●	2층	X	X	O		임대	단독주택	리모델링	2016	은평구 녹번동	
	6호	●	●	9		●	3층	X	X	O		임대	단독주택	리모델링	2016	마포구 아현동	
함께주택 협동조합(3곳)	1호	●	●	10	20-30대	●	옥상, 지상1-2층, 반지하1층	●	X	O	함께주택협동조합	임대	다가구주택	리모델링	2014	마포구 성산동	
	2호	●	X	1인+다세대/14		O	5층	O	X	O	함께주택협동조합	임대	-	신축	2015	마포구 망원동	성소수자전용
	3호	●	X	1인+다세대/-		O	지상1, 2층 반지하 1	-	X	O		임대	단독주택	리모델링	2016	마포구 성산동	
어쩌다 집		●	●	8	20-40대	●	5층	●	X	O	개인	임대	다세대주택	신축	2014	마포구 연남동	
소담소담		●	●	10	-	●	5층	●	X	X	삼시옷	임대	-	신축	2016	관악구 신림동	여성주택
두레주택(3곳)	393-16	●	●	-		●	지하1층-지상2층	X	X	X	공공	임대	단독주택	리모델링	2015	도봉구 방학동	
	394-11	●	●	-		●	지하1 지상2	X	X	X		임대	단독주택	리모델링	2015	도봉구 방학동	
	금천구	●	●	-	홀몸어르신	O	지상 4층	O	X	X		임대	-	신축	2015	금천구 시행동	홀몸어르신전용
소행주(8곳 중 5곳)	2호	●	X	총 30 5(1인)+가족		O	지하1층 지상 4층	O	X	O	개발회사	자가	다세대주택 + 근린생활시설	신축	2012	마포구 성산동	여성4인 쉐어하우스
마이바움(14곳)	연희	●	●	37	20-30대	●	지하1층-지상5층	●	X	X	수목건축	임대	도시형 생활주택(원룸형)	신축	2011	서대문구 연희동	우리나라 최초 쉐어하우스
막쿱		●	X	총 70 9세대(1인)+20세대		X	지하1층~지상 5층	O	O	O	공공	임대	아파트(협동조합주택)	신축	2015	중구 만리동	예술인을위한 무대공간
바다 (15곳)	연남동,홍대입구역	●	●	7-10	-	●	4층	X	X	X	(주)도비	임대	아파트,다가구주택	리모델링(인테리어)	2014-		
구름정원사람들		●	X	-		O	지하1층-지상4층	O	X	O	조합+업체	자가	다세대+근린	신축	2014	은평구 불광동	최초 협동조합 주택 & 복층형
우주(27곳)	6호	●	●	2-11		●	3층	X	O	X	셰어하우스 우주 (서울시 공유경제 기업)	임대	단독주택	리모델링	2013-		각 집마다 테마가 있음
보더리스하우스(26곳)	1-26호	●	●	4-19	-	X	1층	X	X	X	주식회사 보더리스	임대	아파트, 오피스텔	리모델링(인테리어)	2012-		국제교류 쉐어하우스
이음채		●	X	-		O	지하1층-지상6층	X	O	O	공공	임대	아파트(협동조합주택)	신축	2014	강서구 가양동	공동육아공간
공가(8곳)	1호	●	●	6	20-30대	●	3층	X	X	X	두꺼비하우징	임대	단독주택	리모델링	2014-	은평구 증산동	
	2호	●	●	9		●	지하1층 지상1층	X	X	X		임대	단독주택	리모델링		은평구 응암동	
	3호	●	●	6		X	1층	X	X	X		임대	다세대주택	리모델링		동작구 신대방동	대학생안심주택
	4호	●	●	1		-	1층	X	X	X		임대	단독주택	리모델링		성동구	여성안심주택
	5호	●	●	2		X	4개층에서 1개층	X	X	X		임대	다세대주택	리모델링		은평구 갈현동	공유주택
	6호	●	●	3		●	1층	X	X	X		임대	단독주택	리모델링		은평구 갈현동	공유주택
	7호	●	●	1		X	1층	X	X	X		임대	다세대주택	리모델링		은평구	복지안전주택
	8호=민달팽이5호	●	●	9		●	2층	X	X	O		임대	단독주택	리모델링		은평구 녹번동	
함께 꿈꾸는 마을(15곳)	1-15호	●	●	3-10	-	X	1층	-	X	X	함께 꿈꾸는 마을	임대	다세대주택	-	2013		
해비재(HABIZAE)		●	●	18	20~30대	●	3층	X	O	X	-	임대	단독주택	-	2013	종로구 신영동	남녀공용/미술관컨셉 , 미술관 프로젝트
우리가(6곳)		●	●	4	20~30대	X	1층	X	X	X	우리家	임대	-	리모델링	2013		
신내동 의료안심주택		●	●	-	만 65세 이상	X	지하1층~지상7층	-	X	X	공공	임대	-	신축	-	중랑구 신내동	최초 의료안심주택
홍은동 청년공공주택 협동조합		●	●	42	20대~30대	X	지하1층~지상 2층	-	X	O	공공	임대	-	리모델링	2014	서대문구 홍은동	
천왕동 여성안심주택		●	●	96		●	지하1층~지상9층	X	X	X	공공	임대	다세대주택	신축	2012	구로구 천왕동	여성주택
성북구 도전숙 원룸형 공공임대주택		●	●	1-		X	5층	X	O	X	공공	임대	다세대주택	신축	2014	성북구 정릉동	1인창조기업인대상
D-Well(2곳)		●	●	9	20대~30대	●	2층~3층	●	O	O	루트임팩트	임대	근린생활시설	-	-	성동구 성수동	
		●	●	14	20대~30대	●	2층	●	X	O	루트임팩트	임대	-	-	-	성동구 성수동	
토지임대부	서교동 = 소행주5호	●	X	가족중심		O	5층	X	X	O	공공+민간	임대	-	신축	2015	마포구 서교동	
	삼전동 = 배우의 집	●	●	10가구	만 39세미만	●	3층	●	O	X	공공+민간	임대	다가구주택	리모델링	2015	상북구 삼선동	예술인 대상
공상가(2곳)		●	●	29		●	2층~4층	X	X	X	(주)공상가	임대	근린생활시설	신축	-	서대문구 연희동	
		●	●	47		●	2~5층	X	X	X		임대	-	신축	-	서대문구 연희동	

<표 4-4> 공동체 주택 사례분석

4.1.2 공동체 주택 사례분석 및 5개 사례선정기준

<표 4-4>에 정리 된, 공동체 주택 사례를 분석하면, <그림 4-1>과 같은 서울에 있는 공동체 주택의 특징을 알 수 있다.



<그림 4-1> 공동체 주택<표4-4> 사례분석

먼저, ‘1인을 위한 공동체 주택’이 ‘가족중심 공동체 주택’ 보다 84.6% 많았다. 건설방법은 ‘리모델링’으로 지어진 사례가 많고, 공간단위 분석을 보면, 공동체 주택은 아직 시작단계로 ‘층(層)’단위에서 시도하고 있는 것으로 보여 진다. 10%의 공동체 주택이 1층 공유공간을 가지고 있다. 1층 공유공간에서는 마을, 지역사회와 관련하여 운영할 수 있으며, 이는 공동체 주택이 1층 단위이거나 혹은 동(棟)단위의 한정된 관계망을 늘려준다.

또한, ‘테마’를 가지고 있거나 ‘협동조합’에 가입한 공동체 주택은 각각 23.8%, 15.1%로 약 20%를 차지하고 있다. ‘테마’나 ‘협동조합’은 공동체 형성에 있어 중요한 요소이며 ‘공동체’형성을 위한 더 다양한 장치가 있을 것으로 사료된다. 마지막으로 공동체 주택은 소유형태에서 ‘임대’가 약 96%로 20-30대 1인 가구는 주택을 ‘소유’가 아닌‘공유’로서 지향하는 소비 방식이 추세임을 알 수 있다.

5개 사례선정기준은 다음과 같다. <표 4-3>에서 서울시에 있는 사례들을 추출한 결과, 총 26곳의 사례가 나왔다(<표4-4>). 그 중 여러 지점들의 사례(마이바움 14곳, 민달팽이6곳, 우주27곳 등)를 더한 결과 총 150개의 사례가 되었다.

본 연구에서는 늘어나는 1인 가구 주거 대안으로 ‘1인 가구 공동체 주택’을 보려 함으로 1인 가구 중심의 공동체 주택은 143곳이 해당되었다. 그 중에서도 1인 가구의 분포도가 높은 20-40대 사이의 사례는 142곳이 해당되었다. 또한, 1인 가구가 많이 거주하고 있는 단독주택을 중심으로 1동(棟) 단위로 살펴보고자 하였다. 이는 1층 공유공간은 지역사회와의 연결점으로써, 마을 사람들과의 관계망을 형성하여 1인 가구의 문제점을 보완하는 역할을 할 수 있기 때문이다. 단지(團地)나 층(層)단위가 아닌 1동(棟) 단위

의 사례는 21곳이 해당되었다.

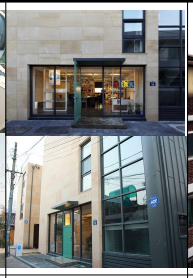
따라서 <표 4-4> 음영표시와 같이 위의 조건들을 모두 충족시킨 8개의 사례가 나왔으며, 도면 정보를 얻을 수 있는 총 5개의 사례를 바탕으로 연구를 진행 하였다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

4.1.3 공동체 주택 5개 사례 개요

사례분석에 앞서, 5개 사례의 기본 개요는 '위치, 용도, 건축규모, 주차대수, 입주세대, 건설방법, 착공·입주시기, 대지·건축·연면적과 건폐율, 용적률과 계약기간, 비용'을 포함하였다.

<표 4-5> 5개 사례개요

이름	어쩌다 집	통의동집	가좌관330(토끼집)	소담소담	함께주택
사진 / 개요					
위치	마포구 연남동	종로구 통의동 83-1	서대문구 남가좌동	관악구 신림동	마포구 성산동
용도	다세대주택, 근린생활시설	다세대주택	공동주택(다세대주택)	단독주택	다가구주택
건축 규모	지상 5층	지하 1층-지상3층	지상 4층	지상 5층	지상 3층
주차 대수	5	0[62]	4	1	0
입주 세대	8세대(현 9명)	7명 여성전용	최대12명(최소 10명) 20세-39세	10명 여성전용	10명
건설 방법	신축	리모델링	신축	신축	리모델링
착공-입주	2014 - 2015	2013	2014	2016	2014
대지면적	204.6㎡	158.50㎡	138.20㎡	100.2㎡	112.40㎡
건축면적	120.93㎡	-	67.69㎡	-	59.01㎡
연면적	409.17㎡	275.53㎡ (1층 오피스 포함, 주인세대(3,4층) 제외)	224.84㎡	258.86㎡ (용적률 산정용 연면적: 198.34)	177.03㎡
건폐율	59.11%	55.38%	48.98%(50%이하)	59.9%	52.50%
용적률	199.99%	193.1%	162.55%(250%이하)	197.94%	105.05%
계약기간	2년	6개월		6개월 이상	1년
비용	보증금1000/ 월세60+관리비	보증금1000 관리비* 80,000원 + 가스·전기·수도요금 별도 570,000원-670,000원	보증금 100만 월세 38만 (1인 1실일 경우). 4층은 보증금 6000만, 월세 40만~45만 원	보증금 1000만 월세47만~52만원. 관리비 6만원	거주출자금 1000만 월세 30만원 (평균가격)
사진 출처	63)	64)	65)	66)	67)

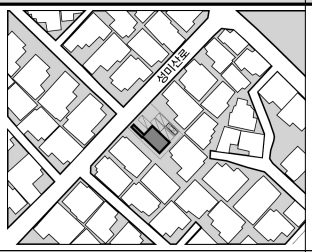
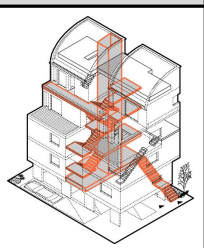
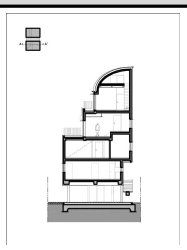
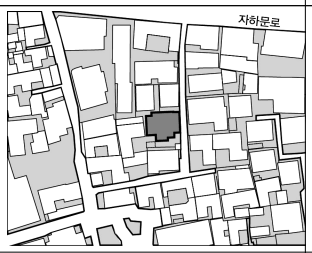
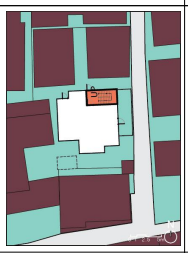
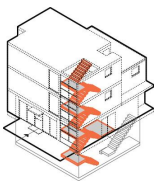
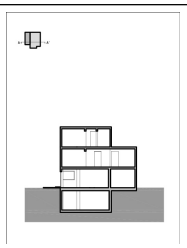
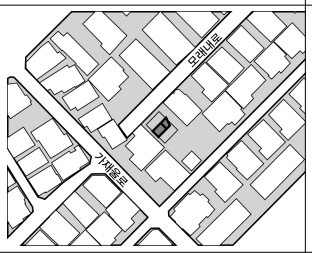
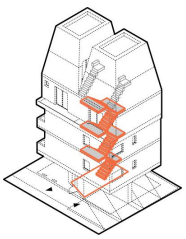
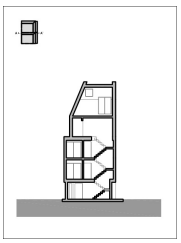
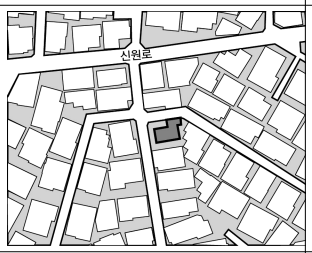
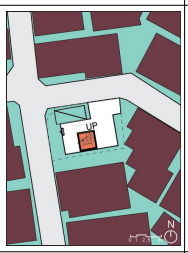
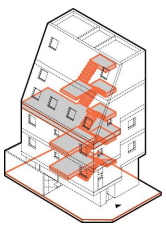
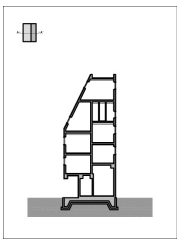
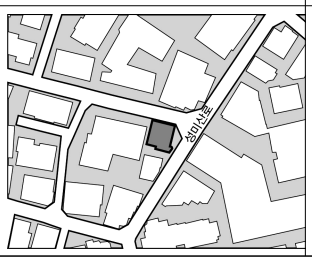
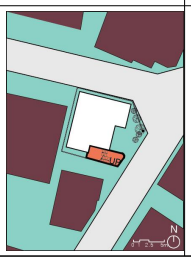
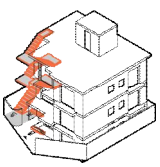
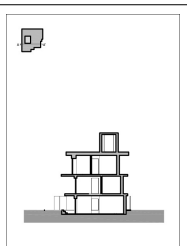
5개 사례 주택들은 서울시 1인 가구의 36%를 차지하는 관악구, 25-30%를 차지하는 서대문구, 종로구, 마포구에 지어졌다. 규모는 총3-5층 사이에 해당되며 다세대 주택 3곳과 단독주택 다가구 주택으로 나타났다.

대지면적은 100.2~204.6㎡으로 평균 150㎡, 제 2종 일반주거지역에 건폐율 50~60%, 용적률 100~200%에 해당되었다. 2013년 이후로 지어지거나 리모델링되었으며, 신축 3곳 리모델링 2곳이다. 계약기간은 6개월 이상~2년까지, 보증금은 가좌관 330(토끼집)을 제외하면 1000만원이다. 월세는 30만원에서 67만원까지 분포해있다. <표 4-5>

62)통의동은 가로보존 지역으로 기부체납형식에 해당되어, 요구되는 주차대수 만큼, 세금을 내고 있다.
63) ⓒ.조재용
64) ⓒ.김용관, http://www.3siot.org/%ED%86%B5%EC%9D%98%EB%8F%99%EC%A7%91-%EB%9D%BC%EC%9A%B4%EB%93%9C%EC%96%B4%EB%B0%94%EC%9B%83/
hondream, http://h-ondream.kr/?p=1058
65) ⓒ.Kyungsub Shin, http://www.societyofarchitecture.com/?p=1760
66) ⓒ.Hwang Hyochel, http://www.archdaily.com/791716/sillim-dong-share-house-jya-rchitects
67) 함께주택협동조합, http://cafe.daum.net/housingco-op

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-6> 사례별 배치도, 코어, 3D, 단면도

	배치도(1:1200)	코어(1:600)	3D	단면도
어쩌다 집				
통의동 집				
가좌관 330 (토끼 집)				
소담소담				
함께주택				

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-6>은 공동체 주택의 배치도와 코어, 외관을 알 수 있는 3D와 단면도를 나타내었다. 배치와, 코어, 외관과 함께 각 주택의 특징을 서술하였다. '어쩌다집'은 신축건물이다. 각 세대의 독립성을 위해 크게 매스를 2개동으로 나누고, 그 사이가 계단, 복도로 연결된다. 각 세대로 들어가는 입구는 서로 단 차이를 두어 독립성을 지켜준다. 사적공간은 독립성을 지켜주지만, 일상을 함께 나누는게 입주민들의 의무다. 1층에 일부러 레스토랑('아까H')을 두어 식사를 대충 때우는 1인 가구를 위한 배려이자 사랑방 공간으로 기획하여 자칫 독립성을 띄웠을 공간들을 하나로 연결시켜 준다.[68)]

'통의동집'은 3,4층의 주인세대가 사는 곳을 제외하고 아래층이 리모델링되었다. 정림건축문화재단과 같이 사용하여, 1층의 열린공간에서 다양한 행사가 일어난다. 1층의 라운드어바웃은 입주민의 서재 겸 쉼터지만 재단이 주관하는 행사가 열리는 날에는 외부인들이 모이는 공론장으로 변신한다. 매주 수요일에는 소규모 포럼'프로젝트원'이 열린다. 한명의 연사가 소개하는 한 가지 프로젝트에 대해 건축, 디자인, 사회·문화 등 다양한 분야의 사람들이 모여 의견을 교류한다.[69)]

'가좌관 330(토끼집)'은 신축건물이다. 사선제한 규제로 인하여, 지붕모양이 토끼 귀처럼 만들어져 '토끼 집'이라고 불린다. 1층 공간의 지역사회와 연계되는 지점인 공(公)·사(私)의 연결점에서 필로티 공간에 집중했다. 필로티는 인접한 새 건물의 필로티와 연결할 수 있는 기회가 있기 때문에 마을길을 연결해주는 '연결된 어반 보이드[70)]'가 된다. 투룸세대가 있는 2,3층은

68) 김미리 (2016), "어쩌다 만난 나홀로族… 한 지붕 한 가족 되다.", 조선일보, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2015/07/28/2015072802064.html,[16.11.21]
69) 유지연(2014),"통의동집,따로 또 같이 느슨하게 동거하다", 월간디자인, http://navercast.naver.com/magazine_contents.nhn?rid=1499&contents_id=64014,[16.11.21]
70) 일반적으로 주차장으로 사용되나, '토끼집'의 경우 대다수의 거주자들이 대학생이기 때문에 대부분 빈공간으로 남아있다. 출처 : 「새로운 주거방식의 조각들」, 다큐멘텀 편집부 저, 아키라이프, [16.04.01]

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

피난계단을 둘러싸는 형태로 구성 된다. 각 방은 유닛을 관통하는 스튜디오,부엌을 공유한다.‘토끼집’은 협소한 공간을 효율적으로 재배치해 이와 같은 규모의 주택에서는 보지 못했던 새로운 수평적 확장의 차원을 연다. 개인의 방에서 떨어져있는 공유거실을 이어줌으로써, 개인방에서 거실까지의 깊이감이 느껴진다. 개인 방의 거실과 공용거실의 두 가지 성질을 매개해 유형학적 혁신을 일구어 냈다.[71)]

‘소담소담’도 신축이다. 사선제한 규제가 있었다. 계단을 중심으로 스킵플로어 형식으로 설계되어 복도를 최소화하여 실을 배치하였으며 넓은 개인 공간과 공유면적을 확보할 수 있다.[72)] 또한, 스킵플로어로 인한 높은 층고의 공유 거실 및 주방으로 다양한 공간적 경험 및 쾌적한 공간을 얻을 수 있다. 스킵플로어 형식으로 인한 소음문제가 있으나, 이는 공동체를 통해 해결가능한 문제로 여겨진다. 여성전용공간을 고려해 진입로 한쪽벽면을 신발장으로 구성하였고 공유공간을 고층에 두어 좋은 시야를 확보하였다. 더불어 1층에 취미활동을 같이 할 수 있는 공간과 응접공간을 두어 성격이 다른 1층과 4층의 공유공간을 설계하였다.

‘함께주택’은 25년 된 집을 리모델링한 것이다. 지나는 사람들의 시선이 몰리는 반지하 집을 반쯤 가리기 위해 계단 난간과 담이 둘러 있었지만 모두 헐어내고 계단은 오른쪽으로 정비했다. 덕분에 반지하 1층 공동 거실이 밝다. 셰어하우스엔 방마다 베란다가 필수다. 좁은 방에 숨통을 트이고 독립공간을 넓힐 목적이다.[73)] 또한, 반지하 1층, 2층, 3층 공유 거실은 넓은 창과 같이 배치된다.

---

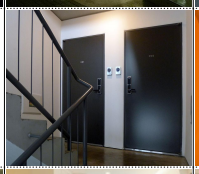
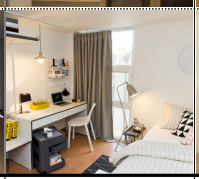
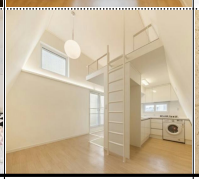
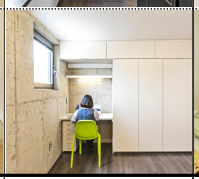
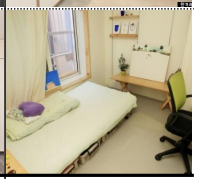
71) 「새로운 주거방식의 조각들」재인용
72) 김남호, “공유경제를 기반으로 하는 1인 가구 공유주택 디자인”,건국대 석사논문, 2016, P.1-104, 공유주택
73) 남은주(2014), “1인 가구 공동거주 함께주택의 신나는 실험”, 한겨레, http://www.huffingtonpost.kr/2014/10/09/story_n_5956706.html

4.2 공동체 주택 5개 사례의 공유공간

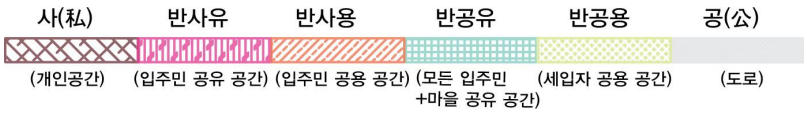
4.2.1 공유공간 요소 및 특성

<그림 3-4>에서 언급했던 1동(棟)기준 공간단계를 살펴보면, 아래와 같은 공간단계 사진을 볼 수 있다.

<표 4-7> 사례별 공간단계 사진

	어쩌다 집	통의동집	가좌관330(토끼집)	소담소담	함께주택
공					
반공용			-	-	-
반공유					
반사용		-			
반사유					
사					
출처	출처[74]	출처[75]	출처[76]	출처[77]	출처[78]

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



'가좌330, 소담소담, 함께주택'에는 반공용(세입자 공용공간) 공간이 없었으며, 통의동집 반사용에 해당되는 계단 사진을 제외한 나머지 공동체 주택의 공간단계 사진을 보면 <표 4-7>과 같다.

각 주택의 공간단계에 해당되는 사진을 <표4-7>에 정리하였고, 각 평면에 해당되는 공간 단계를 나누어 <표4-20>와 같이 표시하였다. <표 4-8>부터 <표4-17>에는 더 세분화 하여 각각의 공간단계에 포함되는 요소들과 면적, 그리고 각각의 공간단계들이 주택에서 차지하는 비율도 나타내었다. 주택별로 분석결과 나타나는 특징은 <표4-19>이후에 서술하였다.

74) ⓒ.조재용
75) 월간데코저널, http://m.blog.naver.com/decojournal/220178800348
ⓒ.김용관, ⓒ.서울소셜스탠다드, ⓒ.루밍, http://blog.naver.com/sja1227/901857455833
76) ⓒ.Kyungsub Shin, http://news.donga.com/3/all/20150122/69215113/1
77) ⓒ.Hwang Hyochel, http://www.archdaily.com/791716/sillim-dong-share-house-jya-rchitects
78) 남은주 (2014), "1인 가구 공동거주 함께주택의 신나는 실험", 한겨레, http://www.huffingtonpost.kr/2014/10/09/story_n_5956706.html, [16.12.06]

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-8> '어쩌다집' 사(私)적공간 요소·면적 분석 단위(㎡)

공간 단계	방번호	공유 자 수	요소								면적	합	평균 면적
			침실	화장 실	샤워 실	주방	거실	현관	베란 다	기타			
사	201	1	•	•	•	•	•	•			20.6	82	27
	202	1									21.2		
	203	1									40.1		
	301	1	•					•			9.5	28	9
	302	1									9.5		
	303	1									9.0		
	501	2	•	•	•	•	•	•	•	내부 계단	23.4 (27.4)[79]	48	24
	502	2									24.9 (39.5)[80]		
												158	

<표 4-9> '어쩌다집' 공유공간 요소·면적 분석

공간 단계	공유 대상	공유 자 수 (명)	공유 요소												면적 합 (㎡)	%
			화장 실	세면 대	샤워 실	주방	거실	공용	사회적 적정 문화 공간	창고	현관	세탁 실	베란 다	기타		
공																
반공용	오피스 사람들	4	4.1								1.6			41.1 [81]	57	14
	세입자 레스토랑	2				11.8										
반공유	입주자+오피스+마을		3.1						27.8 [82]						31	8
반사용	입주자	9						67.3							67	16
반사유	오피스 사람들	4	2.3			27.7					0.8		11.5		42	23
	301 -303호	3	1.8	1.5	1.7	22.7	6.1				4.8		12.7	1.8 [83]	53	
사															158	39
전체 합															409	오차 0.03

79) 베란다, 다락 포함시
80) 베란다, 다락 포함시

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-10> '통의동 집' 사(私)적공간 요소·면적 분석 단위(㎡)

공간 단계	방번호	공유 자 수	요소								면적	합	평균 면적
			침실	화장 실	샤워 실	주방	거실	현관	베란 다	기타			
사	201	1	•								9.4	42	11
	202	1									12.2		
	203	1									11.8		
	204	1									9.0		
	301	1	•								9.4	32	11
	302	1									12.2		
	303	1									10.6		
												74	

<표 4-11> '통의동집' 공유공간 요소·면적 분석

공간단계	공유 대상	공유 자 수 (명)	공유 요소											면적 합 (㎡)	%
			화장 실	세면 대	샤워 실	주방	거실	공용	사회적 적정 문화 공간	창고	현관	세탁 실	베란 다	기타	
공															
반공용	오피스 사람들		2.7								4.4			24.5	32	11
반공유	입주자+오피스+마을	10							41.6						42	15
반사용	입주자							44.8							45	16
반사유	모든 입주자	7	3.9			32.7									37	31
	201-204호	4	3.6		3.3		16.4			0.8				8.0 84)	32	
	301-303호	3	2.3		1.5		8.9			3.5					16	
사															74	27
전체 합															278	100

81) 레스토랑, 라운지
82) 레스토랑
83) 내부계단
84) 라커,파우더실

<표 4-12> '가좌관330(토끼집)' 사(私)적공간 요소·면적 분석 단위(㎡)

공간단계	방번호	공유자 수	요소								면적	합	평균 면적
			침실	화장실	샤워실	주방	거실	현관	베란다	기타			
사	201	2	•								8.6	18	9
	202	2									9		
	301	2	•								8.6	18	9
	302	2									9		
	401	3	•							•85)	8.2	16	8
	402	3									7.4		
												52	

<표 4-13> '가좌관330(토끼집)' 공유공간 요소·면적 분석

공간단계	공유 대상	공유자 수 (명)	공유 요소												면적 합 (㎡)	%
			화장실	세면대	샤워실	주방	거실	공용	사회적 적정 문화 공간	창고	현관	세탁실	베란다	기타		
공																
반공용	오피스 사람들															
반공유	입주자+오피스+마을															
반사용	입주자							40.1							40	18
반사유	모든 입주자	14								2.2				4.7 86)	7	60
	201-202호	4	3.5			22.3				1	1.7		2.2		31	
	301-302호	4	3.5			22.3				1	1.7		2.2		31	
	401호	3	3.0			19.4	4.6				1.6		5.2	2.8 87)	31	
	402호	3	2.9			14.2	4.2				2		5.2	2.88)	26	
	401-102호												8.6		7	
사															52	22
전체 합															225	오차 0.46

85) 다락

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-14> '소담소담' 사(私)적공간 요소·면적 분석 단위(㎡)

공간단계	방번호	공유자 수	요소								면적	합	평균 면적
			침실	화장실	샤워실	주방	거실	현관	베란다	기타			
	201	1	•								10.8	42	10.4
	202	1									10.8		
	203	1									10		
	204	1									10		
사	301	1	•								11	43	10.8
	302	1									11		
	303	1									10.6		
	304	1									10.6		
	501	1	•								13.4	27	13.5
	502	1									13.6		
												112	

<표 4-15> '소담소담' 공유공간 요소·면적 분석

공간단계	공유대상	공유자 수(명)	공유 요소												면적 합(㎡)	%
			화장실	세면대	샤워실	주방	거실	공용	사회적 적정 문화 공간	창고	현관	세탁실	베란다	기타		
공																
반공용																
반공유																
반사용	입주자							36							36	14
	모든 입주자		3.9		2.0	40.2	11.7		13.7	10.2	9.0	6.1			97	43
반사유	201-204호	4	1.7	2.4	3.0										7	
	301-304호	4	1.7	2.4	3.0										7	
사															112	43
전체 합															259	오차 0.14

86) 홀
87) 계단,다락
88) 계단,다락

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-16> '함께주택' 사(私)적공간 요소·면적 분석 단위(㎡)

공간단계	방번호	공유자 수	요소								면적	합	평균 면적
			침실	화장실	샤워실	주방	거실	현관	베란다	기타			
	101	1	•								7.2	18	9
	102	1									11.3		
	201	1							1.1		7.2	38	9
	202	1	•						1.7		11.3		
사	203	1							0.8		9.3		
	204	1							1.7		10.1		
	301	1							1.1		6.9	36	9
	302	1	•						1.7		11.3		
	303	1							1.7		7.3		
	304	1							1.7		10.1		
												92	

<표 4-17> '함께주택' 공유공간 요소·면적 분석

공간단계	공유 대상	공유자 수 (명)	공유 요소												면적 합 (㎡)	%
			화장실	세면대	샤워실	주방	거실	공용	사회적 적정 문화 공간	창고	현관	세탁실	베란다	기타		
공																
반공용																
반공유	입주자+오피스+외부인								10.1						10	6
반사용	입주자							27.8							0	0
반사유	모든 입주자					25.6						7.6		5.5 89)	26	42
	101,102호	2	1.5	0.8	2.5						0.9				6	
	201-204호	4	6.2				14.6				0.8		7.4		22	
	301-304호	4	6.2				14.6			0.8	0.8		6.3		22	
사															92	52
전체 합															178	오차 4.7

'사(私)적공간' 요소를 보면<표 4-8,10,12,14,16>, 보통 주택이나 원룸(개인침실과, 화장실, 부엌이 포함 된 면적)과는 달리 침실('침대'가 있는 방)만 있는 경우가 대부분을 차지한다.

하지만, 현 법규에서 '개인 침실 면적'에 대한 기준 조건은 없다. 앞서 언급했던 1인 법적 적정 주거 전용면적(17㎡)은 개인침실과, 화장실, 부엌이 포함 된 면적이다. 5개 공동체 주택 사례들의 개인 침실 면적을 보면 아래 <표4-18>과 같다.

<표 4-18> 5개 사례들의 개인 침실 면적 단위(㎡)

	어쩌다집	통의동집	가좌관330	소담소담	함께주택
개인 침실 면적	9.3	10.7	8.8 (2명 공유)	11.2	9.1

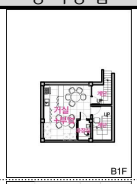
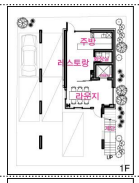
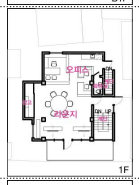
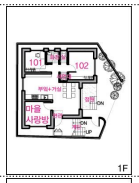
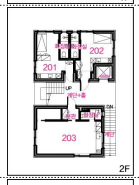
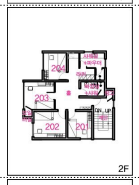
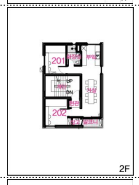
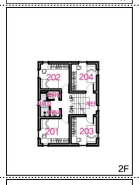
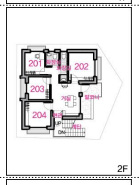
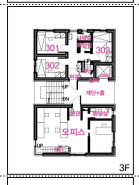
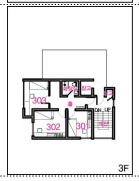
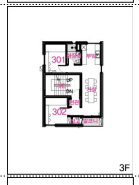
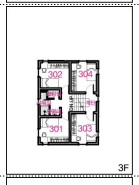
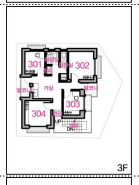
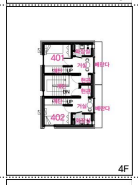
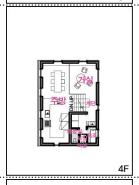
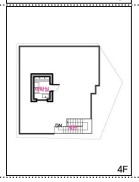
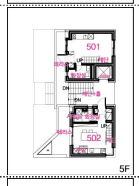
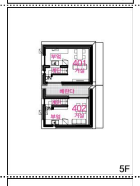
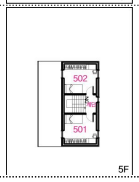
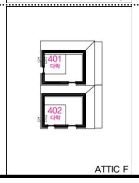
5개 주택의 평균 1인 침실 면적은 9.8≒약 10㎡이다. 영국의 HMO기준[90]에 언급 된 임대용 방 한 칸의 크기인 10㎡과 같다. 2012년 발표한 서울시 1인 법적 적정 주거 기준인 17㎡와는 7㎡차이 나지만, 부엌과 화장실을 제외한 면적임을 고려하면 침실 면적으로 10㎡가 사용되어 졌음을 알 수 있다.

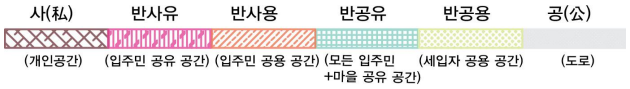
사례에서 나온 '공(共)유 공간' 요소들을 보면<표 4-9,11,13,15,17>, 앞서 선행 연구자들이 언급했던 요소들[91]과의 차이점을 알 수 있다. 화장실은 '화장실(변기만 있는), 세면대, 샤워실'로 세분화 되었으며, '창고, 현관, 세탁실, 베란다'도 과반수 주택에 포함 된 요소로서 공유공간 계획 시 고려해야 할 요소들임을 알 수 있다.

89) 정원
90) 김도연,윤재신, "1인 가구를 위한 공유주택 기준 설정에 관한 기초연구", 2010년 한국주거학회 춘계학술발표대회 논문집, 2010.4, p.302-307
91) 본 논문 55P

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

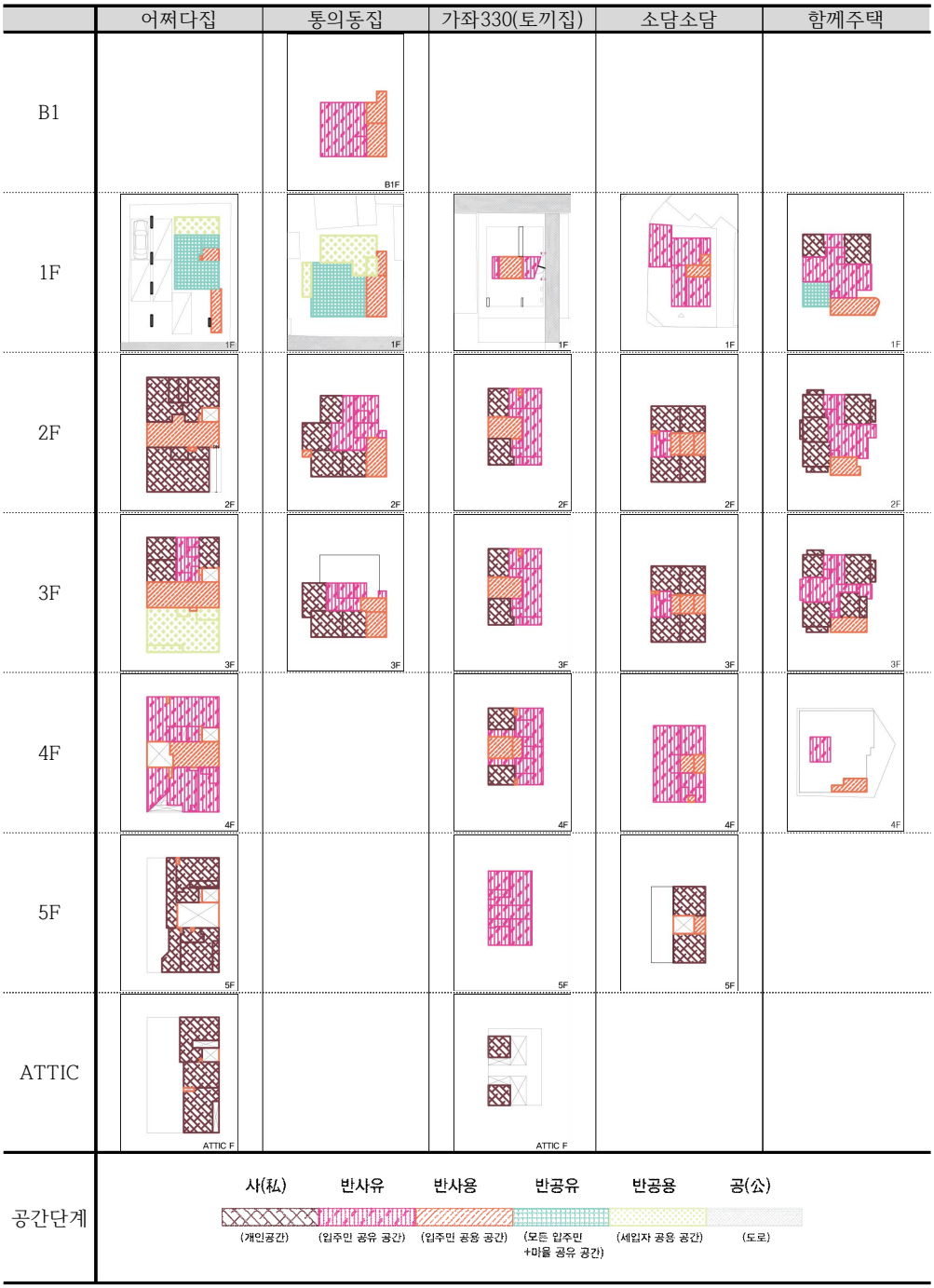
<표 4-19> 5개 사례 평면도

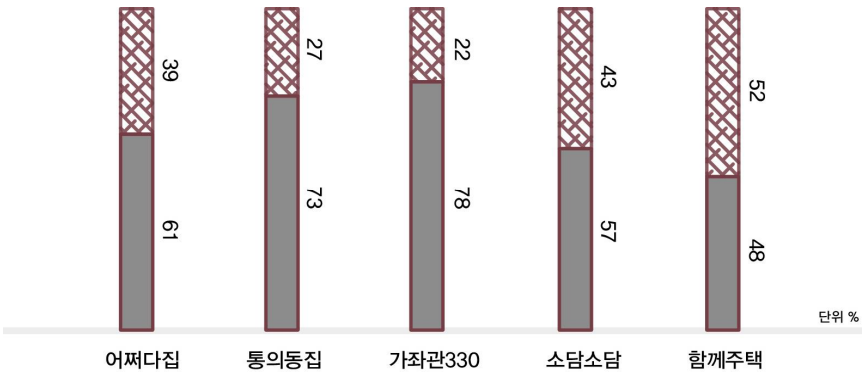
	어쩌다집	통의동집	가좌330(토끼집)	소담소담	함께주택
B1					
1F					
2F					
3F					
4F					
5F					
ATTIC					
공간단계					



연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-20> 5개 사례 해치도





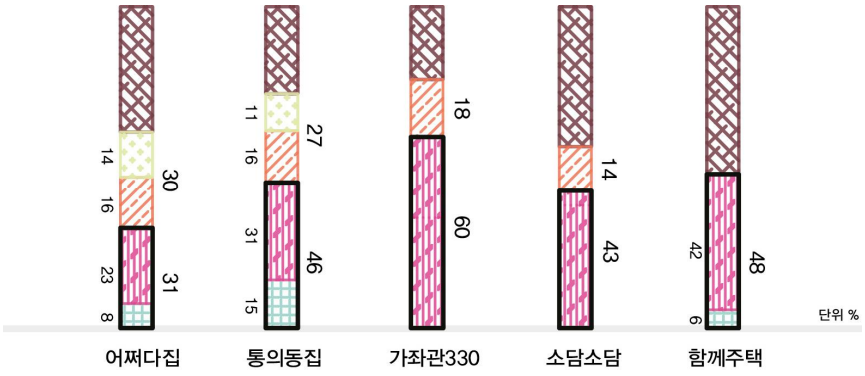
<그림 4-2> 사례별 사(私)적공간 분포도



<표 4-19>를 <표4-20>의 공간 단계로 구분하여, <그림4-2>에서는 전체 연면적에 대한 '사(私)적공간'과 '공(共)유 공간'의 비율이 막대그래프로 표시되었다. 앞의 공간단계에서 크게 공(公)·공(共)유·사(私)의 단계로 나뉘었으며, 그 중 공(公)은 도로에 해당되므로 나머지 공(共)유·사(私)의 비율을 파악 할 수 있었다.

5개 평균 '사(私)적공간'의 비율은 37%이며, 함께주택은 '사(私)적공간'의 비율이 가장 높았고 평균 37%보다 높은 비율은 어쩌다집과 소담소담이 해당되었다. '따로 또 같이'의 공간 추구에서 '사(私)적공간'에 더 비중을 두었다는 것을 알 수 있다. 또한, 사(私)와 공(共)유의 공간이 차지하는 비율은 <그림 4-3>에서 분석 할 수 있다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



<그림 4-3> 사례별 공유공간 분포도

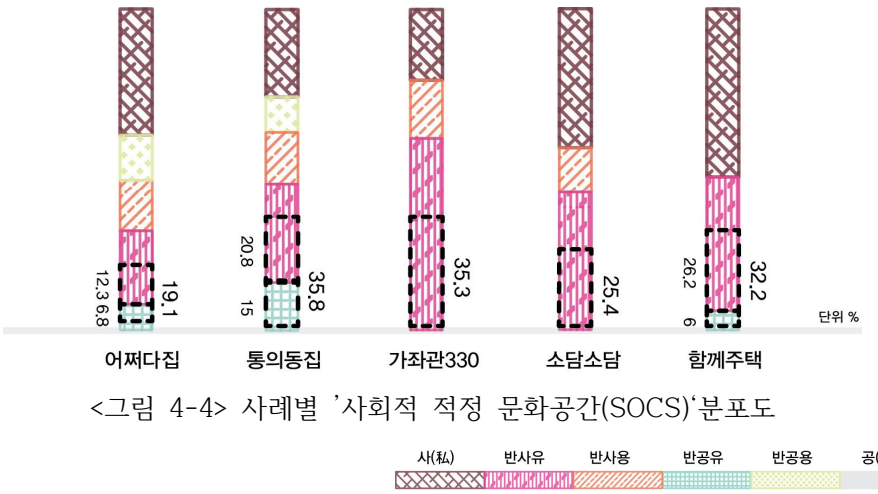


5개 주택의 연면적 당 공유공간의 평균 비율은 46%로 나타나는 것을 알 수 있다. 어쩌다집의 공유공간은 평균에 미달되는 31%로 각 세대의 독립성을 우선시 하였다는 것을 알 수 있다. 소담소담도 43%로 평균에 미달되지만, 공용공간도 내부화 하여, 단순한 이동동선이 아닌, 계단참을 거실(홀)의 쓰임과 연결하여 '공(共)유 공간'으로 사용하였다. 따라서 개인면적을 제외한 나머지 공용공간도 공유공간에 포함하면 57(14+43)%로 나타난다.

또한, 입주민 뿐 아니라 더 넓은 공유를 하기 위한 공간으로 마을사람들, 외부인들에게도 열려있는 공간은 어쩌다 집에서는 총 31%의 공유공간 중 8%를 통의동 집에서는 총 46%의 공유공간 중 15%, 함께주택에서는 6%를 차지하였다.

이 결과 공유공간의 배분과, 주택의 특성상, 마을과의 교류를 원하는 주택에서는 공유공간의 평균10%를 분배해주고 있다는 것을 알 수 있다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

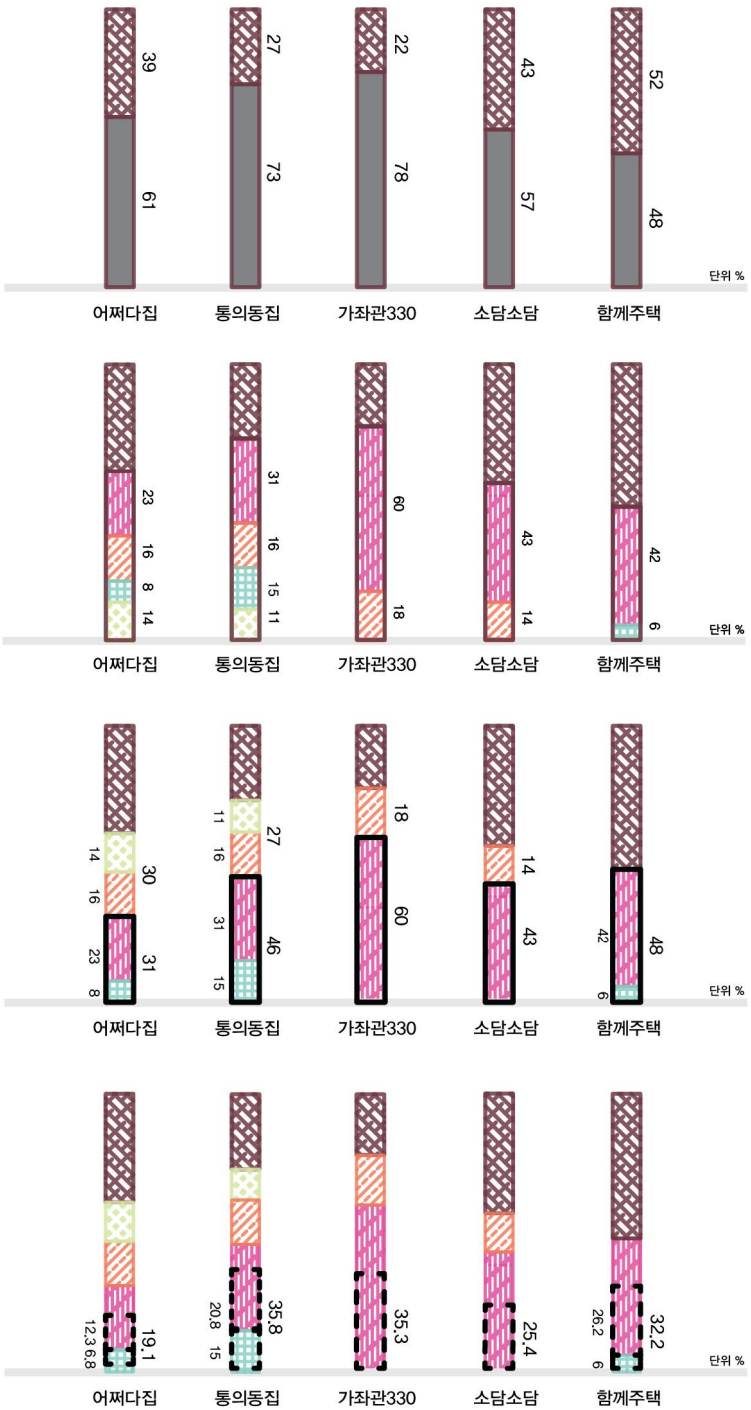


<그림 4-4> 사례별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'분포도

'사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 공동체와 밀접한 관계를 가지는 공간이다. 5개 공동체 주택에서의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 연면적의 약 30%를 차지했다.

각 5개 사례에서 제일 많은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 가진 공동체 주택은 '통의동집'이며 비슷한 30%이상의 비율을 가지고 있는 주택은 '가좌관 330, 함께주택,'이다. 가장 적은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 가진 주택은 '어쩌다 집'이다. '통의동 집'은 지하에 입주민들을 위한 넓은 공유부엌과 1층에 모두에게 열려있는 '라운지어바웃'을 두어 전시와 워크숍을 진행하며 마을 사람들과의 관계도 맺는 공간이 있다. '가좌관 330과 함께주택'은 '협동조합형 공동체 주택'으로, 각 층마다 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'이 형성되어 있다. 이는 한 동에 사는 사람들 모두가 협동조합을 통하여 관계를 유지함으로써, 공용공간의 최소화를 통해 공유공간을 늘린 것이라고 할 수 있다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



<그림 4-5>
공동체 주택
공간 분포도
모음

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

4.2.2 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 프로그램

어쩌다 집, 통의동 집, 소담소담, 가좌330(토끼집), 함께주택의 입주자 선정방법은 '공동체'가 유지되기 위한 첫 번째 단계로 작동한다.

<표 4-21> '공동체 주택' 프로그램 특징

			어쩌다 집	통의동 집	가좌330(토끼집)	소담소담	함께주택
주택공급방식	민간		●	●	●	●	●
	공공						
	민간+공공						
소유형태	자가		●				
	임대			●	●	●	●
관리형태	자치		●				●
	제3자			●		●	
입주조건					●[92]		
입주자 선정방법	협동조합				●		●
	자체면접		●				
	특정개인						
	특정계층			●	●	●	●
	불특정다수						
	기타						
입주민참여	설계		●				●
	규약			●	●[93]		●
	프로그램	정기모임	●		●	●	●
		정기 이벤트		●			

92) [예비(입주)조합원 과정] 교육1) 정기교육, 교육2) 소규모 수다회 가입) 운영비(월1만원이상), 출자 1구좌(5만원) 이상 (6구좌 이상 출자시 입주우선권) 예비입주조합원 교육 과정에 참여한 민달팽이 조합원은 달팽이집에 입주 가능한 "예비입주조합원" 으로 등록되며, 객관적 지표 등을 통해 차례대로 달팽이집 입주우선권이 주어짐

93) 달팽이집약속
1) 반상회 - 함께 사는 사람들은 월 1회 1번의 반상회를 함께 하며 일상을 나눔
2) 이웃 - 동네 주민들과 인사 나누는 관계 맺기를 시도
3) 교류 - 달팽이집 식구들 모두가 만나는 교류회에서 영화를 같이 보기도 하고, 담소를 나누는 만남을 갖기도 함

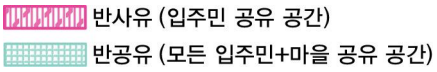
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

먼저 어쩌다 집의 자체면접에서는 SNS로 입주 설명회를 거쳐 비슷한 '공유 감수성'을 가진 이들을 모집하였다. 이렇게 모은 30명 중 결이 비슷한 8명이 정해졌고[94] 두 번 설명회를 열어 이들 요구를 설계에 반영하였다. 통의동 집, 소담소담, 가좌330(토끼집), 함께주택은 '특정계층'을 선정한다. '통의동집과 소담소담'은 여성전용으로 특정 계층을 정하였다. '가좌330(토끼집)과 함께주택'은 '협동조합'을 내세워 '공동체'를 먼저 형성한 후 집에 입주 가능하다.

입주 후 입주민 참여 프로그램에서는 '정기 반상회', '정기 세미나'와 같은 '정기적'인 모임이 포함되어져 있다. 일상적인 만남과 더불어 정기적인 모임이 '공동체'형성에 필요한 요소이다. 정기모임에는 의무적 참여 조건은 없으나, 협동조합의 경우 '의무'가 될 수 있다.

이와 같이 '공동체'형성은 건축 설계 전 단계(입주자 선정)와 후 단계(입주민 참여 프로그램)에서 동시에 고려되어지고 있다는 것을 알 수 있다.

입주민 참여 프로그램은 공유공간과 맞물려 사용되어지고 있는데 일상적 만남, 정기모임, 정기 이벤트가 어떻게 진행되어지고 있으며, 입주민이 참여해야하는 규약은 어떻게 정해져 있는지 <표4-22>부터 알아본다.



<그림 4-6> 공유공간 단계

또한, <그림 4-6>와 같이, 녹색은 1동의 모든 입주민과 마을사람들이 같이 사용하는 공간으로, 분홍색은 입주민들만의 공유공간으로 표시한다.

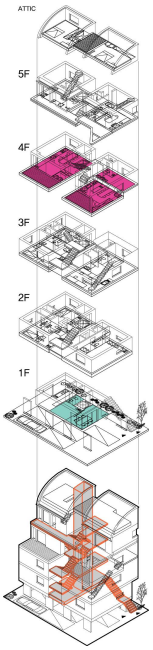
---

4) 집단지성 -우리는 주택관리부터 공동체관리까지, 함께 이야기 하고 새로운 시도를 해 나가며 지속가능한 공동체를 위해 서로의 머리와 마음을 보탬

94) 김미리 (2016), 조선일보, 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

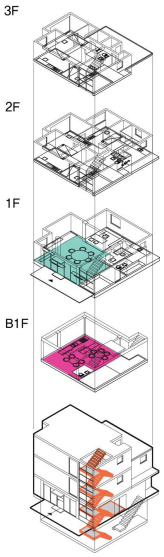
<표 4-22> '어쩌다 집' 입주민 참여 프로그램

<table>
<tr><th>유형</th><th>기능</th><th>정보</th><th>내용</th><th>사진[95)]</th><th>3D공간</th></tr>
<tr><td rowspan="4">일상적 만남</td><td rowspan="4">식사</td><td>관리</td><td>입주민</td><td rowspan="4">  </td><td rowspan="13"> 
</td></tr>
<tr><td>장소</td><td>4층 401</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>입주민(3명 쉐어공간)</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">정기 모임</td><td rowspan="4">반상회</td><td>관리</td><td>입주민</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>장소</td><td>4층 402</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>입주민</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>한 달에 한번</td></tr>
<tr><td rowspan="4">이벤트</td><td rowspan="4">피크닉</td><td>관리</td><td></td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>장소</td><td>1층 카페 앞 공간</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>입주민 + 마을사람 + 외부인</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>일정치 않음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">일상적 만남</td><td rowspan="4">식사 & 티타임</td><td>관리</td><td>레스토랑 주인, 입주민</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>장소</td><td>1층 레스토랑 (아까 H)</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>입주민 + 마을사람 + 외부인</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>레스토랑은 문 닫는 시간에 따라 사용제한.</td></tr>
<tr><td>기타</td><td colspan="4">-식물과 동물을 함께 보살피며 공동체 형성(사진)
-카카오 TALK을 통한 일상적 대화</td></tr>
</table>

95) ⓒ.조재용

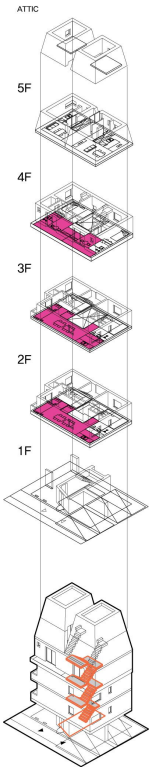
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-23> '통의동 집' 입주민 참여 프로그램

<table>
<tr><th>유형</th><th>기능</th><th>정보</th><th>내용</th><th>사진[96]</th><th>3D공간</th></tr>
<tr><td rowspan="4">정기 모임</td><td rowspan="4">세미나, 전시</td><td>관리</td><td>정림건축 문화재단</td><td rowspan="4">  </td><td rowspan="12"> 
</td></tr>
<tr><td>장소</td><td>1층 라운지 어바웃</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>세미나, 전시마다 다름</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>라운드어바웃[97] 참여 신청</td></tr>
<tr><td rowspan="4">이벤트</td><td rowspan="4">회의 · 세미나 모임</td><td>관리</td><td>정림건축 문화재단</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>장소</td><td>1층 라운지 어바웃</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="8">일상적 만남</td><td rowspan="4">책을 보거나, 쉼터의 역할</td><td>관리</td><td>정림건축 문화재단</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>장소</td><td>1층 라운지 어바웃
LIBRARY</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>입주민 +정림건축 +마을사람 +외부인</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>11시~19시 자유 열람이 가능</td></tr>
<tr><td rowspan="4">식사 & 강습 등 [98]</td><td>관리</td><td>-</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>장소</td><td>지하 1층 공유부엌</td></tr>
<tr><td>이용자</td><td>-</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>공유부엌은 사전 협의시 외부인 이용가능</td></tr>
<tr><td>기타</td><td colspan="5">- 건축, 시각예술 등 다양한 분야 동시대 크리에이터들이 준비하는 전시와 워크숍 열림.
- 빔프로젝트 및 멀티미디어 환경을 지원.
- 사전 예약을 통해 자유로운 주제의 회의·세미나·모임 등을 위한 장소로 사용할 수 있음.
- 건축 도시 디자인 관련 1,200여 권의 소장 도서와 매달 신간이 추가되는 열린 책장과 창조적인 개인들의 협업을 위한 라운드테이블이 있음.
- 입주자들끼리 만든 모바일 단체 대화방이 있음.
- 공유 및 공용 공간은 주1회 전문업체 청소가 진행.</td></tr>
</table>

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-24> '가좌관 330(토끼집)' 입주민 참여 프로그램

유형	기능	정보	내용	사진[99]	3D공간
정기 모임	반상회	관리	협동조합		
		장소	2,3,4층 부엌+거실 공간		
		이용자	입주민		
		기간	월 1회 1번의 반상회		
일상적 만남	입주민들의 식사	관리	입주민		
		장소	1층 필로티 공간		
		이용자	입주민+마을사람		
		기간	-		
	휴식 공간	관리	입주민		
		장소	1층 필로티 공간		
		이용자	입주민+마을사람		
		기간	-		
기타	- 막다른길 모퉁이를 돌아들면 현관 앞에 나란히 밧줄로 매단 두 개의 나무그네[100] 입주자만을 위한 그네, 마당, 샛길이 아닌 동네 주민을 위한 공간				

96) ⓒ.김용관, http://www.3siot.org/%ED%86%B5%EC%9D%98%EB%8F%99%EC%A7%91-%EB%9D%BC%EC%9A%B4%EB%93%9C%EC%96%B4%EB%B0%94%EC%9B%83/ 서울소셜스탠다드, http://www.slideshare.net/cckslide/2014-6-41639743, http://weekly.cnbnews.com/news/article.html?no=118808, [16.12.06]

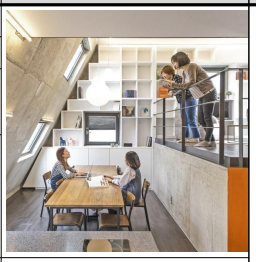
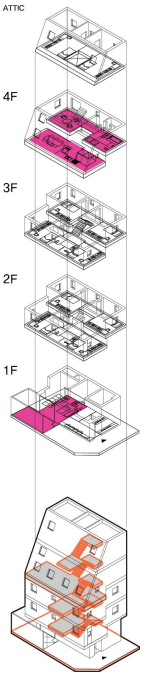
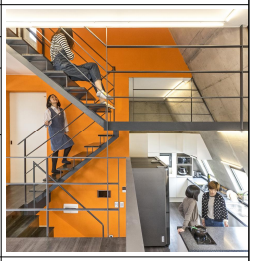
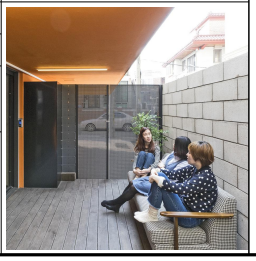
97) 라운드 어바웃, https://www.facebook.com/roundabout.jlfd, [16.12.06]

98) 김하나 (2014), "개인들의 사회적 공간으로서의 집", http://blog.naver.com/ggcfart/220152823912[16.12.06]

99) 민달팽이 유니온, http://minsnailunion.tistory.com/427,[16.12.06]

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-25> '소담소담' 입주민 참여 프로그램

유형	기능	정보	내용	사진[101]	3D공간
정기 모임	입주자 회의, 책읽는 공간	관리	삼시옷(제 3의 관리자)		
		장소	4층		
		이용자	입주민		
		기간	-		
일상적 만남	취미 활동 공간, 응접 공간	관리	입주민		
		장소	4층 다이닝		
		이용자	입주민		
		기간	-		
	함께 나누는 식사	관리	입주민		
		장소	1층 외부공간, 4층 주방		
		이용자	입주민		
		기간	-		
기타	- 스킵플로어로 인한 높은 층고의 공유 거실 및 주방으로 다양한 공간적 경험 및 쾌적한 공간을 얻을 수 있음 - 계단을 중심으로 스킵 플로어 형식으로 설계되어 복도를 최소화하여 실을 배치하였으며 넓은 개인 공간과 공유면적을 확보 가능[102] - 공유공간을 고층에 두어 좋은 시야를 확보 - 1층에 취미활동을 같이 할 수 있는 공간과 응접공간을 둠				

손택균(2015), "집이란, 소유하는 것이 아닌 더불어 사는 곳", 동아일보, http://news.donga.com/Main/3/all/20150122/69215113/1, [12.12.06]

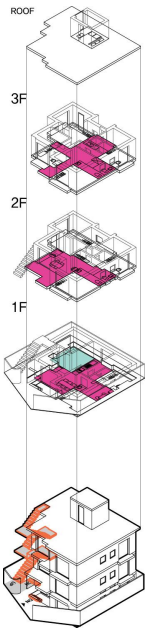
100) 손택균(2015), 동아일보 재인용

101) ©.황효철(2016), JYA-RCHITECTS, http://www.archdaily.com/791716/sillim-dong-share-house-jya-rchitects

102) 김남호 (2016) 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-26> '함께주택' 입주민 참여 프로그램

유형	기능	정보	내용	사진[103]	3D공간
정기 모임	정례회의	관리	입주민		
		장소	-		
		이용자	입주민		
		기간	1달 1회		
일상적 만남	다실, 서재공간	관리	입주민		
		장소	-		
		이용자	입주민		
		기간			
	모임	관리	입주민		
		장소	1층 (반지하) 마을사랑방		
		이용자	입주민 + 마을주민		
		기간	예약 후 사용가능		
기타	- 입주 전 입주자 소통 훈련과 공간설계. - 거주자들을 위한 워크샵을 10회 정도 개최[104]				

103) 함께주택협동조합, http://cafe.daum.net/housingco-op
104) 정미정,유진형 (2014) 재인용

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

5개의 사례들을 살펴 본 결과 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'에서 프로그램은 '식사, 티타임, 세미나, 전시, 반상회, 서재공간, 취미공간, 응접공간'으로 쓰이고 있었다.<표 4-27>

어쩌다 집의 경우 1층 레스토랑이 닫혔을 때에도 사용가능한 '공유공간'을 확보하며, 레스토랑과 같이 넓게 사용 할 수 도 있는 시간에 따른 공유공간 사용을 보여주었으며, 반상회와 식사를 통한 만남이 주로 이루어 졌다. 통의동집의 경우 정기적인 세미나와 일상적 만남으로 인한 식사시간이 공동체를 형성하는 데 역할을 하였다. 세미나의 경우 자율 참여로 느슨한 연결 관계를 생각한 프로그램이라고 볼 수 있다. 가좌관 330은 주로 식사나 반상회를 통하여, 소담소담의 경우도 입주자 회의와 식사를 통한 만남이 주이나, 취미활동 공간이 더 주어졌다. 함께주택의 경우, 정기적인 회의와 일상적인 모임을 다실과 서재공간으로 꾸몄다. 따라서, 위 5개 사례들의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'에서의 프로그램 특징은 주로 정기적인 모임, 식사나 반상회이다.

<표 4-27> 사례 별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 프로그램

사례	어쩌다 집	통의동 집	가좌관330	소담소담	함께주택
사회적 적정 문화공간(SOCS) 프로그램	식사	세미나, 전시	반상회	입주자 회의, 책 읽는 공간	정례회의
	반상회	회의·세미나·모임	입주민들의 식사	취미활동 공간과 응접공간	모임
	피크닉	책을 보거나, 쉼터의 역할		식사	다실, 서재공간
	식사 & 티타임	식사 (& 강습 등) 105)			

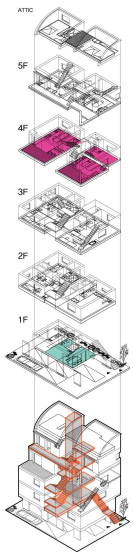
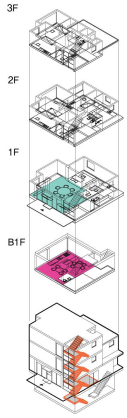
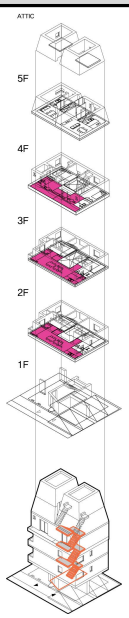
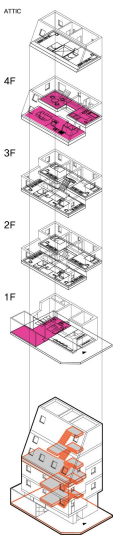
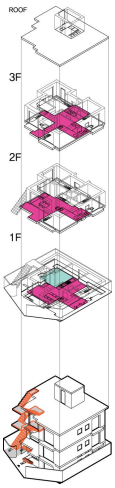
105) 김하나 (2014), "개인들의 사회적 공간으로서의 집", 똑똑, http://blog.naver.com/g

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

4.2.3 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 요소 및 특성

'사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 <표 4-28>과 같이 분포해 있으며, <표 4-27>에서 다루었던 프로그램 공간을 보면, <표 4-29, p.90>와 같이 다른 요소들에 비하여 큰 면적의 공간으로 분배되어 있다. 7-12명의 사람이 30㎡의 공간을 사용하고 있었다. 30㎡는 연면적에서 가장 크게 배치 된 공간으로, 빛이 잘 드는 창가에 배치되었으며, 이는 '사회적 적정 문화공간'이 '공동체 주택'의 중심 공간으로써 다른 공간들보다 더 좋은 환경의 질을 가진 공간으로 제공하려 했음을 알 수 있다. 1층 공유공간은 지역사회와의 연결점으로써, 마을 사람들과의 관계망을 형성하여 사용되고 있었다.

<표 4-28> '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 3D 다이어그램

어쩌다집	통의동집	가좌관330	소담소담	함께주택
				

gcfart/220152823912[16.12.06]

<표 4-29> 사례별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 면적

공간	공유요소	어쩌다 집	통의동 집	가좌관330(토끼집)	소담소담	함께주택
반사유	주방				29.6	
	거실				10.64	
					25.4	
	베란다/발코니			2.2		
				2.2		
				5.2		
				5.2		
				8.6		
	주방+거실		32.7	22.3		25.6
				22.3		
				19.4		14.6
				14.2		
	거실+베란다					21
	주방+거실+베란다	35.4				
		39.2				
반공유		30.9	41.6			10.1
		레스토랑	라운지			마을사랑방

<표 4-30> 사례별 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 층수

공간	공유요소	어쩌다 집	통의동 집	가좌관330(토끼집)	소담소담	함께주택
반사유	주방				4층	
	거실				4층	
					1층[106]	
	베란다/발코니			2층		
				3층		
				5층		
				5층		
				5층[107]		
	주방+거실		지하층	2층		1층
				3층		
				5층		2,3층
				5층		
	거실+베란다					2,3층
	주방+거실+베란다	4층				
		4층				
반공유		1층	1층			1층
		레스토랑	라운지			마을사랑방

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

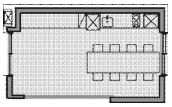
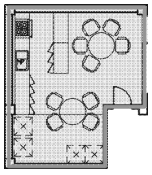
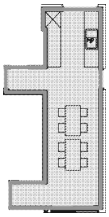
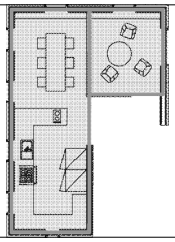
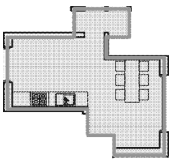
<표 4-29,30>에서 '소담소담'의 경우 스킵플로어로 인한 높은 층고의 공유 거실 및 주방으로 다양한 공간적 경험 및 쾌적한 공간을 제공하였으며, 공유공간을 고층에 두어 좋은 시야를 확보함과 동시에 빛이 잘 드는 공간으로 설계하였다. 입주민들이 자연스레 모이게 되는 공간으로서 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'의 역할을 하게 된다. '통의동집'도 주방이 포함되지만, 1층에 세미나 공간은 도로에서 바로 접근할 수 있도록 설계되었으며, 큰 유리 문을 통해 접근성을 높이며 여러 세미나의 제공과 도서의 제공을 통하여 사용되어지고 있다. '어쩌다 집'도 1층에 레스토랑의 기능을 두어 1인가구인 입주민 특성을 고려한, 입주민이 자주 이용할 수 있는 공간으로 만들었다. 따라서, '사회적 적정 문화공간(SOCS)'는 공간에 특정한 기능이 주어지거나, 쾌적한 공간이나 색다른 공간 경험을 제공하는 공간으로 사용되어지고 있다.

또한, <표 4-29,30>에서 주방공간은 모든 주택에서 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'의 공간으로 사용됨을 알 수 있으며, 이는 '공동체 주택'에서 함께하는 식사공간이 공동체 형성에 중요한 공간임을 알 수 있다. 또한, 위에서 언급한 모든 입주민이 모일 수 있는 장소로서 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'의 특징도 살펴본다. 따라서, <표 4-31,32>에서는 '주방'의 특징을 살펴보며, '주방'과 보조적으로 같이 붙어 작동되는 '화장실'의 공간도 분석하고자 한다.

106) 1층-손님방,외부공유공간
107) 4-6명 공유 배란다

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 4-31> 공유 부엌 평면도

이름	공유공간 평면도(부엌+거실)		특징
어쩌다집			- 식당+부엌과 연계된 베란다 공간
통의동집			- 지하의 공동부엌의 자연채광 - 개수대와 가스레인지는 부엌 양 벽면에 배치해 거리를 둠 - 여럿이 각자 요리를 준비하는 셰어하우스에서는 혼잡을 줄이는 동선
가좌관330(토끼집)			- 개인방과 거실과 주방을 연결할 때, '거실'이라는 공통분모로 연결 - 개인 방에서도, 주방에서도 더 넓어 보이는 효과
소담소담			- 가장 햇빛이 잘 드는 4층에 배치, 공유공간이 주택의 주공간이 될 수 있도록 계획
함께주택			- 반지하 공간에 빛이 잘 들어오도록 설계, - 주방은 마을사랑방과 같이 사용할 수 있는 공간으로 설계

'어쩌다 집'의 주방은 계획적 측면에서 크게 고려한 점은 없지만, 식당+부엌과 연계된 베란다 공간으로 인하여 더 좋은 환경, 더 넓은 면적의 공유

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

공간 사용을 추구하였다. ‘통의동 집’에서는 지하의 공동부엌, 자칫 답답한 느낌이 들 수 있는 지하지만, 유리로 된 문을 달고 자연채광을 끌어들였다. 개수대와 가스레인지는 부엌 양 벽면에 배치해 거리를 두었다. 한사람이 일당백을 하는 일반 부엌에서는 비효율적이지만, 여럿이 각자 요리를 준비하는 셰어하우스에서는 혼잡을 줄이는 동선이다. ‘가좌관 330(토끼집)’에서는 개인 방에 속해있는 거실과 공유 주방+거실을 연결할 때, ‘거실’이라는 공통분모로 연결하여, 개인 방에서도 넓은 거실의 느낌을 주었으며, 주방에서도 더 넓어 보이는 효과를 얻을 수 있다. ‘소담소담’은 주방과 거실(책 읽는 곳)을 공유공간 중 가장 면적을 크게 하여 배치하였다. 또한, 가장 햇빛이 잘 드는 4층에 배치하여, 공유공간이 주택의 주공간이 될 수 있도록 계획하였다. ‘함께주택’은 1층이 반 지하 공간으로 설계되었으나, 거실 쪽을 마당 공간으로 두고 담을 없애면서 빛이 잘 들어오도록 설계하였다. 또한, 마을 사랑방과 같이 사용할 수 있는 공간으로 설계하였다.

<표 4-31>을 바탕으로 사례별 특징을 살펴보면, 식당+거실을 크게 설계하여 사용하고 있으며 ‘가좌관 330’을 제외하고는 1동(棟) 입주민 모두가 모여 식사를 할 수 있는 공간이 있다. 하지만 가좌관 330에서는 필요시, 각 층 주방에서 다 같이 모여 식사를 하기도 한다.

따라서, 식당은 여러 명이 사용하게 되면 계획적 측면에서 고려해야 할 점이 있다. 개수대와 가스레인지를 부엌 양 벽면에 분리하여 배치해 여럿이 각자의 요리를 준비하는 공유주택에서는 혼잡을 피하는 동선으로 계획[108] 하도록 한다. 또한, 영국의 HMO기준에 따라 300-500mm를 벽면에서 띄워주어 여러 명이 동시에 사용하는 데에 불편함이 없게 한다. 공유공간에서도

108) 김남호 (2016) 재인용

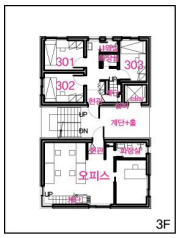
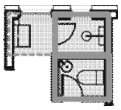
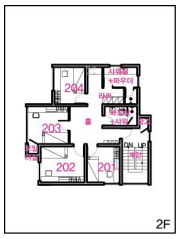
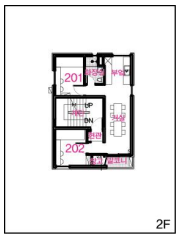
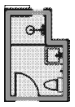
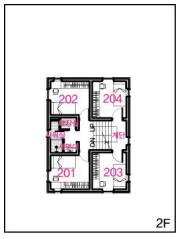
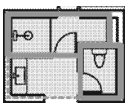
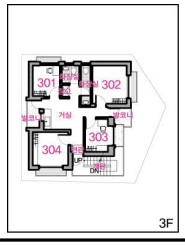
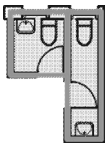
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

화장실은 생활에 자주 필요한 곳으로 방 옆에 배치하지만, 거실+부엌은 냄새와 소음이 발생할 수 있는 곳으로 따로 배치한다고 하였다. 또한, 주방과 거실은 모든 입주민들이 모여 취미생활이나, 반상회, 식사 등 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'으로 사용 되어 질 수 있는 공간으로, 햇빛이 잘 드는 공간에 배치되어지며, 또는 배란다와 연계되어 좋은 환경의 공간으로 설계되어 졌다는 것을 알 수 있다. 이는, '공동체 주택'에서 중심공간을 '공유공간' 중심으로 배치한 것이며, 모든 사람이 모여 생활하는 데에 쾌적한 환경을 주기 위함으로 보여 진다.

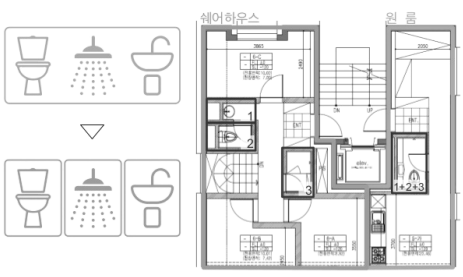
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

공유공간과 함께 사용되어지는 화장실의 특징은 <표 4-32>으로 정리되어 진다.

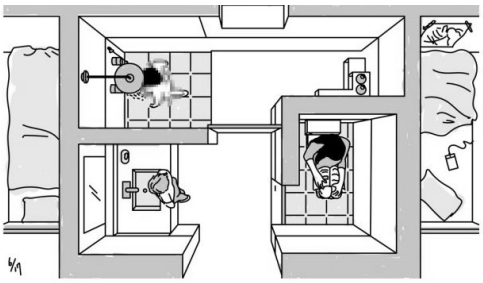
<표 4-32> 공유 화장실 평면도

이름	공유공간 평면도(화장실)		공유인수/특징
어쩌다집			3명 - 세면대와, 화장실, 샤워실을 분리 - 동시사용 가능 - 세면대 실 외부 배치 (3실 2문 방식)
통의동집			4명 - 일반적 화장실 평면 - 샤워실 하나는 따로 파우더룸과 배치 됨
가좌관330(토끼집)			4명 - 일반적 화장실 평면
소담소담			4명 - wet zone 사용의 목적을 세분화하여 세면대와 변기, 샤워실 분리 - 세면대는 따로 문 없음 (3실 2문 방식)
함께주택			4명 - 일반적 화장실 평면 - 화장실과 샤워실,세면대 공간을 두 곳씩 둠

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



<그림 4-7> 시간의 유연적 사용
출처: 김경민 교수, "공유플랫폼으로 도시를 기획하다", http://www.slideshare.net/cckslide/ss-39276688,



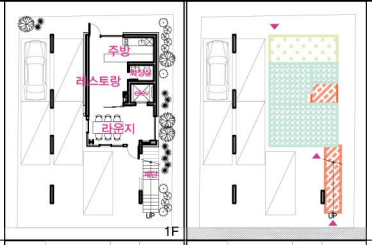
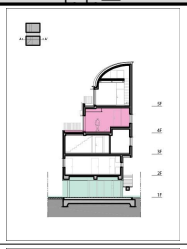
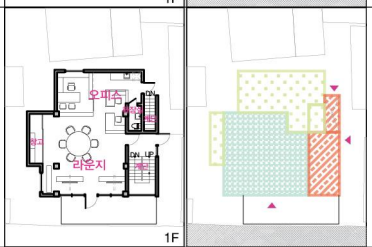
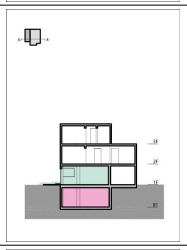
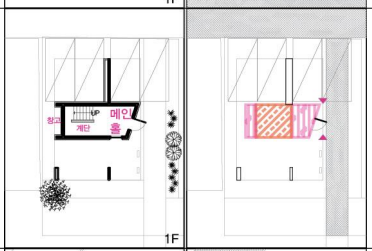
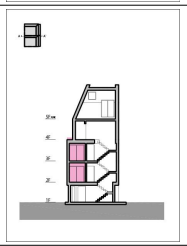
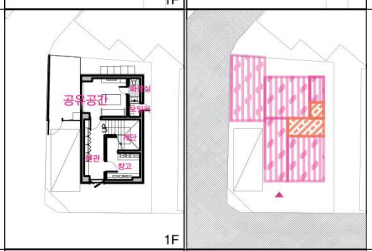
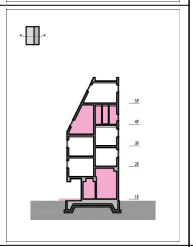
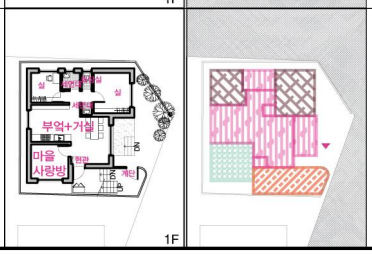
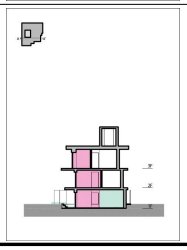
<그림 4-8> 분리의 지혜
출처: 삼시옷, "소담소담 사용 가이드", http://www.3siot.org/, [16.12.08]

'어쩌다 집'에서는 세면대와, 화장실, 샤워실을 분리하여 사용자의 시간대가 겹쳐도 다른 공간을 사용 할 수 있도록 계획하였다. '통의동 집'에서는 3명 기준 일반적인 화장실 하나가 배치되었다. 하지만 4명 기준은 일반적인 화장실 하나와, 샤워실 하나가 파우더 실과 함께 추가로 따로 주어졌다. '소담소담'은 wet zone 사용의 목적을 세분화하여 세면대와 변기, 샤워실을 분리하여 사용하는 계획 측면을 보였다. 어쩌다 집과 같은 평면으로 3명이 동시에 사용가능한 평면으로 공간 사용의 효율성을 높였다. 세면대는 따로 문이 없었다.

'어쩌다 집과 소담소담'의 화장실은 '변기만 있는 화장실'과 '세면대', '샤워실'로 구분하여 같은 시간에 공간을 사용 할 수 있는 사람 수를 늘림으로써 공간 활용도를 높였다. 따라서, 이러한 공동체 주택에서 볼 수 있는 화장실의 특성으로 <그림4-7,8>과 같이 사용의 목적을 세분화 하여 나누어진 세네명이 동시에 사용할 수 있는 화장실을 아래 프로젝트 진행시에 기본 UNIT으로 사용한다.

<표 4-29,30>에서와 같이 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 주로 1층에 배치되며, '공동체'를 유도하는 평면 특징<표 4-33>을 가지고 있다.

<표 4-33> '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 1층 계획 특성

이름	1층 평면도	단면도	계획 특성
어쩌다집			- '공(共)유 공간'을 지나치며 사(私)적인 공간으로 진입 가능 - 공용 계단을 거쳐 바로 '사(私)' 공간으로 들어갈 수도 있도록 설계 됨
통의동집			
가좌관330(토끼집)			- '공(公)'공간에서 바로 공유공간으로 들어감
소담소담			- 입주자만을 위한 긴밀한 공유공간을 만듦
함께주택			- '공(公)'공간에서 공용 계단을 거쳐 공유공간으로 들어갈 수 있음 - 공용 계단을 거쳐 바로 개인공간으로의 진입도 가능

‘어쩌다 집과 통의동 집’은 공유공간을 지나치며 사적인 공간으로의 진입도 가능하지만 바로 공용 계단을 거쳐 ‘사(私)적공간’으로 들어갈 수도 있도록 설계되었다. 즉, ‘어쩌다 집’의 경우 라운지로 들어가 엘리베이터를 통해 개인공간으로 들어 갈 수 있고 외부 계단을 통해 개인공간으로 바로 들어갈 수도 있다. ‘통의동 집’에서도 라운지를 통하여 계단을 통해 개인공간으로 들어가거나, 바로 계단 계단실을 통해 개인 공간으로 들어갈 수 있다. 즉, 공동체의 일상적인 만남도 개인의 의사에 따라 선택 가능하게 하여 느슨한 공동체를 추구하였다. 반면, ‘가좌관330과 소담소담’은 ‘공(公)’적공간에서 바로 ‘공(共)유공간’으로 들어가면서, 입주자만을 위한 긴밀한 공유공간을 만들었다. ‘함께주택’도 ‘공(公)’적공간에서 공용 계단을 거쳐 1층 ‘공유공간’으로 들어갈 수도 있지만 공용계단에서 바로 ‘사적공간’으로의 진입도 가능하다.

또한, 1층의 공(共)유공간은 공(公)과의 관계도 생각해야하는데, ‘어쩌다 집’ 1층 레스토랑 앞 공간은 주차의 공간을 확보하면서도, 레스토랑의 연장선으로도 사용 가능하며, 주차공간이 비는 날에는 마을·입주민을 위한 공간으로도 자연스럽게 사용 가능하게 배치하였다. 통의동 집은 1층의 도로와 직접 연계된 공간으로, 마을 주민들에게도 개방 되어 있다. ‘어쩌다 집과 통의동 집’의 특징은 입주민들만의 공유공간과, 마을 사람들과의 공유공간이 같은 층에 있으며, 레스토랑이나 오피스와 같이 일정부분 계속 불이 켜져 있고 운영되어지고 있는 공간에서의 만남으로, 시간과 목적에 따른 공유공간운영을 생각해 볼 수 있다. ‘함께주택’의 마을 공유공간은 ‘반공유’공간이 외부로 드러나 마을사람들과의 활발한 교류를 하는 ‘어쩌다집’이나 ‘통의동집’과는 달리 외부와 접해있지 않아 알고 있는 마을사람들과의 공간을

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

위한 '반공유'공간의 설계라고 할 수 있다.

따라서, 1층에서 '사적공간'으로 바로 들어가는 경우는 없었으며, 가좌관 330을 제외한 나머지 공동체 주택은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 거쳐 들어가도록 설계되었다. 하지만, 꼭 지나쳐 가야만 하는 공간이 아닌, 선택하여 들어 갈 수 있도록 사적공간으로 가는 길을 2가지 방법으로 제공하였다. (1.'사회적 적정 문화공간(SOCS)'-> 사적공간, 2. 계단-> 사적공간) 또한, '사회적 문화공간'은 도로면에 있어 사용하는 입주민의 시야 확보를 하였으며, 큰 창이있어 충분한 빛이 들어오는 공간<표 4-33 단면도>으로 설계하였다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

제 5장 공동체 주택 계획 제안

5.1 공동체 주택의 공유공간 계획

제4장에서 살펴본 사례에서와 같이 1인 가구 중심의 공동체 주택은 '사(私)적공간'과 '공(共)유 공간'을 가지고 있다. 그 중 공동체 주택에서 꼭 필요로 하는 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 공유공간의 적정면적에 대한 제안을 하고자 한다.

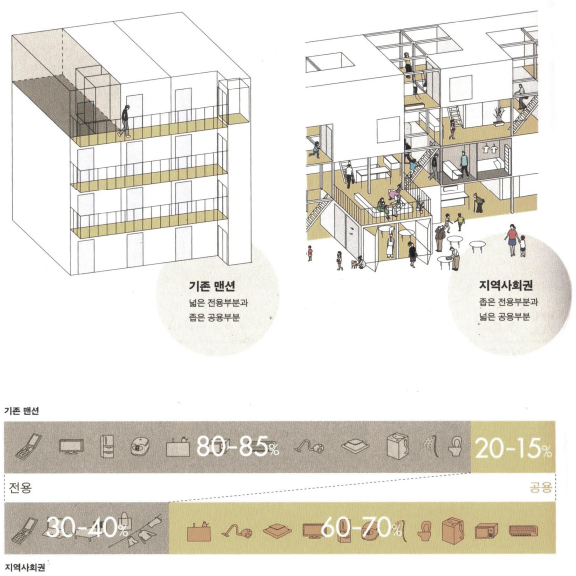
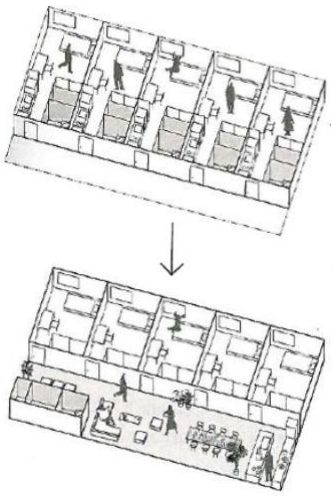
먼저, <표 5-1>그림과 같이, 여러 사람이 함께 사는 주택에서 공유공간 만들기는 한정된 용적률 안에서 최적화된 장소 만들기로 이해하는 것이 좋다. 공용이나 공유공간이 추가로 더해지는 것이 아니라, 개인의 전용공간의 일부를 함께 사용하는 공유공간으로 치환하는 것이다.[109)]

따라서 공동체 주택은 <표 5-1>그림처럼, 얼마만큼의 '사(私)적공간'을 갖으며 '공(共)유 공간'을 어떻게 구성 할 것인지에 대한 문제를 가지고 있다. 이에 대한 방안으로서, 1인 가구 적정 주거조건 면적을 기준으로 1인 가구 적정 침실규모에 대한 제안과 함께 화장실, 부엌의 공유공간이 만들어지며 생기는 공유공간('사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함하는)에 대한 적정 면적을 제안해 보고자한다.

109) 3siot-서울소셜스탠다드

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 5-1> 공유공간-한정된 용적률 안에서 최적화 된 장소 만들기

기존맨션과 지역사회권 공유공간 차지 비율 비교 출처: 마음을 연결하는 집_야마모토리켄 외 지음	공유공간 만들기 출처: 3siot-서울소셜스탠다드
	

5.1.1 적정 주거면적 기준

과거 정부의 주택정책은 주택의 양적공급 위주로 추진되어 왔다. 주택 부족 문제를 해결하기 위해서는 공급을 우선 확대해야 한다는 것이 시대적 요구사항이었으며, 주거의 질적 측면은 부차적인 문제로 인식했다. '통계청 인구주택총조사' 자료를 보면 최저주거기준이 주택법에 명시되기 전인 2000년 당시, 임의로 마련된 기준에 의해 측정했을 때 기준 미달 가구는 23.3%였다. 주택 문제의 질적 개선의 관심이 높아지자 2004년 6월 15일 건교부는 「주택법」을 발표하였다. 당시 가구별 최소 면적은 1인 12.3m²로 제정해 시행했다. 7년 후인 2011년, 국토해양부는 1인당 주거 면적을 상향

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

조정했다. 기존의 기준은 다른 나라들에 비해 그 면적이 지나치게 작게 설정되어 있고, 설비시설 외 기타공간에 관한 기준이 미비하여 현실에 적합한 새로운 기준 제시가 필요했기 때문이다.[110] 새 기준<표 5-2,3>은 1인 14m²이다.

더 나아가, 서울시는 2012년 새롭게 공급하는 임대주택의 주거기준을 '서울시민복지기준'에 따라 이전의 '최저' 기준인 14㎡ 보다 넓게 '적정' 기준 17㎡ 으로 상향 조정하였다. '서울시민복지기준'은 서울이라는 지역특수성을 반영해 국내 최초로 주거기준을 만들어 2012년 10월에 발표했다.[111]

그러나 현재 위와 같이 1인당 적정 주거면적은 정해져 있지만, 적정 침실 면적에 대한 기준은 정해져 있지 않다. 현재 나타나는 '공동체 주택'은 '침실'을 개인 공간으로 갖으면서 나머지 공간은 공유하는 형태이기 때문에 '침실'공간의 최저 면적 또는 적정면적이 필요하다. 2010년 최저주거기준 12.28m²[112] 에서 침실면적은 5.76m² 이었으며, 2012년 기준 14m²일 때 침실 면적은 7m²이다[113]. 1인 가구 적정 주거면적 17㎡라 할 때, 적정 침실 면적은 9m²[114]이며 이는 HMO기준 개인 침실면적 9m²[115]와도 동일하다. 따라서, 1인가구 적정 침실면적을 9m로 제안한다.

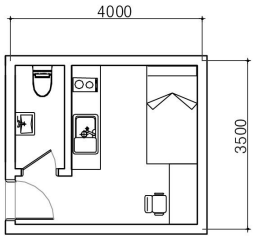
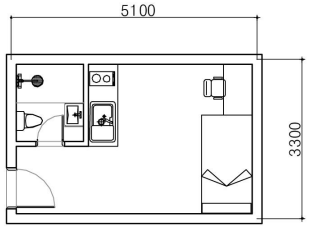
---

110) 류재용 (2013), "서울시, 임대주택 8만호 새로운 유형 쏟아진다", 아크로팬, http://www.acrofan.com/ko-kr/detail_legacy.php?param1=ko-kr&param2=live&param3=news&param4=20130116&param5=00000026 [16.11.21]
111) 류재용 (2013) 재인용
112) 12.28m² = 5.76m²(침실)+2.4m²(부엌)+4.12m²(기타)
113) 12.28:5.76=14:x, 출처:김도연(2015), 공유주택 공급 및 계획기준 설정방안 연구
114) 14:7=17:x, x=8.5≒9
115) <표 3-10>에서 북아일랜드 HMO, 옥스퍼드HMO 평균면적

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 5-2> 2012년 이후 1인 최소,적정 주거면적 * 숫자 : 방 수, K : 부엌

출처: 서울시민 복지기준 책자(2012), 46P, http://welfare.seoul.go.kr/files/2012/03/53e9c7dc0513e9.56220171.pdf/

기준	최소 주거 면적	적정 주거 면적
평면		
가구원수 (인)	1인 가구	1인 가구
실(방)구성*	1 K	1 K
총 주거 면적(㎡)	14	17[116]

<표 5-3> 1인 주거 면적 관련 제도 및 사례기준 분석

출처: 최준환(2016)

종류	내용		1인 주거 면적(㎡)
법적기준	법적 최소 주거 전용면적		14
	도시형 생활주택	원룸형	12-50
		기숙사형	7-30
	교육부 지침 기숙사 면적		14.2
	학생복지주택		9-20

5.1.2 공유 주거면적 기준

1인이 여러 명 모였을 때, '공유주거 면적'에 대한 기준도 아직 정해진 바가 없다. 따라서 해외 공유주택 기준을 참고한다. 해외 공유주택 기준에는 '영국 HMO(Houses in Multiple Occupation)[117]', 미국 SRO(single

116) ※UN의 1인 기준 주거면적 권장치도 17㎡임.

117) London Borough of Barnet (2013). Fire Safety in HMOs: A Guide for Landlords. London: Borough of Barnet.
Wendy Wilson (2013), Houses in multiple occupation (HMOs), London: Social Policy Section.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

room occupancy program)[118], '호주 Roomig house (호주 건축기준은 건축물 특성에 따라 1~10까지 분류 기준제시, 여럿이 함께 거주하는 경우 1B와 3이 적용[119])'과 일본의 공동거주 주택의 안전기준, 운영지침이 있다. 그 중 공유주거조건이 자세하게 명시되어 있는 HMO와 SRO를 기준으로 확보해야 할 공유공간의 요소와 면적을 고찰하고자 한다.

먼저, HMO(houses in multiple occupation)는 '가족이 아닌 여러 사람들이 함께 거주하며 하나 또는 그 이상의 시설을 공유하는 주택'이고, SRO (single room occupancy program)는 '1개의 방을 전용공간으로 제공하고 공용공간을 두고 있는 형태의 주택'으로서 여러 명이 한 집에 거주 시, 따라야 할 주거조건이 자세하게 명시되어 있다.

HMO와 SRO에서 언급한 주거 조건을 정리하면 아래 <표 5-4>와 같다. 주로 '침실, 거실, 주방, 부엌, 화장실, 세면대, 샤워실'에 관한 사항이 자세하게 열거되어 있으며, '화재안전, 채광과 환기' 등에 관한 내용들도 상세하게 제시되어 있다. 즉, 1인 가구들이 모여 사는 주거의 공간에도 고려해야 할 사항들이 많으며, 이러한 사항들은 공동체 주택이 작동하는 데에 중요한 요소로서 작동 할 수 있다.

118) Housing and Urban Development homepage: http://www.hud.gov
119) 호주건축기준(BCA)는 건물의 특서에 맞게 Class 1-10까지 분류하여 건물에 맞는 안전기준을 제시하고 있다. 이때, 여럿이 함께 거주하는 공유시설(Shared Accommodation)은 Class 1b와 Class 3으로 분류하고 있다. 출처: 김도연(2015)

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 5-4> 영국 HMO, 미국 SRO 기준표

단위(㎡)

	북아일랜드 HMO(houses in multiple occupation)최저주거기준		옥스포드 HMO 최저기준		미국 SRO(single room occupancy program)
침실	6.5		6.5		10.22
침실/거실	10		8.5		
침실/거실/부엌	13		거실은 부엌/식당과 분리되어야함		
					침실+벽장 최소면적: 10.59 SRO각 방은 개인 사생활을 위해 잠금장치 설치 거주자는 다른 방을 거치지 않고 바로 자신이 거주하는 방으로 접근 할 수 있어야 함
주방	1-2인	5	1-5	1개 취사시설 세트[120]	
	3-5인	7	6-7	2개 취사시설 세트 조리대 1500X600	
	6-10인	10	8-10	2개 취사시설 세트 조리대 2000X600	
식당			1-5	11	
			6-10	14	
거실			1-5	11	
			6-10	14	
주방/식당	1-2인	9	1-5	13	
	3-5인	11.5			
	6-10인	19.5			
부엌/거실	1-2인	9			
	3-5인	11.5			
	6-10인	19.5			
			공동 취사사설의 위치는 침실과 분리되어 있어야 함. 가능하면 침실과 같은 층에 위치해야 하나 불가능한 경우에도 방에서 2개 층 이상 차이가 나서는 안 됨.		
욕실/샤워실	1-5	1개	1-4	1개 욕실,1개 화장실 (욕실+화장실 가능)	
			5	1개 욕실,1개 화장실 (욕실+화장실 불가능)	
	6-10	2개	6-10	2개 욕실, 욕실과 분리된 화장실 2개	6인(혹은 이하)당 하나의 (변기, 욕조, 샤워시설로 사용할 수 있는) 수세식 화장실이 제공되어야 함.
	11-15	3개	11-15	3개 욕실, 분리된 화장실 3개	
화장실 변기	1-5	1개			
	6-10	2개			
	11-15	3개			
	①공동사용 욕실, 샤워실이 설치된 경우 세면대가 있어야하지만, 구조적으로 설치 불가능할 강우 각 침실마다 세면대 설치해야함. ②2개 이상의 화장실이 요구되는 경우 화장실 하나는 욕조, 샤워실, 세면대를 포함할 수 있음. ③모든 위생시설(욕실,샤워실, 화장실,세면대)은 일반적으로 방과 2개층 이상 차이가 나거나 수평거리가 30m이상 떨어져서는 안 됨. ④화장실, 세면대 욕조 또는 샤워실에 가기위해 다른 사람들이 독점적으로 거주하는 곳을 지나가지 않아야 함.		①욕조와 샤워부스는 적어도 5명 당 하나의 비율로 제공되어야 함. ②욕실과 샤워실은 방에서 2개 층 이상 차이가 나서는 안됨. ③위생시설 최소규모가 정해져 있음. 욕조 최소 길이 1.67m, 샤워부스 최소면적 800 X 800mm, 세면대 최소면적 360 X 265mm, 샤워실 1600 X 900mm, 분리된 화장실 1300 X 900mm이상 & 변기 앞으로 750mm 공간이 있어야 한다.		①위생시설은 적절하게 접근 가능해야 하며, 위생시설의 위치가 각SRO방에서 2층 이상 차이가 나면 안 됨.
기타	화재안전, 채광과 환기 증에 관한 내용은 따로 정리				

120) 냉온수가 항상 제공되는 스테인레스 싱크대, 배수구
1인당 식품저장고는 최소 폭 500mm의 하단 찬장 혹은 폭이1000mm이상의 벽걸이 찬장
냉장고는 최소 용량 130리터, 냉동실은 5인당 최소 60리터 (5인 초과할 경우 1인당 10리터씩 추가)
조리대 최소 길이 1000mm 폭600mm (가스레인지, 쿠커 등 조리시설 포함.)

<표 5-5> 영국 HMO, 옥스퍼드 HMO, 미국 SRO

(1,2 단위: ㎡, 3 단위: 개수)

거주인 수	공동체 주택		
	1. 침실	2. 주방	3. 화장실
2	18	9	1※
3	27	11.5	1
4	36	11.5	1
5	45	11.5	1[121)]
6	54	19.5	2[122)]
7	63	19.5	2
8	72	19.5	2
9	81	19.5	2
10	90	19.5	2
11	99	29.3	3[123)]
12	108	29.3	3
13	117	29.3	3
14	126	29.3	3
15	135	29.3	3

※화장실은 욕실과, 화장실(변기)개수에 따라 나뉘었으며, 면적에 대한 제안은 없었으나, '화장실','세면대','샤워실' 각각의 면적에 대한 제한사항은 있었다. <표 5-4> 옥스포드 HMO 화장실,변기 사항 중 ③번에 해당된다.

<표 5-4>을 분석하여 정리한 결과 <표5-5>과 같은 결과를 얻을 수 있다. 영국의 HMO와 미국의 SRO에서 공통적으로 언급했던 주의사항은 공유공간들(욕실, 화장실, 주방)은 생활하는 데 있어 불편함이 있으면 안 되므로, 방과 2개 층 이상 차이가 나서는 안 된다는 것이다.

121) 욕실+화장실(변기와 세면대) 불가능
122) 2개 욕실, 욕실과 분리된 화장실 2개
123) 11명 이상 부터는 분리된 2개의 부엌, 총 3개의 취사시설 세트가 있어야 함.
2개의 취사시설 세트일 때, 19.5㎡에 해당되므로,
3개의 취사시설 세트시 면적은 29.3㎡로 한다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

또한, 공동체 그룹단위는 5명에서 나뉘어지고 있으며, 주방의 면적 단위와 화장실의 개수를 통하여 알 수 있다. 또한, 5명 이상 공유 화장실을 사용 할 때에, 화장실이 변기+세면대와 샤워실(욕실)로 반드시 분리되어져야 한다고 명시되어 있다. 이는 공동체 주택의 특징으로 나타나며, 여러 사람들이 동시에 한 공간을 사용할 때 효율적인 설계 방법이라고 할 수 있다. 공동체 주택 사례를 통하여도 알 수 있는 계획 조건이다. 하지만, 2개 이상의 화장실이 요구되는 경우 화장실 하나는 욕조, 샤워실, 세면대를 포함할 수 있다고 나와 있다.

주방과 관련하여 나와 있는 규정에는 취사시설 세트, 조리대 기준, 쿠커와 싱크대 식기세척기, 냉장고, 냉동실 등에 관한 규정도 자세하게 나와 있다. 주방, 거실, 화장실 외에도 화재안전, 채광과 환기조건에 관한 법규도 정해져 있으며, 이는 공동체 생활을 하는 사람들이 모여서 생활하는 데에 불편함이 없도록 규정해 놓은 것이다.

이에 우리나라에서도 현 공동체 주택에 맞는 '적정 공유면적' 제안이 필요하다. '1인 적정주거조건기준'과 '해외 공유주택 공유 주거조건'을 바탕으로 적정 규모를 제안한다.

<표 5-4>와 4.2.3장에서 언급하였던 공동체 주택 공유공간 기준을 바탕으로, <표 5-6>에서 '적정 공유공간(S) 면적'을 구할 수 있다. 이 공간(S)은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'를 포함한 공간이다. 앞서 HMO과 SRO의 주방 기준과 화장실(변기, 세면대, 샤워실이 따로 갖추어진 공간)을 세명이 사용한다는 기준 조건을 바탕으로 <표 5-6>이 작성되었다.

<표 5-6> 공유공간(S) 적정면적 기준

(단위 ㎡, (UNIT))

공간별 면적 / 사람 수	원룸	공동체 주택				
	적정 주거 기준 (침실+주방+화장실+기타)	침실	주방	화장실		공유 공간(S)
				기준	※변경	
2	34	18	9	3(1)	3(*)	4
3	51	27	12	4(1)	4(1)	8
4	68	36	12	4(1)	4(1)	16
5	85	45	12	4(1)	8(2)	20
6	102	54	20	8(2)	8(2)	20
7	119	63	20	8(2)	8(2)	28
8	136	72	20	8(2)	12(3)	32
9	153	81	20	8(2)	12(3)	40
10	170	90	20	8(2)	12(3)	48
11	187	99	29	12(3)	16(4)	43
12	204	108	29	12(3)	16(4)	51
13	221	117	29	12(3)	16(4)	59
14	238	126	29	12(3)	20(5)	63
15	255	135	29	12(3)	20(5)	71
16	272	144	39	16(4)	20(5)	69

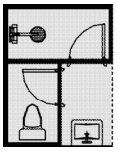
*은 변기, 세면대, 샤워실이 합쳐진 화장실

※<표 5-6>에서 공유공간(S)= (원룸 적정주거기준)*사람 수 - (적정 침실면적)*사람 수 - (사람 수 당 요구되어지는 공유 주방·화장실 면적)

※1. 회색 공유공간(S)은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함하고 있는 공간.

※2. 공유공간들(욕실, 화장실, 주방, 거실)은 방과 2개층 이상 차이가 나서는 안 됨. 11명 이상부터 분리 된 부엌이 있어야 함.

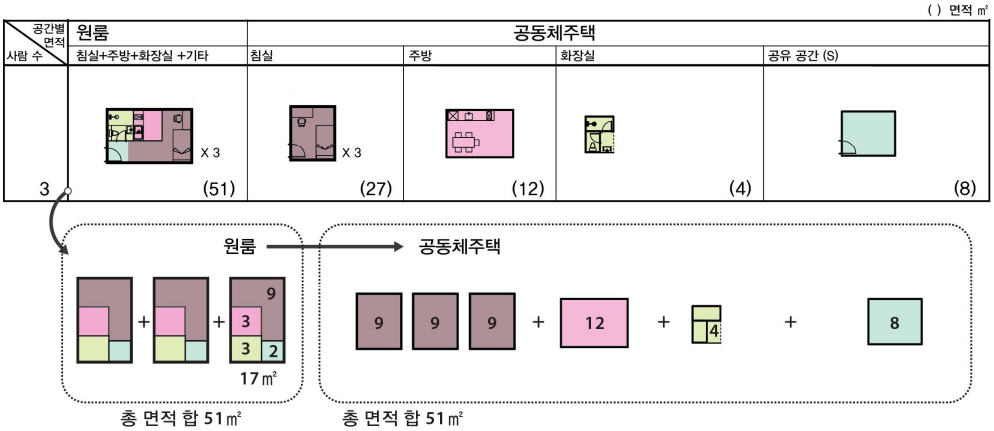
※3. 화장실('변기만 있는 화장실', '세면대', '샤워실'을 분리한 유닛)은 세명당 한 단위(UNIT)로 생각하여 배치. <그림 4-7,8>



= 1UNIT

※4. 2개 이상의 화장실이 요구되는 경우 화장실 하나는 욕조, 샤워실, 세면대를 포함할 수 있음. 그러나, '3,6,9,12명'과 같이 3의 배수 명일 경우 모두 분리하여 배치.

본 논문 106P에 나와 있는 <표 5-5>는 영국 HMO, 옥스퍼드 HMO, 미국 SRO기준으로 나온 공유주거 조건이며, <표 5-6>은 적정 규모로 생각되어지는 화장실 (※3.) 적용으로 바뀐 공유공간의 면적이다.



<그림 5-1> 표5-6 중 3인일 때 다이어그램

1인 적정 주거조건 기준(17㎡)을 가진 원룸을 어떻게 공동체 주택으로 설계 할 수 있는 지에 대한 기준을 세운 것이며, 그림으로 설명하자면 <그림 5-1>와 같다.

공유공간 만들기는 한정된 용적률 안에서 최적화된 장소 만들기로, 개인의 '사(私)적공간'의 일부를 '공(共)유 공간'으로 치환하는 것이다. 따라서, 3명이 모였을 때, 원룸 적정 주거기준 17*3㎡ = 공동체 주택 침실면적 9*3

㎡ + 공유주방 면적 12㎡ + 화장실 1unit 4㎡ + 공유공간(S) 면적으로 바꾸는 것이다. 이때 공유공간 면적은 8㎡이 나오며, 이는 개인 전용공간의 '주방과, 화장실, 기타공간'일부가 '공유공간'으로 치환된 것이다.

중요한 점은 '공동체 주택' 설계 시 '적정 침실 면적(9㎡)'은 확보해야 한다는 것이다. 즉, 1인 적정 주거(방) 면적에서, 사용빈도가 높은 공간은 '사(私)적공간'으로 갖되, 원룸에서 사용 빈도가 낮거나, 공유하여 사용할 때 더 좋은 시설로 사용가능 한 공간은 같이 사용하여 사용빈도를 높이고, 효율적으로 높은 질의 공간을 사용하자는 것이다.

이때 생긴 공유공간(S)은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'이 만들어 지는데에 필요한 공간이다. 아래 <그림 5-2>에 입주민 수 에 따라 요구되어지는 공유'주방, 화장실'과 적정 '공유공간(S)'를 다이어그램으로 나타내었다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

( ) 면적 ㎡

공간별 면적 / 사람 수	원룸	공동체주택			
	침실+주방+화장실 +기타	침실	주방	화장실	공유 공간 (S)
1	(17)	(9)	(3)	(3)	(2)
2	X 2 (34)	X 2 (18)	(9)	(3)	(4)
3	X 3 (51)	X 3 (27)	(12)	(4)	(8)
4	X 4 (68)	X 4 (36)	(12)	(4)	(16)
5	X 5 (85)	X 5 (45)	(12)	(8)	(20)
6	X 6 (102)	X 6 (54)	(20)	(8)	(20)
7	X 7 (119)	X 7 (63)	(20)	(8)	(28)
8	X 8 (136)	X 8 (72)	(20)	(12)	(32)
9	X 9 (153)	X 9 (81)	(20)	(12)	(40)
10	X 10 (170)	X 10 (90)	(20)	(12)	(48)

<그림 5-2> 공유공간(S) 적정면적 기준 다이어그램

5.2 공유공간 계획에 따른 공동체 주택 제안

5.2.1 적정 주거면적 기준의 원룸

프로젝트의 범위는 가장 보편적인 제2종일반 주거지역으로<표 5-7> 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에 따르면 허용 건폐율은 60% 이하이며 허용 용적률은 150%~250% 이하이다.

1인 가구 주택유형 중 다세대 주택[124]의 1동(棟) 중심, 대지면적 150㎡로 프로젝트를 진행한다. 건폐율과 용적률을 적용시키면, 건축면적 90㎡, 4층의 규모를 기본 모듈로 갖는다.

<표 5-7> 주거지역 안에서의 허용 건폐율과 용적률

출처: 제2종 일반주거지역 건축,건폐율,용적률
[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령]

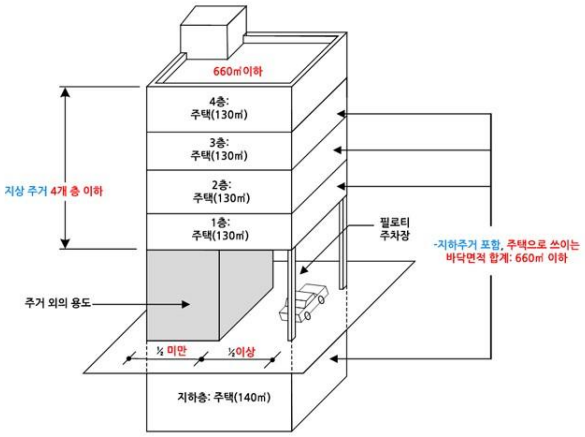
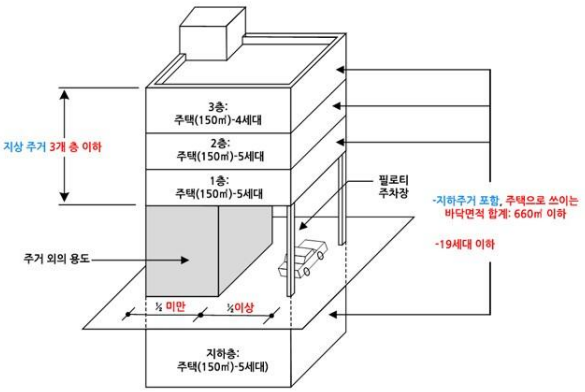
구분		국토의 계획 및 이용에 관한 법률	
		건폐율	용적률
전용주거지역	제1종	50% 이하	50% 이상 100% 이하
	제2종	50% 이하	100% 이상 150% 이하
일반주거지역	제1종	60% 이하	100% 이상 200% 이하
	제2종	60% 이하	150% 이상 250% 이하
	제3종	50% 이하	200% 이상 300% 이하
준주거지역		70% 이하	200% 이상 500% 이하

124) 본 논문 p.20, <그림2-7>

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

<표 5-8> 건축물 용도분류상 다세대주택의 건축기준

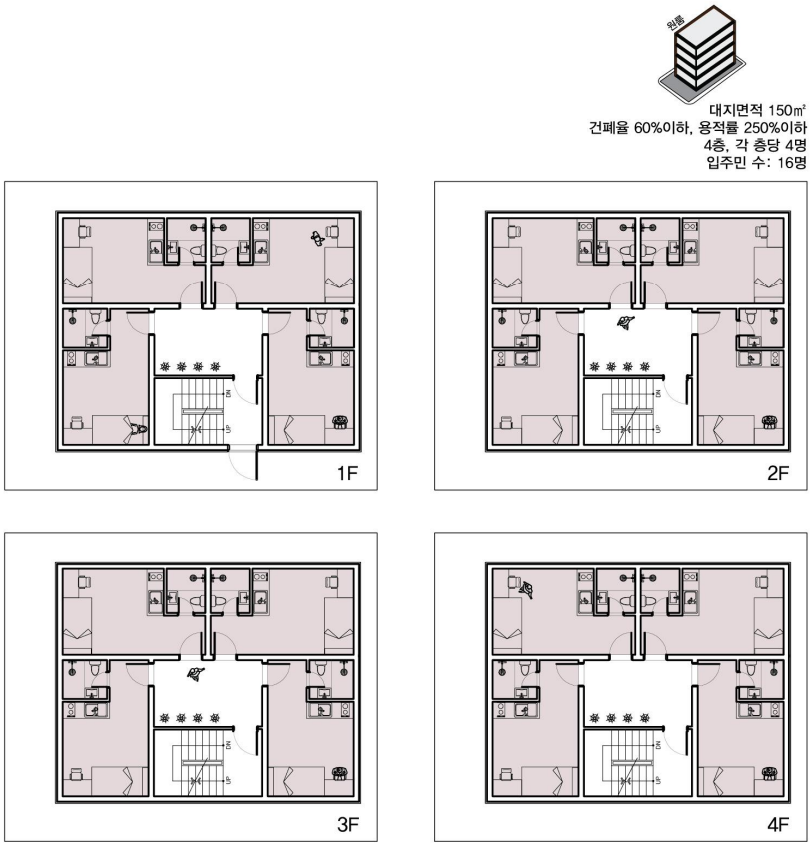
그림출처: ©이재인, “그림으로 이해하는 건축법, 건축물의 용도- 상대적 용도분류체계의 주택”

다세대 주택	
층 수	(지상) 4개층 이하
바닥면적 합계	지하주거 포함, 주택으로 쓰이는 바닥면적 합계: 660㎡이하
안센티브	층이 필로티 구조로 된 경우 층수 산정시에 아파트와 연립주택과 달리 인센티브가 적용된다. 단독주택(다가구주택)의 경우처럼 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다
다가구 주택	
층 수	(지상) 3개층 이하
바닥면적 합계	지하주거 포함, 주택으로 쓰이는 바닥면적 합계: 660㎡이하
안센티브	위와 같음
기타	19세대 이하

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

1인 방 적정 주거조건에 맞게 원룸[125] 배치 시(5100*3300=17㎡), 1층당 4개의 방이 최대로 들어갔다, 그때 1동의 주택에는 입주민 총 16명이 거주 가능하다. 입주민 16명이 최대로 들어가 사는 원룸과 같은 연면적을 가지고, 1인 가구 '적정 침실면적'과 '적정 공유공간의 면적'으로 바꾸어 '공동체 주택'을 계획해 본다.

그동안 양적 공급과 이익만을 추구하였던 '원룸 주거 평면'에서 벗어나 문화와 공간의 공유가 있는 '공동체 주택 평면' 비교를 통하여 같은 면적의 다른 쓰임을 제안하고자 한다.



<그림 5-3> 원룸 평면도

125) 본 논문 p.103 <표5-2>

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

5.2.2 적정 공유주거 면적 기준의 공동체 주택

똑같은 대지면적(150㎡)과 총 입주민 16명 기준으로 앞서 언급한 '공유공간(S) 적정면적 기준<표 5-6>'을 가지고 공동체 주택 설계를 진행하였다. '창문, 사선제한, 주차대수' 등 법규에서 요구되어지는 점은 추후 연구에서 반영한다. 또한, '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 공유공간은 'S'라고 언급한다.

공동체 주택 공유공간 계획에서 모든 입주민들이 같이 활동할 수 있는 공간인 주방과 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 공유공간(S)의 배치를 통하여 형성될 수 있는 평면을 연구하였다. 또한, 본 연구에서는 공동체 주택이 가지고 있는 특징인, '사(私)적공간'과 '공(共)유공간'에 집중하여 '사회적 적정 문화공간(SOCS)을 포함한 공유공간(S)'은 가지고 있으면서 공유공간이 극대화 될 수 있는 평면의 경우와 사적공간이 극대화 될 수 있는 평면의 경우를 분석하였다. 또한, 적정 공유공간(S)이 평면에 적용되면서도, 각각의 공동체 주택에 특성에 맞는 평면의 설계도 가능하다는 것을 보여준다.

'사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 공유공간(S)은 배치 될 때, 1층부터 배치되어지며, 이는, 앞서 언급했던 공(公)과 사(私)의 지점에서 1층의 공유공간에 대한 역할이 크고, 입주민들을 위한 공간 뿐 아니라 마을 사람들과의 관계도 만들어 질 수 있는 가능성을 가진 위치이기 때문이다.

<그림 5-5>와 같이 가로축에 입주민들이 같이 활동할 수 있는 공간인 '주방'과 세로축에 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 '공유공간(S)'의 배치를 통하여 총 12개의 타입이 가능하였다. 다세대 주택을 기준으로 나

올 수 있는 빌딩 유형에는 빌딩 타입과 필로티 타입으로 구분 할 수 있다. 빌딩 타입은 대지 크기에 맞는 용적률과 건폐율로 지어진 것이며, 필로티 타입은 1층을 주거이외의 용도로 사용하며, 바닥면적 2분의 1이상을 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하는 타입이다. <그림 5-5>에서 사용 된 용어에 대한 설명은 아래와 같다.

「B: 빌딩 타입
P: 필로티 타입 (1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우)
S: 한층에 공유공간(S) 배치
1S: 1개 층 마다 공유공간 배치
2S: 2개 층 마다 공유공간 배치
1K: 1개 층 마다 주방 배치
2K: 2개 층 마다 주방 배치」

예를 들어, B1S2K는 빌딩 타입에, 1개 층 마다 공유공간(S), 2개 층마다 부엌이 있는 경우이다.

<그림 5-4>에서 가로축과 세로축의 배치로 나올 수 있는 12개의 타입 중 BS1K와 같이 층에 한명이 배치되는 경우와, PS1K, PS2K의 경우 한 동에서 나오는 공유공간의 합이 필로티 면적의 한계로 인하여 두층으로 나누어 질 수밖에 없는 배치는 제외하였다. 따라서 <그림 5-5>와 같이 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 '공유공간(S)'과 입주민이 모일 수 있는 공유공간인 '주방(K)'을 기준으로 빌딩 타입 5개, 필로티 타입 4개의 총 9개

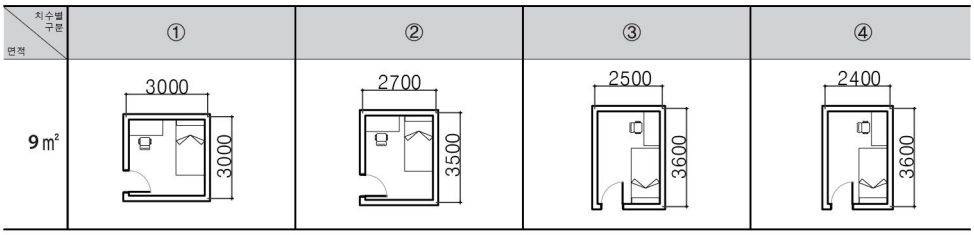
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

타입 (B1S1K, B1S2K, B2S1K, B2S2K, BS2K, P1S1K, P1S2K, P2S1K, P2S2K)을 가지고 진행하였다.

본 연구에서는 공동체 주택이 가지고 있는 특징인 '따로(私) 또 같이(共)'에 맞게 '사(私)적공간'과 '공(共)유공간'에 집중하여 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 가지고 있으면서 공유공간(S)이 극대화 될 수 있는 평면의 경우(BS2K, P2S2K), 사적공간이 극대화 될 수 있는 평면의 경우(B1S2K, P2S1K)를 분석하였다. <그림 5-6>

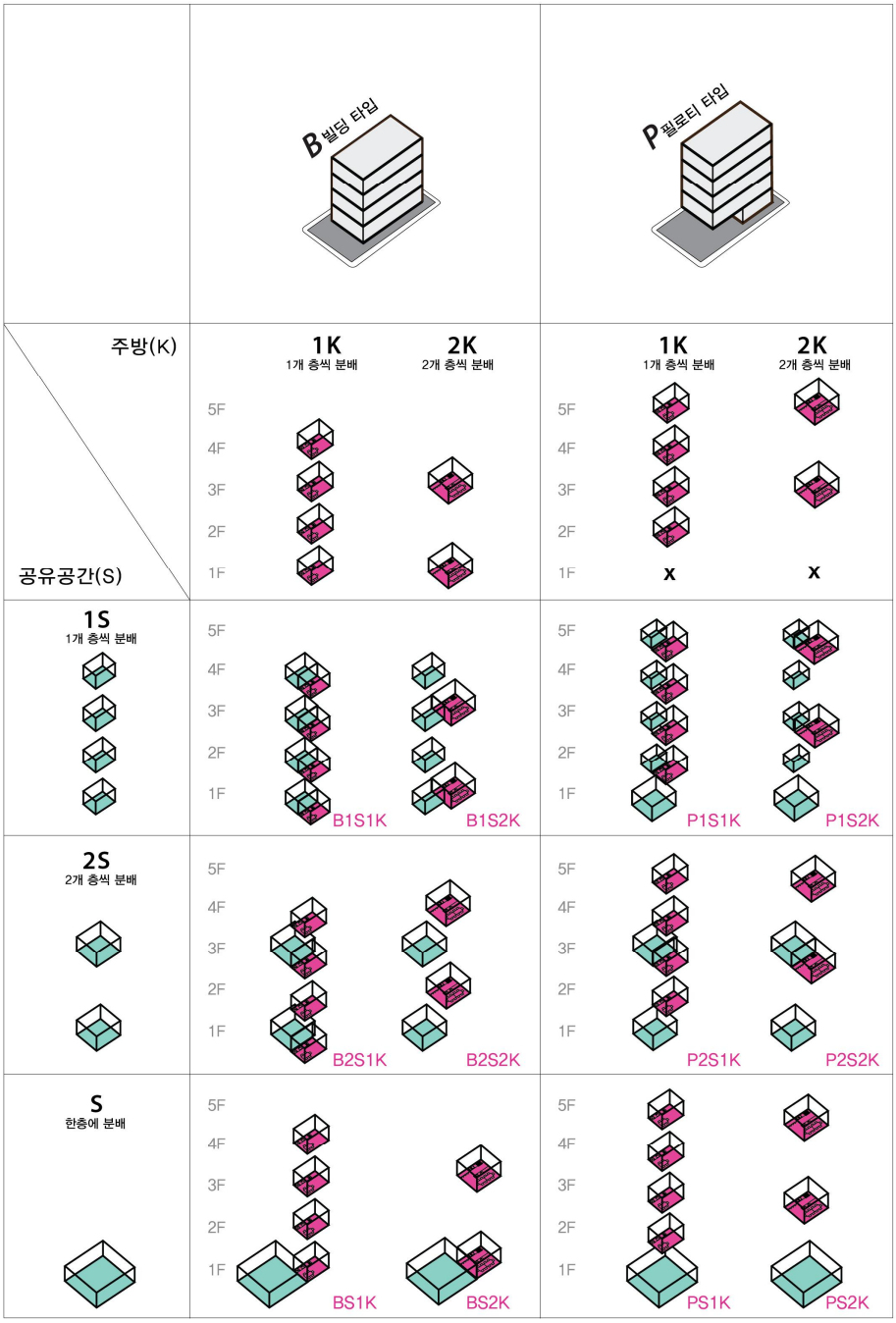
모든 9개의 공동체 주택 타입은, 앞서 도출한 '공유공간(S) 적정면적 기준'을 가지고 진행 된다.

원룸 설계 시 사용 된 '1인 적정 주거 면적 기준'인 17㎡의 기본 규격이(5100*3300)이었다면, 공동체 주택의 1인 적정 침실 면적은 9㎡로 <그림 5-4>의 ②(2700*3500=9㎡)를 기본 규격으로 정하여 배치하였고 면적을 최대화 하거나 방의 수를 늘릴 때에는 변형되었다.



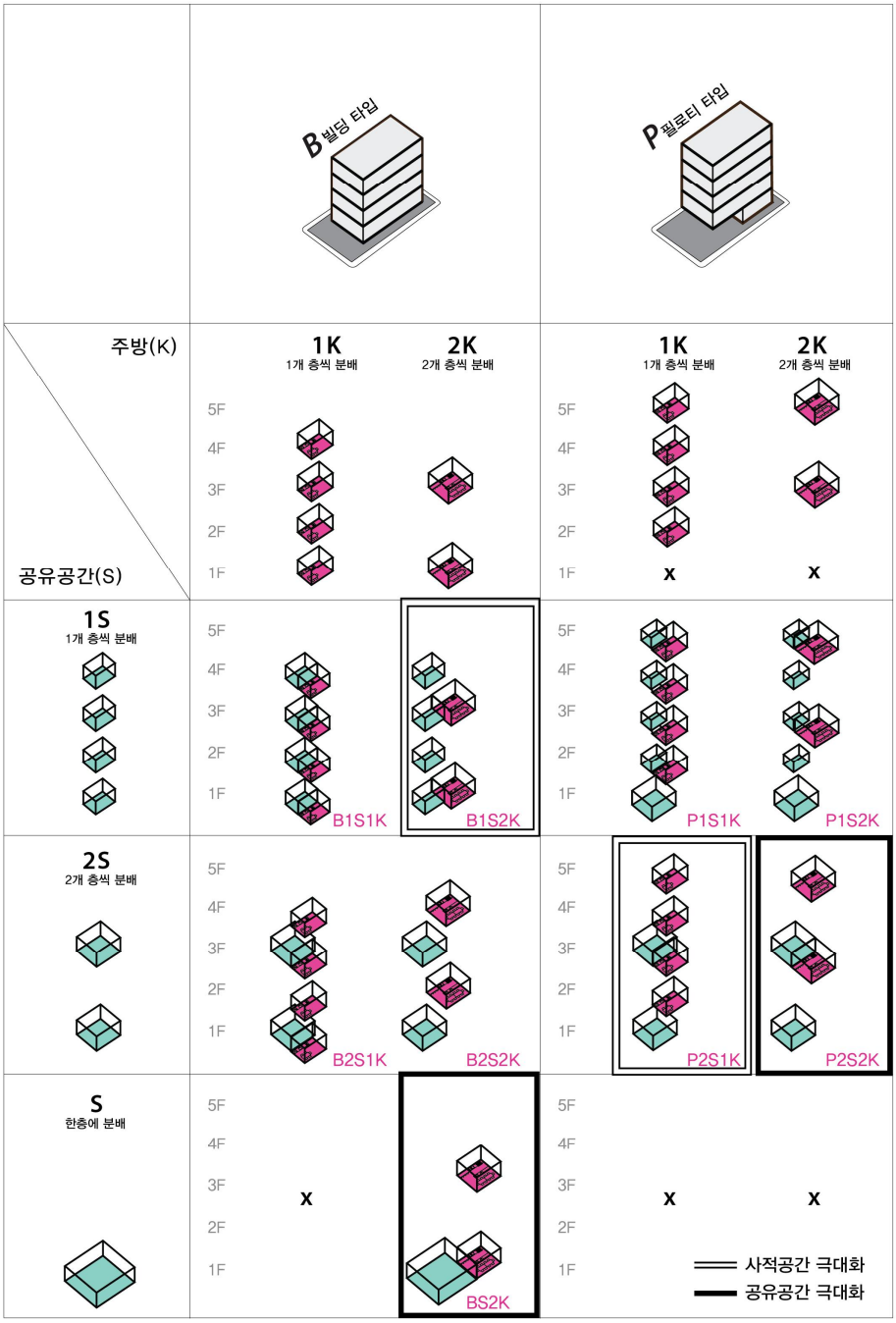
<그림 5-4> 공동체 주택 침실 규격

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



<그림 5-5> 공유공간 분배에 따른 공동체 주택 타입

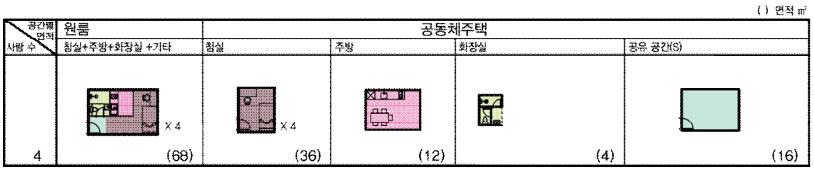
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY



<그림 5-6> 공유공간 분배에 따라 가능한 공동체 주택 타입

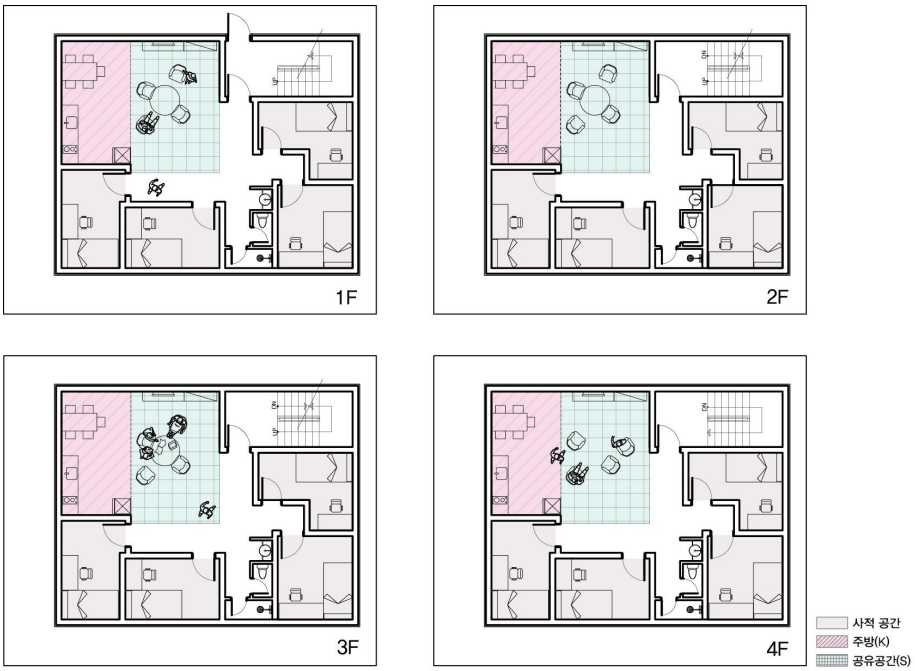
연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

예를 들어, B1S1K의 공동체 주택을 '공유공간(S) 적정면적 기준<그림 5-7>'에 맞추어 설계 한다면,



<그림 5-7> 그림 5-2의 4명 공유공간(S) 적정면적 기준 발췌부분

B1S1K는 빌딩타입의 층마다 공유공간과 주방이 있는 경우이다. 층마다 입주민 4명씩 들어가게 되며, '공유공간 적정면적 기준'을 바탕으로 구해진 공유공간 면적을 층마다 배치하는 것이다. 그렇게 되면 <그림 5-8>과 같은 평면이 나오게 된다. 이때, 파란색 공유공간(S)은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함하고 있으며, 공동체 주택이 운영되는 데에 있어 필요한 공유공간(S)을 말한다.



<그림 5-8> B1S1K 공동체 주택 평면도

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

5.2.3 최소·최대 '사회적 적정 문화공간(SOCS)' 면적의 공동체 주택

위와 같은 평면에서 더 나아가, '공동체 주택'에서 생각해 볼 수 있는 공간 범위를 생각해 본다. 공유공간은 '한정된 용적률 안에서 최적화된 장소 만들기'이고, 따라서 한 동(棟)에서 요구되어지는 '사회적 적정 문화공간(SOCS)을 포함한 공유공간(S)'의 면적이 작게 되면, 나머지는 최대의 '사(私)적 공간'을 위한 면적으로 할애할 수 있다. 또는 '사회적 적정 문화공간(SOCS)을 포함한 공유공간(S)'의 면적이 크다면, 넓어 질 수 있는 사적공간 대신 얼만큼의 공유공간을 더 가질 수 있는지 알아본다. 추후 이와 같은 가능성을 통하여, 공동체 주택 설계 시, 특성에 맞는 다양한 평면 추구를 가늠해 본다.

앞서 언급된 9개의 타입은 침실 개수 16개, 침실 면적 9㎡를 가질 때, 층당 혹은 2개 층당 입주민 수에 따라 적정 공유공간(S) 면적 합이 계산되어진다.

예를 들어, <표 5-9>를 보면, B1S1K의 경우, 빌딩타입의 층마다 공유공간과 주방이 있는 경우이다. 층마다 4명씩 들어가게 되며, '공유공간 적정 면적 기준'을 바탕으로 공유공간(S) 면적은 '16㎡'이다. 따라서, 층마다 16*4= 64㎡의 공유공간 합이 구해진다.

B1S2K는 빌딩타입이며 층마다 공유공간이 들어가고 2개 층마다 부엌이 들어가는 경우이다. 2개 층 마다 부엌이 들어가는 경우에는 2개 층 씩 입주민 수를 합하여 생각하게 되므로, 8명씩 공유하였을 때 요구되어지는 주방 면적과, 화장실 면적, 공유공간 면적을 알 수 있다. 공유공간(S)면적은 32㎡로 2개 층 씩 총 64㎡의 면적이 공유공간 면적으로 도출 된다. B2S1K,

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

B2S2K의 경우도 같은 방식으로 도출하였다.

반면, BS2K는 한층에 모든 공유공간 배치, 2개 층 마다 부엌 배치로 이루어진다. 그때 16명이 3개 층으로 나뉘어 들어가야 하므로 6명, 6명 4명으로 배치 가능하였다. 부엌이 2개 층 마다 배치되어, 6명, 10명 기준으로 20㎡, 48㎡ = 68㎡의 면적이 공유공간으로 나온다.

<표 5-9> 타입별 요구되는 사(私) · 공(共)유 공간 면적 합

B 빌딩	침실 개수 (개)	침실 평균면적 (㎡)	공유공간 면적 합 (㎡)
B1S1K	16	9	64
B2S1K	16	9	64
B1S2K	16	9	64
B2S2K	16	9	64
BS2K	16	9	68
P 필로티	침실 개수	침실 평균면적	공유공간 면적 합
P1S1K	16	9	64
P2S1K	16	9	60
P1S2K	16	9	64
P2S2K	16	9	68

필로티 타입의 경우<표 5-9>, 1층은 모두 공유공간으로 사용 되어져야 하며, 같은 입주민 수 16명에 빌딩 타입과 같은 공유공간이 요구되어 질 때, 사적공간의 면적을 극대화 할 수 있다.

P1S1K의 경우<표 5-9>, 층마다 공유공간과 부엌의 배치로, 앞서 빌딩타입에서 언급한 B1S1K와 공유공간(S)면적이 같다. P2S1K의 경우, 공유공간이 2개 층 당 하나, 부엌이 층마다 들어가는 경우로, 층당 4명 씩 배치 가능 하나 공유공간이 있는 층의 경우 3개의 방이 들어가므로 층당 4,4,5,3명의 입주민이 들어간다. 따라서, 16*2 + 20 + 8 = 60㎡의 공유공간이 도출된다.

반면, P2S2K의 경우, 2개 층 마다 공유공간과 부엌이 있는 경우이다. 이

때 공유공간과 부엌은 엇갈려 배치 될 수 있으며, 같은 층에 2개 층 단위로 배치 가능하다. 그때 입주민은 2개 층 단위로 9명, 7명, 40 + 28 = 68 ㎡의 공유면적이 요구되어진다.

이렇게 구해진 <표 5-9>에서 본 연구에서는 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 적용한 평면을 넘어 공동체 주택이 가지고 있는 특징인, '사(私)적공간'과 '공(共)유 공간'에 집중하여 '적정 공유공간(S)'은 가지고 있으면서 '공유공간'이 극대화 될 수 있는 평면의 경우(BS2K, P2S2K)와 '사적공간'이 극대화 될 수 있는 평면의 경우 (B1S2K, P2S1K)를 분석하였다.

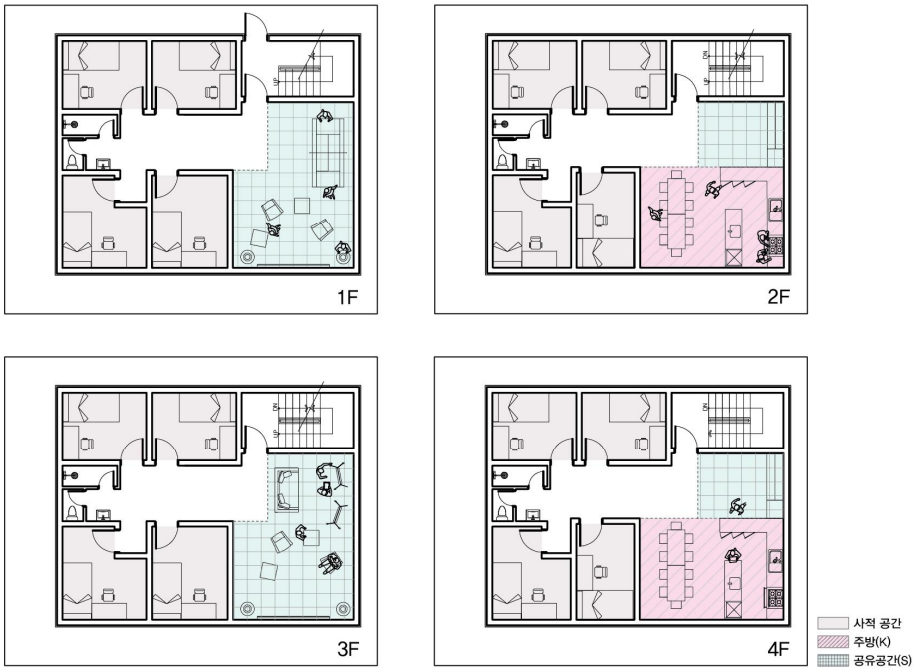
먼저 빌딩타입에서 '사(私)적공간' 최대화의 경우 그 중 B1S2K<그림 5-9>를 가지고 진행 하였다. 빌딩타입에서는 B1S1K,B2S1K,B1S2K,B2S2K의 공유공간 면적 합이 같으나, 그 중 조절 가능한 공유공간이 층마다 들어가며, 입주민 수에 따라 정해진 주방면적이 2개 층씩 있는, 평면의 조절 범위가 넓다고 판단된 B1S2K를 가지고 진행하였다.

<표 5-10> 타입별 요구되는 사(私) · 공(共)유 공간 면적 합

B TY	침실 개수 (개)	침실 평균면적 (㎡)	공유공간 면적 합 (㎡)
B1S1K	16	9	64
B2S1K	16	9	64
B1S2K	16	9	64
B2S2K	16	9	64
BS2K	16	9	68
P TY	침실 개수	침실 평균면적	공유공간 면적 합
P1S1K	16	9	64
P2S1K	16	9	60
P1S2K	16	9	64
P2S2K	16	9	68

사적공간 극대화
공유공간 극대화

B1S2K는 빌딩타입의 층마다 공유공간이 들어가고 2개 층마다 부엌이 들어가는 경우이다. <표 5-9>에서와 같이 공유공간(S)면적 합은 64㎡로 1개 층 마다 분배되어 들어간다.



<그림 5-9> B1S2K 평면

B1S2K의 경우 <표 5-11>,<그림 5-10>과 같이 침실개수 18개와 침실 평균면적 10㎡까지 사적공간을 가질 수 있었다. 공유공간은 76㎡까지 늘릴 수 있었으나, '공(共)유 공간' 최대화에 적합한 BS2K의 평면보다는 공유공간 면적을 확보 할 수 없었다.

<그림 5-10>에서 사적공간이 최대화 되는 B1S2K-a나 B1S2K-b의 경우 사적공간의 색을, 공유공간이 최대화 되는 B1S2K-c나 d의 경우 공유공간의 색을 진하게 처리하였다.



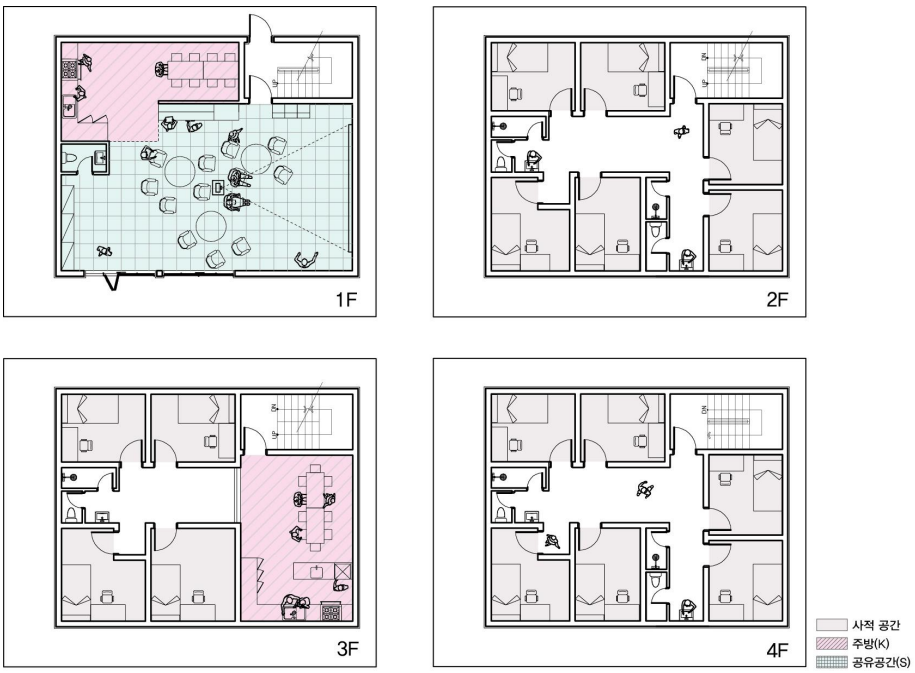
<그림 5-10> B1S2K평면의 '사(私)적공간' · '공(共)유 공간' 최대화

<표 5-11> B1S2K '사(私)적공간' 최대화

	침실 개수	침실 평균면적(㎡)	공유공간 면적 합(㎡)
B1S2K-a	16	10	66
B1S2K-b	18	9	66
B1S2K	16	9	66
B1S2K-c	16	9	76
B1S2K-d	16	9	76

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

빌딩 타입에서, '공(共)유 공간' 최대화는 BS2K의 평면을 가지고 진행하였다. BS2K<그림 5-11>는 2개 층당 하나의 주방을 갖게 되며, <표5-9>와 같이 공유공간(S) 면적 합은 73㎡가 된다. 공유공간(S)을 1층부터 배치 시 <그림 5-11>와 같은 평면을 얻을 수 있다.



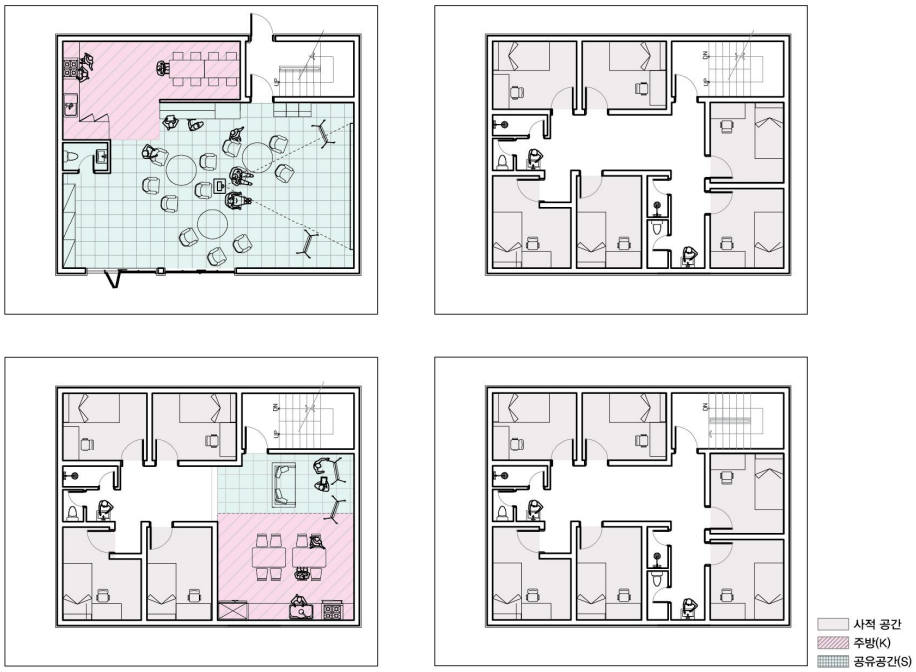
<그림 5-11> BS2K 평면

1,2층을 합한 입주민은 6명, 3,4층을 합한 입주민은 10명으로 6,10명당 요구되어지는 주방 면적은 2개 층 이상 차이나지 않도록 1층과 3층에 배치하였으며, 나머지 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'의 면적은 합하여 1층에 배치하였다.

이때에 평면특징으로는 1층을 제외한 2,3,4층에서는 조용한 '사(私)적공

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

간'을 얻을 수 있으며, 3층의 공유공간으로 인한 입주민들의 모임과 1층의 공유공간으로 인한 마을 사람들과의 연계공간을 동시에 얻을 수 있다.



<그림 5-12> BS2K 평면 '공(共)유 공간' 최대화

BS2K<그림5-11>의 평면을 가지고 공유공간을 늘려본 결과 아래 BS2K-a와 같으며, 73㎡에서 121㎡까지의 공유공간을 얻을 수 있었다. 사적인 공간들만 있었던 곳에서는 공유공간이 추가로 늘어나기가 힘들었으며, 주방과 연계되거나 주방면적 크기 이상의 공유공간 활용이 높은 것으로 나타난다.

필로티 타입에서도 마찬가지로 '사(私)적공간'의 최대화와, 공유공간의 최대화를 목적으로 진행되었으며, P2S1K과 P2S2K로 분석하였다.



<그림 5-13> P2S1K 평면

필로티 타입의 경우, 1층은 모두 공유공간으로 사용 되어져야 하며, 같은 입주민 수 16명에 빌딩 타입과 같은 공유공간이 요구되어 질 때, 사적공간의 면적을 극대화 할 수 있다. P2S1K의 경우, 공유공간이 2개 층 당 하나,

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

부엌이 층마다 들어가는 경우로, <표 5-9>와 같이 총 60㎡의 공유공간(S) 확보가 가능하였으며, <그림 5-16, P.132>에서와 같이 침실개수 18개, 침실 평균 면적 12㎡까지 확보 가능 하였다.



<그림 5-13> P2S2K 평면

반면, P2S2K의 경우, 2개 층 마다 공유공간과 부엌이 있는 경우이다. 이때 공유공간과 부엌은 엇갈려 배치 될 수 있으며, 같은 층에 2개 층 단위

로 배치 가능하다. 적정 공유면적은 <표5-9>와 같이 68㎡이다. P2S2K-a로 확보한 공유공간은 153㎡로 가장 큰 공유공간을 확보할 수 있었다.

필로티 타입의 경우, 1층을 전부 공유공간으로 활용 가능한 사회적 적정 문화공간을 얻을 수 있었으며, 이는 마을과의 관계에도 열린 공간으로 사용 가능하여, 1인 가구의 공동체 주택에 있어 필요한 공간이 될 수 있다. 하지만 차(車)가 없는 1인 가구 공동체 주택을 위한 평면에 있어서는 1층의 주차공간을 공유공간과 어떻게 사용 할 것인지에 대한 대안도 필요하다.

타입별 확보한 '사(私) · 공(共)유 공간' 최대면적 결과, 아래 <표 5-12>와 같이 '사적공간'의 최대화로는 침실개수 18개 침실 평균면적 12㎡까지를 얻을 수 있었으며, '공유공간'의 최대화는 85㎡의 공유공간을 더 확보하여 153㎡의 공유공간을 확보할 수 있었다.

<표 5-12> 타입별 확보한 사(私) · 공(共)유 공간 최대면적

B TY	침실 개수 (개)	침실 평균면적 (㎡)	공유공간 면적 합 (㎡)
B1S2K	16	9	64
B1S2K-a	16	10	64
B1S2K-b	18	9	64
BS2K	16	9	68
BS2K-a	16	9	121
P TY	침실 개수	침실 평균면적	공유공간 면적 합
P2S1K	16	9	60
P2S1K-a	18	9	60
P2S1K-b	16	12	60
P2S2K	16	9	68
P2S2K-a	16	9	153



<그림 5-15>
빌딩타입에서
B1S2K 사(私)적공간 최대 평면
BS2K 공(共)유 공간 최대 평면

<표 5-13>
B1S2K 사(私)적공간 최대화
BS2K 공(共)유 공간 최대화

	침실 개수	침실 평균면적	공유공간 면적 합
B1S2K-a	16	10	64
B1S2K-b	18	9	64
B1S2K	16	9	64
BS2K	16	9	73
BS2K-a	16	9	121



<그림 5-16>
필로티 타입에서
P2S1K 사(私)적공간 최대 평면
P2S2K 공(共)유 공간 최대 평면

<표 5-14>
P2S1K 사(私)적공간 최대화
P2S2K 공(共)유 공간 최대화

	침실 개수	침실 평균면적	공유공간 면적 합
P2S1K-a	18	9	60
P2S1K-b	16	12	60
P2S1K	16	9	60
P2S2K	16	9	68
P2S2K-a	16	9	153

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

5.3 소결

본 장은 공동체 주택에 필요한 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 공유공간(S)의 적정 면적을 분석하고 공유공간(S)을 공동체 주택 1동(棟)에 적용 시, 분포 가능한 유형을 제안하는 것이다. 최대의 '사(私)적공간'과 최대의 공유공간이 요구되어진 공동체 주택 평면을 통하여 향후 다양한 평면으로 사용 되어질, 공동체 주택의 유형을 알아보았다.

먼저, '공유공간 만들기'는 한정된 용적률 안에서 최적화된 장소 만들기로, 개인의 '사(私)적공간' 일부를 '공(共)유공간'으로 치환하는 것이다. 즉, 원룸에서 가지고 있던 사적공간이 침실, 주방, 화장실, 기타공간을 포함했다면, 공동체 주택에서는 사적공간을 침실로 갖되, 나머지 공간을 공유공간으로 치환하여 공간의 활용도를 높이거나, 더 유용한 공간으로 사용하는 데에 의의가 있다. 또한, 사(私)적공간만 있던 원룸에서는 존재할 수 없던 공(共)유공간은 공간의 공유를 통해 사람들 간의 관계에 대해 사회적 역할을 한다는 점에서 의의가 크다.

공유공간의 적정 면적을 구하기 위해서 1인 적정 주거기준 17㎡ (침실(9㎡), 주방(3㎡), 화장실(3㎡), 기타면적(2㎡))과 HMO, SRO의 기준을 바탕으로 가구 수의 증가에 따라 공유공간으로 치환 가능한 공간을 분석하였다.

1인 이상의 가구가 모였을 때, '1인 적정 주거기준 면적'에서 '침실'면적을 제외한 나머지 부분들이 공유공간으로 치환 될 가능성이 있다. HMO(Houses in Multiple Occupation), SRO(single room occupancy progra

m)의 공유주거 기준에서 정하는 공유 주방과 화장실에 대한 면적을 제외한 면적이 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'이 된다. '2~4인은 4-16㎡, 5~8인은 20-32㎡, 9~12인은 40-51㎡, 13~16인은 59-71㎡'의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)을 포함한 공유공간(S)'을 확보할 수 있다.

앞서 산출한 '공유공간 적정면적 기준'을 바탕으로 제 2종 일반 주거지역의 다세대 주택 원룸기준 한 동(棟)에 4개 층을 변형할 공동체 주택 평면을 계획하였다.

총 16명의 입주민을 기준으로, 원룸의 공간을 '공동체 주택'에서 요구되어지는 공간으로 바꾸어보았다. 다세대 주택은 크게 빌딩타입과 필로티 타입으로 나누어 적용하였으며, '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 '공유공간(S)'과 입주민이 모일 수 있는 공유공간인 '주방(K)'을 기준으로 빌딩타입 5개, 필로티 타입 4개의 총 9개 타입(B1S1K, B1S2K, B2S1K, B2S2K, BS2K, P1S1K, P1S2K, P2S1K, P2S2K)을 제안한다.

1K는 주방이 층마다 있는 경우, 2K는 주방이 두개 층 마다 있는 경우이고 1S는 공유공간(S)이 1개 층 마다 있는 경우, 2S는 2개 층 마다 있는 경우, S는 한 층에 만 배치된 경우이다. S의 경우, 공(公)과 사(私) 사이에서 입주민과의 관계나 마을 사람들과의 관계 형성의 공간으로, 1층부터 배치하도록 하였으며, 이는 1층 공유공간이 지역사회와의 관계 형성에 있어 사회적 역할을 하기 때문이다.

9개 공동체 주택의 타입은 침실 개수 16개, 침실 면적 9㎡를 기준으로

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

한 개 층씩 공간을 배치하였을 때와, 2개 층을 묶어 배치하였을 때, 적정 공유공간 면적 합이 계산되어진다.

본 연구에서는 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 적용한 평면을 넘어 공동체 주택이 가지고 있는 특징인, '사(私)적공간'과 '공(共)유 공간'에 집중하여 '공유공간 적정면적 기준'에서 요구되어지는 '적정 공유공간(S)'은 가지고 있으면서 '공유공간'이 극대화 될 수 있는 평면의 경우(BS2K, P2S2K)와 '사적공간'이 극대화 될 수 있는 평면의 경우 (B1S2K, P2S1K)를 분석하였다.

공유공간이 극대화 된 BS2K, P2S2K 타입을 보면, 사적공간 144㎡를 유지한 상황에서 BS2K의 경우 68㎡에서 121㎡까지, P2S2K의 경우 68㎡에서 153㎡까지의 공유공간을 확보하였다.

사적공간이 극대화 된 B1S2K, P2S1K타입에서 공유공간은 60-64㎡로 제한하며 B1S2K는 침실 개수 18개, 침실 면적 10㎡까지, P2S1K의 경우, 침실 개수 18개, 침실면적 12㎡까지의 사적공간을 확보하였다.

마지막으로, 공유공간(S)의 배치 형태를 보면, 1층의 전체가 공유공간으로 사용되거나, 필로티 공간이 공유공간(S)로 사용 되는 경우 1층 공유공간에서 공동체의 공(共)유와 사(私)에 대한 비중에 따라 주방은 층 마다 혹은, 두개 층 마다 배치하여 입주민들을 일상적으로 모이게 해주거나, 두개 층씩 보이드를 통해 다양한 공유공간(S)의 환경을 추구할 수 있었다. 따라서 이러한 공유공간(S)의 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'은 입주민들의 다양한 요구에 따라 정기적인 반상회나 세미나 혹은 일상적인 취미 모임, 만남의 공간으로 사용 되어 질 수 있다.

제 6장 결론 및 향후과제

전 세계적 이슈인 1인 가구의 증가와 더불어 2015년 한국의 주된 가구유형이 1인 가구로 나타나면서 한국의 주거정책도 1인 가구에 맞는 여러 대안들을 생각해야 할 시기가 되었다.

1인 가구의 증가에 대응하여 기하급수적으로 공급된 '원룸'의 일률적이고 폐쇠적인 주거형태는 1인 가구의 혼자 있는 시간의 증가로 인한 우울증, 고독사, 자살률 증가 등 여러 사회적 문제들을 유발하였다. 이러한 1인 가구의 주거 문제에 대응하여 시민들 중심으로 사적인 공간 일부를 공유공간으로 치환한 '공유주택'이 생겨났다.

본 연구에서 분석한 '공유주택' 중 '공동체 주택'은 단순히 공간만을 공유하는 주택이 아닌, 공간과 문화를 공유하는 주택으로 최소 필요공간과 최대 공유공간을 가지고, 그 공유공간에서 사회문화적 조건을 가지고 있는 주택이다. 또한, '공동체 주택'에서 사회문화적 조건과 함께 사용되어지는 공유공간을 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'이라 정의하였다. 이 공간은 공(公)과 사(私) 사이에 분포하고 있으며, 공(公)과 사(私)를 연결해 주는 매개 점임과 동시에 입주민들과의 관계, 더 나아가 마을 사람들, 지역사회와의 관계도 연결되는 지점으로 특징지어진다.

공동체 주택 사례에서 나타난 '사(私)적공간', '공(共)유 공간', '사회적 적정문화공간(SOCS)' 중 사적공간은 평균 10㎡의 침실 면적을 가지고 있었으며, 다락이나 베란다가 추가된 공간들도 있었다. 공유공간에는 선행연구자

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

들이 언급하지 않았던 ‘세탁실, 창고, 현관, 베란다’가 있었으며, 이는 5개 사례에서 언급되었던 요소로 공유공간 계획 시 고려되어져야 할 요소들이다.

‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’에서의 프로그램은 ‘식사, 세미나, 전시, 반상회, 서재공간, 취미공간 등’으로 쓰이고 있었고 주로 정기적인 모임을 통하여 사용되어지고 있었다. 사례조사를 통해 분석한 공유주택에는 영화, 독서등 공동 취미공간을 갖고 있는 경우도 있었으며 혹은 관심있는 분야로 공동체를 형성하여 서로가 발전하는데 긍정적 역할을 하는 곳으로 사용되어졌다. ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’은 총 연면적의 30%를 차지하였고, 7-12명의 사람이 30㎡의 공간을 사용하고 있었다. 30㎡는 연면적에서 가장 크게 배치 된 공간으로, 빛이 잘 드는 창가에 배치되었으며, 이는 ‘사회적 적정 문화공간(SOCS)’이 ‘공동체 주택’의 중심 공간으로써 다른 공간들보다 더 좋은 환경을 제공하는 공간으로 계획하려 했음을 알 수 있다. 또한, 1층 공유공간은 지역사회와의 연결점으로써, 마을 사람들과의 관계망을 형성하여 사용되고 있었다.

본 연구를 통해 도출된 분석 결과는 다음과 같다. 연구에 앞서, 1인 적정 주거기준(17㎡)과 영국의 HMO, 미국의 SRO 해외 공유주택 주거기준을 바탕으로 공동체 주택에서 1인 적정 침실면적은 9㎡로 제안한다.

첫째, 해외 공유주거 조건을 분석한 결과, 5인 단위로 공유 주방과 화장실의 단위가 바뀌었으나, 앞서 사례를 통해 살펴본 한국의 경우 사용의 목적을 세분화 하여 나누어진 ‘세네명이 동시에 사용할 수 있는 화장실’을 하

나의 유닛으로 적용 한 결과, 주방은 5인단위로, 화장실은 3인 단위로 적정 공유 면적이 나뉜다.

둘째, 공유공간 만들기는 한정된 용적률 안에서 최적화된 장소 만들기로, 개인의 '사(私)적공간'의 일부를 공유공간으로 치환하는 것이다. 따라서, 4명이 모였을 때, 원룸 적정 주거기준(17*4㎡) = 공동체 주택 침실면적(9*4㎡) + 공유주방 면적(12㎡) + 화장실 1unit(4㎡) + 공유공간 면적(S㎡)으로 S는 16㎡가 나오며, 이는 원룸에서 가졌던 '사(私)적공간'의 '주방과, 화장실, 기타공간'일부가 공유공간으로 치환된 것이다. 이때 공유공간은 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 공간이다.

셋째, HMO와 SRO를 통해 나온 공유주택 적정 주거기준을 바탕으로 공동체 주택 1동(洞)에 '공유공간 적정면적 기준'을 적용해 보았으며 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 포함한 '공유공간(S)'과 입주민이 모일 수 있는 공유공간인 '주방(K)'을 기준으로 빌딩 타입 5개, 필로티 타입 4개의 총 9개 타입(B1S1K, B1S2K, B2S1K, B2S2K, BS2K, P1S1K, P1S2K, P2S1K, P2S2K)이 가능하다.

넷째, '사회적 적정 문화공간(SOCS)'을 적용한 평면을 넘어 공동체 주택이 가지고 있는 특징인, '사(私)적공간'과 '공유공간'에 집중하여 분석해본 '공유공간', '사(私)적공간' 극대화에서는 침실개수 16개, 침실 평균면적 9㎡, 사회적 적정 문화공간(SOCS)을 포함한 '공유공간' 면적 64㎡를 기준으로 사적공간은 침실개수 18개 침실 평균면적 12㎡까지 확보할 수 있으며, 공유공간은 121-153㎡를 더 확보 할 수 있다.

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

마지막으로 개인 공간만을 가지고 있던 원룸으로 인한 여러 사회적 문제들은 공동체 주택에서 요구되어지는 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'으로 인하여 해결되어지고 있으며, 이는 마을 사람들과의 연계를 통하여 지역사회와의 연결점이 됨과 동시에, 입주민들의 공동 목표를 이룰 수 있는 공간이 된다. 따라서 공동체 주택에는 이러한 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'이 필요하며 적정 면적을 확보해야한다.

본 연구는 공동체 주택 설계의 '공유공간 적정면적 기준'과 '사회적 적정 문화공간(SOCS)'의 분포에 따른 다양한 유형을 제안하였다. 향후 공동체 주택 설계 시 기초 자료로 활용 가능한 정보를 제공하는 데에 의의를 가진다. 더불어 같은 설계조건을 가지고 법규적인 검토(창문, 사선제한, 주차대수 등) 적용 시 활용 방안은 추후 연구해 볼 내용으로 요구되어 진다.

▣ 참고문헌

<참고도서>

「우리는 다른 집에 산다 (남다른 집을 짓다 색다른 삶을 열다)」, 소행주, 박종숙 저 | 현암사 | 2013.02.22.

「마을살이 집살이 사람살이 (고치고 나누며 함께 살기)」, 진영효, 경부 저 | 국토연구원 | 2014.02.01.

나는 셰어하우스에 산다 (즐겁고 넓고 싸고 외롭지 않은)

「같이의 가치를 짓다 (청년 스타트업 우주(WOOZOO)의 한국형 셰어하우스 창업 이야기)」, 김정헌, 계현철 외 3명 저 | 유유 | 2014.08.24.

「유쾌한 셰어하우스 (싱글녀 다섯과 고양이 두 마리의,적은 돈으로 나만의 행복한 공간 만들기 프로젝트!)」, 김미애, 신미경 외 3명 저 | 올댓북스 | 2014.09.10

「협력적 주거 공동체-CO-LIVING SCENARIOS」, 정림건축문화재단 저 | 프로파간다 | 2015.02.10

「협동조합으로 집짓기 (마흔 이후, 여덟 가구가 모여 평생 살 집을 짓다)」, 홍새라 저 | 휴 | 2015.10.27.

「도시형 생활주택」, 서용식, 서관호 저 | 수목문화컨텐츠 | 2015.08.15.

「탱고 하우스 (라이프스타일에 따른 1:1 맞춤형 주택)」, 서용식, 김영주 저 | 수목문화컨텐츠 | 2015.10.10.

「독립하고 싶지만 고립되긴 싫어 (1인 가구를 위한 마을사용설명서)」, 홍현진, 강민수 저 | 오마이북 | 2016.03.21

「새로운 주거방식의 조각들」, (한국 현대사회의 도시주거) 편집부 저 | 아키라이프 | 2016.04.01.

「마음을 연결하는 집」, 야마모토 리켄, 나카 도시하루 외 3명 글 | 안그라픽스 | 2014.06.10

<참고논문>

김도연, “공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구 : 국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로”, 한국주거학회논문집 26(1), 2015, p.139-150

김도연, “쉐어하우스 공간계획 및 기준설정에 관한 연구”, 한국실내디자인학회 제16권 1호, 2014, p.156-160

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

김도연,윤재신, “1인 가구를 위한 공유주택 기준 설정에 관한 기초연구”, 한국주거학회 춘계학술발표대회 논문집, 2010.4, p.302-307
윤소연, “공유주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구”, 서울대 석사논문, 2015, p.1-113
김남호, “공유경제를 기반으로 하는 1인 가구 공유주택 디자인”, 건국대 석사논문, 2016, p.1-104
이기훈, 김아름, 신중진 “지역을 고려한 공동체 중심 소규모 공동주택에 관한 연구”, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집, 2016, p.190-197
남원석,“서울시 공동체 주택 정책의 현황과 과제”, 대한건축학회지, 2016, p.11-14
박경옥, “공동체주거: 현대적 확대가족의 삶”, 대한건축학회, 2016, 제60권 6호, p.24-29
오정, “국내 쉐어하우스 인식 및 수요특성에 관한 연구”, 건국대 석사논문, 2014, p.11
정미정, 유진형, “1-2인가구의 라이프스타일이 수용 가능한 셰어하우스에 관한 연구”,한국공간디자인학회논문집, 2014, 제9권 제4호 통권30호, p.83-93
이진우, 이주영, 마문호, 황연숙, “사용자중심 디자인 관점에서의 국내 코하우징 공동생활시설 활용에 대한 연구-소행주1,2,3호 사례를 중심으로”, 한국실내디자인학회, 2015, 제24권 4호, p.80-90
우소연, 남경숙,“1인 가구 특성을 반영한 도시형 생활주택 발전 방향에 관한 연구”,한국실내디자인학회 추계학술발표대회 논문집, 2012, p.65-68
성민호,“1인 가구를 위한 도심형 쉐어하우스 계획특성 및 개발방향”, 선문대 석사논문, 2014, p.1-129
박종현, 이종렬, 쉐어하우스를 통한 1인 주거체제의 현실과 발전방향에 관한 연구, 한국디지털건축인테리어학회 논문집, 2014, 제14권 1호 (통권33호), p.11-20
변미리 외 3, “서울의 1인 가구 증가와 도시정책 수요연구”,정책연구보고서, 2008, p.1-213
한혜진, “1인 가구의 경제적 노후준비 및 재정만족도 연구”, 이화여대 석사논문, 2013, p.1-86
이재순, “1인 가구의 공간적 분포와 지역특성에 관한 연구 : 서울시를 사례로” 가천대학교 석사학위논문, 2012
조정현, 최정신,“미국 코하우징의 특성 및 주민참여 현황”, 한국주거학회 논문집, 2011, 제22권 제2호, p.11-20
박세환, 강병근, “공동주택 주동내 주호 주변공간 특성을 고려한 공용공간 계획에

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

관한 연구"대한건축학회 학술발표대회 논문집, 1996, 계획계 제16권 제1호, p.29-33
강원국, "공·사개념의 변화에 따른 야마모토 리켄의 집합주거공간의 디자인 특성과 방법에 관한 연구", 건국대 석사논문, 2013, p. 1-110
유종철, "공동주택 주동내 공용공간의 계획에 관한 연구", 건국대 석사논문, 1995
주서령"새로운 가족,새로운 생각,새로운 주거", 건축학회지, 2016, 제 60권 제 06호, p.10
박혜선, 하미경 "코하우징 유형별 특징 및 선호에 관한 연구", 한국디자인지식학회, 2013, 디자인지식저널 27, p.33-42
정다운,모정현, "쉐어하우스에 대한 선호도 분석과 공간계획에 관한 연구", 한국주거학회, 2013, 제25권 제2호(추계), p.337-342,
류현수, "공유주택 소행주의 진화: 최초 토지 임대부 주택을 중심으로", 대한건축학회, 2016, 제60권 6호, p.19-23
정경희, 이재훈, "한국형 코하우징의 사례비교분석 연구", 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 2013, 33(1), p.205-206
황서연,"민달팽이 + 주택협동조합", 한국주거학회지, 2015, v.10 no.1, p.12-15
박경옥,"중산층을 위한 협동조합주택", 2013, 제8권 제2호 통권16호, pp.5-12
한민정, 이상호, "코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구", 한국주거학회 논문집, 2015, 제 16권 제6호, p.93-100
Jon lANG, ibid, p.230
London Borough of Barnet (2013). Fire Safety in HMOs: A Guide for Landlords. London: Borough of Barnet.
Wendy Wilson (2013), Houses in multiple occupation (HMOs), London: Social Policy Section.

<참고사이트>

통의동집 http://3siot.org/roundabout/
민달팽이 http://minsnailunion.tistory.com/
함께주택협동조합 gov.seoul.go.kr/files/2016/06/576a393a7cdbe2.58152999.pdf
소담소담 http://www.3siot.org/sodamsodam/
두레주택 http://opengov.seoul.go.kr/civilappeal/2898385
소행주 cafe.naver.com/cooperativehousing
바다 http://baadaa.kr/

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

우주 http://www.woozoo.kr/
보더리스하우스 http://www.borderless-house.kr/kr/
이음채 http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/668409.html
공가 http://www.gongga.kr/
함께꿈꾸는마을 http://maeulstory.com/sub/index.php
해비재 http://www.haebizae.com/
우리가 https://www.facebook.com/shwooriga/
신내동의료안심주택 http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2015072811000912357
홍은동청년공공주택협동조합 http://www.i-sh.co.kr/www/brd/m_241/view.do?multi_itm_seqs=1,2,4,8,16,32,64,128,256&seq=19186#
천옹동여성안심주택 http://www.mediapen.com/news/view/52731
성북구도전숙원룸형공공임대주택 http://it.donga.com/22557/
D-well http://www.d-wellhouse.com/
토지임대부주택 http://www.withsomehaus.com/
공상가 http://www.gongsangga.com/

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

ABSTRACT

A Study on the Planning of Shared Space in the Single Household Community Housing.

-Focused on the 'Social Optimum Cultural Space(SOCS)'-

OH, HYE JIN
Dept. of Architectural Engineering
The Graduate School
Yonsei University

With the increasing number of single household which is a global issue in the contemporary world and the emergence of single household as a major type of Korean household in 2015, it is time to consider various alternatives of housing policy that are suitable for this particular household in Korea.

The uniform and closed housing arrangement of a studio space, which was supplied to correspond with a rapid growth of single household, has caused many social issues such as depression, kodokushi, and increased suicide rate, etc, that was appeared as single households consume most of their time alone. In response to these problems of closed housing arrangement in single household, inhabitants developed a new type of shared space by transforming parts of private space: the 'shared housing'.

However, understanding the concept of the shared housing is still insufficient, and the research has just begun. Definition of shared

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

housing and terminology used are different depending on researchers, and moreover there is no standard in regulations on requirements of shared housing.

Thus, this study analyzes the background of the shared housing and the reasons why it is required through the concept of share, and defines a notion of community housing. Besides, this study explores the concept of 'Social Optimum Cultural Space (SOCS)' through examples of community housing, and it suggests possible planning scheme and area for SOCS based on 'Standard of Single Optimum Housing' and 'Dwelling Standard of Shared Housing.'

First, the analyzed conclusion of this research can be summarized as following: based on Standard of Single Optimum Housing (17 ㎡) and housing standards from other countries such as HMO in England, and SRO in the United States, the study suggests the standardized optimum bedroom area for one person to be 9 ㎡.

Second, by analyzing requirements for shared housing in other countries, units of shared kitchen and bathroom are changed with 5 people basis. However, with studying precedents in Korea, SOCS is created and calculated based on 'bathroom for 3-4 people' which subdivides the purpose of use. By this application, 'the optimum shared area' for kitchen can be divided into 5 people basis and bathroom into 3 people basis.

Third, creating shared space is to make the most optimized space within limited floor area ration (FAR) which transforms parts of private space into shared space. Therefore, when there are four people living in,

연세대학교
YONSEI UNIVERSITY

standardized studio space (17*4 ㎡) is transformed into bedroom area in a community housing (9*4 ㎡), shared kitchen area (12 ㎡), 1 unit bathroom (4 ㎡) and shared space area (S ㎡). In such sense, the shared space is a space containing 'Social Optimum Cultural Space (SOCS).'

Forth, the study focuses on private space and shared space which are characteristics of community housing beyond merely producing SOCS-applied floors plans. Thus, by maximizing private space and shared space, bedroom-space with averaged area of 9 ㎡ per room and 'shared space' area of 64 ㎡ including SOCS are standardized. The expansion of private space contains 18 bedrooms with 12 ㎡ per room and the size of shared space increases to 121-153 ㎡.

Last, numerous social problems caused by a studio with private space only have been solved through SOCS that is required in community housing. This particular space becomes a node by promoting interaction with locals, but at the same time, it behaves as a space to achieve a communal goal for residents. Therefore, community housing needs such 'Social Optimum Cultural Space(SOCS)' and to achieve the optimum area.

This study suggests fundamental 'area standards for shared space containing SOCS' in designing community housing, and verifies how the suggestion can be possibly applied to be used as other types of space. This research is valuable and meaningful that later it would be an essential reference, providing applicable information and guidelines in community housing design.

Community Housing, Single Household, Social Optimum Cultural Space(SOCS), Standard of Optimum Area in Shared Space, Shared Space, Private Space