



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](#)



공학 석사학위논문

공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 연구

전남대학교 대학원

건축 공 학 과

황 한 선

2017년 2월



공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 연구

이 논문을 공학 석사학위 논문으로 제출함

전남대학교 대학원
건축 공 학 과

황 한 선

지도교수 오 세 규

황한선의 공학 석사 학위논문을 인준함

심사위원장 천 득 염 (인)

심사위원 이 민 석 (인)

심사위원 오 세 규 (인)

2017년 2월



목 차

표 목차	iv
그림목차	v
국문초록	vi
1. 서론	1
가. 연구배경 및 목적	1
나. 연구의 대상과 범위	2
다. 연구의 방법과 절차	3
2. 이론고찰	4
가. 인구변화양상	4
1) 인구 성장률 둔화	4
2) 1·2인가구 증가	4
3) 고령가구 증가	5
4) 주거의 양극화	6
나. 프로그램 개념 및 분류	7
1) 프로그램 일반적 개념	7
2) 건축 프로그램의 개념	7
다. 커뮤니티 개념 및 선행연구 고찰	9
1) 커뮤니티 개념	9
2) 현대사회 속 커뮤니티	10
3) 커뮤니티 프로그램 및 공간	11
라. 공동체주택의 일반적 고찰	
1) 공동체주택 개념	13
2) 공동체주택 유형 분류	14
3) 공동체주택 성격과 종합분류	17



3. 국·내외 공동체주택 사례 조사	18
가. 사례선정 기준 및 방법	18
1) 사례선정 기준	18
2) 분석방법	19
4. 국·내외 공동체주택 사례 조사 및 분석	20
가. 국내 공동체 주택 사례분석	20
1) 두레주택	20
2) 공가 (共家)	22
3) 함께주택	24
4) 배우의집 (With-Some Haus)	26
5) 보린햇살주택	28
6) 일오집(House the 15)	31
7) 토끼집(The Rabbit)	36
8) 구름정원사람들	38
9) 이음채	41
10) 틈틈집 (Gap House)	44
11) 막콧 (Malidong Artists Cooperative, M.A Coop)	46
12) 어찌다집 (Uhjjudah House)	49
나. 국외 공동체 주택 사례분석	52
1) 우라와 (シェアプレイス 浦和)	52
2) 더 셰어 (The Share)	55
3) 오이즈미 가쿠엔 (コレクティブハウス 大泉学園)	58
4) 텐엔쵸후미나미 (シェアプレイ스 田園調布南)	60
5) 세이세키 (コレクティブハウス 聖蹟)	62
6) 유키가야 오오즈카 (大田区 雪が谷大塚)	65
8) LT조사이 (LT 城西)	67



다. 국·내외 공동체주택 프로그램 종합 분석	69
1) 공동체주택 프로그램 영역 범위	69
2) 국·내외 공동체주택 1인가구 유형 사례 종합 분석	71
1. 개인영역 프로그램	71
2. 공동영역 프로그램	72
3) 국·내외 공동체주택 혼합가구 유형 사례 종합 분석	75
1. 개인영역 프로그램	75
2. 공동영역 프로그램	77
 5. 결론	 81



표 목차

<표 1> 국·내외 공동체주택 사례 선정	2
<표 2> 인구·가구수 및 증가율	4
<표 3> 가구원수 규모	4
<표 4> 가구원수별 규모	5
<표 5> 주요 국가별 고령화 현황	5
<표 6> 가구의 연령별 분포	6
<표 7> 소득계층별 주택 유형 분포	7
<표 8> 선행연구를 통한 커뮤니티 프로그램 종류 분류	12
<표 9> 공동체주택 개념	13
<표 10> 건축법에서의 주택	15
<표 11> 공동체 주택 유형별 주요 내용	16
<표 12> 공동체주택 성격	17
<표 13> 공동체주택 분석에 따른 통합 분류	17
<표 14> 국·내외 공동체 주택 사례	18
<표 15> 공동체주택 공유공간의 기능별 분류	19
<표 16> 공동체주택 사례분석 틀	19
<표 17> 방학동 두레주택 소형 분석	21
<표 18> 공가 분석	23
<표 19> 함께주택 분석	24
<표 20> 배우의 집 분석	26
<표 21> 보린 햇살 주택 분석	28
<표 22> 일오집 분석	31
<표 23> 토끼집 분석	36
<표 24> 구름 정원 사람들 분석	38
<표 25> 이음채 분석	42
<표 26> 틈틈집 분석	44
<표 27> 막쿵 분석	47
<표 28> 어찌다집 분석	50



<표 29> 우라와 분석	52
<표 30> 더 셰어 분석	56
<표 31> 오이즈미가쿠엔 분석	59
<표 32> 텐엔쵸후미나미 분석	60
<표 33> 세이세키 분석	63
<표 34> 유키가야 오오즈카 분석	66
<표 35> LT 조사이 분석	68
<표 36> 공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 영역 범위	70
<표 37> 국내 1인가구 주호-개인영역	71
<표 38> 국외 1인가구 주호-개인영역	72
<표 39> 국내 1인가구 공동공간 프로그램 종합 분석	73
<표 40> 국내 1인가구 유형 공동체주택 프로그램 평균 면적	73
<표 41> 국외 1인가구 유형 공동공간 프로그램 종합 분석	74
<표 42> 국외 1인가구 유형 공동체주택 프로그램 평균 면적	75
<표 43> 국내 혼합가구 주호-개인영역	76
<표 44> 국외 혼합가구 주호-개인영역	76
<표 45> 국내 혼합가구 유형 공동체주택 공동공간 프로그램 종합 분석	78
<표 46> 국내 혼합가구 유형 공동체주택 프로그램 평균 면적	78
<표 47> 국외 혼합가구 유형 공동체주택 공동공간 프로그램 종합 분석	79
<표 48> 국외 혼합가구 유형 공동체주택 프로그램 평균 면적	80

그림 목차

<그림 1> 연구 흐름도	3
<그림 2> 커뮤니티 프로그램 유형	11
<그림 3> 대형 두레주택/소형두레주택 리모델링 전·후 비교	20
<그림 4> 공동체주택 프로그램 영역 범위 다이어그램	69



국문 초록
공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 연구

황 한 선
전남대학교대학원 건축공학과
(지도교수 : 오 세 규)

(국문초록)

현대 사회의 가족형태 변화는 ‘집’에 대한 인식의 변화를 가져왔다. 과거세대는 ‘집’을 소유의 대상이자, 경제력의 과시 수단으로 여겼으나, 현재 세대는 주거비의 폭등과 가족 구조의 변화를 통해 집에 대한 새로운 인식을 갖게 되었다. 가장 큰 변화는 집은 소유의 대상이 아니며, 임대 그리고 주거내의 일정 부분을 공유하여 사용할 수 있다는 사고가 나타나기 시작하였다.

이는 혈연가구가 아닌 비 혈연 가구가 함께 거주하는 새로운 형태가 제시되고, 대표적인 주거 유형으로 공동체주택이 대두되고 있다. 이는 사회적·물리적 문제를 해결하고자 다양한 세대-1인 가구, 2세대 가구, 노인 가구 등-가 이웃과 함께 공동체 의식을 가지고 공동생활공간을 만들어 공동체 삶을 영위하는 방식이다.

본 연구는 공동체주택의 프로그램 계획과 활성화를 위해 국·내외 공동체주택의 사례를 종합적으로 분석하여 향후 공동체주택의 거주자에게 적합한 프로그램을 제공할 수 있도록 기초자료로 제공하는데 의의가 있다.

연구의 방법은 선행연구 및 단행본, 다양한 매체에 기재된 내용과 평면도를 중심으로 이론고찰, 사례분석 그리고 종합고찰 순으로 진행하였다.

먼저 시간적 범위로 2000년대 이후 준공되거나 리모델링한 공동체주택 중 6층 이하의 주택유형으로 한정하고, 보급 형태로는 협동조합형주택, 공유주택, 협동조합형 공공임대주택등을 선정하여 총19개의 공동체 주택을 연구하고 자한다. 그리고 가구 유형으로는 1인가구, 2인가구, 혼합가구로 한정하였다.

사례를 종합한 결과 공동체주택의 프로그램 영역의 구성과 범위는 다음과 같다. 공동체주택은 주호 영역과 상업영역으로 구분되어 프로그램들이 구성되어 있으며, 주호 영역은 개인영역과 공동영역으로 나뉘고 있다.

개인주호는 가구주호와 세대주호로 구분되어지며, 가구주호는 1인전용주거와 개인

실로 세분화된다. 1인전용주거는 한 공간 안에 생활에 필요한 주거로서 최소기능을 갖춘 공간이다. 개인실은 1인실과 2인 이상이 사용할 수 있는 다인실이며, 개인실의 유형은 개인실, 개인실+욕실, 개인실+발코니, 개인실+욕실+발코니 등으로 구성되어 있다.

세대주호에서 세대전용주거는 거주자의 요구가 반영되어 개인주호에 비해 면적과 평면 구성이 다양하게 나타나고 있으며 개인공간은 크기보다 개인실의 확보에 우선 순위를 보이고 있다.

주호영역에서의 공동영역은 입주민의 생활과 커뮤니케이션 등을 위한 프로그램이 계획되고 있고, 위생, 생활, 커뮤니티, 서비스로 세분화되고 있다.

위생영역은 화장실, 샤워실을 갖추고 있는 욕실, 샤워실, 세탁실이며, 샤워실과 세탁실을 별도로 구성하여 사용하고 있는 경우는 드물다.

생활영역은 거실 및 주방으로 입주민들의 생활에 있어 취침시간을 제외한 나머지 시간을 보내는 중요한 공간이다. 그리고 커뮤니티룸이 없는 경우 커뮤니티를 위한 공간으로 활용되고 있다.

커뮤니티룸은 입주민들의 정보교류, 문화생활, 다양한 목적과 활동을 보조하는 역할을 하고, 사용에 있어 편리를 위해 저층부 또는 최상층부에 위치하고 있다.

서비스영역은 수납을 위한 공간과, 테라스, 옥외공간 등이 나타나고 있으며, 입주민의 편의와 커뮤니티가 확장되는 공간으로 활용되고 있다. 사례대부분 공동으로 사용하는 물품보관실, 창고가 있으나 개인이나 전체 입주민이 물품을 보관하기에는 공간이 부족한 문제를 보이고 있다.

상업영역은 근린생활시설로 개인, 조합, 기업 등에서 소유하여 운영 및 임대를 통해 소득을 얻고 있으며, 타임 셰어링을 통해 입주민들의 커뮤니티를 위한 공간으로 제공하고 있어 소유자 및 운영자에 따라 다양한 방법으로 활용되고 있는 것을 알 수 있다. 공동체주택에서의 상업영역은 필수 조건은 아니나 이러한 부분을 고려했을 때 입주민과 지역민을 위한 사회적기업 및 마을기업운영 등 다양한 형태로 공동체 주택의 정체성을 나타내는 도구로 사용될 수 있을 것이다.



본 연구에서 공동체주택의 프로그램에 대한 전반적인 분석을 하였으나 자료수집에 한계로 주택 사례대한 내용과 평면도 등을 수집할 수 없어 프로그램에 대한 일반화 시키는데 어려움이 있다. 또한 다양한 형태의 공동체주택이 늘어나고 있는 시점에서 입주자들의 라이프스타일과 가구 및 세대의 특성에 맞는 평면 유형을 계획하고 개발하기 위해서는 주택기준이 마련되어야 할 것으로 보이며, 이를 위한 소유자, 예비입주자, 실제거주자의 심층 인터뷰와 만족도 조사 등을 통해 공동체주택의 계획에 고려사항과 개선사항 등의 추가적 연구가 진행되어야 할 것이다.

핵심어 : 공동체주택, 커뮤니티공간, 프로그램



제 1장 서론

가. 연구의 배경 및 목적

과거사회는 급격한 산업화와 경제개발로 농촌에서 거주하던 사람들이 도시로 대규모 이동하게 되면서 도시화 또한 급격하게 진행되었다. 그로인해 도시인구의 집중 현상이 나타나고 도시지역의 주택난이 심화되었으며, 이를 해결하기 위해 정책의 일환으로 공동주택을 무분별하게 공급하기 시작하였다. 양적공급에는 효과가 있었으나 전면철거 위주의 재개발의 확산과 획일화된 개발로 인해 공동주택 중심의 주거 문화가 자리 잡으면서 지역의 정체성, 주거환경의 저하, 개인주의 심화, 옥외공간부족, 공동체의식결렬등과 같은 사회적·물리적환경등 여러 문제를 초래하였다.

현대사회에 와서는 거주자의 의식·경제환경·가족형태 변화로 ‘집’에 대한 인식변화를 가져왔다. 과거세대는 ‘집’을 소유의 대상이자, 경제력 과시의 수단으로 여겼으나, 현대세대는 기존에 복잡한 주거문제를 겪으며 ‘집’에 대한 새로운 인식을 갖게 되었다. 이는 집을 반드시 소유하지 않아도 되며, 필요한 일정부분을 공유하여 사용할 수 있다는 사고의 변화이다. 따라서 혈연가구가 아닌 비혈연 가구가 함께 거주하는 새로운 대안주거들이 나타나기 시작하였다.

그 중에 새롭게 나타나는 주거유형으로 공동체주택이 있다. 이는 사회적·물리적 문제를 해결하고자 다양한 세대-1인가구, 2세대가구, 노인가구 등-가 이웃과 함께 공동체 의식을 가지고 공동생활공간을 만들어 공동체 삶을 영위하고 있다.

이렇듯 점차 활성화 되고 있는 공동체주택을 대상으로 연구들이 나타나고 있으나, 대부분 물리적 공간구성에 대한 하드웨어적 연구로 프로그램에 대한 소프트웨어적 연구는 미비한 실정이다. 그중 커뮤니티가 사회문제를 해결하는 수단으로 판단되고 있으며 사회학적인 측면뿐만 아니라 도시 건축계획적인 측면에서도 논의가 증가되고 있다. 이렇듯 공동체주택 프로그램의 계획과 활성화를 위해 종합적인 연구가 필요하다.

본 연구는 공동체주택의 프로그램의 계획과 활성화를 위해 국내외 공동체주택 프로그램 분석을 통해 향후 공동체주택 주거환경의 질적 향상과 예비 입주자 및 거주자에게 적합한 프로그램의 계획·개발에 대한 기초자료로 제공하는데 의의가 있다.

나. 연구의 대상과 범위

본 연구에서는 사회의 변화에 따라 거주자의 주거 인식과 생활이 변화되었으며, 이러한 변화로 새롭게 나타나기 시작한 주거유형의 공동체 주택에 대한 연구의 필요성이 증대되고 있는 것으로 판단하여 기존의 선행연구와 단행본등을 통해 공동체주택 개념, 커뮤니티 공간, 건축적 프로그램등의 이론고찰을 하고, 공동체 주택의 유형별 프로그램 사례 분석을 위해 협동조합형주택, 공유주택, 사회적 기업형태등으로 나타나고 있는 국·내외 공동체 주택 중 현대 흐름을 파악할 수 있는 2000년대 이후 준공되거나 리모델링한 건축물 중 6층 이하 주택으로 한정하여 주택의 현황과 개인영역·공동영역의 프로그램에 대한 종합 분석을하여 공동체주택의 프로그램에 관한 연구를하고자 한다.

표 1 국·내외 공동체주택 사례 선정

국내	국외	비고
두레주택	우라와	공유주택 공공임대주택 컬렉티브하우스 협동조합주택 2007-2015년도 19개
공가	더 세어	
함께주택	오이즈미가쿠엔	
배우의집	텐엔쵸후미나미	
보린햇살주택	세이세키	
일오집	유키가야오오즈카	
토끼집	It준사이	
구름정원사람들	-	
이음채		
틈틈집		
막쿵		
어쩌다집		

다. 연구의 방법과 절차

본 연구의 방법은 문헌연구와 사례조사 분석을 기반으로 진행하였다.

선행연구들의 동향으로 보았을 때 대부분 1인가구 위주의 공유주택에 대한 공간특징에 대한 분석이 이루어지고 있다. 1인가구로 한정되어 연구들이 진행되고 있어 2인가구·혼합가구에 대한 연구등은 미흡하다고 판단하여 각 가구별 공동체 주택(협동조합형주택, 공유주택등)의 프로그램을 종합적으로 분석하고자 하였다.

본 연구에서는 공동체 주택의 프로그램을 고찰하기 위해 프로그램, 커뮤니티, 공동체주택등에 대한 개념을 정리하였다.

사례분석은 선행연구와 단행본 그리고 다양한 매체에서 언급된 국·내외 사례를 선정하고, 선행연구와 건축적 특징에 의한 사례분석틀을 만들어 개인공간, 공동공간의 프로그램을 종합적으로 분석하여 결과를 도출하였다.

본 연구의 진행절차는 다음 그림1과 같다.



그림 1 연구 흐름도



제2장 이론고찰

가. 인구변화양상¹⁾

1) 인구 성장률 둔화

우리나라의 전체 인구는 2010년 11월 기준으로 4,858만 명으로 2005년 4,728만 명에 비해 130만명 증가하였으며 성별은 남자 24,167천명, 여자24,413천명으로 2005년에 비해 남자는 2.3%, 여자는 3.2%증가하여 여성이 차지하는 비중이 2000년 이후 지속적으로 늘어났다.

전체 가구수는 2010년 11월 기준으로 약 17,574천 가구로서 2005년 15,988천 가구에 비해 1,586천 가구(9.9%)증가하였다. 가구 유형으로 일반가구 17,339천가구, 집단가구 21천 가구, 외국인 가구 214천 가구로서, 일반가구는 2005년에 비해 1,452천 가구 (9.1%)증가하였다.

표 2 총 인구·가구수 및 증가율(1980~2010)

구분	1980	1985	1995	2000	2005	2010
총인구수	37,436	40,448	44,609	46,136	47,279	48,580
증가율	-	8.0	2.8	3.4	2.5	2.8
총 가구수	7,979	9,582	12,975	14,391	15,988	17,574
증가율	0	20.1	14.2	10.9	11.1	9.9

2) 1·2인 가구 증가

평균 가구원수는 2010년 11월 기준으로 2.69명으로서 30년 전인 1980년 4.62명(41.7)보다 크게 감소하였다 평균 가구원수를 지역별로 살펴보면, 2010년에는 도 지역이 전국 평균(2.69)보다 적은 반면 특·광역시는 전국 평균보다 많으나, 1980년에는 도 지역이 전국 평균 보다 많고 특·광역시는 전국 평균보다 적다.

표 3 가구원수 규모(1980~2010)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
일반가구(A)	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312	15,887	17,339
일반가구원(B)	36,843	39,773	42,783	44,028	44,712	45,737	46,651
평균 가구원수(B/A)	4.62	4.16	3.77	3.40	3.12	2.88	2.69

1) 국가건축정책위원회, 다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구, 2015.03



4인 가구는 2000년에 약 636만 가구로 전체 가구의 44.5%를 차지하고 있었으나, 2010년에는 529만 가구로 전체 가구의 30.5%로 감소하였다.

1인 가구는 2000년에 약 222만 가구로 전체 가구의 15.5%에서 2010년 약 414만 가구로 23.9%로 증가하였고, 2인가구는 2000년 약 273만 가구로 19.1%에서 2010년 약 420만 가구로 24.3%증가하였다.

1990년 이후 주된 가구 유형은 일반적인 3·4인 가구였으나, 그동안 가족해체가 급속히 진행되어 2010년 에는 1·2인 가구가 주된 가구유형으로 정착하였다.

표 4 가구원수별 규모(1980~2010)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
일반가구	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,985 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)
1인	383 (4.8)	661 (6.9)	1,021 (9.0)	1,642 (12.7)	2,224 (15.5)	3,171 (20.0)	4,142 (23.9)
2인	840 (10.5)	1,176 (12.3)	1,566 (13.8)	2,185 (16.9)	2,731 (19.1)	3,521 (22.2)	4,205 (24.3)
3인	1,153 (14.5)	1,580 (16.5)	2,163 (19.1)	2,636 (20.3)	2,987 (20.9)	3,325 (20.9)	3,696 (21.3)
4인	1,620 (20.3)	2,422 (25.3)	3,351 (29.5)	4,110 (31.7)	4,447 (31.1)	4,289 (27.0)	3,898 (22.5)
5인	3,974 (49.9)	3,734 (39.0)	3,253 (28.7)	2,385 (18.4)	1,922 (13.4)	1,582 (10.0)	1,398 (8.1)

자료: 통계청(2011), 2010 인구주택 총 조사결과, 단위: 가구(%)

3) 고령가구 증가

이미 2000년 7월에 65세 이상 고령 인구가 전체 인구의 7.2%에 이르러 고령화 사회 (Aging society)에 진입했고, 2010년에는 11.3%를 차지하였다. 현재 고령화가 선진국에 비해 훨씬 빠른 속도로 진행되고 있으며, 2018년에 고령인구 비율이 14.3%가 되어 고령사회(aged society)에 진입하고, 2026년에 20.8%로 초고령사회(Post-aged society)에 도달할 것으로 전망하고 있다.

표 5 주요 국가별 고령화 현황

국가	도달년도			증가 소요연수	
	고령화	고령	초고령	7%→14%	14%→20%
한국	2000	2018	2026	18	8
일본	1970	1994	2006	24	12
프랑스	1864	1979	2018	115	39
이태리	1927	1988	2006	61	18
미국	1942	2015	2036	73	21

자료 : 통계청 (2006), 장래인구추계

가구주의 2010년 중위연령(인구를 연령별로 나열할 때 정 중앙에 있는 사람의 연령)은 49.0세로, 2005년 (46.7세)보다 2.3세 높아져 가구주의 고령화가 진행되고 있다.

2010년 가장 많은 연령층은 40대로 전체의 25.6%를 차지, 남성 30~50대가 전체의 53.2%를 차지하고 있고, 여성의 경우는 연령대별로 4% 내외 분포되어 있다.

2010년 노령화 지수는 67.7로 유소년인구(0~14세) 100명당 65세 이상 인구가 68명으로 2016년에 이르면 노령화 지수가 100.7로 고령인구가 유소년 인구를 초과할 것으로 판단하고 있다.

표 6 가구의 연령별 분포(1980~2010)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
일반가구	7,969 (100.0)	9,571 (100.0)	11,355 (100.0)	12,958 (100.0)	14,312 (100.0)	15,887 (100.0)	17,339 (100.0)
20세미만	-	116 (1.2)	91 (0.8)	83 (0.6)	80 (0.6)	71 (0.4)	68
20~29세	1249 (15.7)	1,496 (15.6)	1,520 (13.4)	1,474 (11.4)	1,355 (9.5)	1,318 (8.3)	1,302 (7.5)
30~39세	2,255 (28.3)	2,735 (28.6)	3,463 (30.5)	3,923 (30.3)	3,788 (26.5)	3,586 (22.6)	3,368 (19.4)
40~49세	2,117 (26.6)	2,350 (24.5)	2,593 (22.8)	3,059 (23.6)	3,807 (26.6)	4,369 (27.5)	4,432 (25.6)
50~59세	1,374 (17.2)	1,658 (17.3)	2,081 (18.3)	2,310 (17.8)	2,511 (17.5)	2,979 (18.7)	3,773 (21.8)
60~69세	974 (12.2)	891 (9.3)	1,122 (9.9)	1,430 (11.0)	1,820 (12.7)	2,111 (13.3)	2,364 (13.6)
70세 이상	-	327 (3.4)	485 (4.3)	679 (5.2)	949 (6.6)	1,453 (9.1)	2,033 (11.7)
가구주 중위연령	42.1	41.9	42.2	43.0	44.5	46.7	49.0

자료 : 통계청(2011), 2010년 인구주택 총조사결과, 단위 : 천 가구(%)

4) 주거의 양극화

저소득층은 자가거주 비율이 낮고 월세 거주비율이 높아 주거비 부담이 가중되고 있으며, 국토교통부 2012년 주거실태조사에 따르면, 저소득층의 58.9%가 단독주택과 다세대주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

주택점유형태의 경우 저소득층의 자가점유율은 50.4%, 중소득층은 51.8%, 고소득층은 64.6%이다.

표 7 소득계층별 주택유형 분포

구분		단독주택		아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택	주택이외 거처	계
		일반	다가구						
저소득층	2006	62.3		24.2	3.4	6.6	2.1	1.5	100.0
	2008	62.2		25.9	3.0	6.1	2.1	1.5	100.0
	2010	59.9		26.9	4.9	5.6	1.1	1.7	100.0
	2012	52.8		35.1	2.9	6.1	1.5	1.7	100.0
		37.4	15.4						
중소득층	2006	36.0		48.5	3.8	8.4	1.9	1.4	100.0
	2008	34.8		50.3	3.7	8.3	1.3	1.6	100.0
	2010	33.5		53.1	4.9	6.2	1.0	1.2	100.0
	2012	33.2		52.2	2.9	8.3	1.6	1.8	100.0
		20.8	12.4						
고소득층	2006	36.0		65.3	2.8	7.1	1.0	0.8	100.0
	2008	20.9		68.1	2.5	6.6	0.9	1.0	100.0
	2010	18.8		72.4	2.8	4.0	1.1	1.0	100.0
	2012	26.0		60.4	3.2	7.0	1.7	1.7	100.0
		15.6	10.4						

나. 프로그램 개념 및 분류

1) 프로그램 일반적 개념

프로그램(Program)이라는 개념은 프랑스 로마대상 현상설계를 위해 18세기 중반에 이루어진 학술적 연구에서 건축적으로 처음 반영되었다.²⁾

프로그램의 사전적 의미는 세부기능들의 목록으로 각 건축물이 가지고 있는 고유의 목적을 수행하기 위해 필요한 기능이다. 기능에 대한 논의는 18세기부터 계속된 합리주의의 영향과 그 합리성을 반영한 기계에 대한 생각들에서 비롯되었으며 건물 유형이 생겨난 이후 오랫동안의 축적을 통해서 프로그램의 세부 목록들은 시설의 기준으로 제시되고 있다.

2) 건축 프로그램의 개념

과거 감옥과 병원 같은 사회적 요구를 반영한 새로운 건물 유형을 위한 계획 요소로서 건물을 형성하는 필수적인 요소였던 건축 프로그램은 그러나 1960년대 이후 프로그램이 불변한다는 전제하에서 형태와 프로그램의 1:1대응은 다양성을 배제시키고 건축어휘를 한정지음으로써 비판의 대상이 되었다. 현대건축의 논의에서 제프

2) Pter Collins, 근대건축의 이념과 변화, 태림문화사, 1992



리 키프니스(Jeffrey Kipnis)의 말에 따르면, 프로그램을 새로운 건축의 유형을 만들어내는 전략³⁾이 되고 있다.

프로그램이 갖고 있는 특징의 변화 자체는 빠르지 않다. 하지만 프로그램을 보는 관점은 시대에 따라 빠르게 변한다. 건축에서 프로그램이 사회의 영향을 많이 받는 부분이므로 사회의 변화에 따라 그것을 보는 관점도 변한다.

줄리앙 구아데(Julien Guadet)는 건축적 프로그램을 ‘요구되는 유용함의 목록으로, 유용함들의 관계를 나타내지만 그 조합이나 비례를 제안하지 않는 것’으로 설명하였다.⁴⁾ 이러한 언급에서 알 수 있듯이 초기의 프로그램은 건축가의 영역이라기보다는 주어지는 것이었고 건축가의 역할은 이러한 프로그램을 바탕으로 적절한 조합과 비례를 만들어내는 것으로 한정되었다. 그러나 현대건축에서 프로그램은 단순히 요구되는 기능의 목록으로 끝나는 것이 아니다. 소리아노 (Federico Soriano)는 프로그램에 대해서 ‘오늘날에 있어 조직한다(Compose)는 것은 프로그램을 만드는(Create) 것을 의미한다. 우리(건축가)는 프로그램을 고안하고 제안한다. 구체적으로 우리는 그것을 뒤섞고(Mix), 지원하며(Support) 변질 시킨다. 프로그램은 기능과 같은 것이 아니다. 프로그램은 직접적이지 않고 다양함 (More than one voice)을 가지고 있기 때문에 기능 이상의 것이다. 프로그램은 행위로 정의 되는 것이지만 관습에 의해 만들어지는 것이 아니라는 점에서 구체적이지 않다.(Less) 프로그램은 시간에 따라 변형되기도 한다. 프로그램은 나중에 잊혀 지거나 변형 가능한 것으로 정의되어야 한다.’⁵⁾라고 같이 정의 하였다.

현대건축에서 프로그램은 더 이상 기능과 관련된 것이 아니라 행위와 관련된다. 프로그램은 건축이 인간의 생활을 구상하는 활동들이 일어날 수 있는 터전이 되어야 하며, 인간의 행위를 고려하는 것으로 같은 프로그램의 공간 내에서 인간의 행위가 다르게 나타날 수 있어야한다. 이것은 삶의 방식과 프로그램을 연결하는 개념이다. 이 개념을 통해 프로그램에 포함된 목록들은 질(質)을 획득한다.⁶⁾ 이러한 프로그램에 대한 생각의 변화와 다양한 프로그램의 제안은 미술관이나 공공시설뿐만 아니라 다수의 거주민들을 위한 커뮤니티 문제해결을 위해서도 중요하다.

3) Jeffrey Kipnis, Towards a New Architecture, Folding in Architecture, Architectural Design, 1993

4) J.Guadet, Elements et theorie de l'architecture, 1902

5) Manuel Gausa 외, The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture, Actar, 2003, p499

6) 최교식, 현대건축의 프로그램 해석에 관한 연구, 2001

다. 커뮤니티 개념 및 선행연구 고찰

1) 커뮤니티개념

커뮤니티는 공동체라는 용어와 함께 쓰일 수 있고 여러 연구들에 의해 정의되고 있다. 우선 사전적 의미로는 국립국어원 표준국어대사전에서는 커뮤니티를 ‘자연에 의하여 자연 발생적으로 이루어진 공동사회’라고 설명하고 있고 공동체를 ‘생활이나 행동 또는 목적 따위를 같이하는 집단’이라고 설명하고 있다.

국외의 경우는 Maclver(1917)는 커뮤니티란 본래 전근대사회의 촌락공동체를 가리키는 개념이었으나 근대사회로의 이행과정에서 자연발생적인 지역공동체가 와해되고 공동의 관심이나 이해, 목적을 추구하기 위한 인위적인 사회관계로 이해하였다. 즉 공동체의 토대를 지역성과 공동체의식으로 보고, 공동생활과 공동지역을 공동체의 필요충분조건으로 설명하였다.(정계영 2001)

커뮤니티의 개념에 대한 가장 영향력 있는 접근으로 이해되는 Hillery(1955)는 물리적 공간을 의미하는 지리적 영역, 사회 조직을 의미하는 공동의 연대를 가지는 사람들의 집합체로 정의하였다.⁷⁾

Nelson은 일반적으로 제한된 지역에 거주하면서 공동 의식을 가지고 조직된 관례를 통하여 공통된 이익을 추구하며 여러 가지 활동을 분담 수행하는 인간집단을 커뮤니티라고 하였다. 이는 주민들의 공동의식과 사회조직을 강조한 개념으로서, 더 세부적으로 본다면 지역사회에서는 친구나 이웃과 더불어 일정한 목표를 가지고 있고 서로 만날 수 있는 일정한 지역 내에서 지역의 여러 가지 문제를 해결하기 위한 일정한 사회구조와 조직을 갖추고 있다.(정지웅 외, 2000)

국내의 연구에서 커뮤니티 개념에 대하여 정의를 내리고 있다. 대한주택 공사(1999)는 특정지역을 함께 공유하면서 구성원들이 사회적 상호 작용을 통해 서로에 대한 유대감과 소속감을 공유하면서 조화로운 공생을 통해 스스로의 존속을 꾀하는 사회집단으로 정의하고 있으며, 최근열(2002)는 커뮤니티란 구성원들이 상호 동일한 정체성, 이념 혹은 목적을 가지고 있는 집단이라고 하여 목적의식에 기초한 사회 집단의 개념을 중심으로 설명하였다.

최윤정(2004)은 특정지역을 공유하는 심리적으로 결합된 사회집단으로 보았으며,

7) G.A Hillery, Definitions of community : Areas of Agreement, 1995, 이원수·이창수(2007)



최병두(2005)는 일정한 공간에 모여 살면서 일상생활 환경을 공동으로 활용하면서 사회적 유대와 더불어 장소적 정체성을 함께하는 집단으로 정의하고 있다.

근래에는 이원 회1(2007)은 동일한 지역에 생활하고 있는 사람들이 연대의식을 통하여 공동의 가치와 이익을 참여하고, 상호 관계속에서 함께 살아가는 사회적 집단으로 정의하였다. 조인숙(2010)은 일정한 물리적 공간(지역성)을 공유하며 그 안에서 공동의 연대의식과 유대(공동체성)를 바탕으로 공동의 가치를 추구하고 이익을 상호 공유하여 독자적인 실체로 존속하는 집단(유기체성)으로 정의하였다. 강준수·김진영·함선익(2012)는 커뮤니티를 특정 지역에 함께 거주하면서 구성원들이 사회적 상호작용을 도모하여 공동생활에 참여하게 됨으로써 서로에 대한 유대감과 소속감을 갖게되는 사회집단으로 정의 내리고 있다.

커뮤니티는 사회와 공간의 관계에 대한 연구에서 부각되었으며 커뮤니티를 통해 사회가 응집되고 모든 인간은 커뮤니티에 소속되어 있다는 점에서 커뮤니티에 대한 논의가 활발하게 이루어져 왔다.⁸⁾

2) 현대사회 속 커뮤니티⁹⁾

우리나라에도 과거에 두레와 같은 커뮤니티 문화가 존재하였다. 가족 중심의 자급 자족 생활과 마을 중심의 지역산업이 활발하게 이루어졌다.

당시의 폐쇄적인 가족 혹은 지역 커뮤니티는 곧 사회였기 때문에 커뮤니티에 대한 논의가 따로 이루어질 필요가 없었다.¹⁰⁾ 산업혁명 이후 전 세계적으로 확산된 대도시 중심의 기계화된 공장문화와 단순 노동에 의한 생산방식은 인간 사이의 관계를 단절시켰고 사람들은 개인화되었다. 이로 인해 사회와 구분되는 커뮤니티에 대한 개념이 형성되었고 학자들은 인간의 결합방식에 대해 논의하기 시작하였다. 이렇게 형성된 커뮤니티 개념은 사회가 팽창하고 전통적인 공동사회가 해체되면서 그 실체가 희미해졌는데 오랜 기간 지속된 개인주의 사회 속에서 나타난 문제점들이 과거의 커뮤니티에 대한 필요성을 제기하게 되었고 이를 회복시키기 위한 움직임이 생기게 되었다.

8) 박수현, 문화공동체 사업이 공동체의식 형성에 미치는 영향 연구, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2013

9) 윤소연, 공유 주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구, 서울대학교, 2015

10) 강대기, 현대사회에서 공동체는 가능한가, 아카넷, 2004

사회적인 측면뿐만 아니라 도시적인 측면에서도 건축가, 도시계획가, 범죄예방학자, 환경심리학자 등은 현대의 도시에서 발생하는 문제들을 해결하기 위한 중요한 수단으로 커뮤니티의 형성을 지목하였다. 이러한 움직임에 따라 커뮤니티의 형성을 저해했던 1970년대의 전면철거 방식은 1990년대에 들어서 저층주거지 보존 및 환경개선방식으로 개발방향을 바꾸었다. 대표적인 커뮤니티 형성운동인 ‘마을만들기’는 1995년 이후 등장하였고 기본적인 주거환경의 충족과 더불어 삶의 질 향상을 목표로 진행되었다. 주거에 대한 이러한 흐름이 마을 범위에서 단위세대 범위로 좁혀졌고 볼 수 있다.

3) 커뮤니티 프로그램 및 공간

커뮤니티 프로그램은 커뮤니티개념에서 살펴본 바와 같이 일상생활, 문화생활, 여가생활과 사회문제등 여러활동과 관련이 있으며, 이를 바탕으로 개념은 지역주민들간의 만남의 계기를 만들어주고, 지역주민의 복지와 편익을 증진하기 위한 서비스를 제공하는 것으로 커뮤니티 프로그램은 지역에 대한 애정과 관심을 증가시키며 주민의 공동체 의식에 영향을 미치는 중요한 요소로 정의 할 수 있다.

프로그램을 구성하는 요소로 기초생활 공유, 이웃 공동체 형성 및 문화육성, 여가행태 수용, 생활편익, 현대사회문제에 대응하기 위한 프로그램으로 다음 그림과 같이 유형화 하고 있다.

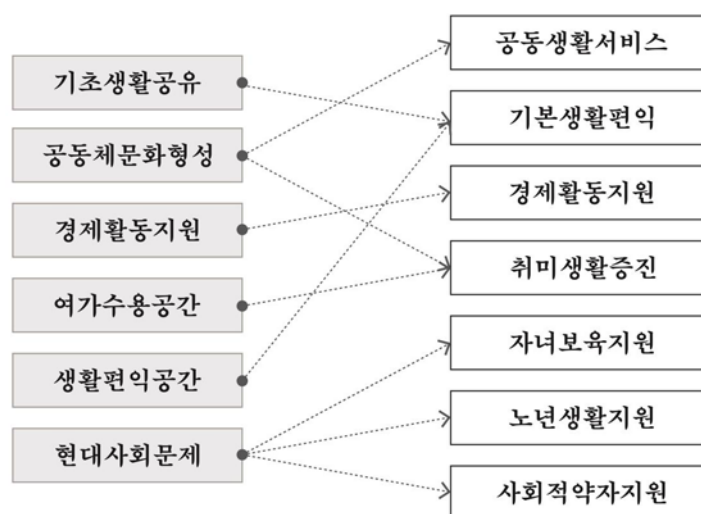


그림 2 커뮤니티 프로그램 유형

커뮤니티 공간은 기초적인 주거 단위인 근린 추구를 구성하는 주요요소중 하나이며, 보다 발전적인 커뮤니티 생활을 제공하며, 지역사회의 구성원들에게 복지를 제공하는 일을 목표로 하고 있다.¹¹⁾

이연숙(2000)¹²⁾은 거주하는 주민 모두가 공동의 시설과 공간을 함께 사용하고, 주민들의 생활 복지에서 문화양상에 이르기까지 다양한 목적을 자체적으로 충족시킬 수 있는 주민 공동의 공간, 단위주거 공간 및 생활을 보조 할 수 있는 지원성이 높은 지역 커뮤니티를 형성하여, 이를 통해 이웃 관계를 재정립하고 주민의 심리적, 정서적 안정을 꾀할 수 있도록 조성을 강조하였다.

선행연구를 통해 그 종류를 포괄적으로 분류 하였을 때 다음과 같다.

표 8 선행연구를 통한 커뮤니티 프로그램 종류 분류

연구자	대분류		소분류
임연수	근린생활		상업시설, 의료시설
	실내공동생활		주민운동시설, 경로당, 보육시설, 주민교육시설, 도서실/독서실, 입주자 집회소, 청소년수련시설
	외부공동생활		휴게시설, 놀이시설, 운동시설, 장 시설, 테마시설
	관리		관리사무소, 경비실
김상수	기초생활		홀/로비, 생활지원센터, 쓰기집하 장, 세대창고, 비즈니스룸, 세탁실, 게스트룸, 자거보소
	이웃교류공간		다목적회장, 주민회의실, 주민휴게실, 클럽하우스, 실버룸, 유아놀이방, 멀티룸, 주민공동시설
	여가활용공간		시시시설, 취미실, 독서실, 멀티미디어실, 노래방/DVD룸, 청소년수련, 실내골연습장, 헬스클럽, 에어로빅, 수영장, 사우나, 탁구장/당구장
	기타		생활지원센터, 실내정원, 게스트룸, 비지니스룸
조선희	기초생활공간		홀/로비, 생활지원센터, 쓰기집하장, 세대창고, 비즈니스룸, 세탁실, 게스트룸, 자거보소
	이웃교류공간		다목적회장, 주민회의실, 주민휴게실, 클럽하우스, 실버룸, 유아놀이방, 멀티룸, 주민공동시설
	여가활동공간		전시시설, 취미실, 독서실, 멀티미디어실, 노래방/DVD룸, 청소년수련, 실내골연습장, 헬스클럽, 에어로빅, 수영장, 사우나, 탁구장/당구장
김우성	실내공용시설	주민공동시설	어린이놀이방, 실버룸, 다목적, 연 회장, 주민회의실, 취미실, 노래방, 게스트룸, 게임룸, 화감상실, 코인 세탁실, 택배보소, 자거보소
		주민운동시설	클럽하우스, 수장, 헬스장, 에어로 빅, 골연습장, 사우나, 스쿼시
	실외공용시설		운동장, 농구장, 테니스장, 어린이놀이터, 장/라자, 공원/녹지

출처 : 우소연 외, 일본 세어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전방향에 관한 연구, 한양대학교, 한국 디자인 문화학회, 2013

11) 정소원, 거주자 만족도 향상을 위한 아파트 단지 커뮤니티 공간 계획방안에 관한 연구, 연세대학교, 석사학위논문, 2007

12) 이연숙, 미래주택과 공유공간, 경춘사, 2000

라. 공동체주택 일반적 고찰

1) 공동체 주택 개념

선행연구를 통해 공동체주택 개념을 살펴보면 ‘시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활 문제를 해결하는 주거모델로써, 공동체 형성을 위한 커뮤니티공간을 갖춘 주택’이라고 하고 있으며, 서울시(2014)에서 수립한 공동체주택 보급·확산 계획에서는 ‘개별적인 가정생활을 독립적으로 유지 할 수 있는 단위주택에 거주자들이 함께 사용하는 커뮤니티 공간등의 시설을 추가한 주택’으로 정의하고 있으며 SH공사(2014)토지 임대부 공동체주택 시범사업 희망자 사업자 모집공고에서는 공동체주택을 ‘공통 목적을 가진 시민들 스스로 주택을 계획하고 거주하고 공유하며 함께 사회문제를 해결 할 수 있도록 지원하는 주거모델’정의하고 있다.

그러나 위에 정의들은 강조점이 다르다. 서울시는 커뮤니티 공간과 같은 물리적 측면을 강조하고 있으며 SH공사는 시민들에 의한 문제 해결과 같은 사회적 측면을 강조하고 있다. 서울시(2015) ‘공동체주택 종합계획’에서는 두 가지요소를 배제하기 보다 두 가지 요소를 종합하여 ‘시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활 문제를 해결하는 주거모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택’으로 정의하고 있다.

표 9 공동체주택 개념

공동체 주택	
사회적 측면	시민들이 함께 거주하며 생활문제해결(보육,주거등)
물리적 측면	거주자들이 함께 사용하는 커뮤니티 공간 운영

출처: 1인가구시대 맞춤형 주거해법 사회임대형 공동체주택 활성화 서울연구원, 2015

2) 공동체 주택 유형 분류

1. 현행법 주택유형

현행법상 주택의 정의 (주택 개념의 정의는 한가구가 살 수 있도록 지어진 건축물로서 영구건물일 것, 한 개 이상의 방과 부엌을 갖출 것, 독립된 출구가 있을 것, 관습상 소유 또는 매매의 한단위일 것 등의 4가지 조건을 갖춰야함)는 주택법에 규정되어있으며, 건축법에서는 건축물의 용도 구분에서 단독주택과 공동주택으로 크게 구분하고 있다.

국내의 주택 유형은 주택법과 건축법 등에 혼재되어있으며, 주택법에 의한 사업계획 승인, 건축법에 의한 건축허가로 주택 공급체계가 이루어져있다.¹³⁾

기존의 공동주택 보급활성화를 목표로 공급주체, 개발규모에 주아점을 두었던 주택의 정의와 1981년 추가된 주거용도 위주의 주택개념에, 최근 도시형생활주택(2009), 준주택(2010), 세대구분형 공동주택(2013)등이 도입되면서 주택유형 구분의 기준 없이 이질적인 주택유형이 추가되면서 주택에 대한 정의가 불명확해졌다.

현재 건축법에서는 주택의 유형을 1차적으로 단독주택, 공동주택으로 구분하고 이 두 유형 모두 4종으로 세분하고 있는 반면, 주택법에서는 전통적인 3종으로 구성된 공동주택에 3종의 도시형 생활주택과 4종의 준주택, 세대구분형 공동주택을 추가하였다. 도시에서 소형가구가 생활하기에 적합한 여러 유형의 주택을 통합하여 도시형 생활주택으로 분류하고 있지만 도시형 생활주택과 공동주택의 유형상 명확한 차이가 미비하고, 세대구분형 공동주택의 위계가 주택법내에서도 기존 주택 유형과 충돌을 일으키고 있다. 최근 수요가 증가하고 있는 단독형 집합주택, 협동조합주택, 공유형주택등은 주택시장에 새로운 상품으로 공급되고 있지만 법령상의 정의가 되고 있지 못하는 실정이다.

13) 국가건축정책위원회, 다양한 수요대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구, 2015.03

표 10 건축법에서의 주택

구분			주요내용	관련법규
주택	단독주택	단독주택	단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설 포함	주택법, 건축법
		다중주택	다수 장기 거주 가능(욕실 설치가능, 취사시설 설치불가), 3개층 이하, 연면적 330㎡ 이하	
		다가구주택	3개층 이하, 1개등 바닥면적 660㎡이하, 19세대 이하	
		공관	-	
	공동주택	아파트	5개층 이상	
		연립주택	4개층 이하, 1개 등의 바닥면적 660㎡초과	
		다세대주택	4개층 이하, 1개 등의 바닥면적 660㎡ 이하	
도시형생활주택	단지형연립주택		도시지역, 구민주택규모의 연립주택 중 원룸형 주택을 제외, 5층 이하 (심의받은 경우)	주택법
	단지형다세대주택		도시지역, 국민주택규모의 다세대주택중 원룸형주택을 제외, 5층 이하 (심의받은 경우)	
	원룸형주택		도시지역, 독립주거가 가능하도록 욕실·부엌 설치, 하나의 공간, 주거전용 14~50㎡ 이하	
준주택	기숙사		학생 또는 종업원 등 거주, 독립된 주거형태를 갖추지 아니한 것 (학생복지주택 포함)	주택법, 노인복지법
	고시원(다중생활시설)		다중이용업 중 고시원의 시설로서 독립된 주거형태를 갖추지 않은 것 (바닥면적 500㎡미만)	
	오피스텔(업무시설)		일반업무시설 중 일부의 구획에서 숙박가능 (준주택 제도에 적용되는 오피스텔은 전용 면적 85㎡이하)	
	노인복지주택(노유자시설)		단독주택과 공동주택에 해당하지 않은 것으로 노인복지시설 중 노인복지주택	
그외주택	세대구분형 공동주택		내부공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 공동주택 (구분소유 불가)	주택법
	공업화주택		건설기술진흥법에 따라 고시한 새로운 건설기술을 적용하여 건설하는 주택	
	단독형집합주택		블록형 단독주택용지에 공급하는 주택(단독형 집합주택, 3층 이하 공동주택)	택지지침

공동체 주택은 주로 코하우징·공유주택등의 형태로 나타나고 있으며, 주택공급 방식과 거주가구의 점유형태를 분류 기준으로 하고 있다. 주택공급방식에서 공급주체(공공, 민간)와 주택확보 방법(건설/매입, 임차), 가구 점유형태는 자가와 임차로 나뉘며 공동체 주택은 자가소유형, 사회임대형, 공공임대형으로 분류할 수 있다.

자가 소유형은 민간이 건설 또는 매입하여 자가 형태로 거주하는 유형, 사회임대형은 민간이 건설, 매입, 임대를 통해 주택을 확보하여 임대주택으로 운영하는 유형, 자가소유형은 주택의 계획 및 건설단계부터 입주 예정가구들이 참여 하며, 주택 건설 후 가구별 구분소유가 이루어진다. 또한 독립된 주거 공간을 갖추고 있으면서 공동체 형성 및 유지를 위한 커뮤니티 공간이 함께 설치된다.

공동체주택의 특성¹⁴⁾을 살펴보면 자가소유형 공동체 주택은 주택 건설 후 구분

소유를 통해 자가 형태로 공급되므로 주거 안전성이 높으며, 공동거주를 희망하는 가구들이 사전에 조직되어 스스로 주택건설에 따른 비용을 부담하면서 주택 계획 및 건설 단계부터 참여 하므로 입주 후에도 공동체를 유지하기가 비교적 용이하지만 도시 내 높은 토지가격 및 건축비를 감안할 때 높은 비용으로 인한 저소득 가구의 참여에 한계가 있다.

사회임대형 공동체 주택은 시세보다 임대료가 저렴하거나 소득에 비해 임대료 부담이 크지 않고 저소득 가구의 접근성이 높다고 할 수 있으며, 임대주택 운영에 피해를 줄 수 있는 특별한 사유가 아니면 장기간 거주가 가능하여 임차인 주거안정에도 기여할 수 있는 주택이다. 자발적인 공동체 형성 욕구는 자가 소유형에 비해 상대적으로 약하다고 할 수 있다.

공공임대형 공동체주택은 서울시 공공 임대주택 프로그램의 하나로 추진되고 있는 것으로 공공임대주택이 가진 특성과 유사하고 시세보다 저렴한 임대료가 부과되고 20년 이상 장기거주가 가능하며, 소득 및 자산 기준 적용을 통해 저소득 가구를 입주 시킨다는 점에서 저렴성, 주거안전성, 계층간의 형평성이 양호하다. 공동체 형성은 저소득 가구가 비중이 높기 때문에 자발적 공동체 형성에 한계가 있다.

표 11 공동체 주택 유형별 주요 내용

유형	공급 및 운영
자가소유형	·건설 후 가구별 구분소유 ·계획 및 건설단계부터 입주 예정자가 참여 ·가구별 주거공간+커뮤니티공간
사회임대형	·건설/매입/임차 후 임대 ·주로 1인 청년 가구를 대상으로 공급 ·임대료가 시세 대비 저렴 ·세어하우스로 운영하는 경우가 다수
공공임대형	·공공임대주택 관리에 임차인 조합이 참여 ·매입 후 세어하우스로 운영
조합소유형	·조합 명의로 자산 소유·활용 ·공공 및 민간재원은 기금·보증 등 지원 ·조합원 이주 시 지분상환 또는 매도

출처: 1인가구시대 맞춤형 주거해법 사회임대형 공동체주택 활성화, 서울연구원, 2015

- 14) 유형별 공동체주택의 특성을 살펴보기 위한 잣대로서 저렴성, 주거안정성, 계층간 형평성,경제성,공동체성 등 5개의 기준을 설정하였다. 저렴성은 '시세보다 저렴하게 공급됨으로써 가구의 주거비 부담을 줄일 수 있는가?', 주거 안전성은 '공동체 주택에 입주함으로써 안정적인 주거 유지가 가능한가?', 계층간 형평성은 '저소득층도 접근 가능한 공동체 주택인가?' 경제성은 공동체주택의 안정적 유지를 위해 공급자가 일정한 수익을 거둘 수 있는가?, 공동체성은 '공동체주택에 입주한 가구들의 공동체 형성이 용이한가?'에 초점을 맞추어 각 유형을 상대평가하였다. 서울연구원 2015

3) 공동체 주택 성격과 분류

공통의 목적을 가진 공동체와 비목적 공동체, 공동체가 목적인 경우, 기타 주거공동체로 성격을 표 12와 같이 분류하고 있다.

비 공동체가 목적인 경우에는 공동체 자체의 목적이 아니라, 높은 주거비용을 극복하고자 친족관계가 아닌 다른 세대와 주택을 공유하며 함께 사는 경우이다.

공동체가 목적인 경우는 개인적으로 친분이 있거나, 공동체를 구성하여 활동하다가 함께 거주하는 경우이고, 주로 육아, 실버, 예술등의 공동체가 주로 공유 주택을 이루는 주거 공동체이며, 청년 창업자들이 함께 모여 집적 이익을 위해 공동체를 형성하는 사례도 생겨나고 있다.

그러나 각 유형별로 한정되어 공동체를 구성하고 있지 않고 여러 유형이 섞여 함께 거주하는 경우가 있다. 예로 실버계층과 청년계층, 실버계층과 공동육아계층등이 있다. 공동체주택의 여러사항들을 종합적으로 분류해보았을 때 표 14와 같다.

표 12 공동체주택 성격

구분	내용	계층
비공동체	공동체가 목적이 아닌 주거 비용 효율을 위해 비혈연 관계의 사람들이 주택을 공유	대학생, 공공임대주택 입주자등
공동체	공동체를 목적으로 개인, 공동의 관심, 사회적측면등을 중시하는 주거 공동체	청년, 실버, 공동육아, 예술인, 종교등
기타	노인, 장애인, 만성 질환자, 소년 소녀 가장등의 주거공동체	그룹홈(치매노인, 장애인, 청소년, 소년소녀가장)등

표 13 공동체주택 분석에 따른 통합 분류

구분	항목	세부
거주자 특성	연령	1인가구·2인가구·혼합가구
	계층	
	목적	비공동체, 공동체, 혼합
	활동	입주전활동, 입주후 활동, 내부활동, 외부활동, 지역사회활동
건축 특성	위치	도심, 도시근교, 전원
	세대규모	소규모, 중규모, 대규모
	주택유형	단독주택, 다세대주택, 연립주택, 공동주택
	개발유형	신축, 리모델링
개발특성	민간주도, 공공기관주도, 개발회사주도, 민·관주도	
운영 및 관리	자치관리, 위탁관리, 자치 및 위탁 관리	
소유형태	자가소유, 공동소유, 사회임대, 공공임대, 조합소유	

제3장 국·내외 공동체주택 사례 조사

가. 사례선정 기준 및 방법

1) 사례선정 기준

본 연구의 공동체주택의 가구 유형별 프로그램 분석을 위한 사례선정 기준은 개발 특성에 따른 협동조합형 주택, 사회주택, 공유주택, 협동조합형 공공임대주택 등 다양한 유형으로 나타나고 있는 국·내외 공동체 주택 중 현재 흐름을 파악할 수 있는 2000년대 이후 준공되거나 리모델링된 건축물 중 규모를 6층이하로 한정하여 19 개 곳을 선정하였다.

1. 대상사례들은 기존 연구자들에 의한 성과물과 단행본을 통해 수집하였으며, 그 중 본 연구의 관점에서 자료가 합리적인 유형으로 선정하였다.
2. 1인가구·2인가구·혼합가구 등 다양한 구성원들로 이루어진 사례들로 협동조합주택 · 공유주택등을 중점적으로 고찰하였다.
3. 저층의 주택공급 확대에 초점을 맞추어 향후 적용 가능한 기초자료가 될 수 있도록 단층 혹은 저층 구조로 6층 이하, 공동으로 사용하고 있는 공간과 커뮤니티공간이 있고 시설의 특징이나, 운영상의 형태, 평면구성을 확인 할 수 있는 사례들로 선정한 대표사례는 표 14와 같다.

표 14 국내외 공동체 주택 사례

구분	개발유형	주택명	년도	규모	계
국내	리모델링	두레주택	2013	지하1층, 지상2층	12
		공가	2014	지하1층, 지상2층	
		함께주택	2014	지하1층, 지상2층	
		배우의집	2015	지상3층	
		보린햇살주택	2015	지상4층	
	신축	일오집	2013	지하1층, 지상4층	
		토끼집	2014	지상4층	
		구름정원사람들	2014	지하1층, 지상4층	
		이음채	2014	지하1층, 지상6층	
		틈틈집	2015	지상4층	
		막국	2015	지하1층 지상5층	
		어쩌다집	2015	지상5층	
국외	리모델링	우라와	2008	지상3층	7
		더 셰어	2009	지상6층	
		오오이즈미 가쿠엔	2010	지상2층	
		덴엔쵸후미나미	2011	지상4층	
	신축	세이세키	2009	지상1층, 지상2층	
		유키가야오즈카	2012	지상2층	
		It준사이	2013	지상2층	

2007-2015년도 19개

2) 분석방법

공동체주택 프로그램의 사례분석을 위해 각 분류를 통해서 나타나고 있는 요소들을 재정리하여 공동체주택의 분석 틀을 설정하였으며, 사례별 개요, 평면도 (개인공간, 공동공간), 주거타입상세, 커뮤니티공간 상세, 각 프로그램의 사용 면적 (내측기준), 공동공간이 가지고 있는 기능별 특징을 살펴보기 위해 표 16에 해당항목과 관계등을 체크하여 국·내외 사례분석을 통해 개인공간과 공동으로 사용하는 공간에 대한 프로그램을 분석하고자 하였다.

표 15 공동체주택 공동공간 기능별 분류

구분	유형	주 프로그램
A	기본생활 (단독)	침실, 주방, 욕실, 화장실,파우더룸 등
B-1	공동생활 (內)	공동주방, 공동거실, 공동세탁실, 공동창고 및 수납, 공동 화장실(욕실), 손님방, 회의실 등
B-2	공동생활 (外)	주차장, 자전거보관, 택배보관, 원동기보관, 정원, 마당, 테라스, 수영장 등
C	보육	자녀놀이방, 공부방, 육아방, 방과후 교실, 통학도우미 등
D	여가·취미	영화관람, 신체활동, 작업실, 공방, 갤러리 등
E	지역 연계 (경제성)	공동부업, 사회적기업 (마을기업), 부분임대, 소규모 축제, 견학, 주민초대 등

표 16 사례분석틀

연도	-		사진	
위치	-			
가구특성	-			
거주형태	-			
주택유형	-			
개발유형	-			
규모	-			
평면도	개인 공간	공동 공간	공동 화장실	개인 / 주거 화장실
주거타입	-			
커뮤니티 공간상세	-			
프로그램 면적				
구분	개인/주거부분(m ²)		공용부분(m ²)	그외
			커뮤니티룸	
공동공간 기능				
A	B-2	C	D	E

A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

제4장 국·내외 공동체주택 사례 조사 및 분석

가. 국내 공동체주택 사례 분석

1). 두레주택

두레주택은 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전 정비 개량하기 위하여 시행하는 사업으로 주민 의견을 수렴하여 주민 공동체 활성화 계획을 수립하는 주민 주도형사업‘주거환경관리사업’의 일환으로 지역공동체 활성화를 기여하고 1~2인 가구 비율이 급격히 증가하는 세태에 맞춰 공공에서 공급하는 새로운 유형의 수요자 맞춤형 임대주택이다.

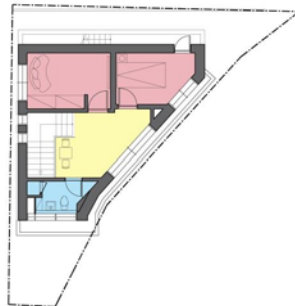
기존의 단독주택 및 다세대 주택을 매입해 리모델링하여 공급하고 있으며 주택2채에 총 8세대가 입주하고 있다. 공급규모는 전용 15~30㎡이며 136㎡면적에 지하1층 지상2층 규모로 1층과 2층에 각각 한 세대가 입주해 개인공간을 사용 할 수 있으며, 1층의 주방과 거실을 공유하여 사용한다. 2층은 방 2개로 구성돼 2인 가구나 영유아를 동반한 신혼부부등이 사용할 수 있다.

서울시는 두레주택과 지역사회와 연계하는 부분도 고려 중 이다. 2채의 지하공간을 활용하여 지역 및 지역 예술가등이 참여할 수 있는 스튜디오, 문화체험공간등으로 사용할 수 있도록 계획 중이다.



그림 3 대형두레주택 / 소형두레주택 리모델링 전 후 비교

표 17 방학동 두레주택 소형

연도	2013				
위치	방학동 394-11				
가구특성	1-2인가구 (2세대)				
거주형태	단기/장기				
주택유형	단독주택/공공임대주택				
개발유형	리모델링				
규모	지하1층, 지상2층 (연면적136㎡)				
평면					
	지하 1층 평면도			1층 평면도	
					
	2층 평면도			커뮤니티 공간 상세	
프로그램 면적					
층별	개인부분(㎡)		공동부분(㎡)		그외
지하1층	-		커뮤니티룸1	25.68	-
			커뮤니티룸2	9.87	
			화장실	3.62	
			다용도실	5.76	
1층	방1	14.15	주방 및 거실	19.24	
			화장실	4.08	
			기타	0.51	
2층	방1	9.93	거실	9.46	
	방2	7.89	화장실	3	
공동공간 기능					
A	B-1	B-2	C	D	E
●	●	-	-	●	●

A-기분생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역여가

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

2) 공가

은평구 안의 노후한 단독·주택을 재개발 사업이 아닌 주택리모델링사업, 주택유지관리사업, 주민지원주거복지 사업을 통해 쾌적하고 따뜻한 마을을 만들어나가는 주택개량사업¹⁵⁾의 두꺼비하우징 사업의 일환으로 방치된 집을 건물주로부터 임대해 소셜하우징으로 리모델링하여 청년 취약계층에게 재임대하는 빈집프로젝트이다.

공가는 공유공간기능을 극대화하면서도 자연·조경요소를 적극도입하고, 커뮤니티기능을 강화하는 개념이다. 입주민은 정원6명으로 1인당 전용면적(40㎡)이며, 대지면적(357㎡), 연면적 (239.99㎡)의 공간에 지하1층, 지상2층으로 되어있으며, 잔디마당, 방5개, 공동주방, 거실2개, 화장실3개, 차고로 구성되어있다. 차고에는 입주자들이 함께 만들어가는 공간으로 용도제한은 없다. 1층에는 주방과 거실은 공동생활공간으로 함께 식사를하거나 취미생활을 같이 할 수 있는 공간이며 공동세탁실도 있다. 운영과 관리는 매월 입주자들끼리 자율적으로 입주민회의를 열어 다양한 문제들을 해결하고 있다.

15)서울시, 마을만들기사례 은평구 두꺼비하우징, 2014

표 18 공가(共家)분석

연도	2014							
위치	서울시 은평구 증산동							
가구특성	1인가구 (6명)							
거주형태	단기/장기							
주택유형	단독주택/공유주택							
개발유형	리모델링							
규모	지하1층 지상2층 (연면적239.99㎡)							
평면도								
	1층 평면도			2층 평면도				
프로그램 면적								
층별	개인부분(㎡)		공동부분(㎡)		그외			
1층	방1	11.16	주방 및 거실	23.73	주차장 텃밭등			
	방2(2인실)	20.26	다용도실	5.4				
			화장실	4.84				
			화장실2	7.09				
			테라스	6.85				
2층	방1	17.64	거실	21.05				
	방2	15.85	테라스	30.68				
	방3	11.97						
공동공간 기능								
A	B-1	B-2	C	D	E			
●	●	●	-	-	-			

A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

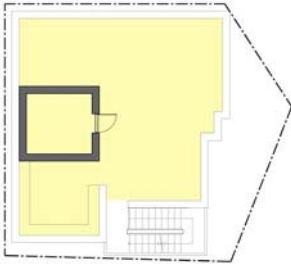
3) 함께주택

서울 마포구 성산동 다가구 주택으로 기존의 성미산 공동주택을 해오던 소행주(소통이있어행복한주택)의 입주자들과 동네 주민들이 주택문제 해결을 위해 만든 주택 협동조합의 주택이다.

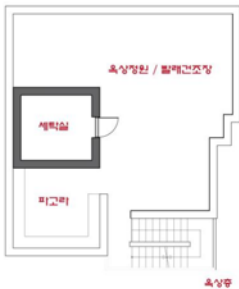
협동조합이 집을 소유하고 필요한 1인가구에게 임대를 하는 식으로, 학생과 직장인 등 다양한 1인가구 10명이 거주하고 있다.

협동조합에서 다세대주택을 구입하여 리모델링하였기 때문에 리모델링하기 전에는 층마다 59.01㎡ 넓이에 각각 방3개와 욕실이 있는 똑같은 구조로 지하층, 지상1층 2층에는 3가구가 살 수 있었으나 1인가구 전용 주택으로 고치면서 지하에는 방3개로 개인실과 마을공동공간 (7.97㎡)으로 사용하며 공동주방과 공동거실(36.22㎡)이 있다. 마을공동공간은 마을사람들과 일반 조합원들의 모임, 회의를 진행할 수 있는 장소이다. 지상1층과 2층에는 각각 4개의 방(큰방9.73㎡, 작은방 8.74㎡)이 있고 거실과 화장실을 공동으로 사용한다. 옥상층에는 세탁실이 있으며 정원이 있다. 입주자들은 2주에 한번씩 회의를 하며 청소와 장보기 등 생활방식을 맞추고 있다.

표 19 함께주택 분석

연도	2014	
위치	서울시 마포구 성산동	
가구특성	1인가구 (10명)	
거주형태	단기/장기	
주택유형	다세대주택/공유주택	
개발유형	리모델링	
규모	지하1층 지상2층 (연면적177.03㎡)	
평면도		
	옥상층	지하1층 평면도



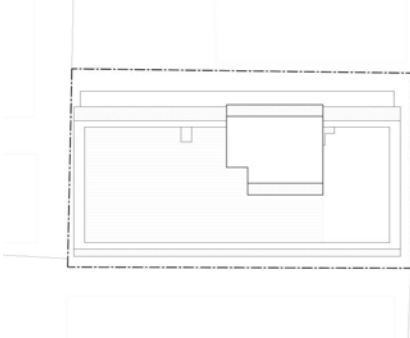
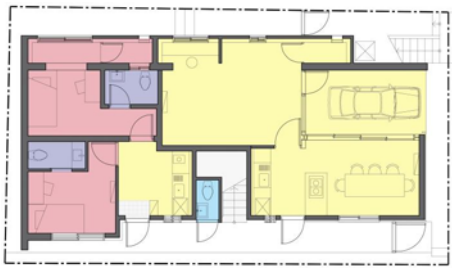
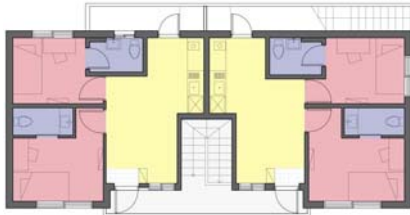
					
	1층 평면도	2층 평면도			
커뮤니티 공간상세					
프로그램 면적					
구분	개인부분(m²)		공동부분(m²)		그외
지하1층	방1	9.52	주방 및 거실	20.49	주차장 정원 자전거 보관
			마을공간	8.15	
	방2	5.72	화장실	3.5	
			선큰	3.75	
1층	방1	9.42	거실	13.79	
	방2	5.86	테라스	3.51	
	방3	5.97	화장실	5	
	방4	8.44			
2층	방1	9.42	거실	8.48	
	방2	5.86	테라스	3	
	방3	8.44	화장실	5	
	방4	5.83			
옥상층	-		세탁실	7	
			옥상정원	43.09	
			파고라	10	
공동공간 기능					
A	B-1	B-2	C	D	E
●	●	●	-	-	-
A-기본생활, B-1공동생활(내부) , B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계					

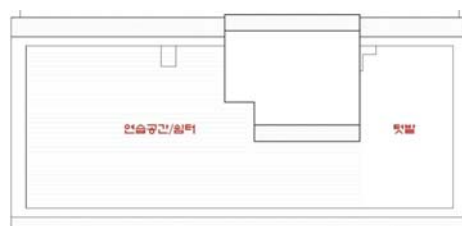
4) 배우의집

연극인 공동체주택은 서울시가 토지임대부 공동체주택(준공공임대주택)으로 민간이 공공토지를 빌려서 짓는 토지임대부 임대주택과 개인 주거공간과 커뮤니티공간이 함께하는 공동체주택이 합쳐진 개념으로 대학로 인근의 임대료 때문에 살 곳을 찾기 어려운 연극인들을 위해 공급하고 있는 주택이다. 다가구 주택을 공동체주택으로 리모델링하였고 1층부터 3층규모로 총 10가구가 입주 할 수 있으며 현재 4가구가 입주해있다.

지하층에는 팟캐스트 방송을 할 수 있는 공간과 입주자들을 위한 문화예술 창작공간, 이웃주민들을 위한 마을 극장(19.54㎡)등으로 활용될 예정이며, 거실과 주방(15.71㎡), 공용화장실(1.46㎡)은 공동으로 사용한다. 1층과 2층의 개별 방에는 독립된 화장실등, 거실 및 주방(54.95㎡) 갖추고있다. 옥상층은 배우들을 위한 연습공간 및 텃밭으로 활용하고 있다.

표 20 배우의집 분석

연도	2015	
위치	서울시 성북구 삼선동 3가 24	
가구특성	1인 가구 (10가구)	
거주형태	단기/장기	
주택유형	다세대 주택	
개발유형	리모델링	
규모	지상3층 (연면적254.61㎡)	
평면도		
	배치도	1층 평면도
		
	2층 평면도	3층 평면도

주거타입	    TYPE-1TYPE-2TYPE-3TYPE-4							
커뮤니티 공간상세	 							
프로그램 면적								
층별	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외		
1층	TYPE1	방1	8.59	주방 및 거실	6.2			
		화장실1	2.56					
		베란다	3.3					
		방2	8.39					
		화장실2	2.17					
				스튜디오	18.92			
				주방	16.17			
			다용도실	1.24				
			기타	10.46				
2층	TYPE2	방1	7.1	주방 및 거실	13.66			
		화장실	2.47					
		방2	8.78					
		화장실	2.26					
3층	TYPE3	방1	11.53	-				
		주방 및 거실	7.77					
		화장실	2.65					
	TYPE4	방1	8.18	주방 및 거실	16.3			
		방2	8.61				화장실	3.84
		방3	11.1					
		화장실	2.28				테라스	5.73
옥상층	-			연습공간	47.7			
				티밭공간	16.95			
공동공간 기능								
A	B-1	B-2	C	D	E			
-	●	●	-	●	-			

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

5) 보린햇살주택

서울시와 금천구가 2013년도부터 함께 추진한 주거환경관리사업 ‘두레주택’조성사업으로 새로운 유형의 임대주택이다. 두 번째로 공급하고 있는 금천구 두레주택은 홀몸어르신(독거노인)을 대상으로 공급하고 있다. 이는 서울시 금천구에 독거노인 인구가 1,618명 중 30%가 넘는 514가구가 지하·반지하·옥탑방에 거주하고 있으며, 박미사랑마을은 홀몸어르신 비율이 높아 지역 내 임대주택 공급 문제를 해결하고자 하였다.

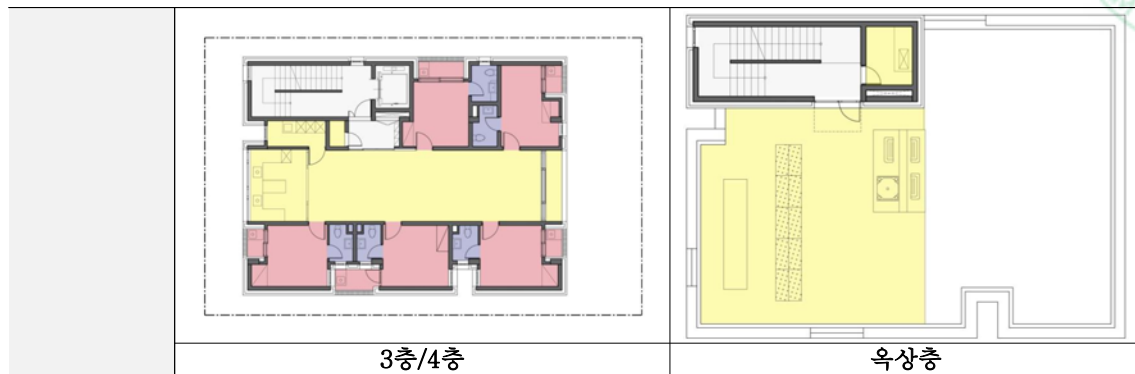
이 두레주택은 지상4층 규모로 1층과 2층에는 금산경로당이 있으며, 3층과 4층은 어르신간 공동체 생활을 할 수 있는 주택으로 각 층은 방5실 (1실당 17.48~18.63 m²)과 공동거실(43.29m²), 공동주방(12.94m²)있다. 각 방에는 붙박이장, 간이싱크대, 화장실등이 있어 개인 사생활 공간도 충분하며, 옥상층에는 텃밭을 가꿀 수 있는 공간도 있다. 그리고 공급 및 관리는 서울시·sh공사·금천구가 업무협약을하여 금천구가 입주자 모집 및 관리 운영을 하고 있다. 건물의 하자나 보수는 sh공사에서, 건물 관리비 및 각종 공과금 관리는 지역 자활센터에 위탁하고 있다. 16)

표 21 보린햇살주택 분석

연도	2015	
위치	서울시 금천구 시흥동	
가구특성	1인가구 (14명)	
거주형태	단기/장기	
주택유형	다세대주택 / 공유주택	
개발유형	리모델링	
규모	지상4층 (연면적577.77m ²)	
평면도		
	1층 평면도	2층 평면도



16) 서울시,도시재생본부 주거환경개선과,보도자료



프로그램 면적				
구분	개인부분(㎡)		공동부분(㎡)	
1층	-		다목적실	49.31
			탕비실	3.77
			보일러실	3.77
			화장실	4.84
			창고	2.88
			테라스	6.37
2층	-		경로당1	62.94
			경로당2	60.69
			화장실1	5.64
			화장실2	5
			창고	4.39
			주방	9.22
			테라스1	5.11
			테라스2	5.11
3층/4층	방1	13	주방	12.94
	화장실	2.5		
	테라스	2.57		
	방2	14.98	거실	43.29
	화장실	2.5		
	테라스	1.27		
	방3	14	다용도실	1.47
	화장실	2.5		
	테라스	1.71		
	방4	13.95	세탁실	3.1
	화장실	2.5		
	테라스	3.19		
	방5	14.68		

주차장
텃밭



	화장실	2.5			
	테라스	1.71	테라스	3.6	
옥상층	-		창고	4.19	
			텃밭/태양광	68	
공동공간 기능					
A	B-1	B-2	C	D	E
-	●	●	-	●	-

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

6) 일오집

일오집은 부산의 남구 대연동에 위치한 ‘밭도로프’학교라는 대안학교의 학부모 모임에서 비롯되었다. 이들은 기존의 교육 시스템에 회의를 느끼고 자녀들을 의사와 개성을 존중하여 민주적이면서도 자연과 가까운 방식으로 교육을 하기를 위하여 대안학교를 직접 설립하고 운영하였다. 연령대는 초등학생이나 어린자녀를 둔 30~40대이며, 공동체 활동을 하던 중 2011년 2월부터 공유주택에 대한 논의가 시작되었는데, 거주하는 주택에서도 자녀들이 충분히 함께 어울리며 생활하고 놀 수 있는 공간에 대해서였다. 또한 함께 어울려 살면서 마을의 다른 아이들에게도 공간을 함께 나누고 사용하자는 의견도 모아졌다. 이처럼 일오집은 학부모모임 공동체가 공급주체이면서 입주자들이다. 입주자들이 직접 세대별로 출자금을 모으고 토지를 구입, 건설업체도 자신들의 목적과 가치를 이해하는 업체로 직접 선택하였다. 2011년 4월 토지 구입을 시작으로 하여 대출, 건설업체 선정 및 디자인 참여, 2013년 5월 첫 입주를 시작으로 분양, 입주 후 활동도 공동체가 모두 운영·관리한 사례이다.

일오집 설계 컨셉은 육아공동체와 공유주택의 가치에 합당한 컨셉으로 함께 아이들을 한 마당과 텃밭활동을 진행할 수 있게 상품으로서의 접근이 아닌 쾌적한 주거공간으로서의 실현을 위해 이 부지의 건폐율은 60~70%까지 허용되는데, 낮은 37.11%로 건축하고, 용적률도 200~500%이지만 120%로 건축하였다. 공동공간에서 공동식사, 친목도모, 회의, 공동육아를 진행한다. 한 개별 주택은 세별 개성에 맞게 복층형, 벽난로, 독립테라스, 대형욕조 등 원하는 디자인으로 만들었다.

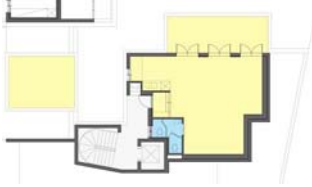
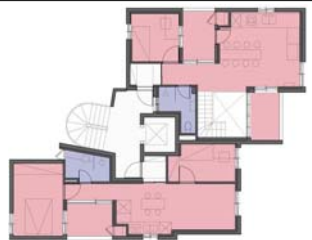
이외에도 지하주차장에 주차시설 외에도 아버지들의 의견으로 목공실을 구성하였고, 마당에는 아이들을 위한 수영장을 설치했다.

공동체 활동으로 기획단계에서 입주자 모임은 1주일에 한번, 회의나 자체적으로 주택에 대해 학습하거나 세미나를 진행하고 주택건축에 관해서는 설계 및 디자인은 한달에 2번 정도 실시하였다. 입주한 아버지들 중 일부는 프라이버시 침해에 대한 거부감이 있었다고 하며, 함께 어울려 살면서 오히려 생활방식의 변화를 겪고 있었는데, 가사도 적극적으로 돕고 육아문제도 다른 아버지들과 함께 해결하면서 기존의 거부감과는 달리 주거 만족도가 높아지고 있다.

공동공간에서는 자녀들이 놀 수 있는 공간이면서도 부모들이 밤에는 함께 친목도모를 하는 공간이기도 하다.

주택의 운영관리에 있어서 입주 후 회의는 2주에 1번 열리며, 모든 회의는 만장일치로 진행한다. 어떠한 상황도 만장일치로 진행되지 않을 시, 갈등과 분쟁의 소지가 될 수 있다고 판단해서다. 또한 참석하지 하지 않는 사람은 의견을 배제시키는데, 이는 참석하지 않으면 의견을 위임한다는 것으로 간주하기로 한 것이다. 또한 온라인 카페를 활용하기도 하는데, 이곳에서 주로 일오집 분양 및 소개를 위해 활용되었으나 현재는 입주가 완료되어 활용도는 떨어진다.¹⁷⁾

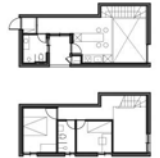
표 22 일오집 분석

연도	2013	
위치	부산시 남구 유엔평화로 106번길 28	
가구특성	혼합가구 (14세대)	
거주형태	장기거주	
주택유형	다세대주택 / 협동조합형	
개발유형	신축	
규모	지하1층 2지상4층 (연면적1,178.77㎡)	
A동평면도		
	지하1층 평면도	1층 평면도
		
	2층 평면도	3층 평면도
		
	4층 평면도	

17) 김수현, 공유주택의 구조와 입주자 특성분석,세종대학교 도시부동산 대학원, 석사학위논문, 2014

주거타입	 TYPE-1  TYPE-2  TYPE-3  TYPE-4  TYPE-5					
	프로그램 면적					
구분	주거부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외
A동 지하1층	-			커뮤니티룸	41.86	주차장
				화장실	3.56	
				수영장	15.83	
				테라스	17.13	
A동1층	TYPE1	방1	10.55	-		
		방2	8.82			
		주방 및 거실	23			
		화장실	3.92			
	TYPE2-1	발코니	4.69			
		방1	6.97			
		주방 및 거실	24			
		화장실	3.63			
A동2층	TYPE2-2	방1	10.3	-		
		방2	15.38			
		화장실	7			
		다용도실	4.66			
		발코니	4.21			
A동3층	TYPE3	방1	10.57	-		
		주방 및 거실	23.98			
		화장실	3.61			
		발코니	4.5			
	TYPE4-1	방1	10.62			
		방2	9.79			
		방3	11.18			
A동4층	TYPE4-2	화장실	4.56	-		
		발코니	4.09			
		방1	6.72			
		주방 및 거실	17.22			
		화장실	3.72			
	TYPE5	발코니1	4.94			
		발코니2	4.08			
		방1	7.12			
		방2	10.95			
		주방 및 거실	16.52			
		화장실	3.61			
		발코니	4.38			
공동공간 기능						
A	B-2	B-2	C	D	E	
-	●	●	●	-	-	

A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

B동 평면도					
	1층 평면도		2층 평면도		
					
	3층 평면도		4층 평면도		
주거 타입	 TYPE-1				
	 TYPE-2				
	 TYPE-3				
	 TYPE-4				
	 TYPE-5				
	 TYPE-6				
	 TYPE-7				
프로그램 면적					
층별	주거부분(㎡)			공동부분(㎡)	그외
B동1층	TYPE1	방1	8.94	-	
		방2	15.27		
		주방 및 거실	22.53		
		화장실	4.13		
		발코니1	5.07		
	TYPE2-1	발코니2	10.63		
		주방 및 거실	23.18		
		화장실	3.94		
	TYPE3-1	발코니	3.56		
주방 및 거실		4.25			
화장실		4.96			
B동2층	TYPE2-2	발코니	21.01	-	
		주방 및 거실	4.25		
		화장실	4.96		
	TYEP3-2	방1	9.06		
		방2	6.81		
		화장실	3.38		
		방1	8.92		
	방2	5.73			
	방3	6			



		화장실	2.86		
	TYPE4	방1	6.68		
		방2	6.71		
		방3	8.96		
		주방 및 거실	22.06		
		화장실	3.34		
		발코니1	4.97		
		발코니2	7.36		
B동3층	TYPE4			-	
	TYPE5-1	방1	9.06		
		방2	6.81		
		거실	8.97		
		화장실	3.38		
	TYPE6-1	방1	8.97		
		방2	9.94		
		화장실	4.74		
발코니		4.11			
B동4층	TYPE7	방1	9.23	-	
		방2	13.5		
		주방 및 거실	21.49		
		다용도실	3.51		
		발코니2	10.06		
	TYPE5-2	주방 및 거실	10.76		
		화장실	3.94		
		발코니	3.58		
	TYPE6-2	방1	11.39		
		주방 및 거실	12.29		
		화장실	1.77		
		발코니	4		
공동공간 기능					
A	B-2	B-2	C	D	E
-	-	-	-	-	-

7) 토끼집

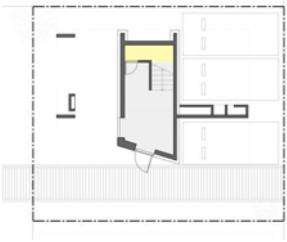
The Rabbit은 경험적 전시와 문화를 기획을 주로하는 글린트에서 진행하는 여러 문화기획중 ‘새동네’프로젝트의 두 번째 집으로 장기적으로 주거 안정성을 확보할 수 있는 주택으로 기획되었다. ‘새동네’프로젝트는 거주 문화의 새로운 유형을 만들어가기 위한 민간 개발사업으로, 민달팽이 유니온이라는 대학생 주거 연합회원들이 장기 임대하고 있는 주택이며, 총 4세대에 12명 정도의 학생이 거주하고 있다.

대학생 주거 연합이라는 특성상, 시간이 지나면 거주민이 바뀌고 그에 따라 함께 사는 합의점이 계속 바뀔 수 있기 때문에 유연한 설계를 진행했다고 한다.

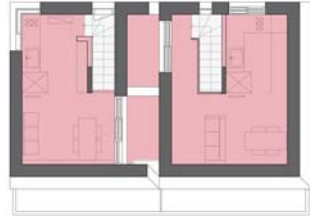
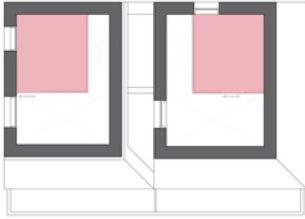
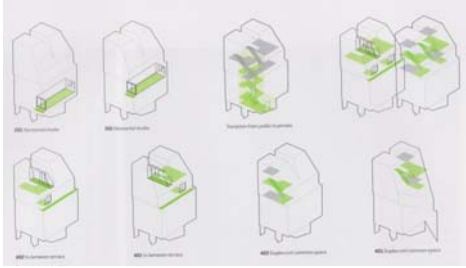
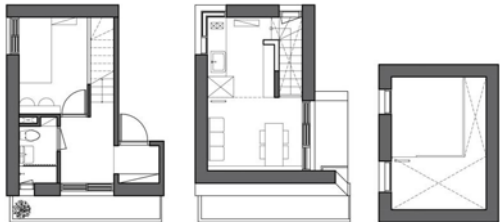
공간은 여러개의 방을 한 층에 넣는 기존의 다세대주택을 벗어나 2층과 3층은 9m 길이의 긴 거실 겸 주방이 있는 구조, 4층은 다락방처럼 쓸 수 있게 층고를 높여 복층 구조로 설계되어 있으며, 길은 원래 있던 담장을 제거해 골목과 골목을 연결하는 새로운 진입로를 만들었다. 입주민만이 사용하는 것이 아닌 지역주민이 함께 사용하는 보행네트워크로 주변과의 소통이 이루어진다.

운영상의 특이점은 어느 집이든 간에 10년 동안 월세를 내고 살면 5년은 무료, 20년 동안 월세를 내고 살면 10년은 무료로 살 수 있다. 월세를 마일리지처럼 적립해 차후 새동네의 주택 사용료나 생활 서비스에 이용할 수 있다.

표 23 토끼집 분석

연도	2014	
위치	서울시 서대문구 남가좌동	
가구특성	1인가구 (6세대)	
거주형태	단기/장기	
주택유형	다세대주택 / 공유주택	
개발유형	신축	
규모	지상4층 (연면적224.84㎡)	
평면도		
	1층 평면도	2층/3층 평면도



		
	4층 평면도	5층 평면도
		
	5.5층 평면도	다이어그램
주거타입		
	TYPE-1	TYPE-2

프로그램 면적							
층별	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외	
1층	-			창고	2.77	주차장	
2층/3층	TYPE1	방1	8.54	주방 및 거실	17.81		
		방2	7.86	화장실	3.17		
				테라스	2		
				창고	1		
4층	TYPE2-1	방1	6.91	-			
		화장실	2.48				
		거실	3.67				
		테라스	3.5				
	TYPE3-1	방1	7.49				
		화장실	2.67				
		거실	4				
		테라스	3.5				
5층	TYPE2-2	주방 및 거실	12.62	-			
		테라스	2.2				
	TYPE3-2	주방 및 거실	16.21				
		테라스	2.5				
5.5층	TYPE2-3	복층	6.05	-			
	TYPE3-3	복층	6.11				
공동공간 기능							
A	B-1	B-2	C	D	E		
●	●	●	-	-	-		

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

8) 구름정원사람들

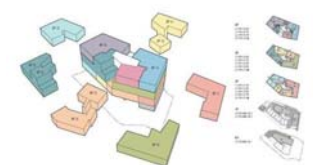
구름정원사람들 협동조합주택으로 하우징쿵 주택협동조합의 1호 주택이다. 하우징쿵 협동조합은 2013년 6월4일 설립한 한국 최초의 주택소비자협동조합으로 주택을 필요로 하는 소비자들이 자주적인 협동조합활동을 통해 양질의 주택을 합리적인 가격으로 마련하고 이들이 상생의 주거공동체를 건설할 수 있도록 지원하는 것을 사업 목적으로하고 있다. 하우징쿵은 개인과 가족의 행복을 담는주택 이웃과 함께하는 커뮤니티중심 주택, 소비자 소득으로 부담 가능한 경제적인 주택, 지속가능한 친환경주택을 주택공급의 4대 기본원칙으로 정하여 사업을 추진하고 있다.¹⁸⁾ 2013년 7월부터 입주자 모집을 시작하였고 2014년 1월 8세대를 모집하였다. 대부분 은퇴 이후의 생활을 계획한 40대~50대 이상의 실버계층이다. 2014년 4월초 기공식을 거쳐 10월말에 입주하였으며 사업설명회를 시작으로 설계의 기본 방향과 상가 운영방안을 함께 논의하여 결정했다. 설계는 개개인이 원하는 주택에 대한 의견을 수렴한 설계안을 토대로 진행하였다.

주택규모는 지하1층 지상4층으로 지하1층과 지상1층은 공동소유의 근린생활시설로 지하1층은 현재 공실이며, 지상1층은 음식점과 카페로 운영중이다. 2-4층은 입주민이 생활하는 주택이다. 8개의 다양한 평면이 조합되어 있다. 공동공간은 각층에 공동마루가 존재하며, 4층에는 손님맞이나 공동행사, 게스트 하우스등 다양한 용도로 사용할 수 있는 커뮤니티룸이 따로 마련되어 있다. 옥상에서는 친환경적 주택에서 생활을 원하는 입주민의 요구에 따라 태양광을 설치하였다.

표 24 구름정원사람들 분석

연도	2014	
위치	은평구 불광동 25-3	
가구특성	혼합가구 (8세대)	
거주형태	장기거주	
주택유형	다세대주택 / 협동조합형	
개발유형	신축	
규모	지하1층,지상4층 (연면적855.68㎡)	

18)홍세라, 협동조합으로 집짓기, 한겨레출판, 2006

평면도				
	B1층 평면도	1층 평면도		
				
	2층 평면도	3층 평면도		
				
	4층 평면도	다이어그램		
주거 타입	 TYPE-1  TYPE-2  TYPE-3  TYPE-4			
	 TYPE-5  TYPE-6  TYPE-7  TYPE-8			
커뮤니티 공간상세				
	프로그램 면적			
층별	주거부분(㎡)	공동부분(㎡)		그외
B1	-	근린생활시설1	57.39	주차장
		화장실	2.11	
		기타	1.23	
1층	-	근린생활시설2	41.56	
		화장실	2.11	
		기타	1.23	
		창고	2.43	
		근린생활시설3	29.98	
		화장실	1.23	
		테라스	7.85	

2층	TYPE1	방1	6.82	-		
		방2	5.68			
		방3	10.2			
		주방 및 거실	18.73			
		화장실	2.58			
		세탁실	2.1			
	TYPE2	방1	6.82			
		방2	6.98			
		방3	8.56			
		주방 및 거실	19.95			
		화장실1	2.44			
		화장실2	2.64			
	TYPE3-1	발코니	1.73			
		방1	7.64			
		주방 및 거실	17.45			
TYPE4-1	화장실	3.41				
	방1	6.36				
	방2	5.45				
3층	TYPE5-1	화장실	0.92			
		방1	7.6			
		방2	7.83			
		주방 및 거실	23.37			
	TYPE3-2	화장실	2.26			
		방1	5.99			
		방2	8.49			
		화장실	2.35			
	TYPE4-2	테라스	2.17			
		방1	6.78			
		주방 및 거실	17.79			
		화장실	2.22			
	TYPE6	방1	7.17			
		방2	7.65			
		방3	6.05			
주방 및 거실		19.75				
화장실1		2.84				
화장실2		1.82				
4층	TYPE7	방1	6.51	테라스	6.85	
		방2	5.5			
		방3	11			
		주방 및 거실	24			
	TYPE8	화장실	2.29			
		방1	5.99			
		방2	8.49			
		방3	6.05			
		주방 및 거실	19.75			
		화장실1	2.84			
		화장실2	1.82			
		방1	7.17			
	TYPE5-2	방2	7.65			
		방3	6.05			
		주방 및 거실	19.75			
화장실1		2.84				
공동공간 기능	TYPE7	방1	6.51	커뮤니티룸	22.6	
		방2	5.5			
		방3	11			
		주방 및 거실	24			
	TYPE8	화장실	2.89	공용화장실	1.05	
		방1	6.95			
		방2	6.28			
		방3	7.07			
		주방 및 거실	21	테라스1	7.79	
		화장실1	2.61			
		화장실2	3.64			
		방1	9.43	테라스2	4.47	
	화장실	2.1				
	공동공간 기능					
	A	B-2	C	D	E	
-	●	-	●	●		

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

9) 이음채

서울시에서 기획하고 SH공사에서 발주한 프로젝트로 공공임대주택에 협동조합 방식을 적용하여 국내 최초의 협동조합형 공공임대주택으로 기존 임대 주택과 달리 뜻이 맞는 입주자들이 협동조합을 구성해 주택 계획과 시공단계부터 이름부터 디자인선정등 주도적으로 참여하였다.

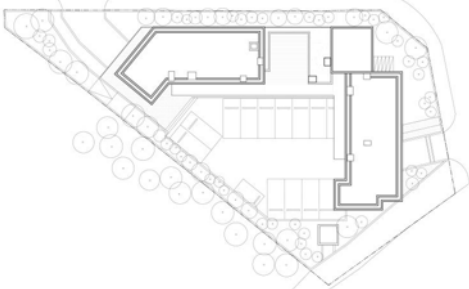
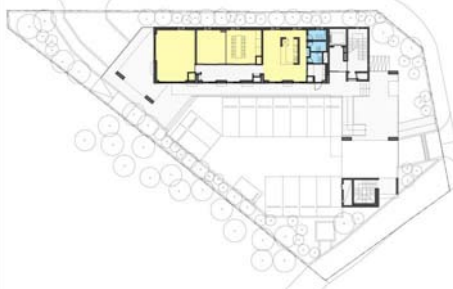
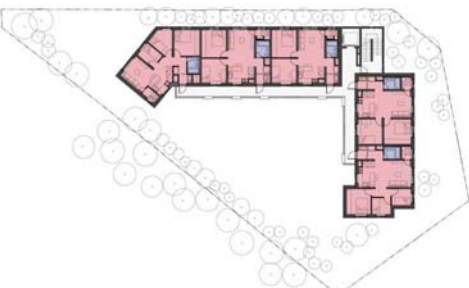
강서구 가양동 공영주차장이 있던 자리에 건설되었으며 지하1층~지상6층에 전용면적 49㎡ 25가구 규모이며 서울시와 sh공사에서 공동육아에 초점을 두었다.

따라서 서울시와 입주민들의 의견을 수렴하여 각각의 주거 공간 외에 1층에 커뮤니티실을 이용한 공동 육아용 보육시설도 함께 만들었다. 향후 아이들이 자를 것을 생각해 작은 도서관이나 공부방으로 바뀌나갈 예정이며, 입주민들이 대부분 지방출신인 것을 감안하여 일가친척들이 머무를 수 있는 입주민 전용 게스트하우스 형태의 운영도 검토 중이라고 한다. 6층의 커뮤니티 테라스는 개별 주택의 발코니 면적을 테라스 공간으로 대신하였으며, 지역 주민들도 함께 사용할 수 있도록 구성되었고 세탁물 건조 및 화초등을 가꿀 수 있다.

이음채는 자립형 공동주택으로 장기수리를 제외한 청소나 관리비 문제를 주민들이 직접고민하고 해결하며, 주택 관리등 공동체 운영이 입주민들에 의해 자율적으로 이루어지고 있다. 19)

19) 서울시, 주택정책실 임대주택과 SH공사 보도자료,
이은경, 공유의 여러 형식으로 진행되는 프로젝트의 경험과 실천, 건축과사회 2014

표 25 이음채 분석

연도	2014				
위치	서울시 강서구 가양동 1494-3				
가구특성	2인가구 (25가구)				
거주형태	최장 20년				
주택유형	도시형생활주택 / 협동조합형 공공임대주택				
개발유형	신축				
규모	지상 6층 지하 1층 (연면적2588㎡)				
평면도					
	배치도		1층 평면도		
					
	3층 평면도		6층 평면도		
주거 타입					
	TYPE-1		TYPE-2		TYPE-3
커뮤니티 공간상세					
	공동육아 및 커뮤니티 공간 프로그램 면적				
구분	주거부분(㎡)		공동부분(㎡)		그외
	-		어린이방		주차장
			34.46		



1층				방과후공부방	18.02	자전거보관소 쓰레기분리수거장
				영유아놀이방	20.82	
				공동주방	40.85	
				세탁실	3.53	
				화장실	6.15	
3층	TYPE1	방1	5.4	-		
		방2	7.7			
		방3	11.23			
		주방 및 거실	21.19			
		화장실	3.51			
		다용도실	2.38			
	TYPE2	방1	11.54			
		방2	10.26			
		주방 및 거실	22.61			
		화장실	3.94			
		다용도실	2.24			
	TYPE3	방1	10.48			
		방2	5.36			
		방3	5.46			
		주방 및 거실	22.43			
		화장실	3.29			
		다용도실	2.04			
6층	TYPE1			옥상정원	66.88	
	TYPE2					
	TYPE3					
공동공간 기능						
A	B-1	B-2	C	D	E	
-	●	●	●	-	-	
A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계						

10) 틈틈집

틈틈집은 북정동 지역은 주거 밀집 지역으로 다세대나 다가구가 밀집되어있는 장소를 쾌적하고 살기 좋은 동네로 바꿔보고자 하며, 복잡하고 바쁘게 돌아가는 도시의 삶 속에 작은 틈이라도 만들고 싶었던 건축주의 의도가 가 있는 주택이다.

젊은 1인 세대의 새로운 주거방식의 일환인 공유주택의 특성을 고려해 계획되었다. 건물의 중앙의 중정은 모두가 공유 할 수 있는 공간으로 입주민 그리고 마을주민들이 자유롭게 사용할 수 있다.

1층은 주차장과 근린생활시설, 2층부터 4층까지는 각 2가구 총6가구가 중정을 두고 연결되어 위에 있는 세대에도 채광과 환기등 자연을 느낄 수 있다.

1가구에 3명의 거주자가 있으며 개인공간의 침실은 다양하게 작은 발코니나 코너창이 면해있는 방, 복층형 방이 있다. 각 가구별 침실은 각각 사용하면서 거실과 주방, 화장실등 생활공간은 함께 사용한다.

그리고 내부 사이사이 6개의 발코니는 집에서 공유하는 거실과 주방에 면해있는 공간으로 일반적인 발코니는 프라이버시가 확보되지 않고 창고등으로 활용되어 발코니 역할을 하지 못하기 때문에 프라이버시 확보를 위해 가늘고 깊게 계획하여 외부로부터 최대한의 프라이버시를 보호 받을 수 있게 하였고, 서로 엇갈리게 배치되어 있어 층간 프라이버시 확보에도 뛰어나다.

이곳에서 입주자들은 휴식과 공동식사 그리고 삶의 공간을 나눠쓰며 관계를 맺고 있다.

표 26 틈틈집 분석

연도	2015	
위치	경기 성남시 수정구 북정동	
가구특성	1인가구 (6가구)	
거주형태	단기거주	
주택유형	다세대주택/공유주택	
개발유형	신축	
규모	지상4층 (연면적596.64㎡)	

평면도						
	1층 평면도			2층 평면도		
						
	3층 평면도			4층 평면도		
프로그램 면적						
층별	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외
1층	-			근린생활시설	88.16	주차장
				테라스	35.51	
				창고	5.28	
2층	TYPE1	방1	11	주방 및 거실	14	
				화장실1	3.5	
		방2	11	화장실2	2	
				테라스1	5.28	
	TYPE2	방3	10	테라스2	7.13	
				창고	1.49	
		방1	11	주방 및 거실	14	
				화장실1	2.4	
		방2	12	화장실2	3.65	
TYPE2	방3	11	테라스	5.28		
			창고	1.61		
	3층	TYPE1				
TYPE2						
4층	TYPE3	방1	8.95	주방 및 거실	13	
				화장실1	3.5	
		방2	12.72	화장실2	1.92	
				테라스1	5.28	
				테라스2	7.36	
	복층			창고	1.5	
	TYPE4	방1	13	주방 및 거실	14	
				화장실1	4.57	
		방2	12	화장실2	2.52	
		방3	10	테라스1	6.97	
				테라스1	5.12	
		복층		창고	1.41	
		공동공간 기능				
A	B-1	B-2	C	D	E	
●	●	●	-	-	-	
A-기 본생활, B-1공동생활(내부) , B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계						

11) 막굽

서울시 기획, SH공사 발주의 시범사업인 만리동 예술인 협동조합형 공공주택은 문화예술을 활동을 공동의 목적으로 하는 입주자들이 함께 어울려 살 수 있는 공동주택으로, 입주자들이 주거 공간을 통하여 예술인 공동체를 만들어가는 것과 더불어 예술인으로서 지역에 기여할 수 있는 공동의 활동을 통해 공동체의 지역적 확장성을 가지고 있다.

원래는 서울시에서 예술작품 생산을 목적으로 하는 1인가구가 모인 레지던시를 기획하였으나, 가족을 중심으로 오래도록 거주하며, 커뮤니티를 만들어야 예술적 재능을 지역사회와 공유할 수 있다는 제안으로 29명의 예술가 가족을 위한 집으로 전환하였다.²⁰⁾

예술인 주택의 입주자로 대표단체를 우선 선정하였고, 선정된 대표단체와 함께 협동조합을 만들어 주거공동체를 이루고 공동의 작업을 해나갈 수 있는 예술인을 자격으로 모집하였다.

입주자는 총29세대로 1인가구가 9세대, 2인이상 다인가구가 20세대를 차지하고 있으며 모두 예술 분야의 종사자이다.

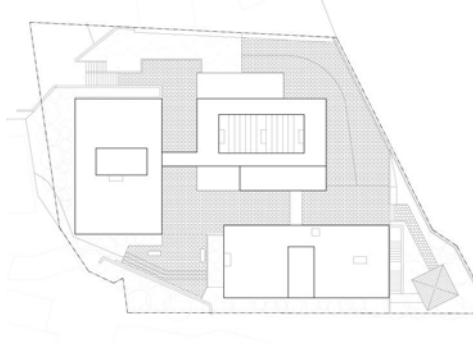
운영상의 특징은 입주자 총회를 통해 민주적으로 의사를 결정해 나가고 있으며, 입주자들은 모두 막굽의 4개 분과(주택관리, 사업운영, 공동체, 이사회)에 소속되어 활동을 하고 있다.

그리고 입주민이 같이 사용할 수 있는 공동공간 외에 서로 다른 분야의 예술가의 창작공간이자 지역주민에게 개방이 가능한 커뮤니티 공간이 갖추어져 있으며 이 부분들은 다양하게 사용이 가능하도록 가변적이게 계획되었다. 옥상의 커뮤니티룸은 주변의 공원과 도시를 조망할 수 있다. ²¹⁾

20) SPACE 570, 서울,도쿄,베이징, 새로운 주거 대안을 모색하다, 2015

21) 이은경, 공유의 여러 형식으로 진행되는 프로젝트의 경험과 실천, 건축과사회, 2014

표 27 막굽 분석

연도	2015		
위치	서울시 중구 만리동 2가 218-105외 1필지		
가구특성	혼합가구 (29세대)		
거주형태	단기/장기		
주택유형	단지형 다세대 주택		
개발유형	신축		
규모	지하1층 지상5층 (연면적2,577.92㎡)		
평면도			
	배치도		
			
	3층 평면도		
주거타입			
	1층 평면도		
			
	5층 평면도		
			
커뮤니티공 간상세			
	프로그램		

구분	주거부분(㎡)			공용부분(㎡)		그외		
1층	TYPE 1	방1	7.91	스튜디오	25	주차장 휴게데크		
		방2	6.56					
		주방 및 거실	15.01					
		화장실	3.06					
		다용도실	2					
		베란다	2.43					
	TPYE 2	방1	6.28	교육실	40			
		방2	7.58					
		방3	5.58					
		주방 및 거실	14					
		화장실	3					
		다용도실	2					
	TYPE 3	베란다	2.16	주방	14			
		방1	6.32					
		방2	8.6					
		주방 및 거실	13.6					
		화장실	3.04					
		베란다	2.4					
	TYPE 4	다용도실	0.5	어린이실	15			
		방1	7.28					
		방2	4.88					
		방3	5.12					
		주방 및 거실	16.47					
		화장실	3.12					
3층	다용도실			화장실	6			
	베란다							
	2.43							
3층	TYPE1			테라스1	19.92			
	TYPE2							
	TYPE3							
	TYPE4							
	TYPE 5	방1	14.28	테라스2	9.48			
		화장실	2					
다용도실		1.68						
6층	TYPE1			커뮤니티룸	15.03			
	TYPE2							
	TYPE3			옥상정원	35.37			
	TYPE4							
공동공간 기능								
A	B-1		B-2	C	D	E		
●	●		●	●	●	-		

A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

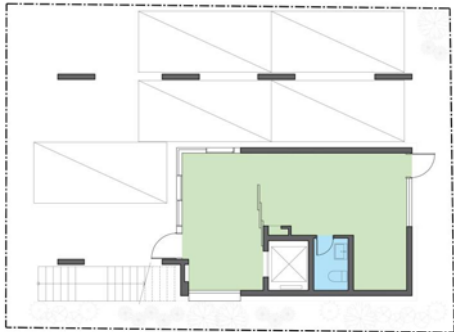
12) 어찌다집

어찌다집은 인터넷 SNS를 통해 모인 건축주와 건축가들이 준공 전에 모여 자체 큐레이팅 그룹을 조직하는 것으로 시작되었으며 초기에는 협동조합주택으로 하였으나 논의 끝에 일반적인 임대형식으로 공유주거를 하는 것이 수월할 것으로 판단하여 사회적 관계로서 공유주거 프로젝트가 진행되었다. 입주자는 한의사, 그래픽디자이너, 제품디자이너, 건축가, 편집자등 비슷한 일을 하는 1-2인가구 10세대가 같이 살고 있다.

지상5층 규모로 1층에는 라운지겸 식당역할을 하는 레스토랑이 있으며, 앞 공터는 이웃에게 개방하고 있다. 2층부터는 두 채의 집이 붙어있는 구조로, 큰 원룸1개, 2개의 작은 원룸으로 나뉘어져있다. 3층은 개인공간이지만 내부에 계단이 있어 윗층의 거실과 부엌을 공유하고 있다. 4층은 거실과 부엌으로 진입할 수 있는 입구가 있어 개별적으로 사용할 수 있으며, 아래 주거의 개인생활의 침해를 하지 않는다. 5층은 복층 주거시설로 건축주 부부가, 다른 한 채에는 어찌다가게 일터인 입주자가 살고 있다. 복층으로 위층은 침실, 아래층에는 주방과 수납공간이 있다.²²⁾ 입주자들의 주거공간에 베란다가 있기 때문에 이곳에서 휴식을 취하거나 텃밭을 가꾸고, 이격 거리가 가깝기 때문에 사생활 보장을 하면서도 이웃들과 소통할 수 있는 장소이다.

22) 스트리트H, 홍대앞 사람들-홍대앞 주거 공유 프로젝트,

표 28 어찌다집 분석

연도	2015	
위치	서울시 마포구 연남동	
가구특성	1-2인가구 (9세대)	
거주형태	단기/장기	
주택유형	다세대주택/공유주택	
개발유형	신축	
규모	지상5층 (연면적409㎡)	
평면도		
	1층 평면도	2층 평면도
		
	3층 평면도	4층 평면도
		
	5층 평면도	5.5층 평면도

주거타입							
	프로그램 면적						
구분	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외	
1층	-			근린생활시설	36.62	주차장	
2층	TYPE1	방1	14.26	-			
		화장실	3.12				
	TYPE2	방1	27.2				
		화장실2	3				
		다용도실	3.85				
3층	TYPE3-1	방1	8.1	화장실	3		
		방2	8.56				
		방3	8.55				
	스튜디오1	실1	9.61	-			
		실2	27.16				
		화장실	3.57				
4층	TYPE3-2	-		주방	20.94		
				테라스	10.65		
	스튜디오2	실1	23	-			
		화장실	1.84				
		테라스	9.1				
5층	TYPE4-1	주방 및 거실	16.55	-			
		화장실	3.85				
		테라스	9.2				
	TYPE5-1	주방 및 거실	15.83				
		화장실	3.85				
		테라스	8.19				
5.5층	TYPE4-2	방1	17.68	-			
	TYPE5-2	방1	18.76				
		테라스	10.24				
공동공간 기능							
A	B-1	B-2	C	D	E		
●	●	●	-	-	-		
A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계							

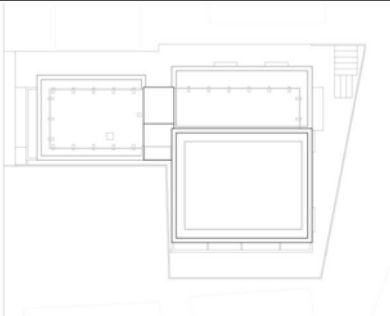
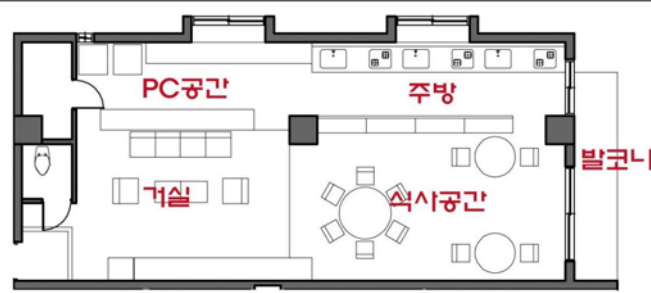
A-기본생활, B-1공동생활(내부) ,B-2공동생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

나. 국외 공동체 주택 사례 분석

1) 셰어플레이스 우라와 (シェアプレイス浦和)

기존 건물을 활용한 주거와 새로운 생활방식을 제안하는 일본 기업인 리비타 (Rebita)는 공유형 임대주택인 셰어플레이스를 운영하고 있다. 다양한 가치관의 사람들이 만나 일상을 공유하는 경험을 제공한다는 목표아래 총 18개 지점을 운영하고 있다. 그중에 하나인 우라와는 25년된 건물을 2008년에 리모델링하여 운영하고 있다. 3층 규모의 건물로 1-3층에 개인실 총 32실과 공동실이 있다. 1-3층의 개인실은 한 유니트 안에 방3~4개, 발코니, 공동으로 사용하는 화장실, 욕실, 세탁공간 등으로 구성되어 있다. 유니트는 개별 현관을 갖추고 있으며 남성과 여성이 구분되어 사용된다. 공동실은 1층에 주방 및 거실, 창고, 입주자 편의를 위한 PC존이 있다. 2층에는 4개의 유니트로 구성되어 있으며 커뮤니티룸은 따로 존재하지 않는다. 3층은 2개의 유니트와 옥상정원이 있다. 옥상정원에는 입주민의 휴식과 세탁물을 건조하는 장소로 사용하고 있다.

표 29 셰어플레이스 우라와 분석

연도	2008					
위치	사이타마 현 사이타마시 우라와구					
가구특성	1인가구 (32실)					
거주형태	단기					
주택유형	공유주택					
개발유형	리모델링					
규모	지상3층 (연면적647.47㎡)					
평면도						
	배치도				1층 평면도	
						
	2층 평면도					3층 평면도
주거타입	    TYPE-1TYPE-2TYPE-3TYPE-4 ● 화장실 ● 세탁실 ● 샤워실					
커뮤니티공간 상세	 PC공간주방거실식사공간발코니					
프로그램 면적						
층별	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)	그외	
1층	TYPE1	방1	8.32	샤워실1	4.21	주차장 자전거보관
		방2	7.88	화장실2	1.72	
		방3	8.71	기타1	1	
		테라스	4	기타2	1	
		방4	16.2			
		테라스	2			



	TYPE2	방1	11.48	화장실	3.54
		방2	12.12		
		테라스	2	샤워실	2.39
		방3	7.96		
		테라스	2	기타1	1
		화장실	3.54		
		샤워실	2.39	기타2	1
	TYPE3	방1	8.51		
		방2	7.57		
		방3	10	기타1	1
		테라스	2		
		방4	11	기타2	1
	테라스	2			
	-			주방 및 거실	62.41
				다용도실	2.41
				화장실	1.51
				기타	1.5
2층	TYPE1				
	TYPE2				
	TYPE3				
	TYPE4	방1	14.82	욕실	8.37
		방2	10.55	테라스	2.8
방3	18.75				
3층	TYPE2				
	TYPE3				
	-			옥상테라스	45.56
				옥상테라스2	42.17
공동공간 기능					
A	B-1	B-2	C	D	E
●	●	●	-	-	-

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

2) 더 셰어 (THE SHARE)

기존 건물을 활용한 주거와 새로운 생활방식을 제안하는 일본 기업인 리비타 (Rebita)는 공유형 임대주택인 셰어플레이스를 운영하고 있다. 다양한 가치관의 사람들이 만나 일상을 공유하는 경험을 제공한다는 목표아래 총 18개 지점을 운영하고 있다. 그중에 하나인 더 셰어는 도쿄 하라주쿠의 48년 전에 지어진 6층 기숙사를 SHOP, OFFICE, APARTMENT등 여러 가지 기능이 어우러진 복합시설로 리모델링하여 운영 중이다.

1층에는 주로 상업시설로서 카페 및 식당, 의류, 이벤트 홀, 라디오 방송국등이 있으며 진입 데크는 거주자와 외부인을 연결하는 커뮤니티 장소 및 이벤트 공간으로 사용되고 있다.

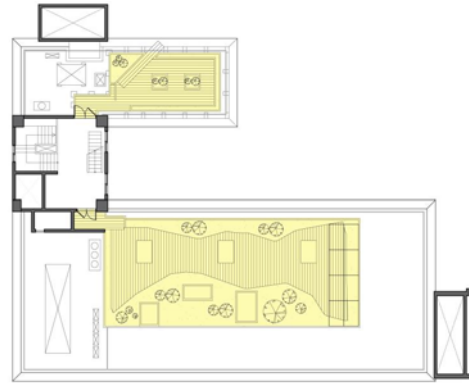
2층에는 아티스트와 크리에이터등이 사용 할 수 있는 사무공간으로 소규모 사무실과 공유형 사무실로 사용되고 있다.

3-5층은 공유형 아파트로 3층은 여성전용으로 여성만 사용이 가능하며 각층에는 개인실(11.6~21.3㎡) 3개의 타입과 공유되는 장소로 물품보관실과, 세탁실, 샤워실, 화장실이 있다.

6층은 공유 및 커뮤니티 플랫폼으로 입주민 외 사무실 사용자들도 사용이 가능한 공간으로 라운지, 주방 및 식당, 극장실은 영화 감상 및 프레젠테이션 공간으로 활용, 물품보관실, 세탁실, 샤워실, 독서공간이 있다. 이곳에서 입주민과 여러사람들이 만나면서 자연스럽게 정보와 문화가 교류되고 있다.

옥상층은 커뮤니티 정원과 흡연공간으로 정원에서 휴식과 전망을 느끼고, 입주민과 사무실 사람들이 파티나 이벤트등 자유롭게 이용하고 있다.

표 30 디 셰어 분석

연도	2009	
위치	도쿄도 시부야구 친구마에	
가구특성	1인가구 (64실)	
거주형태	단기거주	
주택유형	공동주택	
개발유형	리모델링	
규모	지상6층 (연면적3,822.91㎡)	
평면도		
	1층 평면도	2층 평면도
		
	3-5층 평면도	6층 평면도
		
	옥상층 평면도	개인 공간 상세



프로그램 면적					
구분	개인부분(㎡)		공동부분(㎡)		그외
지상1층	-		상점1	65.65	
			상점2	38.63	
			상점3	153.37	
			이벤트공간	68.44	
			화장실	5.02	
			테라스1	9.48	
			테라스2	97.28	
지상2층	소규모사무실1	12	회의실	10.82	
	소규모사무실2	18	공유사무실	53.01	
	소규모사무실3	38			
	스टे프실	8	화장실	12.42	
지상3층 (여성전용)	방1	12.4	물품보관	16	
	방2	21	화장실	35	
	방3	18.5			
지상 4-5층	방1	12.4	물품보관	16	
	방2	21	화장실	35	
	방3	18.5			
지상6층	방1	12.4	주방	39	
	방2	21	재료보관	22.44	
			독서공간	125	
			커뮤니티룸	21.35	
			주방 및 거실	133	
			화장실1	1.5	
			화장실2	2.31	
			화장실3	2	
			세탁실	10	
			물품보관1	10.59	
옥상층	-		흡연구역1	39.62	
			옥상정원2	145.42	
공동공간 기능					
A	B	B-1	C	D	E
●	●	●	-	●	●

A-기본 생활, B-1공동 생활(내부) ,B-2공동 생활(외부) , C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

3) 오이즈미 가쿠엔

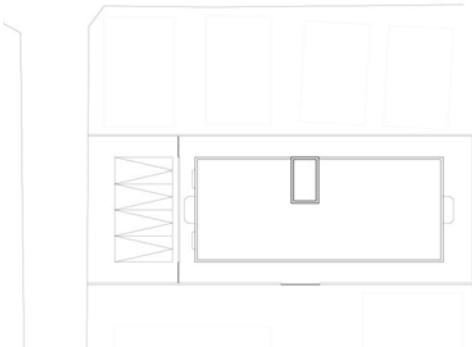
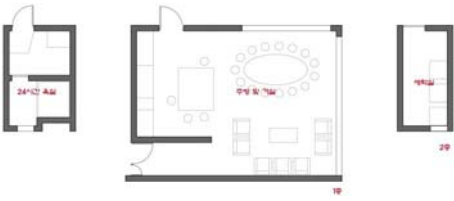
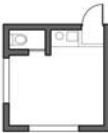
오오이즈미 가쿠엔에서 장해의 유무를 넘어 사람들이 함께 사는 활동을 30년간 계속해 온 ‘사회복지법인 추쿠리코의집’(社会福祉法人つくりっこの家)과 NPO 컬렉티브하우스와 함께 진행되었고 ‘오오이즈미가쿠엔에 컬렉티브하우스를 만드는 회’를 결성하며 거주지 만들기에 대해 집중해왔다. 오오이즈미가쿠엔에 컬렉티브하우스를 만드는회에서는 복지의 마을 만들기를 추진하는 네리마구의 기금을 받고 네리마구라는 지역을 한정된 활동을 해왔다. 또 오오이즈미가쿠엔에 컬렉티브하우스를 만드는 회의 활동은 2개의 컨셉을 구체화되었다.

첫째는 다양한 사람들이 자연스럽게 함께사는 집일 것과 역으로부터 조금 멀어도 5만엔 이하의 저렴한 집세로 살 수 있는 집합 주택을 만들 것이라는 컨셉과 목표를 가지고 진행하였다.²³⁾

현재 입주자는 10명의 성인과 1명의 아이가 살고 있으며 건축적인 특징은 지상 2층 건물에 원래의 공동욕실, 공동화장실, 공동식당의 기숙사 타입의 독신자용 숙로를 리모델링하는 것으로 각 주거에 화장실, 간이주방, 욕실을 설치하여 13호(1k 19㎡ 6호, 2k 30㎡ 2호, 공동형 12㎡ 5호)의 개인 공간을 확보하였다. 또 기존의 공동식당을 개장하는 것으로 공동공간을 확보하였으며 일부 공동방에서는 욕실을 공유하고 24시간 사용 할 수 있다. 공동 프로그램은 실내에서는 공동식사, 영화감상, 파티등을 하며, 옥상에서는 텃밭을 가꾸고 주차장에서는 프리마켓등을 진행하고 있다. 거주자 조합에 의해 자주적 운영을 위해 생활의 규정 및 관리는 정례회를 통해 이루어지고 있다.

23) 나카무라시노부, 일본 Collective housing 사례분석을 통한 개발 방향에 관한연구, 건국대학교, 2014

표 31 오이즈미 가쿠엔 분석

연도	2010					
위치	도쿄 도 네리마 구					
가구특성	혼합가구 (13가구)					
거주형태	단기/장기					
주택유형	컬렉티브하우스					
개발유형	리모델링					
규모	지상2층 (연면적396㎡)					
평면도						
	배치도			1층 평면도		
						
	2층 평면도					
주거타입						
						
프로그램 면적						
구분	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외
1층	TYPE1	방1	10.37	-		주차장 창고
		화장실	1			
	TYPE2	방1	5.72	주방 및 거실	12.4	
		방2	5.72	화장실	3	
	TYPE3	방1	11.6	주방 및 거실	10.6	
				화장실	3.82	
	-			주방 및 거실	37.14	
2층	TYPE4	방1	13.11	-		
		화장실	3.69			
	-			세탁실	5.6	
옥상층	-			테라스	1.8	
	-			옥상테라스	180	
공동공간 기능						
A	B-1	B-2	C	D	E	
●	●	●	-	-	-	

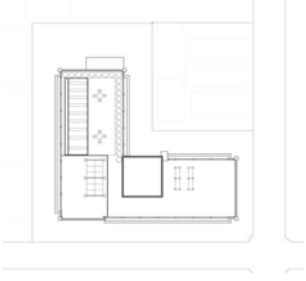
A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

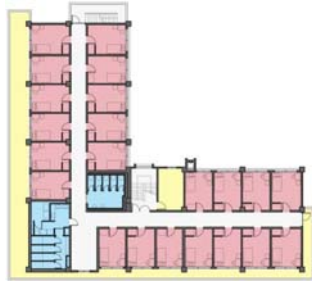
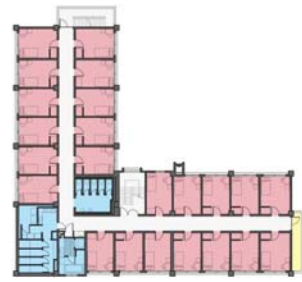
4) 셰어플레이스 텐엔쵸후미나미

기존 건물을 활용한 주거와 새로운 생활방식을 제안하는 일본 기업인 리비타(Rebita)는 공유형 임대주택인 셰어플레이스를 운영하고 있다. 다양한 가치관의 사람들이 만나 일상을 공유하는 경험을 제공한다는 목표아래 총 18개 지점을 운영하고 있다. 그중에 하나인 텐엔쵸후미나미는 48년된 건물을 2011년에 리모델링하여 운영하고 있다.

4층 규모의 건물로 1-4층에 개인실 총73실과 공용실이 있다. 73실중 3실은 개별 현관을 통해 진입이 가능하다. 1층 공용실은 라운지, 주방, DOTE(컴터)실은 자유롭게 사용할 수 있으며 이벤트 장소로 활용하고 있다. 스터디실, 일본식 휴식공간, IKADA(오픈테라스), 물품보관실, 자전거보관실, 세탁실, 샤워실, 화장실을 공동으로 사용하고 있다. 2층은 개인실과 공용공간으로 테라스, 화장실, 샤워실, 세탁실, 창고가 있다. 3층은 개인실과 공용공간으로 화장실, 샤워실, 세탁실, 여성전용 욕실을 사용하고 있다. 4층은 개인실과 공용공간은 같으나 테라스는 없다. 옥상층은 옥상정원이 있어 입주민들의 휴식과 텃밭을 가꿀 수 있다.

표 32 셰어플레이스 텐엔쵸후미나미

연도	2011	
위치	도쿄도 오타구	
가구특성	1인가구 (73실)	
거주형태	단기/장기	
주택유형	공유주택	
개발유형	리모델링	
규모	지상4층(연면적 2,162.64㎡)	
평면도		
	배치도	1층 평면도

		
	2층 평면도	3층 평면도
주거타입		
커뮤니티 공간상세		

프로그램 면적						
구분	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외
지하층	-			공동실	59.43	주차장 정원
1층	TYPE1	방1	15	주방	43.34	
	TYPE2	방1	24.98	스터디공간	20	
		화장실	2.89	컴터1	74	
	-			컴터2	13.49	
				물품보관	14.76	
				자전거보관1	27.52	
				자전거보관2	20.4	
				기타	7.5	
				세탁실	19.77	
2층	TYPE1			화장실	23.64	
				테라스	53.28	
				화장실	17.55	
				기타	14.64	
3층	TYPE2			샤워실	17.21	
				세탁실	15	
				테라스	108.93	
				화장실	17.55	
옥상층	-			여성전용	12.85	
				옥상정원	178.42	
공동공간 기능						
A	B-1	B-2	C	D	E	
●	●	●	-	●	-	

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

5) 세이세키

일본의 3번째의 컬렉티브하우스로 사업주는 개인 지주이고 원래 있던 집합주택의 재건축을 할 때 '지역의 사람과 교류를 가질 수 있는 임대 주택'을 희망으로 건립되었다. 신축의 단동건물로 거주자는 플래닝설계부터 참여했다. 입주자는 20세대에 0세부터~70세의 고령자까지 있고 아이가 7명 있다. 단독형과 더불어 도심부로부터 떨어진 곳에 위치하기 때문에 실내외에 넓은 공용공간이 존재한다.

건물은 지하1층 지상2층으로 전20호 단독형 집합주택으로 실내 공동공간으로 식당, 부엌, 거실, 세탁실, 복층(객실포함)이 있고 외부에는 옥상 채소밭, 마당, 우드테라스가 있다.

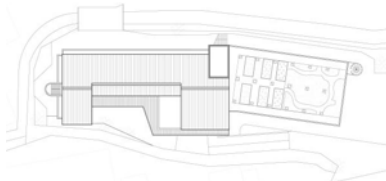
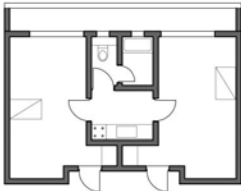
세이세키의 수납공간이 부족하기 때문에 지하에 트렁크 룸을 설치하여 필요할 때마다 수납하고 주차장과 자전거보관실이 있으며, 각 개인실 형태는 1,2층 모두 똑같이 배치가 되고 1R 3호, 1LDK 2호, 2DK 2호, 2실 셰어타입 2호가 있다. 1층에 공동공간으로 식당(72㎡), 주방, 거실 우드 테라스, 홀이 있으며 2층의 공동공간으로 1층으로부터 연결되는 복층과 공동테라스가 있고 테라스 옆에 세탁실이 있다. 복층에서는 거주자들의 희망으로 마련한 곳으로 손님들이 숙박할 때 이용이 가능하다. 복층 옆의 테라스는 거주자들이 테라스에서 공작을 할 수 있도록 하고 있다. 옥상에는 채소밭에서 채소를 키우거나 세탁물을 건조할 수 있다.

운영방식은 세이세키 거주자조합을 만들고 한달에 한번씩 정례회를 열고 생활 속에서 생긴 다양한 일을 대화를 통해서 해결하며 자주 관리·운영을 하고 있다.

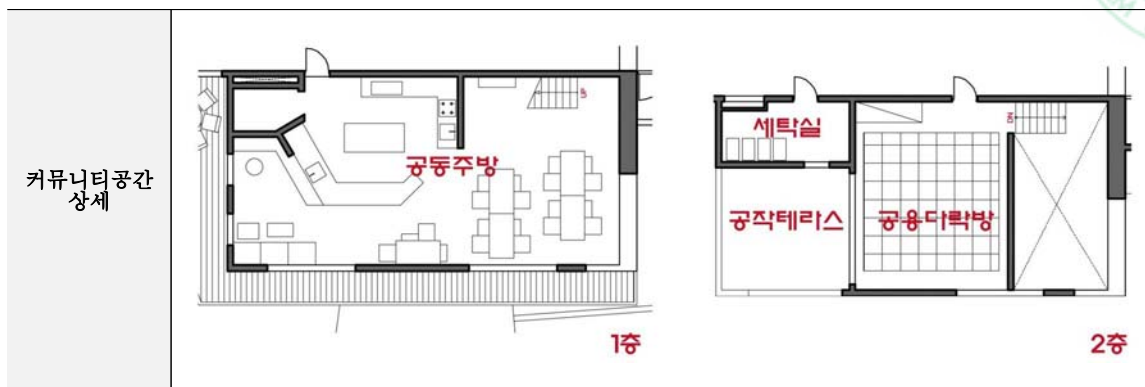
거주자들의 의한 자주 운영하기 위하여 거주자조합 '세이세키'를 조직하고 '세이세키'는 사무 운영을 담당하여 대표, 부대표, 서기회계감사 4개의 '역원'을 두고 공동 식사, 녹색, 미화, 키즈, 커뮤니케이션, 세탁, 도서, 공작·메이터넌스, 쓰레기·Recycle, 9개의 일상생활을 관리하는 '일상생활 활동그룹'과 관리가 필요할 때 활동하는 인테리어, 이벤트, 워크숍, 동물 4개로 구성되어 있다. 거주자들은 '활동그룹'의 하나로 소속하면서 컬렉티브 하우스의 운영으로 참여하고 있다. '활동그룹'의 하나로 소속하는 거주자만이 담당하는 것이 아니라 운영이 잘 되도록 대표로서 소속하고 모든 활동에는 거주자 모두가 참여하는 것이 원칙이다. 또 운영상 문제점이 생기면 한 달에 한번 열리는 정례회에서 논의된다.

공동 프로그램으로 공동식사가 저녁때 운영되고 거주자 어른 인원수와 같은 횃수 한달약 20회정도 실시하기로 하였으며 어른 거주자는 조리를 메인으로 한 달에 한 번, 보조로 한달에 2번 정도 담당한다. 공동식사 여부는 공동식당 게시판에 신청한다. 외부는 마당을 지역 주민들과 함께 이용하며, 이웃사람이 꽃꽂이의 지도등을 해주거나 하면서 이웃과 교류를 하고 있다. 24)

표 33 컬렉티브하우스 세이세키 분석

연도	2009			
위치	도쿄도 다마시			
가구특성	혼합가구 (20가구)			
거주형태	단기/장기			
주택유형	컬렉티브하우스			
개발유형	신축			
규모	지하1층 지상2층 (연면적1,100㎡)			
평면도				
	배치도		1층 평면도	
			-	
	지상2층 평면도			
주거타입				
				
				
				
	TYPE-1	TYPE-2	TYPE-3	TYPE-4

24) 나카무라 시노부, 일본 Collectice housing 사례분석을 통한 개발 방향에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 2011



프로그램 면적						
층별	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외
1층	TYPE1	방1	16	주방	4.56	주차장 공용창고 정원
		방2	16	화장실	4.78	
		(개별현관)		테라스	7.92	
	TYPE2	방1	25.76	-		
		화장실	6.46			
		테라스	4.4			
	TYPE3	방1	7.84	주방및거실	27.08	
				화장실	7.5	
				테라스	9	
	TYPE4	방1	13	주방및거실	20.77	
		방2	13	화장실	7.72	
				테라스	9	
	-					
		테라스	54.85			
		화장실	2.68			
다용도실		3.4				
2층	TYPE1			세탁실	9.15	
	TYPE2			공동실	35.96	
	TYPE3					
	TYPE4			테라스	19.35	
옥상층	-			옥상정원	210.22	
공동공간 기능						
A	B-1	B-2	C	D	E	
●	●	●	-	●	-	

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계



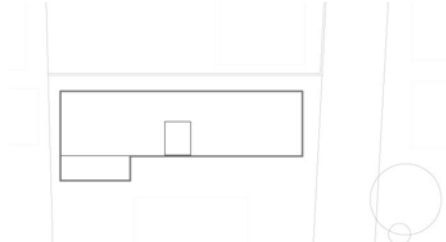
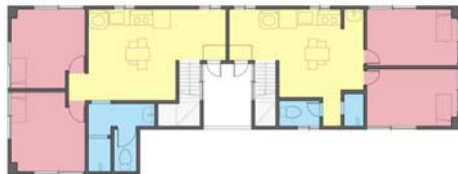
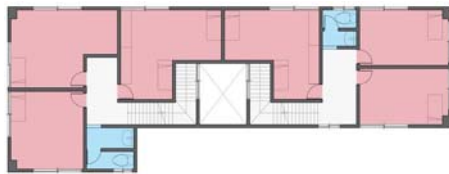
6) 사쿠라하우스 유키가야 오오츠카

사쿠라 하우스는 외국인 커뮤니티를 대상으로 도쿄에서 먼슬리 아파트, 공유주택, 도미토리를 소개하고 있는 부동산으로 1992년 세상의 사람들이 만나서 서로 이해할 수 있는 장소를 만들고 싶다는 이념을 바탕으로 설립되었으며, 일본을 방문한 학생, 인턴, 전문가, 장기방문자, 여행자들을 등 문화나 사고방식, 생활방식이 다른 여러 사람들이 함께 생활을 하고 있다.

이러한 사람들이 함께 생활하기 때문에 서로의 공통점과 차이점을 깨닫고, 일상생활 속에서 서로에 대한 이해를 깊이 할 수 있는 환경을 제공하고 있다.

유키가야 오오츠카는 2012년에 오픈한 소형 공유주택으로 지상2층으로 총 호수는 10실(11.6~12.2㎡)이며 건물의 한쪽은 남성, 한쪽은 여성이 사용한다. 건물은 하나이나 개별 현관을 통해 진입하며 각 공간에는 개인실과 공동공간으로 이루어져있다. 개인실은 1층에는 1인실과 2층에는 1인실과 2인실이 있으며, 공동공간으로는 1층에는 화장실과 샤워실, 주방 및 거실을 사용하고 있다. 입주자들을 위한 커뮤니티 룸은 없으나 대부분의 커뮤니티는 1층 거실 및 주방 에서 이루어지고 있다.

표 34 사쿠라하우스 유키가야 오오즈카 분석

연도	2012					
위치	도쿄도 오타구 유키가야 오스카마치					
가구특성	1인가구 (10세대)					
거주형태	단기/장기					
주택유형	공유주택					
개발유형	신축					
규모	지상2층 (연면적237㎡)					
평면도						
	배치도			1층 평면도		
				-		
	2층 평면도					
주거타입						
커뮤니티공간 상세						
프로그램 면적						
층별	개인부분(㎡)			공동부분(㎡)		그외
1층	TYPE1-1	방1	26.39	주방 및 거실	26.26	
		방2	20.8	화장실	7.42	
	TYPE2-1	방1	18.19	주방 및 거실	24.32	
		방2	18.19	화장실	4.52	
2층	TYPE1-2	방1	26.26	화장실	7.42	
		방2	26.39			
		방3	20.8			
	TYPE2-2	방1	24.32			
		방2	18.19			
		방3	18.19			
공동공간 기능						
A	B-1	B-2	C	D	E	
●	-	-	-	-	-	

A-기본 생활, B-1공동 생활(내부), B-2공동 생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

7) LT조사이

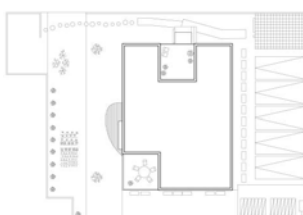
일본의 셰어하우스는 보통의 경우 공동공간을 염두에 둔 공간 디자인인 보다는 일반 주택을 개조한 사례가 많아 실제로는 열악한 환경의 셰어하우스가 생겨나기 시작했고, 셰어하우스에 대한 기준과 규제를 강화하고 있는 추세이다.

It조사이는 신축 프로젝트이며 대부분의 입주자는 20대 후반에서 30대 사이의 나고야에서 일하는 독신자들이 입주했으며, 현재 남성 6명과 여성 7명이 함께 거주하고 있다. 주택은 단순한 형태를 가지고 있다. 이는 주변에 주택과 맨션 그리고 작은 공장등 다양한 건물이 있기 때문에 이런 주변 환경여건에 잘 어울리는 디자인으로 계획되었다. 그러나 단순한 외관에 비해 내부는 매우 다양한 공간을 가지고 있는데 건축가의 생각“셰어라고 하는 단어가 ‘항상 누군가와 장소를 공유하지 않으면 안되는 부담을 연상시키는 경우가 많은데, 저희는 개인이 좀 더 자유롭게 자신이 머물 장소를 선택할 수 있도록 하고 싶었습니다.”라는 고민을 공간에 반영하였다.

공간은 일본 목조 건물의 표준 모듈인 3640mm그리드를 채용한 이 주택의 공간은 총 13개로 3층에 걸쳐 입체적으로 배치되어있다. 그 이유는 최대한 프라이버시를 보호하고자 하는데 있다. 개인실의 평면 넓이는 매우 같으나 천장 높이나 모양, 거실등을 모두 다르게 하였다고 한다. 1층에는 여러 사람이 함께 식사할 수 있는 장소로 부엌과 공용 거실등이 있으며 2층에도 반 독립적 소 공간을 마련해 작은 모임등을 할 수 있도록 계획 되었다. 그리고 입주자들은 개인적인 시간을 보낼 수도 있지만 공용공간이 있기 때문에 각각의 친구들을 초대하여 파티등을 열고 있다. 이로 인해 함께 사는 사람들과 소통과 교류가 있어 커뮤니티도 회복되고 있다.²⁵⁾

25) DESIGN 434, 주거문화의 다양성을 디자인하다, 공유주거, 2014

표 35 LT 조사이 분석

연도	2013				
위치	나고야시니시구조사이산초매				
가구특성	1인가구 (13세대)				
거주형태	단기/장기				
주택유형	단독주택				
개발유형	신축				
규모	지상2층 (연면적321.58㎡)				
평면도					
	배치도		1층 평면도		
					
	2층 평면도		2.5층 평면도		
커뮤니티 공간상세					
	1층 2층				
프로그램 면적					
구분	개인부분(㎡)		공동부분(㎡)		그외
1층	방3	11.01	주방	50.81	텃밭 주차장 자전거보관소 등
	방3	11.81	소형거실	11.83	
			욕실	16.86	
2층	방3	11.01	거실	21.28	
			화장실	0.95	
			공동실(빛공간)	24.7	
2.5층	방5	11.14	옥상1	13.25	
			옥상2	12.52	
공동공간 기능					
A	B-1	B-2	C	D	E
●	●	●	-	-	-

A-기본생활, B-1공동생활(내부), B-2공동생활(외부), C-보육, D-여가 및 취미, E-지역연계

다. 국·내외 공동체주택 프로그램 종합분석

1) 공동체주택 프로그램의 영역 범위

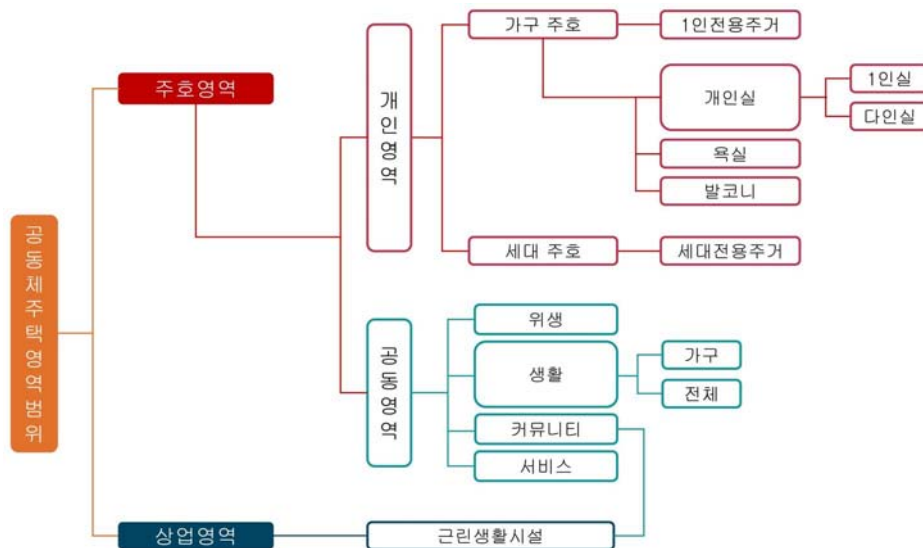


그림 4 공동체주택 프로그램의 영역 범위 다이어그램

공동체주택 사례분석을 종합하여 프로그램의 영역 범위를 정리하였을 때 다음 그림 4와 같은 범위로 구분된다.

크게 주호영역과 상업영역으로 나눌 수 있으며, 주호영역은 개인영역과 공동영역으로 세분화된다. 개인영역에서는 가구주호와 세대주호로 나뉜다. 가구주호는 독립적으로 주거로서 최소 기능을 갖춘 공간을 사용하는 1인전용주거와 개인실로 구분할 수 있다. 개인실은 1인실과 2인 이상이 사용하는 다인실로 나뉘며, 욕실 또는 발코니를 포함하고 있다.

세대주호의 세대전용주거는 가족 구성원으로 이루어져 있으며 1-4세대 이상이 함께 거주하는 주거공간이다.

공동영역은 입주민의 생활과 커뮤니케이션등을 위한 프로그램들이 집중되어 있는 영역이다. 위생은 입주민이 공동으로 사용할 수 있는 화장실, 샤워실, 세탁실이다.

생활은 입주민의 휴식과 취사, 커뮤니케이션이 이루어지는 중요한 공간으로 전체 입주민이 사용 할 수 있는 공동 거실·주방과 각 가구주호에서 공동으로 사용하는 거실·주방으로 나뉜다. 커뮤니티는 입주민의 다양한 목적과 활동을 위한 커뮤니티룸과, 다목적실이다. 커뮤니티 영역이 없을 경우 대부분의 커뮤니티가 이루어지는 곳은 생활영역 및 서비스 영역에서 이루어진다.

서비스는 주차장, 자전거보관, 수납을 위한 창고 및 물품보관실이며, 커뮤니케이션과 휴식을 위한 테라스 (내외부)로 입주민의 생활과 편의를 지원한다.

상업영역은 그린생활시설로서 개인·조합·기업에서 소유하여 관리 및 운영과 임대를 통해 소득을 얻거나, 입주민의 커뮤니티를 위한 공간으로 활용한다.

표 36 공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 영역 범위

구분	내용		
주호 영역	개인영역	가구주호	1인전용주거 개인실 , 욕실, 발코니
		세대주호	세대전용주거
		* 1인·세대전용주거 : 주거로서 최소 기준을 갖춘 공간	
	공동영역	위생	화장실, 샤워실, 세탁실
		생활	개별거실, 개별주방, 공동 거실 및 주방
		* 전체입주민 또는 가구주호에서 공동이용	
		커뮤니티	커뮤니티룸, 다목적실등
		서비스	주차장, 자전거보관, 창고, 물품보관, 테라스 베란다, 발코니등
상업영역	근린생활시설	생활편의시설 - 상가 ,카페 , 편의점등	
	* 개인·조합·기업에서 소유하여 관리 및 운영, 임대		

2) 국·내외 공동체주택 1인가구 유형 사례 종합 분석

1. 개인 영역 프로그램

1인가구 유형의 국·내외 공동체주택 프로그램 개인영역의 타입과 면적은 다음 표 37,38, 표 40,42와 같다.

국내 사례의 개인영역으로 TYPE1은 C,E로 1인전용주거타입으로 개인의 독립생활을 보장한다. TYPE2는 A,B,C,E,F TYPE3은 A,C로 개인이 혼자 사용하고 있지만 TYPE3처럼 화장실을 포함하고 있는 경우는 A로 2인 이상 다인실 규모에서 배치되어 있다. C는 1인실이지만 개인의 사생활 보호에 큰 비중을 두었다고 할 수 있다.

표 37 국내 1인가구 가구주호 - 개인영역

개인영역 프로그램 TYPE	A	B	C	D	E	F
구분	공가	함께주택	배우의집	보린햇살주택	토끼집	틈틈집
1. 1인전용주거	-	-	●	-	●	-
2. 개인실	●	●	●	-	●	●
3. 개인실+화장실	●	-	●	-	-	-
4. 개인실+발코니	-	-	-	-	-	-
5. 개인실+화장실+발코니	-	-	-	●	-	-
6. 세대전용주거	-	-	-	-	-	-

국외 사례는 대체적으로 TYPE2로 개인의 프라이버시가 중요하기 때문에 개인 1실을 사용한다. TYPE3은 C로 2인실에 화장실이 포함되어 있다. TYPE4는 D로 각 세대별로 개인실에 별도로 발코니가 있는 개인실이 있어 편의에 중점을 두었다고 할 수 있다.

국내사례 A,C,E,E,F와 국외 C,D는 개별 주택 안에서도 개인영역의 프로그램 타입이 다양하게 있어 예비입주자들이 개인공간을 선택할 수 있는 이점이 있다. 그리고 대부분의 사례들이 TYPE2로 나타나고 있는 것은 다른 부분들은 공동으로 사용해도 불편함이 없기 때문인 것으로 판단된다.

표 38 국외 1인가구 가구주호 - 개인영역

개인영역 프로그램 TYPE	A	B	C	D	E
구분	유기가야 오오츠카	조사이	텐엔쵸후미 나미	우라와	더세어
1. 1인전용주거	-	-	-	-	-
2. 개인실	●	●	●	●	●
3. 개인실+ 화장실	-	-	●	-	-
4. 개인실+ 발코니	-	-	-	●	-
5. 개인실+ 화장실+ 발코니	-	-	-	-	-
6. 세대전용주거	-	-	-	-	-

2. 공동영역 프로그램

1인가구 유형의 공동체주택 프로그램 중 공동영역의 유형과 면적은 다음과 표 39, 표 40과 같다.

공동공간은 입주민이 함께 공동으로 사용하는 프로그램들로 전체입주민이 이용할 수 있는 영역과 개별세대가 공동으로 사용하는 영역으로 구분 된다.

국내 사례에서 위생영역은 함께 사용하기 때문에 각 층에 위치한다. 욕실은 화장실과 화장실에 샤워실의 기능을 갖추고 있으며 개인실과 인접해있다. 별도의 샤워실을 갖추고 있는 경우는 사례 B이다. 개별 세탁실은 사례 B, D로 B는 옥상층에 있으며 D는 각 주거 층에 배치되어 있다. 국내 대부분에 사례에서는 샤워실과 세탁실은 따로 공간을 할애하지 않고 있다. 이는 욕실에서 해결 할 수 있기 때문인 것으로 판단된다.

생활영역은 거실·주방으로 입주민의 휴식과 취사를 위한 프로그램들로 1인가구 주호에서 공동으로 사용하는 거실·주방은 전체 사례에 있으며, 별도로 전체 입주민이 사용이 가능한 공동 거실·주방은 사례 C로 1인전용주거와 세대주호가 함께 자유롭게 이용한다.

커뮤니티 영역은 주택 내에 개별로 있는 커뮤니티룸과 다목적실이다. 사례 B,C,D의 저층부에 위치하고 있다. 사례 B는 커뮤니티룸, C는 스튜디오 및 작업공간, D는 다목적실과 경로당으로 입주민들의 특성에 따라 구성되어 있으며 연면적에 평균 9%(최소1~최대30%)정도를 할애하고 있다.

서비스영역은 수납을 위한 물품보관실,창고,테라스등으로 물품보관실은 사례 C,D,E,F이며 저층부 및 최상층 또는 각 세대에 있다. 테라스는 모든 사례에 있으며

입주민들의 생활범위를 확장하거나 커뮤니케이션이 이루어지는 중요한 공간 기능을 갖는다.

그 외 상업영역의 근린생활시설은 사례 F만 구성되어있으며 개인이 소유하여 임대료를 통해 소득을 얻고 있다.

표 39 국내 1인가구 공동영역 프로그램 종합 분석

구분	프로그램	A	B	C	D	E	F
		공가	함계주택	배우의집	보린햇살주택	토끼집	틈틈집
위생	욕실 (화장실+샤워실)	●●	●●	●●	●●	●	●
	위치	1-2층	1-3층	1층	1-4층	2·3층	2-4층
	개별 샤워실	-	●	-	-	-	-
	위치	-	1-3층	-	-	-	-
	개별 세탁실	-	●	-	●	-	-
생활	위치	-	옥상층	-	3·4층	-	-
	거실	●	●	-	●	-	-
	위치	1-2층	2-3층	-	3-4층	-	-
	주방	●	-	●	●●	-	-
	위치	1층	-	1층	1-4층	-	-
커뮤니티	커뮤니티룸 (다목적실)	-	●	●	●	-	-
	위치	-	1층	1층	1-2층	-	-
	물품보관실	-	-	●	●	●	●
서비스	위치	-	-	1층	1·2층/옥상층	1층	2-4층
	테라스	●	●	●	●●	●	●
	위치	2층	3층/옥상층	3층/옥상층	2-4층/옥상층	2-3층	2-4층
그외	근린생활시설	-	-	-	-	-	1층

●전체 입주자 사용 ● 개별 세대 또는 층별 공동 사용

표 40 국내 1인가구 유형 공동체주택 프로그램 평균 면적㎡

1인가구 주거유형 평균 면적							
구분	프로그램	A	B	C	D	E	F
		공가	함계주택	배우의집	보린햇살주택	토끼집	틈틈집
개인영역	개인실	15.37	7.44	9	14.12	7.7	11
	화장실	-	-	2.4	2.5	2.5	-
	발코니	-	-	3.3	2	2.7	-
	거실	-	-	-	-	3.8	-
	주방	-	-	-	-	14.15	-
	기타(창고)	-	-	-	-	-	-
공동영역	화장실/욕실	5.9	4.5	3.84	5.16	3.17	3
	샤워실	-	-	-	-	-	-
	세탁실	-	7	-	3.1	-	-
	거실	42	11.13	-	43.29	-	-
	주방	23	20.49	6.2	8.64	-	-
	거실 및 주방	-	-	14.98	-	17.81	13.75
	커뮤니티룸	-	8.15	18.92	123.63	-	-
	물품보관실	-	-	-	3.54	1	2.2
상업영역	테라스	18.76	3.2	5.89	4.7	2	6.06
	근린생활시설	-	-	-	-	-	88.16
커뮤니티룸 영역 비율		-	5%	7%	30%	-	-

국외 사례에서 위생영역은 욕실, 샤워실, 세탁실로 욕실은 화장실과 샤워실을 포함하여 모든 사례의 각 주거층 또는 주호내에서 개인실과 인접해 구성되어있으며, 별도의 샤워실이 있는 사례는 A,C,D,E로 그 중 C와E는 남자 또는 여자 전용 샤워실이 추가되어있다. 세탁실은 사례 C,D,E 각 주거층에 있다. 대부분 욕실 안에 포함되어있으며 욕실과 인접하여 구성되어 있다.

생활영역은 공동 거실·주방으로 모든 사례에서 있으며 사례 A,B,C,D는 지상 1층에 E는 6층에 위치하고 있다. 커뮤니티 영역은 커뮤니티룸과 다목적실로 사례 B,C,E로 B,C는 다목적으로 활용 하고 있으며 E는 영화실로 문화활동에 중점을 두었다고 볼 수 있다. 커뮤니티룸의 영역이 차지하고 비율은 연면적에 평균4%(최소 1~최대8%)를 할애하고 있다.

서비스영역은 수납을 위한 물품보관실(창고)와 테라스로 물품보관실은 사례 C,E로 각 주거층에 구성되어있다. 테라스는 B,D,E는 옥상층을 테라스로 활용하여 입주인들의 휴식공간과 이벤트 공간으로 활용되고 있다.

상업영역은 근린생활시설로 사례 E만 구성되어 있으며 기업이 소유하여 쇼핑몰, 카페등으로 임대하고 있다.

표 41 국외 1인가구 공동영역 프로그램 종합 분석

구분	공용프로그램	A 유키가야 오오츠카	B LT조사이	C 텐엔쵸후미나미	D 우라와	E 더 세어	F
위생	욕실 (화장실)	●●	●	●●	●●	●	
	위치	1·2층	1·2층	1-4층	1-3층	1-6층	
	샤워실	●●	●	●	●	●	
	위치	1·2층	1층	1-4층	1-3층	3-6층	
	세탁실	-	-	●	●	●	
	위치	-	-	2-4층	1-3층	3-6층	
생활	거실	-	●	-	-	-	
	위치	-	2층	-	-	-	
	주방	-	-	-	-	-	
	위치	-	-	-	-	-	
	거실 및 주방	●	●	●	●	●	
	위치	1층	1층	1층	1층	6층	
커뮤니티	커뮤니티룸 (다목적실)	-	●	●	-	●	
	위치	-	2층	지하층	-	6층	
서비스	물품보관실	-	-	●	-	●	
	위치	-	-	1-2층	-	3-6층	
	테라스	-	●	●	●	●	
	위치	-	2.5층	2층	옥상층	옥상층	
상업	근린생활시설	-	-	-	-	-	-

●전체 입주자 사용 ● 개별 세대 또는 층별 공동 사용

표 42 국외 1인가구 유형 공동체주택 프로그램 평균 면적㎡

1인가구 주거유형 평균 면적						
구분	프로그램	유키가야 오오즈카	It조사이	텐엔쵸후 미나미	우라와	더세어
개인영역	방	21.77	11.24	15.47	10.99	17.15
	화장실	-	-	2.89	-	-
	발코니	-	-	-	2.4	-
	거실	-	-	-	-	-
	주방	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-
공동영역	화장실/욕실	5.26	16.86	19.58	1.68	6.86
	샤워실	2.41	-	15.01	2.4	9.6
	세탁실	-	-	12.5	1.3	8.64
	거실	-	16.55	118.42	-	140
	주방	-	50.81	43.34	-	39
	거실 및 주방	25.29	-	-	62.41	-
	커뮤니티룸	-	24.7	59.43	-	21.35
	공부방	-	-	20	-	125
	물품보관실	-	-	20.89	2.4	15.24
상업영역	테라스	-	12.88	65.47	-	-
	근린생활시설	-	-	-	-	85.88
	오피스	-	-	-	-	30.25
커뮤니티룸 영역 비율			8%	3%		1%

3) 국·내외 공동체주택 혼합가구 유형 사례 종합 분석

1. 개인영역 프로그램

국·내외 혼합가구 유형의 공동체주택 프로그램 중 개인영역의 타입과 면적은 다음 표 43,44 표 46,48과 같다.

혼합가구는 가구 주호와 세대주호가 함께 있거나 별도로 구성되어 있으며, 1-2인 또는 1세대부터 4세이상인 함께 거주하는 공간이다.

국내 사례의 개인영역의 TYPE1은 E,F로 세대와 가구가 함께 섞여서 살고 있는 주거로서 세대와 구분되는 1인전용주거 공간이 있어 1인가구의 독립생활을 명확하게 보장한다. TYPE2는 사례 A, F로 A는 1인가구와 세대가 함께 살고 있으나 2층이 세대가 거주하는 공간으로 개인실로 구성되어 방은 어른과 어린이가 사용할 수 있으며, 1인가구와 생활을 층으로 구분 짓고 있다. F는 타 주거들과 달리 여러종류의 주거 유닛이 분포되어 있다. 유닛 중 공유주거 타입으로 구성되어있으며 개인이 1인실을 사용한다. TYPE3 사례 A로 1층에 1인가구로 개인실에 화장실을 포함하고 있어 1인가구의 사생활을 보장한다. TYPE4와 5는 사례에서 찾아볼 수 없다.

TYPE6은 사례 B,C,D,E,F로 부부 또는 1-4세대가 살고 있으며 세대전용주거로 취침과 취사등 주거로서 최소 기능을 갖추고 있다.

국내 사례의 혼합가구의 주호영역에서의 개인영역은 가구와 세대를 층별 또는 주호를 통해 영역을 명확하게 구분 하고 있다.

표 43 국내 혼합 가구주호 - 개인영역

개인영역 프로그램 TYPE	A	B	C	D	E	F
구분	두레주택 (소형)	일오집	구름정원 사람들	이음채	막굽	어찌다집
1. 1인전용주거	-	-	-	-	●	●
2. 개인실	●	-	-	-	-	●
3. 개인실+ 화장실	●	-	-	-	-	-
4. 개인실+ 발코니	-	-	-	-	-	-
5. 개인실+ 화장실+ 발코니	-	-	-	-	-	-
6. 세대전용주거	-	●	●	●	●	●

국외 사례의 개인영역은 국내 사례와는 다른 유형으로 프로그램이 구성되어있다. 대부분은 TYPE1과TYPE6으로 가구나 세대의 전용주거로 볼 수 있다. 이는 개인실과 욕실, 주방, 발코니가 구성되어 있어 주거로서 기능을 갖추고 있다. 전체사례에 화장실과 주방이 모두 포함되어 있다. 그 중 사례 A의 경우 주거유닛 중 특수한 유닛으로 개별 현관을 통해 개인실로 진입하여 독립적으로 사용하지만 주방과욕실은 공동으로 사용하는 구성을 띄고 있다. 국외 혼합가구의 개인영역은 국내사례와는 다르게 개인의 사생활에 대한 부분을 최대한 고려하고 있다.

표 44 국외 혼합 가구주호 - 개인영역

개인영역 프로그램 TYPE	A	B
구분	세이세키	오이즈미가쿠엔
1. 1인전용주거	●	●
2. 개인실	-	-
3. 개인실+ 화장실	-	-
4. 개인실+ 발코니	-	-
5. 개인실+ 화장실+ 발코니	-	-
6. 세대전용주거	●	●

2. 공동영역 프로그램

국내 혼합가구 유형의 공동체주택 프로그램 중 공동영역의 면적은 다음 표45, 표46과 같다.

공동영역은 입주민이 함께 공동으로 사용하는 프로그램들로 전체 입주민이 이용 할 수 있는 영역과 개별 세대가 공동으로 사용하는 영역으로 구분된다.

국내 사례에서 위생영역의 욕실은 사례 A,B,C,D,E에 전체 입주민이 사용하는 커뮤니티 구성되어 있다. F는 타 주거들과 전체입주민이 사용하지 않고 1인가구 입주민들이 공동으로 사용하고 있으며 화장실 옆에 별도로 샤워실을 구성하고 있다.

세탁실은 사례 C,D로 C는 입주민의 편의를 위해 주거층 중 중간층에 위치하고 있으며, 보일러실과 세탁실을 같이 사용하고 있다. D는 1층의 커뮤니티공간에 있다.

생활 영역은 사례 A,D,E,F로 A는 거실 및 주방을 1인가구와 세대가 같이 사용한다. D,E는 커뮤니티 공간에 주방이 포함되어있다. F는 특수한 사례로 1인가구들이 공동으로 사용하지만 별도로 주방에 문을 두어 입주민 전체가 이용할 수 있도록 하였다. 그리고 주거는 아래층 공동주방은 위층으로 구분하고 있어 전체 입주민이 사용할 때 1인가구의 사생활을 침해하지 않는다.

커뮤니티 영역은 커뮤니티룸과 다목적실로 사례 A,B,C,D,E로 A와C는 입주민의 커뮤니케이션을 위해 커뮤니티룸이 있으며 B,D는 공동육아 및 아이들을 위한 육아방, 놀이방, 독서공간등 다양한 프로그램들로 구성되어있다. 전체입주민의 사용에 있어 편리하도록 대부분 저층부에 위치한다. 커뮤니티룸의 영역이 차지하고 있는 비율은 연면적에 8%(최소3~최대26%) 할애하고 있다.

서비스영역은 수납을 위한 물품보관실(창고)와 테라스로 물품보관실은 사례 A로 창고와 보일러실의 용도를 같이하고 있다. 테라스는 대부분의 사례에 있으며 전용 주거 공간과 커뮤니티공간에 인접해 있어 커뮤니티를 확장하는 역할을 하고 있다.

상업영역은 근린생활시설로 사례 C,F로 C는 조합에서 소유하여 입주민이 운영하는 카페와 임대를 하고 있으며 F는 개인이 소유하여 임대를 통해 수익을 얻고 있으나, 마감시간 이후에는 전체입주민이 함께 사용하는 공동공간으로 활용되어 커뮤니티 영역이 확장되었다고 볼 수 있다.

표 45 국내 혼합가구 유형 공동체주택 공동영역 프로그램 종합분석

구분	프로그램	A	B	C	D	E	F
		두레주택 (소형)	일오집	그룹정원 사람들	이음채	막굽	어찌다 집
위생	욕실 (화장실)	●	●	●	●	●	●
	위치	지하1층	A동 지하1층	5층	1층	1층	3층
	샤워실	-	-	-	-	-	●
	위치	-	-	-	-	-	3층
	세탁실	-	-	●	●	-	-
생활	위치	-	-	3층	1층	-	-
	거실	-	-	-	-	-	-
	위치	-	-	-	-	-	-
	주방	-	-	-	●	●	-
	위치	-	-	-	1층	1층	-
커뮤니티	거실 및 주방	●	-	-	-	-	●●
	위치	1층	-	-	-	-	4층
서비스	커뮤니티룸 (다목적실)	●	●	●	●	●	-
	위치	지하1층	지하1층	5층	1층	1층/5층	-
상업	물품보관실	●	-	-	-	-	-
	위치	지하1층	-	-	-	-	-
상업	테라스	-	●	●	-	-	●●
	위치	-	지하1층	3-5층	-	-	-
상업	근린생활시설	-	-	●	-	-	●●
	위치	-	-	-	-	-	-

●전체 입주자 사용 ● 개별 세대 또는 층별 공동 사용

표 46 국내 혼합가구 유형 공동체주택 종합 평균 면적m²

혼합가구 주거유형 평균 면적							
구분	프로그램	두레주택 (소형)	일오집	그룹정원 사람들	이음채	막굽	어찌다집
개인영역	방	10.65	9.4	7.2	8.4	7.3	12.13
	화장실	-	3.9	2.44	3.58	2.84	3.47
	발코니	-	5.17	1.95	-	2.3	9.21
	거실	-	16.76	20.25	22.07	14.77	16.19
	주방	-	-	-	-	-	-
공동영역	기타	-	-	-	2.22	2	3.85
	화장실/욕실	3.56	-	1.5	6.15	-	3
	샤워실	-	-	-	-	-	-
	세탁실	-	-	2.34	3.53	-	-
	거실	9.46	-	-	-	-	-
	주방	-	-	-	40.85	14	-
	거실 및 주방	19.24	-	-	-	-	20.94
	커뮤니티룸	17.77	41.86	22.6	24.43	24.43	-
상업영역	공부방	-	-	-	-	-	-
	물품보관실	5.76	-	-	-	-	-
	테라스	-	-	6.3	-	14.7	10.65
상업영역	근린생활시설	-	-	45.61	-	-	36.62
	오피스	-	-	-	-	-	-
커뮤니티룸 영역 비율		26%	4%	3%	3%	4%	-

국외 혼합가구 유형의 공동체주택 프로그램 중 공동영역의 면적은 다음 표47, 표 48과 같다.

위생역영으로 사례 A와B는 욕실과 세탁실을 공동으로 사용하고 있으며, 사용에 편리하도록 중앙에 위치하고 있다. 생활영역은 거실 및 주방으로 사례A와B는 가구 및 세대 전용주거 안에 취사가 가능하지만 커뮤니티의 일환으로 거실 및 주방을 별도로 주어 입주민들의 커뮤니케이션의 중요한 공간이다. 커뮤니티룸은 사례 A에만 있으며 A의 경우 복층 공간을 활용하여 취미, 게스트룸, 이벤트공간 등 필요한 목적에 따라 활용하며 연면적에 3%정도를 할애하고 있다. 상업영역으로 활용하는 부분은 없다.

표 47 국외 혼합가구 유형 공동체주택 공동영역 프로그램 종합 분석

구분	프로그램	A	B
		세이세키	오이즈미가쿠엔
위생	욕실 (화장실)	●	●
	위치	1층	1층
	샤워실	-	-
	위치	-	-
	세탁실	●	●
	위치	2층	2층
생활	거실	-	-
	위치	-	-
	주방	-	-
	위치	-	-
	거실 및 주방	●	●
	위치	1층	1층
커뮤니티	커뮤니티룸 (다목적실)	●	-
	위치	2층	-
서비스	물품보관실	●	-
	위치	지하1층	-
	테라스	●	●
	위치	1-2층 옥상층	2층/옥상층
상업	근린생활시설	-	-

●전체 입주자 사용 ● 개별 세대 또는 층별 공동 사용

표 48 국내 혼합가구 유형 공동체주택 종합 평균 면적㎡

혼합가구 주거유형 평균 면적			
구분	프로그램	세이세키	오이즈미가쿠엔
개인 영역	방	15.76	10.77
	화장실	-	-
	발코니	6.2	2.5
	거실	23.92	11.5
	주방	4.56	-
	기타	-	-
공동 영역	화장실/욕실	2.68	1.4
	샤워실	-	-
	세탁실	9.15	5.6
	거실	-	-
	주방	-	-
	거실 및 주방	87.73	37.14
	커뮤니티룸	35.96	-
	공부방	-	-
	물품보관실	-	-
상업 영역	테라스	19.35	1.8
	근린생활시설	-	-
	오피스	-	-
커뮤니티룸 영역 비율		3%	-

제 5 장 결론

공동체주택의 사례를 종합한 결과 프로그램 영역의 구성과 범위는 주호영역과 상업영역으로 구분되어 프로그램들이 구성되어 있으며, 주호영역은 개인영역과 공동영역으로 나뉘고 있다.

개인주호는 가구주호와 세대주호로 구분되어지며, 가구주호는 1인전용주거와 개인실로 세분화된다. 1인전용주거는 한 공간 안에 생활에 필요한 주거로서의 최소 기능을 모두 갖춘 공간이다. 개인실은 1인실과 2인이상이 사용할 수 있는 다인실이며 개인실의 유형은 개인실, 개인실과 욕실, 개인실과 발코니, 개인실에 욕실과 발코니 등이 포함되어있는등 여러타입으로 구성되어 있다.

이는 사생활을 중요시하는 경우 욕실을 갖추고 있으며, 공간의 활용도를 중요시하는 경우 발코니등을 갖추고 있다. 다인실은 최대 2-3명이 거주하고 있는 공간이며 거주자의 개인영역은 벽이나 가구로 공간을 분할하여 프라이버시를 확보하고 있다. 사례의 대부분 개인공간 유형은 개인실 위주로 공급되고 있다. 개인의 프라이버시를 확보하고 있으나 개인실에 대한 면적이 협소하게 나타나고 있어 생활에 대한 문제가 발생하고 있다. 이를 해결하기 위해 실내공간을 적극적으로 활용할 수 있는 방안으로 시스템 가구, 수납공간의 확보등의 방안이 고려되어야 할 것이다.

세대주호에서 세대전용주거는 거주자의 요구가 반영되어 개인주호에 비해 면적과 평면 구성은 다양하게 나타나고 있으며, 개인공간의 크기보다 개인실의 확보가 우선시되고 있다.

주호영역에서 공동영역은 입주민의 생활과 커뮤니케이션등을 위한 프로그램으로 계획되고 있으며 위생, 생활, 커뮤니티, 서비스로 세분화되고 있다.

위생영역은 화장실, 샤워실을 갖추고 있는 욕실, 샤워실, 세탁실이며, 샤워실과 세탁실을 별도로 구성하여 사용하고 있는 경우는 드물다. 샤워실을 별도로 구성하고 있는 경우는 1인가구로 이용의 특성상 라이프스타일이 비슷하기 때문에 이용에 혼잡을 줄이기 위함으로 향후 1인가구의 공동체주택 계획에 고려되어야 할 부분이다.

세탁실을 별도로 구성하고 있는 경우도 있으나 대부분의 사례에서는 위생영역과 서비스영역에 세탁기가 비치되어 있어 세탁실의 기능을 겸용하고 있다. 대신 건조를 할 수 있는 영역이 부족하기 때문에 입주민의 사생활 침해 우려 및 공동공간이 협소해지는 문제가 발생하고 있다.



생활영역은 거실 및 주방으로 입주민의 휴식과 취사를 위한 거실 및 주방으로 입주민들의 생활에 있어 취침시간을 제외한 나머지를 보내는 중요한 공간이며, 커뮤니티룸이 없는 경우 커뮤니티를 위한 공간으로 활용되고 있다.

커뮤니티룸은 입주민들의 정보교류, 문화생활등 입주민의 목적과 활동, 커뮤니케이션을 보조하는 중요한 역할을 하고 있다. 그 외 외부인들도 함께 참여할 수 있는 사회적 네트워크를 확장하는데 기여하고 있다. 그리고 입주민의 사용에 편리를 위해 저층부 또는 최상층부에 위치하고 있다.

서비스 영역은 수납을 위한 공간과, 테라스, 베란다, 발코니, 옥외공간등이 나타나고 있으며, 입주민의 편의와 커뮤니케이션이 확장되는 공간으로 활용되고 있다.

사례들 대부분 공동으로 사용하는 물품보관실과 창고등이 있으나 개인 또는 전체 입주민이 물품을 보관하기에는 무리가 있다. 그로인해 개인실 및 공동영역으로 기능이 분산되어 입주민의 생활공간이 협소해지는 단점을 가져오고 있다.

상업영역은 근린생활시설로 개인, 조합, 기업 등에서 소유하여 운영 및 임대를 통해 소득을 얻고 있으며, 타임 셰어링을 통해 입주민들의 커뮤니티를 위한 공간으로 제공하고 있어 소유자 및 운영자에 따라 다양한 방법으로 활용되고 있는 것을 알 수 있다. 공동체주택에서 상업영역은 필수 조건은 아니나 이러한 부분을 고려했을 때 입주민과 지역민을 위한 사회적 기업 및 마을기업 운영 등 다양한 형태로 공동체주택의 정체성을 나타내는 도구로 사용될 수 있을 것이다.

본 연구에서 공동체주택의 프로그램에 대한 전반적인 분석을 하였으나 사례의 자료수집의 한계로 주택 사례에 대한 내용과 평면도 등을 수집할 수 없어 프로그램에 대한 일반화를 시키는데 다소 어려움이 있으며, 다양한 형태의 공동체주택이 늘어나고 있는 시점에서 입주자들의 라이프 스타일과 특성에 맞는 평면 유형을 계획하고 개발하기 위해서는 주택기준이 마련되어야 할 것으로 보이며, 이를 위한 소유자, 예비입주자, 실제 거주자등의 심층 인터뷰와 만족도 조사등을 통해 공동체주택계획에 대한 고려사항과 개선사항등의 연구가 진행되어야 할 것이다.



참고 문헌

학위논문 및 학회지

1. 윤소연, 공유 주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구, 2015
2. 유창윤, 도심 집합주거 공유공간의 프로그램 조직 및 공간 구축 방법에 관한 연구, 건국대학교 건축전문대학원, 석사학위논문, 2010
3. 이진아, 라이프스타일 유형에 따른 1인 가구 유니트 계획안, 2009
4. 김동훈, 코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 임대형 공동주거 공간계획, 홍익대학교, 2008
5. 안하나, 지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획 특성 및 개선방안에 관한 연구, 중앙대학교, 2013
6. 이재향, 고령사회에 대응한 코하우징 개념을 적용한 세대교류 공간에 관한 연구, 홍익대학교, 2012
7. 나카무라 니노부, 일본 Collective housing 사례분석을 통한 개발 방향에 관한 연구, 건국대학교 대학원, 2011
8. 박혜선, 한옥형 셰어하우스 발전방향, 한성대학교, 2014
9. 김수현, 공유주택의 구조와 입주자 특성분석, 세종대학교, 2014
10. 이정원, 공동주택 단지 내 복리시설 프로그램 연구, 국민대학교, 2008
11. 홍우진, 주거선호에 따른 라이프스타일 유형화 및 특성에 관한 연구, 한양대학교, 2009

학회지

1. 심재춘 외, 사례를 통해본 복합문화시설의 프로그램 구성체계의 관한연구, 한건축학회, 2005
2. 정경희 외, 한국형 코하우징의 사례 비교분석 연구, 대한건축학회, 2013
3. 박형수, 공유 문화로서의 셰어하우스, 대한건축학회, 2013
4. 행복하고 건강한 커뮤니티 요소에 관한 연구-성미산 공동체를 중심으로, 한국가정관리학회, 2014
5. 독거노인을 위한 코하우징의 주거평면 특징에 관한 연구-해외 코하우징 사례를 중심으로, 대한건축학회, 2013



6. 정미정, 1-2인 가구의 라이프스타일이 수용 가능한 셰어하우스에 관한 연구, 한국공간디자인학회, 2014
7. 우소연 외, 일본 셰어하우스 사례조사를 통한 도시형 생활주택의 공용공간 발전 방향에 관한 연구, 한국디자인문화학회, 2013
8. 박경옥 외, 거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성, 한국주거학회, 2013

단행본

1. 남원석 외, '1인가구시대 맞춤형 주거해법'사회임대허 공동체주택 활성화, 서울연구원, 2015
2. 니시카와 아쓰코, 나는 셰어하우스에 산다, 푸른지식, 2014
3. 구보타 히로유키, 셰어하우스 타인과 함께 사는 젊은이들, 클, 2013
4. 셰어하우스 우주 WOOZOO 외 5인, 같이의 가치를 짓다, 유유, 2014
5. 고야베 이쿠코, 컬렉티브하우스-언제나 함께하고 언제든지 혼자 일 수 있는 집, 클, 2013
6. 이언 폴손 Jan Paulsson, 스칸디나비아의 시니어 코하우징-활기찬 노후 세대를 위한 새로운 주거대안, 어문학사, 2015
7. 디자인하우스, DESIGN 434(8월호)-주거문화의 다양성을 디자인하다, 2014
8. 아키라이프, 새로운 주거 방식의 조각들, 2016



A Study on the Programs for Community Housing through Its Case Analysis

Hwang Han Seon

Department of Architectural Engineering

Graduate School of Chonnam National University

(Supervised by Professor Oh Se Gyu)

(ABSTRACT)

The change of family types in contemporary society brought about the change in recognizing 'a house'. The past generation had regarded 'a house' as the object of ownership or possession as well as the means to show off economic power, whereas the present generation has perceived a house newly due to the great rise of housing expenses and the change of family structures.

The largest change was the emerging thinking that a house is not the object of possession but can be used through taking out a lease or sharing particular parts or sections within the residence.

This change presents the new type of residing with not blood relation households but non-blood relation households so as to create community housing as a typical housing type. This method means that diverse generations-single-person households, two generational households, and elderly households-compose shared community spaces(SCS) through the sense of community along with their neighbours to lead their community life in order to solve social and physical problems.

The purpose of this study is to analyze the domestic and foreign cases of community housing synthetically so as to plan and activate the programs for community housing, and so present basic data for providing the residents of community housing with proper programs in the future.

The methods of this study were to conduct theoretical discussions, case



analyses, and synthetic discussions in order by focusing on contents and plans (floor plans or ground plans) shown in preceding studies, monographies, and diverse media

First of all, the temporal scope was limited to the housing types of 6 floors and less among community housing having been completed or remodeled since the 2000s as well as the forms of distribution were selected to include cooperative housing, shared housing and cooperative public rental housing, so that this study analyzed a total of 19 community housing blocks. In addition, the types of households were restricted to single-person households, two-person households, and mixed households.

According to the results of synthesizing such cases, the compositions and scopes of areas in community housing programs are as follows.

In order to compose its programs, community housing is divided into commercial areas and dwelling (living, residential or housing) unit areas, which are classified into individual areas and common areas.

Individual residential units are divided into generation residential units and household residential units, which are segmented into single-person exclusive residences and individual rooms. Single-person exclusive residences (One-room system, studio, studio apartment, or bachelor) are equipped with minimum functions necessary for a daily life as a residence within a piece of space. In contrast, individual rooms include single-person rooms and multi-person rooms, which can be used by two persons and more, as the types of individual rooms are composed of an individual room + a bathroom, an individual room + a balcony, and an individual room + a bathroom + a balcony.

In generation living units, generation exclusive residences reflect residents' requirements to be diverse in their areas and plan compositions compared with household living units, so that individual spaces give priority to ensuring individual rooms over thier size.

In dwelling unit areas, common areas are planned to perform their



programs for the life and communication of residents to be segmented into hygiene, life, community, and service.

Hygiene areas include a washroom, a bathroom equipped with a shower room, a shower room, and a laundry room although it is rare to compose a shower room and a laundry room separately. There is no sufficient receipt or storage space such as a balcony and a veranda, so that functions are dispersed and split into individual rooms and common spaces to cause the disadvantage that using spaces becomes narrow.

Life areas include a living room and a kitchen to play the role of an important space in spending the remaining time except bed time in the life of residents. Moreover, if there is no community room, such life areas are utilized as the space for community.

Community rooms play a role in supporting information exchanges, cultural lives, or diverse purposes and activities as they are located at lower floors or top floors to be convenient to use.

Service areas are composed of the space for receipt or storage, a terrace, and an outdoor space so as to be utilized as the space to which residents' convenience and community are extended. In most cases, though there are commonly used supply rooms and storages, such spaces are so insufficient that individuals or entire residents can not keep their enough articles or goods.

Commercial areas mean neighbourhood living facilities, which are owned by individuals, cooperatives, or firms in order to acquire their incomes through their operation or lease as well as are provided as the space for residents' community through time sharing, so that they are utilized through diverse methods according to their owners or operators. Even though commercial areas are not essential conditions for community housing, these areas can be used in strengthening the identity of community housing in diverse forms including social enterprises or village companies for residents and local peoples.



Although this study performed its overall analysis on the programs for community housing, this study has a difficulty in generalizing such programs because it could not collect the contents and floor plans of housing cases due to the limitation of data collection. Furthermore, in order to plan and develop the types of ground plans appropriate to the lifestyles of residents and the characteristics of households and generations as community housing in diverse types has increased recently, it is necessary to prepare the criteria of community housing by conducting further studies on considerations and improvements for the plans of community housing through in-depth interviews and satisfaction surveys over owners, preliminary residents, and current residents