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

공학석사 학위논문

공동체주택의 구입비용과 생활비용 절감 효과 분석

- 서울시 소행주(소통이 있어 행복한 주택) 사례로

The Purchase Cost and the Living Cost Savings in Community-housing

2017년 2월

서울시립대학교 대학원

도시공학과

김 진 경

공동체주택의 구입비용과 생활비용 절감 효과 분석

- 서울시 소행주(소통이 있어 행복한 주택) 사례로

The Purchase Cost and the Living Cost Savings in Community-housing

지도교수 정 석

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함.

2016년 12월

서울시립대학교 대학원

도시공학과

김 진 경

Collection @ uos

김진경의 공학 석사학위 논문을 인준함.

심사위원장 양 승 우 인

심 사 위 원 유 석 연 인

심 사 위 원 정 석 인

2016년 12월

서울시립대학교 대학원

Collection @ uos

국문초록

공동체주택의 구입비용과 생활비용 절감 효과 분석

김 진 경
서울시립대학교 일반대학원
도시공학과
지도교수 정 석

공동주택의 대안적 주거유형으로 공동체주택에 대한 관심이 높아지고 있으며, 실제로 많은 보급이 이루어지고 있다. 그러나 지금까지 공동체주택에 대한 연구는 주로 해외사례 분석과 선호도 및 건축계획에 관한 것들이 대부분이며, 공동체주택의 가치 특히 공동체주택의 경제적 가치에 대한 연구는 부족하다. 이 연구는 공동체주택에서의 거주가 얼마나 경제적인지를 알아보기 위해 공동체주택의 대표적 사례인 소행주 사례를 중심으로 주택구입비용과 생활비용의 절감 효과를 분석하였으며, 분석의 결과는 다음과 같다.

첫째, 분석 대상의 평균 전용면적은 14.55평으로 평균 주택구입비용은 평당 약 1,814만원이다. 경우에 따라 차이는 있지만 동일 지역 내에서 동일 규모의 공동주택을 구입하는 비용에 비해 공동체주택의 구입비용은 다소 비싼 수준으로 분석되었다. 이는 공동생활공간을 마련하는 데 드는 비용, 수요자 맞춤 설계로 인해 증가된 공사

Collection @ uos

비, 계획과정에서 발생하는 공동체형성 비용 등이 주택의 구입비용에 포함되어 있기 때문이다. 그러나 실제 거주자들의 주택구입비용은 이전과 비교해 비슷한 것으로 파악되었다. 대부분의 경우 이전에 비해 거주면적이 줄어들었는데 이렇게 거주면적을 줄임으로써 각자가 부담 가능한 이전 주택구입비용과 비슷한 비용으로 공동체 활동을 할 수 있는 공동생활공간이 있는 공동체주택에 입주하고자 한 것으로 볼 수 있다.

둘째, 공동체주택의 거주자들은 단체영화관람, 바비큐, 술 모임, 저녁해방모임과 같은 다양한 공동체 활동을 하고 있었으며 이러한 공동체 활동으로 편익이 발생하였다. 특히 이러한 공동체 활동을 통해 연간 10,698,060원(가구당 연간 1,188,673원)의 생활비용이 절감되는 것으로 분석되었다. 이는 공동생활공간의 운영비를 제외하고도 연간 9,434,060원의 비용이 절감되는 것으로 공동체주택에서의 거주가 공동체 의식을 형성하는 것뿐만 아니라 경제적으로도 유익한 것으로 분석되었다. 또한 거주자들과의 심층인터뷰를 통해 이렇게 생활비용의 절감 효과를 가지는 다양한 공동체 활동이 활발히 지속될 수 있었던 요인을 분석한 결과, 공동생활공간, 소유보다는 공유를 지향하는 가치관, 자발적인 주인의식과 타인에 대한 배려가 필요한 것으로 파악되었다.

주요어 : 공동체주택, 주택구입비용, 생활비용 절감 효과, 소행주

Collection @ uos

공학석사 학위논문

공동체주택의 구입비용과 생활비용 절감 효과 분석

- 서울시 소행주(소통이 있어 행복한 주택) 사례로

The Purchase Cost and the Living Cost Savings in Community-housing

2017년 2월

서울시립대학교 대학원

도시공학과

김 진 경

Collection @ uos

【목 차】

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적 ·····1

1. 연구의 배경 ·····1

2. 연구의 목적 ·····2

제2절 연구의 내용 및 범위 ·····3

1. 연구의 내용 ·····3

2. 연구의 범위 ·····5

제2장 이론적 고찰

제1절 공동체주택에 대한 이해 ·····7

1. 관련 용어의 정의 ·····7

2. 공동체주택의 개념 ·····10

제2절 공동체주택에 대한 선행연구 ·····11

1. 국내 연구의 흐름 ·····11

2. 공동체주택의 가치에 관한 연구 ·····16

3. 연구의 차별성 ·····18

제3절 주택구입비용과 생활비용 ·····19

제3장 분석의 틀

제1절 분석 절차 및 방법 ·····22

제2절 분석 대상 ·····25

제3절 자료 수집 ·····30

Collection @ uos

제4장 분석 결과

제1절 주택구입비용 분석 ·····32
1. 분석 대상의 주택구입비용 ·····32
2. 동일 규모 공동주택과의 구입비용 비교 ·····33
3. 이전 주택구입비용과의 비교 ·····52
제2절 생활비용 절감 효과 분석 ·····54
1. 다양한 공동체 활동과 편익 ·····54
2. 공동체 활동에 의한 생활비용 절감 효과 ·····62
제3절 분석의 종합 및 논의 ·····71
1. 공동체주택 거주의 경제적 가치 ·····71
2. 활발한 공동체 활동의 지속 필요 ·····76

제5장 결론

제1절 연구의 결론 및 시사점 ·····80
제2절 연구의 한계와 의의 ·····83

참고문헌 ·····84

ABSTRACT ·····88

Collection @ uos

【표 차례】

[표 1] 서울시 소재 공동체주택의 공급현황 ·····6
[표 2] 공동체주택 관련 선행연구 ·····15
[표 3] 가계지출 중 소비지출 비목의 분류와 내용 ·····20
[표 4] 분석 절차 및 방법 ·····24
[표 5] 분석 대상의 개요 ·····27
[표 6] 소행주 1호의 가구 구성 ·····28
[표 7] 소행주 1호의 공유공간 ·····29
[표 8] 분석 대상의 주택구입비용 ·····32
[표 9] 주택구입비용 비교사례의 선정 기준 ·····34
[표 10] 소행주 1호와 동일 규모 공동주택의 주택구입비용 비교 ·····37
[표 11] 소행주 2호와 동일 규모 공동주택의 주택구입비용 비교 ·····40
[표 12] 소행주 3호와 동일 규모 공동주택의 주택구입비용 비교 ·····43
[표 13] 소행주 4호와 동일 규모 공동주택의 주택구입비용 비교 ·····46
[표 14] 수유 소행주와 동일 규모 공동주택의 주택구입비용 비교 ·····49
[표 15] 점유형태의 변화 ·····52
[표 16] 점유형태의 변화에 따른 주택구입비용의 변화 ·····53
[표 17] 다양한 공동체 활동과 편익 ·····61
[표 18] 발생하는 편익에 따른 공동체 활동 ·····62
[표 19] 단체 영화 관람을 통한 생활비용 절감 ·····64
[표 20] 옥상에서의 아이들 물놀이를 통한 생활비용 절감 ·····65
[표 21] 씨실에서의 술 모임을 통한 생활비용 절감 ·····66
[표 22] 씨실에서의 기타 강습을 통한 생활비용 절감 ·····67
[표 23] 옥상에서의 바비큐를 통한 생활비용 절감 ·····68
[표 24] 씨실에서의 손님초대를 통한 생활비용 절감 ·····69
[표 25] 공동체주택과 공동주택의 주택구입비용 비교 ·····71

Collection @ uos

[표 26] 공동체 활동과 생활비용 절감 효과 ·····75
[표 27] 공유공간별 공동체 활동 ·····76

【그림 차례】

[그림 1] 연구의 내용 및 흐름 ·····4
[그림 2] 분석 대상의 위치도 ·····26
[그림 3] 소행주 1호와 주택구입비용 비교사례 위치도 ·····35
[그림 4] 소행주 2호와 주택구입비용 비교사례 위치도 ·····38
[그림 5] 소행주 3호와 주택구입비용 비교사례 위치도 ·····41
[그림 6] 소행주 4호와 주택구입비용 비교사례 위치도 ·····44
[그림 7] 수유 소행주와 주택구입비용 비교사례 위치도 ·····47
[그림 8] 각 가구의 라이프스타일에 맞춘 공동체주택의 평면도 ·····51
[그림 9] 공동식사를 하고 있는 거주자들 ·····54
[그림 10] 소행주 1호의 공동생활공간 '씨실' ·····55
[그림 11] 공동생활공간에서 돌잔치를 하고 있는 거주자들 ·····57
[그림 12] 옥상에 간이풀장을 설치하여 물놀이하는 모습 ·····58
[그림 13] 공동창고 ·····59
[그림 14] 엘리베이터 앞 현관과 복도에 설치한 신발장 ·····60
[그림 15] 복도를 거실처럼 사용하고 있는 모습 ·····60
[그림 16] 공동체주택 거주의 가치 ·····73

Collection @ uos

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

공동체주택에 대한 관심이 뜨겁다. 달팽이집, 함께주택, 구름정원사람들, WOOZOO주택, 소행주, 협동조합형 공공임대주택 등이 모두 공동체주택의 이름이다. 아파트가 일반적인 주거 형태가 되면서 층간 소음으로 인한 갈등, 이웃 간의 소통 부재 등 다양한 문제들이 나타나기 시작했는데, 이러한 입주자 간 소통·교류의 문제를 줄이고 공동체를 이루면서 주거비용을 절감하고자 하는 코하우징 또는 셰어하우스와 같은 새로운 주거방식이다.

서울시에서도 2014년 '공동체주택 보급·확산 종합계획'을 수립하는 등 공동체주택의 지원과 공급을 통해 이러한 주거공급의 문제를 해결함과 동시에 공동체성을 강조한 대안주거로서의 가능성을 확인하고 역할을 마련하고자 하는 노력을 기울이고 있다. 그러나 공공에서의 지원은 한정된 토지와 재원의 한계 때문에 공공만의 힘으로는 이러한 문제를 해결해 나가기는 어렵다. 민간의 자발적인 참여를 통해 공동체주택의 건설과 보급을 확대할 필요가 있다.

다만 공동체주택에서의 거주를 통해 공동체의식을 높이는 것뿐만 아니라 주거비용을 절감할 수 있고 그 절감 효과가 어느 정도인지 확인해본다면 잠재적 실수요자들의 활발한 참여를 유도할 수 있을 것이다. 박혜선 외(2014)의 연구에서 공동체주택 거주의사를 가지고 있는 사람들은 친밀한 이웃관계를 공동체주택 거주의 기본적

Collection @ uos

인 장점으로 받아들이고 있었으며, 이를 바탕으로 공동체 생활이 주는 다른 여러 가지 생활의 이익들을 기대하고 있었다. 특히 '공간우선추구형'으로 구분된 사람들은 공유함으로써 생기는 비용절감의 측면과 거주자 참여를 통한 개별 가구의 라이프스타일을 반영한 맞춤형 계획을 우선적으로 생각했다.

2. 연구의 목적

최근 들어 공동체주택의 논의가 조금씩 활발해지고 있으며 관련 연구들 또한 많이 진행되고 있다. 그러나 아직까지는 해외사례에 대한 연구나 만족도 조사와 같은 연구가 주를 이룰 뿐 실질적으로 주거비용 절감 효과와 같은 공동체주택의 가치에 관한 연구는 많이 이루어지지 않고 있다. 공동체의식과 만족도뿐만 아니라 공동체주택에서의 거주를 통해 실제 거주자들이 얻게 되는 편익 및 비용절감의 효과에 대해서도 확인해 볼 필요가 있다.

이 연구는 공동체주택 거주의 경제적 가치, 특히 비용절감에 초점을 맞추어 실질적인 공동체주택 거주의 가치를 파악해보고자 진행하였다. 공동체주택의 구입비용을 알아보고 그곳에서의 거주가 실제 거주자들의 비용을 얼마나 절약시키는지, 거주자들은 얼마나 더 많은 편익을 누리는지를 알아보는 것을 이 연구의 목적으로 한다.

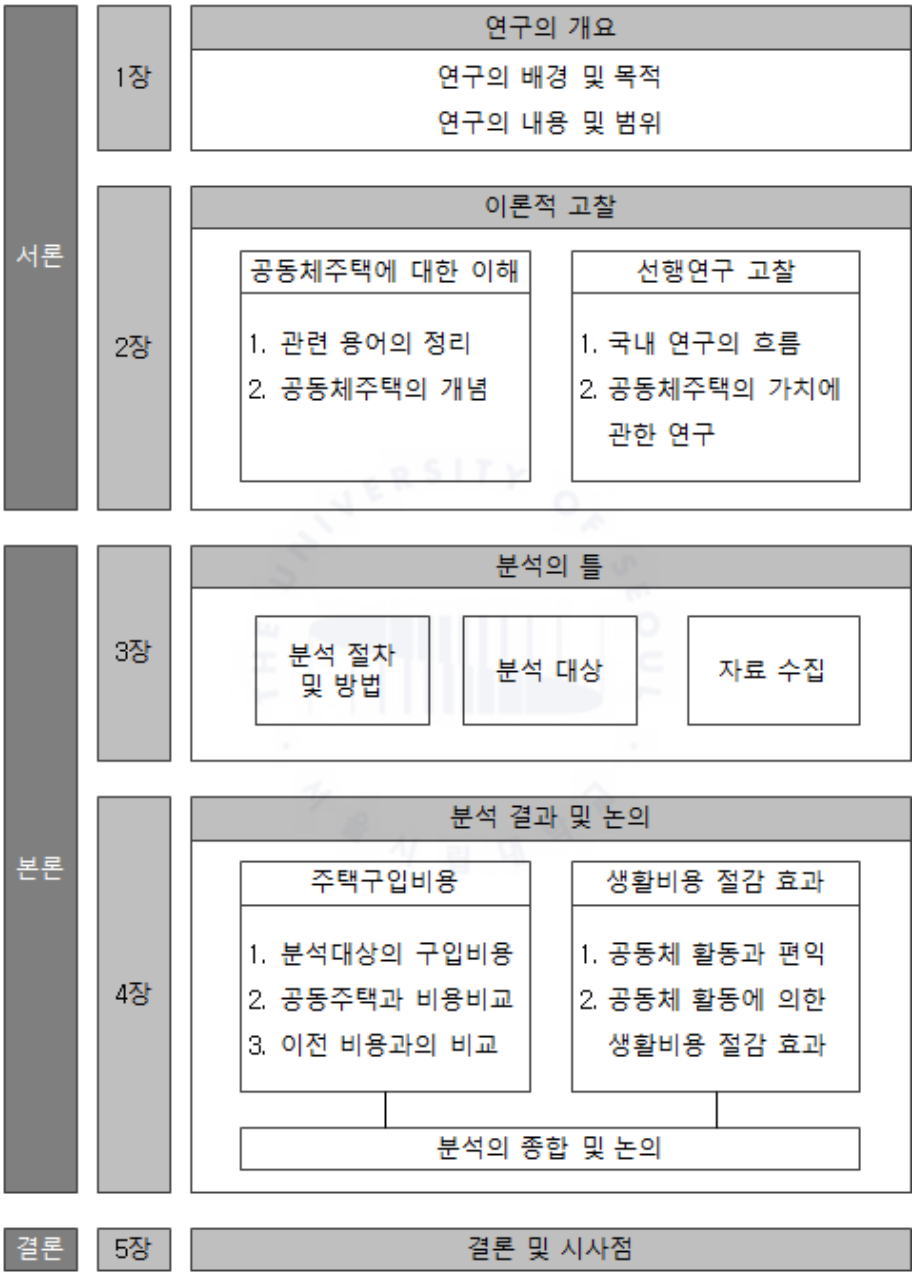
Collection @ uos

제2절 연구의 내용 및 범위

1. 연구의 내용

이 연구는 공동체주택의 구입비용과 공동체주택에서 거주하면서 이루어지는 공동체 활동을 통해 생활비용이 얼마만큼 절감되는지의 효과를 분석한 것으로서 각 장의 구성은 다음과 같다. 2장은 공동체주택에 대한 이해를 위해 문헌고찰을 통해 공동체주택과 의미가 유사한 용어들의 개념을 정리하고, 더 나아가 국내에서 사용되고 있는 용어인 공동체주택의 개념을 정의하였다. 또한 이에 대한 국내 선행연구들을 고찰함으로써 그동안의 연구의 흐름을 살펴보고, 이 연구의 차별성을 규명하였다. 3장에서는 분석의 틀을 통해 분석 절차와 방법을 소개하고, 분석 대상의 선정 방법 및 분석을 위한 자료 수집 과정을 설명한다. 4장은 주택의 구입비용과 생활비용의 절감 효과를 분석하는 장으로 설문과 심층인터뷰를 통해 구축한 자료를 이용하여 공동체주택의 구입비용과 생활비용의 절감 효과를 분석하였다. 공동체주택을 구입하는 데 얼마의 비용이 소요되며, 그것이 동일 지역에서 동일 규모의 공동주택을 구입하는 데 소요되는 비용과 얼마만큼의 차이가 있는지를 비교하였다. 또한 실제 거주자들이 공동체주택에 입주하기 이전의 주택구입비용과의 차이를 비교하여 실제적인 구입비용의 변화를 자세히 파악해보고자 하였다. 더불어 공동체주택에서 이루어지는 공동체 활동들은 주로 어떤 것들이 있으며, 이러한 활동들이 공동체주택 거주자들의 생활비용을 얼마만큼 절감하는 효과가 있는지를 분석하였다. 마지막으로 5장에서는 분석한 결과를 요약하고, 시사점을 도출하였다.

Collection @ uos



<그림 1> 연구의 내용 및 흐름

Collection @ uos

2. 연구의 범위

현재 서울시에는 소행주를 비롯하여 하우징쿱협동조합주택의 '구름정원사람들'과 '하나의협동조합주택', 함께주택협동조합의 '함께주택', 새동네연구소의 '가좌330', 민달팽이주택협동조합의 '달팽이집', WOOZOO의 'WOOZOO주택', 두꺼비하우징의 '共家', 서울소셜스탠다드의 '통의동 집', 큰바위얼굴의 '모두의 아파트' 그리고 SH에서 공급하는 협동조합형 공공임대주택(가양동, 만리동, 홍은동) 등이 있다. 민간단체, 협동조합, 사회적기업 등에 의해 공급되었으며, SH공사도 소규모 공공임대주택 공급을 시행하고 있다. 2016년 11월을 기준으로 서울시 소재 공동체주택의 공급현황은 <표 1>과 같다. 입주한 전체 가구 수는 1인 가구를 포함하여 600여 가구가 넘는다.

따라서 이 연구에서는 서울시 소재 공동체주택 중 최근에 등장한 공동체주택의 가장 대표적인 사례인 소행주(소통이 있어 행복한 주택) 사례를 중심으로 공동체주택의 구입비용과 공동체 활동을 통해 절감된 생활비용을 분석해보고자 하였다. 소행주[1]에서 2011년부터 현재까지 건설·분양한 사례 중 서울시 소재 5곳(1호, 2호, 3호, 4호, 수유 소행주)을 중심으로 공동체주택의 구입비용을 분석하였고, 이중 거주기간이 가장 오래된 소행주 1호 사례를 중심으로 공동체 활동에 의한 생활비용의 절감 효과를 분석하였다.

1) 소행주(소통이 있어 행복한 주택)는 공동체주택의 명칭이자 이를 공급하는 마을기업의 명칭이기도 하다.

Collection @ uos

<표 1> 서울시 소재 공동체주택의 공급현황

공급주체	주택명	가구수	최초공급	가구특성	공급방식
소행주	소행주	63가구 (7호)	2011년	가족단위	건설 후 분양
하우징쿱 주택협동조합	구름정원사람들 외	16가구 (2호)	2014년	가족단위	건설 후 분양
민달팽이 주택협동조합	달팽이집	64가구 (6호)	2013년	1인가구	임차 후 재임대
두꺼비하우징	共家	35가구 (7호)	2014년	1인가구	임차 후 재임대
함께주택 협동조합	함께주택	25가구 (2호)	2014년	1인가구	매입 후 임대
새동네연구소	가좌330	14가구	2013년	1인가구	건설 후 임대
WOOZOO	WOOZOO주택	266가구 (38호)	2013년	1인가구	임차 후 재임대
서울소셜스탠다드	통의동 집 외	34가구 (4호)	2013년	1인가구	임차 후 재임대 /건설 후 임대
SH공사	가양동 협동조합형 공공임대주택	24가구	2014년	가족단위	건설 후 임대
	만리동 협동조합형 공공임대주택	29가구	2015년	가족단위, 1인가구	건설 후 임대
	홍은동 협동조합형 공공임대주택	31가구	2014년	1인가구	매입 후 임대
	두레주택 (셰어하우스)	8가구	2013년	가족단위, 1인가구	매입 후 임대

주: 위 표는 남원석 외(2014)의 표를 인용하여 2016년 11월을 기준으로 재구성하였다.

Collection @ uos

제2장 이론적 고찰

제1절 공동체주택에 대한 이해

1. 관련 용어의 정의

적극적인 거주자 참여와 함께 공동생활시설을 설치하여 이를 통해 공동의 생활문제를 해결함과 동시에 커뮤니티를 활성화하고자 하는 공동체주택을 의미하는 용어들로는 코하우징(Co-Housing), 코오퍼러티브(Co-operative)주택, 콜렉티브하우징(Collective Housing), 셰어하우스(Share House), 사회주택, 협동조합주택, 공유주택 등이 있다. 이러한 용어는 각국의 주택공급의 방식에 따라 또는 학자에 따라 유사점과 차이점을 가지며 조금씩 다르게 표현하고 있다. 국내에서는 2000년대 이후 서구의 코하우징 사례가 다수 소개되기 시작하면서 '코하우징'이라는 용어가 가장 일반적으로 사용되고 있다.

'코하우징'은 직장여성에게 가사노동과 육아부담을 줄여주고, 독신자와 노인에게는 고독감을 해소시켜주기 위한 대안주거로 북유럽 국가에서 개발되었으며, 현재 미국, 캐나다, 호주, 일본 등에서 활성화되고 있다. 고전적 의미의 코하우징은 1940년대 스웨덴에서 여성해방운동의 일환으로 양성평등의 이념 하에 취업주부의 가사노동 경감을 위해 유료로 서비스를 공급받는 '위탁관리형(service model)'으로 공공기관의 주도 하에 개발되었으며, 건설비용 및 위탁서비스 비용 절감에 유리하도록 대규모의 '아파트형'으로 건설되어 거주자에게 '임대'로 제공되었다. 이후 주민들이 공동 부엌을 이용하여 스스로 식사를 준비하고, 주거관리와 가사노동을 공동으로 분담하는

Collection @ uos

‘자치관리형(self-work model)’으로 1970년대 덴마크에서 거주자주도로 개발되었다. 공동체의 삶의 질에 집중하고 있기 때문에 공동체 운영에 유리하도록 중규모 이하의 ‘연립주택’으로 건설되어 거주자에게 ‘자가소유’의 형태로 분양되었다. 이를 현대적 의미의 코하우징으로 부르고 있다(최정신, 2003; 곽유미 외 2인, 2007; 박혜선 외, 2014). 이후 이러한 북유럽의 코하우징 개념이 1990년대 McCarnant & Durrett에 의해 미국에 도입되었으며, 현재 전 세계적으로 가장 많은 코하우징 단지가 미국에 있을 정도로 적극적인 개발이 이루어지고 있다(조정현 외, 2011). 주민들이 공동으로 사용하는 공동생활공간을 두어 육아와 식사준비와 같은 일상적인 가사활동을 공동으로 해결하는 공동체주거를 말하는 것으로, 미국의 McCarnant & Durrett은 ‘주거 개발에 대한 주민의 참여’, ‘공동체 의식을 촉진시키는 설계’, ‘개별적인 주거를 보완하는 공동생활공간 보유’, ‘주민에 의한 관리’의 네 가지 특징으로 코하우징을 정의하였다(박경옥 외 2인, 2013; Kathryn McCarnant, 1994).

일본에서는 1970년대 중반 이후 민간의 주도로 ‘코오퍼러티브주택’이 활성화되었다. 서구의 코하우징과는 달리 공동취사는 하지 않고 공동생활공간을 중심으로 공동체 활동이 이루어졌으며, 입주자의 요구에 맞추어 각각의 주호를 개별적으로 설계하는 ‘수요자 참여 설계’가 특징이다. 일본의 건설성 연구위원회는 ‘거주자가 조합을 결성하고 공동으로 사업계획을 수립하여 토지의 취득, 건물의 설계, 공사 발주 등의 업무로 주택을 취득하고 관리해가는 방식’으로 코오퍼러티브주택을 정의하였다(박혜선 외, 2013; 박경옥 외 2인, 2013).

일본 내에서 서구의 코하우징 개념을 적용한 것이 ‘콜렉티브하우징’이며, 공동취사가 이루어지며 공동생활공간이 있는 코하우징과

Collection @ uos

유사한 형태이다. 1995년 한신대지진 이후에 피해노인을 위해 국가에서 공급하기 시작했으며, 최근에는 민간기업주도로 개발되고 있다. 공동생활공간에서 식사, 일상 활동을 공동으로 하는 생활양식에 중점을 두며 거주자 연령층은 노인전용과 연령층 혼합으로 되어 있다(주거학연구회, 2000; 박경옥 외 2인, 2013).

국내의 경우 소위 공동체주택과 비슷한 사례는 초기 '동호인주택'의 개념으로 시작되었다고 볼 수 있으나 공동생활공간이 있는 형태는 아니었다. 동호인주택은 공동체생활을 추구하는 것보다는 입지가 좋은 주거환경에 비슷한 취미를 가지고 있거나 친분 있는 사람들끼리 모여 집을 짓는 것이었다. 이후 2011년 성미산마을을 중심으로 코하우징의 개념이 적용된 '소행주' 1호가 지어지면서 공동체주택이 주목받기 시작했으며, 이러한 관심을 바탕으로 '거주자 참여', '공동생활공간 설치'를 기본 개념으로 하는 소규모 공동주택이 점차 건설되는 등 점차 확대되고 있는 추세이다.

앞서 살펴본 코하우징, 코오퍼러티브주택, 콜렉티브하우징과 달리 '셰어하우스'는 가족단위가 아닌 다수의 개인거주자가 거실, 주방, 화장실 등과 같은 공간을 공유하면서 한 집에 사는 주거유형이다. 이에 대해 오정 외(2014)의 연구에서는 "주거의 형태보다는 거주의 방식에 초점을 맞춘 것"으로 정의하고 있다. '공유주택'은 국립국어원에서 셰어하우스의 순화어 및 표준화 용어로 선정한 용어이다.

Collection @ uos

2. 공동체주택의 개념

공동체주택은 '공동체'와 '주택'이 합쳐진 단어이다. 공동체(community)는 com(함께)과 munis(봉사하다)의 합성어로, 다수의 주민들이 연대의식을 통해 공공선에 대한 가치와 이익을 위해 참여하고 역할 분담을 하는 집단으로 정의할 수 있다(한민정, 2005). 따라서 공동체주택은 공동의 목표를 가지고 있는 공동체가 함께 거주하는 방식을 통해 공동의 문제를 거주자 스스로 해결하고자 하는 공동주택으로 생각해볼 수 있다.

공동체주택에 대한 국내 학술적 용어정의는 아직 명확히 이루어지지 않은 상태이다. 특히 서울시에서는 공동체를 통해 생활의 문제를 해결하고 공동생활공간을 보유하는 사회적 측면과 물리적 측면을 종합하여 공동체주택을 정의하고 있으나, 이는 코하우징에서 셰어하우스 그리고 아파트에 이르기까지 지나치게 다양한 유형의 주택이 공동체주택에 포함될 수 있는 우려가 있다(남원석 외, 2014). 그럼에도 불구하고 서울시에서는 2014년 10월 '공동체주택 보급·확산 종합계획'을 수립하고 이를 통해 공동체주택을 지원하기 위한 정책수단을 제시한 바 있으며, 공동체주택에 대하여 "독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통·교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택"으로 정의하고 있다(서울시 홈페이지).

이 연구에서는 앞서 공동체주택과 의미가 유사한 용어들을 살펴본 것을 바탕으로 개인거주자 단위의 공간 공유의 주거방식이 아닌, 단위 주거의 형태로서 공동생활공간을 보유하고 그곳을 중심으로 공동체 활동을 하며 이를 통해 공동의 생활문제를 함께 해결해나가고자 하는 공동주택을 '공동체주택'으로 정의하고자 한다.

Collection @ uos

제2절 공동체주택에 대한 선행연구

1. 국내 연구의 흐름

최근 국내에서도 공동체주택에 대한 관심은 점차 높아지고 있으나 아직 그에 대한 연구는 많이 부족한 상태이다. 특히 관련 연구들은 대부분 해외사례를 소개하거나 선호도 및 거주의사에 관한 연구들이며, 공간계획을 다루는 연구가 주를 이루고 있다. 공동체주택의 입주를 희망하는 사람들의 요구가 비용절감 등 경제적 이익에 있다는 연구결과는 있으나, 실제로 공동체주택에서 사는 것이 어떤 경제적 효과를 창출하는지를 분석하여 실제 거주를 희망하는 사람들의 경제적 이해관계에 어느 정도 부합되는지를 확인한 연구는 아직 찾아보기 힘들다.

국내 연구의 흐름을 살펴보면, 공동체주택에 관련된 국내 연구는 2000년대 초반 코하우징 등과 같은 해외 사례의 분석과 이를 통한 국내 도입가능성에 대한 연구를 중심으로 시작되었다. 먼저 최정신(2003a; 2003b)은 덴마크와 스웨덴 등 스칸디나비아 노인용 코하우징의 디자인 특성, 이주동기, 생활만족도에 관한 연구를 진행하였는데, 다가올 우리나라의 고령사회를 대비하기 위해 노인용 코하우징을 노인주택의 대안으로 추천할 만 하다고 말하고 있다. 다만 주민들 자체가 코하우징의 취지를 미리 충분히 인지하고 생활의 질과 물질적 이익 중 무엇을 우선적으로 추구할 것인지를 고려하는 것이 성공의 요인이라고 언급하였다. 한민정 외(2005; 2006) 역시 덴마크, 스웨덴, 미국의 사례를 통해 코하우징의 물리적 특성 및 디자인 특성을 연구하고, 이것들에서 공동주택의 문제점을 보완할 수 있는 사

Collection @ uos

회적 접촉을 강조한 디자인을 도출해내어 국내에 적용가능한 시사점을 찾고자 하였다. 그 결과, 지역적 특성에 맞는 주택유형이 개발되어야 하며, 단위세대의 전용면적 확보에 급급했던 사고를 탈피하고 이웃과의 교류가 활발해질 수 있도록 공동시설을 배치하는 등의 계획이 필요하다고 언급하였다. 조인숙 외(2009)는 국내 적용이 가능한 코하우징의 계획방향을 도출하기 위해서 덴마크, 스웨덴, 미국 등 총 25개 국외 코하우징 사례를 분석하고 국내 전문가들의 의식조사를 진행하였다. 연구 결과, 다양한 사회적 접촉을 증가시키기 위해서는 도시주변이나 도시 지역에 적용하는 것이 적절하며, 저층의 연립형 공동주택으로 50세대 미만의 중규모를 제안하고 있다.

국내에 본격적으로 공동체주택이 건설되기 이전까지는 대체로 선호도 및 거주의사에 관련된 연구가 대부분이었다. 한민정 외(2006)는 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 도시근교 거주자들의 선호도, 곽유미 외 2인(2007)은 주생활 공동체 의식에 따른 선호도를 조사하였다. 또한 조정현 외 4인(2007)은 주거가치에 따른 코하우징 거주의사를 연구하였다. 이들의 연구에 의하면 코하우징에 대한 필요성과 거주의사는 상당히 높은 수준[2]으로 나타났으며, 국내에서 보급 및 활성화를 위해서는 코하우징이 무엇이며 어떠한 특성을 가지고 있는지를 정확히 알려줄 수 있는 홍보와 인식형성이 필요한 것으로 보인다. 박미진 외(2014)는 임대용 코하우징에 대한 선호도에 관해 연구하였으며, 이 연구에서도 응답자의

2) 한주희(2005)의 연구에서는 코하우징의 필요성 3.24점, 거주의사 2.93점으로 조사되었으며, 곽유미 외 2인(2007)의 연구에서는 필요성 3.43점, 거주의사 3.30점으로 나타났다. 두 연구에서는 모두 5점 리커트척도를 이용했다. 또한 한민정 외(2006)의 연구에서는 필요성 68.8%, 거주의사 69.7%로 매우 높게 나타났다. 조정현 외 4인(2007)의 연구에서도 역시 거주의사는 62.4%의 비율로 매우 높게 나타나 조사에 응한 대부분의 사람들이 공동체주택의 필요성 및 거주의사가 높은 것을 알 수 있다.

Collection @ uos

37.1%가 거주의사가 있다고 밝혔다. 특히 주부의 거주의사가 가장 높게 나왔는데 이는 코하우징 거주 시 가사활동의 부담을 줄일 수 있고 공동체 생활로 자녀를 보호할 수 있다는 측면 때문이라는 점은 시사하는 바가 크다고 볼 수 있다. 박혜선 외(2014)는 거주의사 뿐만 아니라 좀 더 구체적인 요구사항들을 연구하였다. 도시거주자들을 대상으로 선호하는 코하우징의 유형을 분석하고, 공동공간에 대한 요구를 파악한 것이다. 이 연구의 대상자들은 자신과 취향이 비슷한 신뢰할만한 이웃과 함께 살기 위해 코하우징의 거주를 희망했는데, 이에 대해 박혜선은 자칫 폐쇄적인 공동체를 형성하게 할 우려가 있다고 언급하였다. 덧붙여 한국형 코하우징은 다목적보다는 맞춤형이 되어야 하며, 구체적으로 소규모, 유사한 가족구성과 연령대, 동일한 거주목적을 가진 거주자들을 대상으로 개발되어야 한다고 제안하였다.

공동체주택의 건설이 본격적으로 시작되면서 선호도뿐만 아니라 건축유형 및 계획기법에 관한 연구가 증가하였다. 박혜선 외(2013a; 2013b)는 향후 공동체 문화 활성화에 기여할 수 있는 기초 자료를 만들고자 거주자, 건축, 개발, 소유 및 관리의 특성에 따라 유형을 분류하고 이에 대한 유형별 특징을 분석하였다. 이를 통해 국내 공동체 의식과 현황에 적합한 다양한 유형의 개발이 필요하며, 유형별 건축계획 등의 구체적인 활성화 방안에 대한 지속적인 연구의 필요성을 강조하였다. 특히 조사대상자들이 '도시근교형', 10가구 미만의 '소규모형' 그리고 '다세대주택형'을 선호한다는 점을 주목해 볼 때, 국내 도심의 단독주택지 개발에서 거주자 참여설계 방식의 소규모 다세대주택형의 공동체주택의 개발은 새로운 주거 대안으로 인식할 필요성이 있어 보인다.

Collection @ uos

근래 들어 주민참여에 대한 연구도 증가하고 있는 추세이다. 먼저 조정현 외(2011)는 계획과정 중에 있는 주민참여 워크숍의 프로세스를 분석하였는데, 공동체를 이루며 함께 사는 주거유형에 관심있는 30~40대 부부를 대상으로 주민참여 워크숍을 실시하고 이에 대한 설문조사를 실시, 워크숍에 대한 반응과 평가를 살피는 연구였다. 이를 통해 워크숍 참여자의 적정수와 워크숍 진행시간, 적절한 방식과 절차 등을 제안하였다. 박경옥 외 2인(2013)은 성미산마을의 소행주 1호를 대상으로 거주자가 참여하는 계획과정의 특성을 분석하였는데, 미국 코하우징 협회에서 제시하는 코하우징의 6가지 특징 중 경제성, 창조성, 사회성 3개 측면에서 실제 건축된 계획과정에서 나타난 특성들에 대해서 평가하였다. 그 결과, 경제성은 낮았지만 창조성과 사회성은 높게 평가되었다. 특히 주목할 부분은 공동공간의 효율적인 사용이 경제성이 낮은 요인들을 상쇄하는 효과를 내고 있었다는 점이다. 이 부분이 이 연구에서 주목하고 연구하고자 하는 부분이라고 볼 수 있다.

Collection @ uos

<표 2> 공동체주택 관련 선행연구

구분	저자	연도	주요 내용
해외 사례 연구	최정신	2003a	덴마크 노인용 코하우징의 디자인 특성
	최정신	2003b	스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기
	한민정 외 2	2005	덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성
	한민정 외 1	2005	덴마크, 스웨덴, 미국 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념에 계획기법
	한민정	2006	스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성
	조인숙 외	2009	국외 코하우징의 사례분석과 국내 적용 가능한 코하우징의 계획방향
선호도 및 거주의사	한민정 외	2006	도시근교 거주자들의 코하우징 선호도 조사
	곽유미 외 2	2007	주생활 공동체 의식에 따른 선호도 조사
	조정현 외 4	2007	주거가치에 따른 코하우징 거주의사
	박미진 외	2014	임대용 코하우징에 대한 선호도 조사
	박혜선 외	2014	도시거주자를 대상으로 선호하는 유형과 공동공간에 대한 요구를 조사
건축유형 및 계획기법	박혜선 외	2013a	공동체 문화 활성화를 위한 코하우징의 유형 분류 및 각 유형별 특징을 연구
	박혜선 외	2013b	건축적 특성에 따른 유형별 특징 및 선호도를 조사하고 국내 코하우징의 계획방향을 제시
주민참여	조정현 외	2011	주민참여 워크숍의 프로세스 분석
	박경옥 외	2013	거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성

Collection @ uos

2. 공동체주택의 가치에 관한 연구

이웃과의 관계 단절이라는 현상 아래 공동체성의 회복을 키워드로 일상의 부조라는 긍정적 기능과 함께 공동체주택이 주목받기 시작하면서 이에 대한 연구와 개발이 점차 활발해지고 있다. 관련연구는 해외사례 연구나 선호도 조사, 건축계획, 주민참여와 같은 다양한 부분에서 충분히 진행되고 있으나 아직까지 공동체주택의 가치에 관한 연구는 다소 부족한 실정이다.

공동체주택의 가치에 대한 연구는 주로 맞벌이 가족 또는 한부모 가족의 생활을 지원할 수 있는 주거대안으로서의 가능성에 대한 차원의 모색이 주를 이루고 있다. 최정신(2004)은 자녀양육과 가사부담을 줄여줄 수 있는 생활지원체제로서의 주거 대안을 알아보고자 연구를 진행하였는데, 가사노동의 경감, 사교적 인간관계, 자녀양육에 유리한 환경과 같은 실질적인 이점들이 한부모 가족들이 코하우징에 살기를 선택하는 중요한 요인이라고 언급하면서 이에 대한 주거 대안으로 코하우징에서의 거주가 도움이 될 것이라고 제안하였다. 한주희(2005) 역시 맞벌이 가족의 어려움인 자녀양육과 가사부담을 줄여주고 이웃과 더불어 상호 지원적인 생활을 할 수 있는 주거 대안으로 코하우징을 제안하고 있다. 또한 여가사회의 대비, 공동체 문화 육성, 제한된 공간의 효과적인 활용 등의 차원에서 공유공간의 필요성을 긍정적으로 평가하고 있다.

특히 최근 늘어나고 있는 1인 가구를 대상으로 하는 공유주택에 대해 타인과의 친밀한 관계 속에서 일상의 어려움을 해결한다는 차원에서의 가치 평가는 공동체주택의 가치를 지속적으로 연구해야 할 필요성을 제기한다. 박형수(2013)는 공간을 공유하는 것이 단순히 공간의 활용성을 높이는 것뿐만 아니라 더 큰 범위의 공유를 실

Collection @ uos

천하는 문화라고 언급하고 있다. 이러한 공유문화가 주는 가치는 개인공간만을 최대한 넓혀 개인과 공동체를 분리하려는 트렌드에 시사점을 던져준다고 말하면서, 공간을 매개로 지식, 라이프스타일 등을 공유하는 공유문화로 받아들여지길 제안한다. 또한 거주자들끼리 무엇을 공유하며 소통하는지에 대한 체계적인 연구의 필요성을 제기하고 있다. 이은경(2014) 역시 지금까지의 주택이 공급자를 중심으로 한 상품적 가치를 지닌 마케팅의 대상이었다면, 소비자를 중심으로 자발적인 필요와 함께 개인이 해결하기 힘든 높은 주거비용을 함께 분담하는 공동체주택이 경제적으로도 대안이 될 수 있다고 언급하고 있다.

Collection @ uos

3. 연구의 차별성

앞서 선행연구들을 살펴본 결과, 지금까지 공동체주택에 관한 연구는 주로 해외사례의 소개 및 국내 도입 가능성과 거주희망자들의 거주의사 및 선호도에 관련된 연구, 건축의 유형 및 계획기법과 관련한 공간계획 그리고 주민참여에 관한 연구가 주를 이루고 있다. 공동체주택이 새로운 주거대안으로 주목받고 있음에도 불구하고 아직까지 공동체주택에서 거주하는 것의 가치를 다룬 연구는 부족한 상태이다.

이 연구는 공동체주택의 구입비용을 분석하고 실제 공동체주택에서 거주하고 있는 거주자들이 공동체 활동을 통해 생활비용을 얼마나 절감하고 있는지 그 효과를 분석한 것으로, 공동체주택에서 거주하는 것의 실질적인 편익 및 경제적 가치를 분석하였다는 점에서 차별성이 있다. 이는 앞으로 공동체주택에서의 거주를 희망하는 거주자입장에서의 실질적인 연구로, 공동체주택의 가치와 공동체주택에서의 생활에 대한 이해를 돕고 향후 공동체주택의 보급과 확산을 돕는 데 기여할 것으로 기대한다.

Collection @ uos

제3절 주택구입비용과 생활비용

주택구입비용은 주택을 구입할 때 지불하는 비용으로, 주택가격이라고 할 수 있다. 자가나 전세 등 주택의 점유형태에 따라 주택매매가, 분양가, 전세가 등으로 불리며, 그 지불방식에 차이가 발생한다. 전체 주택시장의 동향을 파악하는데 유효한 자료인 주택가격지수도 주택의 매매뿐만 아니라 전세가격을 조사하여 산출하고 있다. 이때 표본주택이 거래가 된 경우에는 실거래가격을 반영한다.

이와 같은 주택의 점유형태에 따라 발생하는 자가나 임차거주자의 비용을 주거비에 포함시키는 여부와 주거비에 대한 정의는 국가나 학자마다 조금씩 차이를 보이고 있다. 통계청에 따르면 주거비는 주거와 관련하여 지출되는 경비를 말하는 것으로, 거주하는 곳의 임차료와 주거관리비(난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선 및 유지비, 일반 관리비)를 포함하는 금액을 나타낸다. 주택의 구입비는 자본형성으로 분류되어 소비지출인 주거비에 포함되지 않는다.

그러나 주거비는 주택을 점유하고 있는 자가 주택이 주는 서비스의 대가로 지불하는 주거관련 비용의 총합으로 볼 수 있으며(김혜승, 2004), 주택의 구입비용은 주택을 점유하여 거주를 지속하기 위해 필수적으로 지불하는 금액이기 때문에 거주하면서 발생하는 비용을 분석함에 있어 살펴봐야 할 중요한 항목이라 할 수 있다.

Collection @ uos

생활비(생계비, cost of living)는 인간이 생활하는 데 필요한 비용으로 가계비(household expenses) 중 소비지출에 대응하는 개념이다(경제학사전). 따라서 가계지출(household expenditure)로 볼 수 있으며 이는 가구에서 가구원의 생활에 필요한 재화와 용역을 구입한 대가로 지출하는 모든 비용을 말하는 것이다. 가계지출은 다시 소비지출과 비소비지출로 나뉜다. 소비지출은 생계 및 생활을 위해 소비하는 상품 및 서비스의 구입을 위해 지출하는 비용을 말하며, 식료품·비주류음료, 주류·담배, 의류·신발, 주거·수도·광열, 가정용품·가사서비스, 보건, 교통, 통신, 오락·문화, 교육, 음식·숙박, 기타 상품·서비스로 구분된다(통계청). 비소비지출은 소비지출 이외의 지출로, 조세, 공적연금, 사회보험, 이자비용 등과 관련된 비용을 말한다.

<표 3> 가계지출 중 소비지출 비목의 분류와 내용

구분	내용
식료품·비주류음료	곡물, 빵, 육류, 신선식품, 가공식품, 쥬스 및 기타음료 등
주류·담배	주류, 담배
의류·신발	직물 및 외의, 내의, 기타의복, 의복관련서비스, 신발 등
주거·수도·광열	실제주거비, 주택유지 및 수선, 주거관련서비스, 연료비 등
가정용품·가사서비스	가구 및 조명, 실내장식, 가전 및 가정용기기, 가사용품 등
보건	의약품, 의료용소모품, 의료서비스 등
교통	자동차구입, 개인교통서비스, 교통관련서비스 등
통신	우편서비스, 통신장비, 통신서비스
오락·문화	운동 및 오락서비스, 문화서비스, 서적, 여행비 등
교육	정규교육, 학원 및 보습교육, 기타 교육 등
음식·숙박	식사비, 숙박비
기타상품·서비스	이미용서비스, 위생 및 이미용용품, 기타금융 등

출처: 통계청

Collection @ uos

이 연구는 공동체주택에서의 거주를 통해 실제 거주자들이 얻는 편익과 그중 생활비용의 절감 효과를 확인하기 위한 연구이다. 따라서 먼저 공동체주택의 구입비용을 비교·분석하여 공동체주택에서의 거주를 위해 지불해야 하는 비용을 알아보고, 공동체 활동을 통한 생활비용의 절감 효과를 분석하고자 한다.

본 연구의 분석 대상인 소행주 사례는 모두 마을기업 소행주에서 계획하고 공급한 것이다. 비록 소행주 사례의 거주자들이 초기부터 설계에 참여하여 본인의 집을 직접 설계하고 건설에 참여하였지만 결과적으로 분양을 통해 주택을 구입하였기 때문에 이들이 거주를 위해 우선적으로 지불한 주택의 구입비용은 분양가를 이용하여 분석하였다. 또한 소행주 사례와 주택의 구입비용을 비교한 사례들은 실거래가를 기준으로 주택의 구입비용을 분석하여 소행주 사례와 비교를 하였다. 생활비용의 절감 효과 분석을 위해서는 통계청에서 제시하고 있는 가계지출 중 소비지출의 비목에 따라 구분하여 공동체주택에 입주하기 이전과 비교한 현재의 생활비용 절감액을 계산하였다.

Collection @ uos

제3장 분석의 틀

제1절 분석 절차 및 방법

이 연구는 공동체주택에서 거주하는 것의 경제적 가치를 알아보기 위한 것으로, 공동체주택의 구입비용과 공동체 활동을 통한 생활비용의 절감 효과를 분석하였다. 따라서 분석은 크게 두 단계로 진행되었으며, 각각의 분석에서 세부절차 및 방법은 다음과 같다.

1단계는 주택구입비용의 분석이다. '공동체주택을 구입하는 데 비용이 얼마나 들어가는지', '동일 규모의 공동주택과의 구입비용은 얼마나 차이가 나는지', '현재 공동체주택에 살고 있는 거주자들의 공동체주택 구입비용과 이전 주택구입비용은 얼마나 차이가 나는지' 등을 중심으로 연구를 진행하였다. 특히 점유형태와 거주면적의 변화를 파악함으로써 이것이 주택구입비용의 변화에 어떤 영향을 주었는지를 확인하였다.

먼저 분석의 대상인 소행주의 건설 및 분양을 담당했던 시공사에게 자료를 제공받아 공동체주택의 구입비용을 분석하였다. 이를 토대로 분석 대상과 동일한 지역, 분석 대상의 입주가 이루어진 같은 시기, 분석 대상과 동일 규모의 공동주택 부동산실거래 비용과 비교를 실시하였다. 부동산실거래 비용은 국토교통부 부동산실거래가 공개사이트의 자료를 이용하여 평균 주택 구입금액을 계산하여 비교하였다. 또한 주택구입비용 분석의 마지막 단계로 현재 소행주에 거주하고 있는 거주자들에게 설문을 실시하여 이들의 주택구입비용이 공동체주택에 입주하기 이전과 현재에 실제로 어떻게 달라졌는지 알아보았다. 주택의 구입비용은 주택이 위치하고 있는 지역

Collection @ uos

과 입지여건, 그리고 주택의 점유형태와 거주면적 등에 따라 달라질 수 있기 때문에 이 부분도 함께 파악하였다.

2단계는 생활비용 절감 효과의 분석이다. '공동체주택에서 주로 어떠한 공동체 활동을 하는지', '공동체 활동을 통해 어떠한 편익을 얻고 있는지', '공동체 활동을 통해 생활비용이 얼마나 절감되는지'를 분석하였다. 공동체 활동과 생활비용은 거주자들의 실제 생활을 좀 더 자세히 들여다봐야 할 뿐만 아니라, 가구마다 생활의 모습이 각기 다르며 다양하기 때문에 앞서 1단계의 여러 분석 대상 중 거주기간이 가장 긴 소행주 1호 하나의 사례만을 선정하여 거주자들과의 심층인터뷰를 진행하였다. 이를 통해 공동체주택에서 실제 이루어지고 있는 공동체 활동들과 그 활동들로 거주자들의 생활이 어떻게 달라지고 어떠한 편익을 얻고 있는지 등을 조사하였다. 또한 공동체 활동을 통해 공동체주택 입주 이전의 개별적인 활동이 얼마나 감소하였는지를 확인하고 이로 인해 절감된 생활비용과 공동체 활동에 실제 소요된 비용을 비교하여 생활비용의 절감 효과를 분석하였다.

위와 같은 분석 절차를 통해 공동체주택의 구입비용과 생활비용 절감 효과 등을 파악하여 공동체주택에서 거주하는 것의 가치, 특히 경제적 가치를 알아보고자 하였다. 또한 이러한 절감 효과를 가지는 공동체 활동이 활발히 이루어질 수 있었던 원인에 대해 논의를 통해 시사점을 도출하였다.

Collection @ uos

<표 4> 분석 절차 및 방법

구분	분석 내용	분석 방법
1단계	**주택구입비용 분석**	
	1. 분석 대상의 주택구입비용	시공사의 분양가 자료 분석
	2. 동일 규모 공동주택과의 구입비용 비교	부동산실거래가 비교
	3. 이전 주택구입비용과의 비교	거주자 설문조사
2단계	**생활비용 절감 효과 분석**	
	1. 공동체 활동과 편익	거주자 심층인터뷰
	2. 공동체 활동에 의한 생활비용 절감 효과	공동체 활동에 소요된 비용과 공동체 활동으로 인해 줄어든 개별 활동에 소요된 비용을 비교하여 절감액을 계산

Collection @ uos

제2절 분석 대상

서울시 소재 공동체주택의 현황을 살펴본 결과, 이중 가족단위를 구성원으로 가장 많은 수의 가구를 공급하였으며, 최초 공급시기가 가장 먼저인 소행주 사례를 분석대상으로 선정[3]하였다. 소행주(‘소통이 있어 행복한 주택’의 약자, 이하 소행주)는 마포구 성미산 마을의 마을기업인 코디네이터회사 소행주의 이름이면서 공동체주택의 이름이기도 하다.

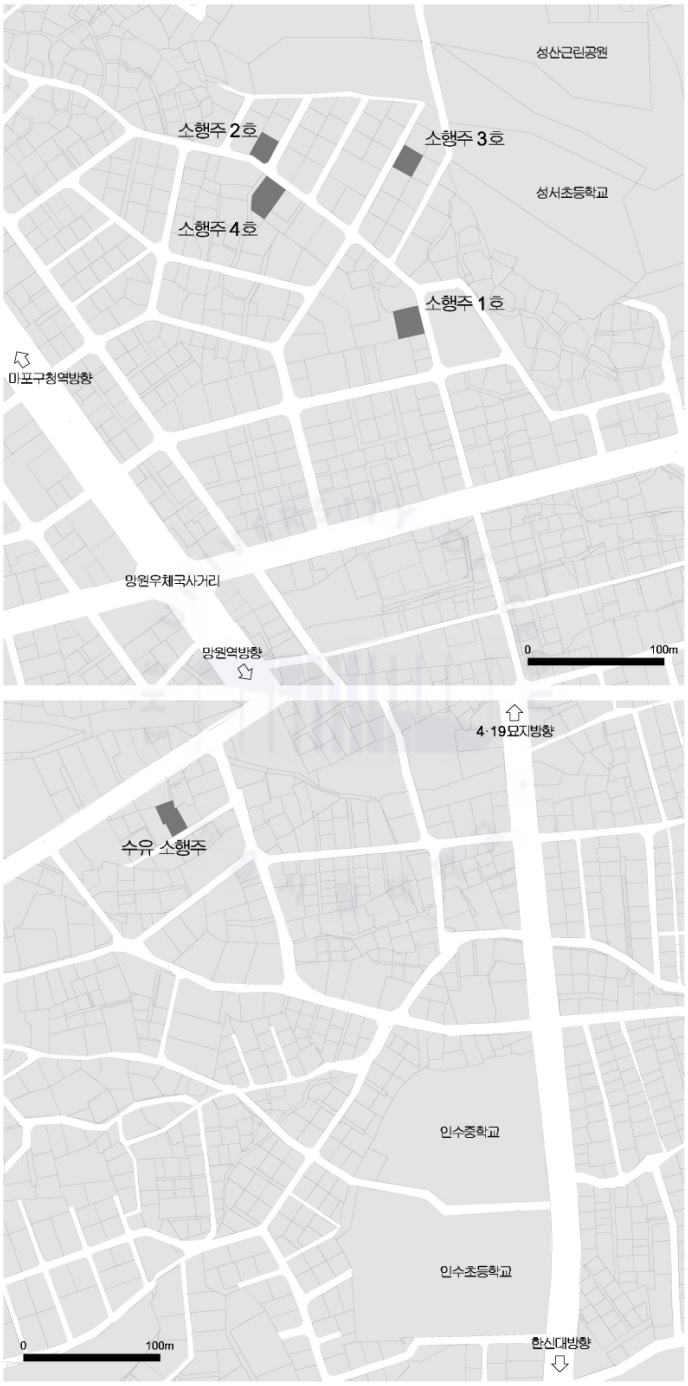
이곳에서는 2011년 ‘소행주 1호’를 시작으로 현재까지 9곳에 공동체주택을 공급하였다. 이 중에서 이제 막 입주가 시작된 9호(화곡)와 부천, 과천 사례를 제외하고, 서울시 소재 사례인 1호, 2호, 3호, 4호 그리고 수유소행주를 대상으로 주택구입비용의 분석을 실시하였다. 소행주 5호는 서울시 소재이기는 하지만 토지임대부 방식[4]으로 공급된 사례이기 때문에 주택구입비용의 비교가 적절치 않아 역시 분석대상에서 제외시켰다. 분석 대상의 개요는 <표 5>와 같다. 수유소행주(강북구 수유동)를 제외하고 1호, 2호, 3호, 4호는 모두 마포구 성산동에 위치해 있다. 모두 제2종일반주거지역이다. 사례별로 각각 9가구(1호), 9가구(2호), 8가구(3호), 11가구(4호), 10가구(수유)이며, 5개 사례의 전체 가구 수는 47가구이다. 이 중 소행주 1호와 4호는 근린생활시설을 포함하고 있으며, 근린생활시설에는 마을방과후학교를 포함한 마을기업들이 입주해 있다.

---

3) 소행주는 2011년 소행주 1호를 시작으로 2016년 현재까지 9곳에 76가구의 공동체주택을 공급하였다. 서울시 공동체주택의 대표적인 사례라고 할 수 있다.

4) 토지임대부 방식은 서울시의 대표적인 공동체주택 지원방식으로, 공동토지를 임대하는 방식이다. 2014년 12월 도입되었으며, 현재 마포구 서교동과 강북구 삼성동에 총 18호가 공급되어 있다. 공공이 매입 또는 보유한 토지를 30년 이상 저렴한 임대료로 임대해줌으로써 주택구입비용의 부담을 줄여주고자 하는 정책이다. 입주자격에 대해 소득제한은 없으나 무주택자여야 한다.

Collection @ uos



<그림 2> 분석 대상의 위치도

Collection @ uos

<표 5> 분석 대상의 개요

구분	외관	위치	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건축 규모	가구수	입주 시기
소행주 1호		마포구 성산동	393.10	777.89	지상6층	9가구	2011년
소행주 2호		마포구 성산동	268.20	686.71	지하1층 지상4층	9가구	2012년
소행주 3호		마포구 성산동	277.00	555.67	지상5층	8가구	2013년
소행주 4호		마포구 성산동	419.98	1,166.74	지하1층 지상6층	11가구	2014년
수유 소행주		강북구 수유동	315.77	630.07	지상5층	10가구	2014년

Collection @ uos

생활비용의 절감 효과 분석은 거주자와의 심층인터뷰가 필요한 단계이기 때문에 앞서 주택구입비용의 조사대상을 모두 다룰 수 없어 그중 입주일이 가장 오래되어 거주기간이 긴 소행주 1호 사례를 선정하여 심층 분석하였다. 소행주 1호는 2011년 4월 입주를 시작하였으며, 현재 9가구가 거주하고 있다. 이중 한 집의 경우만 이사를 통한 두 번의 가구 이동이 있었으며, 현재 거주하고 있는 가구는 2016년 봄에 입주하였다. 새로 입주한 한 가구를 제외하고 전체 9가구 중 8가구가 2011년 봄에 입주하여 현재까지 5년 이상의 거주를 하고 있다. 소행주 1호 9가구의 구성원 수는 총 36명으로, 부모 16명(아빠 7명, 엄마 9명)과 자녀 20명(성인 6명, 중학생 4명, 초등학생 8명, 미취학아동 2명)이다. 가구의 구성은 4인가구(5가구) - 3인가구(2가구), 5인가구(2가구) 순이다. 소행주 1호의 가구 구성은 <표 6>과 같다.

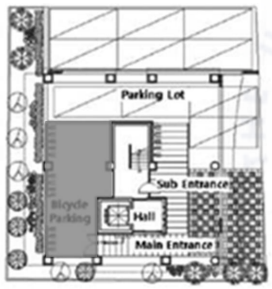
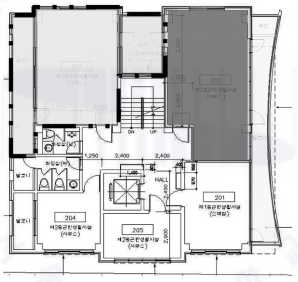
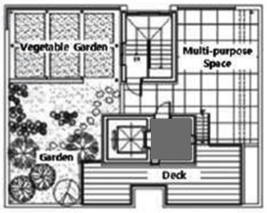
<표 6> 소행주 1호의 가구 구성

구분	가구 구성					
	부	부	자녀1	자녀2	자녀3	소계
A가구	40대	40대	중2	초6	-	4인가구
B가구	50대	50대	28세	25세	-	4인가구
C가구	40대	40대	초5	초2	6세	5인가구
D가구	40대	40대	중2	초5	-	4인가구
E가구	40대	40대	초3	-	-	3인가구
F가구	-	50대	28세	25세	-	3인가구
G가구	-	40대	중2	초5	초3	4인가구
H가구	50대	50대	25세	20세	-	4인가구
I가구	40대	40대	중1	초3	6세	5인가구
계	7명	9명	20명 (성인6, 중학생4명, 초등학생8명, 미취학2명)			총 36명

Collection @ uos

소행주 1호는 공동생활공간인 커뮤니티실(씨실)을 포함하여 옥상공간과 공동창고 그리고 자전거보관소와 같은 공유공간이 있다. 먼저 가구당 1평(3.3㎡)씩의 비용을 부담하여 마련한 공동생활공간인 씨실은 2층에 위치하고 있으며, 9가구가 공동소유로 등기가 되어 있다. 엘리베이터 옥탑 남는 공간을 활용하여 공동창고로 사용하고 있으며, 1층 필로티공간에는 최소한의 주차공간만을 확보하고 자전거보관소를 마련하였다. 옥상공간은 빨래건조대를 설치하고 야외 바비큐장, 텃밭 등으로도 사용하고 있다.

<표 7> 소행주 1호의 공유공간

자전거보관소	공동생활공간	공동창고
		

Collection @ uos

제3절 자료 수집

이 연구는 서울시 공동체주택 중 가장 대표적인 사례라 할 수 있는 소행주를 대상으로, 공동체주택의 구입비용을 분석하고 공동체주택의 거주자들의 공동체 활동을 통해 생활비용이 얼마나 절감되는 지 그 효과를 알아보기 위한 연구이다. 이를 위해 각각의 분석 단계에서는 다음과 같은 방법으로 자료를 수집하였다.

먼저 주택구입비용의 분석 단계에서는 1)소행주의 건설 및 분양을 담당했던 시공사 대표와의 면담을 통해 공동체주택 건설 전반에 걸친 과정을 파악하고, 분석 대상의 주택구입비용에 대한 분양가 자료를 수집하였다. 그리고 2)국토교통부 부동산실거래가 공개사이트의 자료를 이용하여 분석 대상의 입주가 이루어진 시기, 같은 지역의 동일 규모 공동주택의 구입비용을 분석하였고, 이를 분석 대상의 주택구입비용과 비교하였다. 마지막으로 3)공동체주택에 입주하기 이전과 이후에 실제 거주자들의 주택구입비용 및 점유유형과 거주면적 등이 어떻게 달라졌는지를 확인해보기 위해 설문조사를 실시하였다.

설문조사는 2016년 10월 1일부터 2016년 10월 31일까지 각각의 사례를 모두 방문하여 거주자들을 직접 만나서 진행하였다. 사례별로 평일과 주말을 포함하여 2~3회 이상 방문하였으나, 방문 시 부재중이었거나 설문을 거절한 경우가 많아 전체 47가구 중 총 25가구에서 설문을 응답받았다. 이 중 내용기재가 부실한 2부를 제외하고 23부의 설문지를 분석하였다. 설문의 내용은 공동체주택에 입주한 이유, 이전과 현재의 주택구입비용과 점유형태 그리고 거주유형과 면적 등이다.

Collection @ uos

다음으로 생활비용의 절감 효과를 분석하기 위해 소행주 1호 사례의 거주자들과의 심층인터뷰를 진행하였다. 2016년 10월 16일부터 2016년 11월 10일까지 입주자대표를 포함하여 5명의 거주자들과 직접 만나 인터뷰를 실시하였다. 사전 연락 시 인터뷰조사의 취지 및 내용을 간략히 설명하고, 이후 인터뷰일정을 잡고 직접 만나 한 사람당 1시간 30분에서 2시간가량의 인터뷰조사를 진행하였다. 인터뷰의 내용은 주로 '공동체주택에서 이루어지는 공동체 활동에는 어떤 것들이 있는지', '공동체 활동으로 인해 공동체주택에 입주하기 이전과 현재의 생활에 달라진 점이 있는지, 있다면 무엇인지', '공동체주택에 거주하면서 얻게 되는 편익은 무엇인지' 그리고 '공동체 활동을 하면서 이전의 개별적인 활동은 얼마나 줄어들었는지' 등을 조사하였다.

또한 단순히 공동체주택에 거주하는 것을 넘어 공동체 활동이 활발히 이루어질 수 있었던 이유와 그 영향요인에 대해서 실제 거주자들의 의견을 듣고, 연구의 분석 결과를 해석하는 과정에서 이를 되짚어보고자 하였다.

Collection @ uos

제4장 분석 결과

제1절 주택구입비용 분석

1. 분석 대상의 주택구입비용

소행주 각 사례의 구입비용은 건설 및 분양을 진행했던 시공사(주.자담건설)를 통해 분양가 자료를 제공받아 분석하였다. 소행주 1호, 2호, 3호, 4호 그리고 수유 소행주 전체 47가구의 전용면적은 최소 26.86㎡(8.13평)부터 최대 77.43㎡(23.42평)까지 다양한 평형대로 구성되어 있으며, 평균 전용면적은 48.09㎡(14.55평)이다. 평형대가 모두 다르기 때문에 주택의 구입비용은 각각의 사례별로 평균금액을 계산하였다. 주택구입비용은 <표 8>과 같으며, 전체 47가구의 평균 주택구입비용은 약 2억6,400만원이며, 전용면적 14.55평으로 계산하면 평당 약 1,814만원이다.

<표 8> 분석 대상의 주택구입비용

구분	입주 시기	가구 수	평균전용면적		평균 주택구입비용 (만원)	평균 주택구입비용 (만원/평)
			㎡	평		
1호	2011.04	9	51.04	15.44	25,390	1,644
2호	2012.08	9	46.12	13.95	30,000	2,150
3호	2013.10	8	49.92	15.10	27,315	1,809
4호	2014.12	11	47.17	14.27	28,590	2,003
수유	2014.10	10	46.74	14.14	21,000	1,485

Collection @ uos

2. 동일 규모 공동주택과의 구입비용 비교

소행주 사례의 주택구입비용을 각각의 사례별로 동일 규모 공동주택의 구입비용과 비교·분석하였다. 비교사례인 공동주택의 구입비용은 소행주 사례의 입주가 이루어진 같은 시기, 같은 지역의 부동산실거래가를 이용하였으며, 다음과 같은 기준을 적용하여 비교사례를 선정하였다.

첫째, 연립/다세대주택만을 비교사례로 한정하였다. 아파트와 단독주택을 비교사례에서 제외한 것은 분석대상인 소행주의 주택유형이 다세대주택이기 때문이다. 아파트는 대규모 단지로 건설될 뿐만 아니라 부대시설까지 갖추고 있어 이런 것들이 주택가격에 반영되어 있고, 단독주택 역시 주택건물 외에 많은 외부공간을 가지는 등 주택가격 내에 포함되는 토지비용이 다르기 때문에 이와 같은 이유로 비교대상에서 제외시켰다.

둘째, 부동산거래건 중 2010년 이후에 건축된 것으로만 비교사례를 선택하였다. 소행주 사례는 각각 2011년부터 2014년도까지 건축되었는데. 비교사례의 건축년도가 지나치게 오래될 경우 주택구입비용의 비교가 적절치 않기 때문이다.

셋째, 전용면적 25㎡이상~60㎡이하에 해당하는 거래 건으로만 주택의 구입비용을 비교하였다. 비교사례의 전용면적이 소행주 사례와 크게 차이가 날 경우 역시 비교가 적절치 않기 때문이다. 부동산실거래가 공개사이트에서 제공하는 자료는 60㎡이하, 60㎡초과~85㎡이하, 85㎡초과~102㎡이하, 102㎡초과~135㎡이하, 135㎡초과 이렇게 5개로 구분하여 제공하고 있다. 소행주 47가구의 평균 전용면적은 48.66㎡(14.72평)로 이중 최소 전용면적은 26.86㎡이며 전용면적 60㎡이상인 가구는 2가구만 존재하기 때문에 이를 감안하여 비교사례

Collection @ uos

의 전용면적이 25㎡이상~60㎡이하에 해당하는 것으로만 기준을 정하여 주택의 구입비용을 비교하였다.

<표 9> 주택구입비용 비교사례의 선정기준

구분	공동체주택(소행주)	비교사례
구입비용	소행주 사례 분양가	부동산실거래가
구입시기	입주 시기	소행주 사례의 입주가 이루어진 동일 분기의 부동산거래
지역	소행주 위치 (마포구 성산동, 강북구 수유동)	소행주 사례와 같은 지역
주택유형	다세대주택	연립/다세대주택만 비교
건축시기	2011년~2014년	2010년 이후 건축된 사례만 비교
전용면적	평균: 48.09㎡ 최소: 26.86㎡ (47가구 중 60㎡ 이상 2가구)	25㎡이상~60㎡이하
비교사례수	총 47가구 소행주 1호: 9가구 소행주 2호: 9가구 소행주 3호: 8가구 소행주 4호: 11가구 수유 소행주: 10가구	총 86가구 소행주 1호 비교사례: 6가구 소행주 2호 비교사례: 15가구 소행주 3호 비교사례: 9가구 소행주 4호 비교사례: 7가구 수유 소행주 비교사례: 49가구

Collection @ uos

1) 소행주 1호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

소행주 1호는 마포구 성산동에 위치해 있으며, 2011년 4월 입주하였다. 같은 시기인 2011년 2분기에 마포구 성산동에서 이루어진 연립/다세대주택의 부동산거래 중 2010년 이후 건축되고 전용면적 25㎡ 이상~60㎡이하에 해당하는 것은 6건이다. 이에 대해 각각 가구당 평균 면적과 주택의 구입비용 그리고 건축시기 등을 비교하였다.



<그림 3> 소행주 1호와 주택구입비용 비교사례 위치도

Collection @ uos

소행주 1호와 동일 규모 공동주택의 구입비용을 비교한 결과, 소행주 1호는 1,644만원/평, 비교사례 6건은 1,540만원/평으로 소행주 1호의 구입비용이 6.75% 더 비싸다. 비교사례의 평균 건축년도는 2011년으로 소행주 1호와 동일하다. 그러나 소행주 1호의 공용면적이 비교사례의 공용면적보다 가구당 평균 2.76평이 더 크며, 가구당 1평의 공동생활공간을 가지고 있어 전용면적 외 공용부분에 대한 면적이 더 큰 것을 알 수 있다.

개별공시지가[5]와 도로여건 그리고 외부마감재 등 주택가격에 영향을 미치는 요인들에 대해 확인해보았다. 소행주 1호의 개별공시지가는 2,571,000원/㎡, 비교사례 6건은 평균 3,130,167원/㎡으로, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 17.86% 더 저렴한 것을 확인할 수 있다. 도로여건 역시 소행주 사례는 8m도로에 1면접도하고 있었으나, 비교사례는 8m도로에 2면접도하고 있는 경우가 83.33%로 비교사례가 훨씬 더 양호한 도로여건을 갖추고 있었다. 소행주 1호의 외부마감은 징크로 되어있으며, 비교사례 6건의 외부마감은 모두 화강석이다.

5) 개별공시지가는 “국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여 , 토지가격비준표상의 토지특성차이에 다른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 지가를 산정 후 감정평가업자의 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정. 공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/제곱미터)”을 말한다. (출처: 국토교통부 부동산공시가격 알리미, http://www.realtyprice.kr)

Collection @ uos

<표 10> 소행주 1호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

구분		소행주 1호		비교사례	
위치		마포구 성산동		마포구 성산동	
입주(거래)시기		2011년 04월		2011년 2분기	
가구수		9가구		6가구	
가구당 평균면적	전용면적	51.04㎡	15.44평	59.83㎡	18.10평
	공용면적	15.57㎡	4.71평	6.46㎡	1.95평
	공동생활공간	3.33㎡	1.01평	-	-
	합계	69.95㎡	21.16평	66.29㎡	20.05평
가구당 평균구입비용	전체가격 (만원)	25,390		27,883	
	전용면적기준 평당가격 (만원/평)	1,644		1,540	
	전용+공동생활 공간 면적기준 평당가격 (만원/평)	1,543		1,540	
건축년도		2011년		2011년	
지역지구		2종일반주거지역		2종일반주거지역	
개별공시지가(2016년 기준)		2,571,000원/㎡		3,130,167원/㎡	
도로여건		8m도로, 1면접도		8m도로, 2면접도(83.33%) 8m도로, 1면접도(16.67%)	
외부마감재		징크		화강석	

Collection @ uos

2) 소행주 2호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

소행주 2호는 마포구 성산동에 위치해 있으며, 2012년 8월 입주하였다. 같은 시기(2012년 3분기) 마포구 성산동에서 이루어진 연립/다세대주택의 부동산거래 중 2010년 이후 건축되고 전용면적 25㎡ 이상~60㎡이하에 해당하는 것은 15건이다. 이에 대해 각각 가구당 평균 면적과 주택의 구입비용 그리고 건축시기 등을 비교하였다.



<그림 4> 소행주 2호와 주택구입비용 비교사례 위치도

Collection @ uos

소행주 2호와 동일 규모 공동주택의 구입비용을 비교한 결과, 소행주 2호는 2,150만원/평, 비교사례 15건은 1,793만원/평으로 소행주 2호의 구입비용이 19.91% 더 비싸다. 비교사례의 평균 건축년도는 2012년으로 소행주 2호와 동일하다. 그러나 소행주 2호의 공용면적이 비교사례의 공용면적보다 가구당 평균 5.86평이 더 크며, 가구당 1평의 공동생활공간을 가지고 있어 전용면적 외 공용부분에 대한 면적이 더 큰 것을 알 수 있다.

개별공시지가와 도로여건 그리고 외부마감재 등 주택가격에 영향을 미치는 요인들에 대해 확인해보았다. 소행주 2호의 개별공시지가는 2,600,000원/㎡, 비교사례 15건은 평균 2,850,867원/㎡로, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 8.80% 더 저렴한 것을 확인할 수 있다. 도로여건은 소행주 사례는 8M도로에 2면접도하고 있으며, 비교사례는 8M도로에 2면접도하고 있는 경우가 7건(46.67%)이다. 소행주 2호의 외부마감은 징크로 되어있으며, 비교사례의 외부마감은 전면 화강석에 나머지 3면이 벽돌로 된 경우(8건)-벽돌(4건)-화강석(3건)의 순으로 대체로 벽돌로 마감되어 있다.

Collection @ uos

<표 11> 소행주 2호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

구분		소행주 2호		비교사례	
위치		마포구 성산동		마포구 성산동	
입주(거래)시기		2012년 08월		2012년 3분기	
가구수		9가구		15가구	
가구당 평균면적	전용면적	46.12㎡	13.95평	41.98㎡	12.70평
	공용면적	26.90㎡	8.14평	7.55㎡	2.28평
	공동생활공간	3.28㎡	0.99평	-	-
	합계	76.30㎡	23.08평	49.54㎡	14.99평
가구당 평균구입비용	전체가격 (만원)	30,000		22,770	
	전용면적기준 평당가격 (만원/평)	2,150		1,793	
	전용+공동생활 공간 면적기준 평당가격 (만원/평)	2,008		1,793	
건축년도		2012년		2012년	
지역지구		2종일반주거지역		2종일반주거지역	
개별공시지가(2016년 기준)		2,600,000원/㎡		2,850,867원/㎡	
도로여건		8m도로, 2면접도		8m도로, 2면접도(46.67%) 8m도로, 1면접도(46.67%) 4m도로, 2면접도(6.67%)	
외부마감재		징크		벽돌	

Collection @ uos

3) 소행주 3호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

소행주 3호는 마포구 성산동에 위치해 있으며, 2013년 10월 입주하였다. 같은 시기(2013년 4분기) 마포구 성산동에서 이루어진 연립/다세대주택의 부동산거래 중 2010년 이후 건축되고 전용면적 25㎡ 이상에 해당하는 것은 9건이다. 이에 대해 각각 가구당 평균 면적과 주택의 구입비용 그리고 건축시기 등을 비교하였다.



<그림 5> 소행주 3호와 주택구입비용 비교사례 위치도

Collection @ uos

소행주 3호와 동일 규모 공동주택의 구입비용을 비교한 결과, 소행주 3호는 1,809만원/평, 비교사례 9건은 1,934만원/평으로 소행주 3호의 구입비용이 6.46% 더 저렴하다. 비교사례의 평균 건축년도는 2012년으로 소행주 3호보다 1년 빠르다. 또한 소행주 3호의 공용면적이 비교사례의 공용면적보다 가구당 평균 2.31평이 더 크며, 가구당 1.33평의 공동생활공간을 가지고 있어 전용면적 외 공용부분에 대한 면적이 더 큰 것을 알 수 있다.

개별공시지가와 도로여건 그리고 외부마감재 등 주택가격에 영향을 미치는 요인들에 대해 확인해보았다. 소행주 3호의 개별공시지가는 2,420,000원/㎡, 비교사례 9건의 개별공시지가는 평균 2,704,889원/㎡로, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 10.53% 더 저렴한 것을 확인할 수 있다. 도로여건 역시 소행주 사례는 8M도로에 1면접도하고 있었으나, 비교사례는 8M도로에 2면접도하고 있는 경우가 66.67%로 훨씬 더 양호한 도로여건을 갖추고 있었다. 소행주 3호의 외부마감은 징크로 되어있으며, 비교사례의 외부마감은 화강석(6건)-벽돌(3건)의 순으로 대체로 화강석으로 마감되어 있다.

Collection @ uos

<표 12> 소행주 3호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

구분		소행주 3호		비교사례	
위치		마포구 성산동		마포구 성산동	
입주(거래)시기		2013년 10월		2013년 4분기	
가구수		8가구		9가구	
가구당 평균면적	전용면적	49.92㎡	15.10평	44.68㎡	13.52평
	공용면적	15.14㎡	4.58평	7.50㎡	2.27평
	공동생활공간	4.40㎡	1.33평	-	-
	합계	69.46㎡	21.01평	52.18㎡	15.78평
가구당 평균구입비용	전체가격 (만원)	27,315		26,139	
	전용면적기준 평당가격 (만원/평)	1,809		1,934	
	전용+공동생활 공간 면적기준 평당가격 (만원/평)	1,663		1,934	
건축년도		2013년		2012년	
지역지구		2종일반주거지역		2종일반주거지역	
개별공시지가(2016년 기준)		2,420,000원/㎡		2,704,889원/㎡	
도로여건		8m도로, 1면접도		8m도로, 2면접도(66.67%) 8m도로, 1면접도(33.33%)	
외부마감재		징크		화강석	

Collection @ uos

4) 소행주 4호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

소행주 4호는 마포구 성산동에 위치해 있으며, 2014년 12월 입주하였다. 같은 시기(2014년 4분기) 마포구 성산동에서 이루어진 연립/다세대주택의 부동산거래 중 2010년 이후 건축되고 전용면적 25㎡ 이상에 해당하는 것은 7건이다. 이에 대해 각각 가구당 평균 면적과 주택의 구입비용 그리고 건축시기 등을 비교하였다.



<그림 6> 소행주 4호와 주택구입비용 비교사례 위치도

Collection @ uos

소행주 4호와 동일 규모 공동주택의 구입비용을 비교한 결과, 소행주 4호는 2,003만원/평, 비교사례 7건은 1,775만원/평으로 소행주 4호의 구입비용이 12.85% 더 비싸다. 비교사례의 평균 건축년도는 2012년으로 소행주 4호보다 2년 빠르다. 그러나 소행주 4호의 공용면적이 비교사례의 공용면적보다 가구당 평균 1.41평이 더 크며, 가구당 1.12평의 공동생활공간을 가지고 있어 전용면적 외 공용부분에 대한 면적이 더 큰 것을 알 수 있다.

개별공시지가와 도로여건 그리고 외부마감재 등 주택가격에 영향을 미치는 요인들에 대해 확인해보았다. 소행주 4호의 개별공시지가는 2,496,000원/㎡, 비교사례 7건의 개별공시지가는 평균 2,626,000원/㎡로, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 4.95% 더 저렴한 것을 확인할 수 있다. 도로여건은 소행주 사례는 8M도로와 4M도로에 2면접도하고 있으며, 비교사례는 8M도로와 4M도로에 각각 1면접도하고 있는 경우가 4건(57.14%)이다. 소행주 4호의 외부마감은 징크로 되어있으며, 비교사례의 외부마감은 화강석(6건)-전면 화강석에 나머지 3면이 벽돌로 된 경우(1건)의 순으로 대체로 화강석으로 마감되어 있다.

Collection @ uos

<표 13> 소행주 4호와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

구분		소행주 4호		비교사례	
위치		마포구 성산동		마포구 성산동	
입주(거래)시기		2014년 12월		2014년 4분기	
가구수		11가구		7가구	
가구당 평균면적	전용면적	47.17㎡	14.27평	40.60㎡	12.28평
	공용면적	12.14㎡	3.67평	7.47㎡	2.26평
	공동생활공간	3.71㎡	1.12평	-	-
	합계	63.01㎡	19.06평	48.06㎡	14.54평
가구당 평균구입비용	전체가격 (만원)	28,590		21,794	
	전용면적기준 평당가격 (만원/평)	2,003		1,775	
	전용+공동생활 공간 면적기준 평당가격 (만원/평)	1,858		1,775	
건축년도		2014년		2012년	
지역지구		2종일반주거지역		2종일반주거지역	
개별공시지가(2016년 기준)		2,496,000원/㎡		2,626,000원/㎡	
도로여건		8m도로/4m도로, 2면접도		8m도로, 2면접도(42.86%) 8m도로, 1면접도(28.57%) 4m도로, 1면접도(28.57%)	
외부마감재		징크		화강석	

Collection @ uos

5) 수유 소행주와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

수유 소행주는 강북구 수유동에 위치해 있으며, 2014년 10월 입주하였다. 같은 시기(2014년 4분기) 강북구 수유동에서 이루어진 연립/다세대주택의 부동산거래 중 2010년 이후 건축되고 전용면적 25㎡ 이상에 해당하는 것은 49건이다. 이에 대해 각각 가구당 평균 면적과 주택의 구입비용 그리고 건축시기 등을 비교하였다.



<그림 7> 수유 소행주와 주택구입비용 비교사례 위치도

Collection @ uos

수유 소행주와 동일 규모 공동주택의 구입비용을 비교한 결과, 수유 소행주는 1,485만원/평, 비교사례 49건은 1,240만원/평으로 수유 소행주의 구입비용이 19.76% 더 비싸다. 비교사례의 평균 건축년도는 2014년으로 수유 소행주와 동일하다. 그러나 수유 소행주의 공용면적이 비교사례의 공용면적보다 가구당 평균 0.82평이 더 크며, 가구당 1.77평의 공동생활공간을 가지고 있어 전용면적 외 공용부분에 대한 면적이 더 큰 것을 알 수 있다.

개별공시지가와 도로여건 그리고 외부마감재 등 주택가격에 영향을 미치는 요인들에 대해 확인해보았다. 수유 소행주의 개별공시지가는 1,438,000원/㎡, 비교사례 49건은 평균 1,897,918원/㎡로, 소행주 사례의 개별공시지가가 비교사례보다 24.23% 더 저렴한 것을 확인할 수 있다. 도로여건은 소행주 사례는 8M도로와 4M도로에 2면 접도하고 있으며, 비교사례는 8M도로에 1면접도하고 있는 경우가 22건(44.90%)으로 전반적으로 1면접도하고 있는 경우가 많다. 수유 소행주의 외부마감은 징크로 되어있으며, 비교사례의 외부마감은 벽돌(32건)-화강석(13건)-전면 화강석에 나머지 3면이 벽돌로 된 경우(4건)의 순으로 대체로 벽돌로 마감되어 있다.

Collection @ uos

<표 14> 수유 소행주와 동일 규모 공동주택의 구입비용 비교

구분		수유 소행주		비교사례	
위치		강북구 수유동		강북구 수유동	
입주(거래)시기		2014년 10월		2014년 4분기	
가구수		10가구		49가구	
가구당 평균면적	전용면적	46.74㎡	14.14평	48.49㎡	14.67평
	공용면적	10.42㎡	3.15평	7.70㎡	2.33평
	공동생활공간	5.85㎡	1.77평	-	-
	합계	63.01㎡	19.06평	56.20㎡	17.00평
가구당 평균구입비용	전체가격 (만원)	21,000		18,187	
	전용면적기준 평당가격 (만원/평)	1,485		1,240	
	전용+공동생활 공간 면적기준 평당가격 (만원/평)	1,320		1,240	
건축년도		2014년		2014년	
지역지구		2종일반주거지역		2종일반주거지역(87.765) 3종일반주거지역(12.24%)	
개별공시지가(2016년 기준)		1,438,000원/㎡		1,897,918원/㎡	
도로여건		8m도로/4m도로, 2면접도		8m도로, 2면접도(14.29%) 8m도로/4m도로, 2면접도(4.08%) 4m도로, 2면접도(4.08%) 20m도로, 1면접도(4.08%) 15m도로, 1면접도(2.04%) 8m도로, 1면접도(44.90%) 4m도로, 1면접도(26.53%)	
외부마감재		징크		벽돌	

Collection @ uos

6) 소결

이와 같이 사례마다 조금씩 차이는 있지만 대체적으로 공동체주택의 구입비용이 연립/다세대주택의 구입비용보다 다소 비싼 것을 알 수 있다. 공동체주택의 구입비용이 동일 규모 공동주택의 구입비용보다 다소 높은 이유는 다음과 같다.

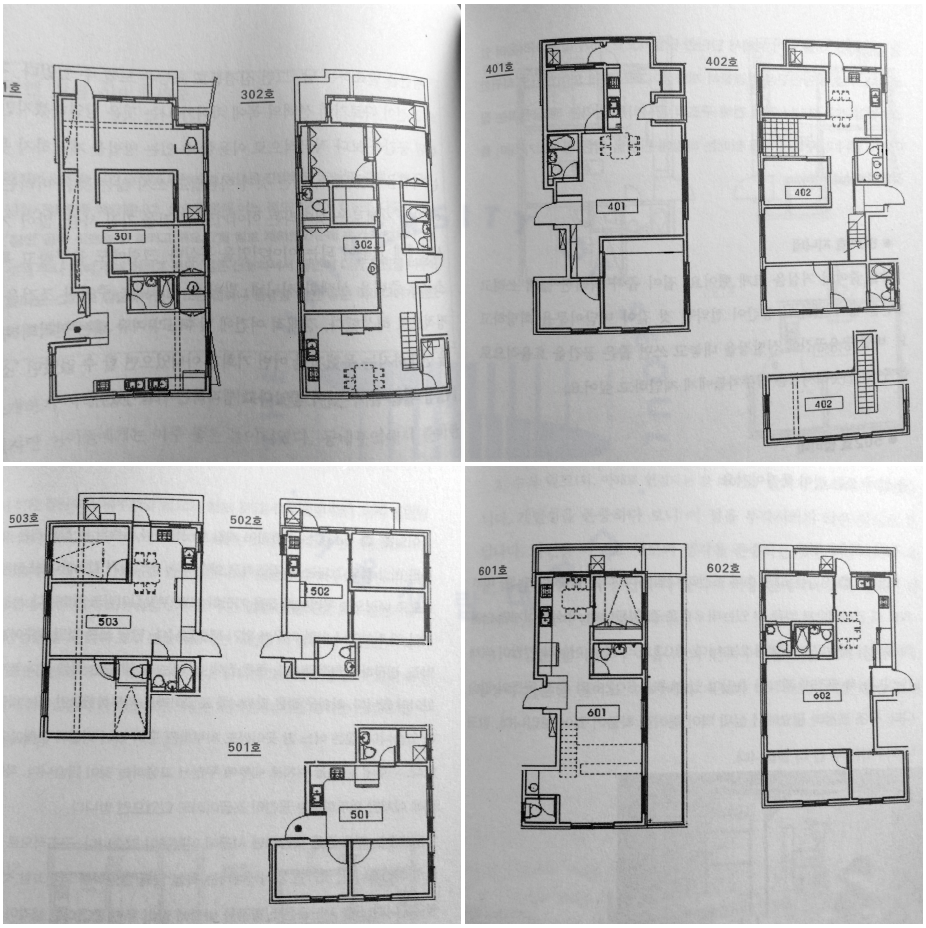
첫째, 개별가구의 전용공간 외에 공동생활공간을 마련하는 비용이 가구의 분양금액에 포함되어 있기 때문이다. 공동생활공간의 면적은 각각 9평(1호), 9평(2호), 10.6평(3호), 12.3평(4호), 17.7평(수유)이다. 이를 각각의 소행주에 거주하고 있는 가구들이 1/n의 비율로 공동 부담하여 건축하여 사용하고 있는 데, 가구당 평균 1,570만 원 정도를 공동생활공간 마련에 부담한 것으로 볼 수 있다.[6)]

둘째, 실제 거주자가 1년 가까운 기간 동안 설계에 직접 참여하며 각 가구의 라이프스타일에 맞춘 평면을 계획하다보니 공사금액이 올라간 것으로 볼 수 있다. 보통 일반적인 다세대주택과 아파트의 경우 화장실과 주방의 위치를 수직적으로 같은 위치에 위치시켜 설비관련 공사금액을 절감하는데, 소행주의 경우는 <그림 2>와 같이 각 가구마다 필요에 따라 화장실을 1개 또는 2개를 설치하기도 하고 욕실과 변기를 별도로 구분하여 다른 위치에 설치하였기 때문에 이런 부분에서 공사금액이 상승한 것이다. 박경옥 외 2인(2013)의 연구에서도 가구별 면담을 통해 거주자의 요구를 평면에 반영시키는 과정을 거치면서 공사의 난이도가 증가했다고 말하고 있다. 또한 대체적으로 이전에 거주하던 곳보다 가구의 거주면적을 줄였기

6) 각각의 공동생활공간의 면적을 분양금액으로 환산했을 경우, 1호 1억천만 원, 2호 1억2천만 원, 3호 1억4천만 원, 4호 1억8천만 원 그리고 수유는 1억9천만 원 정도로 환산된다. 이를 다시 가구당 부담금액으로 계산해보면, 1호 1200만 원, 2호 1300만 원, 3호 1700만 원, 4호 1600만 원, 수유 1900만 원 정도이다. 이는 대략적으로 가구당 평균 1,570만 원에 해당된다.

Collection @ uos

때문에 좁은 면적을 보완할 수 있도록 수납공간을 극대화하고 붙박이가구를 설치하는 등 인테리어공사 비용이 증가한 것도 주택구입비용을 상승시킨 원인이라 볼 수 있다. 마지막으로 설계참여 기간 동안 공동체를 형성하는 교육과정 등을 거치면서 교육비와 코디네이터비가 소요된 것도 주택구입비용의 상승 원인이라 볼 수 있다.



<그림 8> 각 가구의 라이프스타일에 맞춘 공동체주택의 평면도
(그림 출처: '우리는 다른 집에 산다')

Collection @ uos

3. 이전 주택구입비용과의 비교

주택의 구입비용이 공동체주택에 입주하기 이전과 현재에 얼마나 달라졌는지를 알아보기 위해 설문조사를 진행하였다. 설문의 응답을 분석한 결과, 공동체주택에 입주하기 이전 대체적으로 인근지역에 거주(15가구, 65.22%)하고 있었으며, 이전에 거주하던 주택의 유형은 아파트(13가구, 56.52%) - 다세대주택(7가구, 30.43%) - 다가구주택(2가구, 8.70%) - 단독주택(1가구, 4.35%)순으로 대부분 아파트와 다세대주택과 같은 공동주택(20가구, 86.96%)에 거주하고 있었던 것으로 파악되었다.

이전에는 대부분 전세(15가구, 65.22%)로 점유하고 있었던 것에 비해 현재는 대부분 자가(16가구, 69.57%)로 점유하고 있는데, 이와 같은 점유형태의 변화가 눈에 띄는 특징이라고 볼 수 있다. 전세에서 자가, 월세에서 전세로 점유형태가 변한 경우가 12가구(52.17%)로, 실제로 주택의 구입비용이 늘어난 경우는 전세에서 자가로 점유형태가 변한 경우에만 해당되었다. 점유형태가 변하지 않은 경우에는 오히려 주택구입비용이 줄어들어 전체적으로 주택의 구입비용은 이전과 비교하여 같거나 줄어들었다. 주택 점유형태의 변화와 그에 따른 주택구입비용의 변화는 <표 15>, <표 16>과 같다.

<표 15> 점유형태의 변화

구분	공동체주택 입주 이전	공동체주택 입주 현재
자가	7가구	16가구
전세	15가구	5가구
월세	1가구	2가구

Collection @ uos

<표 16> 점유형태의 변화에 따른 주택구입비용의 변화

점유형태의 변화		가구	비율 (%)	평균 주택구입비용(만원)	
				이전	현재
없음	자가→자가	5	21.74	31,000	30,200
	전세→전세	3	13.04	12,300	9,000
상승	전세→자가	11	47.83	16,100	26,400
	월세→전세	1	4.35	2,000/50	12,000
하락	자가→전세	1	4.35	9,000	9,000
	자가→월세	1	4.35	47,000	3,000/35
	전세→월세	1	4.35	13,000	500/45
계		23	100.00		

이러한 결과는 거주면적의 변화 때문으로 볼 수 있는데, 공동체 주택 입주 이전과 비교해 거주면적이 줄어듬(18가구, 78.26%) - 변화 없음(4가구, 17.39%) - 늘어남(1가구, 4.35%)의 순으로 대부분 가구의 거주면적이 줄어든 것으로 파악되었다. 실제로 이전에 거주하던 면적은 평균 23.4평인데 비해, 현재는 평균 14.8평에 거주하고 있다. 특히, 거주면적이 줄어든 경우에도 방의 개수가 줄어든 경우는 3가구뿐, 15가구(83.33%)는 방의 개수가 그대로인 반면 크기가 약간씩 줄고 대체로 거실의 면적이 줄어들었음을 확인할 수 있었다. 이들은 설문에서 공동체주택에 입주를 결정하게 된 이유에 대해 친밀한 이웃관계(11가구, 47.83%) - 공동육아(6가구, 26.09%) - 기타(4가구, 17.39%) - 지인의 권유(2가구, 8.70%) 순으로 답하였는데, 거주면적을 줄이는 것을 통해 본인이 부담 가능한 이전의 주택구입비용과 비슷한 금액으로 공동체 활동을 할 수 있는 공동생활공간을 보유하는 공동체주택에 입주하여 친밀한 이웃관계를 형성하고 공동육아와 같은 일상의 부조를 누리고자 한 것으로 볼 수 있다.

Collection @ uos

제2절 생활비용 절감 효과 분석

1. 다양한 공동체 활동과 편익

공동체주택에서 살고 있는 거주자들은 어떤 공동체 활동을 하고 있는지, 이러한 공동체 활동을 통해서 공동체주택에 입주하기 이전의 생활과 무엇이 달라졌고 어떠한 편익을 누리고 있는지에 대해서 알아보기 위해 거주자들과 직접 만나 심층인터뷰를 진행하였으며, 이를 통해 파악한 활동은 다음과 같다.

먼저 입주자 회의와 전체 공동식사가 매월 정기적으로 이루어지고 있었다. 입주자 회의는 매월 마지막 주말 저녁에 공동생활공간에서 이루어지며, 회의를 통해 건물 청소 및 쓰레기 분리수거 등과 같은 건물 관리계획을 세우고 함께 논의해야 할 일들을 결정한다. 회의가 끝난 이후에는 다함께 공동식사를 하면서 입주자 간 친목을 다진다. 공동식사는 각 집에서 음식 하나씩을 가지고 내려와 함께 먹는 방식으로 진행된다. 매달 관리비용을 정산하고 공지하는 입주자 대표의 임기는 6개월이며, 현재 새로 입주한 가구를 포함하여 2가구를 제외하고 모든 가구에서 한 번 이상 입주자 대표를 경험했다고 한다.



<그림 9> 공동식사를 하고 있는 거주자들

(그림 출처: '열린 집' 소행주의 성공비결, 시사in뉴스, 2013년 4월 2일)

Collection @ uos

소행주 1호에는 주거기능을 보완하기 위해 마련한 9평의 공동생활공간이 있다. 대개의 공동체주택에서는 이를 '커뮤니티실'로 부르고 있으며, 소행주 1호에서는 '씨실'로 부르며 사용하고 있는 곳이다. 이 공동생활공간(이하 씨실)은 소행주 거주자들이 사용하지 않는 시간대에 지역주민들에게 약간의 대여료를 받고 대여를 하고 있다. 씨실을 대여함으로써 발생한 대여수익은 건물의 관리비용에 사용되어 각 가구에서 부담하는 관리비용을 절감하기도 한다. 주말에는 주로 거주자들이 사용하기 때문에 씨실 공간대여는 평일에 주로 이루어진다. 활동 공간이 필요한 지역모임에게는 저렴한 사용료로 사용할 수 있는 공간이 제공되고, 거주자들은 사용하지 않는 시간대에 공간을 대여하여 발생하는 약간의 수익으로 관리비용을 절감할 수 있어 지역과 거주자 모두에게 편익을 주는 활동이라 할 수 있다.



<그림 10> 소행주 1호의 공동생활공간 '씨실'

영화 및 스포츠 중계를 단체로 모여서 관람하기도 한다. 거주자 단체대화방에 누군가 공지를 하면 그 날짜에 모여서 관람을 하는 식으로 모임이 이루어진다고 한다. 스포츠 중계의 경우, 올림픽이나 축구 그리고 야구 경기와 같이 시즌에 따라 관람하는 종류가 달라지고, 주로 아빠들이 모여서 관람을 한다. 단체 영화 관람의 경우 거주자 중 몇몇의 주도로 인터넷 다운로드를 통해 영화를 관람하게

Collection @ uos

되는데 대체적으로 거주자 전체가 참여하는 횟수가 월 평균 4회 정도이며, 그 외에는 연령대별로 따로 관람이 이루어진다고 한다. 관람을 위한 빔 프로젝터와 대형스크린 등의 장비를 씨실에 설치하였고, 음향설비까지 갖추고 있다. 개별적으로 별도의 시간을 내어 영화관에 가야만 관람할 수 있는 영화를 거주하고 있는 공간에서 이웃과 함께 편하고 쉽게 즐길 수 있게 된 것이다.

평일 저녁시간대에는 '저녁해방모임'이라는 활동이 진행된다. 음식준비를 도와주시는 분을 고용하여 저녁식사를 준비하고 활동에 참여하는 가구의 자녀 및 가족들이 함께 저녁식사를 하는 활동이다. 현재 소행주 1호의 3가구[7]를 포함하여 전체 11가구가 함께 참여하고 있다. 음식준비 도우미의 인건비를 포함하여 가구당 매월 24만원의 활동비가 소요되고, 일주일에 한 명씩 지정된 장보기 담당자가 마을기업 생협에서 재료를 구입한다. 주로 맞벌이 가족이기 때문에 자녀들의 저녁식사를 제때에 챙기지 못하거나 부부 중 한명이 자녀들의 저녁식사를 챙겨야 하는 데, 도우미가 있을 뿐더러 함께 활동을 하는 다른 가구에서 자녀 및 가족의 저녁식사를 도울 수 있기 때문에 이런 부분에서 걱정을 덜 수 있다고 한다. 또한 이러한 활동을 통해 매일 저녁식사를 준비해야 하는 주부들의 가사노동이 경감되며, 매월 지출되는 활동비 역시 실제 가정에서 저녁식사를 준비하는 비용에 비해 저렴한 금액임을 인터뷰를 통해 확인할 수 있었다.

아빠들은 수시로 씨실에 모여서 맥주를 마신다. 인터뷰 결과 이러한 모임은 일주일에 2~3회에 해당한다고 한다. 특별한 약속 없이 퇴근 후 집에 들어가는 길에 2층에 위치한 씨실에 불이 켜있으면 들르거나 급작스럽게 이웃 아빠와 모임을 갖는 등의 가벼운 술자리

7) 현재는 소행주 1호의 3가구가 '저녁해방모임'에 참여하고 있지만, 2011년 입주부터 현재까지 7가구가 이 활동을 경험했다고 한다.

Collection @ uos

다. 주로 동네슈퍼에서 맥주를 사다가 씨실에서 마시기 때문에 비용도 저렴하고 가족의 눈치 없이 즐길 수 있다고 한다. 덕분에 회사 동료 및 친구들과 술집에서 술을 마시던 횟수는 한 달에 10회에서 2~3회 정도로 눈에 띄게 줄었다.

집들이를 하거나 친구, 친지의 방문과 같이 다수의 손님을 초대하게 되는 경우 거주자들은 자신의 좁은 집 대신 씨실의 넓은 공간을 이용한다. 모임이 길어지면 숙박도 가능하다. 집들이 또는 손님 초대의 경우 많게는 10명 이상이 방문하게 되는데, 이런 경우 집 안에서 손님을 치르기는 공간도 비좁고 음식 장만도 여간 힘든 게 아니다. 그래서 요즘은 대부분 식당을 찾아 식사를 하게 되는데 이 경우도 미리 예약을 해야 하고 식사비용도 만만치가 않다. 하지만 소행주 1호의 경우는 씨실이라는 공간이 있기 때문에 많은 수의 손님이 방문해도 비좁은 공간을 걱정할 필요가 없다. 또한 친구나 손님을 초대할 경우, 가정 내 눈치를 봐야한다거나 하는 일이 발생하는데 그렇지 않아도 되기 때문에 손님초대를 쉽게 할 수 있다고 한다.



<그림 11> 공동생활공간에서 돌잔치를 하고 있는 거주자들
(그림 출처: '우리는 다른 집에 산다')

Collection @ uos

소행주 1호 거주자들은 옥상공간을 활용하여 텃밭을 가꾸고, 주말이면 가족들의 바비큐공간으로도 사용하고 있다. 바비큐는 봄과 가을에 주로 이루어지며, 이 역시 거주자 단체대화방에 누군가 공지를 하면 대부분의 경우 9가구 전체 36명이 늘 모이고, 급작스럽게 모이는 경우에도 최소 3~4가구 이상은 모인다고 한다. 이러한 활동은 자연스럽게 이웃 간의 친목을 도모하고, 외식활동을 대체하여 가구의 외식비용을 절감하는 효과도 기대할 수 있다.

이러한 옥상공간은 여름철이면 아이들 물놀이 공간으로, 가끔은 거주자들의 공연이 열리는 야외무대로도 사용된다. 여름이 되면 옥상에는 간이풀장이 두 번 정도 설치되고, 한 번 설치 시 일주일 내내 이용된다. 이전에는 이와 같은 활동은 주로 물놀이장을 이용했기 때문에 현재는 공동체 활동을 통해 물놀이장 시설을 이용했던 비용을 절감할 수 있는 것으로 파악할 수 있다.



<그림 12> 옥상에 간이풀장을 설치하여 물놀이하는 모습
(그림 출처: '우리는 다른 집에 산다')

Collection @ uos

소행주 1호에서는 옥상으로 출입할 수 있는 엘리베이터 옥탑층의 공간을 공동창고로 사용하고 있다. 공동창고에 선풍기와 같은 계절물품을 보관하고 아이스박스나 여행용 가방과 같은 덩치가 큰 물건을 보관함으로써 각 가구의 수납문제를 보완한다. 뿐만 아니라 이곳 공동창고에 보관된 물건들을 이웃과 공유하여 함께 나누어 사용하기 때문에 각 가구에서 필요한 물품에 대해 모두가 개별적으로 마련할 필요가 없게 되었다. 각 가구에서 한 가지 물품만 소유하고 있어도 9가구가 모이면 9개의 물품이 되기 때문이다. 이러한 공유의 방식을 통해 사용빈도가 높지 않아도 어쩔 수 없이 구입해야 하는 물건들의 소비를 최소화하는 것이다.

"계단참에 책장이 3~4개 있는데 거기에 책을 모아두고 아이들 책 읽는 공간으로 활용하고 있어요. 공동창고에는 큰 대야, 선풍기, 여행용 캐리어 같은 덩치 큰 물건을 보관하고요. 대개 집에는 이런 것들을 보관할 다용도실이나 베란다 공간이 크게 필요한데 저희 집에는 그런 공간이 없지만 전혀 불편하지 않아요."

- 소행주 1호 거주자B



<그림 13> 공동창고

Collection @ uos

또한 흔히 공동주택에서 이동을 위한 통로로만 사용되어지는 계단실 및 복도 공간을 적극 활용하여 각 가구의 현관으로 사용하고, 책을 모아두어 공동 서재 및 아이들의 놀이공간으로 사용하고, 빨래 건조대를 두어 빨래를 널고 개는 공간으로도 사용하고 있다. 이를 위해 복도에서는 신발을 벗고 다녀야 하며, 신발을 벗는 공간은 각 층별로 엘리베이터 바로 앞 공간을 이용하고 있다. 덕분에 각 가구에서는 현관을 별로도 만들 필요가 없고, 거실이나 베란다 공간이 좁아도 이곳을 이용하여 부족한 전용면적을 보완할 수 있다.



<그림 14> 엘리베이터 앞 현관과 복도에 설치한 신발장



<그림 15> 복도를 거실처럼 사용하고 있는 모습

(그림 14,15 출처: '우리는 다른 집에 산다')

Collection @ uos

<표 17>은 공동체주택에서의 다양한 공동체 활동에 대해서 이를 대체했던 이전의 활동 또는 생활과 현재 공동체 활동으로 인해 발생한 편익들을 정리한 것이다.

<표 17> 다양한 공동체 활동과 편익

공동체 활동	공동체주택 입주 이전의 개별 활동	공동체 활동으로 발생하는 편익
입주자 회의 및 공동식사	-	• 입주자간 교류 • 건물 관리계획이 가능
지역주민들에게 공동생활공간 대여	-	• 대여수익 발생(관리비용 절감)
단체 영화 및 스포츠 중계 관람	• 영화관에서 개별적으로 영화 관람	• 개별 관람 횟수 감소(여가비용 절감)
저녁해방모임	• 외부 식당을 이용하거나 자녀의 저녁식사를 도와줄 사람이 필요	• 주부의 가사노동시간 경감 • 외식비용 절감
아빠들 술 모임	• 회사동료 및 친구들과의 외부 술 모임	• 외부 술 모임 횟수 감소(외식비용 절감)
씨실을 활용한 손님초대	• 손님초대가 가능한 넓은 거실면적 필요 • 외부 식당을 이용해서 식사	• 가구의 좁은 거실면적 보완 • 외식비용 절감
기타 강습 진행	• 새로운 지식 습득 및 취미활동이 불가능했음 • 비싼 학원비 지불	• 새로운 지식 습득 및 취미활동이 가능해짐 • 학원비(여가비용) 절감
바비큐 파티	• 외부 식당을 이용해서 식사	• 외식 횟수 감소(외식비용 절감)
아이들 물놀이	• 물놀이장 이용	• 물놀이장 이용 횟수 감소(여가비용 절감)
공연 등 각종 이벤트	-	-
공동창고에 물품보관	• 물품보관이 가능한 넓은 전용면적 필요 • 필요 물품을 모두 구매	• 가구의 좁은 전용면적 보완 • 물품을 서로 공유
계단실과 복도를 거실처럼 사용	• 이동통로로만 사용하던 곳	• 가구의 좁은 전용면적 보완

Collection @ uos

2. 공동체 활동에 의한 생활비용 절감 효과

앞서 살펴본 다양한 공동체 활동들은 공동체의식을 형성하여 서로 돕고 지내는 사회적 측면과 각 가구의 좁은 전용면적을 보완하는 공간적 측면에서의 편익뿐만 아니라 주거비 및 식사비 등 가구의 생활비용을 절감하는 경제적 측면에서의 편익이 발생한다. 이 중 공동체 활동으로 인해 절감되는 생활비용은 크게 주거비(주거관리비). 오락·문화비, 주류비, 교육비, 식사비(외식비)로 구분할 수 있으며, 각각의 절감되는 비용의 종류에 따라 그 효과를 분석하였다.

<표 18> 발생하는 편익에 따른 공동체 활동

구분	편익의 종류		공동체 활동
사회적 측면	입주자간 교류 및 친목도모		입주자 회의 및 공동식사 연 1회 전체 여행 연 2회 아빠여행, 엄마여행
공간적 측면	가구의 좁은 전용면적을 보완		공동창고에 물품보관 계단실과 복도를 활용하여 거실처럼 사용
경제적 측면	생활비용 절감	주거비 절감 (주거관리비)	지역주민들에게 공동생활공간 대여
		오락·문화비 절감	단체 영화 관람 아이들 물놀이
		주류비 절감	아빠들 술 모임
		교육비 절감	기타 강습
		식사비 절감	옥상 바비큐 씨실에서의 손님초대 저녁해방모임

Collection @ uos

1) 주거비(주거관리비) 절감 효과

소행주 1호의 경우, 전체 9가구가 각자 한 평씩의 비용을 부담하여 마련한 9평에 해당하는 씨실을 거주자들이 사용하지 않는 시간대에 약간의 대여료를 받고 지역주민들에게 대여하고 있다. 이러한 활동은 공간 대여수익을 창출하여 건물 관리비용에 사용되는데, 이는 각 가구에서 부담하는 관리비용을 절감하는 효과를 가진다.

입주자대표가 제공한 씨실의 운영/관리 자료를 바탕으로 분석한 결과, 2015년도 씨실의 공간대여수익금은 560,000원이었다. 정기적으로 비누두레와 저녁해방모임에게 가스사용료로 월 15,000원 ~25,000원의 비용을 받고 공간대여를 하고 있으며, 일반 지역주민의 경우 대관료는 3시간 미만일 경우 만원, 6시간까지는 3만원, 그 이상의 경우는 5만원을 받고 있다. 이렇게 얻어지는 대여수익은 각 가구가 부담해야하는 관리비를 절감시켜주고 있는데, 실제로 매월 말 입주자대표가 커뮤니티실의 대여수익과 관리비를 정산하여 대여수익을 제외한 나머지 관리비만 각 가구의 면적 비율로 나눠서 분담하고 있다.

Collection @ uos

2) 오락·문화비 절감 효과

씨실에서 단체로 영화를 관람하는 활동과 여름철 옥상에 간이풀장을 설치하여 아이들 물놀이를 하는 활동은 이전과 비교했을 때 가구의 생활비용 중 오락·문화비를 절감하는 효과를 가진다.

단체 영화 관람의 경우, 개별적으로 영화관을 찾아가 영화를 관람하는 횟수가 줄어들고 이를 대신해서 인터넷 다운로드를 통해 영화를 관람하게 되었으므로 이를 비교하였다. 공동체 활동의 횟수는 월 평균 4회 정도로, 연간 48회이다. 씨실에서의 단체 영화관람 활동을 위해 소요된 비용은 빔 프로젝터 등 장비 구입 및 설치비용 2,000,000원과 영화 다운로드 비용 480,000원(회당 10,000원*연간 48회)이다. 공동체주택 입주 이전에는 개별적으로 영화관을 이용하여 관람하였으며, 공동체 활동을 통해 연간 관람횟수는 50%정도 줄어들었음을 인터뷰를 통해 확인할 수 있었다. 영화진흥위원회의 2015년 한국 영화산업 결산자료에 의하면 인구 1인당 연간 평균 관람횟수는 4.22회다. 이를 적용하여 개별적인 영화 관람횟수는 9가구 평

<표 19> 단체 영화 관람을 통한 생활비용 절감

구분	산출식	활동에 소요된 비용(원)	
		초기 투자비용	연간 활동비용
줄어든 기존 개별 활동	• 영화 관람료: 10,000원/인 • 줄어든 활동 횟수: 연간 2.11회/인 • 인원: 36인 • 산출식: (10,000*2.11*36)*N	-	759,600*N
공동체 활동	• 장비구입 및 설치비용: 2,000,000원 • 영화 다운로드비용: 10,000원/회 • 활동 횟수: 48회/년 • 산출식: 2,000,000+(10,000*48)*N	2,000,000	480,000*N
절감액 합계		-2,000,000	279,600*N

N: 활동의 지속기간(년)

Collection @ uos

균 연간 2.11회가 줄어든 것으로 계산하였으며, 줄어든 비용은 연간 759,600원이다. 활동 초기에는 장비를 구입하는 데 투자한 비용으로 인해 절감액이 발생하지 않았지만 활동을 지속할수록 연간 279,600원의 절감 효과를 가진다.

다음으로 옥상에서 이루어지는 아이들 물놀이의 경우 공동체주택 입주 이전에는 물놀이장을 이용하였으며, 공동체 활동을 통해 6가구 평균 연간 1.67회가 줄어들었다. 이에 대해 인근 한강 물놀이장의 입장료를 기준으로 계산하였다. 한강 물놀이장의 이용요금은 만5세 미만 무료, 어린이 1,000원. 청소년 2,000원, 성인 3,000원이다. 6가구의 자녀 중 어린이는 10명, 청소년은 4명이며, 성인인 부모는 11명이다. 계산 결과, 첫해 간이풀장 구입비용 100,000원을 제외하고 연간 510,000원의 물놀이장 입장료가 절감되는 효과를 가지는 것으로 분석되었다.

종합하면, 첫해 장비구입 및 설치와 관련한 2,100,000원을 제외하고 연 789,600원의 오락·문화비 절감 효과를 가진다.

<표 20> 옥상에서의 아이들 물놀이를 통한 생활비용 절감

구분	산출식	활동에 소요된 비용(원)	
		초기 투자비용	연간 활동비용
줄어든 기존 개별 활동	• 1회 입장료: 1,000원*10명+2,000원*4명+3,000원*11명 • 줄어든 활동 횟수: 연간 1.67회(가구당) • 산출: 51,000*1.67*6*N	-	510,000*N
공동체 활동	• 간이풀장 구입비용: 100,000원	100,000	-
절감액 합계		-100,000	510,000*N

N: 활동의 지속기간(년)

Collection @ uos

3) 주류비 절감 효과

퇴근 후 수시로 이루어지는 아빠들의 술 모임은 가구의 주류비를 절감하는 활동 중에 하나이다. 씨실에서 이웃 아빠들끼리 간단히 술을 마시는 횟수는 주 2.5회로 월 평균 10회(연 120회)이다. 이렇게 씨실에서 이웃 아빠들끼리 모여 간단히 술을 마시는 활동으로 술집에서 회사 동료 및 친구들과 술을 마시던 횟수는 월 평균 7.5회 정도(연 90회) 감소하였다. 식품의약품안전처에서 실시한 2014년도 주류 소비섭취실태에 대한 조사에 의하면, 주종별 1회 평균 섭취량은 맥주 4.4잔(200㎖ 기준), 소주 4잔(50㎖ 기준) 등인데, 이중 맥주의 1회 평균 섭취량(4.4잔*200㎖=880㎖)을 기준으로 500㎖ 맥주 2병을 마시는 것으로 계산하였다. 안주의 경우, 술집에서 먹을 경우와 이를 배달해서 먹을 때의 가격이 다르지 않아 계산에서 제외하였다. 계산 결과, 연 1,680,000원이 절감되는 것으로 분석되었다.

<표 21> 씨실에서의 술 모임을 통한 생활비용 절감

구분	산출식	활동에 소요된 비용(원)	
		초기 투자비용	연간 활동비용
줄어든 기존 개별 활동	• 1인당 술 소비량: 맥주 500㎖*2병 • 맥주 가격: 4,000원/병 • 줄어든 술 모임 횟수: 연 90회/인(월평균 7.5회/인) • 인원: 7인 • 산출: (2*4,000*90*7)*N	-	5,040,000*N
공동체 활동	• 1인당 술 소비량: 맥주 500㎖*2병 • 맥주 가격: 2,000원/병(편의점 기준) • 활동 횟수: 연 120회/인(월평균 10회/인) • 인원: 7인 • 산출: (2*2,000*120*7)*N	-	3,360,000*N
절감액 합계		-	1,680,000*N

N: 활동의 지속기간(년)

Collection @ uos

4) 교육비 절감 효과

주1회 진행되는 씨실에서의 기타 강습은 입주가 이루어진 2011년 입주자 5명이 마을에서 활동하는 기타 강사를 초빙하여 시작하였고, 현재는 입주자 2명이 지역주민들과 함께 씨실에서 강습을 지속하고 있다. 현재 강습료는 1인당 월 50,000원으로 동일 강습을 학원에서 수강할 경우 발생하는 평균 강습료 월 100,000원에 비해 월 50,000원이 저렴하다. 비록 공동체주택에 입주하기 이전에는 없었던 새로운 활동이지만, 개인이 취미활동을 위해 별도로 학원을 등록해서 수강하는 것이 아닌 공동체가 함께 강사를 초빙하고 수업을 진행하여 비용이 감소한 것이기 때문에 공동체 활동으로 인해 절감된 생활비용으로 판단하여 분석하였다. 6년 동안의 참여자 수는 평균 3.5인/년으로, 절감된 비용은 2,100,000원/년이다.

<표 22> 씨실에서의 기타 강습을 통한 생활비용 절감

구분	산출식	활동에 소요된 비용(원)	
		초기 투자비용	연간 활동비용
줄어든 기존 개별 활동	• 강습료: 100,000원/월*12개월 • 인원: 3.5인(6년간 참가자 수의 평균) • 산출: 100,000*12*3.5*N	-	4,200,000*N
공동체 활동	• 강습료: 50,000원/월*12개월 • 인원: 3.5인(6년간 참가자 수의 평균) • 산출: 50,000*12*3.5*N	-	2,100,000*N
절감액 합계		-	2,100,000*N

N: 활동의 지속기간(년)

Collection @ uos

5) 식사비 절감 효과

옥상에서 진행되는 바비큐는 기존에 가구별로 이루어지던 외식 활동을 줄여 식사비 절감 효과를 가지는 공동체 활동이다. 9가구가 모두 모여 바비큐를 하는 횟수는 월 평균 2회로 한겨울을 제외하고 연간 20회에 달한다. 이 활동은 기존에 가구별로 이루어지던 외식활동을 대체하였기 때문에 줄어든 외식비용과 바비큐에 소요되는 비용을 비교하여 절감액을 계산하였다. 바비큐 시 1인 섭취량은 식당 1인분 기준(200g)으로 가정하고, 마트에서 구입하는 비용으로 계산하였다. 직접 바비큐를 할 경우 숯과 그릴 등이 필요하기 때문에 이에 대한 구입비용도 포함하였다. 첫해에만 그릴 구입비 160,000원이 소요되었고, 삼겹살 구입비 3,240,000원과 숯 구입비 100,000원[8]은 매년 소요되는 비용이다. 한국농촌경제연구원의 2014년 식품소비행태조사 통계보고서에 의하면 수도권 4인가구의 1회 평균 외식비용

<표 23> 옥상에서의 바비큐를 통한 생활비용 절감

구분	산출식	활동에 소요된 비용(원)	
		초기 투자비용	연간 활동비용
줄어든 기존 개별 활동	• 가구당 1회 외식비: 45,047원/회 • 줄어든 외식 횟수: 연 20회 • 9가구 • 산출: (45,047*20*9)*N	-	8,108,460*N
공동체 활동	• 그릴 구입비: 160,000원 • 삼겹살 구입비: 4,500원(마트, 200g기준) • 9가구(36인) • 활동 횟수: 연 20회 • 숯 구입비: 100,000원(연간 20kg) • 산출: 160,000+(4,500*36*20+100,000)*N	160,000	3,340,000*N
절감액 합계		-160,000	4,768,460*N

N: 활동의 지속기간(년)

8) 거주자 인터뷰 시, 옥상 바비큐를 위해 매년 20kg의 숯을 구입한다고 하였다.

Collection @ uos

은 45,047원이다. 이를 적용하여 줄어든 외식비용을 계산하였으며, 줄어든 비용은 8,108,460원이다. 옥상 바비큐를 통해 첫해 그릴 구입비 160,000원을 제외하고 연간 4,768,460원의 식사비가 절감되는 효과를 가지는 것으로 분석되었다.

씨실 공간을 이용하여 집들이를 비롯한 손님초대를 하는 경우에도 가구의 식사비가 절감된다. 손님을 치르기에 비좁은 공간과 힘든 음식 장만 때문에 요즘은 대부분 식당에 나가 식사하기 때문이다. 대체적으로 한 가구당 10명 안팎의 인원을 초대하는 횟수는 연 평균 0.89회로 조사되었다. 씨실을 이용하지 않은 경우 패밀리레스토랑과 같은 외부 식당을 이용하여 손님을 접대하고 이 경우 1인당 식사비용이 30,000원 정도 소요된다. 씨실에서의 손님초대의 경우 직접 음식을 준비하기도 하지만 식재료비가 소요되기 때문에 비교의 용이성을 위해 출장요리를 이용하여 접대하는 방식으로 비용을 비교하였다. 계산해보면 연 800,000원의 비용 절감 효과를 가진다.

<표 24> 씨실에서의 손님초대를 통한 생활비용 절감

구분	산출식	활동에 소요된 비용(원)	
		초기 투자비용	연간 활동비용
줄어든 기존 개별 활동	• 식사비: 30,000원/인(패밀리레스토랑 기준) • 활동 1회당 참여인원 10인으로 가정 • 줄어든 활동 횟수: 연 0.89회(9가구 평균) • 9가구 • 산출: (30,000*10*0.89*9)*N	-	2,400,000*N
공동체 활동	• 식사비: 200,000원/회(출장요리 10인 기준) • 활동횟수: 연 0.89회(9가구 평균) • 9가구 • 산출: (200,000*0.89*9)*N	-	1,600,000*N
절감액 합계		-	800,000*N

N: 활동의 지속기간(년)

Collection @ uos

평일 저녁시간대에 씨실에서 이루어지는 '저녁해방모임'이라는 활동 역시 가구의 식사비를 절감하는 활동이다. 가구당 활동 참여비로 월 24만원을 부담하고 있는데, 이중 9만원은 도우미의 인건비[9]로 지급되며 15만원은 재료구입비로 사용된다. 현재 11가구가 참여하고 있으며, 소행주 1호에서는 3가구가 이 활동에 참여하고 있다. 이런 활동이 없을 경우 부모 중 한 사람은 자녀의 저녁식사를 챙기기 위해 시간과 노력을 들여야 할 뿐만 아니라 이마저도 여의치 않는 경우 외식을 해야 하는 경우가 발생한다. 그러나 비록 이런 활동으로 인해 외식활동이 줄었으나 줄어든 횟수의 정확한 산출도 어려우며, 가정 내에서 개별적으로 저녁식사를 준비하는 비용이 줄어든 부분의 정확한 산출 역시 불가하여 절감액을 포함시키지는 않았다.

종합하면 이상의 공동체 활동을 통해 소행주 1호 전체 9가구의 식사비는 초기 장비구입에 관한 투자비용 160,000원을 제외하고 연간 5,568,460원 절감된다고 볼 수 있다.

9) 도우미의 인건비는 정액제가 아니라 참여가구수*9만원으로 지급되고 있다. 평일 오후 4시부터 6시까지 매일 2시간씩 근무하며, 도우미 역시 마을주민이다.

Collection @ uos

제3절 분석의 종합 및 논의

1. 공동체주택 거주의 경제적 가치

소행주 사례를 대상으로 주택의 구입비용과 공동체 활동을 통한 생활비용의 절감 효과에 대해 분석하였다. 이와 같은 분석을 통해 공동체주택에서 거주하는 것의 가치, 그중 경제적 가치를 도출할 수 있었다. 결과를 종합해보면 다음과 같다.

먼저 주택의 구입비용이다. 서울시 소재 소행주 5곳의 평균 주택구입비용은 약 2억6,400만원으로, 평균 전용면적은 14.55평이며 평당 주택구입비용은 약 1,814만원이다. 사례별로 조금씩 차이는 있지만 대체적으로 동일 규모의 공동주택을 구입하는 비용에 비해 공동체주택을 구입하는 비용이 조금 더 비싼 것(평균 9.54% 비쌈)으로 분석되었다.

<표 25> 공동체주택과 공동주택의 주택구입비용 비교

구분	공동체주택	공동주택	비고
	평균 주택구입비용 (만원/평)	평균 주택구입비용 (만원/평)	
1호 vs. 비교사례	1,644	1,540	공동체주택이 6.75% 비쌈
2호 vs .비교사례	2,150	1,793	공동체주택이 19.91% 비쌈
3호 vs. 비교사례	1,809	1,934	공동체주택이 6.46% 저렴
4호 vs. 비교사례	2,003	1,775	공동체주택이 12.85% 비쌈
수유 vs. 비교사례	1,485	1,240	공동체주택이 19.76% 비쌈
종 합	1,814	1,656	공동체주택이 9.54% 비쌈

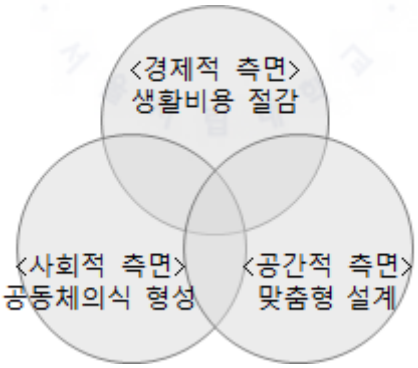
Collection @ uos

이는 다음과 같은 이유 때문이다. 첫째, 공동체주택의 구입비용 안에 공동생활공간에 해당하는 비용이 포함되어 있다. 사례별로 각각 9평(1호), 9평(2호), 10.6평(3호), 12.3평(4호), 17.7평(수유)의 면적인 공동생활공간은 분양금액으로 환산할 경우 가구당 평균 1,570만원 가량을 공동생활공간 마련을 위해 부담한 것으로 볼 수 있다. 둘째, 거주자 참여형 설계를 통해 각 가구의 라이프스타일에 맞춘 평면을 계획하여 일반 공동주택보다 공사금액이 증가되었기 때문이다. 마지막으로 공동체 형성을 위한 교육비와 코디네이터비가 소요되어 주택구입비용의 증가로 이어졌기 때문이다.

그러나 실제로 현재 소행주에 거주하고 있는 거주자들은 이전에 거주하던 주택구입비용과 거의 비슷한 비용을 지불하고 공동체주택에 입주하고 살고 있는 것으로 조사되었다. 이는 거주면적의 변화 때문으로 볼 수 있다. 78.26%에 해당하는 가구의 거주면적이 이전과 비교하여 줄어든 것으로 분석되었고, 이는 방의 개수가 줄어든 것이 아닌 거실의 면적이 줄어든 것이다. 이들이 공동체주택에 입주하게 된 가장 큰 이유가 친밀한 이웃관계인 것을 감안하면 가구 내 공동체 활동을 위한 거실 공간이 이웃과의 공동체 활동을 위한 공동생활공간으로 대체된 것임을 알 수 있다. 이들은 스스로 부담 가능한 이전의 주택구입비용과 비슷한 금액으로 공동체주택에 입주하기 위해 개별적인 거주면적을 줄이는 대신 공동생활공간을 마련하여 친밀한 이웃관계를 형성하고 일상의 부조를 누리고자 한 것으로 볼 수 있다.

Collection @ uos

공동체주택에 거주하면서 거주자들이 누리는 편익은 다양하다. 야근과 출장이 잦은 부모를 대신해 이웃이 자녀를 돌봐주고, 형제자매가 적은 자녀들은 이웃 아이들과 가까운 또래 및 형제자매 관계가 형성된다. 시장에서 공급되는 천편일률적인 평면에 가구의 생활패턴을 맞추는 것이 아닌 참여설계를 통해 가구의 생활패턴에 맞는 맞춤형 평면의 집을 설계할 수 있다. 공유 방식을 통해 공간을 보다 넓게 사용할 수 있고, 이웃과 물품을 함께 사용하는 것을 통해 불필요한 소비를 줄일 수 있다. 공동구매 방식을 통해 구매의 비용을 절감하는 것도 가능하다. 공동체주택에 거주하면서 누리는 편익에 대해서는 다음과 같이 공동체 의식을 형성하고 이웃과 일상의 부조를 나누는 사회적 측면과 가구의 생활패턴에 맞춘 맞춤형 설계의 이점을 가진 공간적 측면 그리고 각각의 생활비용을 절감하는 경제적 측면으로 나누어 생각해 볼 수 있다.



<그림 16> 공동체주택 거주의 가치

Collection @ uos

이 연구에서는 이렇게 공동체주택에 거주하면서 누리게 되는 다양한 편익들 중 경제적 측면에 대해서 살펴보았으며, 이를 위해 공동체 활동을 파악하고 공동체 활동에 의한 생활비용의 절감 효과를 분석하였다. 거주자들의 생활을 면밀히 살펴봐야하기 때문에 모든 사례를 분석할 수 없어 앞서 주택구입비용의 분석 대상 중 가장 거주기간이 오래된 소행주 1호 사례를 대상으로 공동체주택에서의 공동체 활동을 파악하고 이를 분석하였다. 그 결과 공동체 활동은 생활비용을 절감하는 것으로 조사되었고, 크게 주거비, 오락·문화비, 주류비, 교육비, 식사비(외식비)로 구분할 수 있었다.

먼저 거주자들이 사용하지 않는 시간에 지역주민들에게 공동생활공간을 대여하는 활동을 통해 연간 560,000원의 대여수익을 창출하였고 이는 건물의 관리비용으로 사용되어 거주자들이 부담하는 주거비(주거관리비)를 절감하는 것으로 분석되었다. 또한 단체 영화관람과 아이들 물놀이 같은 활동을 통해 789,600원/년의 오락·문화비 절감, 아빠들 술 모임을 통해 1,680,000원/년의 주류비 절감, 기타 강습을 통해 2,100,000원/년의 교육비 절감, 옥상에서의 바비큐와 씨실에서의 손님초대 같은 활동을 통해 7,248,460원/년의 식사비 절감 효과를 가지는 것으로 분석되었다. 종합하면 연간 10,698,060원의 생활비용이 절감되는 효과를 가지는 것으로 분석된다.

초기 장비구입 및 설치 등에 투자된 2,260,000원으로 인해 첫해의 경우에는 8,438,060원이 절감되지만 이와 같은 공동체 활동을 지속할 경우 매년 10,698,060원(가구당 1,188,673원/년)이 절감되는 효과를 가진다. 이는 공동체주택에서 사는 것이 공동체의식을 형성하는 것뿐만 아니라 경제적으로도 유익한 것으로 볼 수 있다.

Collection @ uos

<표 26> 공동체 활동과 생활비용 절감 효과

구분	공동체 활동	절감액(원)	
		초기 투자비용	연간 절감액
주거비 절감 (주거관리비)	• 공동생활공간을 지역주민에게 대여	-	560,000*N
오락·문화비 절감	• 단체 영화 관람 • 여름철 아이들 물놀이	-2,100,000	789,600*N
주류비 절감	• 아빠들 술 모임	-	1,680,000*N
교육비 절감	• 기타 강습	-	2,100,000*N
식사비 절감	• 옥상 바비큐 • 씨실에서의 손님초대 • 저녁해방모임	-160,000	5,568,460*N
계		-2,260,000	10,698,060*N

*N: 활동의 지속기간(년)

소행주 1호 사례가 공동체 활동을 통해 연간 절감한 생활비용은 연간 가구당 1,188,673원으로 월평균 99,000원이다. 통계청이 작성한 '2015년 연간 가계 동향 보고서'에 따르면 2015년 연간 가구당 월평균 소비지출은 2,563,000원인데, 매월 소비지출의 3.86%를 절감한다고 볼 수 있다. 각 비목별 소비지출을 살펴보면 식료품·비주류음료 13.8%, 음식·숙박 13.2%. 교통 12.5%, 교육 11.15, 주거·수도·광열 10.8% 순의 비율을 차지하고 있다. 음식·숙박의 월평균 소비지출 금액은 339,000원으로, 이중 식사비(외식비)는 월평균 330,000원으로 연간으로 환산 시 396만원이다. 소행주 사례가 가장 크게 절감하고 있는 부분이 식사비(외식비)인데, 9가구는 공동체 활동을 통해서 식사비를 연간 5,568,460원(가구당 618,700원) 절감하고 있었으며 이는 평균 소비지출의 15.62%에 해당한다.

Collection @ uos

2. 활발한 공동체 활동의 지속 필요

이렇게 공동체주택에서의 거주가 경제적일 수 있는 것은 활발한 공동체 활동이 지속적으로 이루어지기 때문이다. 그렇기 때문에 공동체 활동이 지속적으로 활발히 이루어지는 것이 매우 중요하며, 그것이 가능한 이유는 다음과 같이 생각해 볼 수 있다.

첫째, 공유공간이 있기 때문이다. 외형적으로 공동체주택은 일반적인 다세대주택과 비슷해 보이지만, 공동체주택만의 큰 차이점이라고 하면 바로 주거기능을 보완하는 공유공간을 보유하고 있다는 것이다. 소행주 1호에는 씨실로 불리는 공동생활공간이 있는데, 이 공간을 통해 각 가구에서 부족한 거실 공간의 기능을 보완하고, 전체 9가구의 공동체 활동을 지속할 수 있었다. 또한 옥상과 공동창고 그리고 현관 또는 거실의 기능으로 사용되어지는 계단실 등도 이들이 공동체 활동을 하는 공유공간이다. 소행주 1호의 공유공간과 그곳에서 이루어지는 공동체 활동을 정리하면 <표 27>과 같다.

<표 27> 공유공간별 공동체 활동

공유공간	공동체 활동
공동생활공간(씨실)	• 공동생활공간을 지역주민에게 대여 • 단체 영화 관람 • 저녁해방모임 • 아빠들 술 모임 • 손님초대 및 집들이 • 기타 강습
옥상 공간	• 바비큐 • 여름철 아이들 물놀이
공동 창고	• 덩치 큰 물품을 보관하여 물품 서로 공유
계단 및 복도 공간	• 현관으로 사용, 신발장 설치 • 책장을 두고 아이들 독서 공간으로 활용

Collection @ uos

실제로 거주자들과의 인터뷰를 진행하면서 주택 내부에 공동생활시설이 위치해 있는 것에 대해 매우 긍정적으로 생각하고 있음을 알 수 있었다.

"어떤 활동을 하기 위해서는 당연히 활동을 할 수 있는 공간이 필요한데 그게 바로 씨실이에요. 입주자회의를 하거나 공동식사를 할 때 공간이 필요하다는 것을 모두가 알고 있지만 그렇다고 선뜻 자기 집에서 하자고 할 수는 없으니까요. 그건 부담이에요."

- 소행주 1호 거주자 N

"기존에 가지고 있던 전세금으로 내 집을 마련하면서 당연히 면적을 줄일 수밖에 없었어요. 그렇지만 소행주에는 씨실이 있어서 가끔 넓은 공간이 필요한 일이 생기면 그곳을 이용해요. 1평에 해당하는 돈을 냈지만 9평을 이용하죠. 우리 집이 9평 더 커진거나 마찬가지에요."

- 소행주 1호 거주자 G

"직장생활을 하면서 학원을 다닌다거나 무엇을 배우기 위해 시간을 내는 것이 쉽지 않아요. 그런데 건물 내 공간에서 배울 수 있으니 시간도 절약되고 집에 무슨 일이 생겨도 바로 올라갈 수 있어서 부담이 적죠. 공유공간을 더 크게 만들 걸 하는 이야기도 가끔 해요. 그만큼 필요한 공간이죠."

- 소행주 1호 거주자 B

Collection @ uos

둘째, 소유보다는 공유를 지향하는 삶의 가치관이 이러한 효과를 가져왔다고 볼 수 있다. 공동창고를 활용하여 각 가구마다 수납하기 힘든 덩치 큰 물건을 보관하고, 보관한 물건들을 이웃과 공유하기 때문에 필요한 물품에 대해 모두가 이를 개별적으로 마련할 필요가 없다. 공유의 방식을 통해 사용빈도가 높지 않아도 어쩔 수 없이 구입해야 하는 물건들의 소비를 최소화하는 것이다.

"누구든 필요할 때 그곳에 둔 물건을 사용해요. 단체대화방에 언제, 누가 사용하겠다는 메시지를 남겨놓고 말이죠. 공용공간에 물건을 내어놓는 것은 입주자 중 누구나 그것을 사용할 수 있음을 의미하는데 우리끼리 정한 약속이거든요. 저희 집에는 캠핑용 의자밖에 없지만 캠핑을 가는 데 전혀 문제가 되지 않아요. 다른 물품은 다른 집에서 보유하고 있거든요." *- 소행주 1호 거주자 P*

셋째, 자발적인 주인의식과 타인에 대한 배려이다. 이러한 의식을 바탕으로 이웃 간의 신뢰가 쌓인다는 것이다. 인터뷰를 진행한 거주자들은 모두 이 부분을 강조하였다. 특히 한두 번에 그치는 활동이 아니라 5년 동안 이런 공동체 활동을 지속하기 위해서는 무엇보다 그런 의식을 바탕으로 계속된 노력이 필요하다고도 언급했다.

"집을 다 짓고 나서 오픈하우스를 하는데 저마다 요리를 하나씩 준비하기로 했어요. 그런데 요리를 하지 못하는 저를 위해서 떡 주문을 맡겼어요. 그냥 전화만 하면 되는 거였는데, 미안해하지 말라는 배려죠. 너무 감동적이었어요." *- 소행주 1호 거주자 N*

Collection @ uos

"함께 하는 일이라고 해서 모두가 똑같이 해야 한다고 생각하면 안돼요. 공평해야 한다는 생각이 쌓일수록 계산을 하게 되니까 불만도 쌓이는 거거든요." *- 소행주 1호 거주자 B*

"어느 날 A가 새벽운동 후, 우편함에 있는 신문을 각 집 현관 앞에 배달하는 일을 시작했어요. 그랬더니 어느 날부터는 B가 1층 공동화단에 물을 주기 시작했죠." *- 소행주 1호 거주자 G*

Collection @ uos

제5장 결론

제1절 연구의 결론 및 시사점

이 연구는 최근 새로운 주거형태로 대두되고 있는 공동체주택에서의 거주가 얼마나 경제적인지를 알아보기 위해 시행한 것이다. 이를 위해 서울시 소재 소행주 사례의 주택구입비용과 공동체 활동에 의한 생활비용 절감 효과를 중심으로 분석하였으며, 결과는 다음과 같다.

분석 대상 47가구의 평균 주택구입비용은 약 2억6,400만원으로, 평균 전용면적 14.55평으로 계산하면 평당 약 1,814만원이다. 각 사례별 입주가 일어난 같은 시기, 같은 지역, 유사 규모의 연립/다세대 주택의 부동산실거래 금액과 비교해 본 결과, 경우에 따라 차이는 있지만 공동체주택의 구입비용은 동일 규모 공동주택의 구입비용에 비해 다소 비싼 것(평균 9.54%)으로 분석되었다. 이는 주택의 구입비용 안에 공동생활공간을 마련하는 비용이 포함되었을 뿐만 아니라, 수요자 맞춤형 설계로 인한 공사비 증가로 인한 것이다. 또한 입주 전 진행되는 공동체 형성 과정의 교육비와 코디네이터 비용이 추가되었기 때문으로 분석된다. 그러나 설문을 통해 거주자들의 이전 주택구입비용과 비교해 본 결과, 전세에서 자가로 점유형태가 변한 경우를 제외하고는 이전과 주택구입비용이 비슷한 것으로 분석되었다. 대부분의 경우 이전에 비해 거주면적이 줄어들었는데, 이는 거주면적을 줄임으로써 본인이 부담 가능한 이전의 주택구입비용과 비슷한 금액으로 공동체 활동을 위한 공동생활공간이 있는 공동체 주택에 입주하고자 한 것으로 볼 수 있다.

Collection @ uos

공동체주택에서의 생활은 가구의 특성에 따라 다양하고 다르게 이루어지기 때문에 사실상 정확한 생활비용을 말하기는 어렵지만, 거주자와의 인터뷰를 통해 공동체 활동을 파악하고, 그에 따라 어떤 편익이 발생하며 또한 생활비용이 얼마나 절감되는지 그 효과를 알아보고자 하였다. 공동체 활동으로 절감되는 생활비용은 크게 주거비(주거관리비). 오락·문화비, 주류비, 교육비, 식사비(외식비)로 구분할 수 있으며, 각각의 비용에 대한 절감 효과는 다음과 같다.

먼저 거주자들이 사용하지 않는 시간에 지역주민들에게 공동생활공간을 대여하는 활동을 통해 연간 560,000원의 대여수익을 창출하였고 이는 건물의 관리비용으로 사용되어 거주자들이 부담하는 주거비(주거관리비)를 절감하는 것으로 분석되었다. 또한 단체 영화관람과 아이들 물놀이 같은 활동을 통해 789,600원/년의 오락·문화비 절감, 아빠들 술 모임을 통해 1,680,000원/년의 주류비 절감, 기타 강습을 통해 2,100,000원/년의 교육비 절감, 옥상에서의 바비큐와 씨실에서의 손님초대 같은 활동을 통해 7,248,460원/년의 식사비 절감 효과를 가지는 것으로 분석되었다. 종합하면 활동 초기 장비구입과 관련하여 투자한 금액 2,260,000원을 제외하고 매년 10,698,060원(가구당 1,188,673원/년)의 생활비용이 절감되는 효과를 가지는 것으로 분석된다. 공동체 활동이 주로 이루어지는 씨실의 운영/관리비로 지출되는 금액 1,264,000원(2015년 기준)을 제외하고도 매년 9,434,060원에 해당한다.

공동체주택의 구입비용은 비슷한 규모의 공동주택에 입주하는 것에 비해 다소 비싸지만 공동체주택에서의 거주를 통해 공동체의식을 형성하는 것뿐만 아니라 경제적으로도 유익한 것으로 볼 수 있다.

Collection @ uos

이렇게 생활비용의 절감 효과를 가지기 위해서는 공동체 활동이 활발히 지속되어야 하는데, 그 이유에 대해서 거주자들과의 심층인터뷰를 통해 다음과 같은 결론을 도출할 수 있었다. 첫째, 공동체 활동을 할 수 있는 공유공간을 보유하고 있기 때문이며 둘째, 개인의 소유보다는 공유를 지향하는 삶의 가치관을 추구함으로써 적게 소유하고 많이 누릴 수 있었다는 점 그리고 마지막으로 자발적인 주인의식과 타인에 대한 배려가 있어야만 이러한 공동체 활동이 지속될 수 있다는 것이다.

이상의 결과에서 알 수 있듯 공동체주택에서 거주하는 것은 공동체의식을 형성하는 것 외에도 실질적으로 거주자의 생활비용을 절감시킬 수 있어 경제적이다. 시장에서 공급하는 천편일률적인 주거공간에서 이웃과의 소통 없이 살고 있는 것이 대부분의 공동주택 거주자들이다. '함께' 살고는 있지만 '고립'된 삶을 살고 있는 것이다. 그러나 공동체주택에서의 거주는 다르다. 계획과정에서부터 거주자가 참여하여 가구의 라이프스타일에 맞는 주거공간을 계획한다. 처음부터 같이 살게 될 이웃을 만나고 '함께' 집을 계획한다. 거주면적을 줄이는 등 자신의 소유는 줄였지만 공유공간을 매개로 생활비용을 절감하고 필요에 따라 더 큰 공간을 사용할 수 있다. 이는 이웃과 함께 삶의 어려움을 해결할 수 있는 사회적 가치뿐만 아니라 주거의 질을 향상시키고 비용이 절감되는 경제적 가치도 있음을 말해준다.

Collection @ uos

제2절 연구의 한계와 의의

이 연구는 전체 공동체주택 사례가 아닌 소행주 사례만을 분석하였기 때문에 다른 공동체주택에서도 이와 같은 비용 절감의 효과가 있다고 말하기는 어렵다. 분석의 방법에서도 한계가 있을 수 있다. 그럼에도 불구하고 공동체주택에서의 거주가 가지는 가치를 분석하고, 특히 경제적 편익을 확인할 수 있어 의의가 있다고 볼 수 있다.

공동체주택 거주의 가치는 이 연구에서 분석한 경제적 측면 외에도 공동체 의식을 형성하고 이웃 간의 부조를 나누는 사회적 측면과 각 가구의 생활패턴에 맞춰 계획한 맞춤형 설계라는 공간적 측면에서의 가치도 가지고 있다. 이러한 사회·공간·경제적 편익으로 앞으로 공동체주택에 대한 수요는 늘어날 것으로 전망된다. 향후 공동체주택에서의 거주가 가지는 가치에 대한 보다 많은 연구가 필요하다고 생각된다.

Collection @ uos

참고문헌

● 논문

곽유미・최정신・곽인숙, 2007, “주생활 공동체 의식에 따른 코하우징 선호도”, 「한국주거학회논문집」, 제18권 제4호: 37~48, 한국주거학회

김혜승, 2004, “주거비지불능력 개념에 기초한 주거비보조에 관한 연구”, 경희대학교 박사학위논문

남원석, 2016, “서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제”, 「대한건축학회지」, 제60권 제6호 통권445호: 11~14, 대한건축학회

박경옥・이상운・류현수, 2013, “거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성”, 「한국주거학회논문집」, 제24권 제4호: 61~73, 한국주거학회

박미진・강순주, 2014, “임대용 코하우징 선호에 관한 연구”, 「한국주거학회 추계학술발표대회논문집」, 제26권 제2호, 한국주거학회

박형수, 2013, “공유문화로서의 쉐어하우스(Share House)”, 「대한건축학회지」, 제57권 제11호 통권414호: 27~31, 대한건축학회

박혜선・하미경, 2013a, “공동체 문화 활성화를 위한 코하우징 유형에 관한 연구”, 「한국문화공간건축학회논문집」, 통권 제43호: 41~50, 한국문화공간건축학회

박혜선・하미경, 2013b, “코하우징 유형별 특징 및 선호에 관한 연구-건축적 특성에 의한 분류를 중심으로”, 「디자인지식저널」, 제27권: 33~42, 한국디자인지식학회

Collection @ uos

박혜선・하미경, 2014, “도시형 코하우징 관심자의 거주요구”, 「한국주거학회논문집」, 제25권 제6호: 1~10, 한국주거학회

오정・최정민, 2014, “국내 쉐어하우스 수요특성 및 영향요인 분석”, 「한국주거학회논문집」, 제25권 제3호: 63~72, 한국주거학회

이은경, 2014, “공유의 여러 형식으로 진행되는 프로젝트의 경험과 실천”, 「건축과 사회」, 통권 제28호, 새건축사협의회

조인숙・신화경, 2009, “국외 코하우징 사례분석과 전문가 의식조사를 통한 코하우징 계획방향에 관한 연구, 「자연과학연구」, 제19권, 상명대학교 자연과학연구소

조정현・홍서정・곽유미・곽인숙・최정신, 2007, “주거가치에 따른 코하우징 거주의사에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제18권 제5호: 103~111, 한국주거학회

조정현・최정신, 2011a, “미국 코하우징의 특성 및 주민참여 현황”, 「한국주거학회논문집」, 제22권 제2호: 11~20, 한국주거학회

조정현・최정신, 2011b, “코하우징 계획 시 주민참여 워크숍 프로세스 분석 연구”, 「대한가정학회지」, 제49권 제7호: 81~95, 대한가정학회

최정신, 2003a, “덴마크 자치관리모델 노인용 코하우징의 디자인 특성”, 「대한가정학회지」, 제41권 제4호: 1~19, 대한가정학회

최정신, 2003b, “스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기”, 「대한건축학회논문집」, 제19권 제12호: 129~138, 대한건축학회

최정신, 2004, “한부모가족의 생활지원 주거대안-코하우징을 중심으로”, 「한국가정관리학회지」, 제22권 제1호: 129~138, 한국가정관

Collection @ uos

리학회

한민정・이상호, 2005, “코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제16권 제6호: 93~100, 한국주거학회

한민정・이상호, 2007, “코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 도시근교 거주자 선호”, 「한국주거학회논문집」, 제18권 제6호: 69~81, 한국주거학회

한민정・최정신・이상호, 2005, “덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성에 관한 연구, 「한국주거학회논문집」, 제16권 제5호: 57~66, 한국주거학회

한민정, 2006, “스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성”, 「스칸디나비아연구」, 통권 제7호: 173~204, 한국스칸디나비아학회

한주희, 2005, “맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안”, 가톨릭대학교 박사학위논문

● 단행본

주거학연구회, 2000, “세계의 코하우징”, 교문사

남원석・박은철, 2014, “1인가구시대 맞춤형 주거해법-사회임대형 공동체주택 활성화”, 「서울연구원」

소행주・박종숙, 2013, “우리는 다른 집에 산다”, 현암사

Kathryn McCarnant & Charles Durrett, 1994, “Cohousing”, 「Ten Speed Press」

Collection @ uos

● 웹사이트

국토교통부 실거래가 공개시스템, http://rt.molit.go.kr/

서울시, http://citybuild.seoul.go.kr/communityhousing

서울 부동산정보조회 시스템, http://kras.seoul.go.kr/land_info

소행주 네이버 카페, http://cafe.naver.com/cooperativehousing

'열린 집' 소행주의 성공비결, http://m.sisain.co.kr/?mod=news&act=articleView&idxno=15938

통계청, http://kostat.go.kr

Collection @ uos

ABSTRACT

The Purchase Cost and the Living Cost Savings in Community-housing

Kim, Chin Kyoung
Department of Urban Design&Planning
Graduate School
University of Seoul
Advised by prof. Jeong, Seok

As an alternative type of apartment house, interest in community housing has been growing, and a lot of it is actually spreading, However, research on community-housing has mainly focused on overseas case analysis, preference and architectural planning, and lack of research on the value of community housing, especially on the economical value of community housing. This study analyzed housing purchase cost and living cost saving effect on the case of the sohaengju, which is a representative example of community housing, in order to find out how economical the residence in the community housing is. The results of the analysis are as follows.

First, the average area covered by the analysis is 14.55 pyeong, and the average cost of housing purchase is 18,140,000

Collection @ uos

won per pyeong. The purchase cost of community-housing is rather expensive compared to the purchase cost of the same sized apartment although there are differences according to the case. This is because the cost of establishing a common-living-space, increased construction cost due to customized design, and cost of community formation in the planning process are included in the purchase cost of the house. However, the actual cost of purchasing housing for residents was found to be comparable to the previous one. In most cases, the residential area has been reduced compared to the previous one. By reducing the residential area, it can be seen that the residents want to move into the community-housing where there is a common-living-space where they can carry out community activities at a cost comparable to the previous purchase price.

Second, the residents of community-housing were engaged in diverse community activities such as group movie watching, barbecues, and drinking parties. Especially, it is analyzed that the living expenses of 10,698,060 won per year (1,188,673 won/year per household) is saved through the community activities. As a result, the cost of 9,434,060 won per year is saved, except for the cost of living in the common-living-space, so that it is economically beneficial not only to form a community consciousness in community-housing. As a result of in-depth interviews with the residents, we analyzed the factors that contributed to the various community activities that have the

Collection @ uos

effect of reducing the cost of living. As a result, it was found that the common-living-space, shared values rather than ownership, Consideration was needed.

Keywords : Community-housing, Purchase Cost of Housing, Living Cost Savings, Sohaengju

Collection @ uos