

# 공동체주택 거주자의 주요구와 생활

충북대 주거환경학과  
교수 박경옥

서울시공동체주택 세미나  
2017. 10. 27. 11:00~13:00, 서울시청 3층 소회의실

- 01. 공동체주택의 정의
- 02. 국내 공동체주택의 건설배경
- 03. 공동체주택의 공급특징
- 04. 공동체주택의 사례; 물리적·생활적 특징
- 05. 공동체주택의 새로운 시도와 개선

## 공유주택



## 공동체주택

- 공유주택이나 공동체주택은 국내에서 광의의 의미와 협의의 의미로 사용
- 건축법상의 주택유형이 아니며 **계획개념**임

## 광의의 의미

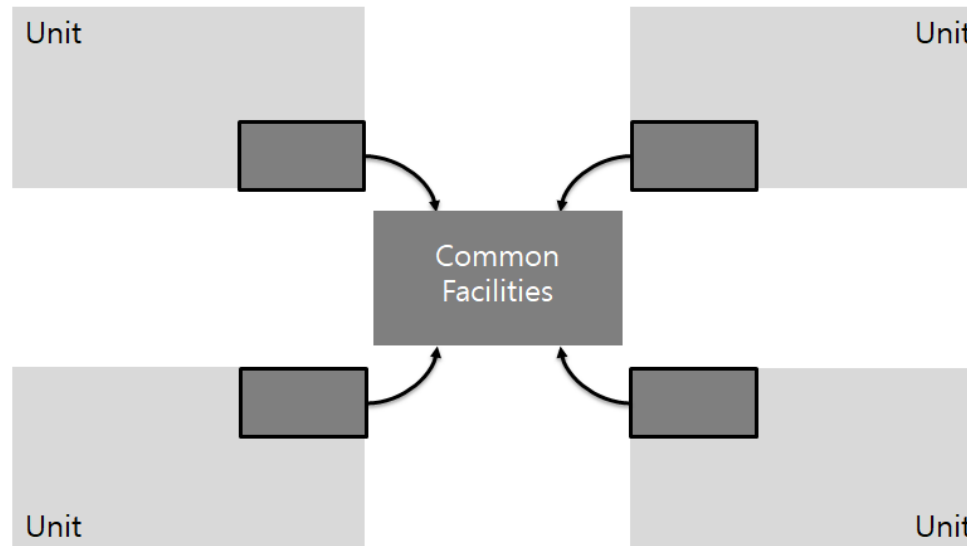
- 건설과정의 주민참여나 공유하는 공간의 정도에 관계없이 **공간을 공유**하는 주택의 총칭
- 셰어하우스(shared house), 코하우징(cohousing), 컬렉티브하우징(collective housing)을 모두 포함

## 협의의 의미

- 서구의 자치관리형식의 현대적 코하우징(cohousing) 또는 컬렉티브하우징(collective housing)의 계획개념
- 완전한 개별주택과 공유공간이 있음
- 구축과정과 입주 후 생활에서 공동체 프로그램이 운영되어 공동체 의식을 형성하는 주택

- **셰어하우스**: 개인이 최소 침실만 점유하고 그 밖의 공간을 공유함.
- **코하우징**: 개인 또는 세대가 완전한 주거unit(주호)를 점유, 소유하면서 다양한 공간을 공유함. collective housing, communal housing, collaborative housing으로 불림.

- 서울시에서는 **광의의 의미**로 공유주택, 공동체주택 용어 사용
- **국내 아파트는 공용공간, 복리시설이 있으나 공동체주택이 될 수 없는 이유**
  - 주민참여로 주민요구를 반영하여 공용공간이 계획되지 않았음.
  - 입주후 공용공간에서 공동체프로그램을 운영하지 않음.
  - 공용공간, 복리시설의 사용과 프로그램운영으로 공동체의식을 강화하지 못함.



Co-housing의 Unit와 Common Facilities 면적 계획

## ▪ 코하우징(Co-Housing)

- 배경: 스칸디나비아에서 직장여성에게 가사노동과 육아부담을 줄여주고,  
독신자와 노인에게는 고독감을 해소시켜주기 위한 대안주거로 개발
- 주민의 개인적 프라이버시와 공동생활의 이익추구를 혼합한 주택
- 계획개념: 가족이 가정생활을 영위할 수 있는 완결된 unit의 개별주택

+

생활의 일부(공동식사, 육아 등)를 공동으로 해결하는  
공유시설(common facilities)

- 거주자의 공동체의식이 강한 주택

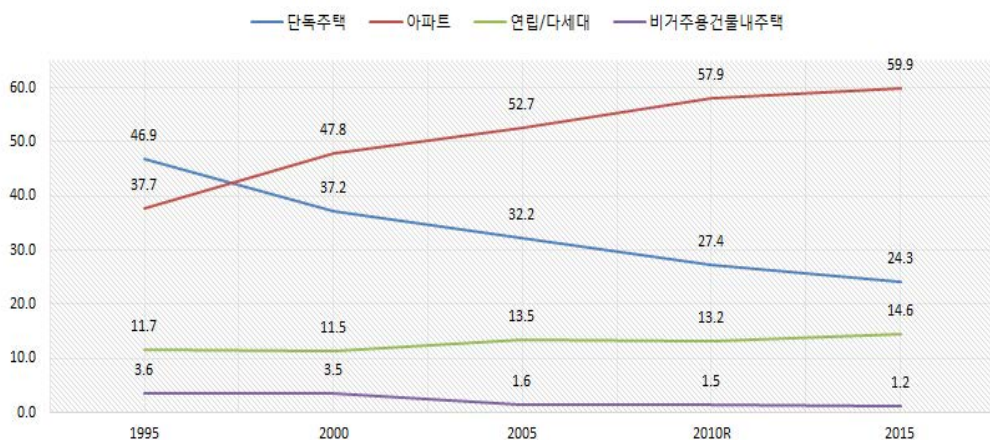
## ▪ 건설방식: 협동조합주택

- 서구의 코하우징은 거주자가 조합을 만들어  
협동하면서 주택을 건설하는 협동조합  
(cooperative) 방식임



## ◆ 주택유형·소유형태의 변화 (2015년 기준)

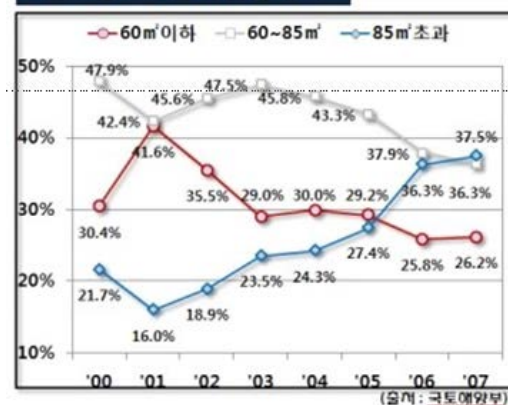
- 주택유형은 아파트가 많음. 2015년 아파트 59.91% > 단독주택 24.33%
- 주택의 질적 시대로 전환. 세대 특성별 주거에 대한 요구의 다양화



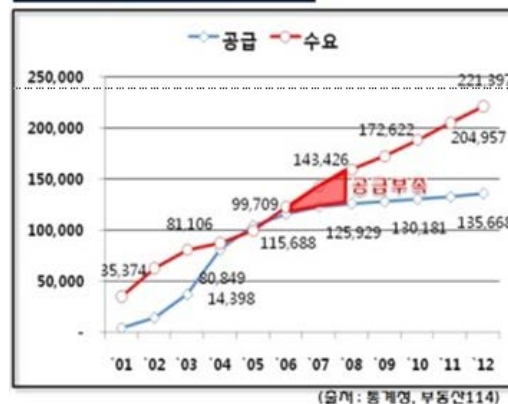
출처: 통계청(2016. 9. 7.). 2015 인구주택총조사.

- 소인가족 증가에 비해 소형주택의 공급부족
- 20~30대의 낮은 자가율
- 2013년 말 기준 서울시 장기공공임대주택 6.0%

## 연도별 규모별 공급량 추이



## 소형주택 수급현황



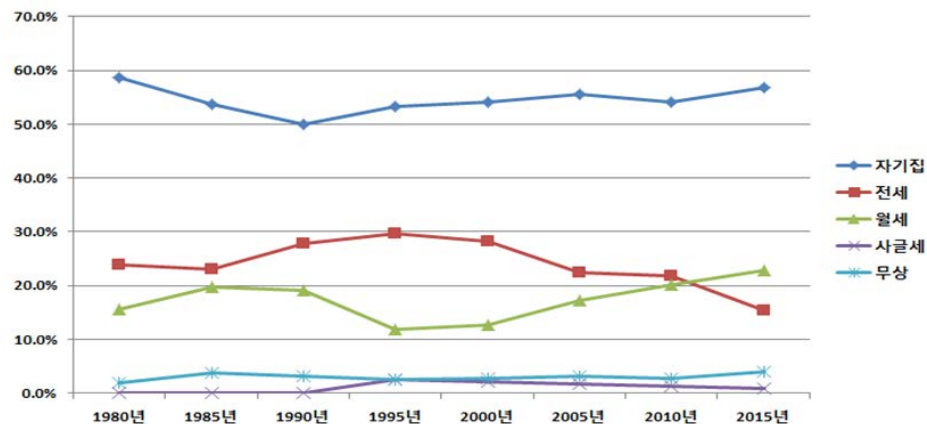
## • 월세주택의 증가

전국:

자가 56.8% > 월세 22.9% > 전세 15.5%

서울:

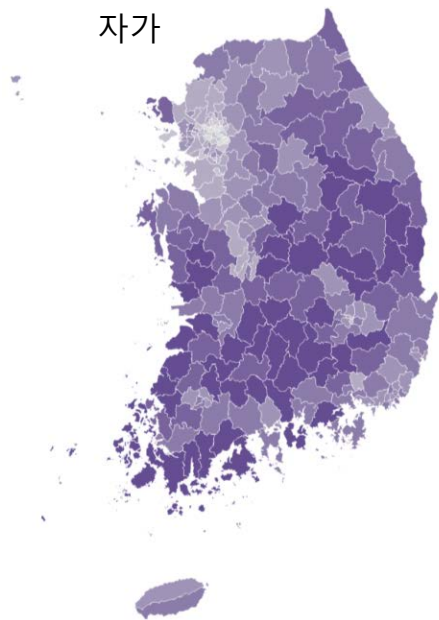
자가 41.1% > 전세 32.9% > 월세 24.1%



통계청(2016.12.19). 보도자료 2015인구주택 총조사 표본집계 결과.

## ■ 2015年 시군구별 주택 소유 분포

자가

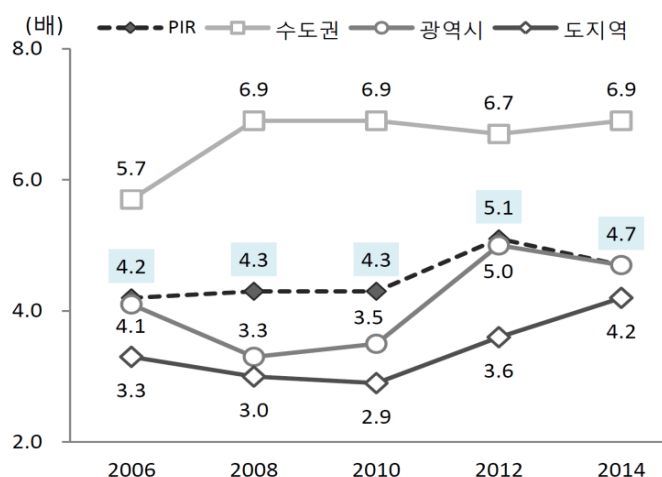


월세

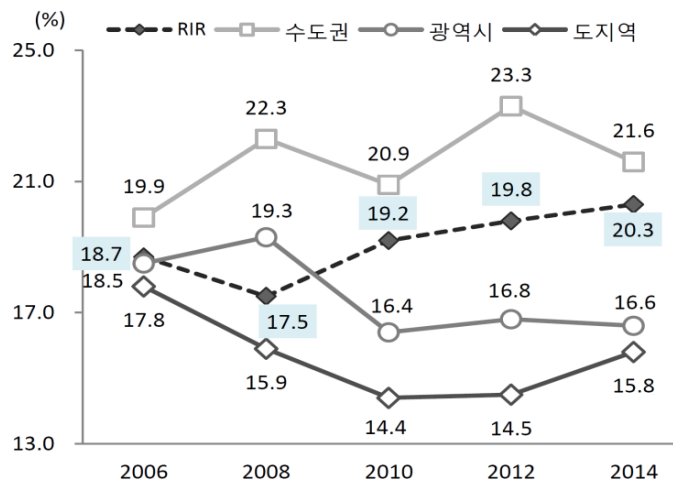


## ◆ 가계소득의 양극화로 중산층의 주거비 부담 증가

- 소득의 양극화
- 소득대비 높은 주택가격, 전세가격의 양등
- [주택가격비율] 2014년 연소득 대비 주택가격 비율(PIR; Price to Income Ratio)은 중위수 기준 4.7배, 수도권 6.9배
  - 한국감정원(2015) 2015년 상반기 서울시 아파트의 PIR은 7.3
  - (유엔 인간정주위원회(Habitat)는 PIR의 적정수준을 3.0~5.0배)
- [임대료 비율] 2014년 월소득 대비 임대료 비율(RIR:Rent to Income Ratio)은 중위수 기준 20.3%. 수도권 21.6%
  - 수도권 전세 값은 2015년 하반기에 전국 주택가격의 72.9%
- 전세에서 월세로의 전환율이 높아져서 과중한 주거비



자료 : 국토교통부, 「주거실태조사」



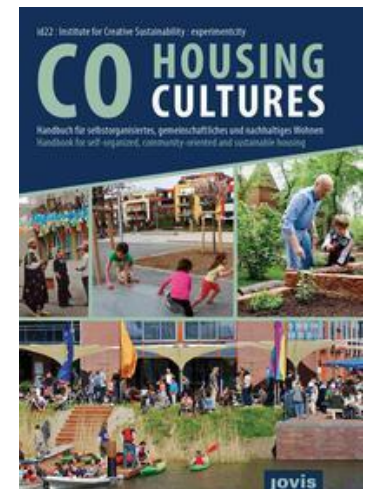
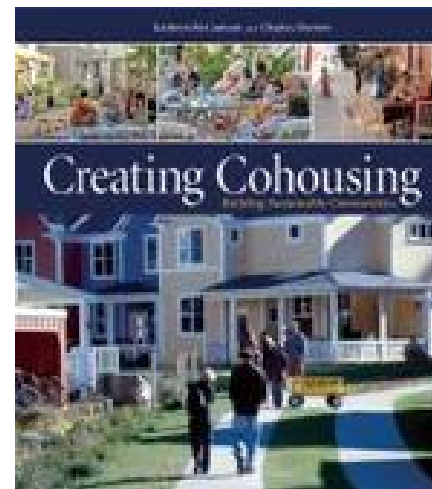
출처: 통계청(2016.3.23). 2015한국의 사회지표.

◆ 경제적, 개성적, 육아 부담을 줄이는 주택에 대한 요구 증가

- 현재의 핵가족 개념으로는 친척, 주위 공동체 도움과 지원 없음
- 독신자 가구, 한 부모가구, 노인가구의 증가
- 공동으로 세탁, 저녁식사, 육아를 하여 효율적으로 생활비용을 감소시킴
- 공동이념, 공동체적 가치 지향



◆ 대안주거로 2000년대부터 코하우징, 코퍼러티브 방식 소개



## 사회적, 관리적 특성

**거주자 구성** 연령통합형, 연령한정형

**개발주체** 거주자주도형, 업체주도형, 공공기관 주도형

**자금조달** 협동조합(co-operative)방식, 개인융자

**소유권** 자가, 차가, 자가-차가 혼합

**관리** 서비스모델, 자치관리모델, 부분 서비스와 자치관리 혼합모델

## 물리적 특성

**입지** 도심형, 교외형, 농촌형

**세대구성** 10세대 이하 소규모형  
10~30세대 이하의 중규모형  
31세대 이상의 대규모형 ※

**주택형** 단독주택형, 연립주택형, 공동주택형

**공급방법** 신축형, 리모델링형

**공유공간 배치방식** 독립건물형, 단일 건물 내 세대+공유공간형

※ 현재 국내에는 사회적, 관리적 특성과 물리적 특성을 조합한 모든 형의 공유주택이 있으며 세대구성의 대규모 형은 소수임.

## 국내 공동체주택의 특징

- 공동체주택은 계획개념과 건설방식을 분리해서 이해해야 함.
- 대도시에서 주거비용을 절감하여 높은 주택가격의 문제 해결
- 주호의 면적이 적은 것을 「커뮤니티룸」으로 보완하고 이웃과 생활을 공유하기를 원함.
- 아파트 위주의 대량생산 및 대형 건설업체에 대한 의존 극복
- 다양한 주거수요에 대응이 가능한 주택형태
- 공동체 활동을 통해 맞벌이 부부 증가에 따른 자녀보육·교육 등의 문제해결
- 1인 가구의 증가와 고령화 사회의 진행에 따른 고독, 외로움 등을 해소
- 민간에서는 중산층을 위한 자가로 시작됨. 공공은 임대형태
- 계획개념은 코하우징과 유사하지만, 공동식사를 하는 횟수는 적음
- 건설방식은 일본의 코퍼러티브주택과 유사

## 건설방식; 협동조합주택

- 「협동조합기본법」(2012.12.1 시행); 법적으로 주택협동조합의 구성이 가능함
  - 협동조합기본법 이전은 업체주도형
  - 협동조합기본법 이후는 협동조합주택도 있으나 조합에 대한 비용자로 업체주도형이 다수

- 공동체주택(코하우징형); 출발은 성미산마을의 거주자 주도형주택
  - 1994년 실험적인 공동육아협동조합 운영 이후 공공이 해주지 못하는 생활의 문제를 공동체활동, 협동조합 등으로 해결하는데 익숙한 사람들의 자가 마련 방식이었음.



|        |                   |
|--------|-------------------|
| 준공일시   | 2009년 2월          |
| 세대수    | 4세대               |
| 규모     | 지하 1층<br>지상 4층    |
| 대지면적   | 301m <sup>2</sup> |
| 세대별 평면 | 자유 평면             |
| 공동공간   | 옥상, 마당            |



|        |                     |
|--------|---------------------|
| 준공일시   | 2009년               |
| 세대수    | 4세대                 |
| 규모     | 지하 2층, 지상 4층        |
| 대지면적   | 341m <sup>2</sup>   |
| 세대별 평면 | 동일평면                |
| 공동공간   | 공용실, 주차장,<br>옥상, 마당 |



## ▪ 공동체주택을 코하우징형으로 지속적으로 건설하는 업체

### 소행주

| 준공      | 명칭      | 주택형태     | 자가 세대 | 임대 세대 | 공유공간                    | 비고               |
|---------|---------|----------|-------|-------|-------------------------|------------------|
| 2011.3  | 소행주 1호  | 다세대주택    | 9     | -     | 커뮤니티실/창고/옥상             | 3개 마을기업          |
| 2012.7  | 소행주 2호  | 다세대주택    | 8     | 1     | 커뮤니티실/창고/옥상             | 임대 쉼어 4인         |
| 2013.8  | 소행주 3호  | 다세대주택    | 8     | -     | 커뮤니티실/창고/세탁실/옥상         |                  |
| 2014.7  | 삼각산 소행주 | 다세대주택    | 4     | 6     | 커뮤니티실/창고/옥상             |                  |
| 2014.12 | 소행주 4호  | 다세대주택    | 11    | -     | 커뮤니티실/창고/세탁실/옥상         | 5개 마을기업          |
| 2015.10 | 소행주 5호  | 다세대주택    | 8     | -     | 커뮤니티실/창고/세탁실/옥상         | 서울시 30+10년 토지임대부 |
| 2016.3  | 부천 소행주  | 다세대주택    | 6     | -     | 커뮤니티실/창고/세탁실/옥상         |                  |
| 2016.6  | 과천소행주   | 다세대주택    | 7     | -     | 커뮤니티실/창고/세탁실/옥상         |                  |
| 2016.11 | 화곡동 소행주 | 다세대주택    | 7     | 1     | 커뮤니티실/창고/세탁실/옥상         | 2개 마을기업          |
| 2017.4  | 소행주 6호  | 다세대주택    | 3     |       | 커뮤니티실/세탁실/옥상            | 근생 임대            |
| 계       |         |          | 71    | 8     |                         |                  |
| 건설중     | 신내동 소행주 | 도시형 생활주택 | -     | 25    | 커뮤니티실/어린이집/방과후교실/마을다목적실 | 서울시 30+10년 토지임대부 |

### 하우징쿵

| 준공     | 명칭            | 주택형태   | 자가 세대 | 임대 세대  | 공유공간               | 비고         |
|--------|---------------|--------|-------|--------|--------------------|------------|
| 2014.7 | 은평 구름정원사랑들    | 다세대+근생 | 8     | -      | 커뮤니티실/창고/세탁실/데크/옥상 | 3개 상가 지분소유 |
| 2016.5 | 제주오시리 가름      | 단독+근생  | 16    | 1 (쉐어) | 커뮤니티하우스/작은도서관      | 협동조합 소유    |
| 2016.5 | 서대문 하나의 협동조합  | 다세대+근생 | 8     | -      | 주민공동시설/사무실/집회시설    | 협동조합 소유    |
|        | 과천 오우가공유주택    | 다세대주택  | 5     | -      | 커뮤니티실/창고/옥상        |            |
| 2016.7 | 고양 여백공유주택     | 다세대주택  | 10    | -      | 커뮤니티실/옥상           | 2동         |
| 2017.5 | 강북 푸른마을협동조합주택 | 다세대주택  | 11    | -      | 커뮤니티룸/옥상/주민공동시설    | 협동조합 소유    |
| 2017.7 | 도봉은혜공동체협동조합주택 | 다세대주택  | 13    | -      | 커뮤니티룸/집회시설/베란다/옥상  | 협동조합 소유    |
| 계      |               |        | 71    | 1      |                    |            |

- 민간에서는 중산층의 자가가 목적임.
- 20호 미만의 소규모 다세대주택 형태
- 준공공 임대주택으로 등록예정인 신내동 소행주(25세대)를 참고할 만함.

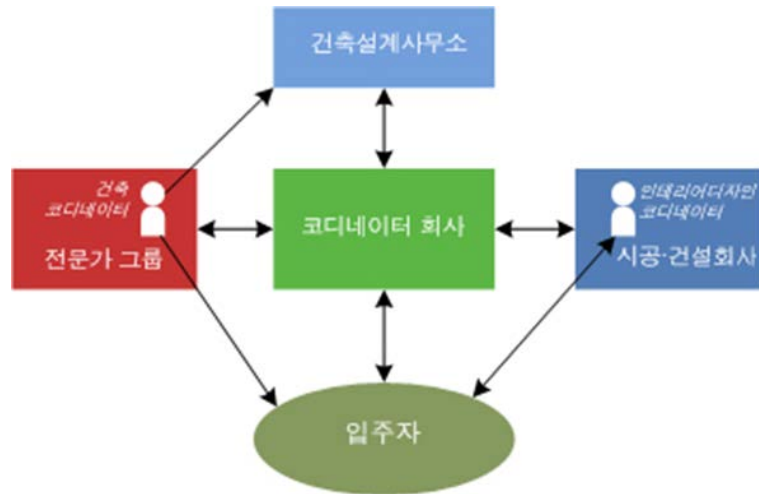
▪ 소행주 시리즈의 10호 건설



## ■ 성미산마을의 소행주



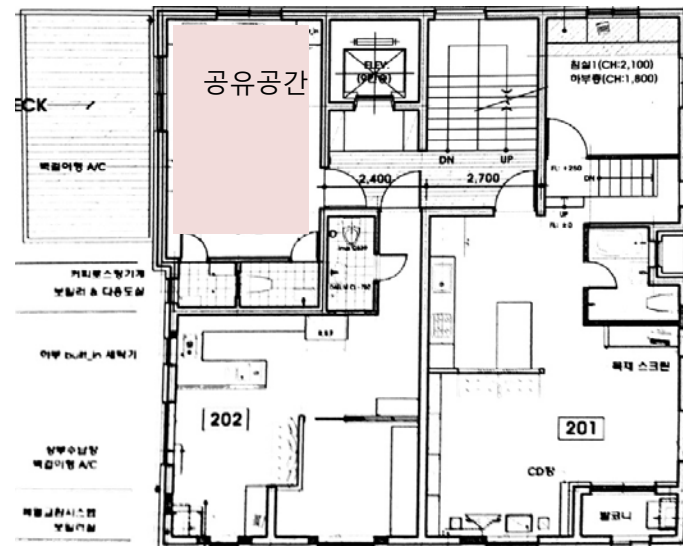
## ■ 소행주



### 합리적인 주택건설과 커뮤니티 형성이 함께 진행

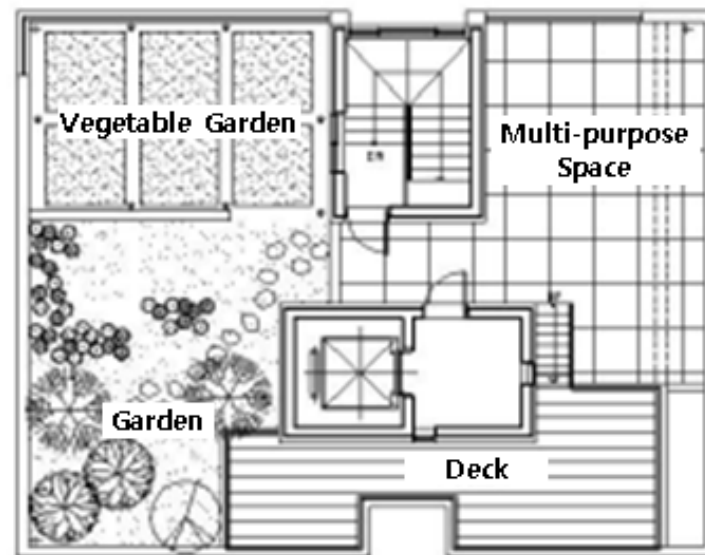
- 준비단계: 입지선정 및 토지매입, 입주자모집, 건설허가, 자금조달의 방법을 구축
- 건설단계: 건축, 교육 등 입주자모임과 동시에 거주자참여로 개별주택(주호)과 공용공간 및 공유공간의 설계 후 시공이 진행. 각 개별주택 인테리어 디자인 제안과 상담, 내부공사 진행
- 커뮤니티의 형성과정에는 입주자모임으로 개별주택 및 공동공간(공용공간과 공유공간을 포함) 설계교육 및 설계, 친목모임

- 소행주 1호



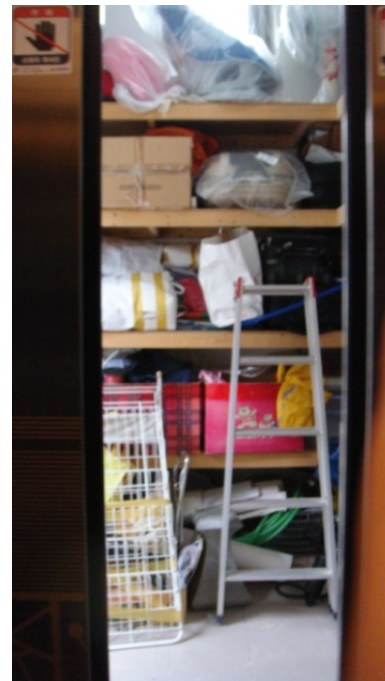
출처: 소행주 <http://cafe.naver.com/cooperativehousing/2694>

▪ 소행주 1호



좌상 출처:  
[http://mdesign.design.co.kr/in\\_magazine/sub.html?at=view&p\\_no=&info\\_id=67477&c\\_id=00010001](http://mdesign.design.co.kr/in_magazine/sub.html?at=view&p_no=&info_id=67477&c_id=00010001)

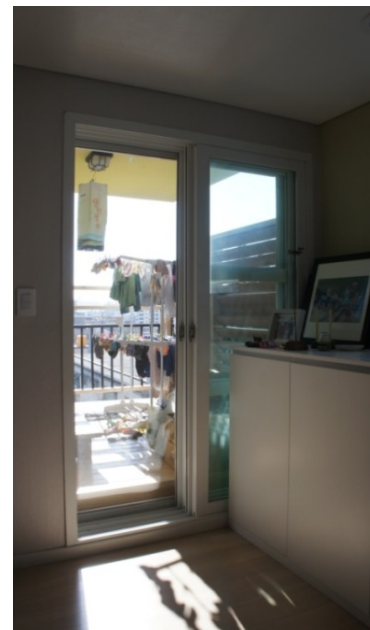
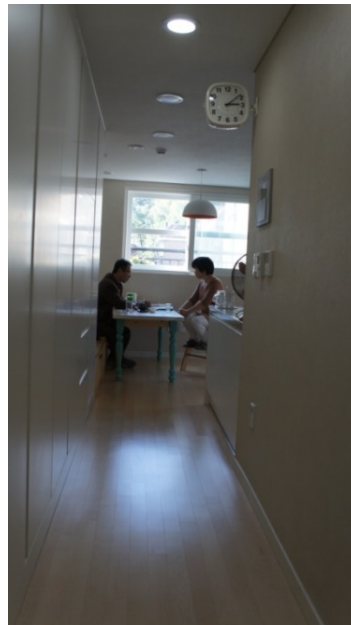
■ 소행주1호



■ 소행주 3호



▪ 소행주 3호



## ■ 소행주의 생활



출처: 소행주 <http://cafe.naver.com/cooperativehousing/2694>

▪ 주택협동조합 하우스쿵(Housing Coop) 7호 건설



1호 구름정원 사람들



3호 서대문 하나의협동조합주택



5호 고양 여백공유주택

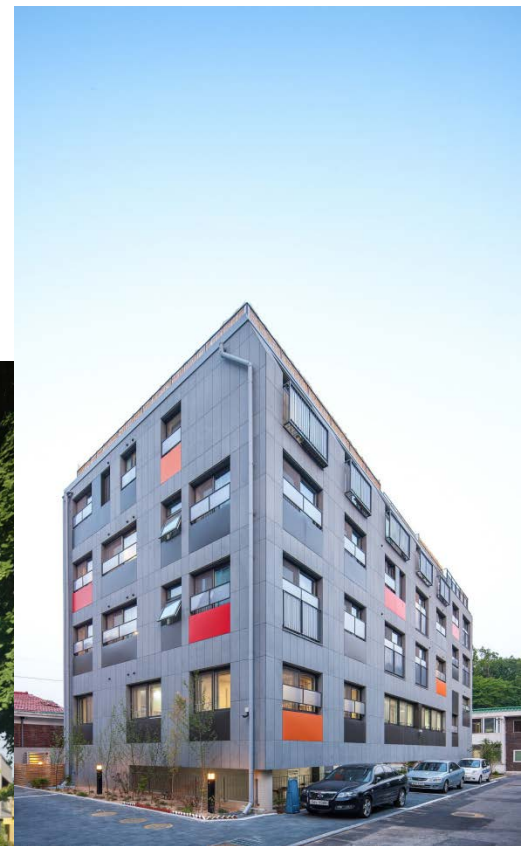
▪ 주택협동조합 하우스쿵(Housing Coop) 7호 건설



2호 제주 오시리가름협동조합주택



6차 서울 은혜공동체협동조합주택



7차 서울 푸른마을협동조합주택

■ 하우징쿵, '구름정원 사람들'



출처: 하우징쿵 <http://cafe.daum.net/housecoop>

▪ 하우징쿵 푸른마을협동조합주택



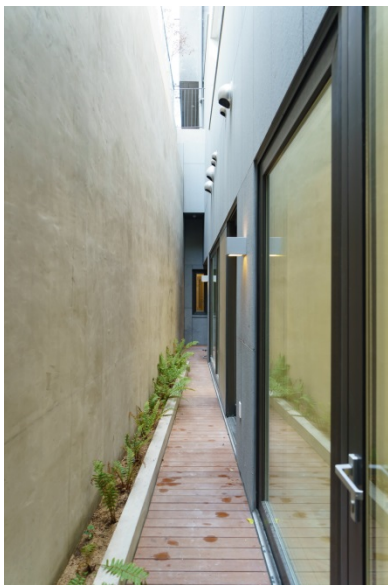
출처: 하우징쿵 <http://cafe.daum.net/housecoop/UkJy/8>

▪ 하우징쿵 제주 오시리가름협동조합주택



출처: 하우징쿵 <http://cafe.daum.net/housecoop/ThLE/6>

▪ 하우징쿵 은혜공동체 협동조합주택(2017.8. 입주): 4~7세대별 공유공간



▪ 하우징쿵 은혜공동체 협동조합주택: 공동식사



## ▪ 공동체주택의 주요구

### • 입주이유

- 학령전기 및 자녀교육기: 주변에 양호한 자녀 교육환경, 주택 내 친밀한 자녀양육환경, 거주 안정성, 경제성(전세에서 적은 비용으로 내 집 마련), 마을살이의 관심
- 가정축소기: 자녀 독립으로 가치관에 맞는 생활, 공동체성의 회복 등 가치관적 요인, 은퇴 후 생활에 근생시설의 임대로 관리비 절감

### • 설계

- 맞춤형 설계로 자신의 생활에 맞는 주거

## ▪ 민간 자가 공동체주택의 평가

### • 경제성

- 업체의 홍보비용이 없고 거주자의 경제적 수준에 맞는 규모로 건설
- 높은 물리적 수준(친환경)의 주택
- 생활 중 자원공유, 공간공유, 자치관리로 경제성 높음

### • 창조성

- 개별주호와 공동공간 평면조정의 주민참여로 평면·외관 개성화

### • 사회성

- 커뮤니티 형성과정의 비용 높으나 공동체의식 형성으로 거주만족도 높음
- 공유시설에서 취사, 보육, 취미생활 등으로 시간, 경비 절감
- 주택에 근린생활시설을 배치하여 지역과 공생하여 지역공동체 활성화

### • 안전성

- 거주자 상호지원의 안심, 안전한 주거

## ▪ 공동체주택의 생활과 관리

### • 입주자 회의

- 입주자대표는 6개월 또는 1년 주기
- 협동조합방식 운영인 곳은 소위원회(주택 관리, 회계관리, 상가관리 등)
- 모임은 최소 한 달에 1회
- 공동의 과제해결·친목도모의 시간

### • 공동생활의 조율과 규칙

- 명문화된 생활규칙은 없었고, 일부 공동체주택은 구두로 규칙을 정해놓았으며 발생하는 문제는 공동체의식이나 대화로 해결
- 의사결정: 소형은 전원일치

### • 관리방식

- 자치관리, 이웃간에 친밀도가 높아 안전하다고 느끼며 방법은 보안업체, 공용공간의 청소는 위탁관리
- 공유공간, 공용공간의 공과금을 가구수로 나누어 정산
- 장기수선충당금 적립
- 엘리베이터 설치로 소방 및 안전관리교육을 받음

### • 개인 및 가족생활

- 개인생활의 존중. 모임 참석에 대한 자유의지 존중

### • 공동생활

- 커뮤니티룸은 회의, 취미모임, 식사, 놀이, 스터디 등 손님맞이 및 행사, 외부인 모임에 대여
- 공동창고에 계절용품, 사용빈도가 낮은 물건 보관, 물건 공유
- 공동세탁실에서 대용량 빨래
- 공용공간(계단참, 현관, 복도)의 적극적 활용
- 옥상에서의 바비큐 파티, 빨래 건조, 여름철 아이들 놀이공간, 텃밭 가꾸기
- 공동육아 : 이웃끼리 늦은 귀가, 바쁠 때 아이 돌보아 주기로 육아 부담 감소
- 공동식사: 육아기 가구가 많은 사례 한 곳에서 주말을 제외한 저녁시간에 공동식사가 진행, 식사준비를 위탁, 식사정리는 당번제  
한 곳은 원하는 세대는 한 달을 단위로 공동식사

## ▪ 공동체주택의 생활과 관리

### • 지역사회 활동

- 거주자는 공유공간의 외부개방에 대해 긍정적  
커뮤니티룸을 지역사회와 공유하며 소통하며  
방범·안전성 확보를 위한 계획이 필요
- 근린생활시설은 지역주민의 사랑방으로  
사용(식사, 모임)

## ▪ 예상생활과 실제생활의 차이점

### • 긍정적인 면

- 거주자는 물리적 생활수준의 향상, 자녀  
보육을 위한 적절한 환경, 이웃과 함께하는  
삶에 대한 만족, 공간에 대한 새로운  
개념 정립, 개별소비의 감소 등 긍정적 측면  
제시
- 공용공간 및 커뮤니티룸의 활용이 높은  
점, 이웃과 생활용품의 공유를 장점으로  
생각함

### • 어려운 점

- 이웃관계, 자치관리
- 일부 단열 및 냉방 문제, 공간협소의 물  
리적 문제 제시

## 일본 사례; 컬렉티브하우스

- 국내의 공유주택(코하우징형)에 해당하는 주택은 '컬렉티브하우스'이라 칭함.
- 1995년 간사이[關西]지역의 한신 아와지[阪神・淡路]대지진 이후에 피해를 입은 세대, 특히 노인세대를 위한 공영의 복구주택으로 공급되면서 시작
- NPO(Non Profit Organization)법인 「컬렉티브하우스사」가 컬렉티브 하우스를 기획하여 주민이 관리
- 임대료가 대부분, 거주가구는 연령혼합형
- 공동식사를 전제로 하여 공동 부엌·식당, 공동거실[common room]이 공통적으로 배치  
공동세탁실, 아동놀이공간, 취미작업실, 게스트룸, 창고 등 구성
- 1주일에 2~5회 당번제로 공동식사, 공동생활공간에서는 다양한 프로그램, 이벤트  
거주자들이 직접 유지·운영 관리
- 임대형식은 거주자의 입퇴거의 관리나 생활상의 문제를 코디네이터 회사가 조정하는 역할을 하고  
입주자가 회사에 비용을 지불
- 가족구성은 1인가구가 40~60%로 높은 편

### [평가]

장점: 청년층과 노인층의 1인가구에게는 공동식사와 공동활동으로 외로움과 가사부담을 줄여 줌.  
자녀양육기에 속한 가구는 출산요구가 높아져 자녀 출산이 증가, 전반적인 만족도가 높음.

단점: '여러 역할을 맡아 시간내기가 어렵다'

만장 일치의 의사결정이 대부분이므로 '여러 사람의 의견을 하나로 모으기가 힘들다'

30, 40대는 '공동생활공간에서 여유 있게 있을 수 없다'

'어떤 관계를 갖는 것이 좋을지 생각하게 만든다'와 같은 어려움이 있었음  
(출처: 고야베 이쿠고 외, 2013)

| 명칭          | 위치  | 층수                | 사업주         | 세대수        | 가구당면적  | 소유권 | 세대구성 | 공동공간                                                                   | 공동식사 | 관리     |
|-------------|-----|-------------------|-------------|------------|--------|-----|------|------------------------------------------------------------------------|------|--------|
| 칸칸모리        | 도쿄도 | 12층<br>건물의2<br>3층 | 주생활과<br>학운영 | 28         | 26-63㎡ | 임대  | 연령혼합 | 116㎡ 거실 겸 식당, 부엌테라스, 우드데크, 세탁실, 아동공간, 테라스, 텃밭, 공작실, 화장실, 사무실, 창고, 게스트룸 | ○    | 자치     |
| 스가모         | 도쿄도 | 14층<br>건물의2층      | 헤이와<br>부동산  | 11         | 11-54㎡ | 임대  | 연령혼합 | 거실 및 식당, 부엌, 세탁실, 화장실, 창고, 테라스                                         | ○    | 자치     |
| 세이세키        | 도쿄도 | 지하1층,<br>지상2층     | 개인          | 20         | 26-50㎡ | 임대  | 연령혼합 | 거실 및 식당, 부엌, 우드데크, 세탁실, 화장실, 창고, 다락방, 테라스, 옥상텃밭, 정원                    | ○    | 자치     |
| 오이즈미<br>가쿠엔 | 도쿄도 | 지상 2층             | 헤이와<br>부동산  | 13         | 13-30㎡ | 임대  | 연령혼합 | 거실 및 식당, 부엌, 세탁실, 욕실, 화장실, 옥상테라스, 창고                                   | ○    | 자치     |
| 유유칸         | 고베시 | 지상2층              | 개인          | 14+<br>LA실 | 36-45㎡ | 임대  | 연령혼합 | 홀, 12층, 일식방, 세탁실, 게스트룸                                                 | ×    | 위탁, LA |

출처: 고야베 이쿠코 외(2013). pp. 106-109, NPOコレクティブハウジング社 <http://www.chc.or.jp/> 재구성



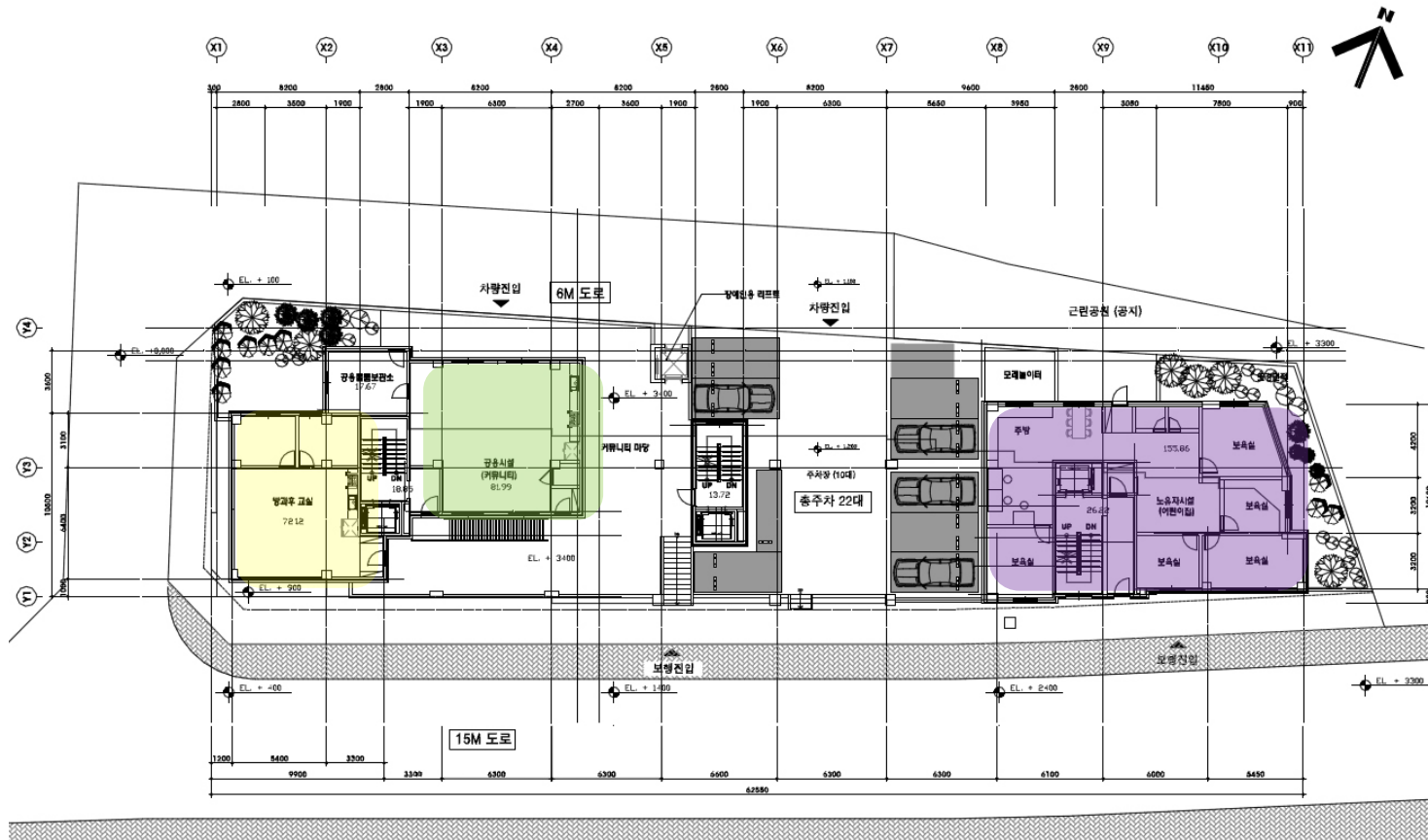
▪ 신내동 소행주 공동체주택(착공)



|      |             |
|------|-------------|
| 대지위치 | 중랑구 신내3지구   |
| 대지면적 | 1184.16㎡    |
| 지역지구 | 제2종 일반 주거지역 |
| 건물구조 | 철근 콘크리트조    |
| 건물규모 | 지하1층, 지상5층  |
| 연면적  | 2491.41㎡    |
| 건축면적 | 686.24㎡     |
| 건폐율  | 57.95(%)    |
| 용적율  | 169.12(%)   |
| 세대수  | 24세대        |
| 주차대수 | 22대         |



## ■ 신내동 공동체주택



- 1층 : 공동육아어린이집, 방과후 교실, 커뮤니티실, 공용물품보관소
- 주호 66, 77, 79, 80m<sup>2</sup> 4개 type
- 커뮤니티실 비용(세대당 500만원)은 별도
- 토지사용료는 각 세대 분담이며 부가세 포함

## ■ 신내동 공동체주택

### 입주 전 특별 고지 사항

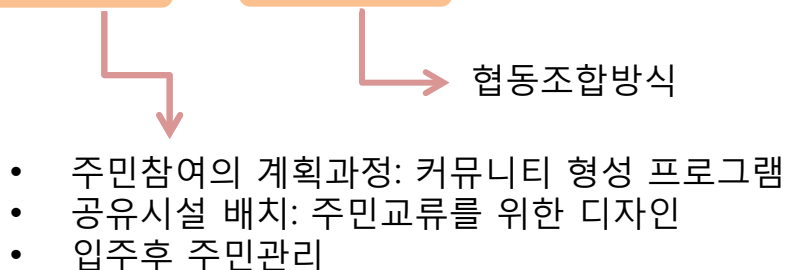
1. 목적 : 이 공동체주택은 서울주택도시공사의 땅을 빌려( 30년 임대후 10년 연장 가능) 소행주가 건축 후 임대를 하고 입주자들이 주거관리협동조합을 구성 관리한다.
2. 입주 대상 : 주택 컨셉에 동의하고, 아이들을 함께 키우고자 하는 세대
3. 입주 자격 : 주택입주시 무주택자에 한함(입주시 무주택자 조건을 충족하지 못할 시 본 계약은 해지됨.)
4. 준공공임대주택 등록 : 본 주택은 준공 후 준공공임대주택으로 등록함
5. 협동조합 구성
  - ① 입주자주거협동조합 (입주자는 자동 가입)
6. 통보의무 : 주택임대계약 조건 및 주택임차인 변경사항, 커뮤니티 운영계약, 입주자 관리규약을 서울주택토지공사에 년 1회 통보해야 함.
7. 토지임대료 재책정 : 토지임대료 재책정은 10년마다 토지 재 감정평가를 통해 책정 한다.
8. 보증금 증액 : 최초 2년간 증액금지 , 2년 후 증액은 최대 년 5% 이내에서
9. 입주자 모집 : 입주자모집은 공개적으로 하되 선착순으로 한다.
10. 입주과정 교육 : 입주예정자는 모든 교육 및 모임에 60% 이상 참여 의무
11. 입주자 건축과정 참여
  - ① 공용공간의 쓰임에 관해 의견 제시
  - ② 세대별 마감재 선택
12. 입주부담금 선납할인 : 선납할 경우 일할 6%의 선납이자 적용 할인
13. 계약기간은 2년. 이사시 절차는 먼저 주거협동조합에 이사계획 및 조합탈퇴신청서를 제출하고, 조합은 신입조합원 모집에 관해 소행주와 협의함

### 건축 및 공간 구성관련 사항

1. 개별세대 공간 외 함께 쓰는 공간 활용방안에 대해서는 입주자와의 협의 후 반영한다.
2. 마감재 부분에 있어 정해진 사양 외에는 +- 옵션 적용함.
3. 어린이집, 방과후교실 관련 해서는 입주자 모집 후 입주자와 우선 상담하되 입주자가 원하지 않을 경우 소행주에서 활용 방안을 결정한다.

- 공동체주택 활성화 방안

계획개념 + 건설방식 조합하는 **공적 정의가 필요함.**



### 정책적 지원과 제도적 보완을 위한 정당성

- 공동체주택은 커뮤니티활성화를 위한 각종 제도적 지원과 동일한 맥락으로 적용 가능한가?
- 공동체주택은 다양한 주거, 대안적 주거의 필요성과 동일한 맥락으로 적용 가능한가?
- 공동체주택은 주거복지 지원과 동일한 맥락으로 적용 가능한가?

### 계획적 측면

- 공급대상, 건설주체, 건설방식과 구축과정의 가이드라인의 필요
- 내용, 관리, 입주 후 생활에 요구되는 시스템구축
- 개발회사의 역량강화를 위한 코디네이터의 교육과 양성이 필요  
개발회사는 인력구성에 운영·법률·설계 분야 코디네이터 등 전문화가 강화
- 거주자참여 설계과정에서 평면수정의 이해를 높이기 위한 '워크숍 프로그램' 등으로 진행
- 공유공간에서 진행되는 활동에 따라 공간의 크기를 고려한 디자인
- 공동체주택의 생활 및 관리에는 각 과정을 효율적으로 운영할 수 있는 시스템 구축을 고려
- 거주자가 요구하는 수준에서 진행하며 방법, 안전, 공과금 지불에 대한 관리와 청소, 식사 등 생활 등을 통합하여 관리할 수 있는 시스템을 구축
- 공유공간이 지역사회의 공동체 활성화에 이용될 수 있도록 지역사회와 소통할 수 있는 프로그램을 구성

### 제도적 측면

- 정부에서 지원이 가능한 금융상품, 국·공유지 활용, 공동체토지신탁(CLT: Community Land Trust), 토지임대부 방식 제도 마련, 구축과정의 비용지원
- 재원조달의 방법: 한국사회투자기금의 재원활용(소셜하우징 용자사업, 사회적 기업 용자사업), 국민주택기금의 이용, 정부차원의 대출보증
- 서울시에서는 재원확보를 위한 지원정책으로 서울시 공동체주택 구입자금 대출상품, 사회투자기금 용자 활용, 토지임대부 건설자금 대출, 빈집 활용 리모델링비 지원
- 공유공간의 지역사회 개방을 전제로 한 비용지원, 용적률, 주차장비율의 완화 등 건축적인 면의 인센티브 적용에 대한 검토

## 참고문헌

- 고야베 이쿠코, 주총연 컬렉티브하우징 연구위원회, 지비원 역(2013). 컬렉티브하우스. 서울 : 퍼블리싱 컴퍼니클.
- 기노채(2016.12.14). 하우스쿵 주택협동조합 사례분석. 공유주거, 주택협동조합 활성화 세미나 및 연구포럼 자료집. 한국토지주택공사.
- 박경옥(2016). 일본 코오퍼러티브주택의 사업방식 특성 분석- 간사이(關西)지역을 중심으로. 대한건축학회지회연합회 논문집, 18(2), 37-48
- 박경옥(2016.6). 특집 공동체주거, 현대적 확대가족의 삶.건축 , 60(6), 24-29.
- 정지인, 박경옥(2017). 코하우징 구축과정 및 거주자의 생활분석을 통한 공급활성화 방안. 주택도시연구, 7(1), 21-38.

# Q & A