

## 기존 공동체의 유·무에 따른 공동체주택 입지에 관한 연구

A study on the location of community-housing according to existing community

### 주저자

이윤서 (Lee, Yoon Seo)  
서울대학교 기초교육원 시간강사

### 교신저자

이윤서 (Lee, Yoon Seo)  
서울대학교 기초교육원 시간강사  
yoonseo.e@gmail.com

## 목차

### 1. 서론

- 1-1. 연구의 배경 및 목적
- 1-2. 선행 연구 고찰
- 1-3. 연구의 범위 및 방법

### 2. 기존 공동체의 유·무에 따른 공동체주택의 추진 방식

- 2-1. 공동체의 정의 및 입지의 중요성
- 2-2. 공동체주택 추진 방식의 구분
- 2-3. 기존 공동체가 존재할 경우
- 2-4. 기존 공동체가 부재한 경우

### 3. 입지적 특성 및 요인

- 3-1. 대지 개요
- 3-2. 입지 결정 과정
- 3-3. 입지의 차이점

### 4. 결론

### 참고문헌

## (요약)

최근 주거공동체가 중심이 되는 새로운 주택유형인 공동체주택이 등장하고 있으며, 이에 대한 관심이 증가하고 있다. 주택의 입지는 주거공동체의 형성과 유지에 있어 매우 중요한 영향을 미친다. 하지만 이에 대한 연구는 다소 부족한 상황이다. 공동체주택을 추진하는 것은 기존에 형성되어 있는 공동체가 주거안정성을 확보하여 장기적으로 함께 살기 위하여 추진하는 경우와, 서로 모르는 사람들이 공동체가 중심이 되는 삶의 방식을 새롭게 구축하고자 추진하는 경우로 구분해 볼 수 있다. 이에 본 연구는 공동체주택의 입지의 선정 과정과 입지적 특성에 대하여 기존 공동체가 존재하는 경우와 부재하는 경우로 구분하고 차이를 밝히는 것을 목적으로 한다. 이를 위하여 대도시 내 위치한 열여섯 개 공동체주택 사례를 대상으로 대지의 특성, 입지의 선정 과정, 입지적 특성을 분석하였다. 분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 대지 자체의 특성은 기존 공동체의 유·무로부터는 유의미한 영향을 받지 않는다. 둘째, 기존 공동체가 존재하는 경우, 공동체 구성원들의 논의를 바탕으로 입지를 선정한다. 반면, 기존 공동체가 부재한 경우에는 사회적 경제 조직에서 주거지에 대한 보편적 선호를 바탕으로 입지를 선정하였다. 셋째, 기존 공동체가 있는 경우 주택으로부터 기존 공동체 구성원의 활동 근거지까지의 접근성이 입지를 결정하는 중요 요인임을 알 수 있다.

## (Abstract)

Recently, community housing is emerging as a new type of residential community. There is also growing interest in this. Despite the significant impact of housing location on the formation and maintenance of residential communities in community housing, there is a lack of research on this. Existing studies on community housing are concentrated mainly on the community itself. Community housing can be divided into two categories: the existing community is promoting to live together and the other is a group of people who do not know each other. For this purpose, we analyzed lot characteristics, location selection process and location characteristics of 16 community housing cases. The results are summarized as follows. First, lot characteristics are not significantly affected by the existence of the existing community. Second, if there is an existing community, the location is selected based on the discussion of the community members. On the other hand, if there is no community, the company will select the location based on the general preference. Third, if there is an existing community, accessibility to the base of existing community activities is an important factor in selecting the location.

## (Keyword)

Housing Community, Housing location, Residential Environment

## 1. 서론

### 1-1. 연구의 배경 및 목적

최근 컴퓨터를 활용한 온라인 매체와 같이 공동체를 형성하는 것과 이를 유지하기 위한 방법들이 다양해지고 있다. 하지만 대면 접촉을 기반으로 사회적 관계를 형성하고자 하는 사람들의 욕구와 이에 대한 필요성은 여전히 존재한다. 특히 핵가족화와 함께 출생과 동시에 일원이 되었던 가족 공동체가 해체된 오늘날, 근거리 내에서 어울려 살며 상호부조를 받을 수 있는 공동체의 중요성은 오히려 증가하고 있다. 특히 전세가격이 폭등한 2009년 이후 주거안정에 대한 고민들이 이들 공동체 내에서 교류되면서 이는 공동의 문제로 여겨지기 시작하였다. 이로 인해 공동체 생활을 중심으로 하는 다세대주택 유형의 공동주택 건설을 추진하는 움직임이 시작되었으며, 공동체적 삶의 방식 구현과 저렴한 주거비로 자가 점유가 가능하다는 점에서 다양한 시도들이 이루어지고 있다. 그러나 기존 연구들은 공동체 자체에 대한 연구가 사회적 자본의 중요성을 바탕으로 활발하게 이루어지고 있는 것에 비하여 공동체의 삶과 생활환경을 지원하는 지리적 특징과 물리적 환경에 대한 연구는 많지 않다.

현재 공동체주택이 추진되는 방식은 크게 두 가지로 나타나고 있다. 기존의 지역공동체가 중심이 되어 추진하는 방식과 민간 업체를 포함하는 사회적 경제 조직이 공동체적 삶을 희망하는 입주자를 모집하여 추진하는 방식이다. 현재 공동체주택은 기존의 주택 공급 과정과는 다르게 건설 과정 전반에 공동체의 구성원(또는 예비 입주자)들이 적극적으로 관여하기 때문에 시행사 또는 건설사와 같이 외부 주체에 의하여 사전에 계획되어 분양되는 주택과는 큰 차이를 가질 것이다. 또한 기존 공동체가 의사결정 과정에 적극적으로 참여한 주택의 입지와 이미 입지가 결정되어 있는 상태에서 공동체를 형성하고자 하는 경우는 매우 다를 것이다.

본 연구는 공동체주택을 추진하는 주체의 특성 중 기존 공동체의 유·무에 따른 입지의 차이에 주목하였다. 이는 입지의 선정은 주택이 계획되는 첫 단계이며, 일부 정형화되어 있는 주택의 내부 평면과는 달리 기존 공동체의 의견에 따라 명확한 차이가 드러날 것이기 때문이다. 이에 본 연구는 기존 공동체가 존재하는 경우와 그렇지 않은 경우의 입지 선정 과정과 입지적 특성의 차이를 밝히는 것을 목적으로 한다. 이를 통하여 공동체주택의 입지 선정 과정을 이해하고, 공동체주택의 구성원들이 결정해 온 의사 결정의 기준 및 특성의 차이를 밝히고자 한다.

### 1-2. 선행 연구 고찰

연구에 앞서 선행 연구에 대한 객관성을 갖기 위하여 공동체, 주거공동체, 공동체주택의 세 가지 분야로 구분하여 고찰하였다. 먼저 사회적 자본으로서의 공동체에 주목하고 그 특성을 밝히고자한 연구들(성기호,2015; 최은진,2010; 정문규,2016; 조문정,2014)이 있으며, 둘째로, 주거공동체로서의 주택조합의 조성 및 공급방안에 관한 연구들(건설교통부,2001; 김광수,2014; 김태경,2009)이 있다. 마지막으로 넓은 범위에서 공동체주택에 속하는 동호인주택, 공유 집합 주택, 코하우징, 코퍼레이티브 하우스들의 계획적 특징과 주거만족도를 다룬 연구들(정소라,2008; 윤정혜,2001; 한민정,2006; 김정옥,2016; 박지현,2004)이 있다.

종합해보면, 주거공동체에 관한 연구들은 주로 마을 단위의 주거공동체를 대상으로 하고 있으며, 주택 단위에서의 주거공동체에 대한 연구는 부족함을 알 수 있다. 또한 공동체주택에 관한 연구들은 주로 전원형 코하우징을 대상으로 이루어졌는데, 이들은 도시 내 공동체주택과는 추진의 동기와 계획적 특징에 큰 차이가 있다. 본 연구와 같이 도시에 위치한 공동체주택을 대상으로 하는 소수의 연구(김상록, 2014; 김아름 2016)들도 공동체 자체에 대해 주목된 연구이며, 주택을 지음으로써 공동체가 갖게 되는 지리적 공간에 대한 관심은 다소 부족하였다. 또한 주택협동조합이 법제화된 이후 주민공동체로서의 주택조합 조성 및 운영에 관한 연구가 활발하게 진행되고 있으나, 조합을 설립하

는 방법론에 관심이 집중되어 있다. 따라서 공동체주택이 갖는 물리적 환경을 다루는 연구는 매우 부족한 상황임을 알 수 있다.

### 1-3. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 기존 공동체의 유·무에 따라 공동체주택의 입지 선정 과정과 입지의 특성에 차이가 있을 것이라는 가설에서 출발하였다. 이와 같은 내용을 다루기 위하여 각 사례별로 입주자 대표 및 설계자, 코디네이터의 심층인터뷰를 통해 도면을 수집하였고, 건축물대장 열람을 통해 공시지가, 대지 면적 및 용도 지역, 건물의 주용도, 건폐율, 용적률과 같은 기본 개요 항목에 대한 자료를 구축하였다. 또한 입지 선정 시점에 중요했던 입지적 요인들에 대해서 파악하고 이를 바탕으로 인근 주거 환경이 가지는 주요한 특성들을 도출하였다.

특히 기존 공동체가 존재하여 이를 중심으로 추진된 사례의 경우 주민대표, 기존 공동체가 부재하고 새롭게 형성하고자 만들어진 경우 코디네이터 및 건축가를 인터뷰하였다. 인터뷰는 해당 공동체주택의 추진 목적, 기존 공동체 형성 유·무, 공동체의 형성 계기(기존 공동체가 있는 경우), 세부 추진 과정 및 일정, 기존 활동 근거지로 이상의 다섯 가지 항목을 가이드라인으로 하였으며 연구자와의 대면 질의 및 답변을 통해 이루어졌다.

본 연구의 대상은 2010년대 이후 소규모 공동주택(다세대 및 연립주택)의 형식으로 건설되었다. 또한 주민이 건축 과정에 직접적으로 개입하여 건설한 주택으로, 공동체 활동을 지원하는 별도의 공유 공간 및 근린생활시설을 포함하는 주택이다. 이후에서의 공동체주택은 이를 의미한다. 이와 같은 정의에 부합하는 연구의 대상은 다음 <표 1>과 같다. ①번 사례인 서울시 마포구 성산동에 2011년에 입주된 ‘소행주 1호’부터 ⑭,⑮,⑯번 사례와 같이 자료조사 시점에 건축허가도면이 완료되어있고, 입주 예정 시기가 산정되어있었던 사례까지를 대상으로 한다.

따라서 연구 대상은 서울시 열 개, 경기도 네 개, 부산시 한 개의 사례로 대도시 지역 내 총 열 여섯 개의 주택을 대상으로 하였다. 이 사례들은 상술한 공동체주택의 정의에 부합하는 공동체주택 중 도면자료 취합과 주민인터뷰가 가능한 사례라는 점에서 전수에 가까운 표본이다. 연구의 공간적 범위는 서울, 경기, 부산과 같은 대도시 지역이며, 시간적 범위는 주거공동체가 중심이 되어 별도의 공유 공간을 둔 공동체주택이 본격적으로 지어지기 시작한 2010년부터 건축허가 도면이 구득 가능했던 가장 최근인 2016년까지이다.

<표 1> 분석대상의 주택 명, 위치, 인터뷰 대상자 성분개요 (입주 연도 순)

| 번호 | 입주연도    | 주택 명           | 위치              | 인터뷰 대상자 |       |
|----|---------|----------------|-----------------|---------|-------|
| ①  | 2011.04 | 소행주 1호         | 서울시 마포구 성산동     | 박OO     | 주민    |
| ②  | 2012.09 | 소행주 2호         | 서울시 마포구 성산동     | 한OO     | 코디네이터 |
| ③  | 2013.05 | 일오집            | 부산시 남구 대연동      | 안OO     | 주민    |
| ④  | 2013.10 | 소삼팔가           | 서울시 마포구 성산동     | 한OO     | 코디네이터 |
| ⑤  | 2014.09 | 이음채            | 서울시 강서구 가양동     | 이OO     | 건축가   |
| ⑥  | 2014.10 | 소행주 4호         | 서울시 마포구 성산동     | 한OO     | 코디네이터 |
| ⑦  | 2014.11 | 구름정원 협동조합주택    | 서울시 은평구 불광동     | 조OO     | 코디네이터 |
| ⑧  | 2015.04 | 어쩌다 집          | 서울시 마포구 연남동     | 이OO     | 건축가   |
| ⑨  | 2015.05 | 만리동 예술인 협동조합주택 | 서울시 중구 만리동      | 강OO     | 주민    |
| ⑩  | 2016.02 | 산돌             | 경기도 부천시 소사구 송내동 | 최OO     | 주민    |
| ⑪  | 2016.05 | 하나의 협동조합주택     | 서울시 서대문구 남가좌동   | 구OO     | 주민    |
| ⑫  | 2016.06 | 과천 소행주1호       | 경기도 과천시 과천동     | 강OO     | 주민    |
| ⑬  | 2016.06 | 오우가            | 경기도 과천시 문원동     | 김OO     | 건축가   |
| ⑭  | 2016.09 | 주택협동조합 지축여백    | 경기도 고양시 덕양구 지축동 | 임OO     | 건축가   |
| ⑮  | 2016.12 | 화곡 소행주         | 서울시 강서구 화곡동     | 이OO     | 주민    |
| ⑯  | 2017.05 | 푸른마을 협동조합주택    | 서울시 강북구 수유동     | 윤OO     | 주민    |

## 2. 기존 공동체의 유·무에 따른 공동체주택의 추진방식

### 2-1. 공동체의 정의 및 입지의 중요성

국립국어원의 정의에 따르면 ‘공동체’는 ‘생활이나 행동 또는 목적 따위를 같이하는 집단’이며, ‘커뮤니티’는 ‘일정한 지역이나 공간에서 공동체 의식을 가지고 생활하는 사회 조직체’를 의미한다. 이와 같은 공동체를 구성하는 요소로는 ‘지리적 공간’, ‘사회적 상호작용’, ‘공동의 연대’가 대표적 (George Hillery, 1968)이다. 즉 공동체의 형성에는 일정한 지리적 공간이 중요하며, 공동체 구성원간의 상호작용과 연대가 있어야 한다. 즉 공동체의 형성에는 일정한 지리적 공간이 필요하며, 공동체 구성원간의 상호작용과 연대가 있어야 한다(이윤서, 2017).

따라서 본 연구에서 다루는 주거공동체는 비교적 동일한 지리적 공간인 주택단위 내에서 구성원간의 상호작용과 연대를 목적으로 하는 공동체이다. 또한 이러한 공동체가 주체가 되어 주택 건설을 실현한 대표적인 주택유형이 공동체주택이라 볼 수 있다. 또한 해당 공동체주택이 가지는 지리적인 특성은 입지를 선택할 당시의 고려 사항과 조건들을 분석함으로써 파악될 수 있다. 따라서 공동체주택의 계획 과정에서 추진 주체들인 기존 공동체 또는 코디네이터들이 입지를 결정하게 된 요인들에 대한 연구가 필요하다.

### 2-2. 공동체주택 추진 방식의 구분

연구의 배경에서 밝힌 바와 같이 현재 공동체주택은 기존 공동체가 중심이 되어 장기간 함께 살기 위한 집을 건축하는 방식과 공동체적 삶을 희망하는 입주예정자가 모여서 공동체주택을 건축하는 방식으로 구분된다. 이는 기존 공동체가 존재하는 경우와 존재하지 않는 경우로 해석될 수 있다. 다음의 <표 2>는 연구대상인 공동체주택의 추진 목적을 정리한 것으로 열여섯 개 사례 중 일곱 개 사례는 기존 공동체가 있으며, 아홉 개 사례는 기존 공동체가 없음을 확인할 수 있다. 여기서 공동체가 있다 함은 기존에 여러 가지 다양한 목적으로 연대감을 가지며 공동체 활동을 하던 사람들이 모여서 주택의 건설을 추진한 경우를 의미한다. 경우에 따라 기존 공동체 구성원들로만 입주자가 구성된 경우도 있었으며, 일부 추가 구성원을 모집하는 경우도 있었다.

### 2-3. 기존 공동체가 존재할 경우

공동체주택의 추진 목적을 나타낸 다음 <표 2>를 보면 기존 공동체가 있는 경우 어린이집이 기존 공동체의 중심인 경우가 네 개 사례로 가장 많았으며, 초등학교, 종교, NGO가 각 한 개씩 존재하고 있다. 공동체가 없는 경우는 예비입주자를 모집하는 방식으로 추진되었는데, 특정 지역을 기반으로 하는 민간 사회적 경제 조직이 추진하는 경우가 여섯 개로 가장 많으며, 개인이 하는 경우가 한 개, 공공에서 추진하는 경우가 두 개 있었다.

사례에 대하여 세부적으로 살펴보면, ③, ①, ⑩, ⑫, ⑮의 사례는 공동육아(어린이집, 대안초등학교)를 계기로 형성되었는데, 이들은 기존에 동일 동 단위 정도의 지역 내에서 인접하게 거주하며 근접 거리 내 이웃 관계를 지속하여왔지만 자신이 소유한 집에 안정된 점유 형태로 살고 있는 경우가 아니었다. 따라서 전세가 폭등 및 주택 시장 변화에서 주거이동 가능성을 가지고 있었으며, 대면 상호 교류 관계를 통한 공동육아를 장기적으로 지속하기는 어렵다는 한계가 있었다. 때문에 이들은 공동육아를 기반으로 하는 공통의 가치를 장기적으로 지속하기 위한 안정된 주거형태 구축이 필요했으며, 이를 위해 공동체주택 건축을 추진하게 되었다.

반면, ⑪, ⑯의 경우 기존 공동체로부터 기인되었고, 안정된 자가 주택을 마련하여 공동체의 유지와 지속적인 성장을 추구한다는 점은 동일하다. 하지만 공동육아와 더불어 종교시설과 지역의료복지 NGO 센터의 공간 마련과 운영이라는 부차적인 목적을 가지고 있었다. 이는 일반적인 주거생활 내에서 일어나는 활동을 목적으로 하는 것이 아니기 때문에 이들 사례가 갖는 차별점이라고 볼 수 있

다.

〈표 2〉 공동체주택의 추진 목적

| 구분                                      | 번호 | 공동체주택의 추진 목적                       | 기존 공동체     | 형성 계기                    |
|-----------------------------------------|----|------------------------------------|------------|--------------------------|
| 기<br>존<br><br>공<br>동<br>체<br><br>있<br>음 | ③  | 기존 공동 육아 공동체의 유지를 위한 주거안정          | 사과나무 대안학교  | 초등학교                     |
|                                         | ①  | 주거 안정을 통해 장기적인 마을 공동체 활동 지속        | 성미산 마을공동체  | 어린이집                     |
|                                         | ⑩  | 어린이 집을 기반으로 하는 공동 육아 공동체의 내 집 마련   | 부천 산 어린이집  |                          |
|                                         | ⑫  | 전세 가격으로 내 집 마련, 주택 내 이웃과 공동 육아 실현  | 생태환경잡지 구독자 |                          |
|                                         | ⑮  | 전세 가격으로 내 집 마련, 육아 공동체(방과 후)의 지속   | 개구리 어린이집   |                          |
|                                         | ⑪  | 도심 공동체로서 대안적인 삶을 형성, 교회 공간 마련      | 하나의 교회     | 종교                       |
| 기<br>존<br><br>공<br>동<br>체<br><br>없<br>음 | ⑯  | 지역 의료복지 NGO 멤버들의 주거 안정, 센터마련       | 아름다운 생명사랑  | 지역NGO                    |
|                                         | ②  | 전세 가격으로 주거안정성 확보, 공동주택 내 소통하는 삶 형성 | -          | 민간<br>사회적<br>경제조직        |
|                                         | ④  | 안정된 주거 형태 확보, 이웃 및 마을 관계망 구축       | -          |                          |
|                                         | ⑥  | 공동주택 내에서 어울려 사는 이웃 형성, 마을 기업 분양    | -          |                          |
|                                         | ⑦  | 수요자의 의견을 반영한 주택 건설, 이웃형성, 노후수익     | -          |                          |
|                                         | ⑬  | 안정된 주거 형태 확보, 이웃 간 소통하는 주택         | -          |                          |
|                                         | ⑭  | 이웃 및 지역 공동체와 소통하는 주택을 형성           | -          | 개인사업<br><br>공공임대<br>주택정책 |
|                                         | ⑧  | 보편성을 기반으로 한 공유 공동 주거 형성, 임대수익      | -          |                          |
|                                         | ⑤  | 육아 공동체의 형성 및 조합을 통한 자발적인 주택 관리     | -          |                          |
|                                         | ⑨  | 지역 사회를 위한 문화 예술 주거공동체 형성           | -          |                          |

#### 2-4. 기존 공동체가 부재한 경우

또한 일상생활 범위 내에서 이웃과 소통하고 적극적으로 교류하는 삶에 대한 갈망이 높아지자 이러한 공동체를 보다 적극적으로 형성해보려는 움직임이 민간 주택시장에서 공공보다 시기적으로 먼저 나타났다.<sup>1)</sup> ②,④,⑥,⑦,⑧,⑬,⑭는 주거안정과 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 추진된 공동체주택의 사례이다. 따라서 이들은 인근 아파트 대비 저렴한 주거비로 자가 점유할 수 있다는 점과 호혜성을 갖는 이웃관계 형성이라는 공통된 목적을 가지고 있다고 할 수 있다. 또한 이 중에서 ⑥,⑦,⑧은 마을기업에게 분양하거나 임대하여 초기 주거비 절감과 장기적 노후수익성을 고려한 경제적 가치를 함께 고려하였고, ⑧의 경우 본인도 거주하고, 잔여 세대에 대해 임대업을 하고자 건축가와 협업하여 입주자를 모집 후 공동체주택을 형성함을 목적으로 하고 있다.

⑤,⑨의 경우 공공임대주택에 공동체주택 방식을 도입한 것으로 지역 주민들과 상호 소통하는 공동육아(⑤), 예술인 주거공동체(⑨)라는 목적을 가지고 있다. 이들 사례에서는 조합을 형성하여 자발적인 주택관리 및 공유 공간 운영이 목적이었다. 이는 구성원의 모집을 통해 주거공동체를 형성한다는 점에서 민간 사회적 경제 조직이 모집하여 형성한 사례(②,④,⑥,⑦,⑬,⑭)와 유사한 방식이지만 경제성에 관한 부분에 차이가 있다. 공공에서 추진한 ⑤,⑨ 사례의 경우 저렴한 주거비를 전제로 하는 임대주택으로 운영되기 때문에 주택 건축 시 주민이 부담해야하는 것에 대한 고려사항은 매우 적다. 하지만 지역 코디네이터나 건축전문가, 건설사와 같은 사회적 경제 조직이 형성한 경우는 개인의 사유 재산이므로 경제적 요소는 매우 민감한 부분이다. 따라서 작은 공간이라도 근린생활시설 계획을 통한 임대수익을 창출하는 구조로 계획됨을 알 수 있었다. 또한 공공이 추진한 ⑤,⑨의 경우 공동육아 및 예술인들의 공동작업과 같이 상호 교류를 통해 형성해가는 공동체적 가치에 대해 “지역사회에 이바지하여야 함”<sup>2)</sup>이라는 공적인 전제 조건이 있고, 공동육아와 문화예술 강좌로 인해 지역과

1) 민간 ②(2012.09),④(2013.10) / 공공 ⑤(2014.09),⑨(2015.05) / 개인 ⑧(2015.04)

2) 소행주, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역보고서」, p.33

소통하는 것에 해당 주거공동체가 중심적 역할을 할 것이 명시되어 있었다.

### 3. 입지적 특성 및 요인

#### 3-1. 대지 개요

공동체주택은 서울, 경기, 부산과 같은 대도시 지역을 중심으로 집중적으로 건축되고 있다. 이는 제도권 내에서의 주택 유형으로는 다세대·연립주택에 해당한다. 따라서 소규모 공동주택의 입지에 적합한 용도 지역에 일반적으로 입지하고 있음을 알 수 있다. 세부적으로는 대부분 2종 일반주거, 1종 일반주거지역에 입지하고 있으며, ⑩ ‘산골’ 사례의 경우에만 자연녹지지역에 입지하고 있다. 공동체주택이 입지하고 있는 용도지역을 정리하면, 2종 일반주거 아홉 개, 1종 일반주거 여섯 개, 자연녹지지역 한 개 사례이다. 대지 개요와 관련된 항목들을 다음 <표 3>에 나타내었다.

대지의 면적은 204.6㎡부터 1,327.4㎡까지의 넓은 범위를 보인다. 그러나 이는 연립주택(⑤)과 단지형 다세대주택(⑨)이 건축된 2개 사례가 1,261㎡, 1,327㎡로 타 사례에 비해 차이가 크기 때문이다. 이 두 개 사례를 제외하면, 대부분 200~700㎡ 사이에 입지하고 있으며, 이는 일반적인 다세대주택의 대지와 차이가 크지 않다. 이는 대지 선정 단계에서의 주민 참여 여부와 관련이 있다. 예외적인 두 개의 사례는 공공임대주택 공급방식에 주민조합주택 공급 방식을 도입한 경우로 부지 선정과 공동체의 속성(공동육아를 중심으로 하는 공동체, 예술가들의 생활공동체)을 공공에서 결정하고 이를 기준으로 입주자를 선발하였기 때문에 주거공동체가 주도적으로 다루고 결정할 수 있었던 주택의 대지 규모와는 차이가 있었다고 볼 수 있다.

공동체주택의 경우 초기에 사업의 시행자가 있는 것이 아니라 입주 예정자들이 모여서 비용을 조달하는 경우가 많다. 따라서 가격은 공동체주택 추진의 중요한 요소이다. 공동체주택이 입지하고 있는 대지의 가격은 서울의 경우 ㎡당 200만원 대였다. 부산과 경기도의 경우 서울에 비하여 적게 나타났다. 이는 지역적인 차이로 이해될 수 있다. 대지의 면적, 용적률, 건폐율은 기존 공동체가 있는 경우와 없는 경우 사이에 특별한 차이가 나타나지는 않았다.

#### 3-2. 입지 결정 과정

입지를 결정하는 요인을 분석하기에 앞서 입지를 결정하는 시점을 파악하기 위하여 각 사례별 추진 과정 중 입지를 결정하는 시점을 조사하였다. 이를 위하여 사례별로 세부 추진 과정을 순서대로 정리한 것이 다음 <표 4>이다. 이를 보면 기존 공동체가 존재하는 경우에는 서로 유사한 과정을 가지며, 기존 공동체가 없는 유형과는 상이한 과정을 거치는 것을 알 수 있다.

기존 공동체가 있는 경우에는 구성원들 간에 주택을 지어 주거공동체로서 살아갈 것임이 결정된 뒤, 집의 방향에 대한 논의를 시행하며, 이후에 그 방향에 적합한 대지를 물색하고 입지를 결정하였다. 따라서 입지를 결정하는 것은 기존 공동체가 중심이 되며 집의 입지부터 공간 구성에까지 계획의 전 과정에 논의사항들이 반영된다. 반면 기존 공동체가 없는 경우에는 추진하는 건설사 또는 코디네이터 집단에서 주로 입지를 결정하였다. 초기에는 구체적인 위치나 계획이 부재한 상황에서 개략적인 지역과 비용 등을 통하여 입주 의사와 수요가 높은 지역의 저렴한 토지를 대상으로 규모를 검토한다. 이 과정은 오프라인에서 간담회 형태로 이루어지기도 하며, 온라인 수요 조사의 형태로 업체 홈페이지나 온라인 카페 등에서 이루어지기도 한다. 이후에 적합한 가격대의 대지를 결정하는 과정이 이루어지고 있다.

〈표 3〉 분석 대상 주택의 대지 개요 (2016년 기준)

| 구분                              | 번호                              | 지역 및 용도                                      | 주 용도                    | 대지 형태                                                                               | 대지 면적<br>(㎡)                                                                       | 용적률    | 건폐율    | 공시 지가<br>(원/㎡) |           |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----------------|-----------|
| 기<br>존<br>공<br>동<br>체<br>있<br>음 | ①                               | 서울시 마포구<br>2중 일반주거지역                         | 다세대주택,<br>근린생활시설        |    | 393.10                                                                             | 197.89 | 58.61  | 2,571,000      |           |
|                                 | ③                               | 부산시 남구<br>1중 일반주거지역                          | 다세대주택                   |    | 944.00                                                                             | 124.87 | 37.10  | 729,000        |           |
|                                 | ⑩                               | 부천시 소사구<br>자연녹지지역                            | 공동주택,<br>2중 근린생활시설      |    | 653.00                                                                             | 76.29  | 19.96  | 939,400        |           |
|                                 | ⑪                               | 서울시 서대문구<br>2중 일반주거지역                        | 다세대주택,<br>근린생활시설        |    | 380.90                                                                             | 194.03 | 54.14  | 3,100,000      |           |
|                                 | ⑫                               | A 1중 일반주거지역                                  | 다세대주택,<br>2중 근린생활시설     |    | 232.00                                                                             | 136.79 | 47.63  | 2,327,000      |           |
|                                 |                                 | B 1중 일반주거,<br>1중 지구단위계획구역                    |                         |                                                                                     | 247.00                                                                             | 133.32 | 47.58  |                |           |
|                                 | ⑮                               | 서울시 강서구<br>2중 일반주거지역                         | 다세대주택,<br>근린생활시설        |    | 350.00                                                                             | 194.46 | 59.29  | 1,580,000      |           |
|                                 | ⑯                               | 서울시 강북구<br>1중 일반주거,<br>자연경관지구                | 도시형생활주택                 |    | 553.35                                                                             | 149.93 | 48.14  | 1,565,000      |           |
|                                 |                                 | 평균                                           |                         |                                                                                     |                                                                                    | 469.17 | 150.95 | 46.56          | 1,830,200 |
|                                 | 기<br>존<br>단<br>독<br>체<br>있<br>음 | ②                                            | 서울시 마포구<br>2중 일반주거지역    | 다세대주택                                                                               |  | 268.20 | 198.97 | 59.75          | 2,600,000 |
| ④                               |                                 | 서울시 마포구<br>2중 일반주거지역                         | 다세대주택                   |  | 278.00                                                                             | -      | -      | 2,420,000      |           |
| ⑤                               |                                 | 서울시 강서구<br>2중 일반주거지역,<br>1중 지구단위계획구역         | 연립주택                    |  | 1,261.80                                                                           | 154.99 | 32.97  | 2,072,000      |           |
| ⑥                               |                                 | 서울시 마포구<br>2중 일반주거지역                         | 다세대주택, 1중,<br>2중 근린생활시설 |  | 419.98                                                                             | -      | -      | 2,496,000      |           |
| ⑦                               |                                 | 서울시 은평구<br>도시지역,<br>1중 일반주거지역,<br>대공방어 협조구역  | 다세대주택,<br>근린생활시설        |  | 511.00                                                                             | 149.97 | 53.52  | 1,784,000      |           |
| ⑧                               |                                 | 서울시 마포구<br>2중 일반주거(7층 이하),<br>1중 지구단위계획구역    | 다세대주택,<br>근린생활시설        |  | 204.60                                                                             | 199.99 | 59.11  | 2,540,000      |           |
| ⑨                               |                                 | 서울시 중구<br>2중 일반주거지역                          | 단지형 다세대주택<br>1중 근린생활시설  |  | 1,327.40                                                                           | 145.84 | 37.20  | 2,080,000      |           |
| ⑬                               |                                 | 과천시 문원동<br>1중 일반주거지역,<br>최고고도지구,<br>지구단위계획구역 | 다세대주택                   |  | 242.00                                                                             | 163.29 | 59.53  | 2,908,000      |           |
| ⑭                               |                                 | A 1중 일반주거지역,<br>지구단위계획구역                     | 다세대주택                   |  | 310.00                                                                             | 146.85 | 56.75  | 657,200        |           |
|                                 |                                 | B 일반주거지역,<br>지구단위계획구역                        |                         |                                                                                     | 375.00                                                                             | 133.00 | 51.66  |                |           |
|                                 |                                 | 평균                                           |                         |                                                                                     |                                                                                    | 519.80 | 161.61 | 51.31          | 2,173,022 |

축척 : 0 10M , 방위 : ↑

즉, 기존 공동체가 있는 경우와 없는 경우는 입지 선정 과정에 큰 차이가 있다. 공동체가 있는 경우에는 이들이 중심이 되어 정확한 수요가 반영된 입지를 결정하고 이후에 건물에 대한 계획이 순차

적으로 이루어진다. 반면 기존 공동체가 부재한 경우에는 모집을 추진하는 건설사 또는 코디네이터 집단에서 개략적인 위치와 가격 등을 바탕으로 입지를 선정한다. 이 과정에서 일부 수요 조사 등이 이루어지지만 가상의 다양한 입주 예정자를 위한 보편적인 수요들이 반영된다.

〈표 4〉 공동체주택의 추진 과정

| 구분                              | 사례 | 세부 추진 과정                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기<br>존<br>공<br>동<br>체<br>있<br>음 | ①  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-대지 선정(실패)-코디네이터 만남-대지 선정-기본 계획-입주자 모집-세부 설계(워크숍)-시공                                                                                     |
|                                 | ③  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-설계자 만남-대지 선정-기본 계획-시공사 공개 입찰-세부 설계-시공                                                                                                   |
|                                 | ⑩  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-대지 물색-코디네이터 만남-대지 선정-기본 계획-세부 설계(워크숍)-공동체교육(4회)-시공                                                                                      |
|                                 | ⑪  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-대지 선정-시공사 만남-코디네이터 만남-설계자 만남-기본 계획-조합 설립-세부 설계-시공                                                                                       |
|                                 | ⑫  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-대지물색-코디네이터 만남-대지 선정-기본 계획-추가 입주자 모집-세부 설계-공동체교육-시공                                                                                      |
|                                 | ⑮  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-대지 물색-코디네이터 만남-대지 선정-기본 계획-세부 설계-공동체교육-시공                                                                                               |
|                                 | ⑯  | 주거공동체 형성-집에 대한 논의-대지 물색-코디네이터 만남-설계자 만남-기본 계획-조합 설립-세부 설계-시공                                                                                              |
| 기<br>존<br>공<br>동<br>체<br>없<br>음 | ②  | 수요 조사-대지 선정-기본 계획-입주자 모집-세부 설계(워크숍)-시공                                                                                                                    |
|                                 | ④  | 수요 조사-대지 선정-기본 계획-입주자 모집-세부 설계(워크숍)-시공                                                                                                                    |
|                                 | ⑤  | 시유지 선정-현상 설계-모집 공고-예비 입주자선정(1.5배수)-주택컨셉,육아,주택 관리교육-최종 입주자선발-1차 설계조정-협동조합 일반교육-협동조합 추진위 결성-시공-심의 중 설계 변경-이탈가구 추가입주자 모집-추가입주자 교육-기존입주자와 추가입주자 만남-조합설립 총회-입주 |
|                                 | ⑥  | 수요조사(관심자모임)-대지 선정-기본 계획-입주자 모집-세부 설계(워크숍)-시공                                                                                                              |
|                                 | ⑦  | 토지구-코디네이터 만남-설계자 만남-규모 검토-기본계획-입주자 모집-의견 수렴(설계 질의서작성,자금 상담)-기본 계획 완료/계약(입주확인 계약서)-세부 설계-시공                                                                |
|                                 | ⑧  | 협동조합주택의 실패(비용)-개인투자를 통한 공유주택 시도-설계자-대지물색(서울소셜스탠다드와 리서치)-대지 매입-기본 계획-sns를 통한 주민공개모집-입주자 설명회-세부 설계-시공                                                       |
|                                 | ⑨  | 1인가구 레지던스 기획안에서 가족 중심으로 변경-예술인 입주자 대표 단체 선정-모집공고-예비 입주자 선정(1.5배수)-공동체 교육프로그램-최종 입주자 선정                                                                    |
|                                 | ⑬  | 개인1인 대지 물색-코디네이터만나 규모검토 의뢰-2인 공동명의로 대지구입-설계자 만남-설문 조사-기본 계획-주거공동체 형성-추가 입주자 모집-세부 설계-시공                                                                   |
|                                 | ⑭  | 수요 조사-대지 물색-건설사 내부 건축사가 기본 계획-대지 선정(매입)-전담 설계사무소 위촉-주거공동체 형성-설계사무실 자체적인 설문 조사-조사내용이 반영된 계획 제안-세부 계획-시공                                                    |

### 3-3. 입지의 차이점

기존 공동체의 유·무에 따라 공동체주택의 입지 선정 과정에 차이점을 갖기 때문에 선정된 입지의 특성에도 차이가 발생함을 알 수 있다. 기본적으로 기존 공동체가 있는 경우에는 보편적인 주거 입지로서의 선호 요인들보다는 기존 공동체 활동의 주요 근거지들과의 접근성을 중요하게 생각하고 결정하는 것을 확인할 수 있다.

현재의 입지를 선정하게 된 핵심 요인이 기존 공동체가 있는 경우에는 학교와의 도보 가능 거리, 성미산마을 내, 어린이집 근처, 기존 활동 근거지 이내 등과 같이 기존 공동체 활동의 근거지와의 접근성을 가장 중요한 요건으로 제시하고 있었다. 반면 기존 공동체가 없는 경우 공동체주택 관심자의 수요가 높은 개략적인 권역을 선택한 상태에서 면적이나 가격이 입지를 결정하는 중요 요인이었다. 따라서 주거지로서 보편적으로 선호되는 요소인 대중 교통과의 접근성, 대형 상업 시설과의 접근성 등이 중요하게 고려되었다.

다음 〈표 5〉는 공동체주택의 입지 선정 요인과 입지적 특성을 나타낸 것이다. 기존 공동체가 있는 경우 기존 활동 근거지(학교, 어린이집, 지역 NGO 사무실, 교회 공동체 구성원이 운영하는 상업시설)와 거리가 최소 56m, 평균 456m로 나타났다. 그러나 지하철역까지의 거리는 최소 653m, 평균 1.33km로 기존 공동체의 활동 근거지까지의 거리에 비하여 상대적으로 멀었다.

〈표 5〉 주거공동체의 입지 선정 요인과 입지적 특성

| 구분                                             | 번호 | 입지 선정의 핵심 요인                | 기존 공동체의 활동 근거지 |             | 대중교통과 거리<br>(지하철역 기준) |
|------------------------------------------------|----|-----------------------------|----------------|-------------|-----------------------|
|                                                |    |                             | 근거지            | 거리          |                       |
| 기<br>존<br>공<br>동<br>체                          | ①  | 성미산마을 내                     | 성미산 마을, 학교     | 반경5km, 319m | 653m(망원역)             |
|                                                | ③  | 대안학교와 도보 가능 거리              | 사과나무대안학교       | 56m         | 1.33km(대연역)           |
|                                                | ⑩  | 어린이 집 근처, 마당, 5가구 이상 건축 가능  | 부천 산어린이집       | 524m        | 1.02km(중동역)           |
|                                                | ⑪  | 기존 활동 근거지 남가좌동 내            | 하심재            | 273m        | 1.35km(가좌역)           |
|                                                | ⑫  | 과천 양지마을                     | 양지마을           | 반경500m      | 2.04km(남태령역)          |
|                                                | ⑮  | 기존 활동근거지 화곡동 내, 초등학교 인근     | 화곡동, 초등학교      | 245m        | 1.16km(화곡역)           |
|                                                | ⑯  | 기존 NGO활동 근거지 수유동 내          | 아름다운생명사랑       | 1.28km      | 1.77km(수유역)           |
| 기<br>존<br>공<br>동<br>체<br>가<br>없<br>은<br>경<br>우 |    |                             |                | 평균456m      | 평균 1.33km             |
|                                                | ②  | 건축 면적, 연면적, 평면도, 가격, 법적 타당성 | 성미산마을, 1호      | 173m        | 732m(망원역)             |
|                                                | ④  | 관심자 12가구와의 대상지검토            | 성미산마을, 1호      | 149m        | 715m(망원역)             |
|                                                | ⑤  | 시유지를 활용한 공동 육아형 시범사업        | -              | -           | 540m(증미역)             |
|                                                | ⑥  | 코디네이터, 계획자와 대상지검토           | 성미산마을, 1호      | 173m        | 704m(망원역)             |
|                                                | ⑦  | 기존 토지주의 참여                  | -              | -           | 599m(독바위역)            |
|                                                | ⑧  | 1인 가구, 원룸 밀집지역, 토지가격        | 연남동            | -           | 1km(홍대입구역)            |
|                                                | ⑨  | 시유지를 활용한 예술형 공동체주택 시범사업     | -              | -           | 831m(충정로역)            |
|                                                | ⑬  | 토지 가격, 토지주의 참여              | 과천             | -           | 1.1km(대공원역)           |
|                                                | ⑭  | 세대 수, 토지 가격, 자연 환경          | -              | -           | 3.39km(지축역)           |
|                                                |    |                             |                |             | 평균 1.06km             |

반면, 기존 공동체가 없는 사례들의 지하철역까지의 거리는 평균 1.06km로 기존 공동체가 있는 경우에 비하여 가깝게 나타났다. 이들 사례는 저렴한 가격을 주요 요인으로 입지를 결정하였음에도 불구하고 기존 공동체가 있는 경우에 비하여 지하철역까지의 거리가 가깝게 나타났다. 이는 기존 공동체가 있는 경우에 기존 활동 근거지와와의 접근성을 확보하는 것이 지하철역과의 접근성을 확보하는 것 보다 상대적으로 우위에 있음을 알 수 있다. 이는 기존 공동체가 있는 경우와 그렇지 않은 경우로 비교해 볼 때 공동체주택 입지의 큰 차이점이며, 공동체주택의 입지 선정에 있어 중요한 특징으로 판단할 수 있다.

#### 4. 결론

본 연구는 기존 공동체가 존재하는 경우와 존재하지 않는 경우에 공동체주택의 입지 선정 과정과 입지적 특성의 차이를 밝히는 것을 목적으로 하였다. 이를 위하여 공동체주택 사례를 두 가지 유형으로 구분하여 선정된 대지의 물리적 개요, 입지 선정 과정 및 주요 요인, 입지상의 차이점을 분석하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 대지의 크기, 용도 지역, 가격 등에서 두 가지 유형 사이에 뚜렷한 차이는 나타나지 않았다. 즉, 대지 자체의 특성은 기존 공동체의 유·무에는 별다른 영향을 받지 않는 것으로 생각할 수 있다. 둘째, 기존 공동체가 있는 경우 기존 공동체 구성원들 간의 논의를 바탕으로 입지를 선정하였다. 반면, 기존 공동체가 없었던 경우에는 민간 건설사(또는 코디네이터 집단)에서 보편적인 주거지로서의 선호 요인들을 바탕으로 입지를 선정하였다. 셋째, 기존 공동체가 있는 경우 기존 공동체의 활동 근거지들이 지하철역보다 가깝게 위치하였다. 이로 인하여 기존 공동체가 있는 경우에는 공동체주택 추진 시 대중교통과의 접근성과 같은 보편적인 주거지 선호 요인들 보다 기존 공동체의 활동 근거지와와의 접근성이 더욱 중요하게 고려된 요인이었음을 알 수 있었다.

본 연구는 연구 자체가 부족한 공동체주택 분야에 주목하였으며, 그 중에서도 주택 계획 과정의 가

장 첫 단계인 입지 선정에 주목하였다. 이를 통하여 공동체주택의 입지 선정에는 공동체의 참여가 가능하기 때문에 기존 공동체가 있는 경우 기존 근거지와의 거리가 최우선으로 반영 되었고, 따라서 보편적인 공동주택의 입지와는 차별점을 가진다는 것을 밝혔다라는 점에서 의의를 가진다. 이를 바탕으로 공동체주택의 계획 내용, 이용 방식에 관한 후속 연구가 이루어질 기틀을 마련하였다는 점에서도 의의가 있다. 그러나 본 연구는 대도시 지역 내 공동체주택에 대한 전수에 가까운 표본을 포함하였으나, 완공된 공동체주택의 수 자체가 정량적 결과를 도출하기에는 부족하다는 한계가 있다. 따라서 분석 결과에 대한 일반화에는 주의를 기울일 필요가 있다.

## 참고문헌

### 도서

- 건설교통부, 주택조합제도 개선방안에 관한 연구, 2001
- 입주지원 코디네이터 소행주, 가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서
- Hillery, George A, Communal organizations : a study of local societies, University of Chicago Press, 1968

### 논문

- 김광수, 지역·주택조합 제도 개선방안에 관한 연구, 명지대학교, 2014
- 김상록, 도시지역 소규모 공동주택의 주거공동체 형성에 관한 연구 : 성미산마을 소행주 사례를 중심으로, 서울시립대학교, 2014
- 김아름, 공동체 중심 소규모 공동주택의 입주자 역할연구, 성균관대학교, 2016
- 김정옥, 육아중심 협동조합형 임대주택의 주거만족도 연구 : 가양동 임대주택의 사례를 중심으로, 광운대학교, 2016
- 김태경, 주택법상 주택조합에 관한 연구, 한양대학교, 2009
- 성기호, 공동체마을의 사회자본과 환경요인이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구, 건국대학교, 2015
- 조문정, 사회적 자본과 공동체 의식 향상을 위한 공동 공간의 역할 : 집합주택의 공동공간을 중심으로, 성균관대학교, 2014
- 박지현, 일본의 코디네이터 주도형 코퍼레이티브 하우징에 대한 사례 연구, 연세대학교, 2004
- 윤정혜, 세계공유집합주택 사례 비교연구:북유럽 및 북미지역을 중심으로, 연세대학교, 2001
- 이윤서, 추진주체의 특성에 따른 공동체주택 계획에 관한 연구, 서울대학교, 2017
- 정문규, 공동체마을의 사회자본에 관한 연구, 건국대학교, 2016
- 정소라, 동호인 주택의 건축계획에 관한 연구, 홍익대학교, 2005
- 최원진, 사회적 자본으로서 사회적 네트워크의 실태 및 주거공동체 활성화 방안 연구, 중앙대학교, 2010
- 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교, 2006

### 인터넷 사이트

- 국립국어원, [www.korean.go.kr](http://www.korean.go.kr)
- 정부민원포털 민원24, [www.minwon.go.kr](http://www.minwon.go.kr)