

소규모 공동체주택 과 주거지재생

(소행주와 태평동락커뮤니티 사례)

류현수

자담건설 대표이사

소행주 공동대표

'아파트 위주 주택지 개발'의 역기능

주거 유형
획일화

아파트 중심 대규모 단지 개발

▶ 지역단절 및 경관악화



'선지정 후개발'
시장불안

선지정 방식의 정비사업

▶ 지가상승 및 주택시장 불안



주민커뮤니티
'와해'

개발편익을 둘러싼 분쟁과 갈등

▶ 지역커뮤니티 붕괴



역사성, 장소성
소멸

전면철거위주 정비

▶ 지역의 역사성 및 정체성 상실



“주거지 재생의 생각 바꾸기”

지금까지는...

주택공급

전면철거의 정비사업



[철거의 시대]

주거환경정비기본계획



앞으로는...

주거지 관리

보전·관리의 재생사업



[관리의 시대]

주거지종합관리계획

+

공동체 회복

공동체마을의 회복사업



[사람의 시대]

공동체활성화 종합계획

이제부터 “주거”는 “인권”입니다

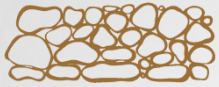
전면 철거를 통한 주택공급 중심의 정책에서

사람 중심의 주거지관리와 공동체 회복에 역점



소통이 있는 행복관주터





(주)소통이 있어서 행복한 주택 만들기는 ...

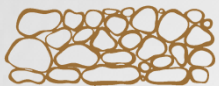


공동주택 코디네이터

입주자 모집, 토지계약, 설계 및 시공,

입주 후 관리 지원

- 단계별 사업 지원
- 비전문가로서 겪게 되는 시행착오 차단
- 전문가와의 매개자 역할 수행



소통이 있어 행복한 주택은 ...



1

함께 만든다.

집값 부담, 쾌적한 주거환경, 이사걱정 함께 해결

2

작은 평수로도 풍요롭게

커뮤니티 공간 등 공용공간 활용

3

입주자 참여 설계

입주자와 전문가가 공동으로 진행

4

마을과 어우러지는 주택

주변과 어울리는 건물, 이웃과 함께 하는 공간

5

작은 마당과 녹지

빌라형 주택이 갖지 못하는 녹지 조성

연혁

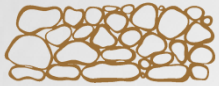


- 2008. 04 코하우징 관심자 모임 시작
- 2009. 05 온라인 카페 및 사무실 마련
- 2009. 10 성미산마을 주민 100명 설문조사
- 2010. 03 소행주 1호 건축 대상지 토지 계약/착공
- 2010. 06 (주)소통이 있어서 행복한 주택 만들기 설립
- 2011. 04 소행주 1호 완공, 입주 완료 (마을기업 3곳, 9가구 입주)
- 2011. 08 소행주 2호 착공
- 2012. 06 서울시 협동조합형 임대주택 사업 코디네이터 위촉
- 2012. 07 소행주 2호 입주 완료 (8가구 입주)
- 2012. 10 소행주 3호 사업 진행
- 2013. 04 서울시 주거환경과 정책 자문 중
- 2013. 09 소행주 3호 입주예정

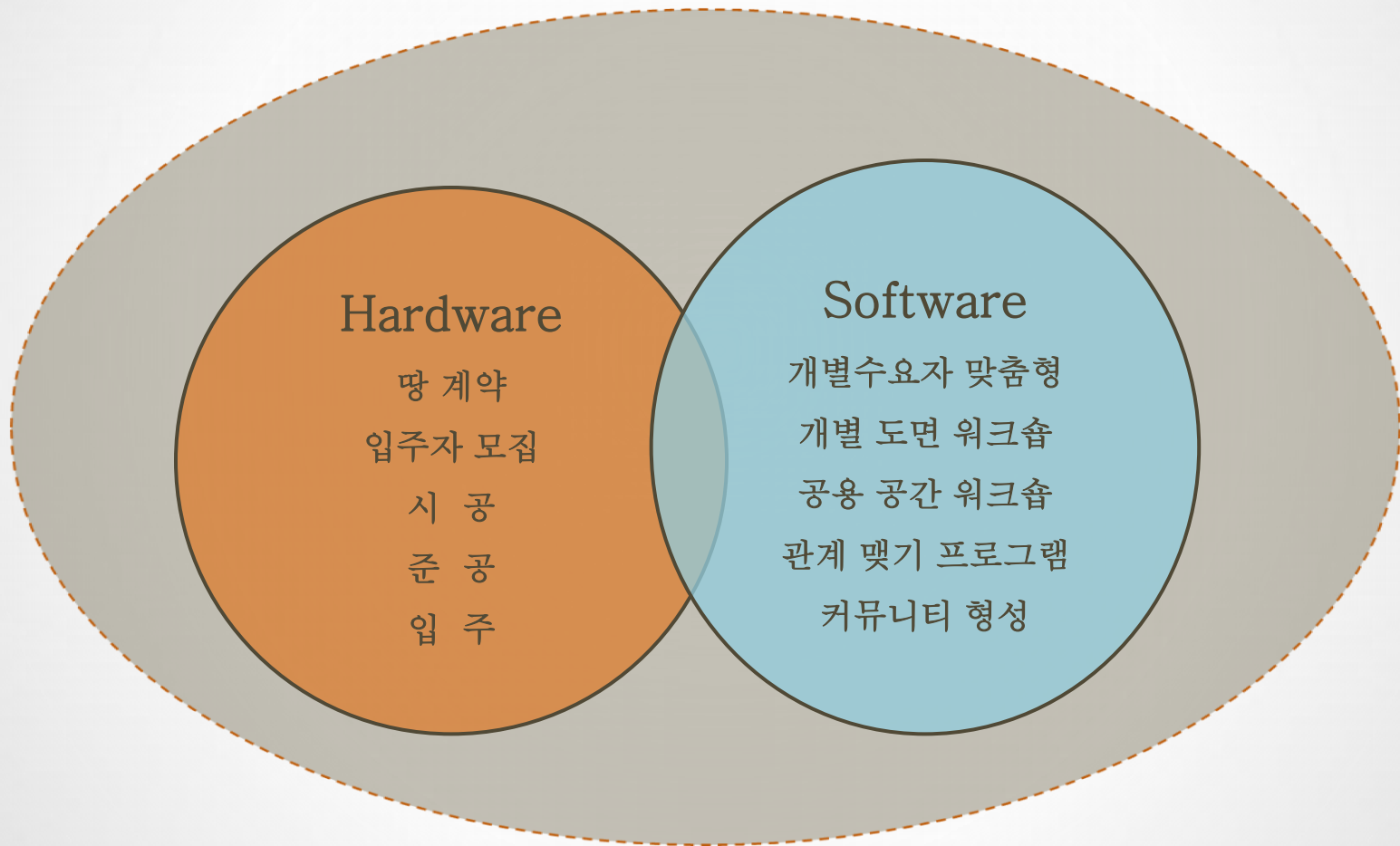
소행주 사업 프로세스

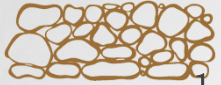


- 어디서부터 무엇을 해야 하는가
- 책임감 있게 일을 진행시키는 주체 필요
- 관련 경험과 노하우 (땅 구입 및 시공, 부대업무 등 개인 부담 최소화)
- 도심형 코하우징 (자기 공간은 작게, 함께 쓰는 공간은 넓게)
- 땅 구입부터 시공까지 전 과정 책임감 있게 진행
- 단위세대와 함께 쓰는 공간 설계 병행
- ~~사람을 근대화 관계 조장~~ (공동체 형성 및 생활 기술)
- 함께 살 사람들 관계 형성 (서로 다른 사람에 대한 충분한 이해, 함께사는 노하우 등 교육)
- 커뮤니티 형성 후 입주
- 살면서 필요한 약속 하나씩 정하기



소행주 사업 방식





1. 환경을 우선시하는 주택

소행주의 건축적 특징

채광과 환기를 우선시 하는 주택

- 세대별 통풍을 위한 폐열 교환 환

기시스템 도입

- 녹지공간 최대 확보
(옥상 녹화, 자투리 공간 녹화)
- 저 에너지 하우스
- (외, 내단열 강화, 공용공간 LED

조명)



소행주의 건축적 특징

2. 따로 또 같이 사는 주택

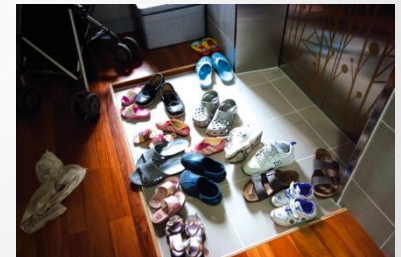
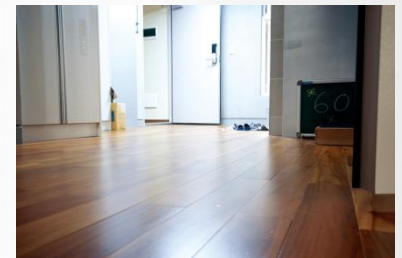
빌라의 틀을 깨는 넓은 공용공간 확보

-
- ELEV홀의 목재마루마감으로 거실연장
- 자전거 보관소, 공용물품 보관소 설치

쾌적한 커뮤니티 공간

- 공동육아, 공동식사, 공동문화생활 등으로 활용 가능

한 커뮤니티 공간 마련



소행주의 건축적 특징

3. 입주지도 · 입주 후 관리

- 새집증후군 예방을 위한 베이크 아웃
- 입주 후 관리를 위한 세대별 건축정보 작성
- 입주 후 주택관리방법 교육

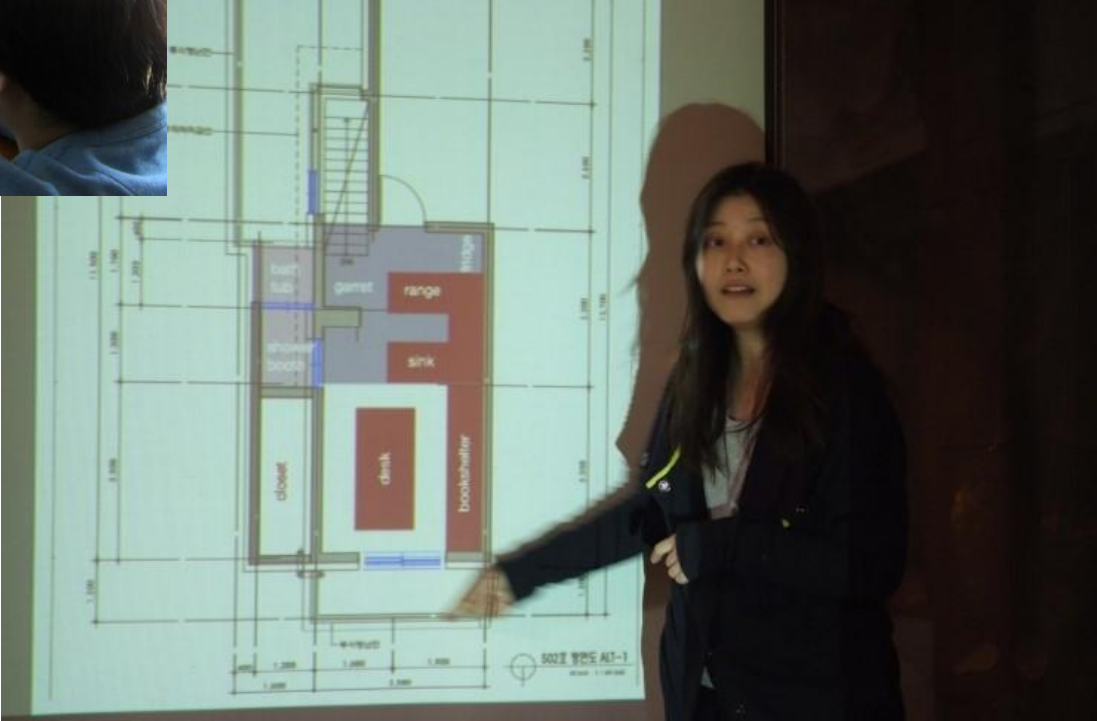
4. 건물 외관 디자인

- 개인주택처럼 외장을 세대별로 분리

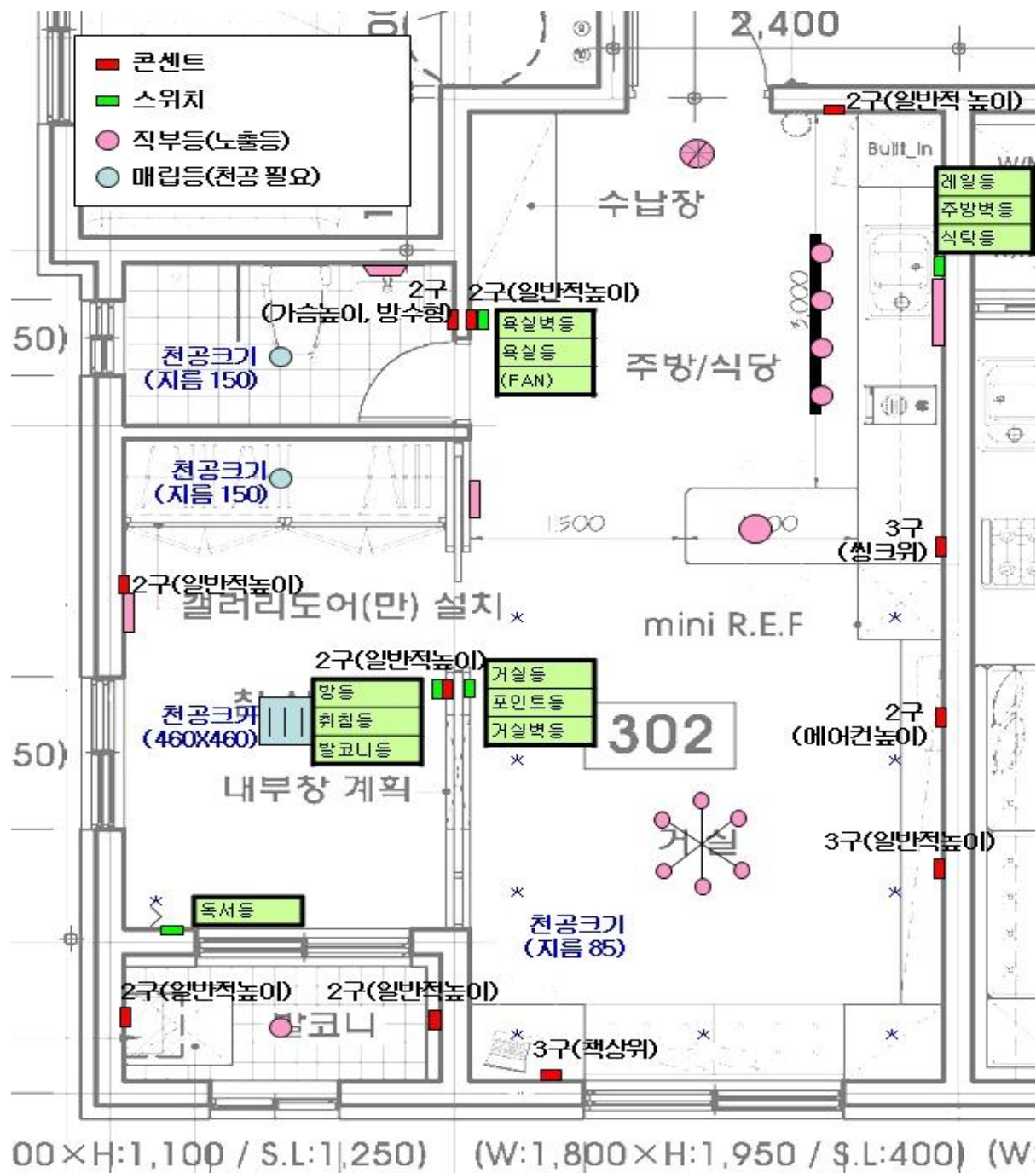




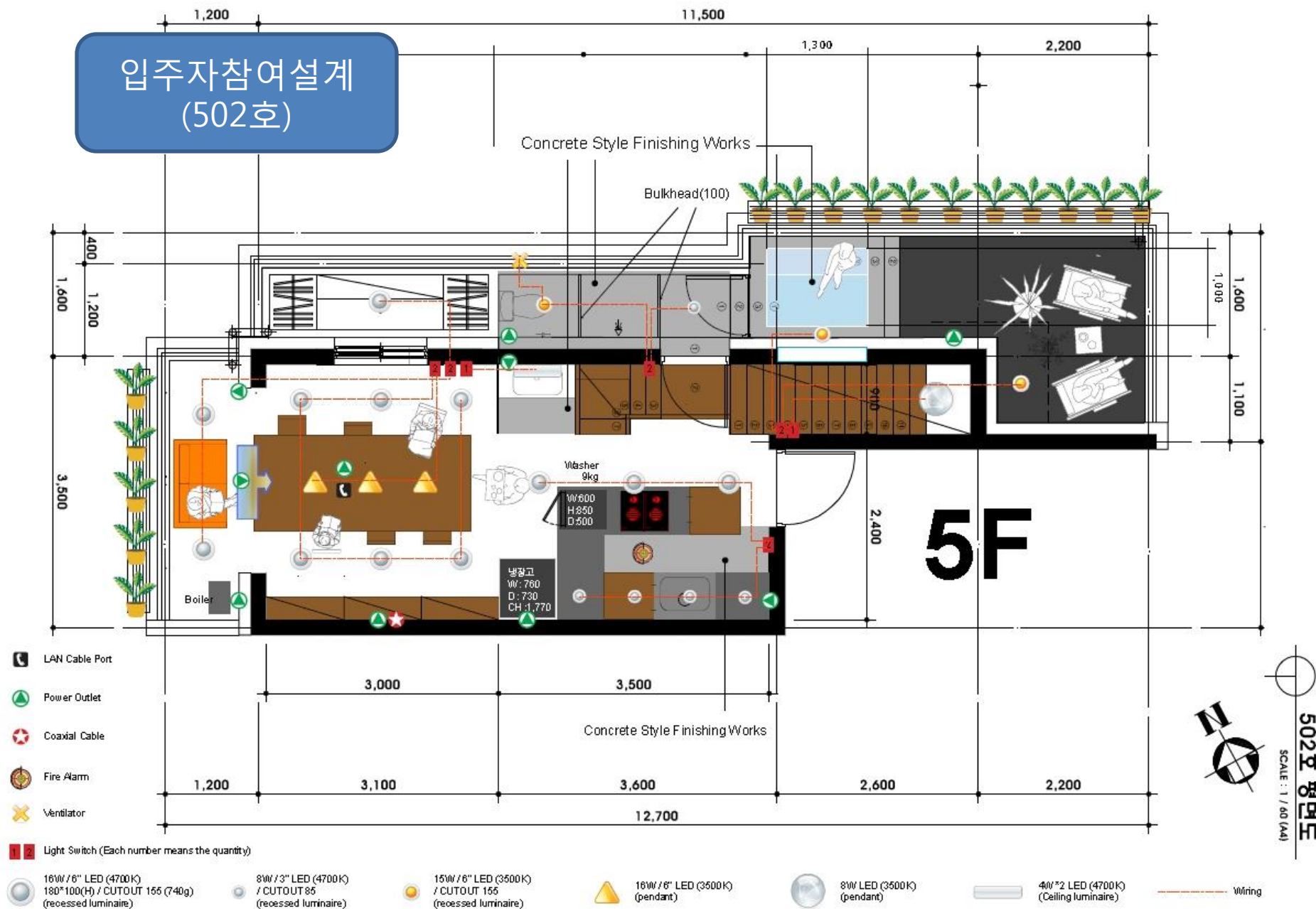
도면상담및 개별평면워크샵



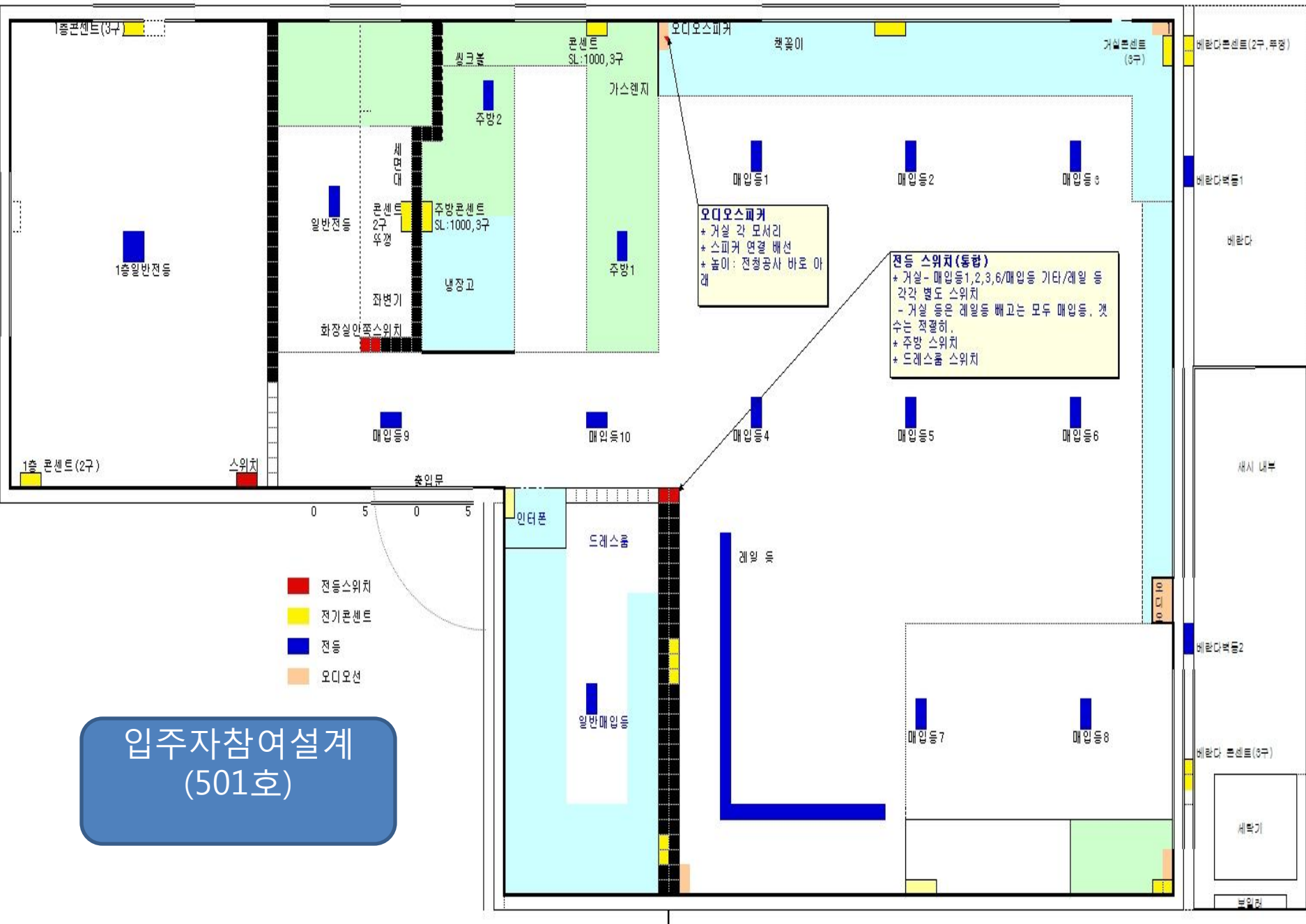
입주자 참여설계
(302호)



입주자참여설계 (502호)



502호 평면도
SCALE : 1 / 60 (A4)



내부 목 구조 벽체 시스템창호 설치



온라인(카페)에서의 의사결정과정

(재투표) 1인 2표를 몰라 권리를 행사하지 못한 분들을 위해 다시 투 | 3호 입주자의견방
표합니다~

booq(e055) 우수멤버 1:1

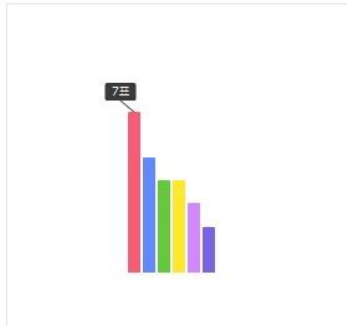
http://cafe.naver.com/cooperativehousing

투표 종료

(재투표) 소행주 상량식 현판에 들어갈 문구를 정합니다

최다 득표 : 7표, 28%

마음의 품에서 자라는 생명들의 소통이 있는 집



- 마을의 품에서 자라는 생명들의 소통이 있는 집
- 성미산 마을과 함께 우정과 현대의 공동체를 꿈꾸는 집
- 자연과 마을이 조화롭고, 너와 내가 조화로운, 바람 잘 나고 별 잘 들어 마을편한 동지
- 지금 행복하게 살기
- 자연, 마을, 사람의 생명과 평화를 담은 집
- 생각과 마을의 동거
- 생명을 돌보는 사람이 머무는 집

표를 받지 못한 문구는 후보에서 제외하였습니다~

비밀투표입니다~

1인 2표입니다~

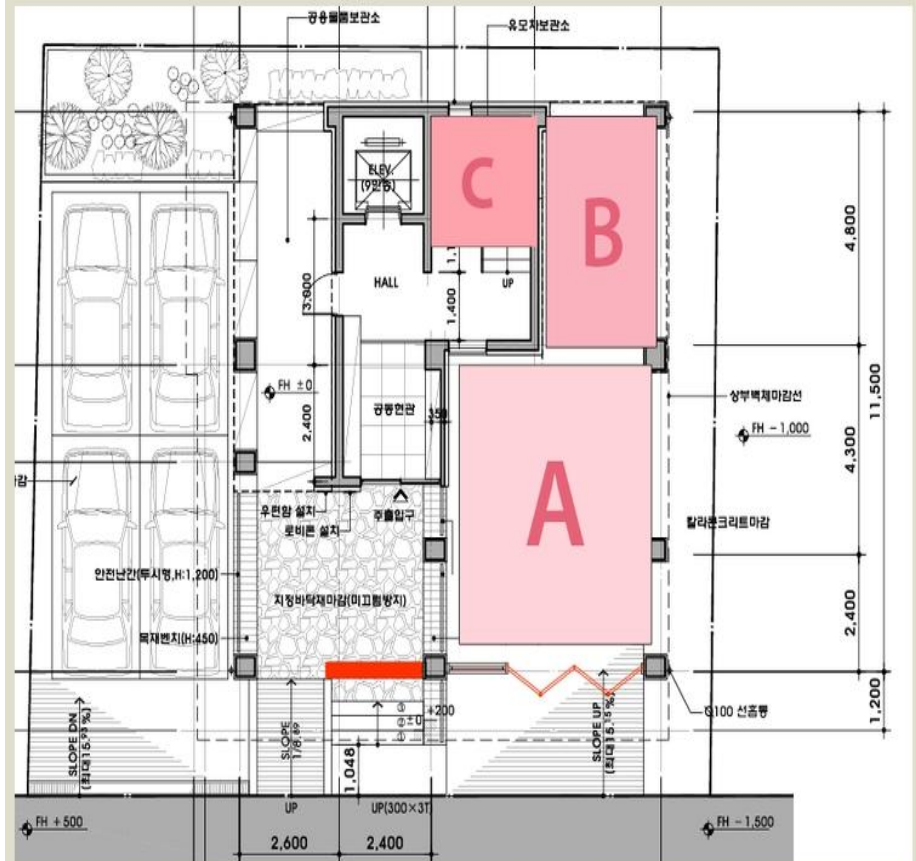
상위 2개의 후보가 2배이상 차이가 나지 않으면 결선 치르겠습니다~

공공공간에 대한 아이디어입니다 | 3호 입주자의견방

2013.03.25 20:16

booq(e055) 우수멤버 1:1

http://cafe.naver.com/cooperativehousing/1233 주소복사



1층도면인데요, 차량을 모두 왼쪽 주차장으로 물론 5대까지 주차가 가능하니,

오른쪽 주차장을 생활공간으로 사용할 수 있을 것 같습니다.

어제 상량식때 행사했던 장소(A)는 천정이 높는데 공사 원소로 막아두니 상당히 아늑한 느낌이었습니다.

저렇게 자바라(?)식으로 하면 개방감있게 열 수 있고 또 필요한 때에 실내공간처럼 문을 닫을 수 있으면 좋겠습니다.

강우/강풍/폭설 그리고 혹서기때 아파트는 지하주차장에 차가 물리는 것처럼 주차장으로만 사용해도 문을 닫면 좋겠습니다~

자바라 문 왼쪽 주황색표시 된 부분에는 아래 사진과 같은 상징적인 대문이 있으면 좋겠습니다.

혹시 어떤분은 소행주취지에 안맞다고 하실지 모르겠지만,

달아두겠다는 의미 보다는 잠가두지 않지만 예쁜 문이 있으면

크리스마스 같은 몇절이나 축제때 장식용 달아둬 이쁠 것 같고,

3D를 통한 내장공사



박원순 서울시장방문



CO-HOUSING

주민태평동락커뮤니티



2013년 6월

비 전

1

태평동락 커뮤니티는 주민교회의 오래된 사업인 주민과 함께 사는 지역공동체 · 생명공동체를 만들어가는 새로운 시작입니다.

2

이웃과 함께 생활과 협동정신으로 지역을 변화시키는 새로운 주거문화를 형성하려고 합니다.

3

이는 정주형 마을공동체의 진화이며, 도시에서 공동체적 삶의 거점(모델)을 만드는 새로운 시도 입니다.

4

지속 가능한 마을 만들기를 통하여 사람과 사람, 지역과 사람이 따뜻한 행복한 지역공동체를 건설하고자 합니다.

건 설 경 과

2011년 1월 - 공동의회 결의



건 설 경 과



- ❖ 사업명 : 주민태평동락커뮤니티
- ❖ 위치 : 경기도 성남시 수정구 태평동 7288-11
- ❖ 건축물
 - 구조 : 철근콘크리트 라멘조
 - 규모 : 지하 2층, 지상 11층
- ❖ 건폐율 : 79.03% (법정 80%이하)
- ❖ 용적율 : 448.17% (법정 450%이하)
- ❖ 건축면적
 - 대지면적 : 664.70㎡ (201.07평)
 - 건축면적 : 525.32㎡ (158.91평)
 - 연면적 : 4,590.13㎡ (1,388.51평)
- ❖ 건축세대수 : 총 78세대
 - 도시생활주택(원룸형) : 66세대
 - 정주형주택 : 12세대
- ❖ 주차대수 : 총 30대
 - 공동주택 24대
 - 근린생활 6대
- ❖ 사업추진방식 : 공동개발

건설경과

정주형16세대

도시형생활주택
62 세대

지상 12층, 지붕층
[옥상정원]

지상 3층 근·생
사회적 기업 등

지상 1~2층
주차장

지하 1~2층
교회, 소극장

건 설 경 과

2011년 3월 -

• 빈집잔치



건설경과

2011년 6월 -

• 철거



건 설 경 과

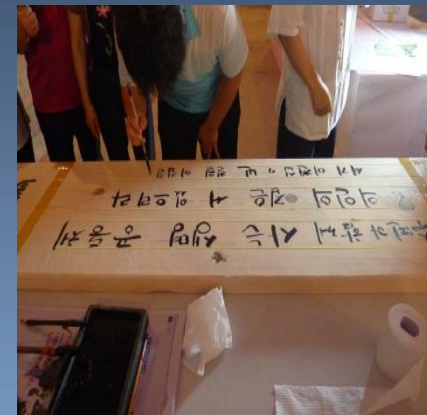
2011년 12월 - 기초공사 완료

2012년 7월 - 골조공사 완료



건 설 경 과

2012년 7월 - 상량예배



건 설 경 과

2012년 7월 - 13년 3월
마감공사 및 준공(3월21일)



각종 활동

입주자 모임

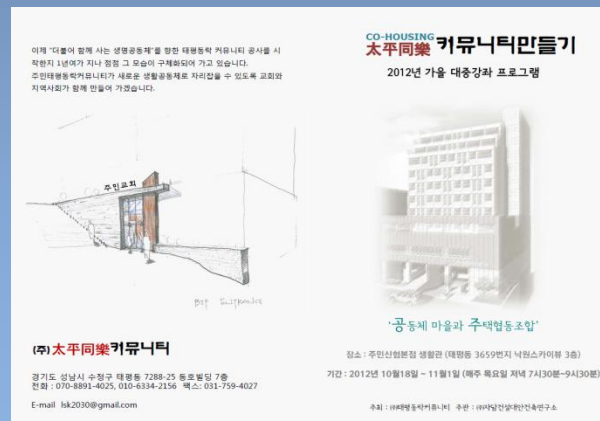
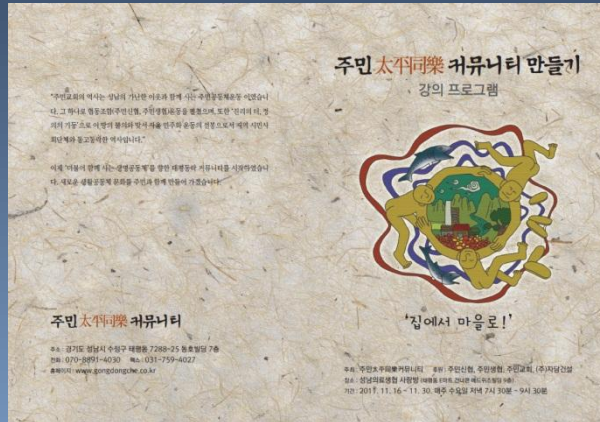
- 2012년 3월 정주형 입주 예정자 중심으로 구성되어 마을 만들기와 관련된 답사 및 친목 도모, 개인공간, 공용공간 활용 방안 논의



각종 활동

대중강좌 개최

- 1차 2011 년,
- 2차 2012년 10월
공동체주거, 마을만들
기,
주택협동 조합등을
주제로 총 6회의
대중강좌 개최



건 설 경 과

2013년 3월 - 13년 5월
교회 및 정주형 주택 인테리어공사



언론 소개

한겨레 21, 세계일보, 국민일보, KBS뉴스등에 주민교회의 새로운 공동체마을 만들기 사업에 대한 사회적 조명이 있었음

한겨레 '시장'에서 자유로운 도시 마을을 만들다 [2012.05.07 제909호]

신협·생협 성공 거쳐 공동체 주상복합건을 건립 나선 성남 주민교회 집·먹거리·교육을 영리 추구 중심시장경제에서 독립시키려는 실험

[글/이원재 한겨레경제연구소장] 최근 주민교회가 새로운 실험에 나섰다. 지금 있는 교회를 허물고 그 자리에 '태평동락 커뮤니티'라는 공동체형 주상복합건물을 짓기 시작한 것이다. 태평동락은 지하 2층, 지상 12층의 건물이다. 외관은 어느 주상복합건물과 크게 다르지 않다. 그러나 성격은 아주 다르다. 도시 안의 작은 마을을 지향한다.



성남 주민교회 시작 공간

한겨레 동네를 살리는 살림집 지어요 [2012.06.18 제915호]

상수역 제비다방, 복촌 부부건축, 성남 태평동락 커뮤니티, 성미산 소행주... '동네'를 아는 민간인 건축가가 짓는 살림의 집, 소통의 주택, 축재하는 마을

[인터뷰] "집 지을 때는 먼저 그 땅의 의미와 역사를 알아야 해요. 성미산에 공동주택이 들어설 이유가 있었다면 성남은 성남대로의 이유가 있지요. 보통 설계대로라면 원형 100가구를 지을 수 있는 넓이예요. 그런데 70가구만 지어요. 주민교회가 지역주민들을 위해 양보한 거지요." **홍현수** (여당인삼대회사/사단법인건축연구소장)

KBS News 성남갑 주택들의 대안/공동주택도 진화한다 [2012.11.05]



아파트에서 도시형생활주택에 이르기까지 이른바 성남갑 주택들의 단점이 부각되면서 그 대안을 찾으려는 시도

[인터뷰] "조그만 마을이라고 보시면 되고요, 살면서 일도 하면서 문화생활도 할 수 있는..." **홍현수** (여당인삼대회사/사단법인건축연구소장)



세계일보 G20TV.com 진리 향한 도반으로서 이웃종교와 소통해야 [2012.06.05]

성남 주민교회 김진 목사, 올해말 지상 12층 규모 공동체 건물 완공 지하에 교회... 교인들은 웃음에 함께 살아, "구성원들 함께 성숙... 사회변화 이끌 것"



국민일보 30년 집 나눠진 자, 마지막 예배 [2011.03.06]

열리는 성남 주민교회 주민공동체로 새 출발



세계일보 성남 지역의 새로운 도시 공동체 탄생 [2011.03.04]

주민교회, '주민 태평동락 커뮤니티' 시작



도시, 그 속에 따뜻한 마을을 세우자

주민교회가 세운 주택관리협동조합 '태평동락커뮤니티'

이상적 공동체 꿈꾼 교인들 '생명공동체 도시사업' 계획
지역사회 주민들과 함께 더불어 살아가는 것이 사업 목표

들어서니 예배당 같지 않다. 약 88석의 공간. 이왕 교회건축을 마 음먹었다면 크게 지을만도 한데, 규모가 작다. 예배당 정면 좌측에 는 알파벳 대문자 T자 모양의 구조물(타우 십자가)이 걸렸다. 태평 동락커뮤니티 지하에 위치한 주민교회(원로목사: 이해학 목사)의 이야기다. 교회 위로는 근린생활시설이, 또 그 위로는 78세대의 주 택이 들어섰다.

주민교회는 1973년 군사정부의 산업화 성장정책에 떠밀려난 도 시민민들의 수용을 위해 구성된 한 위성도시에서 그들을 섬기기 위 해 세워졌다. 때문에 그들을 위한 생활협동조합, 신용협동조합 등이 교회를 중심으로 세워졌다. 또한 새롭게 생겨난 사회적 약자 이주 민 노동자들을 위한 외국인노동자 센터도 세웠다. 사회에서 보호받 지 못하는 약자들을 섬기기 위해 세워진 곳이 바로 주민교회다. 이 제 주민교회는 사회적 약자를 품는 것을 넘어 살기 좋은 세상을 꿈 꾀한다. 그렇게 태평동락커뮤니티가 지어졌다.

태평동락(太平同樂)

성남시 태평동에서 함께 즐거움을 찾는 모임. 태평동락커뮤니티 는 교하우진(Co-housing, 여러 세대의 개인주택과 공동체시설, 욕의 공간과 같은 부가적인 공동시설을 갖추고 공동생활을 영위해 가는 주거단지) 방식의 주거형태다.

주민교회 창립 40주년을 맞이해 기존 터전을 매각하고 도시와 농 촌지역에 교회공간과 수양공간을 마련할 계획을 세웠다. 그런데 교 회 터전의 자산평가금액이 예상보다 낮아 계획 추진에 어려움을 겪 게 됐고 매각과 재건축을 두고 교회 안에서 토론을 거친 뒤 지난 2011년 1월 '생명공동체를 향한 도시 만들기 사업'을 확정해 별도 법인 (주)태평동락커뮤니티를 설립했다. 법인은 내용상으로는 주택 협동조합과 유사했지만 추진 당시에는 주택협동조합 법인 형태가 없었기 때문에 주식회사로 출범했다.

사업을 위한 자금은 교회 땅을 주민신협에 담보로 잡아 마련했다. 또 공동체 생활을 희망하는 교인들에게 정주형 주택을 미리 분양해 주택대금 일부를 받아 건축비를 충당했다. 교인들의 믿음, 주민들의 협조가 없었다면 태평동락은 추진 자체가 어려웠을지 모른다.

그런 믿을 속에서 태평동락을 시작됐다

함께 사는 '마을'

현대사의 속에서 마을을 만들자는 것이 첫째 목적이었다. 지역사회 와의 소통, 교류에 필요한 공간을 마련해 공동체에 대한 새로운 대안을 찾아 이를 경제, 사회, 문화적으로 지속 가능하도록 발전시 키는 것이 주민교회가 태평동락을 시작한 이유다.

조금 낯선 예배당의 모습도 여기서 비롯됐다. 많은 지역사회 주 민들을 섬기기 위해 극장 형식을 띤 예배당을 지었다. 그 공간에서 연극, 영화 등 문화 행사를 더욱 편안히 누릴 수 있도록 배려한 것 이다. 12층은 입주자들이 함께 가꾸는 옥상정원으로 조성했다.

"가족교가 주로 이야기하는 것이 개인과 사회의 구원, 하나님 사

람(영성)과 이웃사랑(영성의 실천)인데 태평동락은 그 중에서 하나님의 사랑을 바탕으로 한 이웃사랑과 사회구원을 펼 치려 노력한 결과물입니다. 새로운 공동 체의 시도죠. 태평동락에 입주하게 되는 66세대의 사람들은 이제 도심 속의 마을 을 만들게 될 겁니다. 그들이 이 공간을 사용할 때 필요한 물을 함께 정하고, 그 결 정을 함께 논의해 협동조합형태로 확대하 는거죠."태평동락커뮤니티 건축위원장 장 건 장로가 말했다.

내가 주인으로 참여하다보니 양질의 서비 스를 받을 수 있다. 더불어 은퇴자나 전업주부 가 협동조합에 함께하면 일자리도 창출된다. 그 보다 중요한 것은 열심 사람과 소통하며 사는 마을 이 만들어질 것이라는 기대감이다.

건축기초는 '믿음'

교회의 규모를 키우기 위해 노력하지 않았다. 다만 나중에 지역 주민들이 활용할 때 부족함이 없도록 음향과 조명, 프로젝트에 더 욱 신경을 썼다. 오로지 주민들을 위한 교회로 만들자는 교인들의 바람이 담겼다. 왼쪽 벽에 걸린 타우 십자가는 믿지 않는 이들의 거 부감을 없애자는 차원에서 달리게 됐다. 먼저 믿은 사람으로서 그 들에게 하나님의 사랑이 담긴 친절을 베푸는 것이 선교의 방법이라 고 생각하는 것이다.

주민교회는 사회에서 생긴 문제를 그저 지켜보지 않는다. 바로잡 기 위해 행동하고 움직인다. 하지만 사회참여를 강조하는 다른 교 회들과는 조금 다르다. 교회의 구성원들이 기도에 힘쓰기 때문이다. 주민교회 정나진 부목사는 "대부분 사회참여를 강조하는 교회들 은 그저 시위를 하며 자신의 의사만을 표현하기 마련인데, 주민교 회 성도들은 시위를 나가 찬양을 부르며 통성기도하는 분들이다. 또 교회에 마련된 기도실에서는 밤낮 기도소리가 끊이지 않는다"라고 설명했다.

지난 16일 입당예배에서 설교한 이해학 원로목사 또한 "지난 고 난의 세월을 생각하면 우리가 태평동락을 세운 것은 하나님께서 주신 기적"이라며 "하나님께서 우릴 건너게 하신 사실을 절대로 잊어선 안 된다"고 강조했다.

태평동락은 어디서도 시도되지 않은 공동체 형태다. 얼핏 보면 그 지 원물처럼 보일지 모르지만 주택구성원들이 함께 관리하고 만들 어가는 도시속 마을을 지향한다. 실험적인 공동체인 것이다. 그 만 큼 우리 사회에서는 마을이라는 단어만 남아있을 뿐 이미 마을이 사 라졌는지도 모른다. 하나님께서 우리에게 말씀하신 이웃 사랑을 실 천할 수 있는 공간을 다시 만들려는 주민교회. 그리고 태평동락커 뮤니티. 그 도전정신에 박수를 보낸다.

(김동근 기자)



일러스트 제공: 태평동락커뮤니티



태평동락 건축위원장 장건 장로

"도시에 따뜻한 공동체를 꾸미는 것이 목표입니다."



주민교회의 예배당 옆 통로

교회의 역사를 설명하는 사진으로 꾸며져 있다.



지난 고난의 시간을 생각하면 태평동락을 세운 것은 하나님의 기적이라고 이해학 원로목사는 말한다.

---- 진행 되고있는 다양한 주거유형

- 서울시(가양동 공동육아,관리임대 협동조합-24세대)
- 서울시(방학동 두레마을- 단독주택 리모델링 2채 -쉐어하우스)
- 사회 초년생들의 대안주거(기존집 리모델링-현5호'우주')- 사회적기업WOOZOO
- 남산 빈집,빈마을(하우스메이트.장투,단투,장투는 한달 18만원정도—현 17호)
- 미혼 여성 5인의 쉼어하우스 (소행주 2호내 203호)
- 로프티 하우스(마이바움연희동-대학생)

주거재생(복지)으로가는길--주택협동조합



소유는 조합(공공)이
거주는 조합원이
-주택의 소유와 거주
의 분리(주택조합설
립 취지 중)

집의 크기는 가족의
수입이 아닌 가족구
성원의 숫자에 따라
결정됨(네델란드 공
공임대주택정책 중)