

국내 공동체 주택 사례

2018. 11. 08

김 란 수

목 차

01 | 공동체주택의 정의

02 | 공동체주택의 건설배경

03 | 공동체주택의 특징

4 | 국내 공동체주택 사례

광의와 협의의 의미가 혼용되어 사용 건축법 상의 유형은 아니지만 계획개념으로 사용

광의의 의미

- 공간을 공유하는 주택의 총칭
- 셰어하우스(shared house), 코하우징(cohousing), 컬렉티브하우징(collective housing)을 모두 포함

협의의 의미

- 서구의 자치관리형식의 현대적 코하우징, 컬렉티브하우징의 계획 개념
- 완전한 개별주택과 공유공간
- 구축과정과 입주 후 생활에서 공동체 프로그램이 운영되어 공동체 의식을 형성하는 주택

- 셰어하우스 : 개인은 최소 침실만 점유하고, 그 밖의 공간은 공유
- 코하우징 : 개인 또는 세대가 완전한 주거를 점유, 소유하면서 다양한 공간을 공유
collective housing, communal housing, collaborative housing으로 불림

1 공동체주택의 정의

완결된 개별 주택 + 공동으로 소유하며 사용하는 공유시설 배치 거주자의 공동체 의식이 강한 주택으로 협동조합방식으로 건설

코하우징

- 배경 : 스칸디나비아에서 직장 여성에게 가사노동과 육아부담을 줄여주고, 독신자와 노인에게는 고독감을 해소시켜 주기 위한 대안주거로 개발
- 주민의 개인적 프라이버시와 공동생활의 이익추구를 혼합한 주택
- 계획개념 : 가족이 가정생활을 영위할 수 있는 완결된 주거의 개별 주택 + 생활 일부(공동식사, 육아 등)를 공동으로 해결하는 공유시설
- 거주자의 공동체 의식이 강한 주택

건설방식 : 협동조합주택

- 서구의 코하우징은 거주자가 조합을 만들어 협동하면서 주택을 건설하는 협동조합방식 활용

미국 코하우징협회가 정의한 코하우징 6원칙 주민참여 설계, 공유시설 배치 및 공동체 활동

코하우징의 6원칙

- 계획과정의 주민 참여(participatory process)
- 주민교류를 위한 환경 디자인(design that facilitate community)
- 개별주거를 보완하는 공유시설(extensive common facilities)
- 주민에 의한 관리(complete resident management)
- 비계층적 구조, 의사결정의 합리성(non-hierarchical structure)
- 공동경제 활동을 목표로 하지 않음(separate income sources)



출처 : The Cohousing Association of the United State(<http://www.cohousing.org/>)

1 공동체주택의 정의

공동으로 소유하며 사용하는 공유시설 배치 단위세대 공간 보완 및 공동체 활동

공동체 주택

- 주민참여 설계 : 커뮤니티 형성 프로그램
- 공유시설 배치 : 주민 교류를 위한 디자인
- 입주 후 주민관리 : 공동체 활동

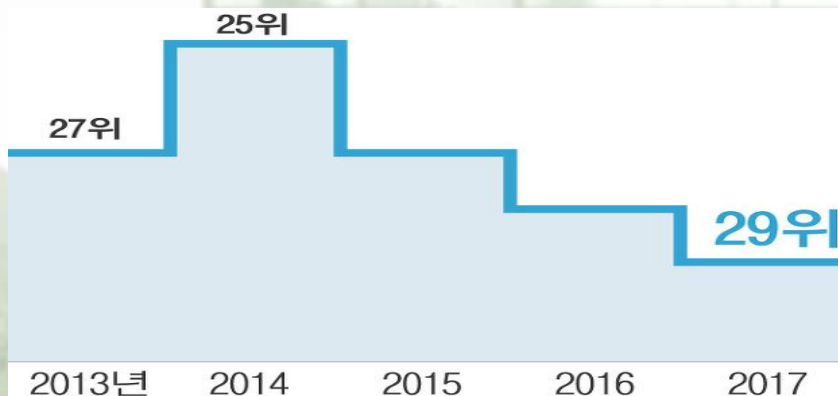


OECD 삶의 질 지수 : 한국은 38개국 중 29위

1위 노르웨이, 단순히 '돈이 많아서 행복한 나라' 가 아님

더 나은 삶의 질 지수(2017)

- '13년 27위 → '14년 25위 → '15년 27위 → '16년 28위 → '17년 29위(38개국 중)
- 11개 영역 중 주거(6위), 교육(10 위), 시민참여(10위) 등 상위권 분포
- 반면, 공동체(38위), 환경(36위), 삶의 만족(30위), 일과 삶의 균형(35위) 등 낮은 순위에 그침

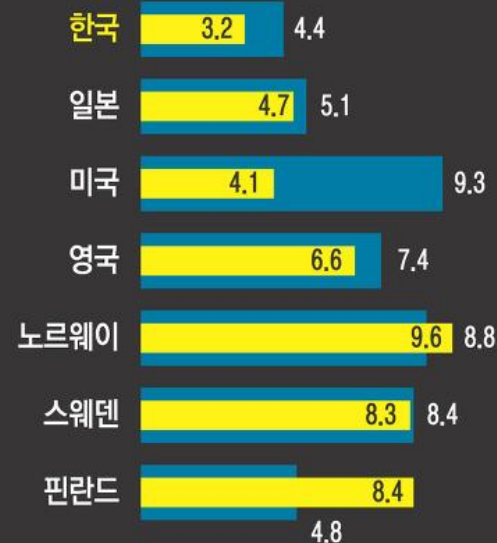


출처 : OECD '더 나은 삶의 질 지표'(2017)

물질적 상태와 삶의 질

자료: OECD '더 나은 삶의 질 지수 2017'

■ 물질적 상태
■ 삶의 질

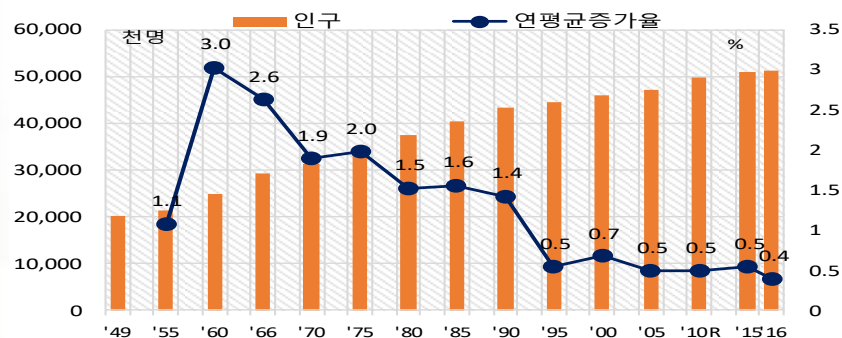


인구 및 세대의 변화 총 인구 감소, 노인인구 및 1인 세대의 증가

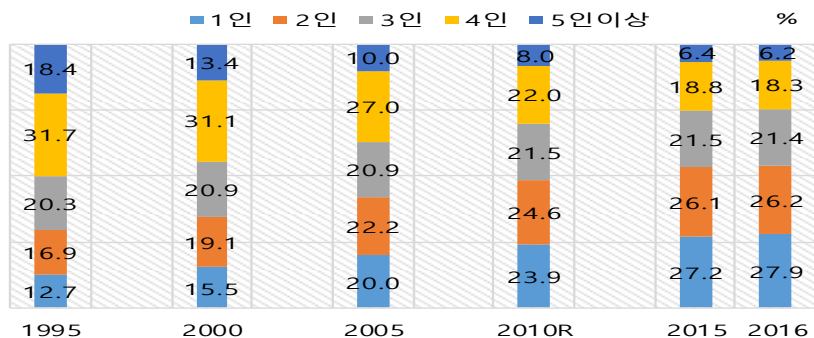
인구 및 세대변화

- 총인구 : '16년 5,127만명으로 '15년에 비해 20만명(0.4%) 증가(연평균 증가율 감소, 2030년 5,216만명까지 성장 후 감소)
- 노인인구 : 65세 이상 인구비율 '15년 13.2%, '16년 13.6%, '30년 24.3%
- 1인 가구 : '15년 27.2%, '16년 27.9%로 가장 많음

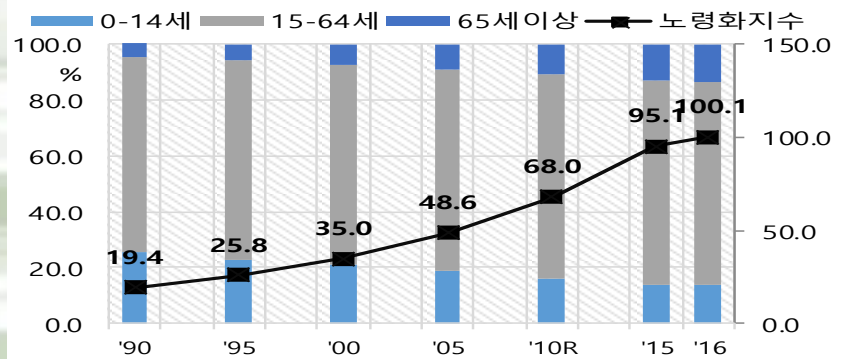
총 인구 및 연평균 증가율



가구원수 규모



연령 인구구조 및 노령화 지수



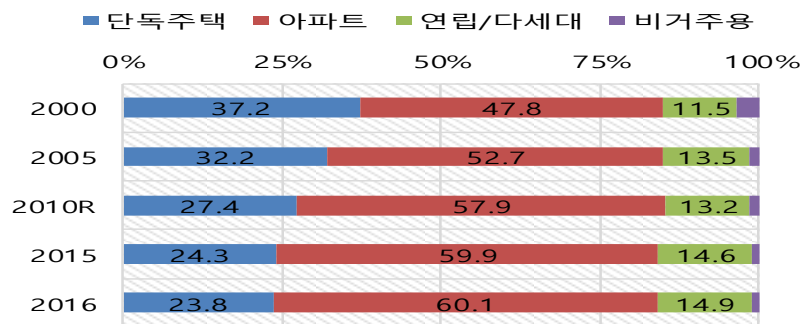
출처 : 통계청(2017.8.31) 2016 인구주택총조사

주택유형 및 소유형태의 변화 주택유형 아파트, 소형주택 공급 증가

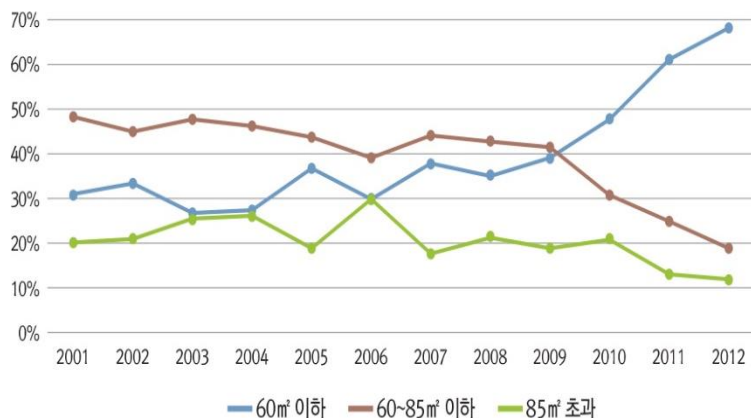
주택유형, 소유형태

- 아파트 1,003만호(60.1%), '15년 981만호(59.9%)
비해 22만호(0.2%p) 증가
- 세대 특성별 주거에 대한 요구 다양화
- 소인 가족 증가에 대한 소형 주택공급 필요
- 20~30대 : 낮은 자가율(19.2%), 대부분 월세거주
- 주택의 질적 요구 증가

연도별 주택유형 변화



서울시 규모별 주택공급(2001~2012)



건축연도 및 거처종류별 평균 주거용 면적(2016)

구분		일반 단독	다가구 단독	영업경용 단독	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내주택
2016년	계	76.9	207.9	170.8	75.0	67.5	49.3	112.8
	2016년	107.5	351.3	286.8	70.4	69.0	45.8	127.2
	2015년	104.9	354.5	289.9	73.7	61.6	45.1	123.6
	2010~2014년	104.8	364.4	285.8	78.3	61.1	40.8	123.4
	2000~2009년	102.0	324.2	204.4	82.2	77.4	54.5	127.7
	1990~1999년	90.5	216.0	162.5	70.0	73.3	51.1	123.4
	1980~1989년	77.7	155.5	115.5	65.6	61.5	46.3	101.6
	1979년 이전	59.3	114.1	85.9	80.4	56.8	54.4	70.1

출처 : 국토교통부, 연도별 규모별 주택건설실적

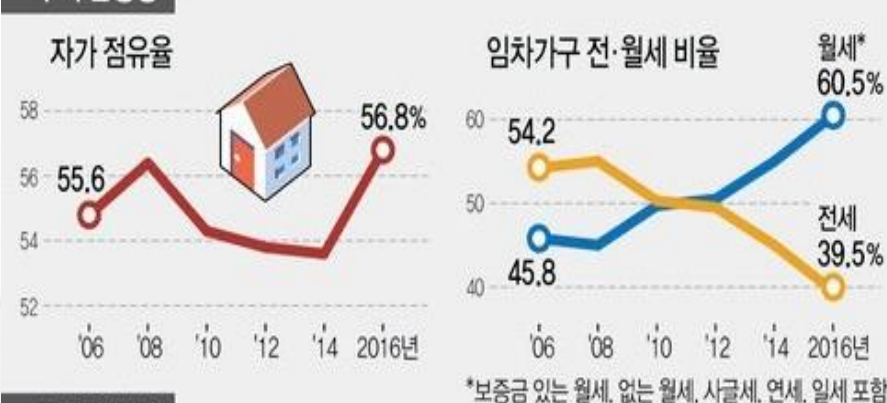
출처 : 통계청(2017.8.31) 2016 인구주택총조사

가계소득의 양극화로 중산층의 주거비 부담 증가 월세비중, 소득대비 주택가격 비율 증가

주거실태조사(2016)

- 자가점유율 : '14년 53.6% → 56.8% 상승
- 전월세전환으로 임차가구 중 월세비중은 55.0% → 60.5% 증가
- 소득대비 높은 주택가격
- 연소득 대비 주택가격 비율(PIR) : '14년 4.7배에서 '16년 5.6배로 증가
- 임차가구 월소득 대비 임대료 비율(RIR) : 20.3% → 18.1% 감소
- 자가가구의 평균 거주기간 10.6년('14년 11.2년), 임차가구 3.6년('14년 3.5년)
- 최근 2년 내 이사가구 비율 '16년 36.9%('14년 36.6%) 증가
- 최저주거기준 미달가구 : '14년 99만가구 → '16년 103만가구 증가
- 1인당 평균거주면적 : '14년 33.5m² → '16년 33.2m² 감소

주거 안정성



주거비 부담



출처 : 국토교통부, 2016년 일반가구 주거실태조사

가족, 여성, 노인 등의 사회문제 대두 삶의 질 중요시, 새로운 주거유형 요구 시작

- 여성 : 결혼, 임신, 육아 등이 사회복귀의 걸림돌로 작용, 출산 등을 포기하는 여성 증가, 육아의 어려움 호소
- 노인 : 고령화, 가족해체, 이웃관계 단절로 인한 고독사 등 노년의 삶의 질 급속히 악화



국가별 노인 빈곤율



출처 : OECD(2010)



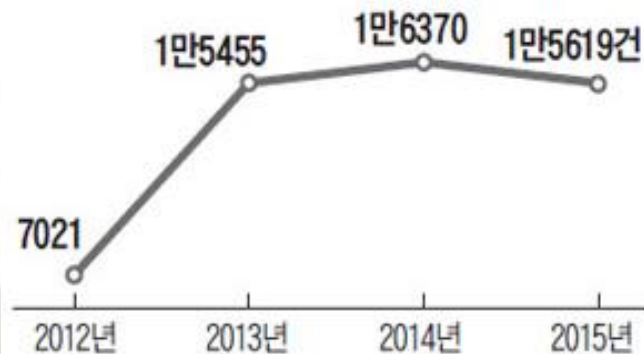
공동주택의 갈등요인 증가 주거 공동체 회복에 대한 요구 증가

공동주택 갈등요인

- 갈등 원인 : 이해와 배려심, 소통 등 공동체 의식 보급 저조
- 층간소음 : 법적 기준 미흡, 이웃간 배려심과 소통 부족
 '층간소음 이웃사이버센터' 층간소음 접수건수 대폭 증가, '12년 7,021건 → '15년 15,619건
- 층간흡연 : 발코니, 화장실을 통해 발생
- 혼합단지 : 임대주택과 입주자 커뮤니티시설 이용금지, 자녀교류 금지 등 갈등 조장

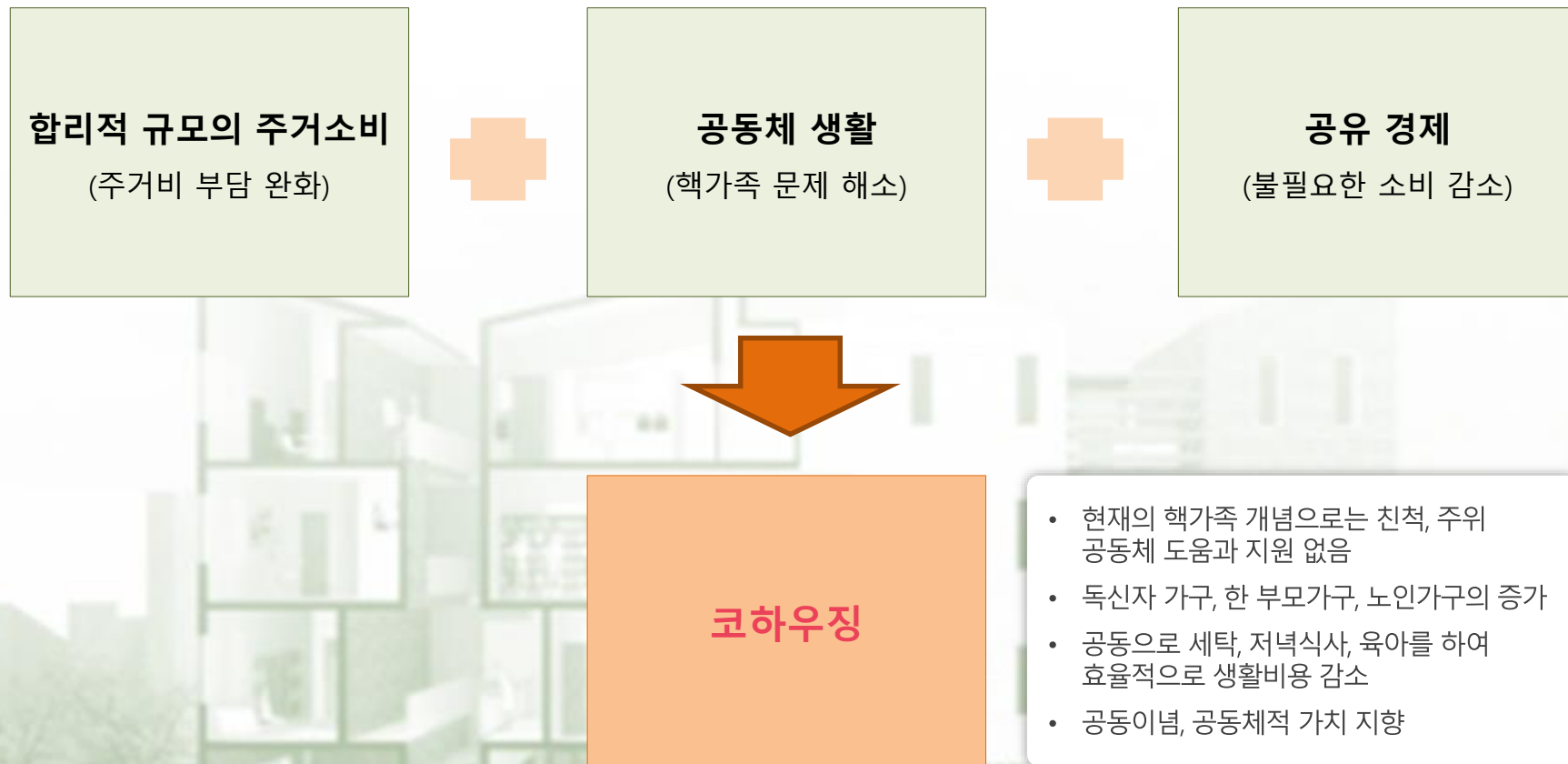


아파트 층간 소음 민원



출처 : 환경부 층간소음 이웃사이센터

경제적, 개성적, 육아부담을 줄이는 주택에 대한 요구 증가 대안주거로 2000년대부터 코하우징 방식 소개



사회적, 관리적, 물리적 특성의 조합으로 구성 현재, 국내에는 다양한 유형의 주택 존재

① 사회적·관리적 특성

- 거주자 구성 : 연령 통합형, 연령 한정형
- 개발주체 : 거주자 주도형, 업체 주도형, 공공기관 주도형
- 자금조달 : 협동조합방식, 개인용자
- 소유권 : 자가, 차가, 차가-자가 혼합
- 관리 : 서비스모델, 자치관리모델, 부분 서비스와 자치관리 혼합

② 물리적 특성

- 입지 : 도심형, 교외형, 농촌형
- 세대구성 : 10세대 이하 소규모형, 10~30세대 이하의 중규모형, 31세대 이상의 대규모형
- 주택형 : 단독주택형, 연립주택형, 공동주택형
- 공급방식 : 신축형, 리모델링형
- 공유공간 배치방식 : 독립건물형, 단일건물 내 세대+공유공간형

사회적, 관리적, 물리적 특성의 조합으로 구성 현재, 국내에는 다양한 유형의 주택 존재

공유주택 특징

- 공동체 주택은 계획개념과 건설방식을 분리해서 이해
- 대도시에서 주거비용을 절감하여 높은 주택가격의 문제 해결
- 주호의 적은 면적은 '커뮤니티룸'으로 보완하고 이웃과 생활을 공유
- 다양한 주거수요에 대응 가능한 주택형태
- 공동체 활동을 통해 맞벌이 부부 증가에 따른 자녀보육, 교육의 문제 해결
- 1인 가구 증가 및 고령사회에 의한 고독, 외로움 등 해소
- 계획개념은 코하우징과 유사하지만, 공동식사를 하는 횟수는 적음
- 건설방식은 일본의 코퍼러티브 주택과 유사
- 아파트 위주의 대량생산 대형 건설업체에 대한 의존 극복

성미산마을의 거주자 주도형 주택으로 시작 공동육아협동조합 운영 이후, 자기마련 방식으로 시작

국내 : 소통이있어행복한주택



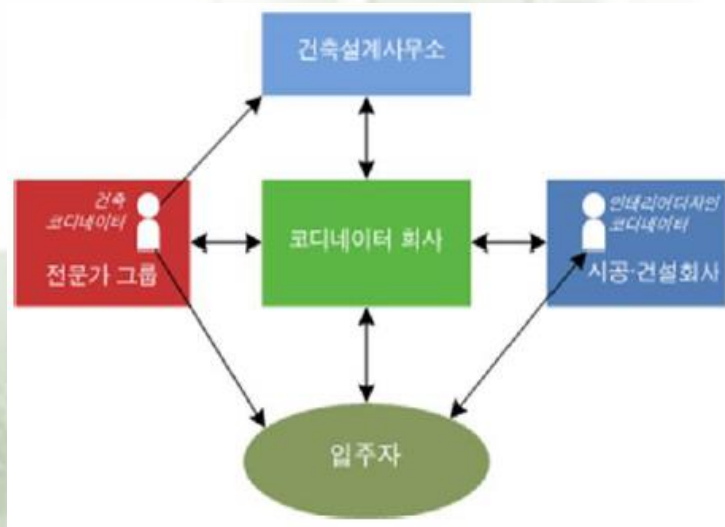
	명칭	주택유형	자가 세대	임대 세대	공유공간	비고
1차	소행주 1호	다세대주택	9	-	커뮤니티실, 창고, 옥상	3개 마을기업, 2011.3 준공
2차	소행주 2호	다세대주택	8	1	커뮤니티실, 창고, 옥상	임대 세어 4인, 2012.7 준공
3차	소행주 3호	다세대주택	8	-	커뮤니티실, 창고, 세탁실, 옥상	2013.8 준공
4차	삼각산 소행주	다세대주택	4	6	커뮤니티실, 창고, 옥상	2014.7 준공
5차	소행주 4호	다세대주택	11	-	커뮤니티실, 창고, 세탁실, 옥상	5개 마을기업, 2014.12 준공
6차	소행주 5호	다세대주택	8	-	커뮤니티실, 창고, 세탁실, 옥상	서울시 토지임대부 공동체주택, 2015.10 준공
7차	부천 소행주	다세대주택	6	-	커뮤니티실, 창고, 세탁실, 옥상	2016.3 준공
8차	과천 소행주	다세대주택	7	-	커뮤니티실, 창고, 세탁실, 옥상	2016.6 준공
9차	화곡동 소행주	다세대주택	7	1	커뮤니티실, 창고, 세탁실, 옥상	2개 마을기업, 2016.6 준공
10차	소행주 6호	다세대주택	3	-	커뮤니티실, 세탁실, 옥상	근생임대, 2017.4 준공
11차	신내동 소행주	다세대주택	-	25	커뮤니티실, 어린이집, 방과후교실, 다목적실	서울시 토지임대부 공동체주택, 건설중

소행주 시리즈의 10호 건설



합리적 주택건설과 커뮤니티 형성을 함께 진행

- 준비단계 : 입지선정 및 토지매입, 입주자 모집, 건설허가, 자금조달 방법 구축
- 건설단계 : 견학, 교육 등 입주자 모임과 동시에 거주자 참여로 개별주택과 공용공간 및 공유공간의 설계 후 시공 진행, 각 개별주택 인테리어 디자인 제안과 상담, 내부공사 진행
- 커뮤니티 형성과정에는 입주자모임으로 개별주택 및 공동공간 설계교육 및 설계, 친목모임



To do - Not to do

두 팀으로 (아래에서) 각자 10명의 인원을 선정하여 10명의 인원을 선정합니다.

첫 번째 팀

to do : 1. 1차 회의 참여(의사)
2. 출장 수를 시공팀에 의뢰하여
3. 출장 수를 시공팀에 의뢰하여
4. 1차 회의 참여

not to do : 1. 1차 회의 참여

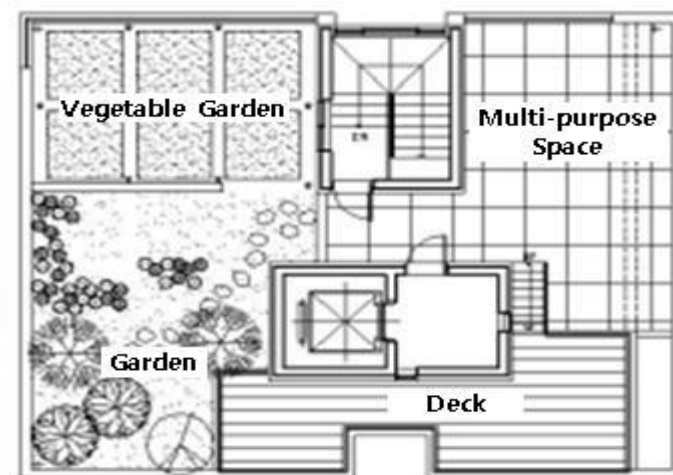
두 번째 팀

to do : 1. 1차 회의 참여(의사)
2. 출장 수를 시공팀에 의뢰하여
3. 출장 수를 시공팀에 의뢰하여
4. 1차 회의 참여(의사)
5. 1차 회의 참여(의사)

not to do : 1. 1차 회의 참여(의사)
2. 출장 수를 시공팀에 의뢰하여
3. 출장 수를 시공팀에 의뢰하여
4. 1차 회의 참여(의사)
5. 1차 회의 참여(의사)



공유공간과 옥상정원에서의 공동체 활동



세대 융합 및 종교 등 느슨한 공동체 지향 개인 소유 및 협동조합 소유주택 공급

국내 : 하우스쿱주택협동조합



	명칭	위치	주택유형	세대수	총 사업비	소유방식	특징	비고
1차	구름정원사람들협동조합	서울 은평구	다세대주택	8	약 26억원	개인소유	커뮤니티룸, 임대용 상가	2015 완공
2차	오시기름주택협동조합	제주도	단독주택	16	약 52억원	조합소유	커뮤니티하우스, 작은도서관, 옥외공유공간, 임대용주택(4세대, 셰어하우스)	2016.3 완공
3차	서대문주택협동조합하나의	서울 서대문	다세대주택 및 근생	8	약 37억원 (사회투자기금 17.2억원)	조합소유	주민공동시설, 사무실, 지하집회실, 임대용상가	2016.5 완공
4차	오우가 공유주택	경기 과천시	다세대주택	5	약 22억원	개인소유	커뮤니티룸, 옥외공간, 옥상베란다	2016.6 완공
5차	여백공유주택	경기 고양시	다세대주택 2동	10	약 27억원	개인소유	커뮤니티룸, 옥외공간, 옥상베란다	2016.7 완공
6차	주택협동조합은혜공동체	서울 도봉구	근린생활시설 복합주택	13	약 38억원 (사회투자기금 10억원)	조합소유	커뮤니티룸, 지하집회시설, 옥외공간, 공동체시설	2017.4 완공
7차	푸른마을주택협동조합	서울 강북구	다세대주택	11	약 38억원 (사회투자기금 10억원)	조합소유	커뮤니티룸, 1층 옥외공간, 옥상 베란다, 주민공동시설	2017.3 완공
8차	홍은공유주택	서울 서대문	다세대주택	7	약 20억원	개인소유	커뮤니티룸, 옥상베란다, 공동창고	2017.3 완공
9차	고양시 화전 꽃보라마을 공유주택	경기 고양시	다세대주택 3동	18	약 52억원	개인소유 커뮤니티공간 : 조합소유	커뮤니티룸, 옥외공유공간	공사 중
10차	제주 조천 눈외가름협동조합	제주도 조천	단독주택	30	개인부담금 3억원 내외	주택: 개인소유, 커뮤니티센터: 조합소유	커뮤니티하우스, 공동주차장	2018.9 완공
11차	고양시 환전안골공유주택	경기 고양시	다세대주택 3동	18	개인부담금 2억원 후반 ~ 4억원 이하	개인소유	커뮤니티룸	기획중

9차사업 준공, 거주자 거주 중



4 국내 공동체주택 사례

여백공유주택(하우징쿵)

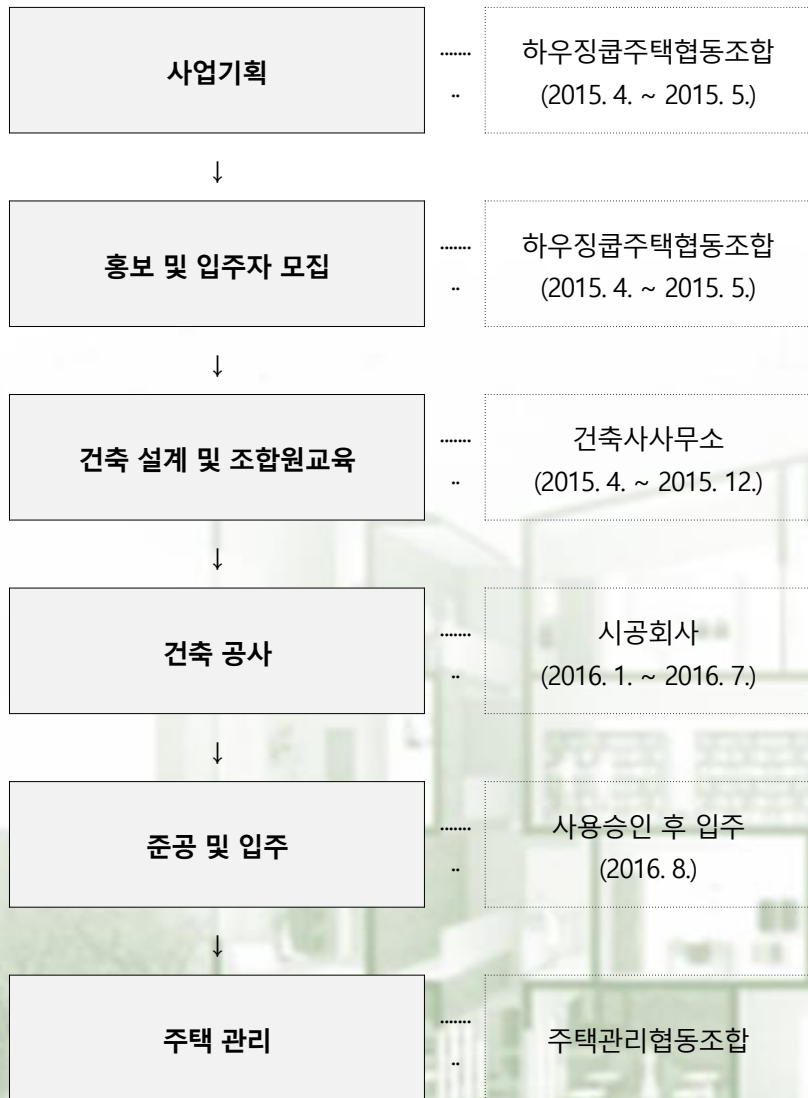
대지 위치	경기도 고양시 지축동 167-38, 167-2
지역·지구	제1종일반주거지역
대지면적	375.00㎡, 310.00㎡
건축면적	193.71㎡, 175.93㎡
연 면 적	498.76㎡, 455.24㎡
건 폐 율	51.66%, 56.75%
용 적 율	133.00%, 146.85%
용 도	다세대주택(2개동, 1동당 5세대씩 총 10세대)
규 모	지상 4층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	각동당 CCTV 4대설치, 엘리베이터(A동), 커뮤니티시설, 위성안테나설치, 인터넷전용선, 완강기 및 소화기 설치 허가: 2015.11.13/10. 착공: 2016.1.15. 설계변경: 2016.5.18

자료 : 하우징쿵주택협동조합 내부자료



4 국내 공동체주택 사례

여백공유주택(하우징쿵)



4 국내 공동체주택 사례

여백공유주택(하우징쿵)



공공임대주택 활용 입주자가 협동조합을 결성하여 관리와 공동체 활동

협동조합형 공공임대주택



명칭	지역	공급유형	공급 세대	공유공간	사업주체	입주일
이음채주거협동조합	강서구 가양동	육아형	24	공동육아, 커뮤니티	서울주택도시공사	2014.9
만리동예술인협동조합	중구 만리동	예술인형	29	커뮤니티룸(근생, 강당, 작업실 등)	서울주택도시공사	2014.12
이웃기웃주거협동조합	서대문구 홍은동	청년형	31	커뮤니티 룸	서울주택도시공사	2014.11
청년주택협동조합그랑	강서구 화곡동	청년형	15	커뮤니티 룸	서울주택도시공사	2016.2
청년주거협동조합사이	양천구 신정동	청년형	51	커뮤니티 룸	서울주택도시공사	2016.9
이지하우스	노원구 하계동	신혼부부 (제로에너지주택)	115	커뮤니티 룸, 게스트하우스, 텃밭	노원구청	2017.12

4 국내 공동체주택 사례

만리동예술인협동조합

대지 위치	서울특별시 중구 만리동 2가 218-105외 1필지
지역·지구	제2종일반주거지역, 최고고도지구, 제1종지구단위계획구역
대지면적	1,327.40㎡
건축면적	493.75㎡
연 면 적	2,577.921㎡
건 폐 율	37.2%
용 적 율	145.84%
용 도	다세대주택(도시형생활주택, 제1종 근린생활시설), 29세대
규 모	지하1층, 지상5층
구 조	철근콘크리트구조
기 타	허가:2013.12.31., 착공:2014.4.21., 사용승인:2015.3.30

자료 : 서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr>)



더함 위스테이별내에서의 대규모 공동체주택 실험 시작 아파트형 마을공동체 지향

위스테이별내

• 개요

- 위치 : 경기도 남양주시 별내지구 A1-5블록
- 지역·지구 : 제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역
- 대지면적 : 30,631.00m²
- 건축면적 5,399.98m²
- 연면적 : 71,568.55m²
- 건폐율 : 14.63%(법정 40%)
- 용적율 : 162.31%(법정 170%)
- 용도 : 공동주택, 근린생활시설
- 규모 : 지하2층, 지상22층(평균 15층)
- 구조 : 철근콘크리트 벽식구조
- 주차대수 : 638대



어린이 관련 시설 및 공동주방 등의 다양한 커뮤니티 시설 배치 다양한 활동을 통한 공동체 활성화 시도 중

위스테이벌내

- 주민공동시설 현황

- 경로당, 어린이집, 어린이 놀이터
- 지역공유커뮤니티 센터
- 주니어센터, 피트니스
- 방과후교실, 마더센터, 공동체지원센터, 공동주방 등
- 공유도서관

- 주민공동시설 컨셉 및 전략

- 컨셉 : 다양성을 존중하는 도시공동체 위스테이
- 전략 : 머물고 싶은 공간, 관계 맺는 공간, 특별한 공간



공동체주택 평가

높은 물리적 주택수준 유지 및 주거생활의 만족도 높음

공동체주택 평가

- 경제성 : 업체의 홍보비용이 적고 거주자의 경제적 수준에 맞는 규모로 건설, 높은 물리적 수준(친환경)의 주택, 생활 중 자원공유, 공간공유, 자치관리로 경제성 높음
- 창조성 : 개별 주호와 공동공간 평면조정의 주민참여로 평면과 외관의 개성화
- 사회성 : 커뮤니티형성 과정의 비용은 높으나 공동체 의식 형성으로 거주 만족도 높음. 공유시설에서 취사, 보육, 취미생활 등으로 시간, 경비절감. 근생시설을 통한 지역과 공생하는 지역공동체 활성화
- 안전성 : 거주자 상호지원의 안심, 안전한 주거

생활과 관리

- 명문화된 생활규칙 없음. 일부 주택의 경우 구두로 규칙을 정해놓고 발생하는 문제는 대화로 해결
- 의사결정 : 소형은 전원일치, 공공주도형은 다수결
- 거주자는 공동육아, 공용공간 및 공유공간의 활용이 높은 점, 이웃과 생활용품의 공유를 장점으로 생각
- 일부 주택(소행주 1호)에서 저녁시간에 공동식사 진행
- 공용공간의 청소는 위탁관리

경청해 주셔서 고맙습니다.

