

2018.02.14

(교재용)

공동체주택의 이론과 사례분석

서울특별시 공동체주택아카데미

기 노 채

아틀리에건설주식회사 대표이사
하우징쿱주택협동조합 초대이사장
2013-17서울주택도시공사 이사회 의장
2014-18 서울시 13-14기건설심의위원



목 차

I. 서론 - 도봉 은혜공동체 협동조합주택 사례

1. 건축개요 및 주요성능
2. 사업추진개요
3. 사업구조
4. 시사점

II. 협동조합주택

1. 소비자주도건축의 필요성
2. 주택협동조합 정의와 원칙
3. 서구 주택협동조합
4. 한국 주택현황과 주택협동조합
5. 주택협동조합 유형
6. 주택협동조합 기대효과
7. 주택협동조합 해외사례

III. 공유주택

1. 공유주택 정의
2. 공유주택 특징
3. 공유주택 등장배경과 발전
4. 공유주택 유형
5. 공유주택 기대효과와 문제점
6. 공유주택 해외사례

IV. 협동조합형 공유주택과 공동체주택

1. 협동조합주택과 공유주택
2. 협동조합형 공유주택 활성화 필요성
3. 서울특별시 공동체주택 정의와 지원정책
4. 주택협동조합의 역할 (하우징쿱주택협동조합 예시)
5. 협동조합형 공유주택 사례 (하우징쿱주택협동조합 예시)
6. 주요 고려사항
7. 핵심 성공요인

V. 공동체 개념과 공동체 활동

1. 공동체 개념
2. 진정한 공동체
3. 공동체 성공지침
4. 공동체의 궁극적 목표
5. 공동체 커뮤니케이션 오류와 갈등
6. 지속가능한 주택협동조합 공동체 모델
7. 주택협동조합 공동체 활동 예시

I. 서론. 도봉 은혜공동체 협동조합주택 사례

1. 건축개요 및 주요성능
2. 사업추진개요
3. 사업구조
4. 시사점



2018
한국건축문화대상

優秀賞

은혜공동체협동조합주택

시공자 아틀리에건설(주)

1. 건축개요 및 주요성능

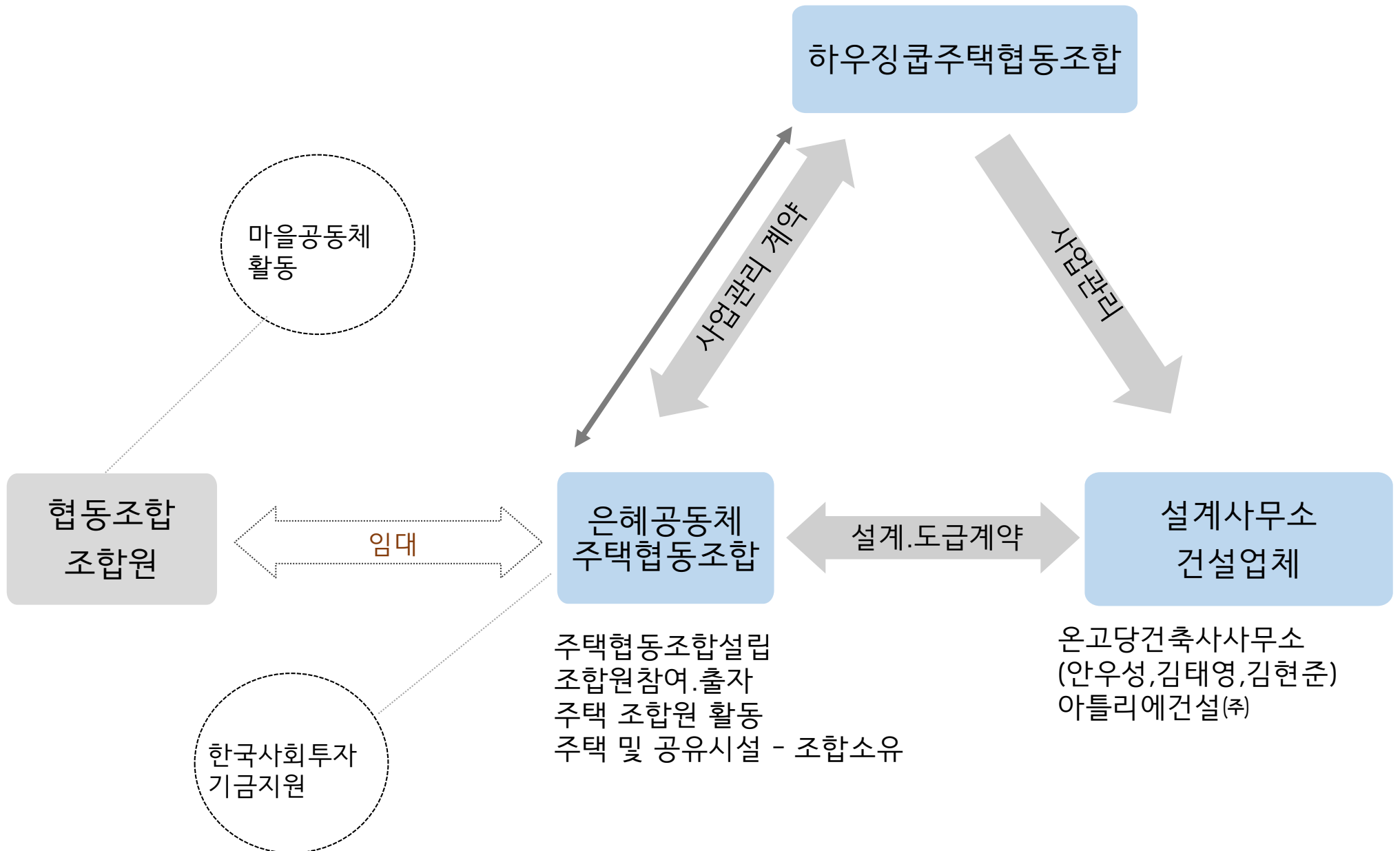
구 분		내 용
건축개요	대지위치.면적	서울특별시 도봉구 도봉동 352-6, 352-44
	지역구분.용도	제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 공동주택, 제2종근린생활시설
	연 면 적	허가 연면적의 합계 : 991.73 m ² (시공면적 1,213,19 m ²)
	공 유 시 설	지하전체(식당,집회시설,어린이공간, 사무실, 밴드실), 1층 카페, 옥상정원,게스트룸
	구조 및 층수	층수.구조: 철근콘크리트조, 지하1층, 지상3층(+다락방)
주요성능	창 호	시스템창호, 창대석-천연대리석20mm
	단 열 시 공	외벽 스티로폼 120mm, 내벽 6mm반사형단열재 + 스카이비바50mm 바닥 스티로폼 30mm, 최상층 스티로폼 180mm : 가등급
	온 돌 구 조	단열재 위 공자갈(축열층)+시멘트몰탈
	외 부 마 감	외벽: 화산암.고흥석 (1층외벽: 노출콘크리트) 지붕: 우레탄방수위 천연방부목, 리얼징크
	실 내 마 감	바닥: 강마루, 실내문짝: 예림 ABS도어, 통로.계단바닥: 천연목재 (외부:화강석) 현관문: 단열방화문+디지털도어록, 난간대: 스틸제작 후 도장 천장 및 침실벽: 종이벽지도배, 기타: 페인트, 조명: LED조명, 간접조명, Task조명 리바트 부엌가구 + 현관장 위생기구: Interbath 중고급, 타일: 국산 중고급
	기 타 시 설	CCTV 설치, 엘리베이터, 로비폰+비디오폰, 주차시설 커뮤니티시설, 피뢰침설치, 위성안테나설치, 인터넷전용선, 완강기 및 소화기 설치

2. 사업추진개요

구 분	내 용
기본방향	- 개발주체: '은혜공동체주택협동조합' 설립 후 토지매입 및 건축
	- 입주예정자와 은혜공동체 소속개인의 출자 참여
	- 은행을 통한 차입, 한국사회투자자의 기금 활용, 입주자의 전세보증금으로 총사업비 충당
	- 개발 후 소유권: '은혜협동조합형 공유주택협동조합' 소유 및 관리 운영
	- 조합원 대상 주택임대(13세대 49명)
사업목적	- 건설과정과 입주 이후 공동체 운영을 협동조합 방식으로 진행 (내부규약 마련)
	- 임대수입과 월관리비로 금융비용 납부
	- 은혜공동체 대상으로 조합원 및 입주자 모집
	- 서민들이 코하우징 방식으로 함께 모여 살면서 작은 마을공동체 구현 (사회적 가족 실현)
	- 개인공간을 최소화하고 공용공간을 최대화하여 풍요로운 공간 구성
추진일정	- 저렴한 비용으로 개인이 꿈꾸는 안정적인 주거 마련
	- 다양한 성격의 공용공간을 마련하여 조합원간 의사소통을 원활하게 하고 공동체활성화 기대
	- 사업기획, 부지물색 및 조합원 확보: 2015.11~2015.12(2개월)
	- 협동조합설립 및 추진 : 2015.9 ~ 2015.11
	- 건축설계 : 2015.10 ~ 2016.5 (8개월)
	- 건축시공 : 2016.7 ~ 2017.6 (12개월)
	- 건축준공 : 2017.06

3. 사업구조

사업구조설계, 조합설립지원, 한국사회투자기금지원 자문
교육 및 입주 코디네이터, 설계지침작성, 공사관리



4. 시사점

구 분	내 용
장점	- 공동체주거를 원하는 서민 소비자에게 자신이 원하는 주택을 만들 수 있는 기회 제공 - 다양한 형태의 공용공간을 공급하여 입주자의 소모임활동이 활성화 - 부담 가능한 경제적인 주택 공급 (주변 빌라와 비슷한 가격으로 우수한 품질의 주택마련 가능) - 철저한 단열시공으로 난방비 절감 및 화석연료 최소화
문제점	- 소비자 의견을 모두 반영하여 설계와 건설을 하기 때문에 많은 시간과 인력이 소요 - 수도권과밀억제권역에서 설립 5년 이하 법인명으로 부동산 취득 시 취득세 중과 . 근린생활시설 지분에 대한 토지 및 건물 취득 시 취득세 중과 . 주택부분에 대해서는 취득세 감면 . 세어하우스로 활용할 경우도 실내전용면적이 85m²이 넘을 경우 부가가치세 과세 - 시중은행에서의 대출기피 . 주택협동조합 명의로 건설할 경우 은행에서 대출 기피 . 본 사업의 경우 서울시 한국사회투자 기금지원 (10억원) . 사업비의 상당부분을 공동체 구성원의 개인 대출로 조달 → 서울시의 경우 2018년10월 이후 공동체주택 인증을 받은 경우 HF를 통한 보증으로 사업비의 90% 자금대출 및 8년 동안 이차지원 - 주차장법에 의한 제한 . 중소규모주택 신축시 개별건물별로 주차장 확보를 요구하여 거주환경 악화(차를 위한 필로티공간) . 세대평수가 작은 주택을 공급할 경우에도 과도한 주차대수 요구로 사업성 악화 → 서울시의 경우 '서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례'에 의한 주차장 완화규정 (전용 30m² 이하 : 0.35대/세대, 전용 30m² 초과 ~ 50m² 이하 : 0.4대/세대) - 건설분야 사회적 경제 영역의 기업 육성 필요 . 경쟁력 있는 건설업체 및 전문건설업체가 매우 부족

II. 협동조합주택

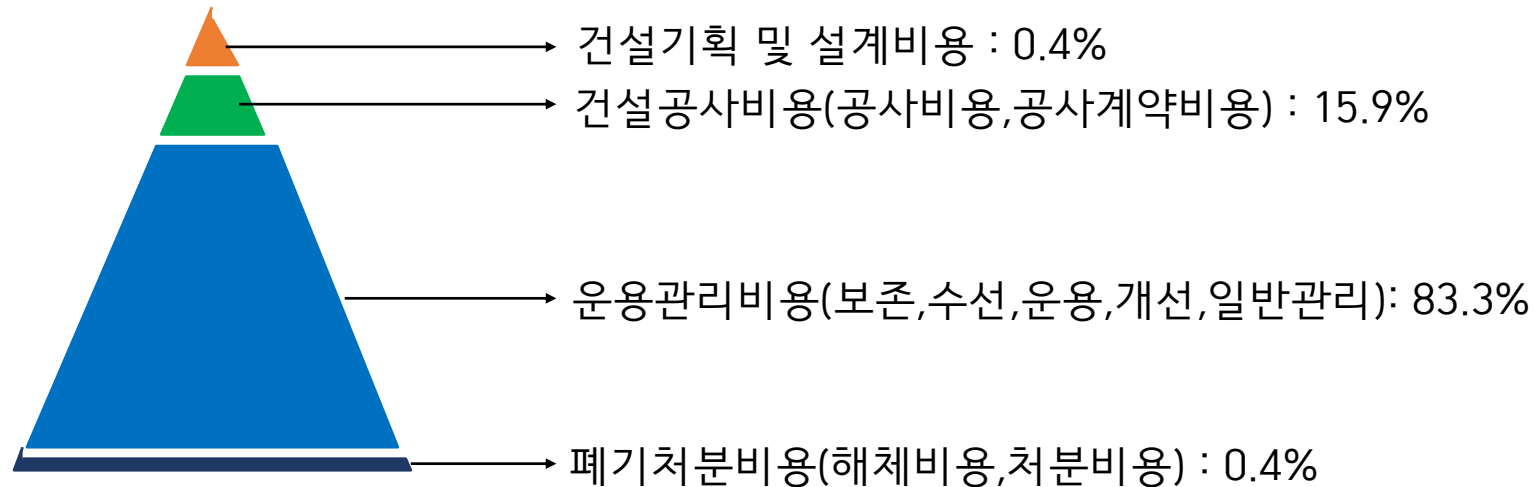
1. 소비자주도건축의 필요성
2. 주택협동조합 정의와 원칙
3. 서구 주택협동조합
4. 한국 주택현황과 주택협동조합
5. 주택협동조합 유형
6. 주택협동조합 기대효과
7. 주택협동조합 해외사례



제주 오시리가름협동조합주택(2016)

1. 소비자주도건축의 필요성

◆ 건축물의 생애주기비용(Life Cycle Cost) 구성



출처: LCC개념 도입을 위한 시설안전관리체계 선진화 방안, 국토연구원, 2000.6, p.193

시사점

1. 소비자와 공급자의 관점 차이

- 소비자 관점에서 보면 유지 및 보수비가 적게 드는 주택을 건설하는 것이 가장 경제적
- 공급자 관점에서 보면 운용관리비용은 소비자 부담이므로 건설공사비를 절감하는 것이 이익
- 단순하고 세련된 디자인으로 적정 품질의 건설을 하여 운용관리비용이 낮은 주택을 건설하는 것이 중요

2. 건설기획 및 설계비용 비중은 매우 적지만 이후 건축물 가치와 사용 편의성에 가장 중요한 요소

- 시장가격의 2~3배를 지불하더라도 최상급 프로젝트 매니저와 건축가 활용하는 것이 결과적으로 이익
- 기획단계에서 좋은 프로젝트 매니저를 활용하여야 리스크 관리와 가격대비 성능이 높은 주택건축 가능

◆ 주택수명 연장의 필요성

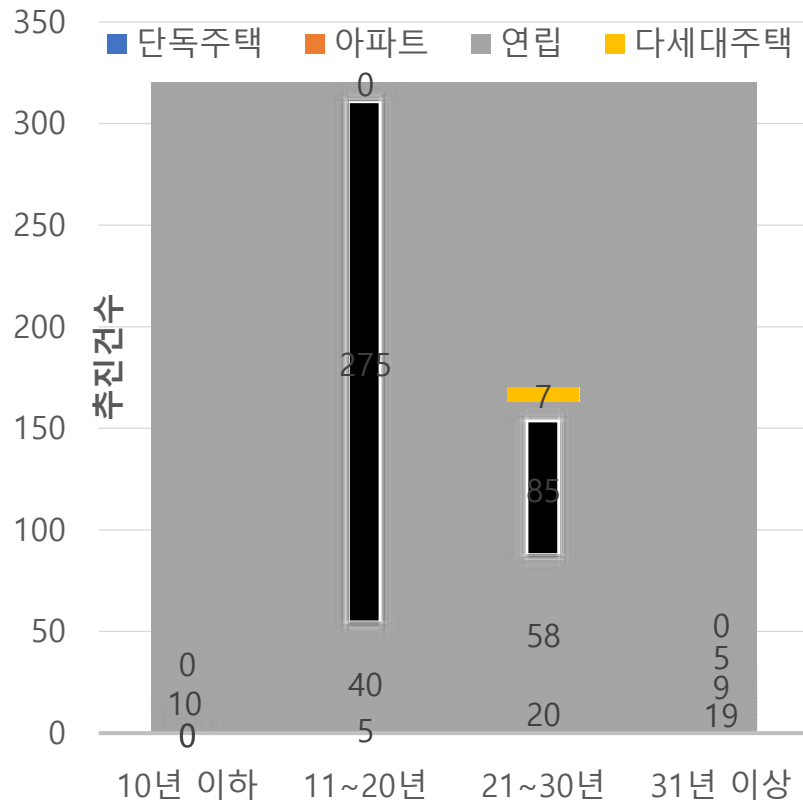


그림 1. 주거용 콘크리트구조물의 유형별 평균 수명과 재건축 추진 건수

자료 : 주택도시연구원, HURI FOCUS, 2006. 4

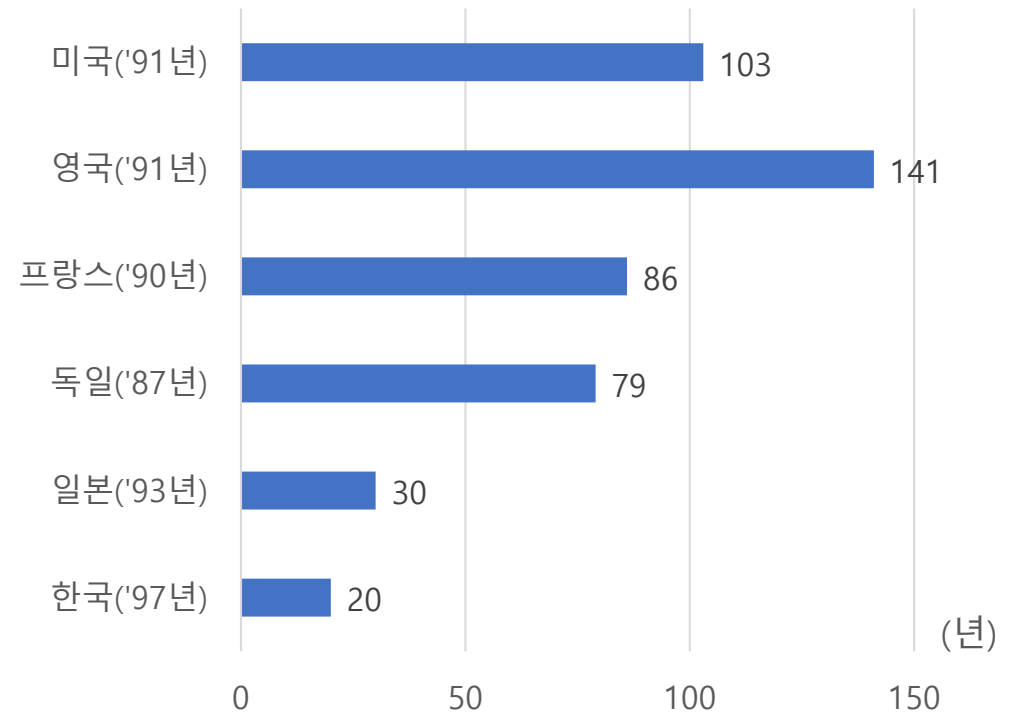


그림 2. 각국의 주거용 콘크리트구조물의 수명 현황

시사점

1. 국내 주거용 콘크리트 구조물의 평균수명은 20.5년에 불과하여 일본의 2/3, 미국의 1/5 영국의 1/7에 불과
→ 급격한 감가상각으로 인한 손실과 환경문제 야기 → 장수명 주택(100년 주택)에 대한 공급 필요
2. 주거용 구조물의 장수명을 뒷받침 하는 재료선정과 구조설계 필요 (스틸 하우스, 구조보강)
3. 라이프사이클에 따라 내부공간 변경이 가능한 건축설계를 부분적으로 도입 (가변형 벽체)
4. 구조물의 수명연장과 각종 설비 개선이 용이한 설계로 실질적인 건물 감가상각 비용 절감 필요

◆ 사례를 통해 본 소비자주도건축 필요성

- 서울 유명브랜드아파트 사례

☑ 단열성능 미흡(곰팡이) → 기능보다 장식을 중시



☑ 품질최악 - 지붕누수와 단기 임기응변적 보수



☑ 전기낭비심각(할로겐 램프) → 관리비보다 감성



☑ 부적절한 재료(화장실 방부목) - 재료의 부패



시사점

1. 건설회사는 분양률을 높이기 위해 소비자 눈에 보이지 않는 성능 개선보다는 소비자 눈에 보이는 마감에 주력
2. 건설과정에 소비자가 참여하여 소비자가 진정으로 원하는 Needs와 Wants를 주택건설에 반영해야 함
→ 소비자 관점에서 주택을 공급하는 새로운 공급주체 등장 필요 : 주택 소비자협동조합

2. 주택협동조합 정의와 원칙

◆ 주택협동조합 정의

공동으로 소유되고, 민주적으로 운영되는 주택공급과 관리사업을 하는 법인체를 통하여, 안전하고, 경제적이고, 편리하고 아름답고 쾌적한 주택 및 커뮤니티에 대한 필요와 욕구를 충족시키기 위하여, 주택소비자들이 자발적으로 모여 결성한 자율적 단체

◆ ICA 협동조합 7대원칙

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| 1. 자발적 개방적 가입 (기업조직) | 2. 조합원에 의한 민주적 통제 (1인1표) |
| 3. 조합원의 경제적 참여 | 4. 자율과 독립 |
| 5. 교육, 훈련 및 홍보 | 6. 협동조합 간의 협력 |
| 7. 지역사회의 지속적인 발전에 기여 | |

시사점

1. 협동조합은 조합원이 기여하는 노동이나 자산제공 또는 상품과 서비스의 이용과 같은 것에 대한 보상을 극대화하는 것이지, 주식회사처럼 투자자본의 수익을 극대화하는 것이 목적이 아님
2. 협동조합은 외부의 도움 없이 자발적으로 가입한 조합원의 출자금으로 사업을 추진하는 것이 일반적이지만, 주택은 인간의 기본권인 주거권에 관한 것이고, 매우 고가의 상품이라 저소득층이 스스로 문제를 해결하기 어렵기 때문에, 저소득층 대상 주택협동조합의 경우 공공의 개입과 지원이 꼭 필요함

3. 서구 주택협동조합

◆ 서구 주택협동조합의 역사와 시사점

- 19C 중 소비자협동조합 등장 이후 개인 주도의 주택건축협동조합 등장
- 20C 초~중 도시화의 급속한 진전과 세계대전으로 주택의 양적 부족 심화
공공의 임대주택공급과 주택협동조합지원 정책 확대
공공지원과 투자를 배경으로 조합이 주택을 소유한 주택관리협동조합 성장
- 20C 중 이후 주택의 대량공급으로 양적 부족이 해소된 이후 점차 침체
도시화, 가구분화, 여성의 사회참여 등으로 기존 공동체해체
→ Community 중요성 대두 → 공동체기반의 공유주택 등장

◆ 서구 협동조합주택과 사회임대주택

- 국가별로 큰 차이가 있으나 유럽의 협동조합주택이 차지하는 비중은 약 5.1%, 사회임대주택이 차지하고 있는 비중은 약 9.1%로 전체주택의 14.2%가 임대료가 저렴한 주택임
- 특히 스웨덴, 노르웨이, 에스토니아, 체코, 폴란드는 전체주택의 10%이상이 협동조합주택이고, 에스토니아, 스웨덴, 오스트리아, 폴란드, 프랑스, 영국, 노르웨이, 스위스, 체코는 협동조합주택과 사회임대주택을 합한 저렴한 주택이 전체 주택의 10%를 상회하고 있음
- 한국은 공공임대주택 비중은 최근 6%를 상회하여 빠른 성장세를 보이고 있으나, 협동조합주택 공급은 아직 태동단계로, 향후 협동조합주택의 공급 확대를 위해서는 다양한 제도개선과 지원이 필요함

◆ 서구 협동조합주택과 사회임대주택 현황

국가명	인구수(a)	주택수(b)	협동조합 주택수(c)	사회임대 주택수(d)	협동조합주택 비중(c/b)	사회임대주택 비중(d/b)	(c+d)/b
[유럽]							
에스토니아	1,340,000	651,000	392,000	-	60.20%	0.00%	60.20%
스웨덴	9,482,855	4,508,000	997,969	766,360	22.10%	17.00%	39.10%
오스트리아	8,390,000	4,200,000	368,000	966,000	8.80%	23.00%	31.80%
폴란드	38,200,037	13,302,500	2,583,000	1,330,250	19.40%	10.00%	29.40%
프랑스	64,876,618	31,264,000	323,622	5,940,160	1.00%	19.00%	20.00%
영국	62,698,362	27,108,000	45,000	4,879,440	0.20%	18.00%	18.20%
노르웨이	5,000,000	2,400,000	261,250	100,800	10.90%	4.20%	15.10%
스위스	7,639,961	4,000,000	172,000	300,000	4.30%	7.50%	11.80%
체코	10,548,527	3,900,000	432,000	-	11.10%	0.00%	11.10%
아일랜드	4,588,252	1,940,000	5,300	151,320	0.30%	7.80%	8.10%
스페인	47,190,493	25,129,000	1,439,104	502,580	5.70%	2.00%	7.70%
벨기에	10,951,665	5,043,000	11,000	353,010	0.20%	7.00%	7.20%
헝가리	9,985,722	4,303,000	300,000	-	7.00%	0.00%	7.00%
포르투갈	10,642,841	5,880,000	180,000	194,040	3.10%	3.30%	6.40%
이탈리아	60,626,442	30,038,200	672,000	1,201,528	2.20%	4.00%	6.20%
유럽소계	433,961,775	203,802,700	10,362,245	18,531,744	5.10%	9.10%	14.20%
[북미]							
캐나다	34,605,300	12,437,470	96,742	613,500	0.80%	4.90%	5.70%
미국	312,913,872	130,599,000	1,200,000	1,200,000	0.90%	0.90%	1.80%
북미소계	347,519,172	43,036,470	1,296,742	1,813,500	0.90%	1.30%	2.20%

자료: Profiles of a Movement: CO-OPERATIVE HOUSING Around the World (2012) ICA, 데이터 재구성

4. 한국 주택현황과 주택협동조합

◆ 한국 주택현황

- 한국의 신주택보급률(2013) : 103.0% (양적 보급 양호, 주거의 질은 아직 미흡)
 - * 가구수(1인가구 포함): 18,408천호, 주택수 (다가구 구분거처 반영): 18,969천호
- 자가점유율(2012): 53.8% (낮은 수준, 미국, 영국 등 대부분의 선진국은 60% 상회)

◆ 주택협동조합 발전 방향

1. 극심한 주택의 양적부족을 배경으로 성장한 서구의 주택협동조합과는 달리 한국은 이미 주택의 양적 부족 문제가 상당부분 해결되었기 때문에 주택협동조합의 역할과 발전방향에 대해서 서구와는 다른 검토와 모색이 필요
2. 주택협동조합을 통해 주택의 질적수준 개선, 계층별 다양한 주택공급, 안정적인 주거복지 실현, 자가점유율 제고, 지속가능한 공동체의 복원 등을 구현
3. 소득대비 적정주거비가 주된 목표인 협동조합주택과 공간의 공유를 통한 사회적교류와 주거비절감을 목표로 한 공유주택의 장점을 결합하여 주거비 절감과 공동체 생활의 회복을 동시에 실현하는 새로운 형태의 소비자중심 주택공급이 필요
4. 주택협동조합 및 공유주택(협동조합형 공유주택)의 확대를 위해서는 다양한 제도개선이 필요
 - 토지공급 : 주택협동조합에 대해 저렴토지의 공급, 국공유지를 낮은 임대료로 40년 이상 장기 임대 등
 - 금융지원 : 토지구입 및 건설자금 지원, 주택협동조합에 대한 저리융자 지원, 입주자에 대한 금융지원
 - 세제지원 : 부가가치세 면세 규모 확대, 조합소유 부대시설 취득세 완화, 임대소득세 면세 등
 - 건축법·주택법 : 공유주택(또는 협동조합형 공유주택)을 새로운 주택의 유형으로 구분하여 인센티브 제공
 - 기타 : 공공임대주택을 공공임대협동조합주택으로 전환

5. 주택협동조합 유형

◆ 설립목적에 따른 유형

구 분	내 용
주택건축 협동조합	- 주택협동조합이 주택의 개발시행과 건설이라는 공급업무를 주로 하여, 조합원에게 '양질의 주택을 저렴'하게 공급하는 것이 목적 - 조합원은 주택을 협동조합을 통해 주택을 분양 받으려고 기다리는 청약대기 수요자 - 조합은 주택공급과정에 조합원의 의견을 최대한 수렴·반영하여 주택 만족도를 높임 - 분양 받은 주택의 최종 소유권은 조합이 아니라 분양 받은 개인
주택관리 협동조합	- 사업영역을 건설과정뿐 만 아니라 주택 입주 이후 주택의 유지·보수·관리 과정까지 확장하여 그 역할을 하면서 계속적으로 유지되는 주택협동조합 - 조합원은 특정 주택 또는 주택단지에 입주한 사람이나 주택분양확정 후 입주예정자 - 일반적으로 주택의 소유권은 조합원 개인이 아닌 주택협동조합에 있고, 개인은 단지 협동조합의 지분만을 보유 (단, 임대주택협동조합의 경우 소유권은 정부 등 제3자에게 있음) - 이러한 주택관리협동조합은 '조합원이 공동으로 투자하여 지분으로 소유되고, 민주적으로 운영되며, 주택과 토지를 소유 또는 점유하고, 조합원으로부터 필요 운영경비를 받아 유지되는 비영리 법인체'를 의미하며 공공의 지원을 받은 서구의 많은 조합이 이 같은 방식으로 운영 - 거주권 확보와 커뮤니티 활성화라는 주택협동조합의 기본목적에 더 부합하는 조합

* 최근 하우징쿱주택협동조합에서 추진하는 제주 눈뫼가름협동조합주택의 경우처럼 개인이 주택소유권을 갖지만, 주택협동조합이 공유시설 소유권을 갖고 주택단지의 유지관리와 조합원 자치활동을 지원하는 유형의 협동조합도 있다.

◆ 주택자산 소유와 처분원칙에 따른 유형

구 분	내 용
시장가격주택협동조합 (Market rate or Equity Cooperatives)	- 조합이 조합원이 거주하는 주택전체를 소유 - 조합원은 배타적 주거공간에 해당하는 조합의 지분을 소유 - 조합원이 조합을 탈퇴한 이후 주택의 지분매각 시 이를 시장가격을 매각하여, 자본이득을 조합원 개개인이 취하는 것이 가능 - 건물과 토지소유권을 개인이 아닌 협동조합이 가짐
제한자산주택협동조합 (Limited Equity Cooperatives)	- 정부나 지방자치 단체로부터 토지를 장기 저가로 대여받거나 또는 직접적인 건설자금 지원을 받은 경우에 설립되는 경우가 많음 - 공동체투자신탁 (CLT) 방식의 협동조합주택에 일반화되어 있음 - 매각 시 협동조합주택의 최고거래가격을 법적으로 제한하여, 시장가격보다 저렴한 협동조합주택의 장점을 유지하고 정부의 각종 보조금 가치를 유지 - 주택 매각시 판매기준가격은 조합의 정관이나 규정에서 정한 가격을 준수
임대주택협동조합 (Leasehold Cooperatives)	- 주택협동조합을 설립 후, 정부, 지자체 또는 비영리 단체로부터 토지를 장기 저가로 임차하고 직접적인 건설 비용을 지원받아 건설하고 운영하는 협동조합으로 조합원의 자금부담이 가장 적고 임대료도 시장임대료보다 낮은 것이 특징 - 우리나라의 영구임대주택과 같은 주택단지의 운영과 관리를 정부나 지방자치단체가 아닌 주민이 자율적으로 만든 임대협동조합이 수행하는 것이 필요 - 미국의 경우 이러한 임대주택협동조합은 이용기간이 한시적인 학생주택협동조합, 부담능력이 매우 낮은 저소득층이 거주하는 주택협동조합에 많이 이용

* 지분소유여부와 성격을 기준으로 Full equity co-op, Limited equity co-op, Non-equity co-op으로 구분하기도 함

6. 주택협동조합 기대효과

◆ 경제적 효과

구 분	설 명
경제적인 주택 구입(임차) 비용	- 개발이익의 조합원귀속으로 주택시장에서 구입하는 것보다 구입비가 저렴 (개발사업을 통해 공급시 저렴주택 공급이 가능하나 시장가격으로 일반택지 구입시 효과 미미) - 구매욕구를 자극하는 호화로운 주택이 아닌 실용적인 주택구입 가능 - 공공토지 임차형 협동조합주택 건설 시 저렴한 비용으로 주택마련 가능 (시범사업을 통해 공급사례가 있으나 공공 보유 택지가 적어 공급확대에 한계가 있음)
저렴한 주택의 유지보수관리비	- 건축공사비가 낮은 주택이 아닌 생애비용이 낮은 주택건설로 유지비 저렴 - 필요원가수준에서 관리비용을 결정하므로 저렴 (캐나다의 경우 약15% 저렴) - 관리비용의 상승을 관리·통제·억제하여, 시장대비 부담률이 점차 낮아짐 - 장수명 주택 (100년 주택) 건설 가능 : 낮은 감가상각 (건물자산가치의 지속)
세금절세와 대출이자절감	- 대부분의 국가에서 협동조합주택에 각종 절세혜택을 부여 (임대사업자 등록) - 대출 이자율이 낮은 정책자금을 사용하여 금융비용이 절감 (국내 경우는 금융기관에서 주택협동조합에 대한 대출을 꺼리고 이유로 높아 역차별 현상)
보유자산 증대효과	- 시장가격주택협동조합 : 커뮤니티 활성화로 인한 주택의 사회적 가치상승 - 제한자산주택협동조합 : 조합원은 제한된 자산증식, 미래세대의 혜택 - 임대주택협동조합: 낮은 임대료부담으로 입주자 개인저축률을 높일 수 있음
제한된 법적 책임	- 자산의 조합 소유 시 조합원은 모기지 설정에 대한 법적 책임을 지지 않음 - 개인별로 신용평가를 받을 필요가 없어 개인의 신용이 다소 낮아도 입주가 가능
마을기업과 일자리창출	- 조합원들이 중심이 되어 다양한 협동조합설립을 통해 일자리 창출 가능 - 주택조합 거주자들이 공동체 경제활성화를 위한 다양한 활동 가능

◆ 사회문화적 효과

구 분	설 명
커뮤니티 활성화	- 다양한 협동조합 관련 회의, 교육, 위원회 활동 등을 통해 조합원 상호간 긴밀한 소통 가능 - 조합이 수행하는 활동이나 업무에 능동적으로 참여하기 때문에 커뮤니티가 활성화됨 (예: 연간 예산수립, 단지관리, 소식지 발간, 마을농장, 교육문화활동과 같은 위원회 활동 등)
안정된 주택 거주권 확보	- 조합원은 관련 법, 협동조합 정관과 규칙, 그리고 주택사용계약의 가이드라인을 통해 안정된 주택 거주권을 가짐
민주주의 의식고양/리더십개발	- 자발적이고 민주적인 참여, 교육훈련을 통해 조합원의 민주주의 의식 고양 - 사회적 활동을 통한 개개인의 리더십 능력이 개발됨
용이한 주택이전/낮은 거래비용	- 주택소유권이 조합에 있는 경우, 협동조합 내부에서의 주택교환, 이전, 변경이 상대적으로 용이하고, 매각 시에도 거래비용이 낮음 (취득세가 없고 매매차익에 대한 과세만 있음)
보안기능의 강화	- 단지 내 보안시스템을 체계적으로 적용하는 것이 가능함 - 구성원 상호간 친밀도가 높아져 단지 내 주민 자체의 보안기능이 강화됨
소비자가 원하는 다양한 주택공급 가능	- 조합원 참여로 획일적이지 않은 다양한 주택 형태를 건설하는 것이 가능함 - 건강한 주택 공급 가능 : 친환경재료, 천연재료, 라돈 프리 주택 등 - 예시: 기존 아파트에는 없는 공동활동공간, 삼세대가 함께 사는 주택 등
다양한 주택수요에 대응 가능	- 학생협동조합주택, 노인협동조합주택, 장애인협동조합주택, 육아보육협동조합주택 등 다양한 주택수요에 능동적으로 대응할 수 있음

7. 주택협동조합 해외사례

◆ 60 Richmond East Housing Cooperative, Toronto, Canada

- Architects: Teeple Architects
- Location: Toronto, Canada (Land owner: Toronto City)
- Project Manager: Chris Radigan
- Project Architects: Richard Lai (OAA), William Elsworthy
- LEED Consultant: Enermodal Engineering Ltd.
- Project Area: 99,565 ft² (=9,250 m² = 2,798 Py)
- Budget: 20.4M (=22,440 M won, 1CDA=1,100 won) 8,020,000won/Py
- Project Year: 2010. 03



[60 Richmond East Housing Cooperative, Toronto, Canada]

◆ **주택규모**: 85세대(11층 주상복합빌딩)

◆ **수상**: Ontario Association of Architects Design Excellence Award (2010)

Canadian Architect Award of Excellence (2007)

LEED Gold certification for environmental stewardship

◆ **추진**: 시의회의원 (the local city councilor), Toronto Community Housing

서비스산업노동자조합 (the hospitality workers' union 'UNITE HERE')

◆ **입주자선정**: 기존 Regent Park사회주택거주자 + 서비스산업(호텔, 식당) 종사자

◆ **디자인특성**: 도시형태 해체 없이 도시 내 녹색환경을 제공하는 역동적 도시형태제시

1)작은 도시영속농업(urban permaculture)의 특성을 디자인에 적용: 6층 정원에서 생산된 채소,과일,허브를 입주자가 관리하는 1층 식당의 식재료로 이용하고 , 식당에서 나온 유기물과 옥상의 빗물로 6층 정원에서 유기농산물을 재배

2) 중정과 오픈공간으로 다이나믹 디자인 제시: 재배정원, 건물내부로 햇빛 유도, 건물 실외에 녹색공간제공, 공기흐름을 통한 도시의 열섬 효과 감소

3) 유지관리비감소: 에너지절감형건물- 단열섬유시멘트판넬 외장재, 고성능시스템창호, 세련된 기계설비, 열회수장치, 세탁실 배수열회수장치,옥상녹화,빗물활용 등

시사점

1. 소득대비 적정주거비를 목표로 한 협동조합주택에도 저가 저품질주택이 아닌 최신 친환경 주택 공급
2. 우수한 건축가를 참여시켜 건축물 자체가 도시의 랜드마크가 되도록 정책적인 배려
3. 20세기 초, 주택의 양적 부족기에 성장한 주택협동조합 방식이 현재도 효과적인 주택공급의 수단

III. 공유주택

1. 공유주택 정의
2. 공유주택 특징
3. 공유주택 등장배경과 발전
4. 공유주택 유형
5. 공유주택 기대효과와 문제점
6. 공유주택 해외사례

푸른마을협동조합주택 (2017)



1. 공유주택 정의

◆ 공유주택

- 인근에 거주하는 비혈연적인 관계의 개인이나 가구들이 일상적으로 함께 사용하는 공동의 공간과 시설을 갖추어 있어 거주자간 소통이 원활하도록 한 유형의 주택
- 코하우징과 셰어하우징으로 구분하기도 함 (공유주택은 현재 건축법 또는 주택법상의 주택유형은 아님)

◆ 코하우징 (Cohousing, 집합공유주택)

- 거주자들이 개별적인 가정생활을 독립적으로 유지할 수 있는 단위 주택이 있고, 이와 별도로 모든 거주자들이 함께 사용하는 공간과 시설이 갖추어진 주거형태
- 공유시설의 예 : 공동식당, 놀이방, 세탁실, 공예실, 방문객 숙소, 창고, 공동육아시설 등
- Cohousing, Collective Housing, Communal housing, Collaborative housing 등 다양한 용어로 표현

◆ 셰어하우징 (Shared Housing, 집합다가구주택)

- 비혈연적인 관계의 개인이나 가구들이 하나의 단위주택 공간을 사용하는데 있어서 개인침실은 각 개인이 독립적으로 사용하고 부엌과 식당, 거실, 화장실 등의 공용공간은 개인이 원하는 바에 따라 공유하는 주거형태 (* 주택 요소 중 침실을 제외한 요소를 비혈연 타인과 공유하는 주택)
- 주거비 절감, 함께 거주하는 것에서의 사회적 상호작용 증대, 거주 안정성 증대 등의 효과

2. 공유주택 특징

- 1) 공동체 만들기에 (자발적인) 참여
- 2) 사회적 상호교류 활성화를 위한 옥외 공유공간 (옥외 공동 휴식공간, 보행자 도로, 공원 등)
- 3) 개인주택과 이를 지원하는 공유시설을 통한 혜택
- 4) 거주자들에 의한 완벽한 신규입주자 관리
- 5) 비계층적 구조 : 개인리더가 아닌 공동체에 의한 민주적 의사결정
- 6) 독립적인 소득원 : **Cohousing is not a commune!**



Source : The Cohousing Association of the United States / Cohousing Fact Sheet

시사점

공유주택은 거주자 혜택을 위한 적절한 수준의 공유시설(하드웨어)과 사회적 교류활성화에 관한 프로그램과 공동체 내부규약(소프트웨어)이 필수적으로 갖춰져야 함 - 즉 공유주택은 공유공간을 가진 주택만을 의미하는 것이 아니기 때문에, 아파트 단지에 주민주도의 공동체 자치 프로그램과 공동체규약이 없다면 공유시설이 있다하더라도 공유주택이라고 할 수는 없음)

3. 공유주택 등장배경과 발전

등장배경

- 도시화와 가구분화로 인한 소외 현상 : 커뮤니티에 대한 향수
- 여성의 사회참여 증가로 인한 육아/가사노동의 분담
- 공유를 통한 주거관련 비용의 절감

덴마크

- 1968년 전문직 맞벌이 가족이 공동양육과 공동저녁식사를 통해 커뮤니티의 중요성도 느끼고 가사노동도 줄이기 위하여 세계 최초로 건설함

스웨덴

- 역사가 오래되어 다양한 종류로 발전, 현재 300개 이상의 주택이 건설되어 운영중임

미국

- 1980년대 시작 52개 이상 건설(2006)되어 42개의 공유주택이 운영 중

한국

- 1991년 시작 90개 이상 건설(2010)되고 100여 개의 공유주택이 개발진행 중

- 최근 다양한 계층과 유형의 공유주택이 급속히 확산되고 있는 추세
- 하우스쿵주택협동조합 공급주택 (구름정원사람들공유주택, 오시리가름협동조합주택, 하나의협동조합주택, 오우가공유주택, 여백공유주택, 은혜공동체협동조합주택, 푸른마을협동조합주택, 우리가치이은집)/ 소행주 공유주택 / 부산 일오집/ 성산동 함께주택협동조합 주택/ 하심재주택 등
- 서울시 가양동협동조합형임대주택(육아), 서울시 만리동협동조합형임대주택(예술인)

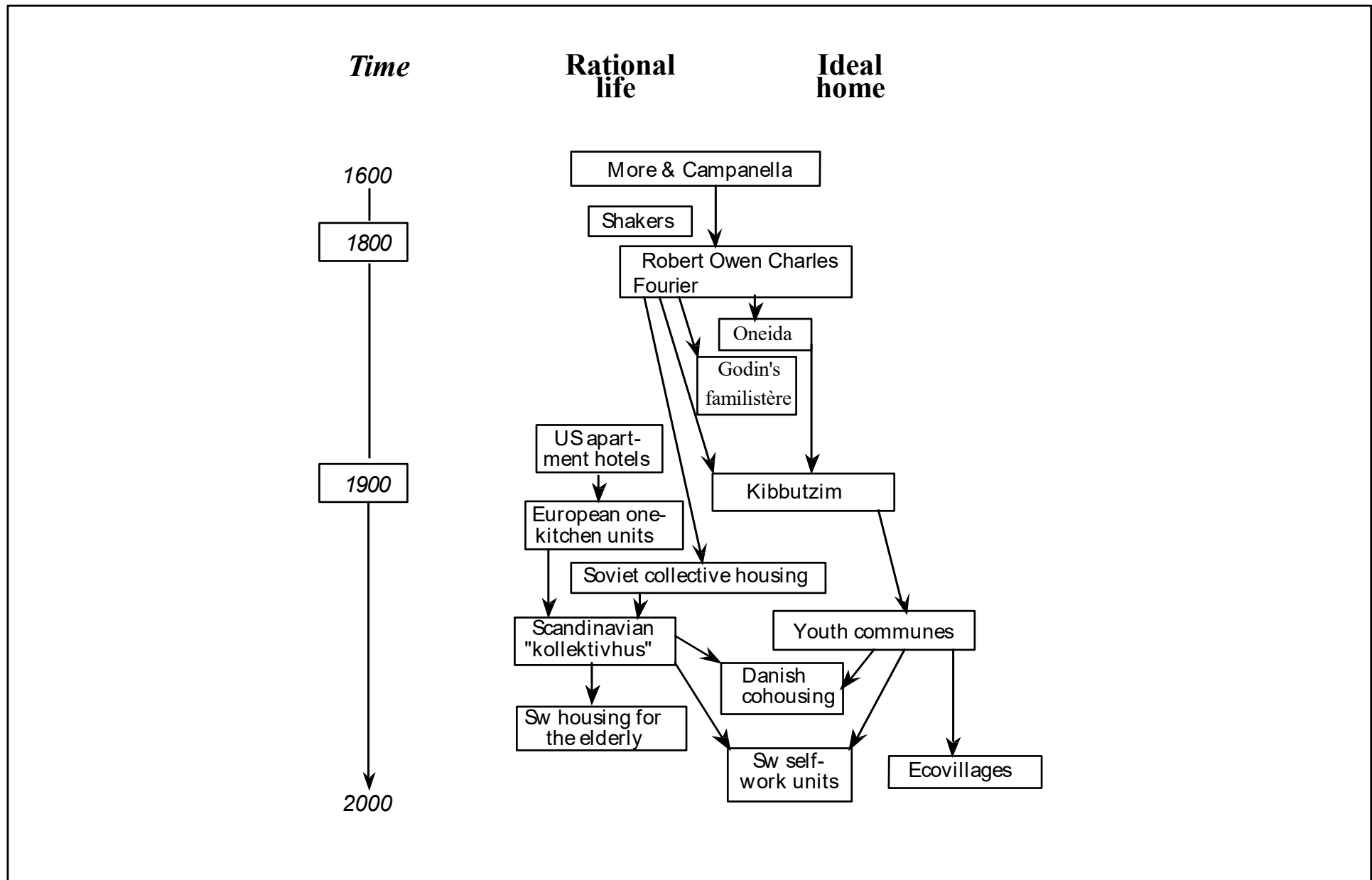
기타 국가

- 캐나다, 호주, 뉴질랜드, 독일, 프랑스, 벨기에, 오스트리아, 일본 등 많은 나라에서 다양한 형태의 공유주택이 건설되어 운영 중

시사점

1. 서구의 공유주택은 총 주택수에 비해 보급량이 매우 적고 보급속도도 느리기 때문에 대안주거의 특수한 형태로 이해하여야 하며, 민간이 자발적으로 추진하기 때문에 협동조합주택에 비해 공공의 지원과 개입도 제한적임
2. 우리나라는 선진국에 비해 매우 빠른 속도로 공동체가 파괴되었고, 사회적 약자의 주거수준이 취약한 상황에 있어, 파괴된 커뮤니티의 복원, 주거비 절감 및 주거복지향상을 동시에 제공하는 공유주택이 주는 긍정적 효과가 크기 때문에, 공공의 직간접 지원을 통한 공유주택의 공급확대가 필요해 보임

◆ Historical development of collective housing



Source: From Central kitchen to community co-operation - Development of Collective Housing in Sweden, by Prof. Dick Urban Vestbro

4. 공유주택 유형

분류기준	공유주택 유형 및 예시
추진주체	민간건설 공유주택
	. 민간자가건설형 공유주택 : 하우징쿱주택협동조합 공급주택, 일오집 등
	. 민간임대건설형 공유주택 : 일본 캉캉모리, 국내 원룸주택(대학가)
	. 민간전대형 공유주택 : 우주세어하우스, 공가, 대부분의 청년대상 세어하우스
	. CLT형 공유주택 : 상주 카할리 농업법인의 주거공동체
	공공지원 공유주택
	. 공공토지임차형 공유주택 : 일본 겐다이나가야텐, 서교동토지임대부협동조합형 공유주택, 서울시 사회주택
목적.특성	. 공공임대공유주택 : 가양동, 만리동 임대주택 등
	실버형 공유주택 : 은평 구름정원사람들주택, 제주 오시리가름협동조합주택
	교육형 공유주택 : 가양동공공임대주택, 부산 일오집
	예술인 공유주택 : 만리동공공임대주택
	청년 공유주택 : 함께주택협동조합, 우주세어하우스, 협동조합큰바위얼굴
공급방법	공동체 공유주택 : 푸른마을협동조합주택, 하나의협동조합주택, 은혜공동체협동조합주택
	건설형 공유주택 : 하우징쿱주택협동조합 공급주택, 일오집, 소행주 공급주택 등
	리모델링형 공유주택 : 함께주택협동조합주택, 방학동 세어하우스형 임대주택, 우주하우스
주택규모	소규모 공유주택 : 15세대 미만, 다가구, 다세대주택(주택연면적 660m ² 이하)
	- 은평 구름정원사람들, 부산 일오집, 서대문 하심재, 소행주 등 국내 민간자가건설형 공유주택
	중규모 공유주택 : 15~50세대, 제주 오시리가름주택, 고양 꽃보라마을, 제주 눈뿔가름주택
	도시형생활주택 : 가양동, 만리동의 공공임대주택, 성남시 태평동락(교회+주택)
	대규모 공유주택 : 50세대 이상으로 블록형 및 단지형 공유주택
공급위치	공급위치에 따라 도심형, 교외형, 전원형 공유주택으로 분류

5. 공유주택 기대효과와 문제점

◆ 경제적 기대효과

- 주거생활비 절감(공동취사, 공동구매, 카풀, 자원공유 등)
- 경제적이고 안전한 아동 양육
- 시간절감 (취사, 양육, 주택관리 등)
- 임대형 공유주택의 경우 건물 자치관리 가능 (관리비 절감 등의 효과)

◆ 사회·문화적 기대효과

- 범죄로부터 안전
- 다양한 세대간의 사회적 상호교류 기회 확대
- 거주자 참여 기회 확대와 지역에 대한 기여
- 환경친화적 주거와 녹색공간의 보존

◆ 문제점

- 개인 프라이버시 문제
- 조직내부의 분열과 갈등문제
- 주변 다른 공동체와의 조화 (배타성)
- 공동체 지속가능성 (* 육아형 공유주택의 경우 그 이후의 공동체 성격 ...)

6. 공유주택 해외사례

◆ Färdknäppen Cohousing for the second half of life, Stockholm, Sweden

- 중장년층을 대상으로 한 스웨덴 최초의 실버 코하우징(1993)
- 주택 43세대(원룸~3룸, 주방) + 350㎡의 공용공간
- 45~89세의 세입자들로 총 51명 (남자 25%, 여자 75%)
- 거주자가 함께하는 여러 활동 중, 자발적으로 함께 준비하는 공동식사를 가장 중요하게 여겨 주 5일을 함께 식사



IV. 협동조합형 공유주택과 공동체주택

1. 협동조합주택과 공유주택
2. 협동조합형 공유주택 활성화 필요성
3. 서울특별시 공동체주택 정의와 지원정책
4. 주택협동조합의 역할 (하우징쿱주택협동조합 예시)
5. 협동조합형 공유주택 사례 (하우징쿱주택협동조합 예시)
6. 주요 고려사항
7. 핵심 성공요인



은혜공동체협동조합주택 (2017)

1. 협동조합주택과 공유주택

구 분	내 용		
협동조합주택과 공유주택 비교	구분	협동조합주택	공유주택
	추진주체	공공지원이 많거나 공공주도	대부분 민간주도
	소유권	조합소유나 공공소유가 많음	개인의 지분소유가 많음
	참여동기	소득대비 적정주거비(Affordability)	커뮤니티에 자발적 참여
	공유시설	공유시설이 없거나 적음	특성에 맞는 공유시설
	규모	다양한 규모(중소~대규모단지)	보통 15~50세대 규모
공통점	- 공유주택의 기본원칙은 1995년에 최종 수정된 ICA 협동조합의 7대원칙에 상당부분 근접 (1995 ICA 7대원칙에 Community 조항 추가)		

시사점

1. 한국의 경우 주택의 절대적인 양적 부족이 어느 정도 해소되었으나, 전세시장의 퇴조와 임대료 상승으로 중저소득 층과 청년계층의 주거불안은 오히려 계속 심화되고 있음
2. 가구소득대비 부담 가능한 공유주택 (Affordable Cohousing) : 주택협동조합이 공급하거나 관리하는 조합원 소득 대비 부담 가능한 공유주택으로, 공동육아, 공동취사, 공동구매 등을 통한 시간과 주거비용의 절감, 공동체 내부의 사회적 상호교류의 확대, 자발적인 지역활동과 봉사를 통한 커뮤니티 활성화 등을 도모

2. 협동조합형 공유주택 활성화 필요성

구 분	설 명
주택에 대한 소비자 욕구를 만족시키는 공급주체의 필요	- 주택시장은 소비권리가 실종된 공급자 시장으로 소비자 피해 심각 - 기존 주택공급업체는 자본이익을 극대화할 수 있는 상품으로서의 주택을 공급 - 주택의 공급과정에서 소비자 필요와 욕구 반영 제한적임
좋은 주택공급과 더불어 커뮤니티활성화를 통한 거주자의 주거 복지 증진 방안 실천필요	- 주택공급과정에서 커뮤니티 파괴현상 (커뮤니티에 대한 고려 미흡) - 거주자 이웃간의 소통과 교류에 대한 사회적, 공간적 배려 미흡 - 물리적 주거환경뿐만 아니라 전반적 주거생활의 안정을 위한 정책적 배려부족
가격거품 제거와 계층별 다양한 지원정책을 통한 부담가능한 경제적 주택공급주체 필요	- 개발이익의 소비자 귀속 필요 (지주, 개발업자 및 건설회사 이익을 최소화) - 건설비용 최소화 보다는 생애비용 최소화를 목표로 주택을 건설 - 부담스럽지 않은 가격으로 획일적이지 않고 세련된 디자인의 주택건설 필요
환경친화적이고 소비자의 건강을 고려한 친환경주택 공급의 필요	- 건강에 유해하지 않는 검증된 친환경 건축자재의 사용 - 에너지 절감형 주택공급을 통한 유지비절감 및 화석에너지 사용의 최소화 - 보이는 마감재보다 보이지 않는 성능과 기능에 충실한 주택 공급
중소건설업체와 사회적경제 주체 육성을 통한 건강한 사회적경제 육성 필요	- 대기업 중심의 대규모 주택의 공급보다는 중소기업중심의 다품종 소량 공급 - 주택공급과정에서 중소건설업체, 재능있는 건축사, 사회적기업 참여기회 확대 - 장기적으로 지역건설업체가 지역의 주택을 공급하여 지역경제를 활성화

3. 서울특별시 공동체주택 정의와 지원정책

서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 주요내용 [시행 2017.7.13]

◆ 용어 정의

1. 공동체주택 : 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택
2. 공동체공간 : 입주자들이 회의실, 육아방, 공부방, 공동작업장 등으로 활용하는 공간으로 공동체주택 취지에 부합하는 공동목적 시설
3. 공동체규약 : 공동체주택의 입주자들이 공동체 생활 및 주택관리 관련 준수사항 등을 합의하여 정한 규약
4. "공동체주택사업주체(: 공동체주택을 건설 또는 리모델링하여 임대·분양하는 「민법」에 따른 비영리법인과 영리법인, 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인, 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합, 협동조합연합회, 사회적협동조합, 사회적협동조합연합회, 「사회적기업 육성법」에 따른 사회적기업, 그 밖에 공동체주택의 분양 또는 자가소유를 목적으로 하는 사업자

◆ 공동체주택 유형

1. 임대형 공동체주택

- 가. 공공임대형 공동체주택 : 서울시장, 서울주택도시공사사장이 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
- 나. 민관협력 임대형 공동체주택 : 사업주체가 서울시장이나 서울주택도시공사사장으로부터 토지, 건물 임차 등의 지원을 받아 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택
- 다. 민간임대형 공동체주택 : 사업주체가 건설 또는 리모델링하여 임대하는 공동체주택

2. 자가소유형 공동체주택

사업주체가 공동체주택을 입주자에게 분양하거나, 입주자가 공동체주택을 건설, 매입 또는 리모델링하여 소유하는 주택

◆ 공동체주택 활성화를 위한 지원

1. 공동체주택 건설 택지의 임대, 2. 공동체주택의 관리·위탁, 3. 공동체주택 건설·매입 또는 리모델링, 비용의 융자 또는 보조, 4. 공동체주택 공동체 활성화 프로그램 운영비 및 인력 지원
5. 공동체주택 건설 관련 택지 정보와 입주민들의 공동체 프로그램 등에 대한 정보 제공
6. 그 밖에 시장이 공동체주택 활성화를 위하여 필요하다고 인정하는 사항

◆ 주차장 설치기준 완화

공동체주택을 원룸형 주택으로 건설시 주차장 설치기준 완화

1. 전용 30제곱미터 이하 : 0.35대/세대,
2. 전용 30제곱미터 초과 ~ 50제곱미터 이하 : 0.4대/세대

◆ 서울형공동체주택의 인증

- ① 서울형공동체주택으로 인증시 고려사항
 1. 공간계획 : 공동체주택 주거공간 및 공동체공간
 2. 공간운영계획 : 공동체주택 공동체 활성화 프로그램
 3. 공간관리계획 : 공동체주택 운영 및 유지보수
- ② 인증은 예비인증과 본인증으로 구분
- ③ 서울형공동체주택 인증기준에 관한 세부적인 사항을 별도로 규정

◆ 이차보전의 지원

- ① 공동체주택의 건설·매입 또는 리모델링 비용의 대출금에 대하여 사업주체에게 이차보전을 지원
- ② 이차보전 지원기간은 대출금을 받은 때의 익월부터 공동체주택 준공(사용승인) 후 8년 시점까지
(대출금 상환만료가 이차보전 지원기간 내에 도래하면 이차보전 지원종료일은 대출금 상환만료일까지)
- ③ 제1항에 따른 이차보전 지원율은 2퍼센트 이내로
- ④ 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 지원을 중단 가능
 1. 해당 주택에 대한 서울형공동체주택 인증이 취소된 때
 2. 사업주체가 공동체주택 사업을 중단하였을 때, 다만, 지원기간 내에 사업주체가 변경된 경우 변경된 사업주체에게 이차보전 지원이 승계될 수 있다.
 3. 그 밖에 이차보전 지원을 중단하여야 할 합리적 사유가 있다고 판단되는 때

◆ 서울형 공동체주택 예비인증 평가항목 및 기준 : 7개 분야, 총 14항목 : 100점(70점 이상 통과)

구분	범 주	평 가 항 목	세부평가기준	구분	배점
정량적 평가 (43)	1.1 주거 공간	1.1.1 최소 주거면적 확보	최소 주거면적 확보 부합여부에 따른 평가	필수 항목	P/F
	1.2 공동체 공간	1.2.1 공동체공간의 구성 면적	공동체공간의 구성 면적 평가		F/15
		1.2.2 공동체공간의 채광창 면적비율	공동체공간 내 채광창 면적비율 평가		2
		1.2.3 공동체공간의 설비기준	공동체공간의 권장 설비기준 평가		9
		1.2.4 공동체공간 진입의 용이성	외부 및 세대별 주거공간에서 공동체공간 진입의 용이성 평가		5
	1.3 공용 공간	1.3.1 실내 공용공간 내 휴게시설 확보	실내 공용공간(공용 복도, 계단 등) 내 휴게시설 확보여부 평가		2
		1.3.2 옥외공간의 조성	공동체 활동이 가능한 옥외공간 확보의 정도 평가		10
정성적 평가 (57)	2.1 지속성	2.1.1 공유시설의 조성	공유시설(공동세탁실, 공동창고 등) 조성 개수 평가		4
		2.1.2 효율적, 안전한 운영 · 관리	주택관리, 에너지 효율, 안전관련 시설물 설치여부 평가		17
		2.1.3 공동체 프로그램 계획	입주자 및 지역에 대한 이해를 기반으로 작성한 공동체프로그램 여부 평가		12
		2.1.4 공동체규약 계획	공동체 특성에 맞는 규약이 되도록 항목 선정 및 거주자 참여도 등 평가		5
		2.1.5 사회적경제 형태의 법인 설립과 운영	사회적경제 형태의 법인 설립과 공동체 관리 주택관리 및 사회적 경제 활동 여부		5
	2.2 공동체강 화	2.2.1 입주자 선정계획	입주자 선정기준 및 선정방법 평가		6
	2.3 개방성	2.3.1 공동체공간의 지역사회 개방	공동체공간의 개방 정도 평가		8

4. 주택협동조합의 역할(하우징쿱주택협동조합 예시)

◆ 사업목적

조합원의 자발적 참여와
협동조합 활동을 통하여,
인류와 환경 모두에게 이로운 주택을
합리적인 가격으로 공급하고,
공동체적 가치 추구하고
지속 가능한 환경 보전,
상생의 인본주의 경제 환경조성에
이바지한다.

1 개인과 가족의 행복을 담는 주택

소비자 개인의 특성과 주거취향에 맞춘
안전하고 편리한 아름다운 주택 공급

2 이웃과 함께하는 커뮤니티 중심 주택

이웃과 어울리고 상부상조하며 살아가는
커뮤니티가 활성화된 주택 공급

3 부담가능한 경제적인 주택

주택 공급과정 개선과 효율적인 공간사용 등을 통해
가구소득으로 부담 가능한 경제적인 주택 공급

4 지속가능한 친환경주택

자연생태환경의 지속적인 보존을 위하여 친환경 자재를
사용하고 화석연료 사용을 최소화 하는 주택 공급

하우징쿱
주택공급
4가지
기본가치

5. 협동조합형 공유주택 사례 (하우징쿱주택협동조합 예시)

◆ 은평 구름정원사람들공유주택(8세대)



주택명	제1차. 구름정원사람들공유주택
건축가	윤승현 ((주)건축사사무소 인터커드)
주택유형	근린생활시설복합주택(공동주택-다세대주택)
소유권	주택 - 개인소유, 상가 - 지분소유
주택세대수	8세대
공유공간	커뮤니티룸, 지하창고, 공동베란다
기타	임대용 근린생활시설(상가)
총사업비	약27억원
수상	2015 서울시 건축상 수상

◆ 제주 오시리가름협동조합주택(16세대)



주택명	제2차. 제주 오시리가름협동조합주택
건축가	이은경 (EMA건축사사무소)
주택유형	단독주택, 근린생활시설
소유권	오시리가름주택협동조합
주택세대수	단독주택 16세대, 임대주택 1동(세어하우스)
공유공간	커뮤니티하우스, 작은도서관, 옥외공유공간
기타	임대용주택(4세대 세어하우스)
총사업비	약52억원
수상	2016 제11회 한국농촌건축대전 준공건축부문 대상

◆ 서대문 하나의협동조합주택(8세대)



주택명	제3차. 서대문 하나의협동조합주택
건축가	이은경 (EMA건축사사무소)
주택유형	근린생활시설 복합주택(공동주택-다세대주택)
소유권	주택협동조합하나의
주택세대수	8세대
공유공간	주민공동시설, 사무실, 지하집회시설
기타	임대용 근린생활시설(상가 및 집회시설)
총사업비	약37억원 (한국사회투자 기금 17.2억원)

◆ 과천 문원공유주택(5세대)



주택명	제4차. 과천 오우가공유주택
건축가	박성준 ((주)우리공간건축사사무소)
주택유형	공동주택 - 다세대주택
소유권	개인
주택세대수	5세대
공유공간	커뮤니티실
기타	옥상 베란다, 공동창고
총사업비	약22억원

◆ 고양 여백 공유주택(10세대)



주택명	제5차. 고양 여백 공유주택
건축가	임윤택 (원더아키텍츠)
주택유형	공동주택 - 다세대주택 2동
소유권	개인, 관리: 여백주택협동조합
주택세대수	10 세대 (1동당 5세대)
공유공간	커뮤니티룸
기타	옥외공간, 옥상베란다
총사업비	약27억원

◆ 도봉 은혜협동조합형 공유주택협동조합(14세대)



주택명	제6차. 도봉 은혜협동조합형 공유주택협동조합
건축가	김태영, 김현준
주택유형	근린생활시설복합주택(공동주택-다세대주택)
소유권	은혜협동조합형 공유주택협동조합
주택세대수	14세대 49명
공유공간	커뮤니티룸, 지하집회시설, 베란다, 옥외공간
기타	지하 집회 및 공동체 시설
총사업비	약42억원 (한국사회투자 기금 10억원)

◆ 강북 푸른마을주택협동조합(9세대)



주택명	제7차. 강북 푸른마을주택협동조합
건축가	김태영, 김현준
주택유형	공동주택-다세대주택
소유권	푸른마을주택협동조합
주택세대수	9세대
공유공간	커뮤니티룸, 1층 옥외공간, 옥상 베란다
기타	주민 공동시설, 사무실
총사업비	약38억원 (한국사회투자 기금 10억원)

◆ 서대문 우리가치이은집(7세대)



주택명	제8차. 서대문 우리가치이은집
건축가	임도균 (루연건축사사무소 소장)
주택유형	공동주택-다세대주택
소유권	개인
주택세대수	7세대
공유공간	커뮤니티룸, 옥상 베란다, 공동창고
기타	
총사업비	약20억원

◆ 고양 화전 꽃보라마을 공유주택(18세대)



주택명	제9차. 고양 꽃보라마을 공유주택
건축가	임도균 (루연건축사사무소)
주택유형	공동주택-다세대주택 3동
소유권	개인
주택세대수	18세대
공유공간	커뮤니티룸, 옥외공유공간
기타	개발사업형
총사업비	약57억원

◆ 제주 조천 눈뫼가름협동조합주택 (28세대)



주택명	제10차. 눈뫼가름협동조합주택
건축가	이은경 (EMA건축사사무소)
주택유형	근린생활시설
소유권	공동시설 - 주택협동조합, 주택 - 개인
주택세대수	28세대
공유공간	커뮤니티하우스
기타	개발사업형
총사업비	약96억원

6. 협동조합형 공유주택 공급시 주요 고려사항

구분	주요 고려사항
투자비	은퇴세대는 총자산에서 자가사용 주택투자는 50%미만으로 축소 (수익성 있는 자산에 투자)
	금융시장 불확실성에 대비하여 자가주택에 대한 대출 최소화 (50%미만 권장)
	투자비를 최소화하기 위하여 공유공간의 적절한 활용을 통한 주택규모 축소
	투자비를 최소화하기 위하여 현재 지가가 낮으나 향후 발전 전망이 좋은 지역을 선정
입지	은퇴세대의 경우 본인의 현재 노후자금 계획과 향후 활동(일자리 포함)과 연계한 지역 선정
	특용작물재배와 같은 특정목적이 아니라면 너무 외진 곳보다는 기존마을 인근을 선정
	사전에 입주예정자를 모은 후 급매물, 경매, 저렴한 토지 개발 등을 고려
공동체구성	실버세대는 서구에 비해 공동체 민주주의 경험이 적어 갈등가능성 높아 아직 실버타운은 비권장
	갈등이 적고 바람직한 공동체구성은 다양한 세대가 혼합된 세대 믹스형 공동체
	공유주택의 경우 적절한 입주자 선정과 공동체 구성원 권리와 의무에 대한 교육 중요
	적정규모는 10~50세대로 입지에 대한 조건과 공동체 성격에 따라 결정
사업계획	초기 멤버가 구성되면 공동체의 목적을 명확히 하고 사업계획을 작성
	개발과 건설이 수반되는 경우에는 주택개발전문업체나 하우징쿠퍼협동조합과 같은 전문기관의 도움 필수
	사업계획시 개발가능성(인허가 리스크), 세금 및 부담금 등에 대한 면밀한 검토 필요
건설	입지선정과정에서 토지 인허가 리스크가 크므로 건축사와 개발전문가의 사전 점검 필요
	총사업비에서 건축설계비가 차지하는 비중은 미미하므로 검증된 우수건축가 활용
	적정공사비로 품질 좋은 건축을 할 수 있는 건설업체를 사전에 선정하여 사업추진

7. 핵심 성공요인 (Key Success Factors)

구분	핵심성공요소 (Key Success Factors)
공공	주택협동조합 및 공유주택 관련 제도 및 법률정비 (세법, 건축법, 주차장법 등)
	공공의 중장기적 협동조합형 공유주택활성화 정책수립 및 지속적인 지원(토지, 금융, 세금)
	공공과 민간의 협력 (지속적인 교류, 공동사업)
공급주체	비전과 능력을 가진 민간 주택협동조합과 공유주택 공급업체의 확대
	관련분야 전문가(건설, 설계, 법률, 회계, 세무, 부동산개발, 공동체, 유지관리분야 등) 참여
	건실하고 실력있는 중소건설업체와 건설사회적경제의 참여
	우수한 건축가의 참여와 건축상세의 표준화
소비자	주택 소비자의 자발적이고 적극적인 참여
	공유주택의 성격에 맞는 사람에 대한 선별 (맞지 않는 소수가 공동체 전체 분위기를 어렵게 할 수 있음)
	공유주택의 지속가능성에 대비한 철저한 내부 규약의 준비
	내부 구성원중에서 인품이 좋고 갈등조정이 가능한 지도자 선정
	무리하지 않은 투자와 일자리와 연계한 신중한 결정

V. 共同體 (Community)의 개념과 공동체활동

1. 공동체 개념
2. 진정한 공동체
3. 공동체 성공지침
4. 공동체의 궁극적 목표
5. 공동체 커뮤니케이션 오류와 갈등
6. 지속가능한 주택협동조합 공동체 모델
7. 주택협동조합 공동체 활동 예시



대한민국 공동체 18곳 · 세계적인 공동체 5곳을
총망라한 단 한 권의 책!!

3년에 걸친 탐사 취재와 3백여 명의 깊이 있는 인터뷰로
함께하는 삶의 가치와 행복의 의미를 짚어보다.

1. 공동체 개념



◆ 공동체(communitY) 정의

- 특정한 사회적 공간에서 공통의 가치와 유사한 정체성을 가진 사람들의 집단
- 공동체는 공통의 가치를 가진 개인들이 모여 만든 집단이지만, 단순한 집단 이상의 신비롭고 기적적이고 깊이를 잴 수 없는 무엇인가가 있어 언어로 개념화하기 어려움

◆ Definitions of community

1. Self-organized network of people with common agenda, cause, or interest, who collaborate by sharing ideas, information, and other resources.
(공통의 의제, 원인 또는 관심사를 가진 사람들의 자체 조직 네트워크 + 아이디어, 정보 및 기타 자원을 공유하여 협업)
2. Virtual communities consist of participants in online discussions on topics of mutual concern, or of those who frequent certain websites.

◆ 커뮤니티(communitY) 어원

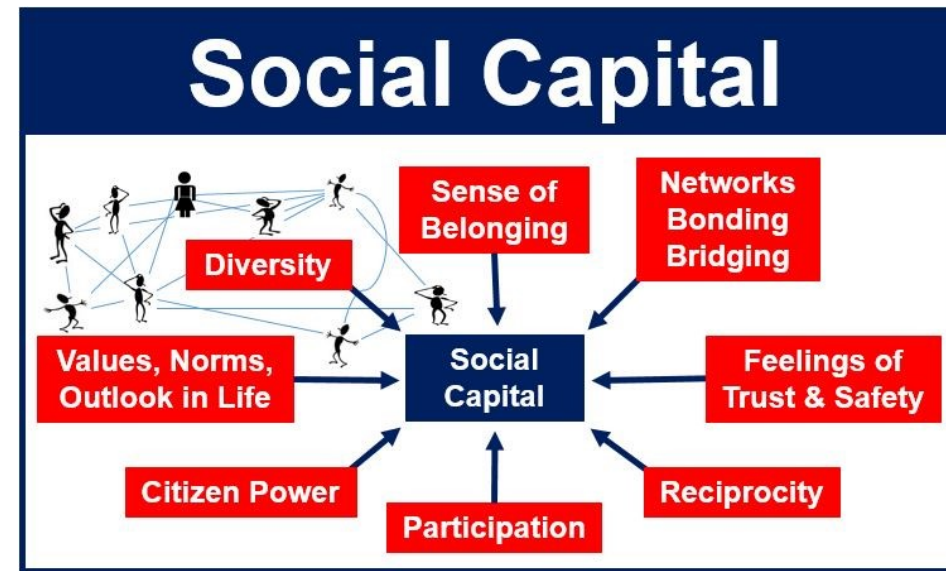
인도-유럽어 kommein = kom(함께) + mei(교환) = 함께 선물을 주고 받는 것 (물질, 관심, 사랑 등 유무형의 모든 것)
Unity : 일치 (공동체는 사람을 포함하여 살아가면서 마주치는 모든 것과의 일치 또는 하나됨의 체험)

◆ 공동체의 3대 요소(George Hillery)

- 지리적 공간 + 사회적 상호작용 + 공동의 연대
- 전통적인 공동체는 3가지 요소가 중첩
(최근 공동체들은 세 요소들의 상이한 조합)
- 정보화로 시공간이 재구성되면서 공동체의 지역적 의미가 변화
(온라인을 통한 상호작용과 공동체적 경험)

◆ 사회적 자본의 개념

- 사람들 사이의 협력을 가능케하는 구성원들의 공유된 제도, 규범, 네트워크, 신뢰 등 일체의 사회적 자산을 포괄하여 지칭(소속감, 네트워크결속증대, 신뢰와 안전한 느낌, 호혜, 참여, 시민의 힘, 가치, 규범.인생관, 다양성)
- 사회적 자본의 핵심은 사회적 신뢰이며 물질적 자본, 인적자본에 뒤이어 경제성장의 중요한 요소
- 사회적 자본이 잘 확충된 나라일수록 국민 간의 신뢰가 높고 이를 보장하는 법제도가 잘 구축돼 있어 거래비용이 적고 효율성은 높음
- 사회적 자본의 유형은 유사성을 바탕으로 구성원들을 강하게 결합시키는 성향인 결속과 외부 집단과의 연결망을 더 많이 확장하는 경향인 연대로 구분하기도 함



2. 진정한 공동체 (Morgan Scott Peck)

◆ 전원합의 정신

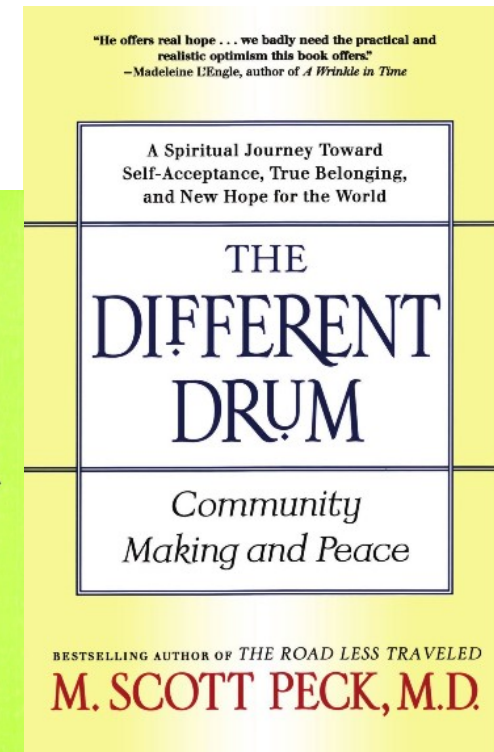
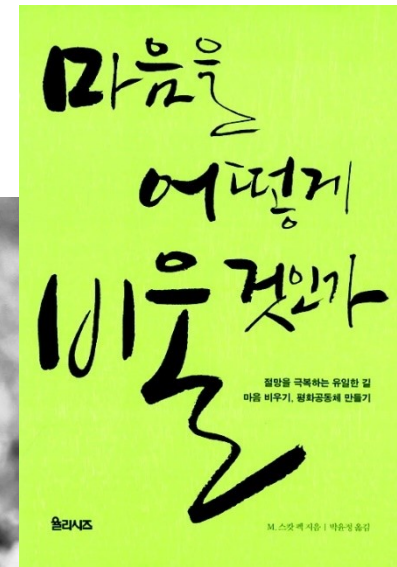
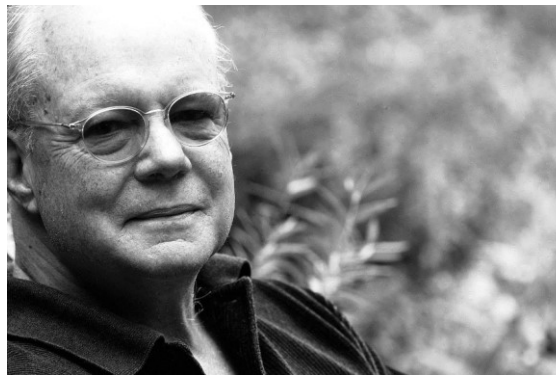
- 공동체는 포용과 헌신을 통해 전원합의가 이루어지는 곳 (차이를 즐길 것)
- 공동체는 개인적 차이를 초월하는 법을 배우는 집단 (공동체의 가장 큰 적은 배타성)

◆ 현실직시 추구

- 서로 다른 최선의 방법을 제시하고 전원합의를 통해 조정하여 최적의 결정을 내림
- 서로의 재능을 인정하고 자신의 부족함과 결함과 한계를 인정하는 온건함과 겸손함

◆ 끊임없는 자기성찰

- 성찰: 자기 밖의 세계와 자기 안의 세계 그리고 둘 사이의 관계를 완전히 자각
- 공동체 분열 시 성찰을 통해 건강한 공동체로 성장
- The unexamined life is not worth living. (Socrates)



◆ 안전한 곳

- 나약함을 드러내면 방어벽이 무너지고 친밀감이 증가하면서 진정한 치유와 변화가 시작
- 치유를 위한 시도보다는 스스로 자신을 치유할 수 있는 안전한 장소 만들기에 집중

◆ 무장해제를 위한 실험실

- 진정한 공동체는 개인의 가면이 벗겨지기 시작할 때 만들어짐
- 개인의 연약함과 아픔을 동료에게 드러내고 나눔 (무장해제로 자기내면과 집단평화 실현)

◆ 품위있게 싸울 수 있는 집단

- 진정한 공동체는 몸이나 마음의 상처없이 품위있고 지혜롭게 갈등을 해결
- 무기와 갑옷을 내려놓고 듣기와 이해하기의 기술을 배우고 상대방의 재능을 인정하고 한계를 수용하는 곳, 사로의 차이점을 인정하고 상처를 감싸주는 곳, 서로 싸우기보다 함께 투쟁하기로 결단을 내리는 곳

◆ 구성원 모두가 인도자

- 인도자가 없는 집단이 아닌 모두가 인도자인 집단 (잠재된 지도력 발휘)
- 전통적 위계질서와 모든 종류의 통제를 제거하고 공동체 정신이 의사결정을 추진

◆ 평화정신

- 진정한 공동체는 경쟁적인 면이 전혀 없는 포용적인 평화의 정신이 지배
- 사랑과 평화의 분위기 감지 : 신앙의 유무와 관계없이 진정한 공동체를 만들 수 있음

3. 공동체 성공 지침

◆ 명확하고 실현가능한 비전 및 목표의 수립 및 이에 대한 구성원간 명확한 합의

- 하나의 목표를 선택하여 초점 맞추기 : 이상과 현실 사이의 적절한 균형
- 공동체 내부의 자기만의 고유한 결을 가지고 성장

◆ 적절한 장소선정과 사업추진이전에 공동체자산의 법적소유권에 대한 명확한 결정

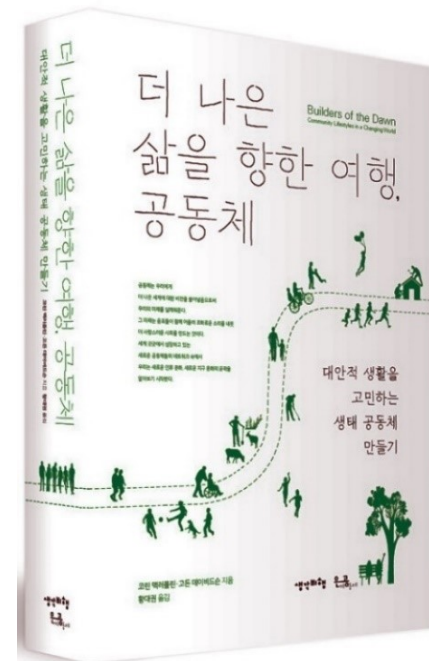
- 개인소유, 공동소유, 법인소유, 비영리조합 소유, 협동조합 소유, 공동체토지신탁
- 하우징쿱 사례 : 조합소유, 개인소유, 일부조합소유(주택:개인, 공동시설: 조합 소유)

◆ 함께 할 수 있는 공동체 의식 프로그램 정착 : 함께 공유하는 낮은 수준의 집단의식

- 요가, 정신적가치의 공유, 합창, 명상프로그램, 마을 축제

◆ 구성원의 선별과 구성원간 친목

- 끈끈한 감정적.정신적 관계망의 형성 : 공동체 성격과 맞는 사람의 선정
- 입회 승인 기준의 엄격함은 공동체의 안정을 위해 가장 중요한 사항
(자아존중감이 높은 사람을 선정)
- 개인의 공동체에 대한 기대와 기여, 개인과 공동체의 사회에 대한 기여 등



◆ **개인의 불일치 등으로 일어나는 갈등문제 해소를 위한 명확한 절차의 개발**

: 갈등 상담자(조정자)

◆ **전체와 통합에 중심을 두고 구심력을 형성**

- 함께하는 공동체 프로그램의 작성과 공유공간의 건설
- 공동체 전체에 필요한 것은 개인의 희생이 아니라 타인에 대한 배려와 봉사로 모두가 함께 느끼는 만족감과 조화

◆ **권한과 책임, 재정에 대한 명확한 협약 체결**

- 협동조합의 경우 정관, 규약, 규칙의 제정

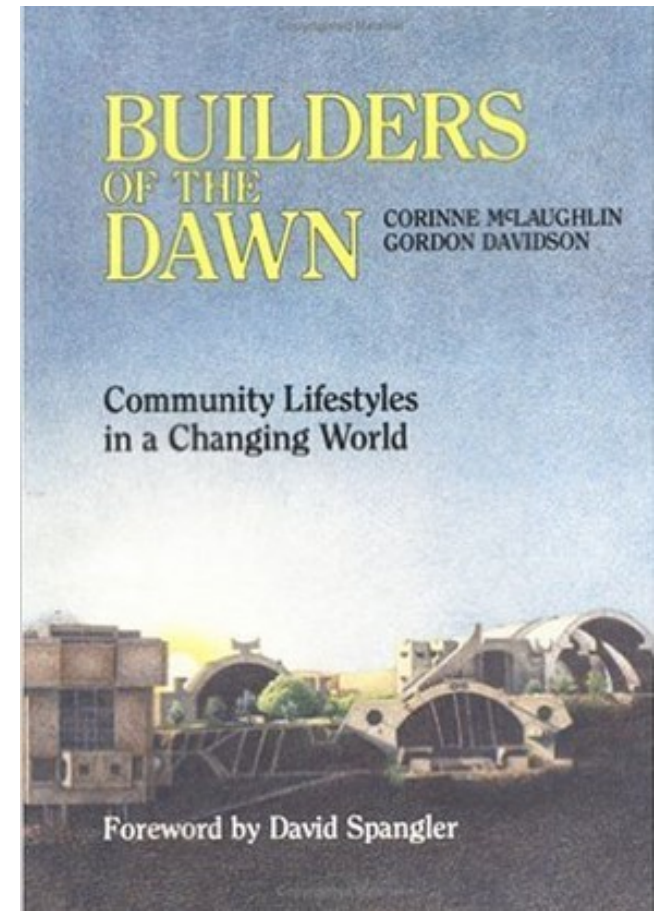
◆ **사회봉사 프로그램**

- 봉사는 자기를 초월하는 태도

◆ **세상의 풍요로움을 믿고 실질적인 수입원을 개발**

◆ **기타**

- 적극적인 사고와 헌신하는 자세, 사랑-진리-의지의 균형 유지,
질서 있고 아름다운 환경을 만들어 유지
- 자연, 생태환경, 다양한 생명체의 보호와 조화에 대한 관심과 노력,
조직이 아닌 유연한 유기체를 건설



4. 공동체의 궁극적 목표



◆ 개인의 행복

인간의 본성에 맞는 자율적인 활동 나답게...너답게...우리답게...

자유 추구 : 하고 싶은 것을 할 수 있는 자유, 하기 싫은 것을 하지 않을 자유

공동체 내부에 점진적 사회적 자본의 확충을 통한 개인의 행복감 증대

(삶의 의미와 즐거움 동시적 확대)

◆ 세상의 평화

모두가 행복한 세상의 추구 (삶의 의미와 즐거움을 동시에 추구) ... 실제 불가능할지라도...

차이는 있어도 차별은 없는 사회

다양한 형태의 사회적 연대를 통한 사회적 자본의 확대에 기여

(공동체는 고립이 아닌 연대와 소통)

◆ 공동체의 지속가능성 제고

경제적 기반 : 급변하는 세계에 대응한 경쟁력 있고 지속가능한 경제적 기반 구축

정서적 제도적 기반 : 다양한 결속과 연대를 통한 사회적 자본(제도, 규범, 가치...)의 확대

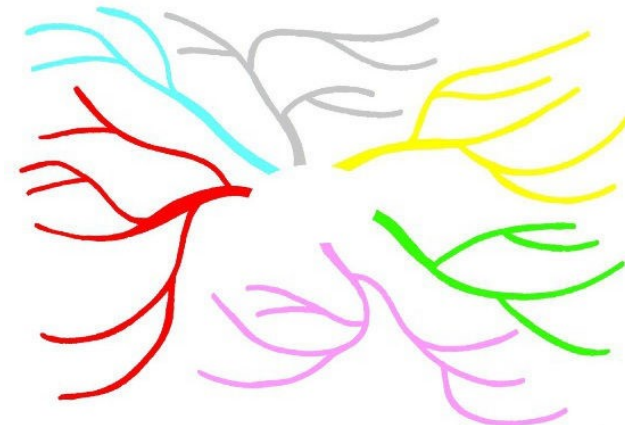
5. 공동체 커뮤니케이션 오류와 갈등

공동체 갈등발생의 주요인 : 사람 본성의 문제나 철학(인간관, 세계관)과 비용의 문제가 아니라, 특정 상황에서의 커뮤니케이션 문제임. 따라서 구성원간 커뮤니케이션 문제를 해결하는 것은 좋은 공동체를 만드는데 있어서 가장 중요한 요소

커뮤니케이션 오류 요인

◆ 언어(말, 글)의 본질과 관련된 문제

- 언어의 숫자는 유한하고 인식할 수 있는 현상은 무한하기 때문에 언어와 인식은 일대일 매핑이 불가능
- 판단과 추론 없이 대상을 직접적으로 인식하는 직관(intuition)이 지배하는 인간 대부분의 행동과 많은 묵시적인 지식(tacit knowledge)은 언어로 표현하기 어려움.
- 노자의 道可道非常道 : '도를 도라고 말할 수 있으면(언어로 개념화 한다면), 이미 영원한 도가 아니다. : 진정한 도란 개념의 세계에 갇혀 있는 것이 아니라 변화하는 무한의 세계에 열려 있음
- 언어의 해상도는 인식의 해상도에 비해 현저히 낮기 때문에 (언어가 표현하는 현실 세계의 스펙트럼은 너무나 넓기 때문에) 언어로 표현된 진의는 커뮤니케이션 과정에서 전혀 다르게 왜곡되어 전달 : $n:1 \rightarrow 1:n$



◆ 맥락도와 관련된 문제 : 문화인류학자 에드워드 홀(Edward T. Hall) 1976

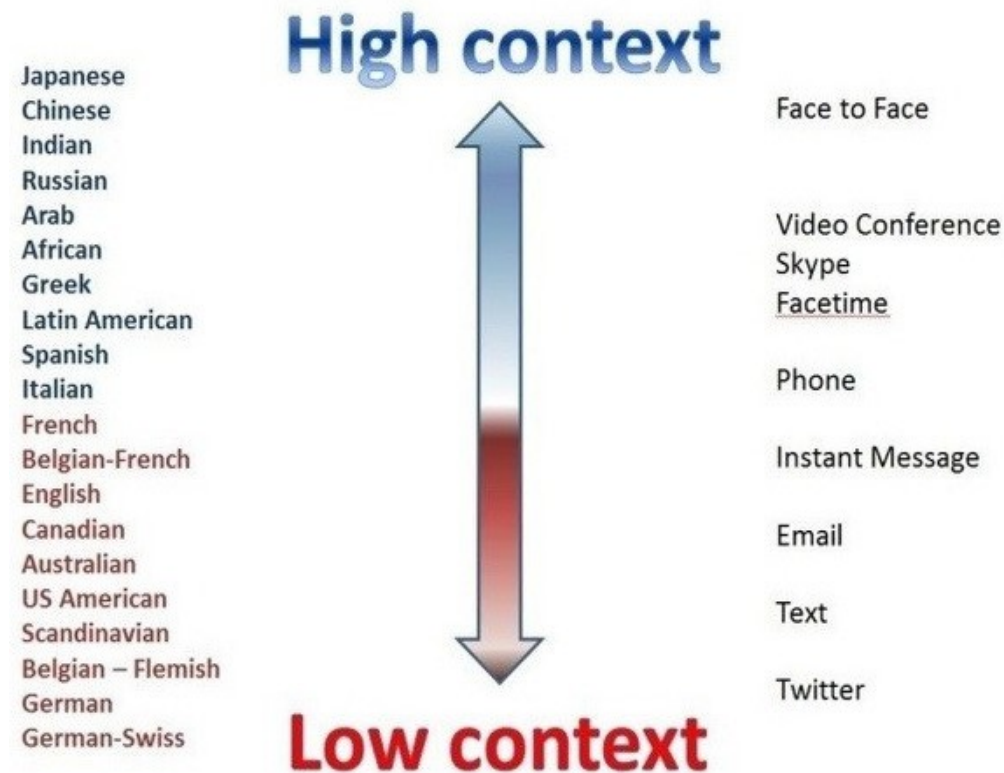
- 소통 상황에서 전달되는 언어 메시지에는 맥락도가 높은 메시지와 낮은 메시지가 존재

- 동양사회에서 흔히 보이는 고맥락문화(High Context Culture)의 커뮤니케이션에서는 사람들간 공유되고 있는 유사한 경험과 기대 (상호눈치)를 바탕으로 의사소통이 유지되기 때문에 대부분의 정보가 신체적인 혹은 상황의 맥락에 있거나 개인에 내재화되어 있는 반면, 언어화되고 외재화된 정보가 극히 적음

- 반대로 서구사회의 특징인 저맥락문화(Low Context Culture)의 커뮤니케이션에서는 고맥락사회에 비해 메시지의 맥락 또는 상황이 훨씬 덜 중요하게 여기고 대부분의 정보를 상세하고 언어화되고 외재화함

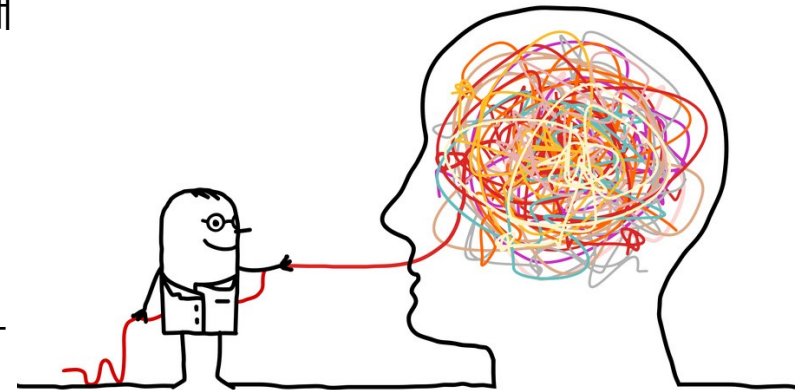
- 맥락도와 관련된 문화 충돌문제는 동서문화권의 차이에서만 나타나는 것이 아니라 우리나라와 같이 사회가 급격히 발전하고 문화의 역동성이 큰 나라 내부에서도 발생. 즉 저맥락문화에서는 크게 문제가 되지 않은 표현(언어, 말)이 고맥락문화에서는 그 표현에 대한 맥락을 과잉 유추하여 갈등이 유발

- 우리나라는 기존의 고맥락문화와 최근의 저맥락문화가 혼재되어 있어 메시지가 전달과정에서 맥락과 상황이 확대 또는 축소 개입되어 메시지 진의가 잘못 해석될 우려가 큼



◆ 인식과 의사결정의 오류

- 대부분의 사람들은 상황을 인식할 때 본인의 경험과 현재 처한 상황속에서 맥락을 재해석하여 이를 본인에게 유리하게 해석하여 받아들이는 인지적 착시 경향이 있음
- 이러한 착시는 오랜 기간 인류가 생존해오면서 생존에 유리하게 진화하면서 생겨난 인간의 뇌(하드웨어)의 근본적인 문제 : 인간의 뇌는 지극히 원시적인 수준
- 사람은 많은 정보를 수집하고 분석하여 자신의 선호에 의해 객관적인 의사결정을 하는 것이 아니고 수없이 많은 주변 풍경 및 환경과 무의식속에서 자기 자신도 모르게 의사결정을 한 이후 이를 합리화 (사람은 합리적인 동물이 아니라 합리화하는 동물)
- 예1 : 사람은 본인이 베푼 것은 크게 기억하고, 받은 것은 작게 기억하는 경향. 따라서 하나를 주고 하나를 받겠다는 사람들이 모인 그룹은 모두 손해를 보았다고 인지하기 때문에 모두 불행해지고 관계는 멀어지게 됨
- 예2 : 자신도 모르게 결정을 하고 이를 스스로 합리화하는 논리를 전개 : 인과관계가 없는 랜덤하게 일어난 사건조차도 정보를 조작하여 인과관계로 편집 (자아의 실체)



6. 지속가능한 주택협동조합 공동체 모델



◆ 주택협동조합의 역할

- 주택단지 유지보수와 관리를 체계적으로 수행하면서 지속가능한 주거공동체 활동을 체계적으로 지원
- 정기적인 회의 개최 관리 (정기총회, 이사회, 이사간담회, 조합원 정기회의 등)
- 조합원 전원이 1개 이상의 위원회에 가입하여 활동 (자유롭게 위원회 신설 가능)
(공동체활성화 위원회, 마을농장위원회, 교육문화위원회, 청소년위원회, 대외협력홍보위원회, 마을기업위원회 등)
- 조합원 이주로 신규 조합원 모집 시 마을 공동체가 추구하는 방향에 동조하는 가구로 모집
- 인본주의적 가치를 추구하는 협동조합의 기본 정신을 지속적으로 실천

◆ 느슨하고 경계 없는 공동체 추구

- 개인의 행복추구와 프라이버시에 대한 존중 우선 : 공동체 활동이 개인의 프라이버시를 침해하지 않도록
- 공동체 활동은 가장 작은 활동에서 시작 : 좋은 이웃과 함께 살고 대화하는 것에 만족하면서 출발
- 강한 공동체는 지속가능성이 매우 낮으므로 선발과정에서 느슨한 공동체를 지향하는 지원자를 우선하여 선정
- 특정이념과 정치적 편향 배제 : 자유롭게 자신의 견해를 밝힐 수 있는 분위기 조성
- 이웃에 대한 존중과 배려는 공동체의 기본 가치 : 주택협동조합 자치 및 단지관리규약 제정 및 실행
- 지속가능한 공동체 개발을 위한 다양한 교육훈련 프로그램 실시

7. 주택협동조합 공동체 활동 예시

◆ 공동체활성화 위원회 활동

[일상적인 조합원 활동]

- 공동체활성화 위원회를 통해 활동
- 조합원 일상적 정기회의 개최 : 월1회 이상 - 공동체 현안문제, 마을행사 등 협의
- 조합원 공동밥상의 날 행사: 주1회 이상 - 조합원이 원하는 수준에서 느슨하고 천천히
- 조합원 특별행사 개최 - 분기별1회 이상 - 둘레길.나들길 걷기, 마을인근 숲 걷기 등
- 일상적인 운동 활동 - 조기축구, 배드민턴 등
- 조합원 생일잔치, 조합원 기념일 축하 모임 등
- 점진적인 공유경제 실천 : 공동 식사, 자동차 공유, 함께 여행, 통학.통근차 운영 등
- 조합원 공동구매와 소비물품의 나눔과 공유 실천

[레저.취미 특별활동]

- 취미활동행사 : 수영, 자전거, 미술, 음악 등 취미활동
- 일상적인 운동 활동 - 조기축구, 배드민턴 등
- 국내외 여행 프로그램 : 조합원과 함께 하는 여행
- 레저활동 프로그램 : 해양스포츠, 낚시, 등산



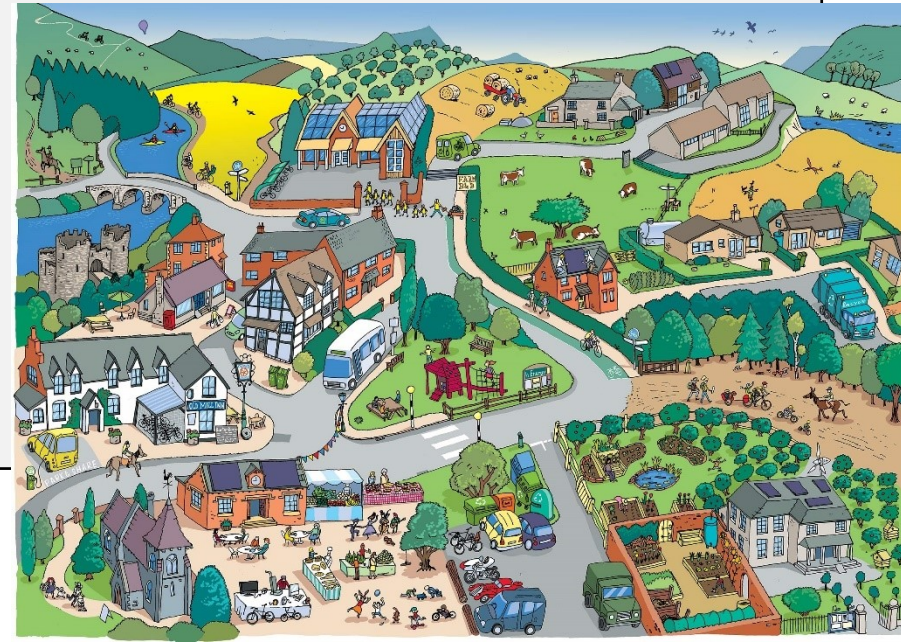
◆ 마을농장. 생태보전 위원회 활동

[마을농장]

- 마을농장.조경위원회를 통해 활동
- 협동조합에서 단지 근처 농지를 장기로 임차(또는 공동으로 구입)
- 조합에서 필요한 채소류를 직접 친환경으로 생산 (1단계는 단지 자체 소비분만 생산)
- 자체내 거래가격은 조합에서 결정 : 생협 거래가격 기준으로 결정
- 친환경 농법에 대해서는 현지의 농업경영인들과의 긴밀한 교류를 통해 농법 학습
- 1단계에서 만족할 만한 성과를 거두면 마을 외부판매 시도

[조경 및 생태보전 활동]

- 단지내 조경관리
- 인근 마을숲 가꾸기 : 마을의 협조와 도움을 받아서 추진
- 에너지절감활동 전개
- 친환경 전기자동차 확대, 자동차 공유, 전기자동차 확대 추진



◆ 교육.문화 위원회 활동

[교육활동]

- 교육문화위원회를 통해 활동
- 조합원 협동조합 관련 교육
- 지속가능한 공동체를 위한 교육 (공동체 사례, 영성훈련 프로그램, 국내외 공동체 견학)
- 조합원들이 원하는 주제의 교육 실시
- 국내외 외부강사 초청강연 주관

[문화활동]

- 단지내 작은 도서관 운영 (인근 단지 확대시 공동으로 북카페 추진 검토)
- 지역주민 및 지역거주 예술인들과 함께 문화사업을 기획 추진
- 조합원들의 문화·예술계 인맥들은 활용하여 지역의 문화적 역량강화에 일조 : 초청행사 등을 개최
- 조합원들이 자체 준비한 문화활동 행사 주관 : 미술 전시, 조합원 문화공연 등
- 인근지역 문화활동 관련 협동조합/사회적 기업과 연대



◆ 아동청소년위원회 활동

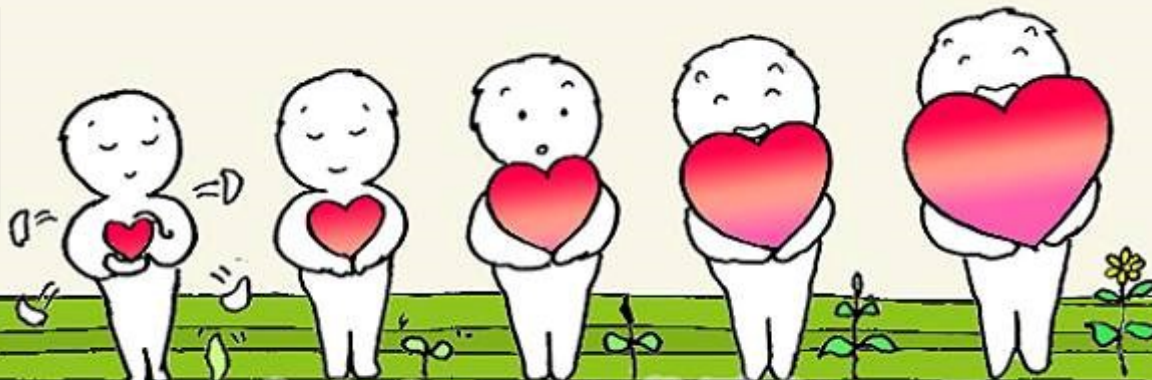
[아동청소년 교육활동]

- 아동청소년위원회를 통해 활동
- 아동청소년을 위한 캠프 운영
- 어른과 아동청소년이 함께 활동하는 행사 기획 및 실시
- 아동청소년을 위한 교육프로그램 운영 : 방가 후 지도
- 아동청소년이 올바르게 성장할 수 있도록 조합원에 대한 교육 실시

[아동청소년을 위한 주거환경조성]

- 단지내 차 없는 거리 조성 : 단지내 안전과 환경
- 아동.청소년에게 커뮤니티 하우스 공간 이용의 우선권 부여
- 커뮤니티 하우스내 아동청소년을 위한 시설 고려
- 아동청소년을 위한 서가 운영

지성을 발휘하여
마음 풍성하고
따뜻한 사람으로
성장하도록 한다.



마음 풍성한 사람으로 성장할 수 있는 환경조성

◆ 대외협력. 홍보 위원회 활동

[대외협력활동]

- 대외협력.홍보위원회를 통해 활동
- 지역 청년회 활동 등 마을만들기 활동에 적극 동참
- 기존 마을행사에 적극적인 참여 : 마을체육대회 등
- 정기적인 마을주민 초청행사 개최
- 지역내 협동조합과의 교류 및 연대활동
- 해외의 좋은 공동체와의 지속적인 교류

[홍보활동]

- 협동조합형 공유주택이 만들어가는 과정과 이후의 활동기록을 바탕으로 책자 발행
- 지속가능한 마을공동체 복원을 위해 최선을 다하고 그 결과를 대외에 홍보
- 마을브랜드를 좋게 하여 마을기업과 마을에 긍정적 역할을 할 수 있도록 함
- 마을 활동의 성과를 인터넷 매체를 통해 홍보



◆ 마을기업 위원회 활동



[단기전략]

- 마을기업위원회를 통해 활동
- 단기적으로는 마을기업활동을 원하는 사람들이 모여 사업에 대한 구상
- 사업 위험이 적고 적은 자본으로 시작가능한 아이템 선정
- 협동조합 단지가 가질 수 있는 자체 브랜드를 활용
- 마을사업은 인본주의적 가치를 가진 협동조합 또는 사회적기업 형태로 추진
- 너무 욕심을 내지 않고 추진 : 참여조합원 뿐만 아니라 전체 조합원이 가진 능력 최대한 활용
- 공동체 공통경비를 위한 작은 소득원 개발: 게스트 룸 대여(지인, 에어 비앤비), 북 카페 운영 등을 검토
- 개인의 특성에 맞는 현지의 일자리 공동 모색 : 마을 카페, 음식점 등

[중장기 전략]

- 마을기업 활동결과 조합원들이 성공에 대한 확신이 생길 경우 사업범위와 규모를 확대
- 지역주민과 연대한 사업 구상 : 단지 브랜드 또는 생협를 활용한 농산물 유통 등 구상
- 지역 주민이 원하는 다양한 요구와 욕구를 정리하여 당국에 정책건의
- 영농산업 육성 방안 연구 (1차 산업과 2,3차 산업과의 융합)
- 새로운 농산물 판로의 개척 추진 : 입주민의 강점을 살려 도농 직거래, 새로운 해외 수출 시장 등을 검토
- 다양한 형태의 사회적 기업 설립 검토 및 제주 지역 사회적경제 네트워크와 긴밀한 교류

우리가 꿈꾸는 집과 공동체 함께 만들어요.

좋은 집은 우리들의 삶을 아름답게 담아내는 배경입니다.
그 깨끗한 배경위에 이웃과 함께하는 행복을 그려 보세요.

감사합니다.

Community Designer 기노채

