건축설계 단계에서 검토해야 할 사항

김태영 (교수, 한국예술종합학교)

2019. 4. 11.

공동체주택 서울특별시



첫걸음!!
공동체주택 아카데미

- **일　정** : 매월 둘째 주 목요일 오후 7시~9시
- **대　상** : 공동체주택에 관심이 있으시거나 준비하고 계신 분들
- 아카데미 1회 이상 수강하신 분들 대상으로 **전문가컨설팅 지원**
- **참가비** : **무　료** *7월 현장탐방시 소정의 참가비가 있을 수 있음
- **신청 링크** : https://goo.gl/forms/qWSbRfQIvhA71BD82
- **문　의** : 02)6053-4060 (평일 10:00-18:00)

회차	일 시	주 제	강 사	장 소
1	2/14(목)	공동체주택 추진 절차	기노채 이사 (하우징쿱주택협동조합)	서울시청신청사 3층소회의실1,2
2	3/14(목)	주택협동조합의 유형별 특징과 사례	진남영 박사 (새로운사회를여는연구원 원장)	서울시청 신청사
3	4/11(목)	건축설계 단계에서 검토해야 할 사항	김태영 교수 (한국예술종합학교)	
4	5/9(목)	공동체주택 인증제 및 금융상품	서울시, SH공사	
5	6/13(목)	시공단계에서 검토해야 할 사항	류현수 대표 (소행주)	
6	7/11(목)	입주 후 프로그램, 커뮤니티 활동, 주택관리	은난순 교수 (가톨릭대학교)	현장탐방 *추후 공지

Copyright 2018. Seoul Metropolitan Government. All rights reserved. / Image designed by Freepick.com.

- **계약의 이해**, 계약당사자가 누구인가, 소유/지분은 어떻게 되는가.

- **공동체의 이해**: 다수의 소유자/사용자, 공동체의 특성과 리더쉽의 역할이 있는가. 공동체의 지향점이 가치 공유인가 효율인가 합의할 필요가 있다.

- **공동체주택의 이해**: 건축주가 다수일 때 설계에서 시공에 이르는 과정은 지난하다. 복잡한 브리프와 이에 따르는 다양한 단계의 검토, 협의, 중재, 합의, 이해, 설득의 과정이 있다. 건축주와 건축가, 건축주와 시공자, 건축가와 시공자, 건축가와 컨설턴트, 민원과 인허가과정, 시공과정

- **건축가의 이해** : 듣는 건축가, 말하는 건축가, 여기 저기 뛰어드는 건축주의 인풋을 Writerly Text로 만들 수 있을까.

- **공동체 주택의 설계과정**: 일반 주택 또는 공동주택의 설계와 다른가. 공동체 주택의 설계과정이 참여디자인인가, 건축가는 코디네이터인가 리더쉽인가, 건축가가 결정해 주어야 할 영역과 건축주에게 남겨놓을 영역. 의사소통과 결정의 단계, 어떤 단계에 무엇을 논의하고 결정하는지 이해한다.

- **결과물로서 공동체주택:** 함께 살아가는 새로운 방식의 제안이다. 최적화된 평면? 융통성있는 평면? 공동체의 나이와 집의 나이, 공동체의 변화, 피드백을 반영한 변화가 가능한가

목차

구분	목적	조문	민법 규정 내용
고용	노무 그 자체의 이용	제655조	고용은 당사자 일방이 상대방에 대하여 노무를 제공할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 보수를 지급할 것을 약정함으로써 효력이 생긴다.
도급	일의 완성	제664조	도급은 당사자 일방이 어느 일을 완성할 것을 약정하고 상대방이 그 일으 ㅣ결과에 대하여 보수를 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.
위임	동일적인 사무처리	제680조	위임은 당사자 일방이 상대방에 대하여 사무의 처리를 위탁하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.

- 위임: 개인적인 신임관계 vs. 도급: 결과물
- 건축설계 - 도급과 위임의 중간이라는 판례 > 과정과 결과물 모두가 중요
- ‘좋은 결과물’과, 신뢰를 바탕으로 하는 의사소통, 수렴, 조율과정을 모두 기대
- 계약서 ‘동행’
- 잘 듣는 건축가인 동시에 의사결정을 주도하여 최선의 결과물을 제시하는 리더쉽
- 결정의 단계와 내용을 잘 이해하고 효율적으로 따라갈 수 있는 시스템을 세팅

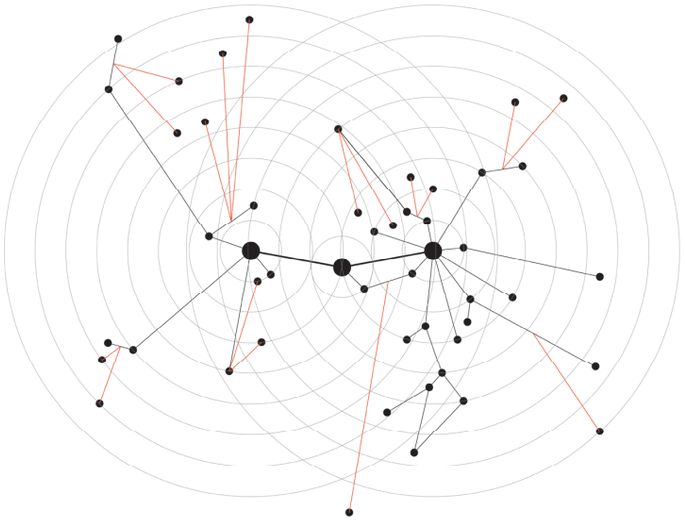
계약의 이해

‘제1조(목적)
본 계약의 목적은, “동”이 “행”에게 _____설계 및 디자인감리(이하, “위임사무”라 한다)를 위임함에 있어, 신의성실의 원칙에 입각하여 제반 계약 내용을 성실히 이행할 것을 합의하며, 상호간의 권리·의무를 정하는 데 있다.

제2조(위임사무)
(1) “동”은 “행”에게 아래의 사무를 위임하고, “행”은 이를 수임한다.
① ….
(2) “동”이 “행”에게 위임한 사무의 범위는, 20XX년X월X일자로 “행”이 “동”에게 제출한 제안서[별첨]에 제시된 디자인을 기준으로 한다.

제3조(수행기간 및 성과물 제출)
(1) 각 위임사무의 수행기간은 아래 각 호의 기간으로 한다.
① 설계기간 : 20OO년 O월 O일 ~ O월 O일
② 감리기간 : 착공일로부터 준공일까지
(2) “행”은 전항의 설계기간 종료일까지 “동”에게 아래 각 호의 성과물을 제출한다.
…
제6조(위임사무의 변경)
(1) “동”은 필요하다고 판단할 경우, 제2조 제2항의 디자인을 수정할 것을 “행”에게 요구할 수 있다. “행”은 “동”의 요구내용을 반영하여 디자인 컨셉설정 및 영역별 공간 스토리 설정을 포함한 제반 업무를 성실히 수행하고, 자문하여야 한다.
(2) 전항의 수정 요구 시, “동”은 “행”이 기 수행한 사무에 대한 보수를 정산 또는 환불하고, “동”의 수정요구에 따라 새롭게 수행하여야 할 사무에 대한 보수 및 수행기간을 사전에 “행”과 합의하여야 한다.
…’
위임계약서 예시

- 공동체의 이해: 공동체 지향점 및 구성, 다수의 소유자/사용자, 공동체내 리더쉽의 역할을 담당할 기구가 있는가,
- 공동체, 공동체 정신의 정의
- 공동체의 삶과 개별 구성원의 삶의 경계 정하기
- 개별은 가고 공유가 다양한가, 개별이 다양하고 공유가 단순한가
- 이에 따라 공동체주택의 복합적인 브리프를 만들고 실현하는 과정의 난이도가 다르다. 전혀 새로운 유형을 만들어야 할 도전이 될 수도 있고, 전형적인 가족을 위한 일반적인 건물을 넘어서는 복합적인 건축적 사고를 요구할 수도 있다. 각각에 있어 브리프를 발전시키고 매 단계에서 적절한 디테일의 레벨에 반영하며 충족시킬 다양한 조건들을 협의해 나가고 이를 이해, 중재, 합의, 이해, 설득해 나가는 과정은 서로 다르며 가장 적합하고 효율적인 방법을 찾아야 한다.



공동체구성단계 및 성장
- 검은선은 공동체 확장의 단계가 되는 구성원 관계망을 표시함.
- 붉은선은 자녀출생 단계를 의미함.
- 점선의 동심원은 2000년에서 2015년의 시간단위를 표시함.



공동체 구성과 활동

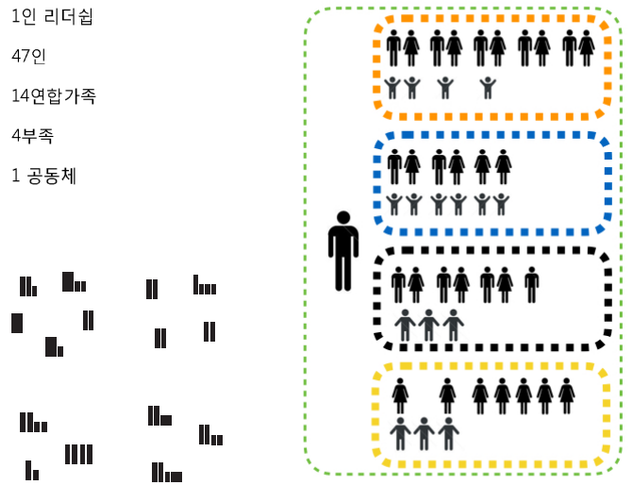
1인 리더쉽

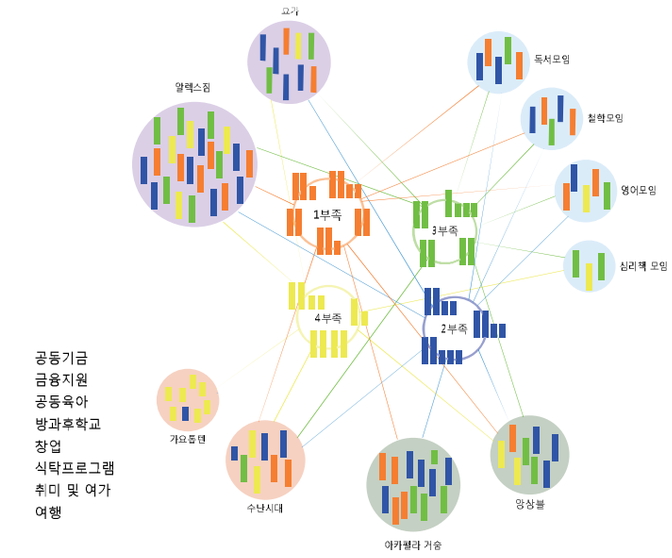
47인

14연합가족

4부족

1 공동체





공간조직분화
- 동서의 빛, 조망, 높이감각을 공유하는 시저복층세대, 사이경험을 공유하는 ㄱ자-ㄴ자의 복층세대, 파노라마조망을 공유하는 5층세대, 하루 해의 궤적을 공유하는 남쪽세대



공동체의 이해



은혜공동체 공연 2015. 9 : 소박한 자유인의 통통튀는 음악



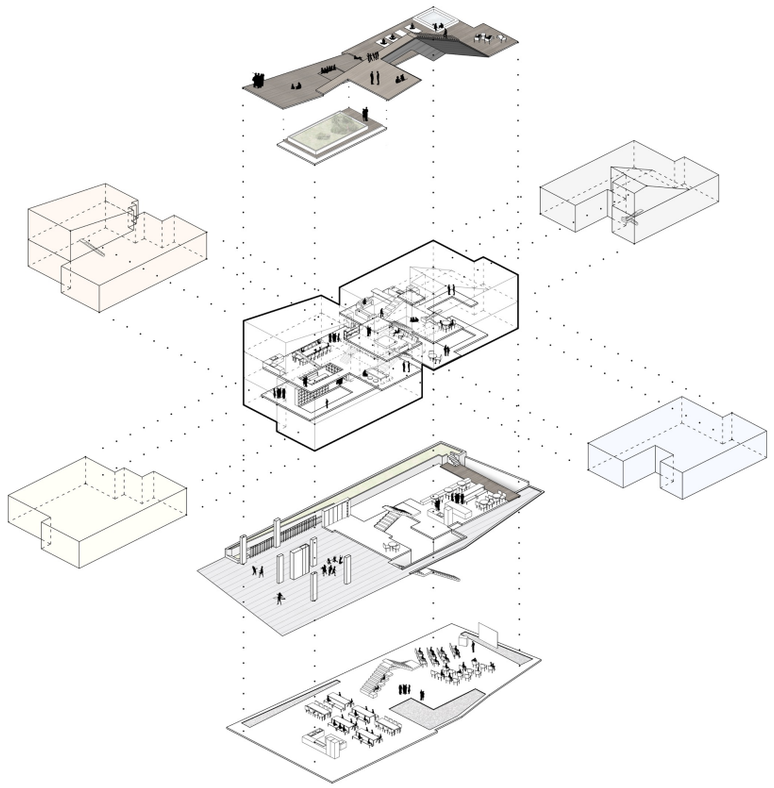
기존 은혜공동체 일상

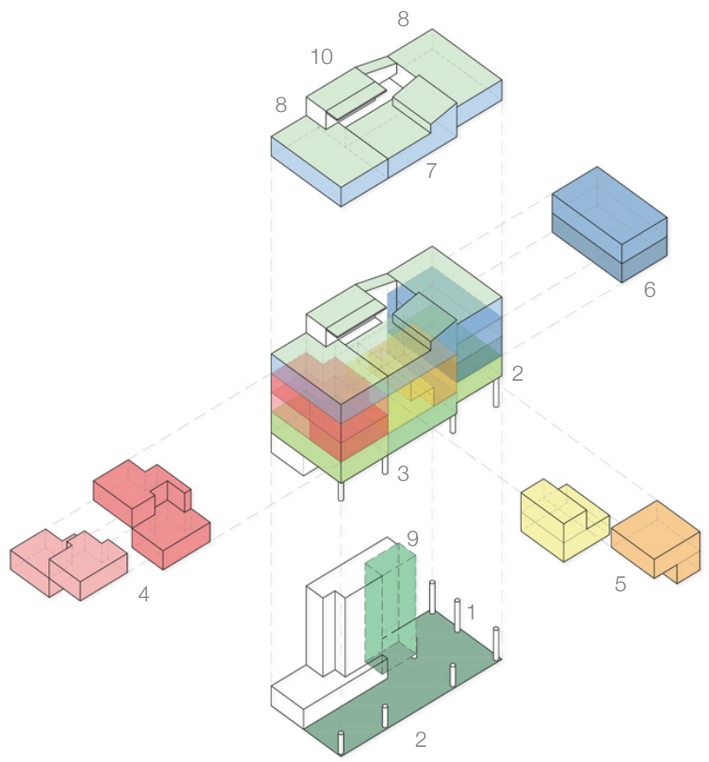


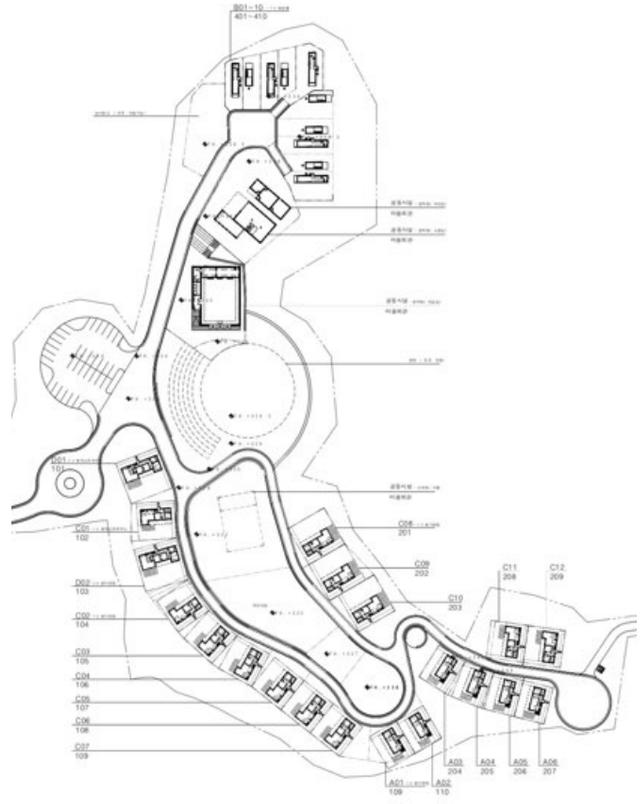


공동체의 이해

| 대가족1 | | |













공동체	E	P	K
공동체주택의 성격	여행공동체’ 식탁,대안학교,노후,취미,종교,여행 공유 세대 개념을 가진 쉐어하우징	홀로함께’ 식탁, 육아,봉사,종교 공유 개별 주거 세대 + 공동시설	예술+생태 공동체 배우+지원 조직 개별 주택 + 공동시설
소유주	주택협동조합	주택협동조합	개인+주택협동조합 > 주택협동조합으로 변경 (마을조성사업- 30세대)
사용자	47인, 13혈연가족+1연합가족, 4주거단위	9가족	50인
건축법상 용도	다세대주택(<660)+근린생활시설(300)	연립주택(660)	단독주택(10,15,20평 총 30채) 주민공동시설(창작동2) 근린생활시설(편의시설, 식당동)

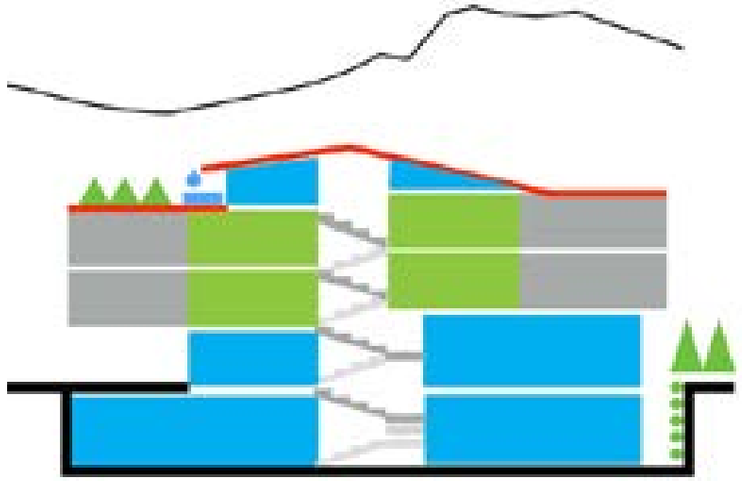
공동체주택의 이해



- 공동체 주택의 설계는 일반 주택 또는 공동주택의 설계와 다른가.
- 공동체 주택의 설계과정이 참여디자인인가, 최종사용자의 브리프가 확정되고 듣는 건축가의 역할이 중요한 정도의 차이일 뿐인가.
- 건축가는 코디네이터인가 리더쉽인가.
- 건축가가 결정할 영역과 사용자에게 남겨놓을 영역을 확실히 한다.
- 업무범위의 이해

건축가의 이해

	내용	공동체주택일 경우	비고1	비고2
계약에 따라 포함	대지타당성및규모검토/대지구입/기획컨설팅	대지비용을 최소화하고 다수 사용자 및 함께 사는 새로운 방법의 실현은 규모, 용도에 있어 다양한 도전을 수반하므로 대지 구입전 타당성 검토가 중요하다.		
설계	건축설계 건축에너지절약계획 서울시녹색건축기준 장애자편의시설 BF인증	규모(500, 660, 1000제곱미터기준)에 따라 맞춰야 할 법적기준, 인증조건이 까다로와지며 이에 따라 시간과 비용이 달라짐.		건축물의 용도와 규모에 따라 인증 적용정도가 달라짐.
과정	계획도면 코디네이션 의사결정 리뷰	표준의 설계안인가, 최적화된 설계안인가, 맞춤형의 설계안인가에 따라 이 과정이 중요함. 인허가 전에 최대한 많은 검토와 협의를 거쳐야 추후 설계변경을 최소화 할 수 있음.		
조율 및 납품 책임	구조 전기/전기소방 기계/기계소방 토목 (가시설) 법정 조경 기본 인테리어 *엘리베이터 *커튼월 *지열/태양열 보일러	전기 및 열원의 공유 정도를 미리 논의해야 함. (위치, 통합 또는 개별시스템, 미터링 등)		* 업체 지원
조율 (건축주 별도 계약)	정화조 소방 경계측량, 현황측량 구조안전진단 철거감리 **주방/수납 **냉난방시스템	주방/수납과 냉난방 시스템을 세대별로 달리 설계/발주할 것인가 협의 필요.		** 건축주 별도 계약 가능하나 계획안과 조율 필요함.
인허가		인허가와 착공 조건이 까다로와지면서 인허가를 받은 안과 착공안, 준공안 사이의 변경이 점점 어려워짐. 재료(미관), 에너지, 규모, 피난/안전전략 등의 변경은 최소화하는 것이 좋음.		위임계약의 속성
결과물	인허가 도면 실시설계 착공도서	허가조건, 착공시 요구사항은 지자체 확인		도급계약의 속성
감리	건축감리 *구조협력 별도계약 가능		규모 및 용도에 따라 감리 주체 및 업무의 범위와 비용이 달라짐.	
	철거감리		지자체 지침에 따라 건축감리에 포함 또는 분리	
	필로티구조감리		건축법 확인	
	디자인감리			
추가 계약	특수 인테리어 공동체주택 기획컨설팅			





공동체	E ‘여행공동체’	P 홀로함께’
공동체주택의 성격	식탁,대안학교,노후,취미,종교,여행 공유 세대 개념을 가진 쉐어하우징	식탁, 육아,봉사,종교 공유 개별 주거 세대 + 공동시설
소유주	주택협동조합	주택협동조합
사용자	47인, 13혈연가족+1연합가족, 4주거단위	9가족
건축법상 용도	다세대주택(<660, 도시형생활주택 5층허용)+근린생활시설(<300) 용도 복합일 경우 소방설비, 피난/안전 전략 추가	연립주택(660) 채광 제한 조건 적용
공용공간	1층 현관 및 공용신발장, 계단, 보일러실/세탁실, 필로티 주차, 옥탑,옥상정원	1층 현관, 계단, 복도, 보일러실, 필로티주차및놀이터, 옥탑, 옥상정원
공유공간 (주민공동시설)	1층 카페	2층 다목적 홀 (집회, 모임, 식탁 등)
공유공간 (타용도)	지하 다목적홀 및 집회장(근린생활시설) 지하 계절옷방, 1층 게스트하우스, 다락	2층 작업실, 유아놀이방 (세대공간)
세대공간	8세대를 이용해 4개의 주거단위 부족이 거주 세대 공간 내 거실 및 사랑방 등을 공유	각각 3개의 방이 있는 9개의 세대로 구성 가위형복층 2, ㄱ-ㄴ복층2, 단층형 5개로 구성
개인공간	세대 공간 내 2인에 맞춰 샤워/화장실을 갖춘 침실이 기본단위	세대가 개별가족단위의 공간
설계프로세스	회의 - 자유롭게 모두 참석 세대 관련 브리프 - 부족대표 수렴/제시 공유공간 관련 브리프 - 디자인 팀 수렴/제시 리더가 의견 충돌이나 주요 의사결정에 참여 건축가 디자인 설명, 조율, 결정 주방가구/타일, 도기 - 각 부족/디자인팀에서 결정 가구 배치 및 디자인 - 건축가 자문 통해 결정	회의 - 자유롭게 모두 참석 세대 관련 브리프 - 부족대표 수렴/제시 공유공간 관련 브리프 - 디자인 팀 수렴/제시 리더가 의견 충돌이나 주요 의사결정에 참여 건축가 디자인 설명, 조율, 결정 주방가구/타일, 도기 - 각 부족/디자인팀에서 결정 가구 배치 및 디자인 - 건축가 자문 통해 결정
운영	점유 면적이 아닌 별도 체계에 의해 산정된 최소한의 주거비를 부담 + 공동체 유지하는 공동자금으로 운영	세대별 향/층수/면적에 따라 지분별 부담 (전세와 유사)

- 공동체 주택의 정의
- 공동체의 지향점이 가치 공유인가, 효율인가, 비용절감인가
- 건축법상의 용도, 법규 조건
- 공유공간의 조직
- 운영

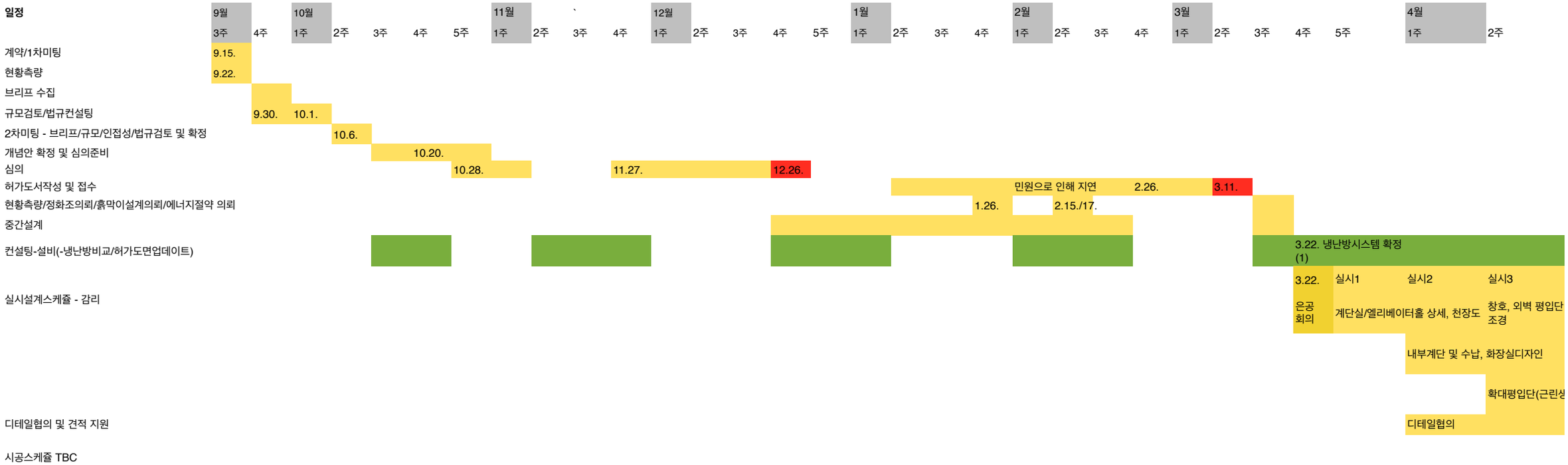
공동체주택의 이해

체크 리스트

건축법시행령 제3			다중주택	다가구 (구분소유분양불가)	원룸형도시형생활주택인 다세대주택	단지형도시형생활주택인 다세대	다세대	단지형연립주택도시형생활주택인 연립주택	연립주택	아파트		
주택법(분양에 필요한 사항)		단독주택			공동주택	공동주택	일반공동주택	공동주택	일반공동주택 - 벽,복도,계단, 설비의 일부 또는 전부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택		세대구분형 공동주택 -공동주택의 주택내부공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조, 구분된 공간일부에 대하여 구분소유를 할 수 없는 주택	
☐	면적	분양규모 330m2이하		지하주차장을 제외한 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적의 합계가 660m2(199.65평)이하	세대별 전용면적 14m2-50m2이하	다세대면적기준 충족/세대별 전용면적85m2이하	지하주차장을 제외한 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적의 합계가 660m2(199.65평)이하	연립주택기준충족/세대별 전용면적85m2이하	지하주차장을 제외한 주택으로 쓰이는 1개동의 바닥면적의 합계가 660m2(199.65평)초과			
☐				2세대이상 19세대 이하								
☐				가구당 방, 부엌, 화장실, 현관을 구비, 가구별 난방시설 설치	30세대미만-건축허가, 30세대(또는 50세대)이상-주택법에 의한 사업승인		주거구획당 면적이 20m2이상이며 세대당 각각의 방, 부엌, 화장실, 현관이 확보되어 있음.				-세대별로 구분된 각 공간마다 별도의 욕실, 부엌, 현관설치/세대별 구분된 각 공간의 주거전용면적이 14제곱미터이상/세대간 연결문 또는 경량구조의 경계벽설치/공동주택전체호	
☐					전용30m2이상인 원룸형 두개의 공간으로 구획							
☐					주택건설기준등에 관한 규정중 소음, 배치, 기준척도는 적용제외							
☐	주택으로 쓰이는 층수			3개층 이하 (필로티주차는 주택의 층수에서 제외)		1종일반주거내 층수제한을 4층에서 5층으로 완화	4개층 이하		4개층 이하	5개층 이상		
☐					건축심의를 거쳐 높이완화-높이제한, 일조높이제한 완화가능							
☐	단지내도로			4m		100세대 미만 4m						
☐												
☐	인접경계선			0.5m			1m					
☐	주차	1대/50-150m2, 1대에 150m2를 초과하는 100m2당 1대를 더함.		주택건설기준규정 제27조1항을 따르되, 세대당 1대에 미달할 경우에는 세대당 1대(전용면적 30m2이하일경우 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대) 이상	0.5대/30m2, 0.6대/50m2, 0.8대/60m2 (주택건설기준규정제27조)	세대당1대(60m2이하: 세대당 0.8대)						
☐					전용면적합으로부터 75m2당 1대	전용면적합으로부터 65m2당 1대						
☐						주택건설기준규정 제27조1항을 따르되, 세대당 1대에 미달할 경우에는 세대당 1대(전용면적 30m2이하일경우 0.5대, 60제곱미터이하인 경우 0.8대) 이상						
☐												
☐	공통사항											
☐	공동으로 사용하는 계단				유효폭120이상, 단높이18이하, 단너비26이상							
☐	옥외계단				유효폭90이상, 단높이 20이하, 단너비 24이상							
☐	높이 2미터를 넘는 계단				높이 2미터를 넘는 계단(세대내계단을 제외한다)에는 2미터(기계실 또는 물탱크실의 계단의 경우에는 3미터) 이내마다 해당 계단의 유효폭이상의 폭으로 너비 120센티미터이상인 계단참을 설치할 것 다만, 각 동 출입구에 설치하는 계단은 1층에 한정하여 높이 2.5미터 이내마다 계단참을 설치할 수 있다.							
☐	난간높이				1.2미터 이상	단, 내부계단의 경우 등등90cm이상						
☐	필로티 주차완화				1층바닥면적의 1/2이상을 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지를 주택외용도로 사용할경우 주택의 층수에서 제외, 건축심의를 거쳐 높이 완화가능							

공동체주택 설계과정

- 법규분석 예시



NOTES.

(1) 지열보일러 계약시 초기하자무상보수, 3-5년 기본성능 개런티한 것에 대한 보수 조건을 추가할 것. / 대지조건이 타이트할 경우 내부천공도 가능하나 외부천공 우선/ 소규모프로젝트에서는 시험천공의무가 아님./인근프로젝트의 이전사례에 대한 별도문의 (테스트없이 천공한 경우 지열이 잘 나오는지여부)

(1) 시공스케쥴은 예시이며 추후 시공사와의 협의를 거쳐 확정

- 어떤 단계에 무엇을 논의하고 결정하는지 이해한다.
- 이해한 듯 하나 아닐 수 있다. 다양한 기술을 이용한다. 소통을 위해.
- 건축가에게 중요한 것이 건축주에게 중요하지 않을 수 있다. 그 반대도 성립한다.
- 설계 변경은 단계에서 다양하게 이루어진다. 꼭 정할 것을 정하고 변경할 것을 정하는 시점을 이해하고 그것이 지난 후에 변경할 때는 비용이 발생함을 이해한다.
- 설계도면대로 시공하나, 특정 시공단계에서 최종적으로 결정할 수 있는 시점이 있을 수 있다.

공동체주택 설계과정

- 의사결정

		2015								2016				
		9.15	9.28	10.06	10.20	11.05	11.24	12.09	12.29	1.12	2.12	3.22	4.14	4.30
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	11	12	13	14
설계 단계	대지타당성 및규모검토/대지구입/기획컨설팅-설계계약/	설계 기본계획 - 건축, 기본인테리어 (마감, 조명,도기선정)		기초도면		심의도면 준비		심의도면 협의		허가도면 준비	허가도면 협의	실시설계 준비	인테리어 설계 시작	실시설계완료 인테리어
목표		공동체주택의 목표 - 공동체 가치, '어떻게 살것인가' >	무엇을 공유할 것인가 >	공유공간배치와 스플릿플로어	계획안 초안 개별 구성원의 삶은? 유닛 스터디	계획안 확정 프로그램배치, 세대별/용도별 규모확정			세부계획 시작					
검토 방법 예시		용도/규모/법규스터디 건축개요		계획도면		매스모델 이미지	심의도면	1:50모델, 액소노메트릭	1:50모델, 액소노메트릭	투시도	허가도면	실시설계도면		보고서
건축주 브리프		현장방문 / 기록 / 회의			큰 그림 확정									
아젠다		프로젝트브리프는 정기적인 회의와 공동체 현 공간의 방문을 통해 만들어진다. 충분한 협의와 토의를 거쳐 확정하여 추후 설계변경에 따른 비용소모를 줄인다.	세대구성 아웃라인	공용공간위치 대가족 수직배치확정 가족구성에 따른 모듈 배치 및 모듈 확정	세대구성 평,단면 확정 가족 세부 브리프 (공용/공유공간/세대공간에 대한) 평면에 대한 가족 피드백		세부브리프 - 마감 가구 세탁/건조 화장실 샤워/욕실 실배치/ 동선 검토(실간 벽위치, 문위치) 층고/천장고	주방 및 수납 디자인 협의	거실위치최종/ 주요실 계획 공유공간의 세부계획 검토 주방 및 수납 디자인 협의 재료팔레트 지열시스템채택여부 검토	내부/외부 입면 확정 창문 위치 여는 방법 각 실 크기 표기 평면		마감팔레트 도기리스트 가구발주범위 및 조율과정	기계실 일부 세대 및 공유공간 계획 최종 확정 공용공간 인테리어디자인 천장디자인	계단실/엘리베이터홀 세부 디자인 확정 옥상정원 디자인 확정 세대내 침실/화장실 디자인 확정
계획안		세대공간 개인공간 공용공간 공유공간	평면, 단면 아웃라인 다이아그램	평면개념확정	계획도면 유닛 스터디 조경개념 설비개념	구조/설비협의 조경계획/옥상녹화 입면개념 및 재료협의	계획도면보완	심의 계획도면 입면계획	심의결과 보완 -소방피난 -다락 -주차 -계단 홀 크기 -화장실 갯수 -보일러실 -공용공간 구조/설비협의	구조/설비/ 에너지 협의	건축도면 구조도면 설비도면	허가 건축 구조 설비 에너지		공유공간: 색상 조명 가구
									주방 건축주 별도발주	철거 지목변경 현황측량 경계측량	가시설도면의뢰		굴착심의준비	>냉난방 별도발주

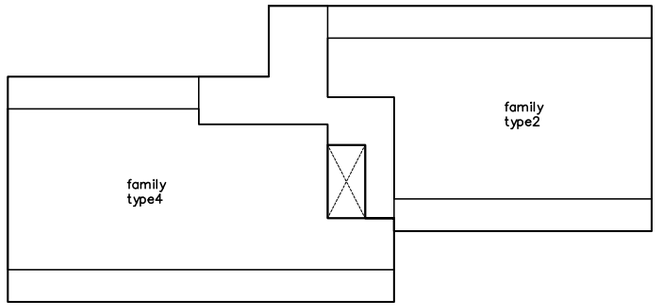
공동체주택 설계과정

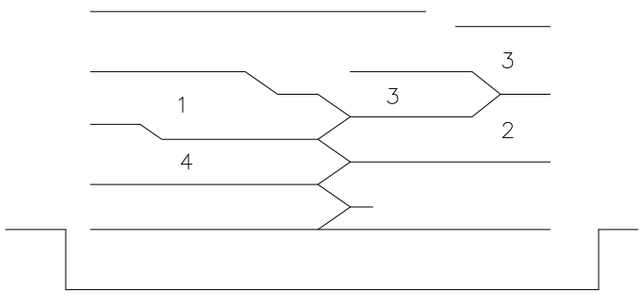
- 무엇을 언제 결정하는가 예시1

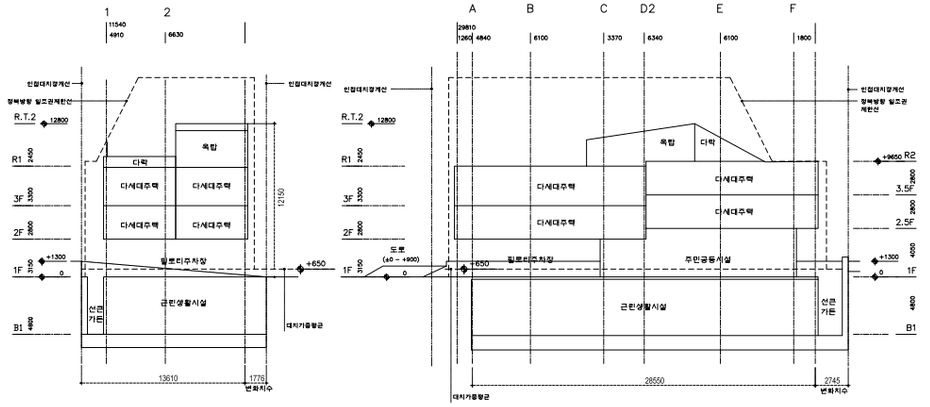
		2016											2017
	12.12	1.10	1.18	2.4	2.26	3.6	3.20	4.21	5.4	5.17	5.30	6~	4
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
설계 단계	대지타당성 및규모검토/ 대지구입/기획컨설팅-설계계약/	계획안 작성		계획안 조정 심의도면 준비	심의접수	심의결과 반영	허가도면 준비	허가		실시도면 완료	시공사선정 지원 / 착공 신고 지원	감리	
목표		공동체주택의 목표		공유공간배치와 스플릿플로어	계획안 초안 유닛 스터디	프로그램배치, 세대별/용도별 규모확정 컨설팅 검토	컨설팅 검토						
주요 검토		법규/용도	설계개요 브리프 규모 유닛스터디	기본 평면 3D 스터디 (매싱/투시도)			허가도면 조감도						
건축주 브리프	현장방문/규모검토	현장방문 / 기록	가족구성		확정								
아젠다	브리프수집	브리프확정 건축개념 배치 및 프로그램 배분 실 모듈 확정 법규검토	계획안 초안	프로그램 배치 세대별/용도별 규모확정 구조계획 입면개념 및 재료 법규검토(규모/높이/제한조건)에 따른 조율	구조 및 설비 협의 조경계획/옥상 녹화 확정 건축주브리프 세부검토 세대평면 확정	주방가구/수납 공간 조율 브리프 세부사항 3차검토 입면옵션스터디	구조 및 설비 협의 재료 및 팔레트 협의 외부/내부입면 확정		간접조명 냉난방 바닥마감 주방/수납 화장실 주방	공통사항: 화장실 조명 스위치 전열 창호 인터폰 환기 마감 세대별 검토사항				*
계획안					심의			허가			실시도면 납품 및 착공지원	감리	
관련 일정			구청자문-자연경관지구/ 법규/심의/다락 등		구청협의 2차 심의접수 및 보완 현황측량 의뢰		구청협의 3차 허가안 확정 및 접수						

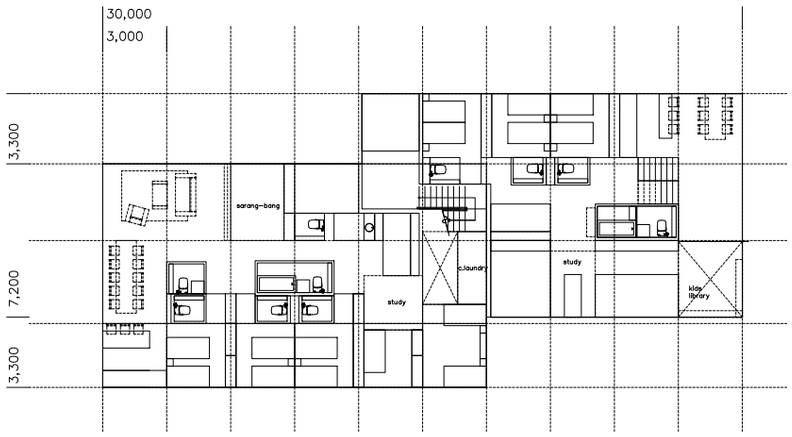
공동체주택 설계과정

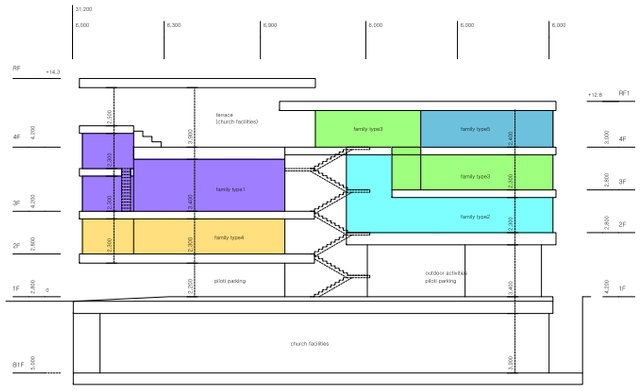
- 무엇을 언제 결정하는가 예시2









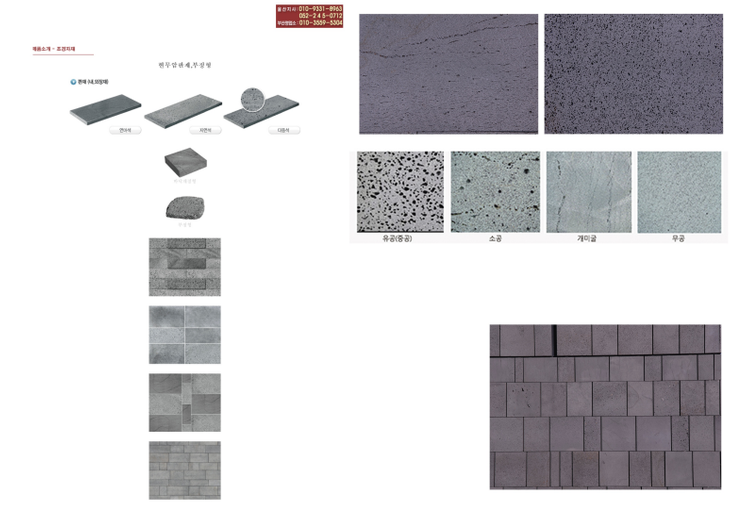






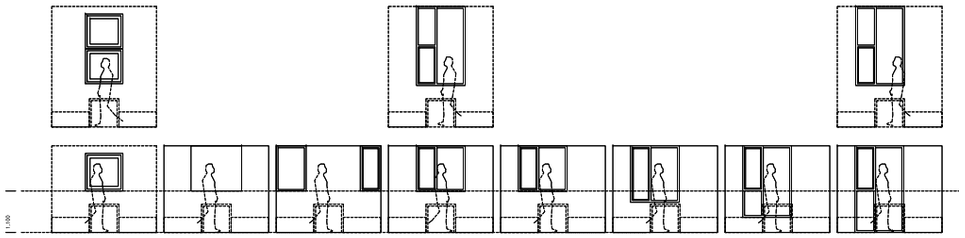
15.9.28.

법규 요약										
	대지면적						545	m2		
	최대건폐율			0.6			327	m2		
	최대용적율			1.5			817.5	m2		
	최고허용높이						16	m		
	층수제한						3	층	심의후 4층까지 완화	
브리프			인원	모듈수	가족수 (세대수)	계획된 바닥면적	발코니면적	바닥면적-발코니면적		예상증가모듈
	대가족1	3층	14	7	4	165	48	117	예비가족포함	0.5
	대가족2	2층	13	6.5	3	140	40	100		
	대가족3	3층, 4층	10	5	4	155	45	110	10명 건제 (현재 9명), 예비가족포함	1.5
	대가족4	2층	12	6	2	150	42	108	12명 건제(현재11명)	
	합		49	24.5	13	610	175	435		
	전체공동시설	1층, 4층							교회시설 또는 근린생활시설	
	교회	1층, 지하1층								
	다세대주택 인접대지경계선까지의 거리						1	m		
B1	**다가구주택 + 근린생활시설 (4층) + 교회시설 (지하1층)**									
면적산정	층수		1층	2층	3층, 4층일부	4층	합계			
	1 가족수(가구수)		0	5	8	0	13	가족		
	2 가족별 가구내면적		0	49	32		40	m2	가족별 평균전용면적	
	3 가구내 면적		0	208	227	0	435	m2	안방, 세대 주거면적	
	4 주거공용면적		20	35	25	0	80	m2	계단, 엘리베이터, 외벽의1/2	
	5 가구전용면적	**=3+4**	**20**	**243**	**252**	**0**	**515**	m2	**<660 (주거 바닥면적의 합), 다가구주택은 단독주택이므로 공용면적을 포함한 바닥면적이 전용면적으로 산정됨.**	
	6 서비스면적		0	82	93	0	175	m2	발코니	
	7 다가구주택 공사면적	=5+6	20	325	345	0	690	m2	1층-3층/4층 일부(20m2)	
	8 근린생활시설		**0**	**0**	**0**	**200**	**200**	m2	**허용건폐율, 허용용적률하에 300 m2가능(테라스없음)**	
	9 다가구주택+근린생활시설 합	=5+8					**715**	m2	용적률산정면적(131%)	
	10 교회면적						**300**	m2		
주차산정										
	주거 주차대수 (30-0.5대, 60M2이하 0.8대)			**4.0**	**6.4**		**10.4**	대	**3, 4층의 가구당 면적이 30m2를 초과. 30m2 이내로 분할전무 주차 13대 필요**	
	또는 주차대수 (전용75당 1대)						6.9	대		
	근린생활시설 134m2당1대						**1.5**	대		
	교회 100m2당 1대						**3.0**	대		
주차합계							**14.9**			
가족별 평균면적 요약			면적(m2)							
	가족별 전용면적	=5/가족수	39.6						세대내면적	
	가족별 공사면적	=9/가족수	53.1						세대내면적+주거공용+기타공용+서비스면적	

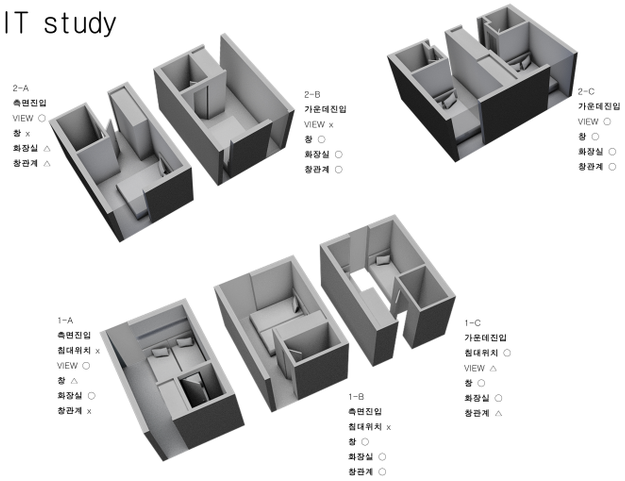


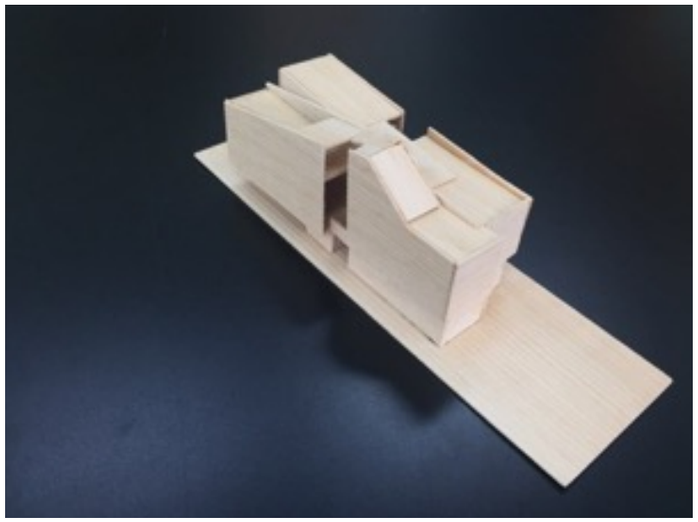
공동체주택 설계과정

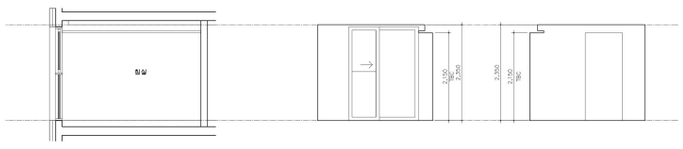
- 예시

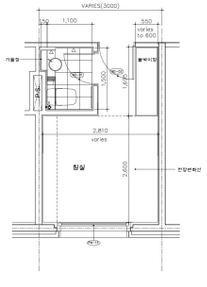


UNIT study









- 계절옷 창고 위치? 지하층 선큰가든 옆에 마련, 추후 전열교환기/맞통풍 고려, 설계

- 건조 발코니에 대한 대안? 현재 지하1층 선큰가든/계절옷방 옆, 4층 계단실/가족정원 근처에 공용 세탁실 마련. 실내건조 + 지하/4층 옥외건조로 검토중임.

- 교회공간에 관한 의견:
<4층>
1. 화장실 3개->2개
2. 공간이 부족하다면 동쪽의 storage는 빼도 좋음
3. 계단을 경계로 북쪽 공간 구성
 - 원안 유지(주거 1세대도 그대로 유지)
4. 계단을 경계로 남쪽 공간 구성
 - 카페
 - 휘트니스룸
 - 게스트룸
 - 일대일방 2개(2x2.5m)
 - 손님응접실(4x4m 이상)

<지하>
1. 남쪽 service공간의 기둥 없앰(층고를 낮추는 선택을 하더라도 없앨수만 있다면)
2. 유아방과후와 사무실의 위치를 바꾸고 유아방과후는 폴딩도어, 사무실은 벽
3. 유아방과후(4x4m), 음악실(4x3m), 사무실(4x3m)
4. Qu) 신발장은 어디에 놓는 것이 좋을까요? 계단밑 공간을 활용하면 어떨까요?
5. Qu) 중등방과후 수업할때 계단입구와 시선을 차단했으면 좋겠습니다. 좋은 방법이 있을까요?
6. Qu) 1차 안대로 강단 정면 앞에 창고를 두되 폭을 0.8~0.9m 정도로 하는 것은 어떨지요?

참조이미지제공 - 배드민턴영상, 탁구영상, Garage Gym

- 대가족1부족 정리내용:
1. 사랑방위치는 원안대로 suite4(제원.보라방)를 옆에 만든다.
2. 아이들방도 원안대로 1층에 공부방이 있는 구조를 그대로 유지한다.
3. 다만, 복층 1층은 여자아이(2명)방으로 하고 2층은 남자아이(2명)방으로 한다.
4. 1인실을 2명(오주현. 위한비)이 사용할 수 있도록 2인실로 만든다.
5. 아이들 방 컨셉은 1층은 여자아이들 공간으로 연결되도록 하고, 2층은 남자아이들 공간으로 한다.
6. 남녀방 구분을 위해 문을 구분해서 1층 여자방 출입구 1개, 2층 남자방 출입구 1개를 독립적으로 만든다
(예:2층 계단은 거실쪽으로 만든다)
7. (채광을 위해) 아이방의 거실쪽 벽에 창을 만들어 남쪽의 빛이 거실까지 들어오게한다.
8. (채광을 위해) Suite1 입구 남쪽 벽에 창을 내어 남쪽 빛을 들여오게 한다.

- 대가족2부족 워크숍:
1. 공용화장실 1: 파티션을 따로한 변기 2개 + 세면대
2. 공용화장실 2: 욕조+세면대+샤워탭 추가
3. 부부침실3에 책상 가능한지
4. 미니화장실: 세면대, 샤워탭, 변기 > 다른 가족도 공통사항으로 계획중임.
5. 현관 수납장 계획 필요 > 다음단계에서 계획
6. 중층의 재택근무 거실공간의 창 고려 > 고려중임.

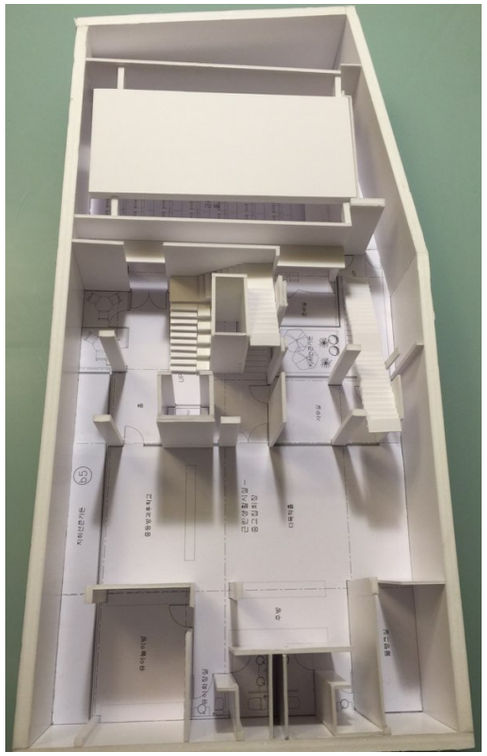


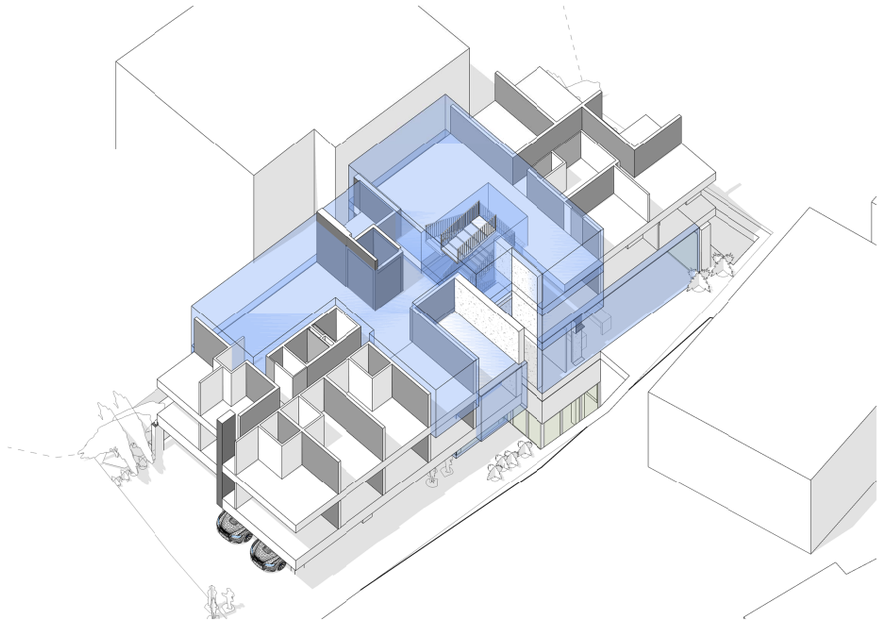
	세대	이름	방번호	화장실
방별 사용자	부부	미소 성욱	suite 1	방 내부 화장실
	부부	보영 봉엽	suite 2	방 내부 화장실
	동거	다진 설	suite 4	방 내부 화장실
	싱글4명	경욱	suite3 -> 1인실로	방내부 화장실->거실에서 들어갈 수 있는 화장실로 변경
		중열 세범	non-suite 1	방 앞쪽의 화장실 사용
		준영	non-suite 2	방 앞쪽의 화장실 사용

요약	1. 거실 크기 늘림 (suite3-> 1인실로 변경/ non-suite2-> 1인실로 변경)
	2. 이동식 아일랜드 식탁 (공간 확보)
	3. 거실: 10명(32명이 아닌)정도가 치맥 가능한 공간이면 충분
	4. Suite3 화장실을 방 내부 화장실이 아닌 거실쪽에서 들어갈 수 있는 화장실로 변경
	5. 세탁실, 건조실에 대한 논의 아직 못함

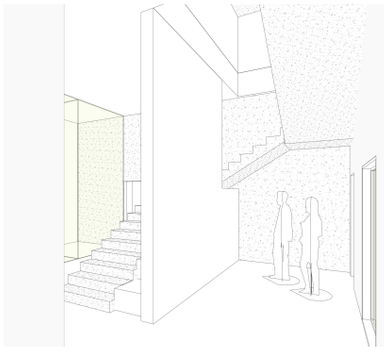
공동체주택 설계과정

- 예시

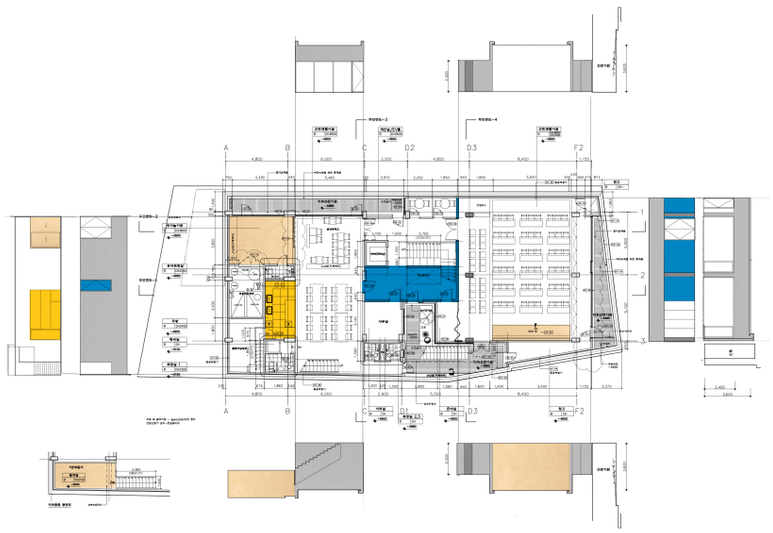


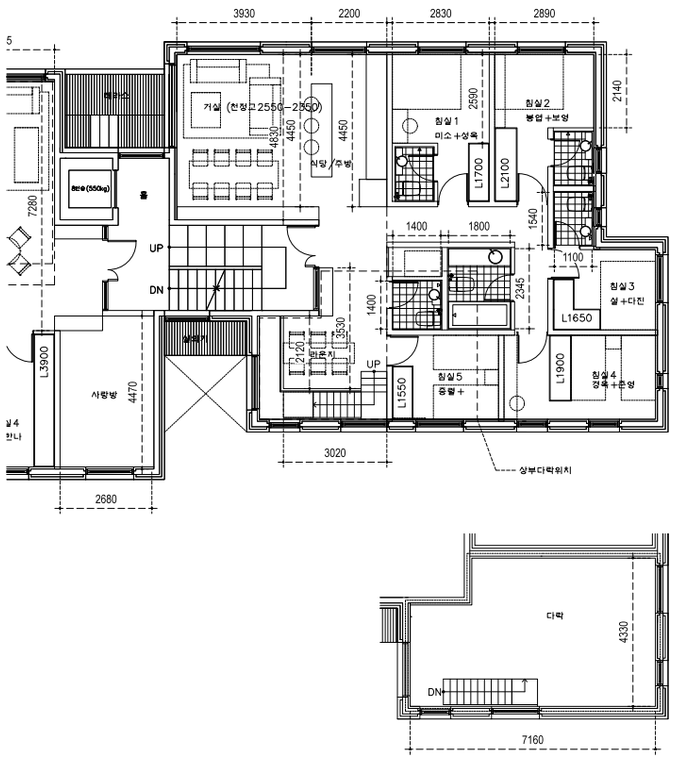












도기리스트_세면대/악세서리

은혜공동체주택











제품	번호	사이즈	색상/마감명	특성	메모
평면붙임 세면기	CL-815	500X500X760		중형/페데스탈 일체형	부부침실안 화장실
벽걸이형, 세면기	CL536	500X650X134		원통형	부부침실안 화장실
세면기	ART-11AE	405X540X350		실린더형	부부침실안 화장실, 기린도기-85만원
세면기	ART-EAAE	705X465X150		장방형, 대각선으로 경사있음.	기린도기-공용화장실/욕실 62만원+수전A40R 87만원
수건걸이	FA 7700AC				
휴지걸이	FA 7700CC				
옷걸이	FA 7700EC				
자료출처				기린도기 외	
유사제품				이에 준하는 제품	

결과물로서 공동체주택



> 개별 세대의 독립적 거주를 위한 공동주택의 공용공간과 달리, 공동체주택의 커뮤니티 공간은 근본적으로 공유에 기반한다.

공동체를 위한 공간설계

글 김태영 어반토폴로지 공동 대표

공동과 공동주택

주거나라의 주택법에 따르면, 공동주택은 '하나의 건축물의 벽, 복도, 계단, 그 밖의 설비의 전부 또는 일부를 여러 세대가 공동으로 사용하면서 각 세대마다 독립된 생활이 가능한 구조로 된 주택'을 말한다. 즉, 한정된 대지와 규모 안에서 벽, 복도, 계단, 설비 등의 '공동' 공간을 공유하는 것이 필수적이다. 설비의 일부처럼 세대 내 공간에 위치하지만 아래층과 위층의 세대가 연결될 때 직통하는 경우가 있는가 하면, 세대 간 벽체처럼 세대가 서로 공유하여 비용을 절감하도록 돕는 선택적인 요소도 있다. 복도나 계단은 모든 세대가 지분을 갖고 소유하지만 지분을 토대로 배타적인 사용권을 행사할 수 없다는 점에서 공공주택에 공공성을 부여한다. 이렇게 공공 주택의 공용공간은 여러 세대가 공동체로서 살아가는 방법을 실천하는 공간이면서, 동시에 개별 세대의 독립적인 거주를 담보하는 최소한의 요소로 간주된다.

공유와 공동체 주택

서울시의 경우, 공동체 주택은 '독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련해 입주자 간 소통·교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택'의 정의를 갖는다. 때문에 공동체 주택에는 공동체의 구성 및 조직에 대한 정의와 공동체가 추구하는 가치, 그리고 그 실천 방안에 대한 정의가 선행되어야 한다. 독립된 커뮤니티 공간과 공동체 규약은 이를 지속하기 위한 장치라 할 수 있다. 결국 공동주택의 공공공간이 개별 세대의 독립적 거주를 가능케한다면, 공동체 주택의 커뮤니티 공간은 근본적으로 공유에 부과를 두고 있다.

'공간 공유하기'의 정당화

공유를 사전적 의미로 해석하면 두 사람 이상이 무엇인가를 공동으로 갖는 것이다. 공간을 공유하는 행위는 주어진 자원이 한정적이라는 전제하에 개인또는 개별 세대에게 배분되는 공간을 줄이고 부가적으로 얻는 여분의 공간을 함께 소유하고 합치된 목적을 위해 공동으로 사용하여 관리하는 것을 의미한다. 이를 통해 기존에 존재하던 개별 공간에서 수용할 수 없었던 가치를 공간에 더할 수 있다.

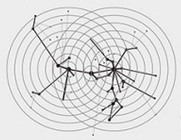
예를 들어, 공유 오피스는 임대공간을 '실' 단위에서 '책상' 단위로 줄이고 주방과 거실, 각종 지원사설, 여가 공간을 추가적으로 마련함으로써 전체 공간을 더욱 효율적으로 활용할 수 있다. 이런 시도는 공간에서 한걸음 더 나아가 일하는 방식과 작업 환경의 패러다임 기대할 수 있다. 공유 주택에서는 육아, 식생활, 교육, 여가, 노후 등 특정 목적에 필요한 공간을 공유해 혼자 해결하기 힘든 문제를 함께 풀어 공동의 가치를 실천한다. 반면 기존에는 사적 공간 안에서 이루어지던 개별 활동이 노출되어 프라이버시 문제가 발생하거나, 개인 고유의 정체성이 공동체의 정체성에 밀려 어려움을 겪을 수 있다는 반대급부도 존재한다.

사실 현대 도시인의 삶은 사적 공간과 커뮤니티 공간이라는 이분법적 경계로 나누기에는 과거보다 훨씬 복잡하고 복합적으로 변하고 있다. 옛 시골 마을에서 통용되던 공유의 개념이 개인의 삶보다 공동체의 가치를 우선시하여 이루어졌다면, 오늘날 다양한 분야에서 출현하는 공유는 기술의 발전에 힘입어 개인의 자유와 창의성, 익명성을 여러 단계로 분화하여 복합성을 수용하는 방식으로 제 스케일을 확장해고 있다.

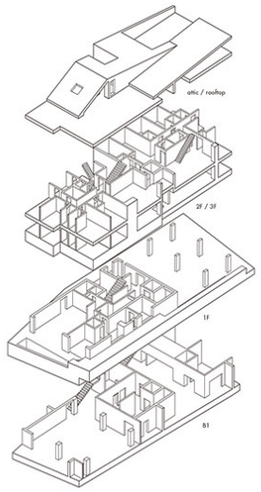
공유와 은혜공동체주택

은혜공동체는 한 명의 리더와 80여 명의 구성원들로 이루어져 있다. 은혜공동체주택 1호(이하 은곡 1호)에는 할멘으로 이어진 13가의 가족을 포함한 총 48명의 공동체 사람들이 4개의 사회적 가족 또는 '멘탈 가족의 개념인 '작속'을 구성해 거주한다. 이와 더불어 은곡 1호점의 공동체를 이끄는 또 다른 힘은 특정 목적의 모임과 취미에 기반한 스모임 등 부족 개념에 감춰지 않는 50여 개의 다양한 소그룹 활동에서 나온다. 은곡 1호점에서 공유는 생활학적 가족, 사회적 부족, 공동체의 목표를 실천하는 다양한 활동과 자발적인 소모임에서 다양한 차원의 의미를 갖는다. 이런 특성은 오늘날 한국의 보편적 주거 형태인 이미트, 다세대주택과 비교한다면 꽤나 특이하고 드문 경우인데, 주거와 일, 교육 등 목적에 따라 기능을 분리하는 공동주택에 비해 매우 복합적이고, 복잡다단한 관계망을 가진 도시 거주의 단면을 압축해놓은 인상이다.

과연 은곡 1호점은 급진적 공유를 실천하는 공동체가 만든 8차-의 사례로 멈출 것인가, 아니면 도시의 역동성과 다양성을 담으며 새로운 공동체성을 꿈꾸는 도시민들의 바람, 그 시작점이 될 수 있을까. 그동안 진행해온 다양한 특강과 인터뷰, 토론회(제6차 공유주택포럼, 서울시 협동조합주택박람회, 정림제단 특강 '공용-새로운 윤리적 가치', 연세대학교 실내건축학과 특강, 한불교섭포지엄-일상의 이해, TBS 공간사람 인터뷰, 서울도시건축 제5차 포럼-다양한 거주의 풍경)에서 받았던 질문을 토대로 '공동체 주택을 계획할 때 중점을 두야 할 부분'에 대해 간단히 정리해 본다.

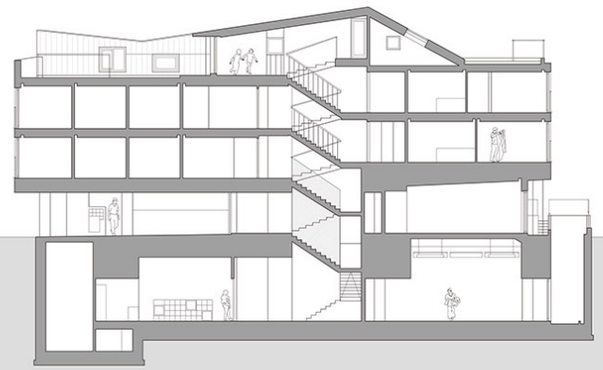


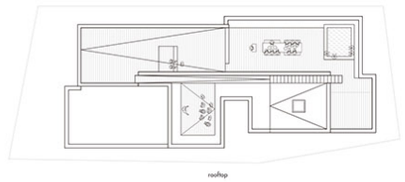
4개 부족의 공간과 동선의 연결 구조



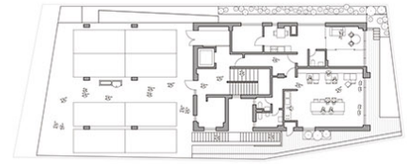
The dominant characteristic of Eunhye Community House is openness. Aside from the private bedrooms and bathrooms for each family or individual, all spaces in the house are shared. Unlike the one-way entrance-exit systems of most apartments, the floor plan of Eunhye Community House allows a circular flow. The center of the house is communal, and spaces become increasingly private the further away they are from the center. A square pattern for foot traffic allows detours and route changes.

이 집의 가장 큰 특징은 개방성이다. 가족별, 개인별로 나눠진 사적공간(침실)과 욕실을 제외하고는 모든 공간이 함께 쓸 수 있도록 열려 있다. 각 층 평면에는 순환할 수 있는 위상을 적용했다. 코어에서 멀어질수록 사적 성격이 강해지는 공간이 배치되며 부족 내 공간은 자유롭게 동선을 선택하거나 우회할 수 있도록 ㅁ자 형태로 구성했다.

















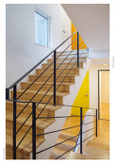






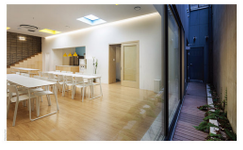


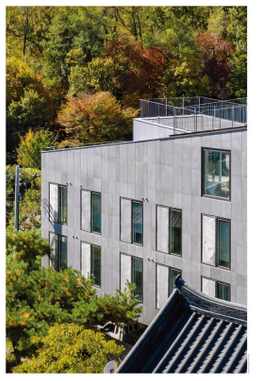














Life in Eunhye Community House is extraordinary. Forty-eight people in four "tribes" of 14 "families" reside in the house in Angol, nestled in the hills of Dobong Mountain. These families have been practicing communal living for a decade. The architects' task was to apply a designer's perspective to the unique lifestyle of the residents and create shared spaces.

공동체 가치, '어떻게 살것인가'
하나의 공동체 안에 더 작은 공동체가 있는가
공동체와 개인의 관계는 무엇인가

결과물로서 공동체주택

> 신발벗는 방법, 계단실, 현관문 > 환영/집에 도착하는 느낌이 어느 지점에 어떻게 분산되는가
> 보일러실을 어떻게 묶을 것인가, 건조실을 따로 두는가, 보일러실이 중정으로 향하나, 밖으로 향하나
> 지붕을 어떻게 공유하는가 - 활동, 실외기, 텃밭 ...
> 창문 (계절과 조망을 바라보는 방법을 어떻게 공유할 것인가, 개인의 취향으로 남겨둘 것인가)
> 개별 가족 위치 및 바람 (동/서/남/북, 층수, 타일, 조명, 주방...)
> 공유공간 종류, 규모, 위치, 시간성, 운영
> 공유식탁, 계절옷방, 육아/교육, 취미, 재택
> 공용공간의 연결방법 및 운영

- 함께 살아가는 방식의 제안 - 최적화된 평면? 융통성있는 평면? 탄력성?
- 공동체의 나이와 집의 나이, 공동체의 변화, 피드백을 반영한 변화가 가능한가 > 엘리베이터 / 세대 간 모빌리티

- **계약의 이해**, 계약당사자가 누구인가, 소유/지분은 어떻게 되는가.

- **공동체의 이해**: 다수의 소유자/사용자, 공동체의 특성과 리더쉽의 역할이 있는가. 공동체의 지향점이 가치 공유인가 효율인가 합의할 필요가 있다.

- **공동체주택의 이해**: 건축주가 다수일 때 설계에서 시공에 이르는 과정은 지난하다. 복잡한 브리프와 이에 따르는 다양한 단계의 검토, 협의, 중재, 합의, 이해, 설득의 과정이 있다. 건축주와 건축가, 건축주와 시공자, 건축가와 시공자, 건축가와 컨설턴트, 민원과 인허가과정, 시공과정

- **건축가의 이해** : 듣는 건축가, 말하는 건축가, 여기 저기 뛰어드는 건축주의 인풋을 Writerly Text로 만들 수 있을까.

- **공동체 주택의 설계과정**: 일반 주택 또는 공동주택의 설계와 다른가. 공동체 주택의 설계과정이 참여디자인인가, 건축가는 코디네이터인가 리더쉽인가, 건축가가 결정해 주어야 할 영역과 건축주에게 남겨놓을 영역. 의사소통과 결정의 단계, 어떤 단계에 무엇을 논의하고 결정하는지 이해한다.

- **결과물로서 공동체주택:** 함께 살아가는 새로운 방식의 제안이다. 최적화된 평면? 융통성있는 평면? 공동체의 나이와 집의 나이, 공동체의 변화, 피드백을 반영한 변화가 가능한가

- 공동체와 사회: 주택을 성취하는가. 공동체를 성취하는가. 얼만큼 도전하는가? 지속가능한 비젼이 있는가? 비젼을 만들어 나가는가? 좋은 공간이 더 좋은 사람들의 주거를 돕고 도시주거의 대안이 될 공동체의 삶에 기여하며 공간이 없을 때는 가능치 않았던 미래를 만들어 가는가? 누구나 공동체를, 공동체주택을 꿈꾸고 이룰 수 있도록 제도적으로 시스템을, 장치를, 방법을 정착시킬 수 있는가.

공-

공 -
Co -

필자는 공동주택[1]의 하나인 아파트에서 5년째 거주하고 있다. 공동시설[2]인 공동체정원[3]에서 항상 낯설기만 한 이웃들을 마주칠 때면 영국 시골마을의 공유지[4]에서, 런던 시내 공공공원에서, 나지막한 주거단지의 공동정원에서 스쳐 지나가던 이웃들과의 가벼운 눈인사를 떠올리기도 하지만, 아파트가 주는 묘한 프라이버시와 익명성에 편안함을 느끼기도 한다.

최근 설계한 두 채의 공유주택[5]은, 종교, 공동육아와 봉사를 통해 '홀로함께' 하는 공동체를 지향하는 의료인 아홉 가족과, 네 개의 사회적 가족을 구성해 '더 나은 삶을 향한 여행 공동체'를 실천하는 열네 가족의 협동조합주택이다. 모두 조합이 소유하고 관리하며 개별 가족은 조합원으로서 지분을 가진다. 특히 후자는 공동주택의 구분소유권을 정하는 전유면적과 공용면적[6]의 통상적인 구분을 넘어서는 새로운 공유공간[7]을 시도한 사례이다. 예를 들어 다수의 혈연가족이 거주하는 한 세대의 전유면적은 가족의 개별 침실과 가족들 간에 함께 쓰는 공유공간으로 나뉜다. 공유공간은 어린이서재, 북카페, 사랑방 등 각 사회적 가족으로서의 정체성을 표현하며 낮 동안 다른 세대의 가족들에게 제한되지 않는 접근을 허용한다. 집회실, 다목적홀 등 별도로 마련된 공동시설과 달리, 보다 사적인 단위에서 유연하게 공유되는 공간이 마련된 것이다.

기존 제도 내에 분류될 수 없는 새로운 공유주거[8]가 지속적으로 출현할 때 케이스별로 접근할 수밖에 없는 건축가들의 작업은 인허가업무에서 디자인 조율 그리고 시공과정까지 지난하다. 현재 공동주택의 종류에 맞춰진 제도와 정책이 다양한 공유주거를 수용하기 위해서는 오랜 논의가 필요하겠지만 공유주거 이면의 새로운 공동체성[9]을 발견하는 사회적 논의·집단적 노력의 시작점이었으면 하는 바람이다.

글 / 김태영 정회원, 한국예술종합학교 부교수 tykim@karts.ac.kr

1) 공동주택(Multi-unit houses): '건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택'으로 규정한다(주택법).

2) 공동시설(Community Facilities): 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 기타공용시설에 분류된다. 분양 면적에 들어가지 않으나, 공동주택의 종류를 결정하는 기준 면적에 포함된다(주택건설기준 등에 관한 규칙).

3) 공동체정원(Community garden): 주민이 공동으로 관리하는 정원으로 공동정원(Communal garden)이라 부르기도 한다. '공동'이라는 단어는 맥락에 따라 영어로 커뮤널(communal)과 커몬(common)으로 다르게 사용될 수 있다. 전자는 라틴어인 커뮤니스(commmunis)에서, 좁은 의미로는 19세기 프랑스의 자치공동체 코뮌(commune)으로 부터 기원하며, 오늘날은 특정 공동체와 관련됨을 의미한다. 커몬(common)으로 쓰일 경우는 국가의 시민으로서 그 누구도 배제되지 않는 공동체 전체를 내포하여 공공public에 가깝다.

4) 공유지 또는 공유재(Commons): 커뮤니티 전체가 소유하거나 영향을 받는 땅 혹은 자원을 의미하며(옥스포드사전), 소비해도 고갈되지 않는 자원이 있는가 하면 소진의 이유로 사용에 제한을 두는 자원도 있다. 누구나 들어갈 수 있어 보이지만 언제든지 배타적으로 운영될 수 있는 아파트 공동정원(communal garden)과 달리, 영국 마을의 공유지(commons)는 공원(public park)처럼 관리되기도 하는 등 공공성을 가진다. 그러나 공유지를 구성하는 자원이 한정되어 사용으로 인한 고갈이나 소진이 예상될 경우 사용에 제한을 둘 수 있으며, 이러한 사유로 공공성을 제한할 때에는 특정사용자를 배제하기보다 시간대별로 사용을 제한하는 방법을 취한다.

5) 공유주택(Co-housing/Shared housing): 공유주택은 비혈연적 관계의 개인이나 가구들이 공동의 공간과 시설을 함께 사용하며 거주가간 소통이 활발하도록 한 유형의 주택으로, 코하우징, 셰어하우징 등으로 분류할 수 있다(기노채, 협동조합형 공유주택의 개념과 하우징쿱즈택협동조합 공급사례 2018).

6) 공용면적(Common use area): 공동주택에서 세대로의 접근 및 비용 절감 등을 위해 공동으로 사용하는 '벽, 복도, 계단이나 그 밖의 설비'가 차지하는 주거공용공간의 면적이다(주택법). 구분소유권을 가지는 건물의 부분으로서 세대의 독립적인 주거생활이 영위되는 전유면적(Exclusive use area)과 함께 분양면적을 결정한다(집합건물의 소유 및 관리법률). 전유면적은 국민주택규모의 산정기준이기도 하다.

7) 공유공간(Shared space): 자원의 효율적 이용을 위해 소유와 사용의 방식을 달리하는 공유경제를 기반으로 한다. 예를 들어 공유오피스는 전용공간을 책상의 단위로 축소하고 공동주택의 주민공동시설과 같은 공유공간을 마련하여 개방오피스, 회의실, 카페 등으로 함께 사용하되, 지분으로 나누어 개별 임대공간에 포함하는 개념이다. 사유화된 공공공간으로 불리는 공개공지나 판교 지구단위계획의 공유공공지와는 다르며, 결합건축이 공유경제논리에 기반을 둔다고 할 수 있다.

8) 공유주거(Shared living): 새로운 공유주거는 새로운 공동체성의 지향을 수반하며 이에 따라 주거형식은 새롭게 고안되어야 할 것이다. 세대와 가족단위간의 불일치 또는 변화, 공동체 내 다양한 개인들의 자발적 활동, 시간대에 따른 공유공간의 탄력적 운영, 나이가 들어가며 변화하는 가족구성 등에 유연하게 대처할 수 있어야 한다.

9) 공동체성(Communality): 공동체에의 소속감과 익명의 개인이 가지는 창의성 사이의 역동적 균형감을 성취하는 것은 현대 공유주거가 면하는 도전이다. 공동체와 공동체안의 내가 함께 추구하는 가치에 따라 사유와 공유, 소유와 사용의 경계와 작동방식이 결정되므로, 사전에 공동체성을 합의하는 것은 중요하다. 전자의 협동조합이 지향하는 '홀로함께'와, 후자의 협동조합이 지향하는 '여행 공동체'는 그러한 점에서 시사하는 바가 크다.