



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

석사학위 청구논문

지도교수 김 정 곤

공동체주택의 지속가능한 개발
계획요소 및 디자인전략에 관한 연구
- 덴마크 공동체주택의 시대별 사례를 중심으로 -

2019년 2월

건국대학교 대학원

건축학과

김 민 영

공동체주택의 지속가능한 개발
계획요소 및 디자인전략에 관한 연구
- 덴마크 공동체주택의 시대별 사례를 중심으로 -

A Study on the Sustainable Development Planning
Elements and Design Strategies of Community-Housing
- Focus on periodical cases of community-housing in Denmark -

이 논문을 공학 석사학위 청구논문으로 제출합니다

2018년 11월

건국대학교 대학원

건축학과

김 민 영

김민영의 공학 석사학위 청구논문을 인준함

심사위원장 _____ 주 범 _____ (인)

심사위원 _____ 김 영 석 _____ (인)

심사위원 _____ 김 정 곤 _____ (인)

2018년 12월

건국대학교 대학원

목 차

표 목 차	iv
그림목차	vi
Abstract	vii
 제1장 서론	 1
제1절 연구의 배경 및 목적.....	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	2
제2절 연구의 범위 및 방법	3
제3절 연구의 흐름도	4
 제2장 공동체주택.....	 5
제1절 공동체주택에 관한 고찰.....	5
1. 공동체주택의 개념	5
2. 공동체주택의 특징	6
3. 공동체주택의 구성	10
4. 공동체주택의 의의	12
제2절 국내 공동체주택에 관한 고찰.....	13
1. 국내 공동체 주택 등장 배경.....	13
2. 국내 공동체 주택의 유형과 현황	14
제3절 주거 패러다임의 변화.....	18
1. 주거 현황의 변화	18
2. 생활 양식의 변화	24
3. 사회 구조의 변화	26

제3장 공동체주택의 지속가능성	29
제1절 지속가능성(Sustainability)에 관한 고찰.....	29
1. 지속가능한 개발의 전개과정	29
2. 지속가능한 개발의 개념.....	31
3. 지속가능성의 개념.....	32
4. 지속가능한 정주지의 개념.....	33
제2절 공동체주택의 지속가능성에 관한 고찰.....	35
1. 공동체주택의 지속가능성 개념	35
2. 공동체주택의 지속가능성 특징	35
제3절 지속가능한 공동체주택의 계획요소에 관한 고찰	38
1. 선행연구를 통한 공동체주택의 지속가능성 계획요소 도출	38
2. 공동체주택의 지속가능성 분석지표	46
 제4장 지속가능한 공동체주택의 디자인전략 사례분석	47
제1절 사례조사 분석의 틀	47
1. 사례선정 기준	47
2. 분석방법 및 분석의 틀	47
제2절 사례분석	48
1. 텅고든 (1978)	50
2. Sun&Wind (1980)	54
3. 강에모스고어 (1993)	58
4. 랑에 엥 코하우징 (2009)	62
제3절 분석의 종합	66
1. 지속가능성 계획요소별 디자인 략 종합 분석	66
2. 시대별 변화요소 분석	70
3. 개선방안 제시	74

5장 결론	76
참고문헌	79
국문초록	82

표 목 차

<표 2-1> 서울시 주요 공동체주택 공급현황.....	15
<표 2-2> 1인 가구 주택 공급 형태.....	20
<표 2-3> 생활양식의 변화요인.....	24
<표 2-4> 자본주의와 협력적 공유사회의 비교.....	26
<표 2-5> 사회적 변화에 따른 공간 패러다임의 변화.....	28
<표 3-1> 지속가능한 개발 개념의 전개과정.....	29
<표 3-2> 지속가능한 개발의 주요내용.....	32
<표 3-3> Habitat Agenda II 지속가능한 정주지 개발 주요 고려사항.....	34
<표 3-4> 지속가능한 개발의 주요내용 : 주거단지계획적 측면.....	35
<표 3-5> 지속가능한 정주지 개발을 위한 정책 및 제도 연구(III).....	38
<표 3-6> 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성.....	39
<표 3-7> 공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구.....	40
<표 3-8> 공동주택 옥외공간의 지속가능성 평가를 위한 세부기준 도출.....	41
<표 3-9> 지속가능한 주거지 실현을 위한 계획적 고려사항.....	42
<표 3-10> 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구.....	43
<표 3-11> 선행연구를 통해 도출된 계획요소.....	44
<표 3-12> 지속가능한 공동체주택의 계획요소.....	45
<표 3-13> 공동체주택의 지속가능성 분석지표.....	46
<표 4-1> 사례 개요 틀.....	48
<표 4-2> 상세 분석의 틀.....	49
<표 4-3> 텅고든 개요.....	50
<표 4-4> 텅고든 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석.....	51
<표 4-5> Sun&Wind 개요.....	54
<표 4-6> Sun&Wind 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석.....	55

<표 4-7> 강에모스고어 개요.....	58
<표 4-8> 강에모스고어 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석.....	59
<표 4-9> 랑에 잉 코하우징 개요.....	62
<표 4-10> 랑에 잉 코하우징 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석.....	63
<표 4-11> 사례분석에서 나타난 지속가능성 계획요소별 디자인전략 종합.....	66
<표 4-12> 자연환경보존 및 접근성 계획항목 변화요소 분석.....	70
<표 4-13> 사회적통합 계획항목 변화요소 분석.....	71
<표 4-14> 지역·문화 활성화 계획항목 변화요소 분석.....	72
<표 4-15> 자연환경보존 및 접근성 계획항목 변화요소 분석.....	73

그 립 목 차

<그림 1-1> 연구 흐름도.....	4
<그림 2-1> 공동체주택의 개념.....	6
<그림 2-2> 디자인과정에 주민들이 참여하여 완성한 코하우징의 계획안과 외관.....	7
<그림 2-3> 자동차와 보행자 분리.....	8
<그림 2-4> 주민들의 주택관리.....	9
<그림 2-5> 만장일치제 의사결정 과정.....	9
<그림 2-6> 서울시 주요 공동체주택 공급사례.....	16
<그림 2-7> 가구원수별 가구추계.....	19
<그림 2-8> 1인 가구 주거의 유형별 분포.....	21
<그림 2-9> 1인가구 주거문제점과 1인가구를 위한 주택유형 개발의 기본방향.....	23
<그림 2-10> 스튜디오 OL, 북 아트 홈 아틀리에.....	25
<그림 2-11> 박형원, 홈 오디오 스튜디오.....	25
<그림 2-12> 도시패러다임의 변화.....	28
<그림 3-1> 지속가능성의 3가지 범주	32
<그림 3-2> 지속가능한 정주지의 10대 주요이슈.....	33
<그림 3-3> 거주자들의 활발한 공동활동이 이루어지는 공동생활실.....	36
<그림 3-4> 다양한 연령층이 모여 사는 바티매우스 코하우징.....	36
<그림 3-5> 재활용 건축재료 사용.....	37
<그림 3-6> 주민들이 퇴비를 사용하여 가꾼 정원.....	37

ABSTRACT

A Study on the Sustainable Development Planning Elements and Design Strategies of Community-Housing - Focus on periodical cases of community-housing in Denmark -

Kim, Min young

Department of Architecture

Graduate School of Konkuk University

In modern urban housing, changes in the composition of households, such as the deepening of housing problems and the proliferation of single-person households, have diversified the purpose and form of residential communities that form social relationships based on life. As housing problems are combined with social problems such as youth (residential poverty), women (children's safety), elderly (medical care, alienation, care) and community life with neighbors are continuously high.

As a result, there is a lack of stable planning process and difficulty in securing continuity in Korea as community housing is in the early stages of introduction, although community housing is recently emerging in Korea.

Meanwhile, the accelerated urbanization worldwide has resulted in population concentration, excessive consumption of limited resources, and environmental problems, and research is actively being conducted to establish a sustainable urban system as a solution. As awareness of environmental issues has increased since the late 1990s, Korea is also striving to realize sustainable development and ecological housing

complexes such as the 'Eco City', and 'Green City' projects.

If these studies aimed to realize sustainable cities by improving energy saving, traffic problems, and residents' lives and welfare in terms of urban planning, they were planning sustainable housing types aimed at improving the quality of life of urban dwellers before the construction of technical infrastructure.

As a result of the study, the design strategy for each planning element of this community house from a sustainable development perspective is as follows.

First, the analysis of design strategies for social sustainability.

1. The central part of the complex was found to be concentrated in the central part of the complex as a type of communal living facility and arrangement for community life, and has the characteristics of planning to create various types of community facilities and outdoor community. In addition, in a communal living facility, a community center, restaurants and laundry room are included in every complex.

2. It has the characteristics of a plan to consider local characteristics and indigenous people, accommodate various types of housing, age groups and income brackets, and create safe and comfortable complexes considering the elderly and children through the out-of-town layout of parking areas.

Second, as a result of the analysis of design strategies for economic sustainability,

1. Although many types of owner-ownership were found, they were built according to the characteristics of each country and have the characteristics of planning to share with the community by expanding the community and reducing housing costs.

2. It has the planning characteristics that contribute to the environment and economy through the use of resources such as

renewable energy, recycling separate collection, and compost facilities using household waste.

It has the characteristics of planning to cooperate with neighbors through management of vegetable gardens and arable land, to enrich itself, and contribute to the economy with healthy living.

Third, analysis of design strategies for environmental sustainability

1. Outdoor parking lot layout makes it easier to walk around pedestrian and bicycle environment

It has planning characteristics that contribute to a safe and environmentally friendly environment.

2. It has the characteristics of planning to create a pleasant space by forming an open space and green space within a complex and introducing eco-friendly elements.

Since the area under the case study differs from that of the domestic community in many ways, there may be limitations in applying this study to the plan of local community housing in a proper manner. However, in Korea, which is still in the early stages of the development and introduction of community housing, I think it will be necessary to learn the know-how and experience of failure such as planning factors and design strategies that were built in Sweden, North America and Japan. From this point of view, the research may be used as a basis for future local community housing projects, and further research direction should be developed according to domestic circumstances by drawing more in-depth analysis data and analysis indicators.

Keyword : Sustainable Development, Community-housing, Sustainability, Planning Factors, Design Strategies

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

현대도시주거에서는 주거문제의 심화와 1인 가구 급증 등의 가구구성의 변화로 인해 주택단위에서 함께 거주하면서 일생생활을 기반으로 사회적 관계를 형성하는 주거공동체의 목적과 형태가 다양해졌다. 주거의 문제가 청년(주거빈곤), 여성(육아 안전 등), 노인(의료, 소외, 돌봄) 등의 사회문제와 결합되면서 주거권의 문제를 해결함과 동시에 이웃과의 공동체적 삶을 중시하는 셰어하우스(Share house), 코하우징(Co-housing), 협동조합주택 등의 공동체주택에 대한 관심이 지속적으로 높아지고 있다.

이에 따라 우리나라에서도 최근 주거공동체를 형성하고 유지하기 위한 공동체주택이 나타나고 있으나, 현재 우리나라 공동체 주택은 도입 초기이기 때문에 안정적인 계획의 과정이 부족한 실정이며, 지속성 확보에 어려움을 안고 있다.

한편, 전 세계적으로 가속화되는 도시화는 인구의 집중화, 한정된 자원의 과도한 소비, 환경 문제 등을 초래하였으며, 이에 대한 해결 방안으로 지속가능한 도시시스템 구축을 위한 연구가 활발하게 나타나고 있다. 1970년부터 발전해 온 지속가능한 개발과 관련하여 1996년에는 ‘제2차 세계인간정주회의(Habitat II)’가 개최되었다. 지속가능한 개발·살기 좋은 주거·적절한 주거를 통한 정체성 유지 등을 기본이념으로 채택하는 지속가능한 주거지.¹⁾에 대한 개발방향이 본격적으로 모색·추진되었다. 국내에서도 1990년대 말부터 환경문제에 대한 인식이 높아지면서 ‘지방의지21’, ‘에코시티’, ‘그린시티’사업 등의 생태주거단지 및 지속가능한 개발 실현을 위해 노력하고 있다. 이 같은 연구들이 도시계획 측면에서 에너지 절감, 차량 교통문제, 거주민의 생활과 복지 등을 개선하여 지속가능한 도시의 실현을 목표로 한다.

이를 위해 주거계획 측면에서는 기술적 인프라의 구축에 앞서 도시 거주

1) 장아름, 『주거지 재생사업에서의 사회적 지속가능성 모니터링 지표 개발에 관한 연구』, 한양대학교 도시대학원 석사학위논문, 2014, p.7

민의 삶의 질 향상을 목표로 하는 지속가능한 주거형태에 대한 계획요소별 디자인전략을 세울 필요가 있다. 이와 같은 배경에서 본 연구는 미래주거의 적합한 대안으로서 공동체주택을 주목하였고, 이를 지속가능한 개발과 접목시켜, 지속가능한 개념을 적용한 공동체주택의 계획 요소 및 디자인전략을 모색하고자 하였다.

2. 연구의 목적

공동체주택은 현대도시가 겪고 있는 주거문제에 대한 해결책을 제시하고, 지역 전체를 활성화할 수 있는 잠재력을 가지고 있으며, 주거공동체의 지속가능성을 통해 미래주거의 적합한 대안으로 활용할 만한 가치 있다. 이에 본 연구는 지속가능한 개발에 초점을 두어 공동체주택의 발전 방향을 모색하였다. 그동안 생태주거단지 등 환경친화적 주거지 개발에 중점을 두어온 선행연구들은 생태환경적 측면에서의 계획요소 도출에 한정되어 있었다. 그러나 본 연구에서는 지속가능한 주거지 개발을 위해서 생태환경뿐만 아니라 사회문화적 측면과 경제적 측면에서의 계획 조건들을 함께 반영하여 지속가능성의 함의를 최대한 실현시키고자 하였다.

따라서 본 연구의 목적은 공동체주택의 지속가능성 구현 요소별 분석을 통해 계획요소를 도출하고, 사례분석을 통해 향후 계획되는 공동체주택 계획에 있어, ‘지속가능한 관점에서 본 공동체주택의 계획요소와 디자인전략’을 모색·제시하는 데에 의의가 있다. 또한 시대별 사례분석을 통하여 변화요소를 살펴보고 이를 통해 앞으로의 지속가능한 공동체주택의 개발 방향 및 개선 방안을 모색해보고자 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 공동체주택의 지속가능성 구현 요소별 분석을 통해 계획요소를 도출하고, 사례분석을 통해 향후 계획되는 공동체주택 계획에 있어, ‘지속가능한 관점에서 본 공동체주택의 계획요소와 디자인전략’을 모색·제시하는 데에 의의가 있다.

따라서 본 연구는 크게 ‘지속가능한 공동체주택의 계획 요소 도출’, ‘사례 연구’, ‘지속가능한 관점에서 본 공동체주택의 디자인전략 모색’의 3단계로 이루어진다. 구체적인 연구의 방법은 다음과 같다.

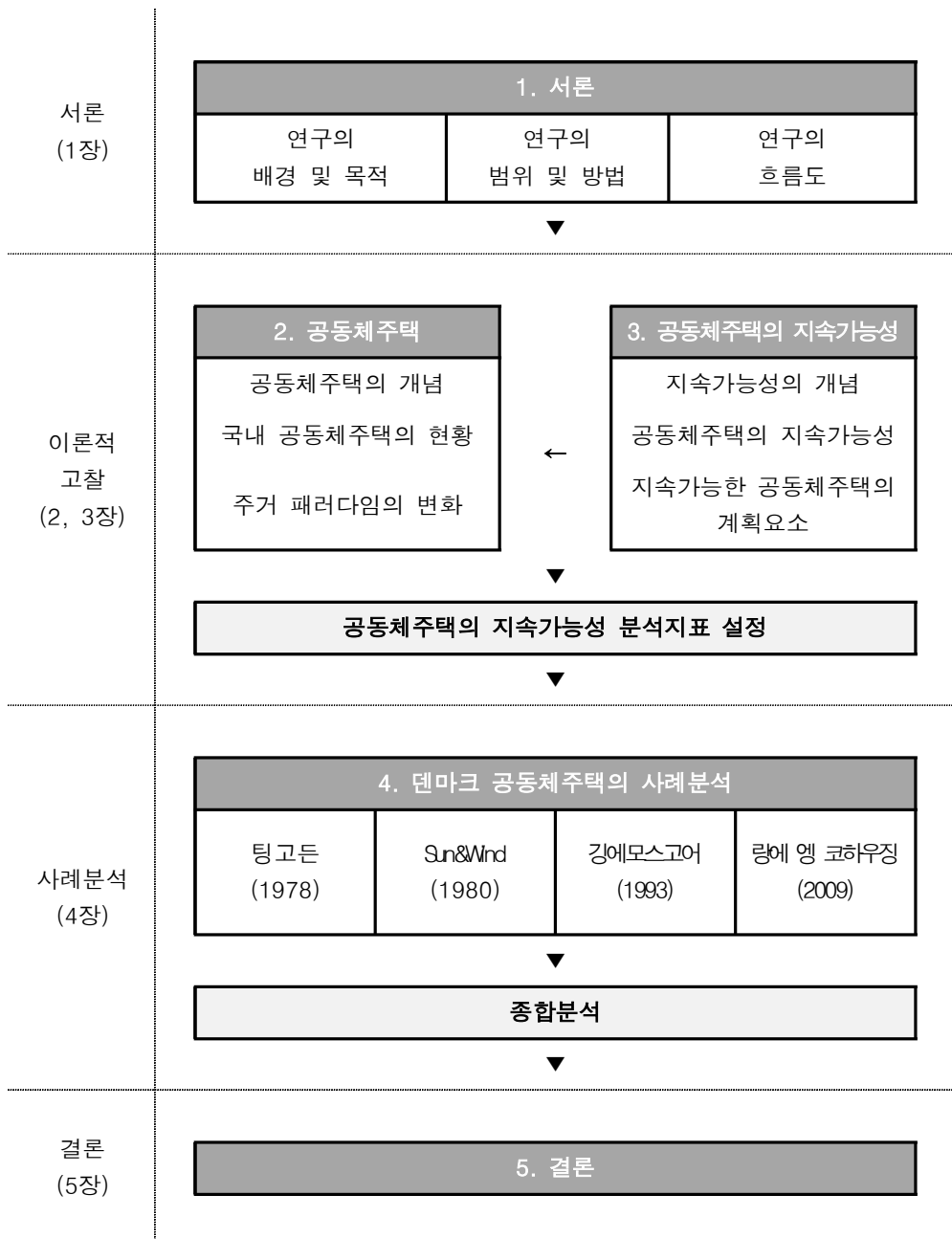
첫째, 2장과 3장에선 문헌고찰을 통해 ‘공동체주택’과 ‘지속가능성’ 그리고 ‘공동체주택의 지속가능성’에 대해 알아본다.

둘째, 3장의 3절에선 2,3장의 이론적 고찰을 배경으로 선행연구의 지속가능한 주거지 실천항목에 사용된 분류기준을 조사하고 종합·선별하여 지속가능한 공동체주택의 계획 요소를 도출하였다. 또한, 이를 바탕으로 공동체주택의 지속가능성 분석 지표를 설정하였다.

셋째, 4장은 3장에서 도출된 계획요소 및 분석지표를 기초로 분석의 틀을 제시하며, 공동체주택의 대표적 사례를 설정된 분석틀을 기준으로 분석하였다. 분석을 위한 사례선정은 공동체주택의 초기 발생과 발전을 이룬 유럽의 덴마크를 채택하여 자료의 충분성, 특징의 대표성을 고려하여 시대별 대표적 사례를 4곳을 선정하였다.

마지막으로, 5장 결론에서는 4장의 분석결과를 바탕으로 지속가능한 공동체주택의 계획 요소별 디자인전략을 정리하였다.

제3절 연구의 흐름도



<그림 1-1> 연구의 흐름도

제2장 공동체주택

제1절 공동체주택에 관한 고찰

1. 공동체주택의 개념

공동체주택은 학자 또는 나라에 따라 코하우징(Cohousing), 컬렉티브 하우스(Collective house), 부펠레스카버(Bofaellesskaver), 코퍼레이티브 하우스(Co-operative housing), 협동주택 등의 다양한 용어로 표현되고 있다. 코하우징(Cohousing)이라는 영어 용어가 가장 일반적으로 사용된다.

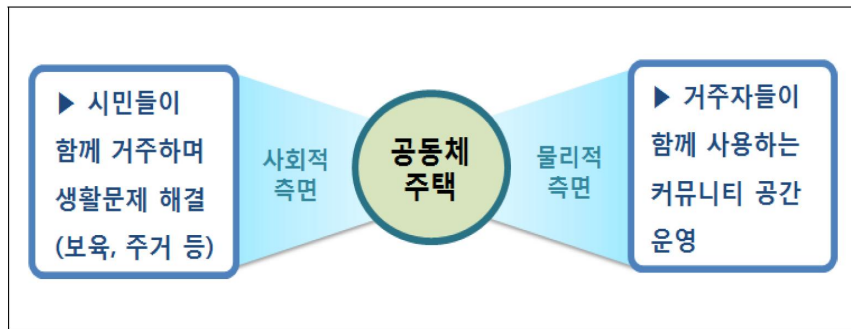
한편, 서울연구원이 발간한 ‘사회임대형 공동체주택 활성화’ 연구보고서에 따르면 서울시의 공동체주택 개념은 “독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거 공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통, 교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택”으로 정의하고 있다.²⁾

이러한 공동체주택 개념은 근본적으로 개념의 모호성 지니고 있어, 하나의 독립적인 유형의 주택으로 정의하기 쉽지 않다. ‘공동체’라는 개념은 사람들에 따라 다양한 의미로 이해될 수 있기 때문에 그로부터 파생되는 공동체주택의 개념 또한 명확하게 정의하기 쉽지 않은 것이다. 따라서 본 연구는 공동체주택을 독립적인 유형의 주택이 아니라 코하우징(Co-housing)에서 컬렉티브 하우스(Collective house), 셰어하우스(Share house)에 이르기까지 다양한 유형을 포괄할 수 있는 것으로 개념을 설정함과 동시에 미래주거의 적합한 새로운 주거유형의 대안으로서 ‘공동체주택’이라는 용어를 사용하고 자 한다.

2) 남원석 외1명, 『1인가구시대 맞춤형 주거해법』, 서울연구원, 2015, p.3

2. 공동체주택의 특징

공동체주택은 다수의 개인주택과 옥외공간(open space) 및 공용공간 등의 부가적 공유시설로 구성된 공동주택이다.³⁾ 그러나 물리적, 사회적으로 각 공간에 다양한 방법의 디자인이 시도되고 있다는 점이 일반 공동주택과의 차별점이라 할 수 있다.



<그림 2-1> 공동체주택의 개념

가. 물리적 특성

공동체공간의 옥외공간은 공용시설과 개별주호의 연결공간으로서, 보행로, 중정, 도로, 주차공간, 놀이터, 휴게장소 등으로 구성된다. 저층형 코하우징에는 공동공간주변으로 휴게공간, 중정을 설치하고, 단지외곽에 주차장을 설치, 단지 내 보행자중심 환경을 유도하여 사회적 접촉을 유발시키고, 주민 간 감시 효과로 안정성의 문제를 해결하며, 공동시설에서의 공동활동 및 외부공간 이용에 따라 이웃과의 교류가 확대되는 물리적 특성을 가지고 있다.⁴⁾

나. 사회적 특성

공동체주택의 사회적 특징은 주택이지만 공동체가 공유하는 커뮤니티공간에서 다양한 공동체 활동이 발생한다는 것이다. 공동체주택의 커뮤니티공

3) 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』, 교문사, 2000, p.31

4) 박혜선·하미경, 「공동체 문화 활성화를 위한 코하우징 유형에 관한 연구」, 『한국문화공간건축학회논문집』 43호, 2013, p.43

간의 특징을 살펴보면 홀몸어르신주택의 경우 노인정의 역할을 하는 커뮤니티공간이 계획되고, 청년주거에서는 1인 기업, 예비창업자를 위한 코워킹(Co-working) 공간이 계획된다. 한부모 가정을 위한 모자안심주택에서는 놀이방이나 육아시설이 필요하며 구름정원과 같은 협동조합형 주택에서는 임대형 상가 공간을 두어 여기서 나온 수익으로 주거공동체 공통의 관리비용으로 활용한다. 삼선동의 연극인 주택이나 만리동 예술인 협동조합주택에서는 연극연습실이나 지역주민들과 함께 하는 예술인 공동작업실 등을 갖추고 있다.

다. 코하우징의 특성

공동체주택의 대표적인 예인 코하우징은 1970년대 이후 북유럽을 중심으로 덴마크, 스웨덴에서 시작하여 호주, 일본 등 여러 국가로 확산되었다. 이후 그 나라의 지역사회와 문화에 맞는형태로 적용·발전되고 있으며 다음의 공통적인 5가지 특징⁵⁾을 가진다.

(1) 참여과정

코하우징의 주민들은 공동체의 계획시점부터 단지의 디자인에 직접 참여하기도 한다. 이는 코하우징의 가장 중요한 특징으로 거주자의 참여로 건설되어 공동취사와 식사 및 다양한 활동을 할 수 있는 공동생활공간을 함께 계획한다. 이러한 과정을 통해 거주자들은 입주 후 공동체의식을 가지고 생활하게 된다.



<그림 2-2> 디자인과정에 주민들이 참여하여 완성한 코하우징의 계획안과 외관
(윈드송 코하우징, 캐나다 랭리)

5) 최정신 외1명, 『코하우징 공동체』, 어문학사, 2017, pp.19-25, 재구성

(2) 이웃을 중요시하는 디자인

코하우징은 개별주택의 프라이버시는 유지시키면서, 공동생활시설로는 오픈되어 있어 공동체의식을 강화시킨다. 주차장을 단지입구에 모아서 배치하여 단지 내에는 자동차의 출입을 제한하고 보행자 도로를 위주로 디자인 하여 어린이들이 안전하게 놀 수 있다. 이러한 단지 내 공동정원 및 보행로는 공동생활시설과도 열린 디자인을 하여, 어린이들을 지켜볼 수 있도록 하여 안정성을 도모한다. 또한 이는 길에서 오가면서 이웃 주민들을 쉽게 마주칠 수 있어 공동체의식도 강화된다. 그리고 보행자 도로를 중심으로 주택들이 서로 마주 보는 클러스터(Cluster) 배치 등의 디자인 또한 이웃 간에 쉽게 만나게 해주는 방법이다. 이와 같이 코하우징에서는 다양한 디자인 방법을 활용하여 의도적으로 이웃 간의 만남을 촉진한다.



<그림 2-3> 자동차와 보행자 분리 (바티매우스, 미국)

(3) 개인주택을 지원하는 공동생활시설

코하우징의 공동생활시설인 커먼하우스(Common house)는 일상생활 단위에서 매일 사용하는 공간이다. 이 시설들은 공동체를 통합시키는 공간으로 전형적으로 부엌, 식당, 거실, 세탁실, 어린이 놀이방, 취미실, 작업실, 손님방, 정원 등과 같은 시설들이 포함된다. 각 개인주택에도 물론 부엌이 있기는 하지만 큰 그룹이 모일 때에는 최대한 커먼하우스의 공동부엌이나 식당을 이용한다.⁶⁾ 따라서 코하우징의 개인주택은 일반주택에 비해 규모를 최소화시킬 수 있으며, 이에 대한 필요한 공간은 공동생활공간에서 해결한다.

6) 최정신 외1명, 『코하우징 공동체』, 어문학사, 2017, p.22

(4) 주민에 의한 관리

코하우징으로 입주한 이후에는 주민들이 자치적으로 공동체의 관리에 참여함으로써 주민 간에 서로 잘 알게 되어 공동체의식이 강화되고 실질적인 주택관리 비용도 절약할 수 있다.⁷⁾



<그림 2-4> 주민들의 주택 관리
(톨스투간, 스웨덴 스톡홀름)



<그림 2-5> 만장일치제 의사결정 과정
(플레스터바케, 스웨덴 스톡홀름)

(5) 비계급적인 구조와 의사결정

공동체 구성원들은 비계급적인 구조 안에서 누구나 의사결정 권한을 가지고 있다. 따라서 한 사람에 의해 결정되지 않는다. 또한, 코하우징에서는 만장일치제로 의사결정을 하는 경우가 대부분이다. 이는 다수결로 하는 경우보다 시간이 많이 걸리고 어려운 과정이지만, 다수결에 의한 결정으로 일부 구성원들이 불만을 가지게 되는 것을 방지할 수 있으며, 모든 거주자들이 결정한 사안이기 때문에 동등한 정보공유와 책임감을 가지도록 해준다.

7) 최정신 외1명, 『코하우징 공동체』, 어문학사, 2017, p.23

3. 공동체주택의 구성

공동체주택의 물리적 구성으로는 크게 개별주거시설(Private Dwelling), 공동생활시설(Common house), 외부공동공간(Outdoor Areas)으로 구성된다. 이 같은 공간 구성은 일반 집합 주택에 단순히 공동생활시설과 공동욕외공간을 추가한 형태로 보이지만 각 공간의 성격마다 거주자들 간의 사회적 접촉과 협동을 유도하여 공동체 의식을 강화하기 위한 특징들을 가진다.

가. 개별주거시설(Private Dwelling)

개별주거시설은 각 세대가 거주하는 단위주택을 말한다. 개별주택은 원칙적으로 주택유형에 큰 제한은 없지만 주로 1~2층 으로 된 접지형 연립주택(row house)의 형태가 많으며 중 고층의 아파트나 단독주택의 경우도 종종 나타나고 있다.⁸⁾ 셰어하우스(Share house)의 경우에는 개인실이 이에 해당한다. 개별주택의 대체적인 면적은 개인소유의 경우 100~150m²이고 공동소유의 경우에는 60~120m²가 일반적이다.⁹⁾ 또한, 대부분의 개별주택은 참여과정에서 거주자가 스스로 기본 주택형에서 세부적인 디자인을 결정함으로써 거주자의 다양한 요구와 개성에 맞게 설계될 수 있다.

나. 공동생활시설(Common house)

공동체주택 단지는 각각의 개별주거시설 이외의 공간에 별도의 공동생활 공간을 가진다. 공동생활시설은 공동체주택에서의 일반적으로 단지 총 연면적의 15~20%정도 차지한다.¹⁰⁾ 이곳은 종일 개방이 되어 있으며, 일생상활을 기반으로 하는 식사·세탁·주민회의·탁아·여가생활 등의 공동생활을 수행할 수 있는 공간으로 구성된다. 즉, 개별주택의 면적을 가능한 최소화하는 대신 상대적으로 공동생활시설의 규모를 늘려 공동식사, 공동작업 등을 통해 커뮤니티 활성화를 도모함과 동시에 개인주택에서 행해지던 일들을 공동공간으로 확대시키는 것이다. 따라서, 단지 내에서 중심적인 기능을 수행한다고

8) 조정현, 『주거단지계획의 주민참여 활성화를 위한 워크숍 프로그램 : 코하우징 계획사례를 중심으로』, 가톨릭대학교 대학원 박사학위논문, 2010, p.72

9) 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』, 교문사, 2000, p.34

10) 최정신, 「텐마크 자치관리모델(self-work model) 노인용 코하우징의 디자인 특성」, 『대한가정학회』, 2003

볼 수 있다. 또한, 이러한 공동생활시설은 시간이 지나면서 공동체의 새로운 요구에 대해 변화가능한 가변성의 특징을 가지고 있어 다른 용도로 개조할 수 있다.

다. 외부공동공간(Outdoor Areas)

공동체주택의 외부공동공간은 휴식이나 원예, 텃밭 등 개인적인 활동의 장소로도 쓰이고, 공동활동을 위해 쓰인다. 외부공동공간 계획에 있어 중요한 것은 구성원들 간에 균등하게 사용되어야 한다는 것이다. 이를 위해 사회적 접근을 용이하게 하도록하여 모든 구성원들 간에 균등하게 사용될 수 있도록 디자인 되어야 한다. 또한, 외부공간계획에서 가장 중요시되는 사항은 어린이에게 친근한 환경을 조성하는 것과 주차문제의 해결이다. 자동차가 나가고 없는 시간에는 어린이들이 공놀이를 하거나 자전거를 탈 수 있는 안전한 놀이공간이 될 수 있다. 또한, 주차지역으로 오가는 도중에 만나는 우연한 만남은 중요한 사회적 기능¹¹⁾이 될 수 있다.

11) 반하나, 『지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구 : 국내·외 사례분석을 중심으로』, 중앙대학교 건설대학원 석사학위논문, 2013

4. 공동체주택의 의의

공동체주택과 주거공동체라는 새로운 주거 패러다임의 변화에 주목하는 이유는 바로 도시공간의 가치를 창출하는 주체와 과정에 변화가 생겼다는 점이다. 즉 거주자는 가치를 실천하는 과정에 주체가 되며, 그 과정에서는 의사결정과정의 개방과 결정권의 공유를 통해 실행되는 민주적 소통방식으로서의 변화가 이루어지는 것이다. 이런 변화를 토대로 단지 내 주민들이 일상생활공간 안에서 주도적으로 사회적 문제를 해결하려는 시도 및 가능성이 나타나고 있다. 주민공동체를 통한 공간복지를 강조하는 근본적인 이유는 거주자 스스로의 거주가치의 향상을 통해서 삶의 정주성을 강화하고, 이웃과의 관계망을 넓히는 데 있다.¹²⁾

따라서, 공동체주택의 의의는 거주자의 거주특성을 고려한 공간환경을 제공하고 거주민이 함께 사는 커뮤니티공간을 조성하여 이들이 스스로의 생활복지를 주거공동체 내에서 향상시키는 데 있다. 이때 공동체주택의 주거나 커뮤니티 공간을 통한 생활복지의 실현에서 중요한 점은 개별적인 복지서비스가 아닌 공간 안에서 다른 영역들의 복지가 서로 통합되어 제공되거나 해결될 수 있도록 하는 가능성을 만들어내는 일이다. 한정된 공간을 보다 더 입체적으로 활용하여 커뮤니티시설을 통한 공동체성과 입주자의 거주성의 통합적인 만족도를 높일 필요가 있다. 또한, 공동체주택만의 문제에서 공간복지를 해결할 것이 아니라 마을이라는 지역공동체를 하나의 생활복지 공간단위로 보고 돌봄, 자활, 장애, 노령화, 육아, 청소년, 문화예술 등의 다양한 활동을 개별단위로 수용하고 있는 공동체주택 간의 네트워크를 구축해 공간복지를 실현해 나가는 것이 바람직하다. 이를 기반으로 주민들이 주도적으로 스스로의 거주가치를 향상시킬 때, 공동체 활동을 통한 주체적 복지가 완성될 수 있다. 이것이야말로 정책이나 제도에 기대지 않고, 공동체주택이라는 생활공간단위에서 일상적 복지가 이루어지는 가장 바람직한 모습이다.

12) 건축도시공간연구소, 『마을에서 시작하는 도시재창조의 실현』, 건축과 도시공간, 2013

제2절 국내 공동체주택에 관한 고찰

1. 국내 공동체주택의 등장 배경

국내에서 ‘공동체주택’이라는 용어가 정책적으로 사용되기 시작한 것은 2013년 하반기부터이다. 마포구 등에서 마을만들기의 일환으로 주민들이 자발적으로 건설한 소행주(소통이있어행복한주택만들기) 등 소규모의 코하우징(Co-housing), 셰어하우스(Share house) 사례가 확산되면서 공동체주택이라는 발상을 촉발했다고 할 수 있다. 그 후, 서울시는 코하우징, 셰어하우스와 같이 입주자 간 친밀성, 교류 활성화 등을 전제로 운영되는 주택을 공동체주택으로 명명하였고, 이를 확산시키기 위한 정책을 추진하기에 이르렀다.

이처럼 서울시 차원에서 공동체주택을 확산시키기 위한 정책이 등장하고, 코하우징, 셰어하우스와 같은 다양한 유형의주택이 민간에 의해 공급되기 시작한 것은 몇가지 중요한 사회경제적 배경에 근거하고 있다.

첫째, 1인 가구의 급속한 증가를 들 수 있다. 고령화, 비혼, 딥크족 등의 영향으로 노인과 청년 중심의 1-2인 가구가 증가하면서 새로운 주거유형에 대한 필요성이 높아졌고, 공동체주택은 그에 적합한 주거유형 중 하나라 할 수 있다.

둘째, 전세가격이 지속 상승하고 월세 전환이 늘어나면서 가구의 임대료 부담이 증가한 것도 주요 배경이 되었다. 이에 셰어하우스나 코하우징을 공급하는 사회적기업이나 주택협동조합 등은 가급적 시세보다 저렴하게 공급하려는 노력을 하였다.

셋째, 과거에 비해 주택매매시장은 비교적 안정세가 지속되고 있는 상황으로, 주택에 대한 인식 역시 투자대상에서 생활공간에 대한 관심으로 변화하고 있다. 이런 맥락에서 양질의 주거환경에 대한 욕구, 이웃들과의 공동체적 삶에 대한 욕구 등이 더욱 강화되는 추세이다. 이에 따라 소규모 코하우징이나 셰어하우스가 이러한 욕구를 일정정도 충족시킬 수 있을 것으로 기대되고 있다.

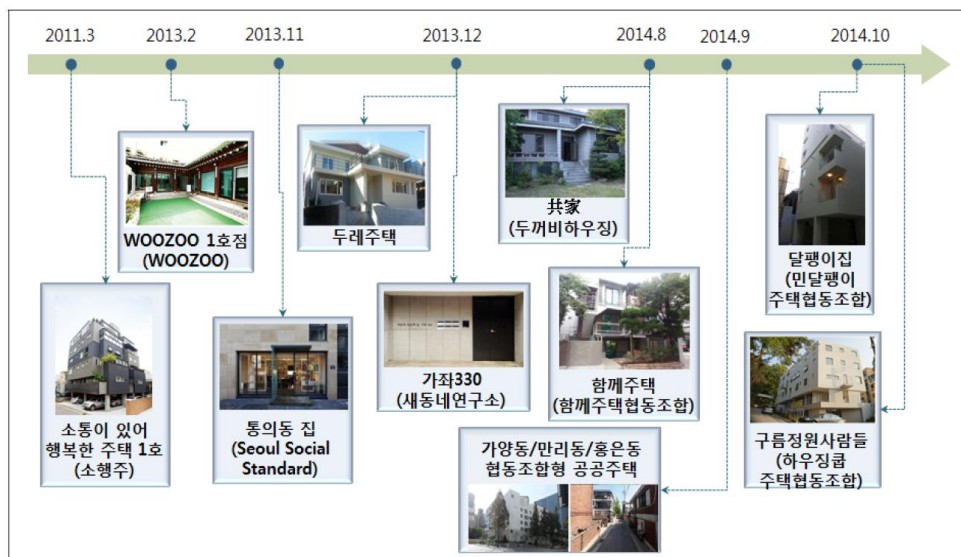
마지막으로, 결혼, 임신, 육아 등으로 인한 여성의 경력 단절, 고령화에 따른 노인빈곤 또는 가족해체, 고독사 및 이웃관계 단절 등 현대 사회에서 나타나는 여러 문제를 혼자서 아닌 공동으로 해결하고자 하는 움직임이 나타났으며, 그 결과가 코하우징, 셰어하우스 등 소위 공동체주택을 통한 공동거주 방식이었다고 할 수 있다.

2. 국내 공동체주택의 유형 및 현황

공동체주택은 가구별 주거공간과 커뮤니티공간이 공존하는 주택이다. 소유 형태나 건설, 운영 주체에 따라 나뉘는데 구분소유형, 협동조합소유형, 토지임대부 사회임대형(비영리 민간임대), 공공임대형 등으로 분류된다. 단순히 공동으로 집을 짓고 나서 각자 구분소유로 끝날 수도 있지만, 대부분의 경우 건축계획 및 설계부터 이후 관리까지 결정·운영하는 협동조합방식의 관리 내지 소유로 발전한다. 예를 들자면, 하우징쿱 주택협동조합의 경우 2014년 10월 시작으로 은평구의 ‘구름정원 사람들’을 포함하여 5곳의 공동체주택 입주가 끝났다. 함께주택협동조합이 조성한 함께주택2호는 여성 성소수자를 대상으로 조합원을 모집하여 주택협동 조합을 결성해 운영하고 있다. 이렇듯 많은 공동체 주택들이 개인이 구분소유하는 구분소유형보다는 초기 기획단계에서부터 함께 논의하고 공동의 소유에 기반하여 함께 운영하는 주택협동조합을 만들어 공동체주택을 조성하고 공동관리하고 있다.

<표 2-1> 서울시 주요 공동체주택 공급현황

주택명	공급주체	가구특성	목적·주요대상	공급방식	가구수	최초공급
소통이 있어 행복한 주택	소행주	가족단위	공동육아, 공동교육	건설 후 분양	47가구 (5동)	2011
구름정원 사람들	하우징콤플 주택협동조합	가족단위 1인가구	친환경주택 지향, 실버 공동체	건설 후 분양	8가구	2014
달팽이집	민달팽이 주택협동조합	1인가구	청년 주거권 보장	임차 후 재임대	13가구 (2동)	2013
共家	두꺼비하우징	1인가구	청년 등 주거취약계층에 저렴하고 양질의 셰어하우스 제공	임차 후 재임대	7가구	2014
함께주택	함께주택 협동조합	1인가구	1인가구 주거빈곤 해소	매입 후 임대	10가구	2014
가좌330	새 동네	1인가구	공유기반 주거문화형성 특정대상 제한없음	건설 후 분양	6가구	2013
WOOZOO	우주(WOOZO O)	1인가구	청년 및 대학생, 관심사 기반 컨셉 셰어하우스	임차 후 재임대	249가구 (15동)	2013
통의동 집, 위드썸씽	서울 소셜스탠다드 (Seoul Social Standard)	1인가구	거주자 간, 지역 간 공동체 형성 및 시너지창출 지향 20~30대 청년층 위주	임차 후 재임대/ 건설 후 임대	11가구 (2동)	2013
가양동 협동조합형 공공임대주택	SH공사	가족단위 (만4세미만 양육자녀를 둔 무주택 서울시민)	주거취약계층에 주거문화 공유 및 주거안정성이 확보된 공공임대주택 제공	건설 후 분양	22가구	2014
만리동 협동조합형 공공임대주택	SH공사	가족단위 1인가구 (예술인)		건설 후 분양	29가구	2015
홍은동 협동조합형 공공임대주택	SH공사	1인가구 (19이상~35세 미만 청년)		건설 후 분양	323가구	2014
두레주택 (셰어하우스)	SH공사	가족단위 1인가구 (소득기준 충족하는 무주택 서울시민)		건설 후 분양	8가구	2013
우동사	우리동네사람들	1인가구, 가족단위	안심할 수 있는 주거, 안정된 관계망 형성 추구, 30대초중반 청년 위주	거주자 분할 출자를 통한 매입	14가구 (3동)	2011
어쩌다집	사이건축, 공무점	1인가구	거주자 간, 지역 간 공동체 형성 및 시너지창출 지향 예술가, 디자이너 위주	건설 후 분양	9가구	2015



<그림 2-6> 서울시 주요 공동체주택 공급사례
(출처 : 남현석 외1명, 『1인가구시대 맞춤형 주거해법 사회임대형 공동체주택 활성화』, 2014, p.2)

소행주(소통으로 행복한 주택 만들기)는 서울시 공동체주택의 초기유형에 해당된다. 소행주는 소유와 공유의 중간 단계의 주택으로 공동체 주택을 정의한다. 집을 소유·자산의 개념으로 보던 것에서 벗어나, 개인공간과 공용공간의 적절한 조화를 추구하여, 2011년 4월 서울 마포구 성미산에 아홉가구의 공동체가 입주한 소행주 1호를 조성하였다. 소행주 1호의 기반은 마을공동체였다. 공동육아에서 시작된 성미산마을 공동체가 필요에 따라 어린이집을 만들고, 마을극장, 생협 등을 조성하였고, 이후 공동체의 지속을 위한 안정적인 정주공간을 조성하게 된 것이다. 6년 후에는 성미산마을뿐만 아니라 부천과 과천 등지에 소행주 10호까지 조성되었다. 소행주는 공동체주택을 통해 주거를 해결한 것이 아니라 공동육아나 마을경제활동과 같은 사회적 이슈를 해결했다고 볼 수 있다.

민간재단인 정림건축재단이 서울소셜스탠다드에 위탁하여 운영하고 있는 통의동 집은 민간차원에서 조성된 공동체주택이다. 1인가구를 대상으로 주거 및 공동체공간과 공동주방을 제공하여 도심형 공동체주택의 사례를 선보였다. 서울시가 지역의 빈집을 매입하여 이를 위탁받아 시설을 리모델링하여 운영하는 두꺼비하우징과 같은 사례도 흥미로운 공동체주택의 모델이

기도 하다. 또한 사회임대형이나 공공임대형 방식은 주택에서 소외된 이들을 위해 운영될 수도 있다. 동작구의 풀뿌리 단체인 희망나눔동작네트워크나 민달팽이유니언 등이 공동체주택을 통해 해결하려고한 것은 청년 주거빈곤이었다. 서울시 청년허브의 청년실태 자료와 통계청 인구주택총조사에 따르면 서울의 청년 1인가구 주거빈곤율은 36.3%로 전국 주거빈곤율(20%)보다 2배 가까이 높다.¹³⁾

민관공동출자형 사회주택유형 1호인 ‘더불어숲 성산’의 경우 서울주택도시공사(토지)를 제공하고, 사회적기업 ‘㈜녹색친구들’에서 건축·임대·관리하는 ‘토지임대부 사회주택’ 형태이다. 원룸을 포함한 11가구가 마련되었으며, 1층에는 커뮤니티 공간을 조성하여 입주자들의 주거공동체 활동이 가능하도록 하였다. 나아가 지역주민까지 함께할 수 있는 공유공간 및 공공공간으로 활용할 계획이다.

현재 공동체주택의 공급유형으로 가장 활발한 것이 토지임대부에 기반한 공급유형이다. 이는 크게 토지임대부 공동체주택, 토지임대부 사회주택, 토지임대부 자가소유형 협동조합주택으로 구분된다. 토지임대부 공동체주택은 공공토지임대제도를 활용하여 주택을 공급하는 방식이다. 공공기관이 소유하고 있는 토지를 실수요자에게 장기임대의 방식으로 공급하여 민간이 이를 건설하고 유지관리하는 공동체주택 조성방식이다. 삼선동의 연극인주택이 30년 기간의 지상권 매각이라는 토지임대부형 공동체주택에 해당된다. 토지임대부 사회주택은 공공이 토지를 저렴하게 매입하여 임대하고, 사회적 기업 및 협동조합 등 주거관련 사회적경제주체가 건설 및 유지관리를 맡는 공급유형이다. 토지임대부 자가소유형 협동조합주택은 서민의 주거비 부담경감과 주거안정에 기여하기 위하여 토지의 소유권은 토지임대주택 건설사업의 시행자에게 있고, 주택 등에 대한 구분소유권은 이를 분양받는 자가 가지는 주택을 말한다. 공공이 저렴한 비용에 토지를 임대하나 건설 및 유지관리도 공공이 맡지만 초기에 입주희망자로서의 협동조합을 선정하여 협동조합의 형태로 주택의 소유권을 인정하고 이들 조합원이 입주 후 주거 및 커뮤니티시설을 운영한다.

13) 주수원, 「사회주택·공동체주택 성큼...이젠 집도 ‘공유 시대」, 2016.12.08, <http://heri.kr/153641>(2018.10.29)

제3절 주거 패러다임의 변화

1. 주거 현황의 변화

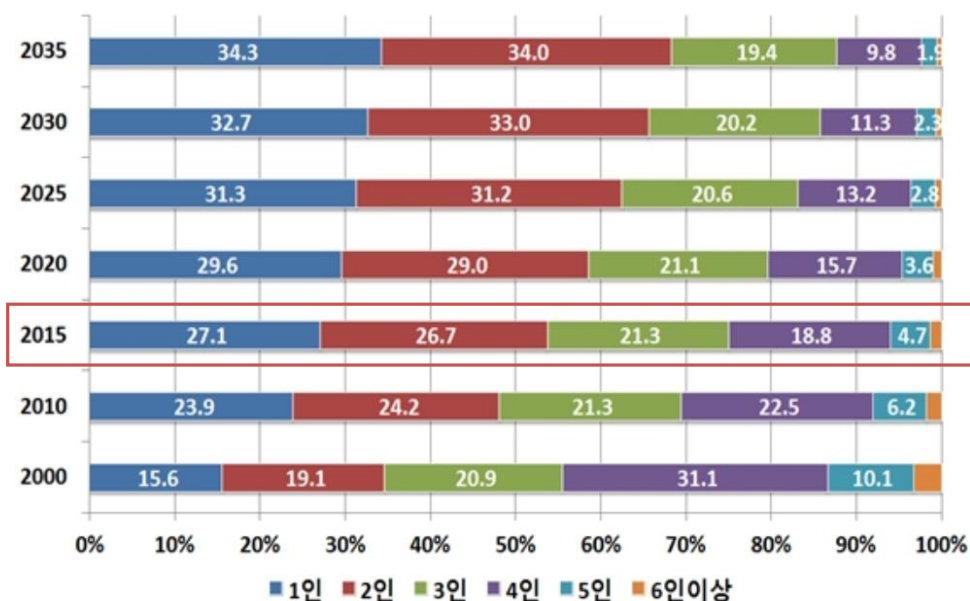
가. 1인가구의 증가

2008년 1월, 다보스에서 개최되었던 세계경제포럼에서 “전 세계적으로 교육수준이 높은 싱글족이 늘고 있고 특히 20~30대 독신여성이 문화와 소비의 새로운 주체로 떠올랐다.”며 싱글 경제의 도래를 핵심어로 제시 하였다. 미국의 독신가구는 2000년에는 전체가구의 26%로 나타났는데, 1960년에 전체가구의 13%였던 것과 비교해보면 2배가 늘어난 것이다. 일본의 연령대별 남녀를 대상으로 한 조사에서 20대 여성들의 74%가 싱글로 사는 것이 더 행복할 수 있을 것으로 믿고 있다고 응답하였다.¹⁴⁾

국내의 경우도 급진적인 산업화 및 도시화를 겪으면서 가구구조·유형 또한 급격한 변화를 보이고 있다. 전통적인 가구 유형이었던 대가족사회에서 3-4인으로 구성된 핵가족이 대표유형으로 자리 잡다가 이 또한 최근 더욱 분화되어 다양한 가족형태가 발생하고 있다. 발생의 원인으로는 늦은 취업과 함께 혼인을 감소, 그리고 초혼연령이 높아짐에 따라 1인가구가 증가하고 있다. 특히, 수도권을 중심으로 젊은 1-2인 가구가 급증하고 있는 추세이다. 통계청의 장래가구추계에 따르면, 2015년도 기준, 1-2인 가구가 각각 27.1%(5,203,440가구), 26.7%(4,993,818가구)로 전체 가구의 53.8%를 차지하면서 우리나라의 대표적 가구 유형으로 자리잡았다.

14) 변미리 외 3명, 『서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요 연구』, 서울연구원, 2008, p.11

(단위%)



출처 : 통계청(2015), 장래가구추계, 2010~2035년 재구성

<그림 2-7> 가구원수별 가구추계

가구원수별 가구추계를 살펴보면, 4인 가구의 감소와 함께 1-2인 가구의 증가가 가장 두드러지는 변화로 나타난다. 특히, 1인 가구의 증가폭이 가장 크게 나타나고 있는 것을 볼 수 있다. 국내 1인 가구 증가의 원인은 고령화, 저출산, 가치관의 변화, 사회구조적 변화 등에 기인하는 것으로 볼 수 있다. 또한, 정보화 및 다층적 네트워크를 통한 경제생활의 변화와 함께 여성의 사회 참여 확대 등은 경제적 자립과 더불어 윤택한 독신생활을 가능케 했으며, 기술의 발전, 온라인 매체의 증가 등으로 생활의 편의성이 증가함에 따라 혼인율의 감소와 함께 초혼 연령이 상승하게 되면서 1인 가구의 증가가 지속적으로 나타나고 있다.

나. 1인가구의 주거현황

현재 국내에 공급되고 있는 1인 가구의 주택 유형은 크게 주택(단독/공동)과 비주거용으로 분류할 수 있다. 주택에는 다가구주택, 다중주택의 단독주택과 아파트, 다세대주택, 연립주택 등의 공동주택으로 나누어진다. 실제로 주거로 이용되고 있으면서 주거용으로 분류되지 않고 있는 주택유형인 비주거용 건물에는 주거용 오피스텔, 서비스 레지던스, 고시원 등이 있다.¹⁵⁾

<표 2-2> 1인 가구 주택 공급 형태

구분	주택유형	종류	주택유형
주택	단독주택	다가구주택	원룸형 다가구 주택
		다중주택	고시원 ¹⁶⁾ , 원룸텔, 리빙텔, 싱글하우스, 코쿤하우스
	공동주택	아파트	원룸아파트
		연립주택	연립원룸
		다세대주택	원룸주택
		기숙사	기숙사, 고시원 ¹⁷⁾
비주거용	주거용 오피스텔		
	서비스 레지던스, 코업 레지던스		
	노인복지시설		

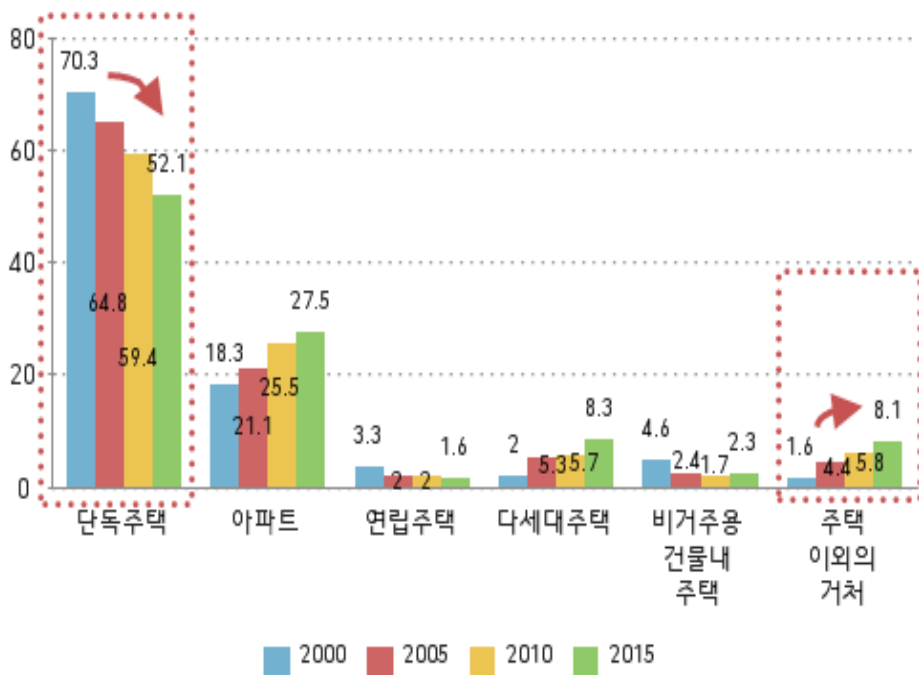
출처 : 안진화·강순주, 「1인 가구의 생활특성과 커뮤니티 공간 및 서비스 요구도」, 2008, p.300의 표를 재구성

15) 안진화 외 1명, 「1인 가구의 생활특성과 커뮤니티 공간 및 서비스 요구도」, 『한국주거학회 논문집』, 2008

16) 학생 또는 직장인의 다수 기숙인이 장기간 거주할 수 있는 것은 다중주택으로 분류하고, 한정된 기숙인과 공동 취사의 형태로 운영되는 것은 기숙사로 분리.

17) 방 크기가 2~3평으로 고시원보다 크고 건물하나가 미니원룸형식으로 채워짐.

아래 <그림2-8>의 2015년 1인 가구 주거의 거처를 살펴보면, 52.1%가 단독주택에 거주하고 있다. 단독주택이 다가구주택을 포함한다는 것을 고려하면, 1인가구의 대표적인 주거 유형은 다가구주택의 원룸임을 알 수 있다. 다음으로 아파트 27.5%, 다세대주택 8.3%, 주택 이외의 거처(오피스텔, 여관·호텔 등의 숙박업소 객실, 특수사회시설 및 기숙사 등) 8.1%의 순이다. 이는 전체 가구 대상의 수치인, 아파트 57.1%, 단독주택 27.4%,주택 이외의 거처 2.0%과 비교하면, 1인 가구가 오피스텔이나 다가구 원룸 등에 거주하는 비율이 상대적으로 높음을 볼 수 있다.¹⁸⁾



<그림 2-8> 1인 가구 주거의 유형별 분포(단위:%)
(출처 : 통계청, 인구주택총조사, 2000~2015 재구성)

18) 이한정, 『리좀적 특성을 적용한 공유주택의 공유공간 활성화 방안에 관한 연구』, 건국대학교 일반대학원 석사학위논문, 2017

1인가구의 소득수준이 상대적으로 낮은데다 최근 양극화가 더욱 심해지고 있으며, 높은 거주비 부담으로 인해 이미 중·대형주택에 대한 수요가 줄어들고 있고, 소형주택에 대한 수요가 증가하고 있다. 이러한 주택시장 상황은 시간이 지날수록 더욱 심화 될 것이고, 소형주택의 수요가 2035년에는 현재보다 약 42%정도 증가하게 될 것으로 보인다. 결국 향후에는 도시형생활주택, 주거용 오피스텔 등 소형가구를 전문으로 하는 주택들이 현재보다 더욱 필요하게 될 것이다. 이에 따른 적절한 유형의 주택공급 시스템이 갖추어져야 할 것이다.

다. 소규모 가구의 문제점

소규모 가구의 문제점은 기존의 3-4인의 핵가족이 표준 모델이 되는 주택 시장과 주거 형태, 사회 구조 등이 소규모 가구와 맞지 않는 데에서 발생한다. 1인 가구에게는 부담스러운 거주비용과 도시생활비용의 경제적 문제, 노인 1인 가구의 부양 등 사회적 복지 부담 등의 문제 등의 문제와 더불어 특히, 기존의 1가구 1주택 중심의 한가구 주택 소유형태는 이러한 소규모 가구를 더욱 도시 공간에서 소외되게 하고 있다. 그동안 정부의 1-2인 가구를 위한 정책방향이 거주자 삶의 질적인 면보다는 양적인 공급에만 치중되어 있어 사회적으로 개인주의적인 성향을 조장시켜 더욱더 외톨이 사회¹⁹⁾를 부추기고 있으며, 이에 따른 사회적인 문제도 함께 발생하고 있다.

한국토지공사 토지주택연구원(2013)의 연구에서는 1인가구 주택의 문제점을 크게 획일적이고 협소한 공간계획, 도시조직과 연계되지 않은 계획, 전문 관리 및 운영시스템의 부재, 커뮤니티의 부재 등의 4가지로 정리하였다.

이러한 문제점을 해결하고 1인 가구 수요특성을 고려한 1인가구의 주택 유형의 개발의 기본 계획 방향에서 도시성, 쾌적성, 실용성, 다양성, 커뮤니티, 주거서비스 등의 7가지 지표²⁰⁾의 중요성을 강조하였다.

19) 가족의 해체의 결과로 인한 사회적 동조성을 상실한 사회모델(Gesellschaft von Einzelgaengern)로써 가족사회의 궁극적인 종착점으로 해석되고 있다. 서구의 ‘포스트모던 가족’ 연구에 대한 고찰에서 인용한 용어.

20) 토지주택연구원, 『1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구』, 한국토지공사, 2013, pp.15

라. 새로운 주택유형의 필요성

앞서 살펴본 현 시점의 주거현황의 변화를 비추어 보아, 1인 가구의 비중은 점점 높아지고, 가구당 가구원수의 감소가 빠르게 진행되어 이에 따른 새로운 형태의 주택이 등장할 것으로 예상된다.

개인주의 사회에서 점차 커뮤니티 형성 및 이웃과의 교류에 대한 요구가 증가하고, 1인 가구의 소득도 점차 증가함에 따라 주거선택도 소득수준에 어울리는 삶의 질을 추구하는 방향으로 달라질 것이다. 이에 따른 다양하고 세분화된 주택유형 공급이 필요하다.



<그림 2-9> 1인가구 주거문제점과 1인가구를 위한 주택유형 개발의 기본방향
(출처 : 토지주택연구원, 『1인가구의 수요특성을 고려한 주택유형 개발 연구』, 2013, p.15)

2. 생활 양식의 변화

생활 양식은 특정 개인과 개인이 속한 공동체의 문화에 따라 각각 다른 양식을 보이기 때문에 그 자체는 상당히 주관적이라 할 수 있다. 그렇기 때문에 직접적이고 객관적인 요인에 의해 분석되는 방법은 절대적이지 않다. 단지 이러한 방법으로 전체적인 패러다임의 변화를 이해하는 것을 목표로 하는 것이 바람직하다고 여긴다.

구체적으로 생활 양식을 결정짓는 요소들은 가족의 사회화 정도, 생활의 외부화 정도, 공간에 대한 인식, 가족의 주관적 취향 등 매우 다양하고 주관적인 사항들이지만, 보다 근본적인 객관적 요인들로서 크게 인구 통계적 요인, 사회경제적 요인, 물리적 요인으로 분류할 수 있으며, 내용은 아래의 표와 같이 정리할 수 있다

<표 2-3> 생활양식의 변화요인

구분	내용
인구·통계적 요인	구성원의 연령, 주거규모(구성원 수, 유형), 생활 주거 등
사회경제적 요인	경제적 지위와 부,, 사회적 지위와 신분, 직업, 학력, 경제적 상황, 사회 접촉도, 사회 의존도, 생활 수준 등
물리적 요인	거주하는 환경 인자, 주거 환경적 요인, 주택 내적 요인, 주거지역, 소유형태, 생활수준의 척도 등

출처 : 정상혁, 『현대인의 라이프스타일 변화에 따른 새로운 가상주거 공간계획』, 홍익대학교 석사학위논문, 2007, p8 재구성

가. 소비패턴의 변화

트렌드의 변화에 따라 개인의 선호도와 취향의 변화가 나타나면서 이는 직접적으로 생활양식의 변화를 유도하기도 한다. 과거와는 달리 질적 만족에 대한 요구가 확대되면서, 이를 소비의 세분화, 다양화, 고급화를 통해 해결하고 있다. 또한 필수적 소비 이외에 개인의 선택 및 기호에 의한 선택적 소비가 이루어지고 있다. 소비패턴의 질적 향상이 개인의 심리적 만족감의 추구하고 함께 나타나고 있다.

소비패턴으로는 개인의 관심, 취향, 개성 등의 다양화로 많은 소비계층이 나타나고 있으며, 이들은 개인의 프라이버시를 중요시하는 동시에 다른 한편으로는 개인의 관심, 취향, 개성 등 조건에 맞는 공동체의 결성을 지향하는 공통적인 특성을 보이고 있다.²¹⁾

나. 여가문화의 변화

사람들의 생활수준이 향상되고, 삶에 질에 대한 관심과 요구가 증대됨과 함께 다양한 가치를 추구하는 여가생활이 증가하고 있다. 여가 활동이 점차 고급화, 다양화, 대중화, 문화화, 학습화 되면서 뮤지컬·콘서트·미술관·박물관·스포츠·도서관 등의 문화 시설을 방문하고 다양한 문화 활동을 즐기는 여가생활뿐만 아니라 자신의 특성과 가치관을 살려 요리·음악·미술·제품 디자인·디바이스 제작·앱 개발 등의 관련 기술을 배워 직접 생산 활동에까지 참여하는 개념의 여가 활동이 다양하게 나타나고 있다. 또한 이를 취미 활동에만 머무르는 것이 아닌, 제 2의 직업으로 발전시켜 경제적 활동으로 나타나는 경우도 늘어나고 있다.

이에 따라 거주 공간 또한 이러한 활동 등을 수용할 수 있는 홈 아틀리에, 알파룸등의 제 2의 작업공간을 반영한 시도가 늘어나고 있다. <그림 2-7> 는 주거 내에서 텍스트와 이미지를 편집하고 결과물을 제본하여 책을 만들 수 있는 북 아트 홈 아틀리에를, <그림 2-8>는 일과 음악 감상을 동시에 할 수 있는 홈 오디오 스튜디오로 2015 서울리빙디자인페어에서 소개되었다.²²⁾



<그림 2-10> 스튜디오 OL, 북 아트 홈 아틀리에



<그림 2-11> 박형원, 홈 오디오 스튜디오

21) 정상혁, 『현대인의 라이프스타일 변화에 따른 새로운 가상주거 공간계획』, 홍익대학교 건축도시대학원 석사학위논문, 2007, p.11

22) 문은설, 『공공성 개념을 적용한 소규모 집합주거 공유공간의 계획 요소에 관한 연구』, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2017, p.30

3. 사회 구조의 변화

가. 협력적 공유사회

생산성의 향상과 함께 도시화로 인한 인구의 증가와 이에 따른 재화의 수요는 인클로저운동을 거쳐 모든 것에 소유권을 주장하게 되었고, 기술의 발전과 수직적 통합으로 시장에서의 이윤을 극대화하여 더욱더 한계비용을 줄여나가기 시작했다. 이후 극적인 기술 발달로 인해 모든 사람과 사물에 인터넷이 연결되어 극도로 생산성이 향상되었고, 한계비용이 제로 수준에 다다르게 되었다. 낮은 진입비용으로 누구든지 이러한 생산과정에 참여할 수 있게 된 것이다. 특히 각각의 가능성을 가지고 서로 협력하면 이러한 창조적 과정이 더욱 더 배가 된다. 즉 수평적·분산적으로 연결된 네트워크는 수직·통합적 자본주의의 생산구조를 전면적으로 바꾸어 놓고 있는 것이다. 미래학자 제러미 리프킨(2014)은 커뮤니케이션 모체인 사물 인터넷과 에너지 모체인 녹색 에너지의 기술의 대중화로 자본주의는 점차 협력적 공유경제에 자리를 내어 줄 것이라 예견하고 있다.²³⁾

<표 2-4> 자본주의와 협력적 공유사회의 비교

자본주의	협력적 공유사회
수직적 통합 하달	수평적 다층 커뮤니티
컨슈머	프로슈머
재산권, 소유권	접근권
지적 재산권	오픈소스, 클라우드 소싱
개발적 자연관	사회적 자본

이는 각 개체간의 관계와 공공성, 공동체, 협력 생활이 점차 중요시되고 있음을 보여주는 것이다. 이는 현대도시 공간의 변화에도 영향을 주는데 거주공간의 일부를 함께 공유하는 에어비엔비, 셰어하우스 등의 장소 공유 플랫폼의 등장은 이러한 맥락을 반영한 것이다.

23) Jeremy Rifkin, 『The Zero Marginal Cost Society: The Internet of Things and the Rise of the Sharing Economy』, Palgrave Macmillan, 2014

공유의 개념은 시대에 따라 변화해 왔고, 그에 따라 도시의 공공공간에 대한 개념 또한 변해왔다. 이러한 변화는 광장, 가로 등 기본적인 도시요소들의 모습과 의미 또한 변화시켰고, 앞으로도 지속될 것이다. 제러미 리프킨은 “우리는 현재 부분적으로, 시장을 초월하는 세상에 진입하여 갈수록 상호 의존성이 높아지는 글로벌 협력적 공유사회에서 함께 살아가는 법을 배우고 있다.” 라고 하며 세계적 경제체제에도 협력적 공유 플랫폼이 부각되고 있음을 언급한다. 이는 도시 공간에서도 공유의 개념이 더욱 심화 될 것이고, 그에 적합한 계획이 요구될 것임을 시사하고 있다.

나. 공유경제와 도시 패러다임의 변화

앞서 언급되었던 에어비엔비 등의 장소 공유 플랫폼은 자동차를 소유하지 않고 여러 명이 공유하는 카셰어링과 함께 공유경제의 대표적인 예로 언급된다. 이러한 공유경제는 우리가 사는 도시 공간에서의 변화와 밀접한 인과관계를 맺고 있는데 이는 잉여의 문제에서 시작되었다고 볼 수 있다. 저출산 노령화 사회로 진입함으로써 도시 인구는 감소하고 비경제활동인구인 노인인구는 증가하게 됨으로써 기존의 개발시대에 부풀려진 도시의 많은 공간들이 잉여의 상태로 전락하게 된다. 과잉개발이 인구의 감소로 인해 도시 쇠퇴로 이어지고 도시공간의 잉여가 발생하게 되면서 더 이상 소유권 (Ownership)이 공간을 지배하는 패러다임으로 작동하지 못하게 되었다. 소유에 기반한 개발이 도시공간의 재생산을 가능하게 한 기제(Machine)였는데 이 모델은 더 이상 사회의 변화에 의한 공간잉여에 대응하지 못해 도시는 새로운 패러다임으로의 전환을 시도하게 되는데 그게 바로 공유이다.

사회·제도·공간의 변화		
- 저출산 노령화 - 노인인구증가 - 도시인구감소 - 도시 쇠퇴 - 공간의 잉여(빈집) - 이주노동자 유입 - 다문화사회	- 빈부의 양극화 - 복지확대의 한계 - 시민권의 확장 - 지역공동체 - 회복력의 강조	- 소유의 종말 - 네트워크사회 - 사물인터넷 - 빅데이터 - 접근권/접속 - 공유경제

<그림 2-12> 도시패러다임의 변화

공유는 빈집과 빈가게와 같은 잉여의 공간을 어떻게 활용할 것인가의 문제와 더 이상 개발 패러다임이 유효하지 않은 도시에서 새롭게 요구되는 사회적 변화에 기존의 제도화된 공간이 어떻게 대응할 수 있을 것인가에 대한 해결책으로 평가할 수 있다. 앞에서 언급한 제레미 리프킨의 소유의 종말은 정보화 사회와 소셜네트워크(SNS)로 인해 많은 사람들이 서로 원하는 정보를 직접 공유하면서(P2P) 재화나 서비스에 직접 접근하여 서로 교환하거나 공유하는 사회적 변화를 야기하고, 이러한 사회적 변화는 공간의 사용권을 공유하거나 다중의 동시다발적인 이용이란 새로운 공간 패러다임을 열게 되었다. 사회적 변화, 정보화시대와 연관 지어 공간 패러다임의 변화를 요약하면 아래 <표2-5>과 같다.

<표 2-5> 사회적 변화에 따른 공간 패러다임의 변화

사회적 변화	공간 패러다임의 변화
도시쇠퇴로 인한 사회적 변화	공간잉여
	소유(Privatization)의 종말
	축소도시 축소사회
소유에서 새로운 패러다임으로의 전환이 요구	소유에서 공유로
	공간의 공공성 가치의 회복
공유공간 공유경제의 대두	자본 중심에서 사회적 가치 중심으로
	공간상품에서 공간플랫폼으로

제3장 공동체주택의 지속가능성

제1절 지속가능성(Sustainability)에 관한 고찰

1. 지속가능한 개발의 전개과정

기존 개발방식들에 대한 우려와 문제점들을 극복하기 위하여 세계 각국은 새로운 개념의 필요성을 추구하게 되었고 이를 위해 각종 국제기구들은 활발한 논의를 진행하여 많은 정책들을 채택하게 되었다. 이러한 정책들 중 도시계획 및 개발 측면에서 새롭게 등장한 용어가 ‘지속가능한 개발(sustainable development)’이다.²⁴⁾

지속가능한 개발은 1978년 유엔환경개발회의(UNEP) 보고서에서 이에 대한 정의가 나오면서 유엔 문서에서는 최초로 지속가능성이라는 개념이 등장하였다. 이후 1992년 브라질 리우에서 개최된 지구 정상회담에서 ‘지속가능한 개발의 실천을 위한 행동계획 의제21(Agenda21)’을 채택하였다. 이는 각국의 지역 단위로 ‘Agenda21’을 수립하고 지속가능한 개발을 위한 행동을 추진할 것을 요구하였다.²⁵⁾

<표 3-1> 지속가능한 개발 개념의 전개과정

연도	단체 및 회의	지속가능한 개발과 관련된 내용
1970	로마클럽(Rome Club)	- '성장의 한계' 발표
1972	스톡홀름 유엔 인간환경회의(UNCHE)	- 환경과 개발에 대한 유엔의 관심과 행동의 출발 - 유엔 인간환경선언'과 행동계획 발표
1972	국제자연보호연합(IUCN)	- 1973, 1974년도 연감에도 사용 - 환경의 맥락에서 '지속성' 사용
1978	유엔환경개발회의(UNEP) 보고서 [Review of Area : Environment and Development and Environment Management]	- 유엔 문서에 최초로 지속가능성 등장 - 지속가능한 개발에 대한 정의 - 생태적 개발과 관련하여 지속가능성 언급 - 무성장보다는 공평한 분배 강조 - 개발과 환경에 대한 시각의 변화를 보임

24) 임상인, 『지속가능 개념을 도입한 주거단지의 계획특성과 ‘패턴언어’ 적용모델에 관한 연구』, 성균관대학교 박사논문, 2002, p.6

25) 국토교통부, 『영국의 지속가능한 지역만들기』, 한울아카데미, 2009

1980	국제자연보호연맹(IUCD)	- ESSD용어 처음 사용 - '세계환경보전전략(WCS)' 발표
1981	World Watch Institute	- 지속가능성 개념의 대중화에 기여 - '지속가능한 사회건설(Building a Sustainable Society)' 보고서 발간 - 1984년부터 'State of Worls'연감 발행
1981	세계은행(The World Bank)	- 지속가능한 개발과 현명한 보전 강조 - Sustainable Development : The Global Imperative
1981	환경과 개발에 관한 세계위원회(WCED)	- 지속가능성 개념정립·확대 및 지속가능성의 대중화에 기여 - 학술적 용어인 지속가능성을 국제무대로 공론화 - '우리 공동의 미래(Our Common Future)' 발표 - ESSD용어의 실체화
1987	유엔 환경개발회의 (UNCED)	- 'Agenda21' 실천지침 발표 - '리우선언', 'ESSD원칙' 천명
1992	'94지구환경회의	- 'Agenda21' 실현을 위한 논의 - 지속가능한 발전을 위한 행동계획 논의
1994	제2차 유엔인간정주회의 (Habitat II Conference), 터키 이스탄불	- 'Habitat Agenda21 II ' 채택 - 인간단체와 지방정부 역할 중시

출처 : 대한주택공사, 『지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구(III)』, 국토교통부, 2000, p.8

2. 지속가능한 개발의 개념

1987년, 세계환경개발위원회의 “Our Common Future”라는 보고서를 통해 “환경적으로 건전하고 지속가능한 개발”(Environmentally Sound and Sustainable Development : ESSD)이 전 세계적으로 알려지게 되었다. 브란트란트 보고서에서 사용된 지속가능한 개발의 개념이 지금까지 가장 널리 인용되고 있는 개념이다. 이 보고서는 우리 인류전체의 장래를 위협하는 주요요소로 대중적인 빈곤, 인구성장, 지구온난화와 기후 변화, 환경의 질 파괴 등 4가지를 들고 있다.²⁶⁾

이러한 위협을 극복하기 위해서는 지속가능한 개발이 필요로 하며 이를 “미래 세대가 그들 스스로의 필요와 요구를 충족시킬 수 있도록 하는 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 필요와 요구를 충족시킬 수 있는 개발, ”자원의 이용, 투자의 방향, 기술의 발전, 그리고 제도의 변화가 서로 조화를 이루며 현재와 미래의 모든 세대의 필요와 요구를 증진시키는 방향의 과정”으로 정의하고 있다.

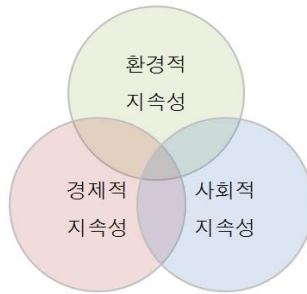
또한, 이를 바탕으로 한 지속가능한 개발 개념은 “생태계의 환경용량 내에서 인간생활의 질을 향상시키는 개발”로 정의하고 있다.

26) 경실련 도시개혁센터, 『도시계획의 새로운 패러다임』, 보성각, 1999

3. 지속가능성의 개념

앞서 살펴본 선행연구들의 지속가능한 개발의 개념과 함께 지속가능성의 개념을 살펴보면 다음과 같다.

지속가능한 개발이란 생태계의 수용 능력 한계 내에서 최대한 자원을 효율적으로 이용하고, 모든 사람에게 문화적·정신적 가치가 조화를 이루고, 생산적인 생활을 할 기회, 안전하고 건강한 생활공간을 제공하는 터전을 만드는 것²⁷⁾이다. 즉, ‘지속가능성’이란 개념은 인구과잉 및 도시집중, 자원고갈, 환경오염, 기후변화 등 현대사회가 당면하고 있는 문제에 대한 접근 방향으로 환경, 경제, 사회적 양상의 연속성과 관련된다. 이러한 개념은 크게 환경적 지속성, 사회적 지속성, 경제적 지속성 등 크게 3가지의 범주로 나눌 수 있다.



<그림 3-1> 지속가능성의 3가지 범주

<표 3-2> 지속가능한 개발의 주요내용

범주	개념 및 내용
환경적 지속가능성	- 물리적인 방법으로 생태계와 환경을 보존
사회적 지속가능성	- 지역사회의 토지이용 개발, 계획, 관리단계에서 시민참여가 적극적으로 이루어져야함 - 지역사회의 역사성과 문화를 보존
경제적 지속가능성	- 생태적 경제학(Ecological Economics)개념을 도입하여 자원의 유한성에 대한 인식을 기초로 하여 자원의 경제성을 추구함으로써 미래의 도시 및 지역경제가 안정적으로 발전 및 지속되기 위한 배려 ²⁸⁾

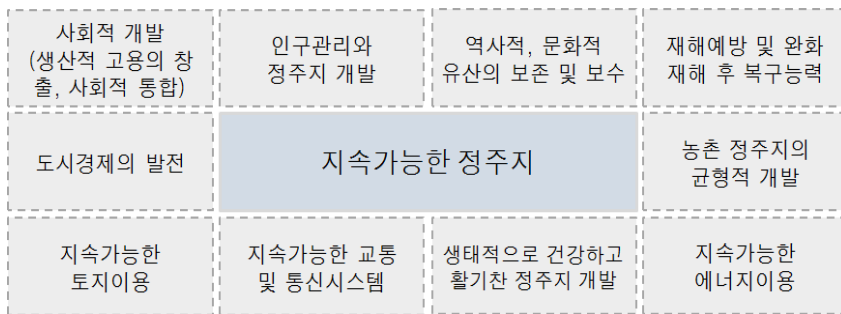
27) 1992년도 유엔 인간환경회의(UNCHE)에서 발표된 Agenda21 실천지침에서의 정주지 개념을 인용하여 정리함

28) 이규인, 「주거단지계획의 환경적 지속성 평가를 위한 평가기준 설정방안 연구」, 『대한건축학회논문집』 19권(1호), 2003,

4. 지속가능한 정주지 개발의 개념

가. 지속가능한 정주지의 개념

지속가능한 정주지 개발의 개념은 1992 유엔 인간환경회의(UNCHE)에서 발표된 Agenda21 실천지침을 계기로 국제적으로 적용되기 시작했다. 지침에서는 크게 환경적 범주, 사회적 범주, 경제적 범주로 나누어 지속가능한 정주지 개발을 위한 10대 이슈를 이야기 하고 있다.



<그림 3-2> 지속가능한 정주지의 10대 주요이슈

이러한 개념을 토대로 지속가능한 주거지는 한정된 자원과 에너지를 고려함으로써 지구환경을 보전하는 동시에 주변 자연환경과 거주자가 친밀하고 조화를 이루며 나아가 도시의 경제적 발전과 사회적 개발이 안정적으로 이루어짐으로써 활력있는 정주지라고 설명할 수 있다.²⁹⁾ 즉, 다음 세대에게 기회를 물려주기 위하여 생태계의 수용능력 한계 내에서 최대한 자원을 효율적으로 이용하고, 환경에 대한 악영향을 예방하며 모든 사람에게 자연과 사회·문화적 유산을 물려주어, 균등한 기회를 제공할 수 있고, 그 가치가 조화를 이루면서 안전하고 건강하며 생산적인 생활을 할 수 있는 주거지라 정의할 수 있다.³⁰⁾

29) 이규인, 「주거단지계획의 환경적 지속성 평가를 위한 평가기준 설정방안 연구」, 『대한건축학회논문집』 19권(1호), 2003, pp. 191-199

30) 유수훈 외 1명, 「지역특성을 고려한 환경친화적 공동주택의 영향인자분석에 관한 전문가 의식 연구」, 『대한건축학회논문집』, 20권(3호), 2004, pp.15-26

나. 지속가능한 주거지 실천항목

Habitat Agenda II에 대한 고찰내용 및 선행연구를 토대로 한 주요주제별 실천항목은 다음 <표>와 같다

<표 3-3> Habitat Agenda II 지속가능한 정주지 개발 주요 고려사항

지속성	분류	내용
생태환경적 측면	토지의 이용	· 적정인구, 건물밀도 · 접근성제고 · 녹지자원보존 · 보행친화 · 교통거리 최소화
	교통 및 통신 시스템	· 대체교통수단체계 · 대중교통수단への 접근성 제고 · 환경친화적 주차 · 우수지하침투 · 정보화
	에너지 및 자원 사용	· 재생가능에너지 · 청정에너지 이용 · 수자원절약 · 에너지절약 · 재활용시설 접근성
	생태서식지 조성 및 보존	· 친구환경조성 · 생물서식지 보존, 조성 · 생물이동통로
사회문화적 측면	사회적 개발	· 커뮤니티 활성화 · 주거복지서비스 · 저소득층을 위한 적절한 주거공급 · 사회적 통합 · 여성, 청소년, 아동을 위한 공간 · 사회적 취약계층의 주거권 보장 · 차별없는 계획·장애인 고려 · 원주민 고려와 이주민의 토착화 · 참여디자인 · 범죄 및 사회폭력 감소
	인구관리	· 거주자의 인구학적 특성 파악 · 세대수 계획 · 인구이동 및 인구변화 예측 · 인구계획에 따른 인프라/서비스 시설계획
	역사·문화적 유산 보존 및 복원	· 문화적 유산의 보존 · 한국적 아이덴티티 · 지역특성의 반영
경제적 측면	도시경제의 개선	· 도시, 주거지의 건설과 재활성화 · 고용의 기회 제공 · 재생가능한 산업 유치 · 경제활동시설의 유치 · 인프라시설 · 주택시장 활성화
	재해예방 및 완화와 사후 복구능력	· 재해예방 및 완화를 위한 정보체계 구축 · 재해후 복구 및 재건을 위한 전략지침 · 재해로 인한 피해를 최소화할 수 있는 계획 · 건축기준 정립 및 실행

출처 : 대한주택공사, 『지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구(III)』에서 발췌

제2절 공동체주택의 지속가능성에 관한 고찰

1. 공동체주택의 지속가능성 개념

앞선, 이론적 고찰을 통해 지속가능한 개발을 환경적 지속성, 사회적 지속성, 경제적 지속성의 세 범주로 분류할 수 있었으며, 지속가능한 공동체주택의 계획요소를 도출하기 위한 선행연구를 바탕으로 주거단지계획적 측면에서 공동체주택의 지속가능성을 각 분류에 대한 개념을 정리해보면 다음 <표 3-4>와 같다.

<표 3-4> 지속가능한 개발의 주요내용 : 주거단지계획적 측면

범주	개념 및 내용
환경적 지속가능성	자연친화적인 요소를 도입하고, 최대한 자연과 조화되는 되는 생활환경으로 오픈스페이스(녹지공간), 산책로 등의 쾌적하고 안전한 보행환경을 조성함으로써 거주자들의 주거환경의 질적 향상에 기여하는 생활환경을 계획한다.
사회적 지속가능성	사회적 개발 및 통합 관점으로 거주자들의 다양성을 존중하고 공동체의 소속감을 느낄 수 있도록 계획하여 거주자들이 자치적이고 자발적인 관리를 통하여 사회성 및 삶의 질 향상에 기여할 수 있도록 하고, 더 나아가 각 지역의 특성을 고려하여 단지 내 거주자들 뿐만 아니라 지역주민 및 원주민과 함께 지역·문화 활성화가 이루어지도록 계획한다.
경제적 지속가능성	환경적 지속성이나 사회적 지속성과 함께 계획되며, 공동체 활동으로 인한 주거의 안정성 확보, 소비 절약 및 텃밭, 도시농업 등으로 인한 자족적 경제체제를 구성할 수 있도록 하며, 에너지 및 자원의 절감을 통해 경제개선 및 활성화를 유도할 수 있도록 계획한다.

2. 공동체주택의 지속가능성 특징

가. 사회적 지속가능성

공동체주택의 거주자들은 각기 다른 연령, 교육수준, 가족형태, 인종, 종교, 직업, 정치적 입장 등으로 구성되어 사회적으로 매우 다양하다. 그러나 계획, 디자인, 의사결정 단계를 함께 경험함으로써 지속적인 공동체를 유지하기 위한 단결력을 형성한다. 또한, 이웃과 서로 잘 알기 때문에 단지 내에서의 생활이 안전하다. 이웃과 교류하면서 친근하고 따뜻한 이웃관계를 유지하며 사회적 지속가능성을 추구한다.



<그림 3-3> 거주자들의 활발한 공동활동이 이루어지는 공동생활실. (미드고즈그룹펜, 덴마크)



<그림 3-4> 다양한 연령층이 모여 사는 바티매우스 코하우징(미국 워싱턴주)

나. 경제적 지속가능성

공동체주택은 거주자들이 주택단지의 개발을 스스로 관리할 경우에 적정 가격으로 자기 집을 가질 수 있다는 장점이 있다. 개발업자에게 돌아갈 이윤이 양질의 마감재, 주민들이 함께 사용할 공동 공간, 친환경적 디자인 등 거주자들이 희망하는 여러 가지 것들을 만드는 데 쓰일 수 있기 때문이다.

커먼하우스를 적극적으로 사용하면 개인주택의 면적을 절약할 수 있다. 공동으로 자원을 나누어 사용하게 되면, 생활의 질을 낮추지 않고도 개인적인 물건을 적게 소유할 수 있다. 컴퓨터, 프린터, 팩스, 캠핑이나 스포츠 용구, 냉동기, 공구, 심지어는 자동차까지도 나누어 쓰는 공동체주택의 사회적 조직은 일상생활에서 자연스럽게 자리잡고 있다. 재택근무 거주자 중심의 공동체주택이라면, 재택근무에서 발생할 수 있는 사회적 고립을 줄여주고 장비에 대한 비용을 개인적으로 지출할 필요가 없다는 점 또한 경제적 지속가능성을 추구한다고 볼 수 있다.

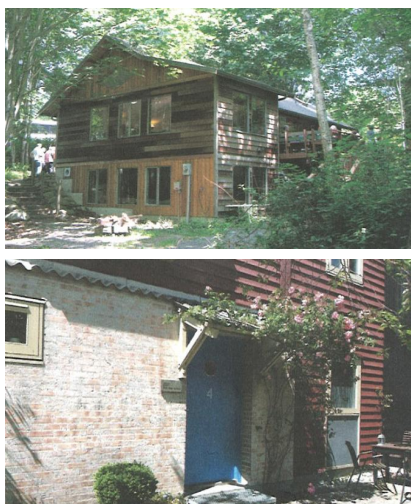
공동체주택의 주민 각자가 가지고 있는 인적자원은 공동체에서 더욱 유용하다. 공동체주택에서는 지식, 기술, 전문분야, 시간의 교환이 공통적으로 일어나며³¹⁾, 이는 아이들을 돌아가며 돌보거나 심부름을 조직해서 하는 등 일상생활에서 필요한 일들을 줄여주는 좋은 예이다. 일상생활에서 필요한 자원을 나누어 쓰고 물건을 대량구매하여 나누어 쓰는 것도 공동체의 경제조직을 지원할 수 있는 방안의 하나이다.

31) 최정신 외 1명, 『코하우징 공동체』, 어문학사, 2017

다. 환경적 지속가능성

사회적 교류는 한편으론 친환경적 행동을 고취시킨다. 공동체주택에서의 영향, 협동, 자원은 친환경적 행동의 수준을 높여줄 수 있다. 자동차를 이용하지 않고도 걸어갈 수 있는 위치에서도 많은 서비스와 연결이 가능하도록 계획하거나 자동차를 나누어 타면서 자동차의 구입과 사용을 감소시킴으로써 환경보호를 실천할 수 있다.

공동체주택에서 협동하여 채소를 재배하는 유기농 텃밭은 지역사회에서 생산된 먹거리를 제공한다. 자연 경관을 잘 이용하면 지역사회의 에코시스템을 강화시키고 유지를 쉽게 하며 수자원의 사용을 감소시킨다. 자연 서식지를 최대한 보존하고 자연환경에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 대지를 적게 점유하는 집합주택을 짓고 새로운 단지를 건설할 때 재활용 건축재료를 사용하는 것은 공동체주택 사례의 일반적인 일이다. 환경에 영향을 적게 미치는 건축재료를 선택하면 온실가스 공해의 양을 절반으로 줄일 수 있다.³²⁾



<그림 3-5> 재활용 건축재료 사용
(위:와이즈 에이커즈, 아래:팅고든)



<그림 3-6> 주민들이 퇴비를 사용하여 가꾼 정원
(팅고든, 덴마크 코에)

32) 최정신 외 1명, 『코하우징 공동체』, 어문학사, 2017

3절 지속가능한 공동체주택의 계획요소에 관한 고찰

1. 선행연구를 통한 공동체주택의 지속가능성 계획요소 도출

주거환경의 질적 수준 제고를 위한 일시적인 방편으로 공동체주택을 조성하는 것으로 끝나는 것이 아니라 환경적, 경제적, 사회적 각각의 항목으로 공동체주택 계획에서의 부족한 부분을 보완하고, 공동체주택을 지속가능하게 유지하며 살아갈 수 있도록 디자인할 수 있도록 지속가능한 개발 관점에서 공동체주택의 계획요소를 도출하고자 한다. 이를 위해, 주거지에서의 지속가능성을 평가하는 연구와 이에 적용 가능한 요소를 구체적으로 설명하고 있는 연구를 선정하여 살펴보았다.

가. 선행연구

(1) 2000년도 선행연구

<표 3-5> 지속가능한 정주지 개발을 위한 정책 및 제도 연구(III)

지속성	분류내용	
환경적 지속가능성	토지 이용 및 교통	· 적정밀도계획 · 중심지 근접개발 · 보행자 및 자전거 전용도로 네트워크 구축 · 보행친화적 환경조성 · 대중교통체계 확립 및 접근성 제고 · 정보통신망 구축기준 · 자연자원보존 및 복원
	에너지 및 자원	· 온실가스 배출저감 · 태양열 이용 · 에너지절약형 난방방식 계획 · 건설폐기물의 재활용 · 생활쓰레기 재활용 · 수자원의 효율적 이용 및 순환
	생태 환경	· 녹지공간면적 확충 · 수생비오톱 조성 · 육생비오톱 조성 · 그린네트워크 및 에코코리더 조성 · 생태자원으로의 접근성 제고
	실내 환경	· 실내 에너지소비 저감 · 유해물질 사용억제 · 실내녹지공간 조성 · 거주자 요구수용
사회/경제적 지속가능성	· 커뮤니티 증진	

대한주택공사(2000)은 주거단지계획을 지속가능한 개발로 유도하기 위한 지속성 평가지표를 선정하였다. 선정기준은 ‘여러 분야 지속성과의 연계성 정도’와 ‘우리나라 적용가능성’, ‘주거단지 계획안의 평가 가능성 여부’이며, 이 기준에 의해 예비 평가지표를 도출하였고, 3개년에 걸친 연구과정과 관련 전문가들의 자문에서 도출하였다.³³⁾

(2) 2001년도 선행연구

<표 3-6> 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성

분류	계획요소	
사회적 지속가능성	· 협력적 도시개발 체계 구축 · 주민참여의 확대	· 개발과정의 체계화
경제적 지속가능성	· 개발영향의 최소화 · 주거 안정성 확보	· 자족적 지역경제체계 구축
환경적 지속가능성	환경 및 에너지	· 자연자원의 확충 및 체계화 · 환경오염 최소화 및 폐자원 활용 · 에너지 및 자원절약
	토지이용 및 교통	· 녹색교통체계의 수립 · 고밀도·복합용도 개발 · 기성시가지 재생 촉진 및 활성화
문화적 지속가능성	· 지역문화시설의 확충 및 활성화 · 기존 맥락의 반영	· 역사·문화적 자원의 발굴 및 보존

김영환(2001)은 지속성을 ‘사회적 지속성’과 ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’, 그리고 ‘문화적 지속성’으로 분류하였으며, 사회적 지속성으로는 ‘협력적 도시개발 체계 구축’, ‘주민참여의 확대’, ‘개발과정의 체계화’로 나타났다. 경제적 지속성으로는 ‘개발영향의 최소화’, ‘주거 안정성 확보’, ‘자족적 지역경제체계 구축’, 환경적 지속성은 ‘환경 및 에너지’, ‘토지이용 및 교통’으로 나누어 각각 3가지의 계획요소를 도출하였으며, 문화적 지속성으로는 ‘지역문화시설의 확충 및 활성화’, ‘기존 맥락의 반영’, ‘역사·문화적 자원의 발굴 및 보존’으로 나타났다.³⁴⁾

33) 대한주택공사, 『지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구(III)』, 국토교통부, 2000,

34) 김영환, 「영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성」, 『대한국토계획학회』, 14권(3호), 2001

(3) 2008년도 선행연구

<표 3-7> 공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구

분류	계획요소	
사회적 지속가능성	• 오픈스페이스의 최대화설계 • 다양한 테마광장 조성 • 보행자를 위한 공간 조성 • 필로티 공간 활용	• 유니버설 디자인 • 커뮤니티 공간과 연계성 있는 설계 • 단지내 예술적 시설물 설치 • 다양한 커뮤니티 센터 설치
경제적 지속가능성	• 재사용가능한 재료사용 • 단지내 자전거 보관소 설치 • 단지내 자전거 도로 설치 • 대중교통의 접근성	• 대체에너지 시설 설치 • 우수 및 중수의 재활용 • 쓰레기 재활용 공간계획
환경적 지속가능성	• 단지내 산책로 조성 • 녹지공간의 접근성 및 연계 • 자연학습 공간 제공 • 인공환경 녹화 계획	• 친수환경조성(실개천, 분수) • 생물 서식공간제공(biotope) • 환경친화적인 주차공간계획

이송현·황연숙(2008)은 지속성을 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 분류하여 구성하였다. 사회적 지속성으로는 단지 내 중앙 광장을 조성하는 ‘오픈스페이스의 최대화’, ‘커뮤니티 공간과 연계성 있는 설계’, ‘보행자를 위한 공간 조성’ 등과 노약자인 장애인을 위한 ‘다양한 커뮤니티 센터계획’, ‘유니버설 디자인’ 등으로 구분하였다. 경제적 지속성으로는 단지 내 자동차 이용 감소를 위한 ‘자전거 보관소 및 도로 계획’, 단지 내 외부공간으로의 접근성 향상을 위한 ‘대중교통의 접근성계획’, 그리고 자원 재활용을 위한 ‘재사용 가능한 재료 계획’, ‘대체에너지 시설계획’, ‘쓰레기 재활용 공간 계획’ 등으로 나타났다.. 환경적 지속성으로는 주차장 바닥녹화를 통한 ‘환경친화적인 주차공간계획’ 등을 선정하였다.³⁵⁾

35) 이송현 외 1명, 「공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구」, 『한국생태환경건축학회』, 25권(3호), 2008

(4) 2008년도 선행연구

<표 3-8> 공동주택 옥외공간의 지속가능성 평가를 위한 세부기준 도출

분류	계획요소
사회적 지속가능성	· 장소성의 확보 · 공동체 강화를 위한 보행네트워크 구축 · 입체적이고 다양한 커뮤니티 공간의 확보
경제적 지속가능성	· 주거단지의 지속가능한 가치 확보
환경적 지속가능성	· 쾌적한 보행환경의 조성 · 주동배치의 유연성 · 녹지와 수공간의 적극적 도입 · 기존지형/자연자원의 활용

임연수·김진균(2009)은 지속성을 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 분류하였다. 친환경 건축물 인증제도를 통해 주거환경의 지속가능성을 근간으로 연구에 부합하는 8가지의 지속가능성 계획요소를 도출하였다. 사회적 지속성으로는 ‘장소성의 확보’, ‘공동체 강화를 위한 보행 네트워크 구축’, ‘입체적이고 다양한 커뮤니티 공간의 확보’으로 나누어 살펴볼 수 있었으며, 경제적 지속성으로는 ‘주거단지의 지속가능한 가치 확보’, 환경적 지속성으로는 ‘쾌적한 보행환경의 조성’, ‘주동배치의 유연성’, ‘녹지와 수공간의 적극적 도입’, ‘기존지형/자연자원의 활용’으로 나타났다.³⁶⁾

36) 임연수 외 1명, 「공동주택 옥외공간의 지속가능성 평가를 위한 세부기준 도출」, 『대한건축학회논문집』, 25권(3호), 2009

(5) 2009년도 선행연구

<표 3-9> 지속가능한 주거지 실현을 위한 계획적 고려사항

분류	계획요소
사회적 지속가능성	· 사회적 개발 · 역사문화적 유산보존/복원 · 인구관리
경제적 지속가능성	· 재해예방 및 완화와 사후복구능력 · 도시경제의 개선
생태환경적 지속가능성	· 토지의 이용 · 에너지 및 자원사용 · 교통 및 통신시스템 · 생태환경적으로 건강주거지

김묘정(2009)은 지속성을 ‘사회문화적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘생태환경적 지속성’으로 분류하였고, 사례분석을 위한 틀은 Habitat AgendaⅡ에 대한 고찰 내용을 중심으로 선행연구를 통해 구성하였다. 사회문화적 지속성으로는 ‘사회적 개발’, ‘역사문화적 유산보존/복원’, ‘인구관리’, 경제적 지속성으로는 ‘재해예방 및 완화와 사후 복구능력’, ‘도시경제의 개선’으로 구분하였다. 생태환경적지속성은 ‘토지의 이용’, ‘에너지 및 자원사용’, ‘교통 및 통신시스템’, ‘생태환경적으로 건강주거지’으로 나누어 살펴볼 수 있다.³⁷⁾

37) 김묘정, 「지속가능한 주거지 실현을 위한 계획적 고려사항」, 『한국주거학회』, 22권(4호), 2009

(6) 2010년도 선행연구

<표 3-10> 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구

분류	계획요소
사회적 지속가능성	- 커뮤니티 형성을 위한 단지 및 주동계획 - 커뮤니티 시설 및 공간의 종류 - 커뮤니티 시설 및 공간의 이용도 - 커뮤니티 활성화를 위한 시설 배치 - 경관 및 생활환경 계획 - 단지 내 도로 계획(보차분리, 보차통합) - 옥외 공간 배치 및 종류 (광장, 녹지 공간 등) - 커뮤니티 시설과 단위 주호 간 연계성 및 배치 - 가로 공간 배치 - 주민의 공동체 활동 - 단지의 소속감 및 애착심 정도 - 이웃 간 인사 및 교류 정도 - 동네 인식범위 및 동네 역사 인지도 - 주민교류를 위한 동선 계획 - 단지 내 조경관리 및 청소활동 - 단지의 관리 참여 및 관리 의식 정도 - 커뮤니티 시설에서 제공하는 프로그램 참여도 및 프로그램 종류 - 마을 축제 참여도 및 종류 - 봉사활동
경제적 지속가능성	- 경제적 측면에서의 기반시설 만족도 - 주택 근무자를 위한 작업공간 제공 - 판매시설 등 상업 공간 제공 - 직장과 주택과의 위치 - 텃밭 및 경작지 관리 - 녹색가게 운영 - 농수산 직거래 및 알뜰 시장 운영 - 쓰레기 분리수거 및 아나바다 운동 운영 - 텃밭 및 경작지를 통한 식량 자급 현황
환경적 지속가능성	- 친환경 에너지 이용현황 - 우수관련 시스템 - 실개천 등 자연 정화시스템 - 녹지 공간 및 산책로 현황 - 단지 내 조경관리 및 청소활동 - 텃밭 및 경작지 현황 - 옥외 공간 및 녹지공간에 대한 주민 소유의식 및 자발적 관리 - 쓰레기 분리 및 아나바다 운동 운영 - 환경학교 운영 - 녹색가게 운영 - 경관계획

조인숙·신화경(2010)은 지속가능의 평가요소를 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 구분하여 구성하였으며, 지속가능한 평가요소별 커뮤니티 관련 평가요소를 분석하기 위해 선행연구와 문헌에서 제시한 항목을 이용하여 항목을 재정리하였다.³⁸⁾

사회적 지속성 평가항목으로는 19개의 항목이 추출되었고, 경제적 지속성 평가항목으로는 9개의 항목이 추출되었으며, 환경적 지속성 평가항목으로는 11개의 항목으로 추출되어 위 <표 3-10>와 같이 나타났다.

38) 조인숙 외 1명, 「공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구」, 『한국 주거학회』, 25권(3호), 2010

나. 선행연구를 통해 도출된 계획요소

선행연구의 목적이나 주제에 따라서 분류들과 계획요소가 모두 다르게 나타나고 있지만, 이론적 고찰을 통한 지속가능한 주거지의 개념과 지속가능성의 세 가지 범주의 개념화에 따라서 환경적·사회적·경제적 지속가능성 측면으로 1차적 분류를 하였고, 이 중에서 용어의 범주나 표현이 조금씩 다르지만, 일반적으로 유사하다고 볼 수 있거나 중첩되는 계획요소를 2차적으로 재정리하여 계획요소로 선정하였다.

<표 3-11> 선행연구를 통해 도출된 계획요소

분류	계획요소
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	· 사회적 혼합 · 커뮤니티 활성화 · 지역특성 · 문화유산 · 교육 · 안전성 · 주민참여의 확대 · 유니버설디자인 (어린이·노약자·장애인등 고려) · 건강과 복지 및 쾌적성 · 인구관리 · 프라이버시 · 외부생활소음
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	· 주민취업증대 및 고용창출 · 직주근접 · 재활용산업유치 · 농업경제유지 · 재생가능에너지 · 에너지 재순환 및 재활용 · 에너지 절약시스템 · 재해예방 · 주거 안정성 확보·주택구입의 용이성 · 인프라 · 자족성 · 수자원의 효율적 이용 · 온실가스배출저감 · 에너지 절약형 건축계획
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	· 개발밀도의 적정화 · 녹지자원보존 · 수생서식지 보전조성 · 육생서식지 보전조성 · 표토보전 · 정보통신망구축 · 자전거도로 · 보행체계 · 생태자원으로의 접근성·연계성 · 그린네트워크·에코코리더 조성 · 실내 환경 · 경관계획 · 녹지 공간 및 산책로 조성 · 대중교통의 접근성 · 환경 친화적인 주차 공간

다. 지속가능한 공동체주택의 계획요소

선행연구를 통해 도출된 계획요소 중 공동체주택의 지속가능성과 관련이 적은 계획요소나 분석 및 평가 방법이 모호한 것은 제외시켜 본 연구에 반영할 최종적인 지속가능한 공동체주택의 계획요소를 도출하였다. <표3-12>과 같다.

<표 3-12> 지속가능한 공동체주택의 계획요소

계 획 요 소	
• 커뮤니티 활성화	• 주민참여의 확대
• 소유유형·주택유형, 소득계층·연령층 혼합	• 자동차보다는 보행 자전거 위주의 계획
• 지역특성·원주민의 고려	• 생물서식지 보존 및 조성
• 재생가능에너지 활용	• 자족성
• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성	• 임대주택·저렴주택 공급의 확대
• 수자원의 효율적 이용	• 재활용
• 사회적 약자 고려	• 대중교통체계 접근성 제고
• 환경친화적 외곽 집중주차	

2. 공동체주택의 지속가능성 분석지표

마지막으로, 최종 선정된 계획요소를 토대로 본 연구의 지속가능한 공동체주택 개념에 부합하게 수정 및 보완하였으며, ‘사회적 지속성에 대한 계획요소’, ‘경제적 지속성에 대한 계획요소’, ‘환경적 지속성에 대한 계획요소’로 분류하여 내용을 재정리하여 지속가능한 공동체주택의 디자인전략 사례분석을 위한 분석지표<표 3-13>로 설정하였다.

<표 3-13> 공동체주택의 지속가능성 분석지표

분류	계획목표	계획요소	내용
환경적 지속가능성	자연환경보존 및 접근성	• 생태서식지 조성 및 보존	자연친화적인 요소를 도입하고, 최대한 자연과 조화되는 되는 생활환경으로 오픈스페이스(녹지공간), 산책로 등의 쾌적하고 안전한 보행환경을 조성함으로써 거주자들의 주거환경의 질적 향상에 기여하는 생활환경을 계획한다.
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성	
	교통·도로의 안정성 및 접근성	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획	
		• 대중교통체계 접근성 제고	
		• 주차장의 외곽배치	
사회적 지속가능성	사회적 개발	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치	사회적 개발 및 통합 관점으로 거주자들의 다양성을 존중하고 공동체의 소속감을 느낄 수 있도록 계획하여 거주자들이 자치적이고 자발적인 관리를 통하여 사회성 및 삶의 질 향상에 기여할 수 있도록 하고, 더 나아가 각 지역의 특성을 고려하여 단지 내 거주자들 뿐만 아니라 지역주민 및 원주민과 함께 지역·문화 활성화가 이루어지도록 계획한다.
		• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설	
		• 주민참여의 확대를 위한 공동체 활동	
	사회적 통합	• 주택규모 및 소득계층·연령층 혼합	
		• 사회적 약자 고려	
	지역·문화 활성화	• 지역특성 및 원주민 고려	
		• 지역문화시설의 확충 및 활성화	
경제적 지속가능성	주거환경의 안정화	• 임대주택 및 저렴주택 공급의 확대	환경적 지속성이나 사회적 지속성과 함께 계획되며, 공동체 활동으로 인한 주거의 안정성 확보, 소비 절약 및 텃밭, 도시농업 등으로 인한 자족적 경제체제를 구성할 수 있도록 하며, 에너지 및 자원의 절감을 통해 경제개선 및 활성화를 유도할 수 있도록 계획한다.
	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용	
		• 지역자원의 활용	
		• 재활용	
	경제 활성화	• 자족적 경제체제	

제4장 지속가능한 공동체주택의 디자인전략 사례분석

제1절 사례조사 분석의 틀

1. 사례선정 기준

분석을 위한 사례선정은 공동체주택의 초기 발생과 발전을 이룬 유럽의 덴마크를 채택하여 자료의 충분성, 특징의 대표성을 고려하여 연구자가 임의로 선정하였다. 덴마크의 공동체주택이 본격적으로 발생·발전되기 시작한 1970년대 사례부터 1980년대, 1990년대, 그리고 2000년대까지 시대별로 환경적·사회적·경제적 지속가능성 구현을 위한 계획요소별 디자인전략이 잘 나타나 있는 사례들을 선정하여 분석하였다.

2. 분석 방법 및 분석의 틀

3장의 공동체주택의 지속가능성 개념과 특성, 그리고 선행연구를 통해 도출한 ‘공동체주택의 지속가능성 계획요소’를 바탕으로 설정하였던 ‘공동체주택의 분석지표’를 활용하여 사례를 분석하였으며, 각각의 지속가능성 계획요소별 적용된 디자인전략을 모색하였다.

<표 4-1> 사례 개요 틀

건물명			
건축개요			
(이미지)	위치		
	건축연도		
	주택유형		
	소유형태		
	입지형태		
	가구수		
	규모	가구별 주거 규모	
		공동생활시설 규모	
전반적 구성			

(배치도, 평면도, 단면도)

설계 개념	
----------	--

<표 4-2> 상세 분석의 틀

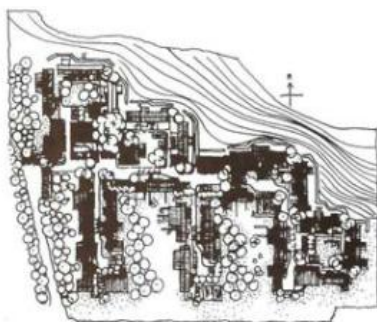
지속가능성 구현			
범주	계획목표	계획요소 및 디자인전략	
사회적 지속성	사회적 개발	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획 (이미지)	(디자인전략)
		• 커뮤니티 활성화를 위한 외부공동공간 및 공동시설	
		• 주민참여의 확대를 위한 공동체 활동	
	사회적 통합	• 주택규모 및 소득계층·연령층 혼합	
		• 사회적 약자 고려(노약자·장애자·어린이 등 고려)	
	지역·문화 활성화	• 지역특성·원주민의 고려	
경제적 지속성	주거환경의 안정화	• 임대주택 및 저렴한주택 공급의 확대 (이미지)	(디자인전략)
	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용	
		• 수자원 활용	
		• 재활용	
	경제 활성화	• 자족적 경제체제	
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지 조성 및 보존 (이미지)	(디자인전략)
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성	
	교통·도로의 안정성 및 접근성	• 자동차보다는 보행 자전거 위주의 계획	
		• 대중교통체계 접근성 제고	
		• 주차장의 외곽배치	

제2절 사례분석

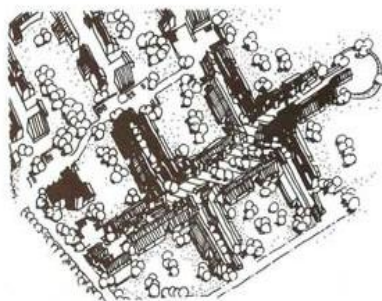
1. 텡고든 (1978)

<표 4-3> 텡고든 개요

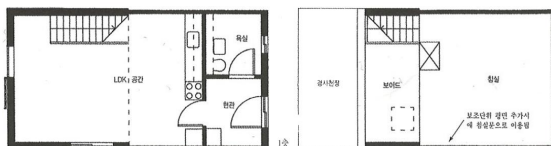
텡고든 Tinggården		
건축개요		
	위치	덴마크 코펜하겐 근교 Køge
	건축연도	1기 : 1978년, 2기 : 1984년
	주택유형	1~2층 연립주택
	소유형태	공영임대
	입지형태	도시 근교형
	가구수	1기-78가구, 2기-91가구
규모	가구별 주거 규모	45~60m ²
	공동생활시설 규모	80~90m ²
전반적 구성		



1기 배치도



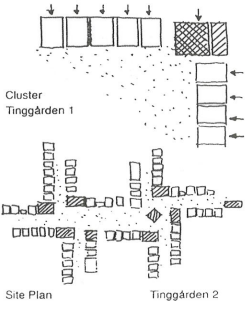
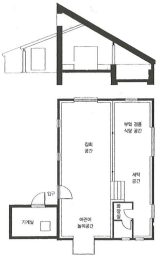
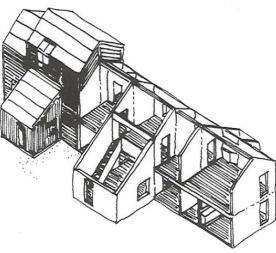
2기 배치도



텡고든 1기 주택 평면도

설계 개념	텡고든은 덴마크 최초로 설립된 대규모의 공영임대 공동체주택으로 코펜하겐 근교인 쇠에 위치하고 있다. 이 단지는 덴마크 공영임대주택회사인 DAB에서 임대한다. 1977년 건축가인 반드쿤스텐(Vandkunsten)이 덴마크 왕립건축연구소의 현상공모에 당선되어 텡고든의 설계 맡았으며, 이 설계는 알바 알토 건축 상(Alvar Aalto Medal)을 수여받아 덴마크에서 매우 유명한 건축물이 되었고 세계 각국에서 많은 방문객들이 찾아온다. 1~2층의 연립주택으로 구성된 주택건물은 진한색의 적벽돌, 목재, 콘크리트, 유리 등의 다양한 재료를 사용하여 즐겁고 따뜻한 분위기를 준다.
-------	---

<표 4-4> 텃고든 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석

지속가능성 구현		
범주	계획목표	계획요소 및 디자인전략
사회적 지속성	사회적 개발	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획  텃고든의 단지배치도 단지배치는 13가구의 개별단위주택이 L, C자 모양의 클러스터(cluster) 배치를 이루고 있다. 또한, 각 클러스터마다 공동생활시설을 갖추고 있다. 1기에서의 클러스터 배치는 6개의 C자 모양으로 되어있으며, 2기에서는 L자 4개와 C자 2개로 이루어졌음을 알 수 있다. 1기 텃고든에서는 약간 경사진 지형에 공동생활시설과 중정을 중심으로 개별가구의 중앙에 위치하도록 주택을 배치하였다. 이를 통해 전원적인 분위기를 가지면서 공동체 활동이 활발히 이루어지고, 2기는 중앙에 넓은 광장을 조성하여 광장과 공유시설을 두었다. 이는 만남의 장소가 되어 다양한 행사를 진행하는 등 커뮤니티 활성화가 이루어질 수 있다.
		커뮤니티 활성화를 위한 외부공동공간 및 공동시설  커먼하우스 평면도 텃고든에는 클러스터마다 계획된 12개의 커먼하우스가 있고 전체 단지가 모일 수 있는 큰 커뮤니티센터 한 곳이 있다. 각 클러스터의 커먼하우스의 규모는 80~90m²정도이며, 외관과 내부구조는 약간씩 차이가 있기는 하지만 기본적인 구성은 거의 같다. 평면은 긴 장방향으로 바닥 차를 두어 공간을 두 부분으로 나누어 구분하였다.
		주민참여의 확대를 위한 공동체 활동 공동체 운영은 각 클러스터별 모임과 거주자들로 구성된 전체운영회가 있으며, 단계별 회의를 거쳐서 진행한다. 공동식사 비율을 일주일 당 2회 정도로 유지하고 있다. 또한, 주민 센터에서는 클러스터 가족끼리의 파티, 체력단련 등 거주민의 모임을 갖는다.
	사회적 통합	주택규모 및 소득계층·연령층 혼합  기본평면 사이에 보조단위 평면이 추가된 1기 코하우스의 예 텃고든은 기본평면 자체도 다양하지만 기본평면에 보조평면을 추가하는 방식으로 공간구성에 대한 거주자의 다양한 요구가 반영되도록 하였다. 1개 주택의 경우 주택유형은 5가지로서 1침실 복층형, 1침실 단층형, 2층에 현관이 있는 1침실 복층형의 3가지 유형을 기본으로 하고 여기에 다시 보조적인 단위평면 3가지를 추가함으로써 다양한 주택평면을 창출할 수 있게 되어있다. 기본평면에 욕실 딸린 침실이 있는 보조단위 평면이 추가되면 2

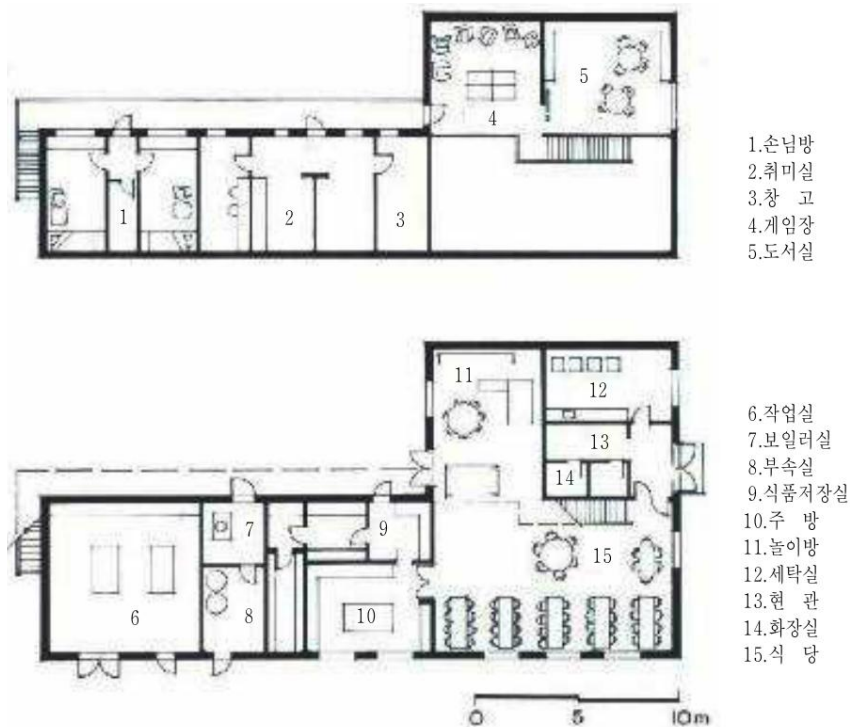
			침실 복층형 주택이 되고, 기본평면을 중앙에 두고 양쪽에 보조단위 평면을 추가하면 5침실 복층형이 된다.
		• 사회적 약자 고려(노약자·장애자·어린이 등 고려) 노인과 아이들에게 안전한 보행로를 제공하기 위해 단지 외곽에 주차장을 배치하였으며, 외부 및 내부 공간 계획은 부역에서 작업을 하면서 아이들을 지켜볼 수 있도록 하는 동시에 노인들의 적적함을 해소할 수 있도록 하였다.	
	지역화	• 지역특성·원주민의 고려	
			팅고든은 알바 알토 건축 상을 수여받아 전 세계에 많은 방문객이 찾아온다. 팅고든 코하우징 단지 내에서 외부인이 사용할 수 있는 옥외 정원, 공동주차장 및 다양한 휴게시설을 배치하여 지역주민을 고려하였다. 주민 센터 또한 외부인이 사용가능하며, 이는 사전예약이 필수이지만 무료로 사용할 수 있다. 이러한 방법으로 단지 내 거주자와 지역 주민 및 외부인들과의 원만한 관계 형성 유지를 위한 노력을 하고 있다.
경제적 지속성	주거환경의 안정화	• 임대주택 및 저렴주택 공급의 확대 레에보리거(lejeboliger)라는 기관에서 대지를 소유하고 있으며, 모든 거주자들은 공공임대형주택로 개별주택을 임대하여 살고 있다. 또한 1기의 경우, 공동생활시설에 있는 공동세탁실을 무료로 이용가능하고 이와 같이 공동구매, 유지비 분담, 공동식사 등을 통해 경제적인 측면에서 절약할 수 있다.	
	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용	
			1기 텡고든에는 클러스터마다 계획된 12개의 커먼하우스가 있고 각 클러스터의 커먼하우스의 규모는 80~90m²정도이며, 외관과 내부구조는 약간씩 차이가 있기는 하지만 기본적인 구성은 거의 같다. 커먼하우스는 30°도 정도의 경사지붕 전체를 태양열 흡열판을 장착하여 온수공급을 보충할 수 있도록 하였다.
		• 수자원 활용 • 재활용	
	경제 활성화	• 자족적 경제체제	
			2기 텡고든 외곽에는 텃밭을 일구어 구성원들 스스로 풍부하고, 자족적 삶을 유지하고 있으며, 이를 통해 경제적 측면에도 기여하고 있다.
환경적 지속	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지 조성 및 보존 텃밭과 오픈스페이스를 통해 동식물을 위한 서식처를 제공한다.	
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성	1, 2기 모두 오픈스페이스(녹지공간)를 통하여 다양한 경관을 확보하였다. 광장과 보행로, 그

성			리고 개별주택 사이로 녹지 공간이 형성되어 있다.
	교통·도로의 안전성 및 접근성	• 자동차보다는 보행 자전거 위주의 계획	
			1기의 경우 외부도로에서 내부도로로 연계하여 차량진입을 허용했으나, 이후 구성원들의 합의에 의해 차량진입을 규제하였다. 2기의 경우는 단지 외곽에 주차장을 설치하여 도로와 내부 보행로를 완전히 구분하였다. 따라서 단지가 안전하고 한적하다.
		• 대중교통체계 접근성 제고 • 주차장의 외곽배치	
			넓은 단지임에도 불구하고 주차장을 단지 외곽에 설치하여 쾌적하고 다양하며, 안전한 공동체 생활을 영위할 수 있도록 하였다.

2. Sun&Wind (1980)

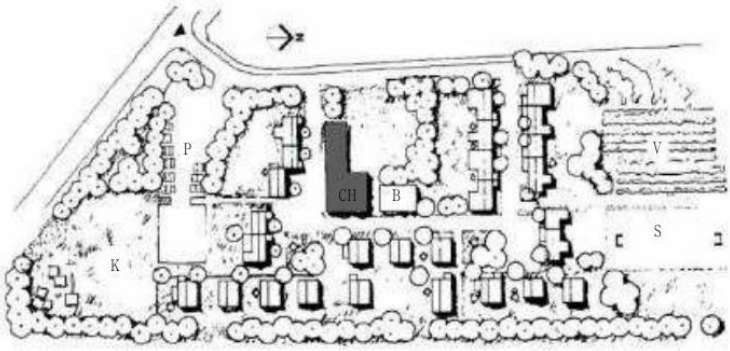
<표 4-5> Sun&Wind 개요

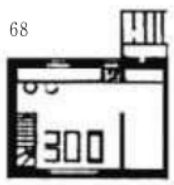
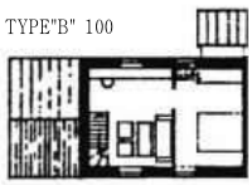
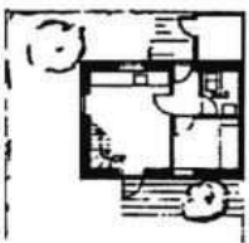
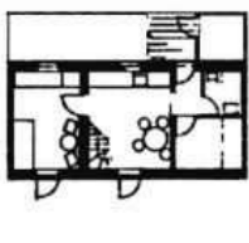
Sun&Wind		
건축개요		
	위치	덴마크 코펜하겐 근교 Beder
	건축연도	1980년
	주택유형	단독+연립형
	소유형태	공영임대
	입지형태	도시 근교형
	가구수	30가구
규모	인구(명)	96명
	공동생활시설 규모	80~90m ²
전반적 구성		



Sun&Wind 공동생활시설 평면도

설계개념	1976년 신문광고를 통하여 구성원 모집을 시작하였고, 1980년에 완공되었다. 거주자들 모두가 참여하여, 기존의 작은 마을이나 코하우징을 사전 답사하는 등 단지의 완성도를 위해 체계적인 계획을 세워 단지를 구성하였다.
------	--

지속가능성 구현		
범주	계획목표	계획요소 및 디자인전략
사회적 지속성	사회적 개발	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획  P. 주차장 CH. 공동생활시설 B. 자전거/수납창고 K. 놀이터 V. 채소밭 S. 축구장 Sun&Wind 공동생활시설 평면도 Sun&Wind는 주변의 context와 어울리게 계획하려 노력하였다. 공동생활시설을 중심으로 개별단위주택을 배치하고, 공동생활시설 앞 오픈 스페이스 이외에 개별주택단위 클러스터에 각각 소규모의 마당을 가지고 있다. 공동생활시설 주변에 창고시설과 자전거 보관소가 비치해있고, 북쪽에는 텃밭과 운동시설을 조성하여 사회적 개발에 기인하고 있다. 남측 출입구에는 전면예 주차장을 설치하여 주차를 집중시켰고, 그 아래쪽에 어린이놀이터를 빈 공터에 계획하였다.
		커뮤니티 활성화를 위한 외부공동공간 및 공동시설  공동생활시설은 2층 구조로 공동체 활동을 위한 다양한 실로 구성되어 있다, 1층에는 공동 대형주방과 식당, 현관, 욕실, 어린이 놀이방, 작업실, 세탁실, 태양열 기계실 등이 있고, 2층에는 방문객 숙소와 서재, 게임룸, 수공예실, 욕실이 있다. 공동생활시설을 중심으로 전면예 오픈스페이스 및 휴게 공간, 옥외식사공간 등의 단지 내 외부공동공간을 계획하였다. 또한, 외곽의 빈터에는 어린이 놀이터와 축구장, 텃밭으로 구성하여 계획하였다.
		주민참여의 확대를 위한 공동체 활동 신문광고를 통해 모인 구성원들은 단지의 원활한 커뮤니티를 만들기 위해서 건축, 부지, 재정, 자녀, 공동생활시설, 에너지, 생태로 구분하여 총 7개의 담당 그룹을 만들었다. 건축가를 선정하는 일부터, 건축·건설 대출, 공동생활시설과 개별주택의 디자인, 앞으로의 공동체생활 등을 모임을 통해 결

		정하였으며, 이와 관련하여 비용을 줄이기 위해 페인트작업이나 마루 깔기 등의 인테리어 마무리작업을 구성원들 스스로 참여하기도 했다.
	사회적 통합	주택규모 및 소득계층·연령층 혼합
		TYPE"A" 68  TYPE"B" 100  2층 평면도   1층 평면도 Sun&Wind 공동생활시설 평면도 거주자의 구성은 독신, 무자녀 부부, 아이들이 있는 가정 등으로 다양하다. 각 세대의 가족 수와 연령, 수입 등의 다양성을 고려하여 필요에 따라 기본평면에 원하는 옵션을 추가, 제거할 수 있도록 하였다.
		사회적 약자 고려(노약자·장애자·어린이 등 고려) 주차장을 단지 외곽에 배치하여 보행로와 분리하였고, 특히 아이들이나 노에게 안전하도록 보장하였다.
	지역화	지역특성·원주민의 고려 마을의 입지는 도시 근교 지역으로 주변 지역에 맞는 context를 유지하여 계획한 단지이며, 단지 내 보행로 일부는 거주자뿐만 아니라 인근 학교에 다니고 있는 지역 아이들의 통학로로 이용되고 있다.
경제적 지속성	주거환경의 안정화	임대주택 및 저렴한주택 공급의 확대 개별주택을 제외한 나머지는 모두 공동소유형태이다. 이들은 공동식사, 공동구매 등을 통해 함께 공유하며 안정화된 주거환경을 확보하였고, 거주비용을 절감할 수 있다.
	에너지 및 자원의 활용	재생가능에너지 활용 이 단지는 건축계획 및 디자인과정에서 에너지 소비의 절약과 재생에너지의 활용을 위해 노력하였다. 풍차와 태양열 집열판을 이용하여 40%의 에너지를 충당하여 주택의 열을 보존하고 태양열에너지 사용을 최대화하기 위해 층고를 높게 설계하였으며, 주요 건축 재료는 목재와 벽돌 등의 천연재료를 사용하였다.

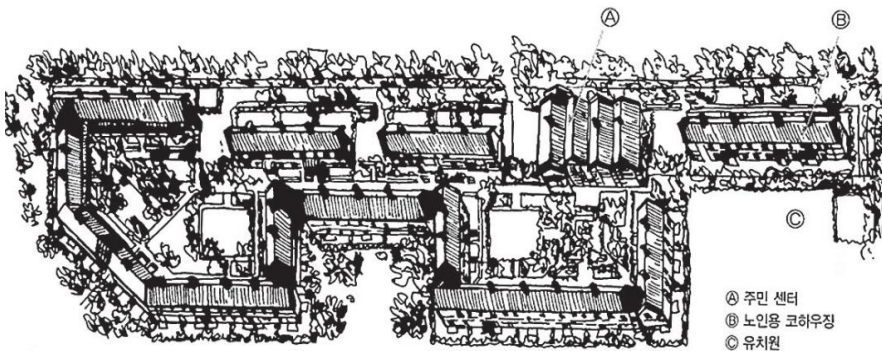
환경적 지속성		
		• 수자원 활용 • 재활용
		풍차와 태양열 집열판을 이용하여 40%의 에너지를 충당하는 등 자원을 재 활용하고 있는 단지이다.
	경제 활성화	• 자족적 경제체제 공동식사, 공동요리를 통해 일부 식재료를 공동 구매하여 소비를 줄이고, 식료품의 일부는 텃밭을 활용하여 자체 생산하고 있다. 이로 인해 풍족하고 건강한 식생활의 자족적 경제체제를 이루고 있으며, 유지비 부담 등으로 경제적 부담을 줄인다.
	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지 조성 및 보존 남쪽과 북쪽으로 녹지공간이 형성되었고, 도로쪽 대지의 수목 식재를 사용하여 생물서식공간이 조성된다.
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성  공동생활시설 전면에 공동정원 및 오픈 스페이스가 조성되었고, 공동생활시설을 중심으로 북쪽과 남쪽으로 넓은 녹지공간을 형성하였다.
	교통·도로의 안정성 및 접근성	• 자동차보다는 보행 자전거 위주의 계획 자동차 주차장은 단지 입구에 위치하고 있으며, 보행로를 통해 단지로 진입할 수 있다. 이러한 도로와 보행·자전거 위주의 보행체계는 주민과 어린이에게 안전하고 자연친화적인 환경을 제공한다.
		• 대중교통체계 접근성 제고 • 주차장의 외곽배치
		 단지의 외부도로는 긴 대지의 단면에 접하므로 대지 입구에 주차장을 설치 하였으며, 공해로부터의 쾌적성과 녹지공간을 확보하였다.

3. 킹에모스고어 (1993)

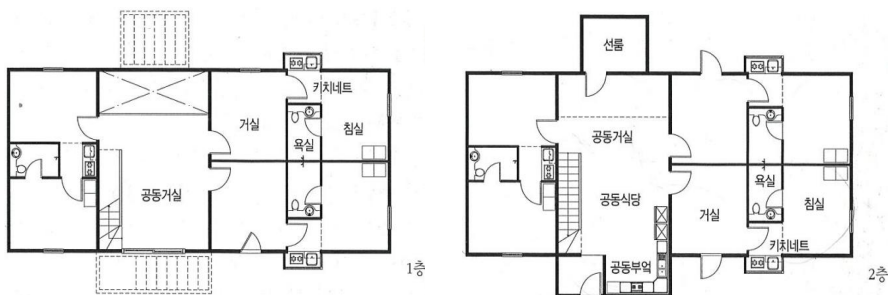
<표 4-7> 킹에모스고어 개요

킹에모스고어		
건축개요		
	위치	덴마크 코펜하겐 외곽 Gladsaxe
	건축연도	1993년
	주택유형	2층 연립주택
	소유형태	공영임대
	입지형태	도시 근교형
	가구수	100구
규모	가구별 주거 규모	33m ²
	공동생활시설 규모	50m ²

전반적 구성



킹에모스고어 공간배치 계획



킹에모스고어 기본 평면

설계 개념	덴마크의 수도인 코펜하겐 외곽에 위치한 킹에모스고어는 건축설계 공모전을 통해 당선된 작품으로 진행되었다. 주택단지가 들어서기 전에는 통행량이 많은 거리였는데, 이에 따라 긴 직사각형 단지 내부로 사람의 통행을 유도하기 위해 단지 위쪽 부분에 주차장과 새로운 도로를 계획하였다. 이는 의도한대로 성공을 거두어, 단지 전체가 단지 내 주민센터를 중심으로 활성화되었다고 한다. 지가 활성화되었다고 한다.
-------	--

<표 4-8> 김에모스고어 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석

지속가능성 구현		
범주	계획목표	계획요소 및 디자인전략
사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	- 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획 노인주택의 경우에는 무조건 공용공간을 통과해야 개인 공간으로 진입할 수 있도록 설계되었다. 이는 노인들의 대면접촉의 기회 및 활동성향상을 위한 것이라고 한다. - 커뮤니티 활성화를 위한 외부공동공간 및 공동시설 개별 아파트가 협소한 대신 공동생활실 (50m²정도)이 비교적 넓고 선룸과 정원이 있다. 정원 한 가운데에는 흰색의 파골라가 있으며 옥외모임이 가능하다. 야외 모임을 가질 수 있는 정원 파골라 - 주민참여의 확대를 위한 공동체 활동 김에모스고어 주택 단지 내에 있는 주민센터는 1/3이 주택협회에, 2/3가 글래드삭스 자치시에 소속되어 있다. 계획상으로는 공간의 2/3를 노인을 위하여 할당하였으나 시간이 지나면서 일반 사람들이 많이 사용하게 되었다. 이러한 변화는 융통성 있게 그리고 다용도로 사용할 수 있다는 효과를 거둔 것으로 평가되고 있다. 단지 내 거주자뿐만 아니라 지역사회의 주민들도 공용버스나 자가용을 이용하여 김에모스고어 주택단지 안으로 들어올 수 있어, 주민간의 통합성을 유도하였다. 주민센터의 평면도
		주택규모 및 소득계층·연령층 혼합 김에모스고어 공간배치 계획
	사회적 통합	

경제적		김에모스고어는 노인용 주거단지를 별도로 만들지 않고 젊은 사람들의 주택과 노인주택을 조화롭게 배치하였다. 이에 따라 주민 센터를 중심으로 일반 주택, 노인용 코하우징, 일반 노인주택, 등 100가구가 다양하게 계획되어 있다. 단지 내의 건물은 모두 2층 높이의 연립주택이며, 각 클러스터는 1, 2, 3자 모양이다.
		• 사회적 약자 고려(노약자·장애자·어린이 등 고려)
		 노인용 코하우징의 공동거실  키치네트 김에모스고어의 노인용 주택은 일반 코하우징과 차별화된다. 일반 코하우징은 6~20가구 정도의 개별주택이 별개의 건물 또는 공동생활시설을 사용하게 되어 있으나, 노인용 코하우징은 6개의 개별 아파트가 한 건물 내에 있고, 그 중앙 부분에 공동생활시설(Common room)이 있다. 따라서 거주 노인들이 개별 아파트로 가려면 공용공간을 지나게 되어 있고, 공동생활실은 넓고 선롭고 정원이 있다. 공동부역은 길가쪽으로 배치되어 있는데 그 이유는 노인들이 부역에서 작업을 하면서 보행자들을 볼 수 있도록 하여 외로움을 달래기위한 배려라고 한다. 또한, 1층은 모든 공간에 단차를 두지 않아, 장애인이나 휠체어 사용자의 접근이 용이하다. 2층 아파트에 거주하기를 원하는 장애인을 대비하여 엘리베이터 사용이 가능한 개별 아파트를 단지 내에 12개 배치하였다.
	지역화	• 지역특성·원주민의 고려  김에모스고어 주택단지 전체의 형태는 긴 직사각형이며, 동쪽에 있는 공원과 단지 사이에 도로가 있다. 이 도로로 진입하면 단지 주민은 물론 지역사회 주민들을 위한 주차장과 공용 버스의 승하차장이 있어서 많은 사람들이 이용하는 주요한 도로의 역할을 하고 있다.
	주거환경의 안정화	• 임대주택 및 저렴한주택 공급의 확대

지속성	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용
		• 수자원 활용
		• 재활용
	경제 활성화	• 자족적 경제체제
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지 조성 및 보존
		단지 내의 녹지 공간을 통해 생물서식지를 보존하고 조성하였다.
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성
	교통·도로의 안정성 및 접근성	• 자동차보다는 보행 자전거 위주의 계획
		• 대중교통체계 접근성 제고
		강에모스고어 주택단지 전체의 형태는 긴 직사각형이며, 동쪽에 있는 공원과 단지 사이에 도로가 있다. 이 도로로 진입하면 단지 주민은 물론 지역사회 주민들을 위한 주차장과 공용 버스의 승하차장이 있어서 많은 사람들이 이용하는 주요한 도로의 역할을 하고 있다.
		• 주차장의 외곽배치

4. 랑에 앵 코하우징 (2009)

<표 4-9> 랑에 앵 코하우징 개요

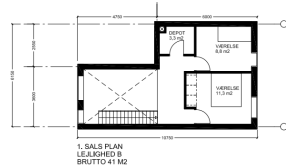
팅고든 Tinggården		
건축개요		
	위치	덴마크 코펜하겐
	건축연도	2009년
	주택유형	2층 연립주택
	소유형태	개인소유
	입지형태	도심형
규모	주택수	54개
	주민수	200명
	가구별 주거 규모	71m ² , 95m ² , 115m ² , 128m ²
	공동생활시설 규모	600m ²
전반적 구성		



랑에 앵 배치도



TYPE A 평면도



TYPE B 평면도

설계 개념

랑에 앵은 코펜하겐에 위치한 도심형 공동체주택으로, 54개의 타운하우스와 1개의 커먼하우스로 구성된 개인소유형 코하우징이다. 랑에 앵은 도르테 만드롭 건축회사에서 설계하였고 2008년 여름에 입주하였다. 이곳에는 다양한 연령의 200여 명의 주민이 살고 있고, 단지에는 녹색의 중정과 개인 테라스, 공용 테라스로 둘러싸인 건물과 놀이터가 있으며 100그루의 과일나무를 심었다.

<표 4-10> 랑에 엠 코하우징 지속가능성 계획요소별 디자인전략 분석

지속가능성 구현		
범주	계획목표	계획요소 및 디자인전략
사회적 지속성	사회적 개발	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획
		 랑에 엠 단지는 모든 주택이 중정을 둘러싸고 배치되어 있다. 따라서 모든 주택에서는 공유된 정원 공간에 접근할 수 있다.  또한, 랑에 엠의 개인주택은 프라이버시 확보가 가능한 멋진 모던 디자인의 타운하우스로 설계되어 있는데, 계단 끝에 개인 테라스가 있고 1층 계단을 통해서 직접 중정으로 들어올 수 있게 되어 있다. 정면을 따라 펼쳐지는 테라스는 개별 공간으로부터 공동 공간으로의 삶을 이끌 수 있는 편리한 플랫폼을 제공하여 이곳에서 많은 활동이 이루어진다. 랑에 엠 개인주택의 테라스
		커뮤니티 활성화를 위한 외부공동공간 및 공동시설
		 600m²의 커먼하우스는 건물의 남서쪽 끝에 위치하고 2층으로 구성되어 있다. 1층에는 부엌, 100명 이상이 앉을 수 있는 식탁이 있는 식당, 어린이 놀이코너, 옷장과 화장실이 있다. 2층에는 큰 스크린, HD프로젝터와 20개 좌석을 갖춘 영화관에 있다. 다목적실, 미니 축구장, 음악실, 재봉틀이 있는 취미실, 카페와 바, 에스프레소 머신, 놀이코너, 피아노, 소파, 잡지, 컴퓨터, 창고, 화장실 등이 있다.
		주민참여의 확대를 위한 공동체 활동
		 모든 주민은 작업그룹에 소속되어 공평하게 작업을 분담한다. 각 그룹은 스스로 할 일을 조직하고 수행한다. 또한, 랑에 엠에서는 일주일에 6일간 월요일부터 금요일까지 공동식사가 실행되고 일요일에는 선택적으로 있다. 의무사항인 조리과 설거지 당번은 6주에 한 번 씩 돌아온다. 외부인 중 희망자는 1년간 파트타임 회원으로 서명할 수 있는데 파트타임 회원은 좀 더 적은 횟수로 공동식사에 참여하고 조리도 할 수 있다. 그 외에도 여러 가지 그룹별로 공동 활동이 이루어진다.  공동그룹

	사회적 통합	주택규모 및 소득계층·연령층 혼합	 랑에 영의 주택 유형은 크게 A, B, C, E, D, F, G 7가지 유형으로 B-1, B-2, C-1, C-2 등 세분화되는 평면을 가지고 있어, 주택규모와 세대가 다양하다. 또한, 이 단지의 거주가족 유형은 독신가구, 편부모 가족, 부부와 자녀로 구성된 가구, 이성이나 동성의 친구 및 동거가구 등 매우 다양하다. 특히, 성인들의 동거가구와 독신자 가구가 많은 편이다.
		사회적 약자 고려(노약자·장애자·어린이 등 고려)	 랑에 영의 모든 성인 주민은 부모클럽에 소속되어야 하는데, 부모클럽은 어린이가 많은 랑에 영에서 어린이 돌보기 등의 활동에 참여한다. 또한, 주차장은 중정과 건물의 외곽으로 동쪽과 서쪽 2곳에 배치되어 있어, 단지 내로 차량이 들어오지 못하기 때문에 중정 및 단지의 모든 장소는 거주자, 특히 노인들과 어린이들이 안전하게 걷고, 활동할 수 있도록 계획되었다.
	지역화	지역특성·원주민의 고려	
	주거환경의 안정화	임대주택 및 저렴한주택 공급의 확대	
경제적 지속성	에너지 및 자원의 활용	- 재생가능에너지 활용 - 수자원 활용 - 재활용	 랑에 영은 모든 주택에 대해 약 6m²의 와이어 케이지 모양의 창고가 있으며, 커먼하우스 내부에는 재활용 물품들을 두어 필요한 사람들이 물품을 재사용 할 수 있는 공간을 마련하였다.
		자족적 경제체제	 공동식사 랑에 영의 모든 성인은 랑에 영 운영의 일부를 담당하는 운영 그룹의 구성원이 된다. 그룹이 해결해야하는 작업에 따라 운영 모델을 구성하여 개인은 자신의 역량, 선호에 따라 그룹에 소속된다. 공동 구매와 공동 요리, 공동 식사 그리고 자동차 공유 등을 통해 소비 비용을 절감하며, 건강하고 풍족한 식생활을 추구하고 있다. 또한, 랑에 영 일부 회원들은 자동차 공유시

		 자동차 공유	시스템인 Albertslund Delebiler 협회의 회원이며, 단지 내에 해당 주차 스팟이 있어, 필요할 경우에 쉽게 사용이 가능하다.
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지 조성 및 보존 • 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성	
		 단지의 60%는 녹지가 풍부한 외부공간으로 개방되어 있다. 공동의 정원과 단지 내 자연림이 조성되어 있으며, 이를 산책로 및 보행로를 통해 다양한 자연경관을 유지하고 있다.. 랑에 앵의 중심은 녹색의 중정이다. 단지는 녹지가 풍부한 외부공간으로 개방되어 있으며, 중정을 따라 잇는 개별테라스와 공용테라스, 보행로를 통해 다양한 경관이 확보되었다. 또한, 이곳에는 100그루의 과일나무가 심어져 있다.	
	교통·도로의 안정성 및 접근성	• 자동차보다는 보행 자전거 위주의 계획	
		랑에 앵에는 건물 한쪽에 3개의 자전거 실을 따로 구성하고 있으며, 주민들이 이용할 수 있는 자전거가 구비되어 있다. • 대중교통체계 접근성 제고 • 주차장의 외곽배치 랑에 앵은 규모가 큰 단지이지만 모든 주택이 중정으로 둘러싸인 배치로 되어으며, 주차장은 중정과 건물의 외곽으로 동쪽과 서쪽 2곳에 배치되어 있다. 단지 내로 차량이 들어오지 못하기 때문에 중정 및 단지의 모든 장소는 거주자, 특히 노인들과 어린이들이 안전하게 걷고, 활동할 수 있도록 계획되었다.	

제3절 분석의 종합

선행연구를 통해 도출한 분석지표를 활용하여 사례를 분석하였으며, 이를 지속가능한 공동체주택의 계획요소를 환경적 지속가능성과 사회적 지속가능성 그리고 경제적 지속가능성으로 구분하여, 사례분석을 통해 주요 계획요소별 디자인전략을 살펴보았다. 또한 시대별 사례분석에서 나타난 변화요소를 통해 새롭게 적용된 세부적인 계획요소 및 중요도의 변화 등을 정리하였고, 이를 통해 앞으로의 지속가능한 공동체주택의 개선 방안 및 개발 방향에 대해 알아보았다.

1. 지속가능성 계획요소별 디자인전략 종합 분석

분석 결과, 환경적, 사회적, 경제적 지속가능성으로 나누어 살펴본 각 계획요소별 디자인전략을 정리하면 다음 <표 4-11>와 같다.

<표 4-11> 사례분석에서 나타난 지속가능성 계획요소별 디자인전략 종합

분류	계획항목	계획요소	디자인전략
환경적 지속가능성	자연환경 보존 및 접근성	생태서식지 조성 및 보존	-기존지형을 활용한 대지개발 -텃밭 및 오프스페이스 조성 -수목 식재
		오픈스페이스(녹지공간) 조성 및 접근성·연계	-클러스터 배치 -오픈스페이스의 최대화 -보행로, 산책로, 광장 조성 -적정 규모의 개발 밀도
	교통·도로 의 안정성 및 접근성	보행·자전거 위주의 계획	-보행자 도로 위주의 동선계획 -단지 내 차량진입 금지 -단지 내 자전거 보관소 설치 -주동을 연결하는 실내 회랑 -보차분리
		대중교통의 접근성 제고	-공용버스의 승하차장 설치
		주차장의 외곽배치	-주차장의 외곽 배치 -집중형 주차장 -자동차 공유시스템

사 회 적 지 속 가 능 성	사회적 개발	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치	-보행로에 면한 단위 주택 배치 -중정을 둘러싼 단위 주택 배치 -클러스터 배치에 의한 영역성 부여
		커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설	-개별 주택의 최소화를 통한 공동생활시설의 확대 -공동 정원, 산책로, 휴게 공간, 텃밭 등의 외부공동공간 -커뮤니티센터 및 커먼하우스 설치 -운동장, 테니스장, 축구장 등 체육활동의 공간 -공동거실, 식당, 부엌, 화장실, 세탁실
		주민참여의 확대를 위한 공동체 활동	-거주자 모임, 클러스터별 모임 등 다양한 공동그룹 -공동요리, 공동식사 프로그램 -공동텃밭 조성 및 관리 -작업실, 게임룸, 수공예실, 서재 등의 취미실
	사회적 통합	주택규모 및 소득계층·연령층 혼합	-다양한 거주자의 구성 -다양한 주택 유형 -필요에 따라 옵션 추가 및 축소 가능한 기본평면 및 보조단위평면
		사회적 약자 고려	-단지 내 보도에 안전한 마감재 사용 -단지 내 차량 진입 금지 -어린이 놀이방 및 놀이터 조성 -감독이 용이한 장소에 공동생활시설설치 -유니버설 디자인
	지역·문화 활성화	지역특성 및 원주민 고려	-방문객, 원주민을 위한 공동생활시설 및 휴게시설 -방문객 숙소 -통학로 제공
		지역문화시설의 확충 및 활성화	-공동주차장 -공용버스의 승하차장 설치 -새로운 도로 설치
	주거환경 의 안정성	임대주택, 저렴주택 공급의 확대	-공공임대형주거
	에너지 절약 및 자원의 활용	재생가능에너지 활용	-태양열 흡열판 지붕 -풍차를 이용한 에너지 사용 -건축재료의 천연재료 사용
		지역자원의 활용	-수자원 활용
		재활용	-재활용 시설 설치 -창고시설 구비 -퇴비장 설치
경 제 적 지 속 가 능 성	경제 활성화	자족적 경제체제	-텃밭 및 경작시설 조성·관리를 통한 식량 자급 -차치운영관리 -공동구매 및 공동사용물품 구비 -유지비 분담
		경제활동시설의 유치	-

가. 환경적 지속가능성에 대한 디자인전략 분석

환경적 지속가능성은 최대한 기존지형을 활용해 개발하여 자연 생태계를 보호하고 녹지를 확보하는 방법을 통해 고려되고 있다. 또한, 단지 내 오픈 스페이스와 녹지공간을 형성하고, 수목식재, 텃밭조성, 건축자재로 천연재료를 사용하는 등 친환경적인 요소를 도입하여 쾌적한 공간을 조성하는 것이 흔히 나타난다.

또한, 자동차보다는 보행자·자전거 위주의 보행환경을 위해 주차장의 외곽배치를 통하여 단지내 보행로 및 산책로를 분리·조성하여 안전하고 자연 친화적인 환경을 위한 디자인전략이 공통적으로 나타난다. 주차장의 외곽배치를 통해 단지 내 녹지공간을 조성할 수 있었고, 동시에 공해로부터의 쾌적성과 안정성을 확보할 수 있었다.

나. 사회적 지속가능성에 대한 디자인전략 분석

공동생활시설의 위치는 단지의 중앙부분에 집중 배치하여, 모든 개별주택에 대해 접근성이 좋도록 하였다. 이는 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치로 나타나며, 공동생활시설에는 공동거실, 부엌, 식당, 화장실, 세탁실 등의 기본적인 생활시설이 공통적으로 갖추어져 있었다. 그 외에 작업실, 취미실 등의 시설들은 주민들의 요구나 특성 등에 의해 구성되었고, 외부공동공간으로는 놀이터, 정원, 텃밭, 테라스, 주차장 등이 공통적으로 조성되었다. 이는 공동체로서의 소속감과 이웃과의 교류를 통해 사회적 지속가능성을 이루는 것으로 분석된다.

다양한 주거의 형태와 규모를 통해 다양한 소득계층·연령층의 수용 및 혼합을 이루었고, 어린이 놀이터, 유니버설 디자인 등 사회적 약자를 고려하는 등의 디자인전략으로 사회적 통합을 위한 노력이 이루어지고 있었다.

다. 경제적 지속가능성에 대한 디자인전략 분석

공동체주택의 경제적 지속성은 공통적으로 개별주택의 규모를 최소화하는 대신 공동생활시설을 확대하여 공간을 공유하면서 얻는 거주비용의 절감으로 나타난다.

이외에 태양열에너지, 풍력에너지 등의 재생가능에너지를 사용하고, 건축자재로 천연재료를 사용하는 등 에너지 및 자원절약을 위한 노력이 이루어지고 있으며, 공동식사, 공동구매 및 공동사용물품 구비 등 자원을 나누어 사용하는 것은 소비를 줄여주어 경제적인 측면에서 절약할 수 있다.

또한, 경작지 및 텃밭 관리를 통한 식량 자급, 공동체주택의 자치운영관리, 유지비 분담 등의 계획요소를 통해 경제적 자족성을 이루고 있다.

2. 시대별 변화요소 분석

시대별 변화요소를 분석하기 위해 사례분석에서 나타난 지속가능성의 계획항목별로 구분하여 계획요소 및 디자인전략을 세부적인 항목으로 나누어 종합적인 강도를 표현하였다. 특성의 정도에 따라 ●:강함, ○:약함, :없음으로 표현하였다.

가. 자연환경보존 및 접근성 - 적정밀도의 단지개발

<표 4-12> 자연환경보존 및 접근성 계획항목 변화요소 분석

분류	계획항목	계획요소	디자인전략	S1	S2	S3	S4
환경적 지속가능성	자연환경 보존 및 접근성	• 생태서식지 조성 및 보존	-기존지형을 활용한 대지개발	○	●	●	○
			-텃밭 및 오프스페이스 조성	○	●	●	●
			-수목 식재	○	○	○	●
		• 오픈스페이스(녹지공간) 조성 및 접근성·연계	-클러스터 배치	●	○	○	
			-오픈스페이스의 최대화	○	○	○	●
			-보행로, 산책로, 광장 조성	●	●	●	●
			-적정 규모의 개발 밀도			○	●

환경적 지속가능성과 사회적 지속가능성 측면에서 Sun&Wind는 커뮤니티 활성화를 위한 배치기법 뿐만 아니라 단지의 입지, 기존의 지형이나 환경을 잘 보존하고 활용하는 자연친화적인 내용 등 주변 context와 어울리는 단지 개발의 계획요소가 나타났으며, 강에모스고어에서는 이와 더불어 적정 개발밀도에 대한 내용과 함께 단지가 활성화될 수 있도록 고려한 계획요소 나타났다. 랑에 앙 코하우징에서는 기존 도시근교형의 입지형태와는 달리 도심에서의 입지형태에서 환경적 지속가능성을 이루기 위한 단지 내 중정을 계획하였고, 이를 활성화하기 위해 중정을 둘러싼 공용테라스를 구성하였고, 각 개별주택의 테라스와 연결시켰다.

나. 사회적통합 - 주택규모 및 소득계층·연령층 혼합

<표 4-13> 사회적통합 계획항목 변화요소 분석

분류	계획항목	계획요소	디자인전략	S1	S2	S3	S4
환경적 지속가능성	사회적통합	• 주택규모 및 소득계층·연령층 혼합	-다양한 거주자의 구성	○	○	●	●
			-다양한 주택 유형	○	●	●	●
			-필요에 따라 옵션 추가 및 축소 가능한 기본평면 및 보조단위평면	○	●	●	●
		• 사회적 약자 고려	-단지 내 차량 진입 금지	●	●		●
			-단지 내 보도에 안전한 마감재 사용		○	○	●
			-어린이 놀이방 및 놀이터 조성		●	○	●
			-감독이 용이한 장소에 공동생활시설 설치	●	●	●	●
			-유니버설 디자인			●	○

확일화된 주택규모에서 벗어나 다양한 주택규모의 계획을 통해 사회적 지속가능성을 이루는 디자인전략을 볼 수 있었는데, 텅고든에서는 기본평면에 보조평면을 추가하는 방식으로 거주자의 다양한 요구가 반영되도록 하였고, Sun&Wind에서는 다양한 거주자의 가족형태와 소득계층의 다양성에 맞도록 기본평면에서 필요에 따라 원하는 옵션을 추가 혹은 축소가 가능하도록 주택을 계획하였다, 특히 킹에모스고어에서는 노인주택과 젊은사람들의 주택을 분리하지 않고 조화롭게 배치한 디자인전략을 볼 수 있었다. 또한, 랑에 앵 코하우징은 다양한 커뮤니티 활동을 위해 가구의 다양성을 중요하게 생각하여, 동성에 가구나 편부모 가구 등이 포함되는 것을 환영하고 있다.

다. 지역·문화 활성화 - 지역특성 및 원주민 고려, 지역·문화시설의 확충 및 활성화

<표 4-14> 지역·문화 활성화 계획항목 변화요소 분석

분류	계획항목	계획요소	디자인전략	S1	S2	S3	S4
환경적 지속가능성	지역·문화 활성화	• 지역특성 및 원주민 고려	-방문객, 원주민을 위한 공동생활시설 및 휴게시설	●	○	●	○
			-방문객 숙소			●	
			-통학로 제공	○	●	●	
		• 지역문화시설의 확충 및 활성화	-지역문화생활시설			●	
			-공동주차장			●	○
			-공용버스의 승하차장 설치 및 공유자동차 주차 스팟 설치			●	●
			-새로운 도로 설치			●	

외부공간계획에 있어서는 거주자들의 커뮤니티 활성화를 위한 공동 정원, 산책로, 휴게 공간, 텃밭 등의 외부공동공간이 공통적으로 계획되어 있는데, 이와 관련하여, Sun&Wind는 단지 내 보행로 및 산책로 일부를 인근 학교에 다니는 지역아이들의 통학로로 이용 가능하도록 하였다. 더 나아가 길에 모스고어에서는 거주자는 물론 지역주민들을 위한 새로운 도로와 주차장을 계획하고 공용 버스의 승하차장을 설치하여, 지역사회의 사람들도 공용버스나 자가용을 이용하여 단지 안으로 들어올 수 있도록 하여 단지 거주자와 지역주민간의 통합성을 유도하려 하였다. 단지 내의 공동생활시설과 기능적인 요소를 중심으로 지역특성과 원주민을 고려한 것이다.

라. 자족성 경제체제 - 경제 활성화

<표 4-15> 자연환경보존 및 접근성 계획항목 변화요소 분석

분류	계획항목	계획요소	디자인전략	S1	S2	S3	S4
환경적 지속가능성	경제 활성화	• 자족적 경제체제	-텃밭 및 경작시설 조성 및 관리	●	●	○	●
			-자치운영관리	●	●	●	○
			-공동구매 및 공동사용물품 구비	●	●	●	●
			-재활용·창고시설 구비		●	○	●
			-자동차 공유				●

공동체텃밭의 조성은 유지관리 과정에서 구성원간의 상호작용과 다양한 활동으로 인한 사회적 지속가능성에 기여할 뿐만 아니라 텃밭에서 재배한 과일·채소 등을 통한 식량 자급으로 자족적 경제체제를 이룰 수 있다. 같은 맥락에서 음식에 대한 소비 지출을 줄일 수 있어 경제적 지속가능성에 기여할 수 있다. 따라서 공동체주택 사례에서는 녹지공간을 통해 텃밭을 조성하는 것을 공통적으로 볼 수 있다.

이러한 자족적 경제체제의 계획요소는 시대의 흐름에 따라 더욱더 세분화된 요소를 가진다. 공동식사, 공동구매, 공동생활시설 이용을 통한 유지비 분담 및 소비절약형태에서 Sun&Wind에서는 자전거 보관소와 창고시설을 구비하여 그 규모와 공유물품의 확대를 보여주었고, 랑에 앙 코하우징 또한 자전거 실을 따로 구성하였고, 더 나아가 자동차 공유시스템을 적극적으로 활용한 디자인전략을 보여주었다.

3. 개선방안 제시

지속가능성 계획요소별 디자인전략 종합의 분석과 시대별 변화요소의 분석을 통해 살펴본 공동체주택의 지속가능한 개발을 위한 개선방안은 다음과 같다.

첫째, 사례분석의 결과 덴마크에서는 주로 도시근교의 입지형태를 많이 보이고 도심형에 경우에도 넓은 대지에 중정을 가진 클러스터 형태의 배치 기법을 취하고 있다. 이는 과거의 소규모 도시에서 누릴 수 있는 쾌적한 주거형태를 대도시에도 적용할 수 있는 방안을 찾는 것에 주안점을 두었음을 알 수 있다. 이와 관련하여 환경적 지속가능성 측면에서 지속가능한 공동체주택을 형성하기 위해서는 고층 중심의 고밀 주거 단지를 가급적 지양하고, 사회적 지속가능성의 공동체 활동에 유리한 적절한 규모의 밀도로 개발되어야 한다. 또한, 주거단지의 입지가 자연 환경이 양호함은 물론 교통이 편리하도록 하는 기반시설과 대중교통과의 연계 역시 중요한 계획요소이다.

둘째, 사회적 지속가능성의 계획요소는 주로 주거단지 내 구성원들 간의 교류를 활성화하여 서로 협력을 통해 사회적 개발 및 통합을 이루는 것으로 나타난다. 이에 따라 지역기반 커뮤니티를 형성하려는 움직임이 나타나고 있음을 알 수 있었으며, 지속가능한 공동체주택의 계획요소로서 가사, 육아, 교육, 취미활동 등의 공동체활동이 공통적으로 나타나고 있다. 이에 대해 앞으로는 자동화와 정보통신 기술의 발달 및 고령화 등 여러 요인에 따라 여가시간이 더욱 증가하여 주거에 머무르는 시간이 많아질 것이다. 따라서 현대인이 원하는 지역공동체의 협력 형태 및 종류에 대한 연구와 삶의 패턴에 대한 데이터 수집 등으로 보다 다양하고 유익한 공동체그룹으로의 발전이 필요하다.

셋째, 태양열·태양광을 이용한 에너지절약을 통해 환경적·경제적 지속가능성을 추구하는 것을 흔히 볼 수 있다. 하지만 아직까지는 태양열 에너지를 사용하거나 건축자재의 천연재료 사용 등에 한정되어 있다. 이러한 일반

적 계획요소 외에 자연환경 및 기후요소를 적극적으로 활용한 청정에너지 사용계획 및 지역의 산업군 분포현황과 거주민의 직업분포유형에 대한 데이터를 분석하여 재활용 가능한 산업부산물을 확보하는 등의 계획이 이루어져야 한다.

그 외에 단지 내 차량진입에 제한을 두어 안전한 보행환경을 확보하고 녹지공간을 조성하는 등 쾌적한 환경을 조성하기 위한 노력을 볼 수 있는데, 주거단지와 주차장의 물리적인 거리로 인한 불편을 자율주행차량을 도입하거나 단지 내 보행로에 장애요소가 없도록 계획하는 등의 개선방안을 구체적으로 모색할 필요가 있다.

마지막으로, 현대사회에서 나타나는 여가 문화 및 사회 양식의 변화 등과 같은 요인에 따라 다양한 공유경제가 나타날 것이라고 예상되는데, 이러한 관점에서 공동체주택의 특성을 살려 공유 공간 활용 등을 통해 다양하고 구체적인 공유경제체계를 구축한다면 주거공동체 및 공동체주택의 발전이 촉진될 수 있을 것이다. 또한, 이러한 공동체활동이 단지 내에서 지역사회로 확대될 수 있도록 하여 거주자의 삶의 질을 높임과 동시에 사회적, 경제적 지속가능성을 추구하도록 한다. 이를 위해서는 옥외공간률, 커뮤니티 형성을 위한 공공공간의 확보, 공용공간과 개별주택간의 적절한 프라이버시 확보 등을 위한 장치 등의 도입과 그 개발의 균형이 필요하다.

제5장 결론

공동체주택은 미래주거의 적합한 대안으로 활용할 만한 가치 있으며 주거공동체의 지속가능성을 통해 현대도시가 겪고 있는 주거문제에 대한 해결책을 제시하고, 지역전체를 활성화할 수 있는 잠재력을 가지고 있다. 이에 본 연구는 지속가능한 개발에 초점을 두어 공동체주택의 발전 방향을 모색하였다. 그동안 생태주거단지 등 환경친화적 주거지 개발에 중점을 두어온 선행연구들은 생태환경적 측면에서의 계획요소 도출에 한정되어 있었다. 그러나 본 연구에서는 지속가능한 주거지 개발을 위해서 생태환경뿐만 아니라 사회문화적 측면과 경제적 측면에서의 계획 조건들을 함께 반영하여 지속가능성의 함의를 최대한 실현시키고자 하였다.

본 연구는 공동체주택의 지속가능성 구현 요소별 분석을 통해 계획요소를 도출하고, 사례분석을 통해 향후 계획되는 공동체주택 계획에 있어, ‘지속가능한 관점에서 본 공동체주택의 계획요소와 디자인전략’을 모색·제시하는 데에 의의가 있다. 이와 같은 본 연구의 결론을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 환경적 지속가능성 측면에서 지속가능한 공동체주거 형태는 과거의 소규모 도시에서 누릴 수 있는 쾌적한 주거형태를 대도시에 적용할 수 있는 방안을 찾는 것에 주안점을 두었음을 알 수 있었다. 환경적 지속가능성 계획요소는 기존 자연환경을 보존하면서 그 지역의 자원을 적극적으로 활용하여 에너지를 절약하려는 경제적 지속가능성 측면이 함께 나타난다. 이를 위하여 자연환경 및 기후요소를 적극적으로 활용한 청정에너지 사용계획 및 지역의 산업군 분포현황과 거주민의 직업분포유형에 대한 데이터를 분석하여 재활용 가능한 산업부산물을 확보할 필요가 있다. 그 외에 단지 내 차량 진입에 제한을 두어 안전한 보행환경을 확보하고 녹지공간을 조성하는 등 쾌적한 환경을 조성하기 위한 노력을 볼 수 있는데, 주거단지와 주차장의 물리적인 거리로 인한 불편은 자율주행차량을 도입하거나 단지 내 보행로에 장애요소가 없도록 계획하는 등의 해결책을 모색할 필요가 있다.

둘째, 사회적 지속가능성의 계획요소는 주로 주거단지 내 구성원들 간의 교류를 활성화하여 서로 협력을 통해 사회적 개발 및 통합을 이루는 것으로 나타난다. 이에 따라 지역기반 커뮤니티를 형성하려는 움직임이 나타나고 있음을 알 수 있었으며, 지속가능한 공동체주택의 계획요소로서 가사, 육아, 교육, 취미활동 등의 공동체활동이 공통적으로 나타나고 있다. 이에 대해 앞으로는 자동화와 정보통신 기술의 발달 및 고령화 등 여러 요인에 따라 여가시간이 더욱 증가하여 주거에 머무르는 시간이 많아질 것이다. 따라서 현대인이 원하는 지역공동체의 협력 형태 및 종류에 대한 연구와 삶의 패턴에 대한 데이터 수집 등으로 보다 다양하고 유익한 공동체그룹으로의 발전이 필요하다.

셋째, 경제적 지속가능성 계획요소는 기본적으로 개별주택의 규모 및 설비를 최소화하는 대신 공동생활시설을 확충하여 공동체를 위한 공간을 구성하여, 공동체 활성화가 이루어질 수 있도록 한다. 이로 인해 함께 공유하며 생활하면서 거주비용까지 절감할 수 있도록 하는 계획특성을 가진다. 재활용 및 분리수거, 생활쓰레기를 이용한 퇴비시설, 재생가능에너지의 활용 등의 에너지 절약 및 자원의 활용을 통해 환경적, 경제적 지속가능성 측면에 기여하는 특성을 가진다. 또한, 경작지 및 텃밭 관리를 통해 이웃과 협동하고, 주민들 스스로 풍족하고 건강한 생활을 하는 자족성 경제체제과 함께 음식에 대한 소비를 절약해주어 경제적인 부분에 기여하는 계획특성을 가진다. 이와 더불어 앞으로는 자연환경 및 기후요소를 적극적으로 활용한 청정에너지 사용계획 및 지역의 산업군 분포현황과 거주민의 직업분포유형에 대한 데이터를 분석하여 재활용 가능한 산업부산물을 확보하는 등 경제적 지속가능성의 계획요소를 세분화·체계화하여 발전시키는 것이 추후 과제라고 생각한다.

마지막으로, 덴마크의 사례를 선정하여 분석한 결과 각 사례에서 전반적으로 나타난 계획의 주안점은 다음과 같다.

1) 덴마크 공동체주택은 대부분 저층형이며, 클러스터 배치로 계획되어 중정이나 가로를 중심으로 주택들을 연립하여 커뮤니티 교류를 극대화할 수

있다. 이는 우리나라에서 점차 늘고 있는 도시근교 주거단지에 대한 요구와 함께 도시근교 공동체주택에 유용하게 적용될 수 있는 방법이라고 생각한다.

2) 공동체주택의 공동생활시설의 위치는 거주자들이 공동생활시설을 지나가야만 개별주택으로 들어갈 수 있도록 계획되며, 개인주택에서 잘 보이는 곳에 배치하는 등 거주자의 공동활동 참여도를 최대화하는 것을 중점으로 고려된다. 또한, 덴마크 공동체주택의 공동생활시설 면적은 전체 단지 면적의 15~20% 정도로, 개인주택을 최소화하여 공동생활시설에 투여한다. 이는 커뮤니티 공간을 통한 생활복지를 중요시한다는 것을 알 수 있다.

3) 덴마크 공동체주택은 사회적 지속성이 가장 뚜렷하게 나타남과 동시에, 단지 내 오픈스페이스와 녹지공간을 형성하고, 주차장의 외곽배치를 통해 보행자·자전거 위주의 보행환경을 조성하여 전하고 자연친화적인 환경을 계획하는 등 환경적 지속성에 대한 노력도 이루어지고 있으나, 경제적 지속성에 대해서는 미흡한 것으로 분석된다. 코하우징 협회(cohousing.org)에 따르면 코하우징은 중요원칙 중 하나로 공동경제활동을 목표로 하지 않는다는 특징을 갖고 있기 때문이라고 예상된다. 이에 대하여 공동체, 공동체주택에서의 경제적 지속성의 필요성에 대한 연구와 함께 계획요소 및 디자인전략에서의 다양하고 구체적인 프로그램 개발이 필요할 것으로 보인다.

본 연구는 선행연구와 덴마크의 시대적 사례분석을 통하여 계획요소 및 디자인전략을 도출하였고, 시대별 변화요소를 분석하여, 앞으로의 개발방향 및 개선방안을 제시 하는 데에 의의가 있다. 아직까지 공동체주택의 개발과 도입이 초기단계에 있는 국내에서는 다양한 연구를 통해 덴마크를 비롯한 스웨덴, 북미, 일본 등에서 구축된 계획요소, 디자인전략 등의 노하우와 실패의 경험을 배우는 것이 필요할 것이라고 생각된다. 이러한 관점에서 본 연구는 앞으로의 국내 공동체주택 계획의 기초자료 활용될 수 있을 것이라고 기대한다, 후속 연구의 방향은 보다 심층적인 분석 자료와 분석 지표를 통해 계획특성을 도출하여, 국내의 실정을 고려하여 적용가능하도록 더욱 발전시켜야 할 것이다.

참 고 문 헌

- 구보타 히로유키, 『세어하우스 : 타인과 함께 사는 젊은이들』, 클, 2013.
- 국토부, 『미래주거환경 변화에 따른 미래주택건설 방안 연구』, 2008
- 김준영, 『콤팩트시티』, 문운당, 2007.
- 나카지마 에리, 『영국의 지속가능한 지역만들기』, 한울아카데미, 2009.
- 변미리 외 2, 『서울의 1인 가구 증가와 도시정책 수요 연구』, 서울시정개발연구원, 2008.
- 서용식 외 1, 『도시형생활주택(수목 마이바움 성공스토리 1)』, 스페이스타임, 2011.
- 이진경, 『노마디즘 I, II』, 휴머니스트, 2002.
- 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』, 교문사, 2000.
- 주거학연구회, 『컬렉티브하우스 : 언제나 함께하고 언제든지 혼자일 수 있는 집』, 클, 2013.
- 최정신, 『스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용』, 집문당, 2006.
- 최정신 외 1, 『코하우징 공동체』, 어문학사, 2017.
- 하성규 외 3, 『지속가능한 도시론』, 보성각, 2007.
- 김묘정, 「지속가능성의 함의를 고려한 주거지 계획특성 연구」, 『한국주거학회논문집』, 19권(1호), 2008.
- 김묘정, 「지속가능한 주거지 실천사례 연구」, 『한국주거학회논문집』, 20권(3호), 2009.
- 김현주, 「지속가능한 도시를 위한 도시주거 공공공간의 디자인 전략에 관한 연구」, 『대한건축학회논문집』, 310권(1호), 2008.
- 박혜선 외 1, 「공동체 문화 활성화를 위한 코하우징 유형에 관한 연구」, 『한국문화공간건축학회논문집』, 통권 제43권, 2013.
- 오찬옥, 「그룹 홈과 공유 주택 개념을 중심으로 본 Aging in Place를 위한 노인주거대안 개발을 위한 연구」, 『한국주거학회논문집』, 19권(3호), 2008.
- 이규인, 「주거단지계획의 환경적 지속성 평가를 위한 평가기준 설정방안

연구」, 『대한건축학회논문집』, 19권(3호), 2003.

이희원 외 3, 「1인가구를 위한 도시형 셰어하우스의 건축계획적 특성에 관한 연구」, 『대한건축학회연합논문집』, 25권(8호), 2014.

이양빈, 「생태주거단지의 지속가능성 및 상호 관련성 연구」, 『대한건축학회논문집』, 16권(3호), 2009.

주성우, 「생태 요소를 도입한 코하우징에 관한 연구」, 『한국공간디자인학회논문집』, 3권(2호), 2009.

최정신, 「텐마크 자치관리모델 노인용 코하우징의 디자인 특성」, 『대한가정학회지』, 41권(1호), 2003.

최정은, 「지속가능한 개발 관점에서 본 독일 및 네덜란드 생태주거단지의 계획요소 및 국내 적용가능성 분석」, 『대한가정학회지』, 24권(12호), 2008.

강수경, 『공유주거의 공간경계에 따른 계획특성에 관한 연구』, 가천대학교 대학원 석사학위논문, 2016.

공미나, 『국내 타운하우스 공간 디자인에 나타난 영역성과 프라이버시 구축방법에 관한 연구』, 건국대학교 건축전문대학원 석사학위 논문, 2012.

김형자 『싱글사회를 위한 공유주거공간에 관한 연구』, 홍익대학교 대학원 석사학위논문, 2014.

양성민, 『스마트시티 마스터플랜의 계획방법 및 계획요소에 관한 연구』, 성균관대학교 대학원 박사학위 논문, 2018.

오정, 『국내 셰어하우스 인식 및 수요특성에 관한 연구』, 건국대학교 대학원 석사학위 논문, 2014.

윤소연, 『공유 주택의 커뮤니티 특성에 관한 연구』, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2015.

장아름, 『주거지 재생사업에서의 사회적 지속가능성 모니터링 지표 개발에 관한 연』, 한양대학교 대학원 석사학위 논문, 2014.

최준환, 『1인 가구 공유 주택의 공간 구성 특성에 관한 연구』, 건국대학교 대학원 석사학위 논문, 2016.

한민정, 『코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한

연구』, 연세대학교 대학원 석사학위 논문, 2014.

통계청, 「인구주택총조사」, 1990 - 2015.

통계청, 「장래가구추계」, 2012.

더 셰어, 「THE SHARE」, <<https://www.the-share.jp>>, 2018.10.

더 셰어, 「THE SHARE」,
<<https://www.hituji.jp/comret/info/tokyo/shibuya/the-share>>,
2018.10.

수목건축, 「마이바움 연희」, <<http://soomok.com>>, 2018.10.

서울소셜스탠다드, 「통의동집」, <<http://3siot.org>>, 2018.10.

아키후드, 「툼툼집」, <<http://www.archihood.com>>, 2018.11.

국문초록

공동체주택의 지속가능한 개발

계획 요소 및 디자인전략에 관한 연구

- 덴마크 공동체주택의 시대별 사례를 중심으로 -

현대도시주거에서는 주거문제의 심화와 1인 가구 급증 등의 가구구성의 변화로 인해 주택단위에서 함께 거주하면서 일생생활을 기반으로 사회적 관계를 형성하는 주거공동체의 목적과 형태가 다양해졌다. 주거의 문제가 청년(주거빈곤), 여성(육아 안전 등), 노인(의료, 소외, 돌봄) 등의 사회문제와 결합되면서 주거권의 문제를 해결함과 동시에 이웃과의 공동체적 삶을 중시하는 셰어하우스(Share house), 코하우징(Co-housing), 협동조합주택 등의 공동체주택에 대한 관심이 지속적으로 높아지고 있다.

이에 따라 우리나라에서도 최근 주거공동체를 형성하고 유지하기 위한 공동체주택이 나타나고 있으나, 현재 우리나라 공동체 주택은 도입 초기이기 때문에 안정적인 계획의 과정이 부족한 실정이며, 지속성 확보에 어려움을 안고 있다.

한편, 전 세계적으로 가속화되는 도시화는 인구의 집중화, 한정된 자원의 과도한 소비, 환경 문제 등을 초래하였으며, 이에 대한 해결 방안으로 지속가능한 도시시스템 구축을 위한 연구가 활발하게 나타나고 있다. 국내에서도 1990년대 말부터 환경문제에 대한 인식이 높아지면서 ‘지방의지 21’, ‘에코시티’, ‘그린시티’사업 등의 생태주거단지 및 지속가능한 개발 실현을 위해 노력하고 있다.

이 같은 연구들이 도시계획 측면에서 에너지 절감, 차량 교통문제, 거주민의 생활과 복지 등을 개선하여 지속가능한 도시의 실현을 목표로 하고 있다면, 주거계획 측면에서는 기술적 인프라의 구축에 앞서 도시 거주민의 삶의 질 향상을 목표로 하는 지속가능한 주거형태에 대한 계획요소별 디자인전략을 세울 필요가 있다고 판단하였다.

이와 같은 배경에서 본 연구는 미래주거의 적합한 대안으로서 공동체주택을 주목하였고, 이를 지속가능한 개발과 접목시켜, 지속가능한 개념을 적용한 공동체주택의 계획 요소 및 디자인전략을 모색하고자 하였다.

이를 위하여 본 연구에서는 공동체주택의 지속가능성 구현 요소별 분석을 통해 계획요소를 도출하고, 사례분석을 통해 ‘지속가능한 관점에서 본 공동체주택의 계획요소와 디자인전략’을 모색·제시하였다.

연구의 결과, 지속가능한 개발 관점에서의 본 공동체주택의 계획요소별 디자인전략은 다음과 같다.

첫째, 사회적 지속성에 대한 디자인전략 분석결과,

① 공동생활시설 및 배치유형으로는 공동체생활을 위해 단지의 중앙부분에 집중하여 배치하는 방법이 가장 많이 나타났으며, 다양한 종류의 커뮤니티 활동을 할 수 있는 공동생활시설과 외부공동공간을 조성하여 거주자들이 함께 운영하는 계획특성을 가진다. 또한, 이러한 공동생활시설에는 부엌, 식당, 세탁실 등을 포함한 생활단위에서의 활동을 지원하는 공간으로 구성되어 있으며 모든 단지에 포함되어 있었다.

② 주거의 규모 및 형태를 다양하게 계획하여 다양한 규모의 연령층과 소득계층을 수용할 수 있도록 하였고, 주차장의 외곽배치, 단지 내 산책로 등을 통해 노인과 어린이 등의 사회적 약자를 고려하여 편안하고 안전한 단지를 조성하였다.

둘째, 경제적 지속성에 대한 디자인전략 분석결과,

① 개별주택의 규모 및 설비를 최소화하는 대신 공동생활시설을 확충하여 공동체를 위한 공간을 구성하여, 공동체 활성화가 이루어질 수 있도록 한다. 이로 인해 함께 공유하며 생활하면서 거주비용까지 절감할 수 있도록 하는 계획특성을 가진다.

② 재생가능에너지의 활용 및 생활쓰레기를 이용한 퇴비시설, 재활용 분리수거 등 자원의 활용·재활용을 통해 환경적 지속성과 동시에 경제적 지속성 측면에 기여하는 계획특성을 가진다.

③ 경작지 및 텃밭 관리를 통하여 주민들 스스로 풍족하고 건강한 생활을 이루며 이웃과 협동하는 등 공동체 생활을 통해 자족적 경제체제를 이루어 경제적인 부분에 기여하는 계획특성을 가진다.

셋째, 환경적 지속성에 대한 디자인전략 분석결과,

① 주차장은 외곽배치를 통해 자동차와 보행자를 분리하여, 보행자·자전거 위주의 안전한 보행 환경을 조성하며 자연친화적인 환경에 기여하는 계획특성을 가진다.

② 단지 내 녹지공간과 오픈스페이스를 형성하고, 친환경적인 계획요소를 도입하여 쾌적한 공간을 조성하는 계획특성을 가진다.

본 연구는 선행연구와 덴마크의 시대적 사례분석을 통하여 계획요소 및 디자인전략을 도출하였고, 시대별 변화요소를 분석하여, 앞으로의 개발 방향 및 개선방안을 제시 하는 데에 의의가 있다. 아직까지 공동체주택의 개발과 도입이 초기단계에 있는 국내에서는 다양한 연구를 통해 덴마크를 비롯한 스웨덴, 북미, 일본 등에서 구축된 계획요소, 디자인전략 등의 노하우와 실패의 경험을 배우는 것이 필요할 것이라고 생각된다. 이러한 관점에서 본 연구는 앞으로의 국내 공동체주택 계획의 기초자료로 활용될 수 있을 것이며, 후속 연구의 방향은 보다 심층적인 분석 자료와 분석 지표를 통해 계획특성을 도출하여, 국내의 실정을 고려하여 적용가능하도록 더욱 발전시켜야 할 것이다.

주제어 : 지속가능한 개발, 공동체주택, 지속가능성, 계획요소, 디자인전략