creative commons
COMMONS DEED

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

dCollection

工學博士學位論文

# 추진주체의 특성에 따른 공동체주택 계획에 관한 연구

Community-Housing Planning Based on the Characteristics of Project Cooperators

2017년 2월

서울대학교 대학원

건 축 학 과

이 윤 서

# 국 문 초 록

## 추진주체의 특성에 따른 공동체주택 계획에 관한 연구

Community-Housing Planning Based on the Characteristics of Project Cooperators

서울대학교 대학원 건축학과 이윤서
지도교수 김광현

현대도시에서 공동체의 목적과 형태가 다양해졌으나, 주택단위에서 가깝게 거주하면서 대면접촉을 기반으로 사회적 관계를 형성하는 주거공동체의 필요성은 여전히 존재한다. 이에 따라 최근 주거공동체를 형성하고 유지하기 위한 공동체주택이 자생적으로 나타나고 있으나, 과거 동호인주택이 공동체의 지속성 확보에 실패한 것과 동일한 문제점들을 가지고 있다.

또한 현재 공동체주택은 도입 초기이기 때문에 안정적인 계획의 과정이 부족하며, 다양한 추진주체에 의하여 서로 다른 방식의 계획과정을 거치고 있다. 추진주체의 특성과 계획과정의 차이는 공동체주택의 계획결과에도 차이를 유발할 수 있으며, 공동체주택과 주거공동체의 지속성에도 차이가 발생할 수 있다.

따라서 본 연구의 목적은 주거공동체가 지속성을 가지기 위한 공동체주택의 방향을 제안하는 것이다. 이를 위하여 먼저 추진주체의 특성을 유형화하고, 이 유형을 기준으로 공동체주택의 계획과정과 계획결과를 분석하였다. 이와 같은 과정을 통하여 주거공동체의 지속성 확보 측면에서의 문제점을 밝히고, 그에 대응할 수 있는 공동체주택의 방향을 제시하고자 한다.

이와 같은 연구목적의 달성을 위하여, 추진 주체 특성이 계획과정과 계획결과에 영향을 미칠 것이라는 가설을 설정하고 이를 밝혀내고자 하였다. 이를 위하여 추진주체의 특성, 계획의 과정, 계획의 결과를 분석하였다. 본 연구는 16개의 공동체주택을 분석하였으며, 이 16개 주택들은 본 연구에서 정의된 공동체주택의 정의에 부합하는 거의 모든 주택이다.

우선 2장에서 이론적고찰을 통해 주거공동체가 지속되기 위하여 공동체주택이 가져야하는 특징을 도출하였다. 이는 적합한 형성체계, 안정된 점유형태, 생애주기 대응능력, 적합한 공동체 활동공간, 운영 및 관리체계이며, 공동체주택의 추진주체와 계획은 이러한 요건을 만족시킬 수 있어야 한다.

3장에서는 추진목적과 추진방식을 기준으로 추진주체의 특성을 유형화하였다. 추진목적은 공통적인 목적과 기존공동체의 유무, 추가목적을 바탕으로 구분하였고, 추진방식은 추진의 주체특성과 추가구성원 유무를 기준으로 구분하였다. 이를 근거로 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적], [민간-모집], [공공-모집] 5가지로 추진주체의 유형을 도출하였다. 또한 유형에 포함되는 주택사례의 설계자와 거주자에 대한 인터뷰를 바탕으로 각 유형이 가지는 가능성과 한계를 도출하였다.

4장에서는 계획과정을 주택기획단계, 기본계획단계, 세부계획단계로 구분하고, 앞서 도출한 5가지 유형별로 갖는 차이점과 영향 요인 및 한계점을 분석하였다.
분석결과, 주택기획단계에서는 기존 공동체의 유무가 대지선정 및 공유공간의 초기 방향성을 결정하는 중요 요인이었다. 기본계획단계에서는 전 단계에서 결정된 사항들에 대한 기술적 서포트와 주거비 감소를 중심적으로 다룬다. 특히 여기서 주택가격의 절감이라는 목표가 계획에 차이를 유발하는 중요한 요인이다. 세부계획단계는 추가 구성원발생 및 지역공동체와의 교류에 대한 고려, 주변 민원이 계획변경을 발생시키는 주요 요인이었다.
계획과정 측면에서, 공동체주택이 가지는 가장 큰 문제점은 기존 공동체만으로는 추진할 수 있는 공동체자체가 희소하기 때문에 모집과정을 포함할 수 밖에 없다는 것이다. 모집을 포함하는 계획과정에서는 주택의 물리적인 방향이 가장 먼저 확정된 후에 구성원이 결정되고, 공동체 교육프로그램을 통해

이들 간의 연대감을 형성한다. 즉, 공동체주택의 거주를 결정하는 시점에서 구성원 사이에 사회적관계가 부재한 모순을 가지는 계획과정을 가지고 있는 것이다.

5장에서는 계획결과를 분석하였다. 입지, 배치, 공유공간, 소유방식, 운영 및 이용과 같은 계획의 결과는 추진주체의 특성과 계획의 과정에 따라 차이를 나타낸다. 세부 분석내용을 요약하면 다음과 같다.

입지의 경우, 기존의 공동체가 있는 3개 유형과 전체구성원을 모집해서 추진하는 2개 유형사이의 차이가 크다. 전자는 기존공동체 활동지역과의 접근성이 입지결정의 주요 요인인 반면, 후자는 일반적인 공동주택 입지 선호요인(대중교통, 편의시설)을 중요하게 고려하였다.

배치에서는 지역공동체와의 공유와 수익시설이 계획적 차이의 주요 요인이었다. 또한 공유공간은 동일 층 내에서의 활용, 주택구성원 전체가 활용, 지역과 함께 활용, 실외공간으로 구분되며, 해당 공간의 실 사용자의 범위에 따라 계획적 차이가 발생하였다. 이와 같은 이용자의 차이에 따라 공간의 규모, 층, 시설의 종류에 영향을 미쳤다.

소유방식과 관련해서는, 대부분의 주택이 개별소유방식이었으나, 공동체주택 운영과 더불어 종교, NGO와 같은 추가목적을 가지는 경우에 주택협동조합을 결성하여 조합이 전체 주택을 소유하는 사례가 나타났다. 즉, 주거 이외의 추가목적이 목적이 소유방식에 차이를 발생시키는 요인임을 알 수 있다. 운영 및 이용에 있어서도 추가목적을 갖는 경우에는 주택협동조합을 결성하여 규범화된 운영을 하고 있었으나. 그 외의 주택들은 대부분 운영과 이용을 위한 규범이 존재하지 않았다.

계획결과 분석에 따른 공동체주택의 문제점은 다음과 같다. 먼저 계획 측면에서는 주차공간을 변용한 외부공유공간의 소멸가능성, 수익시설의 용도 변경으로 인한 주호의 안전성 저하, 부적합한 국공유지 활용부지에의 입지, 코어부를 활용한 공유공간의 전용공간화, 그리고 공유공간 보다는 수익시설이 적극적으로 계획되는 문제가 있다. 이는 지역과 연계 소통하는 공동체주택으로 지속되기에 한계가 있다.

소유방식 측면에서, 공유공간을 지분 소유하는 경우, 비주거용도의 공유공간을 도입하기 어렵다는 문제가 있다. 반면에 공동명의나 개인소유되는 공유공간은 구성원이 변경 시 해당 공유공간이 소멸되거나 변질될 가능성이 매우 높다. 조합을 통한 공동소유의 경우에는, 재산가치 변동에 대한 정산이 어렵다는

점이 가장 큰 문제이다.
운영 및 이용 측면에서는, 조합을 설립하지 않은 개인의 선의에 의한 운영방식(과거 동호인주택 방식)으로는 향후 주택의 성격 및 공유공간의 변질가능성이 매우 높으며, 운영 및 관리를 위한 비용의 징수가 어렵다는 문제가 있다. 또한 주택협동조합이 설립된 경우에도, 현재의 조합정관은 구성원 변동, 관리비 징수, 사용방법 등에 대한 세부적 내용을 닮고 있지 못한 한계가 있다.

위와 같은 분석의 결과를 바탕으로, 6장에서는 향후 공동체주택의 방향을 제시하였다. 세부 내용은 다음과 같다.
먼저, 공동체적 삶을 경험하고 싶으나 현재 충분한 공동체를 가지지 못한 사람들도 공동체주택의 구성원으로 포함하기 위해서는 구성원을 모집하는 과정이 포함될 수 밖에 없다. 모집을 포함하는 계획과정에서 중요한 개선점은 주택기획 이전에 구성원 사이의 연대감 형성이 이루어지도록 하는 것이다. 이를 위해서는 공공의 지원을 받는 중간지원조직이 추진주체의 확립과 계획과정을 지원해야 한다.
소유측면에서는, 주호와 공유공간이 연계되는 소유구조가 필요하다. 이를 위해서는 주택협동조합을 통한 주택의 공동소유가 이상적이다. 주택의 공동소유가 불가능한 경우에는 공유공간을 주호의 공유면적으로 포함하여 지분으로 소유하도록 해야 한다.
계획측면에서는, 가변구조, 순환형 주거공간, 주호교환체계 등을 마련하여 생애주기와 구성원의 변화에 대응할 수 있어야한다. 또한 주호안정성을 확보하기 위하여 공유공간을 독립적으로 접지부에 계획하여야 한다. 이와 같은 공유공간의 배치는 향후 해당 공동체의 생애주기 변화에 따라 수익시설로의 변화도 가능하게 한다.
적합한 운영 및 관리를 위해서는, 공동소유하지 않는 경우에도, 조합을 설립하여 정관을 통한 운영 및 관리를 실시하여야 한다. 장기적으로는 다세대주택과 같은 소규모 공동주택의 공동관리 제도가 보완되어야 할 것이다.

본 연구는 주거공동체가 중심이 되는 새로운 주택유형인 공동체주택에 대한 초기연구로 공동체주택에 대한 이론적 배경과 건축적 이해를 심화하였다. 또한 추진주체가 계획과정과 계획결과에 영향을 미치는 것을 검증하고 영향요인을 밝혀냈으며, 향후 계획의 개선점 및 방향을 제안하였다는 점에서 의의가 있다. 본 연구의 결과는 보다 나은 공동체주택을 계획하는데 활용될 수 있으

며, 공동체주택에 대한 공공의 지원방안 마련을 위한 기초자료로도 활용될 수 있다. 나아가 주거공동체가 주도하는 자율적 주거재생방안의 마련에 기여할 수 있을 것이다.

주제어 : 공유주택, 주택협동조합, 다세대주택, 자율적 주거재생
학 번 : 2011-30179

# 목 차


국문초록 ····· i
목 차 ····· vii
그림차례 ····· xi
표 차 례 ····· xiii

Ⅰ. 서 론 ····· 01
1.1 연구의 배경 및 목적 ····· 01
1.1.1 연구의 배경 ····· 01
1.1.2 연구의 목적 ····· 05
1.1.3 연구문제 설정 및 방법 ····· 06
1.2 선행연구 고찰 ····· 09
1.3 연구의 범위 및 방법 ····· 12
1.3.1 연구의 범위 및 대상 ····· 12
1.3.2 분석의 대상 ····· 18
1.3.3 연구의 흐름 ····· 24

Ⅱ. 주거공동체의 중요성 및 한계 ····· 27
2.1 주거공동체의 중요성 ····· 27
2.1.1 사회적관계의 필요성 및 변화 ····· 27
2.1.2 지리적으로 근접한 대면상호관계의 중요성 ····· 30
2.1.3 집합주거 내 공동체의 중요성 ····· 33
2.2 주거공동체 활성화 시도 및 한계 ····· 35
2.2.1 일반적인 공동주택에서의 주거공동체 활성화 시도 및 한계 ····· 35
2.2.2 기존 공동체주택에서의 시도 및 한계 ····· 37
2.3 공동체주택 계획의 해외사례 ····· 49
2.3.1 등장 배경 및 정의 ····· 49
2.3.2 지원 제도 및 정책 ····· 56
2.3.3 추진방식 및 계획의 특징 ····· 61
2.4 주거공동체 지속을 위한 공동체주택의 필요요건 ····· 67
2.4.1 주거공동체 지속의 요건 ····· 67
2.4.2 공동체주택의 필요요건 ····· 70

Ⅲ. 공동체주택 추진주체의 특성 ····· 77
3.1 최근 공동체주택 추진의 흐름 ····· 78

3.1.1 주거안정 확보를 위한 기존공동체의 노력 ····· 78
3.1.2 대안적 주거 마련에 대한 민간주택시장의 시도 ····· 79
3.1.3 공공주택의 새로운 유형으로서의 공동체주택 ····· 79
**3.2 공동체주택 추진의 목적 ····· 81**
3.2.1 사례 주택의 추진목적 ····· 81
3.2.2 공동체주택 추진목적의 유형화 ····· 84
**3.3 공동체주택 추진의 방식 ····· 87**
3.3.1 사례 주택의 추진방식 ····· 87
3.3.2 공동체주택 추진방식의 유형화 ····· 89
**3.4 공동체주택 추진주체의 유형과 한계 ····· 91**
3.4.1 추진주체의 유형 ····· 91
3.4.2 추진주체 유형별 한계와 가능성 ····· 93

**Ⅳ. 추진주체의 유형에 따른 공동체주택의 계획과정 ····· 107**
**4.1 공동체주택의 계획단계 ····· 107**
4.1.1 공동체주택의 계획과정 ····· 107
4.1.2 계획 시점별 설계의 범위 ····· 112
**4.2 주택기획단계 ····· 115**
4.2.1 추진주체의 기획 방법 및 방향 설정 ····· 116
4.2.2 대지 선정에 대한 논의 ····· 121
4.2.3 공유공간에 대한 논의 ····· 126
**4.3 기본계획단계 ····· 129**
4.3.1 계획의 주체 및 주안점 ····· 129
4.3.2 주거 외 수익시설계획 ····· 137
**4.4 세부계획단계 ····· 141**
4.4.1 개별주호의 계획 ····· 141
4.4.2 공유공간에 대한 세부계획 ····· 147
**4.5 소결 : 추진주체의 특성에 따른 계획과정의 차이 및 한계 ····· 153**
4.5.1 계획과정의 차이점 ····· 153
4.5.2 계획과정의 가능성과 한계 ····· 157

**Ⅴ. 추진주체의 유형에 따른 공동체주택의 계획결과 ····· 163**
**5.1 입지 및 배치계획 ····· 163**
5.1.1 입지 계획 ····· 164
5.1.2 배치 및 접지부 계획 ····· 170
**5.2 공유공간 계획 ····· 176**
5.2.1 이용자의 범위에 따른 공유공간 구분 ····· 176

5.2.2 공유공간의 계획 ····· 176
5.2.3 실외 공유공간의 계획 ····· 200
**5.3 소유 및 운영방식 ····· 208**
5.3.1 소유구조에 대한 논의 ····· 208
5.3.2 개별주호의 소유방식 ····· 210
5.3.3 공유공간의 소유방식 ····· 213
5.3.4 입주 후 공동체주택의 운영방식 ····· 218
**5.4 소결 : 추진주체의 특성에 따른 계획결과의 차이 및 한계 ····· 221**
5.4.1 계획결과의 차이점 ····· 221
5.4.2 계획결과의 가능성과 한계 ····· 225

**Ⅵ. 향후 공동체주택 활성화를 위한 제안 ····· 231**
**6.1 공동체주택의 기본방향 ····· 231**
**6.2 모집방식을 포함하는 추진주체 ····· 234**
**6.3 주택기획 이전에 연대감형성이 가능한 계획과정 ····· 236**
6.3.1 주거공동체로서의 연대감을 초기에 갖는 형성체계 ····· 236
6.3.2 중간지원조직을 통한 추진주체 확립 ····· 239
**6.4 주호와 공유공간이 연계되는 소유구조 ····· 245**
6.4.1 주택협동조합을 통한 주택의 공동소유 ····· 245
6.4.2 조합의 소유가 불가능한 경우의 소유방식 ····· 245
**6.5 생애주기에 대응 및 연대감 형성을 위한 계획방향 ····· 248**
6.5.1 가변구조, 순환형주거공간, 주호교환을 통한 생애주기 변화대응 ····· 248
6.5.2 공유공간의 적극적인 도입 및 주호의 안전성 확보 ····· 249
**6.6 지속적 운영 및 관리를 위한 체계 확립 ····· 254**
6.6.1 조합을 통한 주민공동이용 및 운영체계 확립 ····· 254
6.6.2 소규모 공동주택의 공동관리 제도 마련 ····· 258
**6.7 소결 ····· 260**

**Ⅶ. 결 론 ····· 263**
**7.1 연구결론 ····· 263**
7.1.1 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 요건 ····· 264
7.1.2 공동체주택 추진주체의 유형과 문제점 ····· 266
7.1.3 추진주체의 특성에 따른 계획과정과 문제점 ····· 268
7.1.4 추진주체의 특성에 따른 계획결과와 문제점 ····· 270
7.1.5 향후 공동체주택의 방향 ····· 272
**7.2 연구의 의의 ····· 273**
**7.3 연구의 한계 및 향후 연구과제 ····· 275**

■ 참고문헌
■ ABSTRACT

## <그림 차례>


그림 1-1 연구의 내용적 범위와 연구의 틀 ····13
그림 1-2 서울시 공동체주택 개념의 변화 ····15
그림 1-3 연구의 틀에 따른 분석항목 ····23
그림 1-4 연구흐름도 ····25
그림 2-1 최초의 도심형 동호인주택 '서당골' (1983) ····39
그림 2-2 연립주택형태의 동호인주택(양재동,1988) ····39
그림 2-3 '아카데미테마타운' 기사 ····40
그림 2-4 아카데미 테마타운의 배치도 및 현황사진 ····42
그림 2-5 주거에서 공용의 범위와 공공의 역할 ····47
그림 2-6 주거공동체 중심의 소규모 공동주택 용어의 정의 및 관계 ····48
그림 2-7 Guide to Co-operative Housing(캐나다) ····52
그림 2-8 주택협동조합 방식이 주는 이점(캐나다) ····53
그림 2-9 현재 영국 Co-operative and Community-led Housing 모델 ····55
그림 2-10 영국 코인 스트리트 지역공동체 내의 사회적 기업의 유형 ····62
그림 2-11 코인 스트리트 지역공동체 주택조합의 조직 체계와 운영시스템 ····63
그림 2-12 Co-operative 사례(일본) ····65
그림 2-13 일본 코퍼레이티브 하우스 사업의 조직 ····66
그림 2-14 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 필요요건 ····74
그림 3-1 공동체주택 추진의 목적 ····85
그림 3-2 공동체주택 추진 과정 ····88
그림 4-1 공동체주택의 계획단계별 설계의 범위 ····113
그림 4-2 ⑤이음채의 추진과정 ····117
그림 4-3 ⑨만리동예술인주택 입주자(단체) 제안서 ····118
그림 4-4 [기존-추가목적],[공공-모집]의 조합을 지원하는 시설의 차이 ····120
그림 4-5 ⑩산뜰 주택기획과정에서의 후보대상지 검토자료 ····122
그림 4-6 ⑦구름정원의 기본계획을 위한 법규검토 과정 ····134
그림 4-7 [기존-모집] ①소행주1호, 전용부분의 증가 ····143
그림 4-8 [민간-모집] ⑦구름정원, 세부설계단계에 입주자의 주호계획 참여 ····144
그림 4-9 ⑩산뜰 지하층 세부계획단계 계획변경 내용 ····147
그림 4-10 세부설계단계에서 입주예정자들의 공용공간에 대한 의견조사 ····148
그림 4-11 ①소행주1호의 공유부분 계획의 변경 ····149
그림 4-12 모집을 포함하는 계획과정의 문제점 ····159
그림 5-1 [기존-추가목적]하의재의 기존공동체 활동 거점 공간(샘, 밭, 제일부동산 사진) ····165
그림 5-2 [공공-모집] 이음채와 인접한 유류저장시설의 위치 ····166
그림 5-3 [기존] 산뜰의 동일층 세대간 공유공간 계획 ····178
그림 5-4 [기존-모집] 소행주1호, 동일층 세대간 공유공간 계획 ····179
그림 5-5 [기존-모집]동일층 세대간 공유공간 계획 ····179
그림 5-6 [기존-모집], ③일오집 평면과 현황사진 ····180
그림 5-7 [기존-추가목적]의 별도의 공간으로 계획된 세대 간의 공유공간 ····180
그림 5-8 [공공-모집] 만리동예술인주택의 동일 층 공유공간 ····184
그림 5-9 [공공-모집]공동체 주택의 동일층 공유공간 ····185
그림 5-10 [기존-모집]①소행주1호, 2층과 3층 사이 계단참, 2층에 위치한 근린생활시설 ····195
그림 5-11 [기존] 산뜰, 주차공간을 활용한 외부마당 계획 ····200
그림 5-12 [기존-모집] 소행주 1호의 외부공유공간에 대한 논의와 계획 ····201
그림 5-13 [기존-추가] 공동체주택의 외부 공유공간계획 ····204
그림 5-14 [민간-모집] 구름정원, 1층 평면도, 현황사진 ····204
그림 5-15 [공공-모집]의 접지부 계획 ····206

그림 5-16 ⑨번, 지역 주민에게 열린 지속적인 예술강좌프로그램 ····220
그림 6-1 주거공동체가 지속성을 갖는 공동체주택의 기본방향 ····232
그림 6-2 공동체주택의 ‘기존 형성체계’와 ‘적합한 형성체계’ ····237
그림 6-3 공동체주택 형성체계에서의 역할(상단:중간지원조직, 하단:민간업체) ····239
그림 6-4 법인 조합 발주 체계 및 코디네이터 역할의 범위 ····243
그림 6-5 공동체주택 건축을 지원하는 중간지원기관 협력 구조 ····244
그림 6-6 점유자에 따른 공동체주택의 수직적 구분 ····251
그림 7-1 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 필요요건 ····266
그림 7-2 모집을 포함하는 계획과정의 문제점 ····269

## <표 차례>


표 1-1 주거공동체 및 공동체주택 관련 선행연구 ····10
표 1-2 주택조합제도 및 주택협동조합 주택 관련 선행연구 ····11
표 1-3 분석대상 주택의 목록(입주 순) ····19
표 1-4 분석대상 주택의 대지형태 및 면적, 공시지가(2016년 기준) ····20
표 1-5 분석대상 주택의 층수,동수,세대수 ····21
표 1-6 분석대상 주택의 대지의 개요 ····22
표 2-1 주거공동체운동의 발전단계 ····46
표 2-2 영국 Co-operative Housing 유형 ····54
표 2-3 소유형태에 따른 유형 분류 ····63
표 2-4 소유형태별 Cooperative Housing 유형 분류(일본) ····64
표 2-5 현재주택으로 이사한 이유 ····71
표 3-1 사례주택에서의 추진목적 ····82
표 3-2 공동체주택 추진의 목적 유형화 ····86
표 3-3 사례주택의 추진방식 ····87
표 3-4 공동체주택 추진의 목적 유형화 ····89
표 3-5 공동체주택의 추진주체 유형 ····91
표 3-6 공동체주택의 추진주체 유형별 세대 수 ····96
표 3-7 추진주체의 특성에 따른 가능성과 한계 ····105
표 3-8 적합한 형성체계 측면에서 추진주체의 평가 ····106
표 4-1 공동체주택의 추진주체별 세부추진과정 ····108
표 4-2 주거공동체의 형성 일정 및 소요기간 ····110
표 4-3 주택기획단계에 집에 대한 방향 논의 ····115
표 4-4 ⑨만리동예술인주택 입주자(개인) 모집 공고문 ····118
표 4-5 [기존] 산뜰, 후보대상지 검토 시 고려사항 ····122
표 4-6 ⑩산뜰의 기본계획안 ····130
표 4-7 [기존-모집] ①소행주1호, 기본계획안 ····131
표 4-8 [기존-추가목적] ⑪하의재, 기본계획안과 현황사진 ····133
표 4-9 ⑦구름정원의 기본설계 주안점 ····135
표 4-10 [공공-모집]의 기본계획안 ····136
표 4-11 [민간-모집] ⑦구름정원의 형성수기 ····139
표 4-12 [기존] ⑩산뜰, 전용부분 계획수정 내용 ····142
표 4-13 [기존-추가목적] ⑪하의재, 세부계획과정을 통한 전용부분에 대한 차이 ····144
표 4-14 [민간-모집] ⑦구름정원, 기본계획과 세부계획의 면적비교 ····145
표 4-15 [공공-모집] ⑤이음채, 평면유형(A타입,B타입,C타입) ····146
표 4-16 ⑦구름정원 기본계획안과 최종계획안의 차이 ····151
표 4-17 추진주체의 특성에 따른 계획과정상의 차이 ····153
표 4-18 추진주체의 특성에 따른 가능성과 한계 ····157
표 5-1 유형별 대표사례의 입지특성 ····169
표 5-2 유형별 배치 및 접지부 계획 ····173
표 5-3 도로 연접부 및 주차계획( 주차장, 접지부 공동활동지원) ····174
표 5-4 이용자 범위에 따른 공유공간의 구분 ····177
표 5-5 [민간-모집]의 동일층 공유공간 계획형태 ····183
표 5-6 [기존] 산뜰, 공동체 전체의 공유공간 ····187
표 5-7 [기존-모집] 소행주1호, 공동체 전체의 공유공간 ····188
표 5-8 [기존-모집] 사례의 공동체 전체의 공유공간 ····188
표 5-9 [기존-추가] ⑪하나의 공동체 전체의 공유공간 ····189
표 5-10 [민간-모집] 주민간 소통하는 공동주거생활이 목적이 되는 경우 ····190

표 5-11 [민간-모집] 공동주거생활과 더불어 갖는 다른 목적이 있는 경우 ····191
표 5-12 [공공-모집] 공유공간의 구분 및 위치 ····192
표 5-13 [기존] 산뜰의 지역과의 공유 공간 ····194
표 5-14 [기존-모집] 지역과의 공유공간 ····196
표 5-15 [기존-추가목적]사례에서 지역과의 공유공간 ····197
표 5-16 [기존-모집] 사례들의 외부 공유공간 계획 ····202
표 5-17 [민간-모집] 접지부 계획 ····205
표 5-18 주호의 소유방식 ····210
표 5-19 개별 주호의 소유형태에 따른 장 · 단점 ····212
표 5-20 공유공간의 소유방식 ····213
표 5-21 소유형태에 따른 공유공간의 유지가능성 ····215
표 5-22 사례별 공용공간의 현황 및 소유형태 ····217
표 5-23 추진주체의 특성과 계획과정에 따른 계획결과의 차이와 한계 ····221
표 5-24 추진주체의 특성에 따른 입지 및 배치 계획의 가능성과 한계 ····226
표 5-25 추진주체의 특성에 따른 공유공간 계획의 가능성과 한계 ····227
표 5-26 추진주체의 특성에 따른 소유형태의 가능성과 한계 ····228
표 5-27 추진주체의 특성에 따른 운영 및 이용 상의 가능성과 한계 ····229
표 6-1 공동체주택 중간지원기관의 역할 ····240
표 6-2 협동조합기관에서 지정한 중간지원기관(전국) ····244
표 6-3 주거공동체가 형성하는 협동조합의 제도권 내 운영체계 확립 방법 ····257
표 6-4 향후 공동체주택의 방향 ····260

# 제1장 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적
1.2 선행연구 고찰
1.3 연구의 범위 및 방법

## 1.1 연구의 배경 및 목적

### 1.1.1 연구의 배경

인간은 타자와 맺는 여러 가지 사회적 관계를 필요로 하는 사회적 동물이다. 인간이 가지는 가장 기본적인 공동체는 태어나는 순간부터 속하게 되는 혈연 공동체인데, 산업화 이전까지 인간은 혈연 공동체 사이의 상호부조를 통하여 1차적으로 발생하는 삶의 문제들을 상당부분 해결해왔다. 특히 농경사회에서는 혈연 가족이 같은 지역에 거주하기 때문에 지역에 기반을 두는 거대한 혈연 공동체를 형성하고 인간의 삶에 가장 큰 역할을 하였다.

그러나 산업화 이후의 산업사회에서는 농촌에서 도시로의 대규모 인구이동이 일어났으며, 이에 따라 기존의 지역에 기반을 둔 대가족 혈연 공동체의 해체가 이루어졌다. 도시에서 혈연가족의 규모는 단일가족 수준으로 축소되었으며, 삶에서 맺는 상호관계의 대상이 혈연가족에서 비혈연, 불특정다수로 변화되었다.

이와 같은 공동체는 과거의 혈연 공동체와는 달리 출생과 동시에 자연적으로 맺어지는 것이 아니라, 합리적 의지에 의해 공동의 가치를 추구함으로써 형성되

며, 이러한 집적 결합관계를 도시공동체라 할 수 있다.

현대의 도시공동체는 다양한 형태를 가진다. 현대도시에서는 거주지와 직장이 지리적으로 분리되어 있는 경우가 많기 때문에 농경사회와는 달리 일자리에 기반을 두는 공동체가 지리적인 인접성에 구애받지 않는다. 특히 정보통신 기술의 발전은 대면하지 않고도 특정 가치에 대한 공유를 용이하게 하였으며, 이를 통하여 지리적 근접성에 기반을 두지 않고도 다양한 사람들과 다양한 가치를 공유하는 기회를 가지게 되었다. 이로 인해 지리적 근접성에 기반을 두는 지역공동체는 현대도시에서 비중이 축소되고 있다.

그럼에도 불구하고 여전히 인간은 대면을 통한 사회적 관계에 대한 근본적 욕구를 가지고 있으며, 이동성에 한계를 가지는 계층(어린이, 청소년, 고령자, 저소득층, 가정주부 등)이 있다. 따라서 지리적으로 근접한 지역에서 대면을 통한 사회적 부조를 상호 제공하는 공동체의 필요성은 여전히 있으며, 혈연 공동체로부터 독립된 단위가족으로서 도시에서 산다는 것에 있어 연대감을 갖는 사회적 관계는 더욱 강조되고 있다. 이와 같은 공동체는 거주지의 인접성을 기반으로 공유하는 가치를 통하여 관계망을 형성하는데, 본 연구에서는 이러한 공간적으로 인접한 곳에서 거주하는 주민들 간의 사회적 관계망 중에서도 주거공동체에 주목하였다[1].

즉, 현대 도시에서 공동체의 목적과 형태가 다양화 되고 있으나, 주거공동체의 필요성은 여전히 존재하고 단위가족으로 도시에서 살아감에 있어 더욱 강조되고 있다. 때문에 주거공동체를 형성하고 유지하기 위한 노력들이 자생적으로 나타나고 있으며, 이러한 수요에 소규모 공동주택 분양시장과 공공의 정책도 다방면에서 시도되고 있다.

주거공동체 활성화를 위한 공공의 가장 초기의 시도는 주거공동체가 공동으로 사용하는 시설의 설치와 관리를 법제화한 것이다. 먼저 「주민공동시설 설치 의무화」(1977)가 이루어졌으며, 「공동주택관리령」 공포를 통한 운영 유지 법제화(1979)가 이루어졌다. 그러나 이와 같은 시도는 공동체에 대한 고민이 결여된 상태에서 단순히 공동활동공간을 의무적으로 제공하고 공동관리하는 수준에 그친 한계가 있다. 대표적인 것이 아파트 주민센터, 헬스장, 도서관 등이며 이는 공

1) 본 연구에서는 주거공동체를 “공동체로서의 소통과 교류를 주택 내에서 영위하고자하며, 주거안정을 주요목적 중 하나로 하는 공동체”로 정의하고 있다. 이는 소통과 교류활동의 범위를 “주택”으로 한정하였다는 점에서, 이 범위를 지역으로 하는 지역공동체와 차이를 가진다. 보다 자세한 내용은 1.3 연구의 대상 을 참고할 것

동으로 이용하는 시설이지만. 다분히 개인적으로 사용하는 시설이다.

또한 1980년대 중반부터 공통된 취미를 가지는 집단, 소위 동호인모임을 주축으로 다세대・연립주택을 건축하는 일이 시작되었다. 당시에는 이를 동호인주택이라고 하였는데, 이는 분양주택보다 저렴하게 소규모 공동주택(다세대・연립주택)을 주체가 되어 짓고 공유되는 가치를 지원할 수 있는 공동활동이 가능한 공유공간을 주호와는 별도로 마련하였다. 하지만 동호인주택은 이미 형성되어 있는 공동체 자체의 결속력에만 의지하였고 이를 지원하기 위한 별도의 노력과 제도가 부족하였다. 이에 개별적 선의에만 모든 것이 의지된 공동체는 지속성을 가지지 못하였고 현재 대부분의 동호인 주택은 폐쇄된 대형공동공간을 가지거나, 당시에 주민간의 공유공간으로 사용되었던 공간이 주호로 사용되고 있다.

2000년대 이후 새로운 방식의 공동체주택[2]이 등장하고 있다. 초기에는 이미 지역 내에서 형성되어 있던 지역공동체의 일부 구성원이 지속적으로 오르는 주거비(특히 전세)를 감당하기 위하여 현재 거주하는 지역에 함께 집을 지어 자가소유로 안정적인 거주지를 확보하기 위한 목적에서 시작되었다. 이러한 공동의 목적은 기존 다세대주택을 함께 매입하여 가까이 거주하는 주거공동체를 실현하였고, 주민간의 공유공간은 부재한 일반적 다세대주택을 활용한 것이었다.

2008년 이후 해외 코하우징의 공동체 주거생활방식이 국내 다세대주택 유형에 민간에 의해 도입되면서 주거공동체가 주체가 되어 지을 수 있는 주택의 규모인 다세대주택 유형으로 주택 내 공유공간을 계획한 새로운 공동체주택 유형이 건축되기 시작하였다. 이 모델은 해외 코하우징 개념과 같이 일상생활의 상당부분을 공동생활로 영유하며, 공유공간 계획과 공동체 프로그램 참여를 전제로 하는 다세대주택을 전제로 하고 있다. 이와 같은 모델을 적극적으로 공급하며, 코디네이터역할을 포함하는 민간건설사의 등장은 공동체주택 조성 과정에서 중요한 역할을 하고 있다.

기존의 공동체가 민간회사의 도움으로 이런 형태로 주택을 건설하기도 하고, 회사에서 이런 주택에 살기를 원하는 주민을 모집하여 건설하는 경우도 있다.

---

2) 공동체주택에 대한 학문적인 정의는 명확하게 이루어지지 않았으며, 넓은 의미에서 거주가가 서로 소통과 교류를 하며 사는 주택은 모두 공동체주택이라고 할 수 있을 것이다. 따라서 넓은 의미에서 모든 공동주택과 단독주택 단지는 공동체주택이라고 할 수 있다. 그러나 본 연구에서 다루고자 하는 공동체주택은 거주민들이 “적극적”으로 소통과 교류를 하고자 의도적으로 건설한 주택을 의미한다. 특히 2000년대 이후 건축법상 다세대주택의 형태를 가진 건물에서 적극적으로 소통과 교류를 하고자 의도적으로 건설한 주택을 연구의 대상으로 한다. 이와 관련한 자세한 내용은 1.3.1.에서 구체적으로 다루었다.

이 같은 주택은 2010년 이후 서울, 경기, 부산 등 주거비가 높은 대도시 지역을 중심으로 지어지고 있다.

특히 2012년 이후에는 협동조합기본법 제정으로 주택협동조합을 설립할 수 있게 되었다. 이에 따라 주거공동체를 이루고자 하는 집단이 협동조합을 설립하고, 위에서 설명한 다세대 주택형식의 공동체주택을 함께 건설하는 사례도 나타나고 있다.

앞에서 논의한 새로운 공동체주택은 아파트나 다세대주택과 같이 일반적인 공동주택과는 달리 다양한 방식으로 건설되고 있다. 이는 현재 공동체주택의 도입 초기로 일반화된 추진방식이 도출되지 않았기 때문이기도 하지만, 매우 다른 특성을 가진 주체에 의하여 추진되고 있기 때문이다. 현재의 공동체주택은 함께 살기를 원하는 공동체가 추진하는 사례에서부터 민간기업이 공동체 구성원을 모집해서 추진하는 사례, 공공에서 다양한 평가를 통하여 구성원을 모집해서 추진하는 사례까지 다양한 방식으로 추진되고 있다.

이와 같은 추진주체의 특성은 결과적으로 공동체주택의 계획과정과 계획결과물에도 영향을 미치고, 이에 따라 다양한 형식의 공동체주택이 나타나고 있다.

최근 새로운 형식의 공동체주택이 등장하고 이를 추진하는 다양한 방식이 나타나고 있으나, 이와 같은 형식의 주택에 대한 학문적인 관심이 부족한 상황이다. 일부 이루어진 연구들도 주택협동조합의 설립 방식과 운용과정 및 행정적인 공동체 프로그램과 같이 공동체 자체에 관심이 집중되어있다.

새로운 공동체주택 자체에 관심을 가지고 건축적 관심을 보이는 연구는 찾기 어려운 상황이다. 건축 분야에서 공동체주택에 대한 일부 관심은 농촌 주민조합주택, 전원형 코하우징에 대한 연구가 중점적으로 이루어지고 있다.

따라서 도시 내에서 최근 등장하고 있는 공동체주택에 대한 건축적 관심이 필요한 상황이다. 특히 앞에서 언급한 바와 같이 현재 다양한 추진주체에 의하여 공동체주택이 추진되고 있는데, 이들 간의 차이에 주목하고 이 차이에 따라 나타나는 계획과정과 계획결과에 관심을 가지고 이를 분석한 연구는 더욱 찾기 어렵다.

위에서 설명한 새로운 방식의 공동주택은 아직까지 제도권 내에서 이러한 유형을 지칭하는 용어는 따로 규정된바 없으며 지자체의 정책 내에서 ‘공동체주

택’으로 명시된 정도이다. 즉, 주택의 형식이 약간 변화된 것을 제외하면 80년대 동호인주택이 공동체의 결속력에 모든 것을 의지한다는 측면에서 동일한 양상을 보인다. 이는 주거공동체로서 지속성을 갖는 것에 실패하였으며, 현재 상당수의 동호인주택은 주민구성원의 이사로 인해 공동체의 결속력이 저하되어 공동체 자체가 와해되고, 공동체활동을 위하여 계획되었던 공간도 황폐화되어 방치되고 있다. 새로운 공동체주택도 이와 동일한 문제에 직면할 수 있다. 공동체의 결속력을 보조하고 위한 방법으로 주택협동조합의 설립이 거론되고는 있으나, 건설되고 있는 주택의 극소수만이 이를 설립하여 추진하고 있는 실정이다. 따라서 새롭게 등장하고 있는 공동체주택이 과거의 동호인 주택과 같은 실패를 반복하지 않으려면 주거공동체가 지속성을 가질 수 있어야하며, 이를 위한 주택은 추진주체별로 차이가 있을 것이다.

그러나 앞에서 밝힌 바와 같이 새로운 등장한 공동체주택에 대한 연구자체가 현재 부족한 상황이며, 건축적 관점에서는 더욱 그러하다.

### 1.1.2 연구의 목적

현대 도시에서도 가깝게 거주하면서 대면접촉을 기반으로 사회적 관계를 형성하는 주거 공동체는 여전히 중요한 공동체이다. 최근 이러한 주거공동체의 필요성을 가진 사람들이 새로운 방식으로 공동체주택을 건설하고 있으나, 과거의 동호인 주택이 공동체의 지속성 확보에 실패한 것과 같은 문제점을 가지고 있다.

또한 현재 공동체주택은 도입초기이기 때문에 일반화된 계획의 과정이 부재하며, 다양한 특성을 가지는 추진주체에 의하여 다른 방식의 계획과정을 거치고 있다. 이와 같은 추진주체와 계획과정의 차이는 공동체주택의 계획의 결과에도 차이를 유발할 수 있으며, 이에 따라 공동체주택과 주거공동체의 지속성에도 차이가 발생할 수 있다.

이 같은 상황에서 본 연구는 “새로운 공동체주택에서 주거공동체가 지속성을 가질 수 있는가?” 라는 문제의식에서 출발하였다. 따라서 본 연구의 최종적인 목적은 주거공동체가 지속성을 가지기 위한 공동체주택의 방향을 제안하는 것이다. 이를 위하여 추진주체의 특성에 따른 공동체주택의 계획과정과 계획결과를 고찰하여, 주거공동체의 지속성측면에서 어떠한 문제점이 있는가를 밝히고, 그에 따른 공동체주택의 방향을 제시하고자 한다.

### 1.1.3 연구문제 설정 및 방법

위에서 제시한 연구의 목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 연구문제를 설정하고 문헌연구, 사례연구, 전문가인터뷰, 거주자인터뷰, 도면분석을 수행하였다.

| |
|---|
| 연구문제 1. 추진주체의 특성이 공동체주택의 계획과정에 영향을 미치는가?<br><br>1-가. 현재 공동체주택을 추진하는 주체의 특성은 무엇인가?<br>1-나. 추진주체 특성에 따른 계획과정의 차이와 원인은 무엇인가?<br>1-다. 공동체주택의 계획과정이 가지는 문제점은 무엇인가? |

연구문제 1.은 공동체주택의 추진주체가 공동체주택 계획과정에 미치는 영향을 검증하기 위한 연구문제이다. 아파트나 다세대주택 등 기존의 공동주택은 추진주체가 상당히 정형화되어 있다. 일반적으로 건설사(또는 시행사)가 건축을 추진하고 입주자를 모집하여 분양하는 과정을 거친다. 재건축의 경우 다른 형태가 나타나지만 이도 재건축조합이라는 정형화된 추진주체를 가지고 있다. 그러나 상술한바와 같이 현재 등장하고 있는 공동체주택의 추진주체는 다양하게 나타나며, 주체별로 특성이 상이하다. 본 연구에서는 이와 같은 공동체주택의 다양한 추진주체에 주목하고 있으며, 이에 따라 공동체주택의 계획과정이 가지게 되는 차이점과 상관관계를 파악하고자 한다. 계획과정은 계획의 결과에도 영향을 미치길 것이기 때문에 이는 향후 ‘주거공동체의 지속성을 확보하는 공동체주택의 방향 제시’ 라는 본 연구의 최종적인 목적을 달성하기 위해서도 중요하다.

본 연구에서는 연구문제 1.을 해결하기 위하여 3개의 세부 연구문제를 설정하였다. 1-가.는 공동체주택 추진주체를 고찰하기 위한 것이다. 현재 공동체주택을 추진하고 있는 주체들이 가지는 특성을 파악하고, 이에 따라 추진주체를 유형화할 수 있는가를 확인한다. 1-나.는 추진주체의 유형에 따른 계획과정의 차이를 밝히는 것이다. 일반적인 주택과는 매우 다르게 나타나는 공동체주택의 계획 과정에 대해 고찰하고, 계획과정이 추진주체에 따라 가지는 차이와 원인 및 문제점을 도출하고자한다. 1-다.는 현재의 공동체주택 계획과정이 주거공동체의 지속성 측면에서 가지는 문제점을 확인하기 위한 것이다.

이는 3장에서 추진주체의 특성을 유형화하고 이를 기준으로 4장에서 계획과정을 분석하여 영향 요인을 밝혀내는 것으로 본문에서 다루어졌다.

연구문제 2. 추진주체의 특성과 계획과정이 공동체주택의 계획결과에 영향을 미치는가?

2-가. 추진주체와 계획과정에 따른 공동체주택 건축계획의 차이는 무엇인가?
2-나. 추진주체에 따른 공동체주택 소유형태의 차이는 무엇인가?
2-다. 추진주체에 따른 공동체주택의 운영 및 이용 상의 차이는 무엇인가?
2-라. 공동체주택의 계획결과와 관련한 문제점은 무엇인가?

연구문제 2.는 추진주체의 특성과 계획과정이 공동체주택의 계획결과에 미치는 영향을 검증하기 위한 연구문제이다. 공동체주택은 주거공동체가 중심이 되었기에 일반 주택과는 달리 소유형태가 다양한 방식으로 나타날 수 있으며, 공동체의 운영 및 이용 방식도 다양하게 나타난다. 이에 본 연구에서는 공동체주택의 계획이 아닌 계획결과라는 용어를 사용하였으며, 계획의 결과에는 계획내용, 소유형태, 운영 및 이용이 포함된다. 이 연구문제는 현재 공동체주택이 가지고 있는 물리적인 형태와 소유형태, 이용 및 운영에 대한 고찰을 바탕으로 차이와 그 원인 및 문제점을 도출하기 위한 것이며, 향후 방향 제시에 근거로 활용하였다.

본 연구에서는 연구문제 2.를 해결하기 위하여 4개의 세부 연구문제를 설정하였다. 2-가.는 공동체주택의 건축적 계획특성을 고찰하기 위한 질문으로 현재 지어지고 있는 공동체주택의 건축계획에 대하여 분석을 실시하며, 그 계획이 추진주체와 계획과정에 따라서 발생한 차이와 원인을 밝혀낸다. 2-나.는 공동체주택의 소유형태에 대한 분석을 실시하며, 추진주체의 특성에 따른 차이와 원인을 밝힌다. 2-다.는 공동체주택의 운영 및 이용이 어떠한 방식으로 이루어지에 대해 분석하기 위한 것으로 특히 주호가 아닌 공동으로 사용하는 공간에 대하여 집중한다. 2-라.는 위에서 다룬 공동체주택의 계획내용, 소유형태, 운영 및 이용이 주거공동체의 지속성 측면에서 가지는 문제점을 확인하기 위한 것이다.

이는 3장과 4장에서 도출된 추진주체의 유형과 계획과정의 차이에 의한 계획결과의 차이 및 영향 요인을 분석하는 것이며, 본문에서 5장에서 다루었다.

연구문제 3. 주거공동체가 지속되기 위한 공동체주택의 방향은 무엇인가?

3-가. 주거공동체가 지속하기 위한 공동체주택의 요건은 무엇인가?
3-나. 주거공동체의 지속성과 공동체주택의 활성화를 위한 공동체주택의 추진주체는 무엇인가?
3-다. 주거공동체가 지속되기 위하여, 공동체주택의 계획과정은 어떠해야 하는가?
3-라. 주거공동체가 지속되기 위하여, 공동체주택의 물리적형태, 소유형태, 운영 및 이용방식은 어떠해야 하는가?

연구문제 3.은 향후 공동체주택의 방향을 제시하기 위한 것이다. 앞서 언급한 것과 같이 공동체주택의 방향을 제시하기 위한 기본전제는 그 집에 사는 주거공동체가 지속성을 가져야 한다는 것이다. 이와 더불어 공동체주택이 기존 분양주택시장으로부터 탈피한 하나의 대안이 되는 주택양식으로 자리 잡고, 공동체적 삶을 희망하는 사람들이 무리 없이 접근하여 성공적으로 시도될 수 있어야 한다는 측면에서 공동체주택의 방향을 도출하였다.

3-가.는 주거공동체가 지속되기 위해 공동체주택이 가져야 하는 요건을 도출하기 위한 것이다. 3-나.는 현재 공동체주택은 다양한 추진주체로 추진되고 있으나, 모든 추진주체에서 주거공동체가 지속되고, 공동체주택 양식이 일반적으로 접근이 가능한 주거양식이 될 수는 없다. 따라서 향후 가장 적합한 추진주체를 밝히고자한다. 3-다.는 주거공동체가 지속성을 가질 수 있는 공동체주택의 적합한 계획과정을 제시하기 위한 것이다. 공동체주택의 계획과정은 연대감의 형성과정을 포함하고 있기 때문에 주거공동체의 지속성에 미치는 영향이 매우 큰 부분이다. 3-라.는 주거공동체의 지속성 측면에서 적합한 소유형태와 운영 및 이용방식을 제안하기 위한 것이다. 연구문제 3.의 해결을 위하여 앞의 연구문제 1.과 2.의 분석결과와 도출된 문제점이 활용되었다.

이는 앞서 도출한 추진주체의 유형에 따른 계획과정과 계획결과에서 드러나는 차이점과 한계 및 영향 요인을 중심으로 향후 공동체주택 활성화를 위한 제안을 하는 것으로 6장에 해당한다.

## 1.2 선행연구 고찰

본 연구와 관련이 있는 선행연구는 크게 3가지 분야로 나눌 수 있다. 먼저 주거공동체의 중요성에 주목하고, 그 특성을 밝히고자 한 연구들이 있으며, 두 번째로 공동체주택에 관한 연구들이 있다. 마지막으로 최근에 공동체주택을 건설하는 주체로 주목받고 있는 주택조합에 관한 연구들이 있다.

기존의 주거공동체에 관한 연구들은 주로 사회적 자본으로서의 주거공동체에 집중한 연구들이 많으며, 주로 마을단위의 주거공동체를 연구의 대상으로 하고 있다. 본 연구에서 다루고자 하는 주택단위의 주거공동체에 대한 연구는 찾기 어려운 상황이다.

기존의 공동체주택에 관한 연구들은 코하우징을 중심으로 이루어져왔다. 코하우징의 경우 해외나 국내사례 모두 전원형이 주를 이루기 때문에 연구들도 전원형 코하우징을 대상으로 하는 경우가 많으며 본 연구에서 다루는 도시 내 공동체주택과는 차이가 있다. 동호인 주택을 다룬 연구들이 일부 이루어지고 있으나 학문적으로 많은 관심을 받지는 못하였다. 본 연구에서 다루는 2000년대 이후에 등장한 공동체주택에 관한 연구들(김상록, 2014; 김아름 2016)도 일부 이루어졌다. 그러나 이들 연구들은 공동체주택에 거주하는 공동체에 관심을 가지고 있으며 주택 자체에 대한 관심은 부족하였다.

협동조합기본법의 개정을 통한 주택협동조합의 법제화 이후에 주민공동체로서의 주택조합에 관한 연구는 활발하게 진행되고 있다. 그러나 조합자체에 대한 관심을 바탕으로 공동체 프로그램과 참여설계과정 및 만족도에 관한 연구가 많으며, 이들 조합이 건축의 주체가 되어 건설한 주택의 유형이나 공급 체계에 대한 연구는 아직 부족한 상황이다.

앞에서 언급한 바와 같이 본 연구의 대상으로 하는 공동체주택이 최근 증가되고 있으며, 향후 새로운 주거양식으로 주목받고 있는 것에 반하여 이에 관한 연구는 부족한 상황이다. 특히 공동체에 대한 행정적, 사회적 관심에 비하여, 이 공동체가 지어서 살고 있는 공동체주택에 대한 건축분야의 관심은 더욱 부족한 상황이다.

| 구분 | 연구자 | 연구 제목 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 주거 공동체의 중요성 | 성기호 | 공동체마을의 사회자본과 환경요인이 주민 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구<br>건국대 행정학과 박론, 2015 | 공동체마을의 사회자본과 마을 환경변수들이 주민삶의 만족도에 미치는 영향 규명, 지속성을 위한 정책방안제시 |
| | 최은진 | 사회적 자본으로서 사회적 네트워크의 실태 및 주거공동체 활성화 방안 연구<br>중앙대 도시계획전공 석론, 2010 | 주거공동체를 주택점유형태로 구분해 사회적네트워크형성특징분석,대도시와중소도시차이분석,활성화방안제시 |
| | 정문규 | 공동체마을의 사회자본에 관한 연구<br>건국대 행정학과 석론, 2016 | 공동체마을의 사회자본중요성을 선행연구검토를통해 검증, 영향요인 도출 및 검증 |
| | 조문정 | 사회적자본과 공동체 의식 향상을 위한 공동공간의 역할:집합주택의 공동공간을 중심으로<br>성균관대 국정관리학과 석론, 2014 | 설문조사를 바탕으로 공동공간 활성화에따른 코하우징과아파트의 사회적자본과 공동체의식의 차이 및 상관관계분석 |
| 공동체 주택 | 정소라 | 동호인 주택의 건축계획에 관한 연구<br>홍익대 건축설계전공 석론, 2008 | 국내 동호인 주택에 관해 사례조사 후 특성 분석 |
| | 김중인 | 都市型 Cohousing 建築計劃에 關한 硏究<br>홍익대 건축설계 석론, 2001 | 미국, 일본, 유럽의 코하우징에 관한 해외사례 조사를 바탕으로 도시형 코하우징 계획 제안 |
| | 윤정혜 | 세계공유집합주택 사례 비교연구 : 북유럽 및 북미지역을 중심으로<br>연세대 주거환경학과 석론, 2001 | 공유집합 개념 및 역사에 대한 이론적고찰을 바탕으로 덴마크,스웨덴,미국,캐나다 공유집합주택의 특성 분석 |
| | 김상록 | 도시지역 소규모 공동주택의 주거공동체 형성에 관한 연구:성미산마을 소행주 사례를 중심으로<br>서울시립대 도시행정학과, 2014 | 주거공동체에 관한 이론적 고찰을 통해 마련한 분석의 틀로 성미산 마을 소행주사업 전개과정을 준비기, 실행기, 정착 및 확산기로 구분하여 파악 후 주거공동체 형성과정과 요인 및 시사점 도출 |
| | 한민정 | 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구<br>연세대 건축공학과 박론, 2006 | 도시근교 주거단지의 적합한 대안으로 코하우징을 주목. 문헌연구,사례조사,전문가면담,도시근교 거주자 설문조사를 통해 계획 방법을 제안. |
| | 김아름 | 공동체 중심 소규모 공동주택의 입주자 역할 연구<br>성균관대 건축학과 석론, 2016 | 공유주택 보급 확산에 주목하여 공동주택에서의 공동체 의미를 정의하고 2010년 이후 완공된 6개의 맞춤형 공동주택의 사례조사를 하여 사업과정별 사업주체의 특징, 한계, 입주자 역할 도출 |
| | 안하나 | 지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구<br>중앙대 실내건축 석론, 2013 | 지속가능한 개발의 개념 정의 후 코하우징에 관한 이론적 고찰을 바탕으로 국외 사례 5가지, 국내 사례 3가지를 분석하여 개선 방안을 제시 |

표 1-1 주거공동체 및 공동체주택 관련 선행연구

| 구분 | 연구자 | 연구 제목 | 내용 |
|---|---|---|---|
| 주택조합 제도 개선 | 건교부 | 주택조합제도 개선방안에 관한 연구<br>건설교통부, 2001 | 주택조합제도의 문제점을 외국 유사 조합제도의 비교분석을 통해 법제 개선방안 도출 |
| | 김광수 | 지역·직장주택조합 제도 개선방안에 관한 연구<br>명지대 부동산학과, 2014 | 주택조합제도의 문제점 지적을 바탕 해결방안 및 조합주택공급활성화를 위한 정책적 방안 제시 |
| | 김태경 | 주택법상 주택조합에 관한 연구<br>한양대 부동산법제 전공, 2009 | 토지확보방식,자금조달,사업참여구도, 사업참여자간의 관계에서 나타나는 문제점을 건축법과 토지관련 법률에 근거하여 고찰 후 개선방안 도출 |
| | 서성복 | 주택조합제도 개선방안에 관한 고찰<br>건국대 부동산학과, 2003 | 주택조합의 사업시행절차에 따라 법률 및 조합규약, 부지보전방안, 문제점 등을 발견 후 주촉법 내 주택조합 제도에 대한 개정 및 개선방안 제시 |
| 주택협동 조합 조성 및 공급 방안, 계획특징 | 김란수 | 한국형 주택협동조합의 사회·경제적 실행 가능성과 제도 개선방안 연구<br>세종대 행정학과 박론, 2013 | 주택협동조합을 국내 주택문제의 대안으로 보고 이를 도입하여 실행하기 위한 사회,경제,제도적 타당성을 검토 후 제안 |
| | 김민균 | 주거관련 협동조합의 유형 및 조성방안에 관한 연구:주택협동주합을 중심으로<br>서울시립대 도시행정학과 석론, 2014 | 협동조합 정의와 이론적고찰을 바탕으로 주택협동조합 개념 및 특성을 정리,기본법시행후 주택협동조합 현황과 국내 사례 검토를 바탕으로 시사점 및 조성방안 도출 |
| | 이태경 | 거주자의 참여에 의한 도시형 집합주택 계획에 대한 연구:Co-operative Housing의 적용가능성<br>연세대 건축공학과 석론, 1998 | 해외 Co-operative Housing 개념, 주체, 소유권, 사례 조사를 통해 국내 동호인주택과 비교 분석 후 조시형 Co-operative Housing의 적용 가능성 제시 |
| | 박영서 | 협동조합 방식에 의한 임대주택 공급방안<br>건국대 부동산학전공, 2015 | 임대주택과 협동조합에 관한 이론적 고찰을 바탕으로 현황을 분석 후 문제점과 공급방안 제시 |
| | 김정옥 | 육아중심 협동조합형 임대주택의 주거만족도 연구 : 가양동 임대주택의 사례를 중심으로<br>광운대 도시계획전공, 2016 | 새로운 주택유형인 협동조합형 임대주택인 가양동 이음채 주민설문을통해 만족도 도출 |
| | 박지현 | 일본의 코디네이터 주도형 코퍼레이티브 하우징에 대한 사례 연구<br>연세대 주거환경학과 석론, 2004 | 코디네이터가 주도하는 일본 Co-operative Housing 사례조사 및 건축적 특징분석, 만족도설문을 통한 실태조사 |

표 1-2 주택조합제도 및 주택협동조합 주택 관련 선행연구

## 1.3 연구의 범위 및 방법

### 1.3.1 연구의 범위 및 대상

1) 연구의 공간적 범위

본 연구의 공간적 범위는 분석의 대상이 되는 공동체주택이 입지한 지역이다. 공동체주택이 기본적으로는 인구가 밀집된 대도시 지역으로 서울, 경기, 부산 지역에 주로 입지하고 있기 때문에 이들 지역을 연구의 공간적 범위로 한다.

2) 연구의 시간적 범위

본 연구의 대상이 되는 공동체주택이 등장하여 지어지기 시작한 2010년부터 현재(2016년)까지를 연구의 시간적 범위로 한다. 단 2장의 이론적 고찰 과정에서는 과거의 공동체주택에 관한 연구가 이루어지기 때문이 시간적 범위는 과거로 확대될 수 있다.

3) 연구의 내용적 범위

다음 그림 1-1은 본 연구의 내용적 범위와 연구의 틀을 나타낸 것이다. 연구의 목적에서 밝힌바와 같이 본 연구는 향후 주거공동체의 지속성을 지원하기 위한 공동체주택의 방향을 제시하는 것을 최종적인 목적으로 하고 있으며, 이를 달성하기 위한 연구의 내용은 그림에 나타낸바와 같다.

먼저 주거공동체의 지속성을 지원하기 위해 필요한 요건과 분석요소를 도출한다. 주거공동체가 지속되기 위해서는 다양한 요건이 필요할 것인데, 주거의 안정, 공동체의 연대감 강화, 동일한 생활권의 유지, 공동의 가치 공유 등을 생각해 볼 수 있다.

본 연구는 이 중에서 공동체주택의 영향을 받을 것으로 판단되는 주거의 안정, 구성원변경에 대응, 지역과 연계를 중심으로 주거공동체가 지속되기 위한 요건을 밝히고자 한다. 또한 이들 요소와 연관되어 공동체주택의 분석대상이 되는 분석요소를 밝힌다. 위의 내용은 2장의 문헌고찰을 통하여 도출될 것이다.

다음으로 3장에서는 현재 지어지고 있는 새로운 형식의 공동체주택을 추진하

는 주체들에 대하여 분석한다. 앞에서 언급한바와 같이 현재 공동체주택은 다양한 형태의 주체들에 의하여 추진되고 있으며, 주체의 특성에 따라 계획의 과정이나 결과물에 차이가 나타난다. 따라서 3장에서는 공동체주택의 추진주체의 특성을 분석한다. 특히 공동체주택의 건설을 추진하게된 목적과 추진의 방식을 바탕으로 분석한다. 이와 같은 분석을 통하여 추진주체의 유형화하고자 한다. 또한 추진주체의 유형별로 가지는 문제점을 분석한다.

4장에서는 추진주체의 유형별로 공동체주택 계획의 과정을 분석한다. 공동체주택은 기존의 공동주택들과는 다르게 계획과정에서 공동체 구성원(예비 거주자)들이 다양한 방식으로 계획에 참여한다.

이와 같은 참여과정은 공동체의 연대감 강화 및 공동체에 적합한 형태를 구축하는 역할을 하며, 이는 공동체주택의 매우 중요한 특징이라고 할 수 있다. 위와 같이 계획과정을 분석하는 동시에 공동체주택의 계획과정이 가지는 문제점을 도출한다.

5장에서는 공동체주택 계획의 결과에 대하여 추진주체의 특성에 따라 분석한다. 앞에서 이야기한바와 같이 계획의 결과로는 계획내용, 소유형태, 운영 및 이용방식을 포함한다. 공동체주택에서 주호내부의 계획은 주요관심대상이 아니다. 따라서 계획내용으로는 입지 및 배치계획과 공동체가 함께 사용하는 공유공간의 계획을 중점적으로 분석한다.

이와 더불어 공동체주택을 어떻게 소유하고 있는 지를 분석한다. 공동체주택에 대하여 조합소유 등의 새로운 주택소유구조가 시도되고 있으며, 공유공간의 지속성이 확보되는 소유구조에 대한 논의가 필요하기 때문이다. 또한 전체 주택과 공유공간의 운영 및 이용방식을 분석한다. 위와 같은 내용을 분석하는 동시에 공동체주택의 계획과정이 가지는 문제점을 도출한다.

마지막으로 6장에서는 공동체주택의 방향을 제시한다. 앞의 분석결과에서 도출된 문제점과 공동체주택의 필요요건에 따라 공동체주택의 방향을 추진주체 측면, 계획과정 측면, 소유형태 측면, 계획내용 측면, 운영 및 관리 측면에서 제시한다.

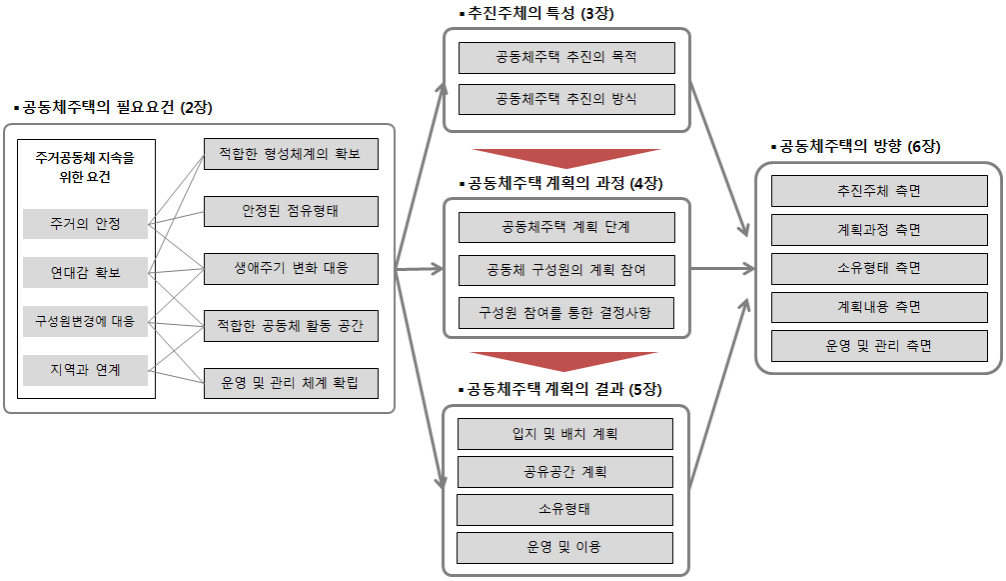



그림 1-1 연구의 내용적 범위와 연구의 틀

4) 연구의 대상

① 공동체주택

공동체주택에 대한 학문적인 정의는 명확하게 이루어지지 않았으며, 넓은 의미에서 거주가가 서로 소통과 교류를 하며 사는 주택은 모두 공동체주택이라고 할 수 있을 것이다. 따라서 넓은 의미에서는 모든 공동주택과 단독주택 단지는 공동체주택이라고도 할 수 있다.

최근 서울시에서는 “독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통/교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택”으로 공동체주택을 정의하고 있다. 즉 ‘커뮤니티 공간’의 설치여부와 ‘공동체 규약’의 마련여부를 공동체주택의 중요한 요건으로 하고 있다. 이러한 정의는 서울시에서 공동체주택 지원정책의 대상을 선정하기 위한 것으로서 공동체주택에 대한 학술적인 정의라기보다는 공동체주택지원정책의 지원요건[3]에 가까운 정의이다.

3) 제도에서 정의하고 있는 공동체주택이란 건축규모가 30세대 미만의 주택용 건축물이며, 침실,

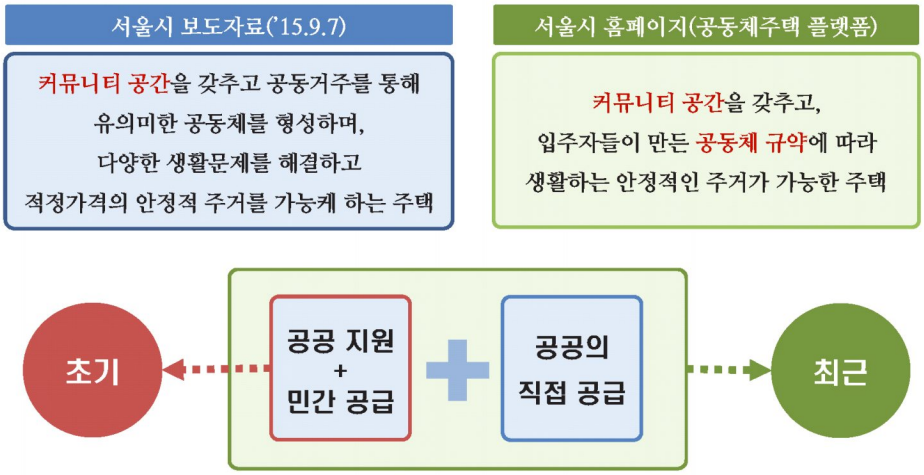



그림 1-2 서울시 공동체주택 개념의 변화
출처 : 남원석, 「서울시의 공동체주택과 사회주택 정책 : 대안적 주거의 실험과 과제」, 제52차 주택협동조합 포럼 발표자료, 2016.07.07

일례로 여건상 커뮤니티 공간이 부재하더라도 입주자들이 참여하는 공동체프로그램이 있다면, 이 경우는 제외되야 하는지, 커뮤니티공간과 입주자규약을 갖추고 있는 여러 아파트단지는 공동체주택과 어떤 차이가 있는지, 공공이 지원하고 민간이 공급하는 주택만 공동체주택에 해당하고 공공이 집적 공급하는 공공임대주택은 이에 해당할 수 없는지, 기존의 코하우징, 셰어하우스, 민간임대주택 등 여러 주택개념과 충돌할 여지는 없는지 등은 검토가 필요한 사항들이다(남원석, 2016).

SH공사는 도시재생 사업을 통해 도시경쟁력과 지역사회에 활력을 부여하는 '공공디벨로퍼' 로서의 역할을 다할 것임과 2018년까지 공동체주택 1만호를 공급하는 계획을 2015년 3월에 발표[4]하였다. 여기서의 공동체주택 언급된 주택의 유형은 준주택, 공공기숙사, 도전숙, 공유주택, 장기안심주택, 공가(빈상가),

---

화장실, 욕실, 거실, 주방은 개인지분으로 하고 개인지분 중 일부를 제공하여 제공하여 커뮤니티실 등을 운용하는 주택으로 개인지분으로만 구성된 다세대와 연립빌라 등의 공동주택과는 다른 개념으로 구분하였다. 또한 이에 해당하는 커뮤니티실의 정의는 공동체주택에 거주하고 있는 2세대 이상의 이웃간 소통할 수 있는 출입문이 부착된 밀폐된 공간을 말하고, 면적은 공동체주택 총 세대수에 3.3㎡를 곱한 면적 이상을 확보해야하며, "반상회,저녁식사,육아방,담소" 등을 할 수 있는 장소로 정의하였다.,「자가형 공동체주택 대출」, 서울시 홈페이지 전월세보증금지원센터,

4) 서울시 정보소통광장, '2018년까지 맞춤형 공동체주택 1만호 공급', 2015.03.11., http://opengov.seoul.go.kr/mediahub/4243379

노후건물 리모델링, 토지임대부 임대주택이다. 따라서 '공동체주택' 이라는 용어는 아직까지 주택의 유형이나 공급의 방식으로 보기에는 무리가 있고, 공공의 저렴한 주택 보급에 공동체성을 높일 수 있는 운영원리로서 작동하고 있는 상황임을 알 수 있다.

이에 본 연구에서는 연구의 대상을 확실히 하기 위하여 공동체주택을 다음과 같이 정의하였다. 본 연구에서 정의하는 공동체주택은 "거주민들이 적극적으로 소통과 교류를 하고자 의도적으로 건설한 주택"이다.

모든 주택에서는 작게나마 거주자들 간의 소통과 교류가 일어난다. 하지만 본 연구에서 다루고자 하는 공동체주택은 거주자들이 주택 내에서 공동의 활동을 통해 적극적으로 소통과 교류를 하는 공간이다. 이는 공동주택에 함께 거주하면 자연적으로 발생하는 일반적인 상호소통 수준을 넘어서 공동의 연대감이 형성될 정도의 활발한 소통과 교류가 일어나는 것을 의미한다. 공동주택에서 장기간 함께 거주하면 자연스럽게 소통과 교류가 일정수준 이루어진다. 이는 해당 주택의 건설목표라기 보다는 건설이후 주거의 과정을 통한 결과이다.

그러나 본 연구에서 다루고자 하는 공동체주택은 "거주민들이 적극적으로 소통과 교류를 하고자 의도적으로 건설한 주택"이다. 기존의 지역공동체가 공동체생활을 효과적으로 하고 함께 살기 위하여 건설된 주택이나, 공공 또는 민간에서 이웃과 적극적인 소통과 교류를 하는 삶을 살고 싶어 하는 사람을 모집해서 건설하는 주택 등이 포함될 수 있다.

즉, 본 연구에서는 공동체로서의 연대감을 형성하는 공동활동이 존재하는가? 소통과 교류가 일반적인 수준보다 높게 이루어지는가?, 이웃과의 상호소통관계 형성이 건설의 주요 목적인가? 를 공동체주택을 판단하는 요건으로 본다.

② 본 연구의 대상으로서의 공동체주택

위와 같은 방식으로 정의된 공동체주택은 과거에도 동호인주택, 주문형주택 등의 명칭으로 이루어져 왔으나, 90년대 이후에는 연대감을 가지는 몇 가구가 기존 다세대주택을 매입하거나 분양되는 일반다세대주택을 공동구매하는 방식의 수동적 입장이었다.

그러나 2000년대 이후 새롭게 등장한 공동체주택의 큰 특징은 주민이 건축과정에 적극적으로 개입하는 것이다. 즉, 적극적인 소통과 교류를 목적으로 하는

공동체주택이 새롭게 지어지기 시작하였으며, 이들 주택은 건축과정에 공동체의 구성원이자 예비거주자들이 적극적으로 개입하는 특징을 가진다. 본 연구는 이과 같은 주택을 연구의 대상으로 하고자 한다.

따라서 본 연구는 2000년대 이후에 다시 등장한 “소통과 교류를 목적으로 하며 주민이 주택 건축의 과정에 적극적으로 개입하는 공동체주택”을 연구의 대상으로 한다.

이들 주택은 기본적으로 도시 내 주거비가 매우 높아진 상황에서 주거문제를 공동체가 함께 해결하고자 하는 목적을 함께 가지고 있다. 따라서 도시 내에 입지하며, 소규모 공동체가 건설가능한 규모의 공동주택인 다세대주택 유형으로 주로 지어지고 있으며, 공공이 주도적으로 추진하는 경우에는 연립주택의 형태로도 지어지고 있다. 또한 공동체활동을 지원하기 위한 공간으로서 공유공간이나 근린생활시설을 가지고 있다.

정리하면 본 연구의 대상은 2010년대 이후 소규모 공동주택(다세대 및 연립주택)의 형식으로 건설되었으며, 거주민들의 주거문제를 해결하고, 공동활동 참여를 통한 적극적 소통과 교류를 목적으로 주민이 건축 과정에 직접적으로 개입하여 건설한 주택으로, 공동체활동을 지원하는 공유공간 및 근린생활시설을 포함하는 주택이다. 본 절 이후에서의 다루는 공동체주택은 이를 의미한다[5].

③ 주거공동체

공동체는 생활이나 행동 또는 목저 따위를 같이하는 집단(국립국어원)을 의미한다. 이와 같은 공동체를 구성하는 요소로는 지리적 공간, 사회적 상호작용, 공동의 연대(George Hillery,)가 대표적이다. 즉 공동체의 형성에는 일정한 지리적 공간이 중요하며, 공동체 구성원간의 상호작용과 연대가 있어야 한다. 본 연구에서 다루는 주거공동체는 하나의 주택이라는 공간단위에서 이루어지는 공동체를 의미하며, 보다 넓은 공간에 기반을 두는 마을공동체, 지역공동체를 이루는 하나의 단위이다. 또한 본 연구에서 다루는 공동체주택을 추진하는 공동체들은 주거안정을 공통적인 목적[6]으로 하고 있다. 따라서 본 연구에서 다루는 주거공동체란 “공동체로서의 소통과 교류를 주택 내에서 영위하고자하며, 주거안정을 주요목적 중 하나로 하는 공동체”이다.

---

5) 단, 2장의 이론적 고찰에서는 광의의 공동체주택을 모두 다룬다.

6) 공동체주택 추진주체의 목적에 관한 자세한 내용은 3장을 참고할 것

④ 공유공간

본 연구에서 다루는 공동체주택이 가지는 큰 계획적 특징은 공동체의 소통과 교류를 위한 공유공간을 다양한 형태로 가진다는 것이다. 이는 공동주택의 공용면적을 활용하기도 하며, 별도로 소유되는 전용면적부분을 활용하여 조성되기도 한다.

또한 해당 공간을 주택의 거주자 전체가 함께 이용하는 경우, 주택의 일부 세대가 이용하는 경우, 외부인도 함께 이용하는 경우 등 다양한 이용방식[7]이 나타난다. 이와 같은 공간을 지칭하는 통일된 명칭은 아직은 존재하지 않는다. 공동공간, 공용공간, 주민공동공간, 공유공간, 커뮤니티공간 등의 용어가 혼용되고 있다.

본 연구에서는 계획내용 뿐만 아니라 소유관계도 함께 다루기 때문에 함께 이용한다는 의미와 함께 소유한다는 의미를 살릴 수 있는 '공유공간'이라는 용어를 활용한다.

따라서 본 연구에서 다루는 '공유공간'은 다음과 같이 정의한다. 공동체주택에서의 공유공간이란 "개별 세대가 배타적으로 이용하는 주호의 전용공간을 제외한 주택의 내·외부공간 중에서, 사람들 사이의 소통과 교류를 목적으로 계획되고 이용되는 공간"이다.

### 1.3.2 분석의 대상

1) 분석대상 주택

앞 절에서 정리한 바와 같이 본 연구의 대상으로 하는 공동체 주택은 2010년 이후 다세대주택의 형식으로 건설되었으며, 거주민들의 주거문제를 해결하고, 공동활동 참여를 통한 적극적 소통과 교류를 목적으로 주민이 건축 과정에 직접적으로 개입하여 건설한 주택으로, 공동체 활동을 지원하는 공유공간 및 근린생활시설을 포함하는 주택이다. 다음의 표는 이와 같은 정의에 따라서 취합된 사례로 총 16개의 주택을 분석대상으로 포함하였다. 이 사례들은 위의 정의에 부합하는 전수에 가까운 표본이다.

---

7) 공유공간의 계획과 이용에 대한 자세한 내용은 5장을 참고할 것

| 번호 | 입주년도 | 주택명 | 위치 |
|---|---|---|---|
| ① | 2011.04 | 소행주1호 | 서울시 마포구 성산동 |
| ② | 2012.09 | 소행주2호 | 서울시 마포구 성산동 |
| ③ | 2013.05 | 일오집 | 부산시 남구 대연동 |
| ④ | 2013.10 | 소삼팔가 | 서울시 마포구 성산동 |
| ⑤ | 2014.09 | 이음채 | 서울시 강서구 가양동 |
| ⑥ | 2014.10 | 소행주4호 | 서울시 마포구 성산동 |
| ⑦ | 2014.11 | 구름정원협동조합주택 | 서울시 은평구 불광동 |
| ⑧ | 2015.04 | 어쩌다집 | 서울시 마포구 연남동 |
| ⑨ | 2015.05 | 만리동예술인협동조합주택 | 서울시 중구 만리동 |
| ⑩ | 2016.02 | 산뜰 | 경기도 부천시 소사구 송내동 |
| ⑪ | 2016.05 | 하나의협동조합주택 | 서울시 서대문구 남가좌동 |
| ⑫ | 2016.06 | 과천소행주1호 | 경기도 과천시 과천동 |
| ⑬ | 2016.09 | 주택협동조합지축여백 | 경기도 고양시 덕양구 지축동 |
| ⑭ | 2016.12(예정) | 푸른마을협동조합주택 | 서울시 강북구 수유동 |
| ⑮ | 2016.12(예정) | 화곡소행주 | 서울시 강서구 화곡동 |
| ⑯ | 2016.12(예정) | 오우가 | 경기도 과천시 문원동 |

표 1-3 분석대상 주택의 목록(입주 순)

2) 자료의 구축

분석대상 주택에 관한 자료는 각각의 해당 주택의 입주민 인터뷰와 건축가 및 코디네이터 인터뷰를 통해 추진 과정, 공동체의 목적 및 건설프로세스를 정리하였고, 주택 도면은 각 사례를 계획한 건축가 및 입주민 대표로부터 수집하였다. 또한 각 사례의 대지면적, 용도지역, 연면적, 건폐율, 소유주, 근린생활시설의 구분은 '정부 민원24'의 건축물대장 등·초본 발급(열람)신청[8]을 통해 해당건물 건축물대장의 표제부와 전유부를 발급받아 확인하였으며, 제도권 내에서 공간의 구분 및 공용공간의 소유권 형태 파악을 위한 자료로 구축하였다.

3) 분석대상 주택의 일반현황

① 입지 및 대지의 개요

공동체주택은 서울, 경기, 부산과 같은 대도시 지역을 중심으로 건축되었다. 주택의 유형상으로 볼 때 소규모 공동주택이며, 제도적 유형으로는 다세대·연

8) 정부 민원24, http://www.minwon.go.kr

립주택에 해당한다. 대지용도지역은 2종일반주거 9개, 1종일반주거 6개, 자연녹지지역 1개로 공동체주택은 저층주거 밀집지역에 주로 위치해 있다.

대지의 면적은 204.60㎡부터 1,327.40㎡까지의 범위를 보인다. 16개 사례 중 2개의 사례 대지 면적이 1,261㎡, 1,327㎡로 타 사례에 비해 차이가 크다. 이는 부지선정단계에서 주민 참여 여부와 관련이 있다. 이 2개의 사례는 공공임대주택 공급방식에 주민조합주택 공급 방식을 도입한 경우로 부지선정과 공동체의 속성(ex.육아형, 예술가형)은 공공에서 결정하고 이를 기준으로 입주자를 선발하기 때문에 주거공동체가 주도적으로 다루고 결정할 수 있었던 주택의 대지규모와는 차이가 있었다.

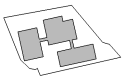
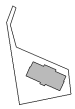
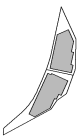
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ |
|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |
| 서울 마포 | 서울 마포 | 부산 남구 | 서울 마포 | 서울 강서 | 서울 마포 |
| 393.10㎡ | 268.20㎡ | 944.00㎡ | 278.00㎡ | 1,261.80㎡ | 419.98㎡ |
| 2,571,000 원 | 2,600,000 원 | 729,000 원 | 2,420,000 원 | 2,072,000 원 | 2,496,000 원 |
| ⑦ | ⑧ | ⑨ | ⑩ | ⑪ | ⑫ |
|  |  |  |  |  |  |
| 서울 은평 | 서울 마포 | 서울 중구 | 경기 부천 | 서울 서대문 | 경기 과천 |
| 511.00㎡ | 204.60㎡ | 1,327.40㎡ | 653.00㎡ | 380.90㎡ | 479.00㎡ |
| 1,784,000 원 | 2,540,000 원 | 2,080,000 원 | 939,400 원 | 3,100,000 원 | 2,327,000 원 |
| ⑬ | ⑭ | ⑮ | ⑯ | **방위/축적** | |
|  |  |  |  |  0 10M | |
| 경기 고양 | 서울 강북 | 서울 강서 | 경기 과천 | | |
| 685.00㎡ | 553.35㎡ | 350.00㎡ | 242.00㎡ | | |
| 657,200 원 | 1,565,000 원 | 1,580,000 원 | 2,908,000 원 | | |

표 1-4 분석대상 주택의 대지형태 및 면적, 공시지가(2016년 기준)
출처: 각 사례의 주민 및 관련자로부터 제공받은 허가도면상의 배치도 기준

② 주택의 규모

주택의 동 형태는 4개 사례를 제외한 12개 사례가 하나의 단일 동으로 계획되

었다. ⑫번, ⑬번의 사례는 초기 하나의 동으로 계획하였으나, 필지 당 가구 제한 5가구 이하라는 규정으로 인해 계획 과정에서 분필되었다.

지하를 계획한 것은 9개이며 지하공간계획은 비용대비 대형 공용공간의 필요성, 주차장이 주요 요인이었다. 지상층수는 평균 5층이다.

| 번호 | 층수 | | 동수 | 세대수 |
|---|---|---|---|---|
| ① | 지상6 | | 1 | 9 |
| ② | 지하1/지상4 | | 1 | 9 |
| ③ | 지하1/지상4 | | 3 | 14 |
| ④ | 지상5 | | 1 | 8 |
| ⑤ | 지하1/지상6 | | 1 | 24 |
| ⑥ | 지하1/지상6 | | 1 | 11 |
| ⑦ | 지상4 | | 1 | 8 |
| ⑧ | 지상5 | | 1 | 7 |
| ⑨ | 지하1/지상5 | | 3 | 29 |
| ⑩ | 지하1/지상4 | | 1 | 6 |
| ⑪ | 지하1/지상5 | | 1 | 8 |
| ⑫ | A | 지상3 | 2 | 3 |
| | B | 지하1/지상3 | | 4 |
| ⑬ | A | 지상4 | 2 | 5 |
| | B | 지상4 | | 5 |
| ⑭ | 지상5 | | 1 | 8 |
| ⑮ | 지상5 | | 1 | 8 |
| ⑯ | 지하1/지상3 | | 1 | 5 |

표 1-5 분석대상 주택의 층수,동수,세대수
출처: 각 사례의 주민 및 관련자 인터뷰 결과
실제 주택 세대수

③ 단위주호

해당 주택 내 단위주호간의 면적상 표준편차는 ⑨번 공공임대주택 13.95보다 적은 것이 16개중 8개이며, 공공임대주택을 제외한 평균은 10.26으로 공공임대주택보다 면적상 세대 간 편차가 더 적었다. 이는 민간에 의해 모집된 주거공동체라는 공통점이 있으며, 즉, 주거권 확보를 기반으로 하는 집단 이익을 위한 공동체적 속성을 가질수록 편차가 적다는 것을 알 수 있다.(02,04,06,07,14,15,16) 설계자 인터뷰 결과 원인은 주택 계획 시 부담가능 주거비 범위 내에서라면 사유재에 대해서 가장 동일하게, 편차가 적은 주호로 분배되기를 원하는 거주자의 요구 때문이었다.

또한 실 내부의 구성은 모든 평면이 다르게 나타나지만 방3개 화장실2개가 가장 많으며 특히 최상층 세대에 대해 대부분의 세대에서 복층계획을 하였다.

| 번호 | 용도지역 | | 주용도 | 대지면적(㎡) | 용적률 | 건폐율 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | 2종일반주거지역 | | 다세대주택, 근린생활시설 | 393.10 | 197.89 | 58.61 |
| ② | 2종일반주거지역 | | 다세대주택 | 268.2 | 198.97 | 59.75 |
| ③ | 1종일반주거지역 | | 다세대주택 | 944.00 | 124.87 | 37.10 |
| ④ | 2종일반주거지역 | | 다세대주택 | 278.00 | - | - |
| ⑤ | 2종일반주거지역, 1종지구단위계획구역 | | 연립주택 | 1,261.80 | 154.99 | 32.97 |
| ⑥ | 2종일반주거지역 | | 다세대주택,1종, 2종근린생활시설 | 419.98 | - | - |
| ⑦ | 도시지역, 1종일반주거지역, 대공방어협조구역 | | 다세대주택, 근린생활시설 | 511.00 | 149.97 | 53.52 |
| ⑧ | 2종일반주거(7층이하),1종지구단위계획구역 | | 다세대주택, 근린생활시설 | 204.60 | 199.99 | 59.11 |
| ⑨ | 2종일반주거지역 | | 단지형다세대주택 1종근린생활시설 | 1,327.40 | 145.84 | 37.2 |
| ⑩ | 자연녹지지역 | | 공동주택, 2종근린생활시설 | 653.00 | 76.29 | 19.96 |
| ⑪ | 2종일반주거지역 | | 다세대주택, 근린생활시설 | 380.90 | 194.03 | 54.14 |
| ⑫ | A | 1종일반주거지역 | 다세대주택, 2종근린생활시설 | 232.00 | 136.79 | 47.63 |
| | B | 1종일반주거,1종지구단위계획구역 | | 247.00 | 133.32 | 47.58 |
| ⑬ | A | 1종일반주거지역,지구단위계획구역 | 다세대주택 | 310.00 | 146.85 | 56.75 |
| | B | 자연녹지지역,1종일반주거,지구단위계획구역 | | 375.00 | 133.00 | 51.66 |
| ⑭ | 1종일반주거, 자연경관지구 | | 도시형생활주택 | 553.35 | 149.93 | 48.14 |
| ⑮ | 2종일반주거지역 | | 다세대주택, 근린생활시설 | 350.00 | 194.46 | 59.29 |
| ⑯ | 1종일반주거,최고고도지구,지구단위계획구역 | | 다세대주택 | 242.00 | 163.29 | 59.53 |

표 1-6 분석대상 주택의 대지의 개요
출처: 각 사례의 건축물대장, 준공 이전의 경우 허가도면상 표기를 기준으로 함

4) 분석항목

도시 속 일상적 범위 내에서 밀접한 사회적 관계를 갖는 주거공동체의 지속을 위해서는 한곳에서 오래 머물며 대면상호관계를 유지할 수 있는 정주된 주거지, 즉 주거의 안정이 필요하다. 이는 주거생활 뿐 아니라 다른 생활이 이루어지는 생활권이 지속적으로 유지되는 것과도 연결되어 있다. 또한 공동체로서의 연대감이 지속적으로 확보가능해야하고, 필치못한 구성원 변경에도 대응할 수 있어야하여야하며, 공동체 내부적인 결여 부분을 주택 외부, 즉 지역주민들과의 연계를 통해 지속시켜갈 수 있어야한다. 따라서 주거공동체의 지속을 위한 주택의 필요요건은 다음과 같다.

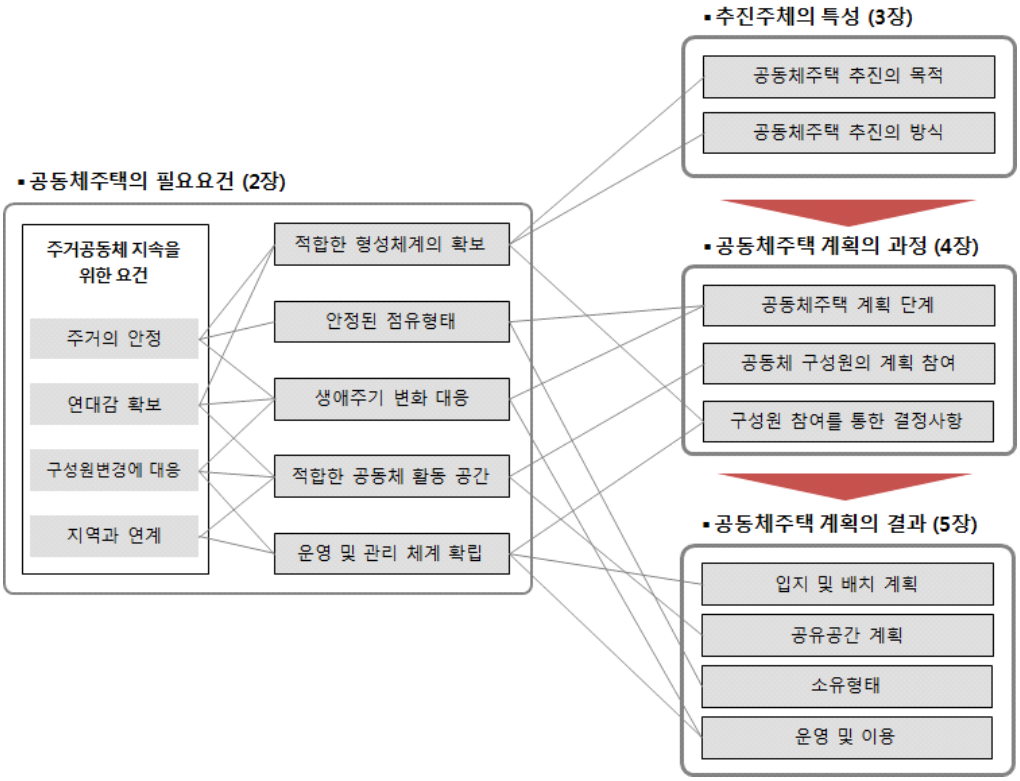



그림 1-3 연구의 틀에 따른 분석항목

첫째, 공동체주택을 통해 주거의 안정을 확보하기 위해서는 주택의 형성 체계가 보편적인 사람들이 선택하여 취할 수 있는 일반적인 방식이어야 하고, 안정된 방식으로 주택을 점유해야 한다. 또한 생애주기에 따른 주거이동을 최소화하

기 위하여 주택이 생애주기에 대응할 수 있어야 한다.

둘째, 연대감을 확보하기 위해서는 공동체주택을 짓는 과정에서 충분한 연대감을 확보할 수 있도록 하는 형성체계를 가져야 하며, 생애주기 변동에 따른 연대감이 충분한 구성원의 변화를 최소화해야 한다. 또한 구성원 사이에 연대감을 형성하고 강화할 수 있도록 적합한 공동체 활동 공간이 있어야 한다.

셋째, 주거공동체가 지속되기 위해서는 공동체 구성원의 변경을 최소화해야 한다. 이를 위해서 공동체주택은 생애주기 대응을 통하여 구성원 변경을 최소화해야 하며, 구성원이 변경된 경우에 새로운 연대감을 형성할 수 있는 공간과 운영체계가 지원되어야 한다.

마지막으로 주거공동체가 지속성을 가지기 위해서는 지역과 연계되어야 하며, 이를 지원하기 위한 공동체 활동 공간과 운영 및 관리체계가 공동체주택에서 지원되어야 한다.

이와 같은 공동체주택의 필요요건은 추진주체의 특성, 계획 과정, 계획 결과와 모두 연결되어 있다. 분석의 세부항목은 그림에서 보는 바와 같이 추진주체의 목적과 방식, 공동체주택 계획 단계, 참여방식, 참여를 통한 결정사항, 입지 및 배치계획, 공유공간의 계획, 소유형태, 운영 및 이용방식이다.

### 1.3.3 연구의 흐름

다음 그림1-3은 연구의 흐름을 나타낸 것이다.

서론에서 연구의 범위와 내용을 명확히 하고, 2장에서는 이론적 고찰을 통하여 공동체주택의 지속성 확보의 필요성과 분석요소를 도출하였다. 3장에서는 공동체주택의 추진주체에 대한 분석을 통하여 추진주체를 유형화하고 원인 및 문제점을 도출한다. 4장에서는 공동체주택의 계획과정을 분석하고 추진주체와의 상관관계와 문제점을 도출한다. 5장에서는 4장의 계획과정을 거쳐 공동체주택으로 건축된 결과로서의 현황을 공간, 소유관계, 운영방식을 중심으로 분석하고 문제점을 도출하였다. 6장에서는 앞에서의 분석 및 문제점에 따라 향후 적합한 공동체주택의 방향을 제시하고, 7장에서 연구결과를 요약하였다.

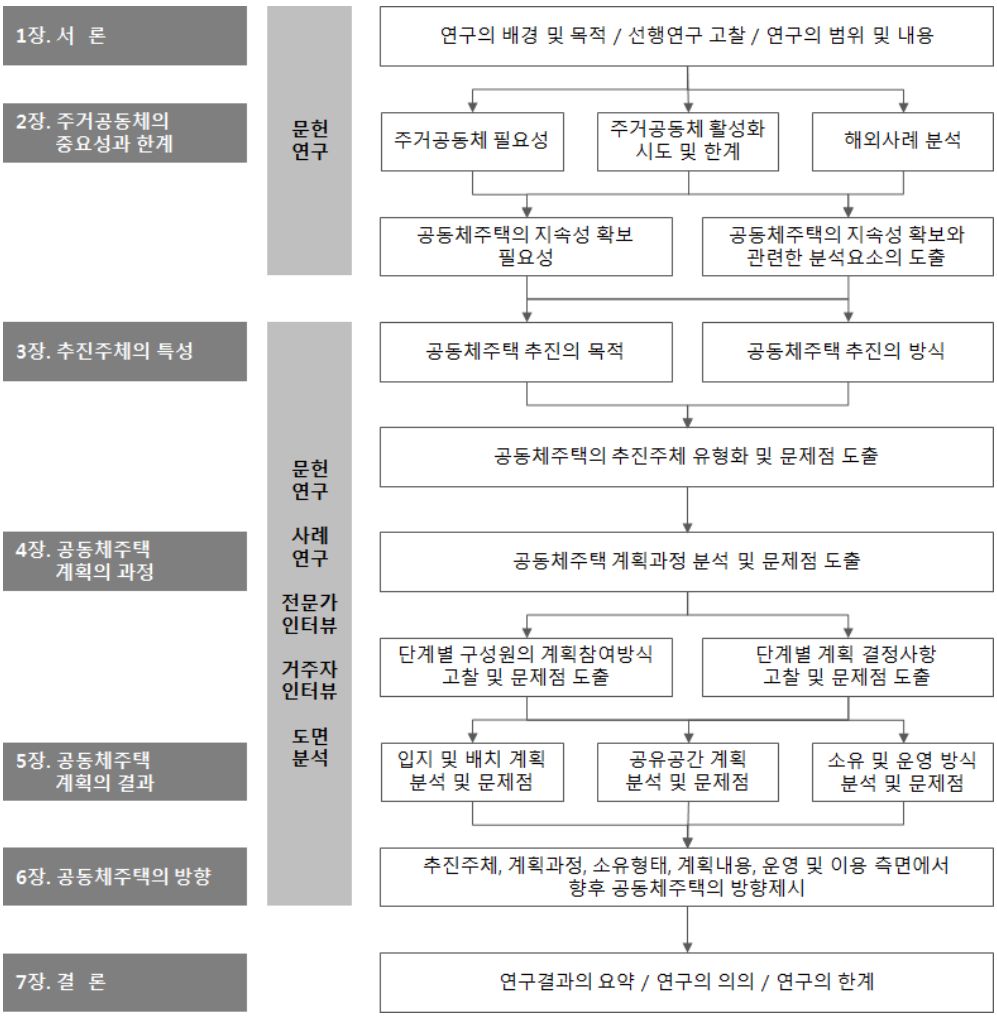

1장. 서 론
2장. 주거공동체의 중요성과 한계
3장. 추진주체의 특성
4장. 공동체주택 계획의 과정
5장. 공동체주택 계획의 결과
6장. 공동체주택의 방향
7장. 결 론
문헌 연구
문헌 연구
사례 연구
전문가 인터뷰
거주자 인터뷰
도면 분석
연구의 배경 및 목적 / 선행연구 고찰 / 연구의 범위 및 내용
주거공동체 필요성
주거공동체 활성화 시도 및 한계
해외사례 분석
공동체주택의 지속성 확보 필요성
공동체주택의 지속성 확보와 관련한 분석요소의 도출
공동체주택 추진의 목적
공동체주택 추진의 방식
공동체주택의 추진주체 유형화 및 문제점 도출
공동체주택 계획과정 분석 및 문제점 도출
단계별 구성원의 계획참여방식 고찰 및 문제점 도출
단계별 계획 결정사항 고찰 및 문제점 도출
입지 및 배치 계획 분석 및 문제점
공유공간 계획 분석 및 문제점
소유 및 운영 방식 분석 및 문제점
추진주체, 계획과정, 소유형태, 계획내용, 운영 및 이용 측면에서 향후 공동체주택의 방향제시
연구결과의 요약 / 연구의 의의 / 연구의 한계

그림 1-4 연구흐름도

# 제2장 주거공동체의 중요성 및 한계

2.1 주거공동체의 중요성
2.2 주거공동체 활성화 시도 및 한계
2.3 공동체주택 계획의 해외사례
2.4 주거공동체 지속을 위한 공동체주택의 필요요건

## 2.1 주거공동체의 중요성

### 2.1.1 사회적관계의 필요성 및 변화

1) 주거 내 사회적 관계의 필요성

주거는 인간이 정체성을 갖기 위한 조건 가운데 하나며, 정체성을 확보한다는 것은 특정 장소에 대한 소속감을 얻고 전체 환경을 의미체로 경험하는 일[1]이며, 인간은 신체의 긴밀한 경험을 통하여 그리고 타인과의 긴밀한 경험을 통하여 자신의 생물학적 욕구와 사회적 관계에 적합하고, 또 그것을 충족시킬 수 있도록 공간을 조직한다.[2] 따라서 주거지에서의 사회적 관계는 인간의 정체성 확보를 위한 본질적 활동이라고 할 수 있으며, 주거지에서 형성되는 공동체는 인간의 삶에 매우 중요하다.

주거지와 같은 일정공간에서의 사회적 관계를 통한 공동체가 중요한 것에서

1) 노베르트 슐츠, 이재훈 역, 『거주의 개념 : 구상적 건축의 향하여』, 태림, 1991
2) 이-푸 투안, 구동회 · 심승희 역, 『공간과 장소』, 도서출판 대윤, 2011, p,63

나아가 공동체와 장소는 상호 영향을 주고 받는다. 에드워드 렐프(1965)[3]에 따르면 공동체와 장소사이의 관계는 사실 매우 밀접해서 공동체가 장소의 정체성을, 장소가 공동체의 정체성을 강화시킨다. 또한 지역의 경관[4]은 공통된 믿음과 가치의 표출이자, 개인 상호간의 관계맺음의 표현이다.

즉, 주거지를 기반으로 하는 공동체는 인간의 삶에 매우 중요할 뿐만 아니라 주거지 또는 주택의 특성은 공동체의 특성과 상호작용할 수 있다. 따라서 주거지 또는 주택은 공동체의 정체성을 강화시킬 수 있다.

2) 사회자본으로서의 주거지 내 공동체

경제학자들에 의하여 공동체 및 공동체활동은 경제적인 가치 또한 가지는 것으로 알려져 있다. 경제학자들은 그동안의 많은 연구들을 통해 국가 간의 생산성의 차이를 결정하는 주요 요인의 하나로 '사회적 생산기반(social infrastructure)' 혹은 '사회자본(social capital)'을 찾아냈다.[5]

특히 90년대 이후, 사회자본은 생산을 가능케 하는 물적 자본과는 분리된 "사회구성원 상호간의 이익을 위해 조정 및 협동을 촉진하는 규범, 신뢰, 네트워크"의 의미로 활용되고 있다. 즉 사회 자본을 일정 집단을 형성하는 사회 성원 간 공동의 이익을 위한 '협력과 참여'를 창출하는 무형자산으로 이해하고 있다. 여기서 무형 자산은 신뢰나 네트워크로부터 규범과 제도 등을 포괄하는 사회관계적 자산을 포괄한다.[6]

이와 같은 사회 자본은 국가의 생산성 뿐만 아니라 개인들의 일상생활에도 매우 중요하다. 슐츠(Schuts)는 인간의 상호주관성으로 구성되는 일상생활세계에 주목할 것을 주장하였는데, 여기서의 일상생활세계는 의식을 지닌 주체들이 일상적 경험을 통해 상호의미를 교환하는 곳이라 하였다.[7] 따라서 인간은 신체와

---

3) 에드워드 렐프, 김덕현·김현주·심승희 역, 『장소와 장소상실』, 논형, 2005, 재인용 ; Turnbull, 1965, p.357

4) 저자는 지리학자로서 여기서의 경관은 지리적 측면에서 지후, 지형, 토양 따위의 자연적 요소에 대해 인간의 활동이 작용하여 만들어 낸 물리적 특성으로 이해되어야 한다.

5) '생산기반'이란 경제활동의 기반을 형성하는 기초적인 시설을 의미하는데 지금까지 생산기반은 도로, 하천, 항만, 농업기반, 공항 등 직접적 경제활동과 밀접한 사회자본부터 학교나 병원, 공원과 같은 사회복지, 생활환경시설 등 경제활동을 간접적으로 지원하는 사회자본, 그리고 법질서의 확립 정도, 재산권 및 계약의 보장 정도, 관료의 질 및 투명성 등 개인이나 기업의 생산적 활동에 인센티브를 제공하는 유·무형의 사회자본까지 확대되었다. 출처 : 최배근 『협력의 경제학』, 집문당, 2013, p.254

6) 최배근, 『협력의 경제학』p.255 재인용, E. Glaeser, D. Laibson & B. Sacerdote, 2000, "The economic approach to social capital," NBER Working Paper 7728; R.Putnam, 1993, Making Democracy Work:Civic Traditions in Modern Italy, Princeton Univ. Press.

밀접한 주거라는 일차적 환경 내에서의 일상적 경험을 통해 상호의미를 교환함으로써 사회적 인간관계를 형성[8]하고, 이는 곧 구성원 간의 협력과 참여를 만들어내는 무형의 사회자산이다.

이러한 사회 자본은 다른 자본을 갖추지 못한 저소득층에서는 특히 중요하다. 많은 제3세계 국가들처럼 우리나라의 대도시의 확대과정에도 가난한 사람들의 주거지는 무허가 정착지의 형태로 형성되었는데, 이러한 주거공간은 가난한 사람들은 불안정한 사회적, 경제적 지위에 대응하기 위해서 사회적 관계를 형성한 생존의 공간이기도 했다. 때문에 저소득층 주거지가 재개발되는 과정에는 강력한 주민의 저항이 나타나는 것이다.[9]

3) 이익사회에서의 자연적 결합 관계에 대한 갈망

19세기는 자본주의가 가장 앞서가던 서구 선진 자본주의 국가들에서 산업화와 함께 농촌의 인구가 대거 도시로 몰려드는 도시화가 한창 가속화되던 시기다. 산업화와 도시화 과정에서 사회관계와 사회구조 전반에 급격한 변화가 나타나던 시기기도 하다. 당시의 학자들은 도시화에 따른 사회·문화적 파급 효과를 분석하고 평가하는 데 깊은 관심을 보였다.

특히 몇몇 학자들은 인간의 새로운 정주환경으로 자리잡은 도시에서 농촌사회에 뿌리를 둔 지역 공동체가 도시 생활에서 어떻게 해체되는지에 집중했다. 퇴니에스(F.Tonnies)는 이러한 과정을 '공동사회(Gemeinschaft)에서 이익사회(Gesellschaft)로 전환'이라는 명제로 설명하였으며, 짐멜(G.Simmel)은 도시화 과정이 전통적 인간 유대의 약화와 1차적 사회구조의 와해를 가져오는 것으로 보았다. 워스(L.Wirth)역시 대도시는 전통적인 인간관계와 사회조직을 아노미 상태에 이르게 한다고 주장하였다. 도시화 과정에서 친밀하고 따뜻한 인간관계는 점차 사라지고, 경쟁과 이해타산, 상호반목, 극단적 개인주의가 판치는 부정적 현상을 목격한 오언(R.Owen), 푸리에(Fourier)등 이상주의적 실천가들은 농촌 공동체적 속성을 띈 '이상도시'를 건설하려는 열망을 표출하기도 하였다.[10]

---

7) 김왕배, "일상생활의 철학적 의미와 생활정치", 한국공간환경연구회 편, 『일상공간과 생활정치』, 대윤, 1995, p.21

8) 일상적 경험을 통한 상호의미교환의 중요성은 공동체(community)의 어원인 인도-유럽어 kommein에서도 드러난다. 교환이라는 뜻의 mei, 함께라는 뜻의 kom이 합쳐져 '함께 선물을 주고 받는 것'이라는 의미를 담고 있다.

9) 조명래·구자인·조은숙·서종균·이호, 『인간주의 도시론』, 한국도시연구소, 1996, p.151

10) 강현수, 『도시, 소통과 교류의 장p, 삼성경제연구소, 2007, p107

초기 산업화 단계에서 도시공간은 공장과 주변의 노동자 주택의 집중으로 형성되었다. 산업화는 도시를 기반으로 진행되었고, 도시는 무한한 생산이 이루어지는 공간으로 여겨졌다.[11] 산업화는 도시화를 수반하며, 이에 따라 경제활동장소, 도시기반시설 및 현의시설 등이 도시에 집중하면서 농촌이나 소도시의 젊은 연령층은 교육과 취업의 기회를 찾아 1인 혹은 핵가족 형태로 이주하여 핵가족화와 가족세대 분화를 가속화 시켰다.[12]

산업화되고 분업화된 현대사회의 두드러진 특징은 인간의 생존이 일차적 사회관계에 의한 협동보다는 이차적이고 익명적이며 기능적인 협동으로 이루어지고 있다는 것이다. 이를 퇴니에스는 본연의지에 의한 사회적 결합(게마인샤프트) 사회에서 합리적 의지에 의한 사회적 결합(게마인샤프트)관계로 변화하였고, 인간들은 자연적 인간결합에 의한 사회적 인간으로서의 본래 모습을 되찾으려는 '본연의지' 욕구가 있다고 주장하였다(Tonnies, 1957).

즉 현대도시민의 삶은 합리적 판단에 근거한 인간관계를 통해 상당부분 이루어지지만, 여전히 자연발생적인 일차적 인간관계 형성에 대한 갈망이 있고, 이를 주거생활 범위 내에서 구축하고자 하는 노력들이 최근 증가하고 있다.

### 2.1.2 지리적으로 근접한 대면상호관계의 중요성

1) 일상 범위 내 사회적 부조 관계 필요

사회적 자본으로서 도시는 어떤 한정된 지역에 수많은 사람들이 거주하고 거기에서 움직이며 생계를 지키기 위해 필요한 소득을 얻는 장소이면서 많은 사람들이 서로 밀접한 관계를 가짐으로써 문화를 창조하거나 유지하도록 계획하는 장소이다. 이는 근원적인 의미에서 토지 생산성에 의존하는 것이 아니며 생산활동을 이룰 수 있다는 점에서 농촌과 본질적으로 다르며, 토지이용이 어떤 형태로 이루어지는가는 그곳에서 꾸려나가는 사회적・경제적・문화적・인간적 활동의 성격을 규정하는 결정적인 역할을 한다(우자와 히로후미, 쿠니노리 모리오, 우치야마 카츠히사, 2013).[13]

즉, 도시가 가지는 큰 장점 중의 하나가 많은 인간이 밀집되어 서로 간에 밀접

11) 조명래・구자인・조은숙・서종균・이호, 『인간주의 도시론』, 한국도시연구소, 1996, p.150

12) 주거학연구회, 『넓게 보는 주거학』, 교문사, 2005, p.47

13) 우자와 히로후미・쿠니노리 모리오・우치야마 카츠히사, 「사회적 자본으로 읽는 21세기 도시」, 도서출판 미세움, 2013, p.29

한 상호관계를 가질 수 있다는 것이며, 이것이 도시의 생산성의 배경이 된다. 따라서 도시에서도 인간관계는 사회자본이나 도시의 생산성측면에서 모두 중요하며, 이는 멀리 떨어져 사는 혈연가족보다는 근접 거주하는 이웃 간에 관계를 가지는 것이 현실적이다. 때문에 도시 내 가족들은 이러한 관계를 지리적으로 근접하게 갖기 위해 멀리 사는 가까운 사람과 기존 공동주택 내로 이사해 모여살기도 하고, 결속력이 강한 보다 적극적인 공동체들은 소규모 공동주택을 짓기도 한다.

2) 다양한 소통방법이 있음에도 여전히 필요한 '대면상호작용'의 중요성

산업화 이전에는 이동에 한계를 가지기 때문에 공동체는 자연스럽게 마을이나 지역을 단위로 이루어져왔으며, 전통적으로 공동체는 지리적으로 구획된 지역사회와 유사한 말로 사용되어왔다(한상진, 1999). 즉 일정지역안에 거주하는 사람의 집단이 지리적인 공동체를 자연스럽게 형성하는 것이었다.

또한 공동체를 형성하는 구성원 간 대면상호관계를 형성하는 대표적인 공동행동은 식사이다. 공동 식사는 생리학적으로 원초적이고 불가피하게 보편적인 사건을 사회적 상호 작용의 영역과 초개인적 의미의 영역으로 고양시킨다는 이유 때문에, 이전의 여러 시기에서는 막대한 사회적 가치를 획득했다. 11세기 케임브리지 길드는 길드 구성원을 살해한 자와 먹고 마시는 사람에게 무거운 형벌을 가했고, 1267년 비엔나 공회는 강한 반 유대적 경향 때문에 기독교인들은 유대인들과 같이 식사를 할 수 없다고 특별히 규정하였다. 또한 인도에서는 낮은 카스트에 속하는 사람과의 식사로 인해 죽임을 당하기도 하였고 힌두인은 금지된 사람과 식탁을 마주하지 않는다고 절대 안심하기 위해 종종 혼자 식사를 하곤 하였다. 이는 중세인들이 존재의 불확실성과 동요가운데서도 유일하게 눈에 보이는 확고함을 같이 모여서 먹고 마시는데에서 찾았다고 할 수 있다. 따라서 공동식사는 중세인들이 언제나 공동으로 소속되어 있다는 확실성을 얻을 수 있는 상징이었던 것이다.[14] 따라서 공동식사와 같은 일상범위 내에서 일어나는 일련의 대면상호활동에의 참여는 공동체의 구성원의 변화에도 이를 지속시켜 갈 수 있는 중요한 요소이다.

산업화 이후 공동체는 동질성을 가진 소집단, 타인과 일체가 되어 협동적 관계

14) 게오르그 짐멜, 김덕영 · 윤미애 역, 『짐멜의 모더니티 읽기』, 새물결, 2005, p.144

를 맺고자 하는 심성적・정신적 현상, 지역과 결부된 조직체의 단위 등 여러 각도에서 정의되어왔지만, 현재는 사회적 연결망으로서의 인성적 공동체와 공간적 단위로서의 지리적 공동체라는 두 가지 의미로 사용되고 있다.

즉 현대에는 지리적 공동체와 별도로 동질성을 가지는 집단이나 동일한 가치를 추구하는 집단이 공동체가 될 수 있으며, 개인주의와 인간 소외가 심화된 도시 속에서 공동체에 대해 끊임없는 향수를 가지고 있으며 전통공동체의 복원 시도나 생태・종교・교육・소비 등을 중심으로 새로운 형태의 공동체들이 끊임없이 시도[15]되고 있다.

교통과 정보통신기술의 발달은 공동체가 가지는 지리적 인접성을 더욱 약화시키고 있다. 서울의 경우에도 마을이나 지역 단위의 공동체는 거의 사라졌으며, 교통, 통신의 발달로 지역적 한계를 뛰어넘은 공동체가 등장하고, 지역성은 갈수록 약화되는 양상을 보인다(신명호, 2003). 또한 정보통신기술이 발달하면서 전자적으로 구성된 공간에서 상호소통하는 가상공동체라는 새로운 공동체 형태도 출현하고 있다(한상진, 1999)[16].

그럼에도 불구하고 이동성에 제약이 있는 어린이나 노인들은 지리적으로 근접한 범위 내에서 사회관계를 형성한다. 때문에 자녀가 초등교육기 이전에 속해있어 자녀양육에 어려움을 겪는 가족이나 은퇴 이후 정주된 주거환경에서의 인간관계를 형성하고자 하는 수요가 발생하고 있다. 유럽에서 시작하여 전 세계적으로 퍼진 코하우징[17]도 이러한 수요의 결과물이다.

또한 대면접촉은 정보통신의 발달로 다양한 방식의 접촉이 증가하더라도 대체할 없다. John Dewey[18]는 공동체의 형성을 위하여 밀접하고 직접적인 교제와 애착의 생생함과 깊이를 대체할 만한 것은 없다고 하였다. 즉 여전히 공동체의 형성에 대면접촉을 가능하게 하는 지리적 인접성은 중요하며, 힐러리(George Hillery)는 공동체의 세 가지 요소로 지리적 공간, 사회적 상호작용, 공동의 연대를 꼽은바가 있다. 이와 더불어 인간생태학과 도시생태학자들은 도시 공간 속에

---

15) 철학교수 출신 윤구병의 변산공동체, 생태운동가 천규덕의 유기농 도농 복합 생태공동체, 김진홍 목사의 종교 중심의 두레공동체, 대안교육 중심 교육공동체, 도시소비자 중심의 참생활 공동체 등

16) 한상진, 『도시와 공동체』, 한울, 1999, p.64

17) 이는 자녀 양육과 취사에 대한 공동해결을 목적으로 모인 30~50여 가구가 택지구입부터 단지, 공동공간, 개인주택의 계획과 관리까지 책임진다. 공동공간에는 부엌과 식당, 거실, 보육공간 등이 있으며 공동취사를 원칙으로 한다. 공동생활은 자녀양육에 관한 협조를 얻을 수 있는 반면, 사생활 존중, 가사노동의 분담, 공동생활의 참여 등에 갈등이 생길 수 있으므로 공동규약을 정해서 생활한다(주거학연구회, 『넓게 보는 주거학』, 교문사, 2005, p.59).

18) John Dewey, 정창호・이유선 옮김, 『공공성과 그 문제들』, 한국문화사, p.208, 2014

서 공동체적 특성인 유기적 연대에 대한 연구를 통하여 이웃 혹은 근린의 공동체가 도시에서 여전히 중요한 역할을 한다는 연구 결과를 도출한 바 있다.

정리하면 세 가지 측면에서 오늘날에도 여전히 대면 상호작용을 통한 사회적 관계 형성이 중요하다.

첫째, 직접적인 근접성 또는 얼굴을 직접 마주하고 있는 관계에서 생겨나는 결과는 직접적인 이해관계의 공동체로 가치의 공유를 자연적으로 초래하기 때문에 공동체 형성에 매우 유리하다.

둘째, 이동이나 정보통신의 활용에 한계가 있는 어린이나 고령자 등의 사회적 관계 형성에는 지리적 인접성이 매우 중요하기 때문이다.

셋째, 산업화 이후 직장 인근으로의 이동으로 인해 대가족 혈연공동체로부터 분리되어 나온 단위가족으로서의 삶은, 여전히 필요한 사회적부조와 이웃과의 상호 연대감에 대한 결여로 이에 대한 중요성이 더욱 강조되고 있다.

### 2.1.3 집합주거 내 공동체의 중요성

1) 유사한 건조 환경을 갖는 도시주거단위

집합주거는 인간의 신체와 가장 근접한 범위에서 사회적 관계가 형성될 수 있는 물리적 단위이다. 또한 비교적 동일한 주거환경을 공유함으로써 일상을 지원하는 유사한 건조 환경을 갖는다. 따라서 자연스럽게 구성원 간 대면상호관계를 형성할 수 있으며, 공동의 연대감 형성에 이점을 가질 수 있기 때문에 공동체 형성에 유리하다.

사회자본의 크기나 종류에 관련하여 공간구조나 거주행태가 차지하는 의미는 대단히 각별하다. 가령 퍼트남(Putnam, 2000)은 미국사회의 교외화가 사회자본의 전반적인 감소 현상에 미치는 효과를 지적하였고, 케이(Kay, 1998)는 이른바 ‘아스팔트 문명’의 확산이 불러온 해악 가운데 하나로 미국사회의 공동체 약화를 언급한 바 있다. 따라서 도시를 설계하거나 디자인하는 일, 또한 주택을 건축하거나 재개발하는 문제는 사회적 환경이나 사회자본의 측면에서 대단히 신중하고 사려 깊게 진행되어야 한다.[19]

19) 전상인, 『아파트에 미치다』, 이숲, 2009, p.86

2) 자본주의 주택시장의 대안 체계를 형성하려는 자발적 주택단위

우리나라에서는 1980년대 이후 현대 자본주의 사회에서 발생해온 현대사회의 시장구조에서 필연적으로 발생하게 되는 소비자 문제에 대처하는 대안 체계를 형성하고자 하는 노력들이 있었다. 스스로 자립과 연대를 형성하는 소비자협동조합, 생협 운동과 같이 소비자의 수동적 입장보다는 생활하는 주체의 실질적 입장에서의 생산과 소비 체계를 마련하고자 하려는 시도였다.

이는 주택시장이 가지고 있는 안정된 주거지 마련이라는 사람이라면 누구나 갖는 공통된 목표가 고밀도시화 및 뉴타운 재개발로 인한 젠트리피케이션 발생과 같은 특정 계기를 기점으로 주택상품의 수동적 소비자로서 한계치에 도달하게 되었고, 이로 인해 주택시장에도 소비자조합과 같은 새로운 방식이 모색되고 있다고 볼 수 있다. 이러한 대안적 주택시장에서 주거공동체는 이를 추진하는 주체이자 물리적인 소단위로서 중요하다.

## 2.2 주거공동체 활성화 시도 및 한계

### 2.2.1 일반적인 공동주택에서의 주거공동체 활성화 시도 및 한계

1) 공동시설설치 의무화

일반적인 공동주택에서 주거공동체 활성화를 위한 시도는 공동공간 마련에 대한 의무제도 마련을 통해 시작되었다. 1977년부터 공동주택 건설 시 공용공간 및 공동시설을 반드시 설치해야만 준공허가를 받을 수 있도록 법제화하였다.

*"서울시는 11일 아파트등 공동주택 빈터의 10%이상의 면적에 나무를 심고 일정면적의 어린이놀이터를 갖추도록 하는 것을 내용으로 한 아파트 및 연립주택의 부대시설, 복지시설의 기준을 확정, 앞으로 이 기준에 맞지 않는 공동주택은 일체 준공허가를 내주지 않기로 했다. 이 기준에 따르면 공동주택 건설업자는 본 건물의 준공허가 신청에 앞서 어린이 놀이터 등 부대시설의 준공 허가를 먼저 받도록 했다. 아파트 등 공동주택의 부대·복지시설 기준은 별표와 같다."*

*- 경향신문 1977.03.11*

이와 같은 조치를 통하여 공동주택에서 공동이 함께 이용하는 시설이 필수화되었으나. 공동주택 내 공동시설의 의무설치는 주거공동체의 지속이나 활성화를 담보하지는 못하였다. 사회적 관계가 결여된 공동체 활동을 지원하는 공동시설은 최근으로 올수록 개별 세대의 목적에 의해 독립적으로도 사용될 수 있도록 계획되고 있고, 이에 적합한 헬스장, 독서실, 수영장 등과 같이 주택 내 주민과의 대면상호소통을 하지 않아도 독립적으로 사용가능한 방향으로 계획되고 있다. 이는 공동체적 활동을 지원하는 시설이라기보다는 주택 외부에 존재하지만 개별소유하기는 힘든 생활편의시설을 공동구매 형식으로 주택 내에 마련한 것이다. 이를 통하여 해당 공간은 공동체적인 삶을 지원하기보다 경제적 이익과 편의시설로서만 존재할 뿐이다. 따라서 제도적 의무화를 통한 공동공간의 필수적 마련으로는 주거공동체가 활성화되어 지속적으로 운영되도록 하는 것에 한계가 있다. 이는 현재 주민편의시설을 포함한 아파트단지에서 주거공동체가 활성화되지 못하고 있다는 점으로 수차례 증명되어온 부분이다.

더군다나 아파트 공동주택 내 주민공동시설 설치 의무화는 거주자들의 비용으로 민간을 통해 주거공동체를 위한 기반시설 인프라 구축을 가능하게 하는 방법이었고 지역주민들간의 소통과 관계를 지원하는 공유공간이 도시기반시설로서

다루어지지 못하게 된 시작점이기도 하다.

2) 공동관리의 의무화

1979년 제정된 「공동주택관리령」은 81년 전문개정을 통해 주택건설촉진법의 규정에 의해 공동주택의 관리에 필요한 사항들을 규정하였다.

이후 82년 2월 이 령의 시행에 관한 사항을 「공동주택관리규칙」을 통해 세부 사항을 규정하였는데 “이 규칙에 따른 관리주체의 업무는, ①공동주택관리업무의 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 관한 지도·계몽 ②주민의 공동사용에 제공되고 있는 공동주택단지 안의 토지에 대한 점유행위의 방지 ③공동주택 단지안의 질서문란 행위등을 방지하기 위한 조치의 강구 ④공동주택단지 안에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 적절한 대응조치의 강구 등이다.” 20)

이는 2016년 현재 시행되고 있는 「공동주택관리법 시행규칙」으로 이어지고 있다. 세부적으로는 공동주택의 관리방법, 입주자대표회의 및 관리규약, 시설관리 및 행위허가, 하자담보책임 및 하자분쟁조정, 관리주체의 업무와 분쟁조정방법과 절차가 주요 내용이다. 따라서 이 법은 물리적인 주택 자체의 관리를 위한 목적이 크다고 볼 수 있다.

이 중 그나마 주거공동체적 입장에서 해당 주택에 거주하는 사람들, 즉 공동체의 지속과 유지를 지원할 수 있는 부분은 ‘제3절 입주자대표회의 및 관리규약’ 정도인데 이 규칙에서 담고 있는 입주자대표회의의 범위를 구체적으로 살펴보면 2개의 조항으로 규정되어있다. 제4조 입주자대표회의의 임원의 업무범위, 제5조 동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력 확인이다.21)

---

20) 매경닷컴, 「공동주택관리규칙」, 매일경제용어사전

21) 제3장 입주자대표회의 및 관리규약

제4조(입주자대표회의 임원의 업무범위 등) ①입주자대표회의의 회장(이하 이 조에서 "회장"이라 한다)은 입주자대표회의를 대표하고, 그 회의의 의장이 된다.②이사는 회장을 보좌하고, 회장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 관리규약에서 정하는 바에 따라 그 직무를 대행한다.③감사는 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등의 부과·징수·지출·보관 등 회계 관계 업무와 관리업무 전반에 대하여 관리주체의 업무를 감사한다.④감사는 제3항에 따른 감사를 한 경우에는 감사보고서를 작성하여 입주자대표회의와 관리주체에게 제출하고 인터넷 홈페이지, 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판에 공개하여야 한다.⑤감사는 입주자대표회의에서 의결한 안건이 관계 법령 및 관리규약에 위반된다고 판단되는 경우에는 입주자대표회의에 재심의를 요청할 수 있다.⑥ 제5항에 따라 재심의를 요청받은 입주자대표회의는 지체 없이 해당 안건을 다시 심의하여야 한다.

제5조(동별 대표자 후보자에 대한 범죄경력 확인 및 회신) ① 영 제17조제1항 전단에 따른 범죄경력의 확인 요청은 별지 제2호서식에 따른다.②영 제17조제1항 후단에 따른 동의서는 별지 제3호서식과 같다.③영 제17조제2항에 따른 회신은 별지 제4호서식에 따른다.

따라서 제도권 내에서 주거공동체의 지속적인 유지 및 운영에 대하여 공동주택관리의무화 법제화 내에서는 논의된 바가 없다고 볼 수 있으며, 공동주택의 물리적 관리 및 운영이 제정의 주요목적이었음을 알 수 있다.

### 2.2.2 기존 공동체주택[22]에서의 시도 및 한계

1) 동호인주택

공동의 가치를 공유하는 사회관계를 갖는 주거공동체들이 주거문제를 해결하고자 건설을 시도했던 노력들은 1980년대 주택가격 폭등, 2010년 전세가격 폭등으로 주거안정에 위기를 느꼈던 대표적 시기에 동호인주택, 주문형주택, 맞춤주택과 같은 용어로 민간시장에 도입되어 다루어져왔다.

이는 80년대 초반 도시에서 기존의 공동체를 중심으로 지어지기 시작[23]되어(당시에는 이러한 주택을 지칭하는 용어가 별도로 없었음), 80년대 후반에는 교외 전원 단독주택이 가지는 문제점을 해결하는 상품으로 '동호인주택'이라는 용어를 만들어 또 하나의 주택상품과 시장을 형성하였다.

*"여러가구가 한데 어울려사는 단지형 전원주택이 늘고 있다. 친구·직장동료끼리 탈 서울을 외치고 한적한 시골마을에 이웃을 이루며 정착하는가 하면 여러사람이 힘을 모아 전원주택단지를 개발하기도 한다. ... 특히 한데 모여살면 개별적으로는 비용부담이 커 설치하기 힘든 테니스장 수영장 등의 공동시설을 마련할 수 있을 뿐만아니라 전원주택의 가장 큰 골칫거리인 경비와 관리문제를 저렴한 비용으로 손쉽게 해결할 수 있어 단지형 전원주택이 인기를 얻고 있다. ... 같은 직종이나 친척 등 동질성이 강한 5~6가구가 공동으로 1천~2천평 규모의 대지를 구입해 단지배치에서 집을 한곳으로 모아 짓고 나머지 공간을 테니스장·수영장 등으로 활용하는 새로운 형태의 동호인 주택이 늘어나는 추세에 있다. 동호인주택은 단독주택을 지을 때 생기는 자투리 땅을 없애고 대지를 효과적으로 이용할 수 있는 방법으로 알려져 이를 위해 땅을 매입하는 사례가 늘고 있다. 또 이같은 추세를 반영, 동호인주택의 토지매입부터 건축설계까지를 주선하는 전문 부동산업소가 생겨났다."*

- *"각광받는 전원주택지 단지형 선호", 매일경제, 11면, 1986.10.16.*

1980년 후반에 교외 단지형 전원주택을 지칭하였다. 당시에는 교외에 위치한

22) 본 연구의 대상이 되는 공동체주택에서 나아가서 거주민들이 적극적으로 소통과 교류를 하고자 의도적으로 건설한 주택의 과거 사례들을 다루고자 함

23) 1983년 강남구 논현동 '서당골', 88년 양재동 동호인 연립주택, 91년 안양 아카데미테마타운

전원 단독주택에 발생하는 경비와 관리에 대한 해결방법이 필요했고 자투리땅에 공동시설을 설치하는 장점을 더해 출범시킨 주택상품이다. 이는 아래의 신문기사에서 더욱 명확하게 드러난다.

*"단지형 전원주택의 단점을 극복하기 위해 생활수준과 생활리듬이 비슷한 같은 직종의 직업인이나 친척 등이 어울려 공동으로 택지를 구입, 개발하는 방법이 있다. 이같은 「동호인주택」에서는 작은면적의 대지를 가지고도 집을 한곳으로 모아 짓고 나머지 공간을 테니스장 수영장등으로 활용할 수 있는 잇점이 있다. 동호인 주택의 참여범위를 확대시켜 직장주택조합이나 지역주택조합의 형국으로 국민주택규모의 전원주택단지를 조성한 사례도 있다. 주택조합을 결성해서 추진하면 국민주택보급이라는 정부시책에 맞아떨어지기 때문에 의외로 손쉽게 임야훼손, 용도변경, 건축허가 등의 절차를 밟을 수 있다."*

*- "요산요수 자연속 삶의 공간 전원주택 유망후보지와 구입요령", 매일경제, 7면, 1987.09.11*

다음은 대표적인 사례의 세부 내용이다.

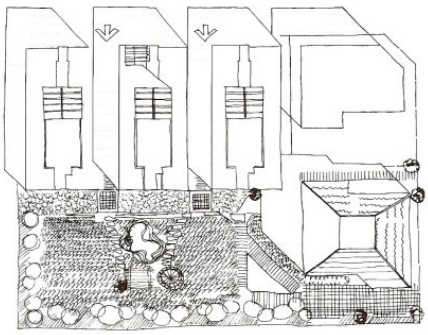
1983년 서울 강남구 논현동에 입지하여 도시에서 더불어 살 수 있는 것에 대한 실험적 사례로 '서당골'이 있다. 이는 아파트에서 발생하는 획일적 단위평면의 문제점과 외부공간의 경직된 이미지, 자연과 괴리된 주거환경, 부정적 커뮤니티의 형성 등에 불만을 가진 가족들이 모여 새로운 도시적 주거공동체를 형성하고자 하는 의견을 수렴하여 개발된 공동 단독주택 단지로, 주택 유형은 저층연립주택에 해당한다. 대중교통이 활성화된 입지이며 대지면적 1,500㎡, 8가구, 조성시기 1983~85년이며 설계는 명지대 박찬무 교수와 하나건축이 하였다.

교수 및 연구원으로 구성된 총 8가구가 고가의 지가와 관리 및 유지의 효율성의 해결을 위해 공동으로 대지를 매입 한 후 공동의 정원을 공유하면서 각 호별로 최대한의 프라이버시를 유지할 수 있도록 계획하였는데 이때 거주자가 개발주체로 참여함으로써 설계과정에서 각 주호의 요구를 적극 수용하여 집주인의 요구를 최대한 수용하고자 하였다. 동호인 주택으로서 공동의 택지 개발을 통해 세대원들의 치분을 다질 수 있었으나 필요한 프로그램에 소수만 계획하고 참여하며 지속적인 공동체적인 프로그램은 없다. 공동적원이 공동의 행사와 아이들의 놀이터로 활용되고 있다.[24)]

이후 80년대 후반 종교가 같은 사람들, 직장동료 들을 중심으로 이러한 동호인 주택이 활발하게 지어지기 시작하였다. 1988년 강남구 양재동(당시는 도심 변두

24) 안하나, 『지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구』, 중앙대학교 건설대학원 실내건축 석사논문, 2013

리 지역)에 1백87평 대지를 6명이 공동으로 구입하여 반도종합건축사사무소를 통해 연립주택형태로 공동주택을 지었는데 이는 종교가 같은 사람들끼리 공동응접실과 홈바, 체력단련장등을 두었고 지붕아래 다락방을 두 칸으로 나누어 한쪽은 기도실, 한쪽은 아이들 독서실로 이용하였다.[25]



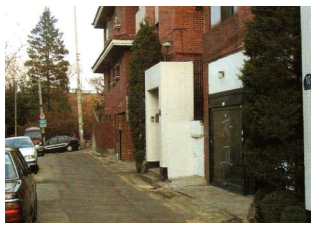
서당골 공간배치 계획



전경



공동정원



대문과 주차 통로

그림 2-1 최초의 도심형 동호인주택 '서당골' (1983)
출처: 안하나, 『지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구』, 중앙대학교 건설대학원 실내건축 석사논문, 2013

부지선정부터 탁아소, 독서실도 자체 운영하는 등 5~10가구 소규모 공동주택 건축을 전담하는 업체들이 속속 등장하였다. 뜻이 맞는 사람들이 모여 부지선정부터 협의해 지은 동호인 주택은 앞서 '서당골' 이 있었고, 이는 정원만을 공용공간으로 계획하였고 단위주호에 대해서는 확실한 프라이버시를 고수하였다. 이후 88년 양재동을 비롯한 일대에 동호인주택을 부지선정을 같이하고 계획에도 참여하여 기도실, 체력단력장과 같은 공동공간을 계획하였지만 각자 사용하면 되는, 즉 운영이 따로 필요치 않았던 공용공간의 개념이었다.

땅값이 비싸지고 아파트분양제도가 갈수록 복잡해지면서 마음 맞는 사람들끼

25) 「마음맞는 사람끼리 모여산다 '동호인주택' 인기확산」, 매일경제, 1991.08.15. 27면

리 돈을 모아 공동주택을 짓고자 하는 건설방식이 생겨난 시작점으로 볼 수 있다. 90년대 들어서 동호인주택은 서울 양재동, 성북동, 논현동, 평창동 등에서 종교 및 직업이 같은 사람이 모여 사는 형태로 확대되었다.



그림 2-2 연립주택형태의 동호인주택(양재동,1988)

출처 : 매일경제, 1991.08.15. 27면

부지선정부터 협의하고 공동공간을 계획하여 운영한 조합방식 주택의 시초는 경기도 안양시 만안구 박달동 156번지 「아카데미 테마타운」으로 볼 수있다. 1991년 서울대 인문사회계열 석·박사출신 20여명이 학문 연구 활동에 편리한 '내 집을 가져보자' 라는 취지로 만들었는데 삭막한 도시 생활에서 공동체 생활의 이점과 정을 나누는데 다같이 동감하고 협력하고자 하는 취지에서 출발한 단지이다. 대지 1천6백70평에 지하1층, 지상4층 규모로 1992년 4월에 착공하여 93년 12월에 완공하였고 88가구, 11개동이다. 39가구가 당시에 입주를 하고 나머지 49가구에 대해 수도권지역 대학교수 민간기업연구원 박사과정 대학원생들을 대상으로 분양한 바 있다. 총 4번의 분양으로 이루어졌으며, 평면은 19평부터 37평까지 다양하고 평당 분양가는 300만원~350만원이었다. 건설사는 중소주택업체 삼요건설이었다.[26]

*"지난 4월 테마타운에 입주한 임미영씨(26,주부)는 "친분있는 입주자들끼리 자치기구를 통해 운영될 탁아소 독서실 영화감상실 등에 대해 의견을 나누면서 공동체의식을 느낄 수 있다" 며 만족을 표시했다. "*

출처 : 「마음맞는 사람끼리-직장동료끼리 '동호인주택' 인기」, 동아일보, 1993.11.06. 27면

아카데미 테마타운을 짓기 위해 건설추진위원회가 구성되었으며, 완공 후 입주당시에는 입주위원회를 결성하여 공동의 의사를 수렴하였다. 건설 당시 1, 2동의 경우에는 하자가 많이 발생하여 그 대책을 논의하느라 거의 매일을 회의를 개최하였다고 한다. 공동체 중심은 초기에 놀이방에 아이를 보내는 자모회를 중심으로 이루어졌는데, 수시로 만나거나 정기적으로 모임을 가지고 놀이방 운영의 제반 문제와 단지 내 주민들의 융화 방안을 논의하였으나 놀이방이 폐쇄된 이후회

26) 「마음맞는 사람끼리-직장동료끼리 '동호인주택' 인기」, 동아일보, 1993.11.06. 27면 요약

장을 뽑아 회장이 단지 살림을 맡아 운영하였다. 이 단지에는 따로 관리직원이 없으며 회장이 공동 관리비를 받아 경비원과 청소원을 고용한다. 개별 난방이기 때문에 관리비 금액은 많지 않지만 매월 예비비를 20만원씩 적립하여 외장 도색 등 공동의 시설 관리에 사용한다. 입주 당시에는 단지의 아이들도 '지구의 환경을 지키자'라는 의미의 '지구특공대'라는 모임을 만들어 단지 주변환경을 보호하며, 매우 긴밀한 결속력을 가졌으나 초기 주민들의 이주와 새로운 주민들의 유입으로 인한 공동체 구성원의 변화로 초기의 동호인의 의미가 희석되면서 그 결속력은 사라졌다.[27]


마음맞는 사람끼리 친구·직장 동료끼리

「同好人 주택」 인기

부지 선정부터 함께 물색

탁아소-독서실도 자체운영

5~10가구 소규모건축 전담업체 속속 등장

그림 2-3 '아카데미테마타운' 기사
출처 : 동아일보, 1993.11.06. 27면

공동생활시설은 주동의 지하층에 위치하며 1동의 지하에 놀이방, 7동 지하에 공동 아카데미룸, 9동 지하에는 공동 문화체육시설이 있다. 1동의 놀이방은 거주자들 중 교사부부가 많아 큰 호응을 얻고 있다가 지하에 위치한 어린이시설은 국가의 보조를 받을 수 없는 법적 제한으로 운영측면에서 매우 곤란을 얻었으며 현재는 폐쇄되어 방치되어있다. 7동 지하에 공동 아카데미룸과 공동문화체육시설도 폐쇄되었고 외부 어린이 놀이터와 정자, 건물사이 매개공간의 벤치를 두는 정도가 남아있다.

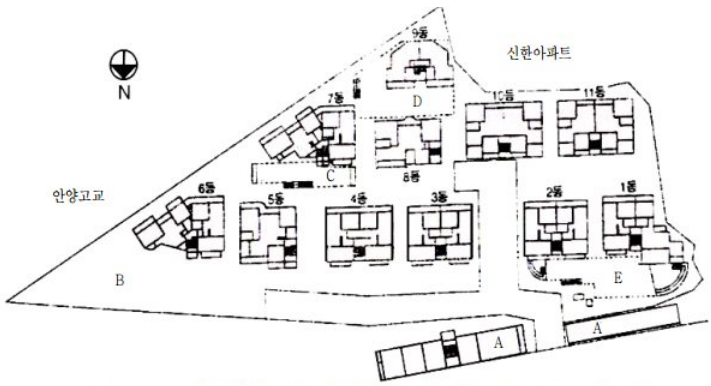
우리나라 동호인 주택은 기존의 공동주택의 개인적이고 획일적인 주거생활환경에서 탈피하기 위한 시도라는 점에서는 참신하였지만, 처음의 의도와는 다르게 다양한 문제점이 나타나게 되었다. 이는 현재 지어지는 공동체주택에 갖는 우려와도 관련이 있다.

우선, 동호인주택이 형성되더라도 주민들의 이주와 참여부족으로 인해 공동생활이 지속적으로 유지되기가 힘들고, 공동생활시설의 유지 및 관리 또한 어렵다. 안양 아카데미 테마타운의 경우 입주 당시에는 '지구특공대'라는 모임을 만들어 단지 주변의 쓰레기 등을 열심히 치우며, 이 중에서 병이나 폐휴지 등을 모아

27) 안하나, 『지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구』, 중앙대학교 건설대학원 실내건축 석사논문, 2013

팔기도 하는 등, 매우 긴밀한 결속력을 가졌으나 초기 주민들의 이주와 새로운 주민들의 유입으로 인한 공동체 구성원의 변화로 초기의 동호인의 의미가 희석되면서 그 결속력은 사라졌다. 게다가 공동생활시설들은 입주 당시로부터 약 5,6년의 시간이 지나면서 그 취지에서 벗어나게 사용하거나 폐쇄된 경우가 많았다.

특히 놀이방은 지하에 위치해 정부로부터 보조를 받지 못해 많은 어려움을 겪었고, 자녀들이 성장하여 지금은 폐쇄된 상태이다. 또한 영화 감상실을 담당하던 주민의 이주로 사용이 중단되고 종합헬스실의 사용이 입주당시에 비해 미비한 상태이다.




A. 상가 B. 어린이놀이터 C. 공동아카데미룸 D. 문화체육시설 E. 유아놀이방/탁아소

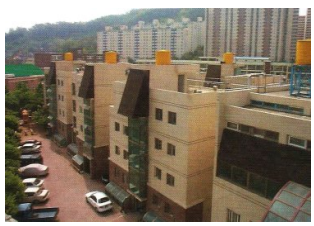
**공간배치**



**전경**



**지하에 위치한 놀이방**









**공동 문화체육시설 입구**

그림 2-4 아카데미 테마타운의 배치도 및 현황사진

출처: 안하나, 『지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구』, 중앙대학교 건설대학원 실내건축 석사논문, 2013

또한 지하공간을 활용하여 마련된 해당 공간은 주호 내 공용부분의 면적에 ‘대피소’로 각 주호 내 공용면적으로 포함되어 소유되거나 다세대주택 용도로 허가되어 개인소유되었다.[28] 이는 공동체 구성원들에 의한 균등한 공동소유되었지만 공동체의 연대감이 해체될 경우 소유되고 있다는 점은 공간의 사용과는 별개의 문제로 폐쇄되기에 이르렀다.

당시의 동호인주택은 사회적 관계를 통해 더불어 사는 공동체생활을 추구하는 것보다, 경제적인 면을 부각시켜 동호인 주택자체를 경제적 이익의 수단으로 보는 문제점이 있었다. 동호인주택을 구성하기 위해 내세우는 장점으로 ‘일반 주택업체가 분양하는 경우 토지매입에 따른 취득·등록·법인세가 분양가에 반영되고 분양 계약자가 입주 후 다시 취득·등록세를 물어야 해 이중으로 세금 부담이 생기게 되는 반면 동호인주택은 동호인들이 땅을 매입하는 형태이므로 취득·등록세는 한번만 물고 법인세는 없다’거나 ‘일단 원가가 적게 들어 분양가가 비슷한 품질의 고급빌라에 비해 30% 정도 싸다는 게 장점. 투자가치를 높이려면 서울 강남·서초구 등지에서 짓는 게 좋다.’ 는 점 등을 내세워 공동체생활을 추구한다고 보기에는 무리가 있다. 동호인주택은 같은 취미나 친분, 직업 등에 의해 구성되기 때문에 이러한 공통점이 없이는 다양한 가족형태로 이뤄진 단지가 구성되기 어렵다(윤형석).

2) 직장・지역 주택조합 아파트

주택건설촉진법에 의한 직장주택조합(1977년)과 지역주택조합(1980년)의 도입은 재개발구역 내의 주민들이 구성하는 조합을 뜻하는 주거안정을 목표로 도입된 개발을 위한 주거공동체 단위이자 공급의 주체에 주민을 제도권에 포함시킨 시작점이다.

최초 지역주택조합은 현재와 달리 「도시재개발법 및 주택개량촉진에 관한 임시조치법」에 의한 재개발구역 내의 주민들이 구성하는 조합을 뜻하였다.

이후 「주택법」에서 “주택조합”이라함은 다수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 조합으로 규정하였으며 지역주택조합, 직장

28) 아카데미테마타운의 건축물대장 상의 표기를 기준으로 하며, 공동체성이 해체된 이후 용도변경 가능성을 파악하기 위해 만안구청 건축과 담당자에게 문의한 결과 용도 변경된 바가 없었다는 것을 확인함. 따라서 초기부터 공유공간이 다세대주택 용도로 개인소유되었고, 이는 주민들의 주거이동에 의해 공동체가 와해되면서 추후 주호로 사용됨을 알 수 있었음. , (2016.10.17.)

주택조합, 임대주택조합, 리모델링주택조합 4가지로 명확하게 규정하였고 현재까지 지속되고 있다.

따라서 제도권에서 기존 사회적 관계를 가지는 공동체가 주거안정확보 및 공동체 결속감 강화를 위해 시도하고 있는 주택 공급의 주체가 되는 공동체에 대해 '주택을 마련하기 위해 결집한 많은 수의 구성원' 으로 한정하고 있고, 이들은 주택조합을 설립함으로써 이를 추진할 수 있다.

제도권 내에서 다룰 수 있는 주택조합 사업방식은 크게 4가지로 구분된다.[29)]

① 무주택자들이 모여 임의단체를 구성한 후 부지를 선정하여 임의단체 구성원이 돈을 내 부지를 매수하고 아파트를 건설

② 대행사(또는 시공사)가 부지를 선정한 후에 임의단체를 구성하고 그 구성원으로부터 돈을 받아 부지를 매수해 아파트를 건설

③ 대행사(또는 시공사)가 부지를 선정한 후 그 부지 소유자를 소위 "지주조합원"으로 끌어들여 부지를 확보하고 아파트를 건설

④ 대행사(또는 시공사)가 PF 또는 자체자금으로 부지를 미리 확보하고 조합원을 모집하여 아파트를 건설

위의 방법 중 제도적 취지와는 ①이 가장 부합하나 거의 사용되지 않고 있고, ②, ③이 주로 쓰인다. 최근에는 주택법 개정으로 인해 공공택지가 아니면 등록사업자 소유 토지에도 주택조합사업이 가능하므로 ④도 쓰일 수 있다.

앞서 살펴본 바에 의하면 조합원 아파트도 양적으로 대량주택건설을 촉진하던 국내 공동주택의 초기라고 볼 수 있는 70년대 후반에 시작되었으며 태생이 팔기 위한 상품이었다고 볼 수 있다. 따라서 국내에서 주거안정이라는 공동의 목적을 가지고 형성한 공동체 ①이 활성화되지 못한 것은 당연한 결과일 수 있다. ①의 건설방식을 이때 안정화하지 못한 점은 공동주택 구축에 자발적으로 나설 수 있는 다양한 사회적 관계를 가지는 공동체( '임의단체' 로 제도권에서 허용함) 의 주택 건설이 활성화되지 못하게 되는 원인이며, 이러한 건설체계의 부재는 현재까지 계속되고 있다.

자가도 아니고 임대도 아닌 방식, 곧 저소득층을 위한 비영리주택(non-profit

29) 법무법인 강산(김은유, 임승택, 긴태원 변호사)공저, 『전문변호사가 알려주는 지역 · 직장주택조합의 진실』, 도서출판 채움, 2015, 재정리

housing)으로서의 협동조합주택은 우리나라에서 아직도 사실상 존재하지 않는다고 볼 수 있다. 선진국이나 일부 개발도상국에서 성행하는 협동조합주택이 일종의 사회주택으로서 공공정책과의 연계도 강하고 자조적 성격도 충분한 데 비해, 1986년부터 발전하기 시작한 우리나라의 조합주택은 직장이나 지역에 기반한 한시적 건축 조합의 성격이 두드러지기 때문이다.[30]

동호인주택과 조합주택으로 시도되었던 공동주택에서의 주거공동체 활성화 시도는 현재 전세가 폭등하기 시작한 2010년 이후 재등장하였다. 생협, 마을기업과 같은 지역을 기반으로 하는 생활공동체가 활성화되어 있는 지역을 중심으로 주민공동공간을 별도로 두는 해외 코하우징의 공유공간과 공동체형성 프로그램을 도입한 민간건설사에 의해 주민공동공간을 별도로 계획한 다세대주택으로 이어지고 있다. 현재는 기존의 공동체가 주택을 건설하는 것에서 나아가 주거공동체를 형성하고자 하는 수요에 따라 주요 민간건설사들은 입주자를 직접 모집하여 공동체를 형성하는 것까지 사업의 범위가 확대되었다.[31]

폴 골드버거는 "건축은 공동체의 이념을 상징하는 가장 큰 물리적 실체이고, 공동의 기반을 가지고 있다는 믿음을 구체적 형태로 가장 확실하게 표현하는 방법이다. 때로는 공동체가 건물을 짓는 방식에서 그 공동체의 가치에 대한 모든 것을 알 수 있다." .[32] 고 하였다.

종합해 볼 때 동호인주택은 기존 공동체의 공동의 노력으로 주거안정을 구축하는 것에는 공동분양을 통한 비용절감으로 성공하였다 볼 수 있지만, 실질적으로 동호인 내 특정 리더에 의한 추진으로 공동체가 가지는 가치 반영에 대한 체계가 부재하였다. 또한 공동체가 가진 사회적 관계를 지속해 나가기 위해 마련한 공동공간이 소유자와 사용자가 불일치하거나, 균등하게 소유되어있지 않거나, 다세대주택으로 허가[33]되어있었다. 또한 공동체의 연대감 및 결속력에 대한 지속 부분이 특정 리더에 의존되거나 자발적 선의에 의지된 방식이어서 지속되

30) 하성규, 『주택정책론』, 박영사, 2010

31) 교외 전원 단독주택 단지에 대해서는 여전히 동호인주택, 전원공동체마을과 같은 용어로 현재 분양 및 공동분양되고 있다.

32) 폴 골드버거, 윤길순 역, 『건축은 왜 중요한가』, 미메시스, 2011, p.10

33) 건축물대장 기준, 현재의 표기가 초기에 명시된 것에서 용도변경이 없었다는 것을 강남구 논현동, 서초구 양재동, 안양시 만안구 관할 구청 담당자를 인터뷰를 통해 확인하였음.

기 어려웠고, 공동공간의 운영 및 관리 체계가 부재하여 현재도 인접 주호의 안전성에 부정적 영향을 주고 있다.

직장·지역 주택조합은 제도권 내에서 공동체가 추진할 수 있는 체계는 마련이 되었으나 기존 아파트 대비 저렴한 비용으로 주거안정이라는 경제적 목표로만 구성되어, 주택마련 후 공유할 수 있는 가치가 부재하고 따라서 지속적인 사회적 관계를 형성하지 못하였다. 이로 인해 조합주택은 현재까지도 주민들이 구성하는 조합에 의해 추진되는 공동체 중심의 주택건설방식이라기 보다 건설사가 분양하는 아파트보다 저렴하고 주거비 투입시 리스크가 높은 불안정한 주택건설방식으로 인식되어있다.

3) 주거공동체 운동의 물리적 실현

| 유형 | 주거권 확보운동 | 자주관리운동 | 생활문화운동 | 공동체마을운동 |
|---|---|---|---|---|
| 주민조직 | 임시주민조직 결성, 대표자 선출 | 상설적 자치회 및 대표자회의 구성 | 다양한 주민 소모임 구성 | 공동체 협동조합 구성 |
| 주민조직 및 활동내용 | -주거권보장 주장<br>-철거반대운동<br>-정당한 보상요구 | -관리규약 제정<br>-자치관리 조직건설<br>-정보공유 및 학습 | -취미, 교양교실<br>-환경정비, 알뜰시장<br>-공동공간 활용 | -공동구매 및 소비<br>-공동생산활동<br>-공동복지시설관리 |
| 공동체 성격 | 보상적 공동체 (집단적 이익확보) | ← | → | 규범적 공동체 (공동적 자아실현) |

표 2-1 주거공동체운동의 발전단계
출처 : 최병두(1999)의 재구성, (조명래, 2003 재인용)

국내 주거공동체는 주거권 확보운동을 기저에 두고 있다. 이는 집단적 이익확보를 위한 보상적 공동체적 특징을 가지며 최근으로 올수록 공동의 자아실현에 가까운 공동체마을운동의 성격으로 변화해왔다.

주거공동체운동의 특성을 보여주는 예는 서울의 행당·금호·하왕 지역의 세입자들이 추진하고 있는 협동공동체운동 사례를 들 수 있다. 이 지역에서는 이미 1980년대 중반부터 지역운동가(예:자원봉사자, 야학학교교사, 빈민운동가 등)들이 들어와 다양한 주민운동이 전개되어 왔다. 이러한 상황위에 1990년대 초반부터 추진된 강압적 재개발에 대항하여 세입자들이 지역운동가들과 협력해 세입

자대책위원회를 만들어 강제철거반대투쟁을 조직적으로 전개한 결과, 소극적 철거반대란 목표를 넘어 재개발단지 내에 임시집단 주거지를 조성하는 성과가 있었고, 그 후 세입자 대책위원회는 자체기획단(해당·금호·하왕 지역 주민기획단이라 칭함)을 만들어 그들의 임시거처를 '협동공동체마을'(송학마을이라 칭함)로 건설하는 사업을 전개하는 쪽으로 운동의 방향을 재설정하였다.

2010년 이후 들어 생겨난 공동체주택들은 전세가격 폭등시점과 아파트재개발로 인해 타 지역으로 이사를 가야할 위기에 기존공동체의 사회적관계를 바탕으로 주택을 건축하여 이를 과거와는 보다 적극적인 형태로 해결하고자한 측면이 있다고 볼 수 있으며 과거 소수 재개발 지역에 한하여 발생했던 젠트리피케이션의 범위가 전세가폭등으로 보다 더 넓은 지역, 많은 세대에 해당하게 된 것도 공동체주택 추진의 기폭제가 되었다고 볼 수 있다. 따라서 공동체주택은 주거권의 자발적 확보라는 점에서 공공의 역할도 분명히 있으며 영향이 크다.

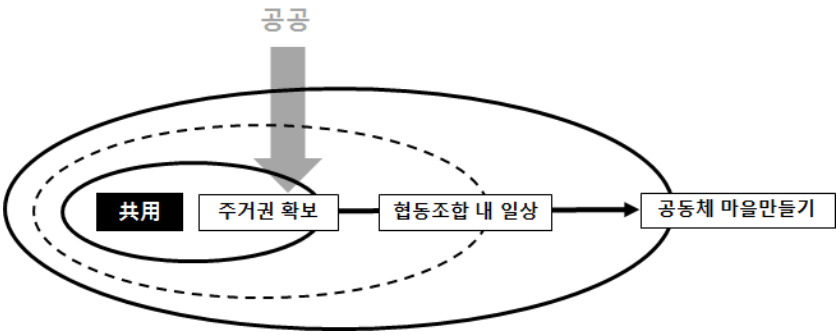



그림 2-5 주거에서 공용의 범위와 공공의 역할

4) 주거공동체가 중심이 되는 소규모 공동주택 도입

전세가 폭등 시기였던 2010년을 기점으로 주거공동체가 중심이 되어 소규모 공동주택 유형인 다세대·연립주택을 지어 주거안정 및 공동체적 삶을 이루고자 하는 자발적인 주거공동체들이 생겨났다. 당시에는 이러한 주거공동체들이 형성한 주택들에 대한 구체적인 명칭이 부재하였고 해외 코하우징과 같은 공동체적 삶을 구현한다는 의미에서 공유주택이라는 용어로 주로 불렸다. 이는 제도권 내에서의 용어는 아니며, 고밀도 빌딩형 코하우징 내의 커뮤니티 룸이 별도로 계획된 소규모 공동주택 형태로 계획되었다.

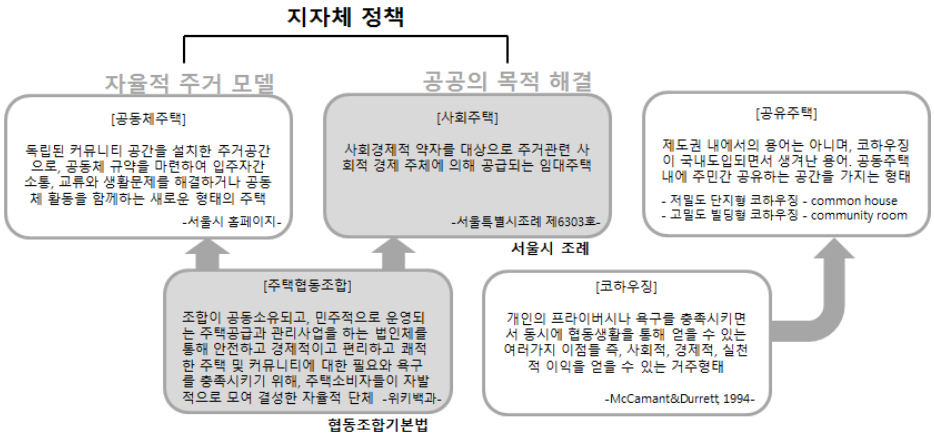



그림 2-6 주거공동체 중심의 소규모 공동주택 용어의 정의 및 관계

이러한 공동체적 삶을 추구하는 사람들이 늘어나고 현재 도시 마을만들기 및 주거재생 정책들도 동일하게 가졌던 공동체형성에 대한 실마리를 이런 방식의 주택들이 가지게 되자, 공공에서 공공임대주택에 이를 시도하였고 '독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통, 교류와 생활문제들을 해결하거나 공동체활동을 함께 하는 새로운 형태의 주택'의 의미로 '공동체주택'이라는 용어로 정의하였다. 이와 더불어 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택으로 서울시 조례에 정의하고 가장 최근인 2016년 6월 서울시 '사회주택종합센터'가 개소되었다.

따라서 공동체주택과 사회주택은 지자체(서울시)의 정책적 측면에서의 용어이며, 협동조합기본법을 기반으로하는 주택협동조합을 형성해서도 추진할 수 있고, 자율적 선의로 운영되는 해외 코하우징 개념인 공유주택으로도 추진할 수 있는 정책적 용어이다. 또한 주거공동체들에 의해 자발적으로 건축이 시작된 다세대·연립주택 중 주호 외 별도의 공유공간을 두어 상호소통하는 것을 민간에서 공유주택으로 정의하고 있고, 같은 공유주택에 거주하는 주민들이 주택협동조합을 형성할 수도 있다.

따라서 주택협동조합은 제도권 내에서 다루어지는 주거공동체의 명칭으로 봄이 적합하다. 여기서 공동체주택과 공유주택의 차이는 공유주택은 공동주택 내에 주민 간의 상호소통 및 교류를 위해 공간의 공유가 발생하게 되면 모두가 공유주택이라 볼 수 있다. 반면 공동체주택은 서울시의 자금지원의 기준이 되는 용어라는 점에서 차이가 있다.

## 2.3 공동체주택 계획의 해외사례

### 2.3.1 등장 배경 및 정의

1) 네덜란드

네덜란드 정부는 자유 시장에서 스스로 집을 장만할 수 없는 사람들에게 70년 넘게 법으로써 주택 보조금을 지원해 왔다. 현재 건설되는 모든 주택 물량의 약 70%는 정부 보조금에 의해 여러가지 방법으로 지원되고 있다. 이런 물량의 대부분은 임대주택을 개발하는 비영리 주택 조합(housing corporation)이 다루고 있다. 이러한 주택 조합들은 중앙 정부로부터 재정 지원을 받는다. 이들은 정부 보조금을 받기 위해 중앙 행정부가 정한 공간과 기술 표준에 따르는 신축 공사의 계획을 정부에 제출하도록 되어있다.

일정 규모의 주택시장(housing market)이 어느 정도 안정적으로 존재하고 있으며, 이것이 중앙 집중식으로 통제되고 있다. 또한 건축가들이 오랜 동안 주택 설계에 관여해왔으며 대부분의 건축사무소들이 주택관련 일을 하며 거주 환경의 질에 관한 지속적인 전문가적 관심을 가져왔다. 이들의 고객은 일반적으로 비영리주택조합들이다.[34]

2) 인도

팔미라 협회를 중심으로 1985년부터 주택건설운동이 전개되고 있다. 이 협회는 “주민이 건설자다” 라는 구호 아래 주민 스스로가 주택을 직접 건설하는 운동을 전개하여, 1990년까지 5백호를 건설하였다. 이 운동의 가장 기본적인 개념은, 집을 지어서 회원들에게 나누어주는 것이 아니고, 회원들이 스스로 집을 지을 수 있도록 협회가 기술적, 경제적 지원을 해주는 것이다. 주택건설 과정에서 팔미라 협회와 같은 민간단체(NGO : Non Goverment Organization)들이 공공금융기관과 교섭하여 주택융자를 알선해주는 중간자적 역할을 하였다.[35]

3) 프랑스

독일이나 스위스 등에서는 이미 공동체주택이 거주자 협동조합과 연계된 주택 보급문화로 확고하게 자리잡고 있는 반면, 프랑스의 공동체주택은 오랜 역사에

---

34) NJ Habraken · JT Boekholt · AP Thijssen · PJM Dinjens, 『Variations : the systematic design of supports』, Laboratory of Architecture and Planning at MIT; 2nd edition, 1976

35) 하성규 · 유재현 · 권용우 · 장성수, 『집 : 기쁨과 고통의 뿌리』, 비봉출판사, 1993, p.52

도 불구하고 1990년대 말 까지 상대적으로 위축되어있었다. 이는 개발업자 주체의 민간주택과 국가 주체의 공공임대주택이 주택공급의 양대 축으로 원활하게 기능하고 있는데에 연유하기도 하지만, 협동조합형의 공동 소유 개념에 익숙하지 않고 자가 주택 보유를 중시하는 문화적 풍토에도 일부 기인하고 있다. 이는 우리나라와도 상당히 유사한 점이다. 하지만 10여년간 민간과 정부차원에서 다각도의 노력이 이루어졌고, 특히 2014년 공포된 도시주거재생법(Acces au Logement et un Urbanism Renove: ALUR)을 통해 공동체주택에 대한 법적 근거가 마련되면서 프랑스의 공동체주택은 활성화되고 있다.[36)]

프랑스의 공동체주택(habitat participatif)은 노동조합에서 조합원들에게 주택을 분양하고 복지시설을 공유하던 19세기 말의 '조합주의 운동'으로 거슬러 올라가며, 제2차 세계대전 전후 주택부족현상에 대응하기 위해 조직된 카스토르 자가 건설 운동(Castor autoconstruction)으로 이어진다. 하지만 공동체 커뮤니티와 민주적 의사결정 중시, 친환경적 삶의 방식 추구 등 현재에도 이어지는 공동체주택의 이념적・문화적 기반은 1970년대 중반부터 10여 년간 이어진 자가운영 공동주택운동(Mouvement de I' Habitat Groupe Autogere: MHGA)에 기원하는바가 크다. 1980년대 말부터 1990년대 초는 개인주의와 단독주택으로 대표되는 시기로, MHGA를 비롯한 모든 종류의 공동체주택운동이 침체기를 맞았다. 하지만 2000년 이후 주택 부족 현상과 환경에 대한 인식이 강화되고 지속가능한 발전에 대한 관심이 높아지면서, 다시 민간 주도의 공동체주택 프로젝트들이 생겨나기 시작하였다.

현재 참여주택(habitat participatif)이라는 용어로 통용되는 프랑스의 공동체주택은 자가건설(auto-construction), 자가 프로모션(auto-promotion), 공동주거(habitat groupe)등 주거공간의 계획과 운영에 참여하는 다양한 방법론들을 지칭하는 포괄적인 용어로 쓰이다가, 점차 개발업자와 국가에 의한 전형적인 주택생산방식과 차별화되는 대안을 찾는 모든 운동을 지칭하는 개념어가 되었다.

지난 2014년 3월 26일에 공포된 도시주거재생법인 ALUR법은 공동체주택은 "개인이나 법인이 자신들이 거주할 집과 공동으로 사용할 공간을 계획하고, 주택의 신축이나 취득 및 운영과 관리 등에 참여할 수 있도록 하는 시민적 절차"로 정의[37)]하고 있다. 거주자들이 공동으로 직접 계획과 관리에 참여하는 것에

36) 정희원, 「프랑스의 공동체주택 진흥 방안」, 건축과 도시공간, Vol.23, p.66, 2016,

37) 출처 : 도시주거재생법(ALUR법)전문, http://www.legifrance.gouv.fr/

방점을 둔 점이 무엇보다 주목할 부분이다.

이웃 간의 연대강화, 주거비 현실화와 더불어 사회적(연령, 교육, 소득수준) 다양성 추구, 환경친화적 건축과 관리방식 지향, 투기를 지양하는 주거문화 양성, 민주적 시민의식 성장 등이 프랑스 공동체주택이 오늘날 지향하는 가치이다.[38]

4) 일본

일본에서는 1965년부터 코퍼레이티브하우스의 건설이 시작되었다. 일본의 60년대는 급격한 인구 팽창에 맞추어 다양한 공동주택을 실험하는 시기였다. 당시 후미히코 마키의 Collective house 컨셉[39]으로 유명한 힐사이드테라스와 같은 사례들은 건축가 중심으로 집합적 생활을 영위하는 공동주택의 대표적인 사례이다. 비슷한 시기에 등장한 코퍼레이티브 하우스는 물리적인 집합체라는 의미의 Collective 와는 달리, 공동체가 주체가 되어 운영하는 주택의 형태를 의미한다.

일본의 구 건설성의 정의에서는 '스스로 거주하기 위한 주택을 건설하기 위해서 조합을 결성하고 공동으로 사업계획을 정해 토지획득, 건물 설계, 공사의 발주, 기타 업무 등을 행하는 등 건물을 취득하여 관리하는 방식'[40] 을 의미하며 목적에 따라 다른 형태를 갖는다.

일본에서 서구 코하우징 계획개념을 적용한 것은 콜렉티브 하우징이라고 칭하며 1995년 한신대지진 이후에 주민간에 상호부조로 안심할 수 있는 복구주택의 필요로 공영임대 집합주택으로 건설되었다. 공동생활공간에서 식사, 일상활동을 공동으로 하는 생활양식에 중점을 두며 거주자 연령층은 노인전용과 연령층 혼합으로 되어있다(일본건축학회, 2010). 건설과정에는 NPO비영리법인이 코디네이터 역할을 한다. 거주자는 입주확정 후 거주자조합을 만들어 자주관리, 운영을 하는 방식이다(박경옥, 2013).

이와 같이 cooperative 방식과 cohousing 방식은 등장배경과 정의에 있어서도 차이가 있다. 유럽 각국에서는 주택건설방식으로 코오퍼러티브방식의 역사가 오래되었으므로 코하우징에도 이 방식을 적용하고 있다. 유럽 각국은 주택조합법이 있으므로 조합이 법인격을 갖는다(Takada, 2003).

---

38) 정희원, 「프랑스의 공동체주택 진흥 방안」, 건축과 도시공간, Vol.23, p.66, 2016,

39) Javier Mozas, 10 stories of Collective housing,
https://www.amazon.co.jp/dp/8461641361/sr=8-1/qid=1467356061/ref=olp_product_details?_encoding=UTF8&me=&qid=1467356061&sr=8-1#reader_8461641361

40) 1978年3月　国土交通省（旧建設省）住宅局コーポラティブ方式研究委員会「コーポラティブ方式による住宅建設に関する研究」

일본의 코오퍼러티브(협동조합 또는 조합으로 번역할 수 있으나 현지에서 사용하는 용어로 이하 ‘코프’로 함)건설방식은 조합이 법인격이 없는데도 코프방식이 활성화되었으므로 국내의 코하우징을 건설하는데 참고가 된다(박경옥 외 2, 2013).

5) 캐나다

캐나다 주택협동조합은 사람들이 생활할 수 있는 안정적인 주거지를 제공함을 목적으로 하고 있고, 1999년 111,000 조합원들과 거의 $5.6억의 자산이 결합된 2,000여개의 주택협동조합이 있다.[41]




그림 2-7 Guide to Co-operative Housing(캐나다)
출처 : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/gucoho/

Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC) 에서는 Co-operative Housing의 다양한 가이드라인을 안내 제정하고 있다. 캐나다의 Co-operative Housing은 수백단위의 대형아파트유형부터 4-12개의 작은 건물까지 다양한 모양과 크기로 지어져왔다.

소유에 관해서는 비영리와 영리 두 가지 종류로 구분하고 있다. 많은 지방 주택협동조합은 비영리기준으로 운영할 것을 요구하고 있다. 협동조합은 비영리인 경우 회원은 협동조합에 자신의 주식을 매각할 수 없기 때문이다. 비영리 협동조합에서 조합원은 협동조합의 공동소유가 아니라 그들이 살고 있는 각각의 유닛을 소유한다.[42]

41) Co-operatives in Canada, 1999 Data, Published by the Co-operatives Secretariat, Government of Canada, July 2001

이들은 주택협동조합으로 인한 이점에 대해 다음과 같이 명시하고 있다.

Housing co-ops offer several advantages to members:

| | |
|---|---|
| **Affordability** | Housing co-ops are member-owned and controlled organizations. The monthly housing charges are set by the members to cover the costs of running the co-op. |
| **Security of Tenure** | A member's right to live in the co-op is protected. A member can live in a co-op for as long as he or she wishes as long as he or she follows the rules (bylaws) of the co-op and pays his or her housing charge (rent) on time. |
| **Community** | Housing co-ops can also be strong communities, where members actively participate in the business of the co-op. In addition to standard tasks, such as approving the annual budget, members often volunteer with maintenance tasks (e.g. lawn care) and are involved in other community-based projects such as producing a co-op newsletter. |
| **Governance** | Governance is about the overall direction of the co-op and is the job of directors and members of the co-op. Co-ops are democratically run and each member has a vote. Members elect the board of directors, approve the annual budget and set policy. |

그림 2-8 주택협동조합 방식이 주는 이점(캐나다)
출처 : https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/gucoho/

6) 영국

영국의 주택협동조합은 다른 유럽국가에 비해 상대적으로 최근일이다. 주택협동조합을 만드는데 참여한 일부 비영리주택협회(등록업체)에 의해 낮은 중간 소득 가족들을 위한 주택을 제공하기 위한 정부의 지원 프로그램으로 1970년대에 설립되었다. 대규모 주택협회로는 주택협동조합을 통한 사회주택 매커니즘으로 대규모주택협회로 1990년대에 변경되었다.[43] 이것이 1993년에 설립된 협동주택연합(CCH[44])로 주택협동조합을 대표하는 영국의 단체이다.

영국의 Co-operative Housing은 크게 5가지로 구분되며 다음과 같은 특징을 갖는다.

42) Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC) Hompage, Guide to Co-operative Housing / https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/co/buho/gucoho/

43) 국제 주택협동조합 : http://www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom

44) The Confederation of Co-operative Housing, http://www.cch.coop/

| 유형 | | 특징 |
|---|---|---|
| 소유주택협동조합 (OWNERSHIP HOUSING CO-OPERATIVES) | 정부지원 | 대부분의 주택협동조합은 저렴한 임대료를 위한 자본 보조금의 형태로 정부의 지원으로 1970년대와 1980년대에 개발되었다. 오놀날 주택 및 지역사회기관(HCA), 영국의 저렴한 주택공급자를 규제하는 책임(공적자금제공되었기때문)이 있는 정부기관에 등록된 243개의 주택협동조합이 있다.<br>- 보편적으로 평균 40가구 규모 |
| | 정부비지원 | 주택조합이 투자해야하는 투자도구들과 함께 지원네트워크 개설 |
| 지역사회상호주택협회 (COMMUNITY MUTUAL HOUSING ASSOCIATIONS) | 협회주택을 비정부주택조합에 이전하는 것은 1988년에 시작. 이는 지방의회의 통제하에 주택재고를 새롭게 정비할 필요성과 중앙정부의 협의회에 대한 차입 제한 임. 지방정부에서 비정부관리로 이전한 요인이 거버넌스 개선이였음 | |
| 임차인관리주택협동조합 (TENANT MANAGEMENT HOUSING CO-OPERATIVES) | 1994년에 채택된 법안은 이 주택의 모든 입주자에게 처음으로 주택관리 및 유지보수 책임을 부여하여 협동조합을 관리할 합법적 권리를 부여 | |
| 단기생활주택협동조합 (SHORT-LIFE HOUSING CO-OPERATIVES) | 대부분 런던이나 영국남부에 있는 단기생활주택협동조합은 제한된 기간 동안 상업적으로 임대 할 수 없는 부동산을 인수함 | |
| 자체구축주택협동조합 (SELF-BUILD HOUSING CO-OPERATIVES) | 짓는데 투입된 노동에 대해서 부동산의 일정비율의 형태로 자산화하지 않도록 명시 | |

표 2-2 영국 Co-operative Housing 유형

출처 : http://www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom

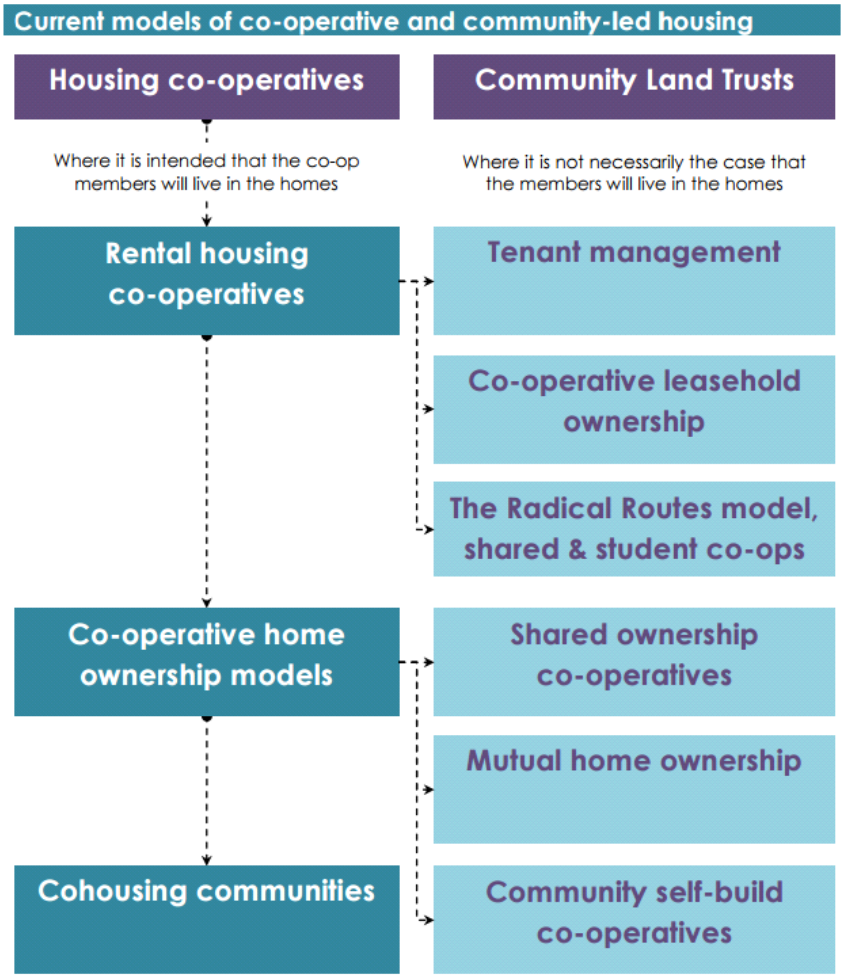



그림 2-9 현재 영국 Co-operative and Community-led Housing 모델
출처 : New co-opserative and community-led homes, CCH Guide

### 2.3.2 지원 제도 및 정책

1) 프랑스[45)]

2000년대부터 개별적 민간 그룹의 주도로 진행된 공동체주택의 성공률은 10%를 넘지못했고, 성공적으로 완공하는 경우에도 평균 4년에 이르는 기간이 걸렸다. 개별가정들이 공동의 생활지침을 마련하고 안정적인 거주민 그룹을 구성하는 것에서부터 적합한 땅을 찾고 재정을 확보하는 문제, 분쟁시 리스크를 최소화하면서도 공동소유 개념을 유지할 수 있는 법적 지위를 선택하는 문제 등의 문제들이 있었기 때문이다. 특히 공동체주택을 신축하는 경우에는 다가구의 의사가 반영된 맞춤형 집이라는 면에서 일반적인 집합주택과 차이가 있고, 건축주 역시 직업적 건축주가 아니라는 이유로 리스크가 높은 케이스로 간주되어 금융권에서의 대출이 어려웠다. 이러한 어려움들을 해소하여 공동체주택의 접근성을 높이고 제3의 주택공급 형태로 정착시키기 위해 다양한 주체들의 노력이 이루어졌다.

① 공동체주택 관련 주체 간 네트워크 강화

2010년 11월 스트라스부르에서 제1회 공동체주택 전국대회(Rencontres Nationales de I’Habitat Pariticipatif)가 열리면서 관련주체들의 경제적·정치적·사회적 구조화를 시작하는 계기가 마련되었다. 먼저 공동체주택 전국지자체 연합(Reseau National des Collectivites en matiere de I’Habitat Participatif: RNCHP)가 결성되었다. 각 지역에 뿌리 내리고 있던 공동체주택 관련 민간 단체들은 그간의 경험을 집대성하여 공동체주택 백서를 발간하고, 코딘악시옹(Coordin’action)이라는 이름의 단체로 연합하였다. 또한 이 분야의 전문직업인들은 공동체주택 전문가 네트워크(Reseau des Acteurs professionnels de I’Habitat Participatif: RAHP)를 결성하였다. 공동체주택 전국대회는 격년으로 열리며, 매년 전국 공동으로 오픈하우스를 개최하여 공동체주택 관련 경험과 지식을 나누고 있다.

② 지자체들의 시범사업 발주

RNCHP에 소속된 지자체들은 전국 각지에서 공동체주택 시범사업을 진행하고 있는데 지자체에 따라 사업형태가 다양하지만 도심지의 경우 대체적으로 세가지

45) 정희원, 「프랑스의 공동체주택 진흥 방안」, 건축과 도시공간, Vol.23, p.66, 2016, 내용을 바탕으로 재정리

공동점을 가진다. 일단 시유지를 대상으로 제공함으로써(시세보다 저렴한 가격에 매각하거나 장기임대의 형식을 취한다) 안정적인 거주민 그룹 형성의 발판을 마련해 준다. 또한 거주민 그룹과 공공임대 주택 운영기관의 결합을 주선함으로써 소득수준 등 프로필이 다양한 가구들이 하나의 공동체주택을 이룰 수 있는 법적·재정적 테두리를 제공한다. 마지막으로 프로젝트 실현에 필요한 조언과 서비스를 제공할 수 있는 전문 인력과의 네트워킹 플랫폼을 조성한다.

③ ALUR법 정비

2010년 전국대회 이후 이어진 민간 주체들과 정부간 교류의 결실이기도 한 ALUR법은 지난 10여년간 민간의 주도로 꾸준히 맥을 이어온 공동체주택을 대안적 주택 공급 형태로 인정·장려하고 공식적으로 법제화하였다는 데 일차적인 의미를 지닌다. 현실적으로 적용되기 위해 세부 시행령 보완이 필요하지만 우선 두가지 형태의 공동체주택 법인 운용을 제도화하였다. 거주자협동조합(Cooperatif d' habitants)과 자가개발·분양회사(Societe immobiliere d' attribution et d' autopromotion)가 그것이다. 법제화를 통해 은행이나 법률자문가·건축가 등 프로젝트 파트너들과의 관계를 용이하게 하며, 새로운 공공정책의 제안과 확립에도 기여할 수 있을 것으로 예상된다. 거주자 협동조합의 임대운영방식이나 조합의 지분거래와 탈퇴에 대한 일반시행령이 2015년 12월에 발표되었고, 준공 보증과 조합원의 노동참여를 자본참여 분으로 전환하는 내용에 대한 시행령은 현재 진행 중이다.

④ 공동체주택 코디네이터 육성·보급

공동체주택 프로젝트는 그 대안적이고 실험적인 성격만큼이나 성공적인 진행을 위해 다양한 분야의 전문지식을 필요로 하는 복합적인 프로세스이다. 이 때문에 그 접근성을 높이는 방편으로 프로젝트의 진행을 동반하면서 거주민 그룹에 필요한 전문 지식과 인적 네트워크를 제공하는 공동체주택 코디네이터(Assistance a la Maitrise d' Ouvrage: AMO, Assistnce a la Maitrise d' Usage: AMU)의 중요성이 부각되고 있다. 거주민들간의 민주적 합의를 통해 공동체의 규약을 이끌어내고, 건축물의 규모와 성격을 현실화, 법률적, 재정적 기술적 자문을 제공하는 등 코디네이터에게 요구되는 역량과 분야는 다양하다. 1970년대의 공동체주택이 자원봉사자나 운동가의 형태로 그 전신이 존재하였다면, 오늘날 공동체주택 코디네이터는 전문적인 직업군으로 발전하고 있다.

2) 영국

Co-operative Housing International[46]은  1970년대에서 1980년대에 만들어진 지역별 Co-operatives의 연합체이다. 구성된 지역별 Cooperatives는 크게 두가지로 나눌 수 있는데 적정주거비 실현을 위한 자금 조달을 정부로부터 지원받는 243개 단체들과 공공지원 없이 Housing cooperatives의 소유로 이뤄진 25개 단체로 구성되어 있다. 정부지원을 받는 케이스중 주거만족도를 갖는 성공적인 사례는 지자체 주택과에 의해 관리되는 공실비율이 최소 50%이상은 채워져야 한다는 연구결과가 있다. [47]

한편, 정부지원을 받지 않는 케이스는 특징적으로 모든 하우징 코퍼레이티브 조직들이 참여해야하는 지원네트워크(Radical Routes)와 스스로 출자하는 방식인 Rootstock에 참여하고 있다. 이들에 대해서는 엄격한 자격제한이 구체화되어 저소득 거주자들이 주택보조금을 받을 수 있게 되어있어 Rootstock을 통해 주택구매가격의 20~30%를 대출할 수 있도록 되어 있다.[48]

3) 캐나다

캐나다에서는 대부분의 코하우징 사업들은 정부에서 지원받는 Affordable housing program의 일환이다. 거주자들은 각 유닛에 대해 소유권을 갖지 않고 전체 조합에 의해 소유되는 형태이다. 주로 적정주거비 주택을 마련하기 위해 혹은, 거주자들은 활기찬 커뮤니티의 일부가 되기 위해서 코하우징에 참여한다. 코하우징 커뮤니티(Cohousing Community)는 비교적 대부분의 조합방식(Co-ops)보다는 더 많은 공유시설을 가진다.[49]

캐나다의 대표적인 코오퍼레이티브 하우스 조직으로는 캐나다 코하우징 네트워크(Canadian Cohousing Network) [50] 가 있다. 이들은 1800년대부터 비영리조직 하우징으로 탄생되었는데 1960년대 중반부터 캐나다에 가족들을 위한 어포더블 하우징을 공급하기 위한 방법으로 설립되었다. 1969년부터 Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC)로부터 조성금을 지원받았고, 1990년대 초반부터 지역별 지자체 차원의 프로그램들을 만들어갔다.[51]

---

46) www.housinginternational.coop

47) Bringing Democray Home, the report of the Commission on Co-operative and Mutual Housing

48) 하우징 코퍼레이티브의 국제 연합체 홈페이지, Co-operative Housing International www.housinginternational.coop/co-ops/united-kingdom

49) Chris ScottHanson and Kelly ScottHanson, 『The Cohousing Handbook』, 2005

50) http://cohousing.ca/cohousing-sustainability/

이들이 제안하는 코하우징 조성방법안내[52]를 통해 조직을 구성하는 절차를 설명하고 있다. 우선, 캐나다 코하우징 네트워크에서 정보를 수집하고, 이상적인 커뮤니티를 추구하는 사람들을 온라인 커뮤니티 웹싸이트에서 모집한 후 자금을 모아 전문가를 고용하여 운영하는 방안을 제안하고 있다. 특히 Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC)에서 지원하는 Seed Funding Program을 추천하며, 코하우징 조성을 위한 초기 투자비를 지원받는 팁을 제공하고 있다.

또한 지속적인 코하우징을 위한 가이드라인으로 Social Sustainability, Economic Sustainability, Environmental Sustainaiblity를 제안하면서 구체적인 조성의 방식과 룰을 제안하고 있다. 이처럼 캐나다 코하우징의 전체 네트워크는 조직형성의 방법에 대한 정보들을 공유하고 각 지역별 네트워크에서는 형성 방식 및 디자인 가이드라인에 대한 구체적인 방법을 제시한다.

한 예로, 캐나다의 벌치우드 코하우징(Birchwood Cohousing)에서 제안하는 가이드라인은 코하우징의 8개의 기본 원칙을 세우고 있는데, 이는 참여하는 디자인, 공유하는 공공시설, 커뮤니티 상호작용을 위한 디자인, 협동적인 의사결정, 거주자 운영, 나이를 고려한 유니버설디자인, 환경지속성, 공유되는 비전과 가치를 코하우징의 공유요소로 정의하고 있다.[53]

4) 일본

일본의 주민조합주택과 관련된 기관으로 [NPO 코퍼레이티브 하우스전국추진협의회]와 [건축가협동]이 있다.

일본의 주민조합주택 협회는 NPO코퍼레이티브하우스 전국추진협의회(NPO コーポラティブハウス全国推進協議会) 이다. 1978년에 전국 코프주택추진협의회

---

51) David Demchuk, TORONTIST, March, 24, 2014
torontoist.com/2014/03/co-op-housing-what-it-is-and-how-it-works/

52)HOW TO CREATE A COHOUSING COMMUNITY,
http://cohousing.ca/wp-content/uploads/2015/06/COHO%20STARTUP%20201

53)Birchwood Cohousing, An international inter generational Coommunity, file:///C:/Users/skyish/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/1R00773K/2015-10-07-intentionalcommunitiesandtelkwasinnovativeintergenerationalbirchwoodcohousingproject%20(1).pdf
8 Common Elements>
1) participatory design 2)shared common facilities 3) designed for community interaction 4) collaborative decision-making 5) resident management 6) age-in-place, universal design 7) environmental sustainability 8) shared vision and values

(현 NPOコーポラティブハウス全国推進協議会)이 설립되어 코퍼레이티브 하우스의 연구, 추진기관으로. 자리잡았다. 처음에는 임의단체로 설립되었다가 2000년 법인자격을 취득하고, 코프주택추진협의회로 명칭을 변경하였다. 이후 2012년에 코퍼레이티브하우징전국추진협의회로 변경하고 코퍼레이티브 하우징(コーポラティブハウジング)이라는 잡지를 발간하고 있다.

이들의 역할을 살펴보면, 각지의 주민그룹지원, 공적기관, NPO, 코디네이터의 지원(기획, 계획, 사업추진), 정보수집 및 편집, 발신, 자료의 편집, 이벤트 및 포럼개최, 주민주체의 재개발사업, 맨션재건축사업지원, 거주만들기를 위한 조사연구등, 기획설계업무, 코디네이터업무 위탁등을 담당하고 있다.

이들의 활동에 큰 지원을 하는 주체는 건축가협동으로 코퍼레이티브하우스의 코디네이터로서의 역할을 하고 있다. 건축가협동은 건축가가 모여 당시 건설성(현 국토교통성) 인가를 받아 1975년에 결성된 사업협동조합이다. 복수의 건축가의 개성이 모아져 코퍼레이티브하우스의 지역재개발등 대규모 사업을 수주하는 목적으로 결성되었고, 신구멤버의 교체를 통해 개성있는 건축가가 모였다. 이들의 주요 역할은 건축리스크를 예방하기위한 조사 및 상담, 아파트의 정기수선공사를 위한 상담과 설계도와 건축관련법령에 기반하여 공사가 진행되었는지를 체크하는 감리의 역할도 담당하고 있다. 이러한 건축가협동에 의해 일본 최초의 대규모 코퍼레이티브하우스(코퍼레이티브하우스) 사업이 실시된 것이 1968년으로 동경도시부야구(東京都渋谷区千駄ヶ谷)에 4명 건축가의 협력설계에 의해 건축되었다.

그 이후 도시정비공단이나 주택공급공사등의 공적기관이 관계되어 100호, 200호 규모의 대형 코퍼레이티브 하우스 건설이 시작되었으나 최근에는 그러한 지원제도가 없어져 건축설계자 및 컨설턴트에 의해 몇가지 주호에서 30호정도의 주호에 이르기까지 기획형의 코퍼레이티브 하우스가 유행하기 시작했다.[54]

54)特定非営利活動法人都市住宅とまちづくり研究会 Homepage, みんなでつくる コーポラティブハウス ( http://www.tmk-web.com/corporative/about/

### 2.3.3 추진방식 및 계획의 특징

1) 프랑스

2014년 중반부터 2016년 초까지 파리시는 시유지 3곳을 대상으로 공동체주택 공모전을 열었는데, 이는 크게 3단계로 나뉘어 진행되었다.[55]

① 5개월 여간 동안 부지별 거주민 그룹 형성

② 10개월 여간 동안 공동체의 규약을 확립 및 코디네이터・건축가 등의 전문가와 팀을 이루어 재정적・법률적・건축적으로 발전된 공동체주택 프로젝트를 제출하도록 함

③ 당선 팀들이 기본설계를 발전시키고, 발전된 설계안을 바탕으로 건물의 환경③에너지 효율에 대한 평가서를 제출, 이에 기반을 두어 완공 후 에너지 소모와 관리비용을 산출할 것을 요구함. 건축비에 관리와 운용비를 더한 건물의 생애비용을 추정하기 위함임

2) 영국

① 영국의 사회센터 및 자율공간

영국의 사회센터운동은 세 가지로 구분되지만 겹치는 시기들을 보여왔다. 1980년대 초기 아나코펑크 시기의 자율클럽들, 1990년대 파티와 저항 시기의 점거카페들 그리고 2000년대의 반자본주의 운동을 하는 좀 더 커다란 사회센터들이 활동하는 시기로 구분할 수 있다. 이들 센터은 점거,임대,협동소유 형식으로 나타났다. 2000년 초반 점거형식의 사회센터들이 많이 생겼지만 점거형식의 경우 단기간 존속하였고 협동소유 형식의 사회센터들은 지속되었다. 2004년부터 2006년 사이에 사회센터들이 아주 많이 생겨났는데, 점거 형식의 사회센터들도 여전히 많았지만, 이전 시기에 비해 임대 형식의 사회센터들이 더 많이 나타났다.

기능적으로는 정보상점, 카페, 모임방, 서점, 도서관, 영화관, 연주공간, 콘서트홀, 인터넷방 등 다양한 공간들을 포함하고 있고 클럽, 센터, 프로젝트, 공장 등의 이름을 붙이거나 ‘넥스트 투 노웨어’처럼 고유명사로만 되어 있는 것도 있다. 기본적으로 복수의 기능을 지니고 있다.

대표적인 ACE(에딘버러 자율센터)는 ‘사람들이 함께 일하는 사회센터’이다. 이곳은 ‘풀뿌리조직을 위해 자체기금으로 운영하는 공동자원센터이며, 사람들

55) 파리시 공동체주택 공모전 공식 홈페이지, http://www.habitatparticipatif-paris.fr/

이 자신들의 삶을 지금보다 더 스스로 조율할 수 있도록 돕는다.’ 또한 해결책을 제시하지는 않지만 각자를 지지하는 데 협력하는 것을 믿으며, 공동체 및 작업장 조직화, 사회적 이벤트, 사회변화를 위한 조직화를 포함한 다양한 활동에 개입한다.[56]

② 영국 코인 스트리트 지역공동체 개별사업의 전개

토지는 코인 스트리트 마을만들기 사업체가 소유하고 주택은 협동조합에 의해 임대로 한다는 원칙으로 부동산 자산을 커뮤니티 전체가 소유하는 공유의 원리를 적용하여 마을만들기 사업체 활동을 하고 있다.

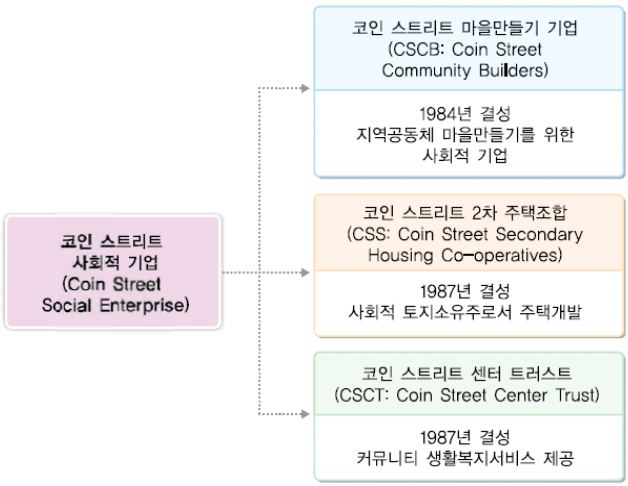



그림 2-10 영국 코인 스트리트 지역공동체 내의 사회적 기업의 유형

출처 : 이영범・김은희, 『사회적기업을 이용한 주거지재생』, 국토연구원, p.38

주택개발에 대해서 저소득층을 위한 주택을 공급하는 별도의 주택조합이 담당하였다. 주택조합은 코인 스트리트 마을만들기사업에서 용지를 빌려주어 주택개발과 관리운영을 하는데, 조직을 주택조합(Housing Co-operatives)과 2차주택조합(Secondary Housing Co-operatives)로 나누어 기능을 분담하고 있다. 주택조합은 입주자로 구성되며 주택관리와 임대료 징수 등 주택관리 운영 임무를 담당하고, 2차 주택조합은 건축가, 회계사, 변리사 등 주택설계와 건설을 담당하는 전문가로 구성되어 보다 전문적인 활동을 맡고 있다.[57]

56) 윤수종, 『자율운동과 주거공동체』, 집문당, p.273-282 요약, www.autonomous.org.uk

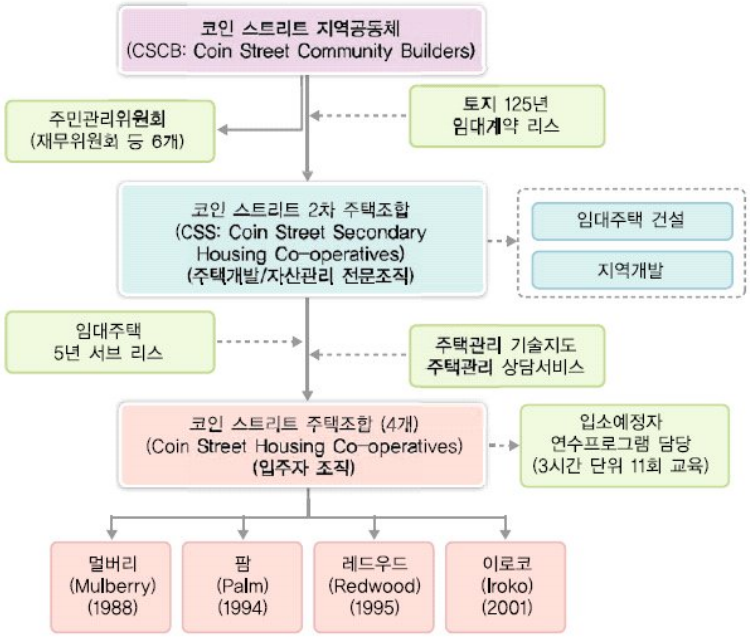



그림 2-11 코인 스트리트 지역공동체 주택조합의 조직 체계와 운영시스템

출처 : 이영범・김은희, 『사회적기업을 이용한 주거지재생』, 국토연구원, p.41

### 3) 일본

| 소유형태 | 내용 | 특징 | 사례 |
|---|---|---|---|
| (1)구분소유형 | 각 집합주택을 입주자가 소유 | 입주자 희망계획 | 일본코프주택의대부분 |
| (2)정기차지형 | 정기차지위에세운코프주택 | 저비용 자금부담적음 | 네이키드스퀘어99년/오사카 네야가와/37채 |
| (3)스켈레톤정차형 | 정차코프에30년후지주스켈레톤을사서임대주택으로구조추가 | 30년후임대로입주가능 건물집세,상쇄고려 | 츠카그치 코-포라테이프하우스 2000년/효고 아마가사키11채 |
| (4)임대형 | 지주가 임차가구모집후 희망맞추어임대주택건설 | 희망,고품질주택에입주가능 | 사례적음 93년/도쿄13채 |

표 2-3 소유형태에 따른 유형 분류

출처 ; コーポラティブハウス—21世紀型の住まいづくり 単行本, 高田 昇 - 2003/3, p.44-46

57) 이영범・김은희, 『사회적기업을 이용한 주거지재생』, 국토연구원, p.38-41

일본의 경우 코오퍼레이티브 주택의 소유의 형태를 다음 표2-3의 4가지로 구분하였다. 구분소유형, 정기차지형, 스켈레톤정차형, 임대형으로 구분하였는데 특별한점은 토지를 저비용으로 임대한다는 점과 30년이 지난 후의 시점에 해당 주택을 어떻게 할 것인지에 대해 스켈레톤정차형 이라는 소유형태로 고려 및 정책적으로 반영되어있다는 점이다.

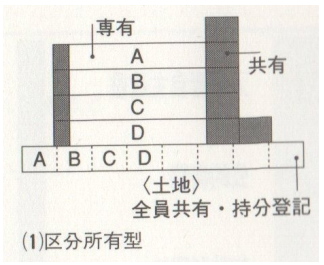
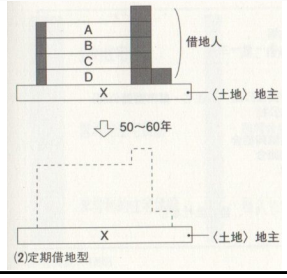
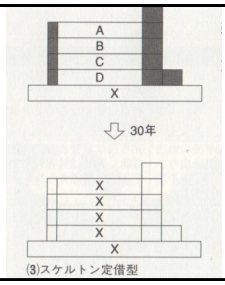
| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 구분소유형 | 정기차지형 | 스켈레톤 정차형 |

표 2-4 소유형태별 Cooperative Housing 유형 분류(일본)
출처 ; コーポラティブハウス—21世紀型の住まいづくり 単行本, 高田 昇 - 2003/3, p.44-46

일본의 코오퍼러티브(협동조합 또는 조합으로 번역할 수 있으나 현지에서 사용하는 용어로 이하 ‘코프’로 함)건설방식은 조합이 법인격이 없는데도 코프방식이 활성화되었으므로 국내의 코하우징을 건설하는데 참고가 된다(박경옥 외 2, 2013).

일본에서는 1970년대 말 소득증대에 따른 질 높은 주거환경에 대한 요구와 지가가 높은 도시에서 주택을 건설하기 위해서는 입주자가 자조적으로 협동하는 방법이 주효하다는 자연발생적인 운동의 성과로 여러주택이 건설되었고 매스컴의 보도로 코프주택운동이 자리 잡게 되었다(神OOO 외, 1988). 코프방식을 자리잡게한 중요한 점은 주택금융・공고가 코프방식에 대해 융자제도를 마련한 것과 1978년에 주택・도시정비공단(현 도시재생기구)이 코프방식을 도입한 ‘그룹분양제도’[58]를 만들어 200호 규모의 대형 코프방식의 분양주택을 공급하는데 기여한 것이다(박경옥 외2, 2013 재인용; Takada, 2003).

58) 조합을 만들어 공동으로 주택을 건설하려는 거주자들에게 공단이 거주자 요구에 맞는 주택을 건설하는 코디네이터 역할을 하고 장기 할부로 양도하는 방식 http://www.coopkyo.gr.jp/about/

コーポラティブハウス事業実績

| 名　称 | COMS HOUSE | 桜ハウス | KT ハウス | K-HAUS | 緑桜館 | K |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 千代田区神田東松下町 | 千代田区神田東松下町 | 千代田区神田司町 | 世田谷区経堂 | 小金井市緑町 | 世田谷区砧 |
| 最寄駅 | JR・東京メトロ神田駅 | JR・東京メトロ神田駅 | 都営新宿線小川町駅 | 小田急線経堂駅 | JR 東小金井駅 | 小田急線祖師ヶ谷大蔵駅 |
| 事業方式等 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 | 地権者の建替え<br>＋コーポラティブ方式 | コーポラティブ方式 | コーポラティブ方式 | コーポラティブ方式 |
| 用途 | 住宅11戸、事務所３区画 | 住宅17戸、事務所１区画 | 住宅11戸 | 住宅16戸 | 住宅15戸 | 住宅13戸 |
| 事業期間 | H12年12月～H14年５月 | H14年８月～H16年４月 | H15年２月～H16年６月 | H13年８月～H15年２月 | H13年12月～H15年５月 | H13年12月～H15年６月 |
| 事業主体 | コーポラティブハウス<br>神田東松下町建設組合 | コーポラティブハウス<br>神田東松下町パート２<br>建設組合 | コーポラティブハウス<br>神田司町建設組合 | 経堂コーポラティブハウス<br>建設組合 | ルネス小金井公園建設組合 | 砧コーポラティブハウス<br>建設組合 |
| コーディネーター | 都市住宅とまちづくり<br>研究会<br>㈱すばる建設企画 | 都市住宅とまちづくり<br>研究会<br>㈱グッド<br>㈱すばる建設企画 | 都市住宅とまちづくり<br>研究会<br>㈱すばる建設企画 | 都市住宅とまちづくり<br>研究会<br>㈱すばる建設企画<br>㈱アレンジタウン | 都市住宅とまちづくり<br>研究会<br>㈱すばる建設企画 | 都市住宅とまちづくり<br>研究会<br>㈱すばる建設企画 |
| 設計・監理 | ㈱本間総合建築・<br>㈱ドーム | ㈱本間総合建築 | ㈱ドーム | ㈱K.U.T. 都市建築研究室 | （有）アルテ建築計画 | ㈱ケー・吉嶋プロジェクト・パーティ |
| 施工 | ㈱丸二渡辺建設 | ㈱鈴木組 | ㈱間組 | ㈱興建社 | ㈱丸二渡辺建設 | ㈱丸二渡辺建設 |
| 敷地面積 | 306.68㎡ | 234.18㎡ | 154.01㎡ | 702.19㎡ | 1056.97㎡ | 578.77㎡ |
| 延床面積 | 1232.67㎡ | 1487.68㎡ | 1136.96㎡ | 1368.85㎡ | 1376.22㎡ | 926.31㎡ |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 規模 | 地上10階 | 地上11階 | 地上11階 | 地下１階・地上３階 | 地下１階・地上３階 | 地下１階・地上５階 |
| 住戸面積<br>（賃貸住戸を除く） | 56.81㎡～123.57㎡ | 53.56㎡～119.90㎡ | 83.28㎡ | 55.11㎡～87.85㎡ | 60.29㎡～78.75㎡ | 72.38㎡～95.92㎡ |
| 共用施設 | 駐輪場 | 駐輪場 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 |
| 地権者数 | ４名 | ２名 | １名 | １名 | １名 | １名 |
| 組合員数 | 13名 | 15名 | ９名 | 16名 | 15名 | 13名 |
| つなぎ融資機関 | 興産信用金庫本店 | 興産信用金庫本店 | 興産信用金庫本店 | 興産信用金庫代々木支店 | 興産信用金庫西荻支店 | さわやか信用金庫渋谷支店 |
| 利用制度 | 都市居住再生融資(住公)<br>千代田区ミニ優良 | 都市居住再生融資(住公)<br>千代田区ミニ優良 | 都市居住再生融資(住公)<br>千代田区ミニ優良<br>千代田区型地区計画 | 都市居住再生融資(住公) | コーポラティブ融資(住公) | コーポラティブ融資(住公) |

| 名　称 | O-CUBE | 西麻布 CO-HOUSE | (仮称)コーポラティブハウス西神田 | (仮称)飛鳥山コーポラティブハウス | (仮称)上十条コーポラティブハウス建設組合 |
|---|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 杉並区荻窪 | 港区西麻布 | 千代田区西神田 | 北区王子 | 北区十条 |
| 最寄駅 | JR 荻窪駅 | 東京メトロ広尾駅 | JR 水道橋駅・東京メトロ神保町駅 | JR・東京メトロ王子駅 | JR 十条駅 |
| 事業方式等 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 | 共同建替え<br>＋コーポラティブ方式 |
| 用途 | 住宅19戸 | 住宅21戸、店舗３区画 | 住宅８戸、事務所１区画 | 住宅18戸 | 住宅27戸 |
| 事業期間 | H13年12月～H15年８月 | H16年８月～H17年12月 | H17年３月～ | 平成17年７月～ | 平成18年２月～ |
| 事業主体 | 荻窪４丁目コーポラティブハウス | 西麻布 CO-HOUSE 建設組合 | コーポラティブハウス西神田建設組合 | 飛鳥山コーポラティブハウス建設組合 | 上十条コーポラティブハウス建設組合 |
| コーディネーター | ㈲タウンクリエーション<br>都市住宅とまちづくり研究会 | 都市住宅とまちづくり研究会<br>㈱すばる建設企画 | 都市住宅とまちづくり研究会<br>㈱タウンプランニングパートナー<br>㈱すばる建設企画 | 都市住宅とまちづくり研究会<br>㈱すばる建設企画 | ㈱象地域設計<br>都市住宅とまちづくり研究会 |
| 設計・監理 | ㈱K.U.T. 都市建築研究室 | ㈱本間総合建築 | ㈱楠山設計 | ㈱小島建築設計室 | ㈱象地域設計 |
| 施工 | ㈱興建社 | ㈱間組 | ㈱鉄建建設 | ㈱多田建設 | 未定 |
| 敷地面積 | 281.23㎡ | 579.14㎡ | 191.73㎡ | 191.74㎡ | 832.53㎡ |
| 延床面積 | 1619.96㎡ | 1999.32㎡ | 747.99㎡ | 917.16㎡ | 1984.95㎡ |
| 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 規模 | 地上10階・PH１階 | 地下１階・地上８階 | 地上８階 | 地上11階 | 地上６階 |
| 住戸面積<br>（賃貸住戸を除く） | 63.17㎡～99.85㎡ | 53.13㎡～95.23㎡ | 64.17㎡～83.39㎡ | 22.06㎡～73.19㎡ | 42.56㎡～88.26㎡ |
| 共用施設 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 | 駐車場・駐輪場 |
| 地権者数 | ２名 | ５名 | ２名 | ３名 | ９名 |
| 組合員数 | 17名 | 19名 | ７名 | 18名 | 24名 |
| つなぎ融資機関 | みずほ銀行<br>（※施工会社経由） | さわやか信用金庫渋谷支店 | 城北信用金庫神田支店 | 城北信用金庫尾久中央支店 | 住宅金融公庫 |
| 利用制度 | 都市居住再生融資(住公) | 都心共同住宅供給事業<br>都市居住再生融資(住宅) | 千代田区ミニ優良<br>都市居住再生融資(住宅) | 都市居住再生融資(住公) | 都市居住再生融資(住公)<br>密集住宅市街地整備促進事業 |

그림 2-12 Co-operative 사례(일본)

출처 : コーポラティブハウスのつくり方―知りたい・住みたい・つくりたい 単行本，都市住宅とまちづくり研究会，2006/5, p.205-206

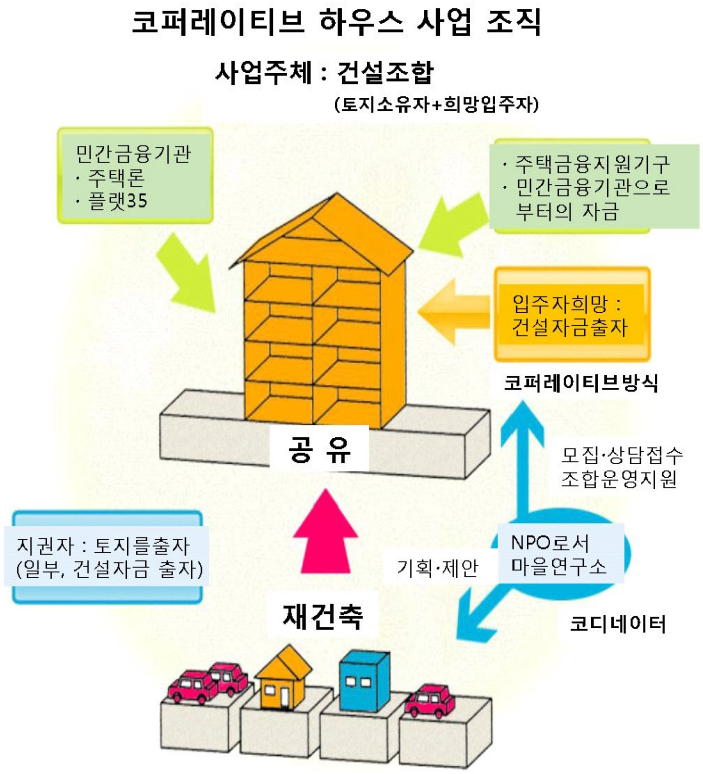



그림 2-13 일본 코퍼레이티브 하우스 사업의 조직

출처:NPO 도시주택과 마을만들기연구회
(NPO都市住宅とまちづくり研究会) http://www.tmk-web.com/profile/corporative/method/

종합해 볼 때, 일본의 경우 주민공동체가 함께 짓는 공급 방식에 초점을 맞추어져 있고, 덴마크와 스웨덴의 경우 고령자나 단독가구들이 현대의 삶에서 다양한 사회적 부조를 함께하는 것을 지향하는 것에 초점이 있다. 때문에 주민이 주도하는 공급의 방식보다는 함께 거주하는 것에 필요한 공동체 프로그램, 공동공간 계획에 초점이 있다. 캐나다와 미국의 경우 주거지 내 저렴주택의 보유(Affordable)와 다양성 확보를 위한 다양한 주택 공급의 방법 중 하나로 인정하고 있으며 자금 및 토지조달 지원이 체계적으로 마련되어있다. 프랑스의 경우 비교적 가장 최근에 자발적 주택공급을 초점으로 이를 도시주거재생의 범위 내에서 제도적 기틀을 마련하였다.

## 2.4 주거공동체 지속을 위한 공동체주택의 필요요건

본 절에서는 앞에서의 이론적 고찰과 사례분석을 바탕으로 주거공동체의 지속을 위한 요건과 이를 지원하기 위한 공동체주택의 필요요건을 도출한다. 이는 이후의 장에서 공동체주택의 추진주체, 계획, 이용과 운영을 분석하는 기준으로 활용될 것이다.

### 2.4.1 주거공동체 지속의 요건

1) 거주의 안정

본 연구에서의 주거공동체는 주택단위에서 형성되는 공동체를 의미한다. 따라서 거주하는 주택이 변경되는 경우(주거이동)에는 자연스럽게 공동체에 변화가 생기게 된다. 즉 동일한 주택에서 장기간 머무를 수 있도록 하는 주거의 안정은 주거공동체를 유지, 강화시키는 기본적인 요인이다. 그러나 우리나라, 특히 도시지역에서는 직장의 이동, 주택가격의 불안정 등의 다양한 원인으로 인해 주거의 이동이 매우 잦으며, 동일주택(또는 지역)에서의 거주 년 수가 짧다. 이는 공동체의 형성과 유지에 근본적인 문제로 작용한다.

따라서 주거공동체가 지속되기 위한 가장 기본적인 요건은 주거의 안정이다. 주거공동체의 구성원이 해당 주택 내에서 장기간 머무를 수 있어야 한다.

2) 연대감 확보

앞에서 본 바와 같이 힐러리(George Hillery)는 공동체의 세 가지 요소로 지리적 공간, 사회적 상호작용, 공동의 연대를 뽑은바 있다. 즉, 주거공동체 뿐만 아니라 모든 공동체에서 구성원사이의 연대감은 필수적이다. 즉 주거공동체가 지속되기 위해서는 구성원 사이에 연대감이 필수적이며, 이를 지속적으로 유지할 수 있어야 한다.

이와 같은 연대감은 주거공동체에서 기존에 존재하던 것일 수도 있으며, 새롭게 형성될 수도 있다. 그러나 이와 같은 연대감은 공동체주택에 함께 산다고 자연스럽게 형성될 것으로 기대하기는 어렵다. 연대감의 형성은 단순히 오래 만나거나 함께 지내는 것으로 형성되지 않으며, 사람의 영향을 받는 것으로 알려져 있다.

일례로 '고향' 에 대한 애착은 그 지역에 거주한 기간에 따라 증가하는 반면,

그런 애착은 주로 “개인이 그곳의 물리적 환경과 맺는 관계보다는 다른 사람들과 맺는 상호작용과 관련이 있는 것으로 알려져 있다(Hampton W, 1970)[59]. 또한 앨빈 토플러는, 현대 서구사회에서 많은 사람들은 자기가 살고 있는 특정 장소와는 상관없이, 비슷한 관심사를 가진 사람들과 함께 있을 때 편안함을 느낀다고 주장하였다.[60]

즉, 현대사회에서 단순히 같은 장소에서 오래 머문다고 연대감을 가지고 공동체가 형성되는 것에는 한계가 있다는 것이다. 이것이 가능하다면 많은 공동주택이 공동체주택이 될 수 있었을 것이지만, 현실은 단순히 가까이 사는 구성원들의 조합에 불과한 것이 사실이다.

즉, 연대감은 비슷한 관심사를 가지는 사람들간에 상호작용을 통해서 만들어지며 이러한 사람들 간의 상호작용이 결여된 상태에서의 공간의 공유는 공동체를 만들어내기 어렵다는 것을 알 수 있다.

따라서 연대감은 주거공동체의 지속을 위한 요건이다. 특히 이와 같은 연대감은 물리적인 환경이나 장기간의 거주기간으로 자연스럽게 생기는 것이 아니라 구성원의 특성과 상호관계의 영향을 받는다. 따라서 기존에 연대감을 가지고 있던 구성원이 주거공동체를 운영하는 것이 이상적이며, 새롭게 모인 경우에는 구성원의 특성에 따라 연대감의 형성이 어려울 수도 있다.

3) 구성원변경에 대응

주거공동체의 지속성을 위해서는 구성원이 해당 주택에서 장기간 거주할 수 있도록 하는 거주의 안정이 가장 중요함을 앞에서 이야기하였다. 그럼에도 불구하고 주택이라는 작은 공간적 단위로 구성되어 있는 주거공동체의 구성원의 변경은 발생할 수밖에 없다.

직장의 이동, 생애주기의 변동 등으로 인한 거주지의 변경은 주택단위에서는 구성원의 변경을 발생시킬 수 밖에 없기 때문이다. 즉 완전히 같은 구성원으로 주거공동체가 유지될 것이라고 가정하는 것은 비현실적인 가정이다. 앞에서 살펴본 동호인주택의 경우에도 초기에는 매우 긴밀한 결속력을 가졌으나 초기 주민들의 이주와 새로운 주민들의 유입으로 인한 공동체 구성원의 변화로 초기의 동호인의 의미가 희석되면서 그 결속력은 사라졌다

따라서 주거공동체가 지속성을 가지기 위한 또 하나의 요인은 구성원이 변경

59) Hampton W, 『Community and Democracy』, London: Oxford University Press, 1970, p.115

60) Toffler A, 『Future Shock』, New York: Bantam, 1970, p.91~94

되는 경우에 기존 공동체와 새로운 구성원이 잘 융화될 수 있으며, 이들 사이에 새롭게 연대감을 형성할 수 있도록 하는 것이다.

4) 지역과 연계

주거공동체가 지속되기 위해서는 주택단위로 완결된 공동체를 지양하고, 지역 공동체의 일원이 되어 외부와 연계관계를 가져야 한다. 거주라는 것은 일정한 장소로 그곳을 내 집으로 편안히 지내고, 그 장소에 뿌리를 내리고, 그 장소에 적합하게 만들어 가는 것이다.[61] 따라서 주거공동체 구성원의 내·외부적 요인에 의한 구성원 특성의 변화에 공동체가 함께 성장하여 지속성을 가질 수 있어야 한다.

현재의 집합주택은 모든 주택을 하나의 자립할 수 있다고 생각하고 외부로 부터의 도움이 필요 없는 자립된 거주자 상을 목표로 하고 있다. 이와 같은 주택에서는 외부와의 관계가 필요 없다(김광현, 2014)[62]. 이에 따라 기존의 공동주택은 공동체적 삶의 공간이 아닌 개별 삶의 공간들이 단순히 모여 있는 형태가 되어 버렸다.

공동체주택도 주택 내부에서의 완결된 공동체를 목표로 할 경우, 이는 기존의 단위가족에 비하여 규모가 조금 더 커졌을 뿐 외부와 격리된 공동체가 될 것이다. 즉, 내부 가구는 서로 교류하지만, 외부와는 격리된 공동체주택은 좋은 방향이라고 할 수 없다. 다음의 인터뷰를 보아도 공동체주택에 살고 싶은 사람들이 희망하는 삶의 방향은 주택 내 연계에서 나아가 지역 공동체의 일원이 된 삶을 희망하고 있음을 알 수 있다.

*“결론은 커뮤니티가 있는 주택공간이 좋겠고 우리아이가 길거리를 다닐 때 알아볼 수 있는 이웃이 있었으면 좋겠다 쪽으로 결정이 된거에요. 그래서 양지마을로 오게 됐고, 이 마을을 컨택하는 것이 중요했어요. 애들 키우는 것이기 때문에 동네가, 지역이 필요해요. (따라서) 옆집 마당이나 지역에의 개방이라는게 필요하고,,”*

*- 과천소행주, 입주자 대표 강OO 인터뷰 中, 2016.06.22.*

현실적으로도 단일 주택 내에서 모든 것을 확보할 수는 없다. 위의 인터뷰에서 보는 것과 같이 육아공동체가 함께하는 집을 지어도 마을을 컨택하는 것이 중요했다는 것을 알 수 있고, 이는 곧 지역과 함께해야 하는 것을 확인할 수 있다.

61) 오토 프리드리히 볼노, 『인간과 공간』

62) 김광현, 『건축 이전의 건축, 공동성』, ㈜CNB미디어, 2014, p.143

이와 더불어 지역과의 연계는 향후 구성원의 변경에 대응을 용이하게 한다. 앞에서 이야기 한바와 같이 주거공동체는 필연적으로 구성원의 변경이 발생할 수 밖에 없으며, 이에 따라 새로운 구성원의 유입과 이들과의 융화가 매우 중요한 과제이다. 주거공동체가 주택이 입지한 지역의 공동체와 견고한 연대감을 가지고 있을 경우 이미 연대감을 가지고 있는 새로운 구성원의 모집이 매우 용이하다. 따라서 구성원 변경의 대응 측면에서도 지역과의 연계가 필요하다.

### 2.4.2 공동체주택의 필요요건

본 절에서는 앞에서 도출된 주거공동체의 지속성을 위한 요건을 달성하기 위해서 공동체주택이 가져야 하는 기본방향을 도출한다.

1) 적합한 형성체계의 확보

여기서 말하는 형성체계는 공동체주태을 추진하는 사람이 모여서 집을 짓기까지의 과정과 이에 관련된 모든 제도를 의미하는 것이다. 그렇기 때문에 공동체주택의 형성체계는 거주의 안정, 연대감 확보와 밀접하게 관련되어 있다.

거주의 안정을 달성하기 위해서는 지불가능한 가격에 자가를 확보할 수 있어야 하며, 이를 위해서는 주택의 가격을 낮출 수 있어야 한다. 따라서 공동체주택은 주택의 가격을 낮출 수 있는 형성체계를 가져야 한다. 이를 위해서는 세대의 수나 규모 등의 물리적 측면에서 구성원의 적극적인 참여 및 계획 조정을 통해 비용을 조절할 수 있어야한다. 즉, 구성원이 계획에 참여할 수 있는 구조가 필요하다.

또한 연대감의 확보를 위해서 기존에 강한 연대감을 가진 사람들이 공동체주택을 추진할 수 있어야 한다. 따라서 공동체주택의 형성체계는 연대감을 가지고 있는 사람들이 집을 짓고자 할 때 적합한 기술적 제도적 지원을 받을 수 있어야 한다. 연대감이 부족한 주체가 집을 짓고자 할 때는 이들이 연대감을 형성할 수 있는 과정을 제공할 수 있어야 한다. 주거공동체를 구성하고자 하는 사람들이 서로간의 교류를 통하여 연대감을 형성할 수 있어야 한다.

이와 더불어 적합한 형성체계가 되기 위해서는 기본적으로 여러 가지 경우에 많이 활용될 수 있어야 한다. 매우 이상적인 형성체계라 하더라도 이를 활용할 수 있는 경우가 극히 한정되어 있다면 이는 적합한 형성체계라고 할 수 없을 것

이다.

정리하면, 주거공동체가 지속성을 가지기 위해서 공동체주택은 적합한 형성체계를 가지고 있어야 한다. 적합한 형성체계란 ①많은 경우에 활용이 가능해야 하며, ②지불가능한 주택의 공급이 가능해야 하며, ③집을 짓고자 하는 공동체가 전문적 기술지원을 받을 수 있어야 하며, ④연대감이 부족한 경우에는 연대감을 형성할 수 있는 과정이 있어야 한다.

2) 안정된 점유형태

안정된 점유는 주거공동체의 지속을 위한 요건인 거주의 안정과 매우 밀접하게 연결되어 있다. 다음의 표2-5[63]에서 보는 바와 같이 국내에서 주거이동이 일어나는 가장 큰 요인은 점유관련 요인으로 주거이동 사유 중에서 32%를 차지한다. 따라서 자가소유를 통한 안정된 점유형태는 거주의 안정을 직접적으로 연결되어 있다. 따라서 공동체주택은 구성원들이 지불가능한 가격으로 장기간 거주할 수 있는 점유형태를 가져야 한다. 이는 기본적으로 자가소유를 통한 방식이 가장 기본적이며, 장기간의 임대방식 등도 고려될 수 있다.

| 요인 | 이사사유 | 비율 | 합계 |
|---|---|---|---|
| 점유형태 요인 | 소득 감소 | 6.5% | 32.0% |
| | 내 집 마련 위해 | 12.9% | |
| | 집세가 비싸서 | 5.7% | |
| | 집주인이 나가라고 해서 | 3.7% | |
| | 분양주택에 입주하려고 | 3.2% | |
| 생애주기 요인 | 평수 확장 | 16.8% | 24.2% |
| | 독립 및 분가 | 1.0% | |
| | 부모 집과 거리 | 3.8% | |
| | 가구원수 변화 | 2.6% | |
| 직장요인 | 직장변동 | 10.9% | 10.9% |
| 생활환경요인 | 교통 불편 | 8.7% | 18.5% |
| | 교육 여건 | 6.5% | |
| | 편익시설/위락시설 부족 | 3.2% | |
| 주택요인 | 주택시설 노후 | 5.8% | 7.4% |
| | 재개발 때문에 | 1.7% | |
| 기타 | | 6.9% | 6.9% |

표 2-5 현재주택으로 이사한 이유 (2010 주거실태조사 자료를 바탕으로 재정리)

63) 국토해양부, 2011, 2010년도 주거실태조사 통계보고서, p.197의 현재주택으로의 이사사유를 본 연구에 적합한 요인별로 구분하고 비율을 분석하여 표를 작성한 것임

3) 생애주기 변화 대응

앞의 표에서 보는 바와 같이 생애주기 요인은 점유형태 요인에 이어 주거이동의 2번째로 많은 이유이다. 따라서 구성원의 생애주기의 변화에 적합하게 대응할 수 있는가는 거주의 안정, 구성원 변경, 연대감 확보와 밀접하게 연결되어 있다.

표에서 보는 바와 같이 주거안정요인에 이어 생애주기와 관련한 요인이 24.2%로 주거이동을 발생시키는 중요한 요인이다. 즉 사람들은 생애주기가 변화하면 이에 따라 집을 변경한다. 공동체주택의 거주자들도 일정 시간이 지나면 생애주기가 변화하게 되고 이에 따라 주택의 면적을 증가 또는 감소시키고자 하는 주택변경의 수요가 발생한다. 따라서 공동체주택이 생애주기에 변화할 수 있다면, 기존의 주택에서 계속 거주하며 거주의 안정을 달성할 수 있으나, 그렇지 못하면 구성원들과 강한 연대감을 가지고 있더라도 주택을 떠날 수 밖에 없다. 이는 구성원의 변경을 야기하며, 새로운 구성원과는 연대감이 부족할 수 밖에 없다.

즉, 공동체주택은 구성원들의 생애주기에 대응할 수 있어야 한다. 즉 생애주기가 변화해서 기존의 주택공간의 규모나 이용방식 등이 변화하였을 때 주택이 이에 대응할 수 있어야 한다. 현재 많은 공동체주택이 육아를 주요 목적으로 추진되고 있으며, 물리적 공간도 이에 적합하게 계획되어 있다. 이와 같은 공동체주택이 구성원들의 육아가 끝났을 때(생애주기가 변경되었을 때) 주택의 이용패턴은 크게 변화할 것이다. 주택이 이에 대응할 수 있다면 해당 주거공동체는 유지될 것이지만, 그렇지 못하다면 해체될 수 있다.

4) 적합한 공동체 활동 공간

도시에서의 공동체는 자연스럽게 형성되고 유지되는 것이 아니다. 극도로 분화된 현대사회에서 서로 다른 인격을 가진 사람들이 서로 이해하고 협동하여 공동체를 이루기는 매우 어렵다. 공동체는 구성원들의 끊임없는 유지 보강 노력에 의해서만 형성되고 지속될 수 있다.[64] 따라서 주거공동체도 지속적인 노력을 통하여 형성되고 지속될 수 있다.

제인 제이콥스(Jane Jacobs)는 우연한 이웃과의 교류는 건조환경의 구조적인 요소(도로배치, 현관입구 계단의 결합방식, 건물특징, 보행로 넓이)에 영향을 받는다고 하였으며, 레이 올덴버그(Ray Oldenberg)[65]는 개인공간 외의 공간에서

64) 강대기, 『현대사회에서 공동체는 가능한가』, 아카넷, 2001, p.29

65) Ray Oldenburg, 『The great good place』, Marlowe & Co., 1997,

활동을 많이 할수록 다른 이들과의 깊은 유대를 형성할 수 있다고 주장하며 커뮤니티를 구축하는 방법으로 집과 직장을 제외한 제3의 장소의 중요성을 제시하였다. 즉, 건조환경은 사회적 자본 구축을 위한 유력한 방안이다(앤드류 댄넌버그 외, 2014).[66]

위에서 보는 바와 같이 공동체주택의 공간은 구성원의 연대감의 형성에 밀접하게 관련되어 있으며, 이를 위해서는 주호가 아닌 제3의 공간이 필요하다. 즉, 주거공동체의 지속성을 지원하기 위하여 공동체주택을 적합한 공동체 활동 공간[67]을 제공해야하며, 이는 주거공동체의 연대감 확보를 가능하게 한다. 특히 구성원이 변경되어 새롭게 연대감을 확보해야 하는 경우에 이런 공간의 역할은 클 것이며, 지역과의 연계를 위해서는 이를 위한 공간이 제공되어야 한다.

정리하면, 공동체주택은 구성원 및 지역과의 연대감의 유지와 형성을 위한 공동체 활동 공간을 제공하여야 한다. 이는 주거공동체의 연대감 확보와 구성원 변경 대응, 지역사회와의 연계를 가능하게 한다.

5) 운영 및 관리 체계 확립

위에서 밝힌 바와 같이 공동체주택은 적합한 공동체 활동 공간을 제공해야 한다. 이와 같은 공간은 개별 주호와는 달리 필연적으로 운영의 문제를 발생시킨다. 앞에서 본 동호인 주택의 경우 현재 공동체 활동 공간은 관리가 되지 않은 상태로 황폐화 되어 있다. 또한 제도화 되어 있는 공동주택의 의무관리 방식은 본 연구에서 다루는 공동체주택을 다루지 못한다.

따라서 공동체주택은 적합한 운영 및 관리 체계를 가지고 있어야 한다. 많은 공동체주택은 운영 및 관리체계를 가지지 못하고 개인의 선의에 의존하고 있다. 그러나 이와 같은 방식은 한계를 가진다. 올슨(Mancur Olson)의 집단이론(Group Theory)[68]이나 개럿 하딘의 ‘공유지의 비극’[69]에서 널리 알려진 것처럼 책임

---

더글러스 파르, 다니엘 오 외 6인 역, 『지속가능한 도시만들기』, 2013, p.148, 재인용

66) 앤드류 댄넌버그 · 하워드 프럼킨 · 리차드 잭스, 김태환 외 12역, 『시민을 위한 건강한 도시만들기』, 국토연구원, 2014, p.143

67) 본 연구에서는 이를 위한 공동체주택 내부의 공간을 “공유공간”이라는 명칭으로 정의하였음을 1장에서 밝힌바 있다. 그러나 본 절에서는 공동체 활동을 지원 하는 공간임을 명확히 하기 위하여 공동체 활동 공간이라는 용어를 활용한다.

68)어느 한 집합재의 편익을 얻는 것으로부터 배제될 수 없다면 개인은 이러한 집합적 이익의 생산에 자발적으로 기여할 아무런 동기 유인을 갖지 않는다.

69) 공유지의 비극(The Tragedy of the Commons)
공유지(Common Pool Resource)의 비극은 '지하자원, 초원, 공기, 호수에 있는 고기와 같이 공동

주체가 불분명한 공간의 관리는 잘 이루어지기 어렵기 때문이다.

즉 공동체주택에서 공동체 활동 공간을 적합하게 관리, 운영 할 수 있는 체계를 가져야 한다. 이를 갖추지 못하고 자율적 선의에만 맡겨놓을 경우에는 공유지의 비극과 마찬가지의 문제가 발생할 가능성이 높으며, 이는 동호인 주택의 사례에서 확인할 수 있다. 현재 지어지고 있는 공동체주택도 공동공간의 관리와 관련하여 자율적인 선의에만 의존하는 측면이 크기 때문에 이와 동일한 문제가 발생할 가능성이 크다. 특히 구성원이 변경되는 경우에는 기존의 연대감에 근거한 자율적인 선의가 작동하기 어렵기 때문에 운영 및 관리체계는 구성원의 변경에 대응하기 위한 중요한 요건이기도 하다.

6) 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 필요요건

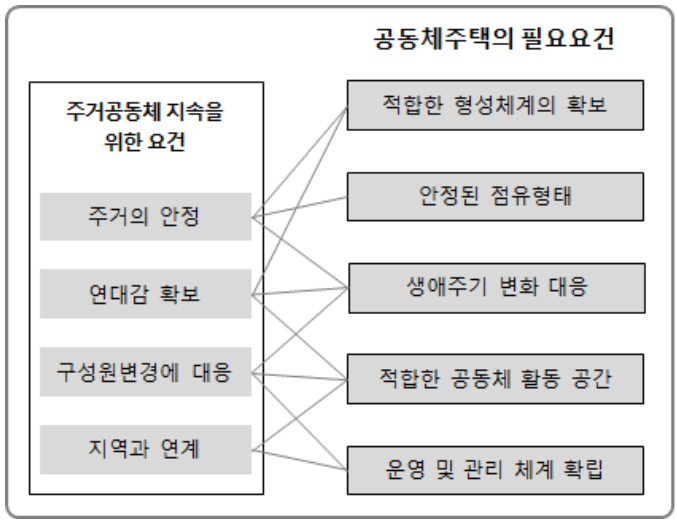



그림 2-14 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 필요요건

위의 그림2-14는 앞에서의 내용을 정리한 것이다. 주거공동체의 지속을 위해서는 거주가 안정되어야 하며, 구성원 간의 연대감, 지역사회와의 연대감의 확보가 중요하다. 또한 구성원의 변경이 일어날 수 밖에 없기 때문에 이에 적절히 대

체의 모두가 사용해야 할 자원은 사적이익을 주장하는 시장의 기능에 맡겨 두면 이를 당세대에서 남용하여 자원이 고갈될 위험이 있다'는 내용을 담고 있다. 따라서 이는 시장실패의 요인이 되며 이러한 자원에 대해서는 국가의 관여가 필요하다. 아니면 이해당사자가 모여 일정한 합의를 통해 이용권을 제한하는 제도를 형성해야 한다는 내용.(출처:위키백과, '공유지의 비극' )

응할 수 있어야 한다. 마지막으로 주거공동체이지만, 단일 주택 내에서의 교류에서 나아가 지역공동체와의 연계가 필요하다. 물론 이 외에도 주거공동체의 지속을 위해서는 공동의 가치 확립 등 다른 요건들이 많을 수 있으나, 본 연구에서는 공동체주택과 연계된 요인만을 정리하였다.

이와 같은 주거공동체 지속을 위한 요건을 지원하기 위하여 공동체주택이 갖추어야 하는 필요요건은 다음과 같다. 먼저 적합한 형성체계를 확보하여야 하며, 안정된 점유형태를 갖추어야 한다. 또한 생애주기의 변동에도 대응이 가능해야 하며, 적합한 공동체 활동 공간을 갖추고 있어야 한다. 마지막으로 주택을 적합하게 운영 관리 할 수 있는 체계가 필요하다.

# 제3장 공동체주택 추진주체의 특성

3.1 최근 공동체주택 추진의 흐름
3.2 공동체주택 추진의 목적
3.3 공동체주택 추진의 방식
3.4 공동체주택 추진주체의 유형과 한계

앞서 살펴본 바와 같이 주택단위에서 가족 이외 타인과 교류하고 소통하고자 하는 요구는 현대도시에서 지속적으로 있었으며, 이에 대응하는 다양한 형태의 주택이 과거부터 있어왔다.

본 연구에서 다루고 있는 새로운 공동체주택의 경우에도 하나의 형태로 계획되고 지어지고 있지 않으며, 기존공동체 내에서 결집하여 추진된 경우, 민간건설사에서 추진한 경우, 공공에서 추진한 경우 등으로 다양한 건축과정과 형태를 가지고 있다. 이는 근본적으로 공동체주택의 추진주체의 특성에 따른 차이일 것으로 본 연구에서는 가정하고 있다. 즉, 추진주체의 특성에 따라 향후 계획의 과정과 계획의 방식에 차이가 있을 것이라는 것이 본 연구의 가설이다.

이에 본 장에서는 공동체주택의 건축을 추진하는 추진주체의 특성을 목적과 방식의 측면에서 분석하고자 한다. 이를 통하여 공동체주택 추진주체를 유형화하고 향후 계획과정과 계획내용에 대해 유형별로 분석하고자 한다. 또한 유형화된 추진주체의 한계와 가능성을 분석하여, 향후 공동체주택 추진주체의 방향을 도출하기 위한 시사점을 도출하고자 한다.

## 3.1 최근 공동체주택 추진의 흐름

### 3.1.1 주거안정 확보를 위한 기존공동체의 노력

앞서 살펴본 바와 같이 도시에서 단일가족으로 살아가는 사람들은 주거생활 범위 내에서 타인과의 대면상호소통을 통해 갖게 되는, 물리적으로 근접한 연대관계에 대한 갈망이 있어왔다. 사람들은 이에 대한 현실적 대안으로 일상생활 중에서 자연적으로 소속되거나 합리적 필요에 의해서 만나게 되는 사람들과의 대면상호소통을 통해 갖는 연대관계 내에서 크고 작은 일들에 대한 상호부조를 이루며 살고 있다. 이는 주거이동이 자유로운 오늘날, 근접거리 내에서 호혜성을 가지고 알고지내는 정도의 연대관계형성, 상호부조만을 위해서 공동체주택을 짓는 건설의 주체를 결성하는 결정적 계기가 되지는 않는다는 것을 알 수 있다.

사람들이 공동체주택을 짓는 주체로서 모이게 된 결정적인 계기는 2009년 전세가 폭등시기를 맞아 처하게 된 ‘주거안정의 어려움’이라는 공동의 문제였다. 밀접한 연대관계 내에서 크고 작은 일들에 대해 서로 의지하고 해결해오던 중 주거안정이라는 큰 문제에 상당수[1]가 공통적으로 직면하게 된 것이다.

전세가 폭등은 단일가구가 부담할 수 있는 주거비범위를 크게 벗어나게 하였고, 사람들은 현재 살고 있는 지역보다 저렴한 지역으로 이동하거나, 동일 지역에서 주택 평수를 줄이거나, 아파트에서 다세대 및 다가구와 같은 보다 저렴한 주택유형으로 이동하는 것을 선택하여야 했다. 주거이동은 개별가구의 원치 않는 생활권 변화로 인한 기존 이웃관계로부터의 이탈 뿐 만 아니라 지역의 사회적자본으로서 역할을 해온 연계망의 해체를 가져온다는 측면에서 부정적 측면이 크다.

이러한 상황은 공동체 내에서 현재의 연계망을 유지하기 위해 부담가능한 주거비(예 : 전세가격, 보증금에서 대출 가능한 금액을 더한 정도)로 구축 가능한 주택을, 공동체가 다룰 수 있는 소규모 공동주택 유형인 다세대주택으로, 현재와 동일 지역 내에 함께 건축하게 된 결정적인 계기가 되었다.

이와 같이 주거안정의 어려움을 공동의 노력으로 해결하는 과정에서 주거공동체들은 건축에 드는 주거비용을 대지의 입지 및 개별평수조절이나 재료선택 등

1) 2014년 기준, 국내 수도권의 자가점유율은 45.9%이다. 이는 수도권과 같은 도시지역 인구의 절반 이상이 내 집에 살고 있지 않아 주택가격 변동으로부터 자유로울 수 없는 상황임을 알 수 있다.(출처 : ‘자가점유율’, 국가지표체계 http://www.index.go.kr)

을 통해 개별 세대가 조달 가능한 범위로 조절해야했고, 따라서 계획에 적극적으로 참여하게 되었다. 계획에 적극적으로 참여하게 됨으로 인해 각 세대별로 필요한 공간과 기존 공동체의 대면상호관계형성에 필요한 함께 사용하는 공유공간을 합의를 통해 계획하였는데, 이는 주거생활 범위 내에서 타인과의 대면상호소통을 지원하여 공동체로서 연대감을 형성 및 성장시켜 갈 수 있는 물리적 공간 마련을 통해 공동체를 지속시키는 기반으로서의 중요한 의미를 갖는다.

### 3.1.2 대안적 주거 마련에 대한 민간주택시장의 시도

앞에서 살펴본 기존 공동체들이 중심이 되어 기존 거주 지역에서 주거안정을 위하여 공동체주택들 건설하기 시작하자 이와 같은 주택유형은 대안적 주거방식으로 주목받기 시작하였다. 즉 부담가능한 주거비로 자가주택을 마련할 수 있으며, 그 주택 내에서 공동체적 삶을 살 수 있는 주택형태는 급증하는 주거비에 부담을 느끼면서 공동체적 삶에 대한 갈증을 느끼던 많은 사람들의 관심을 받게 되었고, 이 사람들은 새롭게 등장하는 공동체주택의 수요자가 되었다.

이러한 수요의 증가는 다세대주택을 주로 공급해오던 소규모 민간주택시장 변화의 계기가 되었다. 민간건설사와 컨설팅업체가 저렴한 비용(전세가격정도)으로 내 집 마련을 하고 이웃과 상호 소통하는 삶을 희망하는 사람들을 모집하여 공동체주택을 건설하기 시작하였다. 이와 같은 주택은 법적으로 다세대주택형식으로 건축되었으나 일반적인 다세대주택과는 계획의 과정이나 결과 측면에서 차별점을 가진 새로운 유형의 주택이 되었다. 이와 같이 자가주택 마련과 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 건축하는 방식의 공동체주택은 연구시점인 2016년 현재에도 다수 추진되고 있다.

### 3.1.3 공공주택의 새로운 유형으로서의 공동체주택

기존에 공공에서는 저소득층을 위한 임대주택의 공급에 주로 관심을 가져왔다. 그러나 소득 기준으로 구성된 임대주택의 문제점이 다방면에서 제기되어 왔다. 이와 같은 상황에서 공동체를 통한 사회적자본의 중요성이 강조되면서, 공적 측면에서 지역과 소통하는 공동체적 삶을 위한 공동체주택의 공급은 공공임대주택의 새로운 보편해에 대한 시도가 시작되었다.

특히 서울시는 민간에서 추진하는 것과 유사한 방식의 주거공동체 형성 프로그램을 공공임대주택에 도입해 보고자하는 시도를 시작하였다. 이를 계기로 소득기준 이외에 공동체가 함께 공유하는 공동의 가치(육아, 예술 등)를 주택 건축 이전에 설정하고 이에 부합하는 구성원을 모집하여 제한적으로 계획에 참여시키고, 계획 후에는 공동체적 삶을 목표로 하는 방식의 공공주택이 공급되기 시작하였다. 이 주택은 기존의 공공임대주택과는 달리 상호소통하며 주체성을 갖는 주택조합을 구성하고 조합을 통하여 주택을 관리하고자 하고 있다. 이와 같은 방식의 주택은 기존의 공공임대주택에서 나아가 주거공동체를 형성하는 새로운 주택유형에 대한 모색과 공동체주택을 활성화하기 위한 방안으로서 적극적으로 추진되고 있다.

종합해보면 주거안정이라는 공통의 문제를 해결하기 위하여 기존 이웃관계를 중심으로 주거공동체를 형성하여 건설사와 직접 계약하여 주택을 지었고, 이는 분양방식에 비해 계획참여를 통해 주거비와 주택의 물리적 형태를 주민이 결정할 수 있다는 장점이 있었다. 이후 이와 같은 주택을 희망하는 수요가 증가하자 민간 건설사에서 저렴한 주택비용과 호혜성을 갖는 이웃관계형성이라는 두 가지 요소를 만족하는 주택을 분양상품으로 만들어 구성원을 모집하여 건축하는 형태가 현재 다수 추진되고 있다. 이는 대안적 주거형태 마련을 통한 새로운 사업모델에 대한 시도였고, 이는 공공임대주택에 영향을 미쳐 공공에서 구성원을 모집하여 공동체주택을 추진하는 사례가 나타나고 있다.

## 3.2 공동체주택 추진의 목적

### 3.2.1 사례 주택의 추진목적

2장에서 살펴본 바에 의하면 현대사회에서 공동체는 이익사회를 바탕으로 하며, 합리적인 공동의 목적을 중심으로 형성된다. 이러한 측면에서 공동체주택의 추진주체 또한 공동의 목적이 있을 때 주거공동체로 나아갈 수 있을 것이다.

주거공동체가 중심이 되어 추진하는 공동체주택은 일반적인 집합주택과는 달리 거주자들이 공동의 목적을 바탕으로 연대감을 가지고 상호 소통한다는 차이가 있다. 이와 같은 연대감이 주거공동체를 형성하는 목적이자 지속의 요건이다.

즉, 공동체주택을 추진하는 목적은 공동체주택의 성격과 그 주택에서 형성되는 주거공동체의 성격을 결정하는 중요한 요인이다. 따라서 공동체주택 추진주체의 특성으로 추진의 목적을 꼽는 것은 타당하다.

본 연구의 분석의 대상인 공동체주택사례의 추진 목적을 살펴보면 다음 표와 같다. 공동체주택의 기본적인 특징이라고 할 수 있는 이웃과 소통하고 교류하는 삶은 이들이 추구하는 기본적인 목적으로 모든 사례의 배경에 깔려있다고 할 수 있다. 표에는 이와 더불어 보다 구체적인 목적을 정리하였다.

표에서 보는 바와 같이 많은 사례에서 내 집 마련을 통한 주거안정을 목표로 하고 있다. 이와 더불어 기존 공동체가 공동체주택의 건설을 추진한 경우에 가장 많은 계기는 육아와 관련한 내용이다. 이들이 공동체를 형성한 계기 자체가 어린이집과 초등학교인 경우가 많다. 이와 더불어 종교활동, 지역NGO활동 등이 공동체주택의 추진 목적으로 제시되고 있다. 즉, 대면상호관계를 바탕으로 한 연대감을 형성하고 이를 통하여 품앗이 육아, 종교생활, 지역기반활동을 하고자 하는 특징을 가지고 있다.

기존의 공동체가 없는 상태에서 공동체를 형성하여 공동체주택을 추진하고자 하는 사례에서는 이와 같이 구체적인 목적은 대부분의 경우 없다. 이들은 앞의 사례들과 마찬가지로 주거안정과 공동체적 삶을 목적으로 하고 있다. 이와 더불어 일부 수익을 목적으로 추진하는 사례들이 있다.

민간이 아닌 공공에서 추진하는 경우에는 육아공동체, 문화예술공동체라는 명확한 목적을 가지고 추진되고 있다.

| 번호 | 공동체주택의 추진목적 | 기존 공동체 | 형성계기 | 구분 |
|---|---|---|---|---|
| ③ | 대안초등학교 공동육아유지를 위한 주거안정 | 사과나무대안학교 | 초등학교 | 공동체 운영 |
| ① | 주거안정을 통한 장기적 마을공동체 지속 | 성미산 마을공동체 | 어린이집 | |
| ⑩ | 어린이집 기반 공동육아공동체의 내 집마련 | 부천 산 어린이집 | | |
| ⑫ | 전세가격내집마련, 주택내이웃 함께 공동육아 | 생태환경잡지구독자 | | |
| ⑮ | 전세가격내집마련을 통한 육아공동체의 지속 | 개구리어린이집 | | |
| ⑪ | 도심공동체로서 대안적 삶 형성, 교회공간마련 | 하나의교회 | 종교 | |
| ⑭ | 지역의료복지NGO멤버들의 주거안정,센터마련 | 아름다운생명사랑 | 지역NGO | |
| ② | 전세가격으로주거안정, 공동주택내어울려삶 | - | 민간 건설사 주택사업 | 공동체 형성 |
| ④ | 안정된주거, 이웃 및 마을관계망구축 | - | | |
| ⑥ | 공동주택 내 어울려사는 이웃형성,마을기업분양 | - | | |
| ⑦ | 수요자의견 반영한 주택건설,이웃형성,노후수익 | - | | |
| ⑬ | 이웃 및 지역공동체와 소통하는 주택형성 | - | | |
| ⑯ | 안정된주거, 이웃간 소통하는 주택 | - | | |
| ⑧ | 보편성을 기반으로한 공유공동주거형성,임대수익 | - | 개인사업 | |
| ⑤ | 육아공동체형성 및 조합을통한 자발적주택관리 | - | 공공임대 주택정책 | |
| ⑨ | 지역사회를 위한 문화예술 주거공동체형성 | - | | |

표 3-1 사례주택에서의 추진목적
출처: 각 사례의 주민 및 관련자 심층인터뷰

이를 위의 표3-1에 세부적으로 정리하였다. ③,①,⑩,⑫,⑮의 사례는 공동육아(어린이집, 대안초등학교)를 계기로 형성되었는데, 이들은 기존에 동일 동 단위 정도의 지역 내에서 인접하게 거주하며 주거생활범위 내에서의 이웃관계를 지속하였지만 자신이 소유한 집에 자가점유로 살고 있는 경우가 아니었다. 따라서 전세가 폭등 및 주택시장 변화에서 주거이동 가능성을 가지고 있었고 장기적 대면 상호교류관계를 통한 공동육아를 지속하기 어렵다는 한계가 있었다. 때문에 이들은 공동육아라는 공동체가 상호 교류하는 공통의 가치를 장기적으로 지속하기 위해서 안정된 주거형태 구축이 필요했고 이를 위해 주거공동체를 형성하게 되었다.

반면, ⑪,⑭의 경우 기존 공동체로부터 기인되었고, 주거공동체 형성을 통해 안정된 자가주택을 마련하여 공동체의 유지와 성장을 추구한다는 점은 동일하지만 주거생활범위 내에서 발생하는 육아와 더불어 종교시설과 지역의료복지NGO 센터의 공간 마련 및 운영 및 유지라는 추가적인 목적을 가지고 있었다. 이는 일반적인 주거생활에서 목적으로 하는 것이 아니기 때문에 이들 사례의 큰 특징으

로 생각할 수 있다.

또한 주거생활 범위 내에서 긴밀한 사회적 관계를 갖는 이웃과의 함께하는 삶에 대한 갈망이 높아지자 이러한 공동체를 보다 적극적으로 형성해보려는 움직임이 민간주택시장에서 공공보다 시기적으로 먼저 나타났다.[2] ②,④,⑥,⑦,⑧,⑬,⑯은 주거안정과 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 추진된 공동체 주택의 사례이다. 따라서 이들은 아파트 대비 저렴한 주거비로 자가점유할 수 있다는 점과 호혜성을 갖는 이웃관계 형성이라는 공통된 목적을 가지고 있다고 할 수 있다. 또한 이 중에서 ⑥,⑦,⑧은 마을기업분양 및 임대를 통하여 초기 주거비 절감과 장기적 노후수익성을 고려한 경제적 가치가 함께 고려되었고, ⑧의 경우 본인도 거주하고, 잔여 세대에 대해 임대업을 하고자하는 개인이 건축가와 협업하여 입주자를 모집하여 주택시장에서의 수요를 반영해 보편성을 기반으로 하는 공유공동주거 형성을 목적으로 하였다.

⑤,⑨는 공공이 구성원을 모집하여 추진한 사례로 지역과 상호 소통하는 공동육아, 예술인 주거공동체라는 목적을 가지고 있다. 이들 사례에서는 조합을 형성하여 자발적인 주택관리와 공유공간 운영을 실시하고, 이를 통해 지역과 소통하는 공동체를 형성하고자 하였다. 이는 구성원의 모집을 통한 주거공동체 형성이라는 점에서 민간과 유사한 방식이지만 경제성에 관한 부분의 범위가 민간은 주택 건축에 영향을 미쳐 상업의 유입 및 임대와 같은 결과로 이어짐에 비해, 공공의 경우 저렴주거비를 전제로 하기 때문에 주택 건축 자체에 경제성은 영향을 미치지 않는다. 오히려 공공의 경우 법인 주민조합을 형성하게 하여 해당 조합을 통해 공동육아, 지역예술활동및교육에 대한 운용을 통한 수익과 손실에 대해 조합이 주체성을 갖도록 경제성이 반영되어있다.

또한 공동육아 및 예술인공동작업과 같은 공동체적 가치에 대해 “지역사회에 이바지하여야 함”[3]이라는 공공의 전제조건이 있었고, 공동육아와 문화예술강좌로 인해 지역과 소통 및 교류되며 이에 중심이 되는 것은 조합을 형성한 해당 주거공동체이다.

---

2) 민간 ②(2012.09),④(2013.10) / 공공 ⑤(2014.09),⑨(2015.05) / 개인 ⑧(2015.04)

3) 소행주, 「가양동 현동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역보고서」, p.33

### 3.2.2 공동체주택 추진목적의 유형화

앞에서 살펴본 공동체 주택의 추진목적을 정리하면 다음과 같다. 먼저 공동체적 삶의 추구는 모든 사례에서 공통적으로 가지는 목적이다. 이와 더불어 가지고 있는 목적은 다음과 같다.

둘째, 기존 공동체가 기반하는 지역과의 소통 유지이다. 지역에서 강한 연대감을 가지고 있던 공동체들은 이를 지속적으로 유지하고자 공동체주택을 추진하였다.

셋째, 공동육아생활의 유지이다. 많은 사례의 공동체주택들이 육아공동체에서 출발하였으며, 공동육아생활을 유지하고자 공동체주택을 추진하였다.

넷째, 주거의 안정이다. 연구대상이 되는 공동체주택들은 주택가격과 전세가격이 급격히 증가하던 시점에 등장하였으며, 저렴하게 자가주택을 마련하여 주거안정을 이루고자 하는 목적이 있었다.

위에서 다룬 4가지 목적은 기본적인 주거생활과 관련된 목적으로 판단할 수 있다. 그러나 이 외에 주거목적과는 구분되는 별도의 목적 또한 나타나는데 이는 다음과 같다. 먼저 임대수익의 발생이다. 주택의 건설과정에서 수익시설을 주택 내에 포함하고 이를 통하여 주택가격을 감소시키거나 향후 지속적인 수익을 확보하고자 하는 시도가 있었다.

둘째, 주거생활외에 추가적인 생활의 유지와 활성화이다. 많은 사례에서 나타나지는 않지만, 종교생활이나 지역NGO 생활을 보다 적극적으로 함께하고자 공동체주택을 건설하는 사례가 있었다. 이는 일반적인 주택에서 달성하고자 하는 목적이라고 할 수는 없지만 해당 사례가 추진되는 강한 동기가 되었다.

셋째, 지역사회에 기여이다. 이는 공공에서 추진하는 사례에서 나타나는 목적인데, 공동체주택을 추진하는 공공에서는 해당 주택이 거주민 뿐만 아니라 지역의 공동체활동 중심으로 이용되기를 기대하고 있다.

위에서 설명한 추진목적을 정리한 것이 다음 그림3-1이다. 그림에서 보는 바와 같이 사례에서 나타나는 공동체주택의 추진목적은 8가지 정도로 정리할 수 있다. 이 목적들을 크게 나누면 일반적인 주거생활에서 달성될 수 있는 주거목적과 그렇지 않은 부차적 목적으로 나눌 수 있다. 부차적 목적에는 종교생활 유지, NGO생활 유지, 임대수익 확보, 지역사회 기여가 포함되어 있다.

그림에서 점선으로 표현된 것은 기존의 공동체가 추진주체가 되어 추진하는

공동체주택들의 목표이며, 회색음영으로 표현된 것은 새롭게 모집되어 추진하는 공동체주택들의 목표이다.

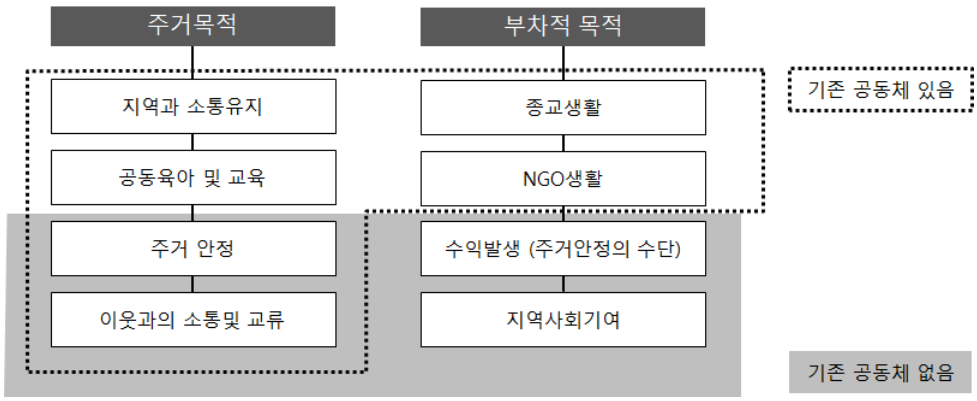



그림 3-1 공동체주택 추진의 목적

이와 같은 내용을 바탕으로 공동체주택 추진의 목적을 유형화 하면 다음 표 3-2와 같다. 표에서 보는 바와 같이 공동체주택을 추진하는 주체들은 공동체적 삶과 주거안정은 공통적인 목표로 모든 유형이 공유하고 있다. 이후에는 공동체주택을 통하여 기존의 공동체를 유지하고자 하는 목적과 공동체적 삶을 위하여 새로운 공동체를 형성하고자 하는 목적이 있다. 기존의 공동체를 유지하는 경우에는 공동체주택을 통하여 주거에서 일반적으로 달성할 수 있는 부문에서의 공동체적 삶을 목적으로 하는 경우와 주거가 아닌 추가적인 목적을 가지는 경우로 나눌 수 있다. 육아, 교육, 상호부조 등은 주거생활에서 일반적인 목표라고 할 수 있으나 종교활동, NGO활동과 같은 경우는 주거생활의 범위를 벗어나는 목적이라고 할 수 있다. 이에 기존공동체를 유지하고자 하는 경우에 주거목적만을 위한 경우와 추가목적이 있는 경우로 유형을 구분하였다.

이 같은 과정을 거쳐서 「공동체유지-주거목적」, 「공동체유지-추가목적」, 「공동체형성」의 세 가지 유형을 도출할 수 있다.「공동체유지-주거목적」유형은 기존공동체를 유지하기 위하여 공동체주택을 추진하며, 일반적인 주거생활 범위에서의 공동체적 삶을 주택 내에서 달성하기 위한 유형이다. 「공동체유지-추가목적」유형은 기존공동체를 유지하기 위하여 공동체주택을 추진하며, 일반적인 주거생활의 범위를 벗어나는 부문에서의 공동체적 삶을 주택 내에서 달성

하기 위한 유형이다. 「공동체형성」유형은 주택에서의 공동체적 삶을 위하여 새로운 공동체를 형성하기 위한 유형이다.

| **공통 목적** | 공동체적 삶과 주거안정 | | |
|---|---|---|---|
| **기존 공동체** | 있음<br>(기존공동체의 운영) | | 없음<br>(새로운 공동체형성) |
| **추가 목적** | 주거목적 달성<br>- 육아<br>- 교육<br>- 상호부조 등 | 추가목적 달성<br>- 종교생활<br>- NGO 활동 등 | - |
| **유형** | 「공동체유지-주거목적」 | 「공동체유지-추가목적」 | 「공동체형성」 |

표 3-2 공동체주택 추진의 목적 유형화

## 3.3 공동체주택 추진의 방식

본 연구의 대상이 되는 공동체주택 사례를 보면 다양한 방식으로 추진되고 있다. 현재 공동체주택의 일반적인 추진방식이 정리되지 않은 상태에서 다양한 주체에 따라 다양한 방식으로 추진되고 있다. 특히 공동체주택은 계획과정 자체를 중요한 추진의 단계로 하며, 이에 따라 건축적인 계획 방법과 내용에도 영향을 미치게 된다. 따라서 본 절에서는 공동체주택 추진의 방식을 분석하였다.

### 3.3.1 사례 주택의 추진방식

<table>
<tr><th>사례주택</th><th colspan="2">추진방식</th></tr>
<tr><td>⑩ 산뜰</td><td rowspan="8">공동체가<br>자발적으로 추진</td><td rowspan="3">추가구성원 모집 없음</td></tr>
<tr><td>⑪ 하의재</td></tr>
<tr><td>⑭ 푸른마을</td></tr>
<tr><td>① 소행주1호</td><td rowspan="5">추가구성원 모집 있음</td></tr>
<tr><td>③ 일오집</td></tr>
<tr><td>⑫ 과천소행주</td></tr>
<tr><td>⑮ 화곡소행주</td></tr>
<tr><td>② 소행주2호</td><td rowspan="9">외부주체가 추진<br>(모집)</td><td rowspan="7">민간모집</td></tr>
<tr><td>④ 소삼팔가</td></tr>
<tr><td>⑥ 소행주4호</td></tr>
<tr><td>⑦ 구름정원</td></tr>
<tr><td>⑧ 어쩌다집</td></tr>
<tr><td>⑬ 여백주택</td></tr>
<tr><td>⑯ 오우가</td></tr>
<tr><td>⑤ 이음채</td><td rowspan="2">공공모집</td></tr>
<tr><td>⑨ 만리동예술인주택</td></tr>
</table>

표 3-3 사례주택의 추진방식

사례에서 나타나는 추진방식을 정리하면 위의 표3-3과 같다. 표에서 보는 바와 같이 추진방식은 크게 2가지로 구분되는데, 기존공동체가 자발적으로 추진하는 것과 외부주체가 새로운 공동체를 위하여 구성원을 모집하는 방식이다. 자발적으로 추진하는 경우에는 초기에 공동체주택을 추진하기로 모인 구성원만으로 주택을 건축하는 경우와 추가적인 구성원을 모집하는 경우로 나눌 수 있다. 주택의 규모나 비용 등의 사유로 구성원의 추가모집이 필요한 경우가 있기 때문이다. 외부주체가 구성원을 모집하여 추진하는 경우에는 추진주체에 따라 두 가지로 나눌 수 있다. 모집주체가 민간인 경우와 공공인 경우이다. 민간인 경우와 공공인 경우는 구성원의 결정방식이 다르게 나타난다. 민간이 추진하는 경우는 기

본적으로 입주를 원하는 수요자를 구성원으로 받는다. 하지만 입지와 설계 등이 요구와 부합하지 않는 경우 중도 이탈하는 세대가 있다. 공공이 추진하는 경우는 전문가 평가와 상호평가의 과정을 거쳐서 입주자를 선정하고 있음에도 평가를 통하여 선정된 구성원 중에서도 절반이상이 중도 포기하는 등의 문제점이 발생하기도 하였다.

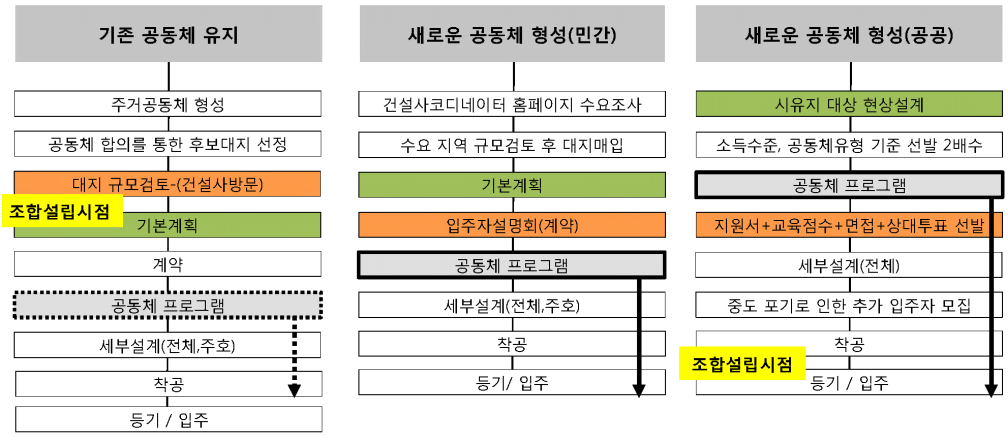



그림 3-2 공동체주택 추진 과정

사례에서 나타나는 공동체주택의 추진과정을 정리[4]해보면 위 그림3-2와 같이 크게 3가지로 정리할 수 있다. 기존 공동체가 자발적으로 추진하는 경우 추가모집이 있는 경우와 없는 경우는 전체적인 추진과정에서는 차이가 크지 않기 때문에 따로 분리하지 않았다.

첫 번째 방식은 기존의 공동체가 있는 상태에서 이들이 공동체주택을 자발적으로 추진하는 경우이다. 이들은 이미 공동체주택의 구성원들이 지역공동체, 종교공동체 등 기존 공동체를 가지고 있는 경우가 많다. 이들은 주택단위의 공동체적 삶과 주거안정을 꾀하고자 공동체주택의 건설을 추진한다. 구성원간의 합의를 통하여 대지를 선정하고 대지에 대한 건축계획의 수립을 위하여 건설사(또는 설계사)를 선정하게 된다. 이후에는 건설사(또는 설계사)가 주택의 건설을 지원하는데, 이 단계에서 새로운 구성원을 모집하기도 한다. 따라서 이들과의 연대감 형성을 위한 공동체프로그램을 운영하기도 한다. 결정된 구성원들과의 설계협의를 통하여 세부설계가 결정되고 이후에 착공 및 입주하는 과정을 거친다.

4) 개별사례의 구체적인 추진과정에 관한 내용은 4장을 참고할 것

두 번째 방식은 기존의 공동체가 없는 상태에서 민간회사가 공동체적 삶과 주거안정을 목표로 하는 사람들을 모집하여 공동체주택 건설을 추진하는 방식이다. 이런 방식은 소위 코디네이터라는 이름으로 공동체주택을 추진하는 민간회사가 홈페이지 등을 통해서 구성원을 모집하는 것으로 시작된다. 수요에 부합하는 지역을 선정하고 회사에서 대지를 매입하여 기본계획을 수립한다. 입지와 기본적인 계획을 확인한 상태에서 수요자들은 최종적으로 주택의 입주를 결정(계약)하게 된다. 이후에 공동체프로그램을 통하여 구성원들간의 연대감을 강화하는 과정과 세부설계 과정을 거친다. 이후 착공하고 입주하게 된다

세 번째 방식은 기존의 공동체가 없는 상태에서 공공에서 공동체적 삶과 주거안정을 목표로 하는 사람들을 모집하여 공동체주택 건설을 추진하는 방식이다. 두 번째 방식과 유사하지만, 모집의 주체가 공공이라는 차이가 있다. 공공의 경우 가지고 있는 국공유지를 대상으로 공동체주택에 부합하는 현상설계를 통하여 기본 안을 작성하고 이를 바탕으로 모집을 받는다. 모집과정에서 소득수준과 공동체 목표에 부합 등을 통하여 2배수의 예비입주자를 선정하고, 이들을 대상으로 연대감 강화를 위한 공동체 프로그램을 진행한다. 이후에 예비입주자에 대한 평가와 상호투표를 통하여 최종입주자를 결정하고, 이들과 세부설계를 실시한다. 이후에 착공과 입주과정을 거친다.

### 3.3.2 공동체주택 추진방식의 유형화

| **주체 특성** | **공동체가 자발적으로 추진** | | **외부주체가 추진** | |
|---|---|---|---|---|
| **세부 특성** | 추가구성원 없음 | 추가구성원 있음 | 민간이 추진 | 공공이 추진 |
| **유형** | 「공동체 추진」 | 「공동체추진-추가모집」 | 「민간모집」 | 「공공모집」 |

표 3-4 공동체주택 추진의 목적 유형화

3.3.1에서 살펴본 추진방식을 정리해보면 위의 표3-4와 같다. 표에서 보는 바와 같이 공동체주택의 추진방식은 크게 기존 공동체가 자발적으로 추진하는 방식과 외부주체가 구성원을 모집하여 추진하는 방식으로 나눌 수 있다. 기존 공

동체가 추진하는 경우에는 구성원의 추가모집이 포함되는 경우와 그렇지 않은 경우가 있으며, 외부주체가 모집하여 추진하는 경우에는 모집의 주체가 민간인 경우와 공공인 경우로 나눌 수 있다.

이에 따라 추진방식은 4가지 방식으로 유형화할 수 있는데, 「공동체 추진」 방식은 기존의 공동체가 공동체주택을 자발적으로 추진하되, 구성원의 추가모집이 없는 방식이다. 「공동체추진-추가모집」 방식은 기존의 공동체가 공동체주택을 자발적으로 추진하되, 구성원의 추가모집이 있는 방식이다.「민간모집」은 민간주체가 공동체주택의 구성원을 모집하여 추진하는 방식이다. 「공공모집」은 공공이 공동체주택의 구성원을 모집하여 추진하는 방식이다.

## 3.4 공동체주택 추진주체의 유형과 한계

### 3.4.1 추진주체의 유형

공동체주택은 추진 방식에 따라 기존공동체가 자발적으로 추진하는 방식과 외부주체가 추진하는 방식으로 구분된다. 이는 명확한 기존 공동체가 존재하는 경우 이 공동체를 중심으로 내부 구성원들이 자발적으로 공동체주택을 추진하였고, 추진과정에서 대지이용의 경제성 측면에서 새로운 구성원을 모집하기도 하였다.

또한 이와 같은 주택유형에 대한 수요가 증가하자 민간건설사 및 개인임대사업, 공공임대주택의 차원에서도 공동체주택의 건설이 추진되었다. 이는 주택의 거주자가 아닌 외부주체에 의하여 추진된다는 특징이 있으며, 주택의 거주자는 모집을 통하여 구성된다. 이 방식에는 크게 민간이 추구하는 방식과 공공이 추구하는 방식이 있다. 이와 같은 결과를 도식화 해보면 다음의 표3-5와 같다.

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">방식 / 목적</th><th colspan="2">기존공동체 추진</th><th colspan="2">외부주체 추진</th></tr>
<tr><th>추가구성원 모집 없음</th><th>추가구성원 모집 있음</th><th>민간추진</th><th>공공추진</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기존 공동체의 유지</td><td>공동체적 주거생활</td><td>[기존]<br>⑩산뜰</td><td>[기존-모집]<br>①소행주1호<br>③일오집<br>⑫과천소행주<br>⑮화곡소행주</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>공동체적 주거생활 + 추가목적</td><td>[기존-추가목적]<br>⑪하의재<br>⑭푸른마을</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">새로운 공동체 형성</td><td></td><td></td><td>[민간-모집]<br>②소행주2호<br>④소삼팔가<br>⑥소행주4호<br>⑦구름정원<br>⑧어쩌다집<br>⑬여백주택<br>⑯오우가</td><td>[공공-모집]<br>⑤이음채<br>⑨만리동예술인 주택</td></tr>
</table>

표 3-5 공동체주택의 추진주체 유형

표3-5에서 보는 바와 같이 현재 새롭게 지어지고 있는 공동체주택의 유형은 5가지로 정리할 수 있다.

먼저 [기존]은 기존공동체가 자발적으로 추진하는 방식으로 기존 공동체의 유지와 공동체적 주거생활을 목적으로 하며, 추가구성원의 모집이 없는 방식이다. 산뜰이 이와 같은 유형에 속하는 사례이다.

[기존-모집]은 기존공동체가 자발적으로 추진하는 방식으로 기존 공동체의 유지와 공동체적 주거생활을 목적으로 하며, 구성원을 추가로 모집하는 방식이다. 이 방식은 기존주거공동체형에 비하여 연대감이 약한 구성원이 새롭게 들어오기 때문에 공동체 프로그램의 운영이 필요할 수 있다. 소행주 1호, 일오집, 과천소행주, 화곡소행주가 이 유형에 포함된다.

[기존-추가목적]은 일반적인 주거생활에서의 범위를 벗어나는 부문에서도 공동체적 삶을 목적으로 공동체주택을 추진하는 유형이다. 이 유형에는 하의재와 푸른마을이 포함된다. 하의재는 종교생활을, 푸른마을은 NGO활동을 통한 지역봉사를 공동체주택의 추진 목적 중 하나로 가지고 있다.

[민간-모집]은 민간회사가 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 공동체주택을 건설하는 유형이다. 사례 중에서는 이 유형에 속하는 주택이 가장 많은데, 소행주 2호, 소삼팔가, 소행주 4호, 구름정원, 어쩌다집, 여백주택, 오우가가 이 유형에 속한다.

[공공-모집]은 공공이 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 공동체주택을 건설하는 유형이다. 현재 이 유형에 포함되는 사례들은 모두 서울시에서 추진한 사례이다. 이음채의 경우 공동육아에 기반을 둔 공동체주택을, 만리동예술인주택은 문화예술이라는 공통분모를 가지는 공동체주택을 추진하였다.

본 연구에서는 이와 같은 추진주체의 유형에 따라 계획의 과정과 계획의 결과물이 다를 것으로 예상하고 있다. 따라서 이 유형을 바탕으로 다음 4장과 5장에서 계획의 과정과 결과를 분석하였다

### 3.4.2 추진주체 유형별 한계와 가능성

2장에서 언급한 바와 같이 주거공동체가 지속되기 위해서 공동체주택은 적합한 형성체계, 안정된 점유형태, 생애주기 대응 능력, 적합한 공동체 활동공간, 운영 및 관리체계를 가져야 한다.

공동체주택의 추진주체는 이와 같은 공동체주택의 요건을 만족시키기에 적합한 특성을 가져야 한다. 추진주체는 공동체주택이 가져야 하는 요건 중에서 형성체계와 매우 밀접하게 연결되어 있으며, 형성체계에 따라 계획과정, 계획내용, 향후 운영관리에까지 모두 영향을 미치기 때문에 매우 중요하다.

2장에서 밝힌 바와 같이 공동체주택의 적합한 형성체계는 ① 많은 경우에 활용이 가능해야 하며, ② 지불 가능한 주택의 공급이 가능해야 하며, ③ 집을 짓고자 하는 공동체가 전문적 기술지원을 받을 수 있어야 하며, ④ 연대감이 부족한 경우에는 연대감을 형성할 수 있는 과정이 있어야 한다.

이에 본 절에서는 5가지로 유형화된 공동체주택 추진주체의 가능성과 한계를 위의 4가지 관점에서 분석한다. 이를 통하여 공동체주택의 요건을 달성할 수 있는 추진주체는 어떠해야 하는 가에 대한 시사점을 도출한다.

1) [기존]의 한계와 가능성

[기존]은 기존에 연대감을 가지는 공동체가 함께 모여살기를 결정하고 이를 위하여 집을 지은 방식으로, 공동체주택이라고 생각했을 때 일반적이라고 생각할 수 있는 추진방식이다. 따라서 가장 자연스러우며 이상적인 추진주체라고 할 수 있다. 그러나 이와 같은 사례는 표에서 보는 바와 같이 1개 사례밖에 존재하지 않는다. 이는 이와 같은 방식으로 집을 짓는 것이 현실적으로 어렵다는 것을 의미한다. 많은 기존의 공동체들이 집을 짓고 함께 살아보고자 추진하였으나, 추진과정에 많은 경우에 좌초되는 경우가 많으며, 집을 완공하여 실제 거주하게 되는 확률은 크지 않다. 즉 [기존]이 가지는 큰 한계는 많은 경우에 활용이 어려우며, 이 방식으로 실제 집을 지어기가 어렵다는 것이다. 아래의 인터뷰에서 보는 바와 같이 함께 사는 방식을 기존 공동체 내에서 고려해보는 경우가 많지만 포기하게 되는 경우가 많다.

*"식사 때 저는 '아빠들에게 산집에서는 한 번도 공동체 주택을 추진해본 적은 없느냐' 고 질문을 하였습니다. ... 로이의 대답은 '여러 번 해봤으나, 경험도 없고 추진주체가 없어서 그때마다 포기하곤 했다' 는 것이었습니다."*

*- [기존] 산뜰, 입주자 대표 최OO, '산뜰 가족들의 집짓기' ppt 中*

위의 인터뷰에서 나타나는 것처럼 [기존]이 가지는 큰 어려움은 초기의 추진주체가 불분명 하다는 것이다. 집을 짓고 함께 살고자 하는 마음을 가진 사람들은 많이 있으며 이런 의사를 서로 확인하기도 하지만 실제로 집이 지어지기 위해서는 누군가가 앞장서서 추진을 해야 한다. 그러나 집을 지을 사람을 모아서 건축주를 구성하고 적합한 설계사와 시공사를 결정하고 이를 실행에 옮기는 일은 많은 시간과 노력이 들어가는 부분이다. 개인의 선의와 자발성으로 이와 같은 노력을 들이는 것은 직업과 일상생활을 영위하는 대부분의 사람들에게는 불가능한 것이다. 때문에 산뜰의 경우도 여러번 공동의 뜻을 확인한 적은 있으나 실제적으로 추진주체 부재하여 무산된 경험이 있었고, 이번에는 D건설사 직원인 최OO 주민 개인의 역할이 매우 컸음을 인터뷰를 통해 알 수 있었다.

이와 더불어 공동체주택의 초기 추진주체는 전문가적인 기술적 도움을 받기가 어려우며, 현실적으로 어떠한 도움이 필요한 가를 아는 것조차 힘들다. 이에 대한 조언을 구할 수 있는 대상이 없는 상황이다. 몇몇 민간업체들이 공동체주택 건설을 위한 초기 컨설팅과 구성원 모집 등을 실시하지만, 이는 집을 짓기로 결정이 되었을 때 향후 설계와 시공비용을 고려하여 제공하는 서비스에 가깝다. 집을 지을 주체도 확정되지 않고, 집을 지을지도 결정되지 않은 상황에서 무료로 기술적 지원을 제공할 민간업체를 찾는 것은 불가능에 가까울 것이다. 즉, [기존]은 전문적 기술지원의 가능성 측면에서 한계가 있다.

실제 [기존]방식으로 공동체주택의 건축에 성공한 산뜰의 경우에는 추진력이 매우 강한 대표가 추진주체 역할을 하였다는 점과, 이 대표가 주택사업에 대한 지식과 인맥이 풍부한 전문가였다는 것이 성공의 중요한 요인이다. 이와 같은 대표를 구할 수 없는 많은 경우에 공동체주택의 건축은 좌초될 수 있다. 따라서 초기에 전문가적 지원과 추진방식을 컨설팅할 수 있는 조직이 필요하다. 이에 대해 충분한 비용을 제공하기가 어렵기 때문에 이와 같은 역할을 민간에서 하는 것에는 한계가 있다. 따라서 공공(또는 준공공)에서 공동체적 주거방식을 활성화한다는 측면에서 이와 같은 사업을 지원할 필요가 있다.

*"그러나 고민보다 실천이 앞서는 제 성격상 잠깐 고민하고 바로 실행에 옮겼습니다. 제 아*

*이와 아내에게 좋은 일이고 저에게도 보람된 일이라는 생각에 이왕 하는 일이면 멋있게 훌륭하게 해보자고 마음을 먹었었습니다. 그리고는 바로 제 특유의 추진력과 인맥을 총 동원하였습니다. 저는 건설회사에서 10여년을 주택사업에 몸담고 있던 터라 이런 일에 관한 인맥을 갖추고 있었기에 상당히 빨리 일을 추진할 수 있었습니다. 집을 지으려면 주체가 정해져야 하였기에 같이 집을 지으려는 주체를 확정할 필요가 있었습니다."*

*- [기존] 산뜰, 입주자 대표 최OO, '산뜰 가족들의 집짓기' ppt 中*

[기존]유형이 실제 건축으로 많이 이어지지 못하는 또 다른 이유는 이는 기존 공동체 내에서 공동체주택을 짓기로 뜻을 모은 세대 다세대주택을 짓기에 소규모인 경우가 많기 때문이다. 앞에서 언급한 바와 같이 공동체주택을 추진하는 사람들의 큰 목표는 저렴한 가격에 자가주택을 소유하여 주거의 안정을 이루는 것이다. 따라서 주택의 가격은 공동체주택이 지어질 수 있는가 없는가를 결정하는 중요한 요인이다.

현재 다세대주택을 가장 경제적으로(저렴하게) 지을 수 있는 규모는 법에서 허용하는 최대세대인 19세대일 것이다. 19세대에는 미치지 못하더라도 가능한 세대수가 증가되어야 개별세대의 단가를 낮출 수 있다. 그러나 많은 경우에 공동체주택을 초기에 기획하는 공동체구성원은 충분한 경제성을 얻을 수 있는 만큼 많은 세대 수를 확보하지 못하고 있다. 기존의 공동체내에서 충분한 연대감을 가지면서, 집을 지을 의사가 있는 세대를 충분히 확보하는 것은 매우 어렵다.

따라서 기존 공동체 내에서 공동체주택을 시작한 많은 경우에 추가 구성원을 공개 모집하는 [기존-모집]방식을 선택하게 된다. 이는 사례 주택 중에서 [기존]은 하나인 것에 비하여 [기존-모집]은 4개라는 점에서도 확인할 수 있다. 다음의 표에서 보는 것처럼 공동체주택이 지어지기 위해서는 8~10세대 가량이 모여야 하는 것을 알 수 있다[5].

그러나 이와 같은 세대가 초기에 모이는 것은 굉장히 어려운 일이며, [기존]으로 추진된 산뜰이 다른 사례들에 비하여 작은 세대수를 보이는 것에서도 확인할 수 있다. 산뜰의 경우에도 초기에 집을 짓기로 의사를 모은 세대는 3개 세대였으며, 추진주체가 어린이집 공동체 내에서 희망가구를 더 모아 6가구를 확보하였다. 그러나 이도 상당히 어려운 일이었다. 이는 다음의 인터뷰에서도 확인할 수 있다.

---

5) [공공-모집]의 경우에는 평균이 26.5로 크게 나타나지만 이는 공공에서 공개모집을 하고 건축유형이 연립주택이라는 점에서 예외적인 사례로 볼 수 있다.

*“소행주를 지으면서 회사에 지인들에게 여러 번 소행주 얘기를 한 적이 있었습니다. 그 때마다 사람들은 큰 호응으로 제 얘기를 들어 주면서, 두 가지 반응을 보였습니다. 첫 번째 반응은 ‘부럽다, 어떻게 6가구가 모두 모일 수 있었냐’ 하는 반응과, 두 번째 반응은 ‘그런데 살면서 스트레스 받지 않겠느냐’ 하는 반응이었습니다.”*

*- [기존] 산뜰, 입주자 대표 최OO 인터뷰 中, 2016.06.06.*

| 추진주체 | 주택 | 세대 |
|---|---|---|
| [기존] | ⑩ 산뜰 | 6 |
| | **평균세대수** | **6** |
| [기존-모집] | ① 소행주 1호 | 9 |
| | ③ 일오집 | 14 |
| | ⑫ 과천소행주 | 7 |
| | ⑮ 화곡소행주 | 8 |
| | **평균세대수** | **9.5** |
| [기존-추가목적] | ⑪ 하의재 | 8 |
| | ⑭ 푸른마을 | 8 |
| | **평균세대수** | **8** |
| [민간-모집] | ② 소행주2호 | 9 |
| | ④ 소삼팔가 | 8 |
| | ⑥ 소행주4호 | 11 |
| | ⑦ 구름정원 | 8 |
| | ⑧ 어쩌다집 | 7 |
| | ⑬ 여백주택 | 10 |
| | ⑯ 오우가 | 5 |
| | **평균세대수** | **8.3** |
| [공공-모집] | ⑤ 이음채 | 24 |
| | ⑨ 만리동예술인주택 | 29 |
| | **평균세대수** | **26.5** |

표 3-6 공동체주택의 추진주체 유형별 세대 수
출처: 각 사례 주민 및 관계자 인터뷰를 통한 실 주택 세대수

정리하면, [기존] 유형이 가지는 한계는 이 방식으로 실제 건축이 이루어지기가 매우 어렵다는 것이며, 이는 초기 추진주체 구성의 어려움, 전문적인 기술지원의 부재, 경제성 확보를 위한 많은 참여 세대 확보의 어려움 때문이다. 반면에 [기존]은 충분한 연대감을 이미 가지고 있는 사람들이 추진하기 때문에 연대감의 확보라는 측면에서는 매우 유리하다.

2) [기존-모집]의 한계와 가능성

앞에서 본 바와 같이 기존의 공동체내에서 함께 집을 짓고 살기로 의사를 모은 사람들이 공동체주택의 건설을 추진하는 많은 경우에 경제성을 확보할 수 있는 만큼의 세대수를 확보하지 못하고 있다. 이 같은 경우에 기존의 세대가 집을 짓기로 결정하고 민간회사를 통하여 추가 구성원을 모집하는 방식을 가지게 된다. 이와 같은 추진주체 유형이 [기존-모집]이다. 이 같은 방식은 앞의 [기존]방식이 가지는 문제점 중에서 전문적인 기술지원을 확보할 수 있으며, 경제성 확보를 위한 참여 세대를 확보하지 못한다는 한계를 상당부분 극복할 수 있다. 기존 공동체 내에서 집을 짓기로 결정한 구성원이 전문 업체를 결정하고, 이 업체가 전문적인 기술지원과 추가구성원 모집을 진행하기 때문이다.

그러나 [기존-모집]이 가지는 큰 한계는 기존 공동체 구성원과 새롭게 모집된 구성원 사이의 연대감의 차이이다. 2장에서 밝힌 바와 같이 공동체주택은 구성원들 사이의 연대감 확보를 위한 다양한 공간과 프로그램을 지원해야 한다. 그리고 이를 통하여 상당 부분 연대감 확보가 가능할 수 있다. 그러나 동일한 장소에 모여있고 여러 활동을 함께한다고 모두가 공동체적 삶을 살 수 있다면 현재의 일반적인 공동주택이 모두 협의의 공동체주택이 되었을 것이다. 그러나 공동체의 연대감 형성은 사람마다 다를 수 있으며, 이 연대감의 정도가 다른 사람들이 같아지는 것은 쉬운 일이 아니다.

특히 집을 짓고 함께 살기로 결정한 사람들은 기존의 공동체 내에서도 매우 연대감이 강한 사람이며, 공동체적 삶에 대한 열망이 매우 큰 사람들 일 것이다. 이들과 동일한 수준의 연대감을 새롭게 모집된 사람들에게서 초기에 기대하는 것은 불가능하다. 장기간의 함께 사는 삶을 통하여 동일한 수준의 연대감이 갖추어질 수도 있지만 이는 매우 긴 시간이 걸릴 것이며, 이는 공동체주택의 계획에는 반영되기 어렵다. 즉 공동체주택의 큰 목표인 구성원들이 원하는 공동체활동을 위한 다양한 공간에 대하여 통일된 의견 결정이 어렵게 된다.

*"아마 좀 차이들이 있을 것 같긴 한데요. 이전에 성미산에 했었던 소행주들은 성미산이라는 마을을 베이스로 해가지고 인간관계를 중심으로 출발한 게 있거든요. 그런데 점점 소행주라는 주거형태가 사람들 사이에서 인식이 되고 살기시작하면서 (서로) 전혀 모르는 사람들이 택하는 거 에요. 그랬을 때 이게 서로 전혀 모르는 사람들끼리 하다보니까. 사실은 저는 좀 아쉬 웠던게 어떤 집에 살고 싶어? 너는 집에서 이루고 싶은 게 뭐야? 컨셉이 뭐야? 이런이야기를 충분히 하고 짓기 시작하면 논의하는 과정에서 상이 좀 딱딱 맞아 떨어질텐데. 저희같은 경우 같은 어린이집이나, 공동체를 중요하게 생각하는 사람들이 모이기는 했지만 구체적으로 들어 왔을 때는 상이 다른 것이 너무 많았어요.*

*예를 들면 이런 거에요. 저희가 설계 허가받는 과정에서 여기 반지하공간이 있거든요. ... 좀 일정액수를 부담해가지고 지하를 개발하는 건이 이슈가 된 거에요. 그랬을 때 이미 커뮤니티공간이 있는데 우리가 반지하를 굳이 건드려서 개발할거냐 말거냐, 뭘로 활용할거냐, 신발을 벗고 들어가는 공간이냐, 그냥 아이들이 자전거 타는 공간이냐 이런 것부터 다 이야기해야 되잖아요. 그때 상들이 다 다른거죠. ... 깊이 모르는 관계들 사이에서 집을 짓다보니까 발생하는 어려움들이 저희도 있었던거죠. "*

*- [기존-모집] 과천소행주, 입주자 대표 강OO 인터뷰 中, 2016.06.22.*

위의 인터뷰를 보면 실제로 [기존-모집]으로 추진된 과천소행주의 경우 기존의 공동체 구성원과 모집된 구성원들 사이에 공유공간의 확보를 두고 의견충돌이 있었음을 알 수 있다. 기존 구성원들을 돈을 많이 들여서라도 충분한 공유공간을 확보하자고 주장하였으며, 모집된 구성원들은 1개의 다목적실 규모의 공유공간으로도 충분하다고 주장하였다. 이와 같은 의견은 결국 합의를 보지 못하였다. 현재 과천소행주의 경우 2개의 동으로 이루어져 있는데 A동은 지상 3층이며, 3개 세대가 살고 있는데, 이들은 모두 모집된 세대다. B동은 지상 3층 지하 1층이며, 4개 세대가 살고 있는데 이들은 모두 기존 공동체에서 추진한 세대이다. 그리고 이 B동의 지하 전체를 차지하는 큰 규모의 공유공간이 있다. 이 공유공간의 소유권은 B동의 주민들만이 가지고 있다. 공동체 사이의 공동활동을 위한 공유공간의 소유권이 배타적인 형태로 소유되고 있는 것이다.

이와 같은 이유로 이미 강한 연대감을 가지고 있는 공동체가 형성된 경우에 새로운 구성원이 들어가기 어렵다. 의도적으로 이들을 배제하거나 하지 않더라도 이미 강력한 연대감을 가진 집단에 새로운 구성원으로 들어가는 것에 대한 우려를 대부분의 사람이 가지고 있기 때문이다. 또한 해당 집단이 이미 가지고 있는 공동체적 가치와 사회적 합의에 대해 기존 구성원만큼 동의되지 않을 수 있다. 따라서 초기에 구성원 모집이 완료되지 못하면, 성공적으로 공동체주택이 건축되고 구성원간에 연대감이 강해질수록 추가모집은 어려울 수 있다. 실례로 [기존-모집]으로 추진된 화곡소행주의 경우 8세대 중에 1세대가 입주를 앞둔 2016.11월 말까지도 입주자를 구하지 못하고 있는 상황이다.

정리하면, [기존-모집]이 가지는 한계는 기존 공동체 구성원과 모집된 구성원 사이에 연대감을 형성이 어렵다는 것과, 두 집단 사이에 원하는 삶의 방향이 다를 수 있다는 것이다. 공동체적 삶과 주거안정이라는 목표는 모든 구성원이 공유하고 있는 가치이지만, 어느 정도 수준에서 이를 달성할 것인가에 대한 생각

은 다르기 때문이다. 특히 공유공간의 구성은 경제적인 비용이 수반되기 때문에 생각이 통일되더라도 현실적으로 통일되기 어렵다. 반면에 전문적 기술지원을 받을 수 있으며, 세대 수 확보를 통한 지불가능한 주택가격 확보, 많은 경우에 활용이 가능하다는 점에서는 가능성이 있다.

3) [기존-추가목적]의 한계와 가능성

[기존-추가목적]은 기존 공동체가 일상적인 주거생활 외에서 달성하는 목적 외에 추가적인 목적을 가지고 공동체주택을 추진하는 방식이다. 이 방식은 [기존]이 가지는 문제점 중에서 경제성 확보를 위한 많은 참여 세대 확보의 어려움을 극복할 수 있다. 추가목적을 위한 공동체의 규모가 크기 때문에 이 안에서 참여세대를 확보하기가 용이하기 때문이다.

실제 [기존-추가목적]의 사례인 하의재는 종교공동체 내에서 8개의 세대를 확보하여 건축에 성공하였고, 푸른마으른 NGO 공동체 내에서 8개 세대를 확보하여 건축에 성공하였다. 이는 모집을 통하여 이루어지는 [기존-모집]이나 [민간-모집] 사례들의 평균값과 유사한 값으로 공동체주택의 경제성을 확보하기에 적합한 세대수 이다.

이와 더불어 [기존-추가목적]은 공동체가 추구하는 가치가 굉장히 명확하다는 장점이 있다. 사례에서 보는 바와 같이 종교(하의재), NGO활동(푸른마을)이라는 명확한 가치를 구성원들이 공유하고 있기 때문에 이들 사이에 의견의 조율이 용이하고 자연스럽게 공동활동이 많이 일어날 수 밖에 없다. 따라서 향후에도 지속적으로 연대감이 강화될 수 있다.

5장에서 더 자세히 다루겠지만, 이 유형의 사례들만이 추가목적시설을 운영하기 위한 조합을 설립하고 이를 통한 공동소유방식을 취하고 있다. 즉 가장 공동체성이 강한 소유구조를 가지고 있으며, 이는 추가목적(종교, NGO활동)을 통하여 이미 강한 연대감을 가지고 있는 공동체였기 때문에 가능하였다.

위에서 밝힌 이유에 따라서 [기존-추가목적]은 공동체주택을 추진하는 추진주체로서 이상적인 추진주체라고 할 수 있다. 이미 같은 수준의 강한 연대감을 가지고 있으며, 명확한 가치를 공유하고 있기 때문에 공동체주택도 이에 부합하는 방식으로 계획하고 소유할 수 있기 때문이다. 또한 이를 통하여 장기적으로도 주거공동체를 지속하기에 가장 적합한 구조이기 때문이다. 사례들이 가지고 있는 추가목적(종교, NGO활동)은 다른 사례들이 가장 많이 가지는 목적인 육아나 교육과는 달리 생애주기에도 영향을 받지 않는다. 따라서 장기간이 지나도 그

목적을 그대로 유지할 수 있다.

반면에 이 유형도 [기존]과 마찬가지로 초기에 전문가지원에는 한계가 있다. 하의재의 경우에도 초기에는 구성원 중에 부동산 전문가가 있어서 입지를 알아보고 결정할 수 있었다. 이와 같은 구성원이 없었다면, 초기의 입지 결정 과정 등에 많은 시간이 소요되고 중간에 좌초될 가능성을 가지고 있다. 단, 강한 연대감과 추가목적을 가지고 있기 때문에 좌초될 가능성이 [기존]방식에 비해서는 상대적으로 낮을 것이다.

*"그런데 대안적 삶을 만들어보자는 의지가 시작부터 도시를 피해서 가는 것이 맞나라는 생각이 모두에게 있던 차에 남가좌동에 3대째 거주하며 부동산을 운영하는 내부 구성원이 있어서 남가좌동을 잘 알아보게 됐고 결과적으로 교회까지도 차로10분 거리에, 동교동 인근중에서 제일 저렴한 남가좌동에 둥지를 틀게됐어요."*

*-[기존-추가목적] 하의재의 협동조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23*

정리하면, [기존-추가목적]이 가지는 한계는 이와 같은 유형으로 추진할 수 있는 추진주체자체가 많지 않다는 것이다. 공동체주택은 여전히 국내에서 일반적인 주택의 유형이 아니다. 즉, 공동체주택을 추진하여 살고 싶어하는 사람의 수가 아직까지 많지 않다. 이런 상황에서 기존에 이미 공동체를 이루고 있던 세대들이 추진하는 사례는 전체의 절반정도이다. 그 중에서도 특정한 추가목적을 가지고 있으며, 그 활동을 꾸준히 해온 공동체의 수는 매우 적을 것이다. 따라서 [기존-추가목적]은 공동체주택을 추진하는 이상적인 주체와 방식이지만, 이를 일반화하여 적용할 수는 없다는 근본적인 한계가 있다.

4) [민간-모집]의 한계와 가능성

[민간-모집]은 공동체주택의 대중화에 큰 기여를 한 방식이라고 할 수 있다. 공동체적 삶에 대한 열망을 가지지만, 함께 집을 지을 구성원을 모을 수 있는 공동체를 가지지 못한 사람들이 주거공동체를 형성할 수 있는 방식으로 주목을 받고 있다. 앞의 다른 유형들에서 언급한 바와 같이 기존의 공동체가 있는 경우에도 공동체주택을 지을 수 있을 만큼 충분한 구성원이 모이기는 어려우며, 모집과정을 거치는 경우가 많다. 이런 경우 [기존-모집]유형의 추진주체 특성을 가지게 되며, 이 과정에서 기존 추진주체와 모집된 구성원 사이의 연대감의 차이에 대해서는 이미 논의하였다.

새롭게 모집된 구성원들은 [기존-모집]의 경우처럼 기존 구성원과의 차이는

없지만 모두 새롭게 모집된 구성원들이 연대감을 구축하는데 성공해야 공동체주택과 주거공동체가 지속될 수 있다. 그러나 현재의 [민간=모집]방식은 근본적인 한계를 가지고 있다. 연대감이 전혀 구축되지 않은 상태에서 집의 입주를 결정하는 것이 가장 먼저 이루어진다. 따라서 모인 사람들 사이에 공동체생활에 대하여 기대하는 수준이나 방향이 모두 다를 수 있다. 이에 대해 사전에 충분한 논의가 이루어져야 하지만, 현실은 입주가 먼저 결정되고 나서야 서로의 의견을 교환할 수 있는 상황이다. 다음의 인터뷰는 [기존-모집]의 사례이지만 서로 다른 사람들이 모여서 공동체주택을 진행하는 경우의 문제점을 잘 보여준다.

*"아이러니하게도 전체과정 중 참 공용공간 논의가 제일 힘들었어요. 개인적인 거긴한데요. 애초에 소행주의 방식을 택한 사람들은 공유공간을 크게 하고 그런거 였잖아요. 초반에 저희는 저희의 마음은 저희 돈의 일부분을 공유공간을 개발하는데 쓰자는 마음이었어요. 그런데 그 과정에서 내가 상상했던 것만큼 사람들의 공유공간에 대한 에너지가 다른 거에요. 어떤사람은 아파트 전세 값이 비싸니까 이 집을 내 집 마련에 초점이 있는 사람들이 있잖아요. 그 사람들과 공동체를 보고 있는 사람들이 섞여서 들어올 수밖에 없는 상황인거에요. 어쨌든 소행주도 이 두 방향을 같이 설명하고 포인트를 가지고 하고 있는데, 들어오는 사람들이 어디에 방점을 찍고 오는지가 다른 거죠. 같은 어린이집사람들이라도 과정에서 개인주의적이고 공동체는 부담스러워하는 사람들도 있는 것이고, 그러다보니까 정작 커뮤니티공간을 어떻게 만들건지, 거기서 우리가 무엇을 같이 할 것인지에 대한 논의를 많이 하지 못한 거예요. 그게 저한테는 가장 힘들었어요. 그게 아니라면 굳이 우리가 이걸 할 필요가 있느냐는 거죠. 사람에 따라 다르겠죠.."*

*- [기존-모집] 과천소행주, 입주자 대표 강OO 인터뷰 中, 2016.06.22.*

공동체주택을 짓고 싶은 사람들이 모여서 여러 활동이나 프로그램을 거쳐서 일정 수준 연대감을 형성하고 마음이 맞는 사람들이 공동체주택을 추진하는 것이 이상적일 것이다. 그러나 현재 모집을 진행하는 주체는 민간의 업체이며, 이들이 수익이 발생하지 않는 이런 서비스를 제공하기를 기대하는 것에는 한계가 있다. 따라서 현재 [민간=모집]유형의 추진 방식은 주택의 입지와 계획을 보고 입주를 결정하고, 업체와 계약을 체결한 사람들을 대상으로 공동체프로그램이 진행된다. 따라서 특정지역의 거주와 공동체적 삶을 희망한다는 것 외에 구성원들의 어떠한 특징이나 성격이 고려될 수 없다. 비유하자면 만나자 마자 혼인신고를 먼저하고 결혼생활을 하면서 서로 맞춰나가야 하는 상황이다. 이에 따라 처음에 입주를 결정했던 구성원이 중간에 이탈하고 새로운 구성원이 들어오는 경우도 발생한다.

*“입주자 모집시기가 있어요. 그리고 지역과 구성원 성향이 맞아야 가능해요. …구름정원이 한집이 바뀌었어요. 한겨레신문을 통해서 입주자모집이 많이 되었어요. 처음 진행할 때 하고 싶으셨던 분이 상황이 바뀌어서 들어오게 되셨어요.”*

*-코디네이터 H사, 조OO 국장 인터뷰 中, 2016.04.27.*

또한 공동체의 형성 및 조합을 설립하는 과정을 민간에서 하기에는 어려움이 따른다.

*“소행주 쪽에서 제공하기로 한 집은 시가로 3억2천만원하는 약 56㎡의 복층 구조 집이었다. 3억2천만원이라는 금액은 우리들이 감히 엄두도 내지 못하는 큰 돈이었다. … 우리가 너무 놀라 그런 조건이라면 참여할 수 없을 것 같다고 하니 소행주쪽에서 다른 제안을 해 주었다. 즉 협동조합을 만들어 … 하자는 의견이었다. 여기서 협동조합의 주체를 누구로 할 것이며, 대출의 주체는 누구로 할 것인지에 대해서는 어느 쪽에서도 확실하게 해 두지 않았다. 우리는 ‘뭐 어떻게든 되겠지’라고 막연히 생각했고, 협동조합을 만들고 진행할 때의 의무와 권리에 대해서도 소행주 쪽과는 다르게 이해하고 있었다. 이 일은 나중에 갈등의 불씨가 되었다”*

*-[민간-모집] 소행주2호,*

*출처: 김미애 외 4, 『유쾌한 셰어하우스』, 올댓북스, 2014, p.31*

정리하면 [민간=모집]은 공동체주택의 대중화에 상당부분 기여하는 것은 사실이다. 그러나 예비구성원 사이의 어떠한 연대감 형성과정 없이 주택의 계약이 먼저 이루어지고 이후에 공동체프로그램이 진행된다는 것은 큰 문제점이다. 이들 사이에 연대감 형성을 보장할 수 없으며, 이는 주거공동체의 형성과 지속에 큰 문제로 작용할 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 공동체주택의 거주 희망자들이 주택계약 이전에 일정 수준 이상의 교류와 소통과정을 거칠 수 있어야 하며, 이를 통하여 연대감 형성이 이루어진 그룹이 공동체주택을 추진할 수 있어야 한다. 그러나 이런 과정은 수익이 발생하지 않기 때문에 민간업체에 이런 역할을 기대하기는 어렵다. 공공의 일정한 역할이 기대되는 부분이다.

5) [공공-모집]의 한계와 가능성

[공공-모집]은 앞의 [민간=모집]이 가지고 있는 문제점을 일정부분 극복하고 있다. 2배수의 예비 구성원들이 먼저 모여서 연대감 강화를 위한 공동체프로그램을 진행하고 전문가평가와 상호투표를 통하여 입주자가 결정된다. 따라서 일정 수준으로 연대감이 형성되며 서로 특성이 맞는 구성원들이 결정될 수 있다. 특히 상호투표를 거친다는 것은 서로간에 연대감이 형성되었거나 형성가능성이

높은 그룹이 모일 수 있단 장점이 있다.

이와 같은 공동체프로그램과 평가과정을 거치며 기본적으로 절반이 제외되게 되며, 이탈하는 비율도 상당히 높다. 그러나 이는 단점으로 보기 보다는 장점으로 봐야 할 것이다. 이탈하는 비율이 높다는 것은 이들이 바로 거주하였을 경우에 연대감을 형성하기 어려운 구성원이라는 것이며, 향후 입주 후에 공동체주택에 적합한 삶의 방식을 찾기 어려울 수 있다. 또한 이는 사전에 이런 과정을 거치지 않는 [민간-모집]의 경우 향후 이탈 비율이 높을 수 있다는 것을 시사한다.

현재 추진 중인 [공공-모집]이 위와 같은 장점을 가짐에도 불구하고 공동체주택으로서 큰 한계를 가지고 있다. 먼저 공공임대주택의 제도 하에서 추진되기 때문에 소득기준을 가지고 있다. 현재의 방식은 2년마다 심사를 통하여 공공이 설정한 기준에 만족하지 못하면 퇴거해야 하는 방식이다. 예를 들어 소득기준을 가지고 있다. 다른 구성원들과 연대감 형성에 성공하고, 공동체적 삶을 충분히 영위하고 있더라도 소득이 높아지면 퇴거해야 되는 방식이다. 즉 주거공동체의 지속성 측면에서 큰 한계를 가진다.

이와 같은 기준을 없애고 초기 입주자가 무작정 장기임대를 가능하게 하는 것도 한계가 있다.이는 공공의 재원으로 공급하는 주택이기 때문에 가질 수 밖에 없는 한계이다. 저소득층을 위한 임대주택의 공급은 공공의 역할이라는 사회적 합의가 있지만, 일정 수준 이상의 소득을 가진 사람들이 공동체적 삶을 살기 위한 주택을 공공재원으로 공급해야 하는 가에 대해서는 사회적 합의가 필요하기 때문이다.

위와 같은 이유로 [공공-모집]은 구성원이 지속적으로 변경될 것을 전제할 수 밖에 없다. 이에 따라서 구성원의 의견을 계획에 적극적으로 반영하는 것에 한계가 있다. 앞에서 이야기한 바와 같이 공동체주택의 큰 특징은 구성원이 계획과정에 적극적으로 참여하고 구성원의 의견을 계획에 반영하는 것이다. 그러나 [공공-모집]으로 추진되는 주택은 계획 단계의 구성원이 장기 거주할 것이라는 보장이 없으며, 이들의 의견을 적극 반영한 계획이 이루어지기 힘들다. 따라서 뒤에서 보다 자세히 다루겠지만, 표준화된 계획안을 이용하게 된다.

*“자신의 소유인 민간에서 공급하는 자가 공동체주택과는 차이가 있어요. 1인가구, 2인가구와 같은 가구 (규모)별로 차이가 있고, (규모가) 같은 가구의 평면은 거의 같아요. … 나중에 입주자가 2년 단위로 계약상 바뀔 수 있기 때문에 일반적으로 통용될 수 있는 부분도 감안해야했어요.”* -[공공-모집] *이음채 설계자, E건축 소장 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

정리하면, [공공-모집]은 입주자 결정 이전에 구성원들이 연대감 형성의 기회를 가진다는 점에서 장점이 있다. 그러나 공공이 직접 주택을 지어서 추진하는 방식에서는 기본적으로 요건에 대한 평가과정이 계속될 수 밖에 없으며, 평과가정에서 소득 등의 기준을 만족하지 못하는 세대는 변경된다는 한계가 있다. 즉, 안정적인 점유가 이루어질 수 없으며, 이는 공동체주택의 요건 중에서 지불가능한 주택의 공급과 이를 통한 거주 안정이라는 측면에서 매우 큰 한계이다.

또한 구성원이 변경될 것을 전제하기 때문에 계획 과정에서 구성원의 의견이 반영되기 어렵다는 한계를 가진다.

이와 같은 [공공-모집]의 한계는 공공이 직접 집을 지어서 공급하는 방식에서 오는 한계이며, 향후 공동체주택을 위한 공공의 역할은 다른 방향으로 이루어져야 할 것이다.

6) 추진주체 특성별 한계와 가능성

다음 표 3-7은 앞에서 살펴본 추진주체에 따른 가능성과 한계를 다시한번 정리한 것이다. 표에서 보는 바와 같이 [기존]은 건축에 성공했을 경우에는 이미 강한 연대감을 가지고 있으며, 이에 따라 주거공동체의 지속성이 높다. 그러나 초기 추진주체가 부재하며, 전문적인 기술지원을 받기 어렵고, 경제성을 위한 충분한 참여세대의 확보가 어렵다는 한계가 있다. 이에 따라 [기존]방식을 통하여 실제 건축까지 이루어지기는 매우 어렵다.

[기존-모집]은 초기 구성원이 민간업체와 함께 추진하기 때문에 전문적인 기술지원과 참여세대 확보가 가능하다. 반면에 기존 구성원과 모집된 구성원 사이의 연대감과 추구하는 가치에서 차이가 발생할 수 있다. 이는 계획의 내용에도 영향을 미치는데, 계획방향에 대한 의견일치가 이루어지기 어렵다.

[기존-추가목적]은 추진 과정 측면이나 향후 운영측면에서도 가장 이상적인 방식이다. 이 같은 방식이 실제 건축될 가능성도 높으며 주거공동체가 지속될 가능성도 가장 높다. 그러나 이를 추진할 수 있는 주체의 수가 워낙 희소하기 때문에 일반적으로 활용될 수 없다는 한계를 가진다.

[민간-모집]은 기존 공동체 없이도 추진할 수 있으며, 업체에서 기술지원과 참여세대 모집을 지원한다는 측면에서 공동체주택의 대중화에 기여하였다. 그러나 전혀 연대감이 이루어지지 않은 구성원을 대상으로 입주결정이 이루어진다는 한계가 있다. 이들 사이의 연대감형성에 실패하면, 주거공동체가 유지될 수 없다.

[공공-모집]은 입주 결정 이전에 연대감 형성과정을 거치며, 이후에 상호평가

를 통하여 구성원을 결정한다. 따라서 향후 연대감의 형성과 주거공동체의 지속성이 높아질 수 있다. 그러나 2년마다의 평가를 가지며 이에 따라 구성원이 빈번하게 변경될 수 있다는 점이 근본적인 한계이다. 또한 구성원의 잦은 변경을 염두에 두기 때문에 구성원의 의견이 반영된 계획이 불가능하다.

| 구분 | 가능성 | 한계 |
|---|---|---|
| [기존] | 이미 강한 연대감을 확보<br>건축에 성공 시 지속성 높음 | 초기 추진주체 부재<br>전문적인 기술지원<br>경제성을 위한 참여세대 확보<br>->실제 건축되기가 매우 어려움 |
| [기존-모집] | 전문적인 기술지원 가능<br>경제성을 위한 참여세대 확보 가능 | 기존 구성원과 모집된 구성원 사이의 연대감 및 가치의 차이<br>계획에 대한 의견일치의 어려움 |
| [기존-추가목적] | 추진과정이나 향후 운영측면에서 이상적인 방식임 | 이 방식이 가능한 주체가 희소하여 일반적으로 활용될 수 없음 |
| [민간-모집] | 기존 공동체 없이 추진 가능<br>전문적인 기술지원<br>경제성을 위한 참여세대 확보 | 연대감 형성이전에 입주결정<br>->연대감 형성 실패 / 이탈 가능성 |
| [공공-모집] | 입주 결정 이전에 연대감 형성과정<br>상호평가를 통하여 구성원 결정 | 2년마다 평가를 통한 구성원 변경<br>획일화된 계획 |

표 3-7 추진주체의 특성에 따른 가능성과 한계

다음 표 3-8은 추진주체의 유형별로 적합한 형성주체의 측면에서 평가한 것이다. 표에서 보는 바와 같이 [기존]은 연대감 측면에서는 긍정적이나 활용가능성이 매우 낮다. [기존-모집]은 많은 경우에 활용이 가능하며, 지불 가능한 주택의 공급과 전문적 기술지원이 가능하다. 그러나 기존 공동체와 모집된 구성원 사이의 연대감 형성에 어려움이 있다. [기존-추가목적]은 다른 부분이 모두 긍정적인 이상적인 방식이지만 활용가능성이 매우 낮다. [민간-모집]은 많은 경우에 활용이 가능하며, 지불 가능한 주택의 공급과 전문적 기술지원이 가능하지만 서로 모르는 사람들 사이에 연대감 형성 측면에서 한계가 있다. 특히 연대감 형성 이전에 입주계약을 먼저 실시한다는 한계가 있다. [공공-모집]은 연대감을 형성하는 단계가 초기에 있지만 이 구성원이 유지될 수 없다는 점에서 한계가 있다.

| 구분 | 활용가능성 | 지불가능주택 공급가능성 | 전문적 기술지원 | 연대감 형성 |
|---|---|---|---|---|
| [기존] | × | △ | △ | ○ |
| [기존-모집] | ○ | ○ | ○ | × |
| [기존-추가목적] | × | ○ | ○ | ○ |
| [민간-모집] | ○ | ○ | ○ | × |
| [공공-모집] | △ | × | ○ | △ |

○ : 긍정적, △ : 중간적, × : 부정적

표 3-8 적합한 형성체계 측면에서 추진주체의 평가

# 제4장 추진주체의 유형에 따른 공동체주택의 계획과정

4.1 공동체주택의 계획단계
4.2 주택기획단계
4.3 기본계획단계
4.4 세부계획단계
4.5 소결 : 추진주체의 특성에 따른 계획과정의 차이 및 한계

## 4.1 공동체주택의 계획단계

### 4.1.1 공동체주택의 계획과정

공동체주택을 형성하는 추진주체로서의 주거공동체는 계획의 과정상에 적극적인 참여를 통해 주택을 짓는 일련의 과정을 경험하며, 개별 가구의 요구를 반영한 주호를 비롯해 공동의 목적을 실현하기 위한 물리적 공간을 구축한다는 점에서 건설사에 의해 결정된 주택에 입주하는 분양 방식으로 공급되는 주택과는 구별된다.

즉, 공동체주택의 추진주체는 추진과정에서 단계적으로 계획에 참여하고, 이 과정을 통하여 개별세대의 요구와 공동체로서의 특성을 주택에 물리적으로 반영하고 있다. 따라서 공급주체가 계획한 주택을 정해진 비용을 마련하여 구입하는 기존의 분양방식 주택과는 실의 규모 및 재료 등에 대한 계획적 참여를 통해 주거비를 스스로 결정할 수 있다는 점에서 소비자가 중심이 되며, 분양중심의 주택공급방식으로부터의 대안이 되는 자율적 공급방식이다.

다음 표 4-1은 본 연구 대상인 공동체주택의 추진과정을 정리한 것으로, 사례별 세부추진과정을 시기적 순서에 따라 정리한 것이다. 또한 표 4-2는 추진의 단계별 일정을 정리한 것이다. 이를 보면 기존에 공동체를 가지는 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 유사한 과정을 가지는데, 이 세 유형과 [민간-모집], [공공-모집]은 각각 상이한 과정을 거친다.

| 주체 유형 | 번호 | 세부추진과정 |
|---|---|---|
| [기존] | ⑩산뜰[1] | 주거공동체형성-집에대한논의-대지물색-코디네이터만남-대지선정-기본계획-세부설계(워크샵)-공동체교육(4회)-시공 |
| [기존-모집] | ①소행주1호[2] | 주거공동체형성-집에대한논의-대지선정(실패)-코디네이터만남-대지선정-기본계획-입주자모집-세부설계(워크샵)-시공 |
| | ③일오집[3] | 주거공동체형성-집에대한논의-설계자만남-대지선정-기본계획-시공사공개입찰-세부설계-시공 |
| | ⑫과천소행주[4] | 주거공동체형성-집에대한논의-대지물색-코디네이터만남-대지선정-기본계획-추가입주자모집-세부설계-공동체교육-시공 |
| | ⑮화곡소행주[5] | 주거공동체형성-집에대한논의-대지물색-코디네이터만남-대지선정-기본계획-세부설계-공동체교육-시공 |
| [기존-추가] | ⑪하의재[6] | 주거공동체형성-집에대한논의-대지선정-시공사만남-코디네이터만남-설계자만남-기본계획-조합설립-세부설계-시공 |
| | ⑭푸른마을[7] | 주거공동체형성-집에대한논의-대지물색-코디네이터만남-설계자만남-기본계획-조합설립-세부설계-시공 |
| [민간-모집] | ②소행주2호[8] | 수요조사-대지선정-기본계획-입주자모집-세부설계(워크샵)-시공 |
| | ④소삼팔가[9] | 수요조사-대지선정-기본계획-입주자모집-세부설계(워크샵)-시공 |
| | ⑥소행주4호[10] | 수요조사(관심자모임)-대지선정-기본계획-입주자모집-세부설계(워크샵)-시공 |
| | ⑦구름정원[11] | 토지주-코디네이터만남-설계자만남-규모검토-기본계획-입주자모집-의견수렴(설계질의서작성,자금상담)-기본계획완료/계약(입주확인계약서)-세부설계-시공 |
| | ⑧어쩌다집[12] | 협동조합주택의설패(비용)-일반적개인투자를통한공유주택시도-설계자-대지물색(서울소셜스탠다드와리서치)-대지매입-기본계획-sns주민공개모집-입주자설명회-세부설계-시공 |
| | ⑬여백주택[13] | 수요조사-대지물색-건설사내부의 건축사가 기본계획-대지선정(매입)-전담 설계사무소 위촉-주거공동체형성-설계사무실자체설문조사-반영된 제안-세부계획-시공 |
| | ⑯오우가[14] | 개인1인 대지물색-코디네이터만나 규모검토의뢰-검토중 지인과 2인공동명의로 대지구입-설계자만남-설문조사-기본계획-주거공동체형성(서로아는4명)-추가입주자(모르는1명)모집-세부설계-시공 |
| [공공-모집] | ⑤이음채[15] | 시유지선정-현상설계-모집공고-예비입주자선정(1.5배수)-주택컨셉,육아,주택관리교육-최종입주자선발-1차설계조정-협동조합일반교육-협동조합추진위결성-시공-심의중설계변경-이탈가구추가입주자모집-추가입주자교육-기존입주자+추가입주자 만남-이음채주거협동조합설립총회-입주 |
| | ⑨만리동 예술인주택[16] | 1인가구레지던시기획 에서가족중심으로 변경-예술인입주자 대표단체선정-모집공고-예비입주자선정(1.5배수)-공동체교육프로그램-최종입주자선정 |

표 4-1 공동체주택의 추진주체별 세부추진과정

1) 산뜰 입주자대표 최00 인터뷰(2016.06.06.) / 최00, “부천소행주 탄생배경”, 지유리 기자, 주택저널 2016.11월호

2) 소행주 · 박종숙, 「우리는 다른집에 산다」, p.38-109, 현암사, 2013 / 소행주, 「소행주1호 매뉴얼북」, 2011

3) 설계자 안00 인터뷰(2016.04.26.) / 일오집 입주자 대표 안00 인터뷰(2016.04.30.)

4) 과천소행주 입주자대표 강00 인터뷰(2016.06.22.), KBS 과천소행주 방송분, 허가도면제공-소행주

5) 화곡소행주 입주자대표 이00 인터뷰(2016.06.07.)

[기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 유사한 단계를 거치는 데 기본적으로 기존의 공동체내에서 공동체주택 건설에 관심이 있는 사람들이 모이는 단계, 부지를 매입하는 단계, 기본계획을 수립하는 단계, 결원이 있거나 주택의 추가세대가 있는 경우 구성원을 공개적으로 추가 모집하는 단계, 확정된 구성원을 바탕으로 세부계획을 수립하는 단계를 거친다. 이와 같은 5개 단계를 거친 이후에 시공을 거쳐 입주하게 된다.

3장에서 언급한 바와 같이 기존의 공동체들이 공동체주택을 추진하는 경우에는 초기단계에 전문적인 기술지원을 충분히 받지 못하는 것이 문제이다. 이에 따라 세 유형의 사례 중에서 초기에는 관심자모임에서부터 입주시점까지 최장 2년 3개월(③일오집)이 걸리는 사례도 나타난다. 그러나 이는 최근의 사례로 올수록 기간이 단축되고 있으며, 현재는 약 1년 반 정도의 기간 안에 입주가 되고 있다. 이는 공동체주택에 대한 시장의 확대와 및 공급 건설사의 경험의 축적 등으로 인한 것으로 보인다.

또한 [기존=모집]은 새롭게 기존 공동체 구성원과 모집된 구성원 사이에 주택의 계획방향에 대한 의견의 일치가 쉽지 않다. 이에 따라 계획과정에서 의사결정에 어려움을 겪으며 결국 분리된 형태의 주택이 계획되기도 한다.

---

6) 주택협동조합 하.나.의. 조합대표 구00 인터뷰(2016.11.10.) / E 건축사사무소, 「하나의협동조합주택 신축공사 사용승인도면」, 2016.05 / 1차계획안, 평입면도,면적산출표

7) 강북구청 디자인건축과, '강북구 최초의 협동조합주택 허가', 보도자료, 2016.04 / 푸른마을주택협동조합, '푸른마을주택협동조합 공동체주택 사업 소개', 2016.04.04

8) 소행주, 「소행주2호 매뉴얼북」, 2013, 김미애 외 4, 「유쾌한 셰어하우스」, 올댓북스, 2014 / 소행주 홈페이지 http://cafe.naver.com/cooperativehousing

9) 소행주, 「소행주3호 매뉴얼북」, 2014
/ 소행주 홈페이지 http://cafe.naver.com/cooperativehousing

10) 소행주 홈페이지 http://cafe.naver.com/cooperativehousing

11) 「Housingcoop 주택협동조합 시범사업, 구름정원」, I 건축사사무소, 입주민모집 발표자료, 설계자 윤00 인터뷰(2016.05.19.) / 「협동조합으로 집짓기」, 홍새라, 한겨레출판, 2015

12) 「공유를 통한 관계 디자인」, 토탈미술관 전시회 발표자료, 2015.10.15. / 어쩌다집 설계자 이00, 소유주 김00 인터뷰(2016.04.28.) / 구선영기자, '만리동 예술인협동조합형 공공주택 막콥', 주택저널 2015.09월호

13) 설계자 W 아키텍트 임00 인터뷰(2016.06.05.), 코디네이터 H사 온라인카페 http://cafe.daum.net/housecoop

14) 설계자 W 건축사사무소 소장 인터뷰(2016.06.21.)

15)「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역보고서」, http://www.eroun.net/35947 / E 건축사사무소 소장 이00 인터뷰

16) SH공사 매입임대팀 남00, '예술인 협동조합형 공공주택 조합(개인)모집공고문', 2013.08.09., https://i-sh.co.kr / 이은경, 「만리동 예술인 협동조합형 공공주택」 프로젝트 리포트, 대한건축학회 2015.09

| 번호 | 구분 | 관심자 모임 | 부지매입 | 기본계획 | 공개모집 | 세부계획 | 입주 | 총 기간 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑪ | [기존] | 2014.12 | 2015.01 | 2015.04 | - | 2015.05 | 2016.05 | 17개월 |
| ⑩ | [기존-추가] | 2015.03 | 2015.03 | 2015.04 | - | 2015.04 - | 2016.02 | 11개월 |
| ⑭ | | 2015.09 | 2015.12 | 2016.01 | - | 2016.01 | 2016.12 | 15개월 |
| ① | [기존-모집] | 2009.05 | 2010.02 | 2010.06 | 2010.06 | 2010.06 -2010.10 | 2011.04 | 23개월 |
| ③ | | 2011.02 | 2011.04 | 2011.4 | 2012.03 | 2011.4 -2011.12 | 2013.05 | 27개월 |
| ⑮ | | 2015.01 | 2015.10 | 2015.12 | 2015.12 | 2015.12 | 2016.11 | 22개월 |
| ⑫ | | 2015.02 | 2015.04 | 2015.04 | 2015.05 | 2015.06 | 2016.06 | 16개월 |
| **번호** | **구분** | **간담회** | **부지매입** | **기본계획** | **공개모집** | **세부계획** | **입주** | **총 기간** |
| ② | [민간-모집] | - | 2011.07 | 2011.07 | 2011.08 | 2011.08 -2011.10 | 2012.09 | 11개월 |
| ④ | | 2012.02 | 2012.10 | 2012.09 | 2012.09 | 2012.12 | 2013.10 | 12개월 |
| ⑥ | | - | 2013.09 | 2013.09 | 2013.09 | 2013.10 -2014.01 | 2014.10 | 13개월 |
| ⑦ | | - | 2013.07 | 2013.10 | 2013.10 | 2013.12 -2014.01 | 2014.11 | 13개월 |
| ⑧ | | 2013.01 | 2014.4 | 2014.08 | 2014.08 | 2014.01 -2014.07 | 2015.04 | 12개월 |
| ⑬ | | - | 2015.8 | 2015.06 | 2015.06 | 2015.06 -2015.09 | 2016.08 | 14개월 |
| ⑯ | | - | 2015.04 | 2015.05 | 2015.05 | 2015.06 -08 | 2016.08 | 15개월 |
| **번호** | **구분** | | **현상설계 (부지선정)** | **공개모집** | **기본계획** | **세부계획** | **추가 모집** | **입주** | **총 기간** |
| ⑤ | [공공-모집] | - | 2012.11 | 2012.10 | 2013.01 | 2013.01 | 2014 .04 | 2014. 09 | 23개월 |
| ⑨ | | - | - | 2013.06 | - | 2013.09 | 2013 .08 | 2015. 05 | 23개월 |

표 4-2 주거공동체의 형성 일정 및 소요기간

출처: 각 사례 주민 및 관련자 심층인터뷰

[민간-모집]은 간담회를 가지는데, 이는 전반적인 수요조사를 실시하는 단계이

다. 구체적인 위치나 계획이 없는 상황에서 개략적인 지역과 비용 등을 통하여 입주의사가 얼마나 있는가를 조사한다. 이 과정은 오프라인에서의 간담회 형태로 이루어지기도 하며, 온라인 수요조사의 형태로 업체 홈페이지나 카페 등에서 이루어지기도 한다.

이후에 민간업체에서 부지를 매입하고 기본계획을 수립한 이후에 본격적으로 실 구성원을 모집한다. 시기적으로 보면 부지매입과 가설계, 입주자모집이 거의 동시에 이루어지거나 매우 단기간에 추진된다. 이후에 확정된 구성원과의 세부계획을 거치며, 이 과정에서 공동체프로그램을 운영한다. 이후에 시공과 입주 단계를 거친다.

이와 같은 계획과정상의 큰 문제는 기본계획 단계까지 입주예정자의 의견이 반영되기 어렵다는 점이며, 또한 입주결정 이후에 공동체프로그램이 운영된다는 점이다. 전혀 모르는 사람들이 만나서 성공적으로 연대감이 형성될 수 있는가를 확인할 수 없는 상태에서 집의 입주를 먼저 결정하는 것이다. 따라서 주택의 계획방향에 대한 통일된 방향이 존재하기 어렵다. 이에 따라 [민간=모집]은 일반적인 다세대주택에 최소한의 공유공간이 추가된 형식을 가지는 경우가 많다. 공동체의 가치나 특성을 반영한 계획이 도출되기에는 계획과정상에 한계가 있는 것이다.

따라서 기본계획 이전에 연대감의 형성과정이 먼저 필요하며, 이 과정에서 성향이 맞는 사람들이 원하는 방향을 명확히 하고 공동체주택의 계획을 시작하는 방식이 되어야 한다. 이와 같은 방식이 가능할 때 공동체의 특성에 부합하는 계획이 도출될 수 있다. 그러나 입주결정 이전에 연대감 형성과정을 운영하는 것에서는 수익이 발생하지 않기 때문에 민간업체가 진행하는 것에는 한계가 있다.

[공공-모집]은 현상설계 단계가 맨 처음에 있다. 공공에서 추진하는 과정에서는 국공유지 중에서 대상지를 선정하고, 이 대상지에 대한 현상설계를 시작으로 공동체주택의 추진이 시작된다. 현상설계 당선자는 현상설계 당선 안을 바탕으로 입주자를 모집하고, 입주자들의 의견을 바탕으로 수정된 기본계획을 완성하게 된다. 기본계획은 현상설계안과는 상당히 다른 결과물로 나타난다. 이후에 세부계획을 거치며, 이 과정에서 일부 입주자의 이탈이 발생하고 추가모집을 거쳐 입주에 이르게 된다.

[공공-모집]은 [민간-모집]과 마찬가지로 기본계획 단계까지 거주자의 의견이 반영되기 어렵다는 것이 문제이다. 이에 따라 공동체구성원의 특성에 부합하는

계획이 이루어지기 어렵다는 문제점을 동일하게 가진다.

표 4-2에 음영으로 표현된 부분은 공동체주택을 추진하는 주거공동체가 존재하는 기간이다. [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 사업의 첫 단계부터 공동체가 존재하지만, [민간-모집]과 [공공-모집]은 중간단계부터 공동체가 존재하는 것을 확인할 수 있다. 특히 [민간-모집]은 기본계획 수립이 끝난 이후에야 공동체의 구성원이 결정되기 때문에 계획에 공동체의 참여가 가장 적은 방식이라고 할 수 있다.

추진주체별로 공동체주택의 추진단계를 보면 공통적인 3단계의 계획과정이 나타난다. 이는 추진주체의 기획 단계, 주택의 기본적인 방향을 설정하는 기본계획 단계, 공동체구성원들과 구체적인 계획에 관한 논의를 통하여 계획을 변경·확정하는 세부계획단계이다. [공공-모집]의 경우 별도로 현상설계 단계를 가지지만, 이는 공동체주택의 개념정립 수준으로 실제 계획안은 입주예정자의 의견을 수렴하여 크게 변경되게 된다.

### 4.1.2 계획 시점별 설계의 범위

4.2에서 4.4는 주택기획, 기본계획, 세부계획의 구체적인 계획내용과 사례들을 분석할 것이다. 본 절에서는 이를 위하여 3단계에 다루어지는 계획의 범위를 분석하고 정리하고자 한다.

먼저 주택기획단계는 공동체주택 짓기로 결정한 뒤부터 대지매입이전의 단계이며 이때 공동체의 특성에 적합한 입지, 규모, 형태, 공유공간 등에 대하여 적극적으로 논의하여 해당 주택의 전반적인 방향성을 설정하는 단계이다. 이때 후보대상지들에 대한 법규 및 비용에 대한 검토를 동시에 진행하는 단계이다. 이는 유형에 따라서 기존 공동체 내에서 주거공동체가 되기로 뜻을 같이하는 핵심 멤버들이 기획할 수도 있고, 이를 모집하고자 하는 공급자인 민간 및 공공이 기획하기도 한다.

두 번째, 기본계획단계는 구체적인 대지결정 후 해당 대지의 용도지역, 지구단위계획여부 및 사선제한과 같은 법규에 의한 규모검토를 하여 가용가능한 전체 용적율을 산출하고, 예상 세대수에 따른 주호의 배치, 주출입구 계획 등을 계획하는 단계이다. 앞선 기획단계에서 후보 대상지를 바탕으로 공동체주택에 대한

전반적인 방향성에 대한 논의가 있었다면, 기본계획단계는 해당 주거공동체의 목적과 추구하는 주거생활이 물리적 형태로 구축되는 첫 단계이다. 그러나 이 시점에 해당 주거공동체의 전체 구성원이 확정되어 계획에 반영되는 경우는 매우 드물며 기존 공동체 내의 핵심멤버들이 함께하고자하는 구성원들을 공동체 내부적으로, 혹은 공개적으로 모집하는 중에 있거나, 민간 및 공공이 설명회를 가지고 공개적으로 모집 및 선발하는데 사용되는 계획안이다. 따라서 기본계획안은 주거공동체를 형성하고자 하는 목적을 가지는 예비구성원들에게 주거공동체 합류 여부를 결정하는데 중요한 판단 기준이 된다.

마지막으로 세부계획단계는 해당 주거공동체의 구성원이 대략적으로 확정 된 이후 개별세대의 요구 및 공동체로서의 요구사항들을 계획에 반영하기 위해 기본계획을 바탕으로 설계변경을 하는 단계이다. 세대와 설계자 1:1면담 및 공동체와 설계자의 면담을 통해 세부적인 계획을 조절해 나가며, 이때의 참여를 통해 각 세대는 자신들이 실제로 가용 가능한 주거비에 적합하도록 규모와 재료 등을 통해 이를 세부적으로 조절하는 과정을 갖는다. 이는 계획참여를 통해 주거비를 조절할 수 있다는 점에서 분양방식과는 차이점을 가진다.

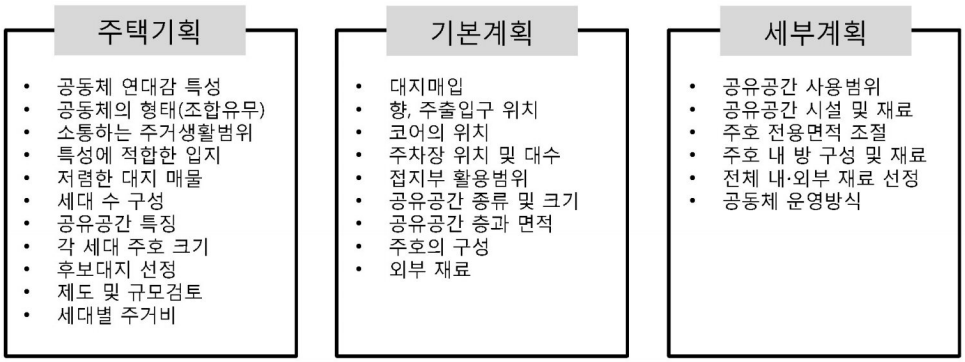



그림 4-1 공동체주택의 계획단계별 설계의 범위

앞에서 분석한 내용을 바탕으로 계획의 단계별로 이루어지는 설계의 범위를 정리하면, 위의 그림 4-1과 같다. 그림에서 보는 바와 같이 주택기획 단계에는 공동체 연대감정도와 이에 따른 형태, 주거생활의 범위, 입지, 세대 수 구성 등 주택을 설계하기 위한 기본적인 조건들을 확정한다. 기본계획 단계에서는 주 출입구, 주차장, 접지부 계획과 같이 주택의 기본적인 방향이 결정된다. 세부계획 단계에서는 공유공간의 사용범위, 주호의 계획, 재료 등이 결정된다.

위와 같은 분석을 통하여 도출된 현재 공동체주택 계획과정의 문제점을 정리하면 다음과 같다. 첫째는, 생활공동체로부터 기인된 경우를 제외한 두 가지 추진 방법 [민간-모집], [공공-모집]은 해당 공동체가 공유하는 공동의 가치를 입지 및 대지선정단계에 반영할 수 없다는 것이다. 이는 곧 해당 공동체주택이 위치한 주변의 도시적 환경이 공동체가 지속적으로 유지되는 것에 영향을 미치고 고려될 수 없다는 것을 의미한다.

둘째는 민간건설사 코디네이터 또는 공공이 모집할 경우 가설계안 또는 현상설계안이 필요하다는 점이다. 즉, 입주자를 모집하기 위한 기본적인 계획안이 필요한데, 이는 비용이 발생하는 작업이다. 이 작업은 향후 설계나 건설을 수주하기 위한 사전서비스의 개념을 가진다. 따라서 업체 입장에서는 불합리한 업무부담이 가중 될 수 있으며, 입주자 입장에서는 향후 적합한 업체를 비교를 통해서 선택할 수 있는 기회를 박탈당한다는 문제가 있다.

셋째는 [기존=모집], [민간-모집], [공공-모집]의 경우, 예비입주자들의 의견이 통일될 충분한 시간이 부족하다. 공동체주택은 향후 주거공동체의 구성원들의 의견이 충분히 반영된 계획안을 도출할 수 있어야 한다. 이는 공동체의 특성에 부합하는 계획이며, 이는 주거공동체의 지속성에 긍정적인 영행을 미칠 수 있다. 그러나 위의 세 가지 유형은 계획과정에서 예비입주자들이 의견을 통일할 시간적인 여유가 부족하다. 이에 따라 통일된 계획방향을 제시할 수 없으며, 해당 공동체의 대표자나 범용 가능한 계획을 하게 되었다. 따라서 결과적으로 일반 다세대주택에 입주 후에도 적용 가능한 최소한의 공유공간이 더해진 계획이 도출될 수 있다.

## 4.2 주택기획단계

본 절에서는 앞서 구분한 공동체주택의 계획 단계 중 주택기획단계의 사례를 분석하였다. 다음 표 4-3은 추진주체의 유형별로 공동체주택의 기획단계에서 기획방법 및 논의된 방향을 주민과 관련자 인터뷰를 바탕으로 정리한 것이다.

| | 기획 방법 | 집에 관한 초기방향 |
|---|---|---|
| [기존] | 어린이집 학부모 모임에서 촉발되어 공동체 내부 준비위원회 구성하고 '산어린이집 공동주택 건립 추진안' 을 마련, 내부적으로 구성원 형성 후 건설사선정하여 추진 | 논의주체:학부모 중 관심자들간의 논의<br>논의내용:사업방식결정(조합설립유무),세대수,세대별소요평수,입지적특징,공유공간의성격,세대별부담가능비용,시공업체선정<br>논의결과:송내동 산어린이집 근처일 것, 마당이 나올 것, 최소5가구이상살수있을것 |
| [기존-모집] | 어린이집 및 대안학교 학부모 모임에서 촉발되어 건설사코디네이터와 같은 전문가집단에 의뢰하여 추가 구성원을 공개적으로 모집하여 형성하고 추진 | 논의주체:학부모모임과 건설사코디네이터 및 전문가집단간의 논의<br>논의내용:사업방식결정(조합설립유무),사업비용논의,세대수,입지적특징,공유공간의성격및범위,세대별부담가능비용,평수,추가세대분양가산정,설문조사<br>논의결과:현거주지동일지역내입지일 것, 소통하는이웃관계형성, 공동육아공간을마련할 것, 부담가능한주거비일것 |
| [기존-추가] | 종교,의료복지NGO모임에서촉발,공동체 내에서 구성원 형성, 주거 외 시설과 주택의 통합운영을 위한 조합 설립 후 건설사선정하여 추진 | 논의주체:종교,의료복지NGO 구성원 간 논의<br>논의내용:사업방식결정(조합설립유무),입지,세대별부담가능비용,세대별소요평수,세대수,추진업체,교회및NGO사무실공간의형태,내부주민의공유공간,수익시설계획여부<br>논의결과:현거주지동일지역내입지일것,법인조합설립,건설사및코디네이터선정,저층부교회,사무실마련을통한지역과의소통,확정된세대수,세대간공유의방법 |
| [민간-모집] | 건설사코디네이터에서 지역내수요및토지주의뢰를 바탕으로 대지확정,법규와적정세대수,규모검토하여 공개 모집 및 교육을 통해 주거공동체를 형성 | 논의주체:건설사코디네이터와 설계자 간 논의<br>논의내용:이웃과소통하는주택건축수요에따른대지조건,세대규모,수익시설계획여부,공유공간의성격(주민공동공간),분양가,수익시설계획여부<br>논의결과:지역내수요가많은입지 또는 토지주가 의뢰한 대지에 규모검토,주민공유공간 또는 분양및임대수익시설계획 |
| [공공-모집] | 소득기준 및 공동체기준(육아,예술인)에 의거하여 공동체교육과 평가를 통해 형성 | 논의주체:지자체와 공동체형성 코디네이터 간 논의<br>논의내용:공공주택협동조합사업한계와문제점,추진방향(목적,규모,역할),입주자선정방식,입주자격및기간,공급주택의규모,조합구성(육아,예술),조합의사결정범위,커뮤니티지원시설설치및운영의필요성<br>논의결과:시유지활용한현상설계공모,기준자격으로입주자모집후공동체교육후선발,계획과정에주민참여,지역기여공용공간계획,주택관리협동조합설립및운영,전용60㎡이하소형주택,20~30세대(건축허가대상) |

표 4-3 주택기획단계에 집에 대한 방향 논의

출처: 주민 및 관련자 인터뷰 후 연구자가 정리

### 4.2.1 추진주체의 기획 방법 및 방향 설정

기존의 공동체를 가지는 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]의 경우 기존 공동체 내부에서 주택을 짓고자 뜻을 모아 '주거공동체 형성' 후부터 '대지물색' 이전에 공동체에 적합한 집에 대한 전체적인 방향성에 관한 논의를 하고, 논의 결과가 입지 및 대지의 규모, 공유공간과 비용 산정의 기준이 되었다. 이는 [기존] 산뜰 입주자대표를 통한 공동체주택의 기획 방법 및 과정에 대한 다음 인터뷰에서 더욱 잘 드러난다.

*"하나의 마을, 공동체를 이루어 삶을 살고 싶다는 마음이 산집(공동육아어린이집) 학부모들 사이에는 이미 있었어요. 어느날 식사자리에서 이야기를 하다가 공동체주택을 시도해보자는 말이 나왔고, 그래서 추진하게 됐어요. 아파트와는 다른 주거생활방식을 추구하는 사람이 많았고 그래서 기왕이면 마당을 가질 수 있는 자연녹지면 좋겠다라고 생각하면서 부지를 알아봤는데, 2종자리와, 자연녹지지역이 있었어요. 땅을 봐놓고 나서 누구와 같이 할 것인지를 어린이집에다 일정이랑해서 발표자료를 만들어서 발표를 했어요. 참여할 사람과 아닌 사람을 구별했어야 했고, 발표한 날 6가구가 확답을 했고, 지금 그 6가구가 그대로 지어서 입주했어요. 원하는 분들이 2~3가구 더 있었는데 못 들어왔어요."*

*- [기존] 산뜰, 입주자 대표 최OO 인터뷰 中, 2016.06.06.*

반면 [민간-모집]의 경우 공동체주택에 대한 수요가 많은 지역에서 대지를 물색하는 것에서 시작됨을 공동체주택 코디네이터 관계자 인터뷰를 통해 알 수 있었다.

*"입주자 모집시기가 있어요. 그리고 지역과 구성원 성향이 맞아야 가능해요. …구름정원이 한집이 바뀌었어요. 한겨레신문을 통해서 입주자모집이 많이 되었어요. 처음 진행할 때 하고싶으셨던 분이 상황이 바뀌어서 들어오게 되셨어요. … 토지가 먼저 정해졌고, 하우징쿱에서 입주자를 모집해서 했어요. 토지가 중요해요. 토지가격이 1100을 넘어가면 현실적으로 할 수가 없어요. 서울 내에서는 매우 찾기 힘들긴해요. 입주자를 먼저 모집하고 하는 것은 사실 많이 힘들어요. 부지가 정해지지도 않았는데 돈부터 내야하는 상황을 주민들은 당황스러워하고 그래요"*

*- 코디네이터 H 사, 조OO 국장 인터뷰 中, 2016.04.27.*

위 내용을 정리해보면 지역 내 급매물 대지를 중심으로 설계자와 함께 규모검토를 통해 주거지로서의 적합성, 개별주거비, 적정 세대수 등을 산정한다. 이때 구체적인 입주자가 결정되지 않은 단계이기 때문에 보편적인 주거생활에 적합한

조건을 가진 토지를 저렴하게 매입하는 것이 중요하다. 이를 통하여 저렴한 주거비에 공급할 수 있는가가 향후 구성원의 모집에 매우 중요하기 때문이다. 이에 따라 주택 내에 수익시설을 도입하여 분양 및 임대하는 방식도 고려되었다.

[공공-모집]의 경우 공동체의 목적과 방향성은 공공이 설정하고 이에 대한 구체적 개념 및 활용 방안은 현상설계 및 주민단체 공모를 통해 구체화하였다.

⑤이음채의 경우 초기 1인가구 셰어하우스를 중심으로 기획되어 설계공모가 되었고(기획과정에서 공동육아로 변경됨) ⑨만리동예술인주택의 경우 주택을 통한 지역사회 문화예술활동의 거점형성이라는 목적이 기획단계에서 설정되었다.

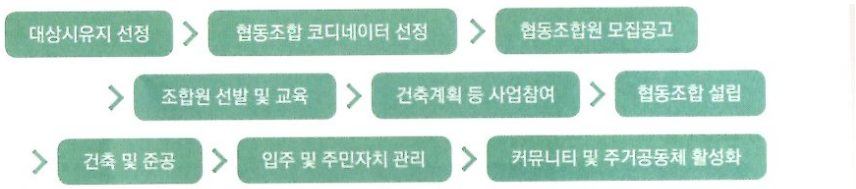



그림 4-2 ⑤이음채의 추진과정
출처: 코디네이터 S 사, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」, p.8

이는 시유지를 활용하는 공동체주택 시범사업으로 구체화되었으며, 공동육아 및 예술인작업과 같은 공동의 목적을 설정하고, 이를 바탕으로 입주자 교육 및 선발을 통해 조합을 형성한 후 조합정관에 따른 주택의 합리적인 관리 및 공유공간의 운영주체 형성으로 기획하였다. 이때 초기에 설정되는 공공성을 가지고 지역에 기여할 수 있는 주거공동체의 특성설정이 중요하였다. 때문에 ⑤이음채의 경우 기존에 공동체주택에서 여러번 시도되어 검증된바있는 공동육아로, ⑨만리동예술인주택의 경우 입주자모집을 단체와 개인으로 구분하고, 단체에 대한 아이디어를 공모하고 선정된 대표단체 소개서를 바탕으로 이에 동의하고 소통할 의사가 있는 사람들로 추가세대를 모집하였다. 이때 제안된 대표단체의 제안은 주택 내 지역과 공유하는 공간의 규모 및 활용방안과 주민내부적 공유공간에도 영향을 미쳤으며, 이는 계획적으로 반영되었다. 이러한 주체의 목적을 설정한 후 시유지를 대상으로 현상설계공모 '현상설계'[17]를 하여 계획을 진행하였다.

17) 이때의 현상설계는 이후에 설정된 공동체의 특징인 육아형, 예술인형에 따라 대폭 수정되었고, 05번 이음채 공동육아의 경우 공동체의 특징을 알 수 없는 상황에서 선전했던 시유지의 인근에 위치한 유류지로 인해 1층에 계획하려했던 어린이집이 불허되는 등의 문제점을 발생시키게 되었다. 또한 현상설계때는 1인가구 중심의 셰어하우스 계획안이었으나 가족중심의 육아형으로 추후

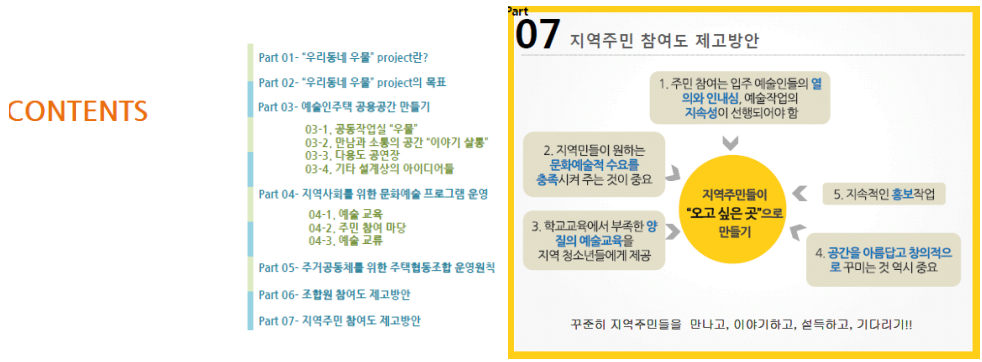



그림 4-3 ⑨만리동예술인주택 입주자(단체) 제안서
출처: 송OO 외 4인, '우리동네 우물 PROJECT' ppt 파일

**예술인 협동조합형 공공주택 입주자(개인) 모집공고**

협동조합 구성과 운영을 통해 자율적이고 상호 호혜적인 주거공동체를 형성하고, 예술인주택으로서 지역사회를 위한 문화예술활동의 거점이 될 수 있는 만리동 예술인 협동조합형 공공주택의 입주자(개인)을 아래와 같이 모집합니다.

…

■ 예술인 주택의 입주자로 대표단체를 우선 선정하였고, 선정된 대표단체와 함께 협동조합을 만들어 주거공동체를 이루고 공동의 작업을 해나갈 수 있는 예술인을 개인자격으로 추가 모집합니다.

(※선정된 대표단체가 제안하는 주거공동체의 개념은 모집 공고와 함께 첨부된 대표단체 제안서에 소개되어 있습니다.)

표 4-4 ⑨만리동예술인주택 입주자(개인) 모집 공고문
출처: '예술인 협동조합형 공공주택 입주자(개인)모집공고', SH공사, 2013.8.9., p.1

[공공-모집]의 경우, 초기에 기획단계에는 공동체의 구성원(예비입주자)가 존재하지 않는다. 따라서 공동체주택의 기획은 공공과 현상설계를 통해 선정된 건축가(이자 코디네이터)가 진행을 하게 된다. 본 연구의 대상으로 포함되어 있는 사례의 경우, 공동체주택을 통하여 공공임대주택의 새로운 방향을 탐색한다는 목표를 공공이 가지고 있었다. 따라서 사례로 포함된 공동체주택은 공동임대주

에 변경됨으로 인해 계획안의 전면수정과 대지 부적합이 발생한 것이다. 이는 공동체의 형성보다 대지선정 및 계획이 앞섰기 때문에 발생한 문제이다.

택의 새로운 시도로서 계획되었다.

*“ 공공에서 협동조합주택을 시작했을 때는 공공임대주택 커뮤니티에 대한 인식을 깨보려고 했던 것의 대안으로서 시작이 되었던 의미가 컸어요. 입주민들이 대단위 주택 안에서 개별적으로 존재하는 것이 아니라, 안에서 하나의 공동체를 형성하는 것이, 협동조합이 대안이 될 수 있었던 것이고, 큰 단지로 임대주택이 만들어질 수 없는 작은 규모의 단계와의 여지가 접목된 부분이에요..”*

*-[공공-모집] 이음채, 만리동예술인주택 설계자 E 건축사사무소 소장 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

또한 기획단계의 논의 과정에서 향후 주택의 소유와 운영방식 관한 논의가 이루어진다. 5장에서 보다 자세하게 다루지만, 주택의 소유와 운영방식의 가장 큰 요소는 주택협동조합의 설립여부이다. 주택협동조합을 통하여 주택을 공동소유와 규정화된 운영관리가 가능하기 때문이다.

[기존], [기존-모집], [기존-추가목적]에 포함되는 사례들은 대부분 기획단계에 조합의 설립에 대하여 논의를 한다. 그러나 [기존]과 [기존-모집]의 경우는 모든 사례에서 주거공동체가 조합을 설립하지 않았다. 가장 큰 이유는 금융권에서 대출을 사용할 때 책임이 명확한 개인소유주에 비해 공동의 소유주에 대한 신뢰가 더 낮아 초기 주거비마련 조건이 불리하다는 점이었다[18]. 이외에도 기존에 주체적으로 참여하고 있는 협동조합이 2~3개 이상씩 이미 있어 이사회 및 구성원으로서의 주체적 참여가 어렵다는 점, 조합을 설립하여 공동소유하게 될 경우 초기에 투입한 주거비에 대한 퇴거시 회수방법 부재, 주택가격 상승 및 하락 시 분배 방법 부재 등의 경제적 이유가 컸다.

반면 [기존-추가목적]과 [공공-모집]의 경우 주거공동체가 주택협동조합을 설립하였는데 [기존-추가목적]은 종교시설의 운영, 지역NGO운영과 같이 주거목적 이외에 추가적 목적에 대한 운영을 위해서도 조합이 필요하였기에 조합이 설립될 가능성이 크다. 또한 [공공-모집]의 경우에는 조합의 역할이 지속적 주택관리와 공유공간의 운영에 한정되어 있으며, 소유구조와는 연계되지 않기 때문에 조합의 설립이 비교적 용이하다.

또한 [기존-추가목적]과 [공공-모집]은 기획단계에서 각각의 주택협동조합을 설립하고 해당 조합을 지원하는 시설에 대해 논의하고 계획하였는데, [기존-추가목적]의 경우 기존 공동체를 중심으로 초기에 조합을 설립하고 해당 조합이

18) 이와 관련한 구체적인 내용은 5장의 소유구조에서 다루도록 한다.

추구하는 공동체적 삶의 방향에 따라 교회, 지역복지센터가 기존 주거지 인근에 적합한 대지를 대상으로 논의되었고 주민의 퇴거 및 충원에 대한 권한이 조합에 있다. 반면, [공공-모집]의 경우 선발된 주민들을 대상으로 조합을 형성하고 현상설계로 1차 기본안이 이미 존재하는 시점에 주민을 모집한 뒤 입주 시점에 조합을 설립하였다. 때문에 [기존-추가목적]의 경우 대지선정에 있어 조합의 의견을 반영할 수 있었던 반면 [공공-모집]의 경우 그렇지 않아 추후 조합을 지원하는 시설로서 대지적합도가 어린이집(유류저장고 인접), 지역예술강좌(외져있어 접근성 떨어짐) 앞의 유형에 비해 떨어진다. 또한 조합을 초기에 형성한 [기존-추가목적]의 경우 주택계획과정 자체에 권리와 책임이 있어 공동체적 연대감을 주도적으로 형성하지만, [공공-모집]의 경우 제도에 의한 선발과 교육점수를 바탕으로 형성하여 주택계획과정자체에는 분쟁소지도 높고 실제로 이음채의 경우 이탈하여 추가입주자모집이 24세대 중 13세대였다. 세부적 과정의 차이를 다음 그림 4-4에 나타내었다.

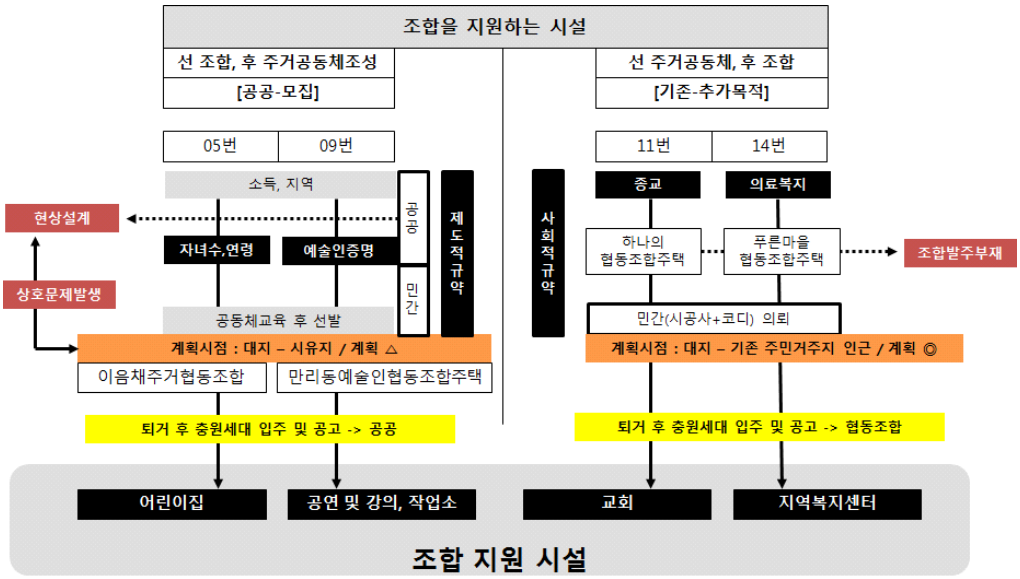



그림 4-4 [기존-추가목적],[공공-모집]의 조합을 지원하는 시설의 차이

결론적으로 주택 기획단계는 공동체주택의 입지 및 기본방향을 결정하는 단계이다. 이와 더불어 주택의 소유구조 및 운영방식에 대한 논의가 이루어지고 결정됨을 알 수 있다.

### 4.2.2 대지 선정에 대한 논의

공동체주택의 추진과정에서도 대지의 선정은 매우 중요하다. 공동체주택의 취지에 동감하고 공동체주택에서의 삶을 매우 희망하는 사람들도 위치가 본인의 다른 생활을 영위하기 불가능하면 입주를 선택할 수 없기 때문이다. 또한 앞에서 밝힌바와 같이 공동체주택의 추진주체들이 공통적으로 가지고 있는 목표 중의 하나가 저렴한 주거비를 통한 주거의 안정이기 때문이다. 대지선정 과정에서도 추진주체의 차이가 나타난다. 이를 분석하면 다음과 같다.

[기존]의 경우 아래의 인터뷰를 통해 공동체의 구성원이 이미 기획에 참여하고 있기 때문에 대지선정 과정에서 공동체 구성원들의 수요에 대해 의견을 듣고 이에 적합한 후보대상지를 검토하였음을 알 수 있다.

*"산집(‘부천 산 어린이집’의 준말)내에서 집을 함께 짓고자 하는 주체가 확정된 이후 대상지, 어떤 조합의 형태로 추진할 건지, 일정은 대충 어떻게 될 건지를 조사할 필요가 있었습니다. 그래서 산집엄마들의 집에 대한 니즈를 조사하여 땅을 물색하는 일에 몇 가지 조건을 확정해 놓고 땅을 알아봤습니다. 첫째, 송내동 산집 근처일 것, 둘째, 마당이 나올 것, 셋째, 최소 5가구 이상이 살 수 있을 것 이라는 세 가지 조건을 가지고 땅을 물색하였습니다. 그 중에 하나의 땅이 지금 산뜰, 이 자리입니다."*

*- [기존] 산뜰, 입주자 대표 최OO 인터뷰 中, 2016.06.06*

이때 구성원들이 입지선정과정에 직접 참여하기 때문에, 일반적인 주택의 입지로는 대중교통, 학교, 마트와의 접근이 다소 불리하더라도, 공동체구성원들의 생활에 적합한 대상지를 선정할 수 있다.

다음의 표 4-5는 [기존]의 대표사례인 산뜰의 대지선정과정에서 이루어진 2가지 입지를 검토한 것이다. 표에서 보면 대상지 1이 대중교통시설(지하철역)과 편의시설(마트)로의 접근성이 뛰어나기 때문에 일반적으로는 선호되는 입지이다. 그러나 본 주택의 구성원의 자녀들이 다니고 있으며, 공동체의 출발점이 된 “부천 산 어린이집”까지가 대상지 2가 더 가깝다. 또한 대상지 검토 과정에서 구성원의 자녀들 중에서 1명만 다니고 있는 “유진어린이집”까지의 거리도 검토요인으로 포함되어 있다. 이는 공동체주택의 입지결정 요인을 판단할 수 있는 상징적인 요소라고 볼 수 있다. 또한 대상지 2는 면적이 넓어 마당을 가질 수 있다는 점이 중요하게 검토되었다. 이 또한 공동체 구성원들이 원하는 삶의 방향을 대지 선정 단계에서부터 알 수 있기 때문에 적용가능한 요인이다. 결과적으

로 주택의 위치는 대상지 2.로 결정되었으며, 입지 결정의 중요한 요소가 된 것은 주민 및 지역과 공유하는 마당계획이 가능한가? 였다.




그림 4-5 ⑩산뜰 주택기획과정에서의 후보대상지 검토자료
출처:산뜰 입주자대표, '부천공동육아 산어린이집 학부형들의 집짓기' ppt, p.9-11

| 조건 / 구분 | 특성 장소로부터의 거리 | | | | | 대지 규모 | 가격 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 역 | 마트 | 초교 | 산 어린이집 | 유진 어린이집 | | |
| 대상지1 | 440m | 244m | 160m | - | - | 90평 | 9억 |
| 대상지2 | 756m | - | 778m | 404m | 145m | 197평 | 8.5억 |

표 4-5 [기존] 산뜰, 후보대상지 검토 시 고려사항
출처: 산뜰 입주자대표 최OO, '부천공동육아 산어린이집 학부형들의 집짓기' ppt, p.9-11

기획단계에서 기존공동체가 존재하기 때문에 이들의 의견이 대지선정과정에 강하게 포함되는 것은[기존-모집]도 마찬가지이다. [기존-모집]의 대표사례인 소행주 1호의 경우 성미산마을로 불리는 기존의 공동체가 강하게 존재하고 있었다. 이들이 새롭게 모여살기를 선택하고 집을 짓기로 결정하였을 때 그 입지는 당연히 성미산마을 내의 어딘가로 결정될 수밖에 없었다. 이들은 기존 공동체의 근거지 주변에서 주택의 대지를 검토하였는데, 이 과정에서 공동체의 상징성을 함께 검토하여 입지를 선정하였다. 이들이 최종적으로 결정한 주택의 입지는 성미산마을의 중심위치로 마을에서의 공동체생활을 함께 영위할 수 있는 위치일 뿐만 아니라, 성미산마을의 출발점으로 이야기되는 "우리어린이집"이 있었던 상징적인 위치이다.

*“성미산 마을 내의 복수의 후보지를 중심으로 경제성, 건축실현 가능성 등에 대하여 수차례 회의를 통한 검토와 논의를 거쳐 현재 소행주1호가 지어진 ‘성산동 249-6’으로 최종 확정하였다. 이곳은 옛 우리어린이집의 터전이었던 장소성과 더불어 성미산 마을의 물리적 위치상 중심이라는 특성도 지니고 있다.”*

*-[기존-모집] 소행주1호 토지결정과정, 출처: 코디네이터 S 사, 「소행주1호 매뉴얼북」, p.18*

공동체적 주거생활 외에 추가적인 목적을 가지는 [기존-추가목적]의 경우 주택의 계획에는 그 목적이 중요한 영향을 미치[19]지만 대지 선정 과정에서는 그렇지 않았다. 대지 선정 과정에서는 기존의 공동체가 강하게 영향을 미친다는 점에서 [기존]이나 [기존-모집]과 유사한 결정과정을 거친다. 즉, 기존 공동체의 입지적 연고가 중요한 영향을 미쳤다. [기존-추가목적]의 대표사례인 하의재의 경우 기존 하나의 교회 인근 후보지역들 중에서 구성원이 연고관계에 깊이 관여하고 있는 지역(남가좌동)으로 선정되었으며, 다른 사례인 푸른마을의 경우 지역 NGO활동을 하며 기존에 모여 살던 삼각산동 인근으로 대상지를 선정하고자 하였다.

*“우리는 그동안 우리가 살아온 도시에서 대안적 삶을 만들어보자는 뜻에서 같이 살고 싶어서 공동체주택을 추진한 사람들이에요. 기존에 잠실, 일원, 가까워야 이대앞, 멀게는 일산에 살던 사람들이 같이 살려고하는데 기존에 교회인근인 동교동쪽이 너무 땅값이 올라서 처음에는 파주로 거의 결정되었었어요. 그런데 대안적 삶을 만들어보자는 의지가 시작부터 도시를 피해서 가는 것이 맞나라는 생각이 모두에게 있던차에 남가좌동에 3대째 거주하며 부동산을 운영하는 내부 구성원이있어서 남가좌동을 잘 알아보게 됐고 결과적으로 교회까지도 차로10분 거리에, 동교동 인근중에서 제일 저렴한 남가좌동에 둥지를 틀게됐어요.”*

*-[기존-추가목적] 하의재의 협동조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23*

앞의 세 가지 유형과는 달리 [민간-모집]은 기존 공동체가 없는 상태에서 공동체주택을 추진한다. 이 과정에서 가장 먼저 고려되는 것은 주택의 분양가격에 영향을 미치는 토지의 가격이다. 즉, [민간-모집]은 공동체주택 수요가 밀집한 지역에 저렴한 토지를 확보하는 일이 기획단계에서 가장 중요한 부분이었다. 때문에 기획단계에서 대지에 대한 두 가지 방향으로 기획을 시작한다. 첫째는 공동체 구성원을 모집하는 민간 코디네이터 및 건설사 온라인 카페를 중심으로 수요조사를 하고, 수요가 밀집한 지역에 급매물을 알아보는 방법이고, 둘째는 토지주로부터 공동체주택의 계획을 의뢰받아 공동체주택을 기획하는 것이다.

19) 자세한 내용은 5장을 참고할 거

이 유형의 대표사례인 ⑦구름정원을 추진한 H사(코디네이터 및 건설사집단)의 경우 내부적으로 사업성이 가능한 금액을 산정하는 방식과 기준을 가지고 있는데, 토지가격만 평당 1100 이상은 현실적으로 공동체를 형성하려는 사람들에게 시도되기에는 어렵다고 보고 있다. 즉, 가격조건이 선결되어야 다른 목적을 달성할 수 있는 것이다.

*"계산하는 공식이 있어요. 서울하고 지방마다 다르긴한데, 1종일반주거지역이고 평당가격이 천만원이면 나누기 1.5하면 금액이 나오는데, 2종이면 나누기 2를 해요. 이것은 용적률과 관계가 있어요. 그럼 나오는 금액이 있고 이걸 토지비용으로 봐요. 2종이면 500정도에다 시공비를 450정도 예상을 해요. 여기에 다른 비용이 200정도 추가되서 평당 1100에다 본인이 원하는 평수가 있어요. 법적인 면적이 아니고 공사가 들어가는 평수요. 이것을 더하면 대략적인 금액이 되요, 토지구입할 때 계약금, 중도금, 잔금시기에 하우징쿱에서 주민들에게 모아서 지불을 해요. … 토지1100을 넘어가면 현실적으로 할 수가 없어요. 서울 내에서는 매우 찾기 힘들긴해요. 입주자를 먼저 모집하고 하는 것은 사실 많이 힘들어요. 부지가 정해지지도 않았는데 돈부터 내야하는 상황을 주민들은 당황스러워하고 그래요"*

*- 코디네이터 H 사, 조OO 국장 인터뷰 中, 2016.04.27.*

[민간-모집]의 구름정원을 추진한 사람이자 해당 주택의 토지주였던 하00씨는 이와 같이 저렴한 토지의 중요성을 인지하고 시세보다 훨씬 싼 가격에 토지를 내놓아 구름정원의 건축이 가능하였다. 하OO씨의 이웃과 소통하는 새로운방식의 집짓기에 대한 의지가 있었고 이것이 코디네이터 및 건설사(하우징쿱)집단과의 논의에서 구체성을 갖게 되었는데, 토지를 매입하는 과정에서 건축주의 의지로 시세에 비해 매우 저렴하게 대지가격이 산정되었다. 이 유형의 다른 사례인 여백주택의 경우 초기에 은평구 내에서 기획되었지만 대지가격으로 인한 사업성 문제로 고양시 지축동 내 저렴한 대지를 선정하여 건축되었다.

따라서 [민간-모집]의 경우 저렴한 대지를 취득하기 위하여 수요지역 내에서 급매로 나온 토지에 건축을 추진하는 경우가 많다. 따라서 대지의 선정과 구매가 신속하게 이루어지게 된다. 이에 토지를 계약하는 방식에 대해서는 건설사가 보존등기를 하고 명의이전하는 방식이 있고, 토지계약부터 주민공동명의로 하는 경우가 있다. 이는 해당 건설업체의 사업방식인 부분도 있지만 가장 큰 원인은 지불을 해야하는 시점에 주민들이 금액을 마련할 수 있는 가의 여부이다. 이것이 가능하면 총액을 줄이면서 토지등기부터 주민이 직접 공동등기를 하는 방식으로 하고, 이것이 불가능할 경우 취등록세 및 기타 경비가 더 발생하더라도 건

설사가 모든 것을 진행하고 건설사로부터 입주이전에 분양받는 방식으로 진행하고 있다. 다음 인터뷰는 [민간-모집]의 사례인 구름정원의 코디네이터 및 건설사 측의 기획단계에서의 토지매입과정 내용이다.

*"주인과 공동체와 계약을 하는 거예요. 토지계약을 할 때 공동명의로 하는 거예요. 저희는 중개만 하는 거예요. 각자 원하는 평수가 있을 텐데 평수대비해서 토지지분을 나누어야하는데 그 시점에 원하는 평수를 미리 정해야 하는 부분이 있어요. 그래야 토지지분대로 명의를 정해서 계약을 해요. 먼저 땅을 사거나 일부 모자랄 때 이사장님 건설사내의 임의의 한사람으로 해서 계약을 해놔요. 나중에 지분까지 정해지면 계약서를 다시 작성해서 등기될 수 있게끔 해요. 땅의 명의를 하우징쿱으로 하면 취등록세를 두 번 내야해서 저희는 중개만하고 당사자들이 직접 하도록 해요. 하우징쿱이 사면 가장 좋긴 지만 3억 이하 가지고 서민대상으로 진행하려면 비용을 조금이라도 줄이기 위해서 그렇게 해요."*

*- 코디네이터 H사, 조OO 국장 인터뷰 中, 2016.04.27.*

즉, [민간-모집]은 계략적인 지역만 결정된 상태에서 가격을 최우선 요소로 입지를 결정한다. 따라서 정주환경을 위한 다른 요건들을 검토하는 것에는 기본적인 한계가 있다. 그러나 공동체주택의 큰 목적인 주거안정 측면에서 가격이 매우 중요한 요소이기 때문에 이와 같은 한계에도 불구하고 가격을 주요 요인으로 하여 입지를 판단할 수 밖에 없다.

공공이 추진하는 [공공-모집]에서 대상지를 결정하는 과정은 앞의 다른 유형들과는 차이가 있다. 현재까지 추진된 [공공-모집]의 사례들은 쉽게 사업이 가능한 국공유지 중에서 공동체주택의 입지로 적정한 대상지를 선정한다. 기본적으로 국공유지 중에서 선정하기 때문에 공동체생활에 적합한 대지의 선정이 어려우며, 선정과정에서도 향후 그 주택에 살게 될 공동체 구성원이 가질 공동체적 목적 구현과 부적합할 수 있다는 한계가 있다. 이와 같은 한계로 인하여 어린이집의 인허가가 불가능한 입지에 공동육아를 목적으로 공동체주택이 건설되기도 하였다.

### 4.2.3 공유공간에 대한 논의

앞에서 언급한 바와 같이 공유공간은 공동체주택의 특징을 결정짓는 중요한 요소로 기획단계에서부터 이에 대한 논의가 이루어진다. 주택기획과정에서 공동체의 공유공간에 관한 논의를 살펴보면 다음과 같다.

기존의 공동체의 연대감이 강한 [기존]은 사업시작과 함께 구성원이 결정되어 있으며, 이들 사이에서 공유공간에 대한 논의를 초기부터 진행되었다. [기존]의 대표사례인 산뜰의 경우 기획단계부터 개별세대보다 공유되는 공간에 대한 논의가 많았다. 특히 마당과 지하공간에 대한 논의가 주요하였으며 공유공간에 대한 공용관리비부분, 주차에 대한 내용들이 논의되고 결정되었다. 마당의 조성이 가능하고 이 마당을 통해 지역 공동체와 교류할 수 있는 접지부 계획이 가능한 것이 대지선정의 주요 요건일 만큼 초기 기획단계에서부터 공유공간에 대한 방향이 명확하였다. 이는 외부는 마당, 내부에는 다목적으로 이용 가능한 주민공동실과 공동육아공간, 공용물품창고를 마련하면 좋겠다 정도의 구성원간 합의가 있었고, 이는 건설업체 선정 후 의견이 전달되어 기본계획안에 이것이 반영되도록 하였다.

[기존-모집]의 경우에도 기존의 공동체로부터 시작되기 때문에 초기부터 공용공간에 대한 논의가 활발하다. [기존-모집]의 대표사례인 소행주1호의 계획과정을 다룬 다음 책의 내용을 살펴보면, 공동육아를 기반으로 하는 기존 핵심멤버들이 있었고 이들을 중심으로 공동육아를 위한 주민들간의 공유공간계획이 기획단계에서부터 논의되었다. 또한 방과후교실을 운영하는 법인의 육아공간이 필요함에 따라 해당 공간의 용도를 근린생활시설로 허가[20]받기도 하였다.

*"당장 필요한 것은 집을 지을 수 있는 땅이었고, 어떤 집을 지을 지를 설계하는 일이었다. 망설임 없이 바로 실행으로 뛰어든 것이다. 일단, 빨래방과 공부방 그리고 언제든 누구든지 이용할 수 있는 다용도실을 갖추자고 의견을 나눴다. 자신이 살게 될 집 이야기보다 같이 이용할 공용공간에 대한 이야기를 더 많이 했다. 공동 식당을 만들어 식사를 해결하면 가사 일을 줄일 수 있어 좋을 듯했다. 공동세탁장을 만들면 집집마다 세탁실을 두지 않아도 되니 개별 주거면적을 줄일 수 있어 좋을 것 같았다. … 관심자들 간의 생각의 차이가 없지는 않았다. 자신만의 계획을 원할 때가 있는데 공동체살이 탓에 그것을 찾고 드러내지 못하는 것은 옳지*

20) [기존-모집]4개 사례중 ③일오집을 제외한 3개사례(①소행주1호,⑫과천소행주,⑮화곡소행주) 전부가 공동육아를 위한 근린생활시설로 허가받음, ③일오집은 나머지 3개사례에 비해 세대수가 많고 전체 인원 중 모집된 인원이 많다.

*않다고 생각한 것이다. 이러저러한 논의와 검토가 두 세 차례 반복되었다. … 드디어 적당한 땅이 나왔다. 이제 정말 시작인가보다."*

*-[기존-모집] 소행주 1호, 출처: 소행주 · 박종숙, 「우리는 다른 집에 산다」, 현암사, 2013, p.45*

[기존-추가목적]의 경우 주거생활에서 발생하는 상호소통 및 교류하는 공동활동 이외에 종교시설(하의재)과 지역NGO사무실(푸른마을)의 마련이라는 추가적 목적이 있었다. 따라서 이 공간을 어떻게 계획할 것인가에 대하여 초기 기획단계에서부터 적극적으로 논의되었고 건설사 및 설계자 선정 이후 설계자에게 전달되어 기본계획과정에서부터 주민공동실 이외 공유공간에 반영되었다.

[민간-모집]의 경우 초기기획단계에는 구성원이 확정되어 있지 않기 때문에 구체적인 목적을 가지는 공유공간을 계획하기는 어렵다. 따라서 공동체생활에 다목적으로 활용이 가능한 다용도공간을 전제로 진행되고 있다. 이는 공동체주택에 살고 싶어 하는 사람들이 기본적으로 거주자들간의 교류와 소통을 희망하기 때문이다. 즉, 공유공간의 존재는 공동체주택을 공급하는 코디네이터 및 건설사의 입장에서 기존 다세대주택사업과의 차별점을 명확하게 갖는 부분이기도 하고, 수요자들이 이 주택을 선택하게 하는 핵심요인이기도 하다. 이와 같은 공간을 가지는 공동체주택은 기존 다세대주택보다 평당 가격이 비쌈에도 불구하고 이에 대한 수요가 현재 있으며 지속적으로 증가하고 있다.

*"본인들이 기존에 서로알고 있는 사람들이 와서 짓겠다 하는 분들은 사실 매우 어려워요. 저희를 찾아오시는 분들은 대부분 서로 모르고 오시는 분들이에요. 이분들은 대부분 공용공간이나 이랬으면 좋겠다는 (생각이) 구체적으로는 없이 오세요. 하지만 명확한 건 소통의 공간이라서, 공유공간이 있어서, 이게 있어서 오시는 분이에요. (아니라면) 주위에 있는 업자한테 짓죠, 거기보다 비쌈에도 이런 방식으로 짓는 것은 소통하는 공유공간 때문이에요. 그래서 오시고, 저희도 협동조합주택 중에서도 공유주택만 공급을 해요. 협동조합주택은 공유공간이 있는 주택 이렇게 인식되고 있는데 외국사례에는 공유공간이 없는 것들도 있어요. 지금은 저희가 소통하는 공유하는 삶을 원하는 사람들을 대상으로 하고 있는 거에요."*

*-코디네이터 H 사, 조OO 국장 인터뷰 中, 2016.04.27*

앞의 인터뷰에서 확인할 수 있는 것처럼 국외(스웨덴, 프랑스 등)에서는 공유공간이 없는 공동체주택 집짓기 방식도 민간에 의해 추진되고 있으나, 현재 국내 공동체주택 시장에서는 공유공간이 있는 주택이 주로 공급되고 있다. 그만큼 현재 국내에서 공동체적 삶을 희망하고 공동체주택을 추진하는 사람들은 공유공

간을 중요하게 생각하고 있으며, 서로 모르는 채로 공동체주택 코디네이터를 만나게 된다.

그러나 기존공동체의 규모와 공동체주택을 주로 공급하는 소규모 업체에서 다룰 수 있는 규모인 다세대주택 형식에 한정되다 보니, 공유공간의 유형이나 규모도 한정되는 측면이 있다. 따라서 앞으로 공동체주택에 대한 정부의 다양한 민간시장지원이 확대된다면 규모적으로 더 크고, 다양한 공유공간 계획이 가능할 것이며, 이를 통한 공동체활동 지원이 주거범위 내에서 가능할 것이라고 판단된다.

공공에서 추진하는 [공공-모집]의 경우에는 공유공간의 성격을 사전에 공공에서 설정하고 이에 부합하는 구성원을 모집한다. 본 연구에서 다루는 사례의 경우에는 공동육아와 문화예술활동을 통하여 지역에 기여한다는 공유공간에 대한 목적이 기획단계에서 명확하게 있었다. 따라서 이를 지원하기 위한 공공어린이집과 공동작업장을 기본계획상에 반영하였다.

## 4.3 기본계획단계

본 절에서는 4.1에서 구분한 공동체주택의 계획 단계 중에서 기본계획획단계의 사례를 분석하고자한다. 주택의 기획단계를 거쳐 공동체주택의 추진이 결정되면, 기본계획을 수립하게 되는데, 추진주체의 특성에 따라 기본계획 수립단계에 구성원이 확정된 경우도 있으나 그렇지 않은 경우도 있다. 따라서 기본계획단계에서 논의되는 내용이나 절차자체가 추진주체의 특성에 따라 차이가 있다. 즉 추진주체의 특성에 따라 기본계획을 수립하는 주체 자체가 달라지게되며, 이에 따라 계획의 주안점도 달라진다. 다음의 소절에서는 기본계획의 주체와 주안점을 분석하였다.

### 4.3.1 계획의 주체 및 주안점

[기존]은 기획단계에서부터 구성원이 확정되어 있으며, 이들이 건설사(또는 코디네이터 또는 설계자)를 선정하면서 기본계획단계가 시작된다. [기존]의 대표사례인 ⑩산뜰의 경우 기획단계에서 주민들간에 논의된 사항들을 중심으로 건설사를 선정하여 구체적인 계획을 시작하였다. 건설사와 주민 대표자의 첫 상담에서 집짓는 방식, 자금조달, 공사진행 일정 등에 대한 내용을 전화로 논의하였고, 이는 해당 주거공동체에 참여하게 되는 정확한 주체를 내부적으로 확정하는 정보로 사용하였다.

정확하게 참여할 주체를 6가구로 확정한 뒤 개괄적인 설계도를 포함한 전체적인 계획을 하여 주체들에게 설명해줄 것을 코디네이터(소행주)측에 요청했고 및 건설사측에 요청했고 건설사(소행주,자담건설)측에서 선정한 건축사사무소(에이플랜건축사사무소)에서 기본계획을 마련하였다. 이는 지어진 최종계획안과 외형적인 부분과 마당 및 접지부 계획에 있어서는 상당부분 유사하다. 뒤의 5장에서 자세히 다루지만, 초기부터 의견수렴을 거쳐온 [기존]의 경우 기본계획에서 상당부분의 계획이 결정되며, 세부계획단계의 변경은 크지않다. 산뜰의 경우에도 세부계획 단계에서 지하 공유부분에 대해서만 일부 변경이 있었다.

*"대략적으로 참여할 세대들과 대상지, 형태, 일정 등에 대한 니즈를 조사한 뒤 우리 집을 지어줄 시공사를 찾는 것이 무엇보다 중요한 일이었습니다. 저를 비롯한 우리 엄마아빠들은 모두 생업에 바쁜 직장인들이었기 때문에 우리를 대신해서 공동체 주택 사업을 관리해줄 회사가 있어야 하고 그저 그런 시공사가 아닌 공동체주택을 지어본 회사가 필요하다는 생각을*

*했습니다. 저는 이전에 소행주에 대해서 알고 있었고, 접촉을 하였습니다. 소행주와 전화통화를 해서 집짓는 방식과 자금조달, 공사진행 일정 들에 대해 상담을 받고 가닥을 잡아가기 시작했습니다. 대략적인 내용으로 산집 내에서 발표를 하고 정확하게 참여할 주체를 6가구로 확정한 뒤 소행주에 개괄적인 설계도를 포함한 전체적인 계획을 산집 식구들에게 설명해줄 것을 요청하였고, 고맙게도 소행주에서 흔쾌히 받아들여서 4월 소행주의 설명을 통해 역사적인 산뜰이 출발하게 되었습니다."*

*- [기존] 산뜰, 입주자 대표 최OO 인터뷰 中, 2016.06.06*

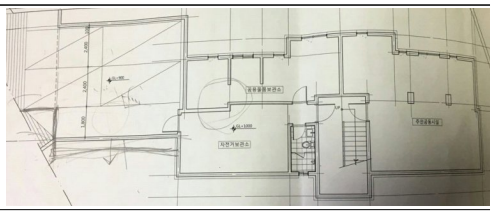
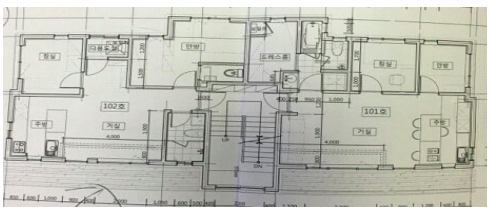
<table>
<tr><td rowspan="2">  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>지하층(공유공간)</td></tr>
<tr><td>조감도</td><td>  <br>1층</td></tr>
</table>

표 4-6 ⑩산뜰의 기본계획안

출처: 류OO, J 건설

정리해보면 [기존]은 기본계획단계 이전에 구성원 확정으로 세대수와 소요면적 및 대략적인 공유공간계획방향에 관하여 논의가 되었고 이를 코디네이터(소행주)측에서 설계자(에이플랜건축사사무소)를 통해 내용을 전달 및 기본계획안을 마련하였다. 이때 계획의 주안점이 된 것은 기획단계에서 핵심이 되는 구성원들 간에 논의된 마당을 통한 공유, 공동육아실, 다목적실과 같은 공유공간의 계획 및 각 세대별 소요면적(평수)이다.

[기존-모집]은 기본계획단계에 기존 공동체가 있으며, 이들이 계획과정에 참여하였다. 전문가집단과의 지속적인 회의와 논의를 통하여 구성원들이 계획에 적극 참여하였다. [기존-모집]의 대표사례인 소행주1호의 경우 기본계획단계에서 전문가집단(코디네이터 소행주, 건축코디네이터, 설계사무소, 시공사로 구성)과

의 협업을 통하여 47㎡(2세대), 51㎡(4세대), 66㎡(1세대), 87㎡(1세대), 104㎡형(3세대)의 5가지 유형, 11세대로 계획(2010.6월 완성)하였다.[21)]

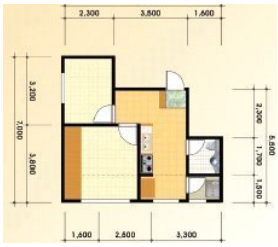
| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 47㎡ | 51㎡ | 66㎡ |
|  |  | |
| 87㎡ | 104㎡ | |

표 4-7 [기존-모집] ①소행주1호, 기본계획안
출처: 코디네이터 S사, 「소행주1호 매뉴얼북」

*"기본설계 조정 과정 :*

*부지를 결정한 후, 은화건축사사무소에서 법규 검토를 통한 기본계획을 수립을 진행했습니다. 이를 바탕으로 건축코디네이터 이일훈 선생님께서 현장답사를 통해 설계 보완을 진행해 주셨습니다. 이후 전문가집단(은화건축사사무소, 이일훈선생님)과의 회의와 논의를 통해 계획상의 법규 검토, 다양한 형태의 구조 검토 등을 진행해 나갔습니다. 이를 통해 최종적으로 계획의 기본방향 및 수요자 참여형 건축 진행을 확정하였습니다. "*

*-[기존-모집] 소행주 1호, 기본설계 과정, 출처: 코디네이터 S 사, 「소행주1호 매뉴얼북」*

또한 최초의 공동체 구성원이 입주까지 가는 [기존]과는 달리 [기존-모집]에서는 기본계획을 바탕으로 추가 구성원을 모집해야 한다. 구성원 모집을 위한 중요한 요소는 저렴한 주거비이며, 기본계획단계에서는 이에 따라 주택공급가격을

21) 그러나 이후에 추가 구성원이 모집되고 이후의 세부계획단계에 주호내부 계획이 변경되었다. 이는 다음 절에서 자세히 다룬다.

낮추기 위한 다양한 노력을 실시한다.

정리해보면 [기존-모집]의 경우 기존공동체의 수요를 대지 및 기획의도에 반영하고 모집에 해당하는 부분에 있어서 중요한 부분이 되는 주택 비용을 고려하여야했기 때문에 대지조건에 맞추어 수익성을 최대한 확보할 수 있는 것이 기본계획에서의 큰 주안점이 되었다고 볼 수 있다. 이를 기준으로 기존-부분에 해당하는 핵심이 되는 멤버의 수 이상의 세대수 구성 중 대지조건에 맞추어 최대의 수익성을 확보할 수 있는 세대수로 결정하여 기본계획을 하였고 계획의 주체는 코디네이터(소행주)에 의해 의뢰된 건축사사무소(은화건축사사무소)이다. 이후 주민모집설명회에서 공개되기까지 건축코디네이터 및 전문가집단과의 논의를 통해 최종 기본계획안을 마련하였고 입주자모집을 하여 수요자 참여 세부계획을 할 기반을 마련하였다고 볼 수 있다.

[기존-추가목적]의 경우 [기존]과 같이 기본계획 이전 기획단계에서부터 해당 공동체주택 주거공동체로서의 구성원이 상당수 명확하게 확정되어 있었고, 기획단계에서 이들을 중심으로 논의된 내용들이 건설사 및 코디네이터집단과의 접촉 및 선정을 통해 기본계획안부터 반영되었다. 다음 인터뷰는 추가목적형의 [기존-추가목적] 하의재 사례이며 이러한 계획과정에 대해 자세하게 알 수 있다.

*"1차적 계획이 있기 전, 2월에 미리 세대별 각 구조와 비용, 살고자하는 평수, 기본요구사항 아기방, 옷방, 교회나 1층상업과 주민공동체공간과 같은 개념적인 부분에 대하여 지하를 파서 계획할 때와 안파고 계획했을 때의 검토를 포함해서, 설계자 측에 전달했어요. 공유부분에 대해서는 공동으로 사용하는 부분이 있었으면 좋겠고, 전체 공동체 내에 소 공동체에 대한 의지가 원래부터 있었어요. 이 의지를 각층 도면으로 물리적으로(공용세탁실, 공용정수기) 표현해 준 것이 이은경 소장이 제안해준 부분이에요. 이미 전체적인 스터디와 요구사항이 명확하게 우리 쪽에서 있었고, 설계자가 제시한 첫 스케치가 마음에 들었어요. "*

*-[기존-추가목적] 하의재, 기본계획단계 논의내용*

*출처: 주택협동조합하나의 대표 구OO 인터뷰 中, 2016.11.10*

즉, [기존-추가목적]의 경우 기본계획 단계 이전에 충분한 논의가 있기 때문에 기본계획단계에서 공유공간에 대한 구체적인 계획을 논의할 수 있다. 하의재의 사례에서도 기본계획단계 이전에 주거범위에서 발생할 수 있는 공동육아 및 각 세대의 기본요구사항과 더불어 교회 및 상업공간에 대한 추가목적에 대한 개념이 지하계획의 유무를 포함한 검토를 외뢰할 만큼 구체적으로 논의되었다.

이를 주안점으로 건설사(공정건설, 기노채)선정 이후 이와 연계된 코디네이터 집단(하우징쿱)과 논의되었고 설계사(EMA건축, 이OO)가 선정되어 전달된 뒤 기본계획에 지하에 교회, 1층 도로에 면한 접지부에 조합에서 운영하는 상업공간, 2층 주민공유공간으로 반영되었다. 또한 이는 3층 이상에 계획된 사적공간인 8세대의 주호 층과 매스의 분절을 통해 형태적으로도 구분하려하였음이 기본계획에서부터 의도되었고 실제로 지어질 때까지 유지된 부분이다.

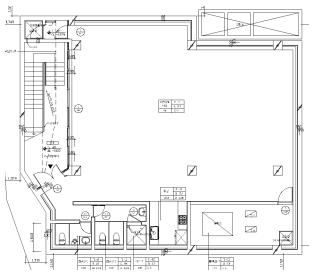
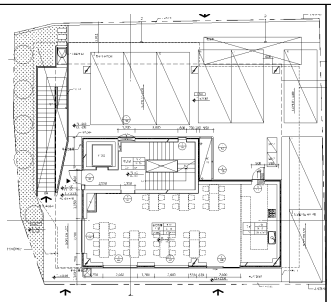
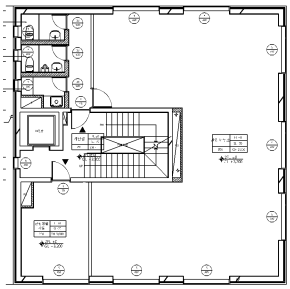
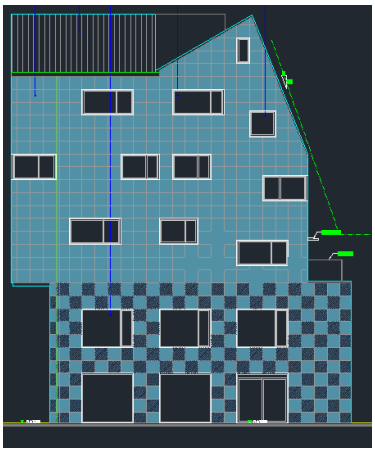
<table>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>지하층(기본계획)</td><td>1층(기본계획)</td><td>2층(기본계획)</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">정면도(기본계획)</td><td>정면현황(최종안)</td></tr>
</table>

표 4-8 [기존-추가목적] ⑪하의재, 기본계획안과 현황사진
출처: 도면-주택협동조합하의재 조합원대표 구OO /
사진- E건축 홈페이지 http://emanas.synology.me/wordpress/

[민간-모집]의 경우 [기존-모집]과 마찬가지로 기본계획 이후에 구성원의 모집과정이 있다. 따라서 주어진 조건 하에 대한 최대한의 사업성 확보를 통하여 주택 분양가를 낮추기 위한 노력이 기본계획 단계의 중점을 이룬다. 따라서 최대

한의 용적률을 확보하기 위한 노력을 실시한다. 다음의 그림은 [민간-모집]의 대표사례인 구름정원의 기본계획을 위한 법규검토 과정이다. 그림에서 보는 바와 같이 법규가 허락하는 최대 용적률을 확보하기 위한 규모검토가 진행됨을 확인할 수 있다.

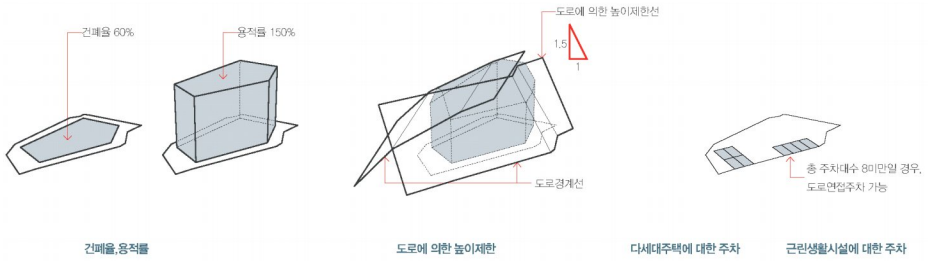



그림 4-6 ⑦구름정원의 기본계획을 위한 법규검토 과정

출처: I 건축사사무소, 'Housingcoop 주택협동조합 시범사업(구름정원)' ppt자료, 2014.02.20

기본계획단계에서 구성원의 결정되지 않았기 때문에 [민간-모집]이 가지는 큰 한계는 특정세대의 니즈를 확인할 수 없다는 점이다. 따라서 기획단계에서 논의되어 설정된 공동의 목적에 따라 설계되기 때문에 보편성을 가지는 일반해의 모색적 측면에서 계획될 수 밖에 없다. 이 과정은 기존의 공동주택과는 다르지만 공동체주택으로서의 특징을 갖춘 계획안에 대한 고민이 이루어지는 과정이다. 이와 같은 사례가 충분히 누적될 경우 공동체주택의 표준적인 계획방향이 도출될 수도 있다.

이와 더불어 개별 세대별로 동일한 환경을 제공하고자 하는 점이 이 유형의 기본계획단계에서 매우 중요하다. 향후 구성원을 모집해야 하는 상황에서 세대간 환경의 차이가 클 경우 모집도 어렵고 향후 각종 분란이 발생할 수 있다. 이에 따라 같은 수준의 환경을 모든 세대에서 제공하고자 한다. [민간-모집]의 사례인 ⑦구름정원은 "다른 위치 같은 환경", "같은 면적 다른 공간", "같이 지내기"를 기본계획단계의 주안점으로 하고 있다. 아파트처럼 획일화된 공간을 제공하지 않고 다양한 공간의 공급을 위하여 노력하지만, 그 공간의 면적이나 환경의 수준을 통일하고자 하는 목표를 확인할 수 있다. 이 유형에 속하는 ⑦구름정원, ⑧어쩌다집, ⑯오우가 등의 경우에도 주호별로 편차가 적은 동일한 수준의 환경을 제공하는 것이 기본계획의 주안점이었다.

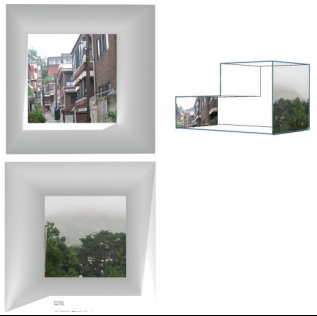
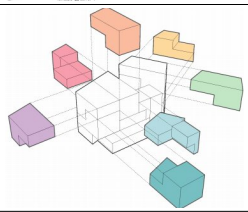
| 주안점 | 개념 이미지 |
| --- | --- |
| ① 다른위치 같은환경<br>-집마다 채광과 조망의 균등한 분배 |  |
| ② 같은면적 다른공간<br>-각각의 주거는 같은 면적이나 다른 공간 형식으로 구성 |  |
| ③ 같이 지내기<br>-서너집이 공유하는 작은 마당과 함께 전체 세대를 위한 공공마당 |  |

표 4-9 ⑦구름정원의 기본설계 주안점
출처: I 건축사사무소, 'Housingcoop 주택협동조합 시범사업(구름정원)' ppt자료, 2014.02.20

정리해보면 [민간-모집]의 경우 기획단계에서 저렴한 토지매입을 통한 사업성을 중심으로 세대수 및 규모 등을 확정하여 계획하였으며, 이 과정에서 사업성이 부족할 경우 대지의 위치를 변경하기도 할 만큼 초기 토지가는 중요하다. 또한 기본계획은 토대로 구성원을 모집하여 공동체를 형성해야 했음으로 공유공간을 가지는 소규모 공동주택으로서의 공동체주택이라는 새로운 일반해 도출이라는 계획적 주안점이 타 유형과 구별되는 특징이다. 또한 개별세대에 다른 공간을 제공하지만 동일한 환경을 제공하고자 하는 노력이 이루어짐을 알 수 있다.

[공공-모집]의 기본계획단계에서의 계획의 주체는 현상설계공모를 통해 당선된 설계자이다. 앞서 논의된 바와 같이 공공모집형의 경우 기획단계에서 현상설계공모를 통해 전반적인 개념 및 방향에 대하여 설정하고 당선 설계사무실에서 기본계획부터 최종안까지를 설계한다. 현상설계 당시의 계획은 공동체주택의 개념 제시에 가까우며, 기본계획과정을 거치며 현실적으로 건축이 가능한 주택의

계획안을 마련한다.

*“이음채와 막쿱은 공공주거죠. 공공임대주택이에요. 공공임대주택은 지어야하는 면적기준과 그 안에 들어가는 기본적인 기준이 다 있잖아요. 그 안에서 계획을 해야하는 부분이 있었죠. … 기본적인 것은 있지만 그 이후 설계사무소 자체 설문조사를 했어요. 이 땅에 어느 정도 세대가 들어간다는 기본적인 규모검토 이후 초기 입주자모집을 했기 때문에 현상설계 당선 이후 입주민들이 주거에 대한 어떤 부분을 원하는 지에 대해서 설문을 해서 반영하여 기본설계안을 다시 만들게 된거죠.”*

*-[공공-모집] 이음채 설계자, E건축 소장 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

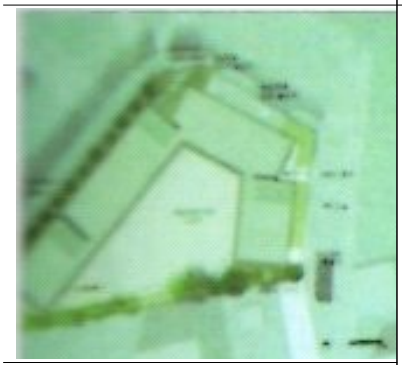
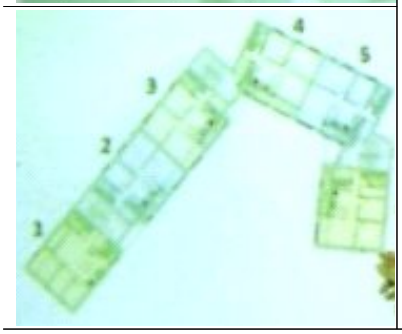
| 기본계획안 | 내용 |
|---|---|
|  | ■ 전체내용<br>차량출입구/보행자출입구 분리<br>ㄷ자로 위요된 마당<br>북서-도로변완충녹지<br>남서-도로변쌈지공원<br>남-아파트 단지와의 완충녹지<br>동-조경공간<br>지상-14대,지하-7대<br>■ 세부내용<br>계단실형(3개)<br>거실은 남동서/침실은 북동서<br>거실과 침실을 통한 통풍<br>계단실형 진입으로 적극적인 사생활 보호<br>공동체의 관계는 다소 약함<br>가족공간-가사공간-마당의 연속성 확보<br>다소 좁은 폭의 거실과 주방<br>확장/비확장으로 선택 사용<br>확장하지 않는 경우 면적이 거실이 다소 협소<br>안방의 한면 3m,장롱크기고려해 평면타입결정<br>욕실과 인접한 작은 수납장 |
|  | |

표 4-10 [공공-모집]의 기본계획안

출처: 코디네이터 S사, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」, p.21

[공공-모집]의 기본계획단계에는 공동체주택의 입주자들도 참여한다. 현상설계 당선 이후 기본계획 이전에 예비입주자를 모집하는 단계를 가진다. 이 예비입주자들은 이후의 평가과정에서 절반이 제외되며, 이탈하는 비율도 높기 때문

에 다른 유형의 예비입주자에 비해 계획에 관여하는 정도는 작다. 기본계획 단계에 예비입주자들을 대상으로 수요조사(설계사무소 자체조사)하여 기본계획에 반영하는 정도의 과정을 거친다. 그러나 이 과정을 거치면서, 계획안은 크게 변화하게 되며, 특히 공동체의 목적(공동유가, 문화예술 등)을 명확히 하는 과정을 거친다.

[공공-모집]의 경우 자가소유되는 타 유형의 주택과는 다르게 공공의 소유이고 공동육아, 예술인공동작업과 같이 공동체가 갖는 공동의 목적을 근거로 하는 입주자를 선정하여 2년 단위로 재계약을 하는 방식이다. 따라서 이 유형은 거주자가 지속적으로 변경될 수 있는 구조이며, 따라서 보편성을 가지는 계획의 형태가 필요하다. 설계자도 이 부분을 중요하게 고려하였다.

정리해보면 기본계획단계에서[공공-모집]은 기획단계에서 실시하였던 현상설계에서 제안된 개념과 당선된 설계자를 계획의 주체로 모집된 예비입주자들에 대한 수요조사를 하여 이를 주안점으로 기본계획을 마련하였다. 이는 기획단계에서 현상설계로 제안된 안과는 사실상 다른 계획안이며, 임대주택임을 고려하여 보편적으로 통용가능한 범위에서 계획에 반영되었음을 알 수 있다.

*“현상설계 때의 개념은 남아있으나 100% 다른 설계에요. 현상설계안은 제안의 개념설계에 가깝고, 실제적으로는 땅에 대한 조사가 너무 안되어 있었고 작은 땅에 공공주택을 짓는 상태에서 공공기관이 스터디를 잘못해 놓은 부분이 있어서, 당선 이후에 도시계획법상, 건축법상 안되는 부분들과 거주자의 성격이 바뀌고, 해서 설계는 외형까지 모두 다르고 개념만 남아있는거라고 보시면되요.”*

*-[공공-모집] 이음채 설계자, E건축사사무소 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

### 4.3.2 주거 외 수익시설계획

공동체주택이 가지는 중요한 특성 중 하나는 수익시설의 포함이다. 모든 유형에서 수익시설이 중요한 것은 아니지만 특정유형에서는 수익시설이 매우 중요하게 인식되고 있다. 수익시설의 규모, 내용 등이 기본계획단계에서 결정된다.

[기존]과 [기존-모집]은 다른 3개의 유형에 비하여 수익시설의 도입에 적극적이지는 않지만 장기적으로 고려하거나 포함시키고 있다.

[기존]의 경우에는 현재 공동육아 공유공간에 대한 향후 수익시설화가 검토되

었다. 특히 공동육아와 같이 생애주기가 변동되면 필요성이 적어지는 공간은 그 변경 가능성이 검토되었다. [기존]의 대표사례인 산뜰을 경우 공동육아공간으로 계획된 지하공간의 향후 수익시설로의 전환을 고려하여, 건축물대장상 허가용도를 근린생활시설로 하였다. 주민들이 다목적으로 사용하는 내부적 공유공간은 2층에 별도로 계획되어 있기 때문에, 공동육아를 위한 지하층 공간은 육아기간이 끝난 뒤 필요성이 적어질 수 있다는 주민들이 생각이 반영된 결과이다. 이는 현재는 구체적인 용도나 방향에 대한 계획은 없지만 추후 생애주기 변화에 따른 공동체의 지속성이 고려된 부분이다.

[기존-모집]의 경우에도 수익시설이 계획에 포함된 사례들이 있지만, 이들은 적극적인 수익의 창출을 위한 것은 아니다. 다른 용도의 계획이 완료된 후에도 허용 연면적이 남아있는 경우나, 공동체활동을 위한 법인의 소요공간 형태인 경우 등이 있다. 다음은 소행주 1호의 사례로 가용 연면적이 남아 근린생활시설을 도입한 경우이며, 다음 책 내용에 자세하게 서술된 바 있다.

*"소행주1호는 집 짓는데 필요한 가장 기본적인 규정인 건폐율, 용적률, 법정 주차대수를 바탕으로 계산하여 여러 채의 주거 공간을 지었지만 그러고도 용적률이 한참이나 남았다. 시행사와 시공사의 입장에서는 주어진 자원을 충분히 활용하지 못했다는 결과가 되었다. 용적률 200%를 최대한 만족시키는 공간 계산 방법을 찾아야 했다. 그래서 생각해낸 것이 소행주1호 안에 근린생활시설을 두는 것이었다. 마침 성미산마을에는 이러저러한 활동을 하는 마을기업과 조합형태의 일 공동체들이 있었는데 안정된 공간을 마련하지 못하고 재정상태에 따라 이리저리 떠돌고 있는 신세였다. 우리는 이러한 마을 상황을 염두에 두고 근린생활시설을 마련하기로 계획했다. 그 결과 전체 땅 393.10㎡에 건폐율58.61%, 용적률197.89%를 만족하는 건물을 설계하기에 이르렀다."*

*- [기존-모집] 소행주 · 박종숙, 「우리는 다른 집에 산다」, 현암사, 2013, p.80*

또한 공동체가 속한 법인 방과후학교의 공간을 마련해야할 필요가 있거나 공동체가 직접 운영하는 근린생활시설이 필요할 경우 근린생활시설의 형태로 계획되었는데 이는 공동체의 수익을 위한 경제적 측면보다는 해당 공간을 사용할 공동체가 갖는 목적이 법인 및 상업시설을 형성해야하는 것이 주요한 원인이다.

*"엄마들의 공간이 필요했어요. 기존에 엄마들 몇 명이 '바람쐬다' 라는 공방을 마련하여 각자의 작업들을 하고 있었고 이를 1층에 분양형태로 마련한 거에요. 소유는 해당 엄마들 공동소유로 하고요.."*

*-[기존-모집] 화곡소행주 조합원대표 이OO 인터뷰 中 2016.06.07*

[기존-추가목적]의 경우에는 추가목적을 달성하기 위한 비용 마련의 수단으로 수익시설이 고려되었다. ⑪하의재의 경우 기본계획단계에서 공동체 내부에서 운영하고 발생하는 수익을 공동체의 유지 및 운영에 사용할 수익시설을 계획할 것을 기획단계에서 논의하였고 이를 기본계획상 1층 전면부에 근린생활시설로 계획하였다. 이 시설에서 발생하는 수익은 종교공간의 유지와 활동을 위하여 활용된다. ⑭푸른마을의 경우 2층에 지역NGO공간을 근린생활시설로 계획하였는데 이는 수익을 위한 시설이기보다는 조합의 내부적 공유 및 지역과의 공유를 위한 공간으로 보는 것이 적합하다.

*"서울 불광동 북한산 밑에 4층짜리 집을 짓는데, 지하1층이랑 지상1층은 상가건물이어서 매달 몇 십 만 원 가량의 노후자금이 나올 수 있대. 당신이 원하는 조건에 딱 맞잖아. 아파트도 떠날 수 있고 땅 가까이에서도 살 수 있고 산도 뒤에 있고."*

*"딱 맞으면 뭘 해. 그런 조건에서 안 살고 싶은 사람 있나?"*

*그 생각을 하던 나는 시큰둥하니 물었다.*

*"가격은 얼마라는데?"*

*"주택은 2억2천이고 상가포함해서 3억2천이래"*

*"2억 2천? 그정도면 전세가인데 정말로 집을 지을 수 있다는거야?"*

*"그렇다니까. 협동조합으로해서 그런가봐. 그리고 주인이 땅을 시가보다 싸게 내놓았는데 자기도 입주민이 되려고 한 대"*

*"당장 계약해"*

표 4-11 [민간-모집] ⑦구름정원의 형성수기
출처 : 홍새라, 『협동조합으로 집짓기』, ㈜한겨레출판, 2015, p.18

[민간-모집]은 가장 적극적으로 수익시설의 도입을 검토한다. 사례에 따라 수익시설이 없는 경우[22]도 있지만 ⑥소행주4호,⑦구름정원,⑧어쩌다집의 경우에는 수익시설이 적극적으로 고려되었다. 앞에서 언급한 바와 같이 이 유형에서는 기본계획 이후에 입주자의 모집이 필요하며, 입주자 모집을 위한 가장 중요한 것이 주거비의 감소이다. 이를 위하여 저렴한 공급을 지향하는 것과 동시에 일부 수익을 통하여 전체 주거비를 낮추고자 하였다. 따라서 많은 사례에서 적정규모의 세대수 구성 후 남는 면적에 수익시설을 계획하였다. 이 공간은 건축물 허가용도상 근린생활시설이며, 이 수익은 초기 분양을 통해 주호의 분양가를 절감하

22) ②소행주2호,④소삼팔가,⑬여백주택,⑯오우가에는 수익을 위한 목적이 고려되지 않았음

는 방향과 해당공간을 주민이 공동소유하여 임대함으로써 발생하는 수익을 지속적으로 분배하는 2가지 방향으로 수익화되고 있다. 민간모집형에서 주호의 주거비에 대한 사업성과 수익시설의 중요성은 ⑦구름정원의 입주자로서 해당 주택의 형성수기를 담은 표 4-11 의 본문에서 확인할 수 있다.

[공공-모집]의 경우 건물전체를 공공이 소유하기 때문에 수익시설로부터 지역 및 주민공동체의 소통 및 교류를 목적으로 계획된 공공어린이집과 공동작업실의 공간이 [민간-모집]과 같이 입주자의 초기주거비에 영향을 미치는 부분은 없다. 하지만 이들은 법인 조합을 설립하였고 해당 공유공간을 이용 및 운영할 권리가 있고 이에 따라 발생하는 수익 및 손실에 대한 권리 및 책임이 조합의 정관에 명시되어있다. 이는 발생하는 수익은 공동체의 지속 및 운영에 사용되고, 남으면 배분[23]되도록 되어있다.

23) 「이음채 협동조합정관」 제54조(손실금의 보전), 제55조(잉여금의 배당 및 이월)
'조합 미처분이월금,임의적립금,법정적립금 순으로 보전하고, 보전 후에도 부족할 시 이를 다음 회계연도로 이월함과 이외 잔여 발생시 총회 결의를 통해 조합원에게 잉여금 배당' 을 명시함으로써 손실과 이익에 대한 분배와 책임이 조합에 있음을 명확히 함.

## 4.4 세부계획 단계

세부계획은 주택의 구성원이 결정된 이후에 주택의 계획내용에 관하여 토론하고 건축가와의 협의를 통하여 계획안을 변경하는 과정이다. 이 과정에서 공동체와 개별가구의 특성에 적합한 공간을 도출하기도 하며, 공동체의 연대감이 강화되는 기회가 되기도 한다. 이와 같은 과정은 분양을 통해 공급되는 일반 공동주택에서는 찾을 수 없는 과정이며, 여러 세대의 의견이 조율된다는 측면에서 단독주택의 계획과정과도 차이가 있다. 즉 세부계획과정은 공동체주택의 계획이 다른 주택의 계획과정과 차이를 가지는 중요한 요소이다. 본 절에서는 세부계획과정의 내용에 관하여 분석하였다.

### 4.4.1 개별주호의 계획

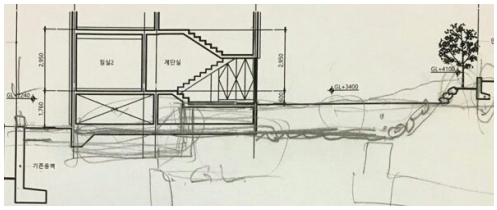
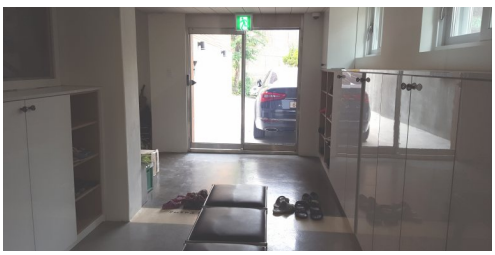
세부계획과정에서는 대부분 입주자가 결정되기 때문에 실제 살 사람들이 본인들의 요구를 계획에 포함시키는 과정이다. 특히 모집형의 경우에는 개별 주호에 대한 구체적인 내용인 이 단계에 와서야 논의가 되는 경우가 많다.

[기존]의 경우에는 초기단계부터 구성원이 계획에 참여하기 때문에 세부계획과정에서 전용부의 변경은 크지 않다. [기존]의 대표사례인 산뜰의 경우 1층 진입부에서 일부 수정이 있었다. 세부계획단계에서 1층 전용면적이 너무 적다는 입주민의 요구에 따라 1층 복도를 줄이는 방향으로 계획을 변경하면서 지상에서 바로 출입하는 계단형태로 계획이 변경되었다. 이로 인해 1층 계단 앞 공동현관 부분은 기존보다 축소되고 지하층 공유공간 진입부를 메인 공동현관, 1층앞 현관은 보조 공동현관으로 설정 및 계획하게 되었다. 실제 사용도 1층은 당일 신고 벗은 신발정도만을 두는 보조현관으로 사용되고 있었다. 1층을 제외한 개별세대의 면적과 세대수는 이미 초기단계부터 가구별 소요전용면적을 설정하여 설계사에 전달하고, 이에 맞추어 계획되었기 때문에 큰 변경은 없었다.

정리해보면, [기존]은 기획단계에서부터 구성원이 확정되어 있으며, 이들이 충분한 논의를 하여 기획단계, 기본계획 단계를 거친다. 따라서 세부계획단계에는 큰 변경이 없다.

[기존-모집]은 기존의 구성원과 새롭게 모집된 구성원이 모두 존재하기 때문

에 기본계획단계에서 세부계획단계에 이르기까지 개별주호의 계획과정이 지속적으로 진행된다. [기존-모집]의 대표사례인 소행주1호의 경우 각 가구별 기본계획으로부터 2~6회 면담을 통해 주 요구를 평면에 반영하였고, 이 과정에서 주민들이 주호의 내부구조에 대하여 실제 평면을 그려오기도 하였다. 이와 같은 과정을 거치면서 11세대 5가지 평면유형이었던 기본계획안에서 9세대 모두 다른 평면유형으로 변경되었다.

<table>
<tr><td rowspan="2">  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>세부계획 수정스케치</td></tr>
<tr><td></td><td>  </td></tr>
<tr><td>세부계획 회의과정</td><td>지하층 진입부(전체 공용현관)</td></tr>
</table>

*"송내동 예비입주가구 중 4가구가 참석하였고, 1층의 전용면적이 너무 적다는 입주민의 요구에 따라 전용면적을 늘릴 방법을 생각하다 1층 복도를 줄이는 도면수정을 한 것으로 그 결과 1층 전용면적도 늘어나고 지상에서 바로 출입하는 계단 형태가 가능하게 되었습니다."*

표 4-12 [기존] ⑩산뜰, 전용부분 계획수정 내용
출처: 스케치- 류OO, J 건설 / 사진-산뜰 입주자대표, '부천공동육아 산어린이집 학부형들의 집짓기' ppt, p.15

이후 1차적인 가구별 평면에 대한 조정 후, 전체 입주예정가구의 워크샵을 진행하였는데 이때 가구별 평면 계획에 대하여 공동으로 의견을 공유하였다. 이때 각 가구의 부족한 공간에 대한 이해 및 주민공동공간의 필요성이 부각되었다. 이때 면적이 작은 51㎡세대가 통합되어 큰 세대가 되었고, 상업과 방과후학교가 주민공동실 이외 추가로 더 계획되었다.

이와 같은 변경이 일어나는 주요한 원인은 기본계획 이전 시점과 이후 시점

사이에 공동체 구성원의 차이이다. 즉, 기존공동체와 모집된 구성원을 모두 가지는[기존-모집]이 가지는 특징이라고 할 수 있다. 이는 기존의 공동체가 유지되는 [기존] 및 [기존-추가목적]과는 다른 특징이며, 모두 모집된 공동체로 추진되는 [민간-모집] 및 [공공-모집]과도 다른 특징이다.

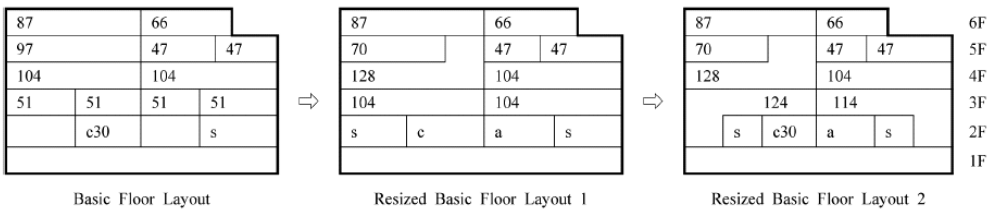



그림 4-7 [기존-모집] ①소행주1호, 전용부분의 증가

c-주민공동실, s-상업, a-방과후학교/단위:㎡

출처:박경옥 외 2, 「거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성」, 주거학회, 2013 Vol.24, No.4

[기존-추가목적]의 경우도 앞선 [기존]과 같이 건설사 선정 이전에 이미 공동체의 구성원이 확정되어 있었기 때문에 기본계획 이후 구조적인 큰 변경은 없었고 주호 내부에서 부분적으로 방의 벽 이동, 부엌의 구조 ㄱ자, ㄷ자의 변경 정도였다. 골조가 완성되고 있을 시점에 공유공간의 사용과 이용을 공동체 내부적으로 결정하여 설계자에게 전달하였고 이는 2층에 반영되었다.

기본계획과 최종사용승인도면상에 표기된 면적산출표를 비교한 다음 표를 보면 주호 전용면적은 8가구 100% 일치하였고, 근린생활시설 3개 중 교회와 1층 상업시설(레스토랑)도 면적이 같았으나, 2층 주민공동실 옆에 계획된 근린생활시설의 크기가 줄어들었다.

*"처음 받아본 계획안에서 추후 세부적으로 변경된 부분은 방의 벽 이동, 부엌의 구조와 스타일, 크기 정도에요. 공동체 내부적으로 이미 우리의 주택에 대한 스터디와 요구사항들이 명확히 결정되어 있었고, 기본계획안에 충실하게 반영되었어요. 세부적으로 변경된 부분은 각자의 집 내에 방의 벽 이동이나 부엌의 스타일을 기역자로 하느냐, 디귿자로 하느냐, 부엌과 거실의 크기 변경 정도였어요."*

*-[기존-추가목적] ⑪하나의, 세부계획과정 논의 내용과 방법*

*출처: 주택협동조합하나의 대표 구OO 인터뷰 中, 2016.11.10*

| 호수 | 기본계획<br>전용면적 | 기본계획<br>세대공용면적 | 최종계획<br>전용면적 | 최종계획<br>세대공용면적[24] |
|---|---|---|---|---|
| H-2 | 54.25 | 17.89 | 54.25 | 27.15 |
| H-3 | 54.15 | | 54.15 | 27.09 |
| H-4 | 44.11 | 5.93 | 44.11 | 22.07 |
| H-5 | 37.14 | | 37.14 | 18.58 |
| H-6 | 37.21 | | 37.21 | 18.62 |
| H-7 | 23.63 | 5.91 | 23.63 | 11.82 |
| H-8 | 18.19 | | 18.19 | 9.10 |
| H-1 | 57.96 | | 57.96 | 29.00 |
| 합계 | 326.64 | 162.29 | 326.64 | 163.43 |
| 근린생활시설1 | 199.56 | - | 199.56 | - |
| 근린생활시설2 | 69.47 | - | 69.47 | - |
| 근린생활시설3 | 21.11 | - | 17.68 | - |
| 합계 | 290.14 | - | 286.71 | - |

표 4-13 [기존-추가목적] ⑪하의재, 세부계획과정을 통한 전용부분에 대한 차이
출처: 주택협동조합하나의 조합원 대표, '기본계획 면적산출표', '허가도면 면적산출표'

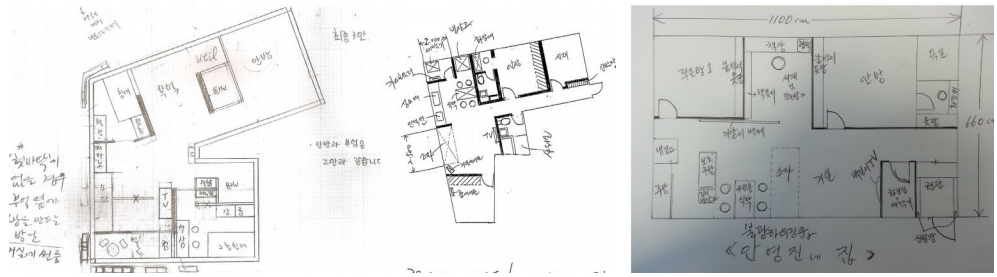


그림 4-8 [민간-모집] ⑦구름정원, 세부설계단계에 입주자의 주호계획 참여
출처: I 건축사사무소, 'Housingcoop 주택협동조합 시범사업(구름정원)' ppt자료, 2014.02.20

[민간-모집]의 경우 구성원이 결정되지 않은 상황에서 수립된 기본계획안을 바탕으로 구성원이 모집된다. 따라서 개별세대의 요구나 공동체로서의 가치 및 목적에 대한 설정이 세부계획단계에서 구체화될 수밖에 없다.

하지만 모집단계에서 세대수나 면적은 결정된 상태이기 때문에 [기존-모집]이 세부계획에서 세대수와 전용면적이 크게 변경될 수 있는 것에 비하여 [민간-모집]은 세대수나 면적의 변경은 크지 않다. 하지만 주호의 내부에 대해서는 모집된 구성원들의 의견을 바탕으로 계획변경이 이루어진다. 다음의 그림에서 보는

24) 벽체공용과 계단 및 엘리베이터 면적을 제외한 '주민휴게실, 기계실/세탁실' 면적의 합계

바와 같이 개별 주호의 예비 입주자들이 직접 도면을 그려오는 등 계획에 적극 참여하였다. 단, 그림에서 보는 바와 같이 주호의 외곽선인 확정된 상태로 면적이가 전체 계획의 변경여부는 크지 않다.

다음의 표는 [민간-모집]인 구름정원의 기본계획과 세부계획 사이의 면적비교이다. 표에서 보는 바와 같이 전용부분의 면적변경이 거의 없는 것을 확인할 수 있다. 근린생활시설 3의 면적이 비교적 크게 변하였으나, 이는 물탱크실로 인한 것으로 기술적인 문제이다. 따라서 세부계획 과정에서 주호 내부를 제외한 계획은 변경이 적다고 볼 수 있다.

| 호수 | 기본계획 전용면적 | 기본계획 세대공용면적 | 최종계획 전용면적 | 최종계획 세대공용면적 |
|---|---|---|---|---|
| 401 | 57.45 | 20.52 | 56.79 | 19.54 |
| 402 | 59.22 | 20.52 | 58.97 | 20.29 |
| 301 | 53.41 | 20.52 | 52.67 | 18.13 |
| 302 | 58.78 | 20.52 | 57.06 | 19.63 |
| 303 | 57.17 | 20.52 | 56.71 | 19.51 |
| 201 | 55.59 | 20.52 | 55.59 | 19.13 |
| 202 | 59.06 | 20.52 | 56.83 | 19.56 |
| 203 | 57.81 | 20.52 | 57.81 | 19.89 |
| 소계 | 458.49 | 164.17 | 452.43 | 155.68 |
| 근린생활시설1 | 42.76 | | 42.76 | |
| 근린생활시설2 | 62.69 | | 59.78 | |
| 근린생활시설3 | 145.80 | 13.48 | 85.07 | 11.05 |
| 소계 | 251.25 | | 187.61 | |

표 4-14 [민간-모집] ⑦구름정원, 기본계획과 세부계획의 면적비교
출처: I 건축사사무소, 'Housingcoop 주택협동조합 시범사업(구름정원)' ppt자료, 2014.02.20.
/불광동 25 건축물대장

[공공-모집] 공동체주택은 기본적으로 공공 소유하고 입주자는 기본적으로 2년의 거주기간을 가진다. 따라서 자가소유를 기본으로 하는 다른 4가지 유형에 비하여 개별 주호에 입주자들의 개인의견을 반영하는 것에는 한계가 있다. 따라서 개별주호는 가구의 규모(1인가구, 2인가구, 3인가구)에 따라 표준적인 평면유형으로 구분하여 계획되었다. [공공-모집]의 대표사례인 이음채의 경우 24가구가 3가지 평면유형으로 계획되어있으며, 내부 실의 구성은 A타입(방2개,거실1,주방1,욕실1), B타입(방3,거실1,주방1,욕실1),C타입(방3,거실1,주방1,욕실1)으로 다음 표와 같다.

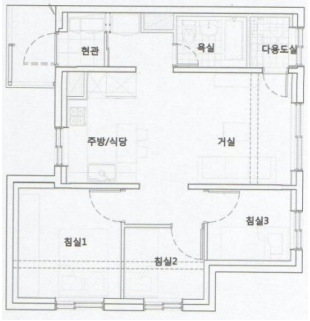
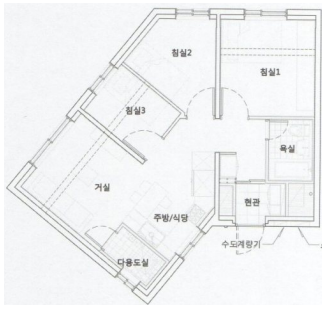
| A타입 | B타입 | C타입 |
|---|---|---|
|  |  |  |



표 4-15 [공공-모집] ⑤이음채, 평면유형(A타입,B타입,C타입)
출처: 코디네이터 S사, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」, p.77-78

*"자신의 소유인 민간에서 공급하는 자가 공동체주택과는 차이가 있어요. 1인가구, 2인가구와 같은 가구별로 차이가 있고, 같은 가구의 평면은 거의 같아요. 같은이유는 면적에 맞춰서 계획했다기보다 하나만의 기준으로 계획할 수 없는 부분이 있었어요. 입주자의 요구조건도 있고, 법규부분도 있고, 공공건물이라서 유지관리도 편해야하고, 나중에 입주자가 2년단위로 계약상 바뀔수있기 때문에 일반적으로 통용될 수 있는 부분도 감안해야했어요."*

-[공공-모집] *이음채 설계자, E건축 소장 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

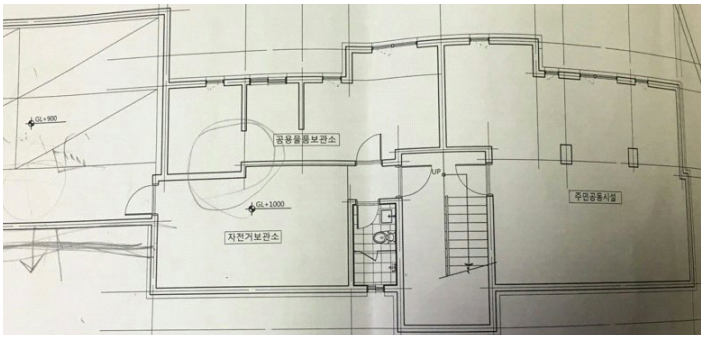
특히 2년 단위로 입주민이 바뀔 수 있는 부분에 대해 주민이 주택의 형태를 변경하여 요구에 대응한다는 측면에서 주호의 가변형 개념이 되기도 했지만, 공공임대주택 거주자들의 실제적인 수요와 경제성으로 인해 실현되지는 않았다.

*"공공임대주택에 들어가는 사람들은 집 자체에 대한 임대료가 낮은 것, 주거안정을 가장 원하기 때문에 스스로 내부를 유지관리할 수 있는 여력이 대부분 아닌 사람들이 대부분이에요. 있을수도 있지만 건물의 주체가 sh공사, 공공기관이다보니 그런 부분에 대해 기준이 엄격해요. 내부 가변형 계획에 대해서 개념상으로는 현상설계 때 제안도 했어요. 하지만 실현하는 단계에 있어서는 할 수 있는 부분이 아니었어요. 2년마다 실내를 뜯어 고쳐서 입주하고자하는 수요가 많지 않아요. 그리고 유지관리하고 설치하고 하는 것을 SH쪽에서도 그렇게 봐주겠느냐, 그렇지도 않아요."* -[공공-모집] *이음채 설계자, E건축 소장 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

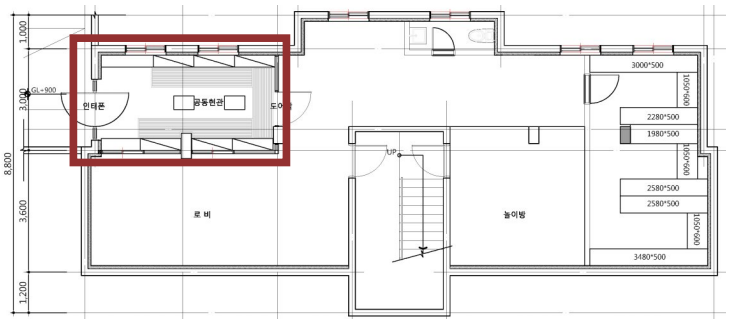
정리해보면, [공공-모집]에서는 세부계획과정에서 특별한 계획변경은 이루어지지 않는다. 기본계획단계에 제시된 표준화된 평면을 바탕으로 최소한의 수정만이 이루어진다. 이는 거주자의 변경을 전제하기 때문에 어쩔 수 없는 부분이지만, 공동체의 특성에 적합한 계획을 제공할 수 없다는 점에서 한계를 가진다.

### 4.4.2 공유공간에 대한 세부계획

앞에서 여러 번 언급된 바와 같이 공유공간은 공동체주택이 가지는 가장 큰 특징이다. 세부계획은 결정된 구성원이 공유공간에서의 삶에 대하여 의견을 교환하는 기회이다. 기존에 공동체를 가지는 경우에도 계획을 진행하는 과정에서 공유공간에 대한 입주민들의 생각이 변화되며 공간이 변화되기도 한다. 모집으로 추진되는 공동체주택은 이 단계에서 공유공간의 방향이 적극적으로 논의되며 계획 형태와 운영 방식까지 결정된다.




(a).지하층 기본계획안




(b).지하층 최종계획안

그림 4-9 ⑩산뜰 지하층 세부계획단계 계획변경 내용
출처: 류OO, J 건설

[기존]의 대표사례인 산뜰은 초기에 기획에 참여한 공동체 구성원이 세부계획까지 유지된 사례이다. 그럼에도 불구하고 공유공간계획의 변경이 발생하였다. 지하층 진입이 주차장을 거쳐 자전거보관소와 공용물품보관소를 거쳐 코어로 진입하고, 주민공동시설과 가운데 코어로 구분되어있던 기본계획을 메인 공동현관

과 로비를 통해 진입하고 가운데 벽을 없애 주민공동시설(공동육아방)과 공용물품보관소와 통합된 공간으로 계획을 변경하였다. 결과적으로 공동현관이었던 1층 공용부는 1층 전용부 확대로 축소되었지만 지하층 공유공간에 계획된 공용물품보관소와 자전거보관소, 공동육아방의 모든 면적을 축소하고 메인이 되는 공동현관을 새로 계획하였음을 알 수 있다.

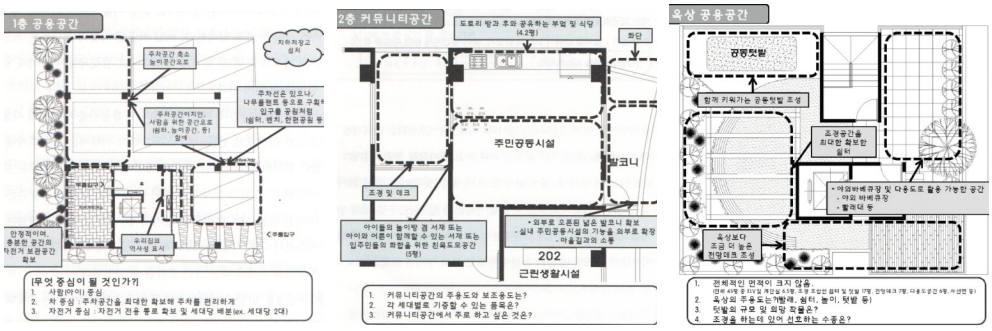



그림 4-10 세부설계단계에서 입주예정자들의 공용공간에 대한 의견조사(2010.8.14.~8.15)
출처:「우리는 다른 집에 산다」, 소행주・박종숙, 현암사, 2013, p.134-145

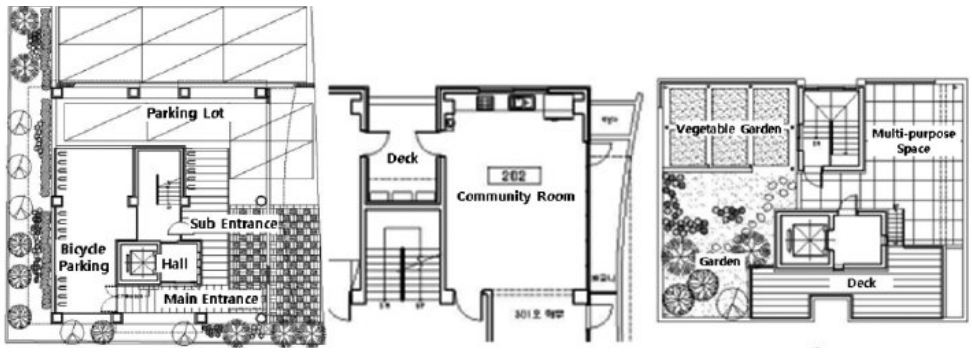
[기존-모집]의 경우 공동체의 구성원 모집이 완료된 이후 공유공간에 대한 논의를 시작하였다. [기존-모집]의 대표사례인 소행주 1호의 경우 구성원 모집이 완료된 이후에 공유공간에 대한 1단계 조사(2010.8.14.~15)와 주민과 전문가집단이 논의하는 워크샵(2010.8.30.)을 통해 계획안을 최종 검토 및 확정하였다. 이때 설문조사를 바탕으로 전문가 그룹이 공유공간의 기본적인 계획을 수립하였다. 이 계획에서 설정된 공유공간 3곳인 1층 필로티공간, 2층 커뮤니티공간, 옥상공간으로 나누어 입주예정자들의 그룹토의를 진행하였다. 공유공간별로 1명의 전문가 진행자가 있고, 입주예정자들을 3개의 그룹으로 나누어 3개의 그룹이 1번씩 다른 공유공간으로 이동하는 방식의 토의 형태로 진행되었다. 이 과정을 거쳐서 공유공간의 이용방향을 명확히 하고 계획안을 확정하였다.

이와 같은 워크샵은 [기존-모집]이 가지는 큰 특징이자 공동체주택에서 매우 중요한 부분이다. 처음만난 사람들 사이에 삶의 방향을 서로 공유하고 주택의 방향을 설정할 수 있는 기회이자, 입주 전에 소통과 교류를 할 수 있는 중요한 기회이다. 앞에서 이야기한 것과 같이 이와 같은 과정이 입주결정 이전에 있는 것이 이상적이지만, 후속단계에서라도 이루어진 다는 점은 긍정적으로 평가할 수 있다. 정리하면, [기존-모집]에서는 세부계획과정을 통하여 모인 세대가 희망

하는 생활방식에 대한 상호간의 이해가 깊어지며, 공동으로 이용하는 공간에 대한 방향을 결정한다.




(a).기본계획안




(b).최종안

그림 4-11 ①소행주1호의 공유부분 계획의 변경
출처:박경옥 외 2, 「거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성」, 주거학회, 2013 Vol.24, No.4

[기존-추가목적]의 경우 추가목적을 위한 종교시설과 NGO 사무실의 경우에는 큰 변동이 없었다. 그러나 주거생활에서 활용하는 공유공간에 대해서는 계획의 변경이 나타났다. [기존-추가목적]의 대표사례인 하의재의 경우 면적산출표상 2층 근린생활시설 부분에 대한 계획의 변경이 있었다. 이는 주민 인터뷰결과 공동육아를 위한 주민공동실의 면적과 근린생활시설3의 면적을 조금씩 양보하여 이 둘의 사이에 지역주민들이 자유롭게 사용하는 주민사랑방을 계획하기 위함이었다. 즉, 지역주민과의 교류를 위한 공간이 추가적으로 필요하다는 의견이 제시되었으며, 이에 따른 계획변경이 일어난 것이다. 세부계획 단계에서 공동체의 활동방향, 공용공간의 이용방향에 대한 방향이 변화되고 결정되는 것을 확인할 수 있다. 특히 이 사례에서 지역주민사랑방은 공용공간으로 세대공용면적으로 포함되어 있다. 즉, 지역과 공유하는 사랑방 공간에 대한 소유와 경제적 비용에 대한

책임을 조합이 가지는 것을 의미한다. 이는 조합이 지역과 소통하고자 하는 적극적인 의지가 반영된 부분이라 볼 수 있다.

*“골조가 완성되고 있을 즈음에 공용공간의 일부를 지역주민에게 개방하고 자유롭게 이용하도록 하고자함을 정해서 설계사에게 전달했어요. … 매번 조합원과 와이프 20여명정도가 모여 이야기하는 의사결정과정을 거쳐 의견을 수렴하고 비용을 검토하여 각 세대가 가용가능한 범위인지 의논한 뒤 설계자와 시공사를 만나서 조율했어요. 이 과정에서 운영과 회의에 대해서는 기존에 그래왔듯이 자유롭게 하였고 법인 조합을 설립했다고해서 회의에서 더 격식을 갖춘 그런 부분은 없었어요.”*

*-[기존-추가목적] 하의재, 세부계획과정 중 공유부분에 대한 논의 내용*

*출처: 주택협동조합하나의 대표 구OO 인터뷰 中, 2016.11.10*

*“2층, 근생상업시설(교회 중 고등부 작업실, 회사사무실 : 3평~4평)로, 관리사무실은 절반 잘라서 마을사랑방으로 계획했고, 절반은 공동육아로 정했습니다. 1층 상업공간이 총 23평정도 되는데 그 안에 화장실을 만들면 죽는 공간이 많이 생긴다는 의견이 내부에서 있어서 2층 화장실을 공용하는 것으로 하였고, 지하,1층,2층 전체가 이미 공용되는 공간이어서 그렇게 결정했어요. 2층과 3층 사이에 별도의 문을 계획하는 것에 대하여 많은 검토를 했었는데, 사람들이 공적으로 2층과 1층에 오게 되는데, 3층으로 자연스럽게 걸어올라오게 되는 것에 대해서, 전단지와 같은 호객행위에 대한 우려보다도 너희와 우리는 차단되어있다. 라는 것을 시각적으로 보여준다는 점에서 공동체성을 개발하기 위한 우리 주택에 적합하지 않다는 생각이었어요. 그래서 불편함이 있을 수 있지만 오픈하는 것이 우리 공동체의 목적성에 더 맞다고 판단했습니다.”* *-[기존-추가목적] 하의재, 세부계획과정 중 공유부분에 대한 논의 내용*

*출처: 주택협동조합하나의 대표 구OO 인터뷰 中, 2016.11.10*

[민간-모집]은 세대수나 세대 규모가 확정되어 있기 때문에 공유공간의 계획도 변경의 여지가 적다. [민간-모집]의 공동체주택은 코디네이터 및 건설사 측에서 기본계획 시에 주민이 다목적으로 사용할 수 있는 공용부를 계획하였고 이는 건설까지 별다른 변경 없이 계획이 유지된다. [민간-모집]의 대표사례인 구름정원 경우 세부계획과정에서 지하층에 계획된 물탱크실의 면적이 늘어남으로 인해 ‘근린생활시설3’ 의 면적이 줄어든 점 이외에는 세부계획단계에서 별다른 변화가 없다.

즉, 세부계획단계에서 공유공간에 대한 변경도 크지 않다. 이는 민간모집형의 경우 공동체의 목적이 상호소통하는 이웃관계형성이라는 공동체주택의 일반적인 목표에 초점이 맞추어져 있고, 이는 기본계획상에서 다목적으로 사용되는 공

용부분계획으로 일정부분 해결되기 때문으로 볼 수 있다. 또한 초기에 모집된 구성원이 입주까지 대체적으로 유지되기 때문에 [기존-모집]과는 달리 새로운 구성원으로 인한 변경이 적기 때문이기도 하다.

반면에 즉, 초기에 계획한 범용적인 공유공간 이외의 공간에 대한 논의과정 자체가 부족하며, 대부분의 입주자들도 최소한의 공유공간 이상을 요구하지 않는다. [기존-모집] 방식이 세부계획 단계에서 워크샵을 거치며 서로의 삶의 방향과 공유공간의 방향에 대하여 의견을 공유하고 연대감을 확보할 기회가 있는 것에 비하여 [민간-모집]방식은 세부계획이 개별 주호의 계획 중심으로 이루어진다. 따라서  처음 만난 사람들이 입주가 이전에 교류하고 서로의 삶의 방향을 확인할 기회가 매우 부족하다.

다음 그림은 [민간=모집]의 구름정원의 사례로, 기본계획과 최종계획사이에 별다른 변경이 없는 것을 확인할 수 있다.

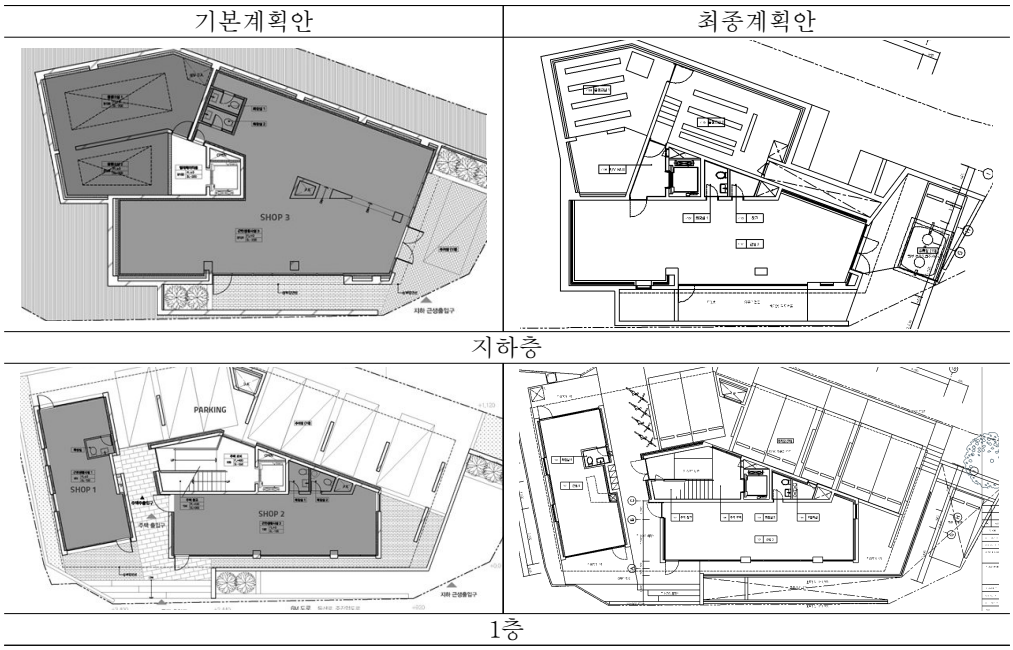



표 4-16 ⑦구름정원 기본계획안과 최종계획안의 차이
출처: I 건축사사무소, ‘HousingCoop주택협동조합시범사업 발표자료’, ‘구름정원 평입단면도’

*“이음채는 SH공사에서 설계변경을 시킨 것이 아니라 주변민원에 의해서 착공이후에 했어요. 인허가도 다시하고 계획적으로도 많은 변경이 있었고, 그에 대해 설계자인 우리의 손실도*

*컸어요. 자신들의 건물의 가치를 떨어트린다고 생각했기 때문에.., 막큽은 대상지 옆 자체가 재개발지역이었기 때문에 민원발생여지가 없었던 것이지 아마 있었다면 똑같은 이유로 민원이 발생했을거예요.”*

*-[공공-모집] 이음채 설계자, E건축 소장 이OO 인터뷰 中, 2016.04.23.*

[공공-모집]의 경우 주변인들에게는 또 하나의 임대주택으로 인식되는 경향이 있으며, 이로 인한 민원으로 계획의 변경이 일어난 것을 설계자의 인터뷰를 통해 확인할 수 있었다. [공공-모집]의 대표사례인 이음채의 경우, 세부계획 조정회의를 통해(2013.01.16.) ㄷ자로 위요된 마당을 ㄱ자로 위요된 마당으로 변경하였고 남서쪽 도로변 쌈지공원을 공영주차장 차량진입부로 변경하였다. 또한 동쪽 조경공간을 보행자도로 및 완충녹지로 변경하였다. 또한 복도가 마당 쪽이 아닌 도로변 쪽으로 계획되어있던 것이 마당 쪽인 ㄱ자의 안쪽으로 이동되었고 3개의 계단실형에서 한 개의 계단실을 통해 ㄱ자복도가 공유되는 계획안으로 변경되었다. 이와 같은 계획안의 변경은 공동체주택을 위한 것 이라기보다는 주변지역에 의한 것이었다. 이는 설계변경의 사유자체가 주변민원으로 인한 것이기 때문이었다.

## 4.5 소결 : 추진주체의 특성에 따른 계획과정의 차이 및 한계

### 4.5.1 계획과정의 차이점

| 구분 | | [기존] | [기존-모집] | [기존-추가] | [민간-모집] | [공공-모집] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 계획과정 | | 관심자모임-부지매입-기본계획-일부모집[기존-모집]-세부계획 | | | 간담회-부지매입-기본계획-공개모집-세부계획 | 현상설계-공개모집-기본계획-세부계획-추가모집 |
| 주택기획단계 | 최초단계 | 기존공동체 내부에서 공동체주택을 추진하기 위한 희망자 결정 | | | 온-오프라인 간담회를 통한 수요조사 | 현상설계 |
| | 대지선정 | 기존공동체 활동 근거지와의 접근성 | | | 토지가격<br>사업성 | 국공유지에서 선정 |
| | 공유공간 | 초기단계부터 일반적인 공유공간에 대한 논의 시작 | | 추가목적을 위한 공유공간에 대한 논의 | 범용적인 공유공간을 기본적으로 검토 | 사전에 공유공간의 성격을 결정 |
| 기본계획단계 | 주체 | 공동체+전문가 | 공동체+전문가 | 공동체+전문가 | 전문가 중심 | 전문가 중심<br>일부 수요조사 |
| | 주안점 | 구체적인 방향은 이미 마련<br>기술적인 서포트 중심 | 저렴한 주거비 | 구체적인 방향은 이미 마련<br>기술적인 서포트 중심 | 저렴한 주거비<br>보편적 공간<br>세대간 동일한 환경의 질 | 공동체가치 확정<br>보편적 공간<br>사실상 새로운 설계 |
| | 수익시설 | 중요하지 않음<br>향후 변경 고려 | 중요하지 않음<br>필요시 고려 | 추가목적시설의 운영비용 충당 | 적극적 검토<br>주거비 감소를 통한 유인요인 | 공유공간과 주택의 운영비용 충당 |
| 세부계획단계 | 개별주호 | 변경적음 | 추가구성원을 중심으로 변경실시<br>맞춤형 평면 | 변경적음 | 면적고정<br>주호 내부 계획 변경 | 가구규모에 따른 표준형 계획으로 변경 적음 |
| | 공유공간 | 변경적음 | 조사와 워크샵을 통하여 변경 | 지역공동체와의 교류를 위한 공간 중심으로 변경 | 변경적음 | 주변민원에 따른 일부 변경 |

표 4-17 추진주체의 특성에 따른 계획과정상의 차이

위의 표 4-17은 본 장에서 분석한 공동체주택의 추진주체 특성에 따른 계획과

정상의 차이를 정리한 것이다. 표에서 바와 같이 추진주체의 특성에 따라 공동체주택의 계획과정은 큰 차이가 있다. 계획의 과정자체에도 차이가 있을 뿐 아니라 단계에서 이루어지는 계획의 내용에도 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 이를 살펴보면 다음과 같다.

① 계획과정

계획과정은 기존 공동체가 있는 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 유사한 과정을 거치지만, [민간-모집]과 [공공-모집]은 전혀 다른 과정을 거친다.

기존 공동체가 있는 3개 유형은 관심자모입->부지매입->기본계획->일부모집->세부계획의 단계를 거친다. 반면 [민간-모집]은 간담회(수요조사)->부지매입->기본계획->공개모집->세부계획의 단계를 거치며, [공공-모집]은 현상설계->공개모집->기본계획->세부계획->추가모집의 단계를 거친다. 이는 [민간-모집],[공공-모집]의 경우는 공개모집을 통해 공동체 구성원을 모집하여 이를 형성하기 위해서는 '기본계획'을 한 기본계획안이 필요하며, 이것이 큰 역할을 함을 알 수 있다. 이는 기존의 사회적 관계나 연대감이 부재한 상황이므로, 해당 주거공동체의 공동체성보다는 주택의 가격이나 입지 및 분양면적과 같은 부분이 더 중요시될 수밖에 없는 계획과정을 가진다. 즉, 기본계획 시점에는 계획상에 해당 주거공동체의 삶의 방향이나 주거생활의 목적과 같은 공동체성이 반영되기 어렵고 이를 설정한다하더라도 범용적인 수준으로 설정할 수밖에 없는 한계가 발생할 수 밖에 없다. 또한 이는 계약의 기준이 되기 때문에 차후에 세부계획단계에서 변경도 어렵다는 문제점이 있다. 따라서 주거공동체가 부재한 상황에서 기본계획을 할 수 밖에 없는 [기존-모집]과 [공공-모집]의 계획과정은 실제로 입주되는 주거공동체와의 적합성도 떨어지고 지속에도 취약하다.

② 주택기획단계

주택기획단계에서는 공동체주택의 추진이 시작되며, 대지를 선정하고 공유공간에 대한 논의가 이루어진다.

공동체주택 추진의 최초단계는 기존 공동체가 있는 3개 유형은 기존 공동체내에서 공동체주택의 건설을 희망하는 사람들이 모이면서 시작된다. 반면에 [민간-모집]은 민간회사의 홈페이지나 간담회를 통한 수요조사를 통하여 시작된다. [공공-모집]은 공공이 현상설계를 시작하면서 공동체주택의 건설이 추진된다.

대지선정과정을 보면 기존 공동체가 있는 3개 유형은 기존 공동체 활동 근거

지와의 접근성이 가장 중요한 고려사항이었다. 반면에 [민간-모집]은 사업성을 확보할 수 있는 토지가격이 가장 중요한 요소였다. [공공-모집]의 경우 국공유지 내에서 적합한 토지를 선정하였다.

모든 추진주체 유형이 주택기획단계에서부터 공동체주택의 중요한 특징인 공유공간에 대한 논의가 이루어졌다. 그러나 그 방향은 차이가 있었다. [기존]과 [기존-모집]의 경우에는 초기단계에서부터 교류와 소통을 위한 일반적인 공유공간에 대한 논의를 하였다. 반면에 [기존-추가목적]의 경우에는 초기단계에는 추가목적(종교, NGO)활동을 위한 공간 중심으로 논의가 이루어졌다. [민간-모집]은 구성원의 특성을 초기단계에서 알 수 없기 때문에 범용으로 사용할 수 있는 다목적실 개념의 공유공간을 주로 계획하였다. [공공-모집]은 공공에서 초기단계에 공유공간의 성격을 결정하고, 이후에 이 성격에 부합하는 구성원을 모집하는 과정을 거친다.

③ 기본계획단계

기본계획단계는 건축이 가능한 형태의 구체적인 계획이 마련되는 단계이다. 이 단계에 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 기존의 공동체가 전문가를 고용하여 구체적인 계획을 마련한다. 이 중에서 [기존]과 [기존-추가목적]의 경우에는 공동체가 사전에 결정되어 있기 때문에 계획방향에 대한 충분한 협의가 되어 있다. 따라서 이 단계에서 전문가는 기술적 서포트가 중점이 된다.

반면에 [기존-모집]은 향후에 구성원을 모집해야 하며, 구성원의 모집을 위한 핵심요인이 저렴한 주거비다. 따라서 분양가를 낮출 수 있는 계획에 중점을 두고 기본계획이 이루어진다. 이 유형은 모집되는 인원 외에 초기부터 참여하는 구성원을 가지고 있다. 이들의 의견이 기획단계에 상당히 논의되어 있고 이 의견을 바탕으로 개별 주호의 계획이 이루어진다.

[민간-모집]은 [기존-모집]과 마찬가지로 구성원을 모집해야하기 때문에 저렴한 주거비를 목표로 한다. 또한 결정되지 않은 입주자를 위한 계획을 하기 때문에 보편적으로 받아들여질 수 있는 공간계획에 중점을 둔다. 그렇지만 아파트처럼 획일적인 공간을 제공하지는 않고, 다양한 공간의 공급을 목표로 한다. 그러나 향후의 입주자들 사이에 분란이 생기지 않도록 개별 주호들 사이에 동일한 질의 환경을 제공하고자 노력하였다.

[공공-모집]은 현상설계 이후 기본계획 이전에 예비입주자가 모집된다. 이들은 향후 상당히 변경되기 때문에 실질적인 공동체의 구성원으로 볼 수는 없다. 따

라서 이들의 의견을 소극적으로 일부 반영하여 기본계획을 수립한다. 따라서 일반적으로 받아들여질 수 있는 보편적인 공간을 구상한다. 하지만 이 단계는 중요한 역할을 하는데, 해당 주택이 지향하는 공동체가치를 확정하는 것이다.

수익시설은 많은 공동체주택이 가지는 특징이며, 기본계획단계에 수익시설의 규모 및 용도 등이 결정된다. 그러나 [기존]과 [기존-모집]은 수익시설을 중요하게 다루지는 않으며, 필요시에 고려하는 정도이다. [기존-추가목적]은 앞의 두 유형에 비하여 수익시설을 중요하게 다루며, 그 목적은 추가목적시설의 운영이다. [민간-모집]은 향후 구성원 모집을 위한 주거비 절감의 수단으로 수익시설을 활용한다. 따라서 수익시설의 도입을 기본계획 단계에 적극적으로 검토한다. [민간-모집]은 공유공간과 주택의 운영비용 충당을 위하여 수익시설을 포함한다.

④ 세부계획단계

세부계획단계는 모든 유형에서 구성원이 확정된 상태이며, 이 단계에서 최종적인 공동체주택의 계획이 확정된다. 초기부터 같은 공동체가 사업을 진행해온 [기존]은 세부계획단계에 변경이 거의 없다. 이미 기획단계, 기본계획단계를 거치면서 충분한 논의가 이루어지기 때문이다. [기존-추가목적]의 경우에도 초기 공동체가 마지막까지 유지되기 때문에 개별주호의 계획에는 별다른 변경이 없다. 그러나 초기에 공유공간이 초기목적을 위한 공간중심으로 이루어지기 때문에 세부계획단계에 와서 지역공동체와의 교류를 위한 공유공간의 추가적인 계획이 이루어진다.

[기존-모집]은 새롭게 모집된 구성원이 있기 때문에 세부계획단계가 중요하다. 이 과정에서 개별주호의 세대별 계획이 이루어진다. 또한 공유공간에 대한 계획과정(워크샵)을 통하여 공동체 활동의 방향을 결정하고 연대감을 형성한다.

[민간-모집]은 개별주호의 면적은 사전에 결정되어 있어 변경이 없으나, 주호 내부의 계획이 세부계획단계에 활발하게 이루어진다. 이 단계에 이르러서야 구성원이 확정되기 때문이다. 반면에 범용적으로 계획된 공유공간의 경우에는 이 단계에 큰 변경이 없다.

[공공-모집]은 거주자들이 자가거주하는 것이 아니며, 2년 단위로 거주한다. 따라서 개별 세대의 입장을 반영한 계획의 변경은 어렵다. 그러나 주변민원으로 인한 계획변경이 일부 일어났다.

### 4.5.2 계획과정의 가능성과 한계

1) 추진주체 유형별 계획과정 상의 가능성과 한계

본 연구에서는 주거공동체의 지속성을 제고하는 것이 공동체주택의 큰 방향으로 생각하고 있으며, 공동체주택의 계획방향은 주거공동체의 지속성을 지원해야 한다. 이를 위해서는 ①구성원이 공동체주택에서 영위하고자 하는 삶의 방향에 대한 합의가 가능해야 하며, ②이를 통하여 종합된 구성원의 의사가 공동체주택의 계획에 충분히 반영될 수 있어야 하며, ③ 이를 위한 전문가들의 충분한 지원이 필요하다.

이와 같은 기준으로 추진주체의 유형별로 계획과정 상의 가능성과 한계를 평가해보면 다음 표4-18과 같다.

| 구분 | 가능성 | 한계 |
|---|---|---|
| [기존] | 구성원 사이의 의견수렴 충분<br>합의된 삶의 방향에 적합한 계획 도출 | 이 방식이 가능한 주체가 희소하여 일반적으로 활용될 수 없음 |
| [기존-모집] | 구성원사이의 교류와 계획방향 결정을 위한 워크샵 운영 | 기존구성원과 모집된 구성원 사이의 의견일치의 어려움 |
| [기존-추가목적] | 구성원 사이의 의견수렴 충분<br>합의된 삶의 방향에 적합한 계획 도출 | 이 방식이 가능한 주체가 희소하여 일반적으로 활용될 수 없음 |
| [민간-모집] | 공동체주택의 표준적인 계획방향 도출 가능성 | 세부계획 단계에 구성원 확정<br>삶의 방향 대한 의견수렴 부족<br>주택에 공동체 특성 반영 부족<br>획일화된 계획 |
| [공공-모집] | 입주결정 이전에 구성원 사이에 교류의 기회 | 주택에 공동체 특성 반영 부족 |

표 4-18 추진주체의 특성에 따른 가능성과 한계

[기존]은 구성원 사이에 충분한 의견수렴 기간이 있으며, 합의된 의견이 반영되어 공동체의 특성에 부합하는 계획안의 도출이 가능하다. 또한 3장에서 언급한 바와 같이 기존 공동체만으로 사업을 추진할 수 있는 주체자체가 매우 적어

서 일반적인 방안이 되기에는 한계가 있다. 또한 초기에 전문가의 지원이 부족하며, 이에 따른 사업의 장기화가 문제되었으나, 현재 많은 경험을 가진 업체들이 등장하고 있어 향후에는 개선될 것으로 판단된다.

[기존-모집]에서 확인할 수 있는 큰 가능성은 구성원 사이에 교류와 계획방향의 결정을 위한 워크샵을 세부계획 단계에 운영하고 있는 것이다. 이 과정은 서로가 원하는 삶의 방향과 주택의 방향을 공유하고 의견을 종합하는 단계이며, 서로 모르던 구성원들이 친해질 수 있는 기회이기도 하다. 기존 공동체만으로 추진하는 [기존], [기존-추가모집] 방식을 활용할 수 있는 주체가 매우 적은 상황에서 이와 같은 단계는 모집을 포함해야 하는 추진방식에 많은 가능성을 제시한다. 그러나 이러한 단계를 거치더라도 기존 구성원 사이에 공유되던 삶의 방향과 새롭게 모집된 구성원들이 원하는 방향의 차이가 클 수 있다. 이에 대한 합의가 상당히 어려운 과정이며, 이에 따라 결국 특성에 부합하는 계획에 실패할 수 있다는 점은 근본적인 한계이다.

[기존-추가목적]은 3장에서 밝힌 바와 같이 상당히 이상적인 공동체주택의 추진방식이며, 따라서 계획과정도 적합하다. 그러나 [기존]과 마찬가지로 급한 바와 같이 기존 공동체만으로 사업을 추진할 수 있는 주체자체가 매우 적어서 일반적인 방안이 되기에는 한계가 있다.

[민간-모집]은 현재 공동체를 가지지 못한 사람들도 공동체주택을 지을 수 잇는 방식이며, 이 방식을 활용한 계획이 누적될 경우 공동체주택의 표준적인 계획방향이 도출될 가능성이 있다.  그러나 세부계획단계에 이르러서야 구성원이 확정되게 된다. 이에 따라 구성원 간에 삶의 방향에 대한 의견을 수렴할 기회가 매우 부족하며, 따라서 공동체의 특성이 계획에 반영되기도 어렵다. 따라서 일반적인 다세대주택에 최소한의 공유공간이 포함된 획일적인 계획방식이 많이 등장하고 있다.

[공공-모집]은 입주자 결정 이전에 구성원 사이의 교류와 의견수렴의 기회가 있으며, 이들 사이에 평가를 통해 구성원이 결정된다는 점에서 가능성이 있다. 그러나 공공임대주택이라는 특성으로 인하여 결정된 구성원의 의견이 계획에 별로 반영되지 못하는 한계가 있다.

2) 모집을 포함하는 계획과정의 문제점

앞에서 밝힌 바와 같이 [기존], [기존-추가목적]은 현재 진행 중인 계획과정에서 ①구성원이 공동체주택에서 영위하고자 하는 삶의 방향에 대한 합의가 가능하며, ②이를 통하여 종합된 구성원의 의사가 공동체주택의 계획에 충분히 반영될 수 있고, ③이를 위한 전문가들의 지원이 가능하다.

따라서 현재의 계획과정으로도 별다른 문제가 없다. 단순히 이 방식을 활용할 수 있는 주체가 워낙 적다는 것이 문제이다. 반면에 "모집"의 과정을 가지는 계획과정은 근본적인 문제를 가지는데 본 절에서는 이를 추가적으로 논의하고자 한다. 모집을 포함하는 계획과정의 문제점을 도식화하면 다음 그림과 같다.

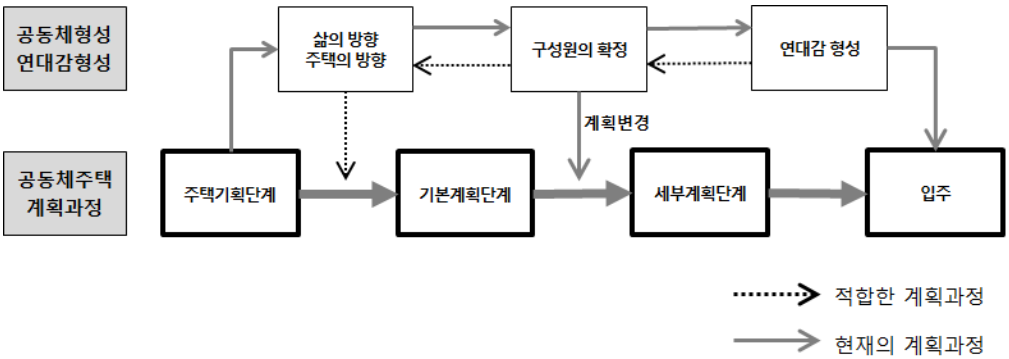



그림 4-12 모집을 포함하는 계획과정의 문제점

그림4-12에서 보는 바와 같이 공동체주택이 공동체의 특성에 부합되는 계획을 가지려면 먼저 연대감을 가진 사람들이 모이고, 이들 중에서 구성원을 확정하고 이들 사이에 충분한 논의를 거쳐서 공통적인 삶의 방향과 이에 따른 주택의 방향을 설정해야 한다. 이를 주택기획단계에서 받아서 계획이 이루어지고 일부 수정을 거친 후에 입주를 하는 것이 적합하다.

그러나 현재는 정반대의 계획과정을 거치고 있다. 구성원이 결정되지 않은 상태에서 삶의 방향과 주택의 방향이 주택의 기획단계에 민간업체에 의하여 결정된다. 이를 바탕으로 기본계획이 수립되게 되며, 이를 바탕으로 구성원이 모집되고 확정된다. 따라서 기본계획 이후에 계획변경의 형태로 구성원들의 의사가 일부 반영되는 방식이다. 그러나 이 구성원들 사이에는 연대감 형성이 되어 있지 않으며[25], 공통된 삶의 방향에 대한 논의의 과정이 매우 부족하다. 따라서 이 계

획변경은 공유공간이 아닌 주호의 변경 중심으로 이루어진다.

또한 입주를 앞두고 시행되는 공동체프로그램은 가장 먼저 형성되어야할 주거공동체로서의 연대감이 입주를 앞둔 시점인 가장 마지막 단계에서 소통교육을 통해 다루어지고 있고, 프로그램에 대한 비용이 주택분양가격 내에 설계비 이상의 가격으로 포함되어 일반 다세대주택 건축에 비해 가격이 비쌀 수밖에 없다.

*"코디네이터비하고 설계비하고 거의 비슷해요. 설계비에 2분의1정도가 코디네이션비용이더라구요. 그런데 설계비도 외주비가 있잖아요. 전기,설비,구조.. 같은.. 이런걸 제외하고 순수하게 설계사무소의 매출과 비교하면 거의 비슷해요. 이걸 주민이 부담하고도 할 만큼 그만한 역할을 하는거죠."*

*- [민간-모집] 오우가 설계자 W 건축사사무소 소장 인터뷰 中, 2016.06.21*

즉, 계획과정에서는 공동체주택 구성원의 삶의 방향과 주택의 방향에 대한 의견의 수렴될 기회가 없다. 따라서 공동체특성이 반영된 계획이 나올 수 없는 구조이며, 일반적인 수요의 반영에 그칠 수 밖에 없는 한계가 있다. 이런 문제는 초기에 구성원을 가지는 [기존-모집]은 일부 덜할 수 있으나 이 경우에는 앞에서 밝힌바와 같이 기존 구성원과 모집된 구성원 사이의 의견 불일치 문제가 발생한다.

이와 같은 문제는 기본적으로 일정부분의 계획안이 먼저 마련되고 입주자를 (추가)모집하는 방식에서 기인한다. 따라서 근본적인 해결책은 공동체주택을 짓고 살기를 원하는 모르는 사람들이 모여서 각자가 희망하는 삶의 방향을 공유하고, 이 중에서 특성이 비슷한 사람들끼리 그룹을 지어 현재의 [기존]과 같은 방식으로 추진할 수 있도록 하는 것이다. 이는 비용과 시간이 발생하게 되는 과정으로 민간업체가 추진하는 것에는 한계가 있으며, 이를 위하여 공공이 적절한 지원을 실시하여야 한다.

*"사실은 코디네이터가 하는 역할이 별로 없는 것 같은데 중요한 역할을 하거든요, 결국은 공동생활을 하는거 거든요. 집을 설계하는 것이 그중에서 중요한 포션을 차지하긴하는데 그게 다는 아니고, 공동체를 만들어나가는 과정을 집을 설계하고 짓는 과정에서 형성이 되야지 가능한 것이에요. 이런 걸 하기 위해서 리더가 필요한 거에요. 그런데 설계를 하면서 리더를 하기에는 좀 어려움이 있는 것 같고 바람직하지 않은것같아요. 중간에서 컨트롤해줄 수 있는 사람이 필요한건 맞는 것 같아요. 이미 공동체의식을 가져서 조합으로 잘 조직되어있어서 리*

25) [공공-모집]의 경우에는 연대감 형성과정을 일부 사전에 거치지만 공동체주택을 함께 지을 만큼 충분하다고 보기에는 어려움이 있다.

*더가 따로 필요없다면 모를까. 불특정다수를 모아서 설계자가 코디네이션도하면서 설계도 하겠다는 것은 현실적으로 너무 많이 힘들거같아요.”*

*- [민간-모집] 오우가 설계자 W 건축사사무소 소장 인터뷰 中, 2016.06.21.*

# 제5장 추진주체의 유형에 따른 공동체주택의 계획결과

5.1 입지 및 배치 계획
5.2 공유공간 계획
5.3 소유 및 운영방식
5.4. 소결 : 추진주체의 특성에 따른 계획결과의 차이 및 한계

앞의 3장에서는 공동체주택을 추진하는 주체의 특성에 따라 추진주체를 유형화하였으며, 4장에서는 해당 유형에 따른 공동체주택의 계획과정을 살펴보았다. 본 장에서는 이와 같은 계획의 과정에서 주거공동체들에 의해 논의된 항목들을 중심으로 최종적으로 건축된 계획의 결과들에 대하여 살펴보고자 한다. 건축공간이 어떠한 형태로 계획되어 있으며, 활용되고 있는지, 또한 공간의 소유 및 운영형태는 어떠한지를 현황 조사 및 거주자 인터뷰 자료를 바탕으로 분석하였다.

## 5.1 입지 및 배치계획

앞서 살펴본 공동체의 특성은 주택의 입지와 배치에도 영향을 미치며, 그에 따라 유형별로 입지 및 배치에 차이점이 발생한다. 이를 세부적으로 살펴보면 다음과 같다.

### 5.1.1 입지 계획

1) 기존공동체가 있는 경우

[기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 공통적으로 강한 연대감을 가지는 기존 공동체가 존재하며, 이들이 모여살기 위하여 공동체주택을 건설하는 유형이다. 이에 따라 기존공동체가 활동하던 장소들과 인접한 장소에서 공동체주택의 입지를 선택하는 특성을 보인다. 즉, 주택의 입지결정과정에서 고려하는 다양한 요소 중에서 공동체의 목적에 부합하며, 기존에 공동체활동이 이루어지던 장소와의 접근성이 최우선적으로 고려되고 있음을 확인할 수 있다.

다음의 표 5-1을 보면 이와 같은 내용을 구체적으로 확인할 수 있다. [기존]의 대표적인 사례인 '산뜰'이다. 이 주택의 추진주체는 기존에 육아공동체를 형성하고 있었으며, 이에 기반하여 공동체주택을 추진하였다. 따라서 산어린이집, 성주초등학교, 유진어린이집 육아시설과 인접하여 입지하고 있으며, 대중교통시설인 중동역과는 상대적으로 먼 거리에 입지하고 있다.

[기존-모집]의 대표적인 사례인 '소행주1호'도 육아공동체가 기존에 존재하고 있었으며, 이들이 추가적인 구성원을 모집하여 공동체주택을 추진한 사례이다. 또한 이들은 성미산마을로 알려진 지역공동체의 일원이기도 하다. 따라서 기존의 성미산마을극장, 성미산학교, 성미산어린이집으로부터 인접한 지역에 입지하고 있다, 반면에 대중교통시설인 망원역과는 상대적으로 먼 거리에 입지하고 있다.

[기존-추가목적]의 대표적인 사례인 하의재는 종교공동체로서 공동주택의 내부에 종교공간을 갖추고자 하였으며, 이와 더불어 공동육아 또한 목적으로 하고 있다. 주택내부로 종교공간을 갖추고자 할만큼 강한 연대감을 가진 이들은 기존에 구성원들이 운영하는 업체(밭-식료품, 샘-사랑방, 오네상라멘, 제일부동산 등)를 중심으로 공동체활동을 해왔다. 따라서 주택의 입지는 기존의 공동체활동지역으로부터 인접한 지역에 입지하고 있다.

*"공동체 내에 OO대기업 다니다가 '밭'이라는 이름으로 야채가게를 창업한 사람(34세)이 있어요. 또 카페를 내서 '샘'이라는 곳을 만들어서 로스팅도하고 커피도팔고 사랑방역할을 해요. 공동체 내 부동산을 운영하는 사람이 집이 필요할 때 과정을 봐주고요, 우리 공동*

*체의 전략기획실이나 다름없죠. 오네상라면을 운영하는 친구네서 혼밥이 싫은 사람들끼리 모여서 같이 점심식사도하고 그래요. 자금이 별도로 투입된건 아니고, 기존 공동체내에서 청년창업했거나 원래 운영하고 있거나하는 장소들에서 주로 만나고 그랬고, 그 동네가 남가좌동이었던거에요.”*

*-[기존-추가목적] 하의재 조합원대표 구OO 인터뷰 中 , 2016.11.23*




그림 5-1 [기존-추가목적]하의재의 기존공동체 활동 거점 공간(샘, 밭, 제일부동산 사진)
출처: 네이버지도 거리뷰

위에서 본 바와 같이 기존공동체가 있는 경우에는 기존의 공동체활동 지역으로부터 인접한 지역에 주로 입지가 결정된다. 따라서 입지가 일반적으로 선호하는 공동주택의 입지와는 차이가 있을 수 있으며, 이에 따라 일부 구성원을 모집해야 하는 [기존-모집]의 경우에는 새로운 구성원의 모집에 어려움을 겪기도 한다. 또한 4장에서 살펴본 바와 같이 입지의 결정단계에서 전문가의 조언 없이 기존의 공동체 구성원들이 결정을 하는 경우가 많다. 따라서 현실적으로 요구되는 규모나 계획방향에 적합하지 못한 대지가 선정될 가능성이 높다.

2) 공동체를 새롭게 형성하는 경우

[민간-모집]과 [공공-모집]은 기존의 공동체가 존재하지 않으며, 모집된 구성원을 바탕으로 새로운 공동체를 형성하고자 하는 유형이다. 이들은 기존의 공동체의 활동근거지가 없으며, 구성원의 기존 주거지도 고려할 수 없는 상황이다. 따라서 이 유형에 속하는 주택은 공동주택에서 일반적으로 선호되는 요소인 교통 및 편의시설, 초등학교, 자연환경 등과 인접하여 입지하는 경향을 보인다. 이는 다음의 사례에서도 확인할 수 있다.

[민간-모집]의 대표사례인 구름정원은 북한산이 조망되는 위치에 있으며, 대중교통시설인 마을버스정류장과 독바위역의 접근성이 양호한 위치에 입지하고 있다.

[공공-모집]의 대표사례인 이음채는 염창공원, 가양도서관 등 편의시설과 염강초교가 가까운 지역에 입지하고 있으며, 대중교통인 증미역에서 가까운 위치에 입지하고 있다.

이와 같이 공동체를 모집해서 건설되는 공동체주택의 경우에는 일반적으로 선호되는 입지로 결정되는 경우가 많다. 따라서 일반적인 선호에는 부합할 수 있으나, 특정한 공동체적 요구에는 부합하지 못할 수 있다는 근본적인 한계가 있다. 또한 [공공-모집]의 경우에는 기존에 공공에서 보유하고 있는 국공유지 중심으로 입지검토가 이루어지기 때문에 입지대안의 수 자체에 한계가 있는 경우가 많으며, 이에 따라 주택에는 부적합한 입지에 건설이 이루어지기도 하는 문제가 있다.




그림 5-2 [공공-모집] 이음채와 인접한 유류저장시설의 위치
출처 : http://news1.kr/articles/?1972910

*한편, 유류저장시설 이전 작업이 순조롭게 진행될 수 있을지는 미지수로 남는다. 2014년도 공시지가를 기준으로 해당 부지 가격만 14억 8042만원인데다 영업손실금, 대체 부지 마련 비용 등을 내줘야 할 경우 사업비가 크게 오를 수 있기 때문이다. 강서구청 관계자는 "영업보상을 제외한 보상 금액만 하더라도 20~30원에 달하는 등 어려움이 있는 것은 사실"이라면서도 "해당 위험시설물에 대한 주민들의 민원이 계속돼 온 만큼 시와 긴밀하게 협조해 나갈 것"이라고 말했다.*

*- 최동순 기자, 「서울시, 육아형 공공주택 인근 '석유창고' 이전 뒤 공원화 검토」, 뉴스1, http://news1.kr/articles/?1972910, 2014.11.26*

예를 들어 [공공-모집]의 대표사례로 언급한 이음채의 경우 편의시설이나 대중교통시설과 인접한 지역에 입지하고 있으나, 주택과 바로 인접하여 그림5-2와 같이 유류저장시설[1]이 입지하고 있다. 이에 따라 공동체주택의 공동체적 목적인 공동육아를 위해 주택 저층부에 계획한 어린이집 인가를 못하고 있는 상황이며, 해당 유류저장시설의 이전 및 공원조성방안 놓고 검토 중이나 특별한 이유없이 공공주택이 건축되었다는 이유로 민간 사업지를 이전시키는 것이 가능하겠냐는 지자체 관계자들의 부정적 입장이 크다.

3) 추진주체 특성에 따른 입지특성 및 문제점

앞에서 언급한 공동체주택의 추진주체 특성에 따른 입지특성을 정리해보면 다음과 같다.

첫째, [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]과 같이 기존공동체가 존재하는 경우에는 공동체의 구성원들이 기존에 상호 소통하던 장소와의 인접성을 최우선적으로 고려하여 공동체주택의 입지가 선택되는 경향을 보인다. 이에 따라 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]이 [민간-모집]과 [공공-모집]에 비하여 지하철역이나 버스정류장과 같은 대중교통시설로부터의 먼 곳에 위치하고 있다.

둘째, [민간-모집], [공공-모집]과 같이 기존의 공동체가 존재하지 않으며, 모집된 구성원에 의하여 추진되는 공동체주택의 경우, 공동주택 입지에서 일반적으로 선호되는 요인들과의 접근성이 고려된 위치에 입지하는 경향을 보인다. 즉, 자연환경, 생활편의시설, 대중교통시설과의 접근성을 고려한 입지를 선택하고 있다. 이는 주거생활을 영위함에 있어 누구나 선호하는 입지적 특성이며, 공동체로서 상호 소통하여 사회적 관계를 맺음으로서 달성하고자 하는 공동체주택의 목적을 달성하기 위한 입지선택이라고 보기는 어렵다.

즉, 기존 공동체로부터 기인하여 추진되는 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 공동체의 활동과 목적이 입지선택에 반영되고 있다. 반면에 모집된 구성원으로 추진되는[민간-모집]과 [공공-모집]은 공동체의 가치보다는 보편적으로 선호하는 주택입지 특성이 반영되고 있다.

앞에서 본 공동체 주택의 입지계획과 관련한 문제점을 정리하면 다음과 같다.

---

1) 에스오일 소유 시설물로 박원순 시장이 '이음채' 집들이에서 검토를 지시하였으나 대체부지와 보상비 협상 등의 이유로 현실성은 미지수이다.

첫 번째, 기존공동체가 있는 경우에는 기존 공동체활동이 주택 입지선정에 최우선적으로 고려되다 보니 일반적으로 선호하는 주거지로서의 입지와 차이가 있을 수 있으며, 이에 따라 구성원 모집에 한계가 있을 수 있다.

두 번째, 이를 주도하는 내부구성원 중에 건축분야 전문가(D건설회사 직원, 공인중개사)가 존재하였으며 없는 경우 코디네이터 및 건설사 집단에 의뢰함으로써 대지를 선정하였다. 이 부분은 기존공동체로부터 촉발되어 공동체주택을 짓고자 하는 경우 내부적으로 전문가가 부재할 경우 기획 및 추진자체가 어렵고, 때문에 주택에 대한 공동체 내부적 기획 및 논의과정 없이 건설사선정이 우선시될 수밖에 없는 원인이기도 하다.

세 번째. 공동체를 모집해서 건설되는 공동체주택의 입지는 일반적인 선호에는 부합할 수 있으나 구체적인 실제 주거공동체가 모인 뒤 가지게 될 수 있는 공동체의 목적과는 부적합할 수 있다.

네 번째, 공공이 모집할 경우 대안이 되는 대상지의 검토가 공공에서 소유하고 있는 소규모 국공유지 중심으로 검토되는 것에는 주거지 및 공동체적 가치가 입지적 특성에 반영되기 어렵다는 한계가 있다. 이는 공공에서 공공임대주택의 연장선 상에서 공동체주택을 다루고 있는 것에도 원인이 있다.

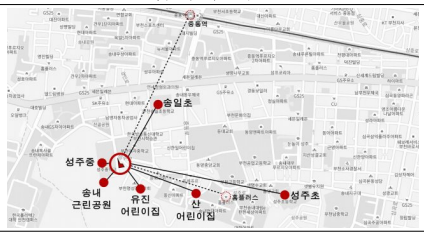
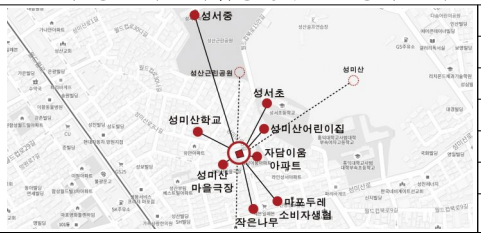
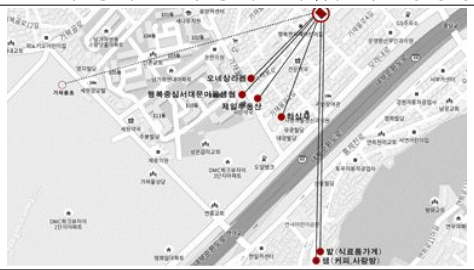
| | 입지적 특징 | 대지조건 및 개요 |
|---|---|---|
| 기존 |  | 위치:경기도 부천시 송내동 418-5<br>용도지역:자연녹지지역<br>대지면적:653.00㎡<br>건축면적:130.32㎡<br>용적률:76.29%/80%이하<br>건폐율:19.96%/20%이하<br>공시지가:939,400원 |
| | 공동체:①산어린이집②성주초교③유진어린이집/대중교통:중동역(도보길1.02km) | |
| 기존-모집 |  | 위치:서울시 마포구 성산동 249-6<br>용도지역:제2종일반주거지역<br>대지면적:393.1㎡<br>건축면적:230.38%<br>용적률:199.59%/200%이하<br>건폐율:58.61%/60%이하<br>공시지가:2,600,000원 |
| | 공동체:①마을중심②어린이집옛터전상징성③성서초/대중교통:망원역(도보길653m) | |
| 기존-추가 |  | 위치:서울시 서대문구 남가좌동 336-26<br>용도지역:제2종일반주거지역<br>대지면적:380.9㎡<br>건축면적:206.21㎡<br>용적률:194.03%/200%이하<br>건폐율:54.14%/60%이하<br>공시지가:3,100,000원 |
| | 공동체:①기존공동체근거지②가재울초교/대중교통:가좌역(도보길1.26km) | |
| 민간-모집 |  | 위치:서울시 은평구 불광동 25 외 2<br>용도지역:제1종일반주거,도시지역<br>대지면적:511㎡<br>건축면적:305.93㎡<br>용적률:148.64%/150%이하<br>건폐율:59.87%/60%이하<br>공시지가:1,784,000원 |
| | 공동체:①북한산조망/대중교통: 독바위역(도보길612m) | |
| 공공-모집 |  | 위치:서울시 강서구 가양동 1494-3<br>용도지역:제2종일반주거,제1종지구단위<br>대지면적:1,261.8㎡<br>건축면적:415.96㎡<br>용적률:154.99%/200%이하<br>건폐율:32.97%/60%이하<br>공시지가:2,072,000원 |
| | 공동체:①염창공원②강서구립가양도서관③염강초교/대중교통:증미역(도보길331m) | |

표 5-1 유형별 대표사례의 입지특성

출처: 그림-주민 심층인터뷰 후 연구자가 작성, 개요-건축물대장 기준

### 5.1.2 배치 및 접지부 계획

주거공동체의 특징은 공동체주택의 배치와 이에 따라 형성되는 접지부 계획에도 영향을 미친다. 이에 대해 다음에서 세부적으로 살펴보았다.

1) 지역공동체와의 공유를 염두에 둔 배치 및 접지부 계획

[기존]과 [기존-모집]의 경우에는 기존에 강한 공동체가 존재하고 있으며, 이들은 지역공동체의 일원으로 주택외부의 공동체와도 강한 연대감을 가지고 공동체활동을 하는 경우가 많다. 따라서 이들 주택에서는 주택의 거주자뿐만 아니라 주변지역민과의 공동체활동을 염두에 두고 있으며, 이는 접지부의 계획에서 그 특성이 크게 나타난다.

즉, 이 유형의 공동체주택에서는 주택의 배치가 길과 면한 방향으로 개방되어 있는 형태이다. 도로와 면한 방향에서 주택이 후퇴하여 길쪽으로 오픈스페이스를 형성하며, 이 곳에 마당이나 휴게공간을 계획하고 외부에서 자유롭게 접근이 가능한 형태로 계획하기도 한다. 이와 같이 형성된 공간에서는 주택에 거주하지 않는 지역주민들과의 공동체활동이 이루어질 수 있다.

다음의 표 5-2와 표 5-3을 보면 유형별 대표사례의 계획이 나타나 있는데, [기존]의 대표적인 사례인 산뜰과 [기존-모집]의 대표적인 사례인 소행주1호 를 확인할 수 있다. 산뜰의 경우에는 6m 도로 쪽으로 마당을 계획하고 전면개폐가 가능한 낮은 현관을 계획하여 필요시에 도로 쪽으로 넓게 열린 마당을 확보할 수 있다. 이 마당에서는 주택에 거주하는 아이들 뿐만 아니라 인근 지역에 사는 아이들이 함께 어울리는 경우가 많다. 소행주1호집의 사례에서는 대지와 마주한 6m 도로 쪽으로 데크를 계획하고 있다. 이 공간은 필로티의 하부공간이자 도로쪽으로 열려있기 때문에 아케이드와 같은 반옥외공간을 형성하며, 다양한 공동체활동에 적합한 형태이다. 표의 사진에서 보는바와 같이 해당 공간에서는 지역공동체의 다양한 모임이 이루어지고 있다.

이와 같이 계획된 접지부의 외부공간은 그 목적에 부합하여 잘 활용되고 있으나, 법적으로 필요한 주차공간이 변용되어 사용되는 경우가 많다. 따라서 향후에는 주차문제가 발생할 수 있으며, 이에 따라 해당 공간이 사라질 가능성이 있다. 주차공간과 이런 야외공간을 모두 합법적으로 확보하는 것이 이상적이겠지만, 다세대주택이라는 형식과 규모로 볼 때 저층부의 대부분이 법적인 주차공간으로 활용될 수 밖에 없는 한계가 있다.

[공공-모집]은 공공이 주거공동체를 활성화하기 위하여 구성원을 모집하여 공

급하고 있는 유형이다. 공공에서는 주거공동체와 함께 해당 주택이 주변지역의 공동체를 활성화하는 거점이 되기를 기대하고 있다. 따라서 [공공-모집]의 경우에도 주변지역민과 함께 이용하는 시설을 1층에 배치하고 있다. [공공-모집]의 대표사례인 이음채에서는 1층에 공공어린이집과 마당을 배치하고 있다. 공공어린이집의 경우에는 이 주택의 거주민 외에 주변 지역의 어린이들도 이용할 수 있으며, 이 어린이집의 구성원들이 마당을 함께 활용한다. 하지만 어린이집이라는 시설의 특성상 마당을 도로쪽이 아닌 안쪽으로 계획하고, 가로변으로 건물을 배치하여 위요된 마당을 구성하고 있다. [공공-모집]의 다른 사례인 만리동예술인주택의 경우에는 주택의 구성원특성에 적합한 공동작업실을 접지부에 계획하고 있으며, 이 시설은 주택의 거주민이 아닌 예술인들도 이용할 수 있으며, 지역민에게 예술강좌를 여는 공간으로도 활용되고 있다.

앞의 입지계획에서 언급한 바와 같이 [공공-모집] 공동체주택은 초기 시범사업으로 국공유지 중에서 입지가 선택되고 있다. 따라서 위에서 설명한 어린이집이나 공동작업장의 위치로는 적합하지 못한 외진 지역인 경우가 있을 수 있으며, 이에 따라 소극적인 계획이 이루어져 주거공동체와는 적합성이 비교적 떨어진다.

2) 수익시설을 포함하는 접지부 계획

공동체주택의 추진주체 중에서 [기존-추가목적]은 공동체주택이 공동적으로 가지는 목표 외에도 추가적인 목적을 가지는 경우이다. 본 연구의 사례에서는 종교활동과 NGO활동의 사례가 포함되어 있다. 본 유형의 대표사례인 하의재는 종교활동을 목적으로 하고 있으며, 이에 따라 지하에 교회를 포함하고 있으며, 교회운영 수익을 확보하기 위한 근린생활시설을 1층에 포함하고 있다. 따라서 근린생활시설의 상업활동을 위하여 16m 도로쪽으로 근린생활시설을 배치하고 있으며, 근린생활시설과 교회로의 접근을 위한 진입부를 확보하고 있다. 주택의 거주자를 위한 주차시설은 후면부의 4m 도로를 통하여 진입하고 있다. 즉 가장 접근성이 좋은 방향으로 근린생활시설과 교회접근로를 제공하는 형태의 배치와 접지부 계획을 가지고 있다.

공동체주택의 추진주체 중에서[민간-모집]은 민간회사에서 공동체주택의 입주희망자를 모집하여 건축하는 방식이다. 따라서 분양과 같이 모집을 위한 마케팅이 필요하며, 물론 이 마케팅의 중요한 포인트는 주택 내에서의 공동체생활에 대한 가능성이다. 이와 더불어 낮은 분양가나 지속적인 수익의 가능성을 함께 포함하기도 한다. 이에 따라서 수익을 위한 근린생활시설을 주택에 포함하는 경

우가 있다. 이 유형에서 소행주4호, 구름정원, 어쩌다집은 주택의 저층부에 근린생활시설을 포함하고 있다. 소행주4호의 경우에는 초기에 근린생활시설의 분양을 통하여 분양가를 낮추고자 하였으며, 구름정원과 어쩌다집은 근린생활시설의 임대를 통하여 지속적인 수익을 창출하고 있다. 표 5-2와 표 5-3에 보고되고 있는 [민간-모집]의 대표사례인 구름정원을 보면, 6m 도로 쪽으로 상가를 배치하고 있으며, 후면의 4m 도로 쪽으로 입주자들이 이용하는 주차장 출입구를 배치하고 있다. 또한 이 두 도로의 사이로 개방된 보행로를 배치하여 근린생활시설의 이용과 주민의 주택진입 동선으로 함께 활용하고 있다.

수익시설을 포함하는 공동체주택이 가지는 공통적인 한계는 주호의 안전성 문제이다. 주택 내에 상업시설을 포함하기 때문에 불특정다수의 주택접근이 일어나게 되며, 이에 따라 주호의 안정성은 낮아진다. 특히 코어를 공유하고 있는 경우에는 그 문제가 심각한데, 공동체주택에서는 주호간의 교류를 위하여 코어부분을 주민들이 활동하는 공유공간으로 이용하고 있는 경우가 많기 때문이다.

이와 더불어 수익시설로서 근린생활시설을 공동체가 운영하는 것이 아니라 외부인에게 분양한 경우에는 공동체와 전혀 무관한 시설이 입지할 가능성이 있다. 현재는 관련 시설들이 주로 입지하고 있으나. 소유권이 이전된 상태에서 향후 목적과 다른 시설이 들어올 가능성을 배제할 수 없다.

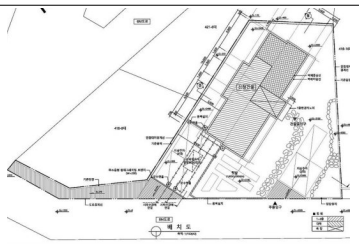
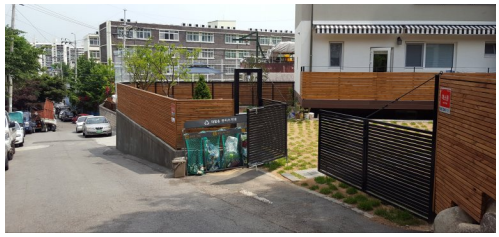
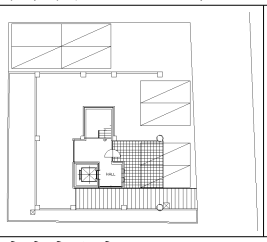
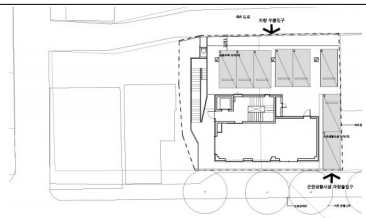
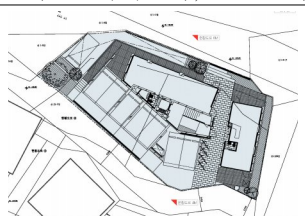
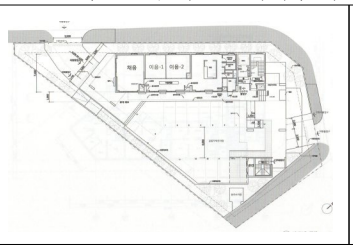
| | 배치와 도로와의 관계 | 현황사진 |
|---|---|---|
| 기존 2) |  |  |
| | 대지마주한6M도로쪽으로마당계획,전면개폐가능한낮은현관계획,인근아이들마당공유 | |
| 기존ㅣ모집 3) |  |   |
| | 대지마주한6M도로쪽으로주차및데크계획,주민이속한 지역공동체모임및공동활동지원 | |
| 기존ㅣ추가 4) |  |   |
| | 2개도로사이필지,16M도로쪽으로조합에서운영하는상가배치,4M도로쪽으로주차장계획 | |
| 민간ㅣ모집 5) |  |   |
| | 2개도로사이필지,6M도로쪽으로주거공동체가임대하는상가배치,4M도로쪽으로주차장 | |
| 공공ㅣ모집 6) |   |  |
| | 2개도로사이필지,25M도로및사거리쪽으로ㄱ자주동배치,후면8M도로쪽으로후문계획 | |

표 5-2 유형별 배치 및 접지부 계획

2) 출처: 도면-산뜰 입주자대표 최00, 사진-직접촬영

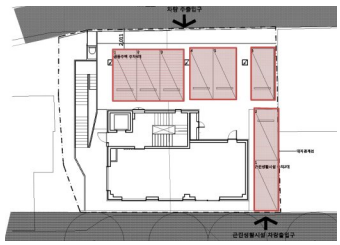
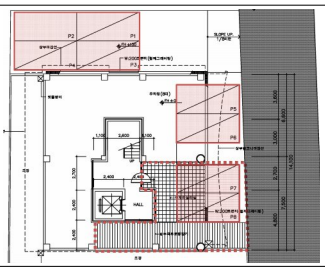
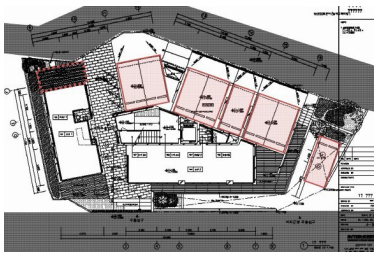
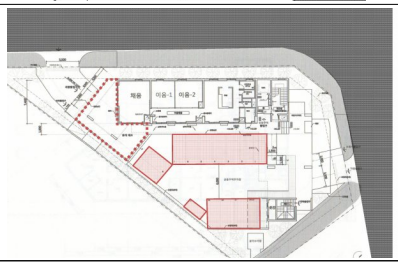
| | 도로와의 관계 | | 도로와의 관계 |
|---|---|---|---|
| 기존 7) |  | 기존 | 추가 8)  |
| 기존 | 모집 9)  | 민간 | 모집 10)  |
| 공공 | 모집 11)  | | |

표 5-3 도로 연접부 및 주차계획(▭ 주차장, ▭ 접지부 공동활동지원)

3) 출처: 도면-코디네이터 S사, '소행주1호 준공도면'
사진-①직접촬영,②http://blog.daum.net/_blog/BlogTypeMain.do?blogid=0RUn9

4) 출처: 도면-주택협동조합하의재 조합원대표, '하나의협동조합주택 사용승인도면'
사진- E 건축사사무소 홈페이지, http://emanas.synology.me/wordpress/

5) 출처: 도면- I 건축사사무소 발표자료, 사진- http://blog.naver.com/lovelysong

6) 출처: 도면- 네이버지도, 코디네이터 S사, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」, 사진- 네이버항공뷰

7) 출처: 산뜰 입주자대표 최00, 부천 소행주 산뜰의 집짓기 ppt

8) 출처: 도면-주택협동조합하의재 조합원대표, '하나의협동조합주택 사용승인도면'

9) 출처: 코디네이터 S사, '소행주1호 준공도면'

10) 출처: I 건축사사무소, '구름정원 평입단면도'

11) 출처: 코디네이터 S사, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」

3) 추진주체의 특성에 따른 배치 및 접지부 계획과 그 문제점

앞에서 살펴본 바와 같이 공동체주택 추진주체의 특성은 배치 및 접지부 계획에도 영향을 미친다. 이를 정리하면 다음과 같다.

첫 번째, [기존]과 [기존-모집]은 주택 내부의 구성원 외에도 주변지역 거주민들과 강한 연대감을 가지고 있으며, 이들과도 지속적인 교류와 소통을 원한다. 따라서 이들이 건설한 공동체주택은 이들과 소통하기 위한 공간을 접지부에 가지고 있으며, 지역을 향하여 열린 공간을 포함하고 있다.

두 번째, [공공-모집]은 공동체주택을 추진하는 공공에서 공동체주택이 거주민 뿐만 아니라 지역에서 공동체활동의 중심이 되기를 바라고 있다. 이에 따라 지역민이 이용할 수 있는 시설이 접지부에 배치되고 있으며, 시설특성에 적합한 배치계획을 가지고 있다.

세 번째, [기존-추가목적]과 [민간-모집]에 속하는 일부주택은 접지부에 근린생활시설을 포함하고 있다. 이 시설들은 주거공동체의 추가적인 목적을 달성하기 위한 수익원으로 이용되거나 거주자의 수익활동을 위한 시설로 활용되고 있다.

앞에서 살펴 본 공동체 주택의 배치 및 접지부 계획과 관련한 문제점을 정리하면 다음과 같다.

첫 번째, 지역민과의 소통을 위하여 계획된 외부공유공간이 법적 주차공간을 활용하여 계획되고 있으며, 이는 향후 원래의 용도인 주차공간으로 사용되어 외부공유공간으로서는 소멸될 가능성이 있다.

두 번째, [공공-모집] 공동체주택은 국공유지 중에서 입지가 선택되는 경우가 많기 때문에 도입되는 공동체시설(어린이집) 계획 측면에서 부적합한 입지인 경우가 있으며, 이에 따라 초기 기획된 용도에 부합하는 계획보다는 추후 변경가능성을 염두에 둔 계획으로 이루어졌다.

세 번째, 수익시설을 포함하는 공동체주택은 주호의 안전성이 저하되는 문제점이 있으며, 특히 코어의 일부가 공유공간으로 계획된 경우에는 그 문제가 심각하다.

마지막으로 수익시설을 외부인에게 분양한 경우에는 향후 공동체와 전혀 무관한 시설로 추후 변경될 수 있고, 심지어 근린생활시설일 경우 주택 내 시설로 부적합한 시설 혼용이 발생할 수 있음에도 이를 방지할 수가 없는 문제가 있다.

## 5.2 공유공간 계획

1장에서 밝힌 바와 같이 본 연구에서 다루는 공유공간이란 “주택의 전용공간을 제외한 공용공간 중에서 주민간의 대면상호 소통을 목적으로 계획되거나 이용되는 공간”을 의미한다. 본 연구에서 다루는 공동체주택의 정의가 “소통과 교류를 목적으로 건설된 주택”임을 상기하면, 공유공간은 공동체주택의 계획에서 가장 중요한 부분일 것이며, 해당 공동체주택의 계획적 특성을 결정짓는 중요한 부분이라고 할 수 있다.

### 5.2.1 이용자 범위에 따른 공유공간 구분

공동체주택에는 다양한 형태의 공유공간이 존재한다. 이들을 구분하는 가장 큰 특성은 이용자의 범위에 따른 것이다. 어떤 공유공간은 주택의 전체 구성원이 함께 이용하는 공간이며, 어떤 공간은 마주하고 있는 2개 세대만이 공유하는 공간이다[12]. 또한 어떤 공유공간의 경우에는 주택 외부의 사람들까지 함께 이용하기도 한다. 따라서 공유공간을 이용하는 이용자의 범위에 따라 공유공간을 나눌 수 있는데, 이는 다음과 같으며, 본 절에서는 이 분류에 따라 공유공간을 구분하고 그 계획을 분석한다. 단, 주택의 내부에 위치한 공유공간이 아닌 실외의 공유공간은 배치 및 접지부에서 별도로 분석하였다.

① 동일층을 사용하는 세대들이 함께 사용하는 공유공간
② 해당주택의 모든 거주자가 함께 사용하는 공유공간
③ 해당주택의 거주자와 주택 외 지역 주민들도 함께 사용하는 공유공간

### 5.2.2. 공유공간의 계획

공동체주택의 이용자를 지역과 공유, 전체주민 공유, 동일층 공유, 이동공간으로 구분하고 유형별로 이에 해당하는 부분을 구분하여 표5-4에 나타내었다. 이를 통해 기존공동체가 있는 경우 전체주민 공유부분이 작게 여러 곳에 계획되었으며, 모집된 공동체의 경우 크게 한곳에 집중적으로 계획되었음을 알 수 있다.

12) 물리적으로 완전히 차단되어 있음을 의미하는 것은 아님. 해당 공간의 주된 이용이 2개 세대에 의하여 이루어지는 것을 의미함

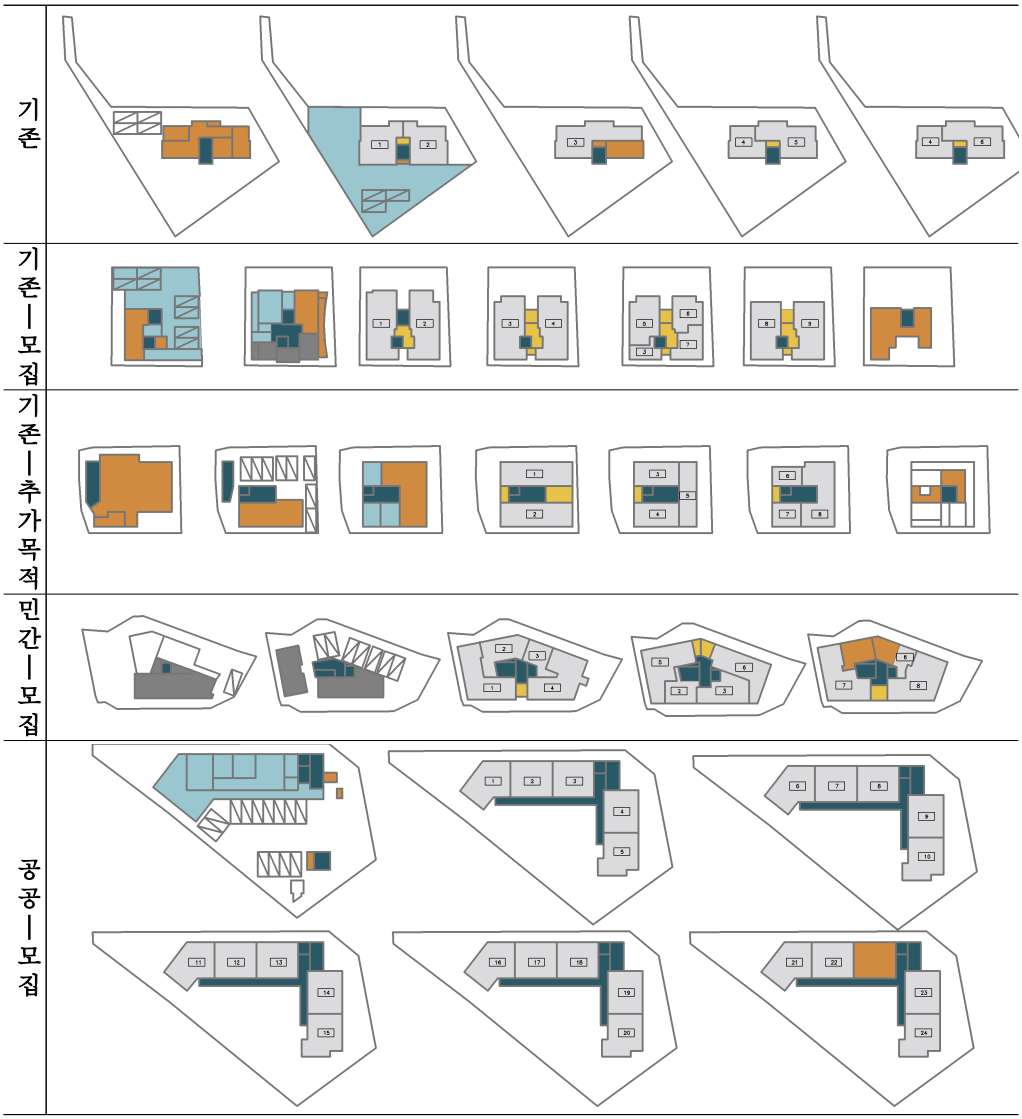



표 5-4 이용자 범위에 따른 공유공간의 구분

지역과 공유, 전체주민 공유, 동일층 공유 이동공간

1) 동일 층 거주자가 함께 사용하는 공유공간

① [기존] 과 [기존-모집]

[기존]과 [기존-모집]에 속하는 주택들은 대체적으로 동일층 거주자들 사이의 교류를 위한 공유공간이 계획되었다. 동일층을 위한 공유공간은 대체적으로 코

어를 공유하는 주택을 대상으로 코어부분에 이루어진다.

일반적인 공동주택(아파트)에서는 이 공간에 입주한 이후에 물건 등을 적치하여 사유공간화 하는 것과 비교할 때 공동체주택은 계획단계에서부터 이 공간을 공유공간으로 계획하고 있다. 이는 복도에 대한 벽을 뒤로 이동하고 이 부분에 2 세대를 위한 수납공간을 계획하였다는 점에서 확인할 수 있다. 다음의 그림은 [기존]의 대표사례인 산뜰의 코어부분이다. 사진에서 확인할 수 있는 것처럼 코어부에 마주보는 세대가 활용할 수 있는 수납공간을 확인할 수 있으며, 마루를 깔아 앉을 수 있고 맨발로 이동 및 소통할 수 있는 공간으로 계획되어 있다.

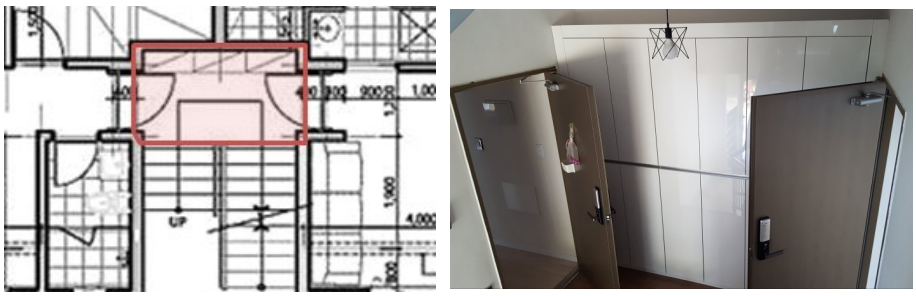


그림 5-3 [기존] 산뜰의 동일층 세대간 공유공간 계획
(左)1층평면도, (右)현황사진
출처: 도면-산뜰 입주자대표 최OO, 사진-직접촬영

코어부분을 활용하여 세대가 함께 사용하는 공유공간은 [기존-모집]에서도 나타난다. 두 세대 이상이 한 층에 위치하는 경우에는 복도형태의 공간이 발생하게 되며, 이 공간을 공유공간으로 활용하고 있다. 다음의 사진은 [기존-모집]의 대표사례인 소행주 1호이다. 도면에서 보는 바와 같이 1개 층에 3개의 집이 코어를 공유하고 있으며, 이 공간에 마루를 깔아서 함께 사용하고 있다. 사진에서 보는 것처럼 해당 공간에서는 빨래를 개고, 책을 보고, 아이들이 노는 등의 활동이 일어난다.

이는 대표사례 뿐만 아니라 [기존-모집]의 다른 주택들에서도 많이 나타나는 방식이며, 아래의 그림에서 보는 바와 같이 과천소행주와 화곡소행주에서도 같은 방식의 공간 활용이 나타나고 있다. 이 같은 공유공간은 좁은 규모 내에서 층별 공유공간을 마련하였다는 점에서는 가능성을 확인할 수 있다. 그러나 실제 이용은 대부분 수납공간으로 이용되고 있으며, 주호의 현관기능을 외부로 확장해 놓은 형식에 그치고 있다. 수납공간의 이용도 공동이용 방식이 아니라 주호

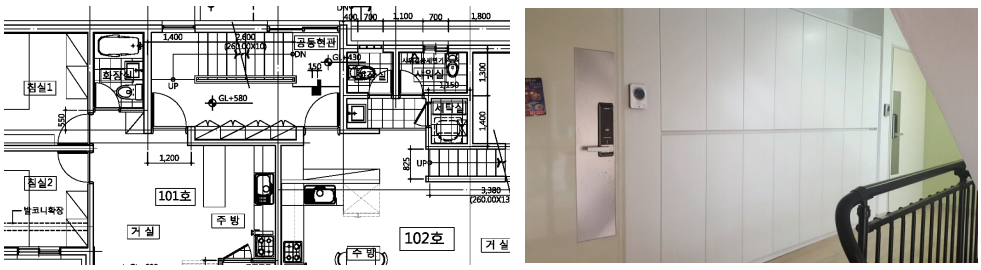
별로 구획을 구분하여 정해진 공간을 활용하는 식으로 이용되고 있다. 따라서 이 공간은 향후에 층별 공유공간으로 사용될 가능성을 가지고는 있으나 현재 그와같은 방식으로 이용되지는 못하고 있다.

또한 이와 같은 공간은 저층 코어부로부터 직접 접근이 가능하기 때문에 저층에 근린생활시설 등이 입지하는 경우에 외부인에게 노출될 가능성이 크다. 따라서 수납외에 별도의 활동을 하기 에는 안정성 측면에서 한계가 있다.



그림 5-4 [기존-모집] 소행주1호, 동일층 세대간 공유공간 계획
(左) 5층평면도, (右)현황사진
출처: 도면- 코디네이터 S사, 사진-소행주, 박종숙, 『우리는 다른 집에 산다 : 남다른 집을 짓다 색다른 삶을 열다』, 현암사, 2013

⑫과천소행주




⑮화곡소행주

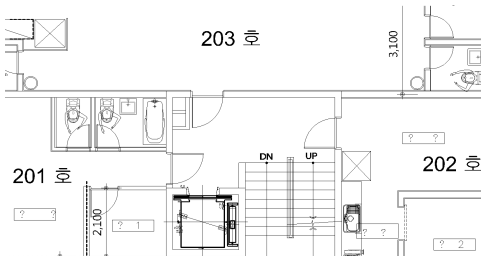



그림 5-5 [기존-모집]동일층 세대간 공유공간 계획
출처: 도면-코디네이터 S사, 사진-직접촬영

분석대상 주택들 중에서 복도가 외기와 면하는 방식으로 계획된 주택에서는 이러한 계획이 보이지 않는다. 해당 공간에서는 자전거를 보관하거나 재활용품을 내어 놓는 등 일반 아파트의 외부복도와 유사한 방식으로 사용되고 있었다. 다음 그림은 [기존-모집]에 속하는 일오집의 코어부분 모습인데 외부로 면한 형식의 코어를 가지고 있으며, 이 공간은 일반적인 복도식 아파트의 복도처럼 활용되고 있다.

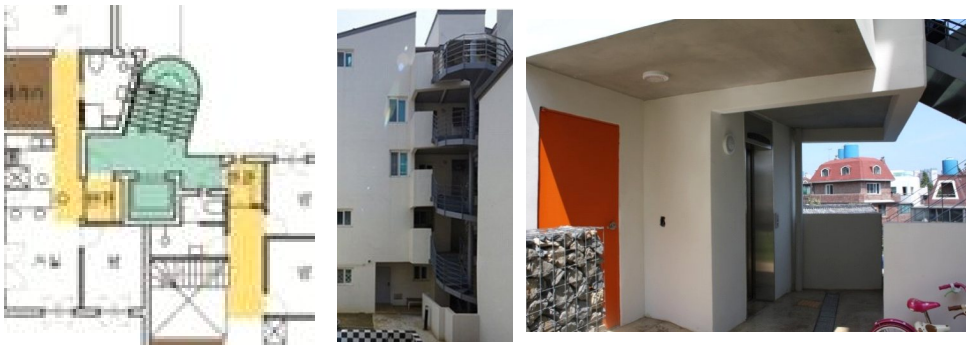


그림 5-6 [기존-모집], ③일오집 평면과 현황사진
출처: 도면-안OO, 일오집 건축미관심의제출도서 / 사진-http://blog.naver.com/lovelysong

⑪하나의

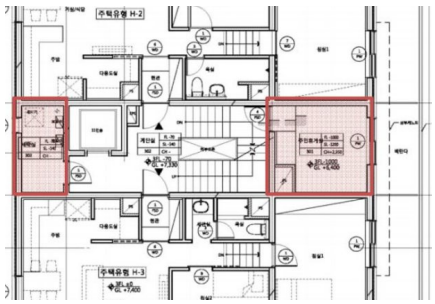


그림 5-7 [기존-추가목적]의 별도의 공간으로 계획된 세대 간의 공유공간
출처: 주택협동조합하나의 조합원대표, '하나의주택협동조합 사용승인도면'

② [기존-추가목적]

[기존-추가목적]의 경우에도 동일층의 거주자를 위한 공유공간을 가지지만 그 계획방식은 [기존]과 [기존-모집]과는 다르게 나타난다. 앞의 사례들이 코어부분과 복도공간의 기본형태는 유지하면서 영역성을 확보하고 수납공간을 마련하여

활용하고 있는 것과는 달리 [기존-추가목적]의 경우에는 독립된 실로 구분되어 계획되어 있다.

다음 그림에서 보는바와 같이 이 유형에 속하는 2가지 사례모두 동일층거주자를 위한 공유공간을 가지고 있으며, 코어부분이 아닌 별도로 구획된 실의 형태를 가지고 있다. 이는 [기존+추가목적]의 경우 거주외에 별도의 목적을 가지고 있으며, 이를 위한 시설(종교시설, NGO사무소)을 포함하고 있다. 따라서 코어공간을 그대로 활용하게될 경우 외부인에게 노출되고 주민들의 활용에 어려움이 있을 수 있다는 점에서 이와 같은 차이점이 발생하는 것으로 판단된다.

이와 같이 별도의 실을 가지는 방식은 앞의 코어부를 활용하는 방식에 비하여 다양한 활용이 가능하며, 주호의 안정성 측면에서도 장점이 있는 방식이다. 그러나 이는 많은 비용을 수반하기 때문에 공동체적 삶의 방향이 명확하고, 이를 위한 비용지불의 의사가 충분해야 한다. 즉 공동체 사이의 충분한 의견 수렴과 연대감 형성이 필수적이다. 그러나 앞 장에서 언급한 바와 같이 모집을 포함하는 방식에서는 이런 의견수렴과 연대감 형성을 위한 기회가 매우 부족한 상황이다.

③ [민간-모집]

[민간-모집]의 경우 민간을 통해 모집될 당시 설정된 공동체적 가치를 동일층 세대간 공유공간계획을 통해 실현하고자 하고 있다. 공동육아를 기반으로 하는 ②소행주2호, ④소삼팔가, ⑥소행주4호, ⑬여백주택의 A동에서는 앞에서 설명한 [기존]과 [기존-모집]과 같이 코어부분을 활용한 공유공간이 계획되어 있다.

시니어주택으로서 은퇴 후 공동체적삶을 추구하는 ⑦구름정원은 각 층에서 독립된 외부발코니(모임방) 공간을 제공하고 있다. 공동육아를 위한 주택에서는 어린이의 안전을 위하여 활용하기 어려운 외부발코니를 통한 공유공간을 제공하고 있는 것이다.

이와 같이 거주자의 연령에 따른 공유공간의 계획형태는 ⑬여백주택에서 더욱 확실하게 나타난다. 여백주택은 두 개의 동으로 분리되어 계획하였는데 아이들이 있는 공동육아가 중점이 되는 B의 경우 코어에 접한 공유공간이 계획되었고 상대적으로 거주연령이 높은 A동은 그렇기 않다. 모집을 통해 공동체생활에 대해 동의하였으나 세부적으로 계획에 있어서는 육아가 중심이 되는 B동과 시니어 삶이 중심이 되는 A동으로 구분되어 반영되었다고 볼 수 있다.

육아가 중심이 되는 B의 경우는 [기존]과 [기존-모집]와 유사한 코어를 활용한 공유공간의 계획을 하였고, 시니어세대가 중심이 되는 A동에서는 ⑦구름정원과

마찬가지로 외부테라스 형태의 공유공간이 계획되어 있다. 또한 여백주택의 A동의 경우에는 테라스 외에도 층별로 창고를 계획하여 제공하고 있다. 이는 해당 공동체의 공동활동을 구체적으로 설정하여 지원하고 공동체성이 반영되었다기보다 소규모 공동주택에 대한 새로운 보편해 모색에 가깝다.

즉, [민간-모집]은 구성원의 특성에 따라 일부 다른 형태로 나타나지만, 별도의 공간을 마련하는 방식이 아닌 소극적인 층별 공유공간이 조성된다. 이는 앞의 유형들에서 보는 것처럼  향후에 층별 공유공간으로 사용될 가능성을 가지고는 있으나 주호별 전용공간의 연장선에서 이용될 가능성이 많다는 한계가 있다.

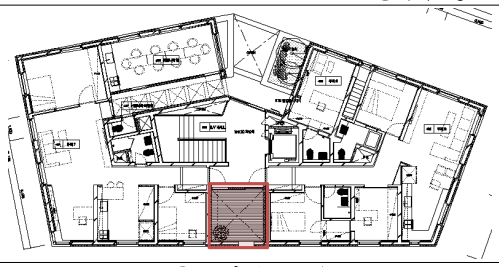
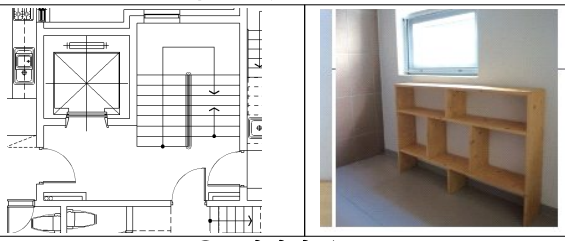
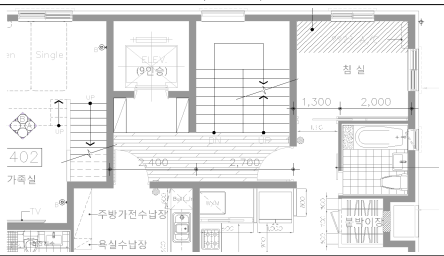
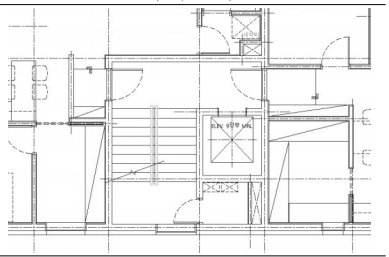
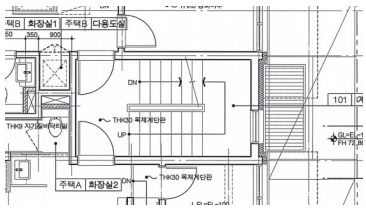
| ⑦구름정원[13] | |
|---|---|
|  |  |
| ②소행주2호[14] | ⑧어쩌다집[15] |
|  |  |
| ④소삼팔가[16] | ⑬여백주택[17] |
|  |  |
| ⑥소행주4호[18] | ⑯오우가[19] |
|  |  |

표 5-5 [민간-모집]의 동일층 공유공간 계획형태

13) 도면-I 건축사사무소 '구름정원 평입단면도', 사진-http://blog.naver.com/lovelysong
14) 도면-코디네이터 S사, '소행주2호 허가도면', 사진-코디네이터 S사, 소행주2호 자료집
15) http://news.chosun.com
16) 코디네이터 S사, '소삼팔가 허가도면'
17) W 아키텍트, 지축동 여백공유주택 신축건축설계_최종안
18) 코디네이터 S사, '소행주 4호 허가도면'
19) W 건축사사무소, '문원동 다세대주택 신축공사 허가도면'

④ [공공-모집]

[공공-모집]의 경우 공공이 모집하여 형성한 주거공동체로 다른 유형에 비하여 주택에 입주하는 세대수가 2~3배 가량 많다. 앞선 유형들의 경우 엘리베이터와 코어를 중심으로하는 계단식 구조였기 때문에 이를 중심으로 동일층 공유공간을 형성하는 방식이 많이 나타났다. 하지만 [공공-모집]공동체주택은 계단식이 아닌 복도식으로 계획되었으며, 여기에서 세대와 세대간의 연계는 편복도를 통해 이루어진다. 또한 외부로 노출된 편복도는 특정한 활동을 위한 공유공간의 역할보다는 개별 주호사이의 연결과 구성원 이동의 역할이 더 크다. 그러나 노출된 편복도 구조는 시각적 공유를 발생하게 하며, 이는 앞선 사례들보다는 소극적인 방식이지만 보편성을 가지는 공유의 개념이라 볼 수 있다. 특히 만리동예술인주택에서 나타나는 중정방향으로 돌출된 공간은 시각적 공유효과를 극대화 한다.

정리하면, [공공-모집]은 층별 구성원의 교류를 위한 공유공간은 매우 소극적으로 계획되고 있다. 이는 지역과의 교류를 위한 대형 공유공간에 많은 면적을 할애하고 있기 때문인 것으로 판단된다. 지역과의 교류를 한다는 것은 주거공동체의 지속성 측면에서 긍정적이지만, 소 공동체 단위로 활용할 수 있는 공간이 부족하다는 것은 한계로 지적될 수 있다.




그림 5-8 [공공-모집] 만리동예술인주택의 동일 층 공유공간
출처: E건축사사무소 홈페이지, SH

⑤이음채 ⑨만리동예술인주택



그림 5-9 [공공-모집]공동체 주택의 동일층 공유공간
출처: 좌-「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」, 우-E 건축사사무소 홈페이지 http://emanas.synology.me/wordpress/

⑤ 동일 층 공유공간의 분석결과 종합

동일층 공유공간에 대한 분석결과를 종합해보면 다음과 같다. 첫 번째, 공동주택의 동일층 내에서 동선의 역할을 하는 공간이 공동체주택에서는 소통과 교류를 위한 공유공간으로 활용되고 있다. 다세대주택 형식에서는 계단식 코어부분이, 보다 규모가 큰 공동주택형태에서는 노출된 편복도 공간이 공유공간의 역할을 하고 있다.

두 번째, 계단실 코어부분을 활용하는 공유공간은 공동체의 특성에 따라 다르게 나타난다. 육아를 중심으로 하는 공동체주택의 경우 이 공간은 마루를 깔고 수납공간을 제공하는 등 다양한 활동[20]이 일어나도록 하고 있으며, 시니어를 중심으로 하는 공동체주택은 테라스 형식의 외부공간을 제공하고 있다. 그러나 현재 이와 같은 공간은 공동체의 활동 보다는 주로 현관의 수납기능을 외부로 뺀 형태로 이용되고 있다.

세 번째, 추가적인 목적을 가지는 공동체주택의 경우에는 내부주민들이 사용하는 별도의 층별 공유공간이 계획되어 있다. 이는 거주민외의 방문이 잦은 별도의 시설을 포함하기 때문이다.

네 번째, 기존의 공동체를 가지는 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]에서는 동일층에서도 적극적인 공유공간이 계획되고 있으나 모집을 통하는 [민간-모집]과 [공공-모집]에서는 동일층 단위의 공유공간은 적극적으로 계획되지 못하고 있다. 노출된 복도나 테라스를 통한 소극적인 공간구성에 그치고 있다. 이는 모집을 통한 경우 계획에서의 보편성과 주호에 대한 프라이버시 확보가 기존 연대

20) 세대와 세대간 맨발로 이동, 소규모 어린이도서관, 공용장난감 정리공간, 공용세탁 및 수납 등

관계가 있는 관계보다 강하기 때문으로 판단된다.

2) 전체 거주자가 함께 사용하는 공유공간

모든 공동체주택은 전체 거주자가 함께 사용하는 공유공간을 가지고 있다. 앞에서 살펴본 동일 층 거주자를 위한 공유공간은 없는 사례도 있지만, 전체 거주자를 위한 공유공간은 분석사례 모두가 가지고 있다.

① [기존], [기존-모집]

동일층 공유공간과 마찬가지로 [기존]과 [기존-모집]은 유사한 공간구조를 나타낸다. 이들 유형에서는 다양한 교류활동을 지원하기 위한 다목적공간과 육아활동을 지원하기 위한 공간이 함께 나타난다. 또한 기존 공동체를 중심으로 강한 연대감을 가지고 있으며, 대부분 육아라는 가치를 공유하고 있기 때문에 공동체활동을 위한 공유공간의 면적이 상당히 크게 나타난다.

[기존]의 대표사례인 산뜰은 공동육아를 목적으로 하고 있으며, 이를 위한 공유공간을 풍부하게 가지고 있다. 지하층에 육아공간과 공동창고를 가지고 있으며, 2층에는 공동의 일상생활을 위한 주민공동실, 옥상층엔에는 옥상정원을 계획하였다. 또한 지하층과 1층 출입구에 공동현관을 계획하여 실내에서는 신발을 신지 않고 생활하는 아이 중심의 생활방식을 구축하였다.

지하층에는 아이들이 놀 수 있는 놀이공간과 육아 등 공동목적을 위하여 필요한 물건을 수납하는 공동창고를 가지고 있다. 2층에 마련된 주민공동실은 부엌이 있어 모임 및 공동식사, 영화관람 등이 가능하다. 즉, 아이들의 놀이 환경과 부모들의 소통공간을 구분하여 공동체의 목적에 따른 이용이 가능하게 하고 있다. 이들 면적의 합은 한 개 주호이상의 면적을 가지고 있어, [기존] 공동체주택에서 공유공간의 중요성을 확인할 수 있다.

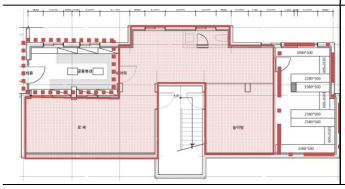
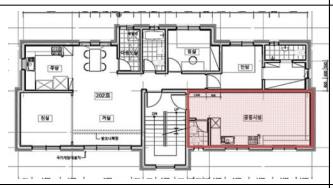
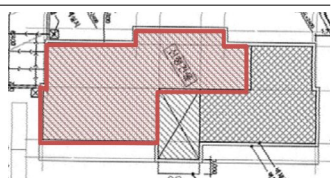
| 지하층 | 2층 | 옥상 |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 지하층 | | 2층 |
|  |  |  |

표 5-6 [기존] 산뜰, 공동체 전체의 공유공간
출처: 부천소행주 산뜰의 집짓기 ppt, 직접촬영

[기존-모집]의 대표사례인 소행주 1호집의 경우, 현관출입구에 공동휴게실을 계획하고, 2층에는 주민공동실과 방과후공동육아를 위한 공간을 계획하였다. 옥상에는 옥상정원을 계획하였다.

1층의 출입구 로비에 설치된 공동휴게실은 거주민 모두가 함께 사용할 수 있는 시설이며, 경우에 따라서는 2층에 입지한 근린생활시설의 이용객도 이용할 수 있다. 2층에는 주민공동실이 계획되어 있는데 산뜰의 사례에서 보는바와 같이 부엌을 포함하고 있어 일상생활에서 발생하는 가족단위 모임을 지원하는 다양한 활동이 가능한 공간이다. 소행주 1호집의 2층에는 이 외에도 사회적기업사무실, 공동육아공간(도토리방과후교실) 등을 포함하고 있으나, 이는 주택거주자 외에 지역민들도 함께 이용하는 시설로 다음 절에서 자세히 다룬다. 옥상에는 옥상정원을 조성하여 거주민 모두가 활용하도록 하고 있다.

다음의 그림에서 보는바와 같이 [기존-모집]에 속하는 주택들은 모두 공동체 전체를 위한 공유공간을 가지고 있으며, 지하층이나 1·2층의 저층부에 주로 입지하고 있다. 일오집의 경우 경사지 지하접지부에, 과천소행주의 경우 1층과 지하1층 접지부에, 화곡소행주의 경우 2층에 계획되었다.

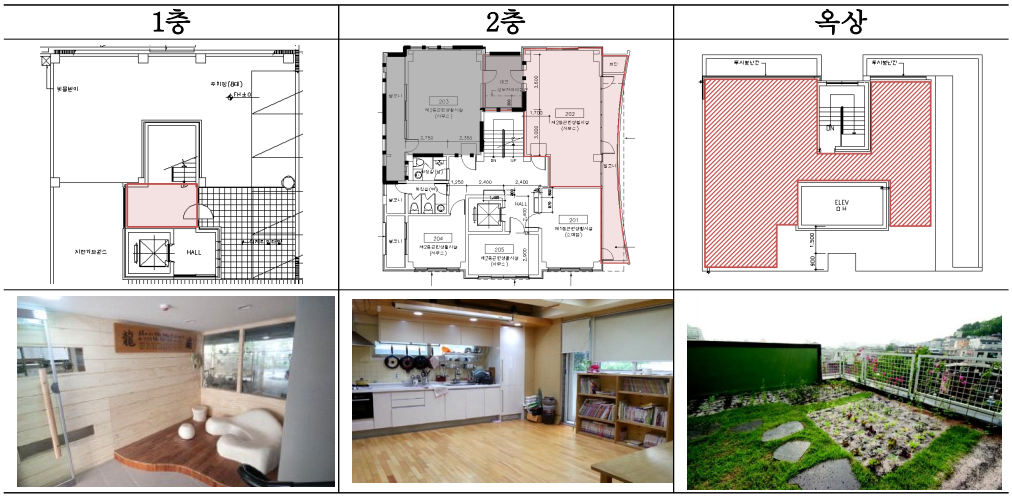



표 5-7 [기존-모집] 소행주1호, 공동체 전체의 공유공간
출처: '소행주1호 준공도면', '소행주1호 매뉴얼북'

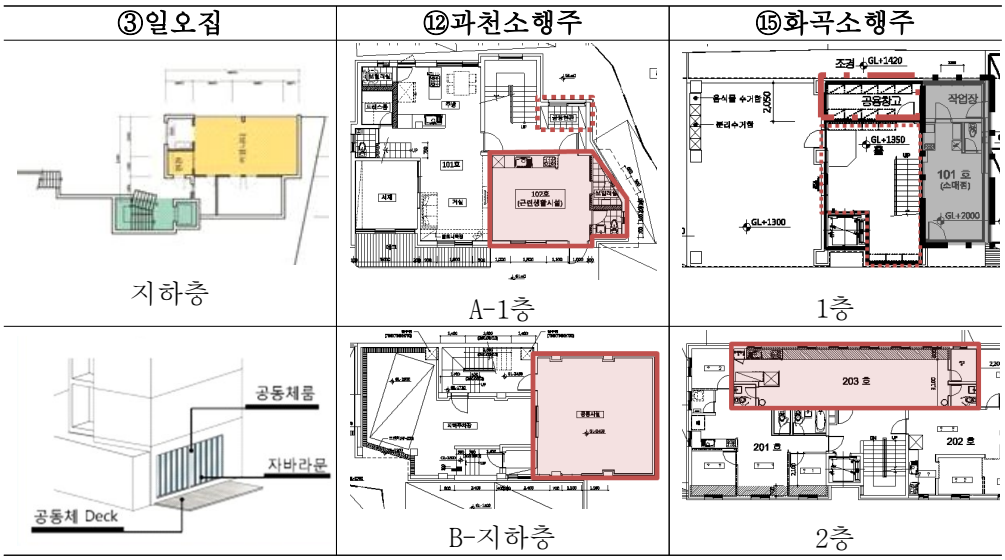



표 5-8 [기존-모집] 사례의 공동체 전체의 공유공간
주민공동공간, 수익시설, 공동현관, 공동창고, 옥상정원
출처: ③일오집 건축미관심의제출도서, ⑫과천소행주 허가도서, ⑮화곡소행주 허가도서

② [기존-추가목적]

[기존-추가목적]은 앞에서 여러번 언급한 바와 같이 공동주거외에 다른 목적을 가지고 공동체주택을 건설하는 유형이다. 따라서 추가목적을 위한 공간에 많은 공간을 할애하고 있으며, 단순교류를 위한 공유공간의 면적은 앞의 [기존]과 [기

존-모집]에 비하여 소규모로 나타나는 경향이 있다. [기존-추가목적]의 대표사례인 하의재를 보면 지하층에 교회를 대규모로 계획하고 이를 위한 근린생활시설이 1층에 대규모로 자리잡고 있다. 반면에 거주민을 위한 시설인 다목적공간은 3층에 약12㎡ 소규모로 계획되어 있다. 이러한 특징은 [기존-추가목적]의 다른 사례인 ⑭푸른마을에서도 같이 나타난다. 2층에 계획된 NGO사무실에 비하여 1층에 계획된 공유공간은 상대적으로 작은 규모로 나타난다.

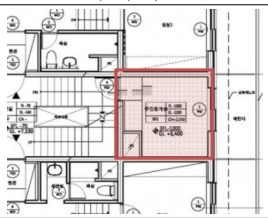
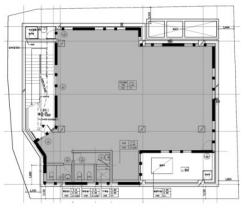
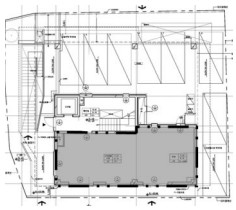
| ⑪하의재 3층 | ⑪하의재 2층 |
|---|---|
|  |  |
| ⑪하의재 지하층 | ⑪하의재 1층 |
|  |  |

표 5-9 [기존-추가] ⑪하나의 공동체 전체의 공유공간

주민공동공간, 공동체 운영을 위한 수익시설, 공동현관, 공동창고, 옥상정원

출처: ⑪주택협동조합하나의 조합원대표, 하나의주택협동조합 사용승인도면

③ [민간-모집]

[민간-모집]은 민간이 새롭게 모집한 구성원을 바탕으로 주택이 건설되며, 이에 따라 명확하게 목적을 가진 공유공간이 형성되지 못하였다. 대부분 다목적실과 공동창고의 형태로 계획된 공유공간이 존재하고 있으며, 이 공간에서 주민들의 수요에 따라 활동이 이루어진다. 또한 [민간-모집]경우에는 모집단계에서 수익의 창출을 상당히 중요하게 다루고 있으며, 주택 내에 수익시설을 포함하고 있다. 이에 따라 오히려 주민들이 활용하는 공유공간이 축소되는 경향이 나타난다. 이는 ⑧어쩌다집의 사례에서 명확하게 확인할 수 있는데, 1층에 레스토랑 임대 공간과 주민공동실을 간이벽으로 유동성있게 계획하였다. 이는 경우에 따라 레스토랑공간까지 공유공간으로 쓸 수 있다는 점에서 긍정적일 수 있으나, 레스토랑의 영업 시 공유공간이 상업공간으로 점유될 수 있다는 문제점이 있다. 결과적으로 언제든 사용할 수 있는 주민공동실은 부재한 상황이다.

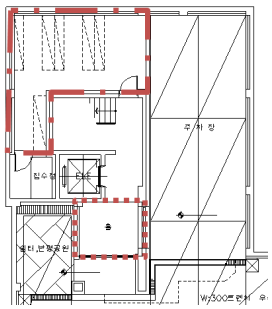
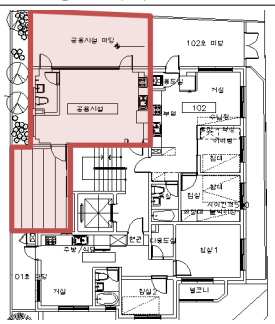
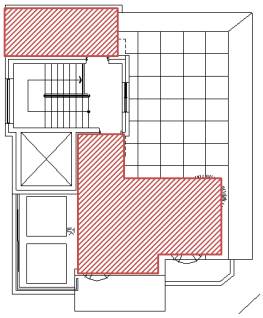
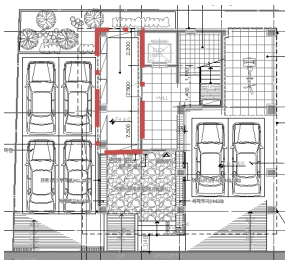
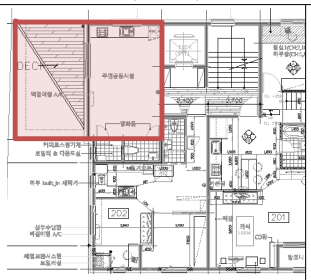
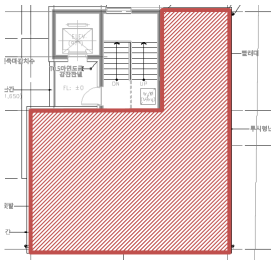
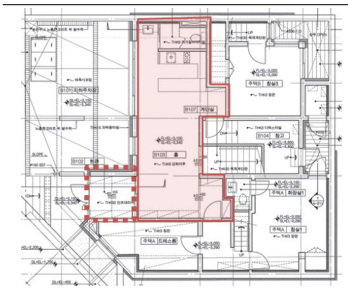
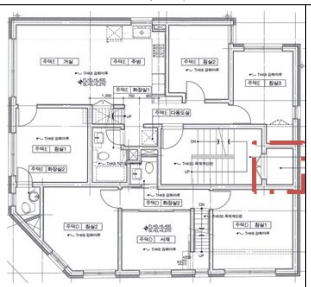
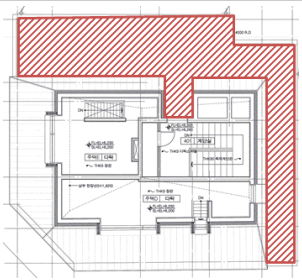
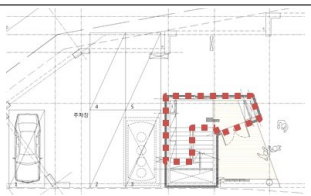
| ②소행주2호 | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| 1층 | 2층 | 옥상 |
| ④소삼팔가 | | |
|  |  |  |
| 1층 | 2층 | 옥상 |
| ⑯오우가 | | |
|  |  |  |
| 1층 | 3층 | 옥상 |
| ⑬여백주택 | | |
|  |  |  |
| B동-1층 | B동-4층 | A동-4층 |

표 5-10 [민간-모집] 주민간 소통하는 공동주거생활이 목적이 되는 경우

주민공동공간, 공동현관, 공동창고, 옥상정원

출처: ②소행주2호 허가도면, ④소삼팔가 허가도면, ⑯ '문원동 다세대주택 신축공사 허가도면', ⑬지축동 여백공유주택 신축건축설계_최종안

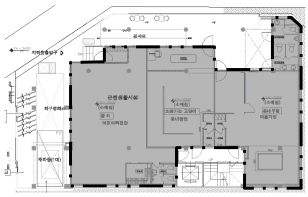
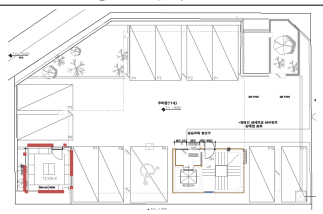
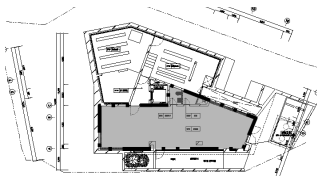
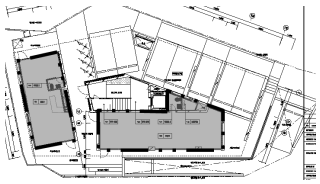
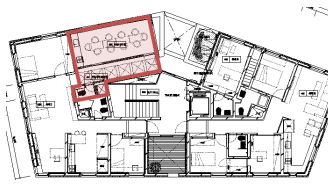
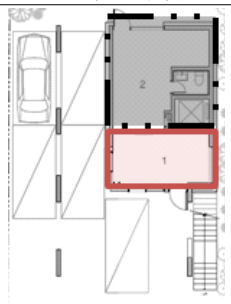
<table>
<tr><td colspan="3">⑥소행주4호</td></tr>
<tr><td>  <br>지하층</td><td>  <br>1층</td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="3">⑦구름정원</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>⑧어쩌다집<br>  <br>1층</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

표 5-11 [민간-모집] 공동주거생활과 더불어 갖는 다른 목적이 있는 경우

주민공동공간, 수익시설, 공동현관, 공동창고, 옥상정원

출처:⑥소행주4호 허가도면, ⑦구름정원 평입단면도, ⑧공유를통한관계디자인_어쩌다동네 발표자료

④ [공공-모집]

앞에서 언급한바와 같이[공공-모집]에서 이를 추진하는 공공은 공동체주택이 주택내 공동체뿐만 아니라 지역공동체의 거점역할을 하기를 기대하면서 공급하고 있다. 이에 따라 지역민과 함께 이용하는 공유공간은 풍부하게 계획되어 있지만, 거주민이 이용하는 공유공간은 다른 유형에 비하여 부족하다.

[공공-모집]의 사례인 이음채와 만리동예술인주택 모두에서 이런 경향이 나타난다. 이음채의 경우 옥상정원을 제외하면, 주택의 거주인들만 사용하는 공유공간은 부재하며, 만리동예술인주택의 경우에도 저층부에 지역민과 함께 사용하는

공동작업장이 넓게 자리하고 있는 것에 비하여 거주민들만 사용하는 공유공간은 5층에 소규모로 계획되어 있다.

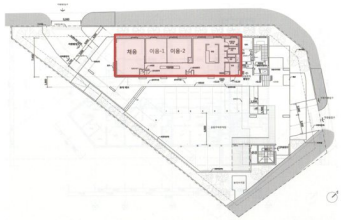
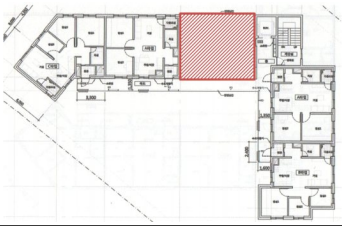
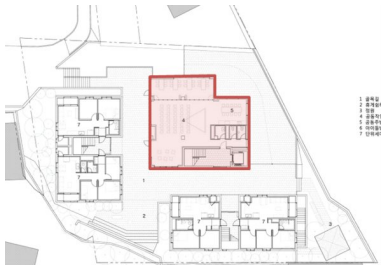
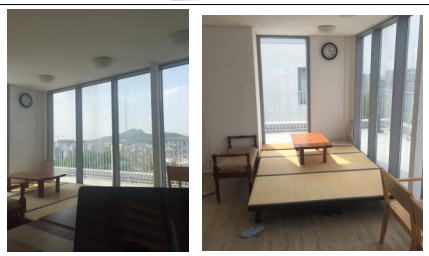
| | | 지역과 공유 | 내부적 공유 |
|---|---|---|---|
| 공공-모집 | ⑤ |  |  |
| | |  |  |
| | ⑨ |  |  |
| | |  |  |

표 5-12 [공공-모집] 공유공간의 구분 및 위치

출처: ⑤도면-「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」,사진-조선pub, 주택저널/ ⑨도면-E건축사사무소 홈페이지 http://emanas.synology.me/wordpress/, 사진-막쿱 페이스북

⑤ 전체거주자를 위한 공유공간 분석결과의 종합

공동체주택의 전체 거주자를 위한 공유공간의 분석결과를 종합해보면 다음과

같다.

첫째, [기존]과 [기존-모집]은 기존 공동체의 연대감이 강하기 때문에 풍부한 공유공간이 계획되어 있으며, 이와 더불어 육아 등 특정목적을 수행하기 위한 공유공간이 함께 계획되어 있다.

둘째,[기존-추가목적]은 추가목적(종교, NGO)을 위한 공간에 많은 공간을 할애하고 있어 [기존]과 [기존-모집]에 비하여 상대적으로 적은 면적의 주민공유공간이 계획되었다.

셋째, [민간-모집]은 기존 공동체가 부재하므로 주로 다목적실과 공동창고와 같은 일반적인 시설이 공유공간으로 계획되어 있으며, 주호에 사용하는 면적 이외 부분에 대해 공유공간 보다는 수익시설이 계획되었다. 이로 인해 가용연면적이 충분함에도 다목적실 1개와 공동창고의 계획 이외에는 수익시설로 계획되었다. 따라서 전체 주택 규모에 비해 공유공간은 상대적으로 부족하다.

넷째, [공공-모집]은 공공어린이집과 공동작업장 같은 지역과 공유되는 시설에 많은 공간을 할애하여 오히려 거주민만을 위한 공유공간은 소극적으로 계획되고 있다.

3) 지역과 주거공동체간의 공유공간

2장에서 밝힌바와 같이 지속성을 위해서 주거공동체는 지역공동체와 연계될 필요가 있다. 이를 위해서는 공동체주택에 주택 거주자만이 아니라 지역민들과 함께 이용할 수 있는 공간이 필요하다. 이에 따라 많은 공동체주택에서 주택의 거주자뿐만 아니라 외부인과의 교류를 위한 공간이 적극적으로 계획되고 있다. 이는 마당이나 필로티공간과 같은 외부공간의 형태로 나타나기도 하지만, 건물 내부공간의 경우에도 적극적으로 계획되는 경우가 나타나고 있다. 반면에 지역공동체와 함께 사용하는 공간을 전혀 제공하지 않는 사례들도 있다. 자세한 분석 내용은 다음과 같다.

① [기존], [기존-모집]

[기존]과 [기존-모집]은 기존에 강한 연대감을 가지는 지역공동체에서 시작되어 주택의 건설까지 이어진 경우가 많다. 따라서 거주민 외에 다른 지역민과의 교류를 위한 공유공간의 계획에 매우 적극적이다.

[기존]의 대표사례인 산뜰은 마당에 계획된 주차공간을 마당의 형태로 지역민과 함께 활용하며, 주택 내 공동육아공간 또한 지역의 다른 어린이들과 공유한

다.

[기존-모집]의 대표사례인 소행주 1호집 또한 주택의 내외부 공간을 적극적으로 지역민에게도 개방하고 지역민과 연계하고자 하고 있다. 이 주택은 앞서 살펴본바와 같이 층별로 코어실을 이용한 공유공간과 2층에 주민만을 위한 다목적실을 가지고 있다.

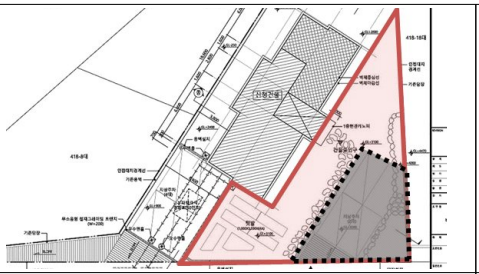
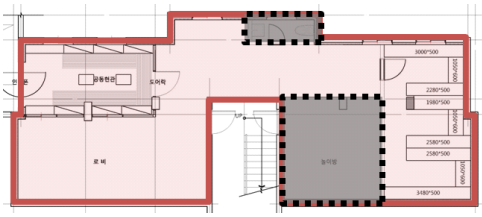
| ⑩산뜰 | |
|---|---|
|  |  |
|  |  |
| 1층 | 지하층 |

표 5-13 [기존] 산뜰의 지역과의 공유 공간
실선 : 내부적 공유, 점선 : 외부와 공유
출처: 도면-부천소행주 산뜰의 집짓기 ppt, 사진-http://weekly.cnbnews.com/

이와 더불어 2층에 계획된 방과후교실과 사회적기업의 사무실은 지역의 다른 사람들과 적극적으로 공유하고 있는 공간이다. 사실상 1, 2층은 주민보다는 지역민의 이용이 더 많은 공간으로 생각할 수 있다. 이와 같은 공간배치는 지역민과의 적극적인 교류라는 측면에서 장점이 있으나 주호의 안정성 측면에서는 단점이 있다. 특히 3층 이상의 코어부에 사적인 공유공간이 위치하기 때문에 주호에 들어가지 않더라도 외부인들이 코어를 자유롭게 이동하는 것에는 부담이 있을 수 있다. 이에 따라 현재는 2층과 3층 계단참에 간이문을 설치하였으나 근본적인 해결책이라고 하기에는 한계가 있다. 공간적인 분리와 전이공간의 설치가 근본적인 해결책이지만 다세대주택이라는 건물 종류나 규모 측면에서 한계가 있다. 향후 계획적인 여러 대안이 연구되어야 하며, 이와 같은 공간의 입지를 위한

제도상의 지원이 필요하다.

[기존-모집]의 다른 사례인 일오집에서도 지역민과 함께 쓰는 커뮤니티실을 가지고 있으며, 외부에 소규모 수영장을 설치하여 지역의 어린이들과 함께 활용하고 있다. 과천소행주, 화곡소행주에서도 외부인들과 함께 활용하는 공간이 나타난다.



그림 5-10 [기존-모집]①소행주1호, 2층과 3층 사이 계단참, 2층에 위치한 근린생활시설
출처: 계단실-직접촬영, 2층 근린생활시설-www.sungmisan.net, 소행주1호 매뉴얼북

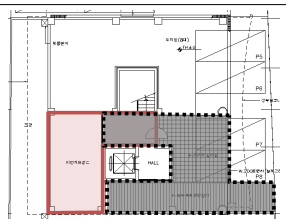
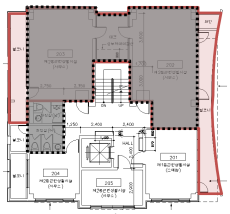
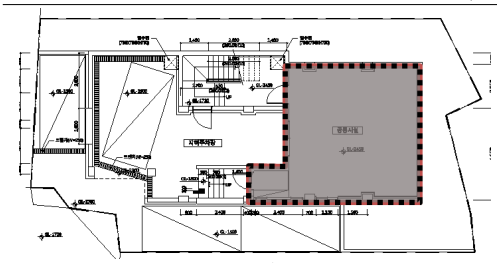
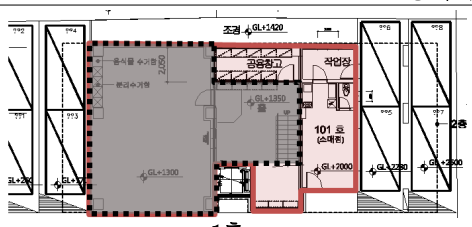
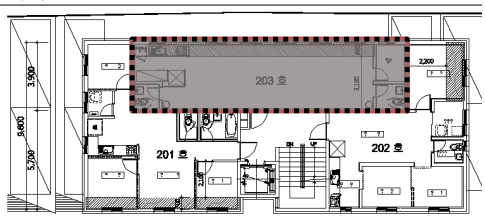
<table>
<tr><td colspan="2">①소행주1호</td></tr>
<tr><td>  <br>1층</td><td>  <br>2층</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">③일오집</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">⑫과천소행주</td></tr>
<tr><td>  <br>지하층</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑮화곡소행주</td></tr>
<tr><td>  <br>1층</td><td>  <br>2층</td></tr>
</table>

표 5-14 [기존-모집] 지역과의 공유공간

출처: ①소행주1호 준공도면,③일오집 건축미관심의제출도서,⑫과천소행주 허가도면, ⑮화곡소행주 허가도면

② [기존-추가목적]

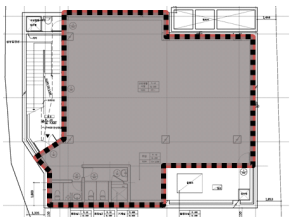
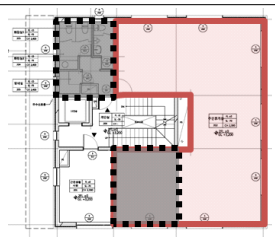
| ⑪하의재 | |
|---|---|
|  |  |
| 지하층 | 2층 |

표 5-15 [기존-추가목적]사례에서 지역과의 공유공간
실선: 내부자 공유, 점선: 외부와 공유
출처: ⑪주택협동조합하나의 조합원대표, 하나의주택협동조합 사용승인도면

[기존-추가목적]은 그 추가목적을 위한 시설을 지역과 공유하는 경우가 많다. [기존-추가목적]의 대표사례인 하의재는 추가목적인 종교를 위한 지하층의 교회와 교회의 운영비용을 조달하기 위한 근린생활시설을 1층에 계획하고 있다. 교회공간은 동일한 종교공동체에서 기인한 주변의 하심재라는 주택의 거주자들도 활발히 이용하고 있으며, 문화공연을 기획하여 지역 내 문화시설로서 기획 및 사용되고 있다. 이 외에 2층에 지역민과 함께 활용하는 지역사랑방을 계획에 가지고 있다. 다른 많은 사례에서 육아공간을 지역의 다른 어린이들과 공유하고 있는 것에 비하여 하의재의 육아공간은 내부 거주자만을 위한 시설이다. 이는 교회공간과 근린생활시설을 적극적으로 공개하기 때문에 육아공간을 내부인을 위한 공간으로 활용하고 있는 것으로 보인다. [기존-추가목적]의 다른 사례인 푸른마을은 NGO 운영이 공동체주택의 추가적인 목적이다. 이를 위한 의료복지 NGO 사무실을 2층에 마련하였으며, 이 공간을 중심으로 지역과 소통하고 있다.

[기존]과 [기존-모집]의 주택들에서는 육아공간이 주로 외부인과 공유하는 공간이며, 주민만이 사용하는 주민공동실과 인접하여 배치되어 있었다. 이를 통하여 양자간의 소통이 더욱 활발해질 것을 기대할 수 있었다. 반면에 [기존-추가목적]의 사례들은 추가목적을 위한 공간이 외부인과 공유하는 공간으로 활용되고 있으며, 주민만을 위한 공유공간은 이와는 명확하게 구분된 구조를 가지고 있다.

이는 [기존]과 [기존-모집]에서의 공동육아를 위한 공간은 주거공간내에 병행될 수 있으나 [기존-추가목적]의 추진주체가 가지는 공동의 가치(종교, 의료봉사)는 주거공간내에 병행이 어렵기 때문으로 생각할 수 있다.

③ [민간-모집]

[민간-모집]의 사례들이 공동체적 삶과 함께 상당부분 수익시설을 통한 주거비 감소를 목표로 하였다. 따라서 주변지역민과의 공유를 위한 시설에 대한 관심은 매우 부족하며, 이를 위한 공간은 사실상 존재하지 않는다. 앞의 사례들에서 주변지역민과의 공유를 위한 시설로 많이 활용되었던 육아관련 시설도 [민간-모집]에서는 수익시설의 성격이 크게 나타난다. [민간-모집]에서의 저층부는 주로 근린생활시설의 형태로 나타나며, 이들을 임대 또는 분양하고자 하였다. 이런 시설들은 장기적으로는 주변지역민과 거주민이 함께 이용하는 시설이 될 수는 있으나 수익시설의 성격이 더 강하며, 공유공간으로서의 성격은 앞에 등장하는 사례들에 비하여 작다.

④ [공공-모집]

[공공-모집]의 경우 공동주거생활 이외 초기에 설정된 공동체적 가치가 전체 주민공동공간(공공어린이집, 공동작업장)으로 반영되었는데, 이러한 공동체적 가치를 반영하는 공간의 계획에는 “지역사회에 이바지하여야 함”[21]이라는 공급주체인 공공의 전제조건이 있었고, 공동육아와 문화예술강좌로 인해 지역과 소통 및 교류되며 이에 중심이 되는 것은 조합을 형성한 해당 주거공동체이다.

따라서 [공공-모집]의 대표사례인 이음채의 경우 지역 내 공동육아를 매개로 지역과 교류하고자하였고, 다른 사례인 ⑭만리동예술인주택의 경우 공동작업장을 지역민과 함께 이용하고 있다. 이 공간들은 해당 주거공동체들의 내부적 소통과 교류를 위한 주민공동실과는 구분되어 계획되었다.

다만 이음채의 육아공간은 현재 인근 유류저장고로 인해 육아시설인가를 낼 수 없는 상황인데, 이는 대상지선정단계에서 이에 대한 검토를 통한 반영이 부족했던 부분이고 현재는 주민들의 내부적 공동육아를 위한 공간으로 이용되고 있다. 해당 공간의 운용에서 발생하는 손실부분에 대하여 해당 조합에서 책임[22] 지도록 되어있기에 사업성 검토에 있어 신중한 입장이다.

⑤ 주변지역과의 교류를 위한 공유공간 분석결과의 종합

---

21) 소행주, 「가양동 현동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역보고서」, p.33

22) 「이음채 협동조합정관」 제54조(손실금의 보전), 제55조(잉여금의 배당 및 이월)
‘조합 미처분이월금,임의적립금,법정적립금 순으로 보전하고, 보전 후에도 부족할 시 이를 다음 회계연도로 이월함과 이외 잔여 발생시 총회 결의를 통해 조합원에게 잉여금 배당’을 명시함으로써 손실과 이익에 대한 분배와 책임이 조합에 있음을 명확히 함.

공동체주택의 전체 거주자를 위한 공유공간의 분석결과를 종합해보면 다음과 같다. 첫째, [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]과 같이 기존 공동체로부터 기인된 경우, 주변지역과의 교류를 위한 공유공간이 적극적으로 계획되어 있다. 그러나 한정된 규모에서 도입된 이들 공간으로 인하여 필연적으로 코어의 공유문제 등이 발생하고, 주거 안정성 저해 문제를 해결하지 못하고 있다.

둘째, [기존]과 [기존-모집]에서 주변지역과의 공유공간은 주로 육아공간이나 외부의 휴게공간의 형태로 나타나는 것에 비하여 [기존-추가목적]은 추가목적인 종교활동이나 NGO활동 공간이 외부와의 교류공간으로 계획되고 있었다. 이들 공간은 사전부터 충분한 규모로 계획되어 주호와 명확하게 분리된 공간을 가지고 있었다.

셋째, [민간-모집]에서는 수익시설의 형태로 계획된 근린생활시설이 외부인도 이용할 수 있는 형태로 계획되어 있으나, 이는 수익시설의 성격이 더 크며 진정한 의미의 공유공간이라고 하기 에는 한계가 있다. 따라서 지역과 교류를 위한 공유공간은 사실상 부재하다고 할 수 있으며, 주거공동체의 지속성을 위한 지역과의 연계에 한계가 있었다.

넷째, [공공-모집]은 추진하는 공공에서 지역과의 교류를 매우 중요하게 추진하고 있기 때문에 이를 위한 공간이 적극적으로 계획되어 있다.

### 5.2.3 실외 공유공간의 계획

앞 절에서는 주로 실외의 공유공간을 이용자 범위에 따라 분석하였다. 본 절에서는 실외에 계획된 공유공간을 분석한다. 실외에 계획된 공유공간은 주민이 아닌 외부인과 함께 활용하기에 가장 유리한 형태이다. 그러나 추진주체의 특성에 따라 외부인과의 공동활용을 목표로 한 경우와 그렇지 않은 경우가 모두 나타난다. 또한 공동체주택이 일반적으로 다세대주택의 형태를 가지기 때문에 법정 주차공간을 새롭게 해석해서 활용하고 있는 경우가 많았다.

① [기존], [기존-모집]

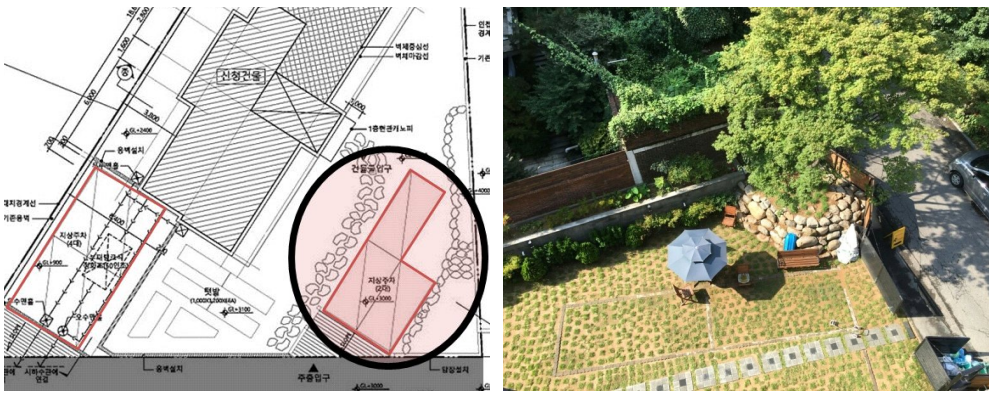



그림 5-11 [기존] 산뜰, 주차공간을 활용한 외부마당 계획
출처: 도면-부천소행주 산뜰의 집짓기 ppt, 사진-산뜰 입주자대표 최OO 제공

기존공동체로부터 기인하는 [기존], [기존-모집]의 경우에는 지역 내에서 자전거나 보행을 위한 생활패턴을 가진 거주자가 많다. 또한 인터뷰 결과 주거지내에 도로변의 주차가 가능한 경우가 많다. 이에 따라서 주택 내 주차 수요는 많지 않지만 법정주차대수는 건축허가를 위해서 필수적으로 만족되어야 한다. 이에 따라 이들 유형의 주택에서는 주차공간을 새롭게 해석하여 공유공간으로 활용하는 경우가 많다. 이런 공간은 실재 주차로 활용되는 주차구획과는 별개의 재료를 활용하여 공간을 구분하고 있다,

[기존]의 대표사례인 산뜰을 보면 앞의 입지계획에서 살펴보았듯이 해당 주택과 인접한 곳에 어린이집 및 기존 공동체들이 거주하고 있고, 주택을 계획함에 있어 이들 공동체와 교류할 수 있는 외부마당을 계획하였다. 이 외부마당은 주

차공간을 활용하여 계획되었다. 본 주택의 법정주차대수는 7대인데, 이중 4대는 주택의 지하층 출입구 앞에 계획하고 3대는 반대방향에 계획하고 이를 외부공유공간으로 활용하고 있다. 이 공간은 주차구획이 되어 있으나, 전체적으로 잔디를 심고 석재를 이용하여 주차구획을 계획하였다. 이와 더불어 공용테이블과 공용벤치를 상시로 놓아 사용하고 있다. 즉, 유휴주차공간을 공유공간으로 재해석하여 활용하고 있으며, 필요시에는 주차공간으로도 활용할 수 있다.

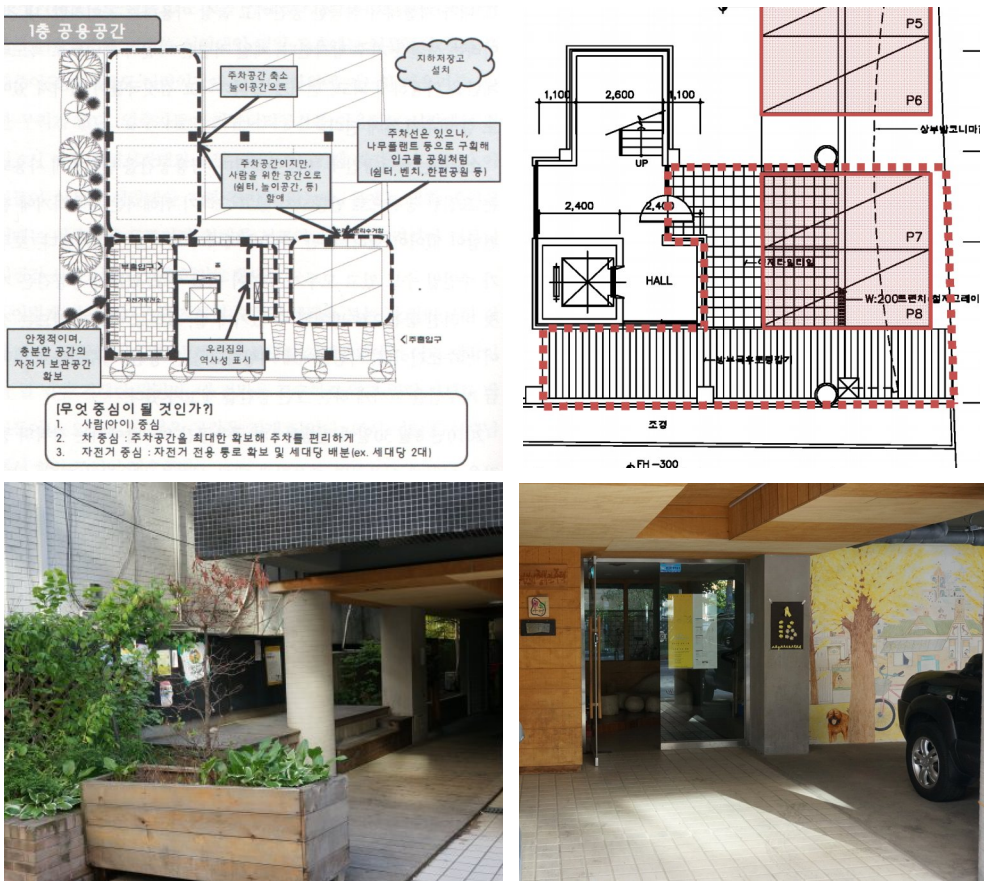
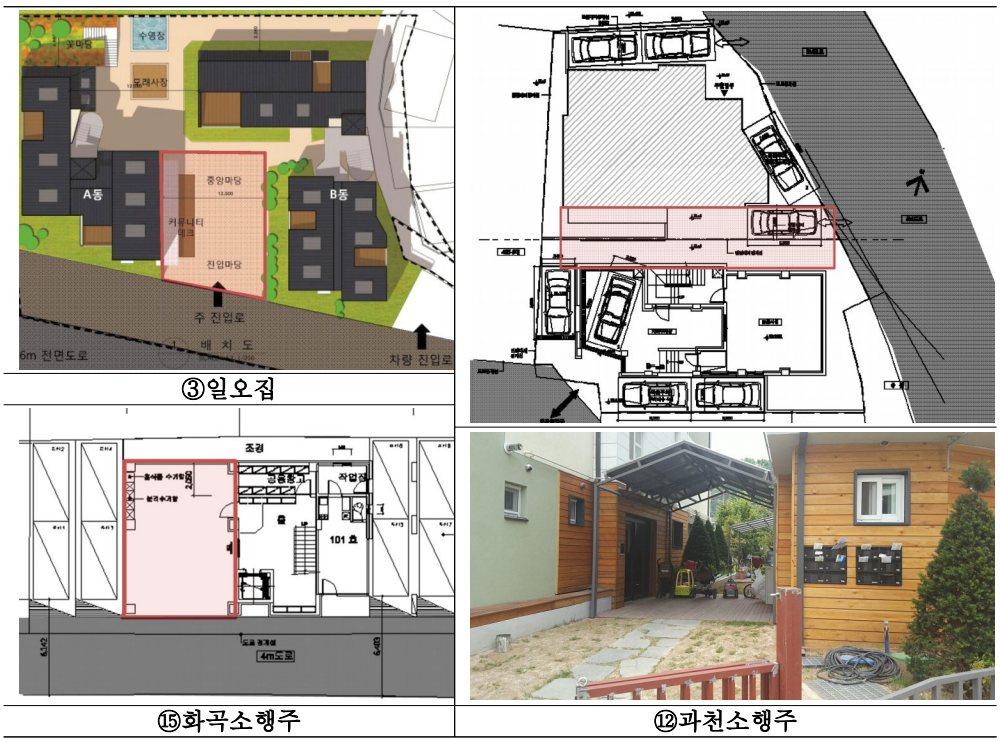



그림 5-12 [기존-모집] 소행주 1호의 외부공유공간에 대한 논의와 계획
(1층 공용공간에 대한 입주예정자의 의견, 현황사진)
출처: 상단 좌-소행주, 박종숙, 『우리는 다른 집에 산다 : 남다른 집을 짓다 색다른 삶을 열다』, 현암사, 2013, 상단 우-소행주1호 준공도면, 사진-직접촬영

[기존-모집]의 대표사례인 소행주 1호에서도 이와 같이 주차공간을 활용한 외

부 공유공간이 나타난다. 특히 이 사례에서는 공유공간에 대한 입주예정자들의 의견을 계획단계에서 조사[23]하였다. 이 단계에서 공동육아를 위한 아이들의 놀이공간 및 지역 공동체 구성원을 위한 쉼터 등의 필요성이 제기되었으며, 주차공간을 활용하여 이를 조성하도록 논의가 되었다. 그 결과 주차공간의 일부에 대해 주차선은 있으나 나무 플랜트 등으로 구획하여 한평공원화 할 것을 논의하였고 이는 도면상 명칭인 '방부목 후로링깔기'를 통해 벤치로, '석재타일깔기'를 통해 실제 주차를 위한 시멘트바닥과 재료를 구분하였다. 이러한 바닥재료의 구분은 외부공간의 기능의 다양성을 확보하는 계획적 방법으로 사용되었다. 이는 다음의 그림5-10에서도 확인할 수 있다.




③일오집 | ⑫과천소행주 | ⑮화곡소행주

표 5-16 [기존-모집] 사례들의 외부 공유공간 계획
출처: ③일오집 건축미관심의제출도서, ⑫과천소행주 허가도면, ⑮화곡소행주 허가도면

소행주 1호집에서는 이와 같은 외부공간에 별도의 문을 계획하지 않고 주민과

23) 2010.08.14.~08.15, 출처: 소행주, 박종숙, 『우리는 다른 집에 산다 : 남다른 집을 짓다 색다른 삶을 열다』, 현암사, 2013

연고가 없는 사람도 상시 이용할 수 있도록 이동식나무벤치가 아닌 계획요소로 구축하였다는 점에서 다른 많은 사례들과도 차별점을 가진다. 이와 같은 특성은 주로 외부의 아이들의 이용을 염두에 두는 다른 사례들에 비하여 성인의 이용을 염두에 두고 있기 때문이다. 또한 기존에 지역공동체가 잘 갖추어진 성미산 지역에 입지하면 지역공동체의 일원인 거주민들이 많았기 때문이다. 이와 같은 특성은 [기존-모집]의 다른 사례인 ③일오집, ⑮화곡소행주에서도 동일하게 나타난다. 반면에 ⑫과천소행주는 [기존-모집]에 속함에도 불구하고 구성원의 다수가 새롭게 과천양지마을로 새롭게 이주하는 주민이며, 따라서 다른사례들에 비하여 기존 지역과의 연계성이 낮다. 이에 따라 동과 동 사이에 주민들이 이용하는 외부공유공간을 두고, 외부인의 이용에는 제한을 가하는 차이가 있다.

② [기존-추가목적]

앞절에서 살펴본 바와 같이 공동주거목적 외에 다른 목적의 공동체를 지속적으로 운영하고자 하는 [기존-추가목적]공동체 주택은 추가 목적을 위한 별도의 종교공간 및 사무공간이 있어야했고 이를 주택 내에 마련하고자 하였다. 특히 ⑪하의재의 경우 공동체의 운용을 경제적으로 지원하고자 수익시설을 갖고자 하였고, ⑭푸른마을의 경우 기존 공동체의 운용을 지원하는 NGO사무실를 마련하고자 하였다. 이들 사례에서는 이와 같은 내부시설에서 공동체활동이 활발하게 일어나기 때문에 외부 공유공간은 적극적으로 계획되지 않았다.

⑪하의재는 근린생활시설을 위한 별도의 주차공간 이외에 공유되는 별도의 외부공간은 별도로 계획되지 않았다. ⑭푸른마을은 필로티 공간에 어린이 놀이터를 계획하고 있어 주민들의 공유공간으로 활용될 가능성이 있으나 길과 접한 면으로 주차장을 계획하여 외부인과 공유하는 놀이터 사용이 고려된 계획이라고 보기는 다소 무리가 있다.

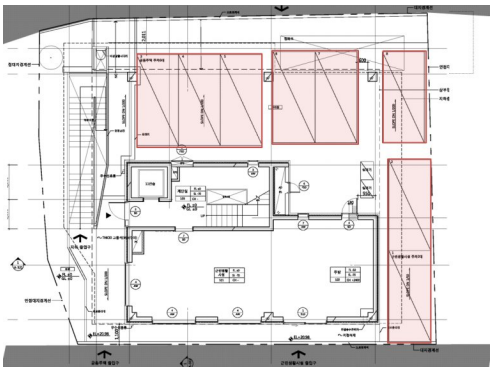


그림 5-13 [기존-추가] 공동체주택의 외부 공유공간계획
출처: ⑪주택협동조합하나의 조합원대표, 하나의주택협동조합 사용승인도면

③ [민간-모집]

새롭게 모집된 구성원들이 추진하는[민간-모집]의 경우에는 기존 지역공동체와 연대감이 약하기 때문에 주택 외부인과 교류를 위한 공유공간을 외부에 배치하는 경우는 찾기 어렵다. 공유공간을 설치한 경우 모두 거주민만이 이용하는 공간이다. 또한 앞에서 설명한 바와 같이 수익시설을 포함하는 경우가 많고, 이런 경우에는 수익시설의 주차면이 필요하기 때문에 주차시설의 수요가 더 많게 된다. 따라서 외부공간을 모두 주차공간으로 활용하는 경우도 많다.

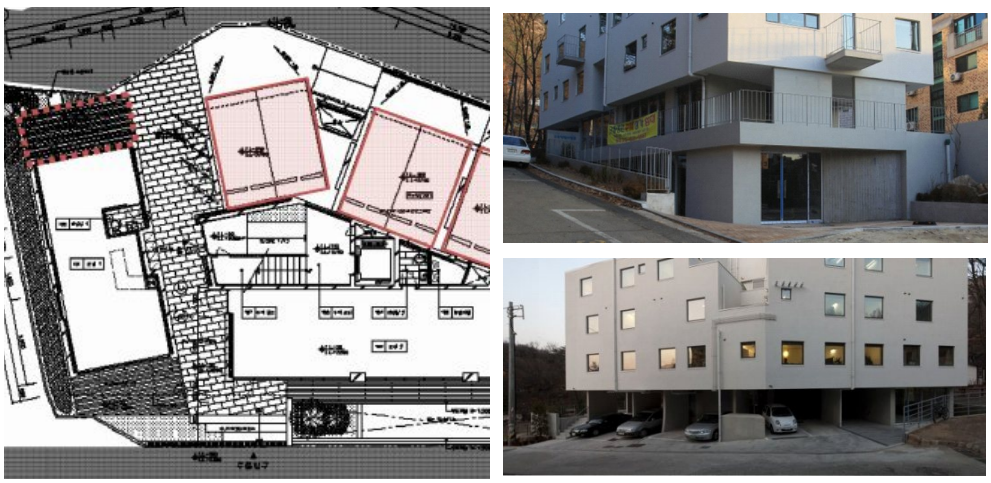


그림 5-14 [민간-모집] 구름정원, 1층 평면도, 현황사진
출처: 도면-I 건축사사무소, 구름정원 평입단면도, 사진-http://blog.naver.com/lovelysong

다음의 그림에서 보는 바와 같이 [민간-모집]중에서 소행주 2호, 소삼팔가, 소행주 4호의 경우에는 외부 공유공간이 나타난다. 그러나 그 규모나 이용이 앞의 [기존]이나 [기존-모집]에 비해서 옹색하게 나타난다. 그 외에 어쩌다집, 여백주택, 오우가는 외부공간에 주차공간 이외에 특별한 공유공간은 나타나지 않는다.

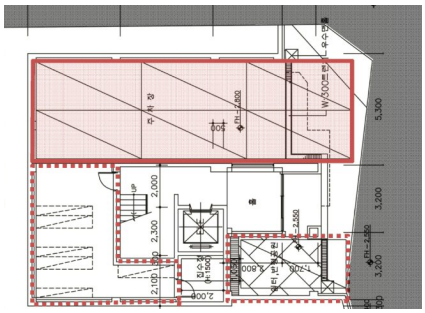
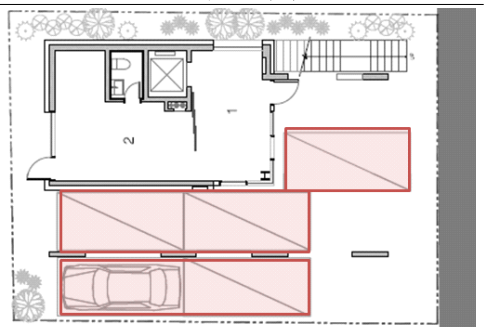
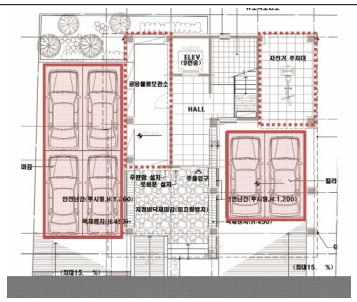
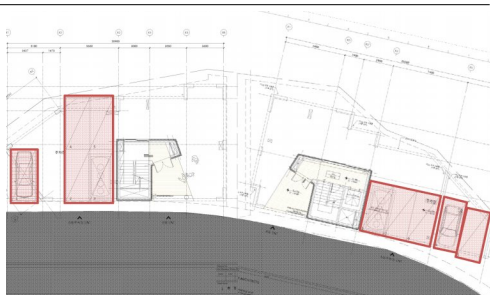
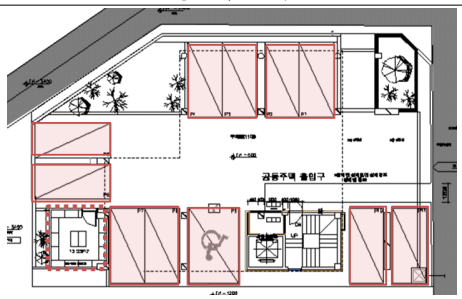
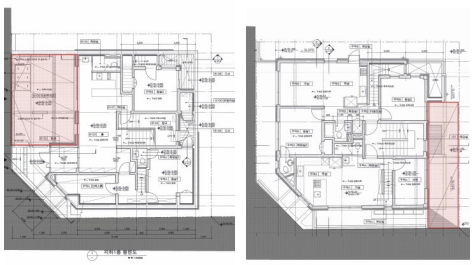
| 주차와 구성원전용 공유공간 계획 | 주차만 계획 |
|---|---|
|  <br>②소행주2호 |  <br>⑧어쩌다집 |
|  <br>④소삼팔가 |  <br>⑬여백주택 |
|  <br>⑥소행주4호 |  <br>⑯오우가 |

표 5-17 [민간-모집] 접지부 계획

출처: ②소행주2호 허가도면, ⑧공유를통한관계디자인_어쩌다동네 발표자료, ④소삼팔가 허가도면, ⑬지축동 여백공유주택 신축건축설계_최종안, ⑥소행주4호 허가도면, ⑯ '문원동 다세대주택 신축공사 허가도면'

④ [공공-모집]

[공공-모집]은 추진주체인 공공에서 주변지역과의 교류를 중요하게 생각하였기 때문에 지역민들이 활용할 수 있는 외부공간을 계획하였다. 만리동예술인주택의 경우에는 주거동 사이에 배치된 정원에 단을 두어 간단한 공연이 가능하게 하고 있다. 이곳에서는 주민들의 이벤트 뿐만 아니라 주변주민들과 함께하는 교육 등이 이루어지고 있다. 이와 함께 정자를 포함하는 휴게공간을 계획하고 있다. 정원과 휴게공간 모두 주택의 안쪽으로 배치 자체를 보면 외부인이 자유롭게 활용할 수 있는 공간은 아니지만, 이 주택의 저층부 자체가 지역민을 위하여 다양하게 활용되기 때문에 외부공간도 지역민들이 함께 이용할 것으로 예상할 수 있다. 이음채의 경우에는 1층부의 어린이집 바깥쪽으로 데크식의 외부공간을 계획하고 어린이집에서 이용하도록 계획하였다. 그러나 현재 주변의 유류저장고 문제로 어린이집 인가가 나지 않아서 제대로 이용되지는 못하고 있다.

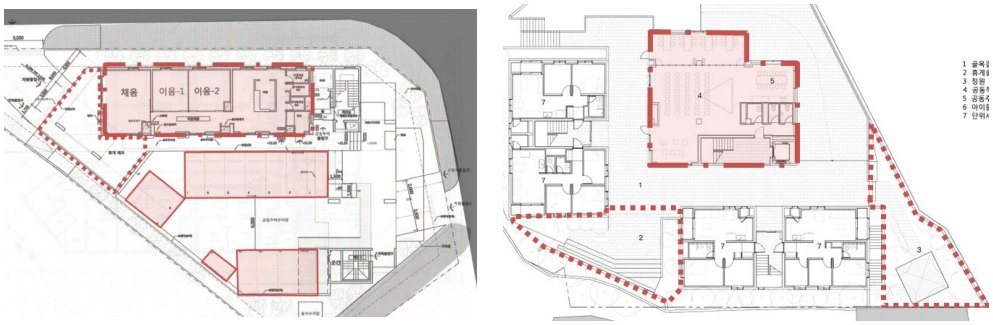



그림 5-15 [공공-모집]의 접지부 계획
(左)⑤이음채 1층평면도, (右)⑨만리동예술인주택 1층평면도
좌-「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」, 우-E 건축사사무소 홈페이지 http://emanas.synology.me/wordpress/

⑤ 실외 공유공간 분석결과의 종합

실외 공유공간의 분석결과를 종합해보면 다음과 같다. 첫째, [기존]과 [기존-모집]에서는 주차공간을 줄이면서까지 외부에 공유공간을 적극적으로 계획하고 있으며, 이를 거주민 뿐만 아니라 지역민과 공유하고 있다. 단, 이와 같은 공간은 법적으로는 주차가 주 목적이며, 향후 주차수요가 증가될 경우 기능을 상실할 가능성이 있다는 한계가 있다.

두 번째,[기존-추가목적]에서는 내부공간에서 교류와 소통이 활발히 일어나기 때문에 외부에는 공유공간의 계획이 적극적이지 않다.

세 번째, [민간-모집]은 외부에 일부 공유공간을 설치한 경우와 모두 주차공간으로 활용하는 형태로 나뉜다. 일부 공유공간을 설치한 경우에는 거주민들만의 이용을 전제하고 있으며, 외부와의 교류는 크게 고려하지 않은 계획이 이루어지고 있다. 또한 수익시설을 포함하고 있는 경우가 많으며, 이런 경우에는 수익시설의 주차수요로 인하여 외부를 대부분 주차공간으로 활용하는 문제가 있다.

네 번째, [공공-모집]에서는 저층부 자체를 지역 내 공유공간으로 적극 활용한다. 따라서 외부공간자체가 저층부와 연계된 공유공간의 형태이며, 지역 공동체 거점공간으로서의 역할을 한다.

## 5.3 소유 및 운영방식

### 5.3.1 소유구조에 대한 논의

공동체주택에서 소유구조는 공동체의 연대감형성에 매우 중요하다. 생활만 함께하는 것이 아니라 가장 큰 재산인 주택자체를 함께 소유하고 있다는 것은 공동체의 결속감에 큰 영향을 미칠 수 있기 때문이다.

*“저희는 소유형태에 대한 온갖 고민을 다해봤어요. 기본적으로 자본주의에 대한 재고려가 있었고, 자본주의지 않은 방식으로 완전 공유하는 것을 추구하는 걸 제도적으로 어떻게 풀어나갈 것인지에 대한 고민이 있었어요. 협동조합법 통과 이전에는 한사람이름으로 임대사업자를 낼 수밖에 없는데, 그사람이 갑자기 불의의 사고가 났을 때 어떻게 할건지 이런부분이 민감했어요. 개별소유를 했을때의 문제에대해서 협동조합이 아니면 어려운부분이 있어요. 공동체에 대한 조건을 걸 수 있는 것에 대해서는 협동조합이 최선이라고 생각해요. 그런데 세법도 그렇고 많이 다듬어져야해요.”*

*-[기존-추가목적] ⑪하의제, 조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23*

그러나 현재 공동체주택의 소유구조는 일반적인 구조를 가지는 경우가 많다. 기획단계에서는 협동조합을 통한 소유구조에 대한 논의가 이루어짐에도 불구하고 [기존]과 [기존-모집]의 사례들은 모두 조합을 형성하지는 않았다. 가장 큰 이유는 금융권에서 대출을 사용할 때 책임이 명확한 개인소유주에 비해 공동의 소유주에 대한 신뢰가 더 낮아 초기 주거비마련 조건이 불리하다는 점이었다. 이외에도 기존에 주체적으로 참여하고 있는 협동조합이 2~3개 이상씩 이미 있어 이사회 및 구성원으로서의 주체적 참여가 어렵다는 점, 조합을 설립하여 공동소유하게 될 경우 초기에 투입한 주거비에 대한 퇴거시 회수방법 부재, 주택가격 상승 및 하락 시 분배 방법 부재 등의 경제적 이유가 컸다.

*“아직까지 은행들이 주택협동조합이름으로 융자를 내면 이자율이 올라가요. 제도적지원이 꼭 필요한 부분이에요. 주택을 소유하고 있으면 80%까지 주는데 법인 협동조합이 내려고 하면 60% 이렇게 내려가요. 주인이 많다는 이유로. 여기서 완충역할을 해준 것이 사회투자기금이 2%로 융자를 해준 부분이에요. 안그랬으면 기존 월세보다 이자가 더 많이나와서 추진이 어려웠을 수 있어요.”*

*-⑪하의제 조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23*

*“분양평수 액수대로 정했어요. 장점이 한 개인이 월세를 사는 사람이 새집을 지어서 융자를 받아서 들어가는 것은 불가능해요. 하지만 이것이 39억짜리 프로젝트인데, 조합이라서 가능했던거에요. 나는 월세비용을 이자비용으로 지불하고 새집에서 너무 좋게 살수있다는 점이 장점이죠. 설계도 참여하고 튼튼한 집이고. 만족도도 매우 높아요. 하지만 경제적부담은 전월세로 살던것보다 안올라갔어요.”*

*-Ⓘ하의제 조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23.*

그럼에도 불구하고 [기존-추가목적]과 [공공-모집]의 경우 주거공동체가 법인 주택협동조합을 설립하였는데 [기존-추가목적]의 경우 종교시설의 운영, 지역 NGO운영과 같이 주거목적 이외에 추가적 목적에 대한 운영이 해당 주거공동체의 운영에 추가될 경우 그러하였다. [공공-모집]의 경우 공공임대주택으로 초기 주거비부분에 대한 개별적 부담이 적고 해당 주택협동조합의 역할과 범위가 주거공동체의 지속적 주택관리와 지역과의 공유공간의 운영을 중심으로 하기 때문이다.

### 5.3.2 개별주호의 소유방식

| 소유방식 | 추진주체 유형 | 주택명 | 개별주호 |
|---|---|---|---|
| 공공임대 | [공공-모집] | 이음채 | 공공장기임대 |
| | | 만리동예술인주택 | 공공장기임대 |
| 협동조합 | [기존-추가목적] | 하의재 | 주택협동조합 공동소유 |
| | | 푸른마을협동조합주택 | 주택협동조합 공동소유 |
| 개별소유 | [기존] | 산뜰 | 개별소유 |
| | [기존-모집] | 소행주1호 | 개별소유 |
| | | 일오집 | 개별소유 |
| | | 과천소행주1호 | 개별소유 |
| | | 화곡소행주 | 개별소유 |
| | [민간-모집] | 소행주2호 | 개별소유 |
| | | 소삼괄가 | 개별소유 |
| | | 소행주4호 | 개별소유 |
| | | 구름정원 | 개별소유 |
| | | 어쩌다집 | 개별소유 |
| | | 오우가 | 개별소유 |

표 5-18 주호의 소유방식
출처: 각 사례 건축물대장의 소유자현황 표기 기준, 일부 준공이전 사례의 경우 주민대표인터뷰 기준

위의 표는 주호의 소유방식을 나타낸 것이다. 개별주호의 소유구조는 크게 3가지로 나눌 수 있다. 먼저 공공에게 저렴한 임대료를 내는 일반 공공임대주택 방식이다. 이는 기존의 공공임대 조건 내에 거주지와 소득수준 이외의 주거공동체의 공동의 가치 개념을 민간 코디네이터 회사의 공동체 교육을 통해 도입한 형태이다. [공공-모집]에 속하는 이음채와 만리동예술인주택이 모두 이에 해당한다. 이와 같은 소유방식은 공동체주택의 소유구조로 적합한 방식이라고 하기 어렵다. 가장 큰 이유는 임대주택의 특성상 거주자의 변경을 전제하기 때문에 구성원이 자주 변경될 수 있기 때문이다. 앞에서 여러 번 언급한 것처럼 [공공-모집]방식으로 추진된 공동체주택은 현재 2년 단위의 거주자 변경이 일어날 수 있으며, 이는 매우 잦은 거주자 변경을 예상하게 한다. 또한 임대 주택이기 때문에 구성원의 의견이 반영된 계획이 이루어지기 어렵고, 구성원들이 주택에 대한 애착심의 형성이 어렵다는 문제가 있다. 따라서 공동체적인 삶의 형태를 퍼트리기 위한 시범사업의 성격을 제외하면 공공임대방식을 통한 공동체주택은 적합하지

않다고 판단된다.

두 번째로 주택협동조합을 구성하고 주택 전체를 조합이 공동소유하는 방식이다. [기존-추가목적]에 속하는 사례들이 모두 이와 같은 방식으로 주택을 소유하고 있다. 이와 같은 방식은 조합을 통하여 주택 전체를 소유하기 때문에 공동체의 연대감 형성에 긍정적인 방식이다. 또한 구성원의 변경이 주택의 거래가 아닌 조합원의 변경으로 이루어지기 때문에 기존 구성원이 적합한 신규구성원을 선택할 수 있다는 점에서도 장점이 있다. 즉 연대감의 형성이나 구성원의 변경 측면에서 매우 긍정적인 소유방식이다. 또한 조합을 통하여 소유하는 경우에는 특정세대가 특정주호를 배타적으로 점유하지 않고 필요에 따라 서로의 주호를 교환하는 방식으로도 거주할 수 있다. 아래의 인터뷰에서 보는 바와 같이 하의재를 추진한 협동조합이 함께 소유하고 있는 하심재에서는 거주자들의 생애주기 변동에 따라 서로의 집을 교환하여 사는 방식이 실제로 일어나고 있다.

*"차후에 '주택협동조합하나의'가 하심재 이집도 하나씩 취득해서 생애주기에 맞추어 전체를 쉬프팅[24]으로 돌리려고 해요. 이미 몇 집은 쉬프팅이 일어났고 국내에서는 처음인 것으로 알고 있어요."*

*-[기존-추가목적] ⑪하의재, 조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23*

2장에서 다룬 바와 같이 가구의 생애주기 변화는 주거이동을 발생시키는 중요한 원인이다. 해당 공동체주택 내에서 생애주기 변화에 따른 주택수요변화에 대응할 수 있는 경우에는 거주자 변화를 최소화할 수 있으며, 주거공동체의 지속성에도 매우 긍정적이다.

이와 같이 조합을 통한 공동소유는 주거공동체의 지속성 측면에서 많은 장점이 있으며, 정관을 통하여 공유공간의 소유 및 운영책임을 명확히 할 수 있다는 점에서도 장점이 있다. 그러나 조합을 통한 공동소유 방식은 널리 활용되지는 못하고 있다. 조합을 설립하여 주택전체를 공동소유하고 있는 두 사례는 사전에 강한 연대감을 가지는 종교조직과 NGO조직을 가지고 있었기 때문에 조합을 통한 소유방식이 가능하였다.

마지막 방식은 일반적인 공동주택과 마찬가지로 주호를 개별소유하고 주호의

24) 조합의 구성원이 서로의 집을 필요에 따라 교환하여 거주하는 것을 의미함

전용면적을 기준으로 공용공간과 토지를 지분으로 소유하는 것이다. [기존], [기존-모집], [민간-모집]에 속하는 모든 사례들이 이와 같은 방식으로 주호를 소유한다. 이와 같은 방식은 일반적인 공동주택 소유방식으로 주거공동체의 지속성에 긍정적인 영향을 미치지는 않는다. 이 방식으로 현재 주택을 소유하고 있는 사례 중에서도 많은 경우에 조합방식을 검토하였으나 최종적으로는 일반적인 소유형태를 선택하였다. 이는 조합을 통하는 경우에 대출에 어려움이 있다는 점과 향후 이사 등으로 조합에서 탈퇴하는 경우에 주택가격의 상승 또는 하락에 대한 정산방법이 없다는 것이 가장 큰 이유이다.

| | 조합을 통한 공동소유 | 주호의 개별소유 | 공공임대 |
|---|---|---|---|
| 장점 | 연대감 형성에 유리<br>거주자 변경시 구성원 동의 생애주기 대응가능<br>운영책임 명확 | 분양방식의 활용가능<br>재산가치 상승 | 공공의 시범사업 가능 |
| 단점 | 대출규제<br>가격변동에 대한 정산절차 부재 | 퇴거와 충원에 기준 없음<br>이에 따른 구성원 갈등의 가능성 | 잦은 거주자 변동 가능성<br>구성원의 잦은 변동<br>애착심 부족 |

표 5-19 개별 주호의 소유형태에 따른 장 · 단점

위의 그림은 앞에서 설명한 소유방식을 정리한 것이다. 그림에서 보는 바와 같이 조합을 통한 공동소유방식이 지속성 측면에서 많은 장점이 있으나. 초기의 대출비용 문제와 향후 가격변동에 대한 정산절차의 문제로 널리 이용되지 못하고 있다.

개별소유는 공동주택의 일반적인 소유방식으로 널리 활용되고 있으나 퇴거와 충원에 어떠한 제한이 없다. 따라서 다른 구성원의 의사와 상관없이 구성원의 변경이 자유롭게 일어날 수 있으며, 이에 따른 구성원 갈등의 가능성이 있다. 또한 조합방식에 비하여 연대감 형성에서는 불리하다.

공공임대 방식은 현재와 같이 공동체주택의 도입 초기에는 시범사업의 성격으로 일부 추진될 수 있으나 거주자가 자주 변동될 수 있으며, 이에 따라 구성원이 자주 변화하게 된다. 또한 자가 주택에 비하여 구성원이 주택에 가지는 애착심이 부족하다. 따라서 공동체주택의 일반적인 소유방식으로는 적합하지 않다.

### 5.3.3 공유공간의 소유방식

1) 공유공간의 소유방식 정리

| 추진주체 | 주택명 | 공유공간 소유방식 | | 주호 소유방식 |
|---|---|---|---|---|
| | | 방식 | 소유자 | |
| [공공-모집] | 이음채 | 공공장기임대 | 공공 | 공공임대 |
| | 만리동예술인주택 | | | |
| [기존-추가] | 하의재 | 주택협동조합 공동소유 | 조합 | 조합 |
| | 푸른마을협동조합주택 | | | |
| [기존] | 산뜰 | 공동명의 | 거주자 | 개별소유 |
| [기존-모집] | 소행주1호 | | | |
| | 과천소행주1호 | | | |
| | 화곡소행주 | | | |
| | 일오집 | 주호면적별 지분소유 | 거주자 | |
| [민간-모집] | 소행주4호 | 공동명의 | 거주자 | |
| | 소행주2호 | 주호면적별 지분소유 | 거주자 | |
| | 구름정원 | | | |
| | 오우가 | | | |
| | 소삼팔가 | 개인소유 | 건설사대표 | |
| | 어쩌다집 | | 거주자 | |

표 5-20 공유공간의 소유방식
출처: 각 사례 건축물대장의 소유자현황 표기 기준, 일부 준공이전 사례의 경우 주민대표인터뷰를 통한 주민합의내용 기준

위의 표는 공유공간의 소유방식을 나타낸 것이다. 공공임대방식을 취하는 [공공-모집]은 공유공간도 공공이 소유권을 가지며, 조합이 주택전체를 소유하는 [기존-추가목적]은 공유공간도 조합이 소유권을 가진다. 즉 이 두가지 방식은 건물 전체의 소유권을 공공과 조합이 갖기 때문에 공유공간을 별도의 소유구조를 설정하지 않는다.

반면에 주호를 일반 공동주택과 마찬가지로 개별소유하는 나머지 사례의 경우에는 공유공간의 소유방식은 크게 3가지 방식으로 나타난다. 이를 정리하면 다음과 같다.

① 주호면적에 따른 지분 소유

첫 번째로 주호면적별로 지분소유하는 경우이다. 집합주택의 소유관계는 인허가상 전용면적과 공용면적으로 구분된다. 전용면적은 단위주호의 전용공간의 크기를 의미하며, 공용면적에는 해당 주택을 이용하는 사람들이 함께 사용하는

부분의 면적을 의미한다. 공용면적에 포함되는 공용공간은 벽체공용부터 세대간 공용, 공용시설, 부대시설, 커뮤니티 공간, 마을공동작업소 등의 이름으로 다양하다. 공동체주택에서도 공용공간에 별도의 소유구조를 설정하지 않으면, 자연스럽게 주호의 면적에 따라 지분으로 소유하게 된다. 공유공간을 지분소유하는 경우는 공유공간을 모두 공용공간으로 하고 있는 사례라고 할 수 있다. 이와 같은 방식은 거주자 변경 시에 공유공간의 소유권 변경이 자연스럽게 이루어지기 때문에 공동체주택이 장기적으로 지속되기에 가장 적합한 방식이라고 할 수 있다. 그러나 계획적으로 별도의 용도가 필요한 경우에 이를 주택의 공용면적으로 포함할 수 없는 용도인 경우에는 도입할 수 없다. 또한 공용면적에 대한 비용이 주호에 포함되기 때문에 주거비가 증가되는 단점이 있다.

② 공동명의하여 소유

두 번째는 공유공간을 모두 공용공간으로 두지 않고 주택의 전유부에 포함하여 별도의 소유구조를 설정하되, 그 소유를 거주세대 전체 또는 일부의 공동명의로 소유하는 경우이다. 이런 경우에는 공유공간이 공동주택에 딸린 공용공간이 아니며, 별도의 시설(근린생활시설 등)로서 등기되게 된다. 단, 이와 같은 경우에도 공용공간에 포함되는 코어부의 공유공간 등은 주호면적에 따라 지분소유하게 된다. 이 같은 방식은 필요한 경우에 별도용도의 시설을 가질 수 있다는 장점이 있다. 그러나 거주자 변경 시에 공유공간의 매매가 어렵다는 단점을 가진다. 극단적인 경우에는 집은 팔고 나갔지만, 공유공간의 소유권을 유지하면서 지속적인 사용을 주장하는 문제가 발생할 수도 있다. 또한 주택의 소유자 전원이 공유공간의 명의에 포함되지 않는 경우가 이미 발생하고 있으며, 지분도 세대별로 같지 않다. 각 세대별로 초기에 부담한 금액과 산정방식에 따라 개인마다 1/22, 5/22 와 같이 지분의 양이 다를 수 있다. 또한 부담한 주거비와 관련하여 특정 세대는 공유공간을 함께 사용하기는 하지만 등기상의 지분에는 제외되어있는 경우 등이 발생하였다. 따라서 주호 내 공용지분보다는 변동성이 높은 공용공간의 소유형태이다. 또한 초기에 공유공간을 소유하기 위한 비용을 지불하여야 한다는 점에서 초기 주거비가 증가하는 단점도 가진다.

③ 특정 개인소유

세 번째는  공유공간을 모두 공용공간으로 두지 않고 별도의 소유구조를 설정하되, 그 공간을 특정개인이 소유하는 것이다. 공유공간을 개인이 소유한다는 것

은 향후 공유공간으로서의 기능을 상실할 수도 있다는 점에서 부적합한 소유구조이다. 그러나 앞의 두 가지 방식에 비하여 전용면적이 늘어나고, 공유공간 소유를 위한 추가비용을 지불하지 않아도 된다는 점에서 구성원의 모집에는 장점으로 작용할 것이다. 따라서 이와 같은 방식은 구성원을 모집해야 하는[민간-모집]에서만 나타난다. 특히 소삼팔가의 경우 공유공간을 건설사대표 명의로 소유하고 있어, 분양가격의 하락을 위한 것임을 짐작하게 한다. 어쩌다집의 경우 주택 전체를 개인이 소유하고 있으며, 주호도 임대하는 방식으로 운영하고 있어 공유공간도 개인이 소유하고 있다. 이와 같은 방식은 공유공간이 공동체활동을 위한 공간이며, 공동의 목표를 위하여 활용되어야 하는데, 1인이 반대하면 활용할 수 없다는 측면에서 긍정적인 소유구조라고 할 수는 없다. 또한 주택 외부인이 공유공간의 소유권을 가진다는 점에서도 불리하다.

2) 소유형태에 따른 공유공간의 유지가능성

공유공간은 최초에 계획된 의도대로 지속적으로 유지되며, 이용될 수 있어야 한다. 그러나 앞에서 살펴본 바와 같이 공유공간은 다양한 방식으로 소유되고 있으며, 소유형태에 따라 유지가능성에는 차이가 있을 수 있다. 다음의 표는 공유공간의 소유형태에 따른 유지가능성을 높은 것에서 낮은 것으로 정리한 것이다.

| 유지 가능성 | 소유형태 | 사례 |
|---|---|---|
| 높음 | 주택협동조합 공동소유 | ⑪하의재,⑭푸른마을 |
| | 공공임대 | ⑤이음채,⑨만리동예술인주택 |
| | 주호 내 공용면적 | ②소행주2호,③일오집,⑦구름정원,⑫과천소행주,⑬여백주택,⑯오우가 |
| 낮음 | 주민공동명의 | ①소행주1호,⑥소행주4호,⑩산뜰,⑮화곡소행주 |
| | 주민개인 | ⑧어쩌다집 |
| | 시공사대표 개인 | ④소삼팔가 |

표 5-21 소유형태에 따른 공유공간의 유지가능성

주택협동조합을 설립하여 공동으로 소유하는 방식이 공동의 의사결정을 거쳐 해당 공간의 공유방식 및 운용에 대해 결정하기 때문에 유지가능성이 가장 높고, 공공임대의 경우 초기 설정된 공동체의 목적을 기준으로 하므로 변동가능성은 적으나 해당 공동체에게 권한이 없어 공동체 목적의 변화에 대응하기 어렵

기 때문에 더 낮다고 볼 수 있다.

또한 주호 내 공용면적지분으로 포함 될 경우 구성원 변경 시에 소유권이 주호와 함께 자동으로 변경된다는 점에서 장점이 있으나, 공동의 의사결정이 전제되지 않기 때문에 동호인주택에서 계획되었던 공유공간[25]과 마찬가지로 향후에 황폐화 될 수 있다. 즉, 조합방식이나 공공소유에 비하여 유지가능성이 낮다.

주민공동명의의 경우 주호의 소유와 공유공간의 소유가 연결되지 않는다는 점에서 공유공간이 향후 유지될 가능성이 매우 낮다. 또한 공동명의 시 지분의 양이 다양한 방식으로 나타나기 때문에 공간의 유지와 관리에 대한 동일한 책임조차 보장할 수 없다.

주민개인과 시공사대표개인이 소유하는 방식은 주택의 공급가격을 낮추면서도 공유공간을 가지기 위한 편법이라고 볼 수 있다. 이는 공유공간을 소유하고 있는 개인의 의사에 전적으로 공유공간의 유지를 맡기기 때문에 유지가능성이 매우 낮다.

위에서 살펴본 것처럼 공유공간의 소유에도 주호와 마찬가지로 조합을 통한 공동소유방식이 가장 이상적이다. 그러나 사례 중 2개만이 공유공간에 대하여 주택협동조합 공동소유 형태를 취하고 있다. 대부분의 경우 주호 내 공용면적지분으로 들어가 있거나 주민공동명의로 소유되고 있다. 따라서 앞 절에서 다룬바와 같이 조합소유방식이 활성화되지 못하는 문제점을 적극적으로 해결해야 한다.

25) 동호인 주택에서는 대규모 공유공간을 '대피소'의 용도로 계획하여, 공용면적으로 포함하고, 주호의 지분으로 공동소유하였다. 그러나 현재는 이와 같은 공유공간은 대부분 폐쇄되어 사용되지 않고 있다.

| 점유 | 번호 | 공용공간 현황 | | | | 공용공간 소유형태 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 공용공간 용도 | 공용공간 허가종류 | 사용자 | 실 구분 등기 | 소유자 | 소유자 거주지 | 근생 구분 | 공동실 구분 | 주호 내 지분 | 주호 대체 |
| 주민 | 03 | 주민공동실 | 부대시설(일오방) | 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | 10 | 주민공동실 주민공동수납 | 사무소(B01) | 주민 | ● | 주민공동 | 본건물 | ● | <-사용 | ● | X |
| | | 주민공동수납 | 공용신발장 | 동일 층 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | 12 | 주민공동실 | 사무소(102) | 주민 | ● | 시공사대표 | 용인수지 | ● | <-사용 | X | X |
| | | 주민공동실 | 공동시설 | 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | 13 | 휴게테라스 | 테라스 | 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | | 주민공동실 | - | 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | 16 | 주민공동실 | 공동시설(B103) | 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| 주민 + 연계 외부인 | 01 | 방과후육아 | 사무소1(203방과후) | 주민+지역 | ● | 개인 | 송파잠실 | ● | <-사용 | X | X |
| | | 주민공동실 | 사무소2(202씨실) | 주민+지역 | ● | 주민공동 | 본건물 | | | | |
| | | 지역근생 | 사무소3(204공존플랜) | 일반 | ● | 개인 | 본건물 | | | | |
| | | 지역근생 | 소매점(201비누두레) | 지역+일반 | ● | 개인 | 마포망원 | | | | |
| | 02 | 주민공동실 | - | 주민+지역 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | 04 | 주민공동실 | 다세대주택 | 주민+지역 | ● | 민간공동 (코디사+시공사) | 마포성산/ 경기광주 | X | 사용--- | ----> | ● |
| | 06 | 지역근생 | 소매점(B101동네부엌) | 주민+지역+일반 | ● | 개인 | 마포성산 | ● | X | X | X |
| | | 지역근생 | 소매점(B102도시락집) | 지역+일반 | ● | 해당업체 | - | ● | X | X | X |
| | | 일반근생 | 소매점(B103택견장) | 지역+일반 | ● | 개인 | 광진군자 | ● | X | X | X |
| | | 주민공동실 | 사무소(201) | 주민 | ● | 주민공동 | 본건물 | ● | <-사용 | X | X |
| | | 지역근생 | 사무소(202진부서당) | 지역+일반 | ● | 개인 | 마포성산 | ● | X | X | X |
| | | 방과후육아 | 사무소(203방과후) | 주민+지역 | ● | 개인 | 본건물 | ● | X | X | X |
| | 07 | 지역근생 | 음식점(B101커피숍) | 주민+지역+일반 | ● | 주민공동 | 본건물 | ● | X | X | X |
| | | 일반근생 | 소매점(101막걸리집) | 지역+일반 | ● | 주민공동 | 본건물 | ● | X | X | X |
| | | 공실 | 소매점(102) | 지역+일반 | ● | 주민공동 | 본건물 | ● | X | X | X |
| | | 주민공동실 | 주택창고(107) | 주민 | X | X (주호내지분) | 본건물 | X | 사용-> | ● | X |
| | | | 모임방(205) | | | | | | | | |
| | | | 테라스(3층) | | | | | | | | |
| | | | 테라스(4층) | | | | | | | | |
| | | | 커뮤니티홀(405) | | | | | | | | |
| 주민 + 연계 외부인 + 외부인 | 08 | 일반근생 | 음식점(101가정식당) | 주민+지역+일반 | ● | 개인 (건축주) | 본건물 | ● | X | X | X |
| | | 일반근생 | 다세대주택(302) | 주민+일반 | ● | | | X | X | X | ● |
| | | 주민공동실 | 다세대주택(302복층상부) | 주민 | X | | | X | 사용--- | ---> | ● |
| | 15 | 방과후육아 | 사무소(203호방과후) | 주민+지역 | ● | 주민공동 | 본건물 | ● | <-사용 | X | X |
| | | 지역근생 | 소매점(101공방) | 주민+지역 | ● | 해당업체 | 강서화곡 | ● | <-사용 | X | X |
| | 05 | 공동육아 주민공동실 | 노유자시설(101) | 주민 | ● | 서울시 | - | ● | <-사용 | X | X |
| | 09 | 주민공동실 | 커뮤니티공간,옥상테라스 | 주민 | X | SH공사 | - | ● | 사용-> | ● | X |
| | | 지역근생 | 마을공동작업소(상가105) | 주민+지역+일반 | ● | | | ● | <-사용 | X | X |
| | 11 | 종교시설 | 교회(B101) | 주민+지역+일반 | ● | 주택협동조합 하나의 | 본건물 | ● | <-사용 | X | X |
| | | 일반근생 | 음식점(101레스토랑) | 주민+지역+일반 | ● | | | ● | X | X | X |
| | | 지역근생 | 마을공동작업소(201) | 주민+지역 | ● | | | ● | <-사용 | X | X |
| | | 공동육아 | 주민휴게실(202) | 주민+지역 | X | | | X | 사용-> | ● | X |
| | | 주민공동실 | 주민휴게실 | 주민 | X | | | X | 사용-> | ● | X |
| | | | 세탁실 | 주민 | X | | | X | 사용-> | ● | X |
| | 14 | 주민공동실 | 다세대주택(201) | 주민 | ● | 푸른마을 주택협동조합 | 본건물 | X | 사용--- | ----> | ● |
| | | | 사무소(202) | 주민+지역+일반 | ● | | | ● | X | X | X |
| | | | 다세대주택(203) | 주민 | ● | | | X | 사용--- | ----> | ● |
| | | | 세탁실 | 주민 | X | | | X | 사용-> | ● | X |

표 5-22 사례별 공용공간의 현황 및 소유형태

출처: 각 사례 건축물대장의 소유자현황 표기 기준, 일부 준공이전 사례의 경우 주민대표인터뷰 기준

### 5.3.4 입주 후 공동체주택의 운영 및 이용방식

1) 운영방식

공동체주택은 다양한 공유공간을 포함하며, 이에 대한 지속적인 운영관리가 필요하다. 이를 위한 운영방식은 크게 두 가지로 구분된다. 개인 간의 선의에 의지하여 자율적으로 관리하는 방식과 협동조합의 정관에 의하여 관리하는 방식이다. 개인간의 선의에 의한 운영방식은 동호인 주택의 사례에서 본 것과 같이 향후 문제가 발생할 가능성이 높으며, 거주자 변경 등에 대응이 어렵다. 따라서 조합의 정관에 의한 운영방식이 필요하지만, 이에 해당하는 사례는 [공공-모집]과 [기존-추가목적]의 4개 사례에 그치고 있다.

또한 조합의 정관을 통하여 운영하는 경우에도 한계가 나타나고 있다. 대표적인 사례인 하의재의 조합정관을 확인해본 바, 정관 작성 시 협동조합 기본정관 표준안을 기준으로 일부 항목만을 수정하여 만듦으로 인해 공동관리비에 대한 모금방법과 지출방법, 관리비 항목과 같은 건축에서의 유지관리 부분이 포함되지 못하였고[26], 조합대표 인터뷰 결과 입주 1년도 채 되지 않은 시점에서도 비용에서 발생하는 문제들이 누적되다보니 갈등이 발생하고 있는 중이다. 원칙적으로 조합의 정관은 설립 이후에 변경할 수도 있지만 변경하려면 공증, 등기비용, 변호사비용 등의 추가비용이 발생하는 문제가 있다.

공동체주택의 운영은 단순히 공유공간의 관리에 그치지 않는다. 앞에서 언급한 바와 같이 주거공동체가 지속성을 가지려면 공동체주택은 거주자의 변화와 생애주기의 변화에 대응할 수 있어야 한다. 다른 이유나 생애주기의 변경에 따라서 거주자가 변경되는 경우 어떠한 절차를 거쳐서 신규구성원을 받을 것인지, 구성원과는 어떠한 방법으로 연대감을 형성할 것인지, 퇴거하는 가구의 초기 비용은 어떠한 방식으로 정산할 것인지 등이 모두 공동체주택의 운영과 관련한 내용이다.

[기존-추가목적]에 속하는 ⑪하의재의 경우에는 생애주기에 따른 거주자의 변동을 최소화하고자 공동체주택 내에서 집을 교환하여 거주하는 방식을 도입하고 있다. 이와 같은 방식은 거주자의 변화를 막을 수 있기 때문에 주거공동체의 지속성에 매우 필요한 장치이다. 이와 같이 구성원간의 주호 교환같은 문제는 정해진 규정이 없으면 운영이 매우 어렵다. 따라서 공동체주택의 운영관리에는 이

26) 주택협동조합 하나의, 「주택협동조합 하나의 조합정관」

와 같은 내용이 모두 포함되어야 하지만, 현재 조합을 설립한 사례에서도 이런 내용까지는 포함하지 못하고 있다.

*“조합이 설립되기 전에 하나는 제 이름으로 매입했고 하나는 입주자대표이름으로 매입하고, 조합설립후에 이전해서 취득세를 두 번이나 냈지만,,, 우리 공동체 내부에서 발생할 생애주기에 따른 주택의 쉬프팅을 고려해야했고, 이를 위해서는 주택협동조합의 설립이 우리공동체에 너무 맞았고 필요했어요. 차후에 ‘주택협동조합하나의’가 하심재 이집도 하나씩 취득해서 생애주기에 맞추어 전체를 쉬프팅으로 돌리려고 해요. 이미 몇 집은 쉬프팅이 일어났고 국내에서 처음인 것으로 알고 있어요.”*

*-[기존-추가목적] ⑪하의재, 주택협동조합 구성원 강OO 인터뷰 내용 中, 2016.06.23*

위의 인터뷰에서 보는바와 같이, 하의재와 소유자가 같은 하심재에서는 생애주기 변동에 따라 주호의 교환을 실시하였으나, 이는 어떠한 규정에 의한 것은 아니다. 따라서 이와 같은 시스템을 조합의 정관에 포함하여 제도화할 필요가 있다.

정리하면, 현재의 공동체주택 운영은 대부분 개인의 선의에 의존하고 있으나, 이는 동호인 주택에서 이미 실패한 방식으로 한계가 있다.

조합의 정관을 통한 관리를 일부 실시하고 있으나, 현실적인 비용징수 방식 등에 대하여 구체적인 정관을 마련하지는 못하였다. 이에 대한 지속적인 보완을 통하여 표준정관이 마련되어야 한다.

또한 공동체주택의 운영은 단순한 주택의 유지관리의 차원을 넘어서 생애주기에 따른 주호간의 교환, 주택의 일부 변경, 거주자 변경 시 정산방법, 새로운 구성원의 자격 등 공동체주택에서 일어나는 모든 행위에 대한 규정화된 관리방식이 되어야 한다. 그러나 현재 사례 주택에서 이와 같은 범위까지를 고려하고 있는 사례는 없다.

2) 이용방식

공동체 주택의 허가 외 용도 이용에도 문제가 있다. 주민공동활동을 위한 공유공간이 건축물대장상에는 주택, 사무소, 근린생활시설 등으로 허가되어 있는 경우가 있다. 허가 외 용도로의 사용은 제도권 내에서 해당 공간의 용도를 보호받을 수 없는 불안정한 소유 및 사용방법이다.

이는 지금은 주민의 공동활동에 사용할 수 있는 공간일 수 있으나, 장기적으로는 원래 허가 된 용도인 상업시설로 보아야 할 것이며, 이러한 시설로 변경되는

것을 법적으로 막을 방법이 없다는 점에서 그렇다. 또한 이렇게 용도가 변경되는 경우 공유공간이 주호와 인접해 계획되어 있기 때문에 동선을 내부인과 외부인이 함께 사용하게 된다. 이에 따른 주호의 안전성 문제가 야기 될 수 있다. 이는 현재 주민공용시설에 대한 건축물대장 상의 기능적 측면 시설로서의 허가 용도가 규정되어있지 않기 때문이기도 하다.

조합과 연계된 공유공간은 장기적으로 조합자체의 지속성에 구심점 역할을 하는 공간을 마련하였다는 점에서 긍정적인 측면이 있다. 하지만 아직까지 4개의 사례에서 나타난 주택조합은 해당 공공임대주택의 유지관리만을 위한 내부적 지원을 위한 조합이거나(이음채), 종교를 중심으로 하는 조합과 같이 주택 외부로 주민과 시설이 연계성을 갖기에 제한된 조건이 있었다.

이에 비하면 만리동예술인주택의 경우 이음채와과 같이 주택의 내부적 운영유지를 위한 조합이면서도 주민이 주체가 되어 운영하는 예술강좌를 통해 지역 및 일반 대중들과 연계성을 가지며 외부와 소통하고 있다. 푸른마을의 경우도 지역을 기반으로 하는 의료복지센터를 중심으로 하여 주택 외부와 접하고 있다.

따라서 주택협동조합이 조합자체로서 단일한 지속 및 운영을 위한 조합이 되어서는 지역 내 주민으로서 내적으로만 결집된 분파적 공동체의 우려가 있으며, 이러한 내부적인 공동체는 주거이동이 잦은 도시주거에서는 지속성을 가지기가 어렵다.




그림 5-16 ⑨번, 지역 주민에게 열린 지속적인 예술강좌프로그램
출처: 만리동예술인협동조합 공동주택 페이스북

## 5.4 소결 : 추진주체의 특성에 따른 계획결과의 차이 및 한계

### 5.4.1 계획결과의 차이점

다음 표5-23은 본 장에서 분석한 공동체주택의 추진주체 특성과 계획과정에 따른 계획결과의 차이와 한계를 정리한 것이다. 표에서 보는 바와 같이 추진주체의 특성에 따라 공동체주택의 계획과정은 큰 차이가 있다. 계획의 과정자체에도 차이가 있을 뿐 아니라 단계에서 이루어지는 계획의 내용에도 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 이를 살펴보면 다음과 같다.

| 구분 | | [기존] | [기존-모집] | [기존-추가] | [민간-모집] | [공공-모집] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **입지계획** | | 기존공동체 활동 지역과의 접근성<br>대중교통이나 편의시설 접근성 부족<br>선정과정에서 전문가의 도움 부족 | | | 일반적인 공동주택의 선호요인<br>특정공동체 요구에 부합X<br>국공유지 내에서 선택하는 한계 | |
| **배치계획** | | 지역공동체와의 공동이용계획<br>외부를 향해 열린 배치<br>주차공간 변용을 통한 외부공간으로 향후 사라질 가능성 | | 추가목적을 위한 시설을 저층부에 배치 | 저층부에 수익시설 포함<br>수익시설의 용도변경 가능성<br>주호안정 문제 | 지역공동체와의 저층부 공동이용계획 |
| **공유공간계획** | **동일층 활용** | 코어부를 활용한 공유공간 조성<br>외기에 면하는 복도를 가지는 경우에는 조성되지 않음 | | 추가목적을 방문하는 외부인을 고려한 독립된 실 계획 | 구성원 특징에 따른 차이 발생<br>시니어의 경우 테라스형태의 공유공간 조성 | 외부 복도를 통한 시각적 교류<br>직접교류는 저층부 공유공간 활용 |
| | **주택 전체 활용** | 육아공간, 부엌을 포함하는 다목적공간, 공동창고 등 조성 | | 추가목적공간을 제외한 교류공간은 상대적으로 소규모<br>외부인이용이 가능한 공간과 명확히 구분 | 범용적인 다목적실과 공동창고 중심 계획<br>수익시설로 인하여 공유공간 축소되는 경향 | 주민만이 이용하는 공간은 소규모로 배치 |
| | **지역과 함께 활용** | 지역과의 연계공간에 적극적<br>육아공간을 지역주민과 공유<br>외부공간을 지역주민과 공유 | | 추가목적공간을 외부와 공유<br>외부인도 이용가능한 교류공간 별도 조성 | 근린생활시설형태로 등장<br>외부인과의 교류공간은 부재 | 지역의 중심교류공간으로 저층부 공유공간 계획 |

| 구분 | | [기존] | [기존-모집] | [기존-추가] | [민간-모집] | [공공-모집] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 실외 공간 | 주차공간을 줄이면서 외부인과의 공유공간 조성<br>주차수요 증가시 사라질 가능성 | | 실외 공유공간의 조성은 소극적 | 실외공간은 거주민만의 이용을 가정, 외부인과의 교류공간 부재 | 저층부 공유공간과 함께 지역의 중심교류공간으로 계획 |
| 소유 | 개별 주호 | 개별소유 | | 조합이 소유 | 개별소유 | 공공장기 임대 |
| | 공유 공간 | 1/N 공동명의<br>주호면적별 지분 | | 조합이 소유 | 1/N 공동명의<br>주호면적별 지분<br>개인소유 | 공공이 소유 |
| 운영 및 이용 | 운영 | 개인의 선의 | | 조합 정관에 따른 운영 | 개인의 선의 | 조합 정관에 따른 운영 |
| | 이용 | 공유공간의 변질 가능성 | | 조합 정관에 따른 이용 | 공유공간의 변질 가능성 | 조합 정관에 따른 이용 |

표 5-23 추진주체의 특성과 계획과정에 따른 계획결과의 차이와 한계

① 입지 및 배치계획

입지계획의 경우 기존의 공동체가 있는 3개 유형(기존공동체형, [기존+모집], [기존+추가목적])과 전체 구성원을 모집해서 추진하는 2개 유형([민간-모집], [공공-모집])사이의 차이가 크다. 전자의 경우 기존공동체 활동지역과의 접근성을 가장 중요하게 고려하는 반면에 후자는 일반적인 공동주택의 입지 선호요인(대중교통, 편의시설 등)을 중요하게 고려하였다.

배치계획에서 [기존]과 [기존-모집]은 유사한 계획내용을 보인다. 이 2 유형은 지역공동체와의 연대감이 강하며, 이들과 공동으로 이용하기 위한 공간을 계획하고 열린 외부공간을 계획한다. 이런 공간은 주차공간을 변용하여 계획되는데 따라서 향후에 사라질 가능성이 있다.

[기존-추가목적]은 추가목적을 위한 시설(종교, NGO사무실)을 저층부에 배치하는 계획이 나타난다. [민간-모집]은 주거비 절감을 위한 수익시설을 중요하게 검토하며, 이들이 저층부에 입지하는 경우가 많다. 이들 시설에 의한 주호안정성 문제가 발생할 수 있으며, 분양되는 경우에는 향후 용도변경의 가능성이 있다.

[공공-모집]은 공공에서 해당 주택이 지역공동체의 거점역할을 하기를 기대하고 있으며, 이에 따라 저층부에 지역공동체와 공동이용하는 시설이 적극적으로 계획된다.

② 동일층의 거주자들이 이용하는 공유공간

[기존]과 [기존-모집]은 동일층 공유공간의 계획이 유사하게 나타난다. 코어부를 활용하여 동일층 세대가 사용하는 공유공간을 조성하고 있다. 단, 코어형식이 하닌 외부복도 형식인 경우에는 동일층 공유공간이 나타나지 않는다. [민간-모집]의 경우에도 이와 유사한 방식의 공유공간을 포함한 사례들이 다수있다. 반면에 주 거주자가 시니어층인 경우에는 외부 테라스 형태로 동일층 공유공간이 나타난다. [기존-추가목적]은 추가목적시설(교회, NGO 사무실)을 방문하는 외부이용객이 주택에 유입된다. 따라서 안정성이 침해받기 쉬운 코어에는 공유공간이 조성되지 않으며, 층별로 독립된 실 형태로 공유공간이 조성된다. [공공-모집]은 규모가 크기 때문에 층단위로 공유공간을 두지는 않으며, 외부 복도에서의 시각적 교류 수준에서 동일층 주민들의 교류가 나타난다.

③ 주택의 전체 거주자들이 이용하는 공유공간

[기존]과 [기존-모집]은 주택전체를 대상으로 하는 공유공간의 계획도 유사하게 나타난다. 이 유형들에서는 육아공간, 부엌을 포함하는 다목적 공간, 공동창고 등이 공통적으로 나타난다. [기존-추가목적]은 추가목적시설이 주택 전체 거주자가 활용하는 공유공간이기도 하다. 따라서 일반적인 교류공간은 상대적으로 소규모로 나타난다. 단 이들 공간은 외부인이 이용하는 공간과 명확하게 구분되어 있다. [민간-모집]은 특정 구성원이 결정되지 않은 상태에서 공유공간이 계획되기 때문에 특별한 공간이 아닌 범용적인 공간(다목적실, 공동창고 등)중심으로 계획한다. 또한 수익시설을 중요하게 생각하기 때문에 이로 인하여 공유공간이 축소되는 경향이 나타난다. [공공-모집]의 큰 공유공간을 기본적으로 외부인들과 함께 이용하고자 하기 때문에, 주택 거주자들만이 이용하는 공유공간은 소규모로 배치된다.

④ 지역과 함께 활용하는 공유공간

[기존]과 [기존-모집]은 지역과 함께 이용하는 공유공간도 유사하게 나타난다. 이 2 유형은 기존 공동체가 지역에 기반하며, 이들과의 공유를 중요하게 생각하기 때문에 이를 위한 공간이 다양하게 나타난다. 특히 육아공간이나 외부공간을 지역주민과 공유하고 있다. [기존-추가목적]은 기본적으로 추가목적공간을 외부인과 함께 공유한다. 그러나 이 외에도 일반적인 주거생활에서의 교류를 위한 공간도 별도로 계획하는 사례가 있다. [민간-모집]은 새롭게 모인 거주자들이기

때문에 외부와의 교류를 위한 공간까지 포함하디는 않는다. 단 수익시설로 도입된 근린생활시설이 이런 역할을 일부 수행할 수 있다. [공공-모집]은 저층부의 공유공간이 외부인들과의 공동이용을 전제하여 계획되어있다.

⑤ 소유방식

개별 주호를 소유하는 방식은 일반 적인 공동주택과 마찬가지로 개별소유하는 방식, 조합을 만들어서 소유하는 방식, 공공이 소유하며 거주자는 임대하는 방식의 3가지 방식이 있다. [기존], [기존-모집], [민간-모집]은 개별주호를 개인이 소유하는 구조이다. 조합이 소유하는 방식은 [기존-추가목적]에서만 나타나는데, 이들은 주택의 소유와 추가목적시설의 이용을 병행하는 조합을 가지고 있다.

공유공간의 소유방식은 개인별로 공동명의하는 방식, 면적별 지분 방식, 조합소유방식, 특정개인 소유 방식, 공공이 소유하는 방식의 5가지 방식이 나타난다. 공유공간의 소유방식은 공유공간의 지속성에 큰 영향을 미치지만, 현재까지 명확하게 정리된 소유형태가 존재하지 않는다.

⑥ 운영 및 이용방식

공동체주택은 개별 주호 외에 다양한 공유공간이 존재하기 때문에 이들 공간의 운영과 이용을 어떠한 방식으로 하는가가 중요하다. 그러나 여전히 이들 공간을 조합 정관에 따라서 운영하고 이용하는 사례는 [기존-추가목적]과 [공공-모집]의 4개 사례에 그쳤다. 나머지 13개 사례들은 개인의 선의에 의한 운영 및 이용을 하고 있었으며, 이는 향후 공유공간의 성격이 변질될 가능성을 가진다.

### 5.4.2 계획결과의 가능성과 한계

본 절에서는 앞에서 분석한 공동체주택의 계획결과의 가능성과 한계를 추진주체의 특성에 따라 정리한다. 본 장에서 계획의 결과로 다루고 있는 내용이 방대하므로, 입지 및 배치와 관련한 계획내용, 공유공간의 계획내용, 소유형태, 운영 및 이용의 측면으로 나누어서 제시하였다.

1) 입지 및 배치 계획내용

앞에서 밝힌 바와 같이 추진주체에 따라 기본적인 주택의 계획이 다르게 나타나며, 이에 따른 가능성과 한계를 정리한 것이 다음의 표이다.

[기존], [기존-모집]의 경우 기존공동체와의 관계를 중시하기 때문에 기존 공동체 활동과 인접한 곳에 입지를 선택하고 건축물의 배치도 외부를 향하여 오픈된 계획을 실시하고 있다. 이는 2장에서 공동체주택의 요건으로 제시한 지역과의 연계에 매우 유리한 구조이다. 그러나 다세대주택이라는 한정된 규모에서 이와 같은 공간활용을 하다보니 주차공간이 지역민과 함께하는 외부공간으로 활용되고 있다. 이는 향후 다른 용도로 변질될 가능성이 있다.

[기존-추가목적] 또한 기존 공동체와의 접근성을 고려한 입지를 선택하고 있다. 또한 앞의 두가지 유형에서처럼 주차공간을 전용한 공간이 아닌 추가목적을 위한 공간(교회, NGO사무실)을 지역과 교류하는 공간으로 활용하고 있다는 점도 향후 공동체주택의 방향에 시사하는 바가 크다. 단, 이와 같은 추가목적시설의 이용객이 주택 내부로 많이 유입되기 때문에 주호의 안정성이 저하되는 문제가 있다. 이는 향후 별도 동선 계획 마련으로 극복해야할 것이다.

[민간-모집]은 수익시설을 적극적으로 도입하고, 이를 통하여 주거비용을 절감하고 있어 안정적인 점유에 도움을 줄 수 있다. 그러나 수익시설의 주차를 위하여 저층부 공간이 모두 주차공간화 되는 문제점이 발생하고 있으며, 수익시설 이용객으로 인한 주호안정성 저하 문제가 발생한다. 또한 분양된 수익시설의 경우 향후 주택의 성격과 어울리지 않는 시설이 도입될 가능성도 있다.

[공공-모집]은 초기부터 지역공동체의 거점공간을 목표로 하기 때문에 이를 위한 배치계획이 이루어진다. 그러나 입지가 국공유지 중에서 선택되기 때문에 주택의 성격에 부합하지 못하는 입지가 선택되는 경우도 있다.

| 구분 | 가능성 | 한계 |
|---|---|---|
| [기존] | 기존 공동체와의 접근성을 고려한 입지선택<br>외부로 오픈된 배치계획 | 주차공간을 전용한 외부공간 이용, 향후 변질의 가능성 |
| [기존-모집] | | |
| [기존-추가목적] | 기존 공동체와의 접근성을 고려한 입지선택<br>추가목적시설이 지역공동체와의 공유공간 역할을 함 | 주호안정성 저하 가능성 |
| [민간-모집] | 수익시설의 도입을 통한 주거비용 절감 | 공지부분이 모두 주차공간화<br>주호안정성 저하 가능성<br>수익시설의 경우 향후 부적합한 시설이 입지할 가능성 있음 |
| [공공-모집] | 외부인과 함께 사용하는 배치계획 | 국공유지 중에서 선택, 주택성격에 부적합한 입지선택 가능성 |

표 5-24 추진주체의 특성에 따른 입지 및 배치 계획의 가능성과 한계

2) 공유공간의 계획내용

앞에서 밝힌 바와 같이 추진주체에 따라 공유공간의 계획이 다르게 나타나며, 이에 따른 가능성과 한계를 다음 표 5-25에 정리하였다.

[기존]과 [기존-모집]은 층별로 공유공간, 육아 등 특정목적 공유공간, 다목적 공유공간, 실외 공유공간 등 공유공간을 다양한 방식으로 풍부하게 계획하고 있다. 이는 공동체의 연대감 형성이나 유지측면에서 매우 긍정적이다. 또한 주택의 거주자 외에 지역민과 함께 사용하는 공유공간을 적극적으로 도입하여 지역과의 연계에도 긍정적인 계획내용을 가지고 있다. 그러나 층별 공유공간이 별도의 실이 아니라 코어에서 직접적으로 노출되며, 이에 따라 주호의 현관이 확장된 형태로 전용화되어 이용되고 있는 한계가 있다. 이에 대한 계획적 개선이 필요할 것이다.

[기존-추가목적]은 층별 공유공간도 별도의 실로 계획하여 앞의 두 유형에서 보이는 문제점을 해결하고 있다. 이 외에도 모든 공유공간이 주호와 명확하게 분리되어 주호의 안정성을 확보하고 있다는 장점이 있다. 이와 같은 계획은 공동체주택의 계획으로서 매우 이상적이나 기본적으로 비용이 많이 든다는 한계가 있다. 이와 같은 계획이 적극적으로 이루어질 수 있도록 제도적 인센티브가 필요할 것이다.

[민간-모집]은 [기존], [기존-모집]에서는 볼 수 없었던 시니어를 위한 테라스 형태의 층별 공유공간이 나타난다. 이는 거주자의 특성에 따라 다른 형식의 공유공간을 제공할 수 있다는 가능성을 제시한다. 그러나 [기존]과 [기존-모집]이 가지고 있는 층별 공유공간의 전용화, 코어로부터 노출 문제를 동일하게 가진다. 또한 주거비용의 절감을 위하여 도입된 수익시설로 인하여 전체 공유공간이 축소되는 경향이 있으며, 지역과의 연계를 위한 공유공간도 나타나지 않는 문제가 있다.

[공공-모집]은 앞에서 이야기한 바와 같이 초기부터 지역 공동체의 거점역할을 기대하기 때문에 지역민과 함께 사용하는 공유공간을 풍부하게 계획하였다는 점에서 긍정적이다. 그러나 이에 따라 거주자만 사용하는 층별 공유공간이나 전체사용 공유공간이 부족하게 나타난다.

| 구분 | 가능성 | 한계 |
|---|---|---|
| [기존] | 층별 공유공간, 육아 등 특정목적의 공유공간, 다목적 공유공간, 실외 공유공간을 풍부하게 계획<br>지역민과 함께 사용하는 공유공간 조성 | 층별공유공간이 별도의 실이 아니며 전용화되어 이용<br>층별공유공간이 코어부분에서 직접 노출 |
| [기존-모집] | | |
| [기존-추가목적] | 층별 공유공간을 별도의 실로 계획<br>추가목적을 위한 시설을 대규모로 계획<br>주호와 명확하게 분리된 공유공간 계획 | 많은 비용 |
| [민간-모집] | 층별 공유공간을 거주자 특성에 따라 다르게 계획 | 층별공유공간이 별도의 실이 아니며 전용화되어 이용<br>층별공유공간이 코어부분에서 직접 노출<br>수익시설 도입을 위하여 공유공간이 축소되는 경향이 있음<br>지역과 연계하는 공유공간이 부재 |
| [공공-모집] | 지역민과 함께 사용하는 공유공간을 풍부하게 계획 | 층별 공유공간 계획이 매우 소극적<br>주민들만 사용하는 공유공간이 전반적으로 부족함 |

표 5-25 추진주체의 특성에 따른 공유공간 계획의 가능성과 한계

3) 소유형태

앞에서 밝힌 바와 같이 소유형태는 크게 조합소유, 개별소유, 공공소유의 3가지 방식으로 나타난다. 이에 따른 가능성과 한계를 정리한 것이 다음의 표5-26이다. 표에서 보는 바와 같이 개별소유형태는 현재 일반적인 소유방식으로 거부감이 없다는 것 외에 공동체주택으로서는 별다를 장점이 없다. 반면에 연대감의 형성에 한계가 있으며, 공유공간에 대한 이용과 소유구조에 한계가 있다는 점에서 공동체주택의 소유구조로는 적합하지 않다.

조합을 통한 소유방식은 [기존-추가목적]에서 나타나는데, 공동소유로 구성원 사이에 연대감 강화가 가능하며, 주택 외 용도인 공유공간의 도입도 가능하다. 또한 주호의 교환, 공유공간의 변용 등을 통하여 생애주기 대응이 가능하다는 점에서 많은 가능성을 가지고 있다. 반면에 재산가치 변동에 대한 정산체계가 없어 퇴거나 충원시 문제가 발생할 수 있는 한계가 있다. 이에 대한 제도적 보완이 필요하다.

[공공-모집]에서 나타나는 공공소유방식은 안정된 점유형태라고 할 수 없으며, 잦은 구성원 변동이 예상되기 때문에 공동체주택에 부적합한 소유형태이다.

| 구분 | 가능성 | 한계 |
|---|---|---|
| **[기존]** | 일반화된 소유방식 | 주호개별소유방식으로 연대감형성에 한계<br>공유공간을 공유지분으로 포함하는 경우 주택 외 용도의 도입에 한계<br>공유공간의 공동명의, 개인소유는의 구성원 변화에 대응이 어려우며, 향후 공간이 변질될 가능성 |
| **[기존-모집]** | | |
| **[민간-모집]** | | |
| **[기존-추가목적]** | 조합을 통한 공동소유로 구성원 사이의 연대감 강화<br>조합을 통한 공동소유로 주택 외 용도를 도입 가능<br>주호 교환 등 생애주기 변화 대응 가능 | 재산가치 변동에 대한 정산 |
| **[공공-모집]** | | 잦은 구성원 변동 가능성 |

표 5-26 추진주체의 특성에 따른 소유형태의 가능성과 한계

4) 운영 및 이용

앞에서 밝힌 바와 같이 운영 및 이용형태는 크게 개인의 선의에 의한 방식과 조합 정관에 의한 방식의 2가지로 나타난다.

개인의 선의에 의한 방식은 과거에 이미 실패한 방식으로 운영 및 이용에 대한 아무런 규정이 없다. 이로 인하여 향후 주택이나 공유공간의 성격이 변질될 수 있으며, 관리비용 징수에 한계가 있어 황폐화 될 수 있다. 이와 같은 문제점은 이미 동호인 주택에서 나타난 바 있다.

조합 정관에 의한 방식은 규정에 의한 운영 및 관리로 그 지속성이 높다. 또한 관리 운영의 차원에서 나아가 구성원의 변경이나 주택의 성격 자체를 정관을 통하여 조정할 수 있다. 반면에 아직은 비용 징수를 위한 구체적인 조항이 부재하고 유지관리 수준의 내용만을 담고 있는 한계가 있다. 향후에는 주택 전체의 운영 방향이나 구성원 변경 기준 등을 포함하는 공동체주택의 방향을 결정하는 조합 정관이 개발될 필요가 있다.

| 구분 | 가능성 | 한계 |
|---|---|---|
| [기존] | - | 개인의 선의에 의한 운영방식으로 향후 운영 및 이용에 대한 아무런 기준이 없음<br>향후에 주택의 성격과 공유공간의 성격이 변질될 가능성<br>운영관리를 위한 비용 징수의 한계 |
| [기존-모집] | | |
| [민간-모집] | | |
| [기존-추가목적] | 조합방식을 통하여 규정에 의한 운영 및 이용 가능<br>향후 구성원 변경 시에도 주택과 공유공간의 성격 유지 가능 | 운영관리를 위한 구체적인 비용 징수방법에 한계<br>현재의 조합 정관은 시설의 유지관리 수준의 내용만을 포함<br>주택 전체의 운영, 구성원의 변동 등에 대한 내용까지 다루지는 못하고 있음 |
| [공공-모집] | | |

표 5-27 추진주체의 특성에 따른 운영 및 이용 상의 가능성과 한계

# 제6장 향후 공동체주택 활성화를 위한 제안

6.1 공동체주택의 기본방향
6.2 모집방식을 포함하는 추진주체
6.3 주택기획 이전에 연대감형성이 가능한 계획과정
6.4 주호와 공유공간이 연계되는 소유구조
6.5 생애주기에 대응 및 연대감 형성을 위한 계획 방향
6.6 지속적 운영 및 관리를 위한 체계 확립
6.7 소결

## 6.1 공동체주택의 기본방향

다음의 그림 6-1은 공동체주택의 기본방향을 나타낸 것이다. 기본방향을 설정하기 위하여 2장에서 도출한 주거공동체의 지속성을 위한 공동체주택의 필요요건을 기본으로 하고, 앞의 3, 4, 5장에서 공동체주택의 추진주체, 계획과정, 계획결과(계획내용, 운영 및 소유)에 대한 분석결과를 반영하였다.

즉, 주거공동체가 지속되기 위하여 거주형태가 안정될 수 있고, 구성원 사이에 연대감의 형성과 유지가 가능하며, 구성원 변경에 대응할 수 있고, 지역과 연계할 수 있어야하는 것이 공동체주택의 기본방향의 전제이다.

이와 더불어 현재의 공동체주택의 추진주체, 계획과정, 계획결과가 가지는 문제점을 해결할 수 있는 방향을 제시하였으며, 현재의 공동체주택에서 도출된 긍정적인 가능성은 적극적으로 포함하였다. 이와 같은 과정을 거쳐서 도출된 공동체주택의 기본방향은 다음과 같다.

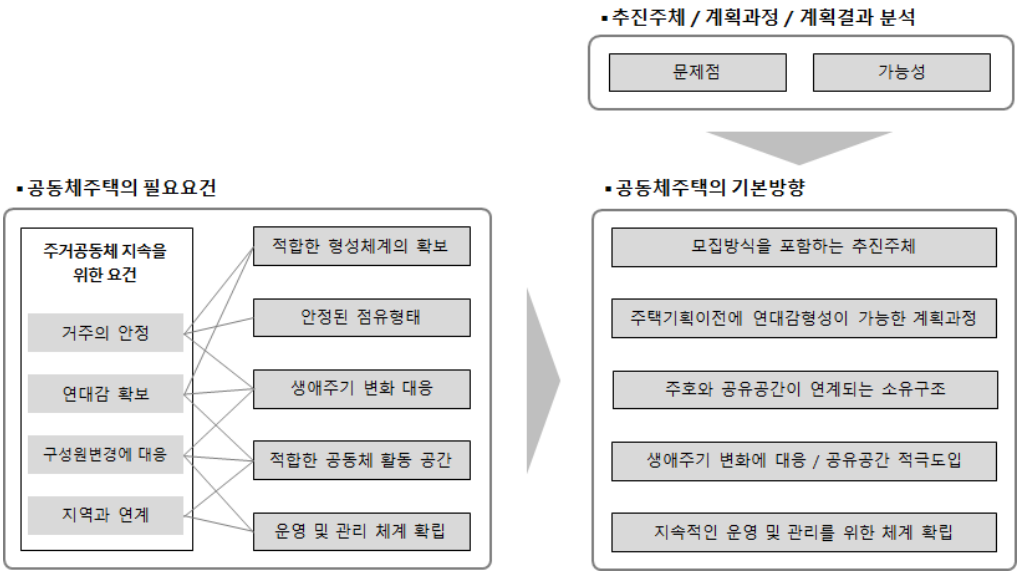



그림 6-1 주거공동체가 지속성을 갖는 공동체주택의 기본방향

① 모집방식을 포함하는 추진주체

이미 강한 연대감을 가지는 공동체가 공동체주택을 추진할 수 있는 경우는 극히 희소하다. 따라서 상호 소통하고 연대감을 갖는 주거생활을 할 수 있다는 점에서 긍정적인 측면이 많은 공동체주택이 과도하게 어렵고 특수한 방식이 아닌, 대안으로서 일반적으로 선택할 수 있는 주택양식으로 자리잡기 위해서는 모집방식을 포함할 수 밖에 없다. 그러나 현재 모집방식을 포함하는 추진주체가 가지는 문제점을 적극적으로 해결하여 극복하여햐 한다.

② 주택기획 이전에 연대감 형성이 가능한 계획과정

현재의 모집방식을 포함하는 공동체주택 계획과정에서 가장 큰 문제점은 주택의 기본계획을 보고 입주를 결정한 이후에 연대감형성이 이루어진다는 것이다. 이는 매우 기형적인 구조로, 공동체주택의 건축을 희망하는 예비구성원이 먼저 연대감을 형성하고 주택의 방향이 논의된 이후에 주택의 기획이 시작될 수 있는 구조를 가져야 한다.

③ 주호와 공유공간이 연계되는 소유구조

현재의 공동체주택 소유구조에서 가장 큰 문제점은 공유공간이 별도의 소유구조를 가지는 것이다. 이는 공유공간의 지속성이나 유지관리 측면에서 많은 문제를 야기하며, 특히 구성원 변경 시에 그 문제가 크다. 따라서 주호와 공유공간이 연계되는 소유구조를 가져야 한다.

④ 생애주기에 대응하며, 연대감 형성을 위한 계획 방향

공동체주택의 계획은 구성원의 변화를 최소화하기 위하여 생애주기 변화에 내부적으로 대응할 수 있어야 한다. 또한 구성원 사이의, 지역사회와의 연대감 형성 및 유지를 위하여 공유공간이 적극적으로 도입되어야 한다.

⑤ 지속적인 운영 및 관리를 위한 체계 확립

공동체주택은 일반주택에 비하여 운영 및 관리에 많은 노력이 필요하다. 그러나 현재 이를 규정화된 체계를 통하여 실행하고 있는 경우는 매우 적으며, 대부분 개인의 선의와 자발성에 기대고 있다. 이와 같은 방식은 향후 문제 발생의 소지가 많다. 따라서 규정을 통한 공동체주택의 운영 및 관리 체계가 필요하다.

다음의 6.2~6.6절을 통해 공동체주택의 기본방향에 대한 구체적인 내용과 실행방안을 제시하였다.

## 6.2 모집방식을 포함하는 추진주체

3장의 분석결과에 따르면 현재 공동체주택의 추진주체는 5가지 유형으로 나눌 수 있으며, 현재의 5가지 유형은 모두 문제점을 가지고 있다. 이를 간략히 다시 정리하면 다음과 같다.

[기존], [기존-추가목적]은 기존의 사회적관계를 바탕으로 시작되어, 공동체와 주택의 방향에 대한 충분한 논의가 이루어지며, 이를 반영하기에 적합한 계획이 이루어진다. 즉, 계획의 과정이 공동체주택이 공동체의 특성을 반영하고 지속성을 지원하기에 적합한 과정으로 이루어지고 있다.

그러나 초기단계에 전문가의 조언이 부족한 점과, 조합을 통한 소유 및 운영이 이루어지지 못한다는 일부 문제점을 가진다. 또한 이 유형이 가지는 가장 큰 문제점은 이와 같은 방식을 활용할 수 있는 추진주체가 매우 희귀하다는 것이다. 따라서 위의 추진주체를 통해서는 공동체주택이 일반적인 주거양식으로 자리잡는 것에 한계가 있다.

따라서 향후 공동체주택이 하나의 주택양식으로 자리잡고, 공동체적 삶을 추구하고자 하는 사람들이 모여서 집을 지을 수 있기 위해서는 모집의 과정을 포함할 수밖에 없다. 그러나 앞에서 살펴본 바와 같이 현재 모집과정을 포함하는 방식은 여러 가지 문제를 가진다. 특히 [공공-모집]의 경우에는 공공임대주택의 방식을 가지기 때문에 자가소유가 불가능하고 거주자가 자주 변동될 수 있어 공동체의 지속성에 매우 부적합한 방식이다.

[기존-모집]과 [민간-모집]의 경우 공동체주택이 퍼지고 있는데 가장 큰 역할을 하고 있으며, 이를 전문적으로 시행하는 업체들이 나타나고 있다. 그러나 이 유형들의 가장 큰 문제점은 주택의 입주를 먼저 결정하고 그 이후에 공동체를 형성해야 하는 것이다. 또한 공동체를 형성하기 위한 공동체프로그램이 민간업체에서 설계비 또는 건축비에 포함되는 서비스의 개념으로 제공되고 있다는 문제가 있다.

따라서 본 연구에서는 모집방식의 필요성을 인정하되, 현재의 [기존-모집]이나 [민간-모집] 방식이 가지고 있는 문제점을 극복할 수 있는 추진방식을 제시하고가 한다. 따라서 이후의 절에서 제시하는 공동체주택의 방향은 일부 또는 전부가 새롭게 모인 사람들을 추진주체로 하는 경우에 공동체주택의 계획과정, 계획

내용, 운영 및 소유방식을 다룬다. 또한 공공은 임대주택이 아닌 방식을 공급하는 것에 한계가 있기 때문에 현재와 같이 [공공-모집]방식으로 직접 공동체주택을 추진하기 보다는 다른 방향으로 지원책을 마련해야 할 것이며, 공공의 다른 역할을 제시할 것이다.

모집방식을 포함하는 추진주체가 적합하게 공동체주택을 계획하고 운영할 수 있는 방식이 갖추어진다며, [기존]이나 [기존-추가목적]처럼 기존의 공동체가 모여서 추진하는 경우에도 적용이 가능하다. 따라서 많은 추진주체들이 이용이 가능하며, 이에 따라 공동체주택의 활성화가 가능할 것이다.

정리하면, 본 연구에서는 향후 공동체주택의 추진과정에 모집을 포함할 수 밖에 없음을 인정하고, 구성원의 전부 또는 일부를 모집하여 추진하는 방식을 향후 공동체주택의 기본적인 추진주체로 설정한다. 그러나 현재의 [기존-모집], [민간-모집] 방식은 문제점이 매우 많기 때문에, 그 문제점을 극복할 수 있는 방법을 이후의 절에서 제시하였다.

## 6.3 주택기획 이전에 연대감형성이 가능한 계획과정

본 절에서는 공동체주택의 바람직한 계획과정을 제시하고자 한다. 앞 절에서 밝힌바와 같이 향후 공동체주택의 추진주체는 모집된 구성원을 포함하여야 한다.

그러나 4장에서 살펴본 계획과정에 따르면 [기존-모집]과 [민간-모집]에서의 가장 큰 문제점은 주택의 구성원이 결정되고 이후에 연대감 형성의 과정을 거친다는 점이다. 따라서 사전에 충분히 주택의 방향에 대하여 논의할 수 없으며, 연대감도 충분히 형성되지 못한 상황에서 주택의 건설을 진행하게 된다. 때문에 하나의 주거공동체로서의 목적 및 주택에 대한 의견에 차이 및 분쟁이 발생하였고 이탈가구가 많이 발생하여 재모집하기도 하였다.

따라서 주거공동체의 지속에 반드시 필요한 주거안정을 달성할 수 있는 공동체주택의 형성체계는 주거공동체가 중심이 되어야하고 계획의 과정상 가장 먼저 조직되어 공동체주택의 추진주체로서 확립되어야한다. 이를 위해서는 주택의 입주결정 이전에 예비구성원 서로가 연대감을 형성하는 과정이 포함되어야 하며, 이 과정은 민간이 진행하기 어려운 과정으로 공공이 기여해야하는 역할이다.

이러한 사항들을 실행하기 위한 구체적인 방안과 필요한 제도적, 계획적 노력들에 대하여 다음 소절들에서 제안하였다.

### 6.3.1 주거공동체로서의 연대감을 초기에 갖는 형성체계

앞서 살펴본바와 같이 현재 공동체주택 계획은 주택기획단계, 기본계획단계, 세부계획단계를 거쳐 계획되고 있다. 분석의 결과 [기존], [기존-추가목적]을 제외한 모집을 거치는 [기존-모집],[민간-모집],[공공-모집]에서 주택기획단계에서 주거공동체의 구성원이 확립되지 못한 채로 주택의 기본방향이 결정되었고 기본계획단계에서 구성원의 추가모집이 있었기에 세부계획단계에서 조정이 필요할 수밖에 없었다.

또한 이 과정 이후 입주를 앞둔 가장 마지막 단계에서 공동체 교육 및 프로그램을 통해 연대감을 형성하는 과정을 갖는데, 이는 공동체로서의 관계와 목적을 주택에 반영하고자하여 공동체생활에 적합한 주거공간을 만들고자하는 공동체주택의 의도와는 부적합한 매우 기형적인 과정이다.

이는 모집을 겪는 대부분의 주거공동체들이 민간업체를 통해 주거공동체의 형성과 주택건축을 추진 하다보니 연대감형성을 위한 소통 및 교육 프로그램이 민간과의 계약 시점 이후가 될 수밖에 없고, 초기에 주거공동체를 민간이 조직하기에는 이 과정만을 구분하여 별도의 비용을 받을 수가 없는 한계가 있다. 실제로 민간에서 공동체의 연대감 형성과 같은 프로그램을 지원하고 있으나 주택의 분양가 내에 공동체프로그램에 대한 비용이 별도의 비용으로 설계비에 준하는 만큼 포함되어 공동체의 형성과 조직을 위한 비용을 주민 개인이 부담하고 있는 상황이다.

이는 주택의 건축과 무관하게 공동체 형성과정을 지원하는 서비스만을 별도의 비용을 받고 제공하는 시장을 형성할 수 없는 한계가 공동체주택 건축과정에서 제공되는 공동체프로그램은 있기 때문이다. 따라서 현재의  설계 또는 시공을 하는 업체가 사후 수익을 염두에 둔 서비스 제공 차원이며, 필연적으로 집을 짓기로 계약한 후에 이어질 수 밖에 없는 한계가 있다. 이는 현재의 시장구조에서 어쩔 수 없는 부분이기도 하지만, 공동체의 목적을 위하여 집을 짓는다는 측면에서 기형적인 형성체계이다.

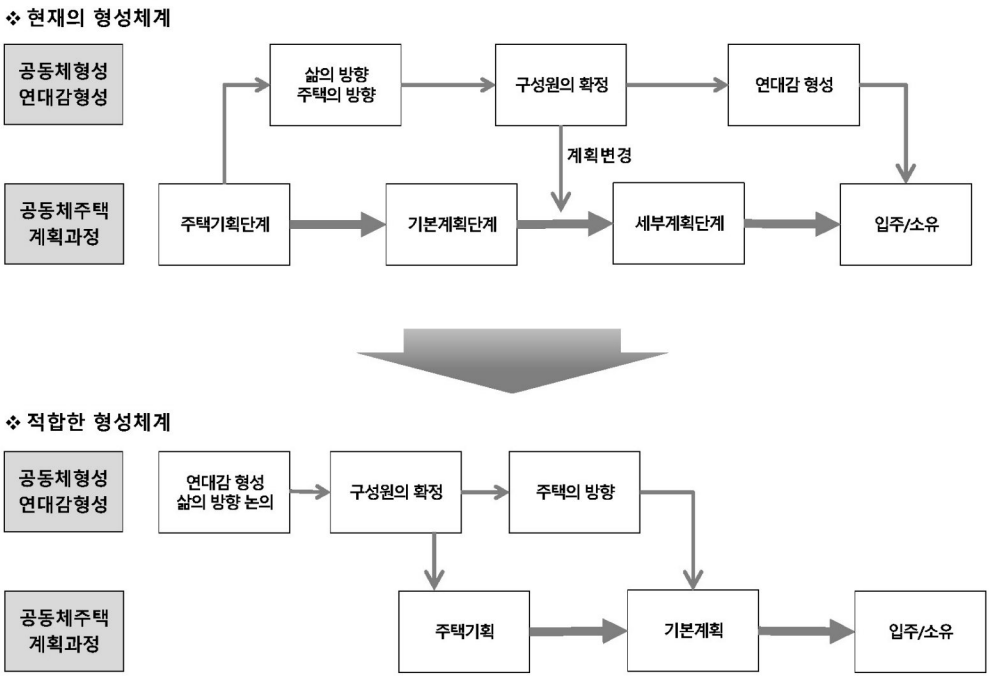



그림 6-2 공동체주택의 ‘기존 형성체계’와 ‘적합한 형성체계’

따라서 위의 그림6-2에서 보는 것과 같이 연대감 형성과 삶의 방향이 먼저 논의되고 이 중에서 마음이 맞는 그룹이 주택을 추진하는 구성원으로 결정되어야 한다. 이들이 추진주체로서 공동체주택을 기획하며, 동시에 주택의 방향을 협의하여 기본계획시점에 명확한 방향을 건축가에게 제시할 수 있는 정상적인 구조로의 변화가 필요하다.

이를 위해서는 주택에서 거주하게 될 주민들이 주택을 기획하는 시점이전에 확정이 되어 해당 주거공동체로서 갖는 공동의 목적 및 주택의 방향 등에 대한 충분한 논의가 이루어져야한다.

즉, 현재와 같이 주택 분양계약을 하고 이미 주거공동체가 되기로 정한 뒤 서로 간에 알아가는 과정을 거치는 것이 아니라, 주택 및 주거생활에 관한 상호소통을 충분히하여 공동체성 형성을 통해 주거공동체가 먼저 형성된 뒤 이들의 논의를 통해 집의 방향성을 설정해야 할 것이다. 그래야 논의 과정에서 주거안정에 비중이 높은 주민들은 그런 주민들끼리, 공동체성에 좀 더 중심이 있는 주민들은 공동의 목적들을 찾아가는 방향으로 다양한 주거공동체를 형성할 수 있기 때문이다.

따라서 공동체주택 추진의 가장 첫 단계는 공동체적 삶을 희망하는 사람들이 모여서 서로 친해지고 원하는 삶의 방향을 공유하는 단계이다. 그리고 구성원이 확정되면 주택의 방향을 논의해가야 한다. 이를 위하여 공동체교육 프로그램이나 워크샵 등을 통해 상호소통하여 삶의 방식이나 주택에 요구하는 바에 대한 충분한 의견을 수렴해야하고, 이 과정에서 자신들의 가치관과 목적에 맞는 주거공동체를 형성할 필요가 있다. 이와 같은 프로그램은 현재 [민간-모집]방식에서 활용하고 있는 워크샵 등이 좋은 사례가 될 수 있다. 단 이런 프로그램이 이루어지는 시기가 주택의 입주결정과 기본결정 이전에 이루어져야 한다.

이 부분은 상호소통 및 논의 과정에 따라 참여할 수도 있고 맞지 않을 경우 참여하지 않는 선택을 할 수 있어야 하므로, 주택 분양에 대한 확약을 전제로 하지 않아야한다. 따라서 이 부분은 별도의 비용이 발생하는 구조가 되는데, 현재와 같이 민간회사가 참여하기에는 어려운 구조이다. 따라서 이를 담당할 수 있는 민간과 공공 사이에서 주민들간의 상호소통을 통한 사회적관계 형성을 주도할 중간지원조직이 독립적으로 필요하다.

따라서 주거공동체의 지속을 지원하는 측면에서의 향후 공동체주택은 초기 주택의 기획과정에서 상호소통 및 교류를 통해 연대감을 갖는 사람들 간에 주거공

동체로서 구성원을 확정하여야하고 이를 바탕으로 주택에 관한 기본방향이 논의되어 건축가에게 전달되어 기본계획이 마련되어야한다. 이를 논의하는 과정에서 설계용역이나 시공계약과 관련성을 갖지 않는, 주거공동체의 입장에서의 조언을 해줄 수 있는 독립적인 전문가가 필요하다.

### 6.3.2 중간지원조직을 통한 추진주체 확립

1) 중간지원조직의 필요성

앞에서 살펴본 바와 같이 공동체주택의 기획단계 이전에 충분한 연대감을 가진 구성원이 모이고, 이들에게 기술적 지원을 해줄 전문가집단이 필요하다. 이와 유사한 역할을 현재 민간의 몇몇 회사에서 설계 및 시공용역비에 포함하여 하고 있는 상황이다. 따라서 이 과정을 주택의 입주결정 이전으로 가져오기 위해서는 공공에서 지원할 필요가 있으며 이를 위한 조직이 필요하다. 이를 앞서 도식화한 형성체계에서 범위를 표시해보면 다음 그림 6-3과 같다.

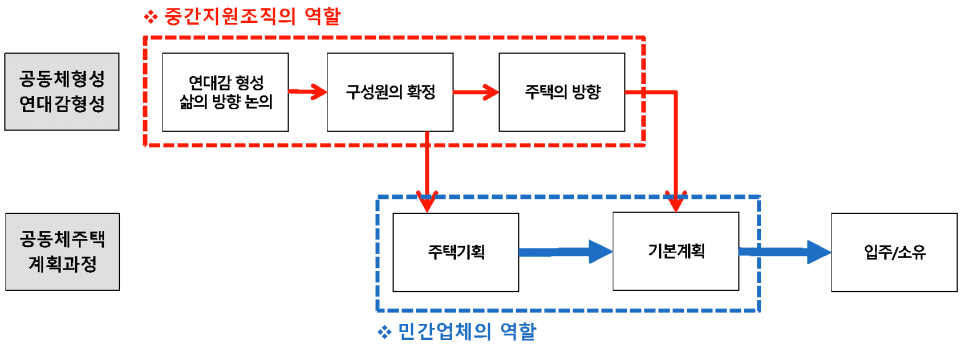



그림 6-3 공동체주택 형성체계에서의 역할(상단:중간지원조직, 하단:민간업체)

앞서 제시한 형성체계를 갖추기 위해서는 위의 그림에서 붉은색의 단계가 주택기획 이전에 시행되어야한다. 앞에서 논의된바와 같이 이 단계는 비용이 드는 과정으로 건축이 결정되지 않은 상태에서는 민간업체가 수행할 수 없기 때문이다. 따라서 이 과정을 사전에 할 수 있도록 해야 하며, 이는 공공의 지원이 필요한 상황이다.

이를 위해서는 특히 공동체적 삶에 관심이 있는 사람이 모여서 서로 친해지면

서, 삶의 방향을 공유할 수 있는 기회가 필요하다. 이들 중에서 삶의 방향과 마음이 맞는 사람들이 구성원을 확정하고 집을 지을 수 있어야하고, 이런 방식이 구체적으로 실행되려면 가능한 많은 사람들이 자유롭게 모일 수 있는 기회가 필요하다. 하지만 이에는 공동체프로그램 기획 및 공간 지원 등의 비용이 발생하기 때문에 이 과정을 민간업체가 수행하려면 설계비용과 연결시킬 수 밖에 없다는 한계가 있다.

따라서 그림에서 보는 붉은색 과정을 공공에서 지원해야하며, 이를 수행하기 위한 중간지원조직이 필요하다. 기존에 강한 연대감을 갖는 공동체를 가지고 있는 추진주체에 대해서는 주택의 방향설정, 조합설립단계부터 중간지원조직이 지원해야한다. 이를 통하여 세부계획단계에 과도하게 발생하는 계획변경도 최소화할 수 있으며, 이는 설계사무소의 부담을 덜어 공동체주택 시장에 적극적으로 참여를 유도할 수 있다.

이와 같은 중간지원조직을 통하여 모집된 구성원들이 공동체특성에 부합하는 공동체주택을 계획하고, 건축할 수 있다. 기존에 충분한 연대감을 가진 공동체가 공동체주택을 추진하는 경우[1]에는 그림 6-3에서 주택의 방향단계에서부터 중간지원조직의 도움을 받아서 추진할 수 있다.

이와 같은 중간지원조직을 공공에서 모두 마련할 필요는 없다. 현재 분양을 전제로 이러한 전문가 지원을 하는 코디네이터 집단이 독립된 기관으로 출범하여 이와 같은 서비스를 제공하고 이에 대하여 공공에서 비용을 지원하는 방식으로 운영될 수도 있다.

2) 중간지원조직의 역할

| 연대감 형성 | 주택의 방향 결정 | 발주체계 | 운영 및 관리 |
|---|---|---|---|
| 공동체프로그램 | 계획 워크샵 | 전문가 풀 제공<br>전문업체 연결 | 조합설립 지원 |

표 6-1 공동체주택 중간지원기관의 역할

중간지원조직의 역할은 위의 표 6-1과 같다. 먼저 공동체적 삶의 희망하는 사람들이 모이고, 이들이 연대감의 형성할 수 있는 공동체프로그램을 제공해야 한다. 구성원이 확정된 이후에는 삶의 방향을 바탕으로 주택의 방향을 결정하는 과정으로서 계획 워크샵을 진행해야 한다. 또한 추진주체가 원하는 업체를 선정

1) [기존]이나 [기존-추가목적]과 같은 경우를 의미함

하여 설계와 시공을 진행할 수 있도록 전문가 풀을 제공하고, 적합한 업체와 연계하는 역할을 수행해야 한다. 마지막으로 공동체주택을 운영 및 관리하기 위한 주택협동조합[2]의 설립과 관련한 지원을 실시하여야 한다.

중간지원조직의 역할과 그 실행방법을 보다 구체적으로 다음에서 제시하였다.

① 중간지원조직을 통한 연대감 형성과 구성원 공동체 구성원 확립

공동체적 주거생활을 희망하는 개인이 소속된 기존 공동체 내에서 공동체주택의 추진이 가능한 경우는 극히 적다.

현재 공동체주택을 지음으로써 새로운 사회적 관계를 형성하고자 하는 경우 공동체주택을 주요 공급하는 건설사 코디네이터를 통해 처음 만나는 관계로 시작하게 된다. 코디네이터를 통해 새로운 사람을 만나고 공동체교육프로그램을 통해 주거공동체로 형성되고 있는데, 현재 공동체주택 코디네이터 집단은 대부분 건설사가 공동운영하거나 건설사 내 소속된 집단으로 건설사로부터 자유롭지 못하다. 또한 공동체주택을 추진함에 있어 대지의 매입시점은 실제적 추진의 시작으로 볼 수 있으며 구성원이 명확해지는 시점이다.

또한 기존 공동체를 유지하고자 지어졌던 공동체주택들이 알려지면서 일상 범위 내의 긴밀한 사회적 관계에 대한 갈망을 가지고 단일가족으로서 도시에서 살아오던 사람들은 긴밀한 사회적 관계를 가지는 이웃을 만들 수 있는 공동체주택을 짓고자 모여들게 되었다.

이러한 사람들, 즉, 지역을 기반으로 하는 긴밀한 생활공동체 내에 속해있지 않은, 어떻게 보면 도시 내 일반적인 단일가족의 입장에서 공동체적 삶을 형성하고자 할 때 선택할 수 있는 방법이 공동체주택 코디네이터 방문인데, 증가하고 있는 이러한 수요를 건설사 소속집단으로서 이를 지원하기에 한계가 있다. 따라서 공동체적 주거생활을 희망하는 사람들이 서로 모여서 연대감을 형성하는 과정을 지원하는 것이 중간지원조직의 중요한 역할이다.

따라서 공동체를 새롭게 형성하고자하는 하는 사람이 모여서 상호 이해하는 사회적 관계 형성을 위한 워크샵, 교육 등을 중간지원조직에서 제공하여야 한다.

② 집의 기본방향 확립

자율적으로 모인 주거공동체 또는 중간지원조직이 공동체프로그램을 통해 형

2) 본 연구에서는 공동체주택의 적합한 소유방식으로 주택협동조합을 통한 공동소유와 정관을 통한 관리를 상정하고 있다. 이와 관련한 자세한 내용은 6.4 절에서 다룬다.

성한 주거공동체들은 공동체주택 추진주체로서의 구성원들이 확정되면 집에 관한 구체적 논의를 시작해야한다. 이때 중간지원조직의 사무실 등이 회의공간으로 활용될 수 있어야하며 주거공동체들이 갖는 삶의 방향 및 공동주거생활을 통해 이루고자 하는 목적, 이상 등에 관하여 적극적으로 공유하고 실제로 물리적으로 구축하는 것에 발생할 수 있는 비용과 문제점들에 대한 전문가적 지원을 하여야한다. 이를 통해 보편적인 주민들이 가질 수 있는 실제적 계획과 다소 동떨어진 꿈과 같은 이야기들만으로 시간을 보낼 것이 아니라 이 과정에서 전문가가 개입하여 구체적으로 실현할 수 있는 대안과 비용을 제시하여 주민들로 하여금 실현가능할 수 있는 선택지로 제시하여야한다.

③ 중간지원조직을 통한 개별 발주 체계

현재 주거공동체를 형성하는 업체가 설계와 시공을 동시에 하고 있다. 이는 공동체의 형성과 계획이 분양을 전제로 하는 서비스의 범위에 포함되게 되는 부적합한 방식이다. 따라서 중간지원조직을 통하여 형성된 공동체가 조합으로서 설계자와 시공사를 비교 평가하여 선정할 수 있어야한다.

따라서 중간지원조직을 통하여 조합이 설립된 이후, 특정 민간회사에 종속되어있지 않은, 독립적으로 존재하는 중간지원조직과의 논의를 통해 해당 공동체의 목적성과 비용에 적합한 설계자를 선정하여 기본계획안을 마련함이 적합하다. 종속된 경우 주택의 기획을 위해서는 해당 업체와의 계약이 암묵적으로 선행되어야하기 때문이다. 이는 주택의 기획과 공동체와의 논의가 소규모 다세대 주택상품판매의 서비스분야로 자리잡기 전에 독립적 조직에 의해 다루어져야 공동체가 주체가 되어 공동체성 구현을 위한 논의를 합당하게 할 수 있다.

주민이 구성한 주택협동조합이 협동조합기본법으로 인해 제도화 되었으며, 현실적인 건축주로서의 권리를 찾기는 매우 힘들다. 이는 입찰을 통해 추진하였던 유일한 사례(일오집)는 건축전문가와 친족간이였기에 가능했던 일이고, 다른 경우에는 대부분 협동조합이 하나의 건축주로서 역할을 하지 못하고 있다.

이는 비용 마련의 문제도 있지만 설계자 및 건설사와 이를 종합적으로 추진하는 일을 주민이하기에 각자의 생업이 있고, 한계가 있기 때문이다. 이는 공동체적 가치보다 각 세대별 전유부가 극대화되는 방향으로 설계되는 주요한 원인이다. 또한 조합 형태로 접근할 수 있는 설계 및 건설 체계의 부재는 공동체주택의 추진을 민간 건설사가 주도하게 하는 원인 중 하나이다.

따라서 다음 그림6-4와 같이 협동조합이 민간업체에 종속되지 않고 주도적으로 공동체주택을 추진할 수 있는 발주체계를 마련해야 한다. 이와 같은 발주체계를 활성화하기 위해서는 중간지원조직을 통해 초기에 주거공동체가 공동체주택의 추진주체로서 확립되어 주택협동조합을 설립하고, 민간 건축사와 건설사를 발주하여 계약하여야하며, 이것이 해당 주거공동체와 적합한 지에 대한 논의와 비용적 고려가 함께 논의되어야한다.

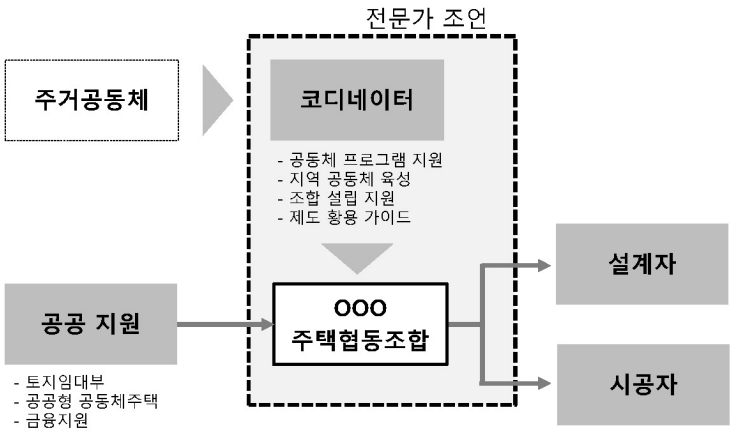



그림 6-4 법인 조합 발주 체계 및 코디네이터 역할의 범위

④ 조합의 설립

앞 장에서 살펴본바와 같이 공동체주택의 추진주체로 주택협동조합을 형성하여 진행하는 것이 가장 적합하다. 이는 조합을 통하여 공동체주택의 가치를 공유 및 확인할 수 있으며, 향후 계획 및 설계과정에서 의사결정이 유리하기 때문이다(대표자나 각각 알아볼 경우 분쟁, 이탈가구 발생으로 인한 가구당 투입주거비 상승으로 추진 중지, 계획적 편중이 발생). 특히 종교시설, 지역NGO시설과 같이 주거 외 목적을 동일 공동체주택 내에 계획하고 주택의 운영 범위 내 해당 추가목적이 포함되는 경우 주택협동조합을 설립하여 이들의 관리기능까지 겸할 수 있도록 추진하는 것이 바람직하다.

따라서 공동체주택을 함께 짓는 추진주체로서 구성원이 확정되면 집의 방향에 대한 논의와 함께 주택협동조합의 설립도 함께 검토되어야하며, 이 과정에서 주거공동체의 지속을 위한 구성원의 퇴거 및 충원방법, 주택의 공동관리에 적합한 조합 표준정관과 일정, 세법 등을 중간지원조직에서 지원하여야한다.

| 지역 | 지원기관명 | 홈페이지 |
|---|---|---|
| 서울시 | (사)한국마이크로크레디트 신나는조합 | http://www.joyfulunion.or.kr |
| 부산 | (사)사회적기업연구원 | http://www.rise.or.kr |
| 대구 | (사)커뮤니티와경제 | www.cne.or.kr |
| 인천 | (사)시민과대안연구소 | http://www.sidaeyeon.net |
| 광주 | (사)광주NGO시민재단 | http://www.socialcenter.kr |
| 대전 | 대전사회적경제연구원 사회적협동조합 | http://blog.daum.net/c-cmail |
| 울산 | 사회적협동조합 울산사회적경제지원센터 | http://www.sescoop.or.kr |
| 경기 | 사회적협동조합 사람과세상 | http://www.pns.or.kr |
| 강원 | (사)강원도사회적경제지원센터 | http://www.gwcs.or.kr |
| 충북 | (사)사람과경제 | http://www.cbse.co |
| 충남세종 | (사)충남사회경제네트워크 | www.sechungnam.org |
| 전북 | (사)전북사회경제포럼 | http://www.jbse.or.kr/korean |
| 전남 | (사)전남지역발전포럼 | http://www.jnsec.co.kr |
| 경북 | (사)지역과소셜비즈 | http://www.sebiz.or.kr |
| 경남 | (사)경남사회적경제지원센터 | http://www.gncsee.org |
| 제주 | (사)제주사회적경제네트워크 | http://www.jejusen.org |

표 6-2 협동조합기관에서 지정한 중간지원기관(전국)
(출처 : http://www.coop.go.kr/COOP/manage/supportOrganizationList.do)

주거공동체가 주택협동조합을 설립함에 대해서는 한국사회적기업진흥원 기관인 '협동조합'에서 마련한 중간지원기관으로부터 기본적인 제도의 소개 및 설립 운영, 교육 등을 제공받을 수 있다. 하지만 이는 공동체가 조합을 설립하는 과정과 합의를 통한 협동조합 운영방법만을 담당하므로 주택건축에 있어서 지자체별로 상이한 주택건축 정책 및 전문가적 조언을 주민에게 할 수 있는 중간지원조직과의 협력이 필요하다.

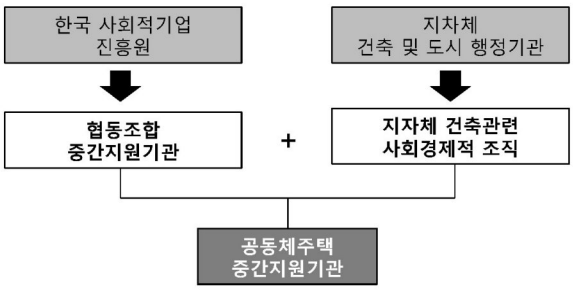



그림 6-5 공동체주택 건축을 지원하는 중간지원기관 협력 구조

## 6.4. 주호와 공유공간이 연계되는 소유구조

### 6.4.1 주택협동조합을 통한 주택의 공동소유

앞에서 살펴본 바와 같이 공동체주택은 전체를 공동소유하는 방식부터 주호를 개별, 공용공간은 공동소유하는 방식, 주호를 개별, 공용공간도 개별소유하는 방식 등으로 여러 가지 방법으로 소유되고 있다.

현재 이루어지고 있는 공유공간의 개인소유방식이나 공유공간을 별도로 등기하는 방식은 거주자변경 시에 매우 취약하다. 따라서 기본적으로 공유공간의 소유는 개별주호의 소유와 연계되어야 한다. 거주자 변경 시 주호의 소유구조가 변화되면 자연스럽게 공유공간의 소유도 변할 수 있어야 한다. 이와 같은 방식은 공유공간을 모두 공용면적으로 포함하는 방식과 조합이 주택 전체를 공동소유하는 방식이다.

본 연구에서 가장 바람직하게 생각하고 있는 공동체주택의 소유방식은 주택협동조합을 설립하고, 이 조합이 주택을 공동소유하는 것이다. 거주자들은 조합의 설립을 위한 자금을 출자하며, 조합의 구성원이 주택의 거주자가 되는 방식이다. 조합을 통한 공동소유가 가지는 가장 큰 장점은 하의재의 사례에서 보는 것처럼 소유방식 자체가 구성원사이의 공동체의식을 제고할 수 있다는 점이다.

또한 이 방식은 주택 외 용도로 허가를 받아야 하는 공유공간을 건물에 포함하고 있는 경우에도 주호와 함께 소유할 수 있는 장점이 있으며, 주택의 방향, 공유공간의 이용 등을 조합의 정관을 통하여 결정할 수 있는 것도 큰 장점이다.

또한 앞에서 다룬 생애주기의 변동에 대응하기 위한 게스트룸의 도입, 주호의 교환 등을 시도하기 위해서는 개별 주호의 소유권이 개별 세대에 분리되지 않고 조합 전체의 소유가 될 때만 가능하다.

### 6.4.2 조합의 소유가 불가능한 경우의 소유방식

앞에서 다룬 조합을 통한 공동소유가 공동체주택의 소유에 가장 적합한 방식이다. 그러나 조합을 통한 공동소유가 가지는 큰 문제는 자산으로서의 주택에 관한 문제이다. 공동체주택에서의 공동체적 삶에 대한 열망이 매우 큰 경우에도, 국내에서 집이 가지는 부동산으로서의 역할을 완전히 무시할 수는 없다. 일반적으로 가구의 가장 큰 자산이 주택이며, 우리나라 국민이 집을 소유하는 것에 대

한 열망은 매우 크다. 조합소유방식으로 주택을 소유할 경우 자산으로서 여러 가지 활용에 한계가 있으며, 퇴거나 충원 시에 부동산가치의 변동 분을 정산하기 어렵다는 문제가 있다.

따라서 조합방식이 활성화되기 위해서는 자산으로서 활용할 수 있고, 구성원 변경 시 가치변동에 대한 정산방법이 제도화되어야 할 것이다. 이와 더불어 주택의 소유에 대한 인식의 전환이 필요한데, 이는 단기간에 이루어지기 어려운 것이다. 따라서 조합을 통한 공동소유가 이상적임에도 불구하고 일정기간 동안은 개별소유구조를 염두에 둘 수밖에 없을 것이다.

앞에서 언급한 조합방식으로 주택전체를 공동소유하는 경우에는 공유공간의 소유방식을 별도로 고민할 필요가 없다. 그러나 주호를 개별소유하는 경우에는 공유공간의 소유구조가 개별주호의 소유와 연계되도록 하는 것이 필수적이다. 현재 이루어지고 있는 공유공간의 개인소유방식이나 공유공간을 별도로 등기하는 방식은 거주자변경 시에 지속이 매우 취약하기 때문이다. 따라서 기본적으로 공유공간의 소유는 개별주호의 소유와 연계되어야 한다. 거주자 변경시 주호의 소유구조가 변화되면 자연스럽게 공유공간의 소유도 변할 수 있어야 한다.

이를 위해서는 주택 내에 계획되는 공유공간은 모두 주호내 계단 및 복도와 같이 공용면적으로 포함해야 한다. 즉, 공유공간이 공동체주택의 공용면적으로 포함되며, 주호의 지분에 따라 공동소유되는 방식이 되어야한다. 이와 같은 방식은 소유측면에서는 균등하여 분쟁의 소지가 적고 주호와 연동되어 지속에 유리하지만 주택 외 용도를 포함하지 못하는 한계가 있다. 따라서 이를 위해서는 공유공간인 경우에는 주택 외 용도인 경우에도 공용면적으로 포함할 수 있도록 하는 제도적 개선이 필요하며, 이를 위해서 공유공간에 대한 법적 정의가 선행되어야한다.

주택법의 ‘주거전용면적’과 ‘공용면적’은 건축물대장에서 ‘전유부분’과 ‘공용부분’으로 구분해 기재함으로써 제도권 내에서 소유권을 구분하고 있는데, ‘주거의 용도’로 정의된 주거전용면적, 즉 전유부분은 개별주호 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적이며, 공용부분에 대해서는 명확한 기준이 없다.[3] 때문에 독립된 실, 즉 바닥난방이 되는 거실의 개념으로 계획되어야 할 공

3) 「주택법 시행규칙」, 제2조(주거전용면적의 산정방법), [시행 2016.9.1.] 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적을 말한다)의 산정방법은 다음 각 호의 기준에 따른다.
1. 단독주택의 경우: 그 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 바닥면적을 말한

유공간과 실외인 복도 및 계단에 대한 용도 구분 없이 제각각 표기할 때마다 다르게 되어있다.

이로 인해 현재 일부 공유공간은 근린생활시설이나 별도의 주택으로 허가를 받아 주택과는 분리된 소유구조를 가지고 있다. 이는 향후 주민과 무관한 수익시설로 변동되거나 주호로 전용될 가능성이 있다.

이를 해결하기 위해서는 주택법에서 '주거전용면적'을 '주거의 용도로만 쓰이는 면적'으로 정의한 것과 같이 주택 내 거주자들 간 상호 소통 및 교류 지원을 목적으로 하는 공유공간에 대한 시설의 명시가 필요하다. 이는 복도, 계단 등과 같이 주택의 공동사용을 위한 공간과는 구분할 필요가 있으며, 주택 외 용도의 경우에도 거주자들 간 소통과 교류를 위한 경우에는 주택의 공용면적으로 포함할 수 있도록 하여야한다.

---

다. 이하 같다)에서 지하실(거실로 사용되는 면적은 제외한다), 본 건축물과 분리된 창고·차고 및 화장실의 면적을 제외한 면적

2. 공동주택의 경우: 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적. 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적은 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남는 외벽면적은 공용면적에 가산한다.

가. 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적

나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적

## 6.5. 생애주기에 대응 및 연대감 형성을 위한 계획방향

본 절에서는 공동체주택의 향후 계획 방향에 대하여 논의하였다. 앞에서 다룬 바와 같이 공동체주택은 주거공동체가 안정되게 거주하고, 연대감을 확보하고, 구성원의 변경에 대응하며, 지역과 연계할 수 있도록 지원해야 한다.

이에 따라 공동체주택은 구성원의 변경 시에도 지속적인 연대감을 확보할 수 있어야 하며, 생애주기에 따른 주택의 변경요구를 주택 내에서 해결할 수 있으면 구성원 변경을 최소화할 수 있다. 또한 적합한 공동체 활동공간을 통해 지속적으로 연대감을 형성하여야한다.

### 6.5.1 가변구조, 순환형주거공간, 주호교환을 통한 생애주기 변화대응

주거공동체는 입주 이후 삶을 살아가면서 다양한 변화를 맞게 된다. 이는 각 세대의 생애주기의 변화 및 주거공동체로서의 목적과 가치에도 변화를 가지게 될 수 있다. 공동체주택은 기본적으로 거주자들이 안정된 주거형태 구축으로 한 곳에 오래 모여 살며 공동체를 지속할 수 있어야 한다.

직장의 이동과 같은 외부적 요인에 의한 주거이동은 피할 수 없는 부분이지만, 구성원의 생애주기의 변화로 주택의 수요가 변화(방이 더 필요하게 되거나, 면적을 줄이고자 하거나 등)하게 될 때 주택이 이를 적극적으로 지원할 수 있어야 한다. 즉, 공동체주택의 주호 내부에서 공간의 분할이나 변경 등이 가능한 가변형 구조를 적극 검토하여야 하며, 따라서 공동체주택을 공급하는 설계자, 건설사들은 가변구조와 시스템을 적극적으로 도입하여 내부적 변화에 주택이 대응할 수 있도록 하여야할 것이다.

주호의 가변성 확보를 통해서 주거면적 수요의 감소나 변화에는 대응하더라도 수요의 증가에 대응하는 것이 한계가 있다. 이를 지원하기 위하여 공동체주택 내 거주자들의 일시적 기간 내 필요시 사용할 수 있는 주거공간을 공유공간의 형태로 포함하는 방식을 검토할 수 있다. 이는 공동체주택 내에서의 순환형주거 개념으로, 주호와 공유공간이 아닌 별도의 원룸과 같은 전용공간을 계획하고 수요가 발생한 가구에서 일정기간 사용하고 다시 반납하여 필요로 하는 타 세대에서 사용하는 방식을 검토할 수 있다. 예를 들어

이러한 물리적인 가변구조와 함께 적극적으로 검토할 수 있는 방식이 앞에서도 논의된바 있는 공동체주택 내에서의 주호교환방식이다. 각 세대별로 필요한

면적 및 실 구성에 따라 일정 주기를 두고 구성원 간의 주호교환(쉬프팅)을 실시하는 것이다. 이를 위해서는 조합을 통한 소유가 필수적이지만, 이미 생애주기 변화에 따라 주호를 교환한 사례를 발견할 수 있었다. 물리적인 공간의 가변성 확보에는 추가적인 비용이 발생할 수 있으나, 이와 같은 방식은 비용이 들지 않는다는 점에서 적용가능성이 오히려 크다고 할 수 있으며 조합을 설립한 공동소유이기에 가능한 부분이다.

### 6.5.2 공유공간의 적극적인 도입 및 주호의 안정성 확보

공동체주택의 가장 기본적인 요건 중 하나는 거주자들이 서로 연대감을 가지는 것이다. 즉, 공동체주택에 모여 살게 된 거주자들이 서로간의 연대감을 유지하고, 더욱 강화될 수 있어야 한다. 이를 위해서는 기본적으로 이들 사이에 교류와 소통이 일어날 수 있는 다양한 공유공간을 제공하는 것이 중요하다. 공동체주택은 이를 위한 공유공간을 현재도 다양하게 계획하고 있으며, 공유공간의 계획은 보다 발전될 필요성이 있다. 이를 위해서는 주민이 함께 사용하는 공유공간에 대한 제도권 내에서의 정의가 필요하고 이를 바탕으로 세대와 세대간, 세대 전체, 세대전체와 지역과 소통하는 공유공간들이 적극적으로 계획되어 주거공동체로서의 소통과 교류의 지속을 공동체주택이 적극적으로 지원하여야 할 것이다.

1) 적극적인 공유공간 도입

공동체주택의 공유공간은 주거공동체의 내부적으로도, 향후 구성원의 변경시에도 소통과 교류를 지속해갈 수 있는 중요한 부분이다. 따라서 이 공간은 앞서 언급한바와 같이 각 세대가 독립적으로 사용 및 점유할 수있는 개별적공간의 연장선상에서 다루어질 것이 아니라, 상호 소통 및 교류가 발생하고 주민간의 공동활동을 지원하는 공간으로 계획되고 사용되어야한다.

따라서 공동체주택은 개별적 사용이 가능한 공동창고 및 공동수납을 제외한 주민 전체의 상소소통 및 교류를 지원하는 주민공동실과 같은 공유공간과 세대와 세대, 즉 동일 층과 같은 세대와 세대간 직접적인 공동활동을 지원하는 공간으로 적극적으로 다양하게 시도 될 필요가 있다.

구체적으로는 공용세탁실, 공용서재와 같은 용도가 계획과 사용이 검증된바있고 주택기획과정에서 인접한 세대간의 논의를 통해 주민간에 갖는 공동의 목적

성에 따라 다양하게 결정될 수 있다.

2) 주호 안전성 확보를 위한 층별 공유공간 계획

기본적으로 주호는 공유공간으로부터 독립성을 가져야한다. 이는 주거공동체가 입주 이후 겪게 되는 공동체 구성원의 변경 시에 가지게될 친밀감의 차이에 있어 더욱 그러하다. 함께 사용하는 공유공간이 적극적으로 계획되는 공동체주택에서 주호는 유일하게 사적인 공간에 해당한다. 따라서 주호에 대한 프라이버시 및 안전성을 확보하는 것은 공동체주택에서 특히 중요하다.

하지만 앞서 살펴 본 바에 의하면 공동체주택은 주호와 주호사이의 공간을 기존 공동주택과는 다르게 계획 및 사용하고 있었다. 주호의 현관과 접한 공용부분에 대해서 마루깔기 및 수납공간을 계획함으로 인해 실내화하여 계획되었고, 이는 실제로 주민간의 상호소통과 교류가 발생하는 공동활동 지원을 목적으로 사용되기보다, 각 수납공간에 호수를 지정하여 구분하고 개별적 수납공간으로 사용하고 있어 주호 내의 현관의 연장선상에서 계획 및 사용되고 있다. 따라서 이 공간은 주호와 주호 사이의 공간에 대해 공유공간이라는 이름으로 계획되기는 하였지만 실제로 상호소통 및 교류가 발생하지 않아 해당 공간이 주거공동체의 지속을 지원하기 위해 반드시 필요하다고 보기 어렵다.

그러므로 주호와 주호사이의 공간에 대해서는 주호 안정성 확보를 최우선으로 하여 주호와 주호 간에 일정한 거리를 두어 개별 주호로서의 프라이버시를 확보하여야하며 피난 및 대피공간이 계단 및 복도와 동일한 재료인 불연재로 마감되어야한다. 또한 세대간 공유공간에 대해서는 별도의 공간으로 계획하되 독립적으로 점유하고 사용될 수 있는 창고나 수납형태가 아닌, 주민간의 공동활동을 지원하는 공간으로 계획되어야할 것이다.

3) 독립성을 갖는 접지부 지역 공유공간 계획

공동체주택의 많은 사례들은 주택 내에서의 교류와 소통 뿐 만 아니라 인근 지역 주민과의 교류와 소통을 전제로한다. 특히 해당 주거공동체가 갖는 공동의 목적이 주택 내에 한정되지 않는 경우 외부와의 적극적인 소통과 교류를 위해 주택 내부의 공유공간을 제공하고 있다. 이 같은 특성과 목표는 기존에 지역공동체 구성원의 일부가 주택의 건설을 추진한 경우에도 나타나며, 특히 공공이 모집하여 추진하는 경우 초기 기획단계에서부터 해당 주거공동체가 갖는 주요 목적으로 설정되고 있다.

이와 같은 특징이 나타나는 이유는 공동체주택을 추진하는 주체들이 주택 내에서의 삶뿐만 아니라 지역과의 연계성을 갖는 공동체적 삶을 중요시하기 때문이다. 또한 이와 같은 노력을 통하여 주거공동체가 주택 내에 한정되지 않고 지역과 적극적으로 연대관계를 가질 때, 해당 주거공동체는 내부적으로 완비되지 못하는 결여되는 부분에 대한 보완을 이룰 수 있고(방과후공동육아 멤버 확충, 수익시설을 통한 조합관리비충당, 문화, 문화공연 기획 및 운영) 이를 통해 주거공동체의 지속성에도 긍정적인 영향을 받을 수 있다.

따라서 주택의 거주자 외에 지역공동체와 함께 사용하는 공유공간을 적극적으로 계획하여야 한다.

그러나 이와 같은 공간은 앞에서 언급한 주호의 안정성을 해칠 수 있다. 현재의 공동체주택에서도 지역민이 1층 또는 2층에 마련된 공유공간을 자유롭게 이용하거나 시간당 비용을 지불하고 임대하여 사용하고 있으며, 사용자가 어린이나 어르신일 경우 사용 시간 및 점유의 범위가 더욱 자유로워 계단 및 복도, 주호 바로 앞의 내부화된 소 공유공간까지도 점유되는 특징이 있다. 따라서 지역공유공간은 반드시 접지부에 독립된 출입구와 화장실을 내부에 계획하여 주호와 연결되는 코어를 통하지 않는 구조로 계획되어야한다.

지역민과 함께 사용하는 공유공간은 접지부에 형성하는 것이 가장 바람직하지만 지구단위계획에 따라 의무적으로 1층에 주차장을 계획해야하거나, 주차대수 규정으로 인해 접지부에 다른 용도를 계획하는 것이 어려운 경우 2층에 계획하고 대지면에 접하는 독립계단을 설치하여 이를 코어로부터 구분할 수 있다.

따라서 주택을 그림6-6과 같이 저층부(2층이하)와 상층부(3층이상)로 영역을 구분하고 주민공동공간은 저층부 계획으로 한정하여 외부인 출입가능한 공유공간으로부터 상층부 주호 군의 안전성을 확보할 필요가 있다. 또한 규제로 인해 1층에 계획이 어려울 경우 2층으로 하되 접지되는 독립적 출입구를 두어 주택의 코어와 분리된 접근방식을 갖추어야한다.

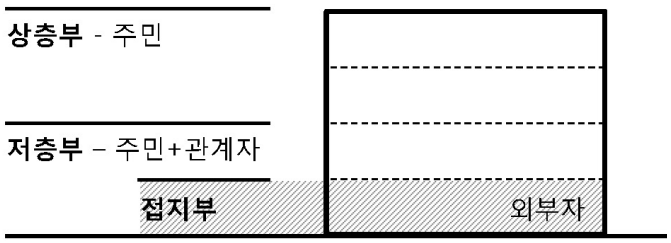



그림 6-6 점유자에 따른 공동체주택의 수직적 구분

또한 이와 같은 지역 공유공간이 적극적으로 도입되기 위해서는 여러 인센티브의 제공이 필요하다. 공유공간의 증가는 주택가격의 증가를 야기하는데, 지역민이 이용하는 공유공간의 경우에는 크기가 크기 때문에 가격에 대한 영향이 더욱 클 것이다. 따라서 경제적인 인센티브가 없는 경우에는 적극적으로 도입되기 어렵다. 따라서 지역민과 공유하는 공유공간을 도입하는 경우에는 용적률인센티브 등이 제공되어야 한다.

4) 수익시설로의 변화에 대응

현재 많은 공동체주택의 사례에서 육아를 위한 공유공간이 대규모로 계획되어 있다. 그러나 이와 같은 공간은 생애주기의 변화에 따라 그 필요성이 변화하는 시설이다. 따라서 이와 같은 공유공간의 향후 변화가능성을 계획에 반영할 필요가 있다. 육아 외에도 공동체의 목적을 위하여 설치한 공유공간이 시간의 변화에 따라 그 수요가 감소할 수 있으며, 이런 경우에는 향후 활용방안을 염두에 두어야 한다.

이러한 공유공간은 앞서 언급된 것과 같이 생애주기에 대응하기 위하여 주거공간으로 변화시킬 수도 있으며, 경우에 따라서는 수익시설로의 변화를 통하여 주거비를 낮추기 위한 수단으로 활용될 수 있다.

수익시설로의 변화가 고려되는 경우 거주자와 연계관계가 없는 제3의 외부인이 주택 내로 유입될 수 있는데, 현 제도는 이에 대해서 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제12조(주택과의 복합건축) 제2호[4]에서 “주택 외의 근린생활시설이 계획되는 경우는 주택의 출입구·계단 및 승강기 등을 주택 외의 시설과 분리된 구조로 하여 사생활보호·방법 및 방화 등 주거의 안전과 소음·악취로부터 주거환경이 보호될 수 있도록 하여야함”으로 명시하고 있다.

여기서 말하는 주택과의 ‘분리된 구조’에 대해 명시된 바는 없지만 주호와 주호 간의 부조를 위한 공간계획 및 사유재 확장 등의 목적으로 주택의 현관 외부로 주택 내부 기능이 확장되어져 나오는 특징을 가지는 공동체주택의 계획적

4) 「주택건설기준 등에 관한 기준」, 제12조(주택과의 복합건축), [시행2016.8.12.]
②주택과 주택외의 시설(주민공동시설을 제외한다)을 동일건축물에 복합하여 건설하는 경우에는 주택의 출입구·계단 및 승강기등을 주택외의 시설과 분리된 구조로 하여 사생활보호·방범 및 방화등 주거의 안전과 소음·악취등으로부터 주거환경이 보호될 수 있도록 하여야 한다. 다만, 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 복합건축물을 건축하는 경우로서 사업계획승인권자가 사생활보호·방범 및 방화 등 주거의 안전과 소음·악취 등으로부터 주거환경이 보호될 수 있다고 인정하는 숙박시설과 공연장의 경우에는 그러하지 아니하다.

특징을 고려하였을 때 동일 층에서의 복도의 내부자와 외부자간의 공유는 분리된 구조에 해당하지 않는다.

따라서 공유공간이 수익시설로의 변동을 계획하는 경우 주호와 주민공동공간의 영역이 더욱 명확하게 구분되어야한다. 이는 주호와 연결되는 코어를 거치지 않고도 주민공동공간에 독립적으로 진입이 가능하도록 대지와 접한 접지부에 계획하고, 해당 공간에 독립적 출입구와 내부에 화장실을 포함하여 계획함으로써 확보할 수 있다.

## 6.6. 지속적 운영 및 관리를 위한 체계 확립

### 6.6.1 조합을 통한 주민공동이용 및 운영체계 확립

앞에서 다룬바와 같이 대부분의 공동체주택은 주택 및 공유공간의 이용과 운영에 있어서 별다른 규정이 없다. 단독주택이 아닌 집합주택이기에 공유되는 부분에 대한 공동의 의사결정과정을 거친 이용 및 운용이 필요하지만 다세대주택과 같은 소규모 공동주택은 그동안 이 부분이 결여되어왔다. 따라서 주택의 유형 상 다세대주택 유형으로 공급되고 있는 공동체주택도 개인들 사이의 관계와 선의에 기반하여 관리하고 있다.

그러나 이와 같은 방식은 구성원의 변경 시에 지속되기가 어려우며, 동호인주택에서 황폐화된 공유공간에서도 확인할 수 있다. 특히 본 연구에서는 향후 공동체주택이 모집을 통하여 구성된 공동체가 주요 추진주체가 될 것으로 판단하고 있다. 이와 같이 모집된 구성원은 초기 연대감이 상대적으로 약하기 때문에 더욱더 개인의 선의가 아닌 제도화된 이용 및 운영방식의 도입이 필요하다.

따라서 공동체주택은 초기에 추진주체로서 주거공동체 구성원이 확립된 뒤 조합을 설립하여야 한다. 앞에서 다룬 바와 같이 소유형태도 조합을 통한 공동소유로 가는 것이 이상적이나 개별소유로 가더라도 운영을 위한 조합을 설립하여햐 한다.

이와 같이 설립된 조합은 소유구조를 가지지 않더라도 계획과정에서  균등한 의사결정과정을 제도적으로 보호하는 방법이기도 하다. 또한 정관 내에 공유공간의 이용 및 운영 관리에 대한 부분도 명시하여 입주로 끝나는 것이 아니라 해당 거주자들이 주거공동체로서 지속되기 위해 문제가 될 수 있는 부분들에 대해 명시하여야한다.

조합의 정관에는 2가지가 고려되어야한다. 첫째는 주거공동체 자체의 지속적 유지 및 운영을 위한 방안으로 조합 구성원으로서의 자격, 구성원 변경 시 충원방법 및 기간, 퇴거시 정산방법, 조합 내 주택간의 상호교환에 대한 부분이다. 둘째, 주택관리를 위한 공동관리방법, 관리경비부담액 및 사용방법, 입주자회의 관련 사항, 가변공간 계획 시 리모델링 방법 및 비용의 상한선을 비롯하여 공유공간의 이용방향 등의 사항들을 구체적으로 포함해야한다. 이를 구체적으로 보면 다음과 같다.

1) 공동체의 지속적 운영을 위한 방안

앞서 2장에서 살펴본바와 같이 기존공동주택과 기존공동체주택에서는 주거지를 이루며 사는 사람들 즉, 주거공동체 자체의 지속 및 운영에 관한 내용이 결여되어있었다.

즉, 공동주택의 물리적 관리와 지속에 한정된 제도를 가지고 있었으며, 이는 주거공동체의 관계 형성에 대한 결여를 가져왔고, 공동주택 내에 마련된 공유공간인 주민공동시설에 대해서도 주민 개별적 사용이 가능한 용도로의 사용을 가져왔다. 이로 인해 현재 아파트에는 상호소통 없이도 개별적으로 사용가능한 헬스장, 독서실 등과 같은 프로그램으로 적용되고 있다.

따라서 주거공동체 자체의 지속적 운영을 위한 논의와 구체적인 방법이 주택기획단계에서 조합설립 시 정관과 규약에 포함되어야한다. 조함 정관에 포함되어야 하는 내용을 구체적으로 보면 다음과 같다.

① 조합구성원에 대한 부분의 명시가 필요하다. 조합구성원의 가입 및 탈퇴 수요 발생 시에 해당 주거공동체의 공동체성이 지속적으로 유지될 수 있는 조건이 명시되어야한다. 예를 들어 고등학교 이하 아이를 육아하고 있는 가정, 동일 교회에 다니는 가정, 1인 비혼가구 등과 같이 구체적인 조건이 필요하다.

② 탈퇴로 인한 공실 발생 시 충원 기간과 모집방법 및 출자금비용에 대한 부분이 포함되어야한다. 예를 들어 ‘퇴거한 날로부터 OO일 이내에 지역 공동체 모임 온라인 게시판이나 공동체주택 관련 홈페이지를 통해 조합차원에서 자율적으로 모집하고 모집되지 않을 경우 중간지원조직에 의뢰‘와 같이 명시될 수 있다.

③ 퇴거시, 새로운 입주시 주거비 정산방법이 명시되어야한다. ‘퇴거시 초기투입된 주거비의 회수’라던지 ‘퇴거시 초기투입된 주거비에 은행이자율 증감분을 반영한 금액’과 같이 결정될 수 있으며 이에 대해 적극적으로 초기에 논의하여야한다. 이 부분은 조합공동소유를 하지 않고 개별소유를 선택하는 대부분의 세대들의 우려를 해소하기 위해서 반드시 필요한 부분이다.

④ 거주자간 주호교환이다. 이는 각 세대의 내부적 변화를 요인으로 주거이동을 방지할 수 있는 지속을 위한 구체적인 방법이다. 대표적인 사례로는 주택협

동조합을 설립하여 추진한 [기존-추가목적]의 ‘하의재’ 사례가 있다. 이들은 ‘주택협동조합하나의’ 조합을 설립하여 하의재를 공동소유로 건축하였고, 동일 동 내에 앞서 건축된 ‘하심재’의 각 세대를 조합운영비가 가능해질 시기마다 매입하여 장기적으로 주택협동조합 내 하의재, 하심재 2채의 공동체주택을 소유하고 각 세대의 내부적 변화, 즉 생애주기의 변화에 따라 주택의 크기 및 구성 변경이 필요할 때 거주자간 주택교환(쉬프팅)을 통해 내부적으로 대응할 수 있는 구조를 마련하고 있다. (실제로 ‘하나의’ 공동체에서 하의재보다 먼저 건축된 하심재의 경우 내부적으로 거주자간 주택교환이 일어났다.)

이는 조합을 설립한 공동소유의 경우 더욱 적극적으로 시도될 수 있으며, 초기 주택기획단계에서 구성원 확정 후 조합의 정관 및 규약 제정 시 세부내용을 포함하는 것으로 실현가능하다.

2) 공동체주택의 유지 및 관리 방안

앞에서 다룬 공동체주택의 운영을 위한 내용 외에도 주택의 유지 및 관리를 위한 내용을 정관에 명확하게 포함할 필요가 있다. 특히 공동체주택은 많은 공유공간을 포함하고 있으며, 이 공간을 어떻게 이용하고 관리할 것인가를 정관에 포함해야 한다.

정관 내에 주민이 공유하는 공동의 가치를 밝히고 이를 지원하는 ‘공동활동’들을  정의 후 이를 공용공간의 활용의 기준으로 삼아야 할 것이다.

또한 많은 공동체주택에서 공유공간을 주택 거주자 이외의 외부인이 이용할 가능성을 열어두게 되므로 주택 내 마련하는 주민공동공간을 지역과 교류하는 방식에 대하여 정관에서 초기에 그 범위를 정할 필요가 있다.

또한 이와 같은 공간의 유지 및 관리를 위한 책임과 비용에 관한 내용을 구체적으로 정관에 포함하여야 한다. 특히 관리의 책임을 누가 가지는지를 명확하게 해야하며, 유지관리를 위한 비용을 어떠한 방식으로 징수할 것인가를 명확하게 포함해야 한다. 현재 조합을 통하여 관리하고 있는 공동체주택에서도 관리비용 징수를 위한 명확한 규정이 없는 경우가 대부분이다.

이와 같이 조합의 정관에 포함해야 하는 내용을 정리하면 다음의 표 6-3과 같다.

| 협동조합기본법에 의한 정관 내 포함 사항 | 운영체계 확립을 위해 명시할 사항 |
|---|---|
| 1.목적 | 해당 주거공동체가 추구하는 공동의 가치 |
| 2.명칭 및 주된 사무소의 소재지 | - |
| 3.조합원 및 대리인의 자격 | 공동의 가치에 부합하는 거주자의 조건 |
| 4.조합원의 가입, 탈퇴 및 제명에 관한 사항 | 주거이동시 퇴거 및 충원의 절차,상업종류 |
| 5.출자1좌의 금액과 납입 방법 및 시기, 조합원의 출자좌수 한도 | 조합원별 균등한 출자한도 설정 |
| 6.조합원의 권리와 의무에 관한 사항 | 주택의 공동관리 체계 |
| 7.잉여금과 손실금의 처리에 관한 사항 | 퇴거 및 충원시 주택가격 정산 방법 |
| 8.적립금의 적립방법 및 사용에 관한 사항 | 관리비용의 징수 방법<br>관리비용의 활용방법 |
| 9.사업의 범위 및 회계에 관한 사항 | 공동소유및공동관리 or 공동관리인지 명시 |
| 10.기관 및 임원에 관한 사항 | - |
| 11.공고의 방법에 관한 사항 | 의결을 위한 정보전달체계확립 |
| 12.해산에 관한 사항 | 해산시 비용 정산 방법 |
| 13.출자금의 양도에 관한 사항 | 실 거주주민으로 한정 필요 |
| 14.그외 총회 · 이사회의 운영 등에 관한 사항 | 해당 주민의 합의에 의해 총회 기간 설정 |

표 6-3 주거공동체가 형성하는 협동조합의 제도권 내 운영체계 확립 방법

### 6.6.2 소규모 공동주택의 공동관리 제도 마련

앞에서 이야기한 것과 같이 공동체주택의 조합 정관 내에 유지관리를 위한 내용을 명확히 하더라도, 비용의 징수 방식이 명확히 마련될 필요가 있다. 이는 공동체주택의 문제이기도 하지만 소규모 공동주택의 전반적인 문제이기도 하다. 따라서 이를 해결하기 위해서는 다세대・연립주택과 같은 소규모 공동주택의 공동관리 체계가 제도권 내에서 다루어져야한다.

① 공동주택 의무관리 대상으로 편입

현재 의무적으로 관리주체를 두고 관리비를 징수할 수 있는 공동주택의 의무관리대상은 300세대 이상이거나 승강기설치, 또는 중앙집중난방방식, 또는 주택외 시설 동일 건축한 경우에 150세대 이상[5]이다. 이에 대해 자치관리기구를 구성 및 운영하여 관리규약을 두고 제6조제1항에따라 자치관리하거나 제7조제1항에 따라 주택관리업자에게 위탁하여 관리할 의무가 있다.[6]

이에 따라 다세대주택 건물들은 공동관리의 의무가 없으며, 공동체주택이 아닌 경우에도 공용부의 관리문제가 발생한다. 특히 공동체주택의 경우 규모나 세대수는 작지만 공유공간을 폭넓게 가지기 때문에 이 공간에 대한 관리비용이 발생할 수 밖에 없다. 따라서 공동주택 의무관리 대상에 공동체주택이 포함될 수 있는 제도적 장치를 마련할 필요가 있다. 물론 이는 사업주체 입장에서는 반기지 않을 수 있으며, 거주민들의 관리비도 상승할 수 있다. 따라서 이를 보완할 수 있는 각종 인센티브가 함께 마련되어야 할 것이다.

② 일정지역의 공동체주택들을 한 주체가 관리할 수 있는 제도마련

앞에서 언급한 바와 같이 공동체주택을 의무관리대상에 포함하더라도, 개별 공동체주택이 개별적으로 관리사무소를 두거나 관리주체를 형성하는 것은 한계가 있다. 따라서 여러 채의 공동체주택이나 경우에 따라서는 지역의 다세대주택, 단독주택을 함께 포함하여 통합관리를 하는 조직이 필요하다. 이와 같은 업무가

---

5) 「공동주택관리법」 시행령 [시행 2016.9.1.][대통령령 제27473호, 2016.8.31.,타법개정]
1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택
4.「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

6) 「공동주택관리법」 제1장 총칙, 제2장 공동주택의 관리방법, [시행2016.8.12.][법률제14093호], www.law.go.kr

일정한 사업성을 가질 경우 민간업체를 통한 관리가 가능할 수 있으며, 사업성이 부족한 경우에는 이전에 언급한 중간지원조직에서 관리기능을 보강하여 운영할 필요가 있다. 장기적으로 이러한 방식으로 건축되는 주택이 증가하고, 밀집된 지역이 생기게 되면 민간관리업체에서의 사업성 확보도 가능할 것이다. 또한 최근에 저층주거지의 관리를 위한 마을관리사무소의 개념이 도입되고 있으며, 이에 대한 공공지원이 이루어지고 있다. 따라서 마을관리사무소와 연계한 관리방안의 마련도 가능할 것이다.

## 6.7 소결

본 장에서는 앞에서의 분석결과를 바탕으로 현재의 문제점을 극복할 수 있는 공동체주택의 방향을 제안하였다. 다음 표 6-4는 이를 정리한 것이다.

| 항목 | 방향 | 공공의 역할 |
|---|---|---|
| **추진 주체** | ▪ 구성원의 전부 또는 일부를 모집 | ▪ 지자체별 협력을 통해 '공동체주택 중간지원조직' 형성 |
| **계획 과정** | ▪ 주택기획 단계 이전에 연대감 형성과 구성원이 확정될 수 있어야 함<br>▪ 사전에 형성된 공동체가 독립적으로 설계와 시공을 발주할 수 있어야 함 | ▪ 공공토지임대로 초기 투입되는 주거비 절감에 기여, 조합대출보증<br>▪ 중간지원조직을 통한 초기 공동체 형성 지원<br>▪ 설계와 시공을 위한 전문업체 풀 제공 및 연계 |
| **소유 방식** | ▪ 1순위: 주택협동조합을 통한 공동소유<br>▪ 2순위: 개별소유 시 공유공간을 공용면적으로 포함하여 지분소유 | ▪ 정산구조 제도화<br>▪ 공유공간의 법적정의 및 공용공간 포함 |
| **계획 방향** | ▪ 가변구조 등 구성원 변화 대응<br>▪ 적극적인 공유공간 도입<br>▪ 주호의 안정성 확보<br>▪ 수익시설로의 변화 가능성 | ▪ 지역공유공간으로 인한 계획적 인센티브 제공<br>▪ 주호 외 주택 내 공동활동을 지원하는 공유공간의 법적정의 필요 |
| **운영 및 유지 관리** | ▪ 조합정관을 통한 이용 및 운영체계 확립<br>▪ 조합정관을 통한 유지관리체계 확립<br>▪ 여러 공동체주택의 공동관리 | ▪ 주택협동조합 표준정관 마련<br>▪ 조합설립 제도적 지원 |

표 6-4 향후 공동체주택의 방향

먼저 추진주체 측면에서는 공동체주택이 대안주택마련방법으로 일반적으로 접근가능하기 위하여 구성원의 전부 또는 일부를 포함하는 추진주체를 설정하였다. 충분한 연대감을 가지는 기존 공동체가 공동체주택을 추진하는 것이 이상적이나, 이러한 추진주체는 매우 희소하다. 따라서 공동체주택이 일반적인 분양주

택시장으로부터의 탈피하여 안정적인 대안 주택건축방식으로 자리잡기 위해서는 구성원을 모집하여 추진하는 방식을 포함하여야한다.

둘째, 이와 같이 모집을 통하여 공동체주택을 추진하는 경우에는 주택의 기획단계 이전에 처음만난 구성원이 서로 연대감을 형성하고 구성원을 확정할 수 있어야 한다. 이와 같은 과정에서 공동체프로그램이 필요한데, 이는 시장성이 없기 때문에 민간에서는 제공되기 힘든 서비스이다. 따라서 이를 지원하기 위한 중간지원조직에 대한 공공의 지원이 필요하다.

셋째, 공동체주택의 추진주체가 독립적으로 설계와 시공을 발주할 수 있어야 한다. 현재 모집을 통한 공동체주택은 설계 및 시공업체와 연계된 민간업체 중심으로 이루어지고 있다. 이와 같은 상황에서 공동체가 원하는 설계/시공 업체의 선정은 어려운 상황이다. 따라서 추진주체에게 적합한 업체를 선정할 수 있도록 중간지원조직을 통한 독자적인 발주체계 마련이 필요하다.

넷째, 소유방식은 주택협동조합을 통한 공동소유가 가장 적합한 방식이다. 이 방식은 공동체의식을 제고할 수 있으며, 공동체주택과 공유공간의 운영 및 유지에도 유리하다. 그러나 집을 자산으로 생각하는 인식이 변화하기 전에는 도입에 한계가 있을 수 있으며, 이를 극복하기 위한 정산구조 등이 필요하다.

다섯째, 주택협동조합을 통한 공동소유가 불가능한 경우에는, 주호를 개별소유하고 공유공간은 공용면적으로 포함하여 지분 소유해야한다. 이를 위해서는 주택 외 용도의 공유공간도 공용면적으로 포함할 수 있도록 제도개선이 필요하다.

여섯째, 구성원 변화에 대응하기 위한 가변구조 등의 적극적인 도입이 필요하다. 공동체주택이 생애주기 변동으로 변화하는 주택면적 수요에 대응할 수 있을 때 거주자 변동을 최소화 할 수 있다.

일곱째, 적극적인 공유공간의 도입이 필요하다. 공유공간은 공동체주택 구성원의 연대감 형성이 가능한 대면상호활동을 지원하는 공간이라는 점에서 필수적이다. 따라서 이를 적극적으로 도입한 계획을 수립하여야 한다. 하지만 주호와 더불어 공유공간을 계획한다는 것은 주택가격의 상승을 야기하므로, 공유공간에 대한 인센티브를 제공할 수 있는 제도를 마련하여야 한다.

여덟째, 공유공간을 적극적으로 도입하며, 외부인의 주택이용이 늘어나기 때문에 주호의 안정성을 확보하기 위한 계획이 필요하다. 이를 위해서 공유공간은 접지부에 위치하고 별도의 출입구, 화장실, 수직동선을 계획하여야 한다. 현행 법규 하에서 다세대주택 규모에서 이런 계획을 수립하기는 한계가 있다. 따라서

공유공간의 경우에 용적률, 건폐율 등에서 특례조항을 마련하는 인센티브 제공이 필요하다.

아홉째, 생애주기 변동에 따라 수요가 변화할 수 있는 공유공간은 수익시설로의 변경이 가능한 계획을 하여야 한다. 많은 공동체주택에서 육아를 위한 공유공간을 도입하고 있다. 이와 같은 공간은 향후 수요가 급감할 수 있으므로 다른 이용을 염두에 두어야 한다.

열째. 조합정관을 통한 이용, 운영, 유지, 관리 체계를 마련하여야 한다. 개인의 선의에 의존하는 운영 관리 방식은 이미 실패한 바 있다. 규정화된 운영 관리 방식이 필요하다. 특히 유지관리 비용을 징수하기 위한 구체적 규정이 필요하다. 이와 같은 내용을 담을 수 있는 표준정관의 마련이 필요하다.

마지막으로 복수의 공동체주택의 공동관리를 위한 제도마련이 필요하다. 공동체주택은 공유공간을 포함하기 때문에 관리의 중요성이 크다. 그러나 규모 상 단일 건물 단위에서 유지관리 주체를 마련하는 것은 한계가 있으며, 이는 소규모 공동주택이 공통적으로 가지는 문제이다. 따라서 여러 공동체주택을 공동으로 관리할 수 있는 주체와 제도의 마련이 필요하다.

# 제7장 결 론

7.1 연구결론
7.2 연구의 의의
7.3 연구의 한계 및 향후 연구과제

## 7.1 연구결론

현대도시에서도 여전히 타인과 사회적 부조를 주고받을 수 있는 공동체는 여전히 중요하며, 지리적으로 근접하여 이루어지는 공동체의 중요성 또한 여전히 남아있다. 이와 같은 상황에서 최근 주택단위에서 사회적 부조를 주고받고자 하는 주거공동체가 등장하고 있으며, 이들을 중심으로 공동체주택을 건설하고 있다. 그러나 최근에 등장하고 있는 공동체주택은 과거에 유사한 목적으로 지어졌던 공동체주택들이 가지고 있는 문제를 여전히 가지고 있는 상황이다. 과거 80년대 동호인들이 모여 공동체주택을 시도했던 주거공동체들이 현재까지 대부분 지속성을 가지지 못하고 있는 상황에서 최근에 등장하고 있는 공동체주택의 지속성에도 의문이 드는 상황이다.

또한 이와 같은 공동체주택들은 다양한 특성을 가지는 추진주체에 의하여 지어지고 있으며, 이에 따라 계획이 이루어지는 과정과 그 결과도 다양하게 나타나고 있다.

그러나 최근의 공동체주택에 대한 연구는 공동체를 중심으로 이루어지고 있으

며, 이들이 지은 공동체주택의 계획과정과 계획결과에 대한 건축학적 관심은 부족한 상황이다. 이에 본 연구는 현재 지어지고 있는 공동체주택의 추진주체를 유형화하고, 추진주체에 따른 계획의 과정과 계획의 결과를 분석하였다. 이를 바탕으로 향후 주거공동체의 지속성을 지원할 수 있는 공동체주택의 방향을 제시하고자 하였다.

이를 위하여 본 연구에서는 첫째, 주거공동체의 지속성을 지원하기 위한 요건과 분석요소를 도출하고, 둘째, 공동체주택의 추진주체를 분석하고 이들의 유형을 구분하였다. 셋째, 추진주체의 특성에 따른 공동체주택의 계획 과정을 분석하고, 넷째, 추진주체의 특성에 따른 공동체주택의 계획 결과를 분석하였다. 마지막으로 주거공동체의 지속성을 지원하기 위한 공동체주택의 방향을 제시하였다. 이에 따른 주요 연구결과를 요약하면 다음과 같다.

### 7.1.1 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 요건

먼저 2장에서는 문헌 및 이론고찰을 통하여 현대사회에서의 주거공동체의 필요성과 주거공동체가 지속성을 가지기 위한 요건을 도출하였다. 연구결과 공동체를 통한 사회적 관계는 인간이 가지는 근원적인 욕구로 이에 대한 해결은 인간의 삶을 위한 매우 중요한 문제임을 알 수 있었다. 또한 교통과 정보통신 기술의 발달로 공간적인 인접성이 공동체형성 및 유지에 미치는 영향이 과거에 비해 축소되었지만, 여전히 공동체 형성 및 유지에는 대면접촉을 통한 소통과 교류가 매우 중요함을 확인할 수 있었다. 따라서 여전히 이동능력에 한계가 있으며 정보통신 기술의 활용이 어려운 계층(영유아, 청소년, 고령자, 가정주부 등)을 중심으로 공간적 인접성은 공동체 형성의 필수요소임을 확인할 수 있었다.

이와 같은 상황에서 같은 주택 내에서 공동체를 형성하고 유지하면서 삶을 영위하여 주거공동체를 형성하고 공동체주택을 시도한 경우는 과거에도 있었다. 과거의 가장 대표적인 공동체주택은 동호인주택이라는 이름으로 등장하여 80년대 후반에서 90년대 초반에 성행하였다. 그러나 주민들의 이주 및 구성원의 변화로 공동체 자체가 와해된 경우가 많으며, 공동생활시설의 유지 및 관리가 이루어지지 않아 황폐화 된 경우가 많다(특히 대형공유공간 폐쇄). 또한 당시의 동호인주택은 공동체적 생활을 추구하기보다 취등록세의 감면 등을 통한 경제적인 면을 부각시켜 실제 공동체생활을 목적으로 하지 않는 거주자들이 많은 경우도

있었다. 그리고 동호인주택은 공동의 삶의 가치 공유를 통한 연대감 보다는 같은 취미나 친분, 직업 등과 같이 변동성이 높은 가치를 바탕으로 입주자가 구성되어 지속적인 연대감의 확보에 한계가 있었던 점도 있었다.

이론분석과 기존의 사례분석을 통하여 주거공동체의 지속성을 위한 핵심요소로 거주의 안정, 연대감 확보, 구성원변경에 대응, 지역과 연계임을 도출하였다.

국내에서는 동일주택에서의 거주년수가 짧기 때문에 거주자의 변경이 주거공동체의 지속성을 제약하는 큰 요인이다. 따라서 동일한 주택에서 안정적으로 장기간 주거할 수 있도록 하는 것이 주거공동체의 지속성 확보의 핵심요소이다.

주거이동의 발생요인을 분석해본 결과 주거이동 발생의 가장 큰 이유는 점유형태(32%)였다. 따라서 거주의 안정을 위하여 가장 중요한 것은 안정된 점유형태(자가)확보를 통하여 해당 주택에서 지속적으로 거주할 수 있도록 하는 것이다.

그럼에도 불구하고 직장변동(10.9%)이나 생애주기의 변화(24.2%)로 주거이동의 수요가 발생할 수 있다. 따라서 거주자 변경 시에 연대감을 형성할 수 있도록 하여야하며, 구성원 변경자체를 최소화할 수 있도록 생애주기의 변화에 주택이 대응할 수 있어야 한다.

이와 더불어 연대감의 강화가 중요하다. 이미 충분한 연대감을 가지고 있는 공동체의 경우에는 연대감을 지속적으로 유지하고 구성원의 일부 변경 등에도 연대감을 유지할 수가 있어야 하며, 공동체주택을 통하여 공동체 생활을 영위하고자 새롭게 구성된 거주자 집단의 경우에는 연대감의 형성을 통하여 진정한 공동체로 발전해 나가야 한다. 따라서 연대감을 유지하고 강화하는 것은 주거공동체가 지속성을 가지기 위한 핵심요소이다.

또한 지역과 연계성을 갖는 것이 중요하다. 소통과 교류가 주택이라는 한정된 공간 내에서만 이루지는 것은 내부구성원만으로는 가질 수밖에 없는, 결여되는 부분에 대해 대응하는 것에 한계를 가지게 되며, 한정하는 것 자체가 바람직한 공동체적 삶과도 거리가 멀다. 따라서 보다 큰 지역과의 연계를 통해서 공동체적 삶을 지속하고 보다 풍요롭게 할 가능성을 열어둘 필요가 있으며, 이는 공동체주택에서의 삶을 희망하는 사람들이 바라는 바이기도 하다. 또한 구성원의 변경 시에 이미 연대감을 가진 구성원을 충원할 수 있는 가능성이 높아진다는 측면에서 구성원 변경의 대응에서도 중요하다.

이와 같이 주거공동체의 지속의 요건을 지원하기 위하여 공동체주택은 적합한 형성체계를 확보해야하며, 안정된 점유형태를 가져야 한다. 또한 생애주기 변화

에 대응할 수 있는 수단을 마련해야 하며, 연대감 확보를 위한 적합한 공동체 활동공간을 마련해야 한다. 또한 공동체주택을 운영 및 관리하기 위한 적합한 체계를 확보해야 한다. 이를 정리하면, 다음의 그림7-1과 같다.

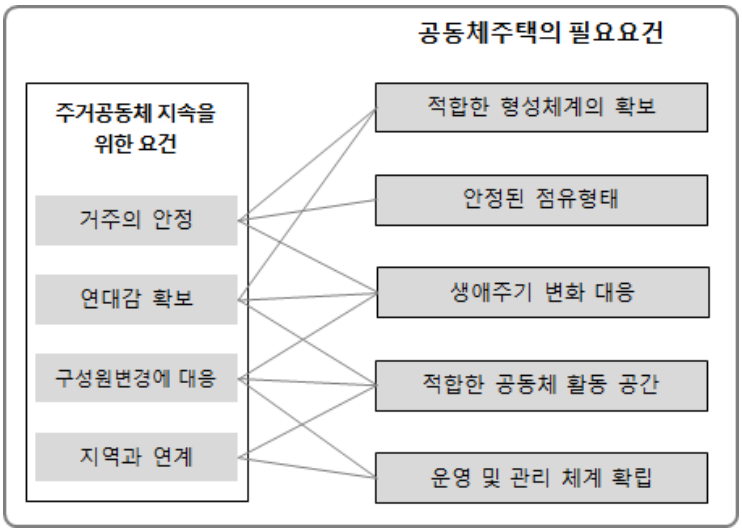



그림 7-1 주거공동체의 지속을 위한 공동체주택의 필요요건

### 7.1.2 공동체주택 추진주체의 유형과 문제점

3장에서는 추진주체의 특성을 분석하였다. 추진주체의 차이는 크게 공동체주택 추진의 목적과 방식에 따라 구분되었다. 분석결과 공동체주택 추진주체의 특성은 다음의 5가지 유형으로 나눌 수 있다.

먼저 [기존]은 기존공동체가 자발적으로 추진하는 방식으로 기존 공동체의 유지와 공동체적 주거생활을 목적으로 하며, 추가구성원의 모집이 없는 방식이다. 산뜰이 이와 같은 유형에 속하는 사례이다. 이 유형은 초기에 적극적으로 건축을 진행할 추진주체를 확보하기 어렵다는 문제를 가지며, 특정 개인의 역량에 의존하고 있었다. 이와 더불어 기존 공동체 내에서 경제성을 위한 충분한 수의 참여세대를 확보하는 것이 매우 어렵기 때문에 실제 이와 같은 방식으로 추진할 수 있는 경우는 매우 드물다.

[기존-모집]은 기존공동체가 자발적으로 추진하는 방식으로 기존 공동체의 유

지와 공동체적 주거생활을 목적으로 하며, 구성원을 추가로 모집하는 방식이다. 이 방식은 [기존] 주거공동체형에 비하여 연대감이 약한 구성원이 새롭게 들어오기 때문에 공동체 프로그램의 운영이 필요할 수 있다. 소행주 1호, 일오집, 과천소행주, 화곡소행주가 이 유형에 포함된다. 이 유형은 기존 공동체 구성원과 새롭게 모집된 구성원 사이의 연대감의 차이와 주택에 기대하는 가치의 차이로 인한 문제점이 발생하였다. 이는 주택의 방향을 결정하는 과정에서 특히 공유공간에 대한 논의의견일치의 어려움으로 나타났으며, 구성원의 모집 자체에도 어려움을 겪기도 했다.

[기존-추가목적]은 일반적인 주거생활에서의 범위를 벗어나는 부문에서도 공동체적 삶을 목적으로 공동체주택을 추진하는 유형이다. 이 유형에는 하의재와 푸른마을이 포함된다. 하의재는 종교생활을, 푸른마을은 NGO활동을 통한 지역봉사를 공동체주택의 추진 목적 중 하나로 가지고 있다. 이 유형은 기존에 강한 연대감을 가진 공동체가 추진하며, 주거생활 외에 명확한 목적을 추가로 가지고 있어 건축의 성공가능성이나 주거공동체의 지속성 측면에서 매우 유리한 추진주체이다. 그러나 이와 같은 공동체자체가 매우 희소하며, 따라서 일반적으로 공동체주택의 추진에 활용되기에는 적합하지 않다.

[민간-모집]은 민간회사가 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 공동체주택을 건설하는 유형이다. 사례 중에서는 이 유형에 속하는 주택이 가장 많은데, 소행주 2호, 소삼팔가, 소행주 4호, 구름정원, 어쩌다집, 여백주택, 오우가가 이 유형에 속한다. 이 유형은 처음 만난 사람들 사이에 연대감을 성공적으로 형성하는가 여부가 주거공동체 지속성의 핵심이다. 따라서 충분한 연대감을 형성한 이후에 주택의 건축을 추진하는 것이 필요하다. 그러나 현재 공동체의 연대감 형성을 위한 과정자체가 민간업체에 의하여 이루어지고 있으며, 따라서 입주결정(계약)이후에 연대감 형성과정이 이루어진다는 점이 큰 문제이다. 이에 따라 연대감 형성에 실패하거나 중도 이탈하는 사례가 발생한다.

[공공-모집]은 공공이 공동체적 삶을 희망하는 구성원을 모집하여 공동체주택을 건설하는 유형이다. 현재 이 유형에 포함되는 사례들은 모두 서울시에서 추진한 사례이다. 이음채의 경우 공동육아에 기반한 공동체주택을, 만리동예술인주택은 문화예술이라는 공통분모를 가지는 공동체주택을 추진하였다. 이 유형은 공공임대방식이기 때문에 자가방식이 아니고 거주자가 변동이 잦을 수 밖에 없다는 점이 근본적인 한계이다. 즉, 주거공동체의 지속성에 매우 중요한 거주의 안정을 달성하는 것에 한계가 있다. 또한 거주자의 변경을 전제하기 때문에 공동체 특성에 부합하는 계획의 수립이 불가능하고, 따라서 정형화된 계획이 이

이루어지고 주거공동체에 대해서는 조합프로그램에 상당부분의지하고 있다는 한계가 있다.

### 7.1.3 추진주체의 특성에 따른 계획과정과 문제점

1) 추진주체의 특성에 따른 계획과정과 한계

4장에서는 추진주체별로 공동체주택을 계획하는 과정을 분석하고 그 문제점을 분석하였다. 기존 공동체가 있는 [기존], [기존-모집], [기존-추가목적]은 유사한 계획과정을 거치지만, [민간-모집]과 [공공-모집]은 전혀 다른 과정을 거친다.

기존 공동체가 있는 3개 유형은 관심자모입->부지매입->기본계획->일부모집[기존-모집]->세부계획의 단계를 거치며, [민간-모집]은 간담회(수요조사)->부지매입->기본계획->공개모집->세부계획의 단계를 거친다. [공공-모집]은 현상설계->공개모집->기본계획->세부계획->추가모집의 단계를 거친다.

[기존]은 구성원 사이에 충분한 의견수렴 기간이 있으며, 합의된 의견이 반영되어 공동체의 특성에 부합하는 계획안의 도출이 가능하다. 그러나 이와 같이 기존 공동체만으로 사업을 추진할 수 있는 주체자체가 매우 적어서 일반적인 방안이 되기에는 한계가 있다.

[기존-모집]에서 확인할 수 있는 큰 가능성은 구성원 사이에 교류와 계획방향의 결정을 위한 워크샵을 세부계획 단계에 운영하고 있는 것이다. 이와 같은 단계는 모집을 포함해야 하는 추진방식에 많은 가능성을 제시한다. 그러나 이러한 단계를 거치더라도 기존 구성원 사이에 공유되던 삶의 방향과 새롭게 모집된 구성원들이 원하는 방향의 차이가 클 수 있다는 한계가 있다.

[기존-추가목적]은 이상적인 공동체주택의 추진방식이며, 따라서 계획과정도 적합하다. 그러나 [기존]과 마찬가지로 급한 바와 같이 기존 공동체만으로 사업을 추진할 수 있는 주체자체가 매우 적어서 일반적인 방안이 되기에는 한계가 있다.

[민간-모집]은 세부계획단계에 이르러서야 구성원이 확정되게 된다. 이에 따라 구성원 간에 삶의 방향에 대한 의견을 수렴할 기회가 매우 부족하며, 따라서 공동체의 특성이 계획에 반영되기도 어렵다. 따라서 일반적인 다세대주택에 최소한의 공유공간이 포함된 획일적인 계획방식이 많이 등장하고 있다.

[공공-모집]은 입주자 결정 이전에 구성원 사이의 교류와 의견수렴의 기회가 있으며, 이들 사이에 평가를 통해 구성원이 결정된다는 점에서 가능성이 있다. 그러나 공공임대주택이라는 특성으로 인하여 결정된 구성원의 의견이 계획에 별로 반영되지 못하는 한계가 있다.

2) 모집을 포함하는 계획과정의 문제점

‘모집’의 과정을 가지는 계획과정은 근본적인 문제를 가지는데 이를 도식화하면 다음 그림 7-2와 같다.

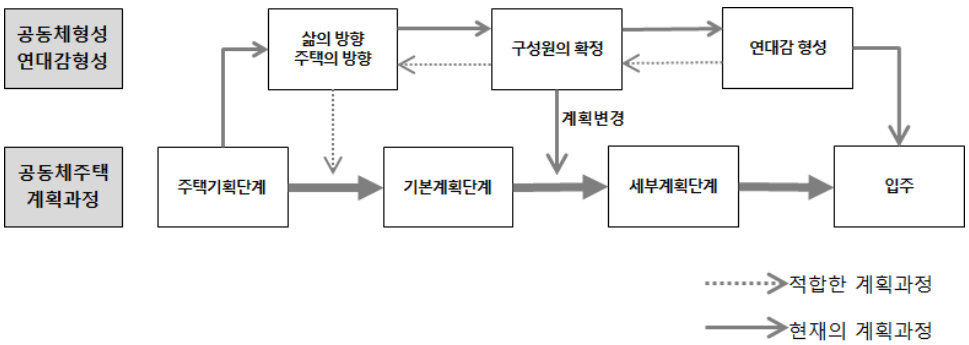



그림 7-2 모집을 포함하는 계획과정의 문제점

그림에서 보는 바와 같이 먼저 연대감을 가진 사람들이 모이고, 이들 중에서 구성원을 확정하고 이들 사이에 충분한 논의를 거쳐서 공통적인 삶의 방향과 이에 따른 주택의 방향을 설정해야 한다. 이를 주택기획단계에서 받아서 계획이 이루어지고 일부 수정을 거친 후에 입주를 하는 것이 적합하다.

그러나 현재는 정반대의 계획과정을 거치고 있다. 구성원이 결정되지 않은 상태에서 삶의 방향과 주택의 방향이 주택의 기획단계에 민간업체에 의하여 결정된다. 이를 바탕으로 기본계획이 수립되게 되며, 이를 바탕으로 구성원이 모집되고 확정된다. 따라서 기본계획 이후에 계획변경의 형태로 구성원들의 의사가 일부 반영되는 방식이다. 그러나 이 구성원들 사이에는 연대감 형성이 되어 있지 않으며, 공통된 삶의 방향에 대한 논의의 과정이 매우 부족하다. 따라서 이 계획변경은 공유공간이 아닌 주호의 변경 중심으로 이루어진다. 이와 같은 문제는 기본적으로 일정부분의 계획안이 먼저 마련되고 입주자를 (추가)모집하는 방식에서 기인한다.

### 7.1.4 추진주체의 특성에 따른 계획결과와 문제점

5장에서는 공동체주택의 추진주체 특성과 계획과정에 따른 계획결과를 입지 및 배치계획, 공유공간 계획, 소유형태, 운영 및 이용의 측면에서 분석하였다. 분석을 통하여 추진주체의 특성에 따른 차이와 한계 및 가능성을 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

1) 입지 및 배치계획

먼저 입지계획에서 기존의 공동체가 있는 3개 유형은 기존공동체 활동지역과의 접근성을 가장 중요하게 고려하며, 전체 구성원을 모집해서 추진하는 2개 유형은 일반적인 공동주택의 입지 선호요인(대중교통, 편의시설 등)을 중요하게 고려한다. 배치계획에서 [기존], [기존-모집]의 경우 기존공동체와의 관계를 중시하기 때문에 기존 공동체 활동과 인접한 곳에 입지를 선택하고 건축물의 배치도 외부를 향하여 오픈된 계획을 실시하고 있다. 이는 2장에서 공동체주택의 요건으로 제시한 지역과의 연계에 매우 유리한 구조이다. 그러나 다세대주택이라는 한정된 규모에서 이와 같은 공간을 활용하게 됨으로 인해, 주차공간이 지역민과 함께하는 외부공간으로 활용되고 있다. 이는 향후 다른 용도로 변질될 가능성이 있다.

2) 공유공간 계획

공유공간 계획은 동일층 거주자들이 이용하는 공간, 주택 전체에서 이용하는 공간, 외부인도 함께 이용하는 공간이 나타나며, 추진주체 유형에 따라 다른 방식으로 나타난다.

[기존]과 [기존-모집]은 공유공간을 다양한 방식으로 풍부하게 계획하고 있으며, 이는 공동체의 연대감 형성이나 유지측면에서 매우 긍정적이다. 또한 주택의 거주자 외에 지역민과 함께 사용하는 공유공간을 적극적으로 도입하여 지역과의 연계에도 긍정적인 계획내용을 가지고 있다. 그러나 층별 공유공간이 별도의 실이 아니라 코어에서 직접적으로 노출되며, 이에 따라 주호의 현관이 확장된 형태로 전용화되어 이용되고 있는 한계가 있다.

[기존-추가목적]은 층별 공유공간도 별도의 실로 계획하여 앞의 두 유형에서 보이는 문제점을 해결하고 있다. 이 외에도 모든 공유공간이 주호와 명확하게 분리되어 주호의 안정성을 확보하고 있다는 장점이 있다.

[민간-모집]은 거주자의 특성에 따라 다른 형식의 층별 공유공간을 계획하고 있다. 그러나 [기존]과 [기존-모집]이 가지고 있는 층별 공유공간의 전용화, 코어로부터 노출 문제를 동일하게 가진다. 또한 주거비용의 절감을 위하여 도입된 수익시설로 인하여 전체 공유공간이 축소되는 경향이 있으며, 지역과의 연계를 위한 공유공간도 나타나지 않는 문제가 있다.

[공공-모집]은 앞에서 이야기한 바와 같이 초기부터 지역 공동체의 거점역할을 기대하기 때문에 지역민과 함께 사용하는 공유공간을 풍부하게 계획하였다는 점에서 긍정적이다. 그러나 이에 따라 거주자만 사용하는 층별 공유공간이나 전체사용 공유공간이 부족하게 나타난다.

3) 소유형태

공동체주택에서 개별 주호를 소유하는 방식은 일반 적인 공동주택과 마찬가지로 개별 소유하는 방식, 조합을 만들어서 소유하는 방식, 공공이 소유하며 거주자는 임대하는 방식의 3가지 방식이 있다. 공유공간의 소유방식은 개인별로 공동명의하는 방식, 면적별 지분 방식, 조합소유방식, 특정 개인 소유 방식, 공공이 소유하는 방식의 5가지 방식이 나타난다.

개별소유형태는 현재 일반적인 소유방식으로 거부감이 없다는 것 외에 공동체주택으로서는 별다를 장점이 없다. 반면에 연대감의 형성에 한계가 있으며, 공유공간에 대한 이용과 소유구조에 한계가 있다는 점에서 공동체주택의 소유구조로는 적합하지 않다.

조합을 통한 소유방식은 [기존-추가목적]에서 나타나는데, 공동소유로 구성원 사이에 연대감 강화가 가능하며, 주택 외 용도인 공유공간의 도입도 가능하다. 또한 주호의 교환, 공유공간의 변용 등을 통하여 생애주기 대응이 가능하다는 점에서 많은 가능성을 가지고 있다. 반면에 재산가치 변동에 대한 정산체계가 없어 퇴거나 충원 시 문제가 발생할 수 있는 한계가 있다.

[공공-모집]에서 나타나는 공공소유방식은 안정된 점유형태라고 할 수 없으며, 잦은 구성원 변동이 예상되기 때문에 공동체주택에 부적합한 소유형태이다.

4) 운영 및 이용

공동체주택은 개별 주호 외에 다양한 공유공간이 존재하기 때문에 이들 공간의 운영과 이용을 어떠한 방식으로 하는가가 중요하다. 그러나 여전히 이들 공간을 조합 정관에 따라서 운영하고 이용하는 사례는 「추가목적형」과 [공공-모집]의 4개 사례에 그쳤다. 나머지 13개 사례들은 개인의 선의에 의한 운영 및 이

용을 하고 있었으며, 이는 향후 공유공간의 성격이 변질될 가능성을 가진다.

조합 정관에 의한 방식에서도 아직은 비용 징수를 위한 구체적인 조항이 부재하고 유지관리 수준의 내용만을 담고 있는 문제가 있다. 향후에는 주택 전체의 운영 방향이나 구성원 변경 기준 등을 포함하는 공동체주택의 방향을 결정하는 조합 정관이 개발될 필요가 있다.

### 7.1.5 향후 공동체주택의 방향

6장에서는 앞에서의 분석결과를 바탕으로, 공동체주택의 방향을 설정하였다. 내용은 다음과 같다.

첫째, 공동체주택이 일반적인 주택의 한 종류로 활성화되기 위해서는 구성원을 모집하여 추진하는 방식일 수밖에 없다. 이와 같이 모집을 통하여 공동체주택을 추진하는 경우에는 주택의 기획단계 이전에 처음만난 구성원이 서로 연대감을 형성하고 구성원을 확정할 수 있는 프로그램이 공공에서 지원되어야 한다. 또한 이렇게 형성된 추진주체가 원하는 업체를 선정할 수 있도록 중간지원조직을 통한 지원이 필요하다.

둘째, 소유방식은 주택협동조합을 통한 공동소유가 가장 적합한 방식이다. 이 방식은 공동체의식을 제고할 수 있으며, 공동체주택과 공유공간의 운영 및 유지에도 유리하기 때문이다. 공동소유가 불가능한 경우에는, 공유공간의 소유권이 주호와 연동되어야 한다.

셋째, 구성원 변화와 생애주기 변화에 대응하기 위한 가변구조, 순환형 주거공간, 주호교환 등의 적극적인 도입이 필요하다. 또한 구성원의 연대감 형성과 유지에 필수적인 공유공간을 적극적으로 도입하여야 하며, 이를 위해서 공유공간에 대한 인센티브 제도 마련이 필요하다.

넷째, 주호의 안정성 확보를 위하여 공유공간은 접지부에 위치하고 별도의 출입구, 화장실, 수직 동선을 계획하여야 한다. 현행 법규 하에서 다세대주택 규모에서 이런 계획을 수립하기는 한계가 있다. 따라서 공유공간의 경우에 용적률, 건폐율 등에서 특례조항 마련 등의 정책적 방안이 필요하다.

다섯째, 조합정관을 통한 이용, 운영, 유지, 관리 체계를 마련하여야 한다. 특히 유지관리 비용을 징수하기 위한 구체적 규정이 필요하며, 이와 같은 내용을 담을 수 있는 표준정관의 제공되어야 한다. 또한 여러 공동체주택을 공동으로 관리할 수 있는 주체와 제도의 마련이 필요하다.

## 7.2 연구의 의의

본 연구는 다음과 같은 측면에서 의의와 차별성을 가진다.

첫째, 최근 새롭게 등장하고 있는 공동체주택에 대한 건축적 이해를 심화하였다. 최근에 공동체와 공동체주택에 대한 관심이 증대되면서 이에 대한 연구가 이루어지고 있으나, 공동체에 대한 사회적 관심이 주를 이루고 있는 상황이다. 반면에 공동체주택에 대한 관심은 부족한 상황이며, 특히 건축적인 관심은 매우 부족한 것이 현실이다. 이와 같은 상황에서 본 연구는 공동체주택 자체에 집중한 연구라는 점에서 차별점이 있으며, 특히 최근에 건축된 공동체주택 중 구득 가능한 대부분을 살계를 분석의 대상으로 포함하여 심층적인 분석을 실시하였다. 이를 통하여 현재 진행되고 있는 공동체주택에 대해 구체적인 현황 분석을 바탕으로 이해를 심화하였다는 측면에서도 의의가 있다.

둘째, 공동체주택의 추진주체에 주목하였다는 점이다. 현재 일반적인 주택유형은 그 공급의 주체나 방식이 사실상 표준화되어 있다. 그러나 공동체주택은 다양한 주체에 의하여 구별되는 여러 방식으로 지어지고 있다. 이와 같은 추진주체의 특성을 분석한 연구는 찾기 어려운 상황이며, 본 연구에서는 추진주체의 특성을 구분하였으며, 이 특성이 공동체주택의 계획과정과 결과에 영향을 미치는 것을 검증하였다는 점에서 의의가 있다.

셋째, 공동체주택의 계획과정에 주목하였다는 점이다. 현재 공동체주택은 어떤 주택공급과정과도 구별되는 새로운 형태의 계획과정을 가지고 있으며, 경제적인 문제로 인하여 매우 불합리한 순서로 이루어지고 있다. 이와 같은 계획과정은 계획의 결과에도 많은 영향을 끼치는 것으로 나타났으며, 공동체주택의 계획을 적합하게하기 위해서는 계획의 과정에 대한 개선이 필요하다. 본 연구는 공동체주택의 계획과정에 대한 분석을 통하여 그 과정을 명확히 하고, 계획 결과물이 추진주체 특성 뿐 만 아니라 계획의 과정의 영향을 받는 것을 확인하였다. 또한 현재 과정의 문제점을 명확히 하고, 향후 바람직한 계획과정과 이를 달성하기 위한 방안을 제시하였다. 즉, 공동체주택의 계획적 방향에 대한 제시에서 나아가 계획의 과정과 향후 유지관리에까지 종합적인 해결책을 제시하고자 하였다.

넷째, 공동체주택의 활성화를 위한 공공의 정책적 지원방향을 제시하였다. 현재 중앙정부와 많은 지자체에서는 공동체주택에 관심을 가지고 이를 활성화하기 위한 방안을 마련하고 있다. 본 연구는 실제 건축된 공동체주택의 사례분석을 바탕으로 현재 제도상에서 가지는 문제점과 민간시장에서는 해결되기 어려운 문제점을 제시하였다. 이를 통하여 공공의 지원이 필요한 부분을 명확히 하였으며, 이를 통하여 공공의 지원방안 마련을 위한 기초자료로 활용될 수 있다.

## 7.3 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 새롭게 등장하고 있는 공동체주택의 방향을 제시하는 초기연구라고 할 수 있으며, 다음과 같은 몇 가지 한계를 가진다.

첫 번째, 공동체주택 주민의 장기적인 생활상을 분석하는 것에는 한계가 있었다. 분석의 대상이 되는 공동체주택이 건설된 지 얼마되지 않았기 때문에 주민들이 해당 주택에 거주한 기간이 길지 않은 상황이다. 따라서 장기간 거주하면서 생애주기가 변화하고 공동체의 목적이 변화하는 경우에 생활상이 어떻게 변화하는가에 대한 분석은 불가능하였다.

두 번째, 분석의 대상이 되는 공동체주택의 수가 한정되어 있다. 본 연구의 분석의 대상이 되는 주택이 현재 많이 지어진 상황이 아니기 때문에 분석의 절대적인 수 자체가 부족한 상황이다. 따라서 분석대상의 전수에 가까운 표본을 분석하였음에도 불구하고, 분석결과의 일반화에는 주의를 기울일 필요가 있다.

세 번째, 현재 개발 중인 정책대안들을 고려하지 못하였다. 공동체주택에 대한 관심이 높은 상황에서 공공에서도 이를 지원하기 위한 다양한 정책을 개발 중에 있으며, 조만간 해당 정책들이 실행될 것으로 예상된다. 그러나 현재는 실행되지 않고 있기 때문에 본 연구에서는 다루지 못하였으며, 이와 같은 정책들이 실행될 경우 본 연구결과의 해석에는 일부 차이가 발생할 수 있다.

위에서 살펴본 연구의 한계들은 기본적으로 현재 공동체주택이 등장한지 얼마되지 않았기 때문에 발생하는 것이다. 따라서 향후 공동체주택이 충분히 건설되고 거주자들의 공동체주택에서의 생활경험이 충분히 누적되었을 때, 이에 대한 추가적인 연구와 후속 분석이 지속적으로 필요하다.

# 참고문헌

## 1. 단행본


이-푸 투안, 구동회・심승희 역, 『공간과 장소』, 도서출판 대윤, 2011

앙리 르페브르, 양영란 역, 『공간의 생산』, 에코리브르, 2011

제인 제이콥스, 유강은 역, 『미국 대도시의 죽음과 삶』, 그린비(그린비라이프), 2010

노베르트 슐츠, 이재훈 역, 『거주의 개념 : 구상적 건축의 향하여』, 태림, 1991

헤르만 헤르츠버거, 안진이 역, 『건축수업』, 효형출판, 2009

크누트 슐츠, 박홍식 역, 『중세 유럽의 코뮌 운동과 시민의 형성』, 도서출판 길, 2013

존 듀이, 정창호・이유선 역, 『공공성과 그 문제들』, 한국문화사, 2014

일리노 오스트럼, 윤홍근 역, 『집합행동과 자치제도』, 자유기업센터, 1999

프리드리히 엥겔스, 김대웅 역, 『가족 사유재산 국가의 기원』, 두레, 2012

게오르그 짐멜, 김덕영・윤미애 역, 『짐멜의 모더니티 읽기』, 새물결, 2005

에드워드 렐프, 김덕현・김현주・심승희 역, 『장소와 장소상실』, 논형, 2005

우에타 가즈히로・진노 나오히코・니시무라 유키오・마미야 요스케, 유현석・조동범・노경수 역, 『도시의 개성과 시민생활』, 한울, 2011

스피로 코스토프, 양윤재 역, 『역사로 본 도시의 형태』, 공간사, 2011

스피로 코스토프, 양윤재 역, 『역사로 본 도시의 모습』, 공간사, 2009

최협・김명혜・윤수종・김종숙・정근식・유종원・조경만・김준, 『공동체론의 전개와 지향』, 도서출판 선인, 2001

박호성, 『공동체론 : 화해와 통합의 사회・정치적 기초』, 효형출판, 2009

한상진, 『도시와 공동체』, 한울아카데미, 1999

스테판 뮬홀・애덤 스위프트, 김해성・조영달 역, 『자유주의와 공동체주의』, 한울아카데미, 2001

코린 맥러플린・고든 데이비드슨, 황대권 역, 『더 나은 삶을 향한 여행, 공동체』, 생각비행, 2015

윤수종, 『자율운동과 주거공동체』, 집문당, 2013

한국도시연구소, 『도시공동체론』, 한울아카데미, 2003

강대기, 『현대사회에서 공동체는 가능한가』, 아카넷, 2001

이재열・박명진・이태수・김문조・고세훈・박명림・이삼성, 『공동체의 삶 : 시대의 여러 문제』, 민음사, 2016

조명래・구자인・조은숙・서종균・이호, 『인간주의 도시론』, 한국도시연구소, 1996

이득재・이규환, 『러시아의 코뮌운동』, 열린길, 2010

최병두, 『사회정의와 도시』, 종로서적, 1983

최병두, 『도시 공간의 미로속에서』, 한울아카데미, 2009
한국지역지리학회, 『인문지리학 개론』, 한울아카데미, 2016
강현수, 『도시에 대한 권리』, 책세상, 2010
강현수, 『도시, 소통과 교류의 장』, 삼성경제연구소, 2007
서영표, 『런던코뮌』, 이매진, 2003
류은숙, 『인권을 외치다』, 푸른숲, 2009
전상인, 『아파트에 미치다 : 현대한국의 주거사회학』, 이숲, 2009
박철수, 『아파트』, 도서출판 마티, 2013
김은유・임승택・김태원, 『전문변호사가 알려주는 지역・직장 주택조합의 진실』, 채움, 2015
앤드류 댄넌버그・하워드 프럼킨・ 리차드 잭스, 김태환 외 12역, 『시민을 위한 건강한 도시 만들기』, 국토연구원, 2014
김광현, 『건축 이전의 건축, 공동성』, 공간서가 CNB미디어, 2014
최배근, 『협력의 경제학』, 집문당, 2013
하성규・유재현・권용우・장성수, 『집 : 기쁨과 고통의 뿌리』, 비봉출판사, 1993, p.52
국토연구원, 『공간이론의 사상가들』, 한울, 2009
양동양, 『도시・주거단지 계획』, 기문당, 1988
박재룡, 『주택정책의 오해와 진실』, 삼성경제연구소, 2009
공동주택연구회, 『주거단지계획』, 동녘, 2007
주거학연구회, 『넓게 보는 주거학』, 교문사, 2005
하성규 외 16인, 『주택・도시・공공성』, 박영사, 2000
폴 골드버거, 윤길순 역, 『건축은 왜 중요한가』, 미메시스, 2011
고야베 이쿠코・주총연, 지비원 역, 『컬렉티브하우스』, 클, 2013
소행주, 박종숙, 『우리는 다른 집에 산다 : 남다른 집을 짓다 색다른 삶을 열다』, 현암사, 2013
김미애・신미경・홍새미・신한슬・홍지숙, 『싱글녀 다섯과 고양이 두 마리의 유쾌한 셰어하우스』, 올댓북스, 2014
홍새라, 『협동조합으로 집짓기』, 휴, 2015
대연우암 사회적주택협동조합 준비위원회, 『대연우암 공동체의 꿈』, 좋은땅, 2012
정석, 『도시의 발견』, 메디치미디어, 2016
정은진, 『서울시 주상복합건물의 주거특성』, 한국학술정보, 2006
더글러스 파르, 다니엘 오・박지영・유다은・이강수・이상윤・정재희・한광야 역, 『지속가능한 도시만들기』, 한국환경건축연구원, 2013
서용식・더나은도시디자인 연구소, 『가로주택정비사업』, 수목문화컨텐츠, 2015

Mancur Olson, 『The Logic of Collective Action : public goods and the theory of groups』, Harvard University Press, 1965
William J. R. Curtis, 『Modern Architecture Since 1900』, Phaidon Press, 1996

Ray Oldenburg, 『The great good place』, Marlowe & Co., 1997
都市住宅とまちづくり研究会, 『コーポラティブハウスのつくり方 -知りたい・住みたい・つくりたい-』, 清文社, 2006
高田 昇, 『コーポラティブハウス -21世紀型の住まいづくり』, 学芸出版社, 2003
甲斐 徹郎, 『土地活用のリノベーション:不動産の価値はコミュニティで決まる』, 学芸出版社, 2016
NJ Habraken・ JT Boekholt・ AP Thijssen・ PJM Dinjens, 『Variations : the systematic design of supports』, Laboratory of Architecture and Planning at MIT; 2nd edition, 1976
wohnbund e.V.,『Europe: Co-operative Housing』, JOVIS, 2016

## 2. 학위논문

이태경, 「거주자의 참여에 의한 도시형 집합주택 계획에 대한 연구」, 연세대학교 대학원 건축공학과 석론, 1998
이우정, 「소규모 필지에 건축 가능한 코하우징 계획 방향 연구」, 단국대학교 대학원 건축학과 건축계획 및 설계 전공 석론, 2010
조문정, 「사회적 자본과 공동체 의식 향상을 위한 공동 공간의 역할 : 집합주택의 공동공간을 중심으로」, 성균관대학교 국정관리대학원 국정관리학과 석론, 2014
김란수, 「한국형 주택협동조합의 사회・경제적 실행 가능성과 제도 개선방안 연구」, 세종대학교 대학원 행정학과 박론, 2013
박지현, 「일본의 코디네이터 주도형 코퍼레이티브 하우징에 대한 사례 연구」, 연세대학교 대학원 주거환경학과 석론, 2004
김상록, 「도시지역 소규모 공동주택의 주거공동체 형성에 관한 연구:성미산마을 소행주 사례를 중심으로」, 서울시립대학교 일반대학원 도시행정학과 석론, 2014
김아름, 「공동체 중심 소규모 공동주택의 입주자 역할연구」, 성균관대학교 일반대학원 건축학과 석론, 2016
김청권, 「노인주거복지시설에 있어서 사회적 접촉을 고려한 공용공간 계획에 관한 연구」, 연세대학교 대학원 건축공학과 박론, 2008
김중인, 「도시형 코하우징 건축설계에 관한 연구」, 홍익대학교 건축도시대학원 건축설계전공 석론, 2001
황선우, 「건축 협정제를 활용한 도심형 쉐어하우스 계획에 관한 연구」, 홍익대학교 대학원 건축학과 건축계획전공 석론, 2015
한상훈, 「성미산 마을 연구 : 도시에서의 새로운 대안적 삶에 대한 모색」, 국민대학교 대학원 문화교차학 협동과정 석론, 2012
김광수, 「지역・주택조합 제도 개선방안에 관한 연구」, 명지대학교 부동산・유통경영대학원 부동산학과 석론, 2014
정승혜, 「도시주거 유형으로서의 근린형 주상복합 적용에 관한 연구」, 서울대학교 대학원 건축학과 석론, 2002

배효숙, 「주거지 내 자생적 주상혼용건물의 환경양식에 관한 연구」, 서울대학교 대학원 석론, 1986

임성환, 「공동주택 주거공용 공간의 개선방안 연구」, 서울시립대학교 도시과학대학원 건축공학과 건축계획전공 석론, 2012

이재혁, 「초고층 주상복합건축물 공용공간이 거주자웰빙에 미치는 영향에 관한 연구」, 아주대학교 대학원 건축학과 박론, 2007

석영, 「공동주택의 공용공간에 대한 거주자 만족도 평가분석」, 조선대학교 대학원 실내디자인학전공 박론, 2014

신용석, 「주거 유니트 조합방식에 따른 주상복합 내 주민 공용 공간 디자인 계획」, 경기대학교 건축전문대학원 건축설계전공 석론, 2007

이남숙, 「주거단지에서 커뮤니티 활성화를 위한 공용 공간 배분의 연구」, 서울산업대학교 산업대학원 건축설계학과 석론, 2006

김상수, 「초고층 주거복합건물의 공용공간 계획특성 및 주민의식에 관한 연구」, 아주대학교 일반대학원 건축학과 석론, 2007

양수정, 「초고층 주상복합건축의 주거부분 공용공간에 관한 연구 : 공간특성과 동선체계를 중심으로」, 연세대학교 대학원 주거환경학과 석론, 2001

정은주, 「공동주택 주동 내 지역주민의 커뮤니티활성화를 위한 공용공간 활용계획」, 홍익대학교 건축도시대학원 실내설계전공 석론, 2008

조용하 「여성노인의 사회적활동과 사회적관계망에 따른 삶의 만족에 관한 연구」, 고려대학교 대학원 사회학과 박론, 2004

## 3. 학술지 논문

이만갑, '전통적 협동과 촌락사회의 발전', 『한국의 사회와 문화-한국현대사회와 문화전통』 제3집, 한국정신문화연구원, 1980

지강일・우동선, 「1930년대 소비에트 공동주택을 통해서 본 건축의 사회적 역할」, 대한건축학회지 계획계, 제27권 제12호, 2011년 12월

기계형,「소비에트 시대 초기의 일상생활과 콤무날카 공간의 성격」,『서양사론』, 한국서양사학회, 제98호, p.274, 2011

정진원 ・ 김은희, 「마르세이유 위니떼다비따시옹의 공간구성방식에 관한 연구」, 대한건축학회지 제23권 제6호, 2007년 6월

박철수, 「공유공간과 공동체 : 아파트공동체 실현을 위한 공동생활공간 확대방안」, 한국도시연구소 도시연구 제6호, p.82-97, 2000년 12월

김우성・심재현・박승, 「초고층 주거 복합 건축물의 사례에서 나타난 공용시설의 현황과 분석」, 대한건축학회지 계획계, 제21권 12호, 2005년 12월

신중진, 「지역밀착형 소규모 공동주택에 의한 주거환경정비」, 대한건축학회지, 제46권 제11호,

2002년 11월
남원석, 「서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제」, 대한건축학회지, 제60권 제06호, 2016년 6월
원세용・김성중・김태영, 「일본 교토시 건축협정지구의 사례분석」, 대한건축학회지 계획계, 제22권 제1호 2006년 1월
박경옥・이상운・류현수, 「거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성」, 한국주거학회논문집, 제24권 제4호, 2013년 8월

## 4. 보고서 및 정기간행물

서수정・성은영, 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2011
소행주, 「가양동 협동조합형 공공주택 입주지원 코디네이터 용역 보고서」
남원석, 「서울시의 공동체주택과 사회주택 정책:대안적 주거의 실험과 과제」, 2016.07.07
김상호・변은주・류현숙・정지범・이화진, 「저소득층 주거환경개선센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(1)」, 건축도시공간연구소, 2013
서수정・변은주・김성근・정지범・이화진・김윤이, 「주거지원센터 구축 및 운영방안에 관한 연구(2)」, 건축도시공간연구소, 2014
김혜승・박미선・천현숙・차미숙・김태환, 「서민 주거복지 향상을 위한 주거지원서비스 체계 구축방안 연구」, 국토연구원, 2012
이영범・김은희, 『사회적 기업을 이용한 주거지 재생』, 국토연구원, 2011
박준영・이상준・정소이・정재진・박우장, 「LH주거단지 공동체공간 활용실태 POE 및 개선방안 연구」, 토지주택연구원, 2014
김혜승・박미선・천현숙・진정수, 「사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구」, 국토연구원, 2013
김란수・황지애・류연숙, 「사회적 경제조직에 의한 사회주택 활성화 방안」보고서, (사)한국협동조합연구소, 2015
최상희・김두환・김홍주・신우재, 「소규모 계획공동체 특성을 고려한 주거단지 계획방향 연구」, 토지주택연구원, 2013
하우징쿱주택협동조합・공유주택협의회협동조합, 「공유주택 현황과 발전방향 모색을 위한 제52차 주택협동조합 포럼」발표자료, 2016.07
토지주택연구원・공공주택본부, 「청년, 사회초년 계층의 희망주거, 두 번째이야기」발표자료, 2014.09
정희원, 「프랑스의 공동체주택 진흥 방안」, 건축과 도시공간 Vol.23, p.66, 2016,
새사연 부동산 정책모임 번역, 「세계의 주택협동조합을 찾아서」(2),(3),(4),(5),(6),(8),(22), 새로운사회를여는연구원, 2013

## 5. 공동체주택 자료


<와이드AR> NO.41

SPACE(공간지) 2015년 5월호 통권570호

안웅희, 「일오집-신도심 공동체」, 월간건축문화 도서출판 에이엔씨, No.391, 2013년 12월

일오집, 「대연동 다세대 주택 신축공사 기본설계 건축미관심의 제출도서」, 2012.05

소행주, 「매뉴얼북」 1호・2호・3호

소행주, 「허가도면」, 소행주1호・소행주2호・소삼팔가・소행주4호・살면서주택・부천산뜰・과천소행주1호・화곡소행주

산뜰 입주자대표, "탄생배경-산뜰 가족들의 집짓기" 한글파일, 2016.06.14

산뜰 입주자대표, "산어린이집 공동주택 건립 추진안" ppt파일, 2015.03.26

㈜건축사사무소 인터커드, 「허가도면」, 2014.05

㈜건축사사무소 인터커드, 「하우징쿱 주택협동조합 시범사업 구름정원」 발표자료, 2014.02

㈜건축사사무소 에브리아키텍츠・원더아키텍츠, 「지축동 여백공유주택 신축 건축설계 최종설계안」, 2016.06

㈜건축사사무소 에브리아키텍츠・원더아키텍츠, 「지축동 여백공유주택 신축 건축설계 초안」, 2015.06

㈜건축사사무소 우리空間, 「과천시 문원동 다세대주택 규모검토」 2015.05, 「허가도면」 2015.09

푸른마을주택협동조합, 「푸른마을주택협동조합 공동체주택 사업 소개」 2016.04・「허가도면」 2016.08

주택협동조합하나의, 「하나의 협동조합주택 신축공사 사용승인도면 (건축)」, 2016.05.16.

주택협동조합하나의, '주택협동조합하나의' 조합정관,

㈜건축사사무소에스에이에이아이, 「공유를 통한 관계 디자인」 토탈미술관 발표자료, 2015.10

서울연구원, 「서울경제」 11월호, 서울연구원 정기간행물, 2015.11

「프랑스 도시주거재생법(ALUR법)전문」, http://www.legifrance.gouv.fr/


## 6. 보도자료


강북구청 디자인건축과, 「강북구 최초의 협동조합주택 허가」, 2016.04

서울특별시 주택정책실, 「가로주택정비사업 길라잡이」, 2014.07


## 7. Web-Site


파리시 공동체주택 공모전 공식 홈페이지 http://www.habitatparticipatif-paris.fr/

하우징쿱 주택협동조합 http://cafe.daum.net/housecoop

소통이 있어서 행복한 주택만들기(소행주) http://cafe.naver.com/cooperativehousing

서울특별시 주택건축 공동체주택 http://citybuild.seoul.go.kr/communityhousing
함께주택협동조합 cafe.daum.net/housingco-op
한국사회적기업진흥원 '협동조합' http://www.coop.go.kr
건축물대장 발급 http://www.minwon.go.kr
개별공시지가 열람 http://www.realtyprice.kr
법제처 http://www.moleg.go.kr

# ABSTRACT

## Community-Housing Planning Based on the Characteristics of Project Cooperators

Lee, Yoonseo

Ph.D. Dissertation
Department of Architecture
The Graduate School of Seoul National University

Advised by Prof. Kim, Kwang-Hyun

Although the purpose & form of the community is diverse, there is still a need for residential communities to build a social relationship based on the need for face-to-face contact. Accordingly, the community housing is appearing to build and maintain a residential community. However, such housing has the same problem as Co-housing that failed to secure community sustainability.

Also, since the current community housing is in the beginning of the introduction, a planning process is not firmly established and the planning process occurs in various ways by many different project cooperators. Difference in characteristics of project cooperators and planning process may cause difference in the results of the planning for community housing, as well as the sustainability of community housing and residential communities. Therefore, the purpose of this study is to propose the direction of community housing for sustainable community. For the study, the type of project cooperators were classified, and based on the types the planning processed and the planning results were analyzed. Thereafter, problems with regard to securing the sustainability of the residential community will be identified and a direction of community housing will be proposed in order to cope with the problems.

To accomplish the purpose of the research, a hypothesis that the characteristics of project cooperators will affect the planning process and

planning results was established and each component was analyzed to prove. In the study, 16 community houses of which majority meets the requirement of community housing defined in the study were analyzed. This study analyzed 16 community houses, and these 16 houses are almost all houses that meet the definition of community housing defined in this study.

First, in chapter 2, through theoretical consideration, the required characteristics of community housing were derived in order to sustain the residential community. These are suitable formation system, stable occupation type, ability to respond to life cycle changes, suitable community activity space, operation and management system. The project cooperators and plans of community housing should be able to meet these requirements.

In chapter 3, characteristics of the project cooperators are classified based on the purpose of project and the way of project. The purpose of the project was divided by the common purpose, presence of existing community, and the additional purpose. And the way of the project was divided by the characteristics of the project cooperators and the presence of additional members. Based on the classifying process, five types of project cooperators were drawn: [existing], [existing - recruiting], [existing - additional purpose], [private recruitment], and [public recruitment]. In addition, the possibilities and limitations of each type were derived from the interviews of the architects and residents included in the cases of each type.

In chapter 4, the planning process was divided into three planning stages; the early planning stage, basic planning stage and detailed planning stage, and the differences, influence factors, and limitations of the five types presented in chapter 3 were analyzed.
As a result of the analysis, presence of the existing community in the early planning stage played an essential role in determining the initial direction of site selection and shared space. In the basic planning stage, technical support for the decisions made at the previous stage and the reduction of housing costs mainly covered. In particular, the goal of reducing housing prices is an important factor that causes a difference in planning. In the detailed planning stage, additional members, interactions with local communities, and surrounding complaints were major contributors to the plan change.

In terms of the planning process, the biggest problem of community housing is that the recruitment process for additional members should be included in the process due to the rarity of community housing promoted by existing ones. The members are determined, along with the confirmation of the physical direction of the house, and subsequently a sense of solidarity is built among them through community education programs. In other words, at the time of deciding the residence of community housing, the planning process has a contradiction in the absence of social relations among the members

In Chapter 5, the planning results were analyzed. Depending on the characteristics of the project cooperators and the planning process, the planning results, such as location, layout, shared space, ownership, operation and use, were different. The details of the analysis are summarized as follows. In the case of location, there is a big difference between three types of existing communities and two types of ones recruiting all members. The former considers accessibility to the existing community activity area as a major factor in the site selection, while the latter regards general apartment location preference (public transportation, convenience facilities) as important.

In layout, sharing with local communities and commercial facilities were the main factors in the planning difference. The shared space is divided into the utilization in the same floor, the utilization of all the members of the house, the utilization with the local communities, and the outdoor space. The planning difference was also observed by the scope of actual users in each space above, and it affected the size of the space, the floor and the type of facility.

Regarding ownership methods, most houses are owned separately by individuals, but when they have additional purposes such as religion or NGOs, there were cases which housing cooperative owns the whole house. In other words, it can be seen that the additional purpose is the factor causing the difference in ownership. In addition, the case of operation and use, with the additional purpose, a housing cooperative was established and operated by normative standards while the other houses did not have norms for operation and use.

According to the analysis of the planning results, the problem of the community housing is as follows; The possibility of disappearance of the external shared space that changed the parking space, the decrease of the safety of the dwelling unit due to the change in the use of the commercial facility, the

location in the inappropriate public land, the problem that the shared space using the core part was being exclusive, and the problem that the commercial facility is actively planned rather than the shared space.

Regarding to ownership, when a shared space is owned by shareholders, it is difficult to introduce a shared space of non-residential use. On the other hand, a shared space, which is owned by individual, is very likely to be destroyed or altered when its members change. In the case of joint ownership through cooperative, the biggest problem is the difficulty of settlement for the change in the value of property.

In case of operation and use by the goodwill operating method of the individuals, there is high possibility of change in the characteristics of the housing and the shared space and it is a challenge to collect costs for operation and management. In addition, even though a housing cooperative is established, the current article of association has a limitation as it does not contain the details of member change, management fee collection, and usage.

Based on the results of the above analysis, chapter 6 presents the direction of community housing in the future. The details are as follows.

First, for those who want to experience communal life but do not have enough communities at the present time, they will have to recruit members of the community housing. A major improvement in the planning process, including recruitment, is to ensure that the formation of a sense of solidarity among members is achieved before the early planning stage of housing. To do this, the intermediary support organization that receives public support should be involved in the establishment of the project cooperators and the planning process to assist properly.

For ownership, a proprietary structure is needed in which the ownership of dwelling unit and ownership of shared space are connected. For this purpose, joint ownership of housing through cooperative is ideal. If joint ownership of a house is not possible, the shared space should be owned by shareholding.

In terms of planning, it is necessary to cope with the change of life cycle and members by providing changeable structure, circulated residential space, and residential exchange system. In addition, a shared space should be planned independently in the grounds to ensure stability of dwelling unit. This arrangement of the shared space will be allowed to change in use to commercial facilities in the future depending on the life cycle of the community.

For proper operation and management, even if not jointly owned, a cooperative should be established and operated and managed through the articles of association. In the long term, the joint management system of small apartment buildings such as multi-family houses should be complemented.

This study intensified the theoretical background and the architectural understanding of the community housing as the initial study about the community housing which is a new type of housing. It is also important as it verifies that the project cooperators influence the planning process and the planning results, identifies the influencing factors, and suggests improvements and directions for future plans. The results of this study can be used to plan better community housing and used as basic data for public support plan for community housing. In addition, it can contribute to the development of autonomous residential regeneration system led by residential community.

Keywords : Shared housing, Housing cooperative association, Multi-Family Houses, Autonomous housing regeneration

Student number : 2011-30179