

공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 공간구성 연구

Study on Program Space Composition through Case Analysis of Community Housing

김 용*
Kim, Yong

황 한 선**
Hwang Han-Sun

오 세 규***
Oh, Se-Gyu

Abstract

The increase in housing costs in modern cities has caused problems with the housing stability of the younger generation. These problems led to a new perception of housing. The past generation regarded the 'house' as a means of ownership and a means of showing economic power, The current generation has begun to realize that they do not necessarily have to own a home, and that they can share and use the required part of the schedule.

New alternative dwellings have begun to emerge where non-blood-related households are living together rather than blood-related households. In order to solve the social and physical problems, various generations-1 households, second generation households, elderly households, etc. began to face a life crisis through a common living space distinguished from personal space with a sense of community together with their neighbors.

However, there is not much research on the extent and size of the private space and the shared space in the community housing other than the existing housing, and the program, the area and the management plan of the presently popular case are studied.

키워드 : 공동체주택, 공용공간, 커뮤니티 프로그램, 공간구성

Keywords : Community Housing, Publicity ,Public Space, Community Program, Space Ratio

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

산업화와 경제개발로 도시인구의 집중현상이 나타나면서 도시지역의 주택난은 시작되었다. 이를 해결하기 위한 정책으로 70년대 이후 공동주택이 공급되기 시작하였고, 양적효과를 보기 시작하였다. 하지만 획일화된 개발로 인한 공동주택 중심의 주거 문화가 자리 잡으면서 지역의 정체성, 주거환경의 저하, 공동체의식 결여 등과 같은 사회적·물리적 문제가 시작되었다.

현대사회에서 주거의 의미는 거주자의 의식·경제 환경·가족형태 변화에 기인한 인식변화가 생겨나고 있다. 과거에는 '집'을 소유의 대상이자, 경제력 과시의 수단으로 여겼으나, 현대에는 복잡한 주거문제를 겪으며 '집'에 대한 새로운

인식, 즉, 집의 소유, 주거공간의 공유, 비 혈연 가구와 동거 등의 인식이 나타났다.

이러한 현상을 나타내는 주거유형으로 공동체주택을 꼽을 수 있으며, 사회적·물리적 문제를 함께 해결하고자 공동체의 의식을 통해 개인 공간 이외의 구별되는 공동생활공간을 통해 삶을 영위하고 있다.

점차 활성화 되고 있는 공동체주택은 주거문제를 해결할 수 있는 새로운 유형으로 발전하고 있지만, 공동체주택은 공간의 공유에 관한 문제, 개인공간과 공유공간의 크기와 비율 등 건축계획에 대한 논의 또한 필요하다.

기존 선행연구들의 동향은 1인 가구 중심의 공동체주택의 공간구성에 대한 분석이 이루어지고 있으며, 2인 가구·혼합 가구에 대한 연구, 신축과 리모델링의 계획에 의한 차이 등의 연구는 미흡한 실정으로, 본 연구에서는 각 1인가구와 복합 가구 구성의 공동체주택의 공간의 프로그램, 공간의 구성 및 비율, 공간 공유와 방법에 대한 연구를 진행하고자 한다.

1.2 연구범위 및 방법

본 연구의 범위는 공동체주택의 가구 유형별 프로그램 분석을 위해 2010년대 이후 준공되거나 리모델링된 건축물 중 규모가 6층 이하로 한정하여 12개 곳을 선정하였다. 대상사

* 전남대학교 대학원 박사수료

** 전남대학교 대학원 석사

*** 전남대학교 건축학부 정교수, 공학박사

(Corresponding author : oskar@jun.ac.kr)

"본 연구는 국토교통부/국토교통과학기술진흥원의 지원으로 수행되었음(과제번호 17CTAP-C114676-02)."

이 논문은 황한선의 석사학위논문을 수정 보완한 논문임

례들은 기존 연구자들에 의한 성과물과 단행본 등을 통해 평면조사를 진행하고, 대상 주택에 거주민들의 인터뷰를 통해 공간의 공유 방법에 대해 인터뷰를 진행하였다.

2. 공동체주택과 커뮤니티

2.1 공동체주택의 개념

선행연구를 통해 공동체주택 개념을 보면 ‘시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활 문제를 해결하는 주거모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티공간을 갖춘 주택’ 이라고 정의하고 있다.

서울시(2014)에서 수립한 공동체주택 보급·확산 계획에서는 ‘개별적인 가정생활을 독립적으로 유지할 수 있는 단위주택에 거주자들이 함께 사용하는 커뮤니티 공간등의 시설을 추가한 주택’ 으로 정의하고 있다.

SH공사(2014)의 토지임대부 공동체주택 시범사업 희망자 사업자 모집공고에서는 공동체주택을 ‘공동 목적을 가진 시민들 스스로 주택을 계획하고 거주하고 공유하며 함께 사회 문제를 해결 할 수 있도록 지원하는 주거모델’ 정의하고 있다.

위에 정의들은 차이를 보이고 있는데, 서울시는 커뮤니티 공간과 같은 물리적 측면을 강조하고 있으며 SH공사는 시민들에 의한 문제 해결과 같은 사회적 측면을 강조하고 있다. 이를 바탕으로 서울시(2015) ‘공동체주택 종합계획’에서는 두 가지 요소를 종합하여 ‘시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활 문제를 해결하는 주거모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택’ 으로 정의하고 있다.

Table 1. Concept of Community Housing

Community Housing	
Social aspect	Resident together to solve life problem (Child care, housing)
Physical aspect	Community space management used by residents together

Nam Won Seok, Park Eun Cheol, One-person household era customized residential solution social lease type community house activation, SI 2015

2.2 공동체주택의 분류

공동체주택은 주로 코하우징·공유주택 등의 형태로 나타나고 있으며, 주택공급 방식과 거주가구의 점유형태를 분류 기준으로 하고 있다. 주택공급방식에서 공급주체 (공공, 민간)와 주택확보 방법(건설/매입, 임대), 가구 점유형태는 자가와 임차로 나뉘며 공동체주택은 자가소유형, 사회임대형, 공공임대형으로 분류할 수 있다.

Table 2. Types of Community Housing

Type	Supply and operation
possesive	Owned by household after construction Participants planning to participate from construction stage Residential space by household + Community space
Social lease	Rent after construction / purchase / lease Supplied mainly to one youth household Rent is cheaper than market price operating in a share house
Public lease	cooperative of lessee to management of public rental housing participated Operated as a share house after embedding
cooperative	Own / utilize assets under the cooperative name Public and private ingenuity supports funds, guarantees, etc Redemption or sale of shares upon transfer of members

Nam Won Seok, Park Eun Cheol, One-person household era customized residential solution social lease type community house activation, SI 2015

자가소유형은 민간이 건설 또는 매입하여 자가 형태로 거주하는 유형, 사회임대형은 민간이 건설, 매입, 임대를 통해 주택을 확보하여 임대주택으로 운영하는 유형을 의미한다. 또한 공공임대형의 경우 공공에서 건설하여 임대주택으로 운영하는 형태이다.

공동체주택의 특성¹⁾을 살펴보면 자가소유형 공동체주택은 주택 건설 후 구분 소유를 통해 자가 형태로 공급되므로 주거 안전성이 높으며, 공동거주를 희망하는 가구들이 사전에 조직되어 스스로 주택건설에 따른 비용을 부담하면서 주택 계획 및 건설 단계에 참여하여 입주 후에도 공동체를 유지하기가 비교적 용이하지만 도시 내 높은 토지가격 및 건축비를 감안할 때 높은 비용으로 인한 저소득 가구의 참여에 한계가 있다.

사회임대형 공동체주택은 시세보다 임대료가 저렴하거나 소득에 비해 임대료 부담이 크지 않고 저소득 가구의 접근성이 높다. 또한 임대주택 운영에 피해를 줄 수 있는 특별한 사유가 아니면 장기간 거주가 가능하여 임차인 주거안정에도 기여할 수 있는 주택이다. 자발적인 공동체 형성 욕구는 자가 소유형에 비해 상대적으로 약하다고 할 수 있다.

공공임대형 공동체주택은 서울시 공공 임대주택 프로그램의 하나로 추진되고 있는 것으로 공공임대주택이 가진 특성과 유사하고 시세보다 저렴한 임대료가 부과되고 20년 이상 장기거주가 가능하며, 소득 및 자산 기준 적용을 통해 저소득 가구를 입주 시킨다는 점에서 경제성, 주거안전성, 계층간의 형평성이 양호하다. 공동체 형성은 저소득 가구가 비

1) 유형별 공동체주택의 특성을 살펴보기 위한 잣대로서 저렴성, 주거안정성, 계층간 형평성, 경제성, 공동체성 등 5개의 기준을 설정하였다. 저렴성은 ‘시세보다 저렴하게 공급됨으로써 가구의 주거비 부담을 줄일 수 있는가?’, 주거 안전성은 ‘공동체주택에 입주함으로써 안정적인 주거 유지가 가능한가?’, 계층간 형평성은 ‘저소득층도 접근 가능한 공동체주택인가?’, 경제성은 공동체주택의 안정적 유지를 위해 공급자가 일정한 수익을 거둘 수 있는가?, 공동체성은 ‘공동체주택에 입주한 가구들의 공동체 형성이 용이한가?’에 초점을 맞추어 각 유형을 상대평가하였다. 서울연구원 2015

중이 높기 때문에 공동체 형성에는 한계가 있다.²⁾

2.3 공동체 주택의 성격

공동체 주택의 성격은 공동체의 특성과 계층 등에 따라 정의되는데 Table 3과 같다.

비 공동체가 목적인 경우에는 공동체 자체의 목적이 아니라, 높은 주거비용을 극복하고자 친족관계가 아닌 다른 세대와 주택을 공유하며 함께 사는 경우이다.

공동체가 목적인 경우는 개인적으로 친분이 있거나, 공동체 활동하다가 함께 거주하는 경우이고, 주로 육아, 실버, 예술 등의 공동체가 주로 공유 주택을 이루는 주거 공동체이며, 청년 창업자들이 함께 모여 집적 이익을 위해 공동체를 형성하는 사례도 생겨나고 있다.

그러나 각 유형별로 한정되어 공동체를 구성하고 있지 않고 여러 유형이 섞여 함께 거주는 경우가 있다. 예로 실버계층과 청년계층, 실버계층과 공동육아계층 등이 있다.

Table 3. Community house personality

Classification	Character
Non-Community	No community purpose Share housing for cost effective housing Non-blood relationship
Community	community purpose Residential community (Personal, social, and collective interest)
ETC	Elderly, Disabled, Chronic Illness, Boys and Girls

2.4 커뮤니티 프로그램과 개념

커뮤니티는 공동체라는 용어와 함께 사용되며, 여러 연구들에 의해 정의되고 있다. 우선 사전적 의미로는 국립국어원 표준국어대사전에서는 커뮤니티를 ‘지연에 의하여 자연 발생적으로 이루어진 공동사회’라고 설명하고 있고, 공동체를 ‘생활이나 행동 또는 목적 따위를 같이하는 집단’이라고 설명하고 있다.

국내의 대한주택 공사(1999)는 특정 지역을 함께 공유하면서 구성원들이 사회적 상호 작용을 통해 서로에 대한 유대감과 소속감을 공유하면서 조화로운 공생을 통해 스스로의 존속을 꾀하는 사회집단으로 정의하고 있으며, 최근열(2002)은 커뮤니티란 구성원들이 상호 동일한 정체성, 이념 혹은 목적을 가지고 있는 집단이라고 하여 목적의식에 기초한 사회 집단의 개념을 중심으로 설명하였다.

최병두(2005)는 일정한 공간에 모여 살면서 일상생활 환경을 공동으로 활용하면서 사회적 유대와 더불어 장소적 정체성을 함께하는 집단으로 정의하고 있다. 또한 이원희(2007)

는 동일한 지역에 생활하고 있는 사람들이 연대의식을 통하여 공동의 가치와 이익을 참여하고, 상호 관계 속에서 함께 살아가는 사회적 집단으로 정의하였다. 조인숙(2010)은 일정한 물리적 공간(지역성)을 공유하며 그 안에서 공동의 연대의식과 유대(공동체성)을 바탕으로 공동의 가치를 추구하고 이익을 상호 공유하여 독자적인 실체로 존속하는 집단(유기체성)으로 정의하였다. 강준수·김진영·함선익(2012)는 커뮤니티를 특정 지역에 함께 거주하면서 구성원들이 사회적 상호 작용을 도모하여 공동생활에 참여하게 됨으로써 서로에 대한 유대감과 소속감을 갖게 되는 사회집단으로 정의 내리고 있다.

Table 4. Classified as a community program type through previous research

	Major classification	
Lim Yeon-su	Neighboring life	
	Indoor Community life	
	Outside Community life	
	management	
Kim Sang Soo	Basic life	
	Neighborhood Exchange space	
	Leisure space	
	Other	
Cho Sun Hee	Basic life	
	이Neighborhood Exchange space	
	Leisure space	
Kim Woo Sung	Indoor public facilities	Community facilities
		exercise facility
	Outdoor public facilities	

So Yeon Woo, Kyung Sook Nam, A Study On the Development Directions for Public Space of urban-life-housing by Japanese Share Housing Case Study

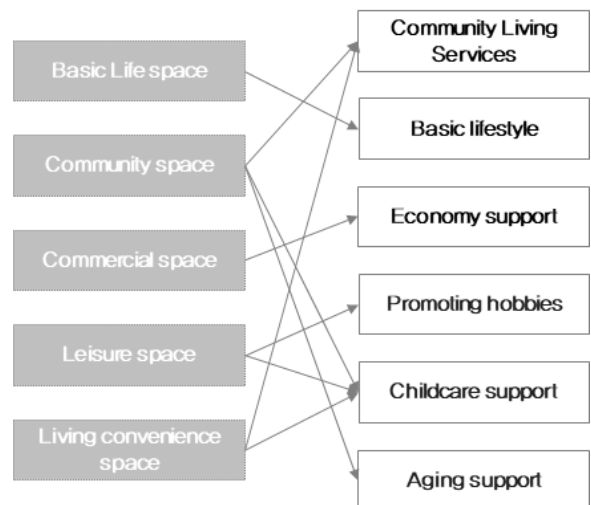


Figure 1. Community program type

2) 남원석·박은철, ‘1인가구시대 맞춤형 주거해법’ 사회임대형 공동체주택 활성화, 서울연구원, 2015

커뮤니티 프로그램은 커뮤니티 개념에서 살펴본 바와 같이 일상생활, 문화생활, 여가생활과 사회문제 등, 다양한 활동과 관련이 있으며, 지역주민들 간의 만남의 계기를 만들어 주고, 지역주민의 복지와 편익을 증진하기 위한 서비스를 제공하는 것으로 정의내릴 수 있으며, 커뮤니티 프로그램은 지역에 대한 애정과 관심을 증가시키며 주민의 공동체 의식에 영향을 미치는 중요한 요소로 정의할 수 있다.

프로그램을 구성하는 요소로 기초생활 공유, 이웃 공동체 형성 및 문화육성, 여가행태 수용, 생활편익, 현대사회문제에 대응하기 위한 프로그램으로 선행연구를 통해 프로그램의 종류를 분류에 보면 Table 4와 같으며 유형별 특징은 Figure 1과 같다.

3. 사례분석을 통한 프로그램 공간 분석

3.1 사례 선정 및 분석방법

공동체주택의 프로그램 공간분석을 위해 협동조합형 주택, 사회주택, 공유주택, 협동조합형 공공임대주택 등 다양한 주체들로 제공되고 있는 공동체주택 중 현재 흐름을 파악할 수 있는 2010년대 이후 신축되거나 리모델링된 건축물 중 6층 이하의 규모로 한정하여 12개 곳을 선정하였다. 먼저, 대상사례들은 기존 연구자들에 의한 성과물과 단행본을 통해 수집하였으며, 그중 본 연구의 관점에서 자료가 합리적인 유형으로 선정하였다. 가구 형태로는 1인 가구와 2인 가구 이상의 혼합가구 유형으로 구분하였으며 다양한 구성원으로 이루어진 협동조합주택 · 공유주택 등을 중점적으로 사례분석하였다. 사례 주거에 대해 개인공간과 공용공간, 이용형태, 커뮤니티공간의 운영방법에 대해 분석하였고, Table 5와 같이 정리하였다.

공동체주택 프로그램의 사례분석을 위해 각 분류를 통해서 나타나고 있는 요소들을 재정리하여 공동체주택의 분석틀을 설정하였으며, 사례별 개요, 평면도, 각 프로그램의 사용 면적, 공유공간이 가지고 있는 기능별 특징을 살펴보기 위해 해당항목과 관계 등을 체크하여 개인공간과 공동으로 사용하는 공간에 대한 프로그램을 분석하고자 하였다.

1인 주거의 특징으로 사례A는 두꺼비하우징 사업의 일환으로 방치된 집을 건물주로부터 임대해 소셜 하우징으로 리모델링하여 청년 취약계층에게 재임대하는 빈집프로젝트로 공유공간기능을 극대화하여 커뮤니티기능을 높였다. 입주민은 정원6명으로 1인당 전용면적(40㎡)이며, 지하1층, 지상2층으로 되어있으며, 잔디마당, 방5개, 공동주방, 거실2개, 화장실3개, 차고로 구성되어있다. 1층에는 있는 주방과 거실은 공용생활공간으로 함께 식사를 하거나 취미생활을 같이 할 수 있는 공간이며 공동세탁실도 있다. 운영과 관리는 매월 입주자회의를 통해 자율적으로 해결하고 있다.

사례 B는 협동조합이 집을 소유하고 필요한 1인 가구에 임대하는 식으로, 학생과 직장인등 다양한 1인 가구 10명이 거주하고 있다. 협동조합에서 다세대주택을 구입하여 리모델링하여 1인 가구 전용 주택으로 계획하여 지하층에 개인실과 마을 공동공간, 공동주방과 공동거실이 있다. 지상1층과 2층에는 각각 4개의 개인공간, 공동으로 사용하는 거실과 화장실이 있으며, 옥상층에는 세탁실이 있다. 입주자들은 2주에 한번씩 회의를 하며 청소와 장보기 등 생활방식을 공유해 가고 있다.

사례 C는 연극인 공동체주택은 서울시의 토지임대부 공동체주택(준공공임대주)사업으로, 다가구 주택을 리모델링하여, 3층 규모의 10가구가 입 가능하다. 지하층은 팟 캐스트 방송, 입주자를 위한 문화예술 창작공간, 이웃주민들을 위한 마을극장 등으로 활용될 예정이며, 거실과 주방, 공용화장실은 공동으로 사용한다. 개인실 내부에 위생공간이 있으며, 거실 및 주방은 공유하고 있다.

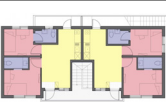
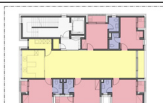
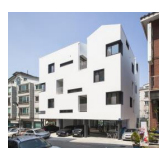
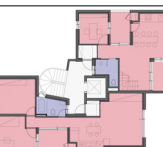
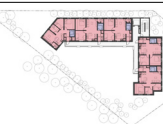
사례 D는 노인을위한 공동체 주택으로 주거환경관리사업 ‘두레주택’조성사업으로 새로운 유형의 임대주택이다. 지상 4층 규모로 1층과 2층에는 경로당이 있으며, 3층과 4층은 공동체 생활을 할 수 있는 주택으로 각 층은 5개의 개인공간과 공동거실, 공동주방이 있다. 각 방에는 붙박이장, 간이싱크대, 화장실 등이 있어 개인 사생활 공간도 충분하며, 공급 및 관리는 서울시·sh공사·금천구가 업무협약을 하여 금천구가 입주자 모집 및 관리 운영을 하고 있다. 건물의 하자나 보수는 sh공사에서, 건물 관리비 및 각종 공과금 관리는 지역 자활센터에 위탁하고 있다.³⁾

사례 E는 ‘새동네’ 프로젝트는 거주 문화의 새로운 유형을 만들어가기 위한 민간 개발 사업으로, 총 4세대에 12명 정도의 학생이 거주하고 있다. 대학생 주거 연합이라는 특성상, 시간이 지나면 거주민이 바뀌고 그에 따라 함께 사는 합의점이 계속 바뀔 수 있기 때문에 유연한 계획을 진행하였다. 공간은 다수의 방을 한층에 넣는 기본적 다세대주택을 벗어나 2층과 3층은 9m 길이의 긴 거실 겸 주방이 있는 구조, 4층은 다락방처럼 쓸 수 있게 층고를 높여 복층 구조로 설계되어 있으며, 길은 원래 있던 담장을 제거해 골목과 골목을 연결하는 새로운 진입로를 만들었다. 입주만이 사용하는 것이 아닌 지역주민이 함께 사용하는 보행네트워크로 주변과의 소통이 이루어진다.

사례 F는 젊은 1인 세대의 새로운 주거방식의 일환인 공유주택의 특성을 고려해 계획되었다. 건물의 중앙의 중정은 모두가 공유 할 수 있는 공간으로 입주민 그리고 마을주민들이 자유롭게 사용할 수 있다. 1층은 주차장과 근린생활시설, 2층부터 4층까지는 각 2가구 총6가구가 중정을 두고 연결되고 있다. 1가구에 3명의 거주자가 있으며 개인공간과 거

3) 도시재생본부, 주거환경개선과 보도자료, 서울시

Table 5. Community housing case analysis

	Development type		Operator	Year	Number of floors	Total area	Typical Floor		
Single House hold	A		Remodeling	Public rental	2014	B1~2F	about 240m ²		
	B		Remodeling	Cooperative	2014	B1~2F	about 177m ²		
	C		Remodeling	Land Leasing Department Public Housin	2015	3F	about 254m ²		
	D		Remodeling	Public rental	2015	4F	about 577m ²		
	E		New construction	Private shared housing	2014	4F	about 224m ²		
	F		New construction		2015	4F	about 596m ²		
Mixed housing	A		Remodeling	Public rental	2013	B1~2F	about 136m ²		
	B		New construction	Cooperative	2013	B1~4F	about 1,178,m ²		
	C		New construction		2014	B1~4F	about 855m ²		
	D		New construction	Cooperative -Public lease	2014	B1~6F	about 2,588m ²		
	E		New construction		2015	B1~5F	about 2,577m ²		
	F		New construction	Private shared housing	2015	5F	about 409m ²		

: Private
 : Public Sanitation
 : Private Sanitation
 : Life
 : Community

실과 주방, 화장실 등 생활공간은 공유하고 있다. 그리고 내부 사이사이 6개의 발코니는 프라이버시 확보를 위해 발코니 위치가 엇갈리게 하였고, 가늘고 깊게 계획하여 외부로부터 최대한의 프라이버시를 보호 받을 수 있게 하였다.

혼합가구의 특징으로 사례 A는 수요자 맞춤형 임대주택으로 기존의 단독주택 및 다세대 주택을 매입해 리모델링하여 공급하고 있으며 총 8세대(2채)가 입주하고 있다. 공급규모는 전용 15~30㎡이며 136㎡면적에 지하1층 지상2층 규모로 1층과 2층에 각각 한 세대가 입주해 개인공간을 사용할 수 있으며, 1층의 주방과 거실을 공유하여 사용한다. 2층은 방 2개로 구성돼 다인가구의 사용도 가능하다. 2채의 지하공간을 활용하여 지역 및 지역 예술가등이 참여할 수 있는 스튜디오, 문화 체험공간 등으로 사용할 수 있도록 계획 되었다.⁴⁾

사례 B는 학부모모임 공동체가 공급주체이면서 입주자이다. 입주자들이 직접 세대별로 출자금을 모으고 토지를 구입, 건설업체도 자신들의 목적과 가치를 이해하는 업체로 직접 선택하였다. 설계 목표는 육아공동체를 중심으로 공동체 생활을 목적으로 계획되었으며 공동공간에서 공동식사, 친목도모, 회의, 공동육아를 진행한다. 개별 주택은 각각의 개성에 맞춰 복층형, 벽난로, 독립테라스, 대형욕조 등 원하는 디자인으로 만들었다. 주택의 운영관리에 있어서 입주 후 회의는 2주에 1번 열리며, 모든 회의는 만장일치로 진행한다. 어떠한 상황도 만장일치로 진행되지 않을 시, 갈등과 분쟁의 소지가 될 수 있다고 판단해서다. ⁵⁾

사례 C는 개인과 가족의 행복을 담은 주택, 이웃과 함께 하는 커뮤니티중심 주택, 소비자 소득으로 부담 가능한 경제적인 주택, 지속가능한 친환경주택을 주택공급의 4대 기본원칙으로 정하여 사업을 추진하고 있다. 주택규모는 지하1층 지상4층으로 지하1층과 지상1층은 공동소유의 근린생활시설로 지하1층은 현재 공실이며, 지상1층은 음식점과 카페로 운영 중이다. 2-4층은 입주민이 생활하는 주택이다. 8개의 다양한 평면으로 구성 되었으며, 공용공간은 각층에 공동마루가 존재하며, 4층에는 손님맞이나 공동행사, 게스트하우스등 다양한 용도로 사용할 수 있는 커뮤니티 룸이 따로 마련되어 있다. ⁶⁾

사례 D는 서울시에서 기획하고 SH공사에서 발주한 프로젝트로 공공임대주택에 협동조합 방식을 적용하여 국내 최초의 협동조합형 공공임대주택으로, 강서구 가양동 공영주차장이 있던 자리에 건설되었으며 지하1층~지상6층에 전용면적 49㎡ 25가구 규모이며 서울시와 sh공사에서 공동육아에 초점을 두었다. 각각의 주거 공간 외에 1층에 커뮤니티실을 이용한 공동 육아용 보육시설도 함께 계획되었고, 향후 아이

들의 성장기에 맞춰 작은 도서관이나 공부방으로 바뀌나갈 예정이다. 6층의 커뮤니티 테라스는 개별 주택의 발코니 면적을 테라스 공간으로 대신하였으며, 지역 주민들도 함께 사용할 수 있도록 구성 되었다.⁷⁾

사례 E는 문화예술을 활동을 공동의 목적으로 하는 입주자들이 함께 어울려 살 수 있는 공동주택으로, 입주자들이 주거 공간을 통하여 예술인 공동체를 만들어가는 것과 더불어 예술인으로서 지역에 기여할 수 있는 공동의 활동을 통해 공동체의 지역적 확장성을 가지고 있다. 원래는 서울시에서 예술작품 생산을 목적으로 하는 1인가구가 모인 레지던시를 기획하였으나, 가족을 중심으로 오래도록 거주하며, 커뮤니티를 만들어야 예술적 재능을 지역사회와 공유할 수 있다는 제안으로 29명의 예술가 가족을 위한 집으로 전환하였다. 입주민이 같이 사용할 수 있는 공용공간 외에 서로 다른 분야의 예술가의 창작공간이자 지역주민에게 개방이 가능한 커뮤니티 공간을 갖추어져 있으며 이 부분들은 다양하게 사용이 가능하도록 가변적이게 계획되었다.

사례 F는 지상5층 규모로 1층에는 라운지 겸 식당역할을 하는 레스토랑이 있으며, 앞 공터는 이웃에게 개방하고 있다. 2층부터는 두 채의 집이 붙어있는 구조로, 큰 원룸1개, 2개의 작은 원룸으로 나뉘어져있다. 3층은 개인공간이지만 내부에 계단이 있어 윗층의 거실과 부엌을 공유하고 있다. 4층은 거실과 부엌으로 진입할 수 있는 입구가 있어 개별적으로 사용하여, 아래 주거의 개인생활의 침해를 하지 않는다.⁸⁾

3.2 1인 가구의 개인공간 및 공용공간

1인 가구 유형의 국내 공동체주택 개인영역에 대한 유형은 Table 6과 같이 구분하였다. 1인 주거 유형은 총 4가지 유형으로 구분되었으며, 개인 공간(침실)을 기준으로 화장실과 주방 등 개인이 사적으로 사용하는 공용공간의 범위를 통해 구분 할 수 있었다. 대부분 Type 1의 형태를 나타내고 있는데 이는 공동체 주거의 목적인 거주면적에 따른 주거비용을 낮추기 위함에 기인한 것으로 보인다.

Table 6. Single Household - personal area

Type	A	B	C	D	E	F
TYPE 1. (Private room)	●	●	●	-	●	●
TYPE 2. (Single room + toilet)	●	-	●	-	-	-
TYPE 3. (Private room + toilet + kitchen)	-	-	-	●	-	-
TYPE 4. (One person exhibition house)	-	-	●	-	●	-

4) Town development case, Toad housing, Seoul City, 2014

5) Kim, SooHyun, Study On the Structure and Residents Charateristic of Collective housing, Sejong University, 2014

6) 홍세라, 협동조합으로 집짓기, 한겨레, 2015

7) 이은경, 공유의 여러 형식으로 진행되는 프로젝트의 경험과 실천. 건축과사회, 36-49, 2014

8) street-h.com

개인 영역의 프로그램 구성은 공동으로 사용하는 공용공간의 프로그램의 범위와 위치를 결정하게 되는데 Table 7과 같다.

Table 7. Single Household Public Space Program

Program		A	B	C	D	E	F
Sanitation	Bathroom (Toilet + shower)	●	●●	●●	●●	●	●
	position	1-2	1-3	1	1-4	2-3	2-4
	Individual shower	-	●	-	-	-	-
	position	-	1-3	-	-	-	-
	Individual laundry	-	●	-	●	-	-
	position	-	R.F	-	3-4	-	-
life	Living room	●	●	-	●	-	-
	position	1-2	2-3	-	3-4	-	-
	kitchen	●	-	●	●●	-	-
	position	1	-	1	1-4	-	-
	Living room and kitchen	-	●	●	-	●	●
	position	-	1	2-3	-	2-3	2-4
community	Community Room (Multipurpose room)	-	●	●	●	-	-
	position	-	1	1	1-2	-	-
service	storage room	-	-	●	●	●	●
	position	-	-	1	1-2/R.F	1층	2-4
	terrace	●	●	●	●●	●	●
	position	2	3/R.F	3/R.F	2-4/R.F	2-3	2-4
commercial		-	-	-	-	-	1

●Use all tenants ●By Household or Shared use by floor

먼저 위생영역인 욕실은 개인실과 인접하여 각층에 위치하고 있었고, 기능적인 부분으로 화장실과 샤워실의 기능을 갖추고 있으며, 대부분의 사례에서는 샤워실과 세탁실은 따로 공간을 할애하지 않고 있었다. 이는 욕실에서 해결할 수 있기 때문인 것으로 판단된다. 개별 세탁실은 사례 B, D로 B는 옥상층에 있으며 D는 각 주거 층에 배치되어 있다. 옥상층에 위치한 이유는 공동체주택의 대부분에서 나타나는 문제점인 수납공간의 협소함을 해결하기 위해 옥상의 외부공간과 연계하여 사용하고자 하였고, 주방의 경우 또한 빌트인 가구를 통해 공간을 효율적으로 사용하고자 하였다.

생활영역은 거실·주방으로 입주민의 휴식과 취사를 위한 프로그램들로 공동체주택의 커뮤니티 활성화를 위한 기본 공간으로 모든 사례에서 공동으로 사용하는 거실·주방이 구성되어 있었다.

커뮤니티 영역은 주택 내에 개별로 있는 커뮤니티 공간의 경우 주로 저층부(B, C, D)에 위치하고 있다. 사례 B는 커뮤니티룸, C는 스튜디오 및 작업공간, D는 다목적실과 경로당이 구성되어 있었다. 커뮤니티 공간은 입주민들의 생활범위를 확장하고, 입주자의 공동체 의식을 확장하는 공간으로 거주민의 성향과 연령, 계층에 의해 공간의 성격이 규정되어지고 있었다.

서비스 영역은 물품 보관실(C, D, E, F), 테라스의 형태로 제공되고 있었으며, 저층부와 옥상에 위치하고 있었다. 물품 보관실은 공동체 생활을 위한 수납, 테라스는 개인공간과 연계하는 위치에 계획되어 개인물품 수납을 위한 성격으로 사용되고 있었다.

그 외 사례 F의 경우 건물 내 상업공간이 구성되어 있으며 개인이 소유하여 임대를 통한 소득을 창출하고 있었는데, 민간 임대공공체 주택의 경우 경제적 문제를 해결하기 위한 보조적 수단으로 사용되고 있다.

각 공간의 면적 구성 Table 8과 같이 나타나고 있다. 개인실의 면적의 경우 5.72m²~20.26m²(개인기타 면적 제외)분포로 나타나고 있는데, 먼저 신축인 E, F의 경우의 다양한 개인주거타입(개인부속실 포함)을 제시하고 있으나 면적의 편차가 크게 나타나고 있으며, 리모델링 사례의 경우 기존의 구조와 공간으로 인한 제약으로 기인하여 주호 내 개인실의 크기가 일정하지 않게 나타나고 있으며, 이는 주거 내 공동체 형성에도 불리한 요소로 작용하고 있었다.

Table 8. Single Household area analysis

Program		A	B	C	D	E	F
individual	Private room	11.16 ~ 20.26 5Type	5.72~ 9.52 5Type	7.1~ 11.53 6Type	13~ 14 3Type	7.86~ 16.21 7Type	8.95~ 11 4Type
	toilet	-	-	2.4	2.5	2.5	-
	balcony	-	-	3.3	2	2.7	-
	Living room	-	-	-	-	3.8	-
public	kitchen	-	-	-	-	14.15	-
	Toilet / Bathroom	5.9	4.5	3.84	5.16	3.17	3
	shower	-	-	-	-	-	-
	laundry	-	7	-	3.1	-	-
	Living room	42	11.13	-	43.29	-	-
	kitchen	23	20.49	6.2	8.64	-	-
	Living / kitchen	-	-	14.98	-	17.81	13.75
	Community Room	-	8.15	18.92	123.6 3	-	-
commercial	storage room	-	-	-	3.54	1	2.2
	terrace	18.76	3.2	5.89	4.7	2	6.06
	commercial	-	-	-	-	-	88.16

3.3 혼합가구의 개인공간 및 공용공간

혼합가구형태의 개인영역에 대한 프로그램은 Table 9와 같이 구분되었다. 총 4가지 유형 (1인 주거의 형태와 중복 및 구분)으로 구분되었으며, 개인공간(침실)을 기준으로 1인 전용주거, 세대전용주거의 형태로 구분하였다. 혼합주거의 경우 1인 주거에 비해 주거 내 다양한 Type의 개인실이 나타나고 있는데, 유형에 따른 운영방식 또한 큰 차이가 있었다.

사례 A, F의 경우 다인 가구(세대형)와 1인 가구가 함께 섞여서 살고 있는 주거로서 다인 가구와 구분되는 1인 전용 주거 공간을 구성하여 1인가구의 독립생활을 명확하게 보장한다. 사례 A의 경우 다인 가구(세대형)와 1인 가구가 함께 살고 있으나 주거 내 층별 구분을 통해(가구 내 1~2층) 1인 가구와 생활을 분리시키고 있다. 사례 F는 여러 종류의 주거 유닛이 분포되어 있는데, 각 유닛들의 생활 영역을 계단(주거 내 계단, 개인실 내 계단)을 통해 구분 지으며, 공유공간을 조닝하는 형태로 계획 되었다.

사례의 혼합가구의 주호 영역에서의 개인 영역은 가구와 다인가구(세대형)를 층별 또는 계단과 복도를 통한 연계방식을 통해 영역을 명확하게 구분하고 있다.

Table 9. Mixed Household - personal area

Program	A	B	C	D	E	F
TYPE 1. (Private room)	●	-	-	-	-	●
TYPE 2. (Single room + toilet)	●	-	-	-	-	-
TYPE 4. (One person exhibition house)	-	-	-	-	●	●
TYPE 6. (Generation exclusive housing)	-	●	●	●	●	●

혼합가구 유형의 공용공간의 프로그램은 Table 10과 같다. 공동공간은 입주민이 함께 공동으로 사용하는 프로그램들로 전체 입주민이 이용할 수 있는 공간과 개별 세대가 공동으로 사용하는 공간으로 구분된다.

위생영역의 욕실은 사례 A, B, C, D, E는 공동으로 사용하는 공간으로 구성되어 있고, F는 1인 가구와 2인 가구의 주호가 구분되어 각 주호별로 입주민들이 구별되어 사용하는 특징을 가지고 있었다. 또한 화장실 옆에 별도로 샤워실을 구성하는 형태를 취하고 있었다.

세탁실은 사례 C는 입주민의 편의를 위해 주거층 중 중간층에 위치하고 있으며, 보일러실과 세탁실을 같이 사용하고 있다.

Table 10. Mixed Household Public Space Program

	Program	A	B	C	D	E	F
Sanitation	Bathroom (toilet)	●	●	●	●	●	●
	position	B1	B1	5	1	1	3
	shower	-	-	-	-	-	●
	position	-	-	-	-	-	3
	laundry	-	-	●	●	-	-
	position	-	-	3	1	-	-
life	Living room	-	-	-	-	-	-
	position	-	-	-	-	-	-
	kitchen	-	-	-	●	●	-
	position	-	-	-	1	1	-
	Living / kitchen	●	-	-	-	-	●●
	position	1	-	-	-	-	4
community	Community Room	●	●	●	●	●	-
	position	B1	B1	5	1	1/5	-
service	storage room	●	-	-	-	-	-
	position	B1	-	-	-	-	-
	terrace	-	●	●	-	-	●●
	position	-	B1	3-5	-	-	-
commercial		-		●	-	-	●●

●Use all tenants
●By Household or Shared use by floor

생활 영역은 사례 대부분의 사례에서 주방과 거실의 사용이 존재하고 있고, F는 특수한 사례로 1인 주거들만이 공동으로 사용하는 주방이 존재하고 있으나 별도의 문을 두어 입주민 전체가 이용할 수 있도록 하였다. 1인가구의 사생활을 침해하지 않기 위해 층별 구성을 계획하여 주거는 아래층, 공동주방은 위층으로 구분하였다.

커뮤니티 영역은 커뮤니티룸과 다목적실로 A와 C는 입주민의 커뮤니케이션을 위해 커뮤니티룸이 있으며 B, D는 공동육아 및 아이들을 위한 육아방, 놀이방, 독서공간 등 다양한 프로그램들로 구성되어있다. 입주민의 사용에 있어 편리하도록 대부분 저층부에 위치한다. 커뮤니티룸의 영역이 차지하고 있는 비율은 연면적의 3% ~ 26%로 나타나고 있는데, 특히 D의 경우 1층에 전체 주민을 위한 공용공간의 집적하여 커뮤니티를 위한 공간이 다른 사례에 비해 명확하고 넓게 나타나지만 다른 사례에 비해 거주세대수가 많아 커뮤니티 공간이 차지하는 비율은 다른 사례보다 낮게 나타나고 있다.

Table 11. Mixed Household area analysis

Program		A	B	C	D	E	F
individual	Private room	10.65	9.4	7.2	8.4	7.3	12.13
	toilet	-	3.9	2.44	3.58	2.84	3.47
	balcony	-	5.17	1.95	-	2.3	9.21
	Living room	-	16.76	20.25	22.07	14.77	16.19
	kitchen	-	-	-	-	-	-
	Etc	-	-	-	2.22	2	3.85
public	Toilet / Bathroom	3.56	-	1.5	6.15	-	3
	shower	-	-	-	-	-	-
	laundry	-	-	2.34	3.53	-	-
	Living room	9.46	-	-	-	-	-
	kitchen	-	-	-	40.85	14	-
	Living / kitchen	19.24	-	-	-	-	20.94
	Community Room	17.77	41.86	22.6	24.43	24.43	-
	storage room	5.76	-	-	-	-	-
	terrace	-	-	6.3	-	14.7	10.65
Commercial		-	-	45.61	-	-	36.62

서비스 영역은 수납을 위한물품보관실(창고)과 테라스로 사례 A의 경우 물품보관실은 창고와 보일러실의 용도를 공유하고 있다. 대부분의 사례에 테라스는 존재하고 있으며, 전용주거 공간과 커뮤니티공간에 인접해 있어 커뮤니티를 확장하는 역할을 하고 있다.

상업영역은 근린생활시설로 사례 C, F로 C는 조합에서 소유하여 입주인이 운영하는 카페와 임대를 하고 있으며 F는 개인이 소유하여 임대를 통해 수익을 얻고 있으나, 마감시간 이후에는 전체입주인이 함께 사용하는 공동공간으로 활용되어 커뮤니티 영역이 확장되었다고 볼 수 있다.

개인공간의 경우 7.2m²~12.13m²의 면적(기타개인 면적 제외)분포로 나타나고 있는데, 리모델링을 통한 공동체주택에 비해 편차는 크지 않은 것으로 나타났다. 또한 같은 주호 내 개인실의 크기 또한 일정하게 나타나고 있는데, 이는 주택 내부의 거주민의 공동체 형성하는데 긍정적 요인으로 작용하고 있었다.

공용공간의 면적의 경우 1인 주거와 달리 거실과 주방의 면적 비중이 낮게 나타나고 있으며, 커뮤니티룸이 구분되어 계획되어 있다. 이는 다양한 주거구성 형태로 생활 패턴 및 방식에 차이로 인해 거실 및 주방이 각 유형별로 구분되었고, 커뮤니티 공간을 따로 계획하여 공동체意識을 함양하고 공간의 이용성을 높이고자 하고 있었다. 그리고 상업공간은 1인주거와 동일한 목적(경제적, 커뮤니티)으로 계획되어 운영되고 있었다.

4. 공동체주택 프로그램 사례분석 소결

공동체주택의 사례를 분석한 결과 프로그램 영역의 구성 범위는 주호영역과 상업영역으로 나눌 수 있다. 사례를 통하여 본 가구주호와 세대주호에서 전용주거는 1인 가구 또는 세대주거로서 개인실, 욕실, 거실 및 주방등 주거로서 기능을 갖추고 있다. 가구주호는 1인실과 다인실로 구분되며 공유범위에 따라 다양한 구분된다. 공간의 효율성보다 사생활을 중요시하는 경우 욕실공간이 개인실에 포함되는 경향을 띄고 있었다. 다인실은 최대 2-3명이 거주하되 공간을 분할하는 가벽으로 개인영역을 구분하여 프라이버시를 확보하고 있으며, 욕실을 공동으로 사용하고 있다.

대부분의 사례에서 개인영역의 경우 1인실 위주로 공급되어 개인의 최소한의 프라이버시를 확보를 하고 있으나 개인실 공간에 대한 면적이 협소하고 크기의 편차가 있어 문제가 발생하고 있었으며, 이를 해결하기 위해 시스템가구 도입, 수납공간의 확보 등이 초기 계획에 고려되어야 할 것으로 판단되며, 거주민 내의 공동체 형성을 위해 개인 점유 공간의 크기에 대한 고려가 필요할 것으로 보인다.

공동영역은 위생영역, 생활영역, 커뮤니티영역, 서비스영역으로 세분화된다. 위생영역의 욕실과 화장실, 세탁실의 목적으로 활용되고 있었으며, 그중 욕실은 화장실과 샤워실을 갖추고 있는 경우가 많았다. 세탁실의 경우 겸용이 가능하기 때문에 대부분 욕실 및 샤워실, 다용도실에 구성되어 있으며 별도로 구성되어 있는 경우는 드물었다.

생활영역은 거실 및 주방으로 입주민의 휴식과 취사를 위한 공간으로 세대별 특징에 따라 층별 또는 주거 형태에 따라 거실 및 주방이 제공되고 있었으며, 주거유형에 따라 전체 입주민, 주거형태별, 층별 등으로 나누는 기준이 되고 있었다. 또한 커뮤니티룸이 없는 주택의 경우 커뮤니티를 위한 공간으로 활용하고 있다.

커뮤니티영역은 커뮤니티실과 다목적실로 입주민들의 이주 목적과 활동, 커뮤니케이션을 보조하는 중요한 역할을 하고 있다. 그리고 외부인의 참여도 가능하게 하여 사회적 네트워크를 확산하는데 기여하고 있다. 커뮤니티룸 및 다목적실이 없는 경우 거실 및 주방이나 옥외공간에서 커뮤니티 활동이 이루어지기 때문에 공동체형성에 한계를 보이고 있었고, 입주민들의 공동체형성과 사회를 연결하기 위한 커뮤니티룸 및 다목적으로 활용 할 수 있는 공간이 제공되어야 할 것으로 보인다.

서비스영역은 수납공간과 테라스, 옥외공간 등으로 입주민의 편의와 커뮤니티가 확장되는 공간으로 활용되고 있지만, 주택 규모에 비해 공간이 부족하여 모든 세대에 제공되지 않고 있기 때문에 거주민 사이의 공간에 대한 불편과 불평등을 야기할 수 있는 공간으로 나타났다.

상업영역은 근린생활시설로 개인, 조합, 기업에서 소유하여 운영 및 임대를 통해 소득을 얻고 있으며 이 소득에 대한 부분이 입주민의 거주비 부담을 완화시키는 역할을 하고 있다. 소득을 얻고 있지만, 운영 시간외에 입주민의 커뮤니티를 위한 공간으로 제공하고 있는 경우도 있어 운영과 소유자에 따라 다양한 방법으로 활용 될 수 있을 것으로 판단된다.

5. 결 론

본 연구에서 공동체주택의 프로그램에 대한 전반적인 분석을 하였으나 사례의 자료수집의 한계로 주택 사례에 공간 구성과 프로그램에 대한 일반화를 시키는데 다소 어려움이 있었다. 결론은 다음과 같다.

먼저 개인공간은 주거비용에 의해 결정되는 면이 있지만 사례별로 크기에 대한 차이가 크게 나타나고 있었다. 공동체 생활을 위한 최소한의 프라이버시 및 개인생활공간의 크기가 제공되어야 할 것이며, 동일한 구성을 추구해야 할 것이다. 개인공간의 협소는 개인공간이 공동공간으로 확장되어 공동체 생활을 지속하는 어려움을 야기할 수 있고, 공간의 편차는 공동체주거 내 불만을 야기시킬 수 있을 것이다.

둘째로 공동영역의 경우 단일목적의 공간보다 유사성격의 공간의 조성을 통한 유니버설한 공간으로 사용되어 효율적인 공간 활용이 되어야 하며, 개인공간의 협소로 인해 파생되는 문제를 해결할 수 있어야 할 것이다. 주거비를 낮추기 위해 시작된 공동체주택은 공용공간의 크기와 활용에 따라 주거 유닛의 계획이 결정되고 있으며, 활용방식에 의해 운영방안 또한 다르게 나타나고 있기 때문이다.

셋째 커뮤니티 공간의 경우 공동체를 형성하는 기본 밑바탕으로 동일한 관심사나 성향에 의해 공동체를 형성하는 경우가 증가하고 있으며, 공동체를 유지하는 가장 중요한 심리적 공간으로 작용하고 있다. 커뮤니티 공간의 경우 공동체주택의 목적과 성격을 결정하는 공간이며, 공간의 위치와 크기는 지속성에 대한 문제를 해결하는 답을 제시할 수 있을 것으로 보인다.

마지막으로 공동체 공간의 외부공간 및 상업공간의 경우 내부로는 공동체주택의 커뮤니티 공간을 보완하고 외부로는 공동체주택의 공동체성을 마을단위로 발현할 수 있는 공간으로 판단된다. 더 나아가 공동체 주거의 경제적 부분을 해결하는 방안으로 모색 또한 가능할 것이다.

다양한 형태의 공동체주택이 늘어나고 있는 시점에서 입주자들의 특성에 맞는 평면 유형을 계획을 위해 적정한 주택기준과 더불어 소유자, 예비입주자, 실제 거주자 등의 심층 인터뷰와 만족도 조사 등을 통해 공동체주택계획에 대한 고려사항과 개선사항 등의 연구가 진행되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. Yun Soyeon, (2015), A Study On the Characteristics of Community in Shared Housing Seoul National University
2. Ryu Chang Yun, (2010), A Study on Program Organization and Construction Methods of Common Space in Urban Residential Complex, KonKuk University
3. Ahn Ha Na, (2013), A Study on the Planning Characteristics & Improvement of Co-housing from the Perspective of Sustainable community, Ching-Ang University
4. Kim SooHyun, (2014), Study on the structure and Residents Characteristic of Collective Housing, Sejong Univesity,
5. LEE Jina, (2010), The one person household unit proposal depend on lifestyle, Hong-Ik University
6. Hong Woo jeon, (2009), A Study on the Type and Characteristics of Lifestyle according to the Housing Preference, Hanyang University
7. So Yeon Woo, Kyung Sook Nam, (2013), A Study On the Development Directions for Public Space of urban-life-housing by Japanese Share Housing Case Study, KSDS, 19(2), 306~321

■ (Received:2018.05.03, Revised:2018.05.10, Accepted:2018.06.20)