
저자 (Authors)	기노채, 김현준, 김태영 Kee, Rho Chae, Kim, Hyun Jun, Kim, Tae Young
출처 (Source)	건축 62(12) , 2018.11, 76-81(6 pages) Review of Architecture and Building Science 62(12) , 2018.11, 76-81(6 pages)
발행처 (Publisher)	대한건축학회 ARCHITECTURAL INSTITUTE OF KOREA
URL	http://www.dbpia.co.kr/journal/articleDetail?nodeId=NODE07567976
APA Style	기노채, 김현준, 김태영 (2018). [프로젝트 리포트] 공유와 소통이 있는주택 - 은혜공동체협동조합주택. 건축, 62(12), 76-81
이용정보 (Accessed)	서울특별시 202.14.90.*** 2020/01/21 14:06 (KST)

저작권 안내

DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

Copyright Information

Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s) and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s) for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

공유와 소통이 있는주택 - 은혜공동체협동조합주택

A Case Study on Shared Living in Co-Housing - Eunhe Cooperative Housing



기 노 채 Kee, Rho Chae
아틀리에건설(주) 대표이사,
하우징콤플렉스협동조합 초대이사장
CEO, Atelier Design &
Construction Co., Ltd.
ateli.ceo@gmail.com

기획·시공



김 현 준 Kim, Hyun Jun
정회원, 강원대 건축학과
Assistant Professor,
Kangwon National University
hyunjunkim@kangwon.ac.kr

건축설계



김 태 영 Kim, Tae Young
정회원, 한국예술종합학교 건축과
Assistant Professor,
Korea National University of Arts
tykim@karts.ac.kr

건축설계

서론

우리나라는 지난 반세기동안 세계역사상 유례를 찾을 수 없을 정도로 빠른 경제성장과 민주화를 동시에 이룬 한강의 기적을 만들어냈다. 하지만 급속한 사회발전 이면에는 빈부격차의 심화와 고착화, 불안정한 주거와 높은 주거비, 치열한 경쟁과 갈등의 심화 그리고 핵가족화와 공동체 붕괴로 인한 소외감의 증가와 같은 어두운 면 또한 사회전반에 질게 드리워져 있다.

적절한 주거와 주거권은 국가가 개인에게 보장해야 할 인간의 기본권에 속한다. 하지만 우리나라 주택시장은 공공임대주택을 제외한 대부분의 주택시장이 민간 영역에 있어, 저소득층은 열악한 주거환경과 불안정한 주거권으로 고통받고 있고, 중산층조차도 주택을 소유하지 못하면 언제 길거리로 내몰릴지 모를 불안정한 주거로 고통받고 있는 것이 현실이다.

한편 대도시 중심의 경제성장으로 인한 수도권 집중화와 급속한 핵가족화 현상 그리고 1년에 20%정도의 가구가 이사를 하는 매우 불안정한 주거상황은 기존에 있었던 마을 공동체의 붕괴를 가져왔다. 인간은 사회적 동물이라 결코 혼자서는 행복할 수 없고 주변 사람과의 끊임 없는 교류와 소통을 통해 행복을 느낀다. 하지만 1970년대 이후 우리 사회에 공급되어온 주택의 형태는 이웃과의 교류와 소통에 용이한 공간을 가진 주택이 아니라, 주택 단지과 외부로 울타리로 단절하고 주택과 주택 사이를 두꺼운 콘크리트 벽체를 통해 단절하는 공간을 가진 아파트였다. 이러한 아파트 공간에서의 단절은 많은 경우 이웃간 교류와 소통의 단절로 이어졌다.

그렇다면 주거비 급증으로 주거권이 불안한 사회에서, 가족해체로 1~2인 가구가 대세가 된 사회에서, 또한 이웃과 함께 활동할 마당과 같은 공유공간이 사라진 현대 사회에서 이를 극복할 새로운 유형의 주택을 만들어 볼 수는 없을까? 그래서 우리는 좋은 주택의 의미에 대해 다시 생각해보기로 했다. 좋은 주택이란 사람들이 소득대비 부담이 크지 않은 주거비로 개인적 공간적 욕구와 사회적 욕구를 가장 조화롭게 담아낼 수 공간이라고 정의하고, 이를 실제로 구현하기 위하여 주택협동조합을 통한 공유주택 공급을 구상하기 시작했다.

협동조합형 공유주택

근대화 이전 서민들이 사는 주택은 이웃의 도움을 받아 거주자가 직접 짓는 것이 일반적이었다. 하지만 1970년대 이후 도시화가 급속히 진행되면서 주택부족 현상이 심화되자 단독주택보다 용적률이 높고 대규모 공급이 가능한 획일적인 박스형 디자인의 아파트가 대규모로 공급되면서 주택 공급의 주도권은 개인에서 대형건설회사로 넘어가게 되었다. 대형건설회사의 입장에서 다양한 소비자에 맞춰서 주택을 공급하는 소비자참여형 시장보다는 같은 디자인의 아파트를 대량공급하는 공급자주도형 시장이 공급이 용이하고 수익성을 높이는데 훨씬 유리하기 때문에 아파트라는 주택상품의 장점을 부각시키며 공급을 확대하게 되었다. 더구나 급속한 도시화로 오랜 기간동안 주택공급이 주택수요에 미치지 못하면서 주택시장은 대규모 건설자금 조달이 가능한 대형건설회사 중심



사진 1. 최초의 협동조합형 공유주택인 구름정원사람들 공유주택



사진 2. 주택소유권이 협동조합에 있는 제주 오시리가름 협동조합주택

의 공급자주도형 시장이 지속되었고, 소비자주도형 주택은 단독주택 시장과 소형 공동주택인 다세대주택에 한정될 수밖에 없었던 것이다.

2012년 12월 협동조합기본법 제정 이후 주택소비자가 주택협동조합을 설립하여 주택을 소비자 관점에서 재해석하고 자기주도로 공급하는 움직임이 생겨났다. 즉 소비자가 주택의 기획, 개발, 설계, 시공 과정에 직접 참여하여 자신들이 원하는 주택을 합리적인 비용으로 마련하는 것이다. 이런 방식으로 주택을 공급하면 개발이익을 소비자가 갖게 되고, 마케팅 비용 등 각종 비용이 최소화되어 소비자는 보다 저렴한 비용으로 주택을 취득하는 것이 가능해지고, 무의미한 장식보다는 주택성능을 높이는데 우선적으로 투자함으로써 주택 생애주기비용 절감이 가능하게 된다. 또한 건축설계와 시공과정에 직접 참여함으로써 소비자의 공간에 대한 만족감도 높아지게 된다.

주택협동조합이란 ‘공동으로 소유되고, 민주적으로 운영되는 주택공급과 관리사업을 하는 법인체를 통하여, 안전하고, 경제적이고, 편리하고 아름답고 쾌적한 주택 및 커뮤니티에 대한 필요와 욕구를 충족시키기 위하여, 주택소비자들이 자발적으로 모여 결성한 자율적 단체나 법인’을 말한다. 이러한 협동조합 법인은 주식회사처럼 투자자본의 수익을 극대화하는 것이 목적이 아니라 조합원이 기여하는 노동이나 자산제공 또는 상품과 서비스의 이용 등에 대한 보상을 극대화하는 것이 목적이다.

2010년대 이후 우리나라 주택시장에는 협동조합주택과 더불어 새로운 유형의 주택인 공유주택이 등장한다. 공유주택이란 ‘인근에 거주하는 비혈연적인 관계의 개인

이나 가구들이 일상적으로 함께 사용하는 공동의 공간과 시설을 갖추어 거주자간 소통이 원활하게한 유형의 주택’을 의미한다. 이러한 공유주택은 공간과 활동의 공유를 통한 주거비 절감과 거주자간 활발한 상호교류를 통한 행복감 증대 등의 효과가 있어 최근 공급이 급속히 확대되고 있다. 협동조합형 공유주택이란 ‘주택협동조합 방식으로 공급한 공유주택’을 의미하며, 협동조합주택과 공유주택의 장점을 동시에 갖고 있는 주택을 의미한다.

은혜공동체협동조합주택(이하 은공주택)은 주택소비자들이 직접 조합을 설립하여 프로젝트를 진행한 전형적인 협동조합형 공유주택이라 할 수 있다. 도봉지역에 주택을 지어 함께 살고자 하는 주택소비자들이 십시일반으로 출자금을 모아 주택협동조합을 설립하고, 금융기관의 용자와 한국사회투자의 기금지원 그리고 입주자들의 전세보증금을 모아 토지를 매입하고 건물을 지은 것이다. 주택의 건설, 소유와 운영은 주택협동조합 은혜공동체라는 협동조합법인이 수행하고, 협동조합에 출자한 조합원들은 저렴하고 안정적인 조건으로 임대계약을 맺고 세입자로 입주하는 방식이다. 이러한 공급방법은 개별 주택에 대한 소유의식이 강한 우리나라에서는 다소 낯선 소유방식이라 할 수 있다.

은공주택 조합원들은 이러한 방식으로 주택을 개발하여 불필요한 사업경비를 절감하였고, 단열과 같은 주택성능을 높여서 주택관리비를 낮추었으며, 개인 공간을 최소화하고 공유공간을 확대함으로써 공간효율을 극대화하여, 조합원의 주거공간 만족도 향상과 개인 주거비의 최소화라는 상충되는 목적을 어느 정도 동시에 달성



사진 3. 은혜공동체 협동조합주택 전경 © 노경

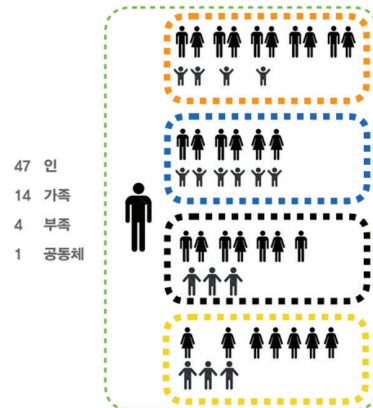


그림 1. 은혜공동체 협동조합주택 거주자 구성 다이어그램 © [urban topology]

할 수 있었다.

이제 은공주택에서는 소비자의 욕구와 공유주택의 특징이 구체적인 설계와 시공과정에서 어떻게 구현되었는지 살펴보기로 한다.

새로운 공유일상 - 주택 개요

은공주택에 거주하는 조합원들의 일상은 특별하다. 그들은 ‘공간공유’의 거주방식을 10년 넘게 실천해오고 있다. 건축가의 시각으로 그들의 일상을 공간적으로 정의하며, 새로운 공유공간을 만들어내는 과정에 참여하게 되었다. 은공주택의 설계는 서로 관계를 갖는 공유공간들이 어떻게 연결되고, 어떻게 열리고, 어떻게 순환되는지에 대한 답을 찾는 과정이었다. 은공주택은 새로운 공유일상을 실천하는 새로운 거주방식에 대한 상상이 구체화된 사례다.

도봉산 전경을 마주한 도봉동 안골마을에 위치한 은공주택은 2017년 준공되었으며 다세대주택과 근린생활시설(공유공간)의 복합용도로 대지면적 157평에 연면적 300평, 지상3층, 지하1층의 규모를 갖는다. 건물은 47인, 14가족, 4부족을 위한 주거공간과 이들을 엮어주는 공유공간으로 구성된다. 주거공간을 구성하는 주요 단위인 4개의 ‘부족’은 주택건축이 시작되기 10년 전부터 실험해온 ‘모여 사는 사회적 가족의 단위’다. 혈연가족과 같은 강한 결속력을 갖지만, 부족간 또는 부족과 사회와의 경계가 폐쇄적이지 않고 활짝 열려있다. 새로운 인간관계

는 서로를 존중하고, 서로를 위해 스스로 일하는 자세에 대한 공동체 훈련을 전제로 한다.

새로운 공유일상 - 공간

공동체가 폐쇄적이지 않고 외부로 열려 있다면, 주택 또한 열려 있다. 주택은 내부 거주자뿐만 아니라 거주하지 않는 공동체 회원들에게도 열려 있다. 심지어 자기 주택에서는 잠만 자고 그 외 대부분의 일상을 은공주택에서 보내는 분도 있다고 한다. 현관문은 늘 열려 있고, 1층에 하나의 신발장만 사용하여 신을 벗고 들어가면 건물 전체를 자유롭게 다닐 수 있다.

예를 들어 은공주택에서는 개인의 책들을 한가족의 거실겸 도서관에 모아 놓고 모두가 공유한다. 정원이 있는 테라스도 양쪽 주택에 공유된다. 각 부족의 거실은 고유의 정체성(identity)을 갖는데, 정체성은 항상 상호개방을 전제로 하기 때문에 가능하다. 단혀 있으면 비교의 대상이 없으니 정체성도 무의미할 것이다. 4개의 거실을 도서관, 카페, 어린이 도서관, 상담, 작업실, 좌식 거실, 영화 및 게임공간 등으로 프로그램 시간대별로 유연하게 사용한다.

2~3층에서 4개의 거실이 공유공간이라면 1층, 지하층, 옥탑층은 전체가 공유공간이다. 1층 카페는 주택 전체의 통합 거실과 같은 기능을 갖는다. 바리스타 교육을 받은 공동체 직원들이 서비스하면서 실내공간을 커피향으로 채운다. 1층 게스트하우스는 은혜공동체가 외부 손님을

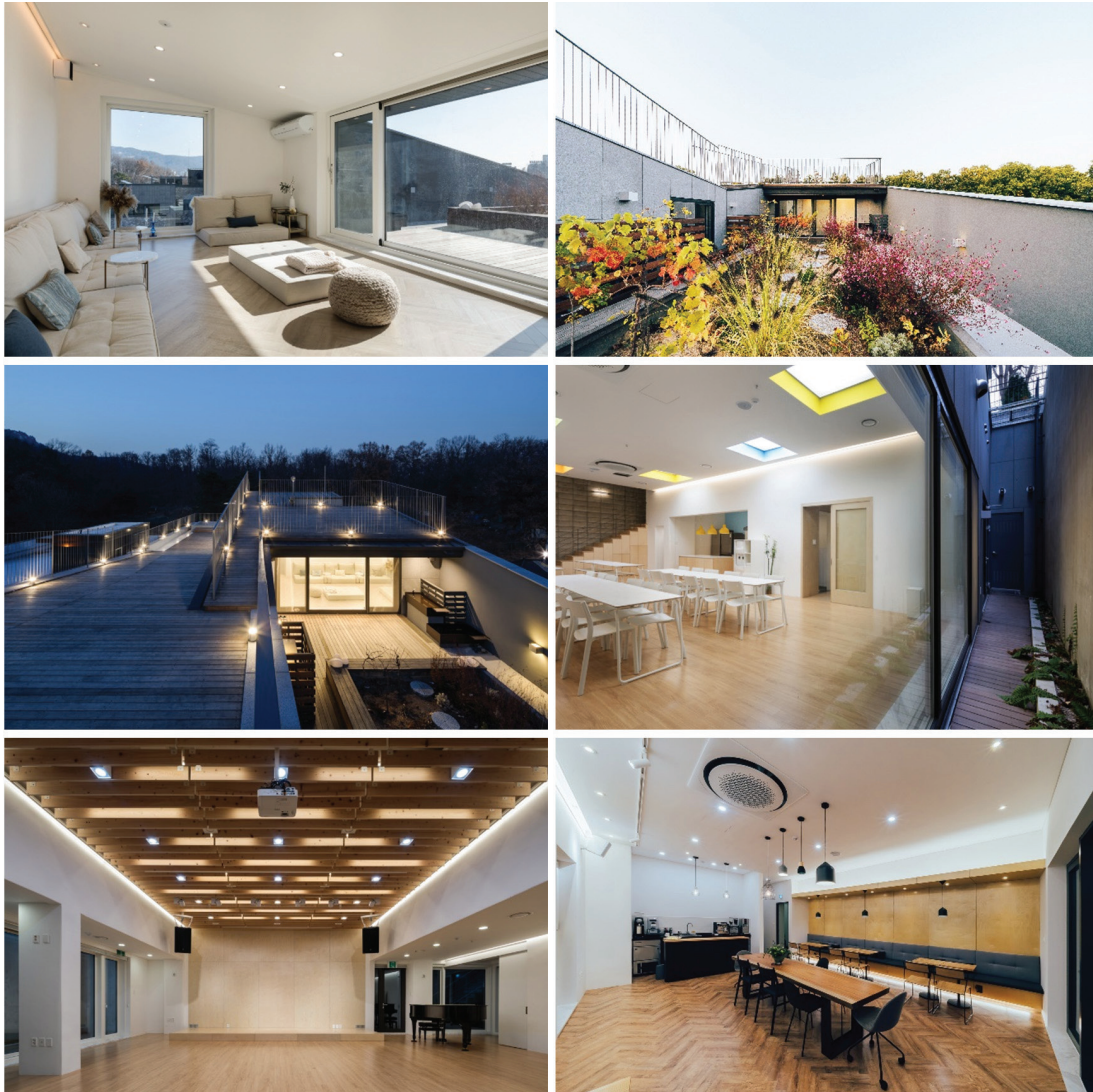


사진 4~9 은혜공동체 협동조합주택 공유공간 ©노경, 기송주, [urban topology]

위해서 항상 열려 있다는 것을 보여준다. 지하는 집회공간, 식당과 부엌, 다목적실, 유아실, 집무실, 음악연습실, 상담실 등으로 나누어진다. 일상에서 이 공간들은 주로 상담과 방과 후 학교 및 대안학교로 사용된다. 선생님도 주방장도 공동체의 일원이며, 공동체 내부의 운영원칙에 따라 유급과 봉사직으로 나누어져 있다.

이러한 공유공간에서는 80여명의 공동체 인원에 50개에 달하는 자발적 소그룹 활동도 유연하게 이루어진다. 조합원들이 자발적 모임의 활성화를 통해 늘 함께 모여 활동하는 것을 보면 그들은 기쁜 마음으로 항상 같이 있고 함께 활동하는 공동체의 기본에 충실하다는 것을 알 수 있다. 식사, 육아, 일, 교육, 휴식, 놀이, 토론, 공부, 독서, 노래, 연주 등을 함께 하는 다채로운 공유 일상은 마

치 작은 마을에서 이루어지는 활동과 같다. 특별히 음악은 은혜공동체 주요한 소통의 언어이다. 1년에 2번 열고 있는 정기 음악회는 오케스트라, 아카펠라, 합창, 록, 재즈, 뮤지컬 등 다양한 음악 장르로 구성된다. 그들이 아름다운 화음을 만드는 것을 들을 때 공동체와 음악의 관계, 그 중요성을 공감하게 된다.

건축 실험은 공간위상(topology)의 연결과 흐름에 집중된다. 스킵플로어(skip floor) 계단은 한개 층 높이를 극복하기 위한 위상적 해결안이다. 늘 익숙하게 받아들이는 ‘층’ 개념에 대한 근본적인 질문이다. 한개 층은 ‘분리’, 반개 층의 계단은 ‘연결’에 가깝다. 은공주택에서는 2개 층만 올라가면 4개 부족들이 모두 연결된다. 항상 열려 있는 개별주택의 현관문을 지나면 다양한 형태의 거



사진 10. 공동체 가을 정기음악회

실과 마주하게 된다.

거실의 배치는 경관과 향보다는 부족과 거주자간 효율적인 연결에 비중을 두어 최대한 입구와 가까이 배치되었다. 중심 계단, 현관, 거실은 수직 공간적 한계를 넘어 4 부족 전체를 연결시켜서 마치 마을과 도시의 중심거리와 같은 역할을 한다. 우리 마을과 도시의 저자거리, 영국의 하이스트리트(High Street), 미국의 메인스트리트(Main Street)와 비교된다.

입주한지 1년이 지난 지금 그들의 일상에서 공간연결의 효과가 증명되었다. 각 부족 평면에서는 입구에서 멀어질수록 점차적으로 사적 성격이 강해짐과 동시에 부족 내 공간은 순환루프를 두어 동선의 선택과 우회가 자유로운 순환할 수 있는 공간위상이 적용되었다. 일반적인 아파트에 비해 은공주택에서는 숨바꼭질이 가능하다.

이러한 공간의 순환은 옥상에서도 이어진다. 다락방의 평균 높이에 대응하기 위한 각각 다른 경사 지붕은 2개로 분리된 매스로 병치(juxtaposition)되면서 마치 겹쳐진 산 능선이 연상되는 옥상 산책로를 만들었다. 아이들에게는 오르락 내리락 하는 놀이터로, 어른들에게는 도봉산을 끌어안은 휴식처로, 원거리에는 도봉산의 연장된 경관으로 작동한다.

새로운 공유일상 - 환경

2, 3층 주거를 위한 스킵플로어는 1층 카페의 층고를 높여 공간감을 증폭시킨다. 카페 전면 창은 거대한 금강송 숲을 시각적으로 끌어당기는데 북향임을 무색케 한다. 지하공간은 3개의 선큰정원이 북쪽, 서쪽, 동쪽에 배



사진 11. 건축 완공 후 기뻐하는 모습

치되어 주요 공유공간에는 모두 자연광이 유입되며, 선큰공간의 각기 다른 온도차이로 인해 실내 공기는 순환된다.

2개의 매스 사이 ㄷ자형 중정은 지하 선큰정원부터 옥상까지 수직적으로 연결되어 상층부와 공기압력차이를 유발해 굴뚝효과(chimney effect)로 공기의 흐름을 도와준다. 공기의 흐름이 원만하면 여름철에도 심한 폭염이 아니라면 에어컨이 필요없다. 옥상의 경사 지붕은 빗물의 흐름을 자연스럽게 하며 일부는 옥상정원에 비를 담는 장치로 디자인되었다. 비가 오면 흘러내린 물이 수정식물통으로 흘러들고, 넘친 물은 옥상 정원을 감싸는 수로로 연결된다. 비가 오면 건축이 반응한다. 이 또한 건축이 자연과 대화하는 방법이다.

옥상카페에는 옥상정원을 향한 전면 창 외에 도봉산을 담는 파노라마 창과 멀리 수락산을 조망하는 창도 있다. 옥상정원은 영국에서 활동하는 조경건축가에 의해 계획된 플랜트스케줄(plant schedule)에 따라 다양한 화초가 사시사철 피고 지게 계획되었다. 건강한 주택의 환경 조건은 열림과 순환이다. 고인 물은 부패되고, 막힌 공기는 곰팡이를 만든다. 은공주택에서는 빛도 순환되고, 물도 순환되고, 공기도 순환되고, 사람도 원활하게 순환된다.

입주자 참여와 시공과정의 특징

은공주택은 주택의 기획, 설계 및 시공 전과정에 입주자를 참여시켜 충분한 소통을 통해 만들어졌다. 오랜 시간동안 입주자와 부족의 특성과 다양한 활동에 대한 조사를 하였고 이에 기초하여 설계를 진행하였다.

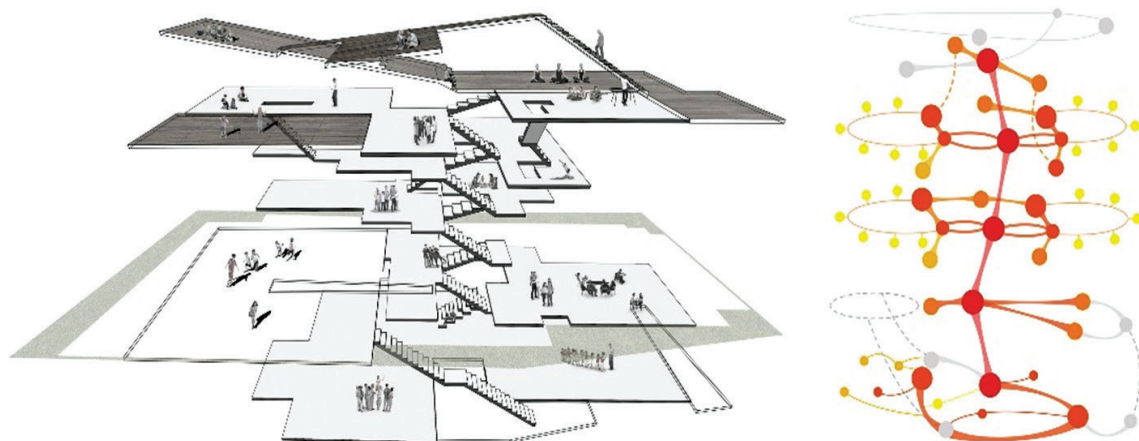


그림 2. 은혜공동체 협동조합주택의 수직공간 연결 토폴로지 © [urban topology]

은공주택의 건축시공법은 장식보다는 성능중심으로 결정하였다. 단열은 기본적으로 중단열로 계획하였지만 주택실내의 모든 부분에서 냉교(cold bridge)가 생기지 않도록 외부공간에 접한 실내 부분에 내단열을 추가적으로 시공하였다. 협동조합주택은 일반 분양주택과 달리 장기간에 걸친 실거주가 목적이기 때문에 건축비 최소화보다 생애주기비용 최소화가 더 중요하다.

바닥난방에서는 축열기능을 보강하기 위해서 기포모르타르 대신 과거 온돌에서 사용한 방법인 비축이 큰 골재를 축열재로 사용하였다. 이는 바닥이 쉽게 뜨거워지고 쉽게 식지 않고 일정 온도를 유지하게 하여 실내의 쾌적성을 높이기 위함이다.

또한 온돌바닥을 충분히 말리지 않으면 바닥재 시공이후 내부 습기가 벽체를 타고 올라가 곰팡이가 피는 현상이 발생하기 때문에 이를 방지하기 위해 바닥재시공 이전에 보일러를 충분히 돌려 습기를 제거하였다. 습기제거를 확인하기 위해 난방시 모든 바닥에 비닐을 깔아 배출되는 습기의 유무를 확인한 후 바닥재 공사를 하였다. 좋은 주택은 합리적인 설계 디테일과 섬세한 시공에 있는 법이다.

마감재의 선정은 심미적인 것보다는 가격과 친환경적인 요소를 우선 고려하였다. 예를 들면 벽지는 고가의 실크벽지보다 상대적으로 친환경적인 저가의 종이벽지를 사용하였고, 내장재로 사용한 합판은 포름알데히드 함유량이 많은 일반 합판이 아닌 친환경 자재인 자작나무 합판을 사용하였다.

결론 - 삶의 배경으로서의 주택

4차 산업 키워드에 ‘공유’가 들어간다. 소셜미디어를 통한 관계는 생활을 바꾸고 있다. 60억 달러 연매출의 에어비앤비 가치는 이미 힐튼을 넘어섰다. 에어비앤비보다 주택은 조금 더 복잡하다. 거주는 지속적인 행위이기 때문이다. 건축가는 주거라는 물리적 공간을 다루지만 정신적인 부분이 더 중요한 이유이기도 하다. 과거 대가족 공동체의 이면에는 유교 철학의 바탕에 혈연의 결속이라는 소프트웨어가 있었다. 그 소프트웨어가 요즘 사회에는 맞지 않지만, 몇 천 세대가 물려 사는 아파트에 얘기 나눌 이웃 하나 없는 것이 계속 당연하게 받아들여져야 하는 것인지는 고민해 보아야 할 문제이다. 은혜공동체가 실천하는 공유의 일상은 요즘 시대에 맞는 새로운 정신의 사례라 할 수 있다. 이를 공간으로 건축화하는 작업의 키워드는 ‘열림’, ‘연결’, ‘소통’이며, 은공주택에서는 이를 건축 위상학적 방법으로 구체화되었다.

주택은 우리 삶의 배경이지 결코 주인공이 아니다. 배경이 화려하면 그곳에 살고 있는 주인공인 인간이 초라해지는 법이다. 우리가 주목한 것은 다양한 일상의 공유를 실천하는 아름다운 삶을 담아낼 수 있는 배경을 수수하게 그려내는 방법을 찾는 것이었다. 은공주택은 그러한 다양한 공동체적 삶을 담아낼 수 있는 배경, 즉 검소하지만 누추해 보이지 않은 검이불루(儉而不陋) 주택을 만들고자 한 노력의 작은 결과라 할 수 있다.□