

공동체주택 공유공간 계획 특성 및 사회적 역할 연구

A Study on the Characteristics and Social Role of Shared Spaces in Community Housing

이윤서¹⁾ · 남지현^{2),*}

국립한국교통대학교 건축학과 조교수¹⁾ · 경기연구원 균형발전지원센터 선임연구위원^{2),*}

Lee, Yoonseo¹⁾ · Nam, Jeehyun^{2),*}

Department of Architecture, Korea National University of Transportation¹⁾ ·
Balanced Development Research Division, Gyeonggi Research Institute²⁾

Abstract

The purpose of this study is to propose a construction direction aimed at enhancing social roles in the future by analyzing the planned characteristics of community housing shared spaces and identifying the social roles that contribute to local communities. To achieve this, the planned characteristics of 16 community housing shared spaces were analyzed and categorized into four types based on their implementation purpose. The analysis focused on the proportion of shared spaces relative to the total housing area, the connection methods between shared spaces and individual homes, the range of users and operational characteristics of shared spaces, and the social roles associated with each type. To promote social roles in the future, the study presents examples, and methods for classifying ownership and operational entities, ensuring that only shared spaces within the region can be maintained and effectively managed. Additionally, measures to revitalize senior community housing and youth start-up community housing are proposed.

Keywords: Housing cooperative, Senior community housing, Start-up support housing, Campus town, Designated manager system

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

최근 주거공동체가 중심이 되어 자가소유 주택을 마련하고 주호와 구분된 공유공간을 동일 주택 내에 포함하여 계획하는 공동체주택이 다수 건축되고 있다. 주호 이외의 부차적인 건축 비용까지 주민들이 감당하면서도 공유공간을 계획하는 것은 주거생활권에서 여전히 대면 상호작용이 중

요한 가치를 가지기 때문이며, 이러한 공간들은 주거지 내 사회적 관계망을 지원하는 장소라는 측면에서 큰 의미를 갖는다.

이에 따라 본 연구는 2000년대 초에 지어진 초기 공동체주택들을 추진 목적을 기준으로 유형화 후 공유공간의 계획 및 활용상의 차이를 분석하고 향후 사회적 역할 증진을 위한 구축 활성화 방향을 제안하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구 대상 및 방법

본 논문은 2024년 국립한국교통대학교 지원을 받아 수행하였음

* Corresponding author: Nam, Jeehyun

Tel: +82-31-250-3287, Fax: +82-31-850-6098

E-mail: skyish@gri.re.kr

© 2024, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

본 연구의 대상인 공동체주택의 조작적 정의는 주민 공동의 주거문제를 해결하고 대면상호 소통을 통한 사회적 관계를 형성해 나가고자 건설된 소규모 공동주택(다가구, 다세대주택, 연립주택)이며, 주택 내에 주호와는 별도로 공유공간을 계획한 주택으로 한정한다. 이때 공유공간의 허가상 주 용도는 사무소, 소매점, 일반음식점 등의 근린생활 시설이며 주택의 경우라도 거주자 및 지역 주민의 공유공간으로 활용되고 있을 경우 대상에 포함하였다. 이를 기준으로 서울, 경기 등의 대도시 지역에 지어진 주택 중 공유공간이 지역 내에서 사회적 역할을 하며, 현장조사 및 관계자 면담, 건축도면 수집이 가능했던 공동체주택 16개를 선정하였다. 기본적으로 정량적 현황자료는 건축물대장상의 표기를 기준으로 하였으며 추진 목적 및 동기, 주 사용자, 공유공간 운영방식 등의 정성적인 부분들은 거주자 인터뷰, 건축가 및 코디네이터 심층 면담을 통하여 수집 후 분석하였다. 이를 바탕으로 공동체주택 공유공간을 유형화하고 계획적 차이, 사회적 역할을 분석 후 향후 계획 방향 및 활성화 지원 정책 방향을 제안하였다.

II. 이론적 고찰

1. 지역 내 공유공간이 갖는 사회적 가치

지역 사회를 이해하는 방법으로 첫째, ‘지리적으로 한정된 범위 내에서 살면서, 자신들이 살고 있는 장소와 다른 구성원들에 대해 사회적이고 심리적인 유대를 가지고 있는 사람들의 구역(모임)’(손지현, 2016)인 공간(지리적 경계, 보편적 연대, 사회적 상호작용, 상호의존)으로 볼 수 있으며 둘째, 동질성을 지닌 공동체, 이익공동체로 설명되는 기능적 의미로서의 지역사회로 구분할 수 있다. 또한 신화경, 조인숙(2020)은 고령자들의 경우 자신이 살고 있는 주택 및 지역사회 내 계속 거주(Aging in Community)에 대한 희망이 높고 지역 내 커뮤니티 케어(Community care) 시설은 고령자의 사회적, 심리적 안정을 지원하여 건강한 삶에 토대가 되므로 이에 대한 효율적 운영 방안 모색이 필요하다고 보았다. 민경훈, 윤재은(2020)은 ‘사회적 건축’이라는 용어를 통하여 공간을 제공함으로써 이를 매개로 인간의 참여적 활동을 생산하고 지역사회에서 소외되는 약자를 배려한 인도주의적 실천의 장(場)이라고 보았다. 따라서 지역 내에서 공동체가 향유할 수 있는 공유공간을 가진다는 것은 이러한 동질성을 가진 공동체들의 상호 연대를 지

원하고 참여 활동들을 생산하도록 하는 등의 사회적 가치를 가진다고 볼 수 있다. 따라서 본 연구에서 주목하고 있는 지역사회 내 공유공간이란 주택 내에서 구성원 간의 대면 상호관계가 유지될 수 있는 장소로, 주택 외부로 넓게는 일상보행권 내로 한정한다.

2. 공동체주택 공유공간의 정의 및 종류

국내에서 ‘공동체주택’은 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택으로서 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자간 공동의 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체활동을 생활화하는 주택을 말한다. 또한 ‘공동체공간’이란 입주자들이 회의실, 육아방, 공부방, 공동작업장 등으로 활용하는 공간으로 공동체주택 취지에 부합하는 공동목적 시설을 말한다(국가법령정보센터, 2024). 공동체주택 건립을 추진하여 건축해 본 경험적 지식을 바탕으로 소행주, 박종숙(2013)은 함께 저녁을 먹는 일이나 품앗이 육아를 위한 공간, 계단참, 공용물품보관소, 야외정원 등을 커뮤니티공간, 공유공간으로 지칭하였으며, 홍새라(2015)는 공용모임방(사랑방), 공용테라스, 공용세탁실, 공용자전거 주차공간 등을 주요한 커뮤니티 활동의 장소가 된다고 보았다.

종합해보면, 공동체주택 내 주호 이외 별도로 마련된 공유공간들은 대면 상호소통을 기반으로 주민 주도의 자연발생적인 커뮤니티를 지원하는 공간이며, 개인 또는 공동의 활동 목적에 따라 다르게 활용되고 있음을 알 수 있다. 또한 공유공간은 종류가 매우 다양하며 이는 공동체주택을 추진한 주요 목적에 따라 그 용도와 형태에 차이를 발생시킬 수 있다.

3. 공동체주택 공유공간의 역할

서울시는 공동체주택에 관해 입주자들이 공동체공간, 커뮤니티 공간과 공동체규약을 갖추고 입주자 간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택으로 정의(서울시 공동체주택플랫폼, 2023)하고, 이러한 공간이 1인가구증가, 주거비 상승, 공동체 해체로 인한 고립, 주거불안, 육아 등의 문제들을 개인이 아닌 입주자가 함께 해결해 나아가도록 하는 긍정적인 역할을 공동체주택 공급 활성화의 근거로 두고 있다. 도시적 맥락에서 양석원(2013)은 공유공간은 지역에 워터쿨러 효과(Water Cooler Effect)를 줄 수 있으며, 공유공간이 있으면 사람들이 모여

대화를 하게 되어 의사소통이 활발해지는 효과가 있고, 주민들이 우연하게 만나 이야기를 나눔으로써 의도하지 않은 생각의 발전으로 이어질 수 있다고 보았다. 또한 허윤선(2019)은 공유공간이 갖는 사회적 가치로 개방성, 경제적 가치로 경제성 및 접근성, 환경적 가치로 환경성, 문화적 가치로 다양성을 가진다고 보았다. 이지미(2021)는 이용자들이 밝히는 해당 공간의 사용이유가 탈출(escape), 휴식(oasis), 피난처(retreat)와 같은 사적 감정과 밀접하게 연계되어 있으며 해당 공간에서 일상적 스트레스 해소를 원한다는 윌리엄 화이트(William H. Whyte, 1980)의 주장을 인용하며, 자신의 개인 생활공간에서 느낄 수 있는 편안함과 공동체의식 함양과 같은 사회적 교류를 통하여 경험할 수 있는 연대감을 동시에 동일한 공간에서 누릴 수 있기를 바라고 있음을 지적한 바 있다. 또한 강수경, 김용성(2016), 박정은, 이현수(2018)는 셰어하우스를 공유공간, 개인공간으로 구분하고 공유공간은 능력과 지식의 교류, 유대관계 형성, 문화생활이 가능하고 타인과 밀접한 인접성을 형성하기 때문에 공유 주거의 형성 요인 중 가장 큰 부분을 차지한다고 보았다.

이상을 살펴본바 공동체주택의 공유공간들은 지역 공동체들의 생산적 복지에 기여하고 저층 주거지 내 공동체 형성과 유지에 중추적 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 따라서 이러한 부분들은 지역이 가진 사회적 자산으로 공적 측면에서 이를 촉진하고 유지·운영이 활성화될 필요가 있다.

III. 공동체주택 건축개요 및 유형

1. 공동체주택의 현황

서울시는 민관협력형(토지임대부), 민간임대형, 자가소유형으로 공동체주택의 유형을 구분하고 공공토지 장기임대, 컨설팅, 커뮤니티 형성 지원, 토지찾기, 공동체주택 공실 찾기, 준비모임, 프로그램 및 공간예약 등을 온라인플랫폼을 통해 지원하고 있다. 본 연구는 2010년 전·후, 비교적 공동체주택 형성 초기에 자발적인 주거공동체들이 추진한 사례들을 대상으로 하였으며, 실거주자들의 의견이 평면계획에 직·간접적으로 큰 영향을 미칠 수 있었던 초기 사례들을 중심으로 2011년부터 2017년까지의 ㉠~㉡ 총 16개 주택을 선정하였다. 조사 시점에 추진 주체 면담 및 건축도면 수집, 건축물대장 열람을 통해 사례들의 건축개요 및 추진동기를 세대수, 사용승인일, 주용도, 대지면적, 연면적,

층수, 공유공간 해당 층, 총 사업기간, 추진동기를 구분하여 시기 순에 따라 <표 1>에 요약하고 추진동기에 따라 유형을 작성하였다.

2. 추진 동기에 따른 공동체주택의 유형

본 연구의 대상이 되는 공동체주택의 공통적인 추진동기는 공동체적 삶이 중심된 생활을 영위하고자 함이며, 등가적 목표가 자가소유 주택 마련을 통한 주거안정이었다. 이와 더불어 부차적으로 갖는 목적들이 있었는데 추진 시점에 기존 공동체의 유·무를 기준으로 공동체주택 사례를 크게 두 유형으로 구분할 수 있다. 첫째, 기존 공동체가 있는 경우는 해당 공동체의 유지 및 운영을 바탕으로 교육 및 일상생활 기반 공동체 활동(CE), 종교 및 NGO 활동(CN)을 부차적 목적으로 가진다. 둘째, 기존 공동체가 없는 경우는 새로운 공동체를 형성하여 일원이 되는 것을 바탕으로 마을살이(FT), 주택 내 근린생활시설 마련을 통한 임대수익(FR)을 부차적 목적으로 갖는다.

이를 다음 <표 2>에 추진 동기, 기존공동체, 공동체적 삶과 주거안정 이외 추가로 갖는 목적을 기준으로 유형을 구분하여 나타내고 유형별로 해당 특징이 공유공간의 용도와 면적, 주민 공동의 동기와 공동체의 성격 등이 상대적으로 명확하게 드러나는 사례를 2개씩 선정 후 계획적 특성과 사회적 역할에 관해 구체적으로 분석하였다.

3. 분석 대상의 건축개요 및 추진 동기

사례 ㉠~㉡의 건축물대장상 주택의 주 용도는 다세대주택(13), 공동주택(2), 연립주택(1)으로 81.25%가 다세대주택이었다. 또한 최저층 지하 1층부터 최고층 6층 규모의 세대 수 5세대~29세대 규모로 건축되었다. 특히 ㉠과 ㉡의 경우 공공에서 추진한 사례로 공동육아, 예술활동을 매개로 지역 공동체를 형성하고 이를 거점으로 지역 공동체 활성화를 지원한다는 추진 동기가 있었다. 이 경우 24세대, 29세대로 타 사례에 비해 세대 수가 2배 이상 많았으며 이에 따라 대지면적과 연면적에도 큰 차이가 있었다. 공공에서 추진한 이 두 사례를 제외한 민간에서 추진한 14개의 사례의 경우 평균 세대수 8.36세대, 평균 대지면적 454.44 m², 평균 연면적 783.36 m² 규모이다. 전체 층수 중 최고는 6층으로 공유공간은 주로 지하 1층, 1층, 2층과 같이 저층부에 계획되었다.

공동체주택 건축에 소요된 총 사업기간의 경우 인터뷰

를 통해 파악하였는데, 추진 공동체 형성 시점부터 건축물 대장 상 사용승인일까지의 기간은 최소 11개월에서 최대 23개월까지였으며 기존 다세대주택 사업기간에 비하여 다소 긴 편이었다. 이는 기존 주택 건축 프로세스에 비해 구성원들이 모여 공동의 삶의 가치를 교류하여 연대감을 형성

하고 함께 주택을 짓기로 목표가 결성되기까지의 시간이 추가적으로 소요되었기 때문이다. 특히 시기적으로 초기인 2011년~2014년에 해당하는 주택의 경우 소요기간이 23개월, 27개월 가량으로 가장 길었으며, 이는 기존 공동체의 유지·운영을 목적으로 하면서도 교육 및 일상생활을 중

〈표 1〉 건축개요 및 추진 동기

구분	가구 수	사용승인일	대지면적(m ²)	층수	총 기간 (개월)	추진 동기	유형
		주택유형	연면적(m ²)				
㉠	9	2011 다세대주택	393.1 777.89	1~6	23	공동육아 중심의 공동체생활	CE
㉡	9	2012 다세대주택	268.2 686.71	B1~4	11	공동체생활	CE
㉢	14	2013 다세대주택	944 1787.27	B1~4	27	공동육아 중심의 공동체생활	CE
㉣	8	2013 다세대주택	278 555.67	1~5	12	마을공동체관계망구축	FT
㉤	24	2014 연립주택	1,261.8 2,588.15	B1~6	23	공공이 공동육아 매개로 지역 공동체관계망형성	CE
㉥	11	2014 다세대주택	419.98 1,166.74	B1~6	13	마을관계망, 마을기업	FR
㉦	8	2014 다세대주택	511 855.68	B1~4	13	새로운 마을관계망 형성,임대수익	FR
㉧	7	2015 다세대주택	204.6 409.17	1~5	12	마을관계망형성,임대수익	FR
㉨	29	2015 다세대주택	1,327.4 2,577.92	B1~5	23	공공이예술을 매개로 지역관계망 형성,교육수익	CE
㉩	6	2016 다세대주택	653 628.49	B1~4	17	공동육아 중심의 공동체생활	CE
㉪	8	2016 다세대주택	380.9 938.63	B1~5	11	교회공동체지속 및 공동육아	CN
㉫	6	2016 다세대주택	479 764.19	B1~3	16	공동육아,공동체생활	CE
㉬	10	2016 다세대주택	685 954	1~4	14	마을관계망구축	FT
㉭	9	2016 아파트	350 680.61	1~5	22	공동육아 중심의 공동체생활 및 엄마부업	CE
㉮	5	2016 아파트	242 540.57	B1~3	15	마을관계망구축	FT
㉯	7	2017 다세대주택	553.35 829.95	1~5	15	지역NGO공동체지속, 센터마련	CN

〈표 2〉 추진 동기에 따른 공동체주택의 유형

추진동기	공동체적 삶과 주거안정			
	있음		없음	
기존공동체	기존 공동체의 유지·운영		새로운 공동체의 형성	
추가목적	교육 및 일상생활 공동체활동	종교 및 NGO활동	마을살이	임대수익
유형	CE	CN	FT	FR

심으로 공동체생활을 하고자 하는 초기 사례들이었다. 이는 공동체주택 건축 경험이 상대적으로 적었던 시기로 토지 매입, 사용자 참여설계 등의 시행과정에서 겪게 된 어려움이 추진 속도에 영향을 주었기 때문이다.

IV. 공유공간의 계획 특성과 사회적 역할

1. 공유공간의 유형별 계획적 특성

앞서 구분한 4가지(CE, CN, FT, FR) 공동체주택 공유공간의 유형별 계획 특성(공간 개소별 호수, 전용면적(m²), 허가상 용도, 소유방식)은 다음 <표 3>과 같다. 유형별 계획적 특성을 살펴보면, 첫째, 기존공동체의 유지·운영과 더불어 교육 및 일상생활 공동체 활동을 추가목적으로 하는 유형 CE의 경우, 교육 및 일상생활 기반 공동체 활동을 위한 공유공간을 마련하였는데, ㉠의 경우 5개소, ①의 경우 2개소 계획하였다. ㉠은 다세대주택으로 2층에 전용면적 14.4m²~42.84m² 규모의 공간을 방과 후 교실, 공방 및 주민공동실의 용도로 활용하고 있다. 주민공동실로 사용하

고 있는 202호는 지분으로, 이외 공간들은 개인이 소유하고 있다. 다음으로 ①의 경우 서울시에서 추진한 공동체주택으로 기존 다세대주택 유형을 활용한 타 사례들과 대지 규모에 있어 큰 차이를 갖는다. 공유공간 계획 면적에서도 차이가 있었는데, 1층에 이웃과 함께 사용하는 마을공동작업소를 147.19m², 5층에 주민공동실을 34.59m² 규모로 총 2개소 계획하였다. 공간의 소유권은 주호와 동일하게 공공(SH)에 있다.

둘째, 기존공동체의 유지·운영과 더불어 종교 및 지역 NGO활동을 추가목적으로 하는 유형 CN의 경우, 주택협동조합을 설립하여 추진한 사례로 ㉡와 ㉢은 다세대주택 유형을 활용한 사례이다. 해당 공유공간의 규모는 17.68m²~69.47m² 규모로 휴게음식점, 마을공동작업소를 계획하였다. 지하층에 199.56m² 규모의 조합과 연계성을 갖는 교회 공간과 각층에 주민휴게실로 사용하는 소공간을 계획하여 대공간이 필요한 지역 행사에 사용하기도 한다. ㉢의 경우 52.62m²~56.53m² 규모의 공유공간을 계획하였는데 허가상의 용도는 주택으로 개인소유하는 형태이지만 202호의 경우는 주민공동실로 함께 사용하고 있고, 201호는 교회 관련 사무실로 이용되고 있었다. ㉡, ㉢ 모두 주택협

<표 3> 공동체주택 유형별 공유공간의 계획적 특성

구분		호수	전용면적(m ²)	용도(허가종류)	소유권
C E	㉠	201	21.6	소매점(비누두레)	개인
		202	42.84	사무소(공동실)	지분
		203	35.7	사무소(방과후)	개인
		204	14.4	사무소	개인
		205	13.92	사무소(공방)	개인
	①	105	147.19	마을공동작업소	공공(SH)
		5	34.59	커뮤니티공간,테라스	공공(SH)
C N	㉡	B101	199.56	교회	조합
		101	69.47	휴게음식점	조합
		201	17.68	마을공동작업소	조합
		F3~F5	163.42	주민휴게실	조합
	㉢	201	56.53	주택	교회
		202	52.62	주택	조합
F T	㉣	101	27.72	소매점(공방)	개인
		203	51.18	주택	조합
	㉤	사무실	48.02	관리실	지분
F R	㉥	B101	85.07	일반음식점	세대별 지분
		101	42.76	소매점	세대별 지분
		102	59.78	소매점	세대별 지분
	㉦	F1	25.04	휴게음식점	개인

동조합을 설립하여 추진한 사례로 대부분의 공간은 조합 소유이며, ㉑의 201호의 경우 종교단체 소유의 공간이다.

셋째, 기존공동체가 없으며 새로운 공동체의 형성과 더불어 마을살이를 추가목적으로 하는 유형 FT의 경우, 마을살이 지원 공유공간을 마련하였는데, ㉒의 경우 1층에 27.72㎡의 규모로 주민 일부가 운영하는 소매점(공방)을 개인소유로 마련, 2층에 입주자회 소유로 공유공간을 마련하였다. 이 사례는 기존 마을살이 유지를 기반으로 새로운 세대를 모집하여 공동체를 확장하고자 하는 경우로 거주민들의 창업지원공간을 마련하였다. 또한 ㉓의 경우 관리실 1개소를 48.02㎡ 규모로 계획하였는데 각 세대 내 지분으로 소유하고 있다.

넷째, 기존공동체가 없으며 새로운 공동체의 형성과 더불어 근린생활시설 형태의 임대수익을 추가목적으로 하는 FR 유형의 경우, 새로운 공동체도 형성하고 이와 더불어 주택 내 근린생활시설 마련을 통한 임대수익활동을 지원하는 형태로 공유공간이 계획되었다. ㉔의 경우 42.76㎡ ~ 85.07㎡의 규모로 지상에 소매점 2개소, 지하에 일반음식점 1개소를 마련하였으며 세대별 지분으로 소유권을 가지고 있었다. 또한 ㉕의 경우 25.04㎡의 규모로 지상 1층에 휴게음식점 1개소를 두었다. 해당 공간은 건축주 개인소유이다. 이상으로 살펴본 유형별 공유공간을 전체 건축 면적 대비 해당 공유공간의 면적(주택 내 공유공간으로 계획된 주호 외 호실의 합계) 비중을 살펴보면 다음 [그림 1]과 같다.

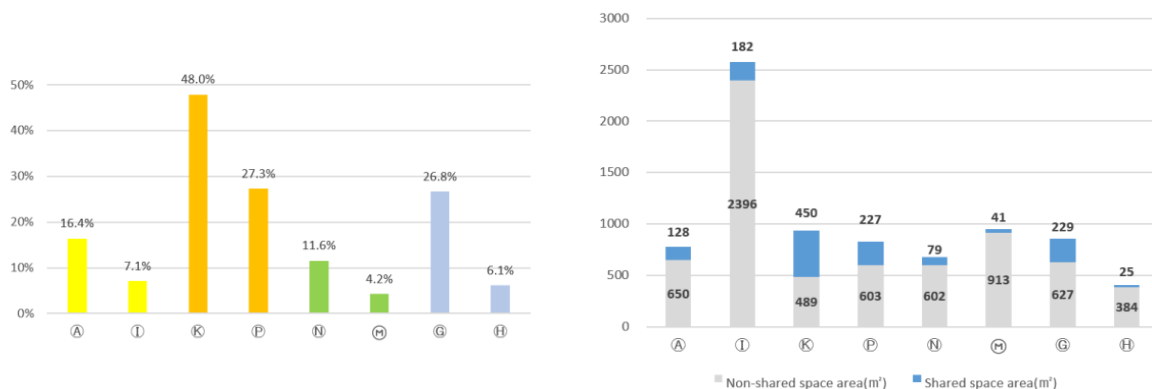
2. 공유공간의 면적 비중

유형별로 살펴보면 기존 공동체의 유지운영과 더불어 종교 및 NGO활동의 추가목적은 가지는 CN(종교 및

NGO활동), 새로운 공동체 형성과 더불어 임대수익의 추가목적은 가지는 FR(임대수익), 기존 공동체의 유지운영과 더불어 교육 및 일상생활 공동체활동의 추가목적은 가지는 CE(교육 및 일상생활), 새로운 공동체 형성과 더불어 마을살이의 추가목적은 가지는 FT(마을살이) 순으로 주택 내 공유공간에 할애한 비중이 높음을 알 수 있다.

이를 통해 공통적으로 알 수 있는 것은 공동체주택이 기존 다세대주택에 비하여 상대적으로 주택 내·외부 사람들의 교육, 일상생활 활동, 종교, 지역 NGO, 마을살이 등과 같은 지역 내 사회적 활동에 공유공간의 물리적 장소를 통해 기여하고 있다는 것이다. 또한 면적 비중의 차이를 보면 종교 및 NGO활동, 임대수익, 교육 및 일상생활 공동체활동, 마을살이 순으로 공유공간 계획 면적이 많았는데 공동체주택 내 공유공간에 대해 초기 건축비가 소요되는바, 종교 및 NGO활동, 공유공간 임대를 통한 수익과 같이 공동체가 갖는 부차적 목적과 모임의 목적이 다소 구체적이며 명확하고, 공식적이고 주기적인 형태를 띠는 경우 공유공간에 조성에 수반되는 초기 경제적 부담도 수용했음을 알 수 있다.

또한 [그림 1]의 유형별 비 공유공간 대비 공유공간 비중을 살펴보면 같은 유형 내에서도 세부 목적에 따라 면적 비중에 차이가 있음을 알 수 있다. 유형 CE의 경우 주거공동체가 자발적으로 형성한 ㉑보다 공공(SH)가 추진한 ㉒ 사례가 공유공간 면적비중이 높았다. 유형 CN의 경우 종교 기반 공동체가 계획한 공유공간의 면적이 지역 NGO가 계획한 공유공간 면적비중보다 높았으며, 유형 FT의 경우 상대적으로 타 유형 대비 적은 규모였으며, 유형 FR의 경우 고령세대 중심의 ㉔가 1인가구 중심의 ㉕보다 근린생활시설 기반의 공유공간 할애 비중이 컸다. 이러한 공유공간 면적 비중의 차이를 살펴본 바, 공공에서 목적성을 가지고 추



[그림 1] 유형별 공유공간 면적 비율(左), 비공유공간 대비 공유공간 비중(右)

진한 경우, 종교 기반, 지역 NGO, 고령 세대 공동체들이 공유공간 조성 비중이 높았던 것을 알 수 있다. 이는 공유공간 조성 및 유지·관리 비용이 개인에 있지 않고 공공 또는 조합 공동인 경우, 임대수익을 창출할 수 있는 경우에 해당하였다는 점에서 기존 공동체주택 공유공간의 공공성 확대에 한계가 있으며 공적 참여가 필요한 부분이다.

3. 공유공간과 주호 간의 연결 방식

공동체주택의 공유공간은 유형에 따라 공유공간을 비거주자에게 허용하는 정도에도 차이가 있었다. 이는 저층부에 계획된 공유공간과 상층부 주호 간의 수직동선 계획에서 확인할 수 있었으며 다음 <표 4>에 거주자 전용 공유공간은 파란색 선(□)으로, 비 거주자와 공존하는 공유공간은 주황색 면(■)으로 표시하였다. 두 색이 겹친 부분은 거주자와 비거주자가 함께 사용하는 경우이다.

이때의 수직동선인 코어를 통해 주호와 연결되는 정도를 층으로 구분형(Divide Floor), 동일 층 내에서 분절형(Segmental Same Floor), 연결형(Linked Same Floor)로 구분하고 대표 사례 평면도로 예시를 나타내었다. 동일 층 내에서 분절하는 경우 간이문 또는 번호기 등으로 비 거주자들의 이동을 통제하고 있었다.

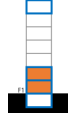
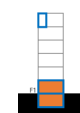
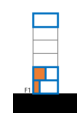
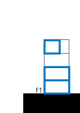
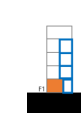
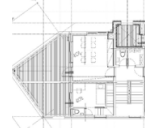
CE 유형의 경우 기존공동체를 기반으로 교육 및 일상생활 범위 내에서의 커뮤니티를 추가목적으로 하는 경우로 ①은 1층~2층에 주민들의 공유공간과 방과 후 돌봄, 공방 등의 공유공간들을 동일 층에 계획하였다. 상층부 주호로

연결되는 코어부터는 간이문을 설치하여 주민들의 프라이버시를 확보하고 있다. ①의 경우는 기본적으로 동 3개의 동으로 구분되어 있으며 저층부에 주민과 지역주민이 함께 사용하는 스튜디오, 공유키친, 세미나실과 같은 공유공간이 있으며 <표 4>의 ①과 같다.

CN 유형의 경우 기존 공동체가 있으며 ⑫의 경우 종교, ⑬는 지역 의료 기반 NGO 활동을 추가목적으로 가져 주호와 동일 층에 지역 사회 공동체 활동을 지원하는 공간을 별도로 계획하여 공유하고 있었다. 특히 ⑫는 지하 1층~2층에 199.56㎡의 비교적 큰 종교집회 공간, 근린생활시설을 비롯한 주민휴게실을 계획하여 주민과 지역주민이 함께 공유하고 있으며, 3층부터는 주민전용의 공유세탁실, 주민휴게실이 계획되어 활용되고 있다.

FT 유형의 경우 기존공동체가 없었거나 소수 그룹이 있어 추진을 시작한 뒤 공동체주택 거주를 매개로 한 마을살이를 추가 목적으로 갖는 경우이다. ⑭의 경우 초기에 공동체주택을 짓고자 모였던 소수 주민들이 운영하는 공방을 1층에, 주민전용 공유공간을 2층에 주호와 같은 층에 51.18㎡의 면적을 할애하여 주민입주회 소유로 계획하였다. ⑮의 경우 외부 지역 주민의 이용을 허용하는 차원에서의 공유공간은 계획되지 않았고 거주자 전용 공유공간이 1층, 2층, 4층에 주호와 같은 층에 계획되었다. FT의 경우 새로운 공동체를 형성하고자 하는 의지가 크다는 것은 공통점이지만, 지역을 기반으로 하는 소수의 기존 그룹이 있었던 ⑮이 공유공간 계획에 더 많은 면적을 할애, 지역주민의 이용을 허용, 주민협의회를 구성하여 장기적 관점에서 운영하고

<표 4> 공유공간의 수직 연계성

구분	CE		CN		FT		FR	
	①	①	⑫	⑬	⑭	⑮	⑧	⑨
층 구분								
코와와의 연계성	분리 (동일층)	분리 (동일층)	연계 (동일층)	연계 (동일층)	연계 (동일층)	연계 (동일층)	구분	구분
평면								
	①		⑫		⑮		⑧	

■ Non-resident shared space □ Resident shared space ■ Ground

있음을 알 수 있었다.

FR 유형의 경우도 기존 공동체가 없거나 소수로부터 시작되어 주호 이외 근린생활시설을 계획하여 부차적 수익을 추가목적으로 갖는 유형이며 CE 유형과 유사하게 주호와 공유공간을 구분하는 코어 및 연결동선이 분절된 형태이다. 차이점은 CE의 경우 거주자들의 공유공간이기도 하며 지역주민들의 공유공간으로 사용되기도 하는 경우로 주민도 방문하는 지역주민도 상호 연계성을 갖는 프로그램(방과 후 돌봄, 지역주민 기반 공방)을 운영하는 경우였다. 이러한 프로그램들은 공동체 주택 추진 동기와 일치하는 경우에 해당하였다. 반면 FR 유형 ㉔, ㉕의 경우 근린생활시설을 통한 임대수익 추가 목적이 있었던 경우로 주로 음식점(카페, 막걸리집, 레스토랑) 등이 운영되어 주민 동선과 보다 명확하게 층 또는 외부계단으로 분리하여 계획되는 경향을 보인다.

4. 공유공간의 운영 특성과 사회적 역할

공동체주택 내 계획된 공유공간은 유형에 따라 방과 후 돌봄, 문화예술교육, 평생교육, 지역 내 NGO 활동 지원, 지역사회 커뮤니티 지원 및 사회적 쉼터 제공 등의 다양한 사회적 역할을 하고 있었으며 오늘날 도시에서 공적공간으로서 갖는 의의가 크다 할 수 있다. 공유공간의 운영 특성을 공유공간의 사용 용도, 주 사용자 범위, 주호와 공유공간 간의 구분 방식으로 구분하여 조사하고 해당 공간이 갖는 사회적 역할에 대하여 분석하여 다음 <표 5>로 정리하였다.

첫째, 기존 공동체를 유지·운영하며 교육 및 일상생활 공동체 운영(CE)하고자 하는 경우 공유 공간의 사용 용도에 따라 사회적 역할에 차이가 있었다. 자녀 돌봄을 기반으로 한 ㉔의 경우 공동부엌과 같은 육아기반 주민커뮤니티, 방과후 돌봄, 거주자 중 부모들의 창업을 지원하고 있었다. 반면 ㉕는 문화예술활동을 기반으로 하는 공동생활을 기반

<표 5> 공유공간의 유형별 사회적 역할

구분		운영 특성			사회적 역할
		추구하는 삶의 가치	주 사용자	주호와의 구분	
C E	㉔	자녀돌봄을 기반으로 한 공동생활	입주민, 지역주민	층 구분	육아기반 주민커뮤니티 방과 후 돌봄 엄마창업
	㉕	문화예술활동을 기반으로 한 공동생활	입주민, 지역주민	동, 층 구분	예술가주민커뮤니티 예술가 공방 제공 지역 문화예술강좌
C N	㉖	종교생활을 기반으로 한 공동생활	입주민, 종교인	층 혼합	종교기반 주민커뮤니티 방과후돌봄 포교활동
	㉗	의료봉사, 종교생활을 기반으로 한 공동생활	입주민, 의료전문가	층 구분	종교, 의료인봉사 기반 주민커뮤니티 방과 후 돌봄 지역 봉사단체 모임지원
F T	㉘	자녀돌봄을 기반으로 한 새로운 공동생활	입주민, 지역주민	층 구분	육아기반 주민커뮤니티 방과 후 돌봄 엄마창업
	㉙	새 커뮤니티 형성을 기반으로 한 공동생활	입주민	층 혼합	새 공동체 형성 새 지역 적응
F R	㉚	고령 새 커뮤니티 형성과 임대수익을 기반으로 한 공동생활	입주민, 지역주민	층 구분	새 공동체 형성 새 지역 적응 임대수익
	㉛	1인가구 새 커뮤니티 형성을 기반으로한 공동생활	입주민, 지역주민	층 구분	1인가구 커뮤니티 형성 새 지역 적응 1인가구 지역 내 문화생활

으로 하였는데, 예술가 주민 커뮤니티 형성, 예술가들의 작업 공간 제공, 지역 문화예술 강좌 개설을 통한 예술가 강사 양성 및 지역 복지에 기여하고 있었다. 특히 자발적으로 공동체주택을 구축한 ㉠과 달리 ㉡는 공공임대로 개발한 주택으로 보다 대규모 공유공간을 구축할 수 있었으며 3개의 동으로 구분되어있었기에 주호와 공유공간은 층 분리 뿐만 아니라 동으로 분리되는 주호도 있었다. 두 사례 모두 주민과 더불어 불특정 다수의 지역주민이 해당 공유공간을 함께 사용할 수 있도록 개방 운영하고 있었으나, 공공이 지역 문화예술 지원에 목적을 가지고 개발한 ㉡의 경우 온라인 홍보를 통하여 불특정 다수의 주민들에게 보다 넓은 범위의 사용자에게 열려있다고 볼 수 있다.

둘째, 기존 공동체를 유지·운영하며 종교 및 지역 NGO 운영(CN)하고자 하는 경우 공유공간의 사용 용도가 공통적으로 종교 생활을 기반으로 한 공동 생활을 기반으로 하고 있지만, ㉢는 종교 모임에서 비롯된 지역 의료봉사 NGO 활동공간에 공유공간의 목적이 있었다. 이로 인해 주 사용자도 주민과 더불어 의료인, NGO 관련 봉사자, 교인이 사용하여 주민과 교회 교인만 사용하는 ㉣ 사례보다 사용자 범위가 넓었다. 주호와의 구분에 있어서는 주민과 교회 교인들이 주로 사용하는 ㉣사례는 층별로 주민휴게실,

세탁실과 같은 주민 전용 공유공간이 주호와 긴밀하게 연계 계획 되어 있었으나 1층 근린생활시설(레스토랑)과 주호는 엄격하게 층으로 구분되어 있었다. ㉤ 사례 역시 주호와 공유공간은 층으로 구분되어 있었다.

셋째, 새로운 공동체를 형성하며 동네에서의 마을살이(FT)를 주 목적으로 갖는 경우로 육아기반 주민커뮤니티, 방과후 돌봄, 주민 중 엄마 그룹의 창업을 지원하는 공간으로 활용하고 있다. 이는 앞서 자녀돌봄을 기반으로 한 공동 생활을 공유공간 사용을 주 용도로 하는 ㉠의 공유공간과 유사한 사회적 역할을 가짐을 알 수 있었다. 반면 ㉥의 경우도 새로운 공동체를 형성하고 새 지역에 적응하고자 하는 목적으로 주택 내부에 주민들만의 전용 커뮤니티 공간을 계획하였다. 이는 자녀돌봄 목적을 공통적으로 가지는 경우 주택 내외부 아이들이 함께 사용할 수 있는 방과후 돌봄 공간 계획 유·무에 차이를 발생시키며 해당 공유공간 사용자 범위(지역주민 함께 사용 또는 주민전용)에도 발생시키는 주요 요인으로 볼 수 있다.

넷째, 새로운 공동체를 형성하며 근린생활시설 임대를 통한 수익창출(FR)하고자 하는 경우 근린생활시설의 소유권에 따라 사회적 역할에 차이가 있었는데 ㉦의 경우 지분으로 해당 근린생활시설을 소유하고 있었고 임대수익의 일

CE		CN	
㉠	㉡	㉢	㉣
			
<출처> https://www.sisain.co.kr/news/articleView.html?idxno=15938	<출처> https://h21.hani.co.kr/arti/society/society/39685.html	<출처> https://jubileetogether.tistory.com/359	<출처> http://www.cnbnews.net/news/articleView.html?idxno=5809
FT		FR	
㉤	㉥	㉦	㉧
			
<출처> https://blog.naver.com/ddanggut/221898231916	<출처> https://bravo.etoday.co.kr/view/atc_view/13478	<출처> https://opengov.seoul.go.kr/mediahub/4845782	<출처> https://street-h.com/magazine/90417/

[그림 2] 유형별 공유공간 면적 비율(左), 비공유공간 대비 공유공간 비중(右)

정 비율을 주민 개인이 가지는 형태였다. 이 경우 불특정 다수에게 열려있으나 임대수익구조가 공동체주택 구축의 주요 목적임에 따라 주호와 분리된 동선(지하 등)을 통한 근린생활시설 계획이 주요하게 반영되었다. 반면 ⑪의 경우 주호 및 공유공간이 개인에게 있고 거주자들은 집주인에게 월세로 임대하고 근린생활시설을 이용하는 경우였는데, 이때 근린생활시설의 특성이 같은 건물 주민들에게 열려있는 레스토랑, 놀러갈 수 있는 동네병원과 연계, 소규모 독립 출판 전문서점, 편집숍 등과 같이 거주자가 운영하는 경우 개인의 의지에 따라 지역 주민에게 보다 개방성을 가지는 경우도 있다. 이는 은퇴 후 세대들의 자가소유(주호와 공유공간 모두 소유) 공동체주택이었던 ⑥에 비하여 자가와 임대 혼합된 형태이지만 1인 가구들의 공유문화 및 공유경제에 대한 가치가 반영되었다고 볼 수 있다. 하지만 지속성 측면에서 소유주 개인의 선의에 의존한다는 한계가 있다. 이와 같은 소유구조는 1980년대 다수 건립되었던 동호인 주택 공유공간에서 볼 수 있었던 방식으로 거주민이 변경될 경우 지속되지 못했던 한계가 있었다. 유형별 실내 공간 계획 및 활용 현황을 다음 [그림 2]에 정리하였다.

공동체주택 공유공간의 운영 특성과 사회적 역할에 대해 종합해보면 다음과 같다. 첫째, 초기 공동체주택 구축 목적 중 기존공동체의 유·무보다는 자녀돌봄과 같은 공유공간의 주 사용 용도가 계획한 공유공간은 가족 중심 일상생활을 영위함에 있어 사회적 역할에 미치는 영향이 더욱 크다고 볼 수 있다. 이는 지역주민과 함께 사용하는 방과 후 돌봄 공간을 계획·공유하는 것과 같이 주 사용자 범위에도 영향을 미친다. 둘째, 종교생활 자체를 기반으로 하는 공동체주택의 공유공간보다 종교생활과 더불어 의료봉사 및 지역 NGO와 같이 지역 사회에서의 역할에 가치를 두는 경우 공유공간의 주 사용자 범위가 보다 넓고 개방성을 갖는다. 셋째, 주민 자발적 모임 또는 민간 건설사에서 추진하여 구축한 공동체주택의 공유공간보다 공공이 기획하여 조성한 공동체주택의 공유공간이 면적상 보다 넓은 공간을 할애하였으며 온라인 홍보를 통하여 불특정 다수에게 보다 열려있음을 알 수 있다. 넷째, 주민 중 일부라도 기존 연대 관계가 있을 경우 공유공간을 보다 적극적으로 계획, 조합을 결성하여 유지 관리하고 있음을 알 수 있었다. 마지막으로 공동체주택의 공유공간은 자가 주택인지 협동조합 소유의 임대인지와 같은 소유의 형태보다도 거주자들이 가지는 공유의 문화 및 공동체 형성 및 지속에 근원이 되는 공동으로 추구하는 삶의 가치, 동기가 지역사회 역할에 미치는 영향이 큰 것을 알 수 있었다. 현재는 이러한 공간들의 구축과 유

지, 운영, 관리 비용을 해당 주택 주민 또는 주민들로 구성된 조합이 부담하고 있었다. 지역사회와 함께 사용하고 있는 공유공간의 경우 마을을 위한 공간이자 장소로 쓰이고 있음에 따라 이러한 사회적 역할이 지속, 촉진될 수 있는 구축 시점, 유지 및 관리 시점에서의 제도적 지원이 필요하다.

V. 사회적 역할 확대를 위한 정책 제안 및 사례

공동체주택 공유공간의 계획 특성 및 사회적 역할을 살펴본 바에 의하면 가족 중심 일상생활을 영위함에 있어 기여하는 바, 지역 사회에서의 역할에 가치를 두는 경우 사용자 범위가 보다 폭 넓고 개방성을 갖는다는 점, 공공을 통한 기획 시 면적상 보다 넓고 개방적인 공간을 할애함을 알 수 있었다. 또한 유지관리 측면에서는 반드시 주민과 일치하지는 않았으며, 주민의 일부라도 기존 연대 관계 내에서 조합을 결성하여 추진될 경우 보다 적극적으로 유지관리되고 있었다. 공유공간은 법적 소유관계 보다도 거주자들이 공동적으로 가지는 삶의 가치와 공유의 동기가 지역사회 역할에 큰 영향을 미침에 따라 이에 관점을 같이하는 지역 기반 관리 체계가 필요함을 알 수 있다. 따라서 본 장에서는 사회적 역할 확대를 위해 평생교육 기반의 시니어 공동체주택 확대, 창업형 공동체주택 구축을 통한 캠퍼스타운 활성화, 지역 내 공유공간에 대한 운영 및 관리 체계 구축 측면에서의 정책 방향을 제안하고 사례를 살펴보았다.

1. 평생교육 기반의 시니어 공동체주택 확대

기존 주거공동체의 지역 내 계속 거주, 공동체 유지 측면에서 고령 인구 증가 사회에 공동체주택 공유공간은 중요한 의미를 갖는다. 기존 커뮤니티 유지에 기여하고 새로운 커뮤니티 형성에 중추적 역할을 하기 위해서는 교육 및 법인 또는 관련 조합이 인근 지역 의료, 돌봄센터 또는 평생교육센터와 연계된 공동체주택으로 운영할 수 있도록 연계가 필요하다. 이는 평생교육을 매개로 하는 일상생활 지원과 공동체생활을 영위하여 고령 사회 공동체 형성 및 유지에 기여할 수 있다. CCRC(Continuing Care Retirement Communities) 개념 연장선상에서 건강할 때부터 간병이나 의료가 필요할 경우에도 평생학습과 사회활동에 참여하는 공동체를 지원해 줄 수 있을 것이다. 이는 지역 계속거주 인구에 기반한 주택 단위라는 점에서 고령자만 이주하여

거주하는 단지형 실버타운과 차이를 가지며 평생학습과 봉사활동을 통해 젊은 세대와 지속적으로 교류하며 다양한 세대 구성이 가능하다는 측면에서 긍정적인 효과를 얻고 있다. 일본 도쿄도 다마시에 2013년 개설된 유이마~루 나카자와(ゆいま〜る中沢) 사례가 이에 해당하는데 기본적으로 지역자원을 활용하여 저층부에 거주자 및 지역민이 함께 사용할 수 있는 커뮤니티식당, 그룹공간, 클리닉, 공용 라운지, 채소밭 등 갖춘 다기능 재택 간병시설로 지역의케어 거점으로 활용되고 있다. A동 7층과 B동 4층, 총 57개의 주호에 1K, 1DK, 1LDK, 2LDK 타입이 있으며 서비스 주택형, 주거형 유료요양원, 유료 단기 체류형 중 거주 방법을 선택할 수 있다. 기준 층에는 주호와 공용 욕실, 공유 주방, 공유거실, 공유세탁실, 다다미방이 있으며 [그림 3]과 같이 인접하여 Shimada Medical Centert, Amamoto Hospital, Tokyo Tamasogoseishin Public Health Center, Tokyo Metropolitan Tama-Nambu Chiiki Hospital 등의 의료시설 밀집 지역에 위치해있다. 유이마~루 시리즈의 경우 빈집 건물들에 대해 민간사업자(커뮤니티넷Inc)에게 15~20년간 임대하는 형태로 실행된 정비사업방식도 가능하다는 점에서 고령 도시의 저층주거지 재생에 시사하는 바가 크다. 따라서 지역 특성을 고려하여 의료시설 인근 지역 다세대 다가구주택 밀집지역 저층 주거지에 대한 소규모 재생 방식 중 하나로 주택 단위 시니어 공동체주택의 도입이 대안이 될 수 있다.

2. 창업형 공동체주택 구축을 통한 캠퍼스타운 활성화

공동체주택이 공동의 지향점을 매개로 새로운 공동체를

형성한다는 측면에서 대학가 인근 청년들의 공유오피스, 공유창업공간을 포함하는 공동체주택이 검토될 필요가 있다. 졸업 후 지역 청년들의 정주 기간을 연장하고 경제적으로 창업공간 임대료와 주거비 부담으로 인해 어려움을 겪는 창업 초기 입주자를 통해 업무공간을 공유하고 직주근접, 창업 인구의 집적 시너지 효과를 기대할 수 있을 것이다. 기존에 주거와 일자리 지원시설 등이 결합된 청년 근로자들을 위한 특화형 임대주택의 경우 주거부담 경감의 이점을 가지나 공공 창업지원주택의 경우 입주조건, 자격 상실 등으로 인한 계속 거주에 한계가 있다. 이는 임대형 주택이 가지는 한계로 다세대, 다가구 주택과 같은 소규모 주택을 활용한 공동체주택이 일자리 연계형 지원주택 유형 내에서 활용될 경우 자가 주택과 창업업무공간(오피스, 창고 등)을 동시에 마련할 수 있다는 점에서 안정성 높은 직주근접 공간을 확보, 유지·운영할 수 있을 것이다. 사례로 청년 창업인의 집 1호점, 2호점 등이 있으나 입지적 측면에서 청년 밀집 지역과 다소 거리가 있으며, 민간, 공공임대형으로 1층에 약 35㎡의 커뮤니티 공간을 배치한 일반적 다세대주택 구조이다. 대학가 인근 학생들의 생활권(자취 밀집 지역 등) 내에 있는 다세대, 다가구주택 단위에서의 창업형 공동체주택이 도입되는 것은 지역 내 청년층 정주인구 감소에 대응하고 해당 지역에 기반한 소규모 창업기업을 지원한다는 측면에서 의의가 크다. 연장 선상에서 대학캠퍼스 기숙사와 창업센터가 복합화된 용도의 기숙사 시설도 학생 수 감소 시대에 리모델링 방향으로 검토될 필요가 있다. 이에 다음 [그림 4]와 같이 산업 쇠퇴로 낙후된 건물들을 리모델링하여 창업가들에게 주거 및 업무공간을 제공하고 국립싱가폴대(NUS)와 연계하여 지역 도시 경제 성장을 도모하고



[그림 3] '유이마루 나카자와' 입지 및 현황

<출처> <https://yui-marl.jp/nakazawa/>

있는 싱가포르 블록71(Block71), 주거공간과 스타트업을 위한 인큐베이터, 코워킹스페이스를 함께 계획한 미국 코넬테크캠퍼스(Cornell Tech Campus) 등이 선례가 될 수 있다.

3. 지역 내 공유공간에 대한 운영 및 관리 체계 구축

공동체주택 공유공간의 역할과 소유관계를 살펴보았을 때 종교 기반 또는 지역 NGO를 기반으로 하는 공동체주택의 경우 공유공간을 지역에 개방하고 있었는데, 이는 해당 단체가 공간의 구축 비용 및 유지 운영 비용을 종교적 신념 또는 봉사의 관점에서 부담하고 있는 부분이었다. 마을 사랑방, 마을쉼터와 같은 해당 공간들은 지역에서 갖는 사

회적 역할과 기여는 공적 일부분 공적 성격을 갖는 부분이 있다.

물리적으로 저층부와 상층부로 계획적으로 분리, 안전이 확보되는 것을 전제로 특정 지역 공동체주택 공유공간들만 통합 관리할 수 있는 체계를 구축하여 주민들의 부담을 덜어 줄 필요가 있다. 일정 부분 개방의 시간과 공공의 목적에 맞는 활용에 대해 개방할 경우 유지·관리 지원을 받을 수 있는 방식으로 지자체가 운영하는 계절별 쉼터와 같이 공동의 목적을 갖는 프로그램을 운영할 수 있는 공간일 경우 지역 NGO 또는 공공으로의 운영체 확대가 필요하다.

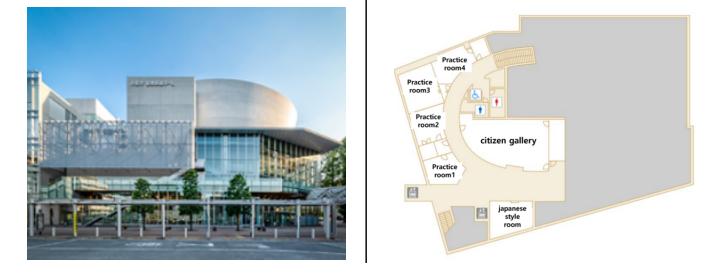
일본에서는 민간자금 등 활용에 따른 공공시설정비 촉진에 관한 법률(PFI법)이 1999년에 제정되면서 민관협력에 기반한 공공시설 정비가 활성화되는 계기가 되었고,



[그림 4] 'Block71' 입지 및 주변 현황

<출처> <https://singapore.block71.co/>

시설명	코가네이 미야지 홀(코가네이 시민교류센터)
소관	코가네이 시
지정관리자	코가네이시 교도(노무라 부동산 파트)산토리, 나스 코퍼레이션(비스 코퍼레이션 합작기업)
규정	코가네이 시민교류센터 조례, 코가네이 시 공사 지정 설립 관리자 지정 절차 등에 관한 조례



[그림 5] 코가네이 시민센터 위치 및 현황

<출처> <https://koganei-civic-center.jp/>

2003년 지방자치법 개정으로 지정관리자 제도를 신설해 민간이 공공시설의 관리 주체가 되는 것을 허용하였다. 지정관리자 제도는 노하우를 가진 민간사업자가 공공시설의 관리·운영을 가능하게 하는 제도로서 영리 기업, 재단법인, NPO 법인, 시민단체 등 법인 및 그 외의 단체에 포괄적으로 대행시킬 수 있도록 한 제도이다. 대표적인 사례로 [그림 5]의 코가네이 센터(Koganei Civic Center)의 경우 지하 1층에 시민갤러리, 연습실, 1층에 홀, 다중 목적 공간(A구획~D구획), 관리실 등, 2층에 분장실과 사무실 등이 있으며 예약 후 사용할 수 있도록 온라인 시스템을 통해 개방·운영하고 있다.

VI. 결 론

본 연구는 공동체주택 공유공간의 계획적 특성과 사회적 역할에 관하여 공유공간의 계획적 특성 조사를 바탕으로 전체 주택 면적 대비 공유공간이 차지하는 비중, 공유공간과 주호 간의 연결방식, 공유공간의 사용자 범위와 운영 특성, 사회적 역할을 분석하고 향후 사회적 역할 증진을 위한 구축 및 유지·운영 방식을 제안하였다. 연구결과를 종합해보면 다음과 같다.

공동체주택의 저층부(지하~2층 이하)에 주로 계획되고 있는 지역 주민과 함께 사용하는 공공성을 가지는 공유공간에 대해 소유 및 유지·운영 주체를 구분하여 제도화할 필요가 있다. 현재 소유형태는 주민 중 특정 개인인 경우, 세대 내 지분으로 명시된 경우, 설립한 해당 주택 조합이 소유한 경우, 공공 임대인 경우로 볼 수 있다. 공동체주택의 공유공간은 해당 지역 내에서 다양한 사회적 역할을 가짐에 따라 주택과는 별개의 소유구조로 공공 또는 지역 기반의 지정관리제도를 도입하여 유지·관리되는 것이 주민 부담 경감, 유사 주택 내 공유공간 추가 설치 확대에 도움이 될 수 있다. 이러한 공유공간 추가 설치는 다세대주택 내 학교 밖 방과 후 공간을 지정할 경우 보다 안정된 지역돌봄의 중추적 역할을 기대할 수 있다. 이를 위해 공동체주택 전체의 소유방식(토지임대부, 민간임대, 자가소유)으로 구분하던 기본 유형과 더불어 주호와 별개로 지역 내 공유공간이 갖는 사회적 역할과 기능을 기준으로 유형화하고 제도권 내에서 검토가 필요하다.

이와 더불어 현재 공동육아 및 공동체 중심의 마을살이가 다수의 공유공간이 가지는 추진 동기였으나 일부 시니어 세대들의 임대수익, 예술가들의 협업 및 지역 평생교육

과 같은 공유공간이 갖고 있는 사회적 역할은 보다 확장 가능성을 가질 수 있다. 분야를 초월하여 적극적인 대안 모색이 필요한 도시지역 고령화, 지방소멸 문제에 공동체주택 공유공간이 대응할 수 있는 부분으로 시니어 공동체주택과 청년창업 공동체주택 활성화 방법을 고려할 필요가 있다. 이는 도시지역 소규모 저층주거지 재생 타입의 하나로 고령자들의 지역 내 계속거주를 커뮤니티 기반으로 조성할 수 있다는 장점이 있으며, 지방 대학이 인근 또는 기숙사 리모델링 시 대학과 청년창업, 주거가 결합된 주택이 새로운 공동체를 형성하여 지역 활성화 거점 역할을 할 수 있을 것이다.

본 연구는 심층 대면 조사를 바탕으로 공동체주택 공유공간의 유형을 구분하고 이를 기준으로 계획적 측면과 사회적 역할에 대해 분석하였다. 이로써 공동체주택이 타 주택과 차별점을 갖는 큰 특징인 공유공간 계획에 대한 이해를 심화하고 유형별 계획적 특성과 공유공간이 갖는 사회적 역할에 주목하여 차후 활성화하기 위한 정책적 제안을 하였다는 점에서 의의가 있다. 하지만 초기 계획안을 중심으로 분석되어 장기적 사용이 고려되지 못한 한계가 있으며 공유공간이 지역에서 갖는 공공성에 가치를 두고 제도권 내에서 확산할 수 있는 방식들에 관한 지속적인 연구가 필요하다.

주제어: 주거공동체, 시니어공동체주택, 창업지원주택, 캠퍼스타운, 지정관리자 제도

REFERENCES

- 강수정, 김용성(2016). 공유경제를 통해 본 공유주거의 계획특성. *한국실내디자인학회논문집*, 25(6), 3-14.
- 국가법령정보센터(2024). 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례, <https://www.law.go.kr/>에서 인출.
- 민경훈, 윤재은(2020). 사회적 건축의 로컬리티 공간 현상 연구. *한국공간디자인학회논문집*, 15(8), 99-108.
- 박정은, 이현수(2018). 청년 웨어하우스의 공유공간 특성 연구. *한국실내디자인학회 2018년도 춘계학술대회 논문집*, 57-59, 서울, 한국.
- 서울특별시 공동체주택플랫폼(2023). 공동체주택이란?, <https://soco.seoul.go.kr/coHouse/main/contents.do?menuNo=200011>에서 인출.

- 소행주, 박종숙(2013). *우리는 다른 집에 산다*. 서울: (주) 현암사.
- 손지현(2016). 우리 동네는 어디까지인가?: 지역사회 내 사회적 배제공간에 대한 실증연구. *한국사회복지학회 학술대회 자료집*, 749-775.
- 신화경, 조인숙(2020). 고령자의 건강한 삶을 위한 커뮤니티케어시설의 공간 및 운영 특성에 관한 연구. *한국공간디자인학회논문집*, 15(4), 49-62.
- 양석원(2013). *공간이 가지는 공유의 경제*. 건축, 57(11), 10-13.
- 이지미(2021). 지역 공동체 활성화를 위한 사회적 인프라로서의 커뮤니티 공간 시설 복합화 유형에 관한 연구. *한국공간디자인학회논문집*, 16(3), 169-178.
- 허윤선(2019). 공동체 공간의 공유가치에 관한 연구. *한국문화공간건축학회논문집*, (68), 73-80.
- 홍새라(2015). *협동조합으로 집짓기 마흔 이후, 여덟가구가 모여 평생 살 집을 짓다*. 서울: 한겨레출판(주).
- Block71 Singapore(2024), 2019 NUS Enterprise, Retrieved from <https://singapore.block71.co/>.
- Koganei Miyajigakki Hall(2024). Retrieved from <https://koganei-civic-center.jp/>.
- William H. Whyte(1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. New York: Project for Public Spaces.
- Yuimaru(2024), a residential house for the elderly, Operates Community Net Co., Ltd, Retrieved from <https://yui-marl.jp/nakazawa/>.

Received 05 November 2024;

Accepted 16 December 2024