

## 성미산마을 공동체주거 계획과정의 거주자와 코디네이터의 의견조정 사례연구

### Case Study of Opinion Coordination between Residents and Coordinators on the Planning Process of Community Housing in Sungmisan Village

박경옥\*

Park, Kyoung-Ok

류현수\*\*

Ryu, Hyun-Soo

#### Abstract

The purpose of this study was to make clear considerations in the planning of community housing and the roles of coordinators. Seongmisan village, a representative urban community village in Seoul, was selected for this study on problem solving between residents and opinion coordination between residents and coordinators. For this qualitative research, 2 residents and 2 coordinators answered 'open questionnaires' on prior basic planning, land purchase, financing, architectural planning, construction and inspection, and actual living conditions thereafter. They were each interviewed for 2 hours at a time that was 14-16 months after the residents started living in the new houses, and the records were transcribed. The following was the result. 1) The residents, who ruled the steps of prior basic planning and land purchase, did not have sufficient information or knowledge of the construction of community housing, so that they faced difficulties especially in the legal and financial aspects. 2) The coordinators participated in the project at the steps of architectural planning and construction. The residents accepted the coordinators' opinions on the choice of floor and position, and the coordinators listened to the residents' opinions on individual plans and finishing materials. In the construction step, however, there was conflict between them, and dissatisfaction occurred on the completion time and construction cost. For the successful construction of community housing, a professional coordination company needs to join the project to establish a system of opinion coordinating from the step of prior basic planning to the step of after-construction management.

Keywords : Seongmisan Village, Community Housing, Coordinator, Opinion Coordination, Resident-driven Type

주요어 : 성미산마을, 공동체주거, 코디네이터, 의견조정, 거주자주도형

#### I. 서론

도시 공동주택에서 공동체의식의 활성화는 지속적으로 모색되어 왔으며, 이를 위한 새로운 주택개발 방식으로 유럽의 코하우징(cohousing)이 대안으로 제시되어 왔다. 코하우징은 주민들이 자치적으로 모여 주거단지를 구성하고 공동생활을 하는 삶의 방식에 초점을 맞춘 것으로, 주민들이 주거개발계획과 설계과정에 참여하며 공동체의식을 촉진시키는 설계, 개별주거를 보완하는 공동생활공간

및 시설을 갖춘다는 특징이 있다(주거학연구회, 2000). 코하우징을 선구적으로 제안한 주거학연구회(2000: 204)는 가치관이 유사하며 같은 삶의 방식을 지향하는 사람들이 모여 주택을 건설하는 국내의 '동호인주택'이 코하우징과 가장 유사한 주택이라고 소개하면서도 공동시설의 설치와 이용의 미흡하기 때문에 서구와 같은 코하우징은 없는 것으로 보고하였다. 그러나 최근 대표적인 도심 공동체마을인 서울의 '성미산마을'에서 주택을 삶의 가치 실현과 공동체적 삶을 영위하기 위한 공간으로 인식하는 가구들이 코하우징의 계획개념중 공동생활공간을 적극적으로 계획하는 소규모 공동주택을 건설하고 있다(유창복, 2010). 이것은 단독주거지에 새로운 주거대안의 실현이라는 측면에서 주목할 만하다. 이러한 주택이 건설될 수 있는 여건은 성미산마을의 특성과 관련이 있다.

서울시 마포구의 성미산마을은 국가와 시장경제가 제공하지 못하는 생활기반시설에 대해 주민들의 자율·소통으로 대안을 만들어가고 있다. 1994년 전국최초의 공동육아협동조합 어린이집이 만들어진 이후 대안학교, 생협 등 마을 생활의 기반을 형성한 대표적인 도시 공동

\*정회원(주거자, 교신저자), 충북대학교 주거환경학과 교수  
\*\*정회원, 충북대학교 대학원 주거환경학전공 박사과정, 자담건설부설 연구소 소장

**Corresponding Author:** Kyoung-Ok Park, Dept. of Housing & Interior Design, Chungbuk Natl Univ., 52 Naesudong-ro, Heungduk-gu, Cheongju, Chungbuk, Korea, E-mail: kyopark@cbnu.ac.kr

이 논문은 2010년도 충북대학교 학술연구지원사업의 연구비 지원에 의하여 연구되었음.

이 논문은 2011년도 한국주거학회 춘계학술대회 발표논문을 수정·보완한 연구임.

체마을로 발전해왔다. 도시에서 드물게 공동체마을로 발전되어 2007년 건설교통부의 ‘살고 싶은 도시만들기’ 시범마을사업으로 선정되었다. 근년에는 공동체생활과 성미산지킴이활동이 대중매체에 알려져 있다(구도완, 2009; You, 2009).<sup>1)</sup>

성미산마을에 거주하게 된 가구들은 지역이 갖고 있는 도심의 공동체 마을의 삶과 협동적 관계망이 자신들의 가치관과 삶의 방식에 맞기 때문에 마을에 장기거주하기를 희망한다. 그러나 이 지역은 새로운 주택공급이 없는 단독주거지로 소규모주택건설만 가능하므로 소수가구가 다세대주택으로 공동체주거 2동을 건설하였다. 거주자주도로 주택을 건설할 경우 토지의 취득, 건물의 설계, 시공 등 건축의 전과정을 거주자가 해결하여야 하며, 공동생활 시설을 계획한다는 특성으로 인해 각 단계별로 거주자가 어려움을 겪을 수밖에 없다(주거학연구회, 2004). 현재 공동체주거에 대한 요구는 증가되고 있으나 현실적으로 건설에 대한 시스템이나 정보가 구축되어 있지 않다. 또한 거주자참여로 공동생활시설을 계획하는 주택에 대한 연구는 코하우징의 계획개념을 국내에 적용하기 위해 공동시설에 대한 요구과약과 계획안의 제시(Cho, 2010)로 한정되어 실제적인 계획과정에서 생기는 문제에 대한 조정방법을 제시하지 못하고 있다. 특히 교외 지역이 아닌 도시의 소규모주택개발에 어떻게 적용시킬 것인가에 대한 실증적 연구를 찾기 어렵다.

따라서 본 연구는 사례연구로서 성미산마을에 거주자주도형 공동체주거로 시도된 2개동의 계획과정의 각 단계에서 거주자가 당면한 문제를 어떻게 해결했는지, 어느 단계부터 코디네이터가 개입되었으며 그 과정에서 코디네이터가 거주자의 요구를 어떻게 조정해나갔는지 등에 대한 내용을 분석함으로써 공동체주거의 계획에 고려해야 할 사항과 코디네이터의 역할정립에 대한 자료를 제공하는 것을 목적으로 한다.

본 연구에서 설정한 연구문제는 첫째, 공동체주거 건축과정의 각 단계별로 거주자, 거주자대표, 코디네이터는 어떤 역할을 하였으며, 당면한 문제와 해결방법은 무엇인가, 둘째, 설계 · 시공 과정에서 거주자와 코디네이터는 어떻게 의견을 조정하였는가, 셋째, 입주후에는 어떤 평가를 하였는가이다.

## II. 선행연구

### 1. 공동체주거의 정의와 계획과정

공동체주거는 국내에 소개된 서구의 코하우징과 계획개념상 같은 맥락에 있다. 코하우징형식을 국내에 소개한 주거학연구회(2000)는 서구의 코하우징, 일본의 코퍼러티

1) KBS 다큐3월 성미산마을-도시에서 행복하게 산다는 것 2009.8.29 방영. 2009년 5월 이후 현재까지 성미산 홍익초중고 이전 부지에 공사를 강행한 학교법인 홍익학원과 이를 반대하는 주민들의 갈등이 성미산 마을지킴이운동으로 다수의 언론매체에 소개됨.

브주택(cooperative, 이하 코프주택), 국내의 동호인주택을 코하우징 범주의 유사한 형식으로 제시하였다.

코하우징의 공식적인 정의는 주민의 참여과정, 공동체 의식을 촉진시키는 설계, 개별주거를 보완하는 공동생활 시설, 완전한 주민에 의한 관리, 비계급적 구조, 가구별 소득원 분리의 6가지 원칙을 포함한다(주거학연구회, 2000: 15-17). 코하우징의 가장 큰 특징은 주민참여로 다수의 거주자가 거주할 장소를 스스로 마련하기 위하여 대지의 구입부터 건설의 전 과정에 관여하고 입주 후에는 공동체 사회를 구성하여 생활하는 것이며(주거학연구회, 2000), 공동시설을 설치하여 개인의 주거를 보완하며 공동생활을 위한 장소를 제공하는 것이다. 공동시설에서는 일상적인 공동취사와 식사, 공동육아와 같은 상호생활지원이 이루어지기도 한다.

코하우징은 중요한 계획개념의 원리를 적용하면서 유럽과, 미국 등으로 확산된 데 비해, 일본의 코프주택은 거주자의 개성있는 주택과 커뮤니티의 활성화를 위한 ‘주민참여의 건설방식’으로 제도적으로 확립되었다는 점에 차이가 있다. 이 방식은 토지취득, 주택설계, 공사발주 등의 주택공급과정의 각 단계에 거주자가 조합으로 참가하는 것이 원칙이며 공동생활시설의 설치의 필수적인 사항이 아니다. 국내의 동호인주택은 계획개념이라기보다는 같은 생각이나 가치관을 가진 사람들이 함께 집을 짓고 사는 것에 초점을 둔 일반적인 용어이다. 코하우징의 계획개념은 우리나라의 주거문화의 차이로 인해 선택적으로 적용되므로 코하우징이라는 용어를 그대로 사용하기보다는 개념적인 정의를 하여 사용하는 것이 필요하다. 본 연구에서는 코하우징의 원칙중 ‘주민참여의 과정’으로 진행되고 ‘공동생활시설을 적용’하여 공동체의를 증진시키는 주거를 ‘공동체주거’라고 정의한다. 서구의 코하우징, 일본의 코프주택, 국내의 동호인주택, 공동체주거의 차이를 정리하면 <Table 1>과 같다.

따라서 국내 공동체주거에 대한 연구는 코하우징에 대한 연구로 살펴볼 수 있는데, 건축학, 주거학 분야에서는 2000년대 초반에 서구의 코하우징에 대한 분석과 주거유

Table 1. Co-housing, Co-op housing, Membership housing, and Community housing

Related factor	Housing Co-housing of Europe	Co-op housing of Japan	Korea	
			Membership housing	Community housing
Constructor	Residents	Residents or Company	Residents	Residents or Company
Common space	Prerequisite	Optional	Optional	Prerequisite
Resident participation in planning	Prerequisite	Prerequisite	Prerequisite	Prerequisite
Mutual life assistance	Strong	Weak	Weak	Middle
Housing maintenance	Prerequisite	Optional	Optional	Prerequisite

형으로서의 도입가능성에 대한 초기연구를 시작으로, 도시근교 단지형 코하우징에서의 공동시설에 대한 요구와 디자인(Han, 2006), 주거단지계획 및 설립과정에서 거주자 참여를 위한 워크숍 방법 등에 대한 연구(Cho, 2010)가 이루어졌다. Choi and Paulsson(2006)은 초기의 문헌연구로 서구의 코하우징을 분석한 연구에서 발전하여 현지조사로 북유럽 국가의 노인용 코하우징의 이주동기, 물리적 디자인, 공동활동 참여, 생활만족도 등에 대하여 지속적인 연구를 하였다. 국내 계획공동체 마을에 대해서는 농촌지역의 주생활공동체마을을 대상으로 주민참여에 대한 실태를 조사하여 계획공동체의 핵심이라고 볼 수 있는 공동시설이 없어서 공동시설의 설치가 필요한 것으로 보았다(Choi, 2008).

거주자가 주도하여 주민참여로 주택을 계획한 경우는 사전기획, 참가자모집, 조합구성, 토지구입, 자금조달, 설계, 시공, 준공, 입주 등의 순서로 진행된다(주거학연구회, 2000: 147). 주택형태의 특징을 보면 서구 코하우징은 단독주택이나 연립주택의 단지로 구성된다. 미국의 코하우징은 교외를 중심으로 전개된 것에 비해 덴마크에서는 도시에서 직업, 가족, 보육 등에 직면한 사람들이 공동체의 삶과 일상의 협동을 하는 삶을 위해 저층, 고밀의 연립주택(row house)으로 지어졌으며 소규모단지로 단지 중앙에 공동생활시설(common house)을 갖추었다(Han, Choi, & Lee, 2005). 도심의 코하우징 사례는 적는데 미국의 도일 스트리트(Doyl Street)는 12호의 단일동의 분양형 연립주택으로 우리나라의 도심 공동체주거에 참고가 될 수 있다(주거학연구회, 2000: 118-130).

선행연구를 살펴본 바에 의하면 국내에서 도심의 소규모 공동체주거에 대한 사례가 없어서 연구가 이루어지지 않았다는 것을 알 수 있다. 소수의 실증적 사례를 심층적으로 분석하여 공동체주거 계획의 전과정의 진행과 단계별 문제점, 수요자들의 주택에 대한 요구를 파악하여 집단 내 조정을 통해 물리적으로 구현해가는 방법, 거주자 참여와 의식의 변화로 일어나는 피드백 과정에 대한 연구가 필요하다는 것을 알 수 있다.

## 2. 거주자 참여계획과 코디네이터

공동체성을 강조한 서구 코하우징의 건설은 대부분 거주자에 의해 시작되고, 덴마크에서는 건축가와 주택회사가 함께 관여하여 시작되기도 한다. 어떠한 경우라도 다수 사람들의 모임유지, 대지 찾기, 경제성의 고려에 어려움이 있으며, 법적 측면과 기술적인 측면에서 전문가의 도움을 받기도 하지만 디자인·건축과정은 거주자와 건축가 사이에 갈등과 문제를 유발시킨다(주거학연구회, 2000) 이러한 문제를 해결한 것이 일본의 코프주택의 추진방식이다.

코프주택의 추진방식에는 코디네이터주도형과 거주자주도형이 있다. 거주자주도형은 코프계획과정의 순서에 따라 참가자모집, 용지선정, 주택건설조합의 결성, 건물평면

설계, 공사발주, 착공, 완공 입주, 관리규약작성, 거주, 관리조합운영 등 전과정을 거주자가 주도적으로 해야 하므로 개성적인 주거가 되거나 공동체의식이 높은 대신 토지취득과 참가자 모집에 어려움이 있다. 반면 코디네이터주도형은 건축설계자 등의 전문적인 코디네이터가 거주자의 개별주택에 대한 요구를 적극적으로 수용·조정하는 역할을 비롯한 코프주택 계획의 전과정에 중심적인 역할을 하게 된다(Endo, 2002). 일본정부가 코퍼러티브방식을 정책으로 장려하면서 코프주택을 계획·설계하는 코디네이터 전문회사가 성립되어 사업 진행시의 건축, 법률, 세무, 부동산, 시공에 대한 코디네이터의 역할을 하며 설계업무를 공통적으로 하고 있다(Park et al., 2003).

코프주택에서 코디네이터에 대한 연구는 소수에 불과하지만, Inui, Endo, & Morinaga(1993, 1994)의 코프주택의 계획과정에서 거주자와 설계자·계획자인 코디네이터의 상호관계를 밝힌 연구는 코프주택 사례에 대한 치밀한 자료분석으로 본 연구의 관점과 분석틀을 제공하였다. 연구자들은 코프주택이 거주자와 코디네이터의 상호작용으로 거주자의 가치와 목표를 창조적으로 발생시켜 ‘가치를 만들어 내는 계획’이라고 전제하였다. 48세대 3개동의 공동주택 단지를 3년간 코프주택방식으로 건설한 사례였으며, 계획의 전체과정을 시간 축에 따라 구체적인 모임에서 거주자전체, 핵심거주자, 코디네이터의 정보교환, 제안, 이견제시, 상호대화 등에 대해 분석하였다. 코디네이터 주도형은 코프방식에 대한 이념을 코디네이터가 제시하는 것이므로 거주자가 코프주택을 주체적으로 건설해야 한다는 확신을 갖는데 많은 시간을 할애해야 한다. 토의·결정에 효율적인 시스템을 구축한 것이 특징인데, 입주자는 전체회의와 중요대표자(core member)모임이 있고, 코디네이터도 설계코디네이터와 운영코디네이터가 분리되어 있어 운영코디네이터는 전체회의, 중요대표자모임, 설계코디네이터 모임에 참여하여 입주자와 코디네이터를 조정해주는 역할을 한 점은 주목할 만하다. 이러한 체계하에서 계획단계는 거주자의 주체성과 계획에 개입하는 정도에 따라 그룹형성기, 그룹 확대기, 계획검토기, 프로세스 재확인기로 구분하였다. 코디네이터는 계획 전과정을 통해 견학회, 모임, 학습회를 진행하면서 거주자가 주체가 되어 결정하는 이념을 고수하였고 결과적으로 거주자 간의 상호신뢰와 자기조정기능의 조화적 시스템을 구축하는데 도움을 주었다. 코디네이터의 개입에 따라 거주자는 스스로 주체적으로 변화하고 코디네이터와 수평적인 관계가 되어 커뮤니티 실현을 위해 물리적인 계획요소인 공동공간인 광장과 집회실의 위치를 변경시켰다.

국내 공동체주거 계획에서도 주민참여의 계획과 공동체 의식을 갖고 공동시설을 적극적으로 설치한다는 측면에서 코디네이터의 역할이 필요하지만 현실적으로 설계자·계획자의 코디네이터 역할에 대한 인식이 확립되어 있지 않다. 그러나 성미산마을에서 건축활동을 하는 설계자는 도심공동체로서 마을과 마을내 거주자가 더불어 살기 위하

여 공동체주거를 건설한다는 것을 이해하고, 설계, 시공과 정에서 거주자의 의견을 적극적으로 수용하고 거주자의 의견을 조정하는 일을 하고 있으며 본 연구에서는 이러한 역할을 한 설계자를 ‘코디네이터’로 칭한다.

### 3. 도심 공동체마을로서의 성미산마을

성미산마을은 지역적으로 성미산을 둘러싼 서울 마포구의 성산동, 망원동, 서교동, 합정동, 연남동 일대이다. 성미산 커뮤니티는 육아에 대한 생태, 공동체 중시의 이념을 가진 소수 가구가 어린이집을 설립·운영하면서 마을에 살게 되고, 모두가 가입할 수 있는 먹거리 공동구매를 하는 생협 설립으로 지역주민이 생활공동체로 만들어지는 계기가 되었다. 이후 대안학교인 성미산학교, 마포 FM 방송국, 마을축제, 주민동아리, 마을극장 등을 만들어가면서 성미산마을이라는 호칭으로 자리 잡게 되었다(You, 2009).

2007년 건설교통부(현 국토해양부)의 ‘살고 싶은 도시만들기’ 시범마을사업에 선정되었으며, 마을 내에 교육·복지·문화·경제·환경·연구의 6개 분야별 실무추진 분과를 구성하여 각 영역별 마을사업의 틀을 마련하였다. 그 성과를 기반으로 실무추진단위인 ‘사람과 마을’을 조직하였고, 12월 여성가족부에서 법인인가를 받아서 활동하고 있다([http://cafe.daum.net/sungmisan\\_people](http://cafe.daum.net/sungmisan_people)).

성미산 마을에 대한 연구는 사회학, 시민운동분야에서 공동육아협동조합과 성미산 배수지건설 반대운동으로 성미산 살리기를 한 지역사회 시민운동의 측면에서 접근한 연구들이 있다. You(2009)는 성미산마을의 활동가로 주도적으로 성미산마을을 도심 공동체로 만들어 간 과정을 연대기적으로 서술한 사례연구를 하였다. 성미산마을은 도심공동체의 모범 사례로 조명을 받고 있고 지속적으로 거주하고 싶어 하는 주민들이 늘어나고 있으나 주거문제에 초점을 맞춘 연구가 없으므로 마을내 거주성의 관점으로 접근하기로 한다.

## III. 연구방법

성미산마을 내에 거주자주도에 의한 공동체주거는 최초로 2개동이 다세대주택형식으로 건설되었으므로 본 연구 대상으로 선정하였다. 사전조사로 공동체주거 2개동 8가구 부부 16명 중 13명에게 공동체주거의 건축동기, 고려사항, 자금, 의견수렴방법 등에 대한 설문조사를 하여 기초적 내용을 파악한 후 본조사를 실시하였다.

본조사의 연구방법은 질적 연구방법으로 하여 성미산마을 공동체주거 2개동의 거주자대표와 코디네이터 각각 2명을 개방형 설문지를 이용하여 개별 심층면담을 하였다. 코디네이터 2명중 A동을 설계한 여성 코디네이터는 건축전공으로 16년 경력이 있으며 설계, 인테리어디자인을 프리랜서로 하고 있고 성미산마을의 주택리모델링을 한 경험이 있다. 본인 스스로 ‘프로젝트매니저’라고 칭한다. B동을 설계한 남성 코디네이터는 건축전공으로 성미산마을

Table 2. Interviewees

House	Role	Gender	Age	Op	Work exp
A	Resident representative	Female	45	Village activist	-
	Coordinator	Female	47	Project manager	16 yrs
B	Resident representative	Male	42	Documentary director	-
	Coordinator	Male	49	CEO of architects office	20 yrs

에서 설계사무소를 운영하고 있으며 20년의 경력이 있다. 본인 스스로 ‘설계사무소 소장’ 또는 ‘시공사대표’라고 부른다<Table 2>.

조사내용은 연구대상이 되는 주택이 거주자주도에 의한 공동체주거이므로 일반적인 주택계획과정의 순서에 따라 ① 사전기획, ② 대지구입, ③ 자금조달, ④ 설계, ⑤ 시공, ⑥ 준공, 입주후 생활 등의 단계로 나누어 첫째, 각 단계별로 거주자, 거주자대표, 코디네이터의 역할, 당면했던 문제, 해결방법, 둘째, 설계·시공 과정에서 거주자와 코디네이터 의견조정, 셋째, 입주후 평가에 대해 질문하였다.

자료의 수집은 2010년 6월 3일에 연구자가 A동, 6월 16일에 B동의 거주자대표와 코디네이터를 코디네이터의 사무실과 공동체주거를 각각 방문하여 2시간에 걸쳐 면담하였으며, 면담내용을 녹취하였다. 면담시점은 주택이 완공되어 입주후 각각 1년 2~4개월 경과한 시기였다.

결과는 녹취한 자료를 전사하여 사용하였으며 계획과정 각 단계별로 중심용어를 선정하고 상위 단계로 묶어가는 내용분석을 하였다. 내용분석은 계획과정의 ①~② 단계에서는 거주자들이 주도적으로 활동을 한 단계이므로 ‘거주자주도기’로 하여 거주자와 거주자대표가 당면한 문제에 대한 해결방법을 파악하였다. ③~⑤ 단계에서는 거주자와 코디네이터의 상호 의견조정이 일어나는 단계이므로 ‘거주자와 코디네이터의 의견조정기’로 하여 거주자, 거주자대표의 생활요구를 공간으로 표현하기 위하여 코디네이터가 수행한 방법, 거주자간, 거주자와 코디네이터 사이의 의견차이의 내용과 조정방법을 파악하였다. ⑥ 단계에서는 거주자가 공동체주거에 입주후 평가한 내용을 분석하였다.

## IV. 조사결과 및 분석

### 1. 조사대상 공동체주거의 일반사항

사전조사에 나타난 공동체주거 A동 거주자들은 자녀의 학교 학부모(모두 대안 초등학교)로 아는 사이이며, B동은 자녀가 공동육아 어린이집을 같이 다녔던 구성원이었다. 공동체주거 2개동 거주자의 일반사항을 살펴보면 부부의 연령은 30대 중반에서 40대 중반이었고, 가정생활주 기상 A동은 모두 초등교육기였으며, B동은 초등교육기(2가구)와 중등교육기(2가구)에 속한 가족이었다. 자녀는 A

동은 1명이 1가구, 2명이 2가구, 3명이 1가구인데 비해 B동은 1명이 3가구, 2명이 1가구로 자녀수가 적었다. 마을 거주기간은 응답자 13명중 5년 미만이 5명, 5년 이상이 8명이었다<Table 3>.

마을에 입주한 이유는 10명이 아이교육이 가장 중요하다고 하였으며 좋은 이웃이 있어서가 6명으로 나머지 이유였다. 위치 선정시 가장 고민한 사항은 9명은 대지 비용이었으며, 7명은 자녀의 교육환경이었다. 주택의 초기자금은 2억원이 5가구, 1.5억원이 2가구 2.5억원이 1가구이었다<Table 4>.

Table 3. General Characteristics of Residents and Households

		Sort	A	B
Residents N=13	Gender	Male	4	2
		Female	4	3
	Age	30's years	4	3
		40's years	4	2
	Length of residence in village	Under 5years	4	1
		More than 5years	4	4
Households N=8	No. of children	1 child	1	3
		2 children	2	1
		3 children	1	
	Family life cycle	Elementary school-age family stage	4	2
	Middle school-age family stage		2	

Table 4. Determination of Site/ Seed Money

		Sort	N
Reason for construction in village (Multiple answers) N=13		Children's education	10
		Good neighbors	6
		Work place	-
		Hobby, Social activity	-
Major consideration of site (Multiple answers) N=13		Cost	9
		Traffic convenience	-
		Education environment	7
		Landscape	1
Seed money/Household (won)		150 million	2
		200 million	5
		250 million	1
		Total	8

추진과정에서 구성원간의 합의한 원칙은 문서로 정리하지 않았지만 ‘한 가구라도 원치 않을 시에는 건축을 포기하자’ ‘건축후 매도시 매수인은 나머지 가구가 동의한 후 결정한다.’ ‘집이 목적이 아니라 같이 사는 게 목적으로 집 때문에 관계가 상하면 집을 포기하는 것으로 하며 경제적 사정이 다르므로 그에 따른 부분을 배려한다’ 등 공동체의식이 강하게 반영되어 진행되었다.

의견수렴방식은 회의가 대부분이었고 수다, 술자리를 통한 수렴도 병행되었다. 이견조율방식으로는 사안에 따라 충분히 이야기를 하여 다수결로 하였다고 응답한 사람과

시간이 걸리더라도 전원합의로 하였다는 사람이 6명씩이어서 가능한 공동의 합의를 이끌어내기 위해 많은 시간을 사용한 것을 알 수 있다.

공동체주거의 대지에 대한 투자 대비 만족도는 매우 만족 58.3%, 만족 16.7%로 만족하는 비율이 75.0%였다. 설계는 매우 만족 33.4%, 만족 25.0%로 만족하는 비율이 58.4%였으며, 시공은 보통이 41.7%로 가장 높아 대지, 설계, 시공 중 시공에 대한 만족도가 가장 낮았다<Table 5>.

Table 5. Residents' Satisfaction in Comparison to Investment

Satisfaction	Site N(%)	Planning N(%)	Construction N(%)
Very satisfactory	7(58.3)	4(33.4)	1(8.3)
Satisfactory	2(16.7)	3(25.0)	2(16.7)
Generally	2(16.7)	3(25.0)	5(41.7)
Dissatisfactory	-	1(8.3)	1(8.3)
Very dissatisfactory	1(8.3)	1(8.3)	3(25.0)
Total	12(100.0)	12(100.0)	12(100.0)

2. 건축관련 사항

공동체주거 A동은 4세대 거주에 지상 4층, 지하 1층으로 가구별로 다른 평면으로 구성하였으며 마당을 공동공간으로 계획하였다. 공동체주거 B동은 4세대 거주에 지상 4층, 지하 2층이며 모든 가구가 동일 평면이며, 지하 1층의 공용실, 마당을 공동공간으로 계획하였다<Table 6>. 두 공동체주거의 공통점은 4가구가 각각 1개 층에 위치한 것이며, 차이점은 A동이 가구별로 다른 평면이면서 공동공간으로 외부공간인 정원만 있는 것에 비해 B동은 가구별 동일평면이며 공동공간으로 정원이외에 공용실이 있는 것이다<Figure 1>.

Table 6. Architectural Characteristics of Community Housing

	House A	House B
Project type	Residents based project	
Prior basic planning	April 2007	Dec. 2006
Completion	Feb. 2009	April 2009
No. of household	4	4
Floor	1 Basement floor, 4 Ground floors.	2 Basement floors, 4 Ground floors
Plottage	301	341
Unit Space	92.0, 84.7, 89.4 (2unit)	138.6
Plan of household	Different floor plan	Same floor plan
Common space	Garden	Common room, Garden

General views



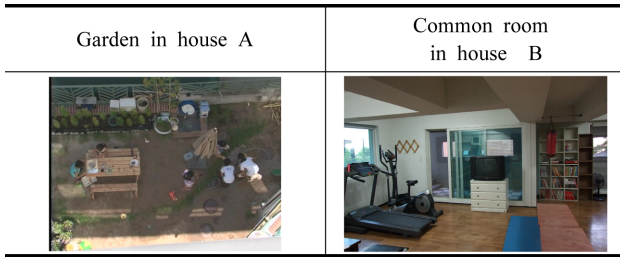


Figure 1. Garden, Common Room in Community Housing

3. 계획과정에서의 거주자와 코디네이터의 역할과 의견조정

1) 거주자주도기

A동과 B동 모두 거주자들이 성미산마을 내에서 공동으로 주택을 건설하고 어떤 한 공간이라도 공동으로 사용하겠다고 결정한 후 대지를 구하고 자금을 조달하는 것을 전문가의 도움없이 거주자간의 의견교환을 하면서 주도적으로 결정하였다.

① A동

A동은 성미산마을에 거주하면서 ‘성미산학교’ 학부모로 친하게 지내던 2가구가 ‘마당 있는 집’을 만들어 함께 살기로 뜻을 모아 공동체주거를 계획하였다. 그 후 2가구는 진행하기가 힘들어 2007년 4월 ‘성미산 학교’ 학부모를 모아 총 5가구가 함께 집을 지어 살기로 결정하였다.

저희는 처음에 다 [성미산] 학교 학부모이고 또 공동육아 어린이집에서 같이 보냈던 그래서 친했던 엄마가족이 있어서 저희 집도 계속 [성미산마을에서] 전세 옮겨 다니는 상황이었고 그 집도 그런 상황이었어요. 그래서 그러지 말고 단독으로 마당이 있는 집을 갖고 싶으나 여력이 안 되니까 합해서 마당이 있는 집을 만들어보면 어떨까라고 합의가 돼서 두 집이 같이 시작했어요.(대표 1)

거주자를 선정하는 과정에서 더 많은 가구를 계획하면 비용상의 이점은 있을 수 있었으나, 무엇보다 관계를 가장 중요하게 보고, 서로 소통할 수 있는 사람과 함께하는 것을 우선하였다. 또한 아이들과 어른 모두 숨 쉴 공간이 필요하여 마당을 계획하는 것으로 했기 때문에 결과적으로 한 층당 한 집을 짓기로 정하였다.

함께 살기로 뜻을 모은 이후, 각각의 가구가 수시로 마을 부동산중개소를 방문하여 대지를 찾아 다녔다. 대지를 탐색하며 매물로 나온 대지의 적합성이나 정보에 대해 성미산마을의 전문가(건축업 종사자)에게 일부 조언을 받은 것 외에는 전문가의 도움 없이 2007년 8월 대지를 계약하였다.

저는 둘째가 어려서 이 동네의 집에 있었기 때문에 유모차 끌고 계속 다니면서, 저 집이면 좋겠네 하고 보다가 한 두 집이 더 뜻에 동감해서 그때부터 부동산[업체]을 방문해서 집들을 보러 다닌 거지요. 옆집빌라가 매매로 나왔을 때 ○○한테 바달라고 요청을 했을 때도 있었어요.(대표 1)

대지마련 과정까지는 처음 공동체주거를 계획하였던 먼

담대상자인 대표가 거주자대표 역할을 하였다. 함께 할 가구를 찾고, 대지 탐색과 계약과정에서도 많은 참여를 하였다. 그러나 그 이후 설계과정부터는 특별히 정해진 거주자대표자 없이, 각각 가구별로 코디네이터와 직접적으로 의논을 하였다.

땅을 보고 계약을 하고 설계를 하는 사람을 끌어오고 하는 데까지는 제가 상대적으로 시간이 많아서 많이 참여를 했구요. 건축이 올라가고 하는 부분에 있어서는 또 다른 집이 부분별로 필요한 부분을 나누어서 했기 때문에..(대표 1)

② B동

B동의 4가구는 ‘성미산 어린이집’을 다닌 아이들은 물론 전체 가족들끼리도 친하게 지내고 있었다. 잦은 만남을 통해 함께 살면 좋겠다는 이야기를 자주 나누었으며, 2006년말 자녀들의 교육, 공동체 생활에서 얻게 되는 즐거움 등을 공유하고자 함께 집을 지어 살기로 하였다.

저희들은 집 욕심이 있었던 건 아니에요. 내 집 없어도 상관없다고 다들 그런 생각들이었는데, 같이 서로 친하게 지내고 하니까 ‘함께 살면 좋겠다’했죠...네 가구가 친하게 지내고, 또 계속 마을에서 학교도 보낼거고 그러니까 ‘같이 도움을 주고받고 즐겁게 살자’ 했죠.(대표 2)

거주자들이 공동체주거에 대해 막연하게 말하던 것들이 대화를 통해 구체화 되었고, 공통적으로 대지의 여유가 있을 경우 마당을 만들고, 작은 규모의 공용실을 넣는 것이 좋겠다고 합의하였다.

대지 구입은 각각의 가구가 수시로 적합한 대지를 찾아 직접 부동산중개소를 다녔고, 마을의 전문가들에게 일부 조언을 받은 것 외에는 전문가의 도움없이 대지를 구입하였다. 대지구입비용 및 면적 등을 고려하여 적합한 곳을 찾게 된 후, 4가구가 모두 찬성하여 2008년 초에 직접 구매를 하였다.

사람들이 시도 때도 없이 복덕방 들러서 집터 나온 것 있냐고 물어보고, 있다고 하면 보러 가고..... 이 사람 저 사람 다 했죠, 누군가 “어디 괜찮은 거 나왔대” 하면 네 집 주르르 가서 보고 “문제있다, 없다”, “가격이 맞네, 안 맞네” 이야기 한 다음 하기로 하면 하는 거고, 아닌 거면 아닌 거고.....(대표 2)

대지마련 같은 경우는 저희 집사람이 부동산에 우연히 물어봤다가 왔는데 괜찮아서, 네 가구 다 물어봐서 “괜찮다, 오케이, 가자”해서 했죠.(대표 2)

대지를 공동명의로 설정하는 과정에서 법률적인 부분에 대한 이해가 부족하여 문제가 발생하였다. 처음 세 가구 명의로 하였다가, 다시 네 가구 명의로 하여 이중명의로 등록된 사태가 발생하였고, 이로 인해 예상치 못했던 상당한 액수의 추가적인 비용이 들어가게 되었으며, 세금과 관련하여서도 전문적인 지식이 부족해 어려움을 겪어 전문가의 도움이 필요했다.

구입한 대지는 마을 내 다른 곳보다 절반이상 저렴하

게 구입하였는데, 토목공사를 시작하는 과정에서도 문제가 발생하였다. 구입한 대지가 지적과 현황이 달라 이웃의 대지를 포함하고 있는 상황이었다. 이로 인해 공사를 시작하면서부터 이웃에서 민원이 많이 발생하였고, 결국 철거하고 기초를 세우는 데까지 2개월 정도가 소요되었다.

대지구입 이전까지 과정에서는 거주자대표없이 4가구가 자율적으로 의견을 내고 조정하는 것이 가능하였지만, 대지마련 이후 각 단계에서 체계적인 부분이 요구되어 전체적인 거주자대표를 면담자로 정하고, 치밀함이 요구되는 재정담당은 별도로 정하여 진행하였다.

2) 거주자와 코디네이터의 의견조정기

A동과 B동 모두 설계와 시공 단계부터 거주자가 코디네이터를 선정하고 건축적인 부분에 대해 의사결정을 진행하였다. 코디네이터는 성미산마을 내에서 활동을 한 건축전문가이어서 거주자들의 공동체적 가치관을 충분히 이해하고 있었다.

① A동

자금마련은 대지구매비용과 전체 공통부분인 골조비용은 공동비용으로 같은 비율로 나누어 지불하고, 그 외 부분은 내부마감이 다르기 때문에 가구별로 비용을 부담하였다.

거주자들은 코디네이터에게 설계를 제안할 때 대지 구입비를 제외하고 건축비를 맞춰주기를 요구하였고, 코디네이터는 내외부 설비·재료를 최소한의 선택으로 해야 정한 건축비로 건설이 가능하다는 것을 전제로 이를 수용하였다. 그러나 시공과 내부마감 과정(가구제작)에서 거주자는 기대치를 충족시키기 위해 더 많은 것을 요구하여 코디네이터는 이를 절충하기가 힘들었으며, 최대한 실비(업체가격)로 맞추어 주었기 때문에 결과적으로 이 프로젝트를 ‘봉사활동’이 되었다고 말하였다.

그러나 거주자는 가장 어려웠던 점으로 예상보다 지출이 큰 점을 언급하여 금전적인 부분에서 코디네이터와 거주자간의 상충된 의견이 발생함을 알 수 있다.

거기는 그런 식으로 접근하지 않았다면 되지 않았어요. 일단 돈이 너무 적었고 기대치는 너무 높았고. 다른 집을 다 보고 그걸 생각하는 거죠. 그랬기 때문에...안되었을 거예요 다른 사람이 하면. 그래서 그런 식으로 일단 시작을 해서 마지막에 가구비용이 많이 들었는데 〇억〇천에 끝었으니까. 거의 실비라고 봐야죠.(코디 1)

거주자들은 대지를 마련하고 설계를 정하기 위해 여러 곳의 설계사무실을 탐색하였다. ‘획일적인 설계’나 ‘주부인 여자의 마음을 읽어내지는 못하는’ 3개의 건축사무실을 포기하고 난 후, 마을사람의 소개로 성미산마을에서 건축과 리모델링을 한 코디네이터와 상담 후 모든 가구의 합의하에 2008년 8월초 설계와 시공을 맡기기로 결정하고 12월까지 4개월 동안 설계를 진행하였다.

설계과정에서 해당대지에는 건축법상 4층까지 건축이 가능하여 4층에 5가구가 배치되도록 하였으나, 배치에 대

한 어려움이 있었고 비용 상승의 문제가 발생하여 한 가구가 재정적인 사정상 포기하여 그 지분을 나머지 가구가 추가로 부담하기로 하고 4가구로 변경되었다.

거주자가 모두 정해지고 개별주택의 층수 결정은 코디네이터가 제안한 서로 층을 바꾸지 않는 제비뽑기로 정하였다. 다만, 코디네이터의 견해로 2층을 뽑은 가구가 가족구성 특성상 1층(1층은 확장이 가능하고, 마당을 관리해야 함)이 더 적절할 것 같아 1층과 2층 두 가구에게 상호교환을 제안하였고 수용되었다.

공동체주거를 계획할 때부터, 공동공간으로 마당을 계획하는 것 이외에 개별성이 있는 주거를 원하였기 때문에 4가구가 개별적으로 상담하여 설계가 이루어졌다. 이 과정에서 코디네이터는 거주자들에게 ‘어떻게 살 것인지’에 대해 자주 묻고, 원하는 디자인에 대하여 잡지나 사진의 스크랩을 통해 이미지를 구체화시키도록 하였고, 거주자도 이런 부분에 대하여 만족하였다. 내부마감(가구, 벽지)에 대한 거주자의 의견은 대부분 반영되었으며, 코디네이터가 문제라고 생각한 부분은 조언을 통해 변화를 주었다.

준공후 개별가구는 발코니확장을 증축처럼 하게 되어 아랫집에 그들이 생기게 되었는데 거주자간 상호의견조정보다는 코디네이터가 조정해주길 원하였다. 코디네이터는 거주자간 의견조정이 어려우므로 건축적인 부분에 대한 전문적인 설명으로 조정하려고 했고 거주자별로 집중하여 건축에 대한 만족도를 높여주려고 노력하였다고 한다.

저희는 막연하게 이렇게 했으면 좋겠어하고 생각을 하지만 저희를 많이 혼란시켜준 것 같아요. 그런 이미지를 극대화하려면 어떠 어떠한 것을 많이 보고 이미지를 뽑아라. 뽑아서 스크랩을 하라고 해주었지요.(대표 1)

잡지를 보고 “이런 집 예쁘네” 하면 그 집에 대해 장단점을 알려주기도 하고 매체를 통해 많이 비슷한 것을 뽑아서 실제로 내가 갖고 싶은 것은 이것이다 하고 그 사람이 제시해주지 않고 실제 내가 찾아내게 하더라고요. (코디네이터가) 숙제를 많이 내주었어요. 그런 부분이 도움이 많이 되었어요.(대표 1)

코디네이터는 결과적으로 설계된 건물에 대해 설계의 컨셉이나 디자인 부분에 만족하지만, 모두의 의견을 대표하는 거주자대표자 없이, 4가구(부부 8명)의 의견을 모두 듣고 과정을 진행하는 것에 많은 어려움이 있었다고 하였다. 각 가구끼리 의논해야 하는 내용은 중간에서 해결해줄 사람이 필요했고, 부부끼리도 의견이 통일되지 않는 것이 힘들었다고 하였다.

시공은 2008년 4월 착공하여 2009년 2월에 완공되었다. 기초골조를 제외하고 내부에 가벽으로 만든 공간이 다 달랐기 때문에 그 기간만 4개월이 소요되었다.

코디네이터는 프리랜서였으므로 시공은 별도의 회사에 의뢰하였다. 거주자들은 설계·시공·실내마감을 코디네이터가 모두 해주었기 때문에, 각종 계약에 참여하지 않아도 되고, 시공과 감리를 따로 몰라도 되었던 것이 좋았

으나, 시공과정에서 어느 정도 진행되고 있는지에 대해 파악이 되지 않아 불만이 생기고 그 과정에서 갈등도 발생하였다. 즉 예상하였던 준공기간이 지나면서, 전세를 연장하거나 공사 중에 입주를 하게 되는 문제도 생기게 되었다. 또한 이웃에서 민원이 발생하여 방해받기도 하고, 돈을 요구하기도 하여 어려움이 있었다. 이런 일을 겪으면서 시공과정에 대해 많은 것을 알지 못하고 의지만 가지고 진행하면서 고생한 것에 대한 아쉬움을 나타냈다.

우리가 각종 계약에 참여하지 않아도 되고, 시공, 감리를 따로 몰라도 된 것이 좋았지요. 공사 민원이 들어오고 기간이 길어지는 것. 제때 약속기간이 지켜지지 않아 전세 기간을 연장하는 어려움이 있었으나 모든 과정에서 창조는 뒤로 하고 이렇게 결정하고, 뭐는 이렇게 결정하는 것이 매번 있었다면 저희는 손들었을 거예요. 어느 정도 전문적인 영역은 전문가가 총괄하여 역할 나눔을 하는 것이 좋은 것 같아요. (대표 1)

혼자 설계와 시공을 진행했으므로 이런 시기가 되면 이런 공정이 올라와야 되고... 기간과 공정률이라는 것이 있잖아요. 몇 개월 정도가 되면 어느 정도가 올라가고 이런 것에 대해 몰라서... 불만은 많은데 설명을 하면 이해는 되는데 공정률에 대한 것을 몰라서 다름도 있었고.. 그런 진행체계를 하는 부분...(대표 1)

## ② B동

지금마련은 대지구매비용과 설계시공과정에서 발생한 비용을 4가구가 같은 비율로 나눠서 부담하기로 하였다. 그러나 그 액수가 적지 않아 돈을 조달하는 것이 힘들어 중도에 포기를 생각한 가구도 있었지만, 서로 개인적인 사정을 자세히 알고 있는 사이인 이들은 일부 세대에서 비용을 더 부담하여 자금을 조달하였다.

원래 들어갔던 비용을 1/n로 하면 중도 포기해야 되는 데, 돈 많은 사람이 아니라.... 그나마 돈 있는 집이 서로 배려를 해서 어디가 좀 더 내고 해서.... 그런 게 우리사회에서 쉽지 않거든요. 그 액수가 적지도 않았고...그런 배려가 있어서 네 가구가 최종적으로 살 수 있었던 거고....규약이나 그런 거 없어도 살 수 있었던 거죠.(대표 2)

당초예산보다 건축비용이 총 몇 억원이 초과하게 되어 많이 힘들었다고 한다. 따라서 전반적인 건축과정에서 공사비를 미리 예측하고, 추가로 발생하는 공사비에 대해서는 통제하여 거주자들의 재정상태를 최대한 고려하여 우리가 가지 않는 방향으로 실현시켜줄 수 있는 코디네이터가 필요할 것이라고 하였다.

대지구입후 4 가구가 마을 내의 한 설계사무소를 정해 의뢰를 하였으나, 총체적인 기획에 대한 건축주들과 설계자의 의견이 달랐고, 설계기간이 길어지게 되어 발생하는 설계비의 계산, 전체적인 컨셉 차이 등에 대한 문제로 최초의 설계사무소를 포기하였다. 결국 평소 성미산마을에서 친밀한 관계를 유지해오면서 개인적인 성향까지 잘 알고 있고, 공동체추거를 짓기로 시작한 시점부터의 모든 과정을 알고 있던 코디네이터에게 설계와 시공을 일괄적

으로 맡기는 것으로 하였다. 인허가용 도면과 배관업무 등의 설계를 타건축사에 맡기고 시공과 내부마감을 진행하였다. 층수선정은 거주자의 선호로 정하였다.

코디네이터는 지하층 외에 1~4층까지 각기 다른 평면구조, 입주 후 수도배관의 소음 감소를 위한 공사, 넓은 평면 등을 제안하였으나, 거주자들의 예산과 실제시공비의 차이가 커서 결국 모두 수용되지 않았고, 결국 동일한 평면으로 설계하게 되었다.

현재 공용실로 사용하고 있는 세대별 전용면적과 같은 규모의 지하 1층에 대해서는, 거주자들은 지금의 절반 정도의 규모로 공용실을 만들려고 했지만 코디네이터가 강력히 제안하여 한 층 전체를 공용실로 만들게 되었다. 현재는 도서관, 헬스장, 회의실 등으로 사용하고 있어 거주자들이 상당히 만족하고 있지만 이로 인해 실제 공사비가 초과하게 되어 재정적으로 우리가 있어서 코디네이터가 거주자들의 재정적인 능력도 고려해주시기를 원했다.

내부마감은 코디네이터가 먼저 거주자들에게 제안한 후, 거주자가 변경하고 싶은 부분이 생기면 수시로 만나서 변경하였다. 거주자들이 잡지 등에서 찾아온 자료들을 코디네이터에게 보여주면 코디네이터는 몇 가지 샘플을 제안하여 거주자가 다시 선택하는 방법을 사용해 수정하였다.

사무실이 바로 코 앞이고, 서로 잘 알고...우리 집이 거의 동네 다락방이어서... 술 한잔하면서 밤새 이야기 하고, 아니면 사무실, 동네 식당 등에서 밤새 상의하고 했던 것들이 굉장히 유익했죠. 그리고 입주예정자들이 대학교수, 의사, 영화감독 등 출퇴근 시간이 모두 달라서 지나가다 사무실 들러서 사진을 가져오는 경우도 비밀비제 했었죠. (코디 2)

그동안 만난 게 미팅횟수만 따진다면 초창기에는 일주일에 5, 6번 만났다고 하면, 착공 들어가기 한 달여 기간 동안은 하루에 서너번 만났죠.(코디 2)

거주자들은 ‘자기 집’에 대한 관심과 애정으로 자주 코디네이터에게 찾아갔지만, 코디네이터는 자주 설계계획을 바꾸게 되어 힘들었다고 하였다.

설계·시공시에 거주자대표가 코디네이터와 거주자의 의견조정자 역할도 겸하였다. 설계사무소에서 거주자들에게 도면을 제안하면, 거주자대표는 독학한 설계프로그램(CAD, Sketch Up)을 사용하여 3D로 동영상을 만들어 다른 입주민들에게 보여주면서, 채광이나 방 크기 조정 등의 문제를 쉽게 이해하고 고민할 수 있도록 하는 역할을 하였다.

시공은 6개월 정도가 소요되었다. 구입한 대지에 문제가 있어서 기존 건물을 철거하고 기초를 세우는 데까지만 2개월이 걸렸다. 코디네이터는 이웃에서 많은 민원이 발생하자 매일 공사분량을 홈페이지에 올려 마을 사람들이 알 수 있도록 하는 등의 노력을 통해 문제를 해결할 수 있었다.

시공과정에서 코디네이터와 거주자대표는 소요비용과 추가로 발생하는 비용 공개에 대해 의견이 달랐고 별도의



의견 조정자가 없어서 어려웠다고 하였다.

재료비나 인건비 등을 다 보여주고, 추가되는 비용은 미리 알려주려고 노력했어요. 직원들도 상주하고, 제가 가서 마치 건축주가 보는 것처럼 꼼꼼히 살펴봐서 재료가운데서라도 인건비 같은 경우에도 많이 절약을 해줬죠. 그런 것들을 건축주들도 보면서 알았을 테고...(코디 2)

우리가 턱기를 맡긴 분이 아는 분이라, 하다가 맞지 않는 부분이 있어서 불만들이 있었는데... 오하려 누군가가 (중간에) 꺼있었다면 우리가 원하는 것을 편하게 말할 수 있어 좋지 않았을까.....?(대표 2)

3) 거주자 평가기

공동체주거가 준공되고 거주자들이 주택에서 생활하면서 공동체주거에 대해 평가하는 시기이다.

① A동

A동에서는 준공 후 발생하는 하자에 대해서는 코디네이터가 맡아서 처리해주고 있으며, 거주 중 발생할 수 있는 문제에 대해서도 점검하라고 조언을 해주고 있었다.

공동체주거를 건설하는 과정에서 거주자들 간에 충돌도 있었고, 서로에게 아쉽고 힘든 점이 있었으나, 그 과정을 통해 거주자간에 더 잘 알게 된 부분도 있고, 입주 후 1년 정도 지나 서로 교류하고 자녀들이 잘 지내자, 초기보다 만족도가 높아지고 있다.

건축이 하드웨어로 끝나는 것이 아니고 그 안에서 사람들의 성향이 나오고 주변사람들 때문에 코치가 들어가고 수정되기도 하고 힘든 일을 같이 겪었기 때문에 사람들의 유대가 있지 않을까 하는 생각이 들기도 하고. 집을 보면 누구에게 도움을 받아서 집을 지었구나가 아니고, 그 시간동안 시작부터 3년이잖아요. 그동안 내가 몸고생, 마음고생을 한 결과물이구나 해서 집이 내 분신과 같지요. 아파트를 산 것과는 다른 애착이 있는 것 같아요.(대표 1)

② B동

B동도 준공 후 생긴 하자보수에 대해 코디네이터가 시공 협력업체와 연결하여 요구사항이 있을 때 처리해주고 있었다. 방수, 기반보강 등에서부터 우수를 재활용할 수 있는 시설을 만들었으며, 태양열 집열판을 만들어 전기를 자가로 만들어 사용할 계획도 하고 있었다.

공용실은 현재 도서관, 아이들의 놀이방, 헬스장, 어른들의 모임장소 등 다용도로 사용하고 있으며, 마을 사람들 또한 자주 들러 마을 다락방과 같은 공간이라고 한다. 또한 장기적으로 마을 사람들이 필요로 하면 개방하는 것도 고려하고 있었다.

4. 공동체주거 계획과정의 비교

분석한 두 사례는 거주자주도에 의한 공동체주거이므로 거주자가 사전기획과 대지구입단계까지는 전문가의 도움 없이 진행하였고(거주자주도기), 설계와 시공단계부터 코디네이터의 개입(거주자와 코디네이터의 의견조정기)이 이루어졌다. 차이점은 거주자 구성방식과 거주자대표자의 역할, 단위주택 평면의 차별성, 공동공간의 다양성 면에서

나타났으며, 건축단계별로 거주자와 코디네이터의 역할에서도 차이가 있었다<Table 7>.

A동은 거주자 2인이 사전기획을 의도하였고 추가적으로 2가구를 모집하였으므로 그 중 거주자대표가 대지구입 단계까지 주도적이었으며 설계단계의 층 결정부터 코디네이터가 적극적으로 거주자, 거주자간 상호영향 관계에 있었다. B동은 거주자가 함께 사전기획을 한 후 대지를 구입하기 위한 활동을 시작하였으므로 거주자들이 평면설계 이전까지 고른 역할을 하였으며, 평면설계부터 거주자대표가 부분적으로 코디네이터와 거주자간의 조정역할을 담당하였다. 두 공동체주거의 설계단계와 시공단계를 책임진 코디네이터는 일반 건축사무소의 건축가와 달리 성미산마을의 공동체 특성을 이해하고 이전부터 마을의 건축, 리모델링, 실내디자인을 담당하였던 전문가라는 특징이 있다. A동의 코디네이터는 리모델링과 실내디자인을 주로 하고 있어서 일반건축가보다 거주자의 세밀한 주거요구를 반영하여 만족도를 높이는 데에 더 중점을 두므로 거주자의 주거요구를 끌어내고 반영하는데 능숙하였다.

A동과 B동의 거주자와 코디네이터의 의견조정과정에 공통점과 차이점이 나타났다. A동에서는 코디네이터가 층수 결정방법을 제안했고 거주자들이 안을 받아들였다. 공동공간에 대해서는 거주자들이 결정한 마당을 만드는 것 이외에 코디네이터가 제안하지 않았다. 개별주택의 디자인은 평면을 달리하고 싶은 거주자의 요구를 코디네이터가 수용하였고, 거주자들의 삶의 가치와 요구를 끌어내면서 공간으로 만들어가는 과정을 제안하였으며 거주자들은 이런 방법을 받아들이면서 공간표현능력이 발전되어갔다. 그러나 코디네이터는 실내디자인의 가구설치를 비용적인 문제로 거주자에게 제한하였지만 조정되지 않아 결과적으로 코디네이터의 경제적 부담이 커졌다. 또한 시공진행 상황

Table 7. Role of Related Persons in Building Process

Building process	Role					
	House A			House B		
	Residents	Adjustment	Coordinator	Residents	Adjustment	Coordinator
Prior basic planning	◎◎			○		
Land purchase	◎◎			○		
Financing	○			○		
Decision of floor	○	←	○	○		
Floor plan	○	↔	○	◎◎	↔	
Finishing interior materials	○	↔	○	◎◎	↔	○
Construction	○		○		←	○
Completion, Moving	○	←	○	○	←	○

○: Role ←: Impact ↔: Interaction ◎: Role of resident representative

이해와 일정 맞추기에 대한 거주자와 코디네이터의 견해 차이는 상호 이해되지 않은 상태로 남게 되었다. 발코니 확장에 대해 상하 위치관계로 거주자간 갈등이 있을 때 거주자는 코디네이터에게 해결해주길 원하였으나 코디네이터는 건축에 대한 만족도를 높이는 방법으로 이끌어갔다. 코디네이터는 거주자전체의 의견과 갈등을 조정해줄 수 있는 거주자대표가 존재해주길 원하였다.

B동에서는 코디네이터가 세대별 다양한 평면과 공용실의 확대를 제안하였으나 예산문제로 거주자 의도의 동일 평면으로 결정되었고, 공용실은 2배의 면적으로 확대되었다. 공용실의 면적 확대는 비용증가로 거주자 불만의 요인이 되었다. 개별주택 내부마감은 코디네이터의 제안을 거주자가 받아들이고 상호조정하는 과정을 거쳤다. 설계·시공시에 거주자와 코디네이터 사이에 거주자들을 조정할 수 있는 거주자대표가 있어서 코디네이터는 갈등이 없었다고 표현했다. 시공과정에는 코디네이터가 공사량과 비용을 홈페이지 올려 실제 자료로 상호작용하였다고 하였으나 거주자들은 소통이 되고 있다고 느끼지 못하였다. 코디네이터의 비용은 A동에서는 감리비로 월000만원을 받았고, B동에서는 시공비의 00%를 받았다.

코프주택 계획과정에서 코디네이터와 거주자의 역할에 대한 Inui et al.(1993, 1994)의 연구는 48가구의 평균이고 코프주택 건설방식을 전문가 집단에서 시도한 경우이므로 코디네이터가 입주자를 모집하여 거주자간 공동체 의식을 갖도록 다양한 모임을 갖고 교육을 하는데 2년여의 시간이 걸렸다. 그러나 입주자는 전체회의와 중요대표자(core member)모임이 있고 코디네이터도 설계코디네이터와 운영코디네이터가 분리되어 있어 운영코디네이터는 전체회의, 중요대표자 모임, 설계코디네이터 모임에 참여하여 입주자와 코디네이터를 조정해주는 역할을 하였다. 이에 비해 성미산마을 공동체주택은 공동체의식이 강한 거주자 요구로 건설되었으므로 코디네이터가 거주자의 의식과 결속을 위한 개입을 하지 않아도 되었고 설계단계에서 개별주택의 평면, 가구, 내부마감 등에 공동체주택 2개동의 정도의 차이가 있으나 개별주택의 개성화를 위해 거주자와 코디네이터의 상호 의견조정이 활발하게 나타났었다. 그러나 코디네이터와 거주자 모두 공동체주택이 최초의 시도였으므로 거주자는 의견전달이 미흡하였고 코디네이터는 거주자에게 개별주택의 평면설계, 내부마감의 변경 정도에 대한 한계를 명확히 제시하지 못하였다. 거주자들은 시공단계에 대해 아주 불만족하였는데 시공 진행 정도의 파악, 준공 일정 맞추기, 예상비용의 정확성 등을 원하였고 코디네이터는 홈페이지를 통해 일정을 전달하였고 시공의 투명성을 확보하였다고 평가하여 거주자와 코디네이터의 입장차이를 드러냈다. 따라서 시공의 전반적인 진행에 대해 체계적으로 전달하는 시스템을 구축하지 못하였던 것으로 해석된다.

## V. 결론 및 제언

본 연구는 성미산마을에 거주자주도형 공동체주택으로 시도된 2개동의 거주자대표와 코디네이터를 대상으로 개별 심층면담을 통하여 계획과정의 각 단계에서 거주자의 문제해결방법, 코디네이터의 개입에 따른 거주자와 코디네이터의 상호 의견조정 특성을 분석함으로써 공동체주택 계획에 고려할 사항과 코디네이터의 역할 정립을 하는 것을 목적으로 하였다.

조사대상인 2개동 공동체주택은 4가구가 각각 1개 층에 위치한 다세대주택 형식이며, A동은 가구별로 다른 평면이면서 공동공간으로 정원이 있으며, B동은 가구별 동일평면이며 공동공간으로 공용실과 정원이 있다. 거주 가구는 성미산마을에 거주하면서 자녀가 어린이집이나 성미산대안학교를 함께 다녀서 친밀해진 30대 후반~40대중반의 초등교육기와 중등교육기 가구이었다. 조사결과에 의하면 2개동 공동체주택 모두 거주자가 공동체주택건설에 사전기획과 대지구입단계까지는 전문가의 도움없이 진행하였고 법률적인 부분과 재정적인 부분에 가장 큰 어려움이 있었다. 설계와 시공단계부터 코디네이터의 개입이 이루어졌다. 1개동에서는 층별로 거주할 세대 결정이, 다른 1개동에서는 공동공간 크기에 대해 코디네이터의 제안이 거주자에게 받아들여졌다. 가구별로 다른 평면이 채택된 1개동에서는 코디네이터가 가구별 주요요구를 적극적으로 끌어내면서 발전시켜 개별주택의 개성화를 유도하였고, 가구별 동일 평면의 1개동에서는 코디네이터가 공동 평면의 설계와 개별 가구의 내부마감재에 대한 요구를 충실히 반영하였다. 설계를 거주자에게 이해시키는 조정역할을 하는 거주자대표가 있는 경우에 거주자와 코디네이터 사이에 의견조정이 쉽게 이루어져 상호 갈등이 감소하였다. 시공에서는 2개동 공동체주택 모두에서 거주자와 코디네이터 사이에 의견조정이 안되었고 완공시기와 건설비용에 대해 상호 불만이 발생했다는 것을 알 수 있었다.

본 연구의 사례가 되었던 공동체주택은 도심의 공동체 마을에 거주하는 친밀한 가구들이 해당마을에 지속적으로 거주하기 위하여 가장 중요한 “함께 산다”는 공동체적 가치를 공유하고 출발했고, 기존의 유사한 규모의 공동주택에 없는 정원, 공용실 등의 공동생활시설을 설치하였다는 점은 공동체주택의 실현이라는 점에서 의의가 있다. 공동체주택의 계획과정은 전문가의 도움없이 사전기획이 시도되어 대지구입 이전까지는 ‘거주자주도기’로, 설계·시공 이후는 코디네이터와 계약을 하여 진행되므로 ‘거주자와 코디네이터의 의견조정기’로 구분된다. 이러한 진행은 외국의 주민참여에 의한 주택건설의 방식중 일본 코프주택의 거주자주도형과 유사한 건설방식으로 진행된 것으로 볼 수 있다.

거주자주도기에는 건축법적인 부분과 재정적인 부분에

가장 큰 어려움이 있었고, 거주자와 코디네이터의 의견조정기에는 거주자 참여, 공동공간의 설치에 긍정적이어서 상호 의견조정이 활발히 일어났지만 의견 차이가 가장 크게 난 부분은 시공일정과 건설비용에 대한 부분이었다. 거주자대표가 중간적 역할을 한 경우에도 거주자에게 설계를 이해하도록 하는 역할은 하였지만 비용에 대한 부분은 상호 이해에 개입하지 못하였다.

이것은 코디네이터가 설계코디네이터로서의 역할은 충실히 되었지만 거주자간의 의견조정, 전체 설계·시공·비용에 대해 전체 거주자에게 알리고 조정하는 운영코디네이터의 역할이 미흡했다는 것을 보여준다. 공동체주거의 건설은 가구의 자산에 가장 큰 영향을 미치는 일이며 건축관련 세금, 법적인 일들이 복합적으로 작용하는 전문적인 일이어서, 기획단계에서부터 전문적인 코디네이터의 역할이 필요하다는 것을 알 수 있다. 아울러 공동체주거의 건설과정에 전체거주자, 거주자대표, 운영코디네이터, 설계코디네이터와 같은 인적 체계의 구성과 의사결정 시스템도 구축되어야 할 것이다. 공동체주거가 중규모로 건설될 때는 체계적인 개발방식이 정립되어야 한다. 공동체주거는 사업 전과정에 거주자가 참여하므로 코디네이터는 거주자에게 건축과 진행과정, 비용에 대한 학습의 기회를 제공할 수 있어야 하며, 공동체주거의 건축, 부동산, 시공, 법률, 금융 등을 포괄하는 전문가 집단이 되어야 한다. 일본의 코디네이터회사와 유사한 역할을 하는 전문적인 회사도 고려해 볼만하다. 또한 사회적 기업으로 하여 공동체주거 건축전의 상담, 조정, 입주후 공동공간의 사용에 대한 프로그램 개발과 지원을 할 수 있는 방법도 가능할 것으로 본다.

본 연구는 공동체주거의 사례를 개별면담의 질적연구로 심층적으로 접근하여 공동체주거에 대한 요구가 존재하며 전문코디네이터가 필요하다는 것을 강조하였다. 그러나 거주자 전원의 관점과 가장 큰 문제였던 자금조달의 문제를 다루지 못한 한계점이 있다. 후속연구로 다수의 공동체주거의 발굴과 거주후 평가를 통해 소규모개발의 형태로 국내에 공동체주거의 정착을 위한 추가적 자료를 제시해야 할 것이다.

## REFERENCES

1. 구도완 (2009). 마을에서 사는 사람들. 마을에서 세상을 바꾸는 사람들 (pp. 24-33). 서울: 창비.
2. 주거학연구회 (2000). 더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징. 서울: 교문사.
3. 유창복 (2010). 우리 마을에서 논다. 서울: 또하나의 문화.
4. Choi, J. & Paulsson, J. (2006). *Planning and Implementation of Scandinavian Senior Cohousing Projects*. Seoul: Jipmoondang.
5. Choi, J. (2008). Actual condition and characteristics of residents' participation of intentional communities in Korea. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(5), 93-102.
6. Cho, J. (2010). *A study on cohousing plan through residents' participation workshop*. Unpublished doctoral dissertation, Catholic University, Bucheon.
7. Endo, Y. (2002). The housing which nurtures community: The possibilities of cooperative housing. *Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA*, 2002, 31-48.
8. Han, M., Choi, J., & Lee, S. (2005). A study on the physical feature of cohousing projects in Denmark and Sweden. *Journal of the Korean Housing Association*, 16(5), 57-66.
9. Han, M. (2006). *A study on the planning method of suburban residential development applied the concept of cohousing*. Unpublished doctoral dissertation, Yonsei University, Seoul.
10. Inui, K., Endo, Y., & Morinaga, R. (1993). A study on residents involved in context of the design process of creating living values: Transactionalism between residents and architects in the planning process of the U-court project 1. *Journal of Architectural planning & Engineering Architectural Institute of Japan*, 446, 53-63.
11. Inui, K., Endo, Y., & Morinaga, R. (1994). A study on coordinators involved in context of making residents community: Transactionalism between residents and architects in the planning process of the U-court project 2. *Journal of Architectural planning & Engineering Architectural Institute of Japan*, 459, 69-77.
12. Park, J., Bae, J., Song, M., Yoo, B., & Yoon, C. (2003). Characteristics of related companies and process of Japanese co-operative housing. *Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA*, 2003, 207-212.
13. You, C. (2009). *A story of Sungmisan village, an urban community village - it's dynamics and challenges*. Unpublished master's thesis, Sungkonghoe University, Seoul.
14. 사람과 마을 <http://cafe.daum.net/sungmisanpeople> 자료검색 일 2011.11.30.

접수일(2011. 11. 28)

수정일(1차: 2012. 4. 20, 2차: 2012. 5. 18)

게재확정일(2012. 6. 11)