http://dx.doi.org/10.14774/JKIID.2018.27.3.049

Journal of the Korean Institute of Interior Design
Vol.27 No.3 Serial No.128 _ 2018. 06

공동체주택의 사회통합적 계획 특성 비교분석 연구**

- 수도권 내 소행주, 보린주택, 따복하우스 사례를 중심으로 -

Comparative study on Socio-Integrative Design Characteristics of Community Housings

- Focus on Sohaengju, Borin House and Ddabok House Cases in Metropolitan Area -

Author

신유진 Shin, Yoo-Jin / 정회원, 연세대학교 실내건축학과 박사과정

이연숙 Lee, Yeun-Sook / 정회원, 연세대학교 실내건축학과 교수, Ph.D*

Abstract

Korea achieved compressed growth through rapid industrialization. However, the housing policy of this period was driven by the provision of large scale public rental housing and redevelopment of residential areas, resulting in community collapse and social exclusion. Meanwhile, Korean society needs new housing types and management methods as housing demand varies due to low birthrate, aging, and growing numbers of single-person households. Therefore, in order to realize social integration community that solves these problems by themselves, it is necessary to plan housing that can enhance community in residential space. In this reason, the purpose of this study is to derive the characteristics of social integration plan of community housing which is supplied mainly in the metropolitan area. Accordingly, the subjects of this study were housing cases designed to enhance social integration by promoting community activation in Seoul and Gyeonggi-do. The results of this study are as follows: First, it is necessary to flexibly apply the type and range of community housing. Second, It is needed to have a housing plan considering various characteristics of resident community. Third, social integrated community housing requires not only physical planning, but also mechanism to operate it.

Keywords

공동체주택, 사회통합, 주택계획, 사회적 자본

Community Housing, Social Integration, Housing Planning, Social Capital

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

한국은 근대화를 거치면서 급속한 압축성장을 달성하였다. 그러나 양적 성장 시대의 주거지 개발은 대규모 공공임대주택단지 건설이나 노후주거지 재개발 방식으로 추진되어 왔다. 이러한 공급 위주의 주거정책은 수도권 인구 집중을 가속화하여 난개발을 초래하였고, 공동체 붕괴와 사회적 배제 현상 등 주거지의 사회통합적 문제들을 발생시켰다. 이와 같은 현상들이 나타남에 따라 학계에서는 도시주거공간의 사회통합 실현방안(배순석 외, 2006)이나 대도시 아파트 주거단지의 사회자본(천현숙, 2004) 연구 등 대규모 공동주택단지의 물리적 사회혼합(Social Mix) 계획 등이 지적되어 왔다.

그러나 구체적인 사회통합 건축계획 방향이나 실질적 주거 공동체 형성 방안에 관한 연구는 많지 않다. 한편 현재 한국 사회는 저출산, 고령화, 1인 가구 증가 등 인구사회구조의 변화를 겪고 있다. 저성장 시대에 접어들면서 부동산 경기침체와 주거수요의 다양화로 새로운 주거유형과 주거지 관리방법 등 선진사회 진입의 패러다임이 요구되고 있다. 2017년 11월 발표된 정부의 주거복지 정책에서도 생애단계별, 소득수준별 맞춤형 주거지원을 공표하였으며, 청년, 신혼, 고령화 단계에서 커뮤니티가 특화된 사회통합형 공동체주택 지원을 강화하고 있다.[1] 이러한 변화를 바탕으로, 최근 수도권을 중심으로 공동체주택에 관한 논의가 활발하게 진행되고 있다. 특히 서울시와 서울주택도시공사(이하, SH공사)는 현 정부의 50조 예산투자 계획인 도시재생 뉴딜사업의 일환으로 수요자 맞춤형 공동체주택 1만호 공급 계획을 추진 중이다.[2]

* 교신저자(Corresponding Author); yeunsooklee@yonsei.ac.kr

** 본 연구는 국토교통부 R&D 도시건축연구사업의 연구비지원에 의해 수행되었음. (17AUDP-B068892-05)

1) 국토교통부, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, 2017, www.molit.go.kr/housingroadmap

이는 중앙정부 중심의 대규모 공공임대주택단지 공급과 단순한 사회혼합(Social Mix)이라는 기존의 주거문제 해결 방안이 소규모 공동체 형성을 통한 사회통합 실현으로 바뀌고 있음을 의미한다. 이러한 공동체주택은 단지 주민들에게 주거를 안정적으로 제공하고 공동체를 활성화하는 역할만 하는 것이 아니라 마을과 지역공동체의 안정성 및 사회적 경제 활성화에 기여하고, 나아가 주거지 재생의 주요 기반이 될 수 있다(강세진, 2014). 따라서 참여하는 주민 커뮤니티를 구현하고 사회통합적 지역공동체를 이루기 위해서는 주거 공간 내에서 공동체성을 높일 수 있는 다양한 유형의 주택 마련이 필수적이라 할 수 있다.

이에 본 연구의 목적은 최근 수도권을 중심으로 공급되고 있는 공동체주택의 사회통합적 계획 특성[3]을 도출하는 것이다. 공동체 활성화를 통한 주거복지실현을 지향하는 현 시점에서, 본 연구는 공동체주택의 사회통합적 계획 특성을 파악하여 실천적 자료를 제공하는 데 의의가 있다. 이때의 공동체주택은 수도권 내에서 수요자 중심으로 계획되었으며, 공동체성을 보유한 주택 사례들을 대상으로 하였다. 본 연구는 사회혼합을 강조한 선행연구들과 달리 최근 공동체주택의 사회통합적 건축계획과 공동체 활성화 계획 특성을 분석하고 체계화하였다는 점에서 차별성이 있다.

2. 이론적 배경

2.1. 공동체의 개념과 발전배경

(1) 사회통합과 공동체의 개념

한국사회는 과거 급속한 성장과 도시화로 인해 경제적 풍요를 누리게 되었다. 그러나 사회적 배제와 공동체 와해, 경제적 양극화 등의 부정적 측면도 함께 야기되었다(채종헌, 2014). 특히 신자유주의를 지향하는 사회와 경제정책 패러다임 이동은 사회적인 것과 경제 영역 간의 심각한 구조적 문제를 초래하고 있다. 따라서 사회통합은 현재 우리 시대의 필수적인 요소라고 볼 수 있다(김준영 외, 2012). 이와 같이 사회통합의 의미는 사회적 분절과 차별에서 벗어나 사회적 동질성을 형성하고, 갈등과 해체를 극복하여 조화와 협력을 강조하는 것으로 볼 수 있다(채종헌, 2014). McCracken(1998)은 사회통합은 개인, 집단, 지역 등 사회구성단위 간의 관계에 대한 사회적 통합을 의미하며, 이는 공동체에 대한 충성심과 연대의식을 공유하는 사회구성원 간의 상호의존성인 공동체성을 의미 한다고 보았다. 이러한 공동체는 커뮤니티(Community)라는 용어와 혼용되며, 다양한 정의가 존재한다. 그러나 주거학, 건축학 등의 공간계획 분야에서는 지역성에 기반을 두고 주민 간 상호작용을 전제로 한 공동체 의식 또는 공동의 유대감을 갖는 사회적 집단으로 보고 있다(박경옥 외, 2015). 이종수(2015)는 공동체에 대한 열망은 인간의 본능이며, 불완전한 존재인 인간은 친구, 가족, 마을, 국가 등 다양한 집단 속에서 생존을 도모하고 기쁨을 향유한다고 하였다. 이렇듯 공동체는 인간이 사회에서 존재하기 위한 최소한의 기본 단위이다. 이처럼 사회적 관계망 속에서 서로 협력하고 의지하며 살아가야 하는 인간의 삶은 공동체에 근거를 두고 있다. 또한 공동체는 고도성장의 폐단으로 인한 인간성 회복의 일환으로 삶의 방식을 개선시키는 규범적 특징을 가진다(유명소, 2017). 그러므로 현대사회는 인간 삶의 변화 속에서 새로운 형태의 공동체를 필요로 하고 있으며, 오늘날 존재하는 공동체들은 주로 사회적인 연대와 상호작용을 중심으로 하는 다양한 집단의 형태를 가진다(강세진, 2015). 사회학자 힐러리(George Hillery, 1955)는 공동체의 세 가지 요소로 지리적 공간(Territorial Area), 사회적 상호작용(Social Interaction), 공동의 연대(Common Ties) 등을 주장하였다. 전통적인 공동체는 세 요소들이 중첩되어 있었던 반면, 최근의 공동체들은 각 요소가 상이한 조합을 이루고 있다(신용하, 1985, 박호성, 2009). 즉 현대 도시에서 공동체는 전통사회에서 수행했던 절대적 역할을 하지 못하는 것으로 볼 수도 있다. 그러나 학계에서는 도시 공동체의 역할이 여전히 중요하다는 연구결과들이 발표되고 있다(황희연, 2002, 국토연구원, 2009, 2013). 이는 지역을 기반으로 한 기존 공동체의 중요성도 존재하나, 정보화와 인터넷의 발달에 따라 물리적 제약 없이 온라인을 통해 상호작용하는 공동체적 경험이 나타남을 의미한다(강대기, 2004, 김희연, 2013, 김영종, 2014). 이러한 연구들을 고려하면, 현대사회의 공동체 개념은 기존의 전통과 관념적인 관점의 공동체를 보다 넓은 의미로 유연하게 해석할 필요가 있다.

(2) 공동체주택의 정의 및 발전배경

최근 서울시에서는 공동체주택의 정의를 공동체 공간과 입주자 규약 여부의 유무로 보고 있다. 즉 공동체주택이란 주택법 제2조에 따른 주택 및 준주택으로, 입주자들이 공동체 공간과 공동체 규약을 갖추고, 입주자 간 공동 관심사를 상시로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 말한다.[4] 여기서 공동체 공간이란 입주자들이 회의실, 육아방, 공부방, 공동작업장으로 활용하는 공간으로 공동체주택의 취지에 부합하는 공동목적 시설을 의미한다. 경기도에서는 공동체주택을 사회주택의 한 부문

2) 서울시는 도시재생 뉴딜 정책인 저층 주거지재생 사업으로 공동체주택 공급을 계획하고 있음.(도시재생 뉴딜을 준비하는 정책 토론회 보고서, 2017, p.96, 맞춤형공동체주택 보고서, SH공사, 2017, p.27)

3) 본 연구의 사회통합개념은 사회적 경제 활성화, 안정적 공동체 고려, 사회혼합 등의 관점에서 공동체주택 계획 특성을 의미함.

4) 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례, 2017, 법제처

으로 간주하며, 입주자, 공공기관, 지방자치단체 등 거버넌스 및 사회적 경제주체로 구성된 주거 공동체에 의해서 공동으로 소유되거나 관리되는 주택으로 설정하고 있다(강세진 외, 2015). 이러한 공동체주택은 신혼육아형, 예술인형, 고령자형, 사회초년생형 등 다양한 유형으로 추진되고 있다. 공동체주택의 범위에는 코하우징, 셰어하우스, 협동조합주택 등이 포함되며 사용자에 따라 정의 및 범위가 다르다.<표 1> 이에 본 연구에서는 공동의 가치나 목적을 가진 사람들이 함께 거주하며, 기능적으로 커뮤니티 공간 및 프로그램 운영 등을 통해 공동체 활성화에 기여하는 모든 주택을 공동체주택 범위에 포함하여 광의적으로 해석하고자 한다.

<표 1> 공동체주택 범위 및 개념 정리

범위	공유 주택	셰어하우스	코하우징	협동조합주택
용어	코하우징,셰어하우스,협동조합 주택,공동체주택 등	집합다가구주택, 게스트하우스, 공동체주택,공유 주택 등	컬렉티브하우징, 커뮤널하우징, 집합공유주택,공동체주택 등	하우징 쿱, 공동체주택,공유주택, 코하우징 등
개념	공동공간을 갖추어 거주자간 소통이 원활하도록 한 주택유형	개인침실은 독립되고 부엌, 거실, 화장실 등은 공유하는 주택유형	개별단위주택 외에 거주자 공동시설이 갖추어진주택 유형	개인이 아닌 조합이 주택을 공동으로 소유, 관리하는 주택유형

* 기노채, (2017)를 기초로 저자가 재구성함.

서구에서 공동체 주거에 관한 본격적 논의는 산업화가 급격히 진행된 19세기 주거환경 요인들의 악화로 인해 시작되었다. 당시 공동체적 도시주거 계획의 기원은 유토피아(Utopia)적 공동체 이론과 산업화 시대의 폐해와 근대성을 비판한 오웬과 프리에, 푸르동[5] 등의 사회개혁가들의 사상과 밀접한 관계가 있다. 이들은 근대화 과정 속에서 급속한 산업화와 도시화에 따라 피폐해진 인간의 삶을 복구하기 위해 자급자족적 협동공동체를 건설하고자 하였다. 이러한 유토피아적 도시와 주거 계획은 르꼬르뷔지에와 하워드 등 근대 주거지계획에 많은 영향을 주었다. 1970년대 가족구조의 변화와 도시의 고밀화, 주거지내 공동체 문제 해결을 위해 북유럽 국가에서 도입되고 발전된 코하우징 또한 19세기 코뮌주의자(Communist)와 푸리에의 팔랑스테르를 형태적 기원으로 삼는다(유명소, 2017). 현재 공동체주택은 과거보다 생활에 밀착된 개념으로 발전하고 있다. 이는 물리적 공간을 공유할 뿐 아니라 공동체 프로그램 개발 등을 통해 주민간의 상호유대 활성화에 기여하는 특성을 지닌다. 이러한 공동체주택은 도시주거 문제 해결을 위한 사회통합과 사회적 자본 향상에 도움이 된다. 그러므로 공동체주택을 계획하기 위해서는 주택유형, 공동체 공간의 계획기준, 사업추진 절차나 개발법 등이 규정되어야 할 것이다.

5) 샤를 푸리에(1772-1837)와 피에르 푸르동(1809-1865)은 프랑스의 사회주의자이며, 푸리에는 유토피아 사회인 팔랑스테르를 구상함.

2.2. 한국의 공동체주택 발전방향

(1) 최근 한국의 공동체주택 동향

국내에서는 소행주 등 소규모 코하우징과 셰어하우스 사례가 등장하면서 공동체주택이라는 용어가 사용되기 시작하였다(남원석, 2016). 2017년 7월에는 '서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례'[6]를 제정함으로써 공동체주택의 활성화를 제도화하고 있다. 경기도에서도 지역관계망을 통해 육아, 교육, 일자리 등을 스스로 해결하는 주거 공동체인 따복하우스 1만호를 2020년까지 공급하는 정책을 추진하고 있다.[7] 이처럼 수도권에서 공동체주택 확산 정책이 등장하고 다양한 유형의 주택이 민간과 공공에 의해 공급되기 시작한 것은 몇 가지 중요한 사회적 배경을 가진다. 첫째, 서울시를 비롯한 수도권의 1인가구가 증가하고 있고, 독거노인, 맞벌이 부부 등 가족구조가 변화하고 있다. 따라서 그에 적합한 새로운 주거유형인 협력적 공동주거 개념이 필요하였다.[8] 둘째, 수도권 지역의 주거비 상승에 따른 서민부담이 가중되었기 때문이다. 이는 소규모 공동체주택과 같이 주택 공동마련 및 관리 부담이 가능한 주택 수요를 증가시켰다. 셋째, 저출산, 육아양육, 청년실업 등 현대사회의 사회적 문제해결을 위해 공동거주 기반의 이웃공동체 형성 방법이 등장한 것이다. 최근 주거복지 로드맵에서는 이러한 사회구조 변화에 대응하여 생애단계별 맞춤형 주택 공급 정책을 공표하였다. 이에 따르면 청년 공공임대주택 13만 호, 고령자 맞춤형 임대주택 3만 호, 신혼부부를 위한 신혼희망타운 7만 호 및 신혼공공임대주택 20만 호를 공급할 예정이며, 셰어하우스, 소호형 주거 클러스터와 커뮤니티를 특화한 공동육아와 창업시설 지원 등 다양한 유형의 맞춤형 공동체주택을 지향하고 있다(국토교통부, 2017). 특히 이를 통한 세대간, 계층 간의 사회통합을 주목적으로 하고 있다. 현재 공동체주택의 공급방식에 따른 주택유형은 공공임대형, 민관협력임대형, 민간임대형, 자가소유형으로 구분된다.<표 2>

<표 2> 공동체주택유형 구분 및 공급계획

유형	공공임대형	민관협력임대형	민간임대형	자가소유형
공급운영	공공이 주택을 건설하거나 리모델링 후에 임대주택으로 공급	공공에서 토지나건물을 지원 받아 민간에서 건설하여 운영	민간이 스스로 주택을 건설 공급, 임대 운영	민간이 건설 및 분양하거나 입주자가 건설, 매입하여 소유
공급대상	사회취약계층 및 대학생, 신혼육아가구 등	사회취약계층 및 대학생, 신혼육아가구 등	1인가구,청년층, 비슷한환경의 예비 입주자 등	비슷한환경의 예비입주자 가구 등
주택종류	맞춤형 공공임대주택, 공공준주택	토지임대부 공동체주택, 협동조합주택 등	코하우징, 셰어하우스 등	코하우징, 셰어하우스, 협동조합주택 등

* 맞춤형 공동체주택, SH공사 (2017) 참조

6) 서울특별시조례 제6598호, 2017년 7월 13일 제정, 법제처
7) 따복하우스 홈페이지, www.ddabokhouse.co.kr
8) 서울시 공동체주택 보고서, 서울특별시청, 2017, p.3

이렇듯 공동체주택 지원정책은 새로운 공동주택의 개념으로서 가치가 있다. 그러나 아직까지 모호한 부분이 존재하므로, 공동체주택의 정의, 공동체의 개념, 지원방법 등의 문제들을 명확히 파악할 필요가 있다.

⑵ 사회통합과 공동체주택의 선행연구 고찰

한국의 대규모 공공임대주택 단지나 도시 주거지에서 발생하는 사회통합적 문제의 기저에는 계층 간의 갈등, 사회적 배제, 공동체 붕괴, 인구구조 변화 등 여러 가지 요인들이 존재하고 있다. 그러나 표면에 드러난 주택 공간과 거주자의 생활, 삶터인 마을과의 관계 또한 간과할 수 없다. 이에 대한 기존 연구들을 살펴보면 다음과 같다.<표 3>

<표 3> 선행연구 분석

구분	연구자	연구 내용
사회통합	천현숙 (2004)	대도시 아파트단지의 사회혼합정도에 따른 사회자본
	배순석외(2006)	도시주거공간의 사회적 배제와 사회통합 실현방안 연구
	강성혁 (2007)	코하우징 주거개념을 적용한 사회통합형 도심노후주거지 재생에 관한 연구
	신운경외(2008)	주거단지의 사회통합을 위한 해외 건축계획 사례 연구
	이혜진 (2011)	은평 뉴타운의 사회혼합계획 및 사회통합 효과 연구
공동체 활성화	김상록 (2014)	도시 소규모 공동주택의 주거공동체 형성에 관한 연구
	채종헌외(2014)	지역공동체 활성화를 통한 사회통합 증진방안 연구
	최준규외(2015)	경기도 따복공동체의 사회적경제와 공동체 활성화 방안
	박경옥외(2015)	성미산마을 공동체 내 거주자의 상호작용과 공동체의식
	박슬기 (2017)	고령자의 커뮤니티 활성화를 위한 주거공간 및 프로그램 계획에 관한 연구
	유명소 (2017)	서울시 코하우징의 거주자 만족도와 지역공동체의 관계
공동체 주택	한민정외(2005)	덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성파악을 통한 국내 적용 제안
	박경옥외(2013)	거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성 도출
	강세진외(2015)	경기도형 공동체 주거 모델 개발 연구
	남원석외(2015)	1인가구시대 맞춤형 주거해법으로서 사회임대형 공동체 주택 활성화에 관한 연구
	이진우외(2015)	사용자중심 디자인 관점에서의 국내 코하우징 공동생활 시설 활용에 대한 연구
	장용준 (2016)	서울시 공공주도형 공동체주택의 주거만족도 연구
사회적 자본	하성규 (2009)	주택 점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화
	천지영 (2009)	도시지역 주거 유형에 따른 사회적 자본의 비교 분석
	최은진 (2010)	사회적 자본으로서 사회적 네트워크의 실태 및 주거 공동체 활성화 방안 연구
	조문정 (2014)	사회적 자본과 공동체 의식 향상을 위한 공동공간 분석
주택 정책	봉인식외(2013)	새로운 주택 정책 패러다임에 관한 연구
	권혁삼외(2015)	다양한 수요 대응을 위한 주택공급유형 다변화에 관한 기초연구
	남원석 (2016)	서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제

<표 3>에서 보듯이 지금까지 사회통합에 관한 연구들은 주로 대규모 아파트단지의 물리적 사회혼합 계획 제시나 사례 연구 등이 대부분이었다. 그러나 최근의 흐름을 살펴보면 거주자 중심의 소규모 공동체 활성화나 공동체주거를 통한 사회통합 등에 관한 연구가 이루어지고 있었다. 또한 공동체 활성화와 관련하여 서울시 성미산 마을 공동체 사례와 지역공동체 활성화, 고령자 커뮤니티 계획 등과 같이 지역과 주민 특성에 따른 공동체 활성화와 사회적 자본 등이 연구되고 있었다. 공동체주택 정책 관련 연구를 살펴보면, 인구구조 변화에 따른 주택 공급 다변화와 새로운 패러다임을 고려한 공동체주택 활성화 방안 등 수요자를 고려한 연구가 많이 이루어지고 있었다. 그러나 주로 코하우징이나 주택의 커뮤니티 공간 부분에 연구가 집중되어 있다. 그러므로 다양한 공동체주택 계획에 대한 포괄적 접근과 사회통합적 공동체 활성화 측면에서 세부적인 연구가 필요하다.

2.3. 사회통합을 위한 공동체주택의 역할

⑴ 사회통합을 위한 공동체의 활성화

사회통합은 공동체 사회의 구성단위인 개인, 집단, 국가의 분열이나 갈등으로 인해 사회적 기능을 상실할 때 이를 치유하고 개체의 다양성을 살리면서 하나의 공동체로 묶어 새로운 상생력을 만들어내는 사회 역할을 말한다(이상안, 2005). 공동체를 바탕으로 한 도시주거는 양적으로 성장해 온 한국 사회의 문제를 질적으로 풀 수 있는 유일한 대안으로서 중요성을 가진다(조명래, 2013).

한국의 경우 초고령, 저출산, 1인가구 증가 등 사회구조 변화에 따라 주민의 삶의 질을 향상시킬 새로운 공동체를 요구하고 있다. 특히 대체가족의 필요성이 절실해지고 있다. 오영은 외(2012)에 의하면 사회적 관계망이 크고 지역사회 공동체의식이 높을수록 노인의 고독감이 낮아진다고 하였다. 이러한 공동체의 가장 전형적인 단위 형태로서 근린과 지역사회가 조명되어 왔다. 그러나 변화한 도시에 부합하는 근린의 성격을 지닌 공동체로는 주거공동체를 상정하고 있다(홍인옥, 2001). 그러므로 같은 공간을 공유하면서 주민들 간의 사회적 상호작용을 통해 공동의 목적을 달성하는 집단인 주거공동체는 사회혁신과 사회통합의 주요한 기제로 등장하고 있다(채종헌, 2014). 주거지의 공동체 역량 활성화를 위해서는 공동체 구성원들에게 도움을 줄 수 있는 방법, 그들의 요구사항, 그리고 그들이 관심을 가지고 있는 프로그램과 행동의 실현방안과 그 영향력 등이 파악되어야 한다(Atkinson and Wills, 2006). 이를 위해서는 첫째, 공동체의 현재 자산, 스킬, 역량을 파악해야 한다. 이러한 과정에서 주민의 재능과 스킬, 공동체 내 각종 단체 간의 네트워크, 토지 건물 등을 포함한 물리적 자산, 공동체가 현재 보유한 유, 무형 자산과 역량을 확인해야 한다. 둘째, 공동체 구성원 모두가 합의한 비전과 목표를 설정하는 것이 필요하다. 즉 주민과 마을의 실정에 적합하고 실현가능하며 발전지향적인 공동의 목표를 민주적인 방식으로 설정해야 한다(이종수, 2008).<표 4> 도시주거에서 공동체 의식 활성화는 지속적으로 모색되어 왔다. 그러므로 앞으로는 주민특성, 마을인프라, 공동체 프로그램에 따라 다양한 시도를 통해 주거공동체를 형성하고, 이를 고려한 공동체주택 계획을 도모할 필요성이 있다.

<표 4> 사회통합적 공동체 활성화 요인과 특성

공동체 활성화 요인	주요 내용	사회통합적 특성
주민의 특성	1.연령분포 2.교육수준 3.리더의 자질, 4.주민 자발적 참여 5.소속감 자긍심 6. 직업 및 경력 분포	효과적인 인적자본 개발을 통한 사회통합
마을 인프라	1.주요 기반 생산 2.전통문화 3.공간의 쾌적성 4.편리한 접근성 5.공동체 운영시설 여부	지역자원을 활용한 사회적 참여 활성화
공동체 프로그램	1.공동체운영프로그램 2.공동운영기금 3.공동체 장기발전 비전	사회통합을 위한 기본적인 전략 모색

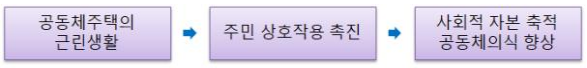
* 이종수, 한국사회와 공동체 (2008) 참조

(2) 사회적 자본으로의 주거공동체 필요성

사회적 자본은 상호인식에 따라 제도화된 관계로, 네트워크에 의해 또는 특정 집단의 구성원으로서 소유하게 되는 실제적, 잠재적인 자원의 집합체라고 정의된다(Bourdieu, 1986, 조문정, 2014). Putnam(1993)에 의하면 사회적 자본이란 상호간의 이익을 위해 협력과 협동을 가능하게 하는 사회조직의 특징으로 물적, 인적 자본의 투자에 있어 이익을 강화한다고 보았다. Fukuyama (1999)는 사회적 자본을 둘 이상의 사람들에게 협력을 촉진하는 비공식적 규범으로 정의하였다. 즉 사회적 자본이란 일정 지역 내에 주민 상호간의 이익을 위한 조정 및 협동을 총칭하는 신뢰, 네트워크, 참여와 공동체 의식의 복합체를 의미한다(천현숙 외, 2009).

이와 같이 사회적 자본은 공동체를 형성하는데 도움이 되며, 사회 발전의 토대가 된다. 주거공동체를 바탕으로 한 사회적 자본은 일정한 공간 범위 내의 사회적 관계 속에서 형성되며, 호혜성과 신뢰의 축적을 통해 강화된다(하성규, 2009). 그리고 사회구성원 간의 면대면(Face to Face) 상호작용에 의해 배양될 수 있다. 교육문제에 의한 학부모 모임, 취미 동아리, 봉사모임, 공동식사 등과 같이 느슨한 결속력을 갖는 각종 공동체 활동은 면대면 상호작용을 증대시키며 신뢰와 호혜주의 같은 협동을 위해 필요한 규범과 가치를 학습시킨다(이재열, 2006).

이렇듯 주거지 내의 공동체 의식과 사회적 자본은 밀접하게 관련되어 있다. 특히 공동시설을 이용하는 공유공간에서 주민들 간의 빈번한 접촉과 모임, 그리고 이웃과 함께하는 생활 속에서 상호작용 또는 네트워크화에 의해 강화된다고 볼 수 있다. 그러므로 공동체주택에서 이웃과의 근린환경은 상호작용을 촉진하고 주거공동체 내부의 결속력을 강화시킨다. 이는 결과적으로 사회통합과 사회적 자본을 축적하고 공동체 의식을 향상시킨다고 볼 수 있다.<그림 1>



<그림 1> 공동체주택의 공동체의식과 사회적 자본

이러한 면에서 사회적 자본은 공동체 복원의 전제조건이자 행동적인 차원으로, 구성원 간에 작용하면서 공동체 의식에 영향을 미친다. 그리고 개인이 느끼는 심리적 측면에서 공동체 의식은 갈등 해결의 기제가 되며, 지속가능한 사회통합적 주거지 개발 차원에서 중요한 의미를 가진다(조문정, 2014).

3. 연구방법 및 범위

본 연구는 문헌조사와 현장방문을 기반으로 한 질적 사례연구이다. 본 연구의 대상은 수도권 내에서 공동체 활성화를 통해 사회통합을 높일 수 있도록 계획된 주택인 '소통이 있어 행복한 주택'(이하, 소행주), '보린주택', '따뜻하고 복된 집'(이하, 따복하우스)이다.<표 5> 각 사례의 대상선정 기준은 민간과 공공에서 선도적으로 건설된 공동체주택으로, 사회통합적 계획을 통해 공동체 활성화를 지향하는 민간, 구, 도 차원에서의 다양한 시도를 살펴볼 수 있는 사례들로 선정하였다.[9] 또한 공동체주택의 정의 및 특성 분류에 근거하여 민간공급의 자가형 코하우징, 구 공급의 맞춤형 공공원룸주택, 도 공급의 공공임대주택을 대상으로 하였다.

<표 5> 수도권내 공동체주택 조사대상

구분	대상 사례	공급주체	위치	주거지특성
사례1	소행주 1호, 4호	민간공급	서울시마포구 성산동 일대	일반주거지역
사례2	보린주택1호, 2호	공공공급	서울시 금천구	일반주거지역
사례3	광교 따복하우스	공공공급	경기도 수원 광교 신도시	준주거지역

각 사례는 현장 관찰방법과 선행연구 및 관련 세미나, 인터넷 제반자료들을 중심으로 내용분석 하였다. 현장방문 조사는 2017년 10월 13일 소행주와 11월 2일 따복하우스 현장 및 모델하우스를 각각 방문하여 관찰 조사하였다. 관찰조사내용은 공동체주택의 일반적 사항, 물리적 계획, 공동체 운영계획을 위주로 조사하였으며 사회통합적 공동체 활성화 측면에서 단위세대 계획, 주동계획, 입면계획, 커뮤니티 계획, 마을기업, 주택 배치, 동선 등 을 살펴보았다.<표 6> 보린주택의 경우 관련 정책 세미나[10]와 내부 워크숍 면담자료를 통해 조사하였다. 각 사례의 구체적 선정기준은 다음과 같다. 서울시 소행주는 국내의 대표적인 자가형 코하우징이다. 이는 민간주체로 건설하여 자가 형태로 거주하며 입주자가 건축설계 단계부터 참여하여 입주 후 공동체를 유지하기 비교적 용이하다. 조사대상인 소행주 1호와 4호는 개별세대와 커뮤

9) 각 사례는 2017년 10월 13일 성미산마을과 대안주택 견학 및 맞춤형 공동체주택보고서, SH공사, 2017, pp.105-130 , 보린주택현황 보고서, 금천구 복지지원과, 2017, 경기도청, www.gg.go.kr 등의 견학, 세미나, 선행연구, 인터넷 자료, 전문가 인터뷰 등을 토대로 선정함.
10) 지원주택의 정책과 실천사례 국제 심포지엄, 2017년 9월 27일.

니티 공간, 근린생활 시설을 입주자와 함께 계획하고 이를 통한 사회통합 실현과 공동체 회복을 시도한 선도 사례이므로 선정하였다. 서울시 금천구 보린주택은 저소득층 독거노인들을 위한 맞춤형 공공원룸주택이다. 이는 수요자 특성을 고려한 공동체 프로그램을 제정하고 맞춤형 커뮤니티시설을 운영하는 등 커뮤니티 활성화를 지원하고 있다. 선정사례인 보린주택 1호와 2호는 커뮤니티 공간을 통해 노인복지프로그램을 운영하고 있으며, 마을공동체 참여 등 노인취약계층을 위한 시,자치구 최초의 사회통합형 공동체주택 계획 사례이므로 선정하였다. 경기도 따복하우스는 저출산 극복과 청년층 주거안정을 위한 행복주택으로 수원시 광교 신도시 입지한 대규모 커뮤니티형 공공임대주택이다. 경기도시공사가 시행하고 민간사업자가 공동으로 참여하여 주택 내 보육시설, 커뮤니티 공간, 지역편의시설, 근린생활시설 등 이웃공동체 계획지원과 마을기업을 통한 사회적 경제 활성화 및 사회통합형 주거공동체를 실현하는 사례로 선정하였다.

본 연구의 범위는 자가형 코하우징, 맞춤형 공공원룸주택, 커뮤니티특화형 공공임대주택 등 다양한 공동체주택 유형을 포함한다. 공동체주택의 규모는 소규모 10세대 이하, 중규모 10-30세대 이하, 대규모 31세대 이상까지 설정하였다.[11] 이는 수도권의 다양한 도심주거지 규모와 주거환경 특성 내에서의 공동체주택 계획 적용 효과를 살펴보고자 했기 때문이다. 각 대상주택의 사회통합적 계획 특성은 일반적 사항, 물리적 계획 특성, 공동체 운영 계획 특성에 대해 분석하였으며, 구체적인 분석의 내용은 <표 6>[12]과 같다.

<표 6> 분석의 내용

분류	항목	세부 항목
일반 사항	주택규모	주택면적, 층수, 세대수, 층별용도 등
	공급유형	주택 유형, 공급 형태, 입주 등
	위치특성	주택위치, 주거지 특성 등
물리적 계획	단위세대계획	사회혼합, 주민참여, 공유공간
	주동계획	공용공간, 공동시설, 접점공간, 공간연계
	입면계획	사회적 포용, 색상 및 디테일, 현관 및 입구
	커뮤니티계획	커뮤니티 공간[13], 주민공용시설, 지역개방 공간
공동체 운영 계획	네트워크	주민협동조합, 지역복지연계, 사회적 기업, SNS
	프로그램	공동체 활성화 프로그램
	민관협치	민민협력, 관관협력, 민관협력

본 연구의 사회통합적 계획특성은 공동체를 배려하는 디자인으로 주민들의 교류 증진을 통해 사회적 자본을 활성화하고 사회적 포용과 사회혼합 등에 긍정적인 영향을 미치는 주택계획을 의미한다. 각 사례분석의 결과를 토대로 한국에서 공급을 추진하고 있는 사회통합적 공동체주택계획에 대한 시사점을 결론으로 제시하였다.

4. 공동체주택의 사회통합 계획특성 분석

4.1. 성미산마을 소행주의 사회통합 계획 특성

본 연구의 사례인 소행주는 서울시 마포구 성미산마을 저층주거지역에 위치하고 있으며, 8-12가구의 소규모 다세대 주택 유형이다. 육아, 교육, 생활문제를 해결하고자 민간에서 자발적으로 주거공동체를 형성하여 만들어졌다. 마을기업인 코디네이터회사(이하, (주)소행주)[14]를 통해 거주자들이 건축과정에 직접 참여하고 스스로 공동체를 운영하는 과정에서 사회통합을 성공적으로 이루고 있는 사례이다. 처음에는 30대 부부들의 공동육아문제에서 시작되어 1994년 공동육아협동조합인 '우리어린이집'이 만들어졌으며, 2001년 마포 두레 생활협동조합의 설립으로 지역주민 공동체로 확장되었다. 그리고 2001년 서울시 성미산 배수지 개발 사업과 아파트 건설에 반대한 성미산 지키기 운동 과정을 통해서 더욱 강한 지역공동체를 형성할 수 있었고, 지역사회 통합과 사회적 자본을 구축하는 진정한 마을 공동체로 거듭날 수 있었다(채종헌, 2014).

소행주의 사회통합적 계획 특성을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.<표 7> 단위세대 계획은 입주 전 각 가구별 개별상담과 (주)소행주의 인테리어 디자인가이드, 전문가, 주민들의 워크숍을 통해 면적, 구조, 커뮤니티 공간, 개별 공간 등을 계획하였다. 이러한 사전 계획과정은 입주자 간 친밀도를 높이고, 관계증진 프로그램 교육 등을 통해 공동체 생활방법을 익힐 수 있는 장점이 있다. 특히 입주자들의 요구사항을 주택디자인에 반영하여 가구별로 크기와 구조가 다양한 평면계획을 도출하였다. 또한 개별공간을 줄이고 거실과 부엌 등의 가족공간을 확장하여 소통을 배려하였다. 그러나 자가형 코하우징이므로 사회혼합(Social Mix)[15]측면에서 계층과 연령간의 혼합이 제한적일 수 있으며, 각 가구별 개별설계로 주택구조나 배관배수, 층간소음 문제 등의 단점이 있다. 주거동 내부의 경우 저층부에 다양한 마을기업이 입주함으로써 다세대주택의 법적 용적률을 확보할 수 있도록 근린생활시설로 계획하였고, 이를 통해 수익성과 사회적 경제 창출을 도모하였다. 옥상, 복도, 계단참 등 공용공간을 활용하여 공동화장실, 화단, 공동물품보관소 등을

11) 본 연구의 공동체주택의 세대규모 기준은 박경옥, 공동체주택 거주자의 주요구와 생활, 서울시 공동체주택 세미나 보고서, 2017, p.10을 기준으로 함.

12) 신유진, 이연숙, 국내외 공공임대주택의 사회통합 계획 특성 연구, 한국실내디자인학회논문집, 제26권, 제5호, 2017.10 p.61의 <표 8>을 기초로 발전시킴.

13) 본 연구의 커뮤니티 공간은 공동체를 도모하는 공간으로 공유공간, 공동공간을 포함함. 단 단위세대 내의 가족공간(거실, 부엌 등)은 본 연구에서 커뮤니티 공간으로 정의하지 않음.

14) (주)소통이 있어서 행복한 주택 만들기, 2016년 6월 설립.

15) 본 사례는 공동육아 등의 필요성에 의해 사전에 입주자를 모집하여 계획되었으므로 일반 공공임대주택 등의 사회혼합(Social Mix) 계획보다는 제한적일 수 있음(김상록, 2014, pp.71-77).

설치함으로써 공간의 활용도를 극대화하였으며, 복도를 실내마감재인 마루로 계획하여 거주자의 교류공간을 확장하였다. 커뮤니티 공간은 공동체주택에서 가장 사회통합적인 공간으로, 소행주의 경우 각 가구와 마을기업에서 3.3㎡의 면적과 비용을 할애하여 공동소유로 계획하였다(박경옥 외, 2013). 주택 계획 시 경제적 부담을 줄이고 공동체성을 높이기 위해 입주 전 거주자 간 충분한 회의를 통해 전용공간을 줄이는 대신 커뮤니티 공간 면적을 확보하였으며, 공간 활용 프로그램 아이디어 도출로 공동체적 삶의 질을 향상시켰다. 입면 계획은 입구 부분에 여유 공간을 확보하여 지역주민과 자연스럽게 교류할 수 있도록 유도하였으며, 주민들이 거리에 시선을 둘 수 있게 설계함으로써 자녀들의 안전과 범죄 예방에 긍정적 효과를 얻었다. 또한 다양한 색상과 재료를 사용하여 인근 지역사회에 친근감을 느끼게 하였다. 본 사례의 가장 큰 사회통합적 특징 중 하나는 물리적 주택계획 측면이 공동체 활성화 프로그램과 상호보완하면서 유기적으로 작동한다는 것이다. 입주민과 지역주민이 커뮤니티 공간에서 함께 할 수 있는 저녁식사 모임, 육아품앗이, 입주민 회의, 소모임 등은 이웃에 대한 이해와 배려를 통한 주거문화를 형성하여 공동체의 갈등을 사전에 차단하고, 다양한 사회적 문제를 해결할 수 있는 소통과 교류의 핵심적 요소로 작용할 수 있었다. 그리고 주민들이 참여할 수 있는 마을 공동체 기반시설이 정착되어 지역주민과 함께하는 공동체 활동이 사회통합에 촉매 역할을 하고 있었다. 이러한 여건들은 다양한 계층이 지역사회에서 더불어 살 수 있는 기회를 제공함으로써 결과적으로 사회통합적 주거지 조성의 원동력이 될 수 있었다.

소행주 사례의 특성을 종합하면 다음과 같다. 본 사례는 도시지역 내의 현실적 문제들을 소규모 주거공동체 형성을 통해 해결하려는 의도로 계획된 공동체주택이다. 환경적으로 2종 일반주거지 다세대밀집지역에 위치하고 있어 소규모 공동체주택 건축이 가능하였다. 그리고 성미산마을의 독특한 공동체 규범과 사회적 환경이 주민들의 적극적인 참여와 정착을 유도하였다. 특히 주민참여 계획을 추진하고 공동체 활성화의 틀을 만든 것은 마을기업인 (주)소행주의 역할이었다. 이는 물리적 공간계획과 입주자 교류프로그램 지원 등을 통해 사회통합적 주거공동체 형성에 중추적 역할을 하였다. 그리고 세심한 커뮤니티 공간 계획과 다양한 공간 배려를 통해 이웃 공동체 활성화를 도모하였다. 저층부에 대부분의 공동체적 공간과 사회적 기업, 여유공간 등을 계획하여 내부 거주민뿐 아니라 외부 지역사회주민과도 교류할 수 있는 계기를 마련하였고, 지역의 사회적 자본에도 긍정적인 영향을 미쳤다. 그러나 성미산 마을만의 공동체 특수성을 내포하고 있고, 중산층을 위한 자가형 공동체주택이라는 제한점이 있기 때문에 타 지역에 일반화하여 공급하였을 때의 문제점 등은 고려해야 할 사항이다.

<표 7> 소행주의 사회통합 계획 특성 분석

분류		서울시 성미산 마을 소행주 사례	
일반사항	구분	소행주 1호	소행주 4호
	외관		
	위치	마포구 성산동 249-6	마포구 성산동 256-5,6
	면적	대지면적:393.1㎡,연면적:1166.7㎡	대지면적:419.18㎡,연면적:777.8㎡
	규모	지상6층, 9세대(전세대 자녀양육가구)	지하1층 지상6층,11세대(육아,1인,청년가구)
	유형	자가형 코하우징 (다세대주택)	자가형 코하우징 (다세대주택)
	공급	2011년 3월 입주	2014년 12월 입주
	층별용도	1층: 주차장, 자전거보관소, 현관 2층: 커뮤니티 실 및 근생시설 3층-6층 :주거공간 (47-128㎡)	지하:근생,1층:자전거보관소, 현관 2층: 커뮤니티 실 및 근생시설 2-6층: 주거공간 (47-128㎡)
물리적 계획	단위세대계획	·입주 전 워크숍을 통한 주민참여계획으로 다양한 평면디자인 도출 ·개인공간을 최소화하고 거실 등 가족공간을 넓게 계획 ·지하공간, 다락방 등 소규모 가족 소통 공간을 배려 ·소득계층과 연령 간 사회혼합(Social Mix)계획은 부족함	
	주동계획	·공용공간을 물품보관소, 서재 등으로 계획하여 활용도를 높임 ·복도바닥을 마루마감재로 계획하여 공간연결과 주민교류 확장 ·커뮤니티 공간의 다양한 프로그램 활용을 통한 이웃소통 ·수평적인 주거문화(호칭, 문패 등)를 통해 공동체의 다양성 인정	
	근린생활시설	·3개의 마을기업인 공방과 조합형 공동체(방과 후 학교)가 입주 ·근린생활시설 계획으로 용적률과 수익성을 확보	·5개의 마을기업(반찬가게, 택견장 등)을 계획하여 지역 사회 경제 활성화 도모 ·지역마을 사회적 경제 활성화
	입면계획	·공동현관을 어린이놀이 공간과 주민행사 공간으로 계획 ·각 세대의 주민참여계획으로 다양한 입면 디자인 도출 ·마을활동가를 통해 벽화 벤치 등 여유공간 디자인	
	커뮤니티계획		
		커뮤니티 실	공동 벤치 / 커뮤니티 실
		·커뮤니티 실(33.6㎡)은 면적, 배치 사용방식을 주민참여로 계획 ·다목적 공간 활용으로 거주자 모임 및 지역주민 개방 (사진출처: 연구자가 직접촬영)	·저층부의 커뮤니티 실(29.8㎡)과 공동벤치 등의 여유공간 계획을 통해 거주민 교류 및 지역사회 공동체 활성화 (사진출처:blog.naver.com.mindtrip)
공동체 운영계획	주민네트워크	·매월 입주민회의를 통해 공동체 문제해결 및 회의규범 형성 ·공동 저녁식사, 품앗이 육아, 소모임 등을 통해 거주자들의 정기적 소통이 이루어짐 ·공동체 프로그램 개발과 접목을 통해 내부거주민과 외부지역사회의 교류의 핵심적 역할	
	지역네트워크	·마을 협동조합 (마을극장, 생협 등)으로 지역 사회통합 효과 창출 ·사회조합(동네책방 등)과 교육 공동체(성미산학교 등)로 문제 해결 ·기타 공동체 미디어 와 지역화폐로 소통 및 상호 호혜성을 높임 ·지역주민과 함께하는 공동체 모임 활성화	

* 외관사진출처: 연구자가 직접 촬영

4.2. 금천구 보린주택의 사회통합 계획 특성

서울시 금천구에 위치한 보린주택은 이웃이 이웃을 돌본다는 공동체적 개념으로 저소득층 독거노인들을 위해 맞춤형으로 계획된 공공임대형 공동체주택이다. 금천구의 경우 독거노인 인구의 30%가 넘는 514가구가 지하, 반지하에 거주하여 지역 내 노인임대 주택 문제가 시급하였다. 그러나 현재 공공임대주택의 입주자 선정기준과

임대주택의 면적, 주거비 등이 독거노인들에게 불리하여, 2013년 9월 금천구가 서울시에 제안하면서 수요자 맞춤형 주거복지사업을 추진하게 되었다. 특히 기존의 공공임대주택 입주자 선정과 다르게, 지자체와 사회적 기업, SH공사, 지역자활센터 등 다양한 기관의 사회통합적 협력으로 필요한 수요계층을 파악하여 지역에 밀착된 공동체주택을 공급할 수 있었다. 이를 위해 금천구는 매입형 임대주택 사업을 SH공사와 연계하여 건물 관리를 지역 내에서 담당함으로써, 임대주택 자체관리를 통해 낙인화 방지와 사회적 포용을 증가시킬 수 있었다.

보린주택의 사회통합적 계획 특성을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.<표 8> 본 사례는 다세대주택 유형이며, 10-16세대인 중규모 공동체주택이다. 보린주택 1호는 각 세대가 원룸 형태(14.44-18㎡)로 계획되었다. 커뮤니티 공간인 1층 노인정을 지역사회에 개방하고 있으며, 옥상텃밭과 테라스가 있으나 이웃과 교류할 수 있는 다양한 공간은 부족한 편이었다. 보린주택 2호는 각 층당 5세대(15-16㎡)로 계획되어 공동거실과 공동주방을 공유하는 셰어하우스 형태이다. 이 경우 서울시와 협력하여 기존의 지역 경로당을 철거하고 1-2층에 커뮤니티 공간인 노인정과 다목적실을 계획함으로써 입주민과 지역사회통합을 도모하였다. 3-4층은 시 예산으로 독거노인들이 공동으로 생활할 수 있는 주택을 건설하였다. 사회적 기업과 지역자활센터를 통해 고독사 방지 및 집수리 등 입주자를 밀착관리하고 있으며, 부설주차장을 지역에 개방하여 사회적 포용의 역할을 도모하고 있었다. 또한 커뮤니티 공간을 통해 다양한 사회계층을 혼합한 맞춤형 주거복지 프로그램을 지원하여, 입주민 공동체와 마을 네트워크를 위한 복지마을 공동체 조성을 계획하고 있었다. 이는 사회의 부정적 시선으로 공급 확산이 어려운 사회취약계층을 위한 공공임대형 공동체주택의 새로운 대안이 될 수 있을 것이다.

보린주택 사례의 특성을 종합적으로 제시하면 다음과 같다. 이는 고령화에 따른 노인취약계층의 주거복지와 주택문제를 공동체라는 개념과 다양한 주체들의 협치를 통해 사회통합적으로 해결하려는 노력으로 볼 수 있다. 즉 단순한 사회혼합(Social Mix)이라는 기존 공공임대주택의 방식에서 벗어나 지역 내 수요자를 찾아 맞춤형으로 공급했다는 데 의의가 있다. 특히 노인들을 위한 무장애 설계를 통해 고령자 계층의 신체적 변화에 대응하면서 자연스러운 공동체를 형성할 수 있도록 배려하였다. 커뮤니티 공간의 경우 복지 프로그램의 접목으로 이웃과의 교류관계가 중요한 독거노인들의 심리적, 사회적 문제를 해결하고자 하였다. 그러나 단위세대의 계층별 혼합은 시도하지 않고 있어 이를 위한 계획을 다양하게 제시한다면 커뮤니티 활성화를 위한 공동체 주거공간으로 거듭날 수 있을 것이다.

<표 8> 보린주택의 사회통합 계획 특성 분석

분류		서울시 금천구 보린주택 사례	
일반사항	구분	보린주택 1호	보린주택 2호
	외관		
	위치	금천구 독산로 47길 38	금천구 시흥대로 24길50
	면적	대지면적:216㎡, 연면적:431㎡	대지면적:332.4㎡, 연면적:623㎡
	규모	지상5층, 16세대(15세대 독거노인 가구, 1세대 한부모 가구)	지상4층, 10세대(전세대 독거노인 가구)
	유형	공공임대주택 (다세대주택)	공공임대주택 (다세대주택)
	공급	2015년 3월 입주	2015년 12월 입주
	층별 용도	1층: 주차장, 노인정, 관리실, 현관 2층, 4층: 여성 노인실, 테라스 3층:남성 노인실. 5층:한부모 가정	1층:주차장, 노인정 (다목적실) 2층:노인정 2실, 주방, 테라스 3-4층:여성노인. 남성노인, 각5실
물리적 계획	단위세대 계획	·원룸형태로 복도를 통해 진입 ·주거공간에 침실, 간이부엌, 화장실을 계획 ·계층별 사회 혼합(Social Mix)계획은 부족함	·1-2 층은 커뮤니티 공간, 3-4 층은 공동주거공간으로 분리계획 ·공동주방(12.94 ㎡)과 공동거실(43.29 ㎡)을 계획하여 이웃과 소통 활성화
	주동계획	·1층 커뮤니티 공간(노인정 등)을 계획 거주자 및 지역주민 활용 ·옥상텃밭, 테라스 공간을 통해 거주자 교류 공간 계획	·저층부에 커뮤니티 공간(노인정, 다목적실 등)을 배치하여 거주자 활용 및 지역사회에 개방 ·노인정 활용 복지프로그램 운영
		·무장애설계 및 엘리베이터 설치 등으로 노인 맞춤형 주택 계획 ·주차공간을 지역사회에 개방하여 수익으로 관리비 부담 완화 ·옥상 태양광 계획으로 공용공간 전기요금 절감	
	입면계획	·지자체와 SH공사에서 건물을 관리하여 임대주택의 사회적 포용 ·입면 사인계획을 통하여 내외부주민의 시각적 인지효과 증대	
	커뮤니티 계획	공동부엌	공동거실
		노인정	다목적실
		·1호 주택은 노인정과 옥상정원 외에 커뮤니티 공간이 부족함 ·2호 주택은 방의 크기를 줄이고 공동거실 면적을 크게 계획하여 노인들의 다양한 소통 공간으로 활용. 기존의 지역경로당을 철거 저층부에 노인정 및 다목적 실 등 커뮤니티 공간을 계획하여 다양한 노인프로그램을 접목 (사진출처:www.jutek.kr)	
공동체 운영계획	주민네트워크	·금천지역자활센터 소속 자활근로자를 배치하여 주택관리 및 입주자 밀착관리 ·지자체와 사회적 기업에서 맞춤형 복지 프로그램 지원으로 입주자 및 지역주민 활용을 도모하여 네트워크 활성화	
	지역네트워크	·서울시와 금천구, SH공사, 사회적 기업이 협력하여 임대주택 공급 및 건물관리로 민관 협치 ·지자체와 지역자활센터의 협력으로 입주자 관리 ·지역보건소, 봉사활동센터 등 다양한 사회계층을 혼합한 맞춤형 주거복지 프로그램 지원	

* 외관사진출처: www.geumcheon.go.kr

4.3. 광교 따복하우스의 사회통합 계획 특성

최근 한국은 주거문제와 양육부담 등으로 인한 청년층의 혼인감소, 혼인연령 증가로 역대 최저 출산율을 기록하고 있다.[16] 이에 경기도는 주민자생력을 보유한 공동체주택을 통해 이러한 사회적 문제를 스스로 해결하려고

16) 2016년 주거실태조사에 따르면 출생아수(40.6만 명)가 70년 통계작성 이후 역대 최저치를 기록함 (국토교통부, 주거복지로드맵, 2017, p.17).

시도하고 있다. 본 사례인 따복하우스는 대학생, 신혼부부, 고령자 등 청년층과 사회취약계층의 주거, 결혼, 저출산 등의 문제 극복을 돕기 위해 계획하고 있는 공공임대형 공동체주택으로, 사업추진방식이나 입주자모집기준 등은 기존의 행복주택과 동일하나 신혼부부들을 위한 육아 커뮤니티공간을 확대하였으며, 주거공동체를 활성화했다는 점에서 구분된다.

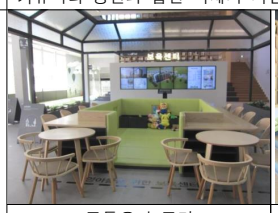
따복하우스의 사회통합적 계획 특성을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.<표 9> 본 사례는 도시형생활주택 유형으로 신도시 준주거지역에 12층, 204세대를 공급하는 대규모 공동체주택이다.[17] 이는 경기도시공사가 시행하고 민간 사업자가 공동으로 참여하는 민관 협치의 사회통합을 실현하고 있다. 단위세대 공간은 기존의 행복주택을 기준으로 입주자의 사회혼합을 시도하였다. 3-12층 공동주택 세대의 경우 각 층에 고령자가구를 2세대씩 계획하여 연령별 사회통합을 실행하였다. 그리고 생애주기를 고려한 평면디자인으로 자녀수 증가에 따른 가변형 구조를 계획하여 수요자에 맞는 공간의 효율성을 추구하였다. 주거동에는 주민공동시설과 지역편의시설을 의무적으로 배치하여 입주민과 이웃주민들이 운영을 함께 하며 공유경제활동을 도모할 수 있도록 계획하였다. 다양한 유형과 규모의 커뮤니티 공간을 저층부, 주거동, 옥상에 배치함으로써 거주자 간 자연스러운 소통과 교류를 통해 사회통합형 계획을 실현하였다.

따복하우스의 특성을 종합하면 다음과 같다. 이는 정부의 공공임대주택 정책인 행복주택을 기반으로, 수요자 특성에 맞는 생활문제를 함께 해결하기 위해 계획된 사회적 공동체주택이다. 물리적 측면에서 볼 때, 따복하우스는 커뮤니티 공간의 용도와 계획의 차별화로 맞춤형 주거모델을 마련하였다. 이를 위해 일반 단위세대 외에 전용공간을 줄이고 공동체를 위한 공간을 넓혀 다양한 편의시설을 구비할 수 있는 커뮤니티형 공간계획을 적용하였다. 또한 공동체 지원 체계의 틀을 마련하여 사회적 기업과 협동조합 등의 지원을 시스템화하였고, 이를 통해 지역사회 활성화를 위한 사회적 자본 창출을 도모하였다. 경기도에서는 따복공동체의 제도적 추진으로 사회적경제와 마을공동체 회복을 실현하는 사회통합을 계획하고 있다.[18] 이는 현 정부에서 실행하고 있는 사회통합형 주거복지 실현과 실질적인 공공임대형 공동체주택계획의 모델사례로서 시사하는 바가 있을 것이라 본다.

17) 따복하우스는 단지규모에 따라 주민공동이용시설과 지역편의시설이 구분되어 설치됨(따복하우스 디자인가이드라인, 경기도청, 2016)

18) 경기도 따뜻하고 복된 공동체 만들기 지원에 관한 조례, 2015년 3월3일 개정, 조례 제4860호.

<표 9> 따복하우스의 사회통합 계획 특성 분석

분류		경기도 광교 따복하우스 사례	
일반사항	구분	조감도	배치도
	외관		
	위치	수원시 영통구 이의동 1284	
	면적	대지면적:3,691.80㎡, 연면적:19,818.19㎡	
	규모	지하2층-지상12층, 전용면적: 36㎡, 38㎡, 44㎡, 204세대(182세대 신혼육아가구, 22세대 고령자가구)	
	유형	공공임대주택 (도시형생활주택)	
	공급	2018년 4월 준공 및 입주	
	층별 용도	지하2층-1층: 주차장 및 근린생활시설 1층: 지역편의시설 2층: 커뮤니티 공간 3-8층: 주민 소통 공간, 6층, 8층, 9층: 공동시설 3-12층: 주거 공간, 옥상 공간	
물리적 계획	단위세대 계획	·자녀출산 고려 2개 실(44㎡)로 공급되어 행복주택(36㎡)보다 넓음 ·신혼에서 육아까지 생애주기와 자녀수 증가에 따른 맞춤형 디자인 ·각 세대별 기존 행복주택기준으로 사회혼합(Social Mixx) 계획 ·거실을 육아 및 침실 공간으로 계획하여 가족공간으로 활용	
	주동계획	·두 동 사이에 브릿지를 계획하여 공간연계로 주민 교류 활성화 ·저층부에는 입주민과 지역주민을 위한 구역으로 공동시설 배치 ·주거 공간 구역에는 입주민 전용 공동시설을 계획 ·공동체 활성화를 위해 주민편의시설(1,480㎡이상)과 복리시설 계획 ·단위세대 가운데 접점공간을 배치하여 주민소통 공간 계획 ·옥상, 발코니, 브릿지, 공동현관 구역을 활용하여 공동육아, 플리마켓, 놀이터 등 주민 커뮤니티 공간 계획	
	입면계획	·두 동 사이 공동현관 구역에 커뮤니티 스트리트를 계획 근린생활시설 유치 및 주민 공동체 활성화 ·커뮤니티 공간의 입면 색채와 사인 등을 계획하여 공간 인지	
	커뮤니티 계획		
		공동육아 공간	공동 북 카페
		·지역편의시설(1층)은 지역주민과 함께 이용할 수 있는 시설 계획 ·커뮤니티 데크(2층)에 육아 나눔터 등의 공동 육아 공간 계획 ·단위세대(3-8층)에 사이마루를 계획하여 주민회의 등의 공간 마련 ·옥상공간을 이용하여 텃밭 및 주민 커뮤니티 공간으로 이용 (사진출처: 연구자가 직접촬영)	
공동체 운영계획	주민네트워크	·주민 커뮤니티 공간에 세탁실, 육아 공간, 놀이 공간 등 복합적 계획으로 이웃 간 소통 가능한 공동체 공간 계획 ·공동주방 등의 커뮤니티 공간을 통해 입주민과 일상적 교류 ·입주민이 운영하는 편의시설, 복리시설 등을 통해 공유경제 활성화 및 공동체 프로그램 전문가 지원	
	지역네트워크	·시립어린이집 시설을 의무화 하여 지역주민들에게 개방 ·사회적 기업 및 협동조합이 참여하며 사회적 경제 활성화 ·따복 공동체 지원센터를 연계하여 사회적 기업 및 주민참여 유도	

* 외관사진출처: www.ddabokhouse.co.kr

5. 종합논의

본 연구는 수도권 내 공동체주택 사례들의 사회통합적 계획 특성을 비교분석하여 현재 새롭게 시도하고 있는 공동체주택의 실질적 공급에 유용하고 체계적인 정보를 제시하고자 하였다. 각 사례들의 사회통합적 계획 요소를 분석 종합하면 <표 10>과 같다.

<표 10> 수도권 공동체주택 사례의 사회통합 계획 특성 분석 종합

공간 \ 사례		서울시 마포구		서울시 금천구		경기도 수원시	종합평가
		소행주 1호	소행주 4호	보린주택 1호	보린주택 2호	광교 따복하우스	
유형 분류	주택 규모	1개동, 9세대 지상6층	1개동, 11세대, 지하1층-지상6층	1개동,16세대, 지상5층	1개동,10세대 지상4층	2개동, 204세대 지하2층-지상12층	·주거지 특성과 가구 규모에 맞는 다양한 공동체주택이 필요함
	주택 유형	다세대주택	다세대주택	다세대주택	다세대주택	도시형 생활주택	
	공급 유형	자가형 코하우징	자가형 코하우징	공공임대주택	공공임대주택	공공임대주택	
	가구 규모	소규모	중규모	중규모	중규모	대규모	
	주거지 특성	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	일반주거지역	준주거지역	
단위 세대	사회혼합	○	○	-	-	◐	·주민참여 계획과 공유공간 배려가 필요함
	참여계획	●	●	-	-	-	
	공유공간	○	○	-	●	◐	
주동 공간	공용공간	●	●	○	○	●	·공동체 특성에 맞는 주민공동시설과 공용공간을 활용한 계획 고려
	공동시설	◐	◐	-	-	●	
	접점공간	◐	◐	○	○	●	
	공간연계	●	●	○	○	◐	
입면	사회적 포용	◐	◐	●	●	-	·입구의 여유공간 계획과 입면디자인으로 사회적 배제 완화 필요함
	색상 및 디테일	◐	◐	◐	◐	○	
	현관 및 입구	●	●	-	-	●	
커뮤니티	커뮤니티 공간	●	●	◐	◐	●	·커뮤니티 공간 특성에 맞는 주민공용시설 계획 필요함
	주민공용시설	◐	◐	○	○	●	
	지역개방공간	●	●	●	●	●	
네트워크	주민협동조합	●	●	-	-	◐	·공동체특성에 맞는 프로그램 개발과 사회적 기업 유치 및 운영 시스템이 요구됨
	지역복지연계	◐	◐	●	●	◐	
	사회적 기업	●	●	-	-	●	
	소셜네트워크	●	●	-	-	○	
	주민프로그램	●	●	◐	◐	◐	
민관 협치	민-민 협력	●	●	◐	◐	◐	·다양한 주체들의 협력적 사회통합이 필요함
	관-관 협력	-	-	●	●	◐	
	민-관 협력	○	○	●	●	●	

* ●: 아주 높음 , ◐: 높음, ○: 중간, - : 없음

민간과 공공에서 실행된 총 다섯 개의 사례 중, 민간에서 자발적으로 계획된 서울시 소행주 사례가 사회통합적 공간구성과 공동체 활성화 계획에 있어 상대적으로 세심한 배려를 하고 있는 것으로 평가되었다. 이러한 결과의 배경과 이유를 살펴보면, 서울시 소행주는 자가형 코하우징으로 민간의 자발적 주택건설과 공동체 활성화를 유도한 사례이다. 그러므로 민간개발의 특성상 적극적인 주민참여 계획과정 조성과 공동체 형성 의지가 반영되었다. 서울시 보린주택 사례는 금천구에서 독거노인들을 위해 맞춤형으로 지원된 공공임대주택이다. 이는 서울시와 지자체가 협력하여 시작된 고령취약계층 주거복지사업을 통해 공급되고 있는 공동체주택이다. 그러므로 소행주 사례에 비해 사회통합적 계획 특성과 공동체 형성과정이 자발적인 주민참여로 이루어졌다고 보긴 어렵다. 경기도 따복하우스는 기존 정부의 행복주택 정책을 도입하여 주거취약계층인 신혼육아, 청년층을 위해 공동체를 특화하여 계획된 공공임대주택이다. 이는 경기도민을 위한 주거정책으로 주택 인프라와 공동체 지원계획을 지방정부에서 제공하고 있다는 측면에서 주민들의 상호 호혜적 관계에 의해 자생적 형태로 발전된 소행주 사례와 차이가 있었다.

본 연구 사례의 사회통합적 계획 특성 분석 결과를 종합하면 다음과 같다. 먼저 주택 유형과 규모를 살펴보면, 서울시 사례에서는 필지 규모가 작은 도심지 내 적용 가능한 중·소규모의 다세대주택이 계획되었다. 경기도 신도시의 경우 주거지 특성을 고려한 대규모 도시형생활주택이 건설되었다. 단위세대계획은 서울시 소행주가 주택건설 전 과정에 거주자참여계획을 실행하였으며, 보린주택 사례에서는 공동거실 등의 공유공간[19]을 통한 소통을 고려하여 사회통합적 계획요소가 높게 나타났다. 경기도 따복하우스 사례에서는 단위세대의 사회혼합계획에서 사회통합적 계획요소 특성을 도출할 수 있었다. 주동공간계획에서는 경기도 따복하우스가 주거공간 중앙에 발코니 디자인 등의 접점공간계획을 수립하고, 저층부에 주민편의시설 및 복리시설을 의무화하였다는 점에서 공동시설과 공용공간 계획의 긍정적인 평가를 받았다. 입면계획의 경우 보린주택이 사회적 기업을 통한 건물관리와 세심한 입면 디자인 계획으로 공공임대주택을 사회적으로 포용하고 있었다. 커뮤니티 공간계획의 경우 서울시 소행주와 경기도 따복하우스가 공간의 배치와 면적 활용 계획의 측면에서 공동체 활성화를 유도하고 있었으며, 이를 지역주민에게도 개방하여 이웃교류를 통한 사회통합을 실현하고 있었다. 네트워크계획에서는 소행주의 자체적인 주민협동조합계획과 사회적 기업 개발, 소셜네트워크서비스(SNS)를 통한 지역사회통합 및 사회적 자본 활성화 측면에서 사회통합계획을 가장 크게 고려하고 있는 것으로 나타났다. 민관 협치 계획에서는 보린주택이 지자체, 사회적 기업 등 여러 기관들을 통한 사회통합적 협력을 계획하는 것으로 조사되었다.

19) 단위세대 내의 커뮤니티 공간(공동거실, 공동부엌 등)을 의미함.

이러한 연구결과를 바탕으로 공동체주택의 공급확대를 위한 시사점을 논의하면 다음과 같다. 첫째, 각 사례는 현재 한국사회의 패러다임 변화에 의해 나타난 주거유형이라는 것을 알 수 있었다. 그러므로 정책 측면에서도 기존의 공급자 중심에서 벗어나 지역에 밀착하여 수요자 특성에 맞추며, 공동체성을 보유한 다양한 유형의 공동체주택을 공급할 필요가 있다. 이를 위해 도심 구조와 가구특성에 따른 공동체주택의 적정규모와 커뮤니티 공간의 기준이 전제되어야 하며, 지역에 맞는 개발제도와 절차가 규정되어야 할 것이다. 둘째, 공동체 활성화를 위해 주민 특성과 마을인프라, 공동체 프로그램 등을 고려한 공간계획이 필요하다. 이를 위해 주민이 접근하기 쉬운 위치에 주민공동시설인 지역편의시설과 근린생활시설을 계획하고, 이를 사회적 기업 및 지역복지시설, 소셜네트워크서비스(SNS) 등과 연계해야 한다. 이러한 공동체 시설을 육성하기 위해서는 지역 지원센터 시스템과 전문가 개발이 고려되어야 할 것이다. 셋째, 사회적 포용과 사회통합적 공동체 형성을 위해서는 단위세대의 사회혼합 계획이 필수적이며, 수요자에 맞는 커뮤니티 공간 면적기준 및 배치계획이 사전에 요구된다. 또한 커뮤니티 공간에 맞는 주민 활성화 프로그램과 규범이 필요하다. 넷째, 공동체주택을 통한 지역사회 통합과 커뮤니티 활성화를 위해서는 다양한 주체들의 개발과 협력이 필요하며, 이를 위해 민민, 민관, 관관의 사회통합적 협치가 요구된다.

현재 한국은 저출산, 고령화로 구조적인 사회위기를 겪고 있다. 따라서 근대화 과정을 통해 실행될 수밖에 없었던 공동주택 계획의 패러다임을 극복할 수 있는 다양한 유형의 공동체주택이 필요하다. 이를 위해서는 공동체 형성으로 사회문제를 이웃들과 협력하여 해결하며 주거안정을 도모하고 지역을 활성화할 수 있는 사회통합형 공동체주택의 공급 확대가 필요한 시점이다. 그런 면에서 서울시 소행주는 사회통합적 공동체주택이자 우리 사회에 존재해야 하는 주거유형이나, 이를 확산 보급하기 위해서는 개인, 사회, 경제적 요구조건 등을 고려한 계획을 보다 현실화시켜야 할 것이다. 보린주택의 경우 사회취약계층이라는 거주자 특성을 생각한 맞춤형 복지시설과 특수 공동체 유형에 대한 연구가 함께 실행되어야 할 것이다. 따복하우스의 경우 공공임대주택의 물리적 제공뿐 아니라 상호 호혜적인 공동체를 스스로 형성할 수 있는 주민자생력이 필요하다. 그리고 이를 지속가능하도록 하는 다양한 지원 체계 개발과 사회적 기업 발굴이 이루어져야 한다. 이렇듯 사회통합을 바탕으로 민간과 공공에서 다양한 공동체주택을 공급하기 위해서는 사전 모의실험 단계를 거쳐 시행착오 없는 계획을 실행해야 할 것이다.

6. 결론 및 제언

한국은 그간 성장 중심의 공급 정책으로 주택의 양적 부족을 완화시켜 왔다. 그러나 중앙정부 차원의 주택제도 추진과정에서 공동체 활성화나 주민참여를 통한 지역사회 교류 등 사회통합적 의사소통 체계들은 상대적으로 간과되어 왔다. 도시 주거지에서 일어나는 갈등과 사회적 배제, 양극화 현상 등은 기존의 성장 동력이 부작용과 한계를 드러내고 있음을 나타낸다. 한편으로는 저성장 사회로 돌입함에 따라 저출산, 고령화, 1인가구 증가 추세가 빠르게 진행되면서, 세대 간 단절 및 가족 공동체 붕괴, 노인복지비용 증대 등으로 복지인프라가 취약한 한국에 사회적 불안감을 가중시키고 있다. 이에 본 연구에서는 수도권 내 사회통합적 공동체주택 계획 사례 분석을 통해 앞으로 주거건축이 수용해야 할 범위와 공동체 활성화를 위한 주택계획 방향을 제시하고자 하였다.

첫째, 공동체성을 보유한 주택의 범위와 유형적 개념을 유연하게 정의할 필요가 있다. 각 사례에서 살펴보았듯이 공동체주택의 공급유형은 자가형 코하우징, 공공원룸주택, 공공임대주택 등 다양한 형태로 존재한다. 또한 이러한 주택에서 공동체성을 높이는 노력이 활발하게 일어나는 것으로 나타났다. 그러므로 공동체주택의 개념을 기존의 주택유형으로만 이해하기보다는 공동체성을 활성화하는 공간 계획을 특화하고 주민 커뮤니티를 지원하는 운영원리로 이해해야 할 것이다. 이렇게 된다면 신규 주택 공급뿐 아니라 여러 주택유형에서도 공동체성을 높일 수 있고, 기존의 공동주택에서 지원해 온 공동체 활성화 프로그램들을 다양한 주체와 연계하여 사회통합적으로 운영할 수 있을 것이다.

둘째, 지역과 주민특성 등에 맞는 다양한 공동체 유형 형성과 이를 배려하는 주택 계획이 필요하다. 사례별로 살펴보면, 먼저 소행주의 경우 공동육아문제에서 자생적으로 생겨난 공동체로 공동의 목표를 주택계획에 반영하고 있다. 보린주택은 노인취약계층을 위한 공동체로 소외된 독거노인들이 서로 의지하며 살 수 있도록 배려한 주택계획을 시도하고 있다. 따복하우스의 경우는 신혼육아, 청년층 등을 위한 물리적 주택환경 제공과 공동체 특성에 맞는 공간계획을 시도하고 있다. 즉 각기 다른 거주자특성과 공동체유형을 고려한 주택 계획이 이루어져야 하며 수요자 중심의 사업추진, 주거공동체의 활성화, 지역사회와의 네트워크구축을 통해 사회통합적인 공동체주택 계획이 수립되어야 할 것이다.

셋째, 사회통합적 공동체주택 계획에는 물리적 계획뿐 아니라 공동체를 살아나게 하고 배려하는 공동체 활성화 운영기제가 필요하다. 따라서 주민의 특성, 지역의 인프라, 공동체 프로그램 등의 계획을 지방정부나 지자체 등

에서 지역밀착형으로 추진해야 한다. 이를 위해 민간과 공공이 다양한 유형의 공동체주택을 함께 공급하고, 공공이 공동체 활성화 프로그램을 지원한다면 각 지역을 활성화하고 사회통합적 공동체를 형성하는 데 기여할 수 있을 것이다.

본 연구는 수도권에 공급되고 있는 공동체주택에 대해 공동체 활성화를 통한 사회통합적 계획 관점에서 방향성을 제시하였다는 데 의의가 있다. 이는 기존 대규모 아파트단지들의 계획이 단위세대 축척에만 집중되면서, 커뮤니티 공간과 주거 공동체를 도모하지 못하였던 반성에서 시작되었다. 그러므로 본 연구는 각 사례들의 공동체 활성화 측면을 사회통합적 계획의 기준으로 분석하였다. 그러나 연구의 범위를 수도권 지역 사례로 한정함에 따라 연구결과를 일반화하는 데 한계가 있었다. 향후 사회통합 계획을 발전시킬 수 있는 연구가 확산 된다면 지역의 범위를 확대하여 다양한 유형의 공동체주택을 포함하거나, 거주자들의 의견을 반영한 차별적인 연구가 발전되리라 본다. 현재 수도권을 중심으로 시작되고 있는 공동체주택에 대한 관심과 정책은 주목할 만한 가치가 있는 새로운 시도임이 분명하다. 따라서 한국사회 통합 실현의 중심점 역할을 할 공동체주택 계획의 확대를 통해 주거안정과 공동체 활성화를 조성하려면 기획 단계부터 다양한 노력과 실천을 지속해야 할 것이다.

참고문헌

1. 강대기, 현대사회에서 공동체는 가능한가, 아카넷, 서울, 2004
2. 국토연구원, 공간이론의 사상가들, 파주, 한울, 2009
3. 국토연구원, 현대 공간이론의 사상가들, 파주, 한울, 2013
4. 김영종, 복지사회의 개발: 지역 및 공동체 접근, 서울, 학지사, 2014
5. 박호성, 공동체론: 화해와 통합의 사회 정치적 기초, 파주, 효형출판사, 2009
6. 신용하, 공동체이론, 서울, 문학과 지성사, 1985
7. 이상안, 공동체 사회통합, 서울, 박영사, 2005
8. 이종수, 한국사회와 공동체, 다산출판사, 서울, 2008
9. 이종수, 공동체, 유토피아에서 마을 만들기까지, 서울, 박영사, 2015
10. 한국도시연구소, 도시공동체론, 서울, 한울, 2003
11. 황희연, 도시생태학과 도시공간구조, 서울, 보성각, 2002
12. 강내영, 주거실험공동체 빈집에 대한 연구, 전남대 문화전문대학원 석사논문, 2012
13. 강성혁, 사회통합형 도심 노후주거지 재생에 관한 연구, 고려대 건축공학과 석사논문, 2007
14. 강세진, 공동체주택: 도시재생, 사회적 경제, 마을공동체 활성화의 기반, 새로운 사회를 여는 연구원, 2014
15. 강세진, 진남영, 이용환, 경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구, 경기연구원, 2015
16. 권혁삼, 정소이, 백혜선, 최은희, 정재진, 김성훈, 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구, 국가건축정책위원회, 2015
17. 김상록, 도시지역 소규모 공동주택의 주거공동체 형성에 관한 연구, 서울시립대 도시행정학과 석사논문, 2014
18. 김준영, 김혜영, 사회통합 지표 개발 및 16개 광역시도별 사회통합 수준평가, 복지행정논총, 제22권, 제2호, 2012
19. 김희연, 사각지대 해소를 위한 지역중심의 복지체계 구축, 이슈 & 진단, 제81호, 2013
20. 남원석, 박은철, 1인가구시대 맞춤형 주거해법 사회임대형 공동체주택 활성화, 서울연구원, 2015
21. 남원석, 서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제, 건축, 제60권 제6호, 2016
22. 박경옥, 류현수, 성미산마을 공동체주거 계획과정의 거주자와 코디네이터의 의견조정 사례연구, 한국주거학회논문집, 제23권, 제3호, 2013
23. 박경옥, 이상운, 류현수, 거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성, 한국주거학회논문집, 제24권, 제4호, 2013
24. 박경옥, 정지인, 도심 마을공동체 내 거주자의 상호작용과 공동체의식, 한국생활과학회지, 제24권, 제2호, 2015
25. 박슬기, 고령자의 커뮤니티 활성화를 위한 주거공간 및 프로그램 계획에 관한 연구, 전남대 건축공학과 석사논문, 2017
26. 변미리, 사회통합을 위한 지역공동체 역량강화, 서울연구원, 2011
27. 봉인식・이외희・장윤배, 새로운 주택 정책 패러다임, 경기개발연구원, 이슈&진단, 제83호, 2013
28. 배순석, 천현숙, 진정수, 전성제, 김승종, 도시주거공간의 사회통합 실현방안 연구, 국토연구원, 2006
29. 신운경, 김은미, 우현혜, 박철수, 주거단지의 사회통합을 위한 해외 건축계획 사례 연구, 대한건축학회논문집, 제24권, 제2호, 2008
30. 신유진, 이연숙, 국내외 공공임대주택의 사회통합 계획 특성 연구, 한국실내디자인학회논문집, 제26권, 제5호, 2017
31. 오영은, 이정화, 사회적관계망 크기와 지역사회공동체의식이 단독가구 농촌노인의 고독감에 미치는 영향, 한국지역사회복지학회, 제43호, 2012
32. 오혜진, 1인 가구 공동체주택의 공유 공간 계획에 관한 연구, 연세대 건축공학과 석사논문, 2016
33. 유명소, 서울시 코하우징의 거주자 만족도와 지역공동체의 관계, 서울시립대 도시공학과 박사논문, 2017
34. 유명소, 남진, 소규모 코하우징 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한연구, 대한국토 도시계획학회지, 제52권, 제1호, 2017
35. 이연숙, 전은정, 김민주, 안소미, 일본의 보찌보찌나가야 다세대 공동주택의 유형학적 특성 연구, 한국주거학회논문집, 제28권, 제4호, 2017
36. 이종수, 주거공동체에 대한 애착과 신뢰의 영향요인 분석, 한국주거학회논문집, 제26권, 제1호, 2015
37. 이재열, 지역사회 공동체와 사회적 자본, 지역사회학, 제8권, 제1호, 2006
38. 이진우, 이주영, 마문호, 황연숙, 사용자중심 디자인 관점에서의 국내 코하우징 공동생활시설 활용에 대한 연구, 한국실내디자인학회논문집, 제24권, 제4호, 2015
39. 이혜진, 사회적 혼합아파트의 사회통합효과 연구, 연세대 주거환경학과 석사논문, 2011
40. 장용준, 서울시 공공주도형 공동체주택의 주거만족도 연구, 서울시립대 도시공학과, 석사논문, 2016
41. 조명래, 주택개발에서 사람중심 주거재생으로, 공간과 사회, 제23권, 제4호, 한국공간환경학회, 2013
42. 조문정, 사회적 자본과 공동체 의식 향상을 위한 공동공간의 역할, 성균관대 국정관리대학원 석사논문, 2014
43. 조정현, 코하우징 계획 시 주민참여 워크숍 프로세스 분석 연구, 대한가정학회지, 제49권, 제7호, 2011
44. 조정현, 최정신, 미국 코하우징의 특성 및 주민참여 현황, 한국주거학회논문집, 제22권, 제2호, 2011
45. 채종헌, 김종수, 홍성우, 전지훈, 지역공동체 활성화를 통한 사회통합 증진방안에 관한 연구, 한국행정연구원, 2014
46. 천지영, 도시지역 주거 유형에 따른 사회적 자본의 비교 분석, 서울시립대 도시행정학과 석사논문, 2009
47. 천현숙, 대도시아파트 주거단지의 사회자본, 한국 사회학, 제38권, 제4호, 2004

48. 천현숙, 김선희, 도시재생사업지구 거주자 유형별 사회적 자본 차이 분석 연구, 국토연구, 제63호, 2009
49. 최상희, 김두환, 김홍주, 신우재, 소규모 계획공동체 특성을 고려한 주거단지 계획방향 연구, 토지주택연구원, 2013
50. 최은진, 사회적 자본으로서 사회적 네트워크의 실태 및 주거공동체 활성화 방안 연구, 도시 및 지역계획학과 도시계획전공 석사논문, 2010
51. 최준규, 최조순, 윤소은, 경기도 따복공동체의 개념 및 추진방향, 경기연구원, 2015
52. 최준규, 이병호, 김용국, 김중성, 윤소은, 따복공동체 활성화를 위한 마을공동체, 사회적 경제 사례연구, 경기연구원, 2015
53. 하성규, 주택점유형태에 따른 사회적 자본과 주거공동체 활성화, 주택연구, 2009
54. 한민정, 최정신, 이상호, 덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성에 대한 연구, 한국주거학회논문집, 16권, 5호, 2005
55. 황한선, 공동체주택 사례분석틀 통한 프로그램 연구, 전남대 건축공학과 석사논문, 2017
56. 홍인옥, 주거공동체와 재건축사업, 도시연구, 제7호, 2001
57. Atkinson, R. and P. Willis, Community Capacity Building: A Practical Guide, Housing and Community Research unit, 2006
58. Bourdieu, P, The Forms Of Capital, Richardson, J. Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education, Greenwood, 1986
59. Fukuyama, F, Social Capital and Civil Society, Prepared for delivery at the IMF Conference on Second generation Reforms, 1999
60. Hillery.G., Difinition of Community: Areas of agreement, Rural Sociology, 1955
61. McCracken, M, Social Cohesion and Macroeconomic Perfor-mance, Centre for the Study of Living Standards (CSLS), Conference: The State of Living Standards and the Quality of Life, Ottawa, Ontario, Canada, 1998
62. Putnam, R. The Prosperous Community - Social Capital and Public Life, American Prospect, 1993
63. 국토교통부, 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵, 2017
64. 기노채, 협동조합주택의 공급과 전망, 한국주거학회 발표자료, 2017
65. 따복하우스 입주민 유형, 규모별 디자인 가이드라인, 경기도청, 2016
66. 따복하우스 입주자 모집 공고문, 경기도시공사, 2016
67. 따복하우스 1차 민간참여 공공주택사업 민간사업자 공모지침서, 경기도시공사, 2016
68. 맞춤형 공동체주택 보고서, SH공사, 2017
69. 박경옥, 공동체주택 거주자의 주요구와 생활, 서울시 공동체주택 세미나 보고서, 2017
70. 서울시 공동체주택 보고서, 서울특별시청, 2017
71. 성미산마을과 대안주택 보고서, 한국주거학회 추계견학, 2017
72. 주민주도의 소규모 주택정비 활성화 방안, 도시재생 뉴딜을 준비하는 정책 토론회 보고서, SH공사, 2017
73. 한국보건사회연구원, 한국사회통합의식에 대한 연구, 사회통합위원회 보고서, 2010
74. 홀몸어르신 맞춤형 공공원룸주택, 보린주택현황 보고서, 금천구복지지원과, 2017
75. 경기도 따뜻하고 복된 공동체 만들기 지원에 관한 조례, 경기도 조례 제4860호, 2015
76. 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례, 서울특별시조례, 제6598호, 2017
77. 경기도청, www.gg.go.kr.
78. 경기도시공사, www.gico.or.kr.
79. 경기도 따복공동체 지원센터, www.ddabok.or.kr.
80. 금천구청, www.geumcheon.go.kr
81. 따복하우스, www.ddabokhouse.co.kr

[논문접수 : 2018. 03. 14]
[1차 심사 : 2018. 04. 09]
[게재확정 : 2018. 05. 14]