



공동체주거 : 공동체 기반의 사회주택 실현 방안(1)

2015.8.10 | 강세진_새사연 이사 | wisemaninspace@daum.net

새로운사회를여는연구원은 2014년 12월부터 2015년 4월까지 경기연구원의 발주를 받고 경기도에 공동체 기반의 주택공급 활성화를 위한 기초연구인 <경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구>를 수행하였다. 이 연구의 결과를 요약하자면 ‘공동체 주거 모델 = 공동체와 지자체의 역할을 강조한 사회주택 모델’이다. 관련 내용을 발췌·요약하여 3회에 걸쳐 소개하고자 한다.

공동체 주거 모델을 통한 주거비용의 저감

최근 주거권을 위협하는 주요 요인은 급속한 주거비용의 상승이다. 주택의 가격은 계속해서 오르고 있고 이에 따라 전세금은 폭발적으로 상승하고 있다. 주택을 구매하거나 전세를 얻을 여력이 없는 저소득층은 어쩔 수 없이 비싼 월세를 부담해야만 한다.

이러한 문제의 해결에는 여러 대안이 있을 수 있다. 일반적인 방법은 공공주택의 공급을 늘리는 것이다. 저소득계층을 위한 저렴한 공공주택을 공급함으로써 일차적으로 저소득층의 주거비용을 낮추고 이차적으로는 시장의 경쟁을 촉진하여 주택공급업자들이 좀 더 좋은 질의 주택을 좀 더 낮은 가격으로 공급하도록 유도할 수 있다. 일각의 오해와는 달리 시장기능을 가장 잘 활용하는 방안이라 할 수 있다.

다른 방안으로는 과도한 임대료 상승 등을 억제하기 위한 공적기준을 두는 것을 고려할 수 있다. 아직 큰 성과는 없으나 계속 논의가 진행 중인 임대료 상한제 등이 이에 해당한다. 하지만 수요와 공급의 균형을 통해 형성되어야 하는 가격을 강제로 조정하는 것이기 때문에 시장주의자들의 강력한 비판을 받고 있다.

현재 공공주택의 공급은 공공재원의 부족으로 인해, 주거비용의 공적조정은 시장원칙에 어긋난다는 강력한 반발로 인해 정책으로 추진되기 어려운 상황이다. 이러한 상황에서



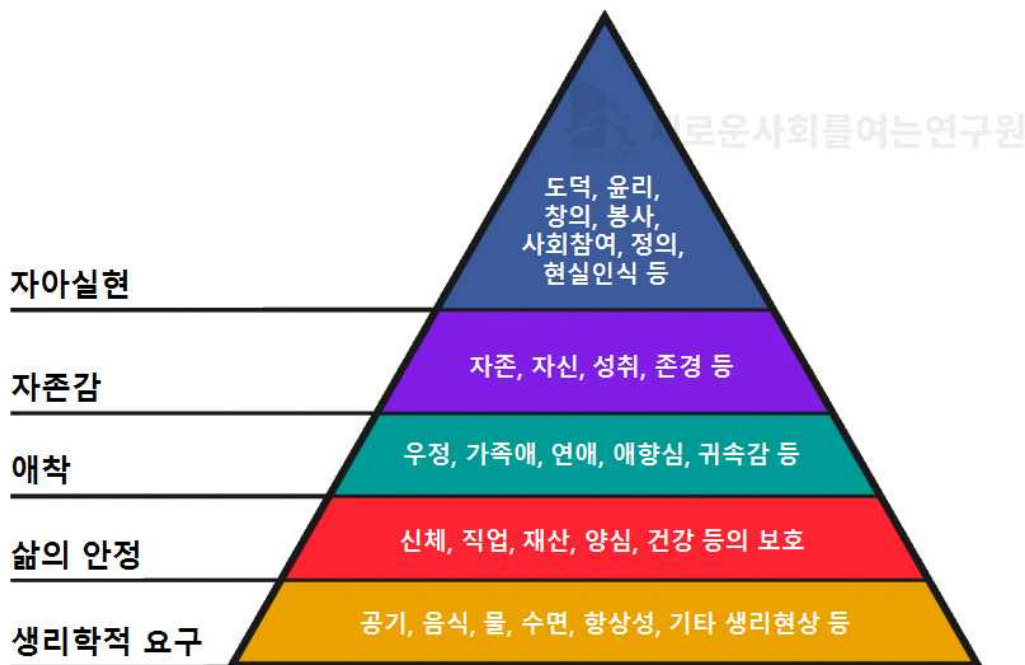
해결책의 하나로 고민할 수 있는 것이 호례와 협동에 기반을 둔 공동체 주거 모델의 도입이다.

공동체 주거 모델을 통한 주거의 질 향상

주거비용의 상승이 가져오는 부작용 중에 하나는 주거의 질이 크게 악화될 우려가 있다는 것이다. 주거비용이 오르는 만큼 소득이 향상되지 않으면 어쩔 수 없이 조금이라도 저렴한 주택을 찾아야 한다. 그 결과 나타나는 것이 겨우 몸을 낼 공간만을 제공하는 쪽방이나 고시원 등의 증가다. 이런 형태의 거처를 주택이라고 하기는 어렵다. 정상적인 삶을 위한 필요사항(Meslow, 1943) 중에서 수면이라는 생리학적인(physiological) 요구를 제외한 삶의 안정(safety), 애착(love and belonging), 자존감(esteem), 자아실현(self-actualization)을 좁은 쪽방에서 이루기는 어려울 것이다.

공동체를 통해 주거문제를 해결한다는 것은 기본적으로 삶을 위한 사회적인 요구의 해결에 주안점을 둔다는 측면에서 중요한 의미를 지닌다. 또한 공동체 공간의 확보를 통해서 주거공간의 협소함으로 인한 불편함을 최소화할 수도 있다. 주거비용이 매우 높은 대도시지역을 중심으로 공유주택(share house)이 늘어나고 있는 이유 중에 하나다.

그림 1. 삶을 위한 기본요구 단계



자료 : Meslow(1943)



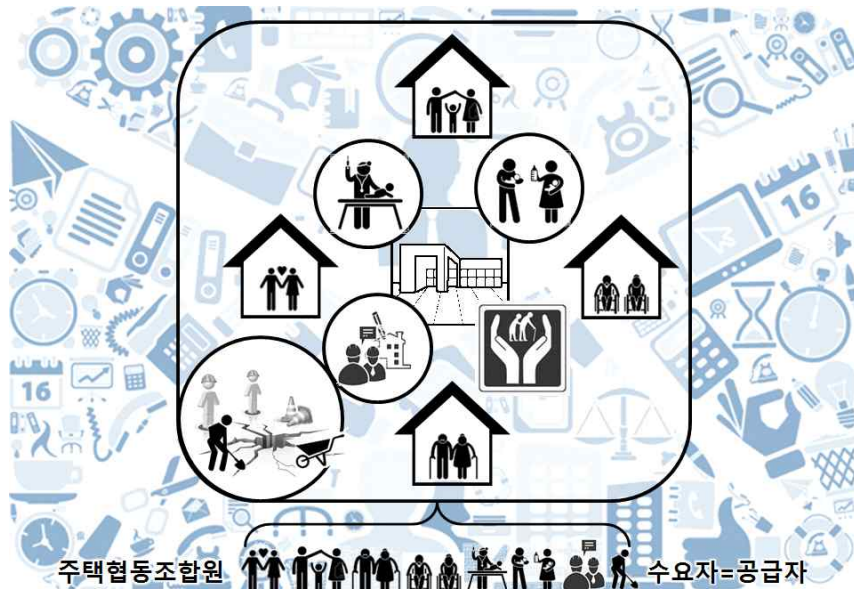
공동체 주거 모델을 통한 주거서비스 융합

최근 마을공동체사업에서 많은 관심을 받고 있는 것 중에 하나가 ‘너와 내가 어울려 함께 세상을 살아가기’라는 철학을 지향하는 공동육아이다. 수익사업 형태로 변질되어 교사의 가혹행위, 부실한 식단 등의 문제를 야기하는 민간보육의 대안으로써, 무한경쟁보다는 공동체를 통한 호혜와 협동을 배우는 터전으로써 서서히 이목을 끌고 있다.

하지만 공공의 지원이 넉넉하지 않은 상황에서 주민들 스스로 보육시설을 만들고 운영하기 위해서는 구성원들의 적지 않은 경제적 부담이 요구되어 선뜻 공동육아를 결정하지 못하는 경우가 많다. 대도시 지역의 경우 부동산 가격이 높기 때문에 더욱 어려운 처지라고 할 수 있다.

이러한 상황을 타개하고자 하는 시도 중에 하나가 여러 주민이 공동으로 입주할 주택을 마련하면서 공동체 시설 중 하나로 보육시설이나 교육시설을 마련하는 사업들이다. 이 경우 홀로 주택을 마련할 때보다 주거면적은 다소 줄어들지 모르지만 십시일반으로 공동육아 등이 가능한 공동체 공간을 마련할 수 있다는 장점이 있다. 이러한 공동체 주거의 장점과 가능성을 충분히 활용할 수 있다면 마을공동체사업에서 관심을 두고 있는 돌봄, 보육, 교육, 먹거리 등의 사업을 위한 공간을 자신들의 집 근처나 마을 안에서 해결할 수 있게 되고 이를 바탕으로 마을공동체 단위의 사회적 경제 활성화를 기대할 수도 있다.

그림 2. 공동체주택(협동조합주택) 기반 사회적 경제마을



자료 : 서울특별시 사회적경제센터(2014), 서울시 사회적경제 발전 5개년 계획
강세진(2014), “공동체주택 : 도시재생, 사회적경제, 마을공동체 활성화의 기반”, 새사연 이슈진단(83)
(<http://saesayon.org/2014/12/16/15443/>)



사회주택 모델의 개념과 사례

서유럽 및 북미 지역의 경우 일찍이 급속한 산업화 및 도시화의 영향으로 주택의 부족, 주거환경악화, 서민층 주거비용의 상승 등의 심각한 주거문제를 경험하였다. 이에 대한 대응으로써 일반적으로 쓰인 정책이 공공 및 비영리단체 등에 의한 장기임대주택을 공급하는 것이었다.

국내에 이러한 사례들이 소개되는 과정에서 학자에 따라 ‘사회주택’ 또는 ‘사회적 주택’이라고 지칭한다. 이에 따라 국내에서 학술적으로 통용되는 사회주택 개념은 “저소득층의 주택문제를 해결하기 위한 사회복지적 주택공급 형태로서 기본적 의미는 영구임대 등 장기임대주택을 의미한다.”고 정의된다(하성규, 2004).

여기에서 ‘사회복지적’이라는 용어에 대해 논란이 있을 수 있는데, 해외사례를 보면 사회복지적이라는 것은 주거비용이 시장가격에 비해 낮고 장기적으로 주거권이 보장되는 것이라고 해석하는 것이 바람직할 것으로 보인다. 예를 들어 조합원들에게 배당을 하지 않는 대신 임대료를 낮추는 주택협동조합 등이 이에 해당한다(CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012; 강세진 외, 2014).

비슷한 개념으로 ‘비영리’라는 용어를 선호하는 경우도 있는데, 이는 이윤을 추구하지 않는 경제활동을 한다는 것이다. 상황에 따라서는 사회복지적 활동도 이윤을 남길 수 있으므로, 경제학적으로는 비영리가 ‘사회복지적’보다도 더 강한 의미로 볼 수도 있다. 하지만 이런 자구해석에 매몰되기 보다는 주거비용을 낮추고 주거권을 장기간 보장한다는 취지에 집중할 필요가 있을 것으로 판단된다.

국내의 경우, 제도적 관점에서 보자면, 1985년 임대주택건설촉진법이 제정됨에 따라 사회주택을 공급하기 위한 제도적 기반이 마련되었다고 볼 수도 있다. 하지만 제도가 도입된 이래 실제 공급실적을 살펴보면 주로 공공부문에 의한 공공임대주택이나 민간기업에 의한 분양전환 단기임대주택 등이 공급되는 것에 그쳐 서구에서처럼 사회주택협회와 같은 비영리단체에 의한 장기임대주택의 공급¹⁾이 활성화되지는 못하였다. 여러 가지 요인이 있겠으나 가장 큰 이유는 그간 우리나라의 주택시장에서 아파트 중심의 분양주택에 대한 선호가 매우 높았기 때문이다.

하지만 2000년대 중반 이후 자가거주비율이 50%를 넘게 되면서 주택의 실수요계층이 중산층 이하로 이동하였고, 중산층 이하 계층의 경우 스스로의 경제력으로 아파트와 같은 고가의 주택을 구매하기 어려운 상황이 지속되고 있다. 이에 따라 전세가격 등 주거비용의 상승과 사회·경제적으로 약자인 노년가구, 1인가구, 청년가구 등의 증가가 겹치

1) 김혜승 외(2013), 『사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구』, 국토연구원



면서 과거와는 다른 양상의 주거문제가 나타나고 있다.

이에 대한 대응으로써 서울시는 2014년에 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례를 제정하여 그 동안 뚜렷한 실적을 거두지 못했던 비영리단체 등에 의한 사회주택 공급을 촉진하려 하고 있다. 이 조례에 규정된 사회주택 개념은 사회경제적 약자를 대상으로 주거관련 사회적 경제 주체에 의해 공급되는 임대주택 등을 말한다(제2조제1호). 학술적인 개념에 비해 다소 협소하게 정의되어 있음을 알 수 있다. 가장 큰 차이점은 공급주체를 사회적 경제 주체로 한정하여 공공에 의해 직접 공급되는 주택이 제외되는 것으로 해석될 여지가 있다. 이는 이 조례의 목적이 사회적 경제 주체의 육성 및 지원에 맞추어져 있다는 점과 이미 공공부문에 의한 공공임대주택의 공급에 관한 제도가 마련되어 있다는 점 등을 고려한 것으로 해석된다(강세진, 2015).

사회주택 및 공동체주택의 개념을 다룬 최근의 연구를 살펴보면 “사회적 주택은 사회적 경제주체(또는 사회적 경제기업)가 정부로부터 택지지원이나 금융지원, 조세지원 등을 받아 주택문제로 어려움을 겪고 있는 사회적·경제적 약자인 주거취약계층에게 건설·매입하여 공급하는 임대주택으로 비영리 혹은 영리의 극대화를 추구하지 않는 주택으로써 사회주택과 달리 비영리단체가 아니라 사회적 경제주체가 공급하는 것이 차이점”이라고 정의하기도 한다(김태섭, 2015). 이에 따르면 사회주택의 공급주체를 정부 및 비영리단체로 한정하고 ‘사회적 주택’을 따로 정의하려는 것을 알 수 있는데, 이는 사회적 경제주체의 영리적 운영을 어느 정도 허용해야 한다는 철학을 반영하기 위한 것으로 여겨진다.²⁾

또 다른 연구로는 공동체주택을 “시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활문제를 해결하는 주거모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택”이라고 정의하면서 1인가구가 증가하는 서울의 사회여건을 고려하여 사회임대형 공동체주택을 활성화해야 한다는 결론을 맺고 있다(남원석·박은철, 2015). 이를 살펴보면 공동체주택의 조건으로 커뮤니티 공간을 갖추고 있는지 여부를 제시하고 있으며, ‘사회임대형’이라는 연구결과를 고려한다면 공동체주택을 사회주택의 한 유형으로 간주하고 있다고 해석할 수 있을 것으로 보인다.

사회주택의 실현방안으로써 공동체 주거 모델 개념

앞서 논의한 개념들을 정리하면 ①사회주택은 저렴한 가격의 장기임대주택이며(하성규,

2) 이는 ‘비영리’라는 용어가 주는 부담감을 해소하고자 하는 노력으로 이해할 수 있을 것으로 보여진다. 일례로 비영리조직의 구성원은 자원봉사나 낮은 임금을 받는다(혹은 그해야 한다)는 인식이 있는데, 이는 비영리는 정상적인 경제활동이 아니라는 것이나 마찬가지이므로 그릇된 인식이다. 비영리는 이윤이 아닌 사회적 목적을 달성하기 위한 경제활동이다. 비영리는 투자이익, 배당금 등 이윤의 제거와 선의의 기부를 통해 달성되는 것이지 조직원들의 경제적 불이익을 통해 달성되는 것일 수 없다. 조직원들에게 경제적 불이익을 감수하도록 하는 것 자체가 노동조건을 위협하는 사회문제이며 조직의 지속가능성을 위협하는 요소이기 때문이다.



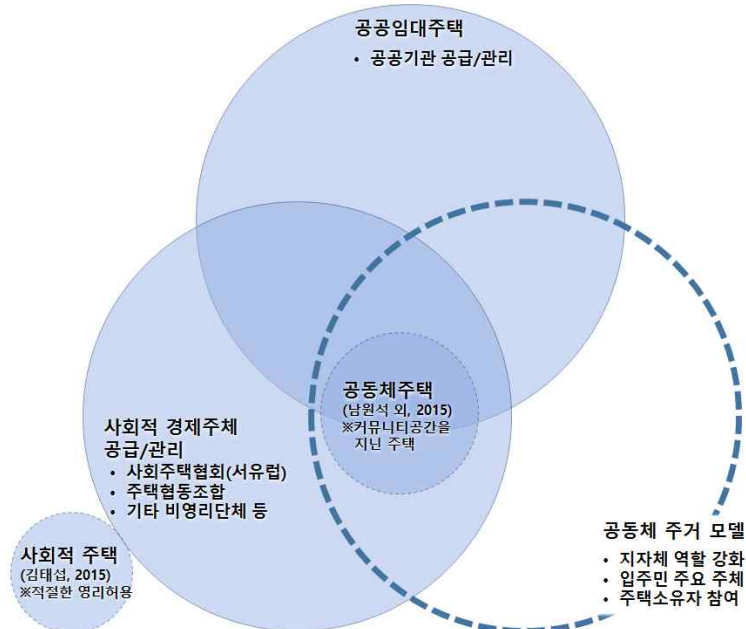
2004), ②사회주택의 공급자는 공공기관 및 사회적 목표 또는 비영리를 추구하는 사회적 경제주체 등이고(서울특별시의회, 2014), ③국내의 사회적 경제주체에 의한 주택공급을 활성화하기 위해 관련 업계를 중심으로 영리를 어느 정도 인정하는 개념(사회적 주택; 김태섭, 2015)을 검토하고 있다. 한편 서울의 경우 ④공동체 활성화를 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 사회주택을 공동체주택이라는 개념으로 설정하려는 움직임이 있다(남원석·박은철, 2015).

이처럼 국내에는 공공임대주택 이외에 사회주택의 공급이 활성화되어 있지 않은 상황에서 사회주택에 대한 범위 및 개념 등에 대한 논의가 진행 중이다. 이 과정에서 공동체주택에 대한 개념도 논의되고는 있으나 공동체의 주요 구성원인 지방자치단체, 입주민, 주택소유자 등의 적극적 역할을 고려한 논의는 아직 미흡한 상황이다. 이는 관련 논의가 단일 도시권을 형성하고 있는 서울을 중심으로 이루어지고 있어서 주택공급 및 관리에 있어서 공동체의 역할이 상대적으로 크지 않기 때문이라 여겨진다.

따라서 사회주택의 활성화를 위해서는 주택 공급 및 수요의 주요 주체인 지역공동체와 지자체의 역할을 강조하기 위해 다음 사항을 바탕으로 하는 공동체 모델을 설정할 필요가 있다.

- 첫째, 사회주택의 한 부문으로써 공동체 주거 모델을 설정한다.
- 둘째, 지역공동체의 일원으로서 지방자치단체의 역할을 검토한다.
- 셋째, 실제 주택에서 생활할 당사자인 입주민을 주요 주체로 검토한다.
- 넷째, 주택의 소유자를 공동체 주택의 공급자로 활용할 방법을 검토한다.

그림 3. 공동체 주거 모델의 위상



자료 : 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 83쪽 그림 재수정(일반화).



공동체 주거 모델의 이해(1) : 동양의 전통적 주택 개념

일반적으로 주택은 가장 중요한 개인의 재산이라고 인식된다. 하지만 주택이 지니는 사회적 의미를 고려할 때 단순히 사적재산의 하나로 보는 것은 너무 협소한 인식이라 할 수 있다. 기본적으로 주택은 가정을 담고 있기 때문에 그 자체로 하나의 사회를 구성하는 단위가 된다. 가정이 사회와 국가를 구성하는 최소 단위라는 것에 이견이 있을 수 없다. 이 자체만으로도 가정의 유지에 필수적인 요소인 주택에 대한 공공의 책임을 피할 수는 없을 것이다.

유교문화권에서는 전통적으로 가정을 중시하였다. 그리고 이러한 개념은 주택을 뜻하는 여러 단어에 고스란히 담겨 있다. 집을 뜻하는 가장 원시적인 단어는 우(宇)와 택(宅)이다. 이 단어들에서 면(宀)은 지붕을 뜻하고 우(于)와 탁(宅)은 서로 엮여있는 풀을 상형한 것이다. 그래서 일차적으로 이 단어들은 초가를 상징한다. 후대에 이르러 우는 ‘아아³⁾’하고 큰소리를 낼 정도로 큰 집이라는 의미로 발전하여 현재와 같이 넓은 공간, 즉 우주를 뜻하는 것으로 발전하였다. 한편 택은 풀이 엮여 있는 것이 사람들이 서로 의지하는 것과 같다는 상징적인 의미를 더하여 가장 일반적으로 집을 일컫는 단어로 발전하였다.⁴⁾

가(家)는 동아시아에서 주택을 어떤 의미로 여겼는지를 철학적으로 가장 잘 드러내는 단어이다. 단순히 살펴보면 지붕아래에 돼지(豕)를 기르고 있는 것을 뜻하는 것인데, 수메르의 설형문자가 가축의 수효 등을 기록하기 위해 고안되었을 것이라고 여겨지는 것처럼 고대에 가축의 의미는 가장 중요한 자산으로써 지켜야 하는 매우 소중한 것을 뜻한다고 봐야 할 것이다. 즉, 집은 가장 소중한 것을 지키기 위한 곳이라는 의미가 고대부터 형성되었으며 이러한 집을 잘 관리하는 것이 처신의 제일이라는 의미의 고사성어가 만들어지기까지 하였다.⁵⁾ 집을 관리한다는 것은 당연히 가정을 잘 돌보라는 의미였을 것이며 여기에 더하여 친족 집단⁶⁾이나 문파⁷⁾를 잘 돌보아야 한다는 의미였을 것으로 여겨진다. 이러한 개념은 학문이나 기술에 능하게 되어 성공하기 위해서는 가정이나 속해 있는 집단이 중요하다는 의미로 발전하였다. 현대에 이르러서도 어떤 일에 통달한 사람을 전문가(專門家)라고 일컫고 있다.

이처럼 거처의 물리적 실체로서의 의미와 함께 사회적 의미와 철학적 사상까지 포괄하던 주택의 의미는 현대사회에 들어서고 도시화와 산업화가 진전되면서 개인의 가치에

3) 우(于)의 음차.

4) 현재 집을 이르는 가장 일반적인 단어는 주택(住宅)이다.

5) 修身齊家, 治國, 平天下 [大學]

6) 얼마 전까지 성(姓)에 가를 붙여서 어떤 친족집단에 속하는지를 뜻하기도 하였다(姜家, 金家 등).

7) 가(家)는 춘추시대에 이르러서는 동일한 사상체계를 공유하는 집단을 지칭하기에 이른다(유가(儒家), 도가(道家), 불가(佛家) 등).



더욱 주목하는 시대조류에 따라 의미가 크게 축소되어 시장에서 거래되는 단순한 상품처럼 취급되는 경우가 많다. 현대도시의 삶의 소외와 해체문제가 심각한 것은 이와 무관하지 않을 것이다. 삶에서 공동체성을 제거함에 따른 부작용일 수 있는 것이다.

물론 현재의 삶에 과거와 같은 의미의 공동체를 다시 회복하거나 주택에 과거와 같은 의미를 부여하는 것은 불가능할 뿐만 아니라 바람직하지도 않을 것이다. 하지만 사회를 파편화된 개인으로만 살아간다는 것 또한 바람직하지 않고 심각한 문제 중 하나일 것이다. 또한 과거의 의미에서 현재의 문제를 해결할 수 있는 단초를 찾아낼 수 있다면 ‘오래된 미래’를 마다할 이유 또한 없다고 여겨진다. 그래서 현 시대에 맞는 공동체에 대한 고민이 필요하고 그런 노력의 하나가 경제적으로 약자인 개인의 힘만으로 해결하기 어려운 주거문제를 공동체를 기반으로 함께 풀어보자는 움직임이다.

공동체 주거 모델의 이해(2) : 지역자원으로써 주택

지역자원은 지역 내 문제를 해결하기 위해 가용한 서비스 및 재화를 뜻한다. 문제 해결의 수단 외에 공동체의 결속과 지속성을 유지하는 수단으로도 기능할 수 있다. 지역자원의 종류에는 인적자원, 물적자원, 정책자원이 있다. 인적자원은 공동체 구성 주체이자 서비스 전달자이며 이들이 지니고 있는 경력, 기술, 경험 도 인적자원에 포함될 수 있다. 지역주민, 동네 소상공인, 직능단체, 자생적 자조모임 등 공동체내 누구라도 인적자원이 될 수 있다.

물적자원은 문제해결에 필요한 재화와 그 재화를 공급하는 주체이다. 따라서 물적자원은 인적자원과 밀접한 관련이 있으며 엄밀하게는 인적자원의 개념적 확장이라고 할 수 있다. 지역주민, 동네 소상공인, 종교단체, 사회단체, 지역소재기업 등 공동체가 필요로 하는 재화를 공급할 수 있는 누구라도 물적자원에 해당한다.

정책자원은 지역공동체를 관할하는 행정기관 등에서 제공하는 정책 서비스 등을 뜻한다. 공공기관, 의료기관, 각종단체 및 시설, 교육기관, 기업의 사회공헌 활동 등이 모두 정책자원에 포함된다. 이런 관점에서 볼 때 주택과 그 거주자는 물적자원에 해당하지만 공동체 차원에서 주택의 개념을 설정하면 정책자원으로 볼 수 있다.

공동체 주거 모델의 이해(3) : 사회자본으로써 주거

관계망은 지속적인 상호교류 혹은 상호 면식이나 인정이 제도화된 관계이며 어찌면 모임의 또 다른 표현이다. 사회자본이란 이러한 연결망의 구성원이 됨으로써 획득되는 실



제적이거나 잠재적인 자원의 총합이라고 정의할 수 있을 것이다. 예를 들어 신뢰가 많은 이웃관계에서 주민들은 잠시 아이를 맡긴다거나 혹은 소유한 물건 등을 쉽게 빌릴 수 있다. 또 연결망이 넓은 사람은 이 연결망을 통해 더 많은 정보와 자원을 끌어낼 수 있고 동원할 수 있다(서울시 마을공동체 종합지원센터, 2014).

공동체는 주민들의 연결망을 토대로 만들어진다. 마을에 어떤 유형의 연결망이 존재하는지에 따라 공동체의 활성화가 결정되기도 한다. 결속형 사회자본은 일반적으로 가족이나 친구, 그리고 멤버십의 일종인 팬클럽, 동호회, 향우회 등 친밀한 관계 속에서 일어난다. 이러한 관계는 대부분 자의적 선택(호불호, 이익)을 통해 형성된 관계로써 구성원 간 신뢰도와 친밀감이 매우 높다. 결속형 관계망은 구성원 개인에게 특정 그룹에 속함으로써 소속감이 생기게 하며 공통의 문화를 창출 및 공유하면서 개인들에게 안정감을 제공한다.

교량형 사회자본은 상대적으로 약한 연계를 특징으로 한다. 즉, 직장동료 또는 가까운 지인의 관계를 의미하고, 조직 차원에서는 시민운동단체 혹은 지역의 소비자 생협을 예로 들 수 있다. 어찌 보면 교량형 관계망은 결속형 사회자본 사이의 약한 연계이다. 이익에 따라 비교적 손쉽게 연결하였다가 끊을 수 있는 관계라고 볼 수 있다.

연계형 사회자본은 이질적 관계 안에서 형성되는 자본을 가리킨다. 이해관계가 전혀 없는 두 모임 사이에서 개별 모임의 단기적인 이익의 추구가 아닌, 이제까지 존재하지 않았던 새로운 차원의 관계망이 형성된 것이다. 개별 모임의 규모 확장이나 두 모임 간 단순 연계를 넘어서 좀 더 넓은 의미의 사회적 가치(공공성)를 추구하는 시스템을 구성하는 것이다.

주택의 공급이나 관리를 둘러싼 여러 주체들의 관계도 앞서 논의한 사회자본이란 틀로 해석할 수 있다. 청년 등 동일한 처지의 구성원이 결속하여 주택협동조합을 결성하였다면 결속형 사회자본이 형성된 것이며, 마을 내 저소득 주민이 비영리단체의 도움을 받아 주택을 수리할 수 있었다면 교량형 사회자본이 형성되어 있다고 볼 수 있다.

공동체 주거 모델을 정의함에 있어서는 공공지원 등을 통해 형성된 주거 공동체가 지역 공동체를 활성화시키고 복지전달체계로써 작동하면서 사회적 경제 발전의 기초단위가 될 수 있는 연계형 사회자본이 되도록 고려해야 할 것이다.

소결: 공동체 주거 모델의 정의

사회적 측면에서 공동체 주거는 보육·교육 등 생활문제를 함께 해결하는 주거 모델로



쓰일 수 있어야 한다. 즉 육아, 노인돌봄, 예술가, 다문화, 사회초년생 등 특정 목적인이 함께 거주하며 공동의 문제를 해결하거나 시너지 효과를 내는 것이 필요하다.

물리적 측면에서 공동체 주거는 커뮤니티 공간을 갖춘 공동주택 모델이라고 볼 수 있다. 최근에 관심이 높아지고 있는 셰어하우스, 코하우징 등이 이의 대표적인 예로 거론되고 있으며, 우리나라에는 이제 도입단계에 있는 주택협동조합도 서구에서는 대표적인 공동체 주거 모델로써 일반화 된지 오래이다. 일반적인 커뮤니티 공간으로는 다목적 공동공간, 공동창고, 공동신발장 등이 언급되지만 1개 주택을 넘어서 여러 채의 주택이 공동체를 형성할 경우 공동육아 등을 위한 마을 단위의 공동체 시설을 갖추는 것도 가능하다.

우선, 앞서 논의한 사항 중 사회적 측면을 고려하여 공동체 주거 모델을 정의하고자 한다. 물리적 측면의 내용들은 사회적 측면의 내용들이 활성화되면서 자연스럽게 달성될 수 있을 것으로 기대될 뿐만 아니라, 한편으로는 건축분야 등에서 보다 구체적이고 행태적인 미시적 차원에서 다루어야 할 주제로 보여지기 때문이다.

일반적으로 통용될 수 있을 것으로 여겨지는 공동체 주거와 공동체 주택 등의 일반적인 개념과 함께 사회주택의 실현수단으로써 ‘공동체 주거 모델’을 다음과 같이 정의할 수 있을 것으로 여겨진다.

■ 일반개념

【공동체 주거】

여러 개인 및 가구, 공공기관, 기타 주거관련 단체 등이 집단 또는 일정한 주체를 이루어 주택을 공동으로 소유하거나 관리하는 주거방식. 일반적인 주택의 형태인 공동주택도 입주자대표회의 등을 통해 주택을 관리하는 공동체 주거의 한 형태로 볼 수 있다.

【공동체 주택】

여러 개인 및 가구, 공공기관, 기타 주거관련 단체 등으로 구성된 집단 또는 주체에 의해서 공동으로 소유되거나 관리되는 주택. 일반적인 공동주택도 공유공간 등을 공동으로 관리하므로 공동체 주택의 한 형태로 볼 수 있다.

【주거 공동체】

주택의 소유와 관리를 공동으로 수행할 목적으로 여러 개인 및 가구, 공공기관, 기타 주거관련 단체 등이 구성하는 집단 또는 주체. 일반적인 입주자대표회의, 임차인대표회의 등도 주거 공동체의 한 형태로 볼 수 있다.

■ 사회주택으로써 구체적 정의

【공동체 주거 모델】

공동체 주택의 공급 및 공동체 주거의 실현에 있어서 지방자치단체, 입주민, 일반 주택소유자 등이 주요 구성원으로 참여하는 주거 공동체(거버넌스 및 사회적 경제주체)의 역할을 강조한 사회주택 공급·관리 모델. 특히 넓은 지역에 수십 개의 기초지자체가 분포되어 있는 광역지자체의 경우 주거문제 해결 및 주택공급에 대한 지역공동체의 역할이 중요할 것으로 여겨진다.



참고문헌

1. 강세진(2014), “공동체주택 : 도시재생, 사회적경제, 마을공동체 활성화의 기반”, 새사연 이슈진단(83) (<http://saesayon.org/2014/12/16/15443/>)
2. 강세진(2015), “서울특별시 사회주택 활성화 지원에 관한 조례 제정의 의의”, 『주거(한국주거학회지)』, 10(1): 16-19.
3. 강세진 외(2014), “국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구”, 『국토계획』, 49(2) : 209-228.
4. 강세진 외(2015), 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 수원: 경기연구원 (<http://www.gri.re.kr/연구보고서/>)
5. 김태섭(2015), 『사회적 주택 공급 활성화 방안 - 사회주택 공급 활성화를 위한 토론회 자료』, 서울 : 주택산업연구원.
6. 김혜승 외(2013), 『사회적 경제 조직에 의한 주택공급 방안 연구』, 국토연구원.
7. 남원석·박은철(2015), 『‘1인가구시대 맞춤형 주거해법’ 사회임대형 공동체주택 활성화』, 서울 : 서울연구원.
8. 서울시 마을공동체 종합지원센터(2014), 『2014 우리마을프로젝트 3유형 : 주민주도형 마을공동체 활성화 계획 수립과정 지원 시범사업 보고서』, 서울.
9. 서울특별시 사회적경제센터(2014), 『서울시 사회적경제 발전 5개년 계획』
10. 하성규(2004), 『주택정책론』, 서울 : 박영사.
11. CECODHAS Housing Europe and ICA Housing(2012), *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, Brussels: CECODHAUS Housing Europe and ICA Housing.
12. Maslow, A. H.(1943), “A Theory of Human Motivation,” *Psychological Review*, 50: 370-396, revised from C. D. Green(2000), *Classics in the History of Psychology*, Toronto: York University. (<http://psychclassics.yorku.ca/Maslow/motivation.htm>)



2015년 새사연 발간 보고서

2015년 8월 10일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
한국경제	1/8	'가상의 적' 앞세운 구조개혁의 속살	정태인
세계경제	1/12	약 앤, 강 위안, '슈퍼 달러' 의 시대 도래?	박형준
고용,노동	1/15	노동시장 유연화, 만능 열쇠가 될 수 있을까?	김수현
주거	1/22	소수자가 된 무주택 서민의 미래는?	강세진
돌봄	1/26	'좋은 돌봄', 현 상황에서는 불가능	최정은
복지	2/3	복지 없는 노후는 '재앙' 이다	이은경
잇:북	2/11	2015년 전망보고서 종합 : 침체의 지속, 복지 축소 정책의 위기	미디어팀
고용,노동	2/16	허점투성이 월급으로 은폐되는 '장시간 노동'	이정아
고용,노동	2/24	월간 노동시장 모니터 : 2015년 1월 노동시장 분석	김수현
경제	2/27	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:①자본주의 다양성 모델들	박형준
경제	3/5	복지국가로 가는 길, 한국은 지금 어디에?:②한국사회경제모델의 나아갈 길	박형준
돌봄	3/9	아동학대와 CCTV 논란, 보육정책 방향	최정은
고용,노동	3/16	노인을 위한 나라가 아니다	이정아
고용,노동	3/19	월간 노동시장 모니터 : 2015년 2월 노동시장 분석	김수현
주거	3/23	주택시장동향분석(5) : 아파트 실거래가 동향	강세진
보건,의료	4/9	의료급여와 노인환자가 재정위기의 주범?	이은경
경제	4/13	'생활' 과 '생명' 사이	이정아
고용,노동	4/16	월간 노동시장 모니터 : 2015년 3월 노동시장 분석	김수현
고용,노동	4/21	끝없는 최저임금 논쟁, 출산·양육 가능한 최저임금은 "최소 7,466원"	새사연
경제	4/24	법인세의 모든 것 : ① 분배의 민주주의를 위하여	이상동
고용,노동	4/28	감춰진 제3의 지표, '체감 실업률'	송민정
경제	5/7	법인세의 모든 것 : ②대기업들의 합법적 탈세비법 세 가지	이상동
주거	5/14	기업형 임대주택(New Stay) 사업, 아직은 시기상조	진남영
고용,노동	5/18	2015년 4월 노동시장 분석 : 불안정 노동자의 개념 및 규모	김수현
고용,노동	5/21	노동자가 소비자다 : 떠오름과 빈곤의 역학	이정아
주거	6/5	동아시아 주거복지 컨퍼런스 후기① 더 많은 사람들의 주거권 보장을 위하여 : 새로운 주체의 발견과 청년의 사회혁신	민달팽이 유니온
주거	6/8	주거문제의 혁신, 해답은 '현장' 에 있다	민달팽이 유니온
지역,사회	6/12	센서스로 살펴보는 우리 사회 (1) : 인구기초통계 ①	강세진
경제	6/15	죽을 때까지 저축하는 이유	이정아
복지	6/19	국민연금 적정선 논의, '현실' 에서부터 시작되어야	최정은
고용,노동	6/23	열심히 일해도 가난한 '근로빈곤층'	송민정
고용,노동	6/25	2015년 5월 노동시장 분석 : 최저임금제, 도입 목적에 맞게 운영해야	김수현
복지	6/29	공무원 연금 개정안으로 열린 '기회의 창'	이은경
고용,노동	7/3	가구생계비로서의 최저임금	이정아
주거	7/6	주택가격, 미래세대의 희생으로 쌓는 사상누각	강세진
고용,노동	7/20	공유지식 혹은 상징폭력 : 최저임금의 고용효과	이정아
고용,노동	7/24	2015년 6월 노동시장 분석 : 계속되는 청년고용문제, 출구는 있을까	김수현
지역,사회	7/27	센서스로 살펴보는 우리 사회 (2) : 인구기초통계 ②	강세진
고용,노동	8/3	서비스·판매 종사자를 통해 본 감정노동	송민정
주거	8/10	공동체주거 : 공동체 기반의 사회주택 실현 방안(1)	강세진