

해외출장
보고서

세어형 공공임대주택(건설형) 공급을 위한 연구용역

유럽 코하우징 및 셰어하우스 운영사례 조사

2017.7.7 – 7.15

덴마크, 스웨덴, 영국

서수정 선임연구위원

(a u r i) 건축도시공간연구소

목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
1. 출장개요	1
2. 세부일정	3
II. 유럽 코하우징 및 셰어하우스 운영기관 면담	4
1. 덴마크 BL_Social Housing Sector	4
2. 스웨덴 MKB Fastighets AB	9
3. 영국 PLP Architecture	14
III. 코하우징 및 셰어하우스 커뮤니티 주체 면담	20
1. 덴마크 코펜하겐 FSB_Bo-90	20
2. 덴마크 Herfølge Tinggarden	23
3. 영국 런던 Dolphin House	28
4. 영국 랑카스터 Lancaster Co-housing	31
IV. 덴마크 건축센터 Co-living 전시	39
V. 시사점	41

I. 출장개요 및 세부일정

1. 출장개요

- (출장기간) 2017년 7월 7일(토) ~ 7월 15일(일) / 7박 9일
- (출 장 자) 서수정 선임연구위원
- (출장지역) 덴마크 코펜하겐, 스웨덴 말뫼, 영국 런던, 랑카스터

■ 출장목적

- 최근 서울과 수도권을 중심으로 임대료가 급하게 상승함에 따라 청년가구의 주거불안 문제가 심각하게 대두
- 특히 청년 1인가구는 경제수준 대비 높은 주거비 부담으로 안정적인 생활을 지속하기 어려운 상황에 이름
- 셰어하우스는 이러한 청년 1인가구의 주거비부담이 가중되는 상황에서 공유경제 개념의 확산에 힘입어 서울을 중심으로 청년계층이나 비영리단체가 운영하는 사례가 증가하고 있는 상황
- 현재 확산되고 있는 셰어하우스는 법적으로 용도분류가 명확하게 정의되지 않아 셰어하우스에 대한 계획기준 또한 불분명한 상황에서 빈집이나 고시원 등을 리모델링해서 셰어하우스로 운영하고 있음
- 이에 2018년 정부의 주거복지로드맵 발표에 따라 청년 1인가구를 대상으로 하는 공공임대주택 유형의 하나로 셰어하우스 5만실을 공급할 예정
- 그러나 공공이 공급하는 셰어하우스는 현재 서울시에서 운영하는 사회주택이 유일하며, 이 또한 기존 주택 리모델링형이 대부분임
- 반면 코오롱건설이나 KT와 같은 민간에서는 새로운 주거수요에 대응하는 비즈니스 모델로서 청년 1인가구를 위한 고급형 셰어하우스를 대규모로 건설하는 사례도 나타나고 있음
- 이러한 상황에서 최근 글로벌 셰어하우스 기업인 WeWork-Welive나 보더리스가 국내에서 셰어하우스와 셰어오피스를 공급하기 시작
- 따라서 공공임대주택의 일환으로 공급해야 하는 셰어하우스에 대한 개념을 정립하고, 공급 및 운영방식을 고려한 계획기준 설정을 위해 참조사례 분석이 필요한 상황
- 이에 셰어하우스를 주거문화의 하나로 인식하고 코하우징 개념으로

발전시키고 있는 유럽의 선진사례를 조사하여 셰어하우스 조성현황을 파악하고, 운영주체와 입주대표자, 설계자 등 다양한 주체의 면담을 통해 셰어하우스 계획과 운영측면에서 참고해야 할 시사점을 도출하고자 함

- 셰어하우스는 개인 프라이버시 문제와 운영업체의 노하우 축적에 대한 자료유출 보완 문제 등으로 온라인이나 문헌자료를 구득하기 어렵다는 한계가 있으므로 현지 방문조사와 관련자 면담을 통한 심층 사례조사 수행

■ 주요 조사내용

- 셰어하우스 공급을 위한 정책지원 및 중간지원조직의 역할
 - 입주자에 대한 정부나 지자체의 재정지원 여부 등
 - 주택관리와 운영주체에 대한 정부나 지자체의 재정지원 여부 등
- 셰어하우스 개념 및 계획방향
 - 셰어하우스에 대한 개념정의 및 용도분류방식
 - 셰어하우스 단위 주택 계획 및 공공시설 계획방식
- 셰어하우스 입주계층 특성
 - 셰어하우스 입주계층 특성(연령, 성별, 직업 등) 및 입주자 모집방식
 - 셰어하우스 입주자 공동체 활동 프로그램 운영 방안
 - 입주자 거주 기간(평균)
- 셰어하우스 운영관리 방안
 - 입주자들간의 규칙과 규율 정하는 방식
 - 공공시설에 대한 사용방식과 외부 개방 여부
 - 상주하는 주거코디네이터가 있는지 여부

■ 주요 면담기관 및 셰어하우스 운영자 면담

- 기관면담
 - (BL_Social Housing Sector) 덴마크 사회주택조합 멤버십 기관
 - (MKB Fastighets AB) 스웨덴 말뫼 공영주택회사
 - (PLP Architecture) 영국 런던 코하우징 프로젝트 설계회사
- 커뮤니티 조직 운영자 면담
 - (Bo-90 Co-Housing) Bo-90 코하우징 입주자 대표
 - (Tinggarden) 운영관리주체 면담
 - (Dolphin House) 운영관리회사 담당자 면담
 - (Langcaster Co-Housing) Langcaster Community 운영관리 담당자 면담

2. 세부일정

일자	현지시간	출발지	도착지	일정	기타
7/7 (토)	14:05~18:55	인천	암스테르담	인천 → 암스테르담	KE 925
	21:05~22:30	암스테르담	코펜하겐	암스테르담 → 코펜하겐	KE 6409
7/8 (일)	08:00~9:00	코펜하겐		식사 및 이동	
	9:00~12:00			덴마크 건축센터	전시 큐레이터 설명
	12:00~14:00			식사 및 이동	
	14:00~17:00			Bo-90 코하우징	임주민 대표 면담 (Jens Jorgen Moller)
	17:00~			식사 및 숙소 이동	
7/9 (월)	08:00~10:00	코펜하겐		식사 및 이동	
	10:00~12:00			BL_Social Housing Sector	업무담당자 면담 (Liv Jorgensen)
	12:00~14:00			식사 및 이동	
	14:00~17:00			Tinggarden 코하우징	운영관리자 면담 (Tom Andersson)
	17:00~			식사 및 숙소이동	
7/10 (화)	08:00~09:00	코펜하겐	말뫼	코펜하겐 → 말뫼	
	09:30~12:00	말뫼		MKB Fastighets AB	업무담당자 면담 (Robert Rosenqvist)
	12:00~13:00			식사 및 이동	
	13:00~14:00			MKB 학생기숙사 답사	업무담당자 동행 (Robert Rosenqvist)
	17:00~	말뫼	코펜하겐	말뫼 → 코펜하겐	
7/11 (수)	09:00~14:00	코펜하겐	런던	코펜하겐 → 런던	
	16:00~18:00	런던		Dolphin House	관리담당자 및 설계담당자 면담 (Neil Miller-Chalk, 이재혁 소장)
	18:00~			식사 및 숙소 이동	
7/12 (목)	08:00~09:00	런던		식사 및 이동	
	10:00~12:00			PLP Architecture	설계담당자 면담 (이진욱 건축가)
	12:00~14:00			식사 및 이동	
	14:00~17:00			The Collective_Old Oak 답사	
	17:00~			식사 및 숙소이동	
7/13 (금)	08:00~14:00	런던	랑카스터	식사 및 이동	
	14:00~17:00	랑카스터		Lancaster Co-housing	투어프로그램 참여
	17:00~	랑카스터	런던	식사 및 숙소이동	
7/14 (토)	17:00	런던		런던출발	KE 908
7/15 (일)	14:30	인천		인천도착	

II. 코하우징 및 셰어하우스 운영기관 면담

1. 덴마크 BL_Social Housing Sector

- 면담일시 : 2018.7.9. 월요일 10:00~12:00
- 면담장소 : BL 사무소(덴마크 코펜하겐)
- 면담자 : Liv Jorgensen

1) 덴마크 사회주택과 BL

■ 기관개요

- BL은 550개의 덴마크 사회주택운영단체가 회원으로 가입되어 있는 중간지원조직으로 1919년에 설립된 비영리, 비정부 기관임
- 등록된 사회주택 단체는 정부소속기관은 아니지만 사회주택을 공급하는 핵심 주체로서 모든 사회주택단체는 동일한 법적 구조를 가지며, 각 단체별로 여러 동의 사회주택을 공급, 운영하고 있음
- 저소득층을 위한 저렴한 임대료의 주택공급을 실현하고, 쾌적하고 적절한 주거시설 제공, 임차인이 살기 좋은 주거환경을 갖추도록 관련 정부기관, 정당, 지자체와 수요자 간의 협상 및 협의 역할을 담당하고 있음
- 덴마크 전체 주택 재고의 17%를 담당하고 있으며, 민주적인 입주민 자치 기반의 사회주택 발전을 위해 입주자들을 대상으로 주택 운영, 관리, 행정 등에 대한 교육을 제공하고 있음
- BL에 가입된 단체는 크게 사회주택단체와 사회주택운영기관으로 구분되며, 각 사회주택운영기관에는 각 기관에서 공급하는 사회주택단체를 관리하고 있음
- 사회주택 보급과 관리를 위해 Fund for Construction Damage와 National Building Fund를 운영하고 있음
- 2000년도에 들어와서는 1950년~1970년대에 대량으로 공급되었던 교외지역의 사회주택이 계도화됨에 따라 반달리즘이 심하고 범죄율이 높은 지역으로 전락함에 따라서 현재 대규모 사회주택단지를 대상으로 소셜믹스를 위한 정책을 시도하고 있음
- 2017년 11월 기준 BL에 등록된 주택은 Family housing 501,068세대, Youth housing 39,760세대, Housing for elderly and disabled 84,250세대로 집계됨

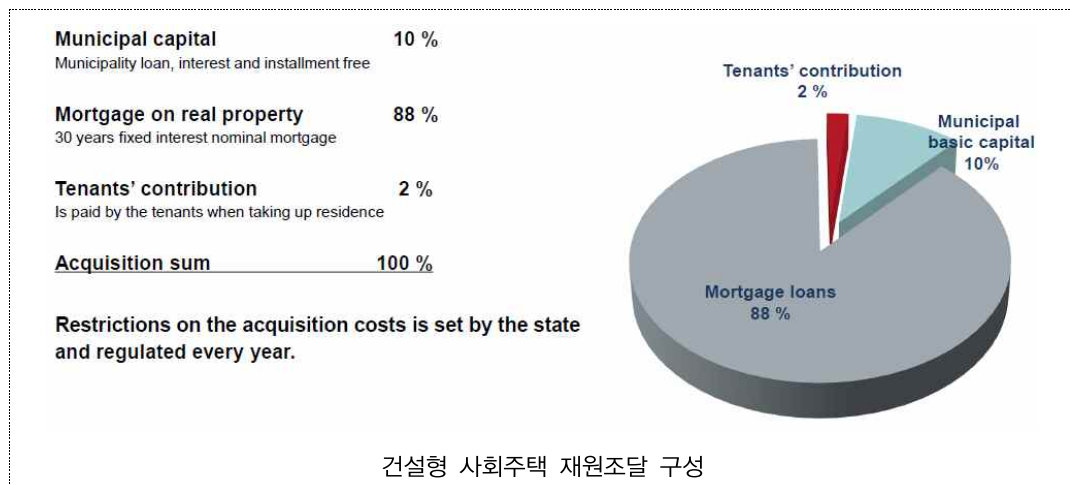


■ 사회주택에 대한 덴마크 정부 지원

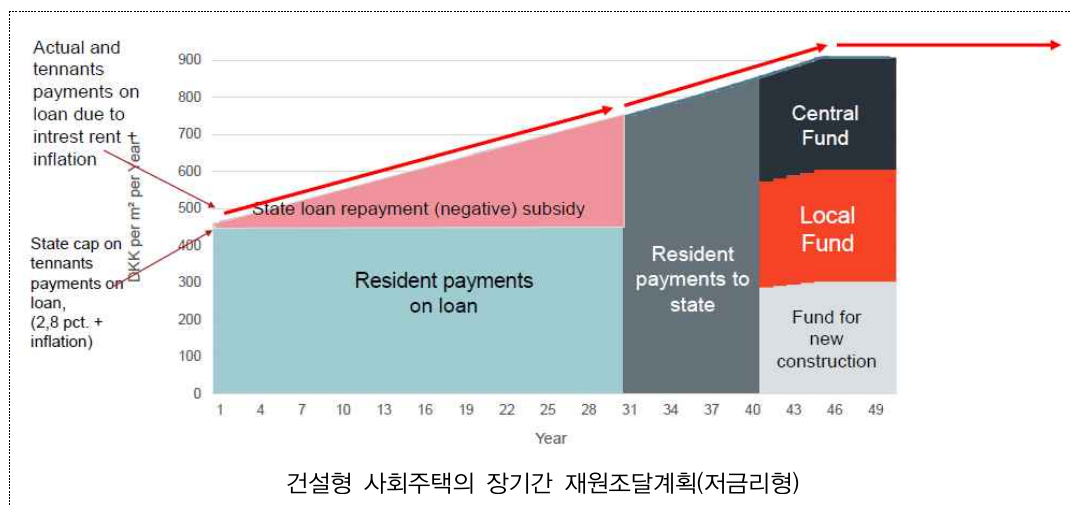
- 덴마크의 사회주택 공급은 크게 독립된 자치주택(self-owned), 지자체가 부분적으로 지원 및 관리하는 주택, 정부의 법규 및 규정에 따르는 사회주택 세 가지로 구분됨
- 전체 사회주택 중 75%는 사회주택운영기관에서 제공되며, 25%는 지자체에서 주거취약계층에게 공급하고 있음



- 일반적인 건설형 사회주택의 재원조달은 일반 모기지 88%, 지자체 보조금 10%, 입주자 보증금 2%로 구성되며, 리노베이션이나 특별수선 충당금은 주택보험료로 충당함



- 현재는 대출상환이 끝난 주택의 입주인 임대료를 기반으로 “National Building Fund”를 운영하고 있으며, 펀드를 통해 사회주택의 리노베이션과 기존 자산의 재개발 비용을 충당하는 자원 순환구조를 만들고 있음
- 펀드 운용은 덴마크 사회주택 발전을 위한 자금적립 개념으로 활용되고 있음



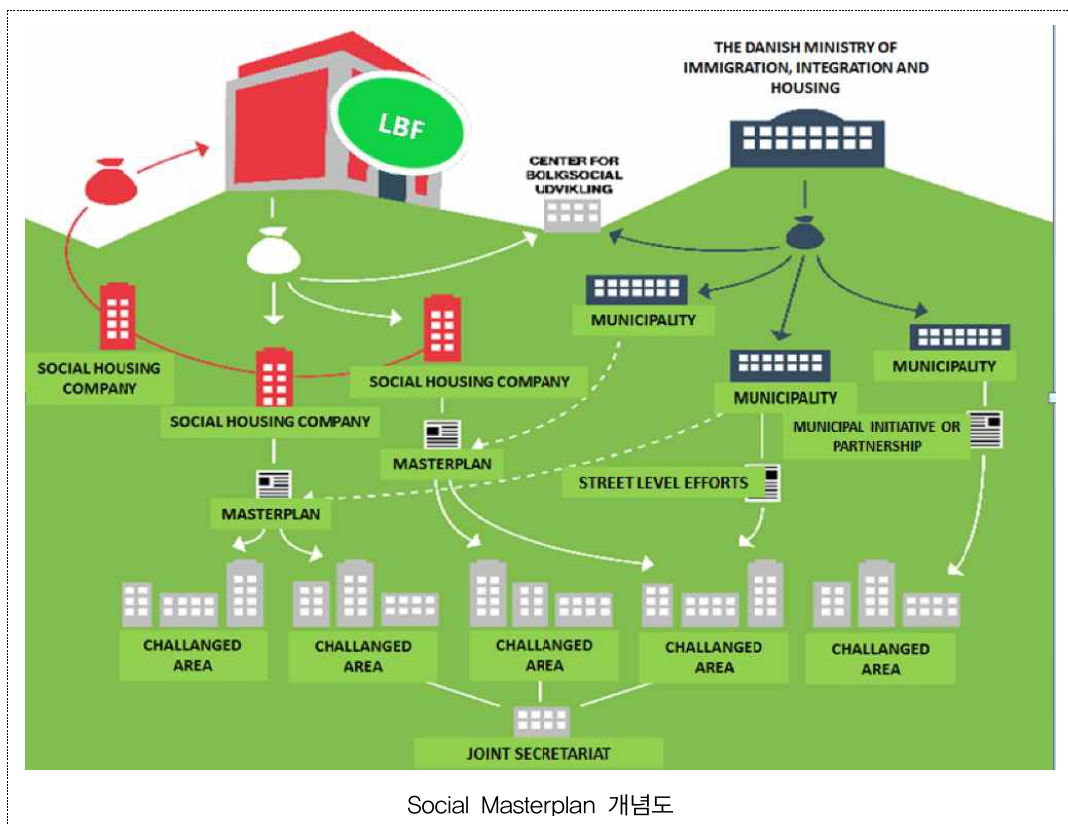
- 저소득층 세대를 위한 임대료 보조금은 65세 이하의 자녀가 1명 이상인 세대는 60%, 무자녀 세대의 경우 15%를 지원하며, 65세 이상의 세대는 75%를 지원하고 있음
- 이는 전체 사회주택 임대료의 약 25%가 정부지원으로 운영된다고 볼 수 있음

■ 사회주택 운영의 기본방향

- 물리적인 마스터플랜을 수립하는 것에서 벗어나 "Social Materplan"을 수립하는 것을 목표로 사회주택 거주자의 건강, 균등한 교육 기회제공, 고용기회 보장 등을 위해 노력하고 있으며, 이를 커뮤니티 프로그램으로

발전시킴

- 사회주택 운영의 기본 이념은 주택을 통해 사회적 격차를 해소하는 것을 목표로 하고 있음
- 사회적 투자는 비용이 아니라 보호를 기반으로 하는 투자가 되어야 한다는 이념에 따라 BL은 저소득층 청년들을 위한 다양한 지원을 시도하고 있음
- 일례로 저소득층 청년들은 학업 성취율이 낮아 취업률도 낮기 때문에 기업들과 연계하여 인턴십 프로그램을 운영하여, 향후 사회주택 거주 청년들이 정상적인 일자리를 찾을 수 있도록 기회를 제공



2) BL 사회주택 특성

■ 입주계층

- 현재는 대부분의 입주계층이 저소득층, 1인 가구가 많으나 궁극적으로는 쇼셜믹스를 목표로 고등교육을 받은 사람, 소득이 높은 사람, 청년 계층 등이 우선 입주할 수 있도록 입주신청 대기자 중에서 가점을 부여
- 전체 627,781호의 BL 사회주택 중 일반 가족세대가 501,068호이며, 청년주택이 39,761호, 노인·장애인가구가 84,250호로 구성

- 현재 거주자의 41.9%가 여성 1인가구, 25.9%가 남성 1인가구로 대다수 입주자가 1인 가구로 구성되어 있으며, 이는 민간주택 거주자의 1인 가구 구성비율에 비해 2배 수치에 달함

■ 공간계획기준

- 코하우징에 대한 별도 공간계획기준은 없으며, 각 사회주택 공급 및 운영단체가 자체적으로 사회주택 건설이나 리모델링을 시행할 때 입주계층의 특성을 반영하여 계획
- BL 소속 사회주택 규모는 평균 78㎡이고, 1인가구는 최대 52㎡ 규모의 주택에 거주

■ 임대료 및 운영관리

- BL 소속 사회주택의 임대료는 100㎡ 기준으로 지역에 따라 편차가 있으며, 5,000DDk~9,000DDK(800-1,500 €) 수준으로 책정되고 있음
- 현재 BL은 계토화된 사회주택을 대상으로 다양한 소득계층이 혼합될 수 있도록 재배치 계획을 수립하고 있으며, 이는 다양한 삶의 혼합을 통해 고령 1인가구, 여성 1인 가구, 저소득층 등 모든 사람을 위한 사회안전망을 구축하는데 노력

2. 스웨덴 MKB Fastighets AB

- 면담일시 : 2018.7.10. 화요일 09:30~14:00
- 면담장소 : MBK 관리사무소(스웨덴 말뫼)
- 면담자 : Robert Rosenqvist General Manager

1) MKB 기관 개요

■ 기관 일반 현황

- MKB는 2차 대전 이후 말뫼의 주택난을 해소를 계기로 말뫼시가 전액 출자한 공영주택 회사로, Public Procurement Act(공공조달법)의 적용을 받고 있음
- MKB의 역할은 공공자산의 관리를 비롯하여 커뮤니케이션 서비스 등을 제공하고 있으며, 전체 직원수는 320명 정도로 운영
 - 조직은 사회주택개발을 위한 부서와 자산관리, 사회주택 운영관리부서로 구성되어 있으며 18개 지점이 운영되고 있음
- MKB가 공급·관리하는 사회주택은 일반가구형과 대학생 대상 기숙사형 임대주택을 포함하여 약 24,000세대 이상의 주택과 약 1,000 개소의 상업부동산을 운영하고 있음
 - (입주자 수) 5~6만 명으로 말뫼 임대주택시장의 33% 점유율 차지하고 있음
 - (주택자산가치) 2017년 기준 약 32.9 billion SEK(약 4조2천억)
 - (매출액) 2017년 기준 약 2.1 billion SEK(약 2천7백억)

■ MKB 주택공급 목표 및 특성

- MKB는 말뫼시민의 주거안정을 통한 말뫼시의 발전을 비전으로 균형 잡힌 주택건설계획을 목표로 임대주택사업을 추진하고 있음
 - 2018년에는 저렴하고 지속가능한 주택 공급을 목표로 2019년까지 2,250개의 주택을 공급하고 주거공급에 따른 환경부담을 20%감소시키는 것을 목표로 함
- MKB가 공급한 사회주택은 중심시가지와 Bo-90(west harbour)¹⁾ 등에 입지하고 있으며, 최근에는 Eco housing 개념을 적용하여 임대주택 건설
 - 특히 최근에 중심시가지에 건설한 Eco housing은 도시농업 개념을 주거에 접목한 사례로 모든 주택이 테라스에서 채소를 재배할 수 있으며, 온실에서는 4계절 채소를 재배하여 자급자족 방식의 커뮤니티를 형성하도록 함
- MKB에서 운영하는 대학생 대상 기숙사형 임대주택은 현재 7개 단지(Svante,

1) 철강산업단지였던 west harbour를 오피스, 주택, 상업지역으로 재생한 지역으로 친환경 말뫼를 표방하는 대표적인 대규모 개발 사례

Rönnen, Rönnen International Housing, Sege Park, Dalaplan, Sommarstaden, Xantippa)가 운영되고 있으며 1개 단지(Stapelbädden student)는 2018년 완공 예정임

■ 기타 사업 및 운영프로그램

- 임대주택 이외에 MKB는 상업 및 업무시설의 임대사업과 창고시설, 지하저장고 등의 자산을 운영하고 있음
- 또한 주택 및 상업건물 임차인을 위한 실내주차장, 실외주차장, 노상주차장 등 다양한 유형의 유료주차장을 운영하고 있으며, MKB의 고객이 아닌 경우 약 25%의 부과세를 지불하여야 함
- MKB는 공공임대주택 및 부동산 자산 관리외에 지역활성화를 위해 다음과 같은 다양한 커뮤니티 지원 프로그램을 운영하고 있음
 - (Step Up 프로그램) 청년층과 경찰, 건물 소유주, 소방관, 긴급 정보 및 보안 관련 단체 간의 관계를 형성하는 프로젝트
 - (Greenhouse Holma) 주거환경조성을 위한 임차인의 자주적 관리와 참여를 목적으로 하는 프로젝트로 Holma 지역의 농장을 open green living room으로 바꾸어 지역주민들이 공동으로 사용하고 관리하는 장소로 조성
 - (Boskola for new arrivals) 이민자 여성들이 지역사회에 적응할 수 있도록 돕는 프로그램으로 스웨덴에서 임차인으로 살기 위한 기본 정보를 제공하며, 참여자들이 함께 토론할 수 있는 장을 열어주고 워크숍을 진행하고 있음
 - (Bike School) 지속가능한 이동수단으로서 자전거 이용을 높이기 위해 Bike Compression과 말뚝 시와 함께 자전거 교육프로그램을 진행하고 있으며 MKB 입주자들에게는 무료 제공함

2) MKB 학생기숙사 관련 면담 내용

■ 사업컨셉 및 방식

- MKB는 말뚝 시에 약 1,000세대의 학생주택을 소유하고 있으며, 주방과 화장실을 포함한 세대부터 Two Bed Room, 복도식 주택(corridor housing) 등 다양한 형태로 조성
- 공공아파트형태의 학생기숙사도 있으며, 대부분의 기숙사는 운동시설, 탈의실, 커뮤니티 공간 등을 포함하고 있음

■ 입주자 특성 및 임대료

- (입주자격조건) 18세 이상의 Malmö시에 재학중인 대학생으로 최소 14크레딧 이상을 받은 학생을 대상으로 함
 - 교육 프로그램을 마쳤거나 fail하는 경우 최대 3개월까지 거주 가능
 - 매월 초에 입주가 가능하며, 입주지원 시 학생증명서를 제출하여야 함
- (입주우대) 입주 우대대상 학교는 Malmö University, Theater, Art, Music, and Dentistry College in Malmö or YH Education의 학생(그 외 학생들은 학생기숙사 입주자 모집 에이전시인 Boplats Syd에 등록하여 빈방이 생길 때까지 대기하여야 함)
- (임대계약/임대료) 계약은 1년 단위를 원칙으로 하며(10개월 임대료만 지불, 7, 8월은 임대료 무료), 입주 6개월 이후에는 MKB가 운영하는 타 주택으로 이전 가능
 - 기숙사는 30m²의 부엌과 욕실이 딸린 방이 가장 일반적인 형태이며, 월 3600kr (한화 46만원)의 임대료를 지불해야 함
 - 17m² 기숙사형은 개인 욕실과 침실이 있고 5명당 스토브1대, 2명당 냉장고 1대를 공유
 - 가족이 있는 학생 또는 부부 학생은 30m² 이상의 방을 임대하여 사용
 - 임대료에는 난방 및 수도세 등 관리비가 포함됨
- (입주자 선정) 공정성과 투명성 확보를 위해 지자체 공영주택 에이전시인 “Boplats Syd” (<https://www.boplatssyd.se>)에서 임대계약 업무를 담당하고 있음²⁾
 - 현재, 8만명 이상의 입주희망자가 대기 하고 있으며, 60개 이상의 부동산소유주 및 지역자치구와 협력하여 주택 공급물량을 조정하고 입주자 선정

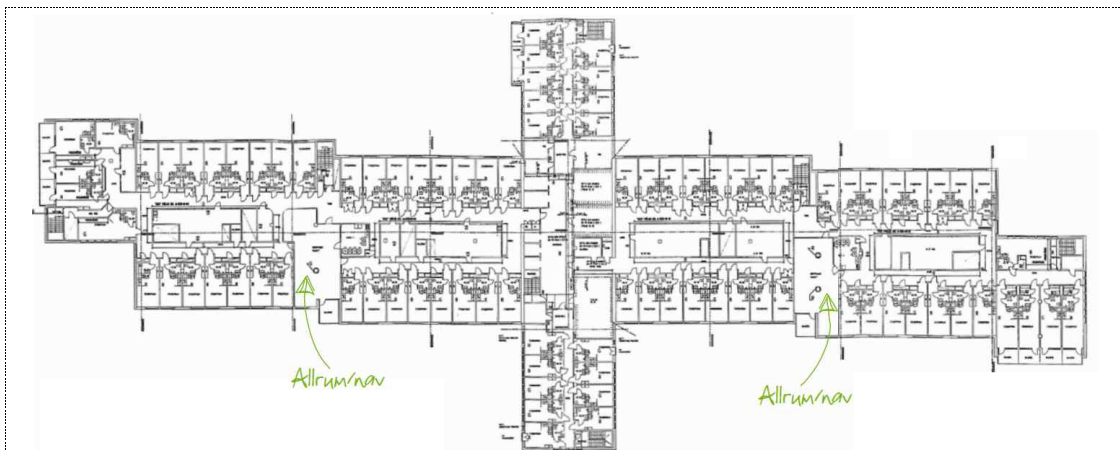
■ 공간구성 및 특성

- (공간계획기준) 설계기준은 별도로 없으며, MKB 내에 건축팀이 있어서 각 프로젝트별로 기획은 하지만 설계는 공모과정을 거쳐서 적정 업체 선정
- (단위세대구성) Rönneby의 경우 전체세대의 85%가 원룸형(20-32m²)이고 나머지는 2인실 세대(49-50m²)로 구성됨
- (설계업체 선정절차) 말뫼시가 소속된 스코네주에 모집 공고를 하고 각 업체는 공모에 참가하여 심사를 거쳐 선정되며, 프로젝트 마다 전문 분야 전문업체가 팀을 이루어 프로젝트 진행(ex: NCC, JAENECKE, MKB

2) 스웨덴 스코네주에서 가장 큰 규모의 하우스링 에이전시 중 하나임

VINNOVA, ENERYGI 등이 한 팀을 이루어 진행)

- (공간구성) 학생기숙사는 아파트형태로 건설하고, 개별 주택은 화장실과 간이주방이 있으며, 각 방에 침대를 포함한 모든 가구는 스스로 준비하되(unfurnished), 기본 인덕션, 냉장고, 불박이장은 설치(Swedish standard)
- (공용시설) 타지에서 공부하러 온 연고지 없는 어린 학생들을 위해 가족 공동체를 느낄 수 있도록(to feel safe and open) 층별로 거실공간을 계획하였으며, 스터디 룸과 공동세탁실, 물품보관창고, 공유주방 및 식당, 이벤트 룸 등을 계획



MKB 학생기숙사 Rönnen 평면

출처: Boverket(2012), Utforma för gemenskap, p53



MKB 학생기숙사 Rönnen
공용공간(스터디룸)

출처: <https://www.mkbfastighet.se>

MKB 학생기숙사 Rönnen
공용공간(공유주방 및 거실)

출처: <https://www.mah.se/ronnen>

MKB 학생기숙사 Rönnen
원룸형

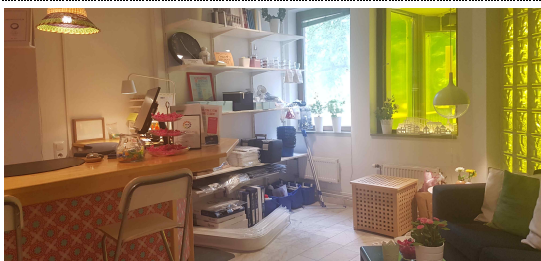
출처: Boverket(2012), p51

■ 운영관리 및 서비스

- (직원 상주 오피스) 1층에 직원 상주 오피스가 있어 필요시 언제든지 방문 및 직원 면담이 가능하며, 상주 직원들은 행정 뿐 아니라 매니저 역할도 겸하며 시설 관리 및 학생들을 대상으로 상담 역할도 수행하고 있음
- (셀프집수리 코너) 셀프 집수리 코너는 입주자가 관리인을 부르기 전에 간단한 고장은 스스로 고칠 수 있도록 각종 집수리 관련 부품을 비치(형광등,

배관파이프부품, 시멘트나 페인트 소량, 공구셋트 등)하여 입주자가 필요할 때 사용할 수 있도록 함

- (무인 나눔코너) 입주한 학생들간에 이사로 인한 여분의 물건, 쓰지 않는 물건을 입주자들끼리 나눌 수 있도록 보관창고를 두고 있으며, 여기에 보관된 물건은 필요한 사람이 가져다 쓸 수 있음
- (자전거실_보관 및 셀프수리) 건물 내부에 따로 자전거룸이 있어 이곳에 자전거 및 유모차를 보관할 수 있으며 간단한 수리도 가능하도록 장비가 갖추어져 있음
- (게스트룸) 친인척, 친구들이 입주자를 방문했을 때 게스트룸에 숙박할 수 있으며, 가격은 1박에 300SEK (한화 38000원)
- (공용공간_파티실, 공부실, 세탁실) 각 층에 모임을 위한 파티실(기숙사 친구들끼리 혹은 외부 손님도 초대 가능)과 함께 공부할 수 있는 독서실, 세탁실 등이 설치되어 있음 (세탁실 각 층4개)
 - 세탁실과 모임실은 미리 예약하여 사용할 수 있도록 온라인 시스템으로 운영하고 있어 대기수요로 인한 입주자간의 갈등을 방지
- (운영 규칙) 입주할 때 학생들에게 지나친 소란이나 타인에게 피해를 주는 행위는 금지하고 있으며, 보안과 범죄와 관련된 기본적 규칙은 있으나 입주자에 대한 MKB측의 개입은 최소한으로 하며 학생들이 기숙사 운영에 대한 건의를 할 경우, 해결방안을 마련하도록 고려함
 - 출입제한 지역을 제외하고 자유롭게 애완동물 기르는 것이 허용됨



공구대여공간



공동세탁장



물품나눔센터



스터디룸

3. 영국 PLP Architecture

- 면담일시 : 2018.7.12. 목요일 10:00~17:00
- 면담장소 : PLP Architecture 사무실(영국 런던)
- 면담자 : 이진욱 건축가, 이재혁 건축가

1) PLP Architecture 개요

■ 일반사항

- PLP Architecture는 런던 기반의 건축설계, 디자인회사로 전체 직원 수는 220명이고, 혁신적이고 창의적인 건축문화 형성에 가치를 두고 있음
- 설계사무소 내에서 자체 연구팀을 운영하여, 디자인팀을 지원하고 독립적인 씽크탱크 역할을 하고 있음
 - SenseScape 프로젝트를 통해 가상현실 기술을 디자인 환경에 적용하고 관련 지식을 공유하는 역할을 하고 있음
 - 건축자재 관련 기술연구를 대학과 협동으로 연구하고 있으며 최근 런던의 최초 고층 목조 주택을 디자인함
 - 그 외 수직 교통시스템, 도시 교통시스템 등 관련 기술연구를 함께 진행하고 있음
- PLP 건축사무소는 개발회사인 Collective로부터 의뢰를 받아 기존 부동산을 리모델링 하거나 새로운 개념의 부동산 개발을 위한 기획설계 및 컨설팅 수행³⁾
 - 대표적인 셰어하우스 프로젝트는 Old Oak로 이는 Collective의 최초 셰어하우스이며, Old Oak의 경험을 토대로 최근에는 프로젝트는 올림픽 경기장 인근의 스트레포드 지역의 Co-living
- PLP 건축사무소는 Collective와 협업을 통해 새로운 주거문화를 만들어 간다는 취지에서 공간구성, 평면조합, 공용공간 시설 등에 대해 다양한 계층의 시각에서 연구를 통해 설계에 반영
 - 런던에는 최근 임대료 상승으로 셰어하우스 공급 및 운영업체가 증가하고 있는 상황이며, 많은 셰어하우스 부동산 디벨로퍼가 기존 건축물을 리모델링해서 셰어하우스를 공급
 - Collectiv는 이들과 달리 새로운 주거문화를 공급한다는 측면에서 접근

3) PLP 건축사무소는 글로벌 기업으로 전 세계에서 고층 오피스, 주거, 호텔, 리테일 설계와 기획컨설팅 업무를 수행하는 회사, 직원은 100명이며 친환경 건축, 새로운 개념을 적용한 부동산 개발(예, Co-living) 관련 연구업무도 병행하고 있음

2) The Collective_Old Oak 프로젝트

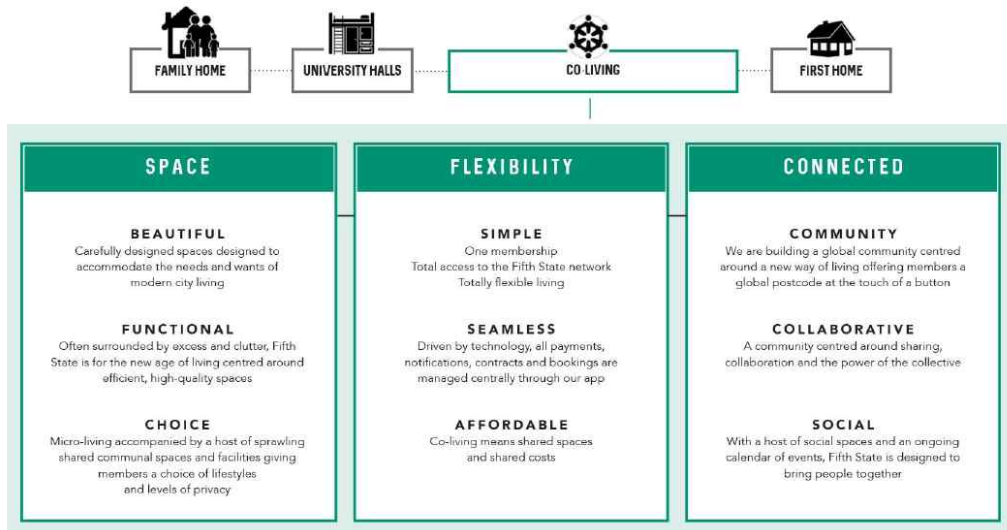
■ 시설 개요

명칭	The Collective_Old Oak
소재지	Nash House, Old Oak Ln, London NW10 6FF, UK
구조	지상 10층
건축시기	2016년
연면적	171,113ft ²
주호수	323실(551베드)
공유공간·시설	공동주방(각 층 위치), 공동식당, 도서관, 게임룸, 영화감상실, 비밀정원, 사우나&스파, 세탁실, 레스토랑, 바, 피트니스, 공동라운지, 게스트룸(1박 £50)
보증금	£500
임대료	£960~£1,180
공익비	임대료에 포함(wifi, gym 멤버십, 관리비, 커뮤니티 이벤트 비용 등)
H/P	https://www.thecollective.com/

■ 사업컨셉 및 방식

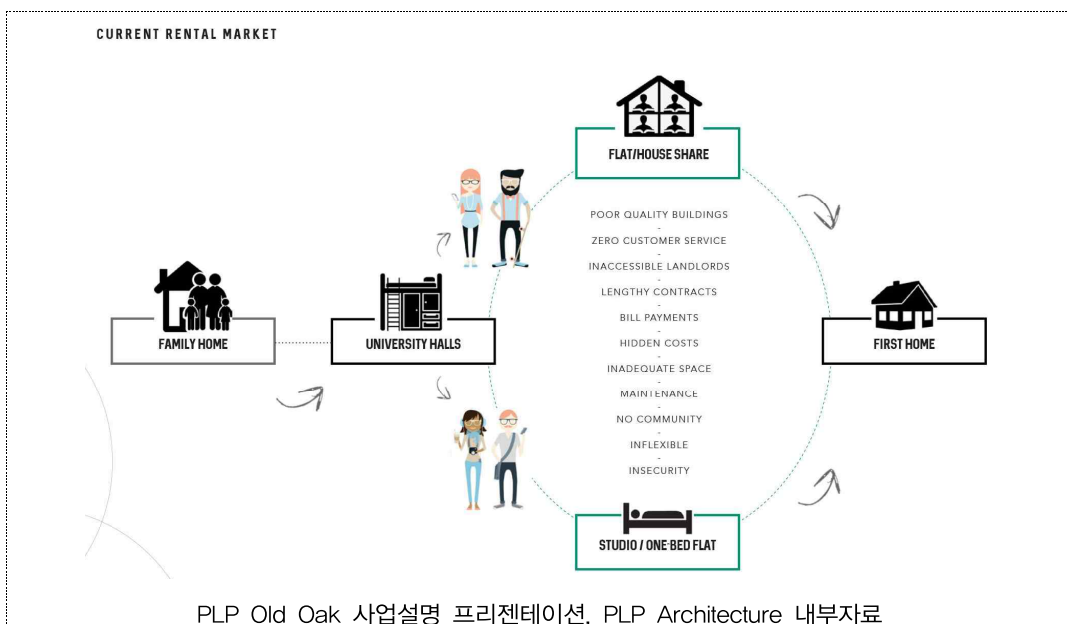
- Collective는 런던을 기반으로 한 젊은 스타트업으로 Co-living, Co-working 공간을 계획 및 운영하고 있음
- 새로운 주거유형으로서 co-living의 개념설정과 주거 공간계획을 위해 PLP 건축사무소로부터 컨설팅을 받고 있으며, 첫 번째 co-living 주택을 런던 Old Oak⁴⁾에 건설함
- Collective Old Oak는 학생기숙사로 허가 받았던 부지를 Collective 회사가 토지를 매입하면서 Co-living으로 변경하여 준공
 - 영국에서는 건축물 허가를 받을 때, 용도규정에 정해져 있지 않는 신규 용도를 기타용도로 구분하여 허가권자와 협의과정을 거쳐 건축허가를 받고 있음⁵⁾
 - 당시 설계팀도 셰어하우스나 Co-living에 대한 개념이 불분명했고 건축용도 분류에도 없는 건축유형이기 때문에 운영방식과 공간계획방식에 대한 고민이 많았음

4) Old Oak은 런던 시내까지 대중교통으로 20분 거리에 위치하고 있어 도심으로의 접근성이 좋음
 5) 영국의 허가권자는 행정담당자이나 허가 과정에서 도면검토와 함께 신규 건축물이 지역에 미칠 영향을 고려하여 허가신청자와 지속적인 협의와 협상과정을 거치고 있음. 심의위원회에서 프리젠테이션도 허가담당자가 하며, inspector의 기능과 컨설턴트의 기능을 병행하고 있음. 또한 허가권자는 해당 건축물에 대한 허가 이후도 책임을 지고 있기 때문에 담당자의 커리어에도 관련되어 있어서 신중하게 허가과정을 진행



The Collective의 Co-living 개념도
출처: PLP Architecture 내부자료

- Old Oak에서 적용한 Co-living의 개념은 청년들의 생애주기에 따른 성장모델을 제시
 - 사회초년생이 수입이 증가할수록 공유주거에서 1인 가구용 스튜디오로 독립하고, 이후 성장하여 결혼하면 그 지역의 일반 주택으로 이주할 수 있는 생애주기형 모델을 제시
- 지역주민으로서 청년들이 지역에 정착하게 되면 지역의 주택가격도 안정될 것이며, 새로운 커뮤니티 일원으로 정착해 갈 수 있으므로 지역 활성화에도 기여할 수 있다는 점을 부각



PLP Old Oak 사업설명 프리젠테이션, PLP Architecture 내부자료

- Co-living은 하나의 커뮤니티를 형성하는 마을 개념으로 계획
 - 2인으로 시작한 Co-living 거주자가 2개의 주택이 모이면 4명의 커뮤니티가 형성되고, Old Oak에서 한 층이 하나의 소규모 마을이 되고, 빌딩 전체가 더 큰 커뮤니티 마을로 확장되는 모델을 제시

■ 입주계층 특성 및 임대료

- Co-living의 주요 입주 타겟은 25-35세 사이로 사회초년생을 대상으로 하며, 지역에 따라 허가권자와 협의하여 예술인을 위한 Co-living 등을 설계하고 있으며, Straford지점의 경우 창작활동을 하는 그룹을 위한 Co-living으로 설계
- 입주 타겟계층이 정해지면 입주할 수 있는 대표적인 그룹이나 단체와 협업하여 필요한 프로그램을 반영한 커뮤니티 공간을 설계
- 런던은 주택가격이 급등하여 사회초년생의 경우 연봉의 70% 수준에 달하는 임대료를 지불해야 집을 구할 수 있는 상황이며, 대학을 졸업한 사회초년생일 경우 학자금 용자를 갚아야 하는 현실에서 높은 주택가격은 청년들의 주거안정을 침해
- 이에 Old Oak에서는 합리적인 가격의 주택 임대료를 계산(주거비를 50%수준으로 낮출 수 있는 방법을 계산)하고 이를 위해 공간을 공유하는 방식을 계획에 반영함
- Collective에 거주하는 입주자들은 주로 젊은 전문직 종사자들로서 finance, fintech등 다양한 업종에 종사하고 있음
- Collective에 거주하면서 다양한 전문분야에서 일하는 사람들을 쉽게 만날 수 있고 교류를 통해 협업과 새로운 일을 창출할 수 있다는 점을 비즈니스 모델로 홍보

■ 공간구성 및 특성

- Co-living는 영국의 기숙사 형태의 사회주택인 HMO와는 다른 주거유형이지만 허가관청에서는 HMO기준의 일부를 따르도록 권고하고 있으므로 Old Oak 설계시에 HMO와 레지텐셜 호텔 등 다양한 계획기준을 참고하여 설계⁶⁾

6) 영국은 용도가 정해져 있지 않은 건축물에 대해서는 유사 용도 기준을 참고하여 설계하도록 규정하고 있으며, Co-living의 경우 HMO나 유사한 주거기준에 따르도록 하고 있음

【 영국 HMO(Housing in Multiple Occupation)관련 법규사항 】

- 다가구 주택에 대한 허가제도로써 Housing Act 2004의 Part2에서 HMO에 해당하는 주택의 범위 및 관련 기준을 정하고 있음
- HMO는 일반적으로 2가구 이상이 거주하는 주택을 의미하며, 주로 학생, 젊은 전문직, 이주노동자 등의 주거 형태로 지속해서 증가하고 있는 추세임
- HMO 의무허가 대상은 “3층 이상, 5명 이상의 세대원으로 구성된 2가구 이상의 주택”으로 정하였으나, 이후 3층 이하의 다가구 주택이 증가하면서 주거 밀도와 안전문제가 제기됨
- 이에 2018년 6월 Housing Act 2004을 개정하여 HMO 의무 허가대상의 범위를 1~2층 주택까지 확대하고, 최소 침실면적 기준을 추가함

기준	최소 침실면적 (Minimum sleeping room sizes)
10세 이상 1인	6.51m ²
10세 이상 2인	10.22m ²
10세 이하 어린이 1인	4.64m ²

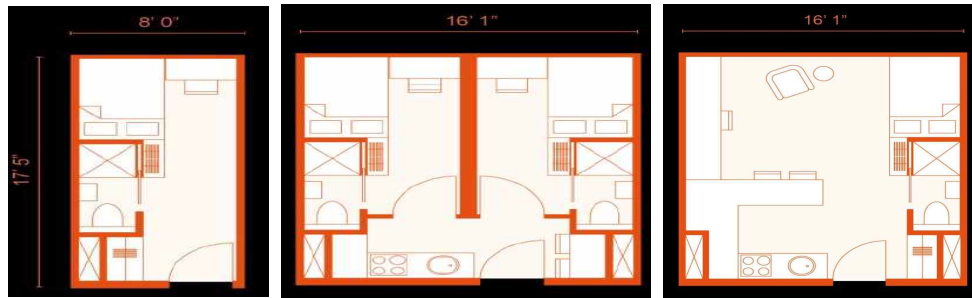
출처 : Ministry of Housing, Community and Local Government(2018), Housed in Multiple Occupation and residential property licensing reform, p13

- 설계는 커뮤니티 공간이나 Co-living의 프로그램 운영을 고려하여 다양한 방식의 공간구성을 검토하면서 설계
- Co-living은 입주자가 거주하면서 다양한 커뮤니티 활동을 통해 입주자들끼리 새로운 아이디어를 교환하고 상호 시너지효과를 통해 새로운 일거리를 만들 수 있도록 2층에는 Co-working 공간을 배치
 - Old Oak는 허가 과정에서 지역주민들을 위한 기여 부분을 1층 커뮤니티공간을 제공하는 것으로 협의⁷⁾
 - 이에 1층에는 지역주민을 위한 다목적 커뮤니티 공간을 배치하고 레스토랑, 카페, 식료품점이 입점할 수 있는 공간 배치
- 고층 아파트의 특성을 고려하여 커뮤니티 단위를 수직적인 개념을 적용하여 6개 층 단위로 커뮤니티 공간을 배치
- 3개 층 단위의 커뮤니티 공간은 오락, 영화 관람을 위한 AV시설 등을 설치하고, 공유주방도 설치
- 사우나와 스파, 헬스장은 지역주민들에게도 개방할 수 있는 위치에 배치하고 옥상에는 채소밭을 조성하고, 바비큐 할 수 있는 공간을 조성하고 있으며, 이외에 공용공간으로 도서관과 코워킹 공간이 조성
- 1인실(스튜디오)과 2인실(twodio), 3인실(threedio)로 개별 주택을 설계하고, 2인실과 3인실은 침실과 화장실은 개별공간으로 구획하되, 간이주방을 공유하도록 설계
- 건설비를 합리적으로 조정하여 임대료를 낮추기 위한 인테리어비용을 줄일 수

7) 허가과정에서 지역공헌을 위한 비용이 m²당 40파운드이므로 이를 계산하여 지역주민들이 사용할 수 있는 공용공간을 제공

있는 방식과 모듈러 하우스 개념을 적용

- 당초에는 모듈러 하우스를 적용한 14㎡사이즈의 컨테이너 주택도 검토하였으나 건축주의 반대로 컨테이너 모듈은 적용하되 RC조로 설계
- 일인당 영국의 최저주거기준 7.5㎡이므로 이를 고려하여 평면계획, 컨테이너 박스 사이즈인 14㎡에 화장실과 간이주방을 배치하는 방식으로 설계



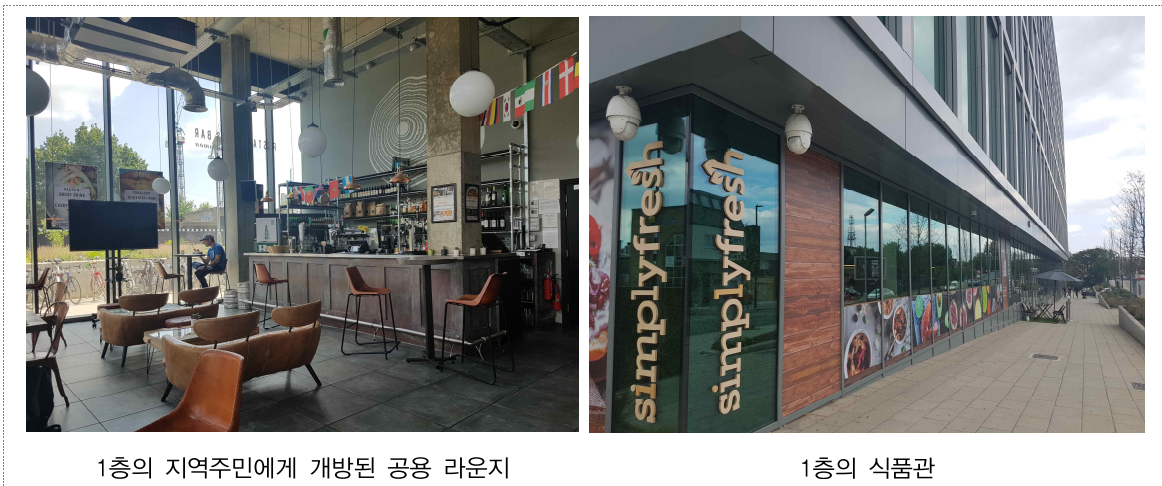
The Collective Old Oak 단위세대 평면 (1인실/2인 세어형/부부+영아)
출처: PLP Architecture 내부자료

■ 운영관리 및 서비스

- Collective 직원들이 Old Oak에 입주해서 살면서 지속적으로 모니터링 하고 있으며, 거주 경험을 바탕으로 설계개선안을 제시
- Co-working 공간이나 커뮤니티 공간은 Old Oak 뿐 아니라 Collective의 회원제를 운영하면서 회원들이 사용할 수 있는 공간으로 운영
 - Co-working 공간은 소셜 공간으로 지역 사람들이 멤버십(150파운드)를 내고 가입하여 사용할 수 있으며, Collective 에 주거하는 사람들에게는 무료 사용
- Collective는 상주 매니저가 있어서 서비스를 관리하고, 입주자의 생활관리와 지원, 커뮤니티 활동을 지원하고 있음
- Co-living는 서비스를 제공받으면서 다양한 커뮤니티 활동을 하는 새로운 개념의 주거공간이라는 점에서 일반 기숙사나 원룸 주택과 다름
 - 2주에 한번 침대보 교체를 포함하여 청소서비스가 이루어지며, 개인실에는 유선 인터넷이 설치되어 있고 공유공간에는 와이파이 사용 가능
 - 저녁에는 코미디 클럽에서 게스트 5명을 초청해 코미디 나이트나, 몇몇 주거인들이 파티를 주최하기도 함
- Old Oak는 커뮤니티 공간을 활발하게 사용하고 있으며, 매주 수요일마다 운영자인 Collective가 다양한 이벤트를 기획하여 입주자 참여를 유도⁸⁾

8) 세입자들끼리 온라인 게임을 경기로 하게 하거나 세계 각국에서 온 입주자들이 자기 나라 문화를 소개하는 시간을 갖는다가나 특정한 주제의 영화를 상영하는 등 프로그램을 기획하여 운영

- Old Oak에서는 다양한 커뮤니티 활동과 이벤트를 통해 입주자들끼리 문화적 교류를 갖고 자연스럽게 여러 직업을 갖고 있는 입주자들끼리 새로운 협업관계를 형성하여 창업을 하기도 하고 서로의 사업에 긍정적인 영향을 주기도 함
- Collective는 이러한 경험을 공유하는 입주자들을 주요 타겟으로 Co-living을 운영하는 것을 비즈니스 모델로 정하고 창의적인 활동을 원하는 수요자가 Collective Co-living에 입주자로 참여하기를 기대⁹⁾



9) co-living 은 거주공간 뿐 아니라 발전하고 새로운 사람들을 만나게 해 준다. 멘토와 같은 사람들이 나, 비즈니스 파트너 등 다양한 스킬들을 배울 수 있다는 점이 사람들에게 매력적이게 다가가고 이로 인한 이유로 정부가 많은 지원을 해야 한다고 생각한다.(매니저 Ed thomas, Old Oak 홍보동영상)

III. Cohousing 및 셰어하우스 커뮤니티 주체 면담

1. 덴마크 FSB: Bo-90

- 면담일시 : 2018.7.8. 일요일 14:00~17:00
- 면담장소 : Bo-90 커뮤니티 공간(덴마크 코펜하겐)
- 면담자 : Jens Jorgen Moller
(1993년 설립 초기 입주하여 현재 조합 리더 3명중 한명으로 활동)

■ 시설개요

명칭	Bo-90
소재지	Tjørnegade 9, 2200 Copenhagen, Denmark
구조	지상 4층
건축시기	1993년
연면적	-
주호수	17실(family 15실, student 2실)
공유공간·시설	공용부엌, 공용식당, 공용라운지, 세대창고
보증금	3달 임대료
임대료	3LDK 기준 9000 DKK (한화 160만원)
공약비	-
H/P	https://bo90.fsb.dk

■ 사업컨셉 및 방식

- FSB는 코펜하겐과 근교에 7만호의 주택을 보유하고 있으며, 조합원이 조합비를 납부하고 조합원주택에서 받은 임대료를 기반으로 용자를 받아서 주택건설
- 각 주택조합은 예산의 일부를 정기적으로 FSB에 조합비로 납부하며, FSB는 총괄책임자로서 난방, 청소 등의 공용공간에 대한 관리 부문 서비스를 일괄적으로 제공
- FSB산하 조합주택 대표들이 1년에 한 번씩 중요한 안건에 대한 의결을 위해 모임
- 모든 조합주택의 소유는 FSB에 있으며, 거주자는 조합비를 납부하면서 분양받은 주택에 영구적으로 거주할 수 있는 권리를 갖는 방식
- 조합원이 되기 위해서는 매년 200크로네를 납부하면, 입주순서를 기다렸다가

차례가 오면 입주 여부를 선택할 수 있음

- 입주순서는 시기에 따라 다르나 최근 대도시 몰림 현상이 있고 집값의 지속적 상승으로 현재는 최소 10년 이상의 장기 대기 가능성 있음
- 과열된 경쟁률을 완화하기 위해 조합은 성인만 가입 가능하게 하고 소정의 참가비를 받는 등의 노력을 시도하고 있으며, 이를 통해 약 3분의 1의 허수 지원자를 줄임
- 입주권은 가입 순서를 따르는 것이 원칙이나, 사회적 약자를 지원하는 기본 원칙에 의거하여 조합은 개별 사정에 따라 융통성을 발휘
- 1993년 설립 당시에는 입주자 대부분이 독거노인 위주의 양상을 보였으나, 현재는 조건에 비해 저렴한 주택가격으로 인해 다양한 연령대와 다양한 사회계층의 사람들이 거주 중이며 이 중에는 가족 단위로 거주하는 비율도 높음

【 FSB_덴마크 코펜하겐 공영주택회사 개요 】

- 덴마크 코펜하겐에서 가장 규모가 큰 공영주택회사로 1933년 사회주택개발조합으로 시작되었으며, 현재 코펜하겐 전체 주택의 약 1/5을 소유 및 관리
- FSB는 조합주택 중간조직으로 개별 주택조합들의 연합성격으로 Bo-90을 포함한 약 300개의 조합 네트워크 구성
- 현재 13,500세대의 가족 및 고령자주택, 1,600세대의 대학생 및 청년주택을 운영하고 있으며, 농장조합, 소유자 조합, IT조합 등도 함께 관리

■ 입주자 특성 및 임대료

- 주택은 17호로 가족형이 6가구, 독신자가 11호, 학생 거주자가 2호를 사용
- 기본적으로 3LDK 평면이며, 학생 스튜디오는 12㎡로 가격이 다른 임대주택에 비해 저렴하나 학업기간 중에 한해서 거주가 가능하며 졸업한 이후에는 즉시 퇴실해야 함
- 주택공급 초기에는 독신자 비율이 높았으나 일반가구 입주가 늘어나고 있으며, 일반적으로 입주 후 지속적으로 거주하는 경향이 높음
 - 자녀들이 자라면 다시 독신자로서 원룸형에 독립해서 거주하는 경우도 많음
- 임대료는 3룸/100㎡ 기준으로 아파트의 경우 월 9000 DKK (한화 160만원)선이지만 조합 운영 및 재정 상태에 따라 임대료는 변동 가능
- 입주자의 연령계층은 현재 60대 1인, 50대 6인, 40대 8인, 30대 3인, 20대 15인, 10대 2인, 미취학 아동 5명으로 36명이 거주하며 젊은 계층이 더 많음

■ 공간구성 및 특성

- 기본 공간구성은 3LDK 100㎡기준의 가족단위 주택이 공급되었으며, 1인가구는 1LDK로 전용면적은 30㎡ 규모로 공급
- 1인 가구는 주방과 거실을 공유하는 개념이었으나 리모델링을 통해 원룸형태로 조성
- 생활편의시설로는 지하실에 1가구당 1호의 창고가 설치되어 있고, 지하에는 공용세탁실이 설치되어 있으며, 1층 로비는 커뮤니티 공간으로 식당과 공용라운지가 조성
- 옥외 정원은 4개의 조합주택이 공동으로 소유하고 있음



공용식당과 라운지

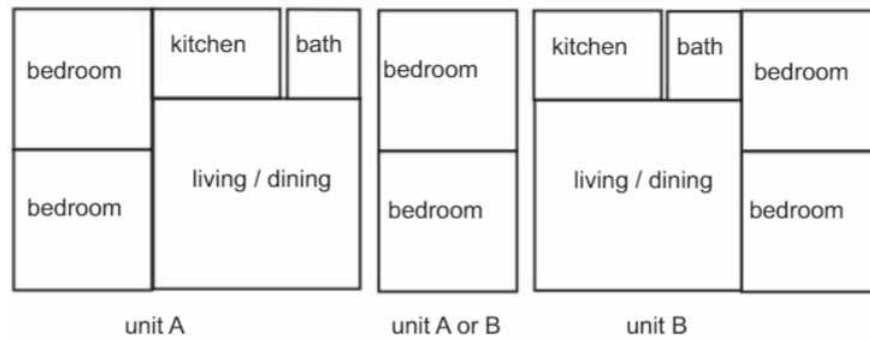


옥외정원

■ 운영관리 및 서비스

- 1층 커뮤니티 공간은 주민들이 모여 식사, 게임, 파티 등을 할 수 있도록 개방적인 공간으로 운영
 - 저녁식사는 매일 5시~7시 30분 사이에 입주자 모두 같이 식사를 할 수 있으며, 저녁 준비는 자발적으로 돌아가면서 신청을 하고 식사 참석자는 미리 이메일이나 게시판에 참석 신청을 해야 하며, 식사비는 1인당 40-50DKK 지불
- 지하 세탁실은 1회당10DKK, 1756원)를 지불하는 코인 세탁기를 운영
- FSB는 유지관리에 필요한 기본 서비스를 제공하고 공용공간 청소는 옥외정원을 포함하여 일주일에 3회(월, 화, 금), 소규모 청소업체에 위탁을 맡기고 있으며, 커뮤니티 공간은 주민 스스로 순번을 정해 청소하고 있음
- 유지관리비용은 주택조합원들이 임대료를 납부하면 그 중의 일부를 FSB에 조합비로 지불하고 이 비용으로 FSB는 주택서비스를 제공
- 커뮤니티 주거에 입주한 입주자들은 스스로 거주하면서 발생하는 사소한

갈등에 대해서 상호 협의 하에 조정하며, 쓰레기 청소, 공동생활에 필요한 규율은 문제가 발생할 때마다 수정해 가면서 정하고 있음



Bo-90 가변형 단위세대 구성

출처: <https://bo90.fsb.dk>



Bo-90 전경



Bo-90 커먼하우스

출처: <https://bo90.fsb.dk>

2. 덴마크 Herfølge Tinggarden¹⁰⁾

- 면담일시 : 2018.7.9. 월요일 14:00~17:00
- 면담장소 : Tinggarden 관리사무소(덴마크 Herfølge)
- 면담자 : Tom Andersson(주택관리자 및 입주자)

■ 시설개요

명칭	Tinggarden
소재지	Tinggården, 4681 Herfølge, Danmark
구조	지상2층 타운하우스
건축시기	1차 1978/2차 1983
연면적	15,000㎡
주호수	169실(12개 패밀리그룹으로 구분)
공유공간·시설	common house 6동: 어린이놀이방, 세탁실, 공용부엌, 공용식당, 작업실, 운동공간 assembly house 2동
보증금	-
임대료	-
공익비	-
H/P	http://www.tinggaarden.nu/

■ 사업컨셉 및 방식

- Tinggarden은 1978년 코펜하겐 남부 외곽 Herfølge 지역에 설립된 코하우징 커뮤니티로 새로운 주거문화를 실현하기 위해 공용공간을 중심으로 주거공간 배치
- 당시 덴마크 정부의 공모전에 우승한 Vandkunsten 회사가 초기 시공을 맡았으며 이후 1983년 Tinggarden 2도 건설
- Tinggarden은 주택조합주택으로 Tinggarden1 과 Tinggarden2가 독립된 두 개의 다른 조합이었으나 현재는 하나로 합병된 조합으로 운영 중에 있음
- 입주자 관리는 DAB가 임대모집관리를 담당하는 외부에 외주를 주어 협업하고 있음
- Tinggarden은 코하우징의 선도 모델로서 15~20가구를 중심으로 커뮤니티를 형성하도록 공용공간을 배치하여 주거공간에서 거주자들이 사회적 삶을 살아

10) Tinggarden 홈페이지(<http://www.tinggaarden.nu>)와 주택 관리자 면담내용을 참고하여 작성함

갈 수 있도록 특유의 분위기를 형성하도록 유도하였으며, 이를 공간계획에 반영

■ 입주계층 특성 및 임대료

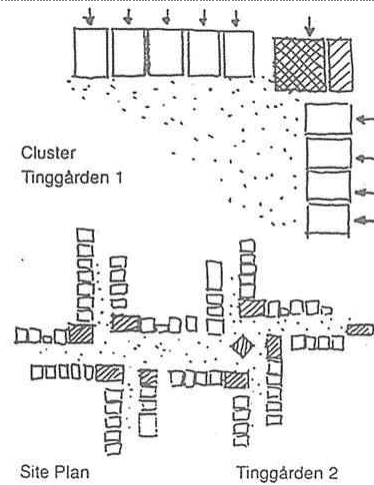
- 전체 169개 가구로 초기에 입주한 가구가 지속적으로 거주하는 비율이 높고, 어린 자녀들이 성장하여 Tinggarden을 떠났다가 취직이나 결혼하고 다시 돌아와 Tinggarden에 거주하는 비율이 높아지고 있음
- 입주 절차는 입주 희망자가 먼저 Tinggarden 조합에 필수적으로 가입해야하며(가입 시점부터 연회비180DKK 발생) 주택마다 최소 반년에서 최대 15 년 이상 대기해야 입주가 가능함.
- 빈집이 생길 경우 기존 조합원에게 먼저 입주기회가 주어지는 편이어서 선호하는 주택이 아니라도 일단 입주선택 순번이 돌아오면 Tinggarden에 입주했다가 원하는 주택이 매물로 나왔을 때 우선적으로 이주
- 임대료는 입주자 개인의 사정을 고려하지 않고 주택의 가치와 조합 재정상태 등을 객관적으로 고려하여 임대료를 산정하여 부과하고 있으며, 입주자의 경제력과 가족 구성 상태에 따라 가구마다 보조금 지원여부와 액수가 모두 다르며, 보조금 지원과 관련한 조합의 개입은 없는 상황(싱글부모, 학생, 노령자 등의 다양한 보조금 형태 존재)

■ 공간구성 및 특성

- Tinggarden 전체 단지는 5에이커이며, 주거면적은 약 15,000㎡로 2층의 타운하우스가 중정을 둘러싼 형태로 배치
- 각 주택은 침실, 거실, 주방, 욕실 등이 모두 갖추어져 있고 작은 개인 정원을 갖춘 약 12-20 개의 개별 가구들이 중정을 둘러싸는 블록 형태로 구성
- 각 가정은 중정을 향한 출입문을 주로 이용하고 있으며 하나의 블록마다 “커뮤니티 하우스”로 불리는 공용시설이 구성되어 있으며, 공유주방, 다목적 공유라운지, 공용세탁실, 우편함이 기본적으로 배치
- 커뮤니티 하우스는 빨래, 공동식사, 우편물 픽업 등을 할 수 있는 공간을 갖추고 있으며, 주민들이 모여서 영화나 축구를 관람하는 경우도 많음
- 하나의 블록을 구성하는 커뮤니티 단위로 큰 정원이 배치되어 있고 각 가정은 이 정원을 둘러싼 공간계획

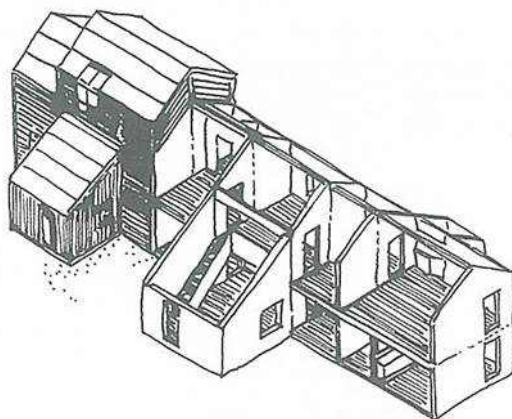


Tinggården 단지 배치도
출처: <http://www.tinggaarden.nu/>

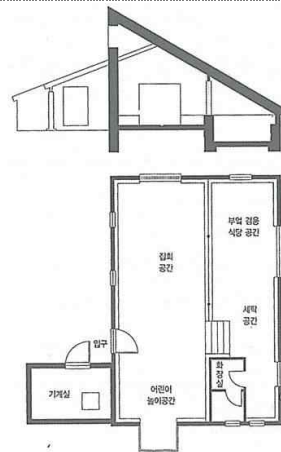


Tinggården 커뮤니티단위 주거배치도
출처: 최정산·홍서정(2017),
코하우징공동체, p.127

- 호당 평균 2 LDK로 평균 85㎡이며, 전용면적은 평균 65㎡의 규모로 구성되어 있고 2호당 1~2칸 정도의 가변형의 방으로 계획하여 이웃 간에 서로 방이 더 필요한 가구가 임대할 수 있도록 계획
- 각 가구 가변형 공간과 통하는 벽은 부수기 쉽게 설치되어 있어 상호 가구간의 협의에 따라 양쪽 중 한쪽 가구가 추가 침실을 사용하도록 탄력적으로 운영
- 이러한 가변형 평면구성은 가족의 성장과 분리 등 생애주기를 고려하여 커뮤니티 내에서 주거규모를 탄력적으로 조정하는데 기여



Tinggården 가변형 주택평면의 알파룸
출처: 최정산·홍서정(2017), 코하우징공동체, p.132



Tinggården 가변형 주택평면의 알파룸
출처: 최정산·홍서정(2017),
코하우징공동체, p.135



Tinggården 가변형 주택평면의 알파룸

■ 운영관리 및 서비스

- (주민위원회) 중요한 쟁점을 논의 및 결정하는 상위위원회와 보다 작은 쟁점을 논의하는 하위 위원회가 있으며, 상위위원회는 연 4회 하위위원회는 연 6회의 정례회의 개최
 - 정례회의에서는 인터넷 등 공동구매 업자 선정, 예산 편성, 애완동물 관련, 지붕 고치기 등의 다양한 쟁점들을 논의
- (관리사무소) 2인으로 구성된 관리사무소 직원이 상주하고 있으며, 관리사무소 직원이 주민 편의를 위해 문제를 해결할 수 있는 1차 접근 단계가 되며 주거관리와 관련된 복잡한 문제가 발생했을 때는 DAB를 통해 해결
- (대총회) 모든 주민이 참여할 수 있는 대총회가 연 2회 열리며 누구나 대총회에서 의사 표현을 할 기회가 주어짐. 예를 들면 1 퍼센트 이상의 렌트비 상승을 초래할만한 사유가 생길 때 대총회에 안건을 상정하여 결정



커뮤니티 주택의 공용주방



대총회가 열리는 커뮤니티 체육관

■ 커뮤니티 프로그램

- 각 커뮤니티마다 다양한 방식으로 커뮤니티 프로그램을 운영하고 있으나

조금씩 다른 운영방식을 보이지만 기본적으로 공동생활을 전제로 공동식사와 다양한 클럽활동 운영(어린이 취미활동, 독서활동 등)

- 대부분 블록단위의 커뮤니티 내 교류는 다양한 편이나 타 블록의 커뮤니티와의 교류는 적은 편임

- 공유식당에서 커뮤니티 단위로 식사준비 당번을 정해서 매일 식사준비를 하고 저녁식사에 참여하고 싶은 사람은 사전에 참여의사를 커뮤니티 보드에 기입해야 하며 식사하는 사람은 50 크로네를 지불
- 커뮤니티 공간 외부인도 사용할 수 있으나 조합원이 반드시 동행해야 사용 가능 함

【 커뮤니티 형성을 위한 규칙 】

- 블록단위 각 커뮤니티는 규칙을 각자 정하고 타 커뮤니티에 대해서는 개입을 하지 않으며, 강력한 리더십이 있는 조정·관리자는 따로 없고 자발적 운영에 필요한 부분을 조합이 보조하는 상황
- 다만 조합은 공동 지출 경비, 주거 환경 개선 등을 위해서 임대료로 감당할 수 있는 재정규모 안에서 주민을 지원하는 역할

【 단체 규칙 】

- 기본적으로 모든 개인은 주어진 각자 공간에 대한 자유로운 사용이 전제이나 반드시 입주자 모두와 함께 정한 규칙의 틀을 해치지 않는 범위 내에서 행해져야 함
- 단체 규칙은 주택 외부에 페인트를 칠하는 횟수, 시기, 색깔에 이르기까지 구체적으로 설정되어 있으며 반드시 따라야 함
- 개인 정원의 경우도 그 안을 어떻게 꾸미거나 울타리를 치는 등의 개인결정은 자유이나, 일정 높이 이상의 담장을 쌓지 못하는 등 기본적인 규칙은 조합에서 제시

【 시설 관리 규칙 】

- 전기 : 덴마크 법에 따라 반드시 100% 외부인력을 고용하여 관리해야 함
- 배관 : 법적으로 전문 인력을 고용해야 함
- 목공 : 대부분 인력을 고용하여 해결하고, 아주 간단한 못박기 수준만 스스로 해결
- 페인팅 : 10㎡ 이하 면적의 간단한 작업은 관리사무소 선에서 해결 가능하나 10㎡ 이상 규모는 전문인력을 고용하여 작업해야 하며, 건물 외벽 페인팅의 경우 비용이 많이 들고 엄격한 규칙 및 통일성 등의 문제로 항상 관리사무소의 책임 하에 단체로 진행. 페인팅은 비용 절감을 위해 동서남북을 나누어 일조량에 따라 외벽색이 바라는 정도에 따라 순차적으로 도색

3. 영국 런던 Dolphin House

- 면담일시 : 2018.7.11. 수요일 16:00~18:00
- 면담장소 : Dolphin House 관리사무소(영국 런던)
- 면담자 : Neil Miller-Chalk General Manager, 이재혁 소장

■ 시설개요

명칭	Dolphin House
소재지	Dolphin Square, Chichester Street, London
구조	지상11층
건축시기	1938년(2006년 리모델링)
연면적	76,772㎡
주호수	1,106실, (스튜디오 222실, 1bed 564실, 2bed 264실, 3bed 41실, 4bed 12실, 5bed 3실)
공유공간·시설	상점, 스파, 휘트니스, 수영장, 식당, 서비스드 아파트 124실
보증금	5주 임대료
임대료	스튜디오 £300~355/주, 1bed £370~435/주
공익비	-
H/P	https://www.dolphinsquare.co.uk

■ 사업컨셉 및 방식

- 돌핀하우스는 기존 건축물을 리모델링해서 호텔, 주거, 상업시설을 복합한 단지로 1,106실의 아파트와 165실의 호텔, 식당, 체육시설 등을 운영
- 부동산 소유주와는 매니지먼트관계로 운영관리 계약을 맺어 자산을 관리하고 있으며, 23,700명의 회원제로 운영하는 회사
- 돌핀하우스에서는 장기와 단기 렌트를 병행하면서 부동산 운영 수익구조의 균형을 맞추고 있으며, 체육시설이나 식당 운영으로 전체 수익구조를 보존하고 있음
- 주거와 호텔을 복합하는 방식은 일반적인 사례는 아니지만 건축물 리모델링 허가 당시에 허가권자인 관할 행정청과의 협상과정에서 일부 시설에 대한 지역주민 사용권한을 보장하면서 호텔 용도 허용
- 1인가구와 학생을 대상으로 하는 스튜디오 유형과 일반 가구가 거주할 수 있는 주거유형을 혼합하여 다양한 계층이 혼합 거주할 수 있는 주거단지 운영
- 2020년까지 증축을 통해 일반 가구 모집을 추가로 할 계획이며, 커뮤니티 시설 또한 증축과 리모델링 시행할 예정
- 현재 돌핀하우스는 주거와 호텔을 하이브리드 방식으로 운영하고 있음. 일례로 임대기간이 3개월이 지나면 호텔로 인정을 받을 수 없으나

돌핀하우스의 입지 특성상 3개월~6개월 단기 거주자 수요가 발생

- 이에 주거시설의 일부를 운영관리회사가 장기로 임대하여 서브 리스 방식으로 단기 거주용 호텔로 운영

■ 입주계층 특성 및 임대료

- 일반가구와 1인가구가 혼합되어 있으며, 학생은 전체 가구수의 15% 수준
- 저소득층을 위한 임대주택 재고는 현재 없으며, 과거에는 자치구와 허가 과정에서 저소득층 임대주택 비율을 유지하는 것을 조건으로 허가를 받았으나 현재 저소득층 거주자나 키워커 입주자는 없음¹¹⁾
- 임대기간은 12개월을 기준으로 임대¹²⁾, 보증금은 2개월 임대료를 받고 있으며, 현재 빈집은 없음
- 1년 미만 거주자는 임대료가 1년 기준 임대료보다 비싸며, 단기 거주 호텔 레지던스는 와이파이 등 모든 부대시설 이용료까지 포함하여 임대료 책정
- 2Bed 셰어하우스는 주택 규모에 따라 차이가 있으나 5200파운드의 임대료 수준이며, 1인가구를 위한 스튜디오 유형은 주택규모와 시설 설치 유형에 따라 2000파운드부터 임대료 시작
- 2인 이상 셰어형 주택은 1인을 대표자로 임대차 계약을 하지만 입주자 각자에 대한 신용도는 체크하고 있음

■ 공간구성 및 특성

- 중정을 둔 블록형 하우스형으로 메인 도로변에는 호텔이 입지하고 있으며, 중정에 면해서 커뮤니티 시설이 집중 배치되어 있음
- 커뮤니티 시설에는 수영장, 체력단련실, 식당, 세탁소 등이 배치되어 있으며, 돌핀하우스가 모두 임대 운영관리하고 있음

■ 운영관리 및 서비스

- 커뮤니티 시설은 지역주민 모두에게 개방되어 있으며, 현재는 입주민 보다 지역주민 사용비율이 더 높은 상황¹³⁾

11) 영국은 저소득층 입주 우선권 이외에 지역단위에서 임대주택 우선 거주자격을 부여하고 있는 직업군을 정하여 Key worker라는 개념으로 운영하고 있음. 그 지역에서 꼭 필요한 일자리인 교사, 소방관, 간호사 등 지역 돌봄 체계를 지탱하는 직업군을 정하여 우선 입주권 부여

12) 과거에는 3년 단위로 임대하였으나 현재는 1년 기준으로 임대기간 조정

13) 이는 입주자에 대한 할인 혜택이 10% 미만에 그치고 있기 때문이며, 식당이나 세탁소 등은 할인이

- 셰어하우스는 2인~6인까지 셰어할 수 있는 주거유형이 있으나 2인 이상 셰어하는 경우는 드물기 때문에 현재는 주로 2인이 셰어하는 유형만 임대하고 있음
- 6인 셰어형은 2인 셰어하우스를 변경해서 운영하였음
- 1인가구를 위한 스튜디오 유형은 침실과 거실이 분리된 LDK형과 원룸형이 있으며, 주방과 화장실이 설치, 세탁기와 가스레인지 등의 부대시설 설치 조건에 따라 임대료 차등
- 단지내 공동체 형성을 위한 별도의 프로그램은 없으며, 관리사무소에서 커뮤니티 형성을 위해 지원하겠다는 홍보를 해도 주민들의 참여는 저조한 상황



Dolphin House 라운지



Dolphin House 미팅룸

출처: <https://www.dolphinsquare.co.uk>



Dolphin House 개실



Dolphin House 중정



Dolphin House 개실

적용되지 않기 때문이라는 관리자의 의견

4. 영국 Lancaster Co-housing

- 면담일시 : 2018.7.13. 금요일 13:00~15:30
- 면담장소 : Lancaster Co-housing(영국 랑카스터)
- 면담자 : Kathy(Lancaster Co-housing 코디네이터)

■ 시설개요

명칭	Lancaster Co-housing
소재지	9 Forgebank Walk, Halton, Lancaster LA2 6FD, UK
구조	지상3층 타운하우스형
건축시기	2012년
연면적	-
주호수	41실
공유공간·시설	공용부엌, 공용식당, 공용라운지, 게스트룸, 창고, 작업실, 어린이놀이방, 식료품잡화점, 세탁실
보증금	-
임대료	-
공익비	-
H/P	http://www.lancastercohousing.org.uk

■ 사업컨셉 및 방식

- Lancaster Co-housing association은 지속가능한 커뮤니티 형성과 친환경 주거단지(eco-housing) 실현을 위한 공동체 주거단지를 조성함
- 지속가능한 주거단지 조성을 위해 주택은 패시브 하우스 기술을 적용하고, 우드칩 보일러를 사용한 열에너지 공급, 수력발전소를 활용한 전기공급, 태양열 에너지를 사용한 공용공간 에너지 공급 시스템을 통해 에너지 자립마을로 조성(community energy)
- Lancaster Co-housing은 부동산 소유주와 주거지 유지관리와 임대·분양관리를 담당하는 2개의 그룹이 한 팀이 되어 운영되고 있음
- 자발적인 커뮤니티 형성을 위해 거주자들 간에 일상생활과 공간을 공유하고, 일자리가 있는 주거지를 만들기 위해 workplace를 운영하고 있음
- 주택은 99년 임대방식의 주택소유권을 인정하는 형태로 판매하고 있으며, 단지입구에 조성된 Forge Mill은 Work space로 프로그래머, IT 등 창조적인 스타트업이나 예술가들에게 임대하고 있음

■ 입주계층 특성 등

- 입주계층은 40대가 가장 많으며, 1LDK는 1인 가구 입주해 있으며, 입주자는 Lancaster Co housing에서 홈페이지, 주거단지 가이드투어를 통해 임대수요 및 매입 희망자 모집
- 임대료는 3LDK 81m² 기준으로 300,000파운드 수준

■ 공간구성 및 특성

- (단위세대 구성) 연립주택으로 단위세대는 1LDK, 2LDK, 3LDK 타입으로 구성되어 있으며, 복층 또는 3층 주택으로 조성
 - 1 bed flats: 2층 타입(전체 면적 54.8m²), 단층 타입(전체 면적 40.4m²)
 - 2 bed house: 2층 타입(전체 면적 65.4m²)
 - 3 bed house: 2층 타입(전체 면적 80.8m²), 3층 타입(전체 면적 98.1m²)
- ※ 3층 타입 세대 개별 정원 및 주차공간 포함
- (커뮤니티 공간) 입주자를 위한 커뮤니티 공간(common house)에는 어린이놀이공간, 공동세탁실(세탁기 3대/35가구 공동사용), 공용주방 및 식당, 식품창고, 게스트룸 (2bed 2실, 욕실), 공구대여실 배치
- (코워킹공간) 단지 입구에 조성된 Forge Mill에는 스타트업, 예술관련 업종에 종사하는 개인이 입주하는 사무공간인 work space이외에 입주민이 공동으로 사용하는 공동작업장 조성
 - Work space에는 공용 라운지와 코워커 랩, 카페, 간이 주방, 미팅룸, 이벤트 공간, 화장실, 샤워실 배치

【 Work Space 개요 】

- 기존 제분소 건물(Halton Mill)을 리모델링하여 비즈니스 공간으로 활용
- 소규모 비즈니스, 사회적기업, 커뮤니티 기반 단체 등이 입주하여 워크샵, 오피스, 스튜디오 등으로 사용됨
- 자원, 기술, 아이디어의 공유와 비즈니스 활동의 환경적 영향을 줄이는 것을 목표로 운영됨
- 유연한 입주기간, 지역 및 개인 관리 서비스, 소규모 지역 비즈니스와 주거공간 통합, 환경친화적 비즈니스 클러스터 형성 등을 비전으로 함
- 운영주체: 협동조합 Green Elephant을 설립하여 시설 및 운영관리를 담당

- (주민편의시설) 입주민을 위한 편의시설로 쓰레기 분리수거장, 지전거보관소 35대, 주차장 35대 조성
 - eco-housing 취지에 따라 주차장은 최소한으로 조성하였으며, 입주민들은 커뮤니티 웹사이트를 통해 카셰어 운영
- 지속가능한 주거지 조성을 위한 코하우징 조성

- 에너지 효율 극대화 및 친환경 주택계획 개념을 적용하여 패시브하우스 건축을 통한 유지관리비 최소화(특히 겨울 추위에 대응)
- 개별 주택은 패시브 하우스로 벽체두께는 45cm, 단열성능이 높은 창호 설치, 빗물 중수시스템을 설치
- 주택은 건설비용을 절감하기 위해 경제적인 재료를 사용하고 있으며, 주택마다 표준디자인을 적용(주방, 창호 등 개별 디자인 옵션 불가)

■ 운영관리 및 서비스

- 관리구조 및 의사결정 체계
 - 비영리 유한책임회사(company limited by guarantee)로서 모든 입주민 회원이 의사결정체로 운영
 - 운영준비단계(입주전): 매주 ‘Build and Resource Meetings’ 개최(Build and Resource (BaR) 팀이 프로젝트 관리 이슈, 월 General Meetings 안건 등 논의 및 모든 의사결정 매달 General Meetings에서 진행됨
 - 운영단계(입주후): 관리위원회 구성(각 세대별 1명), 하위위원회에 분야별 책임 및 역할 위임
 - 의사결정은 입주민 의견일치를 원칙으로 하되, 2번의 회의에서 의견일치가 되지 않는 경우 투표로 결정(긴급사안의 경우 첫 회의해서 투표)
- 회원(입주민) 의무사항
 - 소유형태: 장기간 임대(999년)
 - 모든 임차인 멤버십 가입이 원칙
 - ‘게스트’ 로 거주하는 경우 공용시설 사용에 제한이 있으나 오픈 멤버십(자동차 클럽 등) 활동은 가능함
 - 연회비, 서비스요금, 외부 관리펀드(세대별 단위면적 기준으로 관리위원회에서 금액 설정/공용시설 운영비용, 보수관리 비용, 보험료, 회계업무 비용 등 포함)
- 시설관리
 - Lancaster 코하우징이 커뮤니티 관리 뿐 아니라 에너지 및 통신 (인터넷) 쓰레기 재활용 처리 등 일반적인 주거단지 관리 서비스를 담당
 - work place 임대와 운영·관리를 포함하여 커뮤니티 프로그램운영 등 모든 서비스 제공 및 관리
 - Lancaster Co-housing은 회원제 방식으로 운영하며, 입주자는 코하우징에 관리비를 일괄 지급하는 우리나라 아파트 단지 관리 시스템을 적용
 - Lancaster Co-housing은 전기회사, 난방, 수도 등 협력업체를 두고 있으며, 코하우징에는 에너지팀, 청소관리팀, 가드닝팀, 식사 서비스 팀 등으로 운영

【 서비스 비용 】

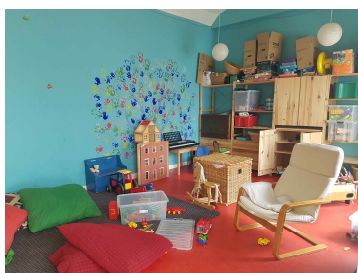
- Sink Fund: 공용시설 유지관리를 위한 적립금, 2018-2019기준 성인 1인당 26파운드/월
- Occupiers Contribution: 건물 보험료, 건물 유지관리비용, 외부공간(조경) 관리비용을 포함하는 공동비용으로 단위세대 면적에 비례하여 납부, 2018-2019기준 세대별 24파운드/월~58파운드/월

【 Community Work 】

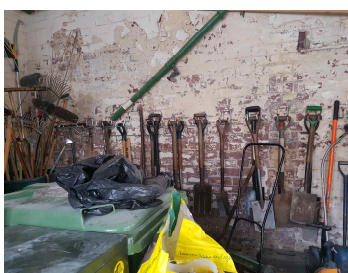
- 커뮤니티 관련 공동작업을 위해 Service Teams을 구성하여 성인 입주민 1인당 매주 2.5시간을 작업에 참여하도록 정하고 있음(1회성 작업은 Task and Finish Teams에서 진행)
- Buildings and utilities(시설관리), Common Areas(공용공간 관리), Common House Meals(공동식사준비), Community Governance(의사결정 거버넌스), Finance(회계), Food Co-op(지역 유기농 식자재 수급 및 식자재상점 운영), GM Planning(정기회의 운영), Travel(단기 교통계획), Information(내외부 정보알림), Land(공동정원 및 외부공간관리), Legal(주택운용을 위한 법적업무), Membership(입주문의, 멤버십 등록, 입주대기자 관리 등)

• 공유공간 사용 및 프로그램

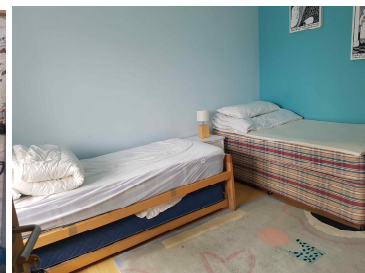
- 커뮤니티 하우스에는 소형주택 거주자들을 위한 게스트 하우스를 운영하고 있으며 Lancaster 웹사이트에서 사전에 예약하면 하루밤에 7.5파운드 비용을 지불하고 사용
- 주민들간에 카셰어링을 운영하고 있으며, 시간당 3파운드 정도의 비용을 지불하고 있으며, 장을 보러가거나 다운타운에 병원 등을 가기 위해서 카풀을 사용
- 커뮤니티 하우스에 있는 공구창고에는 각종 도구와 가드닝에 필요한 도구를 비치하고 있어 입주자 누구나 사용 가능
- 공동작업장은 아티스트 스튜디오 형태로 한 달에 10파운드 회원비용을 지불하면 사용 가능



어린이 놀이실



공구창고



게스트룸

• 커뮤니티 프로그램

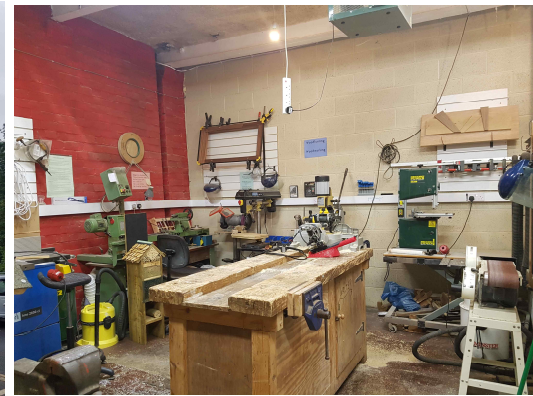
- 커먼 하우스의 공용식당에서는 매일 주민들이 저녁식사를 준비해서 같이 저녁식사를 하고 다양한 클럽 활동을 함
- 저녁식사는 매일 평균 13명 정도가 참여하며, 식사 준비는 3명이 한조로 운영(2명이 설거지)하며, 각자 재료를 가져와서 준비하며, 식사를 신청한 사람은 최소한의 비용을 커뮤니티에 지불
- 의사결정과정은 정례적인 입주자회의에서 결정하고 있으며, 청소, 카셰어링 등 커뮤니티 활동과 주거생활에 필요한 중요한 사안은 서로 협의로 결정



공유주방 및 커뮤니티 공간



워크스페이스_창조적 기업 및 스타트업 입주



공유공방(회원제로 운영)

■ 정부지원현황

• Rural Carbon Challenge Fund (RCCF)

- 영국 북서지역의 커뮤니티 레벨의 재생가능한 에너지 프로젝트 지원 기금으로 Defra(영국 환경, 식량과 농촌문제 부서 Department for Environment, Food and Rural Affairs)와 농촌개발을 위한 유럽 농업 펀드(European Agricultural Fund for Rural Development)에서 출자됨

【 펀딩 지원요건 】

- 혁신요소와 특수요소(농촌환경에서의 기술혁신)
- 북서지역 내 농촌 지역
- 선진사례의 확산을 위한 지역 시험자로서의 역할
- 탄소절감 및 에너지 생산에 있어 금전적 가치 생산
- 일자리 창출 및 농촌경제와 농업/산림업에 기여
- 프로젝트의 보급의 잠재성 (개척자 및 선구자 역할)
- 요구되는 운영기간 충족(October 2013까지 설치 및 운영)

• Rural Development Programme for England (RDPE)

- Halton Mill의 리모델링 비용의 일부 충당

- European Agricultural Fund for Rural Development에서 운영하는
기금으로 영국의 농촌지역의 고용 및 개발활동에 우선적으로 지원함
- 기타 펀딩
 - Halton Community Association (HCA)과 파트너십으로 커뮤니티 소유의
수력발전 프로젝트(Forge Weir on the River Lune)를 위한 지원금 확보
 - 수력발전을 통한 수익금은 모두 커뮤니티를 위해 사용됨



Lancaster Co-housing 단지 배치도
출처; <https://www.lancastercohousing.org.uk/Documents>



IV. 기타 : 덴마크 건축센터 Co-Living 전시

- 면담일시 : 2018.7.8. 일요일 10:00~12:00
- 장 소 : 덴마크 건축센터(덴마크 코펜하겐)
- 큐레이터 전시 설명

■ 특별전시 기획 의도 : 주거건축에서 일상생활을 공유하는 주거문화로의 전환

- 2030년 인구감소, 고령화, 1인가구 증가 등에 따른 주거문화 변화가 예상됨에 따라 일상생활을 공유하는 주거문화의 가능성을 모색하기 위해 전시 기획
- 덴마크 건축센터의 전시관에 입장하는 관람객을 대상으로 실시간 설문조사 방식을 적용하여 향후 주거생활과 거주자들이 원하는 주거공간에 대한 수요 파악
- 입장료 티켓으로 카드키를 배부하고 각 파트별 전시부스 앞에 아이패드 화면에 있는 질문에 답하면, 실시간으로 통계를 보여주는 방식으로 수요조사
- 수요조사 방식 자체가 전시의 일부분이 될 수 있도록 기획

■ 덴마크 사회에서 공유주거에 대한 변화와 관심

- 2030년에는 덴마크 70%이상이 도심에 거주할 것으로 예상되며, 이전보다 많은 가구들이 주거서비스에 대한 요구가 높아질 것으로 예상
- 급속한 도시화와 교외화로 인한 근로자의 통근생활은 고비용의 주거비, 고독함, 삶의 질 저하 등 많은 문제를 발생
- 공유주거에 대한 관심은 “어떻게 우리 사회를 변화시킬 것인가? 우리는 무엇을 공유할 것인가?” 라는 질문으로부터 시작
- 덴마크 사회에 적합한 공유주거(co-living)방식을 발견하고, 누구나 구성원이 될 수 있는 새로운 방식의 ‘One Shared House 2030’ 기획을 위한 연구 시작
- 공유주거는 경제적 측면의 주거 모델이지만 거주자들에게 새로운 장소에서 자유를 느끼면서 새로운 사람을 만날 수 있는 기회를 제공하는 것을 의미
- Airbnb는 사람들에게 주거를 공유하면서 새로운 서비스를 제공하지만, 공유주거, 공동체 주거는 단순히 주택과 그들이 사는 도시를 공유하는 것이

아니라 생활을 공유한다는 것을 의미하므로 새로운 주거방식을 제안하는 것

■ 새로운 주거방식과 새로운 가족관계 구성을 위한 공동체 주거

- (Generation House) 모든 세대가 하나의 주소에 거주
 - 공공주택에서 고령자와 어린이 돌봄 서비스를 병행하는 주거
 - 304호의 공공주택에서 500명의 거주자를 대상으로 서비스를 제공하는 주거개념을 적용하기 위해 다양한 기능을 포함한 주거복합개념을 적용
 - Generation House에는 카페, 공용공간, 피트니스센터를 설치하여 지역주민을 위한 공동체 허브공간으로 조성
- (Nursing home) 주거와 어린이 돌봄, 고령자 돌봄 시설 병행
 - 입지가 좋은 도심에 일상생활과 청년주택, 쇼핑, 보육시설 기능을 복합한 주거개념
 - 코펜하겐 호수에 입지한 새로운 주거양식은 도심의 활력을 불어 넣어주고 주거와 보육기능, 청년주거문제를 해결함으로써 새로운 복지기능을 주거문화로 해결
 - 고령자 요양원 기능을 병행한 공공주택은 청년주거문제를 해결하면서, 입지가 좋은 곳에 고령자 돌봄시설을 병행한 고령자 주택과 결합
 - 입주한 청년들이 커뮤니티 공간에서 고령자들과 자연스럽게 어울리게 하면서 새로운 기능(스마트폰 사용방법, 아이패드 사용방법 등)을 고령자들에게 가르쳐 주고, 식사를 같이 하면서 자연스럽게 커뮤니티 형성



덴마크 건축센터

V. 시사점

■ 경제적으로 지불가능한 주거비 부담을 위한 공유경제 개념의 셰어하우스 확산

- 런던, 코펜하겐, 말뫼와 같은 대도시는 임대료가 높아 사회초년생이나 중산층 이하 가구는 주거비 부담 비율이 높아 도심 외곽으로 밀려나는 현상이 심각해짐
- 특히 런던은 청년들의 경우 소득의 70~80%가 주거비로 지불함에 따라 생활수준이 낮아지고 이는 소비지수에도 영향을 미쳐 심각한 사회경제적인 문제로 인식
- 이에 주거비 부담을 낮출 수 있는 방안으로 주거공간을 공유하는 Co-living 공급이 확산
- 스웨덴이나 덴마크의 Co-living은 1인 가구 뿐 아니라 가족형 가구가 혼합하여 공유경제 개념의 Co-living에 거주

■ 거주성을 강조한 'Co-housing' "Co-Living"의 개념 사용, 주택조합에 의한 사회주택으로서 Co-living 공급 및 관리

- 3개국의 셰어하우스는 '거주성'이라는 개념이 강조된 코하우징이라는 용어를 사용하고 있으며, 주거공간을 공유하더라도 '가족과 함께 내 집에 산다'는 의미를 부여¹⁴⁾
- 이에 학생 기숙사처럼 침실을 공유하더라도 셰어하우스라는 용어 대신 코하우징 용어를 사용
- 스웨덴과 덴마크는 주택조합이 사회주택을 주요 공급주체로서 정부는 주택조합에게 임대주택과 코하우징 건설을 위한 재정지원과 융자지원을 하고, 개인에게는 소득수준에 따라 임대보조금을 지원하는 방식으로 주택공급, 관리
- Co-living과 Co-housing 또한 이러한 주택공급방식에 따라 주택조합이 공급하는 임대주택의 한 유형으로 공급하는 사례가 많음

■ 일상생활의 공유를 시작으로 공간의 공유로 발전, 사적공간과 공유공간의 엄격한 분리

- 거주성을 강조한 Co-housing, Co-living은 공간을 공유한다는 경제개념

14) 런던의 Old Oak는 운영회사 소속의 매니저가 셰어하우스에 함께 거주하면서, 모니터링 결과를 다른 프로젝트 설계기획단계에 반영할 수 있도록 의견을 제기하고 있는데 복도의 길이가 길면 입주자들이 집에 들어온다는 안락한 느낌을 느낄 수 없다는 점을 지적하고 복도의 길이를 줄이도록 제안하기도 함(Old Oak 설계담당자 면담 결과, 2018.7.12.)

이전에 공동식사, 공동육아와 같이 일상생활을 공유하면서 공동체를 형성하고, 이를 위해 세탁실, 라운지, 공동체 식당을 공유하는 공간의 공유로 확장

- 그러나 대부분 Co-living, Co-housing에서 일상생활의 일부를 공유하기 위한 공동생활공간을 설치하더라도 사적인 공간은 엄격하게 분리하고 있음

■ 일정 규모의 커뮤니티 단위를 중심으로 공유공간 배치 및 입주자를 위한 주거서비스 제공

- Co-living의 조성사례를 보면 공간을 공유하는 경우, 5인 내외로 공용 라운지와 세탁기를 공유하는 것이 일반적이며, 15~20인 규모로 식당을 공유하며, 층별로 라운지와 식당을 배치하여 층단위로 커뮤니티가 형성될 수 있도록 공간계획
- Old Oak와 같이 대규모 Co-living은 사우나, 헬스장, 다목적 파티룸 등 입주자들간의 자유로운 교류활동을 지원할 수 있는 공간을 조성
- 일반 가족형 Co-housing이 아니라 1인 가구를 위한 코리빙의 경우는 코리빙의 규모에 따라 상주하는 매니저가 있고, 입주자를 위한 공용공간 청소, 침대보 세탁과 같은 서비스를 지원함으로써 생활의 편리성을 도모할 수 있도록 운영
- 학생기숙사의 경우 입주자 생활관리와 함께 상주하는 매니저가 상담사의 역할도 병행하고 있음

■ Co-living과 Co-working 개념 결합

- 최근, 청년 1인가구 대상의 Co-living이 공급이 증가하면서 이들을 위한 코워킹 공간을 결합하는 사례가 증가하고 있음
- 특히 코워킹 공간은 회원제로 운영하면서 입주자 뿐 아니라 거주하지 않아도 회원으로 가입하면 사용할 수 있도록 운영
- 코워킹 공간 조성은 창의적인 인재와 다양한 전문성을 갖고 있는 입주자들이 Co-living에 거주하면서 다양한 분야의 전문가들이 공동작업을 통해 새로운 창업을 하기도 하며, 자연스럽게 협업하는 분위기가 조성되면서 Co-living 입주를 유인

■ 느슨한 프로그램 지원과 자발적인 커뮤니티 활동 유도

- 유럽의 공동주택에서 공동체 형성은 우리보다 강한 결속력을 갖고 있는 것으로 알려져 있으나 Co-living과 Co-housing에서는 공동체 형성을

의무적으로 강화시키기 보다는 입주자들이 스스로 모이거나 취미활동을 공유할 수 있는 공유공간을 조성

- 운영주체가 정기적인 프로그램을 운영하는 곳은 사례조사 대상 중 런던의 Old Oak이 유일했으며, 대부분의 Co-living이나 Co-housing에서는 입주자들 스스로 공동식사를 운영하는 것 이외의 정례적인 프로그램은 없으며 크리스마스나 부활절과 같은 특별한 날에 파티를 하는 정도로 공동체 활동을 이어가고 있음
- 운영주체들의 공통된 의견은 공유공간을 사용하고 공동의 생활을 하는 코리빙과 Co-housing이라 하더라도 공동체를 강요하면 편안한 주거생활을 지속하기 어렵다고 함
- 이에 느슨한 형태로 커뮤니티 형성을 위한 프로그램을 지원하고, 대부분은 입주자들이 자발적으로 모일 수 있도록 자치활동을 지원하는 역할에 한정
- 이 때문에 자연스럽게 입주자들이 모일 수 있는 공간의 조성과 배치가 중요하다는 점을 강조

■ 다양한 계층의 혼합과 입주자의 생애주기를 고려한 코하우징 조성

- 스웨덴과 덴마크는 이미 다양한 계층이 혼합된 Co-housing 조성이 일반화 되어 있으며, 텅고든과 과 같이 Co-housing 내에 1인 청년가구와 일반가구, 고령 1인가구가 혼합하여 거주하는 경우에는 필요한 가구가 사용할 수 있도록 1개의 침실을 가변형으로 조성하기도 함
- 덴마크 주택협회에서는 근미래의 Co-housing의 개념으로 청년 1인가구와 요양기능을 갖춘 고령 1인가구가 혼합 거주하는 돌봄 기능을 갖춘 Co-housing, 1인가구와 맞벌이 가구가 혼합거주하는 Co-housing 등 다양한 형태의 Co-housing개념을 적용하여 임대주택을 공급하는 사례 증가
- 런던의 Old Oak 설계팀은 Co-living이 일반 주거지에 조성되면 향후 입주자가 지역주민의 일원으로 살아가게 되고, 나이가 들어 결혼을 하고 가정을 이루게 되면 다시 그 지역의 일반주택에 거주할 수 있다는 마을단위로 생애주기에 따라 주거이동이 자연스럽게 이루어질 수 있다는 점을 강조
- 또한 Co-living에 거주했던 경험을 갖고 있는 입주자들은 자연스럽게 이웃과 함께 공동체를 형성할 수 있고, 이들이 결혼하면 가족모두가 Co-housing에 거주하고자 하는 확률이 높아진다는 점을 들어 Co-living, 세어하우스의 장점을 제시
- 이에 Co-living 운영주체는 일본의 세어하우스 운영주체들과 마찬가지로

차세대 새로운 주거개념으로서 일반 가족형태의 가구가 공유경제기반의
Co-living, Co-housing을 계획하고 있음