

마을재생 거점모델로서  
공유주거 조성·운영매뉴얼  
새뜰마을사업지역을 대상으로

서수정  
변은주

마을재생 거점모델로서  
공유주거 조성·운영매뉴얼  
새뜰마을사업지역을 대상으로

연구책임	서수정 건축도시공간연구소 선임연구위원
연구진	변은주 건축도시공간연구소 연구원
시뮬레이션	조정구 구가도시건축 소장
	요네다 사치코 구가도시건축 실장
	이재오 구가도시건축 사원



<b>PREFACE</b>		4
<b>PART1</b>	<b>공유주거란</b>	7
<b>PART2</b>	<b>공유주거 조성과 운영·관리를 위한 가이드</b>	15
	1 사전기획 및 현황조사	17
	1.1 부지 선정	17
	1.2 수요 조사	18
	1.3 용도 복합화 검토	19
	1.4 부지·규모 등을 설정하기 위한 조사리스트	20
	2 공급·운영주체	21
	2.1 공공의 공급방식	21
	2.2 민관협력의 공급방식	22
	3 공유주거 조성원칙 및 주택계획	24
	3.1 조성원칙	24
	3.2 개인공간	24
	3.3 공유공간	26
	4 운영·관리계획	27
	4.1 입주민 선정	27
	4.2 선정절차	28
	4.3 입주민 프로그램	28
	4.4 입주민 생활규칙	29
<b>PART3</b>	<b>공유주거 조성 시뮬레이션</b>	31
	1 시뮬레이션 개요	33
	2 인천 동구	34
	3 인천 부평구	55
<b>PART4</b>	<b>국내·외 공유주거 조성 사례</b>	71
	1 서울시 방학동 두레주택	73
	2 서울시 신림동 셰어어스 고시원	79
	3 스웨덴 룬트 마지스트랏스베겐 그룹홈	84
	4 독일 베를린 한자 우퍼 5번지 사회주택	87
	5 일본 오사카 코스모 씨포티브하우스	93
<b>APPENDIX</b>	<b>입주민 매뉴얼</b>	97

## PREFACE

과거 산업화와 고성장 시대에는 건설이 경제성장을 주도하였고 소위 노후 불량주거지역은 건설성장의 동력이었던 전면철거 재개발사업으로 정비되었다. 최근 국민소득 3만불 시대의 안정적 성장기에 진입하면서 물리적 환경을 정비하는 방식도 ‘일시적 대규모 개발’에서 ‘점진적 맞춤형 개발’로 전환되고 있다. 그에 따라 도시재생정책이 국가 아젠다로 대두되어 전국적으로 중요한 이슈가 되고 있다.

2014년도에 시작한 도시재생선도지역 사업을 필두로 지방자치단체는 원도심 중심의 도시재생전략계획을 수립하고 있으며, ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법’에 의한 활성화지역 선정에 박차를 가하고 있다. ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법’에서 지정하는 도시재생사업의 목적은 쇠퇴지역의 경쟁력을 회복하기 위해 일자리를 창출하고 환경을 개선하며, 문화와 사회적 지속성을 유지하기 위해 지역의 잠재력을 극대화시킬 수 있는 장기적인 도시관리수단을 마련하는 것이다.

지방자치단체마다 도시재생의 미래상을 그려가고 있는 가운데 달동네와 쪽방촌, 철거민이주촌 등은 여전히 경제성장의 그늘에 감추어져 지방자치단체 지원순위에서 밀리는 취약한 지역으로 남아 있다.

2013년 전국 354개 달동네와 쪽방촌 등 주거복지 사각지대에 대한 실태조사 결과, 최저주거수준 미달가구가 20% 이상이며 재해안전에 취약한 건축물이 41%, 4m 미만 불량도로에 접한 주택도 평균 57%에 이르는 것으로 나타났다. 최저생계비 미만의 저소득층 거주 비율이 높고 그 중에는 도시가스가 설치되지 않아 겨울철 난방비 부담이 큰 가구가 많으며, 실업자와 빈곤가구도 많은 것으로 조사되었다. 또한 빈집이 많아 범죄발생 가능성도 높다. 이 지역들은 공공의 지원이 절실히 필요한 곳으로 주민들은 점점 고령화되어 스스로의 생활개선 의지도 낮다.

지역발전위원회와 국토교통부는 이러한 지역을 대상으로 2015년부터 도시재생사업의 또 다른 유형인 ‘새뜰마을사업’을 추진하고 있다.

새뜰마을사업은 최저주거기준에 못 미치는 열악한 주택밀집지역의 주민들이 피부로 체감할 수 있는 주거환경개선사업과 주민 생활수준 향상을 위한 경제활동, 사회서비스를 종합적으로 지원한다. 궁극적으로 새뜰마을사업은 ‘사람의 변화를 통한 도시마을의 회복’을 목표로 하며, 주민 스스로 마을을 개선하고 소득향상을 위해 힘을 합쳐 생활환경을 개선한다는 점에서 마을재생의 일환으로 볼 수 있다.

새뜰마을사업 대상지에는 가내수공업을 하는 사람들, 항구에서 받아 온 생선과 어패류를 말리거나 다듬는 일을 공동으로 하는 사람들, 정부에서 지원하는 보조금을 받아 근근이 살아가는 사람들, 외국인 노동자 등 다양한 계층이 모여살기 때문에 한자리에 모이기도 어려울 뿐더러 마을을 위해 한 목소리를 내기도 쉽지 않다. 그럼에도 이 지역들은 사회취약계층의 거주지로서 오랜 시간의 켜를 쌓아온 장소성이 있는 곳이다.

그러나 새뜰마을사업 대상지는 미접도 필지에 무허가로 들어선 주택이나 급경사지 축대위에 위태롭게 서 있는 주택들이 많다. 골목길은 두 사람이 지나가기에도 좁고 연탄 배달도 힘든 지역들이 대부분이다. 집수리 비용을 지원한다고 하지만 집이 연속으로 붙어 있는 줄집이 대부분이어서 한 집만 지붕을 걷어 내 수리하기 어렵고 지붕수리나 간단한 보수를 한다고 해도 또 다른 위험에 노출될 가능성이 크다.

그렇다면 새뜰마을사업 대상지와 같은 취약지역의 주거환경을 개선하는 동시에 주민들의 삶의 질을 증진시킬 수 있는 근본적인 대안은 무엇인가. 각 지방자치단체에서는 그 대안의 하나로 공유주거나 그룹홈 등의 조성 방안을 모색하고 있다. 그러나 서구에서 시작된 코하우징의 개념에서 벗어나지 못하고 있고 이 개념을 국내 실정에 어떻게 적용할 것인지에 대한 연구는 부족한 상황이다.

이에 건축도시공간연구소는 국토교통부의 협조 요청으로 새뜰마을사업에 적용할 수 있는 공유주거 모델을 개발하고 실현가능성을 검증하기 위해 2015년도에 선정된 사업 대상지 두 곳을 선정하여 시뮬레이션을 수행했다. 그 일환으로 유럽에서 시작되어 최근 대도시 청년층을 중심으로 확산되고 있는 ‘공유주거’ 개념이 국내에도 적용 가능한 모델인지 검토해 보았다. 단, 주거모델은 고령자, 저소득층, 일용직노동자 등이 입주민이라는 새뜰마을사업 대상지 주민특성과 마을재생의 일환으로 추진되어야 한다는 점을 감안하여 구상했다.

본 매뉴얼에서 검토한 공유주거모델이 새뜰마을사업지역에서 취약계층을 위한 주거기능과 마을재생의 거점공간으로서 역할을 한다면 생활여건 개선과 지역 활성화가 필요한 다른 도시재생사업지역에도 적용할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

이 매뉴얼은 새뜰마을사업을 추진하는 지방자치단체가 공유주거를 조성하고자 할 때 참고할 수 있는 사항들을 정리한 것이다. 부지 선정이나 주택 유형·규모 설정, 주택의 공급·운영방안에 관련된 일반적인 사항을 과정 중심으로 정리하였으며, 이에 따른 시뮬레이션 내용과 참고할 수 있는 국내·외 사례들을 담았다.

본 매뉴얼이 새뜰마을사업 마스터플랜 수립 과정에서 공유주거를 준비하는 지방자치단체의 행정담당자와 실무자, 건축가들이 활용할 수 있는 참고자료가 되길 바란다.

## PART1

# 공유주거란





## 마을재생과 공유주거

- 새뜰마을사업은 저소득가구의 집수리와 골목길을 정비하고 공동체가 운영하는 작은 일자리를 만들면서 마을의 활기를 회복하는 마을재생의 과정
- 2015년도 새뜰마을사업으로 선정된 지역에는 급경사지에 위치하거나 2m 미만의 좁은 골목길인 맹지에 들어선 집들이 많고 사면이 불안하여 축대 붕괴가 우려되는 곳도 있음
- 또한 과거 축사나 공장 기숙사로 사용되던 건물을 개조하여 쪽방 형태로 거주하는 주민들도 많은 것으로 나타남<sup>1</sup>
- 이런 주택들은 부엌과 욕실 등이 독립되어 있지 않고 공동화장실, 공동 샤워실을 사용하는 경우가 많으며, 지붕이나 벽체 등 구조안정성 측면에서도 취약하여 도배나 장판교체, 창호교체 등과 같은 기존의 단순 집수리 방식으로서는 주거환경을 개선하는 데 한계가 있음
- 그럼에도 불구하고 이 곳 주민들은 지역에서 오랜 기간 거주해온 고향자가 많아 그 지역을 벗어나 임대주택으로 이주하기를 거부하는 것이 일반적 현상
- 또한 경제적으로도 어려워 현재 부담하는 임대료나 주거비 이상을 지불할 수 있는 가구도 많지 않음
- 이 때문에 새뜰마을사업에서는 지역 주민들의 기존 생활방식을 보존하면서도 주거환경 개선과 삶의 질 향상을 도모할 수 있는 대안 주거로서 공유주거에 대한 수요가 높아지고 있음

새뜰마을사업지역  
©변은주



1 2015년도 새뜰마을사업에서 쪽방 등이 있는 대상지는 전체 30개 지역 중 9개 지역

- 마을재생에서 공유주거는 지역의 빈집이나 국 공유지, 공터 등 유휴공간을 활용하여 커뮤니티의 거점이자 주민들이 함께 쉴 수 있는 여유허간을 제공함으로써 마을재생의 촉매 역할을 담당
- 또한 주거공간과 공동이용시설을 복합적으로 조성함으로써 지역 내 다른 주민들과 네트워크를 이루는 거점공간으로도 활용할 수 있으므로 지역 커뮤니티 형성의 매개 역할도 기대할 수 있음

## 공유주거 Share housing

- ‘공유주거’는 법적으로 정의된 개념이 아니지만 오래 전부터 사용된 개념으로 사용 대상이나 목적에 따라 조금씩 다른 의미로 사용되고 있으며 ‘공유주택’과 혼용되어 사용되고 있음
- 역사적으로는 20세기 초반 북유럽에서 시작되어 미국과 일본을 거쳐 대중화되었고, 각 나라의 문화나 사회적 특성에 따라 다르게 적용되었으나 일반적으로 공동주택과 달리 주거공간의 일부를 가족이 아닌 사람들과 공유하는 주거유형을 의미
- 최근 국내에서도 주거비용이 높은 서울, 부산 등 대도시를 중심으로 주거비용을 줄이면서 생활의 질을 유지하기 위한 방안으로서 청년층에서 확산되고 있는 추세
- 서구에서 시작된 전통적 개념의 공유주거나 공유주택을 그대로 적용하기에는 새뜰마을사업 대상지역의 가로조직과 필지규모 등 물리적 현황이나 주민들의 생활방식이 다르기 때문에 주민들의 공동생활공간을 포함하는 대안적 주거형태로서 ‘공동홈(=그룹홈, Group Home)’이라는 용어를 사용
- 공동홈은 학술적으로 ‘치매노인이나 장애가 있는 사람, 도움이 필요한 사람들을 위한 주거유형’을 의미하며, 이들을 지원하기 위한 의료진이나 상담사 등 전문인력이 함께 상주하는 방식으로 주택보다는 복지시설의 의미가 크고, 전문인력이 상주한다는 점에서 ‘지원주택’ 개념과 유사

- 그러나 여전히 공유주거에 대한 개념이 모호하고 공유대상과 목적, 운영 방식과 공급주체 등이 불분명한 가운데 새뜰마을사업지역에서 공유주거 수요는 높아지고 있는 상황
- 따라서 본 매뉴얼에서는 마을재생 사업대상 중 새뜰마을사업지역을 중심으로 새로운 삶의 방식과 거주형태로서 공유주거의 대상과 범위를 정하고, 향후 공유주거 조성 계획에 참조할 수 있는 사례 중심으로 소개

## 공유의 대상 및 목적

- 공유주거는 주거공간과 생활의 일부를 독립적으로 소유하는 것이 아니라 경제적·사회적 이유로 다른 입주민들과 공유하는 것을 전제로 함<sup>1</sup>
- 따라서 공유주거는 주거를 중심으로 하는 공유경제의 개념과 혈연으로 맺어진 가족공동체가 아닌 타인과의 일상생활 공유를 통한 새로운 경제적·사회적 공동체 형성을 목적으로 함
- 공유주거에서 공유하는 대상은 우선 침실 외의 공간인 거실, 부엌, 식당, 화장실 등으로 입주민들은 공유를 통해 주거비용을 줄이면서 좀 더 풍요롭고 쾌적한 주거환경을 확보할 수 있는 장점이 있음
- 여기서 나아가 공간에서 파생되는 ‘생활’의 일부를 공유하거나, 입주민들에게 필요한 ‘서비스’를 공유하는 경우 또는 ‘자산’으로서의 주택을 공유하는 경우도 있음
- 이러한 공유주거와 유사 개념으로 공동홈(Group Home, 그룹홈), 지원주택(Supportive House, 써포티브하우스), 협동조합주택(Co-operative House, 코퍼러티브하우스) 등이 있음

1 서구에서는 아르바이트나 용돈으로 생계를 유지하는 대학생들이나 월급이 적고 직장이 불안정한 사회초년생들을 중심으로 방이나 주택을 공유하는 생활방식이 이미 널리 퍼져 있음. 한국 역시 주거비용이 높은 서울과 수도권을 중심으로 청년층의 대안주거로 확산되고 있는 추세로, 서울소셜스탠다드의 통의동집이나 셰어하우스우주 등이 모두 이 범주에 포함

## 공유주거

주거공간 일부 공유



공유주거의 공유대상에 따른 유사개념

## 유사 개념

### 공동홈(Group Home)

- 공동홈은 1980년대 초반 스웨덴에서 치매노인이나 정신장애인을 위한 주거공간에서 시작된 개념
- 대개 침실과 샤워실 및 화장실, 간이부엌으로 구성된 개인공간에서 생활 하며 거실이나 식당 등의 일부 공간을 공유
- 그러나 독립적인 생활이 어려운 사람들이 공동체 생활을 통해 자립할 수 있도록 생활과 의료, 심리상담 등을 지원하며, 이를 위한 전문인력이 주택 내에 상주하고 있다는 점에서 다소 상이한 개념
- 이러한 점에서 일반적인 주택개념 보다는 ‘복지시설’의 개념에 가깝고, 국내에서는 실버하우스 등으로 공급되기도 하며, 주로 단기·임시거처로 이용

### 지원주택(Supportive House)

- 지원주택은 노숙자와 같이 독립적인 생활이 어려운 사람들에게 필요한 의료, 식사공급, 일자리알선 등의 서비스를 제공하여 이들이 지역사회에 정착하여 생활할 수 있도록 돕는 주거유형
- 따라서 서비스공간과 생활의 일부를 공유하기는 하나 공동홈과 마찬가지로 입주민의 대상범위가 보다 제한적이고 입주자의 자립을 도와주는 것이 주 목적이라는 점에서 일반적인 공유주거와 차이가 있음

### 협동조합주택(Co-operative House)

- 협동조합주택은 주택을 소유하고자 하는 사람들이 조합을 설립하고 토지구매와 주택건설, 입주관리까지 전 과정에 직접 참여하는 방식으로 세워진 집합주택을 의미
- 입주민이 조합을 설립하여 공동으로 주택을 건설하고 소유, 사용한다는 점에서 일반 조합주택과 유사하지만 주택조성 전 과정과 입주 후 생활관리까지 조합원 모두가 참여하여 의견을 교환하는 과정을 통해 주거 공동체를 형성한다는 점에서 차이가 있음
- 국내에서는 성미산마을의 ‘소통이 행복한 주택만들기(소행주)’에서 건설한 주택이 대표적이며, 최근 다양한 주거수요가 등장하면서 협동조합주택 건설이 조금씩 확산되고 있는 추세임

### 새뜰마을사업에서 공유주거의 정의

- 새뜰마을사업에서 공유주거는 ‘각 세대가 독립된 생활을 유지하면서 주거공간의 일부와 일상생활 또는 서비스를 가족 이외의 다른 사람들과 공유하는 것’으로 주거취약계층의 주거비 지불능력과 안정적인 주거생활을 지원하는 공동체 주거로 정의
  - \* 주거공간이란 부엌, 식당, 거실, 세탁실, 화장실 등의 침실 외 공간을 의미
  - \* 일상생활이란 식사, 작업, 학습, 육아 등의 반복적 생활을 의미
  - \* 서비스란 의료, 치료, 자활 등의 복지적 지원서비스를 의미
- 공동홈, 지원주택 등의 일부 개념을 포함하면서 거주대상과 생활방식이 보다 포괄적인 공유주거의 용어를 사용

## 공유주거 도입의

### 기대효과

- 첫째, 경제적인 이유로 토지와 주택을 독립적으로 사용하기 어렵고 모든 주거공간을 각각 쓰는 것이 비효율적인 경우, 공유를 통해 주거비용을 절감하면서 보다 쾌적한 주거환경 확보하는 것으로 서울 종로구 돈의동과 같은 쪽방촌을 대상으로 조성
- 둘째, 스스로의 힘으로 독립적인 생활을 지속하기 어려운 경우, 시설이나 서비스를 공동으로 이용함으로써 생활의 편리를 도모하는 것으로 고령자나 장애인이 밀집한 지역을 대상으로 조성

## PART2

# 공유주거 조성과 운영·관리를 위한 가이드





# 1

## 사전기획 및 현황조사

새뜰마을사업의 전체 계획방향이나 주민 특성에 따라 지역 내 공유주거 필요성이 인정된다면 지역에 대한 세부 조사를 통해 주택이 입지하게 될 부지를 선정하고, 공유주거 입주 수요 파악. 또한 대상지 주변 여건을 고려하여 전용 주거공간으로 조성할 것인지 지역 주민을 위한 복합공간으로 조성할 것인지를 결정

### 1.1 부지 선정

#### 활용 가능 국·공유지 및 공·폐가 파악

- 사업 추진과 부지 매입의 용이성 측면에서 지역 내에 위치한 국·공유지 현황을 조사하여 활용 가능한 부지를 우선적으로 파악
- 이와 함께 지역 내 공·폐가 현황을 조사하여 매입이나 장기임대 가능 여부를 검토하고 기존 건물의 리노베이션을 통한 활용 가능성을 모색

#### 주택으로서의 거주 환경 파악

- 접근조건, 교통안전, 방재 등 해당 부지에 대한 건축 여건과 채광 및 환기, 소음 등 주택으로서의 거주 적정성 검토
- 특히, 주민들이 공동으로 이용할 수 있는 시설과 복합하여 조성하고자 할 경우 보행으로 접근하기 쉽고, 다른 공공·편의시설 등과 연계하기 좋은 부지로 선정하여 향후 지역 재생의 거점이 되도록 계획
  - \* 2014년에 입주를 시작한 서울시 방학동 두레주택은 초기 입주자 모집에 2년 가량의 시간이 소요되었는데, 사업 담당자는 그 이유로 대중교통 이용의 편의성과 접근성 측면에서 불편한 입지가 크게 작용한 것으로 봄
- 지원주택 성격을 도입할 경우 주거 외에 의료나 치료 등의 서비스를 결합하기 위한 공간이 필요하므로 넓은 필지를 확보하는 것이 유리하며, 이것이 어려울 경우 인접 필지와와의 합필 가능 여부 검토

## 1.2 수요 조사

### 주택면적 및 가구규모 설정

- 주택면적과 가구규모를 설정하기 위해 주변 지역 건축물의 층수, 밀도 등의 물리적 요소와 대상지 내·외부의 공유주거 입주 수요 조사
- 1차적으로는 사업지역 내 주민들을 대상으로 입주 희망 수요(예를 들어 독거노인가구, 편부모가구, 조손가구, 장애인가구, 돌봄이 필요한 가구 등)를 조사하여 대략적인 가구수를 설정하고, 2차적으로 사업지역 인근에서 예상되는 수요(예를 들어 업무지역, 공단지대, 대학가, 역세권, 기성시까지 등)를 파악하여 구체적인 가구수 설정
- 단위 주택의 면적규모는 입주 예상 주민들이 지불 가능한 비용 범위에서 고려해야 함
- 주택의 가구규모가 커질 경우 ‘시설화’의 우려가 있으며 취약계층의 밀집으로 인한 사회적 배제(Social exclusion) 문제가 발생할 가능성도 있으므로 가능한 한 소규모로 계획할 것을 권장
- 불가피하게 중·대규모의 주택을 조성해야 할 경우에는 가급적 일반가구와 혼합할 수 있도록 입주자를 선정하여 사회적 배제 문제 해결을 유도
- 지역 수요조사 결과, 많은 가구가 공유주거 입주를 희망할 경우에는 단계적 계획을 통해 기존 주거환경과 유사한 범위 내에서 주거동의 규모를 제한하는 것이 중요

### 1.3 용도 복합화 검토

- 공유주거는 순환형 임대주택이나 노인 복지주택, 지역 청년을 위한 공유 주거공간 등 다양한 기능과 복합하거나 지역주민이 공동으로 사용할 수 있는 세탁실, 샤워실, 부엌, 공동작업장 등을 함께 계획할 수 있음
- 지역 주민 특성과 대상지 주변의 공공시설이나 주민 모임공간 등을 조사하여 필요한 프로그램이나 시설에 대한 수요 파악
- 예컨대 지역 내 주택 개·보수에 대한 수요가 많을 경우, 순환형 임대주택을 함께 조성하여 활용하는 방안 검토 가능
- 전용 주거공간으로 계획할 것인지 혹은 주민공동이용시설이 복합된 공간으로 계획할 것인지에 따라 주택규모가 달라질 수 있으므로 용도 복합 필요성을 초기 단계에서 고려하는 것이 바람직
- 공유주거를 복합시설로 조성할 경우, 지하 또는 저층부를 마을회관, 마을카페, 마을사랑방, 공동작업장, 교육공간 등의 시설로 조성하고 상층부에 주거공간을 조성
- 이 경우 출입구를 별도로 설치하여 공공시설이 주거공간의 사생활을 침해하지 않도록 주의

## 1.4

### 부지·규모 등을 설정하기 위한 조사리스트

- 공유주거의 부지와 규모 등을 설정하기 위해 조사해야 하는 각 항목들은 새들마을사업의 마스터플랜 수립을 위한 조사와 함께 진행되어야 함
- 마스터플랜 수립 과정에서 나오는 사항들을 반영하고, 이와 밀접하게 연계하여 수행하여야 향후 지역의 수요에 맞게 계획될 수 있음

구분	내용	방법
대상지역	대상지 내·외 공유주거 수요*	자료조사
일반현황	인근 임대주택 재고 현황*	현장조사
	국·공유지 현황*	
	공가 현황*	
	지가 현황	
	주민 및 공동체 특성	
	주민 모임장소 및 특성	
	주변 지원시설 종류 및 성격, 위치*	
	공동화장실 위치 및 개수	
대상가구	점유 현황(자가/임차)	자료조사
일반현황	기초생활수급가구	
	고령가구 및 초고령가구 현황*	
	주거수준미달가구 현황*	
	거주 인원	
	현 주택 거주기간 및 이전 거주지 정보	
	월평균 소득 및 지출, 임대료, 생활비 수준	
	거주자 기초정보(연령, 성별, 생계수단 등)*	
주택	주택 내 각 공간의 규모 및 구성	면담조사
일반현황	주택 실측 및 거주 레이아웃*	설문조사
	화장실, 목욕실, 취사실, 세탁실 등 시설	
공유주거	입주 희망여부*	면담조사
수요파악	입주 시 필요 서비스*	설문조사
	부담 가능 임대료 수준*	

\* 공유주거 계획을 위한 필수 조사항목

## 2

### 공급·운영주체

공급·운영주체는 공공의 공급방식과 민관협력의 공급방식으로 구분되며, 가능하면 계획할 때부터 공급·운영주체를 고려하는 것이 바람직함. 이 부분은 각 지방자치단체의 특수성과 지역 내 민간부문의 현황이나 역량 또는 주택과 함께 계획되는 시설이나 프로그램에 따라 선정하도록 함

#### 2.1 공공의 공급방식

기존 공공 임대주택 공급에서 활용하는 방식으로 사업의 안정적인 추진이 가능하며, 크게 두 가지로 구분

##### 공공 소유 토지에 임대주택으로 조성하여 공공에서 관리까지 수행

- 지방자치단체가 LH나 지역 내 주택 관련 공공기관과 협약을 맺어 사업을 시행하는 것으로, 주택건설과 관리<sup>1</sup>를 공사에서 담당하되 입주자 선정은 지방자치단체의 기준에 따르는 방법
- LH나 지역 공공기관이 소규모주택 1~2채를 관리하는 것은 조직 특성상 비효율적일 수 있으므로 순환관리 방식이나 기존 다가구매입임대주택 관리와 연계하는 방안을 고려할 수 있음

##### 공공에서 임대주택을 건설하여 민간에 사업자공모방식으로 위탁

- 이 경우 위·수탁이 가능한 민간부문에 대한 범위를 설정할 필요가 있는데 기본적으로 민간주체는 공유주거의 공익적 목적에 동의하면서, 임대료 수준이나 임대관리 형태에서 사회적 이익을 추구하는 ‘사회적 임대인(Social landlords)’으로 규정할 필요
- 현재 주거 분야에서 사회적 임대인으로 가장 일반화된 형태는 ‘협동조합’으로, 서울특별시의 경우 ‘협동조합형 임대주택’ 정책을 통해 입주자들로 하여금 협동조합을 구성하도록 하여 조합원으로서 책임감을 가지고 주택을 유지·관리하도록 하는 사례도 있음

1 주택의 일반적인 관리, 주택 시설물 교체공사 및 수선, 주택 입주민의 입주 및 퇴거관리, 입주계약, 임대보증금 및 임대료 징수 등

- 그러나 새뜰마을사업 대상지역의 주요 주민이 고령자층인 점을 감안하였을 때, 주민협의체를 통한 운영이 쉽지 않을 것으로 예상되는 바 지역 내 ‘주택 관련 사회적경제 주체’를 활용할 것을 권장. 그리고 이 과정에서 지역 주민을 고용하는 방식으로 주민 참여 유도 가능
- 사회적 임대인에는 다음과 같은 형태가 있으며, 각 지자체는 지역 특성에 따라 조례를 통해 위탁 가능 범위에 대한 기준을 마련하도록 함
  - \* 「주택법」, 「임대주택법」, 「도시 및 주거환경정비법」 등의 규정에 따라 주거관련 사업을 시행하는 「민법」 제32조에 따른 비영리법인
  - \* 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 허가된 공익법인
  - \* 「협동조합 기본법」 제85조에 따라 설립된 협동조합
  - \* 「사회적기업 육성법」 제8조에 따라 인증된 사회적기업 등

## 2.2 민관협력의 공급방식

최근 사회주택, 공동체주택 등 민간 부문에서도 주거복지 차원의 주택 공급사례가 증가하고 있으며, 생활서비스 공급 측면에서 전문성을 갖춘 민간의 참여를 유도하고 활성화할 필요가 있음

### 기금을 활용한 사업비 지원

- 지방자치단체에서 민간부문에 장기·저리로 사업비를 융자지원하는 것으로, 사회적경제 민간부문의 주택사업 참여 기회를 확대할 수 있으며 다양한 유형의 주택 공급을 활성화할 수 있음
- 서울특별시에서 (재)한국사회투자자와 연계 추진하고 있는 ‘사회투자기금 융자사업’의 사회주택 분야와 ‘준공공임대주택 건설자금 융자지원’ 사례가 있음

- \* **사회투자자금 융자사업** : (재)한국사회투자자는 사회주택을 건설하고자 하는 서울 소재 민간부문(예비사회적기업, 사회적기업, 협동조합 등 임대주택 공급(예정)자)에게 총 사업비의 70% 이내에서 최대 25억원까지 융자 지원. 융자를 받은 민간부문은 SH공사에 매각을 목적으로 하는 주택을 신축·리모델링하거나 자체적 임대·전대를 목적으로 하는 주택 사업 시행 → PART4(p.79)의 웨어어스 고시원 조사내용 참고
- \* **준공공임대주택 건설자금 융자지원** : 정부가 2013년에 도입한 준공공임대주택 제도에 건설자금을 저리로 융자하는 것. 준공공임대주택 매입자금은 국민주택기금으로 지원하므로 지자체에서는 건설자금을 지원함. 호당 최대 1.5억원까지 금리 2.0% 조건으로 융자. 세제혜택으로는 취득세, 재산세, 양도소득세 등 면제 및 감면혜택



### 3

## 공유주거 조성원칙 및 공간계획

공유주거를 계획하는 데 있어 고려해야 할 사항은 크게 세 가지. 첫째, 공유주거 조성원칙 설정. 둘째, 독립성 확보를 위한 개인공간 계획. 셋째, 공유공간의 종류와 규모 설정. 그리고 주택 내에서 각 공간을 어떻게 배치하고 연결할 것인가에 대한 사항을 주의 깊게 검토해야 함

### 3.1 조성원칙

- 공유주거 조성은 인접한 도로와 지역 내 기존 공공공간·시설(공원, 텃밭, 마을평상, 경로당, 사랑방 등)과의 연계성을 고려해야 하며, 향후 지역공동체를 위한 공간으로 사용될 수 있도록 함
- 공유주거는 빈공간과 빈집을 연계, 활용하며 미접도 필지나 방재기능이 취약한 골목의 문제를 함께 해결하면서 계획
- 또한 기존 동네의 경관과 정취를 존중하여 공유주거의 규모나 건축물의 형태를 계획

### 3.2 개인공간

- 개인공간은 최소한의 사생활을 유지할 수 있는 실 배치와 주거수준 확보를 위한 면적 규모를 설정하는 것이 중요
- 초기 계획 단계에서 입주민을 선정할 수 있을 경우, 입주대상과 인터뷰나 워크숍을 통해 개인공간에 대한 대략적 요구와 공유 범위를 파악
  - \* 사생활 유지와 관련하여 한국도시연구소에서 국내 청년 약 400명을 대상으로 공유의사가 있는 공간에 대해 조사한 결과, ‘거실→부엌→욕실→화장실→침실’ 순으로 파악
  - \* 공유주거에 대한 이해도와 수용의사가 비교적 높은 청년층을 대상으로 한 것임을 감안할 때, 중장년층 및 노년층으로 범위를 확대할 경우 공간별 공유의사가 보다 낮을 것으로 예상

공간	매우그렇다	그렇다	보통이다	아니다	전혀아니다
방	2.1	11.6	16.1	37.4	32.9
거실	34.4	53.8	10.1	1.2	0.5
부엌	35.6	52.6	9.9	1.9	0.0
화장실	15.4	31.7	25.1	19.1	8.7
욕실	14.7	32.5	25.2	18.5	9.0

자료 : 한국도시연구소(2014), 사회적경제주체 활성화를 통한 서울시 청년 주거빈곤 개선방안, p.113, 서울특별시의회

- 새뜰마을사업지역 주민들이 대부분 그 지역에서 오랜 기간 거주한 고령 자층임을 감안할 때, 기존의 생활방식과 상이한 공유주거를 쉽게 수용하는 것에는 어려움이 있을 것으로 예상
- 특히, 사업지역에 대한 현장조사 결과 간이식으로 ‘부엌’을 개별 사용하는 비율이 상당히 높은 편이었고, 독립적으로 사용하던 공간은 계속 독립적으로 사용하고자 하는 주민 특성으로 미루어 볼 때, 향후 취사를 공동으로 하는 부분에 대한 어려움 예상
- 또한, 국토교통부에서 규정하는 최저주거기준에서도 18세 이상인 경우 1인 1실을 사용해야 하며, 이를 충족시키지 못할 경우 최저주거기준에 미달
- 따라서 침실은 반드시 개인공간으로 확보되어야 하며, 화장실도 개인공간으로 확보되는 것이 좋으나 주택 여건상 개인화장실 확보가 어려울 경우 최소한 세면대를 설치하는 방안으로 개인공간을 조성
- 이는 주거의 성격과도 관련이 있는데, 현재 청년층 중심의 공유주거는 ‘임시’ 또는 ‘단기거주’로서의 성격이 크기 때문에 많은 부분을 공유하지만, 새뜰마을사업지역에서 공급하고자 하는 주택은 임대주택 성격의 ‘장기적 거주공간’이 될 것이므로 독립성이 더욱 보장되어야 함

### 3.3 공유공간

#### 공유의 범위 설정

- 침실을 제외한 공간, 즉 화장실, 욕실, 부엌, 식당, 거실 등을 어디까지 공유할 것이며, 한 공간을 몇 명까지 공유할 것인지에 대한 고려 필요
- 이는 주택규모와도 관련이 있는데, 더 많은 인원이 거주할수록 더 많은 시설이 필요하며 나아가 주민 간 공유시설 종류도 다양화할 수 있음
  - \* 국내·외 사례를 통해 볼 때, 생활공간의 공유는 2~3인, 최대 6~7인 정도의 규모가 적합

#### 공유공간 유형 설정

- 기본적인 생활공간 외에도 공유주거에 입주하게 될 주민들의 사회적 특성, 관계성 등을 반영하여 입주민들이 결집될 수 있는 요소를 매개로 공유공간을 조성(공동작업장, 공동텃밭 등)함으로써 입주민의 커뮤니티를 강화할 수 있음
- 공유공간은 위치와 공간구성뿐만 아니라 환기, 채광 등의 환경적 요소가 적절히 결합되어 사용자들이 쉽게 접근할 수 있고 오래 머물 수 있도록 하여 주민 커뮤니티의 활성화를 도모할 필요

## 4

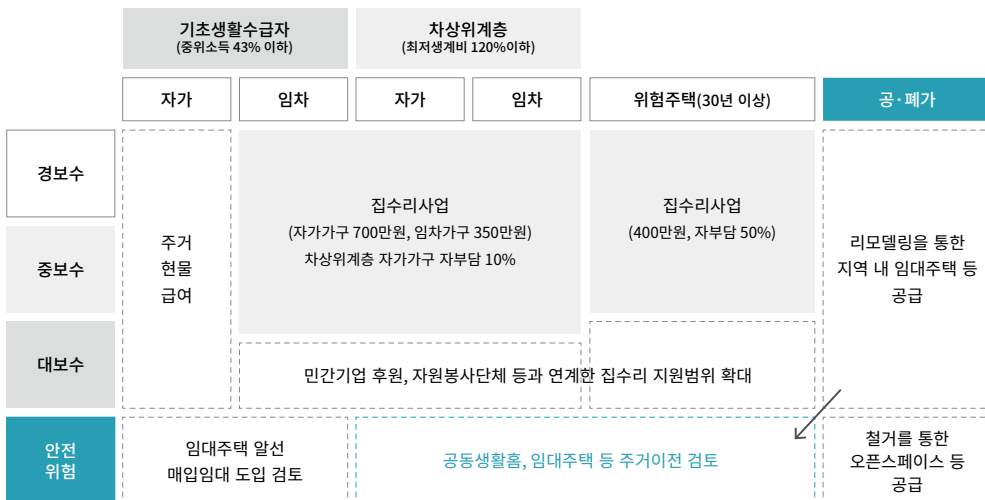
### 운영·관리계획

본 단계는 공유주거의 입주민을 선정하고 입주민 특성에 따라 지원 프로그램을 운영하는 것으로, 입주민 선정은 지자체가 전담하되 입주민을 위한 프로그램은 초기 단계부터 운영주체 및 지역 내 관련 조직과 협업을 통해 구상하도록 함

#### 4.1 입주민 선정

##### 입주대상자 자격 설정

- 새뜰마을사업은 공유주거의 입주민를 다음 그림과 같이 설정
  - \* 집수리사업으로 주거환경 개선 효과를 기대하기 어렵고, 임대주택으로의 주거 이전 가능성이 낮은 경우



자료 : 지역발전위원회·국토교통부·한국토지주택공사(2015), 취약지역 생활여건 개조사업 매뉴얼(안), p.105

- 따라서 공유주거의 입주 자격은 새뜰마을사업의 목표(주민들의 주거의 질 향상과 복지 증진)와 취지를 반영하여 사업지역 내에 거주하는 주민 중 집수리사업 지원요건을 충족하지 못하는 주민에게 우선권을 부여하도록 하며, 신청자 본인과 세대원 전원이 무주택인 자를 우선으로 함<sup>12</sup>

1 「임대주택법」 제20조 및 시행령 제19조에 따른 임차인의 자격 : 공공건설임대주택의 임차인은 ‘무주택 세대원’을 대상으로 선정하되, 임차인 선정의 우선순위 및 선정방법은 국토교통부령으로 정함

2 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 임차인의 자격 : 정비사업 시행으로 임대주택을 건설하는 경우, 임차인의 자격은 해당 정비사업이 위치한 지역에 거주한 기간이 각각 1년 이상인 범위에서 오래된 순으로 정하며, 대상자의 세대구성원 수, 소득수준, 생활보호대상 여부 등을 고려하여 정함

## 4.2 선정절차

### 1차 선정기준 및 방법 : 사회·경제적 기준

- 신청자에 대한 1차적 선정은 사회·경제적 기준(연령, 기초생활보장 대상 여부, 소득 및 자산보유 수준, 현 거주지 실태, 최저주거기준 미달 여부 등)에 대한 사항으로, 서류심사로 진행

### 2차 선정기준 및 방법 : 공동생활에 대한 이해

- 서류심사 통과자를 대상으로 공동생활에 대한 이해를 파악하기 위한 면접이나 워크숍으로 진행
- 이는 공유주거의 특성상 필요한 자립적 일상생활과 다른 거주민들과의 공동생활에 대한 이해를 명확히 해야 할 필요가 있기 때문

## 4.3 입주민 프로그램

입주민을 위한 프로그램은 새뜰마을사업의 목표와 방향, 마스터플랜 수립 내용과 연계하여 구성해야 하며, 고려할 수 있는 프로그램 유형으로 크게 다음의 세 가지를 제안

### 첫째, 지원주택 개념의 의료서비스 연계 및 프로그램(자립적 생활 지원)

- 치매노인 및 일용직노동자, 알코올중독자, 이웃과 함께 지내기 어려운 문제 행동자 등 스스로의 힘만으로는 적절한 주거공간을 유지하기 어려운 사람들을 위한 주택에서 주로 활용하는 방안으로, 보통 주민의 생활을 지원·관리하는 전문인력이 배치되어 상주하는 것이 일반적
- 지역 내 의료기관과 연계하여 정기적 방문 서비스를 구축하거나 입주민의 통원, 입·퇴원 등의 수속절차 동행, 일상적 투약 확인 등의 서비스를 지원하며, 전문인력은 입주민에 대한 상담 및 사례관리를 담당

\* PART4(p.84, p.93)의 스웨덴 마지스트랏스베겐 그룹홈, 일본 코스모 씨포티 브하우스 조사내용 참고

**둘째, 일자리 연계 및 공동작업장·교육장 조성을 통한 프로그램**(경제적 자활 지원)

- 노숙자, 일용직노동자 등을 주요 거주자로 설정할 경우, 입주민들의 소득창출과 복지가 혼합된 형태로 공간과 프로그램을 구성
- 이 경우 지역사회 자원과 연계하는 프로그램을 통해 자립적이고 독립적인 생활이 가능한 형태로 운영할 필요
- 예컨대 인근 기업이나 업체와 연계하여 관련 생산품 혹은 반제품을 생산·조달하는 사업 혹은 공동사업단을 구성하여 비누, 양초, 종이봉투 등의 공산품을 제작하여 판매하는 사업도 고려할 수 있을 것

**셋째, 공동식사, 운동 및 여행, 취미 프로그램 등 생활공유 프로그램**(커뮤니티 활성화)

- 입주민의 여가 활용과 복지 증진, 사회적 활동 유도 등을 위한 일상적 생활 공유 프로그램으로, 주택 내에서 자체적으로 운영할 수도 있고 지역 내 복지관이나 사회적기업 등과 연계 운영하여 비용을 절감할 수도 있음
- ★ PART4(p.93)의 일본 코스모 씨포티브하우스 조사내용 참고

**4.4 입주민 생활규칙**

- 입주민들 간의 원만한 일상생활과 지속적인 거주성을 확보하기 위해서는 공간을 공유하는 주민들 간의 ‘생활규칙’이 필수적으로 요구
- 주민들이 입주를 준비하는 기간이나 입주 계약을 하는 시점에서 생활규칙을 충분히 공감하고 이해할 수 있도록 해야 하며, 이를 통해 자율적 주거공동체를 형성하도록 유도
- 입주민의 특성에 따라 생활규칙의 내용은 다소 달라질 수 있으나 일반적으로 청소, 공유공간 사용, 에티켓 등에 관한 내용과 주택의 운영·관리 등에 관한 사항으로 공동생활을 하는 데 있어서 지켜야 할 기본적인 내용을 포함

- 입주인들이 너무 연로하거나 장애가 있을 경우, 주택 유지관리나 청소업무를 마을의 일자리로 만들어서 활용하는 방안도 고려 가능
  - \* 서울시 성북구 장수마을의 경우 마을사랑방을 이용하시는 15~20분 정도의 주민들이 나름의 원칙을 만들어 청소 관리를 하고 있는데, 이용하시는 분들 중 연세가 많으신 90대 분들을 제외하고 60~70대 주민 분들이 순번을 정해서 일주일씩 돌아가며 청소를 하고 계심
- 경우에 따라 공유주거 입주 초기 단계에서는 전문인력이 주택 내에 상주하면서 주민들 간에 발생하는 갈등 조정이나 생활 지도를 수행하는 방안도 검토 가능
- 혹은 주민들 중 ‘반장’ 역할을 하는 주민을 선정하여 자치적으로 생활할 수 있도록 지원하고 운영조직·기관에서 정기적으로 방문하여 확인하는 체계를 갖출 수도 있음
  - \* 입주민 매뉴얼 관련 자료는 APPENDIX(p.97) 참고

## PART3

공유주거 조성

시뮬레이션



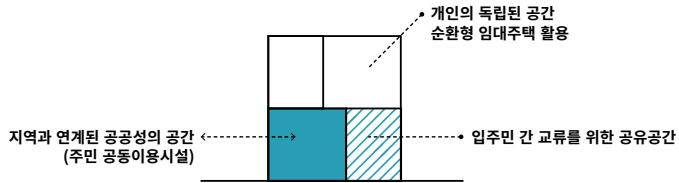


# 1

## 시뮬레이션 개요

- 새뜰마을사업지역에서 공유주거 개념의 실효성과 합리성을 검증하기 위해 실제 사업지역을 대상으로 시뮬레이션 수행
  - \* 단, LDK 등 생활공간을 전면적으로 함께 사용하는 서구의 공유주거 개념은 새뜰마을사업지역의 도시조직과 주민들의 생활특성에 적합하지 않다고 판단
  - \* 이에 기존의 개별 거주형태를 유지하면서 마을의 공동이용시설을 인접 조성하여 연계하는 형태로 공유주거모델 구상
- 공동이용시설의 상층부에는 지역의 주택 개·보수 가구 수요에 대응하는 순환형 임대주택을 공유주거 형태로 계획하되(단기·임시거주), 사업이 종료된 후에는 노인복지주택 등으로 전환할 수 있도록 가능성을 열어둠

새뜰마을사업에서  
활용 가능한  
공유주거모델의 개념



- 시뮬레이션은 새뜰마을 사업계획서 상 공유주거(공동주택)에 대한 구상이 있었던 7개 지역을 대상으로 현장실사와 내부검토 과정을 거쳐 신축 유형과 리모델링 유형을 적용할 2개 지역 선정
  - \* 신축 유형 : 인천 동구 만석동
  - \* 리모델링 유형 : 인천 부평구 부평동
- 각 대상지역 지방자치단체 담당 실무진 및 총괄 코디네이터와의 협의를 거쳐 공유주거 조성에 대한 전체적인 방향과 전략을 공유하고 지역 조사 자료 및 지방자치단체 의견, 주민 의견 등을 종합적으로 수렴하여 각 지역에 적합한 주거 대안 모색

## 2

### 인천 동구

- 인천 동구 대상지는 일명 ‘괭이부리마을’로 알려진 곳과 인접
- 일제 강점기에는 괭이부리마을과 함께 하나의 마을로 인식되던 곳이었으나 근대화가 진행되면서 마을에 6차선 도로가 건설되었고, 이로 인해 마을이 두 개로 분리되었음
- 이러한 이유로 지역에서는 대상지를 원(原)괭이부리마을이라고도 부름
- 대상지 주변으로 공장 지역이 난립해 있고 대형화물차량의 소음과 먼지 등 환경피해로 주거지로서의 기능 상실
- 주민의 70% 이상이 개별 화장실을 갖추지 못한 주택에서 살고 있고 100명이 넘는 주민들이 한 개의 공동화장실 이용
- 또한 4m 미만 불량도로에 접한 주택 비율이 60%를 넘어 화재 시 소방차 진입이 불가하며, 30년 이상 노후건축물이 97%를 차지
- 재난·안전·위생이라는 인간의 기본적 삶이 불가한 마을 주민들의 최저주거기준 확보와 주민 자생을 위한 맞춤형 재생 사업이 필요한 곳



## 1.1 인천 동구 새들마을사업 개요

사업 명칭	만석어촌마을 취락지역 주민 자생을 위한 맞춤형 도시재생사업
사업 위치	만석동 2-102번지 일원
사업 면적	7,933.2㎡
주택 및 가구	주택수 129호, 가구수 86호, 총 163명 거주 중
용도지역	일반공업지역
사업 기간	2015년~2018년
소요 사업비	5,278백만원(국비 4,222 + 지방비 1,056)

인천 동구 사업지역의 전경  
©인천 동구청



## 1.2 지역적 특성

- 대상지의 북서쪽에는 부둣가와 공업단지가 위치하며, 남쪽으로는 버스 차고지와 주유소 그리고 20m의 6차선 도로를 지나 아파트단지 조성
- 생활권 특성에 따라 나뉜 세 개의 구역(1구역·2구역·3구역)은 2차선 도로로 분리되어 있으며, 이 일대는 대형 수송차량과 버스의 통행이 잦아 보행자의 안전 우려
- 도로변에 면한 상업시설은 길을 따라 정연하게 배치되어 있지만 배후 주거지는 불규칙한 필지와 건물이 자리하며, 골목 외부로 증축하여 보행 환경이 열악한 상황

## 주민 현황

- 주민은 총 86가구에 163명으로, 1구역은 42가구에 87명, 2구역은 37가구에 61명, 3구역은 7가구에 15명이 거주
  - \* 주민의 90% 이상이 1구역과 2구역에 거주하는 것으로 파악
- 전체 주민 대비 기초생활수급자와 차상위계층 비율은 10.9%로 타 새뜰마을사업지역과 비교하여 적은 편에 속함
  - \* 돈의동 103번지 쪽방촌의 경우 기초생활수급자와 차상위계층이 40.9% 차지
- 다만 65세 이상 고령인구 가운데 독거노인이 10.4%로 비율이 높은 편이며, 장애인 또한 10.4%로 높은 편
- 특히 2구역의 경우, 1구역과 3구역에 비해 상대적으로 고령인구와 독거노인 비율이 높은 것으로 나타남

구역별 주민 현황

구분	가구수	인구수	기초	차상위	65세이상	독거노인	장애인	조손
합 계	86	163	13	5	51	17	17	1
1구역	42	87	7	5	22	6	8	-
2구역	37	61	5	-	23	11	7	1
3구역	7	15	1	-	6	-	2	-

자료 : 인천 동구청 도시재생과

## 주요 공공시설 및 공동이용시설 현황

- 대상지 내 공동이용시설은 공동화장실 두 동과 경로당 한 동
- 공동화장실은 1구역 남서쪽에 한 동, 1구역과 2구역 사이에 한 동이 있으며, 내부시설은 깨끗하고 관리가 잘 이뤄지고 있는 편
- 경로당도 마찬가지로 1구역에 자리하고 있으며, 가장 남쪽의 버스정류장 바로 인근에 위치하여 접근이 용이한 편

## 안전인프라 현황

- 별도의 배수시설이 갖춰져 있지 않고 건물의 노후화가 심각하여 대부분 수해 위험지역으로 분류됨. 특히 1구역과 2구역은 전 지역이 수해 위험 지역에 해당
- 또한 불법 증축된 주택과 좁은 골목길이 공지 없이 연결되어 있어 화재에도 취약한 상황
- 공업지역에 위치하여 소음과 공해 등의 환경에 그대로 노출

## 토지소유현황

- 도로부지, 도시계획시설용지, 경로당을 제외하면 대부분 사유지로 구성



토지소유관계도

## 대지 및 건축물 현황

- 구역 내 149개 필지 모두 150㎡ 미만의 과소필지이며, 4m 미만 도로에 접한 주택은 62%에 달함
- 30년 이상 된 주택이 97%로 노후화가 심각한 상황
- 현재 건축허가를 받은 건물은 전체의 60% 이상인 78동이지만 대부분 무허가주택 양성화 조치에 따라 허가된 것으로, 여전히 무허가건물이 40% 가까이 존재
- 공가 또한 전체의 31% 이상 차지하고 있으며, 1구역은 65동 가운데 26동이 공가이고, 2구역은 27동 중 6동, 3구역은 15동 중 8동이 공가 또는 폐가에 해당

구역별 건축물 현황

구분	건축물 수	허가 (양성화)	무허가	공가	20년이상	30년이상	슬레이트
합 계	129	78(64)	51	40	1	125	60
1구역	65	40(33)	25	26	1	64	38
2구역	49	27(24)	22	6	-	47	19
3구역	15	11(7)	4	6	-	14	3

자료 : 인천 동구청 도시재생과



공·폐가현황도



### 1.3 실측 조사

- 만석동 주민들의 현재 주택 내 생활방식과 공간 사용현황 등을 자세히 파악하기 위하여 주택에 대한 실측 조사와 주민 면담 수행
- 현장 여건과 주민 동의 여하에 따라 조사 가능한 가옥을 대상으로 1구역 1호, 2구역 4호 등 총 5개호 조사

실측조사 대상 가옥 위치도





## 2-93번지 주택

구역	1
위치	만석동 2-93
방 수	2
화장실	샤워기O/변기X
부엌	O
세탁실	O
방 임대	X
비고	-

- 비교적 큰 주택으로 마당과 옥상이 있음

\* 실측 가옥 중 유일하게 마당, 옥상 조성

- 마당은 반투명한 슬레이트 지붕으로 덮여 있고 사다리를 이용해 화장실 위의 옥상으로 갈 수 있음
- 거실 겸 부엌이 있으며 별도의 문이 있어 외부로 출입 가능
- 방은 두 개로, 하나는 안방이며 다른 하나는 창고로 사용
- 화장실에 변기는 없고 샤워기, 세면대, 세탁기만 있으며, 방 안에 간이변기가 하나 있어 평소 앞의 공동화장실을 이용하는 것으로 추측
- 슬레이트 지붕 위에 천막을 덮었으며, 기름 보일러를 사용하고 부엌 가스는 LPG를 사용



## 2-183번지 주택

구역	2
방 수	4
화장실	X
부엌	O
세탁실	X
방 임대	O
비고	-

- 주택 전면과 후면이 모두 도로에 면하고 있음
- 뒷문에는 창고와 재래식화장실이 별도로 설치되어 있으며 증축한 공간에 보일러 설치
- 화장실은 집주인만 사용하고 사용하지 않을 때는 잠가둠
- 1층에는 방이 2개 있고 부엌에서 사다리로 올라가면 큰 다락 공간이 있음. 예전에는 자녀방으로 사용했으나 현재는 사용하지 않음
- 주택이 면한 뒷골목에 평상이 있어서 마을 주민들이 많이 모이는 장소로 사용



## 2-181번지 주택

구역	2
방 수	4
화장실	X
부엌	O
세탁실	1층O/2층X
방 임대	O
비고	2층에 아궁이와 온돌 사용 흔적이 있음

- 주택 전면과 후면 모두 도로에 면하고 있는 2층 주택
- 원래는 일본 오카베(大壁;おおかべ, 기둥이 안 보이는 일식구조 건물) 양식의 주택이었으나 새마을운동 시기 대로에 면한 부분만 벽돌로 변경되었다고 함
- 집주인은 1층에 살고 있고 2층에 있는 두 개의 방 중 하나를 임대하고 다른 하나는 비어 있음
- 부엌 위에는 낮은 다락이 있으며 안방에서 올라갈 수 있음
- 부엌에 아궁이가 설치되어 있는 것으로 보아 예전에는 난방용으로 아궁이를 사용했던 것을 알 수 있음
- 거주자는 계단 경사가 매우 급해 불편하고 지붕에서 물 많이 샌다고 함



## 2-209번지 주택

구역	2
방 수	2
화장실	X
부엌	O
세탁실	O
방 임대	O
비고	천창이 있음

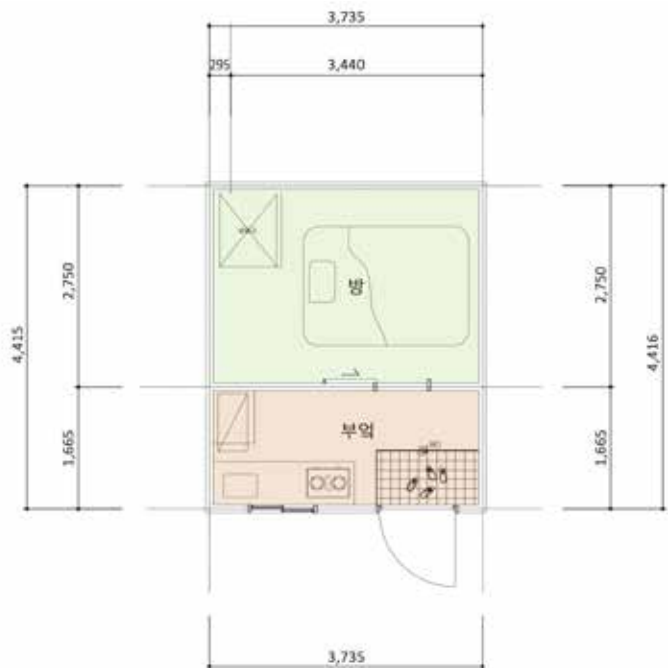
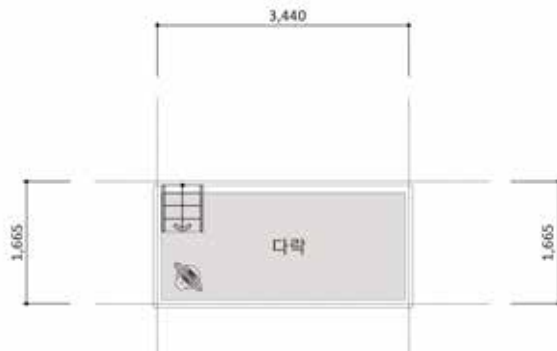
- 실측한 집 중 유일하게 수세식 화장실이 있는 주택
- 일본의 나가야(長屋ながや)처럼 세장형 주택으로 앞쪽에 화장실, 부엌, 그 뒤에 안방, 그 뒤에 또 방이 있고 방을 통해 창고와 뒤쪽으로 갈 수 있음
- 방에는 천창이 설치되어 있어 자연채광 효과가 있음



## 2-188번지 주택

구역	2
방 수	1
화장실	X
부엌	O
세탁실	O
방 임대	O
비고	다락이 있음

- 실측 주택 중 가장 작은 집으로 방 하나와 부엌, 그 위로 다락이 있는 집
- 뒷골목에 면하고 있으며 전면은 증축하여 창고로 사용
- 다락은 짐을 옮기거나 이동이 불편해 거의 사용하지 않고, 대신 주택 전면에 설치된 창고를 사용하고 있지만 짐이 거의 없고 깨끗하게 관리되고 있음



## 1.4 부지 선정

공유주거를 조성할 적정 부지를 선정하기 위하여 조사된 자료를 토대로 구역별 특징 비교 분석

### 1구역

- 사거리 중심에 있으며 버스정류장과 인접해 있어 접근 용이
- 경로당과 공동화장실 등의 공동이용시설이 모두 1구역에 위치
- 대지 내에 국유지가 있고, 다수의 공·폐가를 활용하면 공유주거 조성을 위한 토지 확보가 수월할 것으로 예상
- 그러나 소규모 필지와 좁은 골목으로 이루어져 재해에 취약하고, 시공이 어려운 조건이며, 건축행위에 많은 제한이 따름
- 세 구역 중 주민이 가장 많아 공사 시 많은 불편함 예상
- 또한 구역 전체가 수해 위험지역이며 대지 북측으로 공업단지가 자리하고 있어 전반적으로 안전과 위생에 취약

### 2구역

- 대지 서, 남, 북 방향으로 4m 이상인 도로가 있어 소방도로를 확보할 수 있으며, 상대적으로 시공이 수월할 것으로 예상
- 또한 대지 내에 텃밭과 외부창고가 있고, 대지 동측에는 공원이 있어 향후 활용 가능
- 그러나 국유지가 없으며, 거주 중인 주민이 많아 매입 및 활용이 어려울 것으로 예상
- 1구역과 마찬가지로 구역 전체가 수해 위험지역이며 북측에는 공업단지가 자리하고 있어 전반적으로 안전 및 위생에 취약

2구역 외부창고  
©이재오



### 3구역

- 대지 동, 북 방향으로 4m 이상의 도로가 있어 소방도로를 확보할 수 있으며, 대상지에서 수해 위험성이 비교적 낮은 지역으로 안전인프라 확보에 용이
- 비교적 큰 건물이 있어 단일건물로 공유주거 건축이 가능하며 큰 마당이 있는 공·폐가가 존재
- 국유지가 없어 매입 및 활용에 상대적으로 불리
- 무엇보다 대형차량의 이동이 잦아 보행자의 안전이 우려되며 접근성이 떨어짐
- 또한 거주자가 가장 적으며 1·2구역으로 이동이 불편해 수용 가능한 주민이 적어 파급력이 낮을 수 있음

구역별 장점 및 단점 비교

구분	장점	단점
1구역	<p>접근성(버스정류장, 사거리 중심)</p> <p>공공시설(경로당, 공동화장실)</p> <p>매입 수월성(일부 국유지)</p> <p>공·폐가 다수 존재</p> <p>외부창고 존재</p>	<p>소규모 필지와 좁은 골목</p> <p>시공 어려움</p> <p>소방도로 확보 어려움</p> <p>건축행위 어려움</p> <p>인근 공업단지 존재</p> <p>주민이 가장 많음</p> <p>수해 위험지역</p>
2구역	<p>상대적으로 시공 수월</p> <p>소방도로 확보 유리</p> <p>텃밭, 외부창고 존재</p> <p>인근 공원 활용 가능</p> <p>파급효과 기대</p>	<p>국유지 없음</p> <p>상업시설이 많음</p> <p>인근 공업단지 존재</p> <p>수해 위험지역</p>
3구역	<p>상대적으로 시공 수월</p> <p>단일건물로의 공유주택 건축 가능</p> <p>큰 마당이 있는 공·폐가 존재</p> <p>수해 위험지역 미포함</p>	<p>국유지 없음</p> <p>접근성이 떨어짐</p> <p>대형차량 이동이 잦음</p> <p>주민 수용의 한계</p> <p>타 구역으로의 이동 불편함</p>

## 부지선정 기준

공유주거 조성과 관련하여 새뜰마을사업지역에서 검토해야 하는 사항들을 다음 여섯 가지로 정리

- 시급성 : 가장 절박하고 급하게 처리되어야 하는 정도
- 파급성 : 공유주거가 주변지역 개선에 영향을 미치는 정도
- 연계성 : 기존 동네 및 외부 주변지역과의 연계가 발생하는 정도
- 형평성 : 사업의 수혜가 지역 주민에게 골고루 돌아가는 정도
- 실현가능성 : 제도, 자원 및 각종 여건을 고려하여 실현 가능한 정도
- 지속가능성 : 공유주거 조성 후 주민들이 지속적으로 참여하는 정도

## 구역별 분석

- 1구역 : 인근에 공업단지가 있고, 공·폐가가 다수 있으며 외부환경이 가장 열악하여 개선이 시급. 주민이 가장 많아 파급효과가 클 것으로 예상되며, 인근 공동이용시설과의 연계도 기대할 수 있음. 다만 다른 지역과 달리 이미 공동이용시설이 있다는 점과 좁은 골목으로 공사 여건이 어려운 단점이 있음
- 2구역 : 인근에 공업단지가 있고 건축물 노후도, 골목 상태 등 외부환경이 열악하며 공공공간이 없어 개선이 시급. 주민수도 1구역과 큰 차이가 나지 않아 파급효과가 클 것으로 예상되며, 지속성을 기대할 수 있음. 또한 인근의 공원과 대지 내 텃밭, 공동창고 등 연계할 수 있는 요소가 다수 존재
- 3구역 : 사업대상지 중 유일하게 수해 위험지역이 아니나, 주민수가 가장 적어 파급효과와 지속가능성이 적을 것으로 예상. 또한 남측과 서측의 대지로 인해 1·2구역과의 연계성이 떨어짐. 다만 타 구역에 비해 상대적으로 넓은 면적을 확보할 수 있으며 건축행위가 수월하다는 이점

## 구역별 종합 비교

구분	1구역	2구역	3구역
시급성	●	●	
파급성	●	●	
연계성	●	●	
형평성	●	●	
지속가능성		●	●
실현가능성		●	●
종합	4	6	2



## 최종 대상지 선정

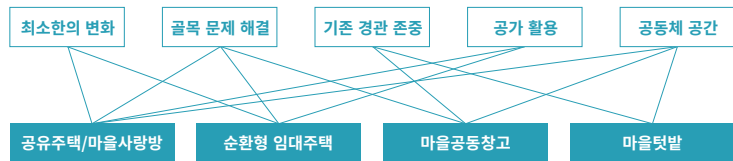
- 상대적으로 선정기준지수가 높은 1구역과 2구역을 중 비교·분석을 통해 최종 대상지 선정
- 1구역은 도로에 면한 필지가 적고 골목이 좁으며, 맞벽건축이 많아 건축 행위에 많은 제약이 따를 것으로 예상됨. 또한, 소방도로를 확보하기 위해서 많은 필지에서 건축선을 변경해야 한다는 부담도 있음. 경로당과 공동화장실, 버스정류장 등 타 구역에 없는 공공시설이 이미 갖춰져 있어 시설의 편중 우려
- 반면 2구역의 경우 구역의 세 면이 도로와 접해있어 접근성이 좋고, 상대적으로 건축행위가 수월. 대지 내 기존 텃밭을 중심으로 남북 방향의 골목만 확장해도 개선 효과가 클 것으로 예상됨
- 시급성, 파급성, 연계성, 형평성, 실현가능성, 지속가능성의 여섯가지 선정기준과 후보구역의 종합 분석을 토대로 '2구역'을 최종 대상지로 선정

## 1.5 시뮬레이션

만석동 대상지역의 ‘작은 중심’이 될 수 있는 공간으로 조성하는 것을 목표로 다음 다섯 개의 원칙 설정

### 기본원칙 및 방향

- 최소한의 변화를 거치는 골목
- 골목의 문제 해결
- 기존 동네의 경관과 정취 존중
- 빈 공간을 연계하여 활용
- 공유주거는 지역 공동체 전체를 위한 공간으로 사용



### 공유주택

- 기존의 세대수 수용
- 골목 폭을 확장해 수해·화재 등의 재난에 대비
- 공·폐가 활용
- 세탁실, 샤워실, 부엌, 작업장, 식당 등 공동체를 위한 공간 조성

### 순환형 임대주택

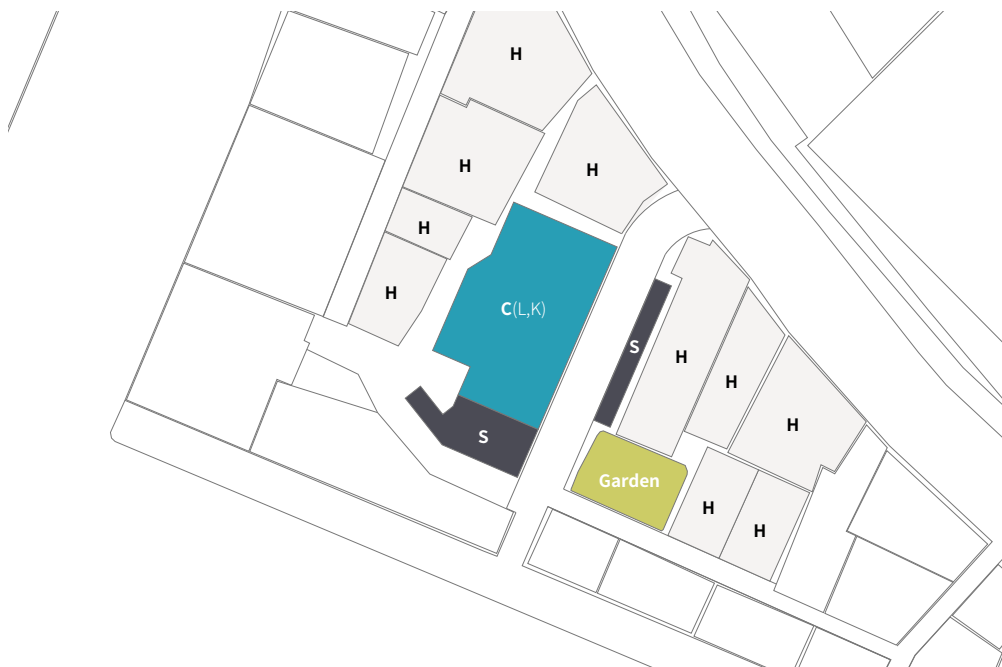
- 집수리 지원사업에 대비하여 순환형 임대주택 조성
- 고령자가 많은 지역 특성을 반영하여 집수리 지원사업 종료 후에는 노인 복지주택으로 활용
- 복지주택은 장애인, 고령자 등 사회적약자를 고려한 유니버설 디자인 (Universal design) 적용

### 마을 텃밭

- 기존 대지 내 텃밭을 유지하여 구역의 밝은 중심 형성
- 텃밭을 활용한 공동체 프로그램 제공

### 마을 공동창고

- 수납공간이 부족한 지역적 상황을 고려하여 공동창고 설치
- 소화시설 및 수해방지시설을 구축하여 재난에 대비
- 텃밭과 공동이용시설의 활동을 지원하기 위한 물품 보관



인천 동구 공유주거모델 개념도

H: 주거, C: 공유공간, S: 서비스공간, Garden: 마을텃밭

## 건축개요 및 설계안

구분	공유주택	순환형 임대주택
대상지	만석동 2-207,209,210,211	만석동 2-196,198
용도	단독주택 중 다가구주택	단독주택 중 다가구주택
시설	공동이용시설, 공유주택	순환형 임대주택
가구수	2가구(1가구 2명, 1가구 1명)	2가구(1가구 1명)
대지면적	180.9㎡	56.2㎡
건축면적	103.28㎡	45.98㎡
건폐율	57%	81.8%
비고	신축 가능	기존 건축물 개보수 가능

배치도

공동작업장, 마을사랑방, 공동세탁실, 공동샤워실이 복합된 주택으로 조성하고  
인접한 텃밭을 연계 활용하여 마을의 '작은 중심'이 될 수 있도록 계획



## 공유주택

- 2층 건물의 1층에 공동작업장과 마을사랑방, 공동세탁실·샤워실 등을 배치하여 지역 주민들이 함께 이용할 수 있는 공간으로 조성
- 공동작업장 : 주민들의 공동작업과 교육이 가능한 공간으로 부엌과 연계하여 식사공간으로도 활용 가능. 외부 마당과 연계하여 보다 넓은 작업 공간으로 활용 가능
- 작업마당 : 외부작업이 가능한 마당으로, 지원물품을 하역하거나 마을 행사를 진행하기 위한 공간으로도 활용 가능
- 마을사랑방 : 2구역의 중심에 텃밭과 연계한 열린 공간으로 조성. 동서 방향으로 두 개의 출입구를 두어 접근성 확보. 공동부역을 설치해 다양한 활동과 만남이 일어나도록 계획
- 텃마당 : 상대적으로 비좁은 서쪽으로 텃마당을 두어 접근성 확보. 공동 시설로의 진입 및 2층 주택으로 이동 가능. 나무를 식재하여 골목환경 개선 효과 도모

공유주택의 1·2층 평면도



- 공동샤워실·세탁실 : 마을사랑방이나 공동작업장 등 다른 공간을 거치지 않고도 누구나 접근하고 이용할 수 있도록 별도의 출입구 설치
- 2층에는 지역 내에서 집수리지원사업이 진행되는 동안 해당 주택 거주자들이 이용할 수 있는 순환형 임대주택을 조성. 1인가구형과 2인가구형, 두 가지 유형으로 구분되며 2인가구형은 부엌과 화장실을 공유하는 주택으로 조성. 이 주택은 사업이 종료된 후에는 일반 임대주택으로 전환하여 지속적으로 사용할 수 있도록 함

### 순환형 임대주택

(추후 복지주택으로 전환)

- 지역 내에서 집수리지원사업이 진행되는 동안 해당 주택 주민들이 거주할 수 있는 순환형 임대주택으로 조성하고, 추후 지역 내 고령자와 장애인들을 위한 복지주택으로 전환. 따라서 주택 내 유니버설 디자인 적용
- 골목과 면한 진입부에 부엌을 배치하고, 화장실과 세탁실은 건물 안쪽에 배치하여 골목환경 개선효과 도모(대부분 골목쪽으로 화장실을 두거나 증축을 하여 환경을 악화시키고 있음)
- 방은 1인 침대와 식탁 겸 책상, 붙박이장으로 구성하고 휠체어 이동이 가능하도록 공간 확보

순환형 임대주택의 평면도



## 개략 공사비

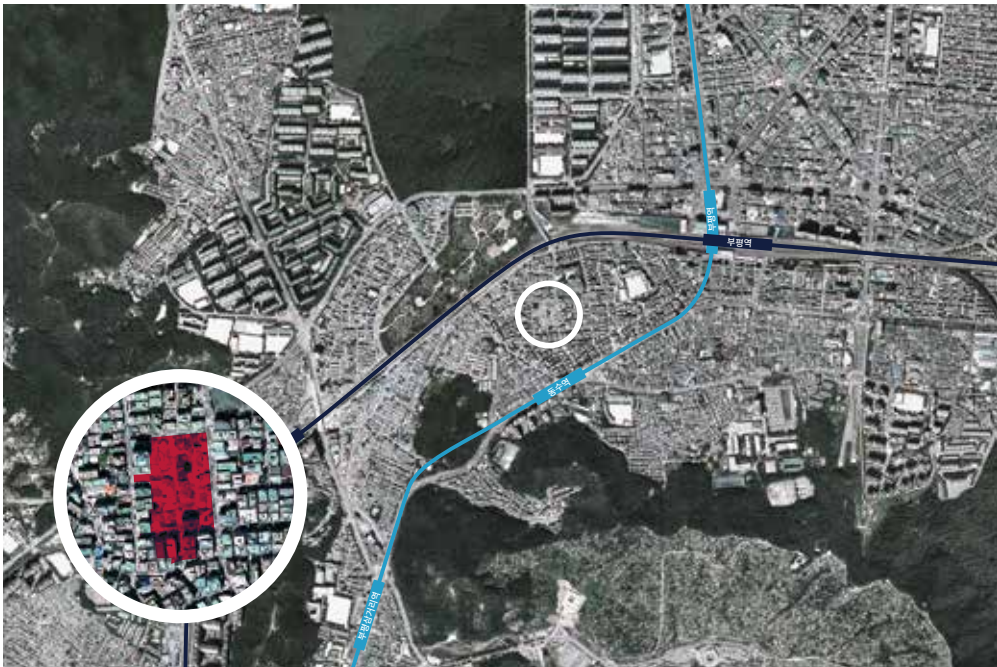
시뮬레이션 안을 바탕으로 산출한 대략적인 예산안은 다음과 같음

	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	연면적 (평)	평당공사비 (만원)	총액 (만원)
공유주택/사랑방	83.76	137.85	41.67	700	29,169
순환형 임대주택	45.98	45.98	13.9	700	9,730
마을공동창고	10.18	10.18	3.1	300	930
	합 계				39,829

### 3

#### 인천 부평구

- 인천 부평구 대상지에는 1940년대 전후 일본 회사(미쓰비시)가 건축하여 기숙사로 사용하던 33㎡ 내외의 주택이 연립식으로(줄사택) 밀집
- 약 70년 가량된 이 주택들은 대다수가 붕괴 직전의 낙후된 상태로 장기간 방치되어 있어 안전이 우려되며 원도심 도시경관의 심각한 저해요소로 인식되고 있음
- 필지 규모가 협소하고 현행 건축기준에 적합한 주택개량사업이 현실적으로 불가능한 지역이지만, 재래식 공동화장실 이용 등 주거환경이 극히 불량하여 주민복지증진 차원에서 생활환경 개선이 요구됨





### 3.1 인천 부평구 새뜰마을사업계획 개요

사업 명칭	부평1지구 취약지역 생활여건 개선사업
사업 위치	부평동 760-270번지 일원
사업 면적	7,659㎡
주택 및 가구	주택수 87호, 가구수 42호, 총 76명 거주 중
용도지역	제2종 일반주거지역
사업 기간	2015년~2018년
소요 사업비	4,000백만원(국비 3,200 + 지방비 800)

인천 부평구 사업지역  
 ◎인천 부평구청(위), ◎변은주(아래)



### 3.2 지역적 특성

- 대상지 북측으로 경인선(국철)이 통과하고 도보 10분 거리에 부평역이 위치하며 남측에 경인로와 인천1호선 동수역이 있어 교통 접근성이 우수
- 서측으로 부평2구역 주택재개발정비사업, 백운1구역 주택재개발정비사업이 추진되고 있으며 동측에는 대규모로 개발된 부평감리교회가 위치
- 대상지는 현지개량방식으로 주거환경개선사업을 실시하여 소방도로 개설과 보안등을 설치하였으나 노후불량주택의 개량은 이루어지지 않고 있음
- 노후불량주택은 연립식(줄사택)에 대부분 목조로 이루어져 있어 어느 한 개인의 의지만으로는 주택 개량을 실현하기 어려운 여건

### 주민 현황

- 전체 주민 대비 기초생활수급자와 차상위계층의 비율은 24%이며, 65세 이상 고령인구와 장애인의 비율이 높은 편
- 전체 주민의 79%가 사회취약계층에 속함

### 대지 및 건축물 현황

- 대상지 내 필지 중 92%인 177개 필지가 150㎡ 미만 과소필지에 해당
- 4m 미만 도로에 접한 주택은 없음
- 상하수도는 모든 가구에 보급된 반면, 도시가스 보급률은 0%
- 건축물은 대부분 30년 이상의 노후주택이며, 50% 이상이 무허가건물

#### 주민 현황

구분	가구수	인구수	최저주거	기초	차상위	65세이상	독거노인	장애인
수	86	76	87	12	9	32	-	10
비율(%)	-	-	100	15	12	42	-	13

독거노인 자료 누락  
자료 : 인천 부평구청 도시재생과

#### 대지 및 건축물 현황

구분	상하수도	도시가스	공동화장실	불량도로인접	과소필지	30년주택	무허가
수	-	-	-	-	179	87	42
비율(%)	100	0	48	35	93	100	48

자료 : 인천 부평구청 도시재생과

## 안전인프라 현황

- 대상지는 경사가 없는 완만한 구릉지로 산사태나 수해 위험지역으로 지정되어 있지는 않으며 옹벽 및 축대 붕괴지역에도 해당되지 않음
- 다만 모든 건축물이 1939년에 지어진 것으로 건물과 담장의 노후화가 심각하며, 연립식으로 구성되어 연쇄붕괴의 위험이 있음

## 도시관리계획 및 건축법규 현황

- 대상지는 제2종일반주거지역으로 삼능지구 주거환경개선계획(지구단위계획)에 포함되어 건폐율 60% 이하, 용적률 150% 이상 250% 이하의 범위에서 건축행위 가능
- \* 제2종일반주거지역 내에서 건축 가능한 주거시설은 단독주택과 공동주택, 제1종근린생활시설, 교육연구시설, 노유자시설



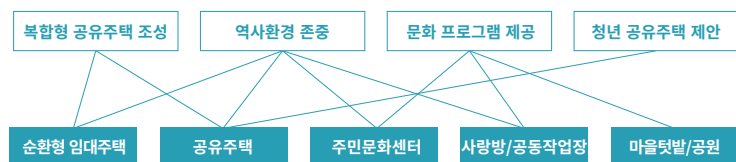
인천 부평구 대상지  
©guga

### 3.3 시물레이션<sup>1</sup>

부평역 인근에 위치하여 거주인구 및 유동인구가 많은 지역 특성을 고려하여 시물레이션의 대상을 주변 지역까지 확대하고, 지역의 ‘작은 커뮤니티 중심’이 될 수 있는 공간으로 조성하는 것을 목표로 다음 네 개의 원칙 설정

#### 기본원칙 및 방향

- 복합형(순환형 임대주택+노인복지주택) 공유주택 조성
- 기존의 역사환경 존중
- 주민센터 이전에 따른 주민문화시설 수용
- 지역 청년층을 위한 공유주거공간 제안



기존 건축물의 역사적 맥락  
©guga



1 본 시물레이션 진행 당시 부평구 사업의 수행업체가 선정되어 있지 않아 구체적 조성계획 파악에 한계. 따라서 부평구청 주무과 및 총괄코디네이터와의 협의를 통해 파악한 개략적 내용을 토대로 시물레이션 진행. 부평구에서 고려하는 사항은 크게 두 가지로 첫째, 기존 지역의 역사환경 존중, 둘째, 주민센터 이전계획에 따른 주민커뮤니티 기능 일부 수용. 이에 두 가지 주안점과 사업신청서 상의 계획안을 토대로 시물레이션을 진행하되, 향후 사업이 구체화될 것을 염두에 두고 두 가지 대안 제시

## 순환형 임대주택

- 집수리 지원사업에 대비한 순환형 임대주택 조성
- 고령자가 많은 지역 특성을 고려하여 집수리 지원사업 종료 후에는 고령자 공유주택으로 활용
- 기존 역사환경을 반영하여 계획

## 공유주택

- 지역의 저소득층 및 취약계층을 위한 저렴한 임대주택 운영
- 채광과 환기를 고려하여 대상지 남측에 배치
- 주민들의 기존 생활방식을 존중하여 독립적인 생활이 가능하도록 개별 화장실과 부엌 설치
- 고령자와 청년층이 많은 지역성 반영
- 고령자 공유주택은 일상생활이 어렵거나 휠체어 등을 이용하는 특성을 고려하여 유니버설 디자인 적용
- 청년 공유주택은 화장실과 식당, 마당을 공유하여 다양한 활동이 가능하도록 계획
- 평면 유형을 다양하게 제시하여 개별실의 위치, 입주민 특성 등에 따라 선택할 수 있도록 함

## 주민문화센터(가칭)

- 부평2동 주민센터 이전(예정)에 따른 기존 주민모임공간 기능의 일부를 수용하여 인근 지역 주민들의 문화활동 지원
- 대상지뿐 아니라 지역 주민들의 수요를 포괄하므로 주민 접근성과 차량 이동, 문화활동과 관련된 수하물 적재와 하역이 수월한 북측에 배치
- 별도의 운영관리실과 사무실 계획
- 일부 임대공간 운영을 통한 수익의 일부를 공유주택과 마을사랑방 운영 비용으로 활용

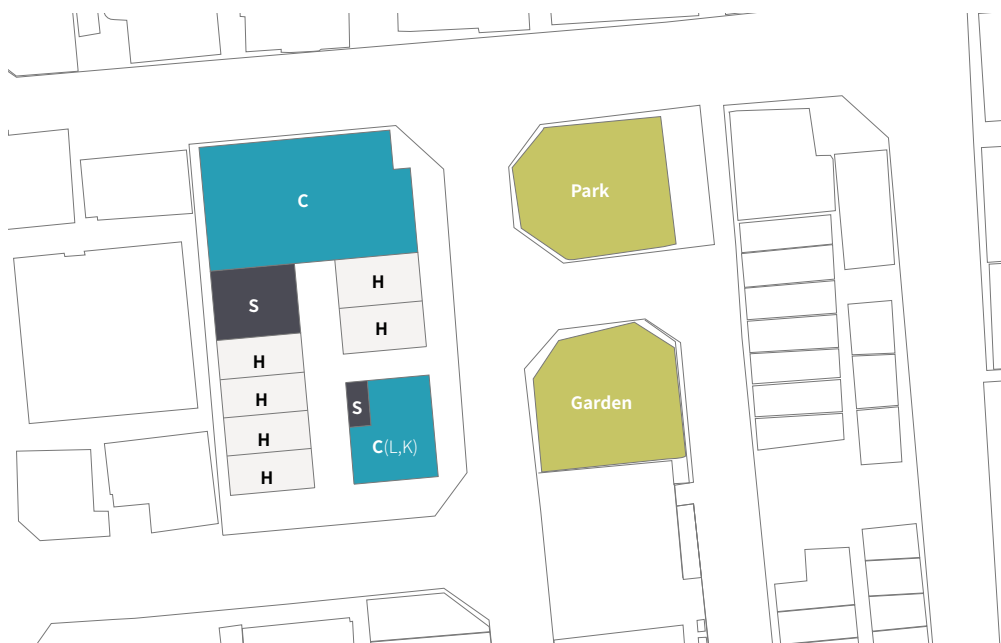
## 마을사랑방 및

## 공동작업장

- 텃밭 및 공원과 인접한 대상지 중심에 배치
- 마을사랑방과 식사 및 작업활동이 가능한 공동작업장을 두며, 필요에 따라 통합하거나 개별적으로 사용할 수 있도록 계획
- 남측으로 마당과 좌식의 한식 온돌방을 조성하여 보다 안락한 모임을 가질 수 있도록 함
- 북측은 주민의 접근이 용이하도록 입식 공간으로 조성하며 거실과 작업장, 식당으로 활용

## 마을 텃밭

- 기존 대지 내 텃밭을 유지하여 구역의 밝은 중심 형성
- 텃밭을 활용한 지역 문화프로그램 제공
- 공원 및 녹지 조성을 통해 마을 마당 형성



인천 부평구 공유주거모델 개념도

H: 주거, C: 공유공간, S: 서비스공간, Garden: 마을텃밭, Park: 소공원

## 시뮬레이션 대안 1

지역의 역사적 경관을 보전하기 위해 기존 건축물의 주요 양식에 따라 계획하되 주변 밀도를 반영하여 건축면적의 일부를 2층으로 계획

### 1층부

- 주민문화센터와 공동작업장, 마을사랑방, 공동세탁실·화장실 등을 배치하여 지역 주민들이 공동으로 이용할 수 있는 공간으로 계획
- 마을사랑방과 공동작업장은 기존 텃밭과 연계되도록 하고 텃밭을 활용한 다양한 활동 지원
- 6가구를 수용할 수 있는 순환형 임대주택을 조성하되, 주민들의 기존 생활방식을 존중하여 화장실과 부엌이 있는 개별실로 계획
- 주택 내부 복도를 사이에 두고 주거공간과 공유공간을 양 옆으로 배치하여 기존의 지역적 맥락을 느낄 수 있도록 함(줄사택과 골목길)

### 2층부

- 역세권과 대학가가 인접한 지역 특성을 반영하여 청년 공유주택 계획
- 1층의 고령자 공유주택과 달리 화장실, 부엌, 거실, 마당 등을 공유하는 형태로 조성
- 2층의 공유주택은 개별 출입구로 진입 가능하여 1층의 공동이용시설과의 동선을 분리함으로써 입주민의 사생활 보호

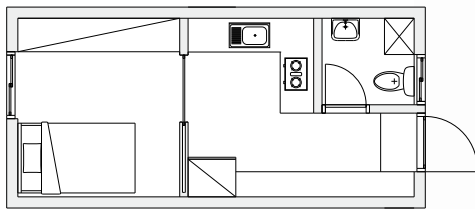
구분	대안1
대상지	부평2동 760
용도	단독주택 중 다가구주택, 제1종 근린생활시설
시설	공유주택(고령자 및 청년), 마을사랑방, 공동작업장, 주민문화센터
가구수	11가구(1층 6가구, 2층 5가구)
대지면적	759㎡(22개 필지로 구성, 사업 진행시 토지구획 정리 필요)
건축면적	494.52㎡
연면적	746.86㎡
비고	신축





배치도

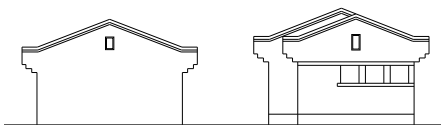
구분	공간 구성	계획 특성
1층	마을사랑방 공동작업장	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지 중심으로 공원 및 텃밭과 대응한 열린 공간 배치</li> <li>- 입식 및 좌식공간을 혼합 배치하여 다양한 공동체 활동 지원</li> <li>- 공동작업과 교육 등이 가능한 공간 설치</li> <li>- 부엌을 설치하여 공동의 식사공간으로 활용 가능</li> <li>- 남측 마당과 텃마루 및 평상 설치</li> </ul>
	주민문화센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지 외 인근 주민들의 접근성을 고려하여 가로 위계가 높은 북측 배치</li> <li>- 지원물품의 적재와 하역이 가능하도록 도로에 면하여 배치</li> <li>- 별도의 사무실을 두어 독립적인 운영체계 구축</li> <li>- 어린이 책방 설치</li> </ul>
	순환형 임대주택 고령자 공유주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 순환형 임대주택을 우선적으로 조성하여 사업기간 중 기존 주민들의 임시 거처로 활용</li> <li>- 사업 종료 후 고령자 공유주택으로 전환</li> <li>- 기존의 독립적 생활방식을 존중하는 형태로 6인 입주</li> </ul>
	공동화장실/세탁실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공유주택 입주인을 위한 공동화장실 및 공동세탁실 설치</li> </ul>
2층	청년 공유주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역 청년들을 위한 공유주택</li> </ul>
	옥상마당	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 화장실, 부엌, 거실, 마당을 공유하는 형태로 5인 입주</li> </ul>
	공동옥상	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공유주택 주민을 위한 옥외공간</li> <li>- 세탁물 건조 등 다양한 활동을 지원하는 공동의 공간으로 활용</li> </ul>



고령자 공유주택 개인실 평면도



1 1층 평면도  
축척 1/100



입면도



2 2층 평면도  
축척 1/100

## 시뮬레이션 대안 2

대안1과 마찬가지로 지역의 역사적 경관 보전 등 큰 틀에서의 개념은 유지하되, 시설의 운영·관리비용을 고려하여 일부 임대공간 배치

### 고령자 공유주택

- 1~3층을 모두 고령자 공유주택으로 계획하였으며, 주민들의 기존 생활 방식을 존중하여 독립적 생활이 가능하도록 개인실 조성
- 고령자 및 장애인 입주자를 고려하여 2층 이상의 공간은 엘리베이터를 이용할 수 있도록 함
- 각 층에 공동거실과 공동마당을 계획하여 층별로 입주민 모임 등의 활동을 지원

### 공동이용시설

- 순환형 임대주택으로 운영되는 동안에는 카페 등의 임대공간으로 활용하다가 고령자 공유주택으로 전환한 후 공동이용시설로 변경
- 고령자 공유주택으로 전환할 경우 지원주택으로도 운영할 수 있도록 평면을 다양하게 계획하고, 관리실과 사무실을 입주 공간의 중심에 배치

구분	대안2
대상지	부평2동 760
용도	단독주택 중 다가구주택, 제1종 근린생활시설
시설	공유주택(고령자), 공동이용시설, 주민문화센터, 관리실, 임대공간
가구수	16가구(1층 4가구, 2층 7가구, 3층 5가구)
대지면적	759㎡(22개 필지로 구성, 사업 진행시 토지구획 정리 필요)
건축면적	558.39㎡
연면적	1525.26㎡
비고	신축



배치도

구분	공간 구성	계획 특성
1층	임대공간 공동이용시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 순환형 임대주택 운영 시 카페 등 주민들이 이용할 수 있는 임대공간으로 활용</li> <li>- 고령자 공유주택 및 지원주택 운영 시 공유주택 입주인이 공동으로 이용하는 시설로 활용</li> </ul>
	주민문화센터	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지 인근 주민들의 접근성을 고려하여 북측 도로변으로 배치</li> <li>- 지원물품의 적재와 하역이 가능하도록 도로에 면하여 배치</li> <li>- 별도의 사무실을 두어 독립적인 운영체계 구축</li> <li>- 어린이 책방 설치</li> </ul>
	순환형 임대주택 고령자 공유주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 순환형 임대주택을 우선적으로 조성하여 사업기간 중 기존 주민들의 임시 거처로 활용</li> <li>- 사업 종료 후 고령자 공유주택으로 전환</li> <li>- 기존의 독립적 생활방식을 존중하는 형태로 4인 입주</li> </ul>
	임대공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대료 수익을 통해 프로그램 운영비 일부 지원</li> <li>- 임차인의 사업활동은 해당 건물 운영에 도움이 되는 분야로 우선 모집(예를 들어 편의점 등 입주민의 생활에 도움이 되면서 수익을 낼 수 있는 시설)</li> </ul>
	노인 공유주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존의 독립적 생활방식을 존중하여 각 방에 화장실 및 간이부엌 설치</li> </ul>
2/3층	공동거실	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공유주택 입주민을 위한 거실 계획</li> </ul>
	옥상마당	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공유주택 입주민을 위한 옥외공간</li> </ul>



1 1층 평면도  
축척 1/100



2 2층 평면도  
축척 1/100



3 3층 평면도  
축척 1/100



입면도

## 개략 공사비

시뮬레이션 안을 바탕으로 산출한 대략적인 예산안은 다음과 같음

	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	연면적 (평)	평당공사비 (만원)	총액 (만원)
대안1	558.39	746.86	225.9	700	158,130
대안2	558.39	1525.26	461.4	700	322,980



## PART4

국내·외 공유주거

조성·운영 사례





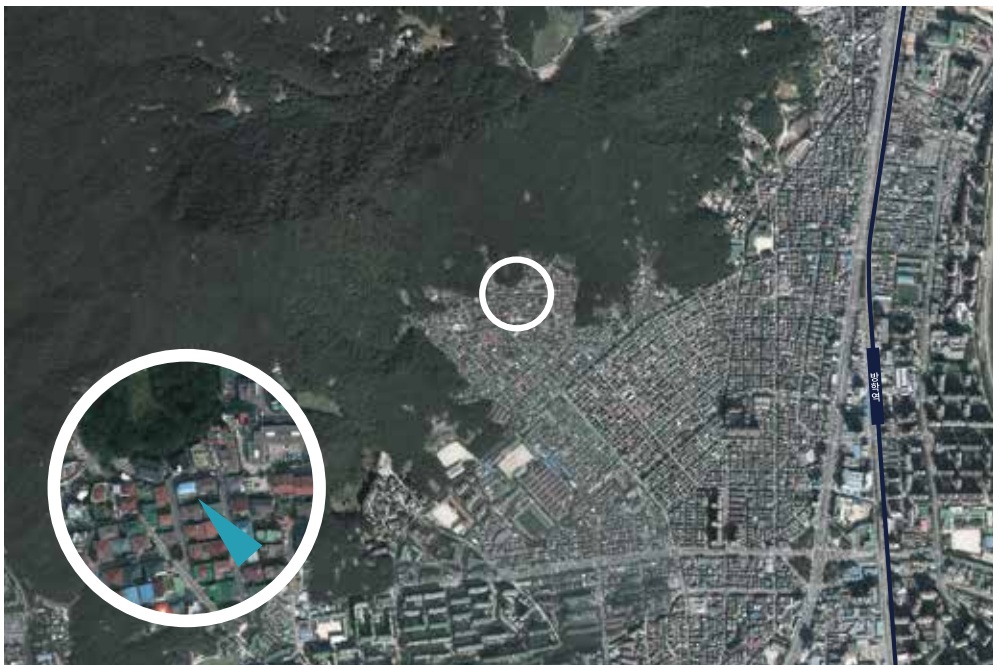
## 사례1

### 서울시 방학동 두레주택

- 서울시는 ‘두레주택’ 정책을 통해 처음으로 공유주거의 개념을 임대주택에 도입
- 두레주택은 1~2인 가구비율이 증가하는 세대에 맞춰 ‘새로운 유형의 수요자 맞춤형 임대주택’을 표방하며 주거환경관리사업구역 내 주민들을 위한 주거공간으로 공급
- 현재 도봉구 방학동, 금천구 시흥동(고령자 전용), 성북구 휘경동(대학생 전용) 등에서 운영되고 있으며, 그 중 가장 초기에 조성된 방학동 두레주택 사례 소개

#### 서울특별시 도봉구 방학동 393-16(시루봉로15라길 63)

개발형태	공공형·리모델링형
소유·운영주체	서울특별시·SH공사
조성시기	2014년
건물규모	지하 1층~지상 2층, 연면적 306㎡
입주민 수	공유주거 5명 + 순환형 임대 1세대
개인실 면적	전용 15~25㎡



## 조성과정 및 개요

- 서울시의 두레주택 시범사업으로 추진되어 2014년에 조성
- 서울시는 방학동 주거환경관리사업구역 내에 위치한 단독주택 매물을 물색하여 매입하였고, SH공사에 위탁하여 공유주택으로 리모델링해 운영하고 있음
- 다만, 임대주택인데다 새로운 유형의 주택이어서 초기 조성 단계에서 지역 주민들의 반발이 심했음
- 이를 개선하기 위해 지하공간을 주민공동체 활동을 위한 복리시설로 계획하여 주민 설득 및 반발 완화

방학동 두레주택  
©서울특별시청 주거환경과



## 입주민 선정기준

- 두레주택의 입주민은 ①서울특별시에 거주하고, ②본인과 세대원 전원이 무주택인 자로서 아래의 기준을 모두 충족하고, 두레주택 입주 규약 등 의무이행에 동의하는 자를 선정
  - \* 소득 : 세대원 전체의 소득 합계가 도시근로자가구 월평균 소득의 110% 이하
  - \* 부동산 보유(토지·건물) : 12,600만원 이하
  - \* 자동차 현재가치 : 2,467만원 이하

## 입주민 선정과정

- 인터넷 및 방문 신청자가 작성한 내용을 근거로 입주대상 가구수의 3배 수 내외에 해당하는 신청인에 대하여 서류심사 대상으로 선정
- 서류전형으로 공급호수 1.5배수의 예비입주민을 선정하고 입주민의 역할과 의무에 대한 워크숍·교육 및 추첨을 통해 최종입주민 선정
- 최종입주민은 전문가가 참여하는 면접을 거치며, 공동생활에 따른 입주 민간 생활규약(가칭 두레약속)을 체결하고 준수
  - \* 1순위 : 해당 주거환경관리사업구역 내에 거주하는 자
  - \* 2순위 : 해당 자치구에 거주하는 자
  - \* 3순위 : 서울시에 거주하는 자
  - \* 순위 내 경쟁이 있을 경우, 신청자 본인의 가점항목 배점을 합산한 순위에 따라 선정하되 동일점수인 경우 해당지역 거주기간, 무주택기간, 청약저축 납입 횟수가 많은 순으로 선정하며 동일할 경우 추첨에 의함
- 당초 미리 선정된 입주민의 의견을 설계단계에서 반영하여 수요자 맞춤형 공간으로 조성할 계획이었으나, 입주민 모집이 예상보다 원활하게 이루어지지 않아(완공 후 입주민 모집 완료) 일반적 시공으로 진행되었음

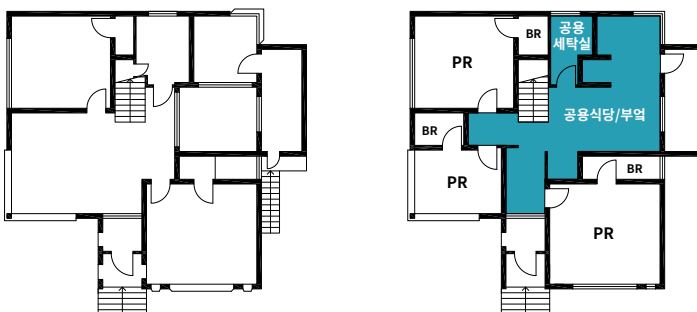
## 입주민 현황

- 초기 예상과 달리 입주 수요가 많지 않아 거의 2년간 입주민을 모집하여 현재 독신 여성 4명과 고령자 남성 1명이 거주하고 있음(모두 최초 입주)
- 입주민들은 워크숍과 면접과정을 거쳐 선정하였고, 두레주택과 공동생활에 대해 이해를 한 상태에서 입주하였으며 입주민 간 스스로 정한 생활규약을 통해 자율적인 주거공동체를 형성
- 그러나 입주민들의 성별과 연령대가 워낙 달라 초기에 민원이 많은 편이었음
- 이에 입주민 중 ‘반장’을 선정하여 입주민 전반의 생활관리를 주도하게 하였고, 약 1년 정도 지난 현재 입주민 간 민원은 거의 없는 편

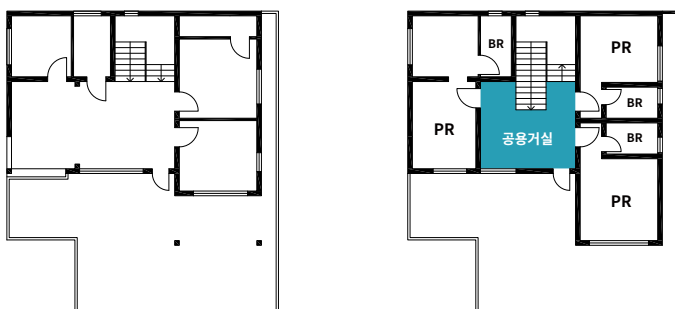
## 공간적 특성

- 1~2층 공유주택 : 거실과 부엌, 식당, 세탁실을 공유하는 구조이고, 최소한의 사생활을 보호하기 위해 샤워실 겸 화장실은 세대별로 배치
- 지하 1층 주민공동이용시설 : 지하공간은 지역 주민이 모두 이용하고 참여할 수 있는 문화체험 및 작품활동 공간으로 조성하고, 지역 예술가를 입주작가<sup>1</sup>로 선정하여 활동 유도

두레주택 1층 평면  
전(왼쪽)·후(오른쪽)  
PR(Private Room) : 개인실  
BR(Bathroom) : 화장실



두레주택 2층 평면  
전(왼쪽)·후(오른쪽)



## 임대료 현황

- 주변의 유사 규모 주택 시세를 조사하여 70% 수준의 금액으로 산정
  - \* 공동 사용에 대한 불편 감수 및 공동체 참여에 대한 인센티브 차원
  - \* 근거는 서울시 행정2부시장 방침 제330호(우리동네 두레주택 도입계획)에 따름
- 보증금 1,500~2,000만원에 월 임대료 10만원 수준이며, 세대면적에 따라 보증금 상이

1 입주작가는 지역 복지관 추천을 통해 지역에서 활동 중인 예술가로 선정. 1년 단위로 최장 3년간 입주가 가능하고, 임대료는 보증금 없이 월 10만원. 월 임대료는 SH공사에서 관리하며, 추후 관계 법령을 개정하여 마을 문화활동비용으로 사용할 예정. 입주작가가 퇴거할 시 SH공사에서 모집공고를 통해 선발

	전용면적(㎡)	세대별면적(㎡)	임대보증금(만원)	월임대료(만원)	비고
101호	21.8	31.6	2,000	10	순환형임대주택
102호	26.6	36.4	2,500	10	
103호	15.5	25.4	1,500	10	
201호	24.9	34.7	2,500	10	
202호	16.6	26.4	1,500	10	
203호	19.4	29.3	2,000	10	

방학동 두레주택 임대료 현황

\*세대별면적 = 전용면적 + (공용면적 × 80% ÷ 세대수)

\*201호 보증금은 입주자 요청에 따라 책정

자료 : 서울특별시 주택정책실 주거환경과 제공

## 운영·관리주체

- 서울시 차원의 임대주택으로 구성하였기 때문에 SH공사와 시공 및 입주 후 운영관리와 관련한 위·수탁계약을 체결하여 진행
- SH공사의 위·수탁관리 범위는 다음과 같으며, 위·수탁경비는 기본적으로 재개발 임대주택과 동일<sup>1</sup>
  - \* 임대주택의 일반적인 공급과 관리
  - \* 임대주택의 입주 및 퇴거관리, 입주계약, 임대보증금 및 임대료 부과징수, 퇴거자 등에 대한 임대보증금 반환, 임대주택 시설물 교체공사 및 수선대행
  - \* 입주자 실태조사, 주택소유여부 전산검색 등 기타 임대업무에 부대되는 업무
  - \* 기타 임대주택과 관련하여 서울시에서 지시하는 사항
- 방학동 두레주택은 시범사업으로 추진한 것으로 SH공사에서 건축·기계·전기·통신 등 분야별 공사발주와 현장감독 대행업무를 수행
- 향후 본사업으로 추진하게 될 경우 두레주택 부지물색 및 매입, 설계, 시공까지의 전 과정을 SH에 대행하여 추진할 계획

1 관련 방침 : 재개발임대주택 SH공사 위·수탁관리계약 개정 추진[주택정책과-5412(2010.12.17.)]

## 지하공간 운영·관리

- 두레주택 지하공간은 주민공동체 활동을 위한 복리시설로서 관계법령 검토결과 도정조례에 의한 공동이용시설에 해당되어 자치구에 위임이 가능한 것으로 파악
- 이에 따라 두레주택 지하공간에 대한 운영권을 자치구에 위임하여 별도 지원없이 관리할 수 있도록 하였음
- 단, 용도 및 운영계획을 변경할 경우 서울시의 사전 승인을 받아야 함

## 사례2

### 서울시 신림동 쉐어어스<sup>Share-us</sup> 고시원

- 고시원은 여관, 쪽방 등과 더불어 법제상 정상주택에 포함되지는 않으나 실제 주거취약계층이 많이 거주하는 주거유형 중 하나
- 서울시 사회적기업 쉼랩(Sunlab)은 신림동의 오래된 고시원 한 곳을 리모델링하여 다양한 공유가 가능한 공간으로 조성

#### 서울특별시 관악구 신림동 103-198(서림길 117)

개발형태	민간형·리모델링형
소유·운영주체	쉼랩(Sunlab) 모두가행복한생활공간연구소
조성시기	2015년
건물규모	6층 건물의 3~6층
입주민 수	최대 19명
개인실 면적	4.6~6.5㎡





## 조성과정 및 개요

- 신림동 고시촌은 2000년대 로스쿨제도가 도입되고 고시 합격자수가 줄어들면서 급격하게 쇠퇴되었고, 사법시험 폐지를 앞두고 고시촌의 평균 공실률은 30%에 육박
- 서울시 사회적기업 쉼랩은 이런 고시원들 중에서도 공실률이 가장 높았던 ‘에벤에셀고시원’을 공유주택 ‘쉐어어스’로 리모델링
  - \* 에벤에셀고시원은 4층 건물에 층당 11개의 방, 총 44개의 방에 단 4명이 거주하고 있었음(공실률 약 90%)
- 쉼랩은 에벤에셀고시원을 5년간 임대(서브리스 형태)하여 리모델링 수행
- 리모델링에 소요된 직접 공사비는 인건비를 제외하고 약 2억원 정도이고, 이 중 일부는 한국사회투자자의 사회투자기금을 용자받아 사용
  - \* 최근 쉼어어스가 새롭게 오픈하면서 인근의 노후한 고시원에서도 관심을 보여 현재 1~2군데의 고시원과 리모델링을 협의 중에 있음

## 공간적 특성

- 쉼어어스는 총 4개 층으로 이루어져 있으며, 7개의 공유주거공간에 총 19명 거주 가능. 현재 10명 입주
- 1층은 입주민 전체를 위한 공유공간과 쉼랩의 사무실, 2~3층은 각각 2인실 2개와 3인실 1개의 동일 구조, 4층은 7인실 1개로 구성<sup>1</sup>
- 에벤에셀고시원과 비교하여 전체적인 구조는 바뀌었으나 개인실의 규모는 크게 넓어지지는 않았음. 그러나 생활공간이 새롭게 조성되면서 체감면적 증가
  - \* 1인당 방의 면적 : 2인실 6.17~6.55㎡, 3인실과 6인실은 4.6㎡
- 또한 각 방의 가구를 벽면에서 4cm 가량 안으로 밀어넣는 붙박이로 설치하여 최대한의 공간 확보

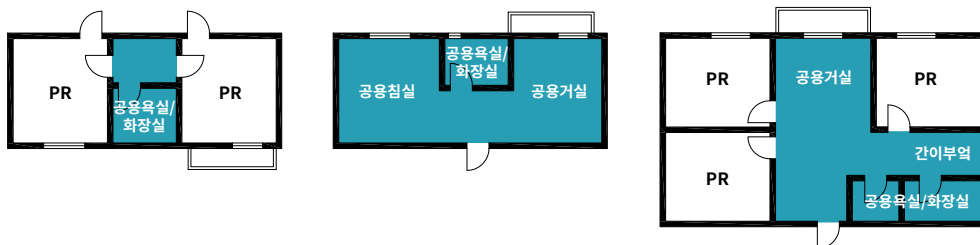
1 설계 당시의 공간계획으로, 현재 소방법의 완강기 설치 기준에 따라 2인실과 7인실의 개인실 각 1개씩이 완강기 공간으로 변경되어 1인실과 6인실로 운영 중

## 2인 공유주거공간

- 2인실은 두 가지 유형이 있는데, 첫 번째 유형[1+1]은 두 사람의 독립된 방을 좌우에 두고 중간에 화장실을 공유하는 것으로, 출입문도 따로 달려 동선이 분리되기 때문에 사생활을 어느정도 확보할 수 있는 구조
- 두 번째 유형[2]은 화장실을 중심으로 양쪽으로 나뉜 두 개의 공간을 두 사람이 함께 사용하는 것으로 한 쪽은 침실, 다른 한 쪽은 거실로 구성. 이 경우 하나의 출입문으로 드나들고 잠을 자고 생활하는 공간을 모두 공유함

## 3인 공유주거공간

- 3인실은 하나의 출입문으로 드나들며 침실이 개인별로 분리되어 있고, 화장실과 샤워실, 간이부엌을 공유하는 구조



2인실 [1+1]유형(왼쪽), [2]유형(가운데), 3인실(오른쪽)의 평면  
PR(Private Room) : 개인실

## 6인 공유주거공간

- 6인실도 3인실과 동일하게 하나의 출입문으로 드나들며 침실이 개인별로 분리되어 있는 구조
- 6인실의 경우 단순히 거주만 하는 것이 아니라 단체모임 장소나 연구·업무 관련 사무실로도 사용할 수 있도록 공간 활용도를 열어둠



6인실의 평면

- 공용거실, 공용부엌 등의 유닛별 공유공간은 채광이나 환기 등의 환경적 요소가 우수한 곳으로 배치하여 입주민들이 공유공간에 오래 머물면서 활발한 교류가 일어나도록 유도

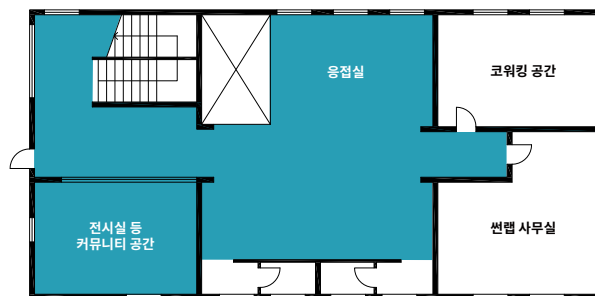
## 전체 공유공간

- 1층은 입주민 전체를 위한 공유공간인 응접실로 조성하여 대형 탁자에 서 각자 일을 보거나 차를 마시거나 지인들과 이야기를 나눌 수 있음
- 1층 한 켠에는 전시회를 열 수 있는 공간을 마련하여 지역 커뮤니티 공간으로 활용할 계획
- 6인실이 있는 4층의 한 켠에는 프로젝터와 스크린을 설치해 입주민 누구나 영화를 볼 수 있는 공간으로 조성할 계획이며, 옥상에는 입주민들이 함께 농사를 지을 수 있는 텃밭을 준비 중

1층 응접실 공간  
©변은주



1층 전체 평면



- 이 중 1층의 응접실과 전시실은 지역 주민들도 함께 이용할 수 있는 공간으로 운영할 계획이며, 층마다 남는 공간에 회의실이나 독서실을 만들어 하루 4,000원 정도에 대여하는 식으로 공유를 넓혀갈 생각
- 공간을 공유해 얻는 수익은 거주공간을 내준 입주민들의 월세를 낮추는데 재투자할 계획

## 임대료 기준 및 운영방식

- 셰어어스의 운영과 관리에 대한 모든 업무는 쉼에서 자체적으로 수행
- 임대료는 인근의 ‘신축·리모델링 고시원의 창이 있는 방’과 유사한 기준으로 산정하였으며, 보증금 없이 월 35만원으로 모든 방이 동일함
- 대학가 특성상 계약은 6개월 단위로 시행하며 횟수 제한 없이 연장 가능
  - \* 6개월 단위의 단기 계약은 입주자간 갈등 유발시 해소할 수 있는 여지(퇴거)이 기도 함
- 공과금은 층별로 책정되므로 수도, 전기, 가스요금을 절약하기 위해서는 입주민 간의 협조가 필수적
- 추후 운영이 본격적으로 시작되면 주거유닛별, 층별로 대표자를 선정해 (신청) 운영할 생각이며, 이들에게는 임대료 혜택을 줄 예정
- 또한, 한 달에 한 번 모든 입주민이 함께 하는 모임을 개최하여 생활상의 불편사항 등 의견을 수렴할 계획

### 사례3

스웨덴 룬트<sup>Lund</sup>

마지스트랏스베겐

Magistratsvägen

그룹홈

- 스웨덴은 공유주거 개념이 처음 시작된 나라 중 하나로, 1980년대 중반부터 일찍이 치매노인을 위한 주거 대안으로 그룹홈 정책을 시작
- 1992년부터 1996년까지는 이 정책의 일환으로 그룹홈을 조성하는 지방정부에 50만 크로네(약 9,500만원)의 보조금을 지급하였고, 이에 따라 전국적으로 약 2,000개의 그룹홈이 조성
- 룬트의 마지스트랏스베겐 그룹홈 역시 이 시기에 조성된 사례

룬트 마지스트랏스베겐(Magistratsvägen) 53

개발형태	공공형-리모델링형 (공영주택 1층을 그룹홈으로 리모델링)
소유·운영주체	룬트 코뮌
조성시기	1994년
건물규모	3층 건물의 1층, 340㎡
입주민 수	7명
개인실 면적	24㎡



## 스웨덴의 그룹홈정책<sup>1</sup>

- 1983년 스웨덴 말뫼(Malmö)에서 파일럿 프로젝트로 일반 집합주택을 개조하여 8~9명이 함께 생활할 수 있는 그룹홈을 조성한 것이 스웨덴 그룹홈 정책의 시작
- 스웨덴 정부는 1986년 말뫼의 프로젝트를 토대로 그룹홈을 발전시키기 위한 정책을 발표하였고, 1992년에서 1996년 사이에 조성되는 그룹홈에 50만 크로네의 보조금을 지급하기로 결정
- 보조금 지급이 결정되자 지방정부에서는 적극적으로 그룹홈을 조성하기 시작하였고, 1998년을 기준으로 약 2,000개의 그룹홈에 치매노인 18,000여명이 거주
- 한편 그룹홈의 급속한 증가로 적합한 기준을 갖추지 못한 주택이 조성되는 문제가 나타나기도 함

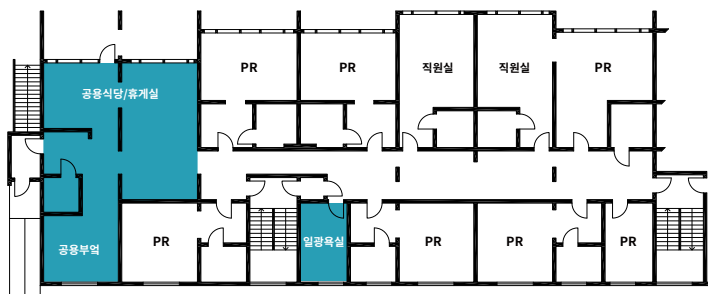
## 조성 개요

- 마지스트랏스베겐 그룹홈이 위치한 룬트시에는 남부 스웨덴 전체의 의료 서비스를 담당하는 룬트대학병원이 있어 의료 분야의 전문성이 높은 지역으로 알려짐
- 마지스트랏스베겐 그룹홈은 1994년 룬트 코뮌 주도로 계획되었는데, 공영주택으로 이용되던 3층 건물의 1층을 그룹홈으로 리모델링
- 주변에 비슷한 시기에 개발된 집합주택 단지가 있고, 외관 부분을 크게 보수하지 않아 주변 환경과의 위화감이 없음
- 치매노인을 위한 그룹홈으로 조성된 것으로, 직원 10명이 주택에 함께 거주하면서 입주민의 생활을 관리해주고 있음

1 오오하라 가즈오카·오베 올론드, 황재영 역(2011), 남부 스웨덴 그룹 홈 답사기, pp.16-7

## 공간적 특성

- 그룹홈이 조성된 공영주택은 다섯 개의 방과 주방이 함께 있는 맨션형 주택 한 동과 네 개의 방과 주방이 함께 있는 주택 두 동으로 이루어진 집합주택
- 이를 일곱 개의 개인실과 공용세탁실, 공용주방, 휴게실, 직원실이 포함된 그룹홈으로 리모델링
- 발코니의 한쪽 벽면은 유리로 교체하여 일광욕실로 조성하는 등 다양한 공간 계획



마지스트랏스베겐 그룹홈의 평면  
PR(Private Room) : 개인실

- 일반주택을 리모델링한 것이다 보니 천정 높이나 거실 면적 등이 사람들이 친숙하게 느끼는 가정적인 분위기와 규모
- 그러나 건물 전체를 지탱하는 벽을 허물지 못하는 등의 구조적인 한계로 자연스러운 공간 구성에 어려움

## 사례4

### 독일 베를린

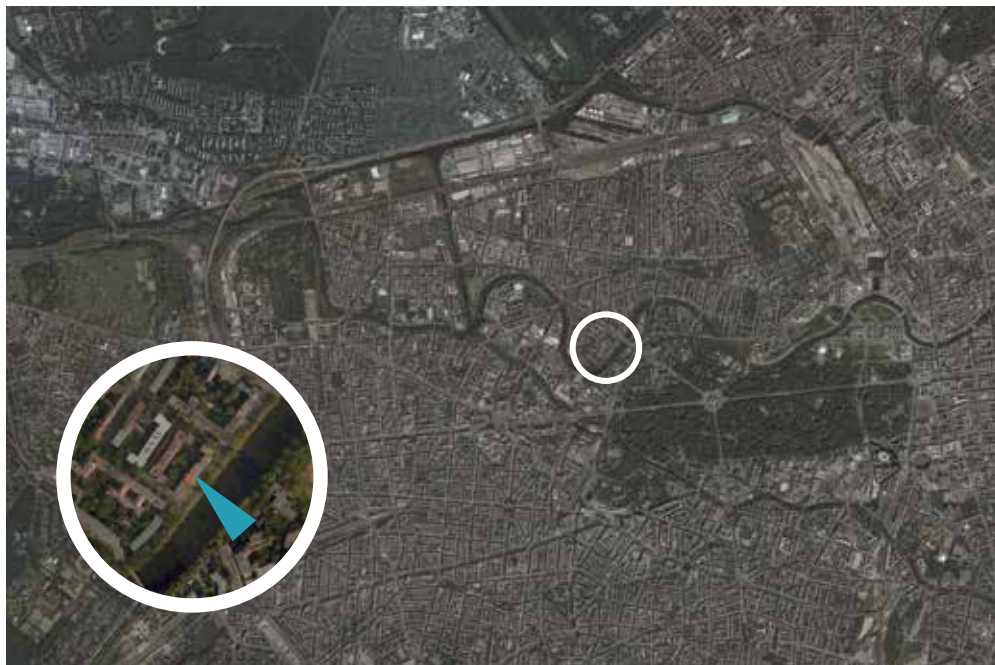
#### 한자 우퍼 Hansa Ufer

### 사회주택

- 독일은 사회주택 제도가 발달한 나라이자 고령화가 일찍이 시작된 나라로, 베를린에는 약 220개의 노인전용 사회주택이 있어 노인들의 지역 사회 내 거주(Aging in place)를 지원
- 한자 우퍼 5번지 사회주택은 그 중 하나로, 노인층 대상 주택 조성과정에서 고려해야 할 사항들과 주택 운영주체로서 공공과 민간의 차이를 살피보는 사례로 소개

#### 베를린 미테-모아빗(Mitte-Moabit) 한자 우퍼(Hansa Ufer) 5

개발형태	공공형
소유·운영주체	1975년 조성 당시 베를린 시정부 및 티어가르텐 구청 소유 2015년 현재 민간부동산회사 아켈리우스 소유(2007년 매각)
조성시기	1975년
건물규모	6층, 부분적으로 8층
입주민 수	66명
개인실 면적	42~43m <sup>2</sup>





## 조성과정 및 개요

- 1971년 베를린 시정부 및 티어가르텐(Tiergarten) 구청 소관으로 주택개발 구상이 시작되어 노이에 하이마트 베를린(Neue Heimat Berlin)<sup>1</sup>에 의해 건설·운영
- 개발 구상 당시 독일에서는 도시 외곽의 양로원 건설을 제도화하려는 움직임이 있었는데, 이 주택은 제도화에 대한 대안으로 도시 속의 노인전용<sup>2</sup> 사회주택이자 노인들이 지역에 섞일 수 있는 사회적 통합의 표본으로 조성
- 이에 초기 주택에는 노인들을 위한 양로서비스, 긴급호출시스템, 공동사용공간이 함께 계획

한자 우퍼 5번지 주택  
(오른쪽에 독일국기가 달려있는 주택. 왼쪽은 베를린을 관통하는 슈프레강)  
©신희완



1 노이에 하이마트 베를린(Neue Heimat Berlin)은 독일 노조(Deutscher Gewerkschaftbund) 소유의 주택회사  
2 독일 주택구속법 중 사회주택의 목적 규정항목에서는 노인을 만 60세 이상의 사람으로 규정

## 운영·관리주체

- 1982년 노이에 하이마트 스캔들<sup>1</sup>로 주택 소유주가 베를린 시영주택회사인 게보박(Gewobag)으로 이전
- 1990년대 들어서는 베를린시의 재정 건전화 등의 이유로 공공소유 사회주택 매각이 가속화되었고, 한자 우퍼 5번지 주택 역시 스웨덴 소재의 부동산 회사 아켈리우스(Akelius)<sup>2</sup>에 매각
- 아켈리우스는 주택을 매각하면서 노인전용이 아닌 일반 임대주택으로 전환하여 운영하고 있음
- 한편 2014년 초에는 주택 현대화를 위한 리노베이션 계획을 수립하여 입주민에게 통보하였는데, 주택 현대화가 이루어질 경우 임대료가 평균 40~60% 가량 상승할 것으로 예상
- 이는 연금을 제외한 소득이 없는 세입자들이 감당할 수 없는 수준으로 기존 거주 노인들의 지속적인 거주가 어려워진 상황
- 매각 전 임대료 상승을 우려했던 세입자들이 미테 구청(Bezirkamt Mitte)으로부터 기존 계약 내용을 2017년까지 보장한다는 서류를 받기는 했으나 아켈리우스와의 매각 계약서에 그 내용이 명시되지 않아 임대료 상승이 가능한 상황
- 현재 세입자 및 베를린 시민들의 주택 현대화 반대 서명 등으로 공사는 2019년까지 연기된 상태이며, 노인들의 경우 임대료 상승폭을 최대 20 유로로 한정한다는 보도자료도 발표
- 그러나 이 문제의 가장 큰 난관은 법적으로 아무런 하자가 없는 사업이라는 점. 이 주택은 현대화나 보수공사가 필요한 주택이고, 예상되는 만큼 임대료를 인상하는 것 역시 법적인 문제가 없음

1 1982년 노이에 하이마트 회장이 개인회사를 통해 노이에 하이마트에 재정적 손실을 입혔고, 이 사건에 주요간부들과 주택 세입자들까지 연관되어있다는 스캔들 폭로. 이에 1986년 회사가 지역별로 민간기업에 매각되거나 지역정부 산하의 주택회사에 매각. 베를린은 게보박(Gewobag)이라는 시영주택회사에 매각

2 독일, 스웨덴, 영국, 캐나다 등지에 약 38,000채의 주택을 소유한 대형 부동산 관리회사

## 공간적 특성

- 총 8층 건물로 중앙 계단실을 중심으로 좌측 6층, 우측 7층으로 계획
- 우측의 1층은 필로티로 구성되어 실제 활용되는 층은 좌우 모두 6층
- 중앙 8층에 위치한 공간은 주택관리인(Hausmeister)의 숙소로 이용
- 건축설계 단계에서 거주하게 될 노인들의 의견을 디자인에 반영하였으며, 그 내용은 다음과 같음
  - \* 두 주택이 모여 있는 각 입구를 넓게 만들어 거동이 불편한 노인들 혹은 보행 보조기구를 사용하는 노인들의 불편함을 최소화
  - \* 복도의 너비를 최소 규정치 이상으로 설계하여 준공공(Semi-public)장소로서의 기능 강화
  - \* 대부분 단독가구로 이루어져 있지만 주변 이웃과 함께 식사할 수 있도록 식당 공간은 2인이 앉을 수 있는 규모로 설계
  - \* 입주민들이 식사를 하며 복도와 외부공간(중정)을 바라볼 수 있도록 주방에 창문을 설치하고, 그에 면한 복도벽 또한 개방

## 공유공간

- 1층에는 입주민들이 모일 수 있는 공간과 공용세탁실을 배치하고, 건물 입구 바로 옆에 공용공간을 두어 자연스럽게 모일 수 있도록 함
- 건물 안쪽에 위치한 중정은 공공 어린이 놀이터로 계획하여 누구나 사용할 수 있도록 열려있음
- 공용공간은 주민들의 정기모임, 놀이그룹, 음악그룹 등의 다양한 활동과 모임을 위한 공간으로 이용되고 있으며 전적으로 입주민들의 자율적인 운영으로 유지되고 있음

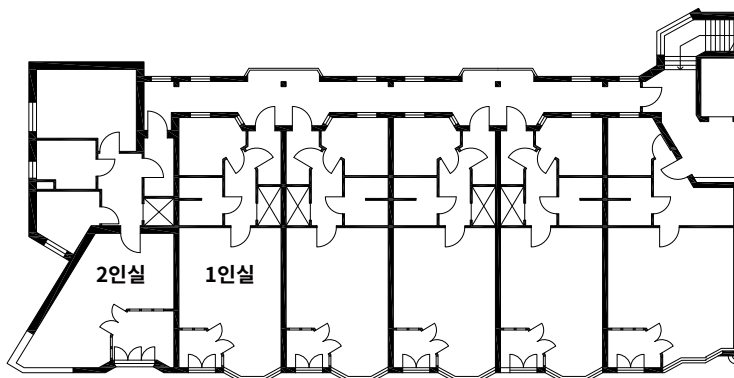


중정에서 바라본 주택 입면

## 개인공간

- 개인실은 42㎡ 규모의 1인실 60호 위주로 계획되었고, 주택의 동남쪽 코너에 위치한 공간만 2인실로 계획(각 층별로 1실씩 총 6개실)
- 각 개인실은 침실, 화장실, 간이부엌으로 구성

한자 우퍼 5번지  
사회주택의 표준 평면



## 입주절차 및

## 입주민 특성

- 주택의 입주는 ‘주거자격증(Wohnberechtigungsschein)<sup>1)</sup>’과 ‘연금수령확인서’를 발급받을 수 있는 사람에게 주어짐. 노인의 경우 이 두 가지 조건을 갖춘 사람은 누구나 이 주택에 입주할 수 있음
- 아켈리우스가 운영을 맡고 있는 2014년을 기준으로 전체 세입자의 2/3가 65세 이상의 노인
- 이 중 30여명은 75세 이상이고 그 중 10명은 75~80세, 15명은 80~90세, 5명은 90세 이상
- 특히, 75세 이상의 세입자들은 이 곳에서 20년 이상 살아온 생활 동반자들로서 그들만의 작은 공동체가 잘 형성되어 있음

1 주거자격증은 연간소득을 기준으로 주어지는 독일 사회주택 제도의 하나. 독일연방의 소득기준은 1인 가구 기준 12,000유로(세전 소득, 한화 약 1,500만원)이고 베를린시의 기준은 이보다 40% 높은 16,800유로. 연간소득 기준 이하의 가구에 주거자격증 발급조건 부여. 주거자격증을 소지한 1인가구는 45㎡ 이하의 주택에 입주할 수 있음

## 임주민 프로그램

- 미술 프로그램 : 조성 초기 노인 입주민들의 고립을 막기 위한 방안으로 예술가들이 정기적으로 주택을 방문하여 미술 프로그램 운영. 이 프로그램의 일환으로 각 방의 주방, 욕실, 공용세탁실 등의 타일을 입주민들과 함께 칠하는 작업 수행(현재는 운영되지 않음)
- 요양 서비스 : 주택 운영주체가 직접 서비스를 제공하는 것은 아니고, 관련 서비스를 연계해주는 역할 수행. 입주민의 건강 및 질병 수준에 따라 필요로 하는 서비스를 요청할 수 있음
  - \* 치매노인과 같이 특별한 관리가 필요한 노인들은 전용주택이 따로 있음
- 긴급 호출 시스템 : 샤워실에 설치된 전화 시스템으로, 화장실에서의 낙상사고로 인한 긴급 호출이 필요할 때 활용(2007년 매각 이후 서비스 중단)
- 베를린시의 주민 지원 : 베를린시는 시의 노인전용 주택 주민들을 위한 ‘만남의장소 50(Treffpunkt 50)’이라는 프로그램을 운영하고 있음. 이 프로그램은 여행, 음악, 춤, 예술, 언어, 운동 등 다양한 내용으로 구성되어 공통의 관심사를 지닌 노인들이 함께 모일 수 있는 기회 제공

## 임대료 수준 및

### 입주민의 임대료 부담

- 베를린시의 최신 ‘표준임대료 표(Mietspiegel)<sup>1)</sup>에 따르면 한자 우퍼 지역 40~60m<sup>2</sup> 규모 주택의 표준 칼트미테<sup>2)</sup>는 m<sup>2</sup>당 약 6.97유로이며, 주택 내부 시설 등에 따라 최소 6.46유로 최대 7.48유로까지 조정 가능
- 아켈리우스에서 2014년 9월에 공개한 자료에 의하면 이 주택의 평균 밤미테<sup>3)</sup>는 약 460유로이고 m<sup>2</sup>당 칼트미테는 약 7.3유로로 베를린시 표준임대료 기준에 해당하는 수준
- 오래되지 않은 주택이고, 슈프레강에 인접하며 대중교통이 편리하기 때문에 표준임대료가 높은 편이나 근처 주택가에 비해서는 저렴한 편
- 주민들은 평균적으로 연금의 약 50%를 주거비로 사용

1 표준임대료 표는 주택정보(위치, 크기, 내외부 설비, 건축연도, 친환경 설비), 주택 일대의 건설환경(소음, 밀도), 주변시설(공공시설, 교통시설) 등의 기준에 따라 작성한 지역별 비교 임대료(Ortsübliche Vergleichsmiete) 보고서를 토대로 작성. 2년마다 발행하는 기준 임대료 보고서와 표는 임대료 상승의 근거 혹은 적정 수준의 임대료에 대한 기준으로 활용

2 전기세, 난방비, 관리비가 포함되지 않은 순수 임대료. 전기세, 난방비, 관리비 등은 주택의 구조, 친환경 설비 등에 따라 차이가 크기 때문에 위치, 규모, 건축연도 등을 바탕으로 주택공간의 사용만을 놓고 책정되는 임대료

3 칼트미테에 난방비, 관리비까지 포함된 가격. 전기세는 별도 계약

## 사례5

### 일본 오사카

#### 코스모

#### 써포티브하우스

Cosmo Supportive House

- 일본 오사카의 가마가사키 지역은 일용직노동자와 노숙자가 밀집한 지역으로, 일본에서도 최대 노숙자 마을로 여겨지는 곳
- 2000년을 전후로 일본 경제가 불황을 겪으면서 이 지역의 주거유형에도 변화가 생기기 시작하였는데, 코스모 써포티브하우스는 그 일환으로 지역의 일용직노동자 및 노숙자를 위한 대안적 주거공간으로 조성
- 코스모 써포티브하우스는 지역 민간단체 주도로 조성된 주택이라는 데에도 큰 의의가 있는 사례라고 할 수 있음

#### 오사카시 니시나리구(Nishinari) 하기노차야(Haginochaya) 1-5-14

개발형태	민간형
소유·운영주체	코스모주택(NPO)
조성시기	1995년
건물규모	7층
입주민 수	120명(평균 가동률 약 90%)
개인실 면적	4㎡

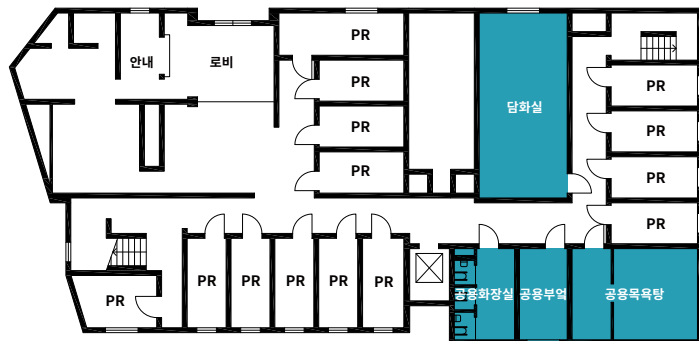


## 조성배경 및 개요

- 가마가사키는 1960년대 일본 정부에서 전략적으로 조성한 독신남성 일용노동지대로 이들이 이용하는 주거시설인 간이숙박소(도야(Doya), 일본식 쪽방)가 밀집한 지역
- 2000년 전후 일본 경제의 버블붕괴 이후 일자리가 감소하면서 일용직 노동자도 함께 감소하였고 지역 내 노숙자 증가
- 이와 함께 간이숙박소의 가동률이 50% 이하로 하락하는 등 운영이 어려워지면서 간이숙박소를 다른 방식으로 활용해야 할 필요성 대두
- 이에 간이숙박소의 운영자를 비롯하여 노숙자 거주문제 마을만들기에 관심있는 전문가 및 지역주민들을 중심으로 ‘마을재생포럼’ 구성
- 이 모임을 통해 간이숙박소를 개조하여 주거와 지원서비스가 결합된 ‘써포티브하우스(Supportive House)’를 조성하기로 하고, 이에 동의하는 간이숙박소 운영자들을 중심으로 주택 유형 전환 시작
- 써포티브하우스는 지금까지와는 다른 유형의 ‘민간지원 공동주택’을 지칭하는 명칭으로 노숙자를 임시적으로 수용하는 쉼터가 아니며 직원의 지원을 통한 입주민의 자립생활지원을 목적으로 함
- 코스모 써포티브하우스는 간이숙박소에서 써포티브하우스로 전환하는데 약 3,000만엔의 비용이 소요되었고, 정부의 지원 없이 100% 민간자본으로 시행
- 코스모 써포티브하우스는 노숙자들을 ‘방’으로 들어 보다 적절한 환경에서 생활하도록 지원하는 것을 최대 이념으로 주택 운영



코스모 써포티브주택  
©변은주



코스모주택의 1층 평면

## 공간적 특성

- 7층 규모의 건물에 120개의 개인실이 있으며, 면적은 4㎡으로 모두 동일. 임대료는 월 42,000엔(오사카시 생활보호제도에 따른 주거비 보조 기준)<sup>1</sup>

## 공유공간(담화실)

- 기존 쪽방 8개를 통합하여 조성한 공간
- 써포티브하우스의 입주민들은 대개 지금까지의 생활·근로형태 습관상 지속적인 교류를 어려워하는 경우가 많아 다른 입주민과 문제가 생기거나 최악의 경우에는 다시 노숙자로 되돌아갈 가능성이 큼
- 따라서 담화실을 통해 다른 입주민과 대화하거나 TV를 보거나 장기를 두는 등의 활동을 할 수 있도록 하여 고립문제 방지
- 또한 담화실을 활용하여 일주일에 한번 ‘아침찻집’을 운영하거나 계절별 행사를 실시하는 등 다목적 공간으로서의 기능도 함께 수행

개인실(왼쪽)  
담화실(오른쪽)  
© 변은주



공용목욕탕(왼쪽)  
공용부엌(오른쪽)  
© 변은주



1 오사카시의 생활보호제도는 1인 한달 기준으로 주거비 42,000엔, 생활비 80,000엔, 의료비 전액을 지원하는 것으로 생활보호대상자로 지정되기 위해서는 분명한 거주지가 있어야 하기 때문에 간이숙박소를 입주자에게 주소를 제공할 수 있는 주택 형태로 개조하여 운영. 코스모 써포티브하우스 담당자 인터뷰(2015년 6월 4일)



#### 공유공간(목욕탕)

- 목욕은 일상생활에 필수적인 사항으로 입주민의 위생건강을 고려하여 목욕탕 조성. 매일 정해진 시간에 이용 가능하며 비용은 월 3,000엔

#### 공유공간(부엌)

- 간단한 취사 가능. 화재의 위험성을 고려하여 간이 가스레인지 설치

#### 입주민 프로그램

- 생활상담 : 365일 24시간 상담원이 상주하며 입주민에 대한 수시상담과 긴급상황에 대응. 상담원은 입주민의 일상생활 상담을 비롯하여 관공서, 은행, 의료기관과의 연락 등을 지원함으로써 입주민이 안심하고 생활할 수 있도록 함
- 행정지원 : 입주민이 보증금 없이 입주할 수 있도록 지원하고, 생활보호 대상자로 지정될 수 있도록 행정적으로 지원하여 입주민이 적정한 주거를 유지할 수 있도록 함. 또한, 생활보호대상자로 지정될 때까지의 기간 (통상 약 한달)동안 입주금을 유예해주거나 의류, 식사 등을 지원하는 방법으로 주거를 필요로 하는 사람들이 쉽게 입주할 수 있도록 배려
- 의료지원 : 의료도움이 필요한 입주민이 지역 내 의료기관과 연계하여 진료를 받을 수 있도록 안내(의료비용은 개인부담이지만 대부분의 입주민들이 생활보호제도에 의해 100% 공공자원을 받고 있음). 또한 입주민이 입원하였을 경우 병원에 방문하여 의사 소견사항에 대해 전달·안내하는 등의 역할도 수행
- 여행프로그램 : 사회교류의 일환으로 여행프로그램을 비정기적으로 추진하기도 함. 운영체계는 한국의 '계'와 유사하며, 여행프로그램은 외부 회사와 연계하여 운영

## APPENDIX

### 입주민매뉴얼



## 나눔과미래 LH그룹홈 입주인 생활규칙

### 제1장

#### 그룹홈 기본규칙

**제1조(기준)** 모든 월임대료 및 공과금 납부 등 주택관리와 관련해서는 SH공사 임대주택 내부규정 및 주택관리규약에 의해 적용하되, 본 생활 규칙은 공동생활가정(그룹홈) 입주자의 생활규칙을 규정한다.

**제2조(임대료 납부)** SH공사에서 부과하는 금액을 납부하되 서울시 보조금을 통해 지원된 금액을 제외하고 나머지를 자부담한다. 또한 입주자가 1인 이상일 경우 각각 임대료는 똑같은 금액으로 분담하여 납부한다.

**제3조(공과금 납부)** 공과금은 각 호별로 계량기의 유무에 따라 사용한 만큼 부담하게 되어 있으나 그룹홈의 특성상 입주자 내부인 상호간의 전기·공용전기·수도·정화조 등 사용량이 다를 수 있다는 것을 인정하면서도 서로 다른 사용량을 측정할 수 있는 방법이 없기 때문에 모든 공과금은 사용 총량에 대해 입주자 각 개인별 똑같은 금액으로 분담한다. 다만, 예외의 경우를 둔다.

① 그룹홈 입주자가 개인적인 사정이 있어서 집을 비웠을 때는 그 기간을 월 단위로 끊어서 총 2/3(20일) 이상 부재시에는 각 공과금을 부담하지 않고 기본금 1만원을 다른 그룹홈 입주자에게 납입한다. 단, 모든 부재의 경우에는 반드시 자신의 부재를 운영기관(아침을여는집) 담당자에게 사전 공지하거나 함께 생활하는 공동입주자에게 사전 통보하여야만 인정받을 수 있다.

② 그룹홈 입주자가 개인적인 사정이 있어서 집을 비웠을 때는 그 기간을 월 단위로 끊어서 총 10일~20일 미만의 부재시에는 각 공과금의 50%를 부담한다.

③ 그룹홈 입주자가 개인적인 사정이 있어서 집을 비웠을 때는 그 기간을 월 단위로 끊어서 총 10일 미만의 부재시에는 각 공과금은 100% 공동부담한다.

**제4조(입주전 준비사항)** 그룹홈 입주전에 공동입주 대상자(이하 ‘파트너’지칭)와 역할분담과 관련하여 아래 각 호와 같이 기본적인 규칙을 적용한다.

- ① 입주시 가져도구는 형편에 맞게 각자 구입함을 원칙으로 하지만, 공동물품이라고 생각되는 물품에 대해서는 파트너와 상의 후 품목별로 분담해서 구입한다.
- ② 가구와 같이 개인적으로 사용하는 물품에 한해서는 각자 구입한다.
- ③ 공동물품(TV, 냉장고, 가스렌지, 쌀통, 밥솥, 압력솥, 청소기, 식기 등)을 나누는 기준은 각자의 방에 있는 것은 개인물품이며, 거실과 화장실, 베란다 등 공용공간에 배치할 경우에는 공동물품으로 분류한다.

**제5조(공동물품의 처분)** 다음 각 호에 따라 처분한다.

- ① 파트너와 합의 후 공동물품으로 구매한 것이라고 해도 자기가 구매한 물품은 퇴거시에 본인이 가지고 퇴거할 수 있다.
- ② 파트너 상호 구매한 물건이 아닌 아침을여는집에서 구매하였거나 혹은 지역주민에게서 후원받은 물품은 입주자 누구의 소유권으로도 인정되지 않으며 다음 입주자에게 자동으로 양도되어 사용되어야 한다.
- ③ 공동물품을 공동구매했을 경우에 각자 출연한 금액만큼 자기소유권이 인정되지만, 파트너 중에 한 사람이 먼저 중도 퇴거할 경우에 퇴거자가 물품 구매시 부담한 금액의 50% 이내로 현금으로 보상받을 수 있고 물품을 가지고 나갈 수 없다.
- ④ 후원물품이나 아침을여는집에서 구입해준 물품의 파손시 배상의 책임이 파트너들에게 있다.

**제6조(중도 퇴거의 사유)** 다음 각 호에 해당될 때 중도퇴거를 당할 수 있다.

- ① 임대료 연속 2회 또는 연간 총 4회 이상 연체 시
- ② 가스, 전기, 수도 등 한 가지라도 연체로 인해 중단될 시

- ③ 공동체 기초질서 위배 : 음주 후 고성방가 및 이웃에 대한 폭행, 상습적(3회 이상) 특정한 대상자에게 무리한 이유 등을 들어 시비를 걸거나 각종 폭력을 행사했을 때와 문제해결을 위해 대화를 해야 함에도 대화를 거부하여 상황을 악화시키는 경우
- ④ 기타 입주자 기본사항 위배 : 불가피한 사유 이외의 저축 및 취업거부, 입주자회의 및 상담거부 3회 이상

## 제2장

### 그룹홈 생활규칙

**제7조(식사)** 부식비는 한 가구에 입주자가 1인 이상일 경우 공동부담한다. 다만, 예외의 경우를 둔다.

- ① 쌀 등 식사에 필요한 물품들을 공동부담하되, 개인적 기호에 따라 별도 구입한 부식은 본인이 부담한다.
- ② 그룹홈 입주자가 개인적인 사정이 있어서 집을 비웠을 때는 그 기간을 월 단위로 끊어서 총 2/3(20일) 이상 부재시에는 각 부식비를 부담하지 않고 기본금 3만원을 다른 그룹홈 입주자에게 납입한다.
- ③ 그룹홈 입주자가 개인적인 사정이 있어서 집을 비웠을 때는 그 기간을 월 단위로 끊어서 총 10일~20일 미만의 부재시에는 전체 본인 부담 부식비의 50%를 부담한다.
- ④ 그룹홈 입주자가 개인적인 사정이 있어서 집을 비웠을 때는 그 기간을 월 단위로 끊어서 총 10일 미만의 부재시에는 본인 부담 부식비의 100%를 공동부담한다.

**제8조(부식비의 규모)** 매월 부식비의 총액산출은 각 그룹홈의 파트너 들끼리 합의된 금액으로 한다.

**제9조(부식비의 관리)** 부식비의 파트너 중에서 합의에 의해 1인이 관리하고 합의가 이루어지지 않을 경우에는 연령 연하자가 관리한다.

**제10조(조리)** 조리는 파트너와 합의하에 조정할 수 있으며 일방적으로 1인이 조리를 책임지는 것은 지양하되, 불가피하게 파트너 중에 1인이 조리를 전혀 할 수 없는 경우에는 의무적으로 주 1회 이상 다른 파트너에게 배워 조리를 할 수 있도록 한다. 단, 조리를 전혀 하지 않는 대상자가 아침을여는집 사례관리자(상담가)에게 보고되었을 경우에는 중도 퇴거 사유에 해당할 만큼 불이익을 받을 수 있다.

**제11조(조리와 관련된 부수적 기준)** 조리문제를 가지고 파트너와 합의하지 못한 상태에서 조리를 거부하거나 약속 이행을 하지 않는 파트너는 다음 각 호와 같은 벌칙을 받을 수 있으며 합의 기준을 이행할 경우에 합의된 것으로 인정할 수 있다.

- ① 사례관리자에 의해 3회 이상 경고를 받았을 경우 중도퇴거 귀책사유에 해당된다.
- ② 조리를 하지 못할 경우에 설거지와 부식 장보기, 부식비의 70% 부담을 동시에 이행한다는 조건을 파트너가 합의할 경우에 조리를 면할 수 있다.
- ③ 아무리 합의된 사항이었다고 해도 조리를 하지 않은 대상자는 사례관리자에게 민원이 접수되었을 경우에 경고조치를 받을 수 있다.

**제12조(음주와 관련된 기준)** 그룹홈은 쉼터가 아니므로 음주의 자유는 있으나 함께 생활하는 공동 파트너에게 음주 후 언행으로 피해를 주었을 경우에는 인권의 침해가 발생됨을 고려하여 다음과 같은 조치를 취한다.

- ① 사례관리자에게 2회 이상일 경우에 1회의 경고를 받으며 누적 3회시 일 때 상황에 따라서는 중도퇴거 사유에 해당된다.
- ② 음주 경고 1회 발생시 민원이 접수되었을 경우에는 아침을여는집에 입소하여 1주일간 생활하면서 사무실의 지시하에 청소 등의 자원봉사를 실시한다. 직장인의 경우에 퇴근후에 설거지 당번과 청소를 시행한다.

- ③ 음주민원으로 아침을여는집에서 3회 이상 자원봉사를 하고도 똑같은 음주소란으로 문제가 재발생시에는 중도퇴거를 당할 수 있다.
- ④ 음주민원의 객관적 증거는 이웃집의 증언과 사건이 발생했을 때 사례관리자에게 전화를 걸어서 현장 상황을 들려주거나 응급상황으로 경찰에 신고했을 경우 등으로 대체할 수 있다.

**제13조(음주사건 수습절차)** 다음 각 호에 해당될 때 경고를 면할 수 있다.

- ① 음주사건이 발생하여 민원이 접수되었으나 파트너가 사건 자체를 문제 삼지 않겠다는 동의서에 싸인을 했을 경우에는 사건 5회까지 경고조치를 받지 않지만, 5회가 되면 1회의 경고를 받을 수 있다.
- ② 음주사고가 지속적으로 발생했을 경우에 사례관리자가 알코올의존증 판정을 내리고 치료를 요구했을 때, 치료를 거부하거나 계속적인 음주문제로 파트너도 민원을 제출했을 때는 불가피하게 본인의 의도와는 무관하게 다른 공동주택 입주자의 인권을 보호하는 차원에서 중도퇴거를 내릴 수 있다.

**제14조(폭력발생 관련 기준)** 일반적인 의미로서 폭력(언어, 행동, 성 등)을 말하며 이와 같은 폭력이 발생했을 때 다음 각 호의 조치를 내린다.

- ① 원인제공자와 폭력자 중에 폭력을 행사한 입소인에게 많은 불이익성 벌칙을 내린다.
- ② 폭력을 발생하게 한 원인제공자 역시, 의도적이고 계획적으로 파트너의 폭력을 유발하게 했을 경우로 드러나면 폭력 가해자와 똑같은 수위의 벌칙을 내린다.
- ③ 폭력 가해자의 폭력성 정도가 높고 우발적인 한 차례의 폭력이 아니라 몇 회에 걸쳐 지속적인 폭력을 행사했다는 증언이 상대방으로부터 나올 경우에 중도퇴거에 해당한다.
- ④ 폭력의 정도가 깊고 사례관리자가 개입할 수 없는 정도의 수위였을 때, 가해자를 교형대상자로 분류할 수 있으며 경찰에 신고할 수 있다.



⑤ 입주인이 사례관리자를 폭행한 경우 경찰에 신고할 수 있으며, 사례관리자가 입주인에게 폭력을 행사한 경우에도 경찰에 신고할 수 있다.

**제15조(도난 사건 발생)** 공동 생활하는 파트너들 간에 도난 등의 사고가 발생했을 때는 각 호와 같은 경우에만 배상의 책임이 있다.

① 증인이 있거나 확실한 증거가 있을 때만 도난 당한 입주자의 파트너에게 배상의 책임을 묻는다.

② 각자 생활하는 방은 출타시에 반드시 잠가두어야 하는데 만약에 방문이 잠겼는지 확인이 되지 않는 상태라면 도난의 책임은 파트너에게 없다. 결국 도난당하지 않도록 귀중품은 그룹홈 안에 두지 않도록 하는 예방적 조치를 따른다.

③ 각자 귀중품의 경우에 도난당했다고 해도 아침을여는집에서는 일체 책임지지 않는다.

**제16조(청소)** 그룹홈 입주자들은 각자의 개인 공간을 제외한 공동으로 사용하는 공간은 공동으로 청소 및 관리한다. 입주자회의, 대청소 등 공동체 회합에 의무적으로 참석하고 청소 등의 사항은 입주자회의에서 결정하는 것에 따르도록 한다.

**제17조(입주자회의)** 한동에 3개 이상의 그룹홈이 있는 주택의 경우에 입주자 대표를 선정하고 입주자회의를 통해 결정된 사항들을 준수하고 이행한다.

**제18조(입주자회의 대표선출)** 대표는 1명을 추천 및 추천을 통해 선출할 수 있으며 임기는 1년으로 한다.

**제19조(입주자회의 대표의 권한 및 의무)** 입주자회의를 정기적으로 실시(연간 4회 이상)해야 하며 입주자회의록을 정리하고 입주자회의의 경위 내용을 아침을여는집 사례관리자에게 요청할 수 있다. 또한 대표는 다음과 같은 권한 및 의무이행 사항을 행사할 수 있다.

- ① 청소하는 날짜를 정한다.
- ② SH공사 주택관리인을 할 수 있거나 대리인을 추천할 수 있다.
- ③ 아침을여는집에 상담 및 도움을 공식적으로 요청할 수 있다.
- ④ 주택에서 발생하는 사항을 사례관리자와 상호소통을 통해 위임받은 사안에 대해서는 개입할 수 있다.
- ⑤ 입주자 대표에게 아침을여는집에서는 특별히 별도의 물품 후원 등의 사례를 할 수 있다.

## 서울시 방학동 두레주택 생활규칙

방학동 두레주택의 양호한 거주환경을 조성하고 공동체 활성화를 위해 입주민간 지키고 가꾸어야 할 사항을 다음과 같이 정한다.

### 제1장

#### 총칙

#### 제1조 목적

방학동 두레주택 입주자 스스로가 살기 좋고 품격 있는 거주환경을 유지하기 위해, 입주민들이 스스로 해야 할 일과 지켜야 할 일을 정하는 것을 목적으로 한다.

#### 제2조 두레약속 범위

두레약속의 적용 범위는 ‘방학동 두레주택’ 입주민을 대상으로 한다.

#### 제3조 용어의 정의

- ① ‘방학동 두레주택’이란 방학동 393-16 및 394-11에 서울시에서 조성하여 공급하는 세어하우스형 공공임대주택을 말한다.
- ② ‘두레약속’이란 방학동 두레주택 입주자간 지켜야 할 사항을 자율적으로 정한 생활규약을 말한다.
- ③ ‘입주자등’이란 두레주택에 거주하는 입주자 또는 그 입주자를 대리하는 배우자나 직계 존·비속을 말한다.
- ④ ‘관리주체’란 두레주택을 관리하는 SH공사 통합관리센터를 말한다.

#### 제4조 전용부분 및 공용부분의 범위

- ① 전용부분은 입주자등이 세대에서 단독으로 사용하는 공간을 말한다.
- ② 공용부분은 제1항의 전용부분 및 지하층을 제외한 공간을 말한다.

#### 제5조 입주자대표회의

입주자는 제1조의 목적을 달성하기 위하여 입주자 회의를 구성한다.

## 제6조 두레약속 체결자의 역할 및 의무

두레약속 체결자는 방학동 두레주택에 입주하여 거주하는 기간 동안 두레약속을 이행해야 한다. 두레약속 체결자는 두레주택 거주환경 및 공용물품이 입주자등 모두가 지키고 가꾸어야 할 공동재산임을 인식하고, 이를 위해 본 두레약속으로 정하는 내용을 성실히 이행해야 한다.

## 제2장

### 입주자등의 자격 등

## 제7조 입주자등의 자격

- ① 입주자등의 자격은 입주자가 입주계약 체결을 통해 입주권을 취득(최초 입주시에는 사업주체가 입주자에게 명도한 때를 말한다)한 때에 발생하고, 그 입주권을 상실한 때에 소멸한다.
- ② 방학동 두레주택에 입주한 입주자등은 지체없이 입주자 명부를 작성하여 관리주체에 제출하여야 한다.
- ③ 입주자등의 자격을 상실한 자는 이 규약과 관련한 일체의 권리를 상실한다.

## 제8조 입주자등의 권리

- ① 전용부분을 주거의 목적으로 사용할 수 있는 권리
- ② 공용부분을 입주자 회의에서 정하는 바에 따라 사용하는 권리
- ③ 입주자 회의의 회장에 관한 피선거권·선거권 및 그 해임권
- ④ 그 밖에 이 규약에서 정한 권리

## 제9조 배상책임 등

- ① 입주자등이 고의 또는 과실로 다른 입주자의 전용부분을 훼손하였을 경우에는 원상을 회복하거나 보수에 필요한 비용을 부담하여야 한다. 이 경우 제3자에게 손해를 끼쳤을 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다.
- ② 입주자가 점유하는 전용부분의 시설 등에서 누수·누출 등으로 다른 입주자의 시설 또는 공용부분에 피해를 입혔을 경우에는 원상회복을 위한 관리주체의 업무수행에 협조하고 이에 따른 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 관리주체는 입주자등이 거주하는 공동주택의 전용부분에 출입하여 건물을 점검하거나 수리하는 과정에서 전용부분에 설치된 시설 등을 훼손한 경우에는 지체없이 원상복구하여야 한다.

### **제10조 권리·의무의 승계**

- ① 관리비등을 입주자가 체납한 때에는 입주자의 지위를 승계한 자가 부담하여야 한다.
- ② 입주자 회의에서 의결한 사항은 입주자의 지위를 승계한 자에게도 그 효력이 있다.

### **제3장 입주자 회의**

#### **제11조 입주자 회의의 구성 및 회의개최**

- ① 입주자 회의의 구성 및 회의개최일은 최초 입주자 회의에서 결정한다.
- ② 최초 입주자 회의에서 선출된 회장이 이를 소집하고 의장이 된다. 다만, 회장이 회의를 소집할 수 없는 등 부득이한 경우 입주자 회의의 구성원 3분의 1 이상 요구에 의하여 회의를 소집할 수 있다.



마을재생 거점모델로서 공유주거 조성·운영매뉴얼  
새뜰마을사업지역을 대상으로

인쇄일            2015년 12월 31일  
발행일            2015년 12월 31일  
지은이            건축도시공간연구소

펴낸이            김대익  
펴낸곳            건축도시공간연구소  
                     세종특별자치시 절재로 194, 701호  
전화              044 417 9600  
팩스              044 417 9608  
홈페이지        [www.auri.re.kr](http://www.auri.re.kr)  
이메일            [information@auri.re.kr](mailto:information@auri.re.kr)

책임편집        서수정  
편집              변은주  
인쇄              (주)나모기획

등록번호        제569-3850000251002008000005호

©2015, 건축도시공간연구소  
ISBN              979-11-5659-065-1

※이 책은 비매품입니다.