

# 대규모 협동조합형 임대주택 입주예정자의 공동체 의식과 공동체 프로그램 요구에 관한 연구

## A Study on Community Sense and Needs of Community Programs for Large-scale Cooperative Rental Housing Resident

김란수

(사)새로운사회를여는연구원

Ransoo Kim(krsue@hanmail.net)

### 요약

본 연구는 대규모 협동조합형 임대주택의 입주예정자가 느끼는 공동체 의식과 공동체 프로그램의 요구를 파악하여 대규모 협동조합형 임대주택의 건축계획방향을 설정하는데 목적이 있다. 이를 위하여 위스테인별내 모델하우스 방문자와 입주예정자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 분석결과, 모델하우스 방문자는 20대와 30대가 가장 많았으나, 입주예정자는 30대가 가장 많았다. 모델하우스 방문자 대부분은 현재 공동체 활동에 참여하지 않으나, 입주예정자는 주1회 정도 이웃과 교류하기를 원하고 있었다. 입주예정자들은 운동시설과 육아관련 시설에 대한 요구가 높았으며, 생활협동조합 및 아이돌봄 서비스에 대한 요구가 가장 많았다. 다만, 연령별로 요구하는 이웃의 범위, 만남정도, 공동시설 및 요구 프로그램이 달랐다. 본 연구는 방문자와 입주예정자가 동일한 설문을 실시하지 않은 점, 수도권에 한정된 하나의 사례만을 분석한 점이 한계이며, 입주 후의 공동체 의식과 운영 중인 공동체 프로그램 등에 대한 추가적인 연구가 필요하다.

■ 중심어 : | 협동조합형 임대주택 | 공동체 의식 | 공동체 프로그램 | 입주자 특성 |

### Abstract

This study aims to understand the community sense and need for community programs for large scale cooperative rental housing residents, and to set the direction of the construction plan. To this end, a survey was conducted on visitors and contractors of the model house in Westaybyeolnae. As a result of the analysis, the most visitors to the model house were in their 20s and 30s, while the number of contractors in their 30s was the most. Most of the model house visitors currently do not participate in community activities, but the contractors wanted to interact with neighbors about once a week. The contractors had high demands for sports facilities and child-rearing facilities, and the most demanded for living cooperatives and child care services. However, the range of neighbors required by age, the degree of meeting, common facilities and programs required were different.

■ keyword : | Cooperative Rental Housing | Community Sense | Community Program | Tenant Characteristics |

\* 본 논문은 2019년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2019S1A5A2A03052192)

접수일자 : 2021년 01월 20일

수정일자 : 2021년 03월 23일

심사완료일 : 2021년 04월 19일

교신저자 : 김란수, e-mail : krsue@hanmail.net

## I. 서론

현대 도시는 급속한 산업화를 거치면서 환경문제, 인간소외 및 주택의 다양한 문제를 발생시켰다. 우리의 주택정책은 선분양을 통한 대량공급으로 양적인 부족 문제는 해결하였으나 주택의 주인인 거주자는 주택계획과 공급과정에서 배제되면서 최소한의 선택만을 할 수 있는 수동적인 입장을 갖게 되었다. 뿐만 아니라 과도한 주택가격과 주거비 부담, 주거로서의 주택에 대한 인식변화, 고령화에 따른 노인빈곤과 고독사 및 여성의 경력단절과 독박육아 등으로 인한 여러 가지 문제가 발생하면서 이를 극복하기 위한 움직임이 나타났고, 이에 공동체주택, 사회주택 및 협동조합주택 등 대안적 주택이 등장하는 계기가 되었다<sup>2</sup>.

국내에서의 대안적 주택은 서울시 마포구 성미산마을의 마을공동체를 중심으로 하는 공동체주택을 시작으로 공급되었으며, 공유공간의 제공과 공동체를 통한 생활로 현대인의 인간적 소외와 개인주의 생활방식을 극복하고자 하였다<sup>1</sup>. 이후 서울시에서는 협동조합형 공공임대주택을 공동체방식으로 공급하는 협동조합형 공공임대주택을 시범사업으로 진행하였으며, 공동체를 중심으로 하는 다양한 주택을 공급하였다.

협동조합형 공공임대주택의 시범사업은 주택설계과정에 입주예정자가 직접 참여한 맞춤형 설계로 진행되었으며, 공용공간의 활용을 높이고 공동체 활동의 활성화를 위하여 맞춤형 커뮤니티 공간을 계획하고 입주자들의 만족도를 높이고자 하였다<sup>2</sup>. 뿐만 아니라 입주자들은 협동조합에 의무적으로 가입하고, 주택의 관리와 공동체 활동에 자발적으로 참여하였다. 민간에서는 협동조합이 주택을 소유하고 입주자들은 주택협동조합의 조합원으로 참여하여 임대주택에 거주하고 주택을 자율적으로 관리하는 등 주택관리와 공동체 활동을 하고자 하였다. 즉, 협동조합형 임대주택은 입주자의 참여를 전제로 주택의 관리와 공동체 활동을 수행하면서 주거공동체 활성화를 달성하고자 하였다.

기존의 연구자들은 입주자가 참여하여 주택을 공급

하고 관리하는 협동조합주택의 긍정적 측면에 주목하여 입주자 참여의 필요성과 활성화 방안에 대한 연구들을 수행하였다. 입주자 참여에 대한 연구들은 주로 입주자 만족도를 조사하거나 공동체 공간의 물리적 특성, 운영 및 이용적 특성을 연구하는 등 30세대 이내의 소규모 주택만을 대상으로 하였다는 한계를 지니고 있다. 일반적으로 입주자가 참여하는 협동조합주택은 공동체의 이상과 거주자의 개인적 생활을 동시에 다루고 있기 때문에 공동체에 대한 요구가 있는 거주자를 대상으로 주로 소규모로 공급되고 운영되는 것이 현실이다.

국내에서 공급된 대규모 협동조합형 임대주택은 소규모주택처럼 계획과정에 모든 입주자의 참여를 이끌어 내거나 입주자들의 요구가 전부 반영된 주민공동시설을 설치할 수 없는 한계를 지니고 있다. 공급주택측면에서 공공이 공급하는 공공임대주택은 일부 시범사업을 제외하고 계획과정에 직접 참여할 수 없는 한계로 인하여 입주자들은 입주 이후 협동조합을 구성하여 주택의 관리와 운영에만 참여하고 있다. 사회적기업이 공공의 토지를 저렴하게 매입하는 등 공공의 지원으로 공급되는 공공지원 민간임대주택에서도 입주자는 주민공동시설의 계획에만 제한적으로 참여하는 한계를 지니고 있다.

그럼에도 불구하고 100세대 이상의 대규모로 공급된 협동조합형 임대주택의 입주자들은 모두 협동조합에 가입하여 협동조합의 운영 및 주택관리운영에 참여하고 있다. 입주자들은 스스로 공동체 및 주택관리운영규약을 제정하는 등 주택관리운영에 직접 참여하는 특징이 있다. 이와 같은 특성이 있는 대규모 협동조합형 임대주택을 합리적으로 공급하기 위해서는 거주희망자의 구체적 선호와 요구를 파악하는 것이 중요한 사항일 수 있다.

따라서 본 연구는 대규모 협동조합형 임대주택인 위스태이빌내의 입주예정자와 모델하우스 방문자를 대상으로 마을공동체를 지향하는 협동조합형 임대주택의 공동체 의식과 공동체 프로그램의 수요를 조사하여 입주자의 특성을 분석하는데 목적이 있다.

1. 김관수, "공동체주택 커뮤니티 공간의 특성과 실태 분석: 하우징클러스터협동조합의 공급주택을 중심으로", 한국협동조합연구, 제37권, 제1호, 2019. 요약정리  
2. 남원석, "서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제", 건축, 제60권, 제6호, 2016. 요약정리

## II. 선행연구 고찰

### 1. 협동조합형 임대주택의 정의와 특성

협동조합형 임대주택은 주택의 공급 또는 관리에 입주자로 구성된 협동조합이 직접 참여하는 주택으로, 공공임대주택과 민간임대주택에서 모두 활용되고 있다. 협동조합형 임대주택은 주택협동조합의 유형 중 관리형 주택협동조합의 형태를 지니고 있다. 관리형 주택협동조합은 조합원이 공동으로 주택을 관리하는 방식을 의미한다. 조합원이 거주하는 주택은 주택을 소유하거나 제3자(공공임대사업자 또는 민간의 주택 소유자 등)에게 임차하였으며, 조합원은 가입비 명목으로 출자하고, 협동조합은 관리비를 받고 조합원이 거주하는 주택을 관리한다[3]. 일반적으로 관리형 주택협동조합의 조합원 수는 거주주택의 규모로 한정되고, 임대주택으로 운영되기 때문에 입주자들은 주거문제 해결의 어려움이 있는 가구로 구성되고 있다.

협동조합형 공공임대주택은 공공임대주택을 활용한 수요자 맞춤형 임대주택의 한 유형으로 서울특별시에서 2014년부터 시범사업으로 공급된 주택이다. 서울시는 협동조합형 공공임대주택의 시범사업을 진행하면서 입주자가 스스로 주거문제를 해결하기 어려운 계층을 대상으로 공공임대주택을 제공하였으며, 입주자는 협동조합에 참여하고자 하는 의지가 있는 사람을 선발하여 협동조합 교육 및 공동체 형성을 위한 프로그램을 실시하였다. 협동조합형 공공임대주택의 최초 사례는 강서구가양동의 이음채주거협동조합으로 육아형으로 공급되었으며, 이어 중구 만리동에 예술인을 중심으로 만리동 예술인협동조합이 공급되었다. 이 두 협동조합은 주택 건축 전에 입주 예정자를 선발하여 입주예정자들이 협동조합을 구성하여 건축계획 등에 참여하였으며, 입주 후에는 협동조합에 의한 자발적인 주택관리와 공동체 활동을 하도록 하였다[2]. 이후에는 매입임대주택을 활용한 청년대상의 협동조합형 공공임대주택을 공급하였으며, 노원구에서는 행복주택을 활용한 협동조합형 공공임대주택도 공급되었다.

협동조합형 민간임대주택은 주로 민간조직이 협동조합을 구성하고 주택을 구입하거나 임차한 후 입주자를 모집하여 임대주택으로 공급하였다. 입주자는 협동조합

형 공공임대주택과 마찬가지로 협동조합의 조합원으로 참여하고, 공동체 활동에 대한 교육을 받고 스스로 주택관리규약을 마련하는 등 주택관리운영에 참여하고 있다. 즉, 협동조합형 임대주택은 공공임대 활용형과 민간임대로 구분할 수 있으며, 구체적인 공급사례는 다음 [표 1]과 같다.

표 1. 협동조합형 임대주택 사례[2][4]

구분	위치	입주 대상	공급 세대	공급 유형	공급 연도		
공공임대	이음채주거협동조합	강서구 가양동	신혼부부	24세대	건설임대	2014년	
	만리동예술인협동조합	중구 만리동	예술인	29세대	건설임대	2014년	
	이웃기웃주거협동조합	서대문구 홍은동	청년	31세대	매입임대	2014년	
	화곡동 청년협동조합	강서구 화곡동	청년	15세대	건설임대	2016년	
	청년협동조합 사이23, 사이28	양천구 신정동	청년	51세대	매입임대	2016년	
이지협동조합	노원구	신혼부부, 노인	109세대	행복주택	2018년		
민간임대	함께주택협동조합	함께주택 1호	마포구 성산동	청년	10명 거주	조합 소유	2014년
		함께주택 2호	마포구 망원동	청년	15명 거주	조합 소유	2016년
	하우징클럽주택협동조합	오시리기름	제주소 오시리	가족	16세대	조합 소유	2016년
		하나의	서대문구 연희동	가족	8세대	조합 소유	2016년
		은혜공동체	도봉구 쌍문동	가족	13세대	조합 소유	2017년
		푸른마을	강북구 수유동	가족	11세대	조합 소유	2017년
	완두콩주택협동조합	완두콩 1호	성북구 정릉동	청년 (여성)	15명 거주	서울시 사회주택	2017년
	민달팽이주택협동조합	달팽이집 3호	성북구 동선로1가	청년	14명 거주	임대 관리	2015년
		달팽이집 4호	은평구 신사동	청년	13명 거주	임대 관리	2016년
		달팽이집 5호	은평구 은평로	청년	9명 거주	임대 관리	2016년
달팽이집 7호		성북구 정릉동	청년	6명 거주	임대 관리	2016년	
더함	위스데이빌내	경기도 남양주시	무주택 세대	491세대	리츠 소유	2020년	

대부분의 협동조합형 임대주택은 30세대 이내의 소규모로 공급되고 운영되는 특징이 있으며, 100세대 이상의 대규모 주택은 노원 이지협동조합과 위스데이빌 내사회적협동조합이 유일한 사례이다. 공공임대형에서는 공공임대주택의 입주대상 기준에 맞는 신혼부부, 예술인, 청년 등으로 입주자를 특정하고 있으며, 민간임대주택에서는 대부분의 경우에는 청년, 여성 등 1인가구를 대상으로 한다. 다만, 하우징클럽주택협동조합이 공급

한 주택은 가족구성원을 대상으로 주택을 공급하였으며, 공급된 주택은 협동조합이 소유하고 조합원은 입주권을 갖게 된다. 이 주택에 거주하는 입주자는 주택의 소유가 가능한 계층이다. 하우징클럽주택협동조합이 공급한 주택의 입주자 및 커뮤니티공간의 특성을 살펴보면, 입주자들은 대졸이상, 가구 월소득 500만원 이상 등 중년의 중산층이 주를 이루고 있으며, 소규모의 커뮤니티 공간 조성과 최소 월1회 정도의 커뮤니티 활동을 하고 있었다[4].

협동조합형 임대주택은 주택 소유와 관계없이 입주자가 주택협동조합을 설립하고 입주자 전원이 조합원으로 가입하며, 주택의 운영·관리를 위한 규약 등을 자발적으로 제정하여 자주적으로 관리하며, 주거공동체 활성화를 위한 다양한 공동체 활동을 추진하는 주택이다. 무엇보다 협동조합형 임대주택은 입주자들의 공동체 활성화를 위하여 다양한 커뮤니티 공간을 계획하여 설치하며, 주거공동체를 위한 다양한 공동체 활동을 진행하는 주택이라고 할 수 있다.

## 2. 공동체 의식과 프로그램의 정의

공동체 의식은 주로 심리학이나 사회학에서 1970년 후반부터 연구되기 시작하였으며, 일반적으로 개인과 사회적 구조와의 관계를 설명하는 용어로 사용되었다[5]. 공동체 의식은 공동체 구성원들의 사회적 결속과 관련된 집합의식 또는 그 집단 전체의 공통된 의식을 말하며, 공동체 속에 살고 있는 사람들은 누구나 각기 서로 다른 개인의 인성에 상응하는 개인의식을 가지는데 동시에 그들이 속해 있는 공동체의 집합의식도 함께 가지고 있다고 했다[6]. 또한, 공동체의식은 지역사회 주민과 함께 라는 연대감, 지역사회 소속됨으로 받게 되는 충족감, 지역사회와 하나라는 일체감과 구성원 간 중요한 상호영향을 미친다는 소속감과 상호영향의식, 구성원 간 느끼게 되는 정서적 친밀감이 공동체 의식으로 정의하였다[7].

일반적으로 공동체 의식은 주민참여에 긍정적인 영향을 미치고 있으며, 공동체 활동은 주민들이 서로를 보다 잘 알고 친밀한 관계를 형성할 수 있는 기회를 제공한다[8]. 본 연구에서의 공동체의식은 공동체 구성원 간에 느끼는 친밀감뿐 아니라 공동체 구성원간의 결속

과 관련된 집합의식을 의미하는 것이다. 무엇보다 공동체 의식은 협동조합형 임대주택을 관리·운영함에 있어서 중요한 요소이다. 협동조합주택은 공동체 의식을 기반으로 주택을 관리하고, 입주자들 간의 다양한 공동체 프로그램 운영으로 주거공동체의 활성화를 꾀하고 있기 때문이다.

## 3. 선행연구 정리

협동조합형 임대주택에 대한 선행연구는 해외 협동조합형 주택의 개념과 사례를 소개하고 국내 도입방안을 제시하거나 국내 협동조합주택의 주택별 구체적인 사례와 활성화 방안 등 공급자 측면의 연구가 주를 이루고 있다. 협동조합형 임대주택의 주택현황, 임대료 부담실태 등 주거실태, 희망 공동체 공간 등 협동조합형 임대주택의 공동체와 관련된 수요측면에서의 연구는 미미한 상황이다. 무엇보다 대부분의 협동조합형 임대주택이 소규모로 공급되면서 소규모 주택에 대한 연구는 일부 진행되었으나, 100세대 이상의 대규모 주택에 대한 연구는 미미한 실정이다.

김란수[9]는 주거공동체운동의 발전과정을 분석하면서 공동체 운동으로서 주택협동조합의 가능성을 제시하면서, 주택협동조합이 주택의 물리적 환경뿐 아니라 사회적 관계망 관리를 통하여 주거공동체의 활성화 등 긍정적인 면을 강조하였다.

특히, 하우징클럽주택협동조합이 공급한 주택은 50대, 대졸이상, 월소득 500만원 이상의 가구가 거주하며, 소규모 주택임에도 불구하고 커뮤니티시설이 있다. 이 공간은 공동육아 및 의료인 등의 특정목적에 위한 공동체 공간으로 지원되며, 지역사회와의 교류활동이 지속적으로 유지될 수 있도록 하고 있다.

최병숙 외[10]는 장애인가구의 지역사회 참여를 유도하기 위하여 커뮤니티 공간을 공유개념으로 풀기 위한 방향성을 제시하였는데, 커뮤니티 공간을 각각 특화된 공간으로 구성하여 집 근처에서 다양한 활동을 할 수 있도록 제안하였다.

이와 같이 선행연구에서는 100세대 미만의 소규모 협동조합주택을 대상으로 연구가 진행되었으며, 일부 주택에서는 입주 이후에 필요한 공동체 프로그램을 조사하였다는 한계를 지니고 있다.

대규모 협동조합형 임대주택이 추진되는 상황에서 입주예정자의 공동체 의식과 공동체 프로그램의 요구 등 입주특성에 대한 연구가 필요하였다. 본 연구는 500세대 규모의 협동조합형 임대주택에서 마을공동체를 강조하면서 다양한 공동체 공간과 활동을 계획하면서 입주자 모집을 실시하였다는 점과 계약자를 대상으로 조사하여 실질적인 수요자를 대상으로 하였다는 점이 타 선행연구와의 차별성이라고 할 수 있다.

### III. 연구방법

#### 1. 조사 대상지 개요

본 연구의 조사 대상지인 위스테인별내는 뉴스테이(New-stay) 사업에 공공성을 확대한 공공지원 민간임대주택사업<sup>3)</sup>으로 사업시행자는 더함이다. 위스테인별내는 협동조합형 공공지원 민간임대주택사업으로 국토교통부가 시범사업으로 추진한 첫 사례이다. 본 주택은 경기도 남양주시 별내지구에 위치하며, 491세대로 구성되어 있다. 입주자는 1차적으로 본 사업의 가치와 방향에 의하는 자를 대상으로 사회적경제분야에서 활동하고 있는 활동가들을 대상으로 입주자를 모집하여 입주 전부터 협동조합에 대한 이해확대 및 갈등관리 교육 등을 통한 조합원의 유대형성을 도모하였다. 특히 위스테인별내는 협동조합방식의 운영을 통하여 주변 임대료보다 20% 저렴하게 임대료를 책정하였으며, 커뮤니티 시설은 법정기준보다 2.5배 넓게 구성하는 등 주거공동체 활성화를 위한 다양한 공동체 서비스를 제공하는 특징이 있다.

위스테인별내는 아파트형 마을공동체를 브랜드로 내세우면서 아파트에서도 마을공동체를 형성할 수 있도록 하였다. 위스테인별내는 느슨한 공동체로 안전하고

재미있고 여유 있는 아파트를 지향하고 있으며, 핵심가치로 안전, 재미, 협동, 신뢰를 지향하고 있다[11]. 위스테인별내는 공간이 아닌 사람이 중심이 되는 시설을 공급하는 것을 목표로 다양한 커뮤니티 시설을 계획하였다. 계획된 커뮤니티시설에는 경로당, 어린이집, 어린이 놀이터, 지역공유 커뮤니티센터, 주니어센터, 피트니스, 방과후교실, 마더센터, 공동체지원센터, 공유주방 및 공유도서관 등으로 주거서비스 인증을 받았다.

조사 대상지인 위스테인별내의 건축 개요는 다음과 같다.

표 2. 위스테인별내 건축개요[12]

구분	내용
대지위치	경기도 남양주시 덕송3로 27(별내동 805)
대지면적	30,632.6㎡
건축면적	5,399.9768㎡
연면적	71,568.5466㎡
건폐율	17.63%
용적률	162.3%
규모	지하2층, 지상20층(최대)
주용도	공동주택(아파트)
세대수	491세대
주차대수	638대
부대복리시설	경로당, 어린이집, 커뮤니티센터, 주니어센터, 피트니스, 방과후교실, 마더센터, 공동체 지원센터, 공유주방, 공유도서관 등 

#### 2. 조사 대상

본 연구는 대규모 협동조합형 임대주택 입주자의 공동체 의식과 프로그램 요구를 파악하기 위하여 입주예정자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사 대상은 위스테인별내 계약자를 대상으로 하였으며, 공동체 의식을 조사하기 위하여 위스테인별내 모델하우스 방문자도 조사하였다. 위스테인별내는 일반적인 민간 분양아파트단지과 유사한 500세대 내외의 대규모 단지로, 충분한 설문샘플이 가능하여 대상지로 선정하게 되었다.

3. 공공지원 민간임대주택은 부동산간접투자기구(REITs)를 활용하여 민간에 의한 임대주택을 공급하는 것으로 리츠는 사업추진에 필요한 자금을 조달하고 자산관리회사에 위탁하는 위탁형 리츠형태로 사업을 추진한다. 리츠의 사업구조는 사업 시행자로부터 시세보다 저렴하게 주택을 선매입하여 5~10년간 임대주택으로 운영한 후 매각하거나 청산하는 방법을 취하게 되며(송기욱·장인석 2017), 통상적으로 자금조달은 사업자가 전체 사업비의 20%를 충당하고 주택도시기금이 사업성을 심사하여 나머지를 출자하며 용자로 50%를 민간자금으로 유치한다.

위스테인별내 입주예정자에 대한 조사는 2018년 7월 30일부터 8월 17일까지 19일간이었으며, 입주예정자는 계약서를 작성하면서 자기기입방식으로 설문지를 작성하였다. 설문지는 총 계약자 491명에게 배포하였으며, 413명의 설문지가 회수되었다. 이 중에서 무성의하게 응답한 자료와 통계적으로 유의성이 없는 자료는 항목별로 제거하여 분석하였다. 자료의 분석은 빈도, 백분율, 평균을 분석하였다.

모델하우스 방문자를 대상으로 한 조사기간은 2018년 7월 3일부터 7월 14일까지 12일간 진행되었으며, 방문자가 직접 자기기입방식으로 설문지를 작성하였다. 설문지는 방문자 중 설문에 응한 사람을 대상으로 하였으며, 총 432개가 회수되었다. 회수된 설문지 중 무성의하게 응답한 자료는 제외하고 405개를 분석하였다.

### 3. 조사내용

위스테인별내 입주예정자의 공동체 의식과 프로그램 요구사항을 조사하기 위하여 설문지는 크게 일반현황, 공동체 인식 정도 및 희망 프로그램으로 구분하였다. 일반현황에는 가구특성과 주거환경특성으로 구분하였으며, 공동체 인식에는 방문자를 대상으로 현재 참여중인 공동체 활동을 조사하였다. 입주예정자를 대상으로 이웃의 범위와 성격, 거주하는 사람들과의 교류정도 및 필요 공용시설과 희망하는 공동체 프로그램을 조사하였다.

표 3. 조사내용

구분	방문자	입주예정자
일반적 특성	가구특성 : 성별, 연령, 가구원수, 월소득 주거특성 : 주택소유 형태, 주택 유형	가구특성 : 성별, 연령, 가구원수, 월소득 주거특성 : 주택소유형태, 주택 유형
공동체 의식	현재 참여중인 공동체 활동	-
	-	이웃의 범위와 성격
	-	이웃과의 교류 정도
희망 프로그램	-	필요 공용시설
	-	희망 주거서비스

### 1. 일반적 특성

분석대상자의 일반적 특성은 다음 표와 같다. 조사결과, 방문자는 여자가 47.8%로 많았으나 계약자는 남자가 53.6%로 높게 나타났다. 연령은 방문자와 입주예정자 모두 30대가 44.2%와 48.5%로 가장 높았다. 가구원수는 방문자는 2명과 3명이 각각 28.2%였으며, 입주예정자는 3명이 32.7%로 가장 높았다. 모델하우스 방문자는 30대 신혼부부 또는 자녀 1인이 있는 경우가 주를 이루었다고 판단되나 실질적인 계약은 자녀 1명이 있는 30대 가구가 가장 많은 것으로 나타났다.

조사대상자의 주거특성으로는 주택소유형태와 주택 유형에 대하여 조사하였다. 주택소유형태는 임차가 방문자와 입주예정자 모두에서 70.6%와 85.4%로 가장 높게 나타났다. 본 주택의 법적 입주대상은 무주택자기 때문에 입주예정자에서 자가 소유 비중이 낮은 것은 현재 거주 중인 주택의 처분 때문인 것으로 판단된다.

주택유형은 아파트가 방문자와 입주예정자 모두에서 각각 56.3%와 54.0%로 가장 높게 나타났다.

표 4. 분석대상자의 일반적 특성

(단위: 명(%), N=405, 413)

구분		방문자	입주 예정자	구분		방문자	입주 예정자	
성별	남	171 (42.2)	185 (53.6)	주택소유형태	200만원 이하	37 (9.2)	13 (3.4)	
	여	234 (47.8)	160 (46.4)		200~300만원	86 (21.4)	47 (12.2)	
연령	20대	28 (6.9)	34 (8.3)		300~400만원	101 (25.1)	87 (22.6)	
	30대	179 (44.2)	200 (48.5)		400~500만원	68 (16.9)	85 (22.1)	
	40대	114 (28.1)	89 (21.6)		500~600만원	51 (12.7)	74 (19.2)	
	50대	48 (11.9)	47 (11.4)		600만원 이상	59 (14.7)	79 (20.5)	
	60대	26 (6.4)	33 (8.0)		주택 유형	자가 소유	119 (29.4)	68 (14.6)
	70대 이상	10 (2.5)	9 (2.2)			임차	286 (70.6)	345 (85.4)
가구 원수	1명	53 (13.2)	30 (7.3)		주택 유형	단독주택	18 (4.4)	14 (3.4)
	2명	113 (28.0)	117 (28.3)			다가구주택	39 (9.6)	66 (16.0)
	3명	113 (28.0)	135 (32.7)	다세대주택		97 (24.0)	84 (20.3)	
	4명	104 (25.8)	109 (26.4)	아파트		228 (56.3)	223 (54.0)	
	5명 이상	20 (5.0)	22 (5.3)	기타		23 (5.7)	26 (6.3)	

\* 빈도의 차이는 결측치에 의한 오차임.

## IV. 분석 결과

## 2. 공동체 의식

위스테인별내 모델하우스 방문자를 대상으로 현재 참여하고 있는 공동체 활동에 대한 분석 결과, 공동체 활동에 참여하고 있지 않음이 53.6%로 가장 높게 나타났다. 다음으로 협동조합 조합원 11.8%, 동아리 활동 11.5% 순으로 조사되었다. 기타 의견으로 마을공동체, 종교모임, 시민단체 및 NGO 활동, 직장 내 협의회 등에서 공동체 활동을 하는 것으로 조사되었다. 아파트형 마을공동체를 지향하면서 입주자를 모집한 위스테인별내 모델하우스 방문자 가운데 과반이상의 응답자가 현재 참여하고 있는 공동체 활동이 없다고 응답하였다. 모델하우스 방문자의 방문 이유를 추가 분석해야 하는 한계가 있으나 공동체 활동이 없는 입주예정자들을 입주 이후 공동체 활동으로 끌어내기 위한 유인책을 마련해야 함을 도출 할 수 있다.

표 5. 현재 참여중인 공동체 활동(방문자)

구분	f	%
협동조합 조합원	51	11.8
동아리활동(미술, 음악 등)	50	11.5
육아공동체	31	7.2
학습 모임	35	8.1
교육	18	4.2
없음	232	53.6
기타	16	3.7
합계	433	100.0

\* 빈도의 차이는 복수응답에 의한 오차임.

위스테인별내 입주예정자들이 생각하는 이웃은 비슷한 취미와 관심사가 있는 경우가 41.3%로 가장 많았으며, 다음은 비슷한 연령대가 21.1% 순이었다. 박혜선·하미경의 연구에서도 코하우징 거주자 구성에 대하여 모두 동일한 연령대 및 가족구성을 선택하는 것과 유사한 결과를 보여주고 있다. 다만, 50대 이하에서는 비슷한 취미와 관심사에 대한 선호도가 높은 반면, 60대 이상에서는 비슷한 연령대에 대한 선호도가 높게 나타났다. 30~50대는 자녀를 양육하고 자신의 인생을 만들어 가는 과정에 있기 때문에 인생에 도움과 자극이 되는 이웃을 선택하는 반면, 60대 이상은 관계형성의 부담감으로 인하여 비슷한 연령대를 선택하는 것으로 판단된다.

표 6. 이웃의 범위와 성격(입주예정자)

구분	f	%
비슷한 연령대	81	21.1
비슷한 취미와 관심사	158	41.3
비슷한 소득 등 생활수준	18	4.7
다양한 세대와 직업	55	14.4
어떤 이웃이라도 상관없음	57	14.9
이웃과의 교류에 관심없음	10	2.6
이웃과의 교류 원하지 않음	4	1.0
합계	383	100.0

\* 빈도의 차이는 결측치에 의한 오차임.

이웃과의 교류정도는 주1회 정도가 37.3%로 가장 많았다. 연령별로 분석하면, 20대에서 월1회 정도 교류하기를 원하고 있었다. 20대는 인생초반기에 자신의 인생을 설계하고 개척하는 시기로 삶의 방향을 만들어가는 것에 주력해야 되어 낮은 공동체 활동을 요구하는 것으로 판단된다.

대부분의 연령층은 비슷한 취미와 관심사를 지닌 사람을 이웃으로 간주하기 때문에 취미생활 등을 위한 활동이 주1회 정도 이루어질 수 있을 것으로 예상된다. 반면, 본 주택은 아파트형 마을공동체를 지향하는 주택임에도 불구하고 이웃과 거의 만날 일이 없다고 답한 비중이 5%이상을 보여주고 있어 이들의 공동체 의식을 향상시킬 필요성이 있다.

표 7. 이웃과의 교류정도(입주예정자)

구분	f	%
매일	6	1.6
주 3회 정도	28	7.3
주 1회 정도	142	37.3
월 2회 정도	81	21.3
월 1회 정도	102	26.8
거의 만날 일이 없다	22	5.8
합계	381	100.0

\* 빈도의 차이는 결측치에 의한 오차임.

## 3. 공동체 프로그램 요구

대규모 협동조합형 임대주택의 공동체 프로그램을 위한 필요 공용시설에 대한 선호도 조사결과, 운동시설, 도서관·어린이 책 놀이터, 마을북카페 순으로 조사되었다. 기타의견으로 골프연습장, 수영장, 공방, 빨래방, 게임방 등이 있었다. 이는 계약자 중 과반이상이 30~40대로 3~4인 가구가 많아 자녀와 함께 이용할 수 있는 시설을 선호하는 것으로 판단된다. 연령별 요구사항을

조사한 결과에서 40대에서만 도서관·어린이 책 놀이터에 대한 선호가 가장 높았으며, 나머지 연령에서는 운동시설에 대한 요구가 가장 많았다.

권소혁·김행조[13]는 뉴스테이 계약자들을 대상으로 한 연구에서 주민들의 요구가 가장 많은 시설은 운동시설이었다. 박혜선·하미경[1]의 연구에서는 공동정원과 운동시설이 가장 필요한 공용시설이며, 필요공간에 대한 1순위에서는 공동정원과 바비큐공간, 공동주택 및 공동창고에 대한 요구가 높았으나, 필요공간 3개에서는 공동정원, 취미실, 운동시설이 가장 많았다. 특히, 거주자 연령, 가족구성 및 라이프 스타일을 차이에 따라 발생하는 공용시설의 공간 요구차이는 협동조합형 임대주택 계획과정에서 가장 큰 어려움이 될 것으로 예상되기 때문에 협동조합형 임대주택 참여자들 역시 이런 문제를 인식하고 공간계획 시 참여자들 간의 합의가 중요할 것으로 판단된다.

표 8. 필요 공용시설(임주예정자)

구분	f	%
공용부엌	75	6.8
마을 북카페	134	12.2
유아놀이방	99	9.0
운동시설	256	23.3
텃밭, 바비큐 공간	116	10.6
도서관, 어린이 책 놀이터	188	17.1
동아리실	23	2.1
어린이집	103	9.4
음악연습, 녹음실	22	2.0
세미나, 열람실	27	2.5
경로당	17	1.5
이벤트홀	24	2.2
기타	13	1.2
합계	1,097	100.0

\* 빈도의 차이는 복수응답에 의한 오차임.

임주예정자들이 희망하는 공동체 프로그램은 생활협동조합이 19.5%로 가장 높았으며, 아이돌봄서비스 16.6%, 조·석식서비스 16.1% 순으로 나타났다. 연령별로 희망하는 주거서비스를 조사한 결과, 20대와 40대에서 조·석식 서비스가, 30대에서는 아이돌봄서비스가, 40대와 60대에서는 먹거리 및 생필품 구매를 위한 생활협동조합이 가장 높게 나타났다.

표 9. 희망 프로그램(임주예정자)

구분	f	%
조·석식서비스	165	16.1
아이돌봄서비스	170	16.6
노인돌봄서비스	24	2.3
장애인 도움서비스	6	0.6
반려동물 돌봄서비스	41	4.0
자전거 세어서비스	46	4.5
자동차 세어서비스	77	7.5
미세먼지 정보제공서비스	42	4.1
주민참여 태백서비스	52	5.1
공정여행 프로그램 입주자 할인	87	8.5
생활협동조합(먹거리 생필품)	200	19.5
의료생활(협동조합 의료기관)	114	11.1
합계	1,024	100.0

\* 빈도의 차이는 복수응답에 의한 오차임.

#### 4. 소결

본 연구는 대규모 협동조합형 임대주택의 공동체의 식과 공동체 프로그램에 대한 요구사항을 조사하여 대규모 협동조합형 임대주택의 계획방향을 설정하기 위한 기초자료 획득을 목적으로 한다. 이를 위하여 위스데이별내 모델하우스 방문자와 임주예정자를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 조사 결과는 다음과 같다.

첫째, 본 주택의 수요자는 주로 자녀 1인이 있는 3인 가구의 30대, 가구 월소득은 300~400만원이 가장 많았다. 모델하우스 방문자는 20대와 30대가 동일하게 높았으나, 임주를 위한 계약자는 30대가 가장 높게 나타났다. 선행연구에서 조사된 바에 의하면, 임대주택에 대한 이해가 높은 사회초년생과 기혼자가 주로 임대주택에 관심을 가지고 있으나, 실질적인 계약은 마을 공동체 활동에 대한 관심과 자녀가 있는 30~40대가 주를 이루고 있다. 이는 임대주택이기 때문으로 자본형성이 미흡한 30~40대는 자가 소유보다는 임대주택에 대한 접근성이 높기 때문으로 판단된다. 자가 소유방식의 소규모 협동조합주택의 경우에는 50대 이상의 거주자가 주를 이루고 있으며, 가구 월평균소득도 500만 원 이상인 것과 대비되는 현상이다. 즉, 임대주택방식으로 공급되는 대규모 협동조합주택의 입주계층은 가족형성기에 있는 30~40대가 주를 이루고 있기 때문에 공동체 공간계획에 있어서도 이들의 거주요구 및 주거서비스를 반영하여 계획할 필요성이 있다.

뿐만 아니라 임주이후 10년 경과 시 가구구성원이 변하게 되면, 즉, 유아나 어린이는 청년으로 성장하고 중

고생은 출가하는 등 가구특성의 변화에 대비한 유연한 공간구성의 필요성이 있다.

둘째, 공동체 활동과 의식에 대한 조사결과, 모델하우스 방문자들 대부분은 공동체 활동에 참여하지 않았으나, 대부분의 입주예정자들은 주1회 정도는 이웃과의 교류를 원하고 있어 이웃 간의 친밀한 관계를 기대하는 것으로 판단된다. 50대 이하에서는 이웃을 취미와 관심이 비슷한 사람으로 인식하고 있었으나, 60대 이상에서는 비슷한 연령대를 이웃으로 인식하고 있었다. 30~50대는 자녀를 양육하고 자신의 인생을 만들어 가는데 도움과 자극이 되는 이웃을 선택하는 반면, 60대 이상은 관계형성의 부담으로 비슷한 연령대를 선택하는 것으로 판단된다. 이와 같은 선호를 중심으로 공간계획을 할 경우 자칫 폐쇄적 공동체를 이룰 수 있기 때문에 주의할 필요가 있다. 따라서 협동조합주택 계획 시에는 연령별 거주자간의 접촉의 기회를 최대화 할 수 있는 공간계획과 공통의 관심사를 통하여 거주자들 간의 교류가 활발히 이루어질 수 있도록 할 필요가 있다.

마지막으로, 공동체 공간 및 공동체 프로그램에 대한 요구 결과, 운동시설과 육아관련 시설이 가장 높게 나타났다. 무엇보다 거주자의 가족구성에 따라 필요한 공간에 대한 요구에 차이가 있었다. 자녀를 양육하는 40대에서는 도서관·어린이 책 놀이터에 대한 요구가 가장 많았으며, 나머지 연령대에서는 운동시설에 대한 요구가 가장 많았다. 계약자들이 희망하는 주거서비스에는 먹거리 및 생필품 관련된 생활협동조합과 아이돌봄서비스가 가장 많았다. 이는 30~40대의 자녀양육기에 있는 가족단위 입주자가 많기 때문이다. 입주자의 연령별 요구 주거서비스는 다르게 조사되었는데, 20대와 50대는 조·석식서비스를, 40대와 60대는 생활협동조합을, 30대는 아이돌봄서비스를 요구하였다. 이와 같이 연령별로 요구하는 공용시설과 주거서비스가 다르기 때문에 주택계획 시 입주자특성에 맞는 맞춤형 주민공동시설을 계획할 필요가 있다. 이 과정에서 주민들 간의 합의를 수월하게 이끌어 낼 수 있도록 공동체 코디네이트를 활용할 필요가 있다. 특히, 입주 이후에는 공동체 활동에 대한 피로도를 낮출 필요가 있으며, 공용공간이 활성화 될 수 있도록 다양한 행정적, 재정적 지원이 필요하다.

## V. 결론

본 연구는 대규모 협동조합형 임대주택 수요자들의 공동체 의식과 공동체 프로그램의 요구분석을 통하여 대규모 협동조합형 임대주택의 계획방향을 제안하고자 한다. 초기 협동조합주택은 중산층을 대상으로 주택소유방식으로 공급되었다면, 임대주택으로 공급되면서 수요자 대상이 변화하고 있다. 이러한 변화는 협동조합형 임대주택이 나아가야 할 방향의 변화를 예고하고 있다. 본 연구의 대상자들은 협동조합형 임대주택시장 흐름을 파악할 수 있는 계층이라는 점과 협동조합형 임대주택이 서민용 중·소형주택에서 주거공동체 활성화에 기여하는 점은 높이 평가하여야 할 점이다. 협동조합형 임대주택의 주거공동체 활성화를 유도할 수 있는 효율적이고 효과적인 계획방향은 다음과 같다.

우선, 청년, 신혼부부, 육아, 장년 및 노년 등 거주자의 특성에 따라서 좀 더 세분화하고 이에 대응하는 공동체 시설과 프로그램의 기준설정이 필요하다. 특히, 공동체시설을 계획함에 있어 거주자에 특화된 공동체 프로그램을 설정하고 이를 지원하기 위한 공동체시설의 계획방향 설정이 필요하다. 예를 들어, 육아가구를 위해 공동탁아시설이나 놀이시설을 설치하거나 노년가구를 위해서는 여가프로그램 및 봉사 프로그램을 기획할 필요가 있다.

다음으로, 공동체 프로그램과 연계된 공동체 공간계획이 필요하다. 일반적으로 임대주택은 입주 이후에는 관리사무소 또는 위탁업체 등에 의해 관리되어 거주자의 수요를 반영할 수 없고, 운영주체의 역량에 따라 공동체 프로그램의 질이 상이하고 공동체시설의 활용도도 차이가 발생한다. 협동조합형 임대주택은 공동체를 기반으로 공급되고 입주이후에도 거주자의 참여를 전제로 하여 공동체시설의 활용도는 높을 수밖에 없다. 이런 점을 감안하여 입주 이전부터 필요한 공동체 공간과 이와 연계된 프로그램의 개발이 필요하다. 주택건설 이전에 입주자를 선정하고 이들이 필요로 하는 공동체 공간과 프로그램을 개발할 필요가 있다. 입주 초기단계에서는 공동체시설의 시범운영과 모니터링을 통하여 입주자에게 필요한 맞춤형 프로그램을 확정하고, 공급된 공동체시설 내에서 운영 프로그램별 공간을 확정하

는 시설공급이 현실적인 대안이다. 즉, 입주자의 요구와 특성이 반영된 공동체 프로그램이 결정된 후, 공동체 공간의 내부 레이아웃 등을 계획하여야 할 것이다.

마지막으로, 입주 이후의 주거공동체 형성과 활성화를 위하여 공동체 코디네이터의 지원이 필요하다. 공공 임대주택에서 운영되고 있는 공동체 코디네이터 및 공동체 활성화 자금 등을 활용할 필요가 있다. 본 주택처럼 아파트형 마을공동체 지향을 슬로건으로 입주자를 모집하였음에도 수요자들은 공동체 활동에 대한 참여 경험이 저조한 실정이다. 입주자들이 스스로 다양한 공동체 활동을 기획하고 수행하는데 한계가 존재한다. 이를 극복하기 위하여 공동체 코디네이터가 필요하다. 공동체 코디네이터는 서울시에서 운영하는 조직으로 입주자의 관계형성과 공동체 활동에 관한 행사 및 프로그램을 기획하고 진행한다. 협동조합형 임대주택에서 공동체 코디네이터를 활용할 경우 커뮤니티 활성화는 시너지 효과가 크게 나타날 것이다.

본 연구는 아파트형 마을공동체를 지향하는 대규모 협동조합형 임대주택의 수요자를 대상으로 공동체에 대한 인식과 요구 프로그램을 조사·분석하였다. 무엇보다 모델하우스 방문자인 잠재수요자와 실질적인 계약자를 대상으로 공동체에 대한 연구를 진행하였다는 점에서 대규모 협동조합형 임대주택의 계획방향의 기초 자료를 제공하는데 의의가 있다.

그럼에도 불구하고 다음과 같은 한계를 지니고 있다. 첫째, 설문조사과정에서 전체 계약자를 대상으로 설문 조사를 실시하였으나 회수된 설문이 부족하고 항목별로 미 기입된 자료가 있어 자료구득의 한계가 있었다. 둘째, 모델하우스 방문자와 계약자를 조사하였음에도 불구하고 방문자가 계약자로 이어지는 과정에 대한 세밀한 조사 및 동일한 설문이 이루어지지 못했다. 셋째, 특정기업에서 공급된 사례만을 활용하고 있어 모집단을 대표할 수 있는지에 대한 의문과 수도권에 한정되어 조사되었다는 한계가 있다. 넷째, 공동체를 지향하는 유사 주택단지 또는 일반적인 공공지원 민간임대주택과의 직접적 비교 연구가 진행되지 못한 한계가 있다. 다섯째, 사례대상지와 공공임대주택 입주자의 공동체 의식과 공동체 프로그램 요구의 특성을 비교분석하지 못하였다. 여섯째, 입주예정자들에게 10~20년 뒤의 가구

구성 변화에 대비한 공동체 프로그램 요구를 분석하지 못하였다. 마지막으로, 본 주택의 입주이후 공동체 활성화를 위하여 실시하고 있는 공동체 활동들을 조사할 필요가 있다. 향후 본 연구가 가지는 이상의 한계들을 보완하는 후속연구가 이루어져야 할 것이다.

## 참 고 문 헌

- [1] 박혜선, 하미경, “도시형 코하우징 관심자의 거주요구,” 한국주거학회논문집, 제25권, 제6호, pp.93-113, 2014.
- [2] 김란수, 진남영, “임차인 주택관리협동조합의 운영 현황 및 입주자 만족도: 서울시 협동조합형 공공임대주택을 중심으로,” 한국협동조합연구, 제35권, 제1호, pp.69-92, 2017.
- [3] 강세진, 진남영, 이상열, “국의 주택협동조합 운영구조와 유형화에 관한 연구,” 국토계획, 제49권, 제2호, pp.209-228, 2014.
- [4] 김란수, “공동체주택 커뮤니티 공간의 특성과 실태 분석: 하우징콤플렉스협동조합의 공급주택을 중심으로,” 한국협동조합연구, 제37권, 제1호, pp.1-20, 2019.
- [5] 박성복, 이남윤, “사회적 자본 및 공동체의식이 주거만족에 미치는 영향관계: 대구지역 공동주택 거주자를 중심으로,” 한국행정논집, 제30권, 제1호, pp.109-137, 2018.
- [6] 한상복, “한국인의 공동체 의식,” 정신문화연구, 제5권, 제1호, pp.2-16, 1982.
- [7] 김남선, 우룡, “아파트단지 주민의 공동체의식형성 발전요인에 관한 연구,” 지역발전연구회보, 제20권, 제1호, pp.96-98, 1995.
- [8] 이명순, 강민정, “지역사회 공동체의식과 건강에 관한 관심이 지역사회 참여 및 활동에 미치는 긍정적 영향,” 보건교육건강증진학회지, 제37권, 제5호, pp.37-50, 2020.
- [9] 김란수, “주거공동체운동과 주택협동조합,” 협동조합 네트워크, 제67권, pp.79-106, 2014.
- [10] 최병승, 은난순, 오수훈, “장애인 공동체 주거에 적용 가능한 지역개방형 커뮤니티 공간 및 프로그램 방향성에 관한 연구,” 한국주거학회논문집, 제30권, 제5호, pp.87-95, 2019.
- [11] 박중훈, 경기도형 행복주택 공동체 활성화 방안 연

구. 경기도시공사, 2018.

[12] 건축행정시스템 세움터(<https://cloud.dais.go.kr>)

[13] 권소혁, 김행조, “기업형 임대주택 계약자의 수요특성에 관한 연구: 광주광역시, 경기도 김포시 NEW STAY 계약자를 중심으로,” 대한부동산학회지, 제35권, 제3호, pp.125-142, 2017.

## 저 자 소 개

김 란 수(Ran-Soo Kim)

중신회원



- 2013년 2월 : 세종대학교 행정학과 (행정학박사)
- 2015년 10월 ~ 현재 : 새로운사회를여는연구원 연구위원
- 2017년 12월 ~ 현재 : 두모어건축사사무소 대표

〈관심분야〉 : 주택, 도시행정, 부동산