

# 프랑스 스트라스부르그(Strasbourg) 지역의 참여주택 프로젝트 과정 연구 - 에코로지스(Ecologis)의 초기 개발 단계를 중심으로 -

## A Study on the Participatory Housing Project Process in Strasbourg, France - Focusing on the Early Development Process of Ecologis -

노 준 석\*  
Noh, Jun Seok

### Abstract

In France, the popularization of social rental housing development for regional balanced growth has encountered difficulties due to the increasing costs of housing development in the regions. As a new solution, since 2010, efforts have been made to promote participatory housing in the regions. As of 2023, Strasbourg has 284 households participating in the participatory housing projects. The Strasbourg area has many abandoned houses, and the land is owned by local governments. The local authorities are providing such lands for participatory housing and have established the “Eco-quartier” support association to efficiently support the project and assist in resident-led participatory housing development. This study analyzes the development characteristics of 26 completed participatory housing projects in the Strasbourg area and examines the initial development stages of the representative case, the “Ecologis” project. The success factors of the “Ecologis” project were the active administrative support of the local government, promotion for member recruitment, and the role of “Eco-quartier” in providing expert support teams. In the initial development stage, it identifies the distinctions from a similar concept in Korea, “community housing,” and presents implications for the revitalization of participatory housing.

주요어 : 프랑스 지역 건축, 주거 시설, 개발 방식, 참여 주택, 초기 개발 단계

Keywords : French regional architecture, Residential facilities, Development methods, Participatory housing, Early development Process

### 1. 서론

#### 1.1 연구의 배경 및 목적

세계를 유행한 팬데믹 이후, 건강을 목적으로 지역이주의 선호도가 높아지며 귀농·귀촌을 희망하는 은퇴자가 늘고 있다. 최근 국가 정책으로 공동체 마을 지원이 확보되며 지역상생을 위해 다양한 정착 프로그램들이 제시되고 있다. 사회적 고립에서 벗어나 상호 교류가 가능한 인프라 조성사업은 활발하지만 개인의 주거환경 확보는 어려운 실정이다. LH 및 지자체에서 주택개발 리츠 사업으로 전월형 집합주택단지를 개발하고 임대형 단독주택을 건설하지만 공급량에 한계가 있고 개인의 공간적 요구를 반영하기 어렵다. 프랑스의 경우, 지역 주택 중 7%가 국가 임대주택으로 개발되고 있다. 주택비용의 증가에 따른 어려움을 겪고 있으며 안정적인 거주를 위한 대안으로 정부가 적극 개입하여 2010년대부터 참여형 주택 개념을 도입하고 활성화시키고 있다. 거주 희망자들이 초기 개발 단계부터 참여하여 선호공간을 디자인하고 운영 및 관리체계를 수립하고 재산적 가치를 법적으로 보호 받을 수 있는 새로운 주택개발 방식이다. 깨끗한 자연환경에서의 생활을 원하고 원격으로 재택근무가 가

능해지면서 지역으로 유입되는 인구는 늘어나고 있어 참여주택의 프로젝트가 늘어나고 있다. 국내의 유사한 개념으로 공동체 주택이 있으나 커뮤니티 공간과 공동체 규약을 갖추고 공동생활을 유지하는 점은 유사하나 개발단계에서 국가의 정책적 참여가 미약하고 법적체계의 주민 참여방식이 상이하여 초기 개발 단계에서 어려움을 겪고 있다.

프랑스는 80년대에 참여형 프로젝트가 시작되었으며 2000년대 지역의 생태학과 지속 가능한 개발 문제로 다시 거두되며 빠르게 확산되고 있다고 알자스 지역 유럽공동체 생태 프로젝트 책임자인 브루노 파라소트(Bruno Parasote)는 보고했다.<sup>1)</sup> 2023년 기준, 프랑스의 스트라스부르그(Strasbourg) 지역에 26개의 프로젝트가 완공되었고 284가구가 참여 주택을 진행하고 있다. 프랑스에서 참여주택의 프로젝트가 가장 활발하게 시행하고 있는 도시이며 두 번째 확산되고 있는 도시는 그르노블로 8개 프로젝트가 진행되고 있어 차이가 난다. 스트라스부르그 중심의 근교지역에 버려지는 주택이 많고 토지는 지방자치단체가 소유하고 있다. 대부분 참여형 주택의 실패는 토지 확보의 어려움으로 시작한다. 지자체에서 이러한 토지를 참여형 주택 프로젝트를 선택한 그룹에게 할인 판매하고 있으며 효율적인 개발 진행을 위해 지자체 지원의 스트라스부르그 에코카르티(Eco-Quartier Strasbourg)를

\* 원광대학교 건축공학과 부교수, 공학박사  
(Corresponding author : Department of Architecture, Wonkwang University, junseok77@wku.ac.kr)  
본 논문은 2023학년도 원광대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

1) 프랑스 정부 생태국(Ministère de l'Écologie)의 스트라스부르그시의 건설중인 도시 계획 프로젝트 (L'urbanisme de projet en chantier Strasbourg) 보고서의 인터뷰

설립하여 시민 주도하의 참여주택의 홍보 및 건설을 지원하고 있다.

지역에서 주택 개발의 새로운 대안으로 부각되는 프랑스 참여형 주택 프로젝트가 활성화된 시점에서 성공사례 분석을 통해 국내 공동체주택의 활성화를 위한 시사점을 본 연구에서 찾고자 한다. 특히 국내 개발방식과 상이한 초기 개발 단계의 과정에서 나타난 특징을 찾고 주민참여의 운영 및 관리방식의 분석을 통해 국내 공동체 주택 개발 문제의 해결점을 논의하고자 한다.

## 1.2 연구의 범위와 방법

2000년대 후반부터 정착한 프랑스 참여주택 프로젝트의 운영방법 및 초기 개발 단계의 특성을 찾기 위해 다음과 같이 연구를 진행한다. 첫째, 이론적 고찰을 통해 프랑스 참여주택의 개념을 정의하고 국내 공동체 주택과의 차별성을 찾는다. 둘째, 프랑스에서 참여주택 프로젝트가 가장 활성화 되어있는 스트라스부르그 지역의 참여주택 프로젝트의 주민참여 방법 및 운영방식을 분석한다. 셋째, 에코로지스(Ecologis) 프로젝트 사례분석을 바탕으로 초기 개발 단계의 운영과정에서 나타난 특성을 도출하여 국내 공동체 주택개발의 시사점을 제시한다.

최근 5년 이내의 공동체주택 또는 참여주택의 선행연구의 동향을 보면 김태은(2023)은 거주자의 다양한 생활문제의 해결 또는 공간 만족도 향상을 위한 공유 및 전이공간의 분석에 중점을 두고 연구하였으며 우호성(2021)과 신유진(2020)은 공동체 주택의 개념을 중요시하며 특정 지역의 거주자 설문조사를 통해 만족도를 평가하고 참여의사 빈도를 분석했다. 2021년에 토지주택연구원에서 공동체 주택의 제도 개선을 위한 연구보고서를 제안하며 정책적 활성화에 노력하고 있다. 선행연구의 분석결과, 국내에서 통상적으로 불리는 공동체주택(Community Housing)은 공간의 공유에 중점을 갖고 있으며 개발 단계에서부터 정책적으로 지자체 개입 및 거주자 참여를 중심으로 하는 참여주택(Participatory Housing)과는 단어의 의미 차이가 있지만 국내에서는 혼용되어 사용되고 있다. 본 연구에서는 참여주택 프로젝트의 주민주도 참여방법 및 운영과정의 특성을 분석한다는 점에서 선행연구에서 중점으로 두는 공간만족도 및 공간의 특성분석 연구와 차별성을 둔다.

## 2. 참여주택 개발의 이론적 고찰

### 2.1 프랑스 참여형 집합주거 시작

1950년대 비버운동(Beavers cooperative movement)<sup>2)</sup>을 계기로 공동참여 주거개발이 시작되며 1970년대에 개인공간과 집단 공유공간이 결합된 새로운 주택모델 형태의 참여형 집합주거로 발전되었다. 집단주택, 자율주택, 주민협동조합 등 다양한 단어로 쓰였으나 현재 참여주택으로 정의하고 있다. 2018년 576개

에서 2021년 900개의 프로젝트가 확인된다. 지역에서 주민협동조합의 법적모델을 만들고 건물을 공동소유하며 비용과 관리를 효율적으로 운영하고 있다. 참여주택은 집단거주를 위해 개개인이 소유자가 되어 주택단지의 기획설계에서 완공까지 직접적으로 참여하는 프로젝트로 정의되며 건축공간에서 실내·외 공용공간과 개인의 주거공간이 연계된 형태를 말한다. 프로젝트에 참여한 사람들의 지분을 나누는 협동조합 및 기업 임대운영 등 다양한 형태의 운영방식이 존재한다. 이에 2014년 3월 주택에 대한 접근성을 개선하고 주거 취약 계층을 보호하기 위한 ALUR<sup>3)</sup>법이 만들어진 계기로 국내 공동체주택 보다 활성화 된다.

### 2.2 프랑스 참여주택의 개념

공동사용의 건물을 건설하고 소유까지의 법적인 관계를 포함한 공동주거공간을 만드는 하나의 접근방식이다. 개인의 특화된 주거환경을 위해 주택을 설계하고 지역주민간의 유대관계를 위해 특정 공간을 공유하는 형식으로 초기 개발 단계에서부터 공동체 토의를 통해 새롭게 창조된 공간을 제시하고 있다. 참여주택은 단순 공동체 주거생활을 목표로 하지 않는다. 참여주택은 공동체 주거를 위한 거버넌스를 중심으로 친환경적 건설을 중요시하며 사회적 지원을 통해 경제성 및 자립성을 확보하는 새로운 주거개발 형태로 도시계획 전문가 안느 르 길루(Anne Le Guillous)는 정의하고 있다. 참여주택은 도심지역보다 청년, 노인, 불안정 계층이 많은 농촌지역의 활성화 및 지역 공간의 복합화를 위한 정책으로 활용되며 주택보급의 어려움과 낙후된 공공 임대주택의 문제점에 대한 해결방안으로 제시되고 있다.

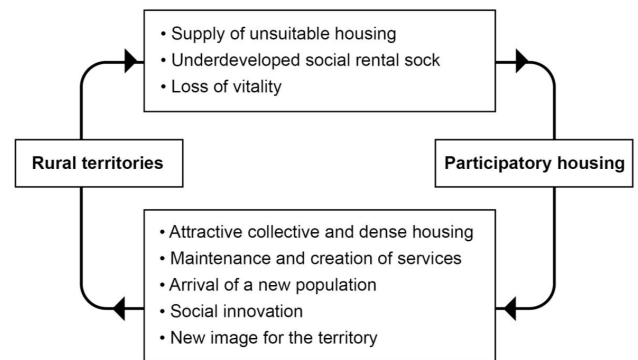


Fig. 1. Participatory housing and benefits for the territories

공동체 사회 구성망을 형성하며 새로운 인구를 지역에 정착시키는 개발정책으로 수립하고 있다 <Fig. 1>. 프랑스는 새로운 도시 개발 정책의 일환으로 4가지 목적을 가지고 참여주택을 시행하고 있다.<sup>4)</sup> 많은 거주자들이 안정적인 주택의 접근이 가능할 것, 영토와 도시를 거주자들이 공동으로 창조할 것, 민간 개발과 공공 사회주택 개발을 위해 사회적 연대 경제구조를 만

2) 2차 세계대전 이후 탄생한 협동조합으로 혼자서 집을 짓지 않고 함께 도시를 세우는 공동 프로젝트 중심의 건설운동으로 집단적 작업을 하는 설치류 비버에서 유래된 협동 건설운동

3) ALUR(Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) 프랑스의 주택 접근 및 도시 정비에 관한 법률

4) L'Habitat Participatif, Une Autre Une Autre Façon De Vivre Ensemble. 참여주택 보고서

들 것, 공유하는 삶을 위한 주민 스스로 주도하는 공동체 구성을 지향하고 있다 Chronique des Grisettes(2013).

### 2.3 프랑스 참여주택 프로젝트의 구성원

<Fig. 2>와 같이 참여주택을 위한 참여자의 주체는 주민 공동체 또는 임대회사, 조합이 될 수 있다. 기획 단계부터 부족한 기술적 분야를 조력하기 위해 건축, 기술자, 연구원, 도시계획가가 참여하며 건축적 부분 이외에도 법조인, 회계사가 참여하기도 한다. 주택 보급의 접근성을 높이는 대안인 참여주택 프로젝트는 토지 및 도시계획 규정으로 인해 어려움을 지니므로 특정 기술자의 전문적 지원이 가능한 거버넌스의 역할이 중요하다. 전문적 기술지원의 조력을 통해 건축설계가 진행되고 건설사를 선정하여 완공이 된다. 전문적 기술지원과 지자체의 개입은 건축주와 설계자, 시공자로 이루고 있는 국내 전통적 구성과는 차이를 둔다.

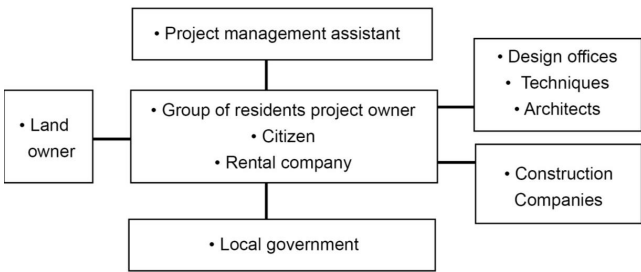


Fig. 2. Participatory housing construction process organization chart

프랑스의 참여주택 확산은 지자체의 법제화 지원이 중요했다. ALUR 법령은 새로운 형태의 주택보급을 위해 주민조합과 민간 공동 개발회사라는 형태를 법안으로 인정했다. 민간에서 공동체 생태 구성이 가능하고 그들의 사회적 가치를 인정하고 제도로 보호한다. 자신이 추구하는 거주환경을 다수가 모여 토지를 구매하고 건물을 기획, 건설하고 운영하는 모든 건축의 전 과정을 법령으로 규정한다. 법령안에서 참여하는 조합원은 투표 의결권을 지니며 민주적인 의사결정의 권한을 지닌다. 3장에서는 스트라스부르크 지역의 다양한 참여주택 프로젝트에서 나타난 운영방법 및 개발 방식을 분석하고 프랑스만의 독자적인 개발특성을 찾고자 한다.

## 3. 스트라스부르크 지역의 참여주택 분석

### 3.1 스트라스부르크 지역의 참여주택의 개발 방식

참여주택의 시작은 2009년에 소수 거주자 집단에 의해 만든 에코로지스(Ecologis) 프로젝트이다. 2001년부터 환경문제에 관심을 지닌 사람들이 독일 프라이부르크(Freiburg)의 보방(Vauban) 지구 사례를 토대로 생태 및 참여지구 프로젝트를 출범하고 긴 시간의 협의를 거쳐 성공했다. 지자체는 참여주택 개발을 촉진하기 위해 2009년부터 지역 주민들과 협의를 시작하고 2012년 지역 사회 네트워크를 목적으로 에코카르티에를 만들어 지속적인 커

뮤니케이션을 하고 있다. 에코카르티에는 스트라스부르크시와 주민 그룹간의 소통을 지원하며 참여주택의 홍보 및 개발 캠페인을 하고 개선된 참여주택을 위해 다양한 교육 워크숍을 진행하고 있다. 2012년, 스트라스부르크 도시개발을 위해 설립된 SERS (Société aménagement équipement région strasbourg)과 참여주택단지를 위한 지구단위계획 ZAC(Zone d'aménagement concerté)을 수립하였으며 2013년에는 프랑스의 공공 임대주택을 위한 HLM (Habitation à loyer modéré)과 사회적 임대 사업체를 설립하여 저소득층이 참여 가능한 참여주택 "Habitat de l'III"를 제안했다. 2016년 이후부터 스트라스부르크시는 참여주택에 관심이 있는 새로운 단체와 협력하며 프로젝트를 정책적으로 확산하고 있다.

거주자들의 참여에 의한 개발 방식은 다양하며, 법적인 소유주의 권리를 보호하기 위한 운영체의 구성도 상이하다. 에코카르티에는 다음과 같이 참여에 따른 개발 방식을 주민주도의 추진사업(L'autopromotion)방식과 조직화된 운영자의 참여 개발사업(La participation)방식으로 구분하고 있다. 주민주도의 추진방식은 주민이 기획 초기부터 완공의 끝까지 참여하는 전통적 주민주도 추진(L'autopromotion classique)방식과, 기술 전문가의 가이드를 따르는 동반주도형 추진(L'autopromotion accompagnée)방식, 이미 현장 경험이 풍부한 거주자들이 자체적으로 건설사업(L'autoconstruction)방식으로 구분된다. 운영자의 참여방식은 운영자가 건축가와 사전에 토지를 매입하고 기획단계를 거친 후에 주민을 모으는 공동기획(La co-conception)방식이 있고 프로젝트 초기에 주민을 모집하여 설계를 진행하고 완공 후에 주택을 임대하거나 매매하는 공동구축(La co-production)방식이 있다. 공동구축방식은 운영자금 및 관리과정의 책임을 개발운영자가 책임을 지는 문제점을 지닌다.

### 3.2 스트라스부르크 지역의 참여주택 사례

2023년 기준, 스트라스부르크 지역의 참여주택 프로젝트는 48개이며 완공되어 운영이 되고 있는 건축물은 26개로 집계 된다. 본 연구에서는 완공된 26개를 기준으로 개발 방식을 분류하고 주민들의 법적 보호 하에 참여 및 소유하는 방식을 분석했다. 에코카르티에에 등록된 26개의 완공 프로젝트 중에 21개는 스트

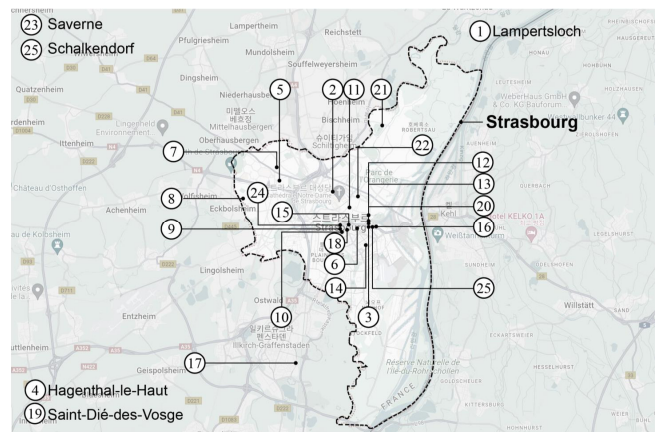


Fig. 3. Location of participatory housing in Strasbourg

라스부르그 지역에 위치하며 5개의 프로젝트는 인근 지역에 위치하고 있다. 분포가 많은 구도심지에는 기존 건물의 리모델링이 이루어졌고 생태지역으로 개발 중인 다누브 지역(l'écoquartier du Danube)에 신축 건축물들이 밀집해 있다<Fig. 3>.

스트라스부르그에서 나타난 프로젝트의 개발 방식은 거주 목적이 있는 구성원들의 참여에 의한 주민주도 개발 방식이 22개이며 4개의 프로젝트만 전문 운영참여자가 참여한 개발 방식이었다. 스트라스부르그는 저렴한 가격에 토지를 임대 또는 매입하는 민관협력 방식을 채택하고 있어 직접적인 주민주도 개발 방식이 가능한 것으로 예상된다. 분석범위의 프로젝트에 나타난 운영 및 개발방식은 4가지로 분류가 가능하다. 첫째, 거주를 희망하는 가정이 프로젝트에 수반되는 부동산 개발 업무를 직접 관리하는 것으로 독립적인 개발로 볼 수 있다. 둘째, 사회적 협회에 가입하여 미래의 이웃과 특정 공간을 공유하며 맞춤형 주택을 설계하는 조합설립 방법이다. 프로젝트가 완료되어 주택을 인도 받을 때까지 협회의 규약에 의거하여 보장 받을 수 있는 장점이 있다. 셋째, 사회적 임대주택으로 소유자로서 권한이 제한되지만 공공임대 주택협동조합과 협의하여 향후 주거지 개발 및 집합 참여주택 설계에 참여할 수 있다. 넷째, 공동 디자인 개발방법으로 건축업자와 기획자가 프로젝트를 설계하여 거주자가 직접 설계단계를 참여하지 않으면서 참여주택을 참여할 수 있는 방안이다. 본 연구에서 분석하는 프로젝트는 위 4가지 방식으로 상이한 개발 방식을 제안하고 있다. 다양한 개발 방식을 통해 고품질의 완성도 높은 건물을 생산 가능하게 하였지만 다양한 특성을 지닌 가구들이 공동으로 운영하기 때문에 많은 시간과 에너지가 소모되었다.

스트라스부르그 지역에서 나타난 참여주택은 주택을 소유하고 싶은 거주자들이 스스로 지역을 선택하고 공동체의 규약을 만들면서 성장하고 있다. 사례에서 나타난 주택을 소유하는 방법은 다양하게 나타났으며 연구자가 아래와 같이 정리했다<Table 1>. 첫째, SCI(Société civile immobilière) 및 SCIA(les sociétés civiles Immobilière d'attribution)는 공동소유자 개념으로 대상 부지를 매입하기 위한 단체를 만들고 해당면적에 대한 지분의 자금을 모으며 SCIA의 계좌를 개설하여 지분에 따라 비용을 분담한다. 공유공간의 비용은 모든 거주자에게 균등하며 프로젝트가 완료되면 SCIA는 해체되고 공동소유로 남는다. 둘째, 사회임대 방법으로 지역의 공동체 또는 공공기관이 직간접적으로 지원하는 것으로 설계초기부터 거주민들의 참여의 제한이 있지만 일반적인 시장가격보다 저렴하게 소유가 가능한 장점이 있다. 사회자본이 들어가기에 거주자 모집에 있어 제한이 있는 경우가 많다.

Table 1. Development method of participatory housing in Strasbourg

	개발 방식	법적 주도		개발 방식	법적 주도
①	A	SCI	⑭	A	SCIA
②	A	CH	⑮	P	CH
③	A	SCIA	⑯	P	CH
④	A	SCI	⑰	A	SCCCV
⑤	A	SCIA	⑱	A	SCCC

	개발 방식	법적 주도		개발 방식	법적 주도
⑥	A	SCIA	⑲	A	CH
⑦	A	SCCC	⑳	A	SCCC
⑧	P	사회임대	㉑	A	SCIA
⑨	A	SCIA	㉒	A	SCI
⑩	A	SCIA	㉓	A	CH
⑪	A	개인	㉔	A	SCIA
⑫	A	SCIA	㉕	A	CH
⑬	A	SCIA	㉖	P	CH

프로젝트 이름: ①Lampertsloch ②Collectif du 22 rue de l'église ③Tangram Danube ④Cohabitat Mosaik ⑤Making hof ⑥Urban'hotels ⑦K'hutte ⑧Lieu Commun ⑨Melting Potes ⑩Ecologis ⑪Greenobyl ⑫Pharied ⑬Quatr'o Danube ⑭Ecolkhoze ⑮Economeny ⑯Ecoterra ⑰Not'illhus ⑱Etoile de Nomeny ⑲Ecolline ⑳Belandre ㉑Porcs Epics ㉒Gros Poisson ㉓Fontaine Aux Abeilles ㉔Baugroupe ㉕Le Clos d'Or ㉖Futur Composé

A=주민주도 개발(Autopromotion)  
P=운영참여자 개발(La participation)

셋째, 주민협동조합이라 정의되는 CH(Coopérative d'habitants)로 개인의 사유재산을 확보하고 주거 및 공용부분이 임대 가능한 구조이다. 조합은 프로젝트의 관리 및 소유자가 되면 주민들은 협동조합의 지분을 보유하게 된다. 경영 및 운영의 결정권을 지니며 주거 및 공유공간을 임대하게 된다. 넷째, 건설협동조합인 SCCC(Société civile coopérative de construction)는 SCI와 다르게 부지 분할을 목표로 하는 참여주택의 운영방법이다. 건설을 목적으로 개발자, 부동산 운영자, 건축가, 영업권자, 보험사가 참여하며 다른 운영조직이 설립될 때까지 건물을 관리한다. 민간 부동산 회사의 참여 구조인 SCIAPP(Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété)는 공공기관 및 공공 임대주택을 위한 HLM이 건물을 제공하고 민간 부동산회사는 임대 및 운영관리를 하며 순차적으로 주거 지분을 거주자에게 양도하여 소유자가 되는 방법이다. 다섯째, 사회임대주택으로 입주자 단체와 건설할 사회적 기업 또는 단체가 장기적으로 주택을 소유하고 거주자에게 임대해주는 방식으로 저비용의 주택 소유가 가능하지만 참가의 제한이 있는 방식이다. 스트라스부르그 지역의 완료된 26개의 참여주택 중 개인이 소유하거나 사회임대방식도 소수 있지만 주민협동조합 및 부동산 회사에 운영되는 SCIA개발 방식이 가장 많이 나타났으며 법적인 테두리 안에서 운영의 신뢰를 인해 선택된 것으로 예상된다.

### 3.3 스트라스부르그 지역의 참여주택 개발 특성

참여주택 사업의 활성화는 지방자치단체의 행정지원으로 참여자들의 접근이 용이했다. 스트라스부르그 지역에서의 대부분의 성공적인 참여주택은 신축이 아닌 기존 건물의 리모델링이 차지하고 있으며 참여주택을 원하는 많은 희망자들은 원하는 토지수용에 어려움을 겪고 있어 이를 지자체에서 지원하고 있다. 시의원 알맹 준드(Alain Jund)는 스트라스부르그의 경우, 유휴건물 및 사용하지 않는 사유지를 활용하고 있으며 새로운 도시 프로젝트에서 주택의 최대 10%를 참여주택으로 확보하고

거주를 희망하는 그룹에게 저렴한 가격으로 제공하고 원활한 토지의 확보는 프로젝트의 성공비율을 올린다고 보고했다. 조합이나 개인에게 판매한 저렴한 토지는 부가가치를 노려 재판매의 경우가 있으므로 제도적으로 일정기간동안 재판매권을 제한한다. 원활한 프로젝트 진행을 위해 토지소유권을 건설 시작 시에만 프로젝트 그룹에 양도하는 방식을 택한다. 스트라스부르그 지역에서 참여주택의 시작단계에 거론된 문제점은 부동산 개발 절차에 따른 참여자의 위험요소였으며 그룹 내 재정적 문제와 법적위험으로 인해 조직 간의 어려움이 발생했다.

참여주택 프로젝트는 천연재료 사용, 에너지의 효율성, 거주 생활 환경 개선 사항을 제시하고 있다. 목구조와 천연재료의 단열재를 사용하며 에너지 효율을 고려한 친환경 건축기술을 제안하지만 건축 전문가가 아닌 구성원들은 전문지식이 없다. 스트라스부르그 지자체의 경우, 친환경 공간건축의 결과 값에 도달하지 못할 경우, 참여주택의 그룹은 토지 매각시 지자체에서 허용한 전체 감소분을 상환해함을 의무적인 조항으로 한다. 스트라스부르그 에코카르티에를 통해 참여주택의 희망자를 모집하고 참여그룹을 구성하는 방법을 제안하고 있으며 그룹 생성을 통해 참여주택의 건설비용, 건축기술 및 에너지에 대한 지식, 변호사의 지원 등 유지관리 지원방안을 적극적으로 지원하고 있다. 위 협회는 공동체 네트워크는 지방자치단체의 협력 시설을 모으기 위해 설립되었으나 도시와 농촌지역에서 성공한 참여주택 프로젝트 경험을 공유하기 위한 플랫폼으로 프랑스 전역에 자리 잡고 있다.

참여주택 프로젝트의 성공은 주거환경을 구축하기 위해 자체적인 규정을 제안하고 준수하였으며 지자체에서 이를 발전하여 협정정비구역인 ZAC을 통해 강화하였다. 국내 지구단위계획과 유사한 개념의 ZAC을 구성하면서 참여주택 프로젝트 구역을 설정하고 토지 사용료에 대한 감면부분을 명시해 참여자 모집을 위해 제정을 지원했다. 새로운 생태지구인 ZAC 다누브(Danube), 에투왈(Étoile), 포테리(Poterie) 지역은 스트라스부르그 생태지구협회의 요청에 의해 제안된 참여주택 지구이다. 다누브 지역의 참여주택은 공동 작업장과 공유 옥상 및 1층 공유 공간을 구성하고 있다. 개발업자는 설계단계에서부터 주거 예정자와 함께 개발을 진행하였으며 개인 주거부분을 제외하고는 공동으로 결정하는 규약을 만들었다. 사회적 임대개발과는 다른 차이로 개인 재산의 사유화가 보장된다. 참여주택 프로젝트는 단일 공동주택건물에서 도시계획으로 확장되고 있는 실정이다. 4장에서는 26개의 완공된 참여주택 사례에서 대표적인 에코로지스 프로젝트의 초기 개발 단계를 분석하여 국내 공동체 주택과의 개발방향의 차이점을 도출하고 활성화하기 위한 시사점을 찾고자한다.

#### 4. 에코로지스의 참여주택 초기 개발 단계 분석

##### 4.1 에코로지스 프로젝트의 건축적 개요

독일의 프라이부르크(Freiburg)의 보반(Vauban) 프로젝트를

성공시킨 건축가 미셸 기스(Michael Gies)에 요청하여 설계된 1,742m<sup>2</sup>의 대지에 연면적 1,287m<sup>2</sup>, 건축면적 980m<sup>2</sup>의 참여주택이며 스트라스부르그시의 중심부인 24 Rue de Lunéville에 위치한다<Fig. 4>.



Fig. 4. Location and elevation of ecologis in strasbourg

2007년 스트라스부르그 지자체로부터 토지를 매입하였으며 주민 주도적인 프로그램을 정의했다. 건축 전문가를 선택하고 법적, 기술적 방안을 찾고자 4년간의 회의를 거쳐 프로젝트의 초석을 만들었다. 프로젝트를 수행하기 위해 10가구가 모여 SCIA 협회를 결성했다. 독립된 주거공간외에도 35m<sup>2</sup> 규모의 파티룸, 공용 객실, 세탁실, 작업장, 지하실 및 공동 정원이 있으며 북쪽 파사드는 외부통로가 연결되고 남쪽 파사드에는 테라스 및 발코니가 있다. 공동생활공간인 휴게실, 게스트룸, 세탁실을 공유하고 있으며 외부에는 공유정원이 구성된다. 프랑스 수자원관리청으로부터 6%의 보조금을 받고 2010년 개발 당시기준 연 3,500euro의 임대료가 발생하였으며 연간 난방비는 300유로이다. 에너지 절약 및 생태의 지속성을 위해 공동체는 전기트랩을 우선적으로 이용하고 자동차 이용을 줄이는데 동의하여 11가구가 살지만 자동차는 6대만 운용가능하게 설계했다. 화학적 합성자재를 거부하고 천연재료만을 통해 건설하였으며 거주 세대가 재생에너지를 활용하고 저소비 에너지 표준을 준수하는 녹색건축인증을 체결하였다.

##### 4.2 에코로지스 프로젝트의 초기 개발 단계 특성

거주자 그룹이 모여 프로젝트 설계단계까지 기간은 총 3년간으로 기획단계와 설계단계로 구분하여 <Table 2>로 정리하였다. 토지가 없는 조건에서 시작되어 창립구성원들의 소통 및 동의가 중요했다. 시작하는 소수의 구성원은 그룹을 확장하고 토지를 찾기 위해 추가적인 구성원들의 모집 및 동의가 필요하였으며 모집은 인터넷 플랫폼, 광고, 지역 언론, 사회문화센터 및 블로그 등 다양한 매체를 통해 대중들에게 공개되었다. 공유의 가치를 중요시하는 거주 대상으로 구성원을 모집했다. 처음 구성원의 모집에는 친환경적 주거환경을 추구하는 그룹으로 시작되어 목재, 짚, 흙 등 자연재료를 토대로 생태건축에 기반을 두고 구성원을 모집했다. 거주를 희망하는 후보가족은 최소한 3

회 이상 회의에 참석해야만 했고 기존 그룹이 만장일치로 수락해야만 구성원의 기회가 주어졌다. 또한 희망 구성원은 신뢰를 도모하고 원활한 프로젝트 진행을 위해 금융증명서를 제출해야만 구성원이 가능했다.

Table 2. Ecologis development stage

년도		2004				2005				2006			
분기		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
기획	홍보 모집												
	조합설립												
	프로그램 기획												
	토지구매												
설계	계획설계												
	기본설계												
	건축허가												
	실시설계												
	운영방안 컨설팅												

구성원은 정관을 만들어 협회를 개설하였으며 스트라스부르그 지방법원에 협회를 등록하여 법적 보호를 받았다. 협회 정관을 분석한 결과, 16개의 조항으로 구성되어 있으며 협회의 설립 목적, 사무국, 구성원, 자격상실, 재정, 이사회, 회의, 의사결정, 정기총회, 보수, 기간 및 해산에 대한 내용이 중점으로 서술되어 있다. 정관에 따라 구성원 중 3명에서 9명까지의 임원을 두고 운영위원회를 운영하고 있다. 거주 구성원의 의견을 모으는 과정은 많은 시간과 에너지가 소비되며 효율적인 방법으로 1가구당 1표의 투표권을 지녀 의견을 취합하였으며 1/4 이상이 비밀투표의 요청이 없으면 공개적인 거수로 결정하였다. 프로그램을 기획하는 단계는 협회의 가치와 목표를 설정하고 거주자들의 다양한 요구를 찾는 단계이다. 초기 에코로지스는 11가구를 모집하였으며 설문지를 통해 구성원들의 요구사항을 수집했다. 구성원들은 건물의 효율적인 에너지 성능에 관심을 지니며 친환경 건축을 지향해 독일 선진사례를 답사하고 건축품질과 기술적 성능에 초점을 잡고 시작해 2005년 2월에 에코로지스 프로젝트의 기술적 프로그램이라는 문서를 작성하였다. 문서에는 구성원들이 추구하는 패시브 기술을 적용한 겨울철 난방 및 여름의 자연환기 기술, 채광 및 자연환경의 가시화에 대한 기술적 조건과 개인 생활공간의 확장으로 공동생활의 가치를 추구하는 주민간의 교류 중요성, 경제적인 건축물의 유지관리에 대한 방안들이 작성되어있으며 구체적인 건축물 구축비용을 130만유로(€)로 추정했다. 하지만 프로젝트가 끝난 시점에서 토지 및 연구비용, 세금 및 보험 비용을 포함하여 전체 운영비용은 290만유로(€)로 집계되었다.

그룹 안에서 가족구성원과 라이프사이클이 다르기 때문에 각자가 요구하는 공간의 면적 및 프로그램이 상이했다. 2005년 9월에 정리된 구성원의 요구사항을 스트라스부르그 에코카르티에서 제공받아 본 연구자가 <Table 3>으로 재 작성했다.

11개 가구는 각자가 요구하는 개인공간 면적 및 선호하는 층수, 방의 개수, 발코니의 면적을 제시하였으며 전체회의를 통해

Table 3. Ecologis residents desired area

	거주자 이름	면적 (m <sup>2</sup> )	발코니 (m <sup>2</sup> )	방 (개)	희망층수(m <sup>2</sup> )				etc
					B1	1	2	3	
L1	Bruno	160	36	5				136	
L2	Bruno	18	0	1				18	
L3	Serge	103	12	4-5				115	
L4	Irma	70	8	3		78			
L5	Madelise	88	12	4-5			100		
L6	Albert	70	8	3		78			
L7	Claire	75	15	3				90	
L8	Francine	70	8	4			78		
L9	Claire L	40	10	2		50			
L10	Catherine	117	12	5		72	60		
L11	Zélia	85	12	4			97		
공용 부분	세탁실	25		1			25		
	DIY공방	20		1	20				
	차고, 자전거	45		1		45			
	다목적실	40		1		40			
	게스트룸	12		1		12			
	창고	66		11	66				
	보일러실	9		1	9				
	기계실	3		1	3				
	쓰레기처리실	5		1		5			
	복도		162						
합계	1121			98	380	360	359		

세탁실, DIY작업실, 파티 및 회의가 가능한 다목적실, 창고, 기계실비실을 기획했다. 브루노(Bruno)씨는 듀플렉스로 된 구조를 요청하였으며 세르즈(Serge)와 마들리스(Madelise)씨는 4~5개의 방을 희망했다. 외부에는 공동텃밭을 구성하고 그네, 탁구대, 바베큐장을 설치하여 구성원의 친목을 위한 공간을 제안했다. 차량보다는 보행 및 자전거를 중심으로 설계하고 초기 개발 단계에서는 4대의 주차공간만을 설치하기로 했다. 미래의 거주자들도 차량 없이 생활하려는 동기를 부여하고 대중교통의 지향하는 차원으로 판단된다. 공용세탁실, DIY공방, 다목적실, 게스트룸의 면적은 서로가 공유하며 공동자산으로 지정하고 총 공용공간의 면적은 전체의 약 10~20%에 달한다. 개인 공간에서의 활동을 중요시하는 문화로 초기 개발 단계에서 기술적인 부분에 있어 차이를 위한 실내소음 30db 수준에 대한 규정까지 수립한 것이 특징적이다. 공용공간의 구성제안은 참여주택에서 중요한 이슈이며 분쟁의 요소이다. 모든 가구가 같은 공간을 희망하지 않으며 공용공간의 구성으로 균등하게 지불해야 되는 투자비는 증가하기 때문이다. 공용공간은 참여주택에서 부가가치를 높이는 실질적인 공유공간이므로 심도 깊게 논의하고 해결점을 찾아야 한다. 에코로지스의 프로젝트 기간 동안에 공용공간의 필요 타당성의 문제제기가 많았고 구성원들의 개인 일정으로 회의참석의 부재로 진행에 어려움이 있었다. 가구가 지닌 면적이 상이하므로 투자비용도 상이하게 된다. 구성원의 재정적 투자를 위해 설립된 주민협회는 공동의 재정계획을 수립

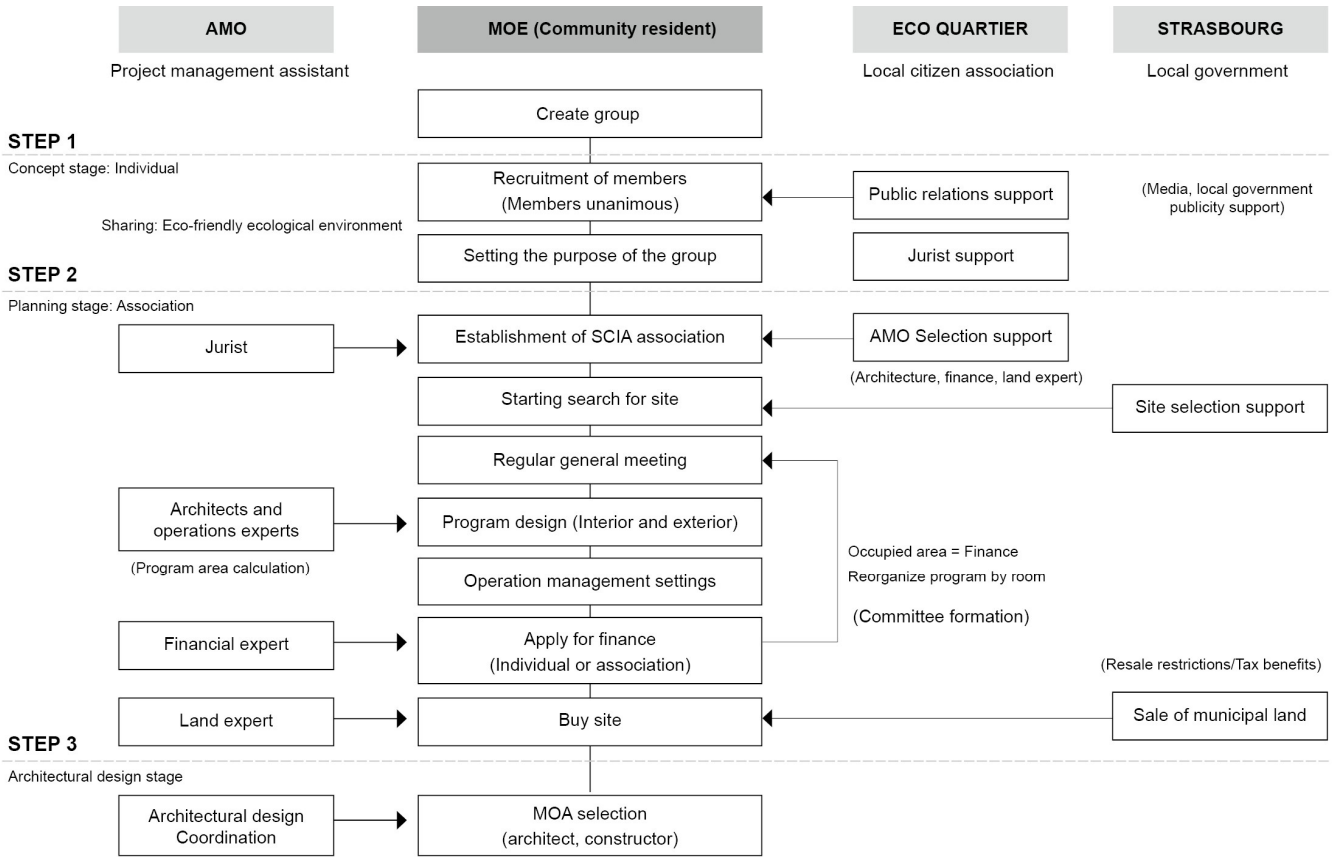


Fig. 5. Development process of the ecologis project in strasbourg

하였다. 초기의 재정계획은 각 가구별 나이, 직장, 소득의 정보를 기반으로 은행에 공동 채정협회의 방안을 제시하였다. 대출기간, 금리보증 및 조기상환, 보험 조건 등이 상이해 모두가 같은 은행에서 대출은 어려웠다고 에코로지스 보고서에서 밝혔다. 결국 법인 또는 조합의 이름으로 대출이 아닌 개별적인 은행 대출을 선택하게 된다. 프로젝트 진행을 위해 기본적으로 단계에서 필수적으로 대출이 체결되어야만 한다. 에코로지스 프로젝트의 구성원 일부는 지자체의 도움으로 국가와 계약한 은행에서 체로금리의 혜택을 받을 수 있었다. SCIA 협회를 설립한 이후에도 법률, 재정, 건축, 운영관리, 조직관리 등 다양한 의사결정 위해 총회 및 워크숍이 진행되었으나 전문지식이 부족한 구성원을 위한 전문지원단 AMO(Assistant à maîtrise d'ouvrage)이 요구되었다. 에코로지스의 경우, 프로젝트 관리를 위한 기술 코디네이터, 회계사, 공증을 위한 법률전문가, 토지협상가, 생태환경 전문가 등의 조력이 있었다. 글로벌한 임무를 지닌 AMO는 지정된 시간 내에 프로젝트의 성공을 목표로 냉정한 방식으로 진행했다. 본 프로젝트에 건축프로그램 전문가인 AMO 개입으로 프로젝트의 관리를 지원받게 되며 프로젝트의 과정에 대한 업무수행을 위해 민간보험에 가입한다. 전문지원단의 참여로 프로젝트는 빠른 속도로 진행되며 SCIA협회 구성 아래 공동체 생활을 위한 세부적인 운영을 위한 조직위원회도 조직했다. 조직은 3~4명으로 구성되며 위원회의 결정 후에 전체조직에게 공지하게 된다.

구성원들은 AMO 전문지원단과 계약까지 전문 기술적 부분

에서 어려움이 많다. 에코로지스 프로젝트의 경험을 기점으로 참여주택 접근의 문제점을 인식하고 전문기술의 부재로 프로젝트의 실패로 이어지므로 이를 방지하기 위해 스트라스부르크 지자체는 에코카르티에를 만들어 지원하고 있다. 구성원의 모집 및 협회 및 조합설립을 지원하며 AMO 그룹 및 건축가, 지자체와 네트워크 연결을 도모하고 있다. 집단적 의사결정을 존중하며 법적으로 보호하는 스트라스부르크 지자체의 지원이 참여주택 성공의 큰 요소라고 판단된다. 초기 개발 단계에서 어려움을 겪는 국내 공동체주택 프로젝트와 지자체의 행정 및 전문지원단의 지원의 차이가 있다. 공동체주택은 공간의 공유를 목적으로 경제성을 확보하기 위한 수단으로 접근을 하고 있으며 구성원의 모집 이후, 전문지원단의 부재로 진행의 어려움을 겪는 경우가 많다. 홍보단계, 조합의 설립, 지자체 및 협회의 개입, 주민들의 주도권 행사 및 참여여부가 프로젝트의 성패를 다루는 중요한 요소이다. 본 연구에서 프랑스 참여주택의 초기 개발단계에서의 고려할 다양한 시사점을 찾고자 하였으며 AMO그룹, 개발 주체자인 거주자 MOE(Maitre d'oeuvre)그룹, 지원기관인 에코카르티에, 스트라스부르크 지자체로 구분하여 개발과정에서 고려할 요소를 결과물로 도출하고 시기적으로 구분하여 도식화했다<Fig. 5>.

## 5. 결론

스트라스부르그 지역의 참여주택 사례연구를 통해 지역으로 유입을 희망하는 거주자들의 새로운 주거형태의 개발 방식 및 참여 방법의 특성을 분석하였으며 초기 개발 단계에서 고려할 사항을 도출하여 다음과 같이 정리하고자 한다.

첫째, 스트라스부르그 참여주택은 사회적 구조에서 거주자들의 정책적 담론을 통해 개인 주거문제를 공공영역으로 가져올 수 있으며 민간주택 개발의 새로운 방법으로 제시했다. ALUR 법령으로 주민조합과 공동개발회사의 설립을 인정하며 스트라스부르그 지자체에서 에코카르티에라는 기관을 두고 거주민의 참여를 지원하고 있었다. 지자체의 개입으로 인해 저렴한 토지판매가 가능하고 협정정비구역인 ZAC의 일환에 포함되어 도시개발의 주체가 지자체가 아닌 지역주민의 자발적인 행동으로 이루어질 수 있는 것을 26개의 참여주택사례에서 찾을 수 있다.

둘째, 스트라스부르그 지자체는 참여주택 프로젝트의 성공 사례를 기반으로 지역사회의 네트워크 구성망을 구축했다. 타 지역에서 참여주택의 경험을 공유하는 국가차원의 네트워크를 제공하고 있으며 에코로지스의 초기 개발 단계 사례에서 겪은 문제점을 공유하고 전문지원단의 구성을 도모하고 있다. 초기 개발 단계에서 거주자 모집은 지자체 및 에코카르티에에서 지원하고 있다. 민간이 개발하여 거주자 모집을 하고 공동체 활성화를 위해 다양한 프로그램을 제공하는 국내 개발 시스템과는 차이를 지닌다.

셋째, 참여주택은 주민주도 개발로 진행되었지만 부동산의 법적 소유권을 보장받기 위해 SCIA라는 조합을 설립하여 프로젝트를 운영하는 주체가 되었다. 조합은 건축물의 완공 후에도 지속적인 관리를 도모하고 있었으며 정기적인 총회를 통해 주도권을 지니고 있다. 임대형식의 참여주택 개발은 초기 확산을 위한 수단이 될 수 있지만 개인 자산 가치를 중요시하는 국내 환경을 고려한다면 프랑스의 주민협동조합 형태인 SCIA 개발 방식이 적합하며 공동체 주택의 신뢰 및 활성화를 위해 법적인 테두리를 정책적으로 구축해야 된다.

넷째, 에코로지스 프로젝트의 초기 개발 단계에서 지자체 및 에코카르티에에서 지원된 전문가 AMO의 개입으로 기술적인 프로그램 및 공동체생활의 유지관리에 대한 보완이 가능했다. 전문지원단의 계약은 주민그룹이지만 에코카르티에에서 지원단의 선정을 지원했다. 공용공간의 구성 및 운영방식의 중요도가 높아 선정을 위한 총회의 되풀이 시간 소비를 줄이는 중개자 역할도 가능했다.

에코로지스 참여주택은 전통적인 주거개발 방식을 탈피하고 참여자의 거주지 선택과 주거 가치를 만족시킬 수 있는 새로운 도구이며 높은 시민의식과 사회연대, 경제의 신뢰성에 대한 질문을 던지고 있다. 스트라스부르그는 지속적으로 참여주택 프로젝트가 증가되고 있으며 지역 환경을 고려하며 자원, 경제를 공유하는 성공 사례이다. 국내 공동체주택의 확산을 위해서는 스트라스부르그 사례처럼 법정 보호와 지자체의 적극적인 행정

도움이 요구되며 에코카르티에와 같은 네트워크 구성으로 공동체주택의 시작을 어려워하는 거주자 및 조합원의 전문 기술적인 도움을 제공해야한다. 본 연구가 국내의 소외된 지역의 주거 환경 개선 및 새로운 주거 개발 방식의 가능성을 찾는 기초자료가 되길 희망한다.

## 참고문헌

1. 김태은, 강예린, 전이공간을 통해 본 마을형 공동체주택의 계획 특성 연구, 대한건축학회논문집, 39(2), 2023.
2. 신유진, 이연숙, 경기도형 공동체주택의 사회통합계획 특성이 공동체 활성화 주거만족도에 미치는 효과, 대한건축학회논문집, 36(10), 2020.
3. 스트라스부르그 참여주택, <https://habitatparticipatif.strasbourg.eu/>
4. 스트라스부르그 생태지구협회, <https://www.ecoquartier-strasbourg.fr/>
5. 우호성, 서울시 공공임대 예술인맞춤형 공동체주택 거주자의 근린공동체 의식과 참여 의사에 관한 연구, 대한국토도시계획학회논문집, 56(1), 2021.
6. 한국토지주택공사 토지주택연구원, 공동체주택 활성화를 위한 제도 개선 및 사업지구 적용 방안, 2021.
7. Association éco-quartier Strasbourg et CAUE du Bas-Rhin, Guide pratique de l'autopromotion: A l'attention de ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique, 2014.
8. Chronique des Grisettes, Une autre façon de vivre ensemble: L'habitat participatif, Le Journal du Caue de L'Hérault, Mai 2013.
9. Plan Urbanisme Construction Architecture(PUCA), L'urbanisme de projet en chantier strasbourg, Ministère de L'écologie, du Développement Durable et de L'énergie, 2015.

접 수 일 자 : 2024. 01. 08  
초 심 완 료 일 자 : 2024. 01. 23  
재심(1차) 완료일자 : 2024. 02. 08  
게 재 확 정 일 자 : 2024. 02. 12