

# 국내 사례 분석을 통한 공유주거의 유형별 특성에 관한 연구

## Case Studies on the Characteristics of Shared Housing for Each Type

**Author** 변현미 Byun, Hyun-Mi / 정희원, 부산대학교 주거환경학과 석사과정  
한정원 Han, Jeong-Won / 정희원, 부산대학교 주거환경학과 및 노인생활환경연구소 부교수, 이학박사\*

**Abstract** Due to industrialization and urbanization, the problem of disconnection from neighborhood and other social relations in the standardized residential environment is emerged seriously, and various types of shared housing are appearing as alternatives to solve this problem. This study defines the concept of the shared housing, which first appeared in Europe and Japan, and classified the shared housing in Korea by categories. The results shows that most individuals or families considered freedom and privacy as basic for the guaranteed living. This has created community living in a variety of community activities through a shared space, and shared housing in Korea can be divided into individual-centered, family-centered and village-centered types. Each types showed characteristic differences in residents, space usage, and methods of operation. For the future planning of a successful shared housing facility, it is required to consider systematic process and support from private initiatives, local governments, as well as the public institutions in order to relieve the burden of high housing costs.

**Keywords** 공동 주거, 공동체, 공유주거, 공유 공간, 공동 생활 공간  
Cohousing, Community, Shared Housing, Space Sharing, Shared Community Space

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

근대이후 우리나라의 주택공급은 주택 부족난의 해소에 중점을 두어 다수의 사람이 생활하는 아파트를 중심으로 보급되어져 왔다. 이러한 아파트는 개별 단위 주택 위주의 설계로 폐쇄적인 특성이 나타나게 되었으며, 거주자들이 함께 공동체 의식을 형성할 수 있는 장소 및 시설이 부족하여 이웃과 사회적인 관계가 단절되는 문제를 발생시켰다. 또한 도시화와 핵가족화로 인해 사회가 개인 중심으로 변화되고, 개인들은 사회적 고립감과 삭막함을 느끼게 되었다.(조인숙 외, 2004.)

북유럽을 중심으로 한 서구에서는 앞서 산업화와 도시화를 경험하는 과정에서 공동체가 빈약해지고 주거환경이 획일화되는 결과를 가져왔다. 이를 극복하고자 거주자들은 협동을 통한 공동체 활동을 강조하고 거주자들의 생활의 중요성과 필요성에 대한 관심이 증가하면서 다양한 요구들을 수용할 수 있는 새로운 주거양식을 모색하여 왔다.(한민정 외, 2007.)

우리나라에서도 최근 이러한 문제들로 인해 공유주거 형태가 나타나고 있다. 따라서 본 연구에서는 새로운 대안주거로 나타나고 있는 다양한 형태의 공유주거를 거주자 특성을 중심으로 분류하고 각각에 대한 사례조사를 통해 물리적 환경 특성, 공유 공간 사용특성 및 운영 방식 등을 분석해보고자 하며 이를 통해 산업화와 도시화로 점점 개인주의화 되어가는 사회 속에서 서로 소통하며 더불어 살 수 있는 한국적인 공유주거의 방향제시를 위한 기초자료를 마련하는데 그 의의가 있다.

### 1.2. 연구 방법 및 범위

국내 공유주거의 유형별 분석을 위한 연구의 내용과 방법은 다음과 같다.

첫째, 선행 연구를 통해 서구와 일본에서 먼저 나타난 공유주거의 개념을 정리한다.

둘째, 문헌조사 및 인터넷 검색을 통해 국내 공유주거의 유형별 사례를 조사한다.

셋째, 공유주거의 특성에 따른 주거현황에 대해서 거주자, 공유 공간, 운영 방식 및 특성 등에 대해 비교 분석한다.

\* 교신저자(Corresponding Author): jwhan@pusan.ac.kr

## 2. 이론적 배경

### 2.1. 공유 주거의 개념 및 특성

공유 주거는 개인이 소유하는 완벽한 단독주거와 주민이 함께 사용할 수 있는 공동의 공간이 함께 계획된 공동주택으로서 이웃과의 단절이 보편화된 삶의 방식에서 벗어나고자하는 공동체적인 주거 생활을 특징적 방식으로 도입한 주거 형식이다.(한민정 외, 2005.)

1930년대 스웨덴에서 급속한 도시화와 산업화로 인구가 도시로 몰리면서 열악한 주거환경을 개선시키고자 건축가 S. 마르켈리우스에 의해 컬렉티브하우스(Kollektivus)가 탄생하였고, 1970년대에 덴마크에서 유사한 주거형태를 보펠레스카버(Bofaellesskaber)로 부르다가, 1990년대 미국의 커더린 맥커먼과 찰스 듀렛부부에 의해 코하우징(Co-housing)이라는 용어로 정립되었다. 이러한 코하우징 형태는 북유럽, 미국, 일본, 호주 등 여러 국가로 확산되고 있으며, 나라에 따라 코하우징(Cohousing), 콜렉티브 하우스(collective house), 코퍼레이티브 하우스(Co-operative house), 셰어하우스(Share house), 협동주택, 공유집합주택, 공동체 주거 등의 다양한 용어로 표현되고 있다.

코하우징은 입주자의 개인적인 프라이버시가 확보된 단위주거와 공동체 생활의 이익을 위한 공동공간이 함께 계획된 주거단지의 형태를 전반적으로 지칭하며 일본에서 코퍼레이티브 하우스와 콜렉티브 하우스, 셰어하우스 등의 세부적인 형태로 발전하였다. 콜렉티브 하우스는 스웨덴의 코퍼레이티브하우스 형태를 일본에서 받아들여 1995년 한신·아와지 대지진으로 인해 집을 잃은 피해노인을 위해 국가 주도의 공동취사공간이 있는 형태의 주거공간으로 개발한 유형이며, 코퍼레이티브 하우스는 협동조합 방식으로 건설되는 집합주택으로, 거주자들이 토지매입부터 건물 계획, 개별 주택 계획, 건축 후 관리에도 참가 하는 형식으로 이루어진다. 셰어하우스는 다수가 한 집에 살면서 지극히 개인적인 공간인 침실은 각자 따로 사용하지만, 거실과 화장실, 욕실 등은 공유하는 생활방식이다.

이러한 형태의 공유주거를 위해서는 다음과 같은 커뮤니티 형성의 요소가 필요하다.(최현철 외, 2014.)

첫째, 나이, 성별, 학벌, 직업 등에 구애 받지 않으면서 서로 다양한 사람들이 얽혀 다양한 커뮤니티를 발생시킬 수 있는 구성원의 다양성이 필요하며, 둘째, 사적 공간보다 공유 공간의 접근이 용이하고 공간용도의 가변이 쉽고 포괄적이어야 하며, 셋째, 공용공간의 커뮤니티 요소를 활성화시켜 이벤트의 발생빈도를 높이고, 넷째, 육아, 교육 등 다양한 형태의 커뮤니티 활동에 대한 구성원들간의 공통의 관심사가 필요하다. 또한, 공유 공간의 효율

적인 공간 활용의 측면에서는 개방성, 접속성, 개별성, 다양성, 확장성, 유동성, 가변성, 유연성 등의 원칙이 고려되었을 때 공유공간이 다양한 기능을 할 수 있다.

### 2.2. 국내 현황

우리나라에서도 현재까지 특정 집단의 모임이나 공동목적 등으로 모여 만들어진 동호인, 직장동료, 귀농·귀촌, 대한교육 공동체, 종교적 공동체, 생태 공동체 등이 있다. 그러나 동호인과 직장동료 모임의 공유주거 형태는 공유 공간의 유·무와 관계없이 초기 주민들의 이주와 새로운 주민들의 유입으로 생기는 변화 과정에서 그 형태를 유지하지 못하는 경우도 생겨나고 있다.

한국의 사회적 경제 영역에서 시도되고 있는 공유주거 형태는 크게 ‘협동조합’과 ‘사회적 기업’ 형태로 구분할 수 있다. 협동조합형은 소비자들이 협동하여 주택의 건설과 유지, 보수, 관리 등에 직접 참여하는 형태이며, 사회적 기업형은 특정 기업이 주택 문제를 해결하기 위한 소셜 미션을 설정하여 서비스를 제공하는 형태이다.

## 3. 사례분석

국내에서는 1994년 공동육아협동조합 어린이집을 시작으로 형성된 성미산 마을의 소행주를 시작으로 최근에는 다양한 형태의 공유주거가 나타나고 있다. 우리나라의 공유주거 유형은 크게 개인중심, 가족중심, 마을중심으로 구분해 볼 수 있으며, 본 장에서는 각 유형별로 거주자, 공유공간, 운영방식 및 특성, 규모 등을 비교 분석하고자 한다.

개인주심의 공유주거 형태는 대학생이나 직장인 등 젊은 1인 세대를 위한 공간이 대부분으로 거주자들의 특성은 다양하며, 개인공간을 제외한 대부분의 공간들을 공유하고 있다. 각 공간은 공유경제에 관심이 있는 사회적 기업, 일본 셰어하우스의 프랜차이즈, 공공기관이나 협동조합 형태 등이 대부분 운영의 주체로, 공동의 관심사를 공유할 수 있으며, 공간별 컨셉이 다양한 우주의 컨셉형 하우스, 외국인과 함께 생활하는 국제교류형 하우스인 보더리스, 북 카페와 커피전문점 공간의 이용이 가능한 로프트하우스, 독거노인과 경제적으로 어려운 계층을 대상으로 한 두레주택, 여성전용 공간으로 집 밥 서비스를 제공하는 바다, 다양한 분야의 전문가들이 함께 꾸리며 사전예약을 통한 세미나 등을 위한 공간과 500여권의 소장도서와 신간이 추가되는 열린 책장의 공간이 있는 통의동집, 소행주의 주민들이 1인가구를 위해 협동주택을 설립하여 운영 중인 함께주택, 소비를 줄이고 삶의 질을 높이고자 하는 우리동네사람, 빈집 등이 있다. 이들 개인중심 공유공간에서는 사적인 개인공간을 제외한 대부분의 공간들을 함께 공유하고, 각 공간별로 거주자들이 서

<표 1> 개인중심 공유주거 분류

	우주(WooZoo)	보더리스(borderless)	로프티하우스(옛 마이바움)
설립 위치	2012년 9월 서울 현.19호점	2013년 1월 서울 현.23호점	2011년 서울 20호이상
거주자	국내대학생, 사회 초년생	20~35세 싱글	대학생, 20대 직장인
공유 공간	취침 공간외의 주방, 거실, 욕실	개인공간, 거실, 주방, 욕실, 테라스 공간 등	북카페와 공용주방, 공용식당 등의 커뮤니티 공간
규모	3-11세대	3-11세대	3-8세대
운영 방식	우주에서 임대하여 리모델링 후 임대(우주- 입주자 관리, 18호점)	보더리스에서 임대 후 재임대(보더리스에서 입주자 관리)	임대형 (보증금 1,000 월70~75만원)
특성	공통의 관심사를 나눌 수 있는 테마형 하우스	일본 셰어하우스의 체인으로 외국인과 함께 생활하는 국제교류형 하우스	1호점인 연희에는 지상2층에 식당, 북카페, 커피전문점의 공간이용가능
사례			
	두레	바다(baadaa)	통의동집
설립 위치	2012년 4월 서울, 방학동	2014년 7월 서울, 10호점	2014년 3월 서울시 통의동
거주자	독거노인과 경제적 어려운 사람	여성성용	대학생, 20대 직장인
공유 공간	거실, 주방	취침 공간외의 주방, 거실, 욕실	2층, 3층에는 부엌, 욕실 등과 같은 공용 공간
규모	8세대	3-6세대	7세대
운영 방식	서울시임대형사업 보증금1500~2500 월10만원 입주자격 유지시 최장 10년 거주가능	바다에서 임대하여 리모델링 후 재임대(바다에서 입주자 관리)	임대형 (보증금 1,500원 / 월 57만원~67만원)
특성	독거노인과 경제적으로 어려운 사람을 대상	여성성용의 감성적 셰어하우스로, 입주자들에게 집밖 서비스를 제공	다양한 전문가들이 함께 꾸리는 공간, 사전 예약으로 세미나 등을 위한 장소, 500여 권의 도서와 신간, 책장 11시~6시 자유 열람 가능
사례			
	함께주택	유동사	빈집
설립 위치	2014년 8월 서울, 성산동	2014년 12월 서울, 검암동	2008년 2월 서울, 용산동
거주자	20~40 직장인, 대학생 등 미혼가구	'함께'의 가치를 놓지 않으려는 사람들	대안주거를 꿈꾸는 젊은이들
공유 공간	지하1층 커뮤니티홀 1층	개인공간을 제외한 모든공간	개인공간을 제외한 모든공간
규모	10세대	3-7세대	3-5세대
운영 방식	임대형(1,000/30)	임대형(보증금0/25, 1,000/20)	임대형
특성	소행주와 주민들이 1인가구를 위해 협동조합을 설립, 성미산 공동주택	공유주거를 통해 소비를 줄이고 삶의 질을 높이고자함	공유주거를 통해 소비를 줄이고 삶의 질을 높이고자함
사례			

<표 2> 가족중심 공유주거 분류

	구름정원 사람들	일오집	이음채	소행주
거주자 특성	나이 들을 공유, 노후를 함께 하고자 하는사람	초등학생 이하의 아이가 있는 부부	일정소득수준, 만3살 미만의 자녀를 둔 세대	아이교육과 좋은 이웃
물리적 특성	패시브하우스로 공동 세탁실, 보일러실, 커뮤니티홀	커뮤니티하우스(주방, 거실, 화장실포함) 지하주차장, 마당, 수영장	마당과 1층의 공동육아공간	마당, 1층, 2층 공용 공간
규모	8세대	14세대	24세대	9 세대
공간 특성	지하1층, 1층 공동 임대, 연말 이득 분배	마당, 수영장, 내부에 커뮤니티공간	복도 통로를 공용 발코니 처럼 만들, 1층은 공동육아	2층-공방, 공부방, 다목적실
사례				

로 소통과 배려 속에서 함께 생활하며 1인주거의특성인 자기중심적 생활에서 벗어나 함께 생활하며 다양한 커뮤니티를 공유하고 있다.<표 1>

가족중심의 공유주거는 가족 단위로 이루어진 여러 세대가 각자의 세대별 주거 공간인 사적 공간과 공동 소유 및 세대 간의 소통과 화합을 위한 커뮤니티 공간으로 소유 및 세대 간의 소통과 화합을 위한 커뮤니티 공간으로 구분되어져 있다. 나이들을 공유하며 노후를 함께하고자 하는 사람들이 협동조합을 통해 만들어낸 구름정원사람들은 지하1층과 지상1층이 공동 소유로 임대 사업을 통해 연말 이득 분배와 에너지 절약형 친환경 저에너지 주택으로 노후 생활의 안정과 생태적 환경까지 고려하였으며, 어린 자녀들을 위한 마당, 야외 수영장등의 공간과 가족구성원들을 위한 커뮤니티 공간을 중심으로 하는 일오집, 공공기관이 주체로 일정소득수준 이하의 만3세 미만의 아이를 둔 세대들이 마당을 중심으로 1층에 공동육아 공간을 두고 복도의 통로를 공용의 발코니처럼 사용하는 이음채, 주택을 삶의 가치 실현과 공동체적 삶을 영위하기 위한 공간으로 인식하는 가구들이 소규모 공동주택을 건설하여, 아이교육과 좋은 이웃들과의 소통을 위한 공부방과 공방, 다목적실 등의 공유공간을 중심으로 생활하는 소행주 등이 있다.<표 2>

마을중심의 공유주거 형태로는 공동체의 성격에 따라 대안교육+생태공동체, 종교 공동체 등으로 분류되는데, 성미산마을, 작은마을, 백화마을은 대안교육과 생태공동체, 귀농 귀촌을 중심으로 형성된 마을중심 공유주거 형태로서 실내·외의 모든 공유 공간에서 다양한 활동과 커뮤니티요소들을 접목시켜 공간을 활용하고 있다. 산안마을, 민들레마을, 두레마을은 종교나 철학적 이념을 중심으로 형성되어져 있으며 공간 조닝에 있어서 사적공간과 공유공간이 명확히 구분되어 있지 않아서 개인적 프라이버시가 확보되지 않고 있다.<표 3>

<표 3> 마을중심 공유주거 분류

성격	주민 구성	공유 공간
대안교육 + 생태공동체	성미산 마을 : 대안교육 및 문화공동체	도서관, 어린이집, 강당 등 마을전체공간
	작은 마을 : 대안교육 및 생태 공동체	생태농업교육장, 텃밭, 마을회관 등
	백화 마을 : 생태 + 교육 + 경제	사랑방, 찜질방, 강당, 공원, 식물원 등
종교 공동체	산안 마을 : 철학적 이념 공동체 (야마기시즘 철학을 중심)	회의실, 사무실, 식당, 도서실 등
	민들레 마을 : 종교 공동체 (민들레 교회 신자를 중심)	공동 작업장, 식당, 도서실 등
	두레 마을 : 종교 공동체 (김진호, 김호열 목사교회 신자를 중심)	사무실, 강당, 야외 강의장 등

이러한 마을중심의 공유주거형태는 주민들이 직접 자신의 생활공간과 마을의 주거환경 계획에 참여하는 것이 특징이며 건설회사나 전문가들의 관점에서 개발된 경우보다 자신들이 직접 개발에 참여한 경우에 주민의 생활 만족도가 높은 것을 알 수 있다.(최정신, 2008)

#### 4. 결론

구미의 코하우징 이념은 자조, 협동, 조화, 평등, 우애, 향상을 기본이념으로 하는 코퍼레이티브 운동과 맥을 같이 하였으나, 우리나라 공유주거 형태는 개인이나 가족이 자유롭고 프라이버시가 보장된 생활을 기본으로, 생활의 합리화를 피하고 질적 향상을 목적으로 공유공간을 통한 공동체생활을 만들어가는 방향으로 진행되고 있다.

본 연구에서는 공유주거 형태를 대학생, 직장인, 싱글족, 독거노인 등 1인 거주자가 중심이 되는 개인중심 공유주거 형태와, 가족 단위로 이루어진 여러 세대가 각자의 세대별 사적 공간과 커뮤니티 공간을 공유하는 가족중심 공유주거 형태, 이러한 가족들이 모여 마을 공동체로 형성된 마을중심 공유주거 형태로 분류하여 각각의 특성을 살펴보았다.<표 4>

<표 4> 공유주거의 개념

개인중심	셰어하우스 콜렉티브 하우스	다수가 한집에 살며 공동공간과 개인공간을 분리한 형태로 취사, 휴식 등의 생활이 공동공간에서 이루어짐
	두레	독거노인과 경제적으로 약자를 대상으로 정부에서 시행
가족중심	협동조합 코퍼레이티 브하우스	공동으로 소유되고, 민주적으로 운영되는 주택공급과 관리사업을 하는 법인체를 통하여, 안전하고, 경제적이고, 편리하고
	마을중심 공동체 마을 코하우징	주민의 참여과정, 공동체 의식을 촉진시키는 설계, 개별주거를 보완하는 공동생활 시설, 완전한 주민에 의한 관리, 비계급적 구조, 가구별 소득원 분리 (주거학연구회, 2000:15-17)

개인중심 공유주거는 1인이 부담하기에는 높은 임대비와 관리비 등을 사적공간을 제외한 공유공간을 같이 나누어 쓰는 공유경제를 적용함으로써 경제적 부담을 줄이고, 거주자들이 서로 소통과 배려 속에서 함께 생활하며 1인주거의 특성인 자기중심적 생활에서 벗어나 다양한 커뮤니티를 공유한다. 가족중심 공유주거는 육아, 교육,

노후 등 삶의 지향하는 목적이 비슷한 세대가 모여 그 목적에 맞게 공유공간을 함께 계획하고, 만들어서 운영하며, 공유 공간 내에서 다양한 커뮤니티적 요소를 적용하여 소통하고 공유하고 있다. 마을중심 공유주거 형태는 사적공간과 공적공간의 구분이 실내·외부적으로 넓은 영역에서 이루어지고 있어서 다양한 커뮤니티적 요소들을 공유하고 적용할 수 있는 것으로 보인다.

일반적으로 공유주거는 높은주거비의 부담을 해소하기 위해 사회적 기업이나, 공공기업, 협동조합 등이 주체가 되어 만들어지고 있으나, 최근 사회적 흐름에 따라 공유주거를 기업들의 이윤추구를 위한 시설로 계획하는 경우도 생겨나고 있다. 이러한 유형은 편리하고 여유로운 공유 공간 시설을 갖추고 있으나 임대료가 상대적으로 높아 주거비 부담의 문제를 해결하기는 어려운 실정이다.

다양한 형태의 공유주거는 공동체 의식의 회복을 통하여 거주자의 삶의 질과 주거환경 개선에 중요한 역할을 할 수 있을 것이며, 이를 위해서는 민간주도의 개발 뿐만 아니라 지자체나 공공기관 차원에서의 체계적인 정책적 지원이 필요할 것으로 생각된다.

#### 참고문헌

- 정미정 외, 1-2인가구의 라이프스타일이 수용 가능한 셰어하우스에 관한 연구, 한국공간디자인학회 논문집 제9권 4호, 통권30호, 2014
- 박경옥 외, 성미산마을 공동체주거 계획과정의 거주자와 코디네이터의 의견조정 사례연구
- 강순주, 주민참가는 공동체 삶 실현의 지름길, 대한건축학회, 제51권 제9호, 통권340호, 2007
- 라준영, 공유경제와 사회적 기업-우주(WOOZOO)사례-, 서비스경영학회, 제15권 제4호, 2014
- 최현철 외, 공동주거의커뮤니티 공간 활용에 관한 연구, 한국공간디자인학회 논문집 제9권 4호 통권30호, 2014
- 최정신, 국내 계획공동체 마을의 주민참여의 실태 및 특성, 한국주거학회 논문집 제19권 제5호, 2008
- 이희원 외, 1인가구를 위한 도시형 셰어하우스의 건축계획적 특성에 관한 연구, 대한건축학회연합논문집 v.16 n.03, 통권61호, 2014
- 한민정 외, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지에 대한 도시근교 거주자 선호, 한국주거학회 논문집 제18권 제6호, 2007
- 정미정 외, 1-2인가구의 라이프스타일이 수용 가능한 셰어하우스에 관한 연구, 한국공간디자인학회논문집 30권, 2014
- 장정희 외, 한국형 코하우징의 사례 비교분석 연구, 대한건축학회 춘계학술발표대회논문집 제33권 제1호, (통권 제59집), 2013
- http://www.woozoo.kr/  
http://www.borderless-house.kr/  
http://cafe.naver.com/8282home/82478  
http://baadaa.kr/  
http://3sot.org/roundabout/  
http://cafe.daum.net/housingco-op  
http://www.udongsa.co.kr/  
http://blog.jinbo.net/house/  
http://cafe.daum.net/housecoop  
http://cafe.daum.net/15zip  
http://cafe.naver.com/smsnewspapeer/93  
http://citybuild.seoul.go.kr/archives/16497  
http://www.cohousing.co.kr/  
http://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=designmap\_&logNo=220294411384