한국지역사회복지학
Journal of Community Welfare, Vol. 66, 2018. 9. 1. pp. 165-200
http://dx.doi.org/10.15300/jcw.2018.66.3.165

공동생산(co-production)에 기반한 공동체주택의 의미에 대한 탐색*

이경미** · 민윤경***

[요 약]

본 연구는 최근 주목받고 있는 서울지역의 공동체주택이 어떻게 등장하고 생산되는지, 그 의미는 무엇인지를 파악하고자 했다. 이를 위해 질적연구방법을 사용하고 문헌연구를 통한 논리적 추론을 병행했으며, 자료수집은 세평적 표집에 의해 선정된 서울 소재 공동체주택 4곳의 입주자와 공급자 및 서울시 담당 공무원을 대상으로 한 심층인터뷰를 통해 진행했다. 그 결과, 주거비 부담을 낮추고 호혜적 관계망을 이룰 수 있는 공동체주택의 등장으로 입주자들은 주체성이 강화되는 경험을 하고 있었고, 이러한 변화를 가져오는 공동체주택은 새로운 주거 방식에 대한 입주자의 욕구와 공급자인 사회적경제 조직의 문제의식 및 적극성, 공공의 정책적 필요와 지원이 토대가 되어 형성되는 것으로 나타났다.

공동체주택에 의한 '입주자의 주체성 강화'는 입주자의 역할과 인식, 문제해결 능력에 있어서 나타난 변화를 통해 확인되었다. 공동체주택의 입주자들은 주택의 생산 및 관리, 운영 주체로서의 위상을 경험하고, 주택의 물리적 환경을 만드는 것에서 나아가 실거주자 누구나 내부 커뮤니티를 조성하고 외부로 확장하는 역할을 하는 것으로 드러났다. 또한, 입주자들은 공동체주택 자체와 공동체주택 거주 경험 모두 사회적인 것으로 인식하고, 신뢰관계 형성을 통해 문제를 해소하는 경험을 하고 있었다. 이러한 일련의 과정에서 작동하는 핵심적 기제는 '공동생산(co-production)'이었고, 이를 통해 공동체주택의 주체들은 각자의 부족함을 보완하고 시너지 효과를 내면서 주택을 생산, 관리, 운영하는 것으로 나타났다.

이러한 '입주자 주체성의 강화' 경험은 주거문제를 주도적으로 해결하고 주거복지 향상을

* 본 논문에 유익한 논평과 조언을 해주신 익명의 심사자들께 감사드립니다.
** 주저자 : 이화여자대학교 사회적경제학 박사과정
*** 교신저자 : 성균관대학교 사회복지연구소 선임연구원

피할 수 있는 입주자의 역량 향상과 사회적 가족 형성을 통한 사회적 위험 방지에 대한 가능성을 시사한다. 이는 다양한 주거문제에 직면한 주거 취약계층의 주거복지 향상에 공동체주택이 기여할 수 있음을 의미하며, 본 연구는 이윤추구와 사회적 가치를 동시에 추구하는 사회적경제 조직이 공동체주택의 공급자로서 이러한 필요를 충족하고 있음에 주목했다.

주제어: 공동체주택, 공동생산, 사회적경제, 주택협동조합

Ⅰ. 서론

최근 고령화와 독신 및 미혼 가구의 증가로 1인 가구가 늘어나고, 주거비 문제 및 육아 부담 등 생활의 다양한 문제들을 해결해야 할 필요가 확대됨에 따라, 수요자의 욕구에 부응하고 커뮤니티 형성을 추구하는 공동체 주거에 대한 관심이 높아지고 있다. 서울시가 2016년 조사한 자료에 따르면, 독립된 주거 공간이 확보된 공동주거 방식을 선호하는 사람의 비율은 76.1%에 달하는 것으로 나타났다(장정화 외, 2017: 10).

이러한 흐름에서 서울시는 커뮤니티 중심의 공동주거 형태인 셰어하우스(Share House)[1]와 코하우징(Co-Housing)[2] 등을 공동체주택으로 명명하고 지원 정책을 추진하고 있는데, 이와 같은 새로운 주거 방식을 통해 수요자와 공공이 기대하는 바는 다음과 같다.

첫째, 부담 가능한 양질의 주택 보급이다. 주택에 대한 부담 가능성(housing affordability)은 가구소득과 주택 가격을 비교하여 판단하며, 이를 지표화한 PIR(Price-to-Income Ratio) 수치가 높을수록 적절한 비용으로 쾌적한 주거환경을 누리기 어렵거나 주거비용으로 인해 다른 가계지출이 심각하게 제한되고 있음을 의미한다. PIR은 3이상일 때 부담하기 어려운 상태로 정의하는데, 2014년 기준으로 서울을 포함한 수도권의 경우 PIR 지수는 6.9인 것으로 나타났고, RIR(Rent-to-Income Ratio)도 21.6%로 조사되었다(진미윤, 2017: 50-51; SH, 2016: 21-22). 이처럼 서울시민의 주거비 부담이 매우 높은 상황이며, 공동체주택에서는 여러 가구가 모여 공간을 공유하고 자원을 나누어 사용함으로써 비용 절감이 가능하다.

둘째, 이웃 관계의 회복을 통한 사회적 가족의 형성이다. 서울연구원이 발표한 "서울특별시 1인 가구 대책 정책 연구"에 의하면, 혼자 사는 생활에서 가장 힘든 요인으로 꼽은 것은 '주거비용 등 경제적인 측면'(5점 만점 기준 3.71점)이었고, 다음으로 '외로움과 미래에 대한 불안감 등 감성적 측면'(3.49점)과 '치안·방범 등 거주의 안정성'(2.84점)이 큰 어려움인 것으로 파악되었다(변미리, 2014: 116). 이러한 고립감과 불

1) 둘 이상의 사람들이 하나의 주택을 공유하는 주거형태로서, 일반적으로 거주자는 자신의 개인 침실을 사용하고 주택의 나머지 부분을 공유한다(남원석 외, 2015: 2).

2) 가구별로 독립적인 주거공간을 갖추고 있으면서도 가구들 간의 교류가 이루어질 수 있는 실내 외 커뮤니티 공간이 설치된 주거형태를 가리킨다(남원석 외, 2015: 2).

안감은 비단 1인 가구만의 문제는 아니며 육아기의 가정이나 다문화 가정, 한부모 가정, 조손 가정 등 다양한 형태의 가족에게도 중요한 이슈인데, 공동체주택에서는 거주자들 간의 커뮤니티 조성을 통해 삶의 안전망 회복이 가능할 것으로 기대된다.

이처럼 공동체주택은 과거의 공급중심 주택정책에서 충족되지 못했던 다양한 주거수요를 자율적 방식으로 만족 시킬 수 있는 대안으로 주목받고 있으며, 주택의 상대적 부족 문제 해결과 노후 주택의 효율적 관리를 위한 해법으로도 그 가능성을 보여주고 있다.

따라서 공동체주택이 잘 형성될 수 있는 환경과 원리를 살펴보는 것이 중요하며, 공동체주택 입주자들에게 나타난 주거 경험의 의미를 파악할 필요가 있다. 그러나 공동체주택에 관한 기존의 연구는 주택의 물리적 특성(박경옥, 2013; 오혜진, 2016)이나 비용 절감 및 거주자 만족도와 같은 공동체주택의 효과(김진경, 2017; 유명소, 2017; 장용준, 2017), 공동체주택의 계획과정 및 제도 개선 방안 등에 관한 분석(박경옥, 2011; 남원석·박은철, 2015; 오정석, 2017; 이윤서, 2017) 등에 국한하여 이루어진 측면이 있다.

이에 본 연구에서는 다양한 주거문제를 안고 있는 서울 지역에서 공동체주택이라는 새로운 주거 방식이 어떠한 변화를 만들어내며, 그 의미가 무엇인지를 파악하고자 한다. 이를 위한 세 가지 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 공동체주택의 형성 배경 및 조건은 무엇인가.

둘째, 공동체주택의 생산 기제는 무엇인가.

셋째, 공동체주택의 의미는 무엇인가.

Ⅱ. 문헌검토

1. 공동체주택의 개념과 유형

서구나 일본에서는 이미 오래 전 부터 보급되어 온 셰어하우스나 코하우징이 우리나라에서도 2010년 이후 본격적으로 공급되고 있다. 주거 공간을 공유하고 생활의 필요와 어려움을 함께 해결하는 것을 특징으로 하는 이러한 주거 형태는 각국의 주택

공급 방식과 학자들의 견해에 따라 코오퍼러티브(Co-operative) 주택, 콜렉티브 하우징(Collective Housing), 사회주택, 협동조합주택, 공유주택 등으로 조금씩 다르게 표현된다(김진경, 2017: 7).

고전적 의미의 코하우징은 서비스 모델로서 여성들이 퇴근 후에 감당해야하는 가사노동과 육아의 부담에서 벗어나 남성과 같이 휴식할 수 있는 환경을 제공해 줌으로써 여성들의 노동력을 보다 공적인 부문에 투여할 수 있게 한다는 양성평등의 이념을 기반으로 한 것이었다. 이는 1930년대 스웨덴에서 기능주의자들과 여성운동가들에 의해서 시작되었고, 1935년에 스톡홀름에 설립된 소규모 서비스 모델 코하우징에는 54개의 작은 아파트와 센터럴키친, 배식용 엘리베이터, 작은 가게, 그리고 보육원이 있었다. 주문한 음식이 센트럴키친에서 아파트로 배달되었고, 공동세탁실도 있어서 주민들이 보낸 세탁물을 직원들이 세탁해서 보내주었다. 이처럼 주민들은 공동으로 유급직원을 고용하여 취사, 집안청소, 정원관리, 세탁 등의 일상적인 가사노동과 육아를 해결했다. 이후 직원들이 서비스를 제공해주던 서비스 모델 코하우징은 사회변화 과정을 거쳐 1970대에 덴마크에서 현대적인 자치관리 모델 코하우징으로 성격이 바뀌었다. 유급직원을 두는 대신 주민들이 자발적으로 공동식사와 주택관리, 육아에 참여하고 분담함으로써 비용 절약과 입주자 간 유대감 강화라는 이점을 취할 수 있었다(최정신 외, 2017: 43-44, 60).

이처럼 북유럽을 중심으로 시작된 코하우징은 세계 각지로 전파되었고 현재 미국, 영국, 캐나다, 호주, 일본 등에서 활성화되고 있다(김진경, 2017: 7). 그 중 일본은 공동체주택이라는 별도의 용어를 사용하지 않지만, 공공임대주택 운영 시 유사한 개념을 접목하고 있다. 특히 주민들의 고령화에 따른 문제를 해결하고 침체된 지역사회에 활력을 북돋기 위해 공공임대주택의 공급유형 및 운영, 입주자격 등을 유연하게 적용하고 있다. 나고야시는 2011년부터 노인들이 공동으로 생활하는 '고령자 공동거주 사업'을 시행하고 있고, 효고현은 주민의 고령화와 인구감소가 지속되는 일부 단지의 활성화를 위해 단지 내에 학생 셰어하우스를 설치하였다.

영국에서는 지역사회의 필요를 충족시키고자 주민들이나 지역조직이 개발 및 관리하는 주택을 정책적으로 장려하고 있다. 주택협동조합, 공동체토지신탁[3], 코하우징, 공

3) 지역사회의 필요에 근거하여 주택·커뮤니티 시설 등의 자산을 개발하며 지역공동체가 소유 및 통제

동체 자가건설주택[4], 자조주택[5] 등 다양한 방식으로 공급이 이루어지고 있다.

호주 공동체주택은 공공임대주택과 함께 사회주택의 하위 개념으로 중 저소득층에게 안정적이고 저렴한 임대주택을 공급하고, 이를 토대로 지역사회에 적극 참여할 수 있도록 하는데 목적이 있다. 공동체주택은 주택협회, 협동조합, 종교단체 등에서 소유 또는 관리하며 연방정부는 필요에 따라 공동체주택에 대한 사업비 보조와 세제혜택, 입주가구에 대한 임대료를 지원하고, 주정부는 공동체주택 공급조직의 자금조달, 공공토지 임대 등을 지원하고 있다(남원석 외, 2015: 12-15; 오정석, 2017 : 92).

그런데 이와 같이 거주자간 교류와 커뮤니티 활성화를 기본 아이디어로 하는 지금의 공동체주택 개념은 초창기 코하우징의 목적 및 개념과 다소 차이가 있다. 우리나라는 '서울시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례'에서 이런 종류의 주택을 '공동체주택'으로 명명하고 있다. 조례에서 정의하는 공동체주택이란 '입주자들이 공동체 공간과 공동체 규약을 갖추고 입주자 간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택'을 의미한다. 즉, 공동체주택의 필수 요건으로 공동체 공간과 관리규약을 갖출 것을 제시하고 있는 것이다.

반면, 서울주택도시공사(이하 SH 공사)는 공동체주택을 보다 광의의 개념으로 정의한다. 공동체주택이란 '공동체의 가치나 목적을 가진 사람들이 함께 거주하는 주택으로서, 커뮤니티 공간 또는 프로그램 운영 등을 통해 공동체 활성화에 기여하는 주택'이다. SH 공사는 이처럼 공동체주택의 개념을 서울시 조례상의 공동체주택 정의보다 '공동체성'에 초점을 맞춰 좀 더 폭넓게 조정함으로써 신규 주택만이 아니라 기존 주택 중에서도 공동체 활성화에 기여하는 주택에 대해 공동체주택 개념을 적용할 수 있다고 설명한다. 공동체주택을 다양하고 새로운 시도를 담을 수 있는 인큐베이터로서 포괄적으로 이해할 필요가 있다는 것이다(SH, 2016: 30-31).

따라서 본 연구에서도 공동체주택의 개념으로 SH 공사가 정의한 광의의 개념을 따른다. 이 연구에서의 공동체주택은 커뮤니티 공간이나 공동체 규약이 없더라도 공동의 가치를 추구하는 사람들이 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램이나 자치 활동을 통해 공동체를 만들어나가고 있는 주택을 포함한다.

우리나라는 고령화와 만혼·비혼 등의 영향으로 늘어난 1인 가구의 증가, 전세가격

4) 일단의 가구들이 자신들의 주택을 함께 건축
5) 장기간 방치되어 있는 빈집을 지역사회의 이익을 위해 재이용

급등과 전세의 월세 전환 증가에 따른 주거비 부담 확대, 육아 등 생활문제 해결 방법으로의 마을공동체에 대한 관심 확산 등의 영향으로 공동체 주거 형태가 늘어나고 있다(남원석 외, 2015: 2-3). 현재 공급되고 있는 공동체주택은 주택 공급방식과 거주가구의 점유 형태에 따라 자가소유형, 민간임대형, 조합소유형, 민관협력형, 공공임대형으로 구분할 수 있다. 각 유형별 공급 및 운영 방식과 사례는 〈표 1〉과 같다(남원석 외, 2015: 8; 서울시, 2017: 15-16; 유명소, 2017: 16; 장용준, 2017: 8).

〈표 1〉 공동체 주택의 유형

주체	유형	공급 및 운영	해당주택
민간	자가소유	• 건설 후 가구별 구분 소유 • 계획 및 건설단계부터 입주 예정자가 참여 • 가구별 주거공간 + 커뮤니티 공간	소행주 1호 구름정원사람들
	민간임대	• 임대사업자가 임대형 공동체주택을 공급 • 주로 1인 청년가구 대상으로 공급 • 임대료가 시세 대비 저렴	달팽이집 두더지하우스
	조합소유	• 조합 명의로 자산 소유 및 활용 • 조합원 이주 시 지분 상환 또는 매도	함께주택 1호, 2호 예술인주택 '따뜻한 남쪽'
민관협력	민관협력	• 공공이 토지를 임대하여 주택건설 비용만으로 입주 가능 • 공공에게 토지임대료 납부	소행주 5호(살면서주택) 삼선동 '배우의 집'
공공	공공임대	• 공공이 주택을 임대하고 임차인이 임대료를 지불 • 특정 목적(테마) 또는 공동체활동에 합의하는 주거취약계층을 위한 임대 주택 • 임대기간은 기존 공공임대주택과 동일	가양동 '이음채' 만리동 '막쿱' 홍은동 '이웃기웃' 두레주택

* 출처 : 장용준(2017: 8)과 장정화 외(2017: 15-22)를 재구성

2. 공동생산(Co-production)의 개념과 주택의 공동생산

공동생산(Co-production)은 1960년대 후반 미국에서 공공 서비스 생산과 관련한 시민들의 개입에 대해 묘사하고 범위를 규정하기 위해 개발된 개념이다(Pestoff et al., 2006: 593; 이경미·정원오, 2017: 139). 공동생산의 개념은 Ostrom 등 1970년대 후반 인디애나 대학의 '정치 이론과 정책 분석' 워크숍에 참여한 연구자들에 의해 발전되었으며, 1970년대와 1980년대 미국의 공공 행정 학자들의 커다란 주목을 받았다. 당시 학자들과 공무원들은 거대한 관료 기관에 고용된 전문가들에 의해 시민들이 효과적이

고 효율적인 서비스를 받게 된다고 주장했는데, Ostrom은 교육·경찰·사회복지 서비스 등 공공서비스의 효율성과 품질이 공공과 주민의 노력에 크게 좌우되는 사실을 발견했다(Ostrom, 1996: 1079; Brandsen et al., 2006: 495; Abeysekera, 2015: 23; 안성호, 2011: 73-74).

공동생산은 시민이 스스로 필요한 서비스를 생산하는 활동으로 정의된다. 즉, 국가의 직접적 개입이 아닌 공공재정과 규율을 기반으로 시민에 의해 서비스가 자율적으로 전달되는 방식이다(Brandsen et al., 2006: 497; Pestoff et al., 2006: 592-593; 이경미·정원오, 2017: 139). OECD 역시 공동생산을 공공서비스에 있어서 중요한 혁신으로 여기고 '공공서비스를 혁신하고 향상된 서비스를 전달하기 위한 정부와 시민 및 시민사회조직의 파트너십'으로 정의하고 있다. 이러한 공동생산은 기존 이론과 차이를 보인다. 전통적 공공행정은 공익을 위해 활동하는 주체를 공무원으로, 신공공관리(NPM)는 서비스 제공자가 이용자의 필요에 더욱 책임이 있는 것으로 제시하는 반면, 공동생산은 서비스 이용자와 공동체가 서비스 계획과 전달에 참여할 수 있고 해야한다고 간주한다(OECD, 2011; Pestoff, 2013: 258에서 재인용; Bovarid, 2007: 846).

공동생산의 경험을 통해 실제로 드러나고 기대되는 효과는 크게 두 가지로 요약된다. 첫째, 공동생산은 효율성을 높인다. 즉, 공공서비스를 제공하는데 있어서 비용은 줄이고 서비스의 질은 높인다는 것이다. Ostrom(1996: 1074)은 브라질의 수도 배관 시스템 건설 사례를 소개하면서, 공공의 주도 하에 거대한 파이프를 도로 밑에 묻는 기존의 방식 대신, 주민들이 공사 계획단계부터 참여하여 함께 논의함으로써 비용을 4분의 1로 절감하고 만족도도 향상시킬 수 있었다고 설명했다. 공사 초기부터 작업과정과 비용에 대해 설명하는 주민모임을 수차례 개최하고, 집 한 채 가격의 큰 파이프 대신 주민들 스스로 매립하고 유지할 수 있는 작은 feeder line을 설치한 것이다.

이처럼 시민들이 직접 서비스 생산과정에 참여하는 방식은 주인의식을 높이고 맞춤형 서비스가 가능하도록 하여 비용과 서비스에 대한 만족도를 높일 수 있다. 따라서 공동생산은 재정의 한계 내에서 더 나은 공공 서비스를 제공할 수 있도록 하는데 필수적이며 개발국가의 복지수준 향상에도 중요한 함의를 갖는다(Brandsen et al., 2012: 240-242; Pestoff, 2013: 260; Abeysekera, 2015: 22).

둘째, 공동생산이 시민들의 참여 기회를 확대하고 민주적인 거버넌스를 형성하는데 있어서 중요하다는 것이다. Pestoff(2013: 251)는 실증연구를 통해 조직된 공동생산이

대부분의 공공서비스에서 발견되는 시민 참여의 유리천장을 뚫을 수 있음을 보여줬다고 밝히고, 공동생산으로 더 많은 선택권과 발언권이 보장되고 서비스에 있어서 보다 민주적인 거버넌스가 생성되었다고 주장했다.

이렇듯 민주적 프로세스를 통한 공공서비스의 품질 향상과 관련된 공동생산은 주택 공급에 있어서도 중요하게 다뤄진다. Orna Rosenfeld는 UNECE(United Nations Economic Commission for Europe)[6] 회원국들의 사회주택[7]에 대한 실증 연구를 바탕으로 사회주택의 공급, 배분, 관리, 유지 과정에 공공·민간·시민 부문의 주체들이 참여해 왔다고 소개했다. 그리고 사회주택 정책이 성과를 달성하기 위해서는 주택 정책을 고안하는 초기 단계부터 실행단계까지 이러한 협업을 지속하는 것이 필수적이라고 설명했다(Orna Rosenfeld, 2017: xvii; 2; 99).

Whitehead(2015: 247)는 1945년 이후 서유럽의 공공주택 제공 과정을 단계별로 구분하여 20세기 초 제 3섹터가 사회주택을 공급하는데 주도적인 역할을 했던 것을 첫 단계로 꼽았으며, 두 번째 단계는 1980년대 신공공관리의 영향으로 국가가 공동 주택을 직접 제공하는 방식을 철회하면서 국가마다 주정부와 제 3섹터의 역할을 다른 방식으로 조합하여 운영한 시기로 구분했다. 이 과정에서 시민은 공동생산자로서 주택을 생산하는 동시에 소비하는 주체로서 다뤄진다. 주택분야에서의 공동생산은 공공서비스, 즉 정부가 전체적으로 또는 부분적으로 제공하는 서비스에서 나타나는 개념이므로, 공공의 자원제공이 필수적이다. Whitehead는 정부의 자원제공은 주택 소유권 및 자금 출처까지 광범위하게 포괄될 수 있으며 단순히 주택 보조금을 지원하는 것에 한정되지 않는다고 주장했다.

Bovaird(2007: 853)도 영국 Falmouth 지역의 Beacon 주택 사례를 통해 심각하게 파괴된 주택들이 공동생산을 통해 복구된 경험을 제시하였다. Falmouth 지역의 주택 문제는 지역에서 가장 시급하게 개선돼야할 사회경제적 문제였다. 복원 과정에는 지역사회의 다양한 소규모 조직들과 개인들의 기여가 핵심이었으며, 커뮤니티 그룹과 전문직원 간 공공 서비스의 공동 계획 및 공동 전달이 이루어졌다. 종종 현지인들이 서비스 전문가들과 함께 비공식 메커니즘을 통하여 사업주도권을 창출하고 공동 전달체계

6) 국가간 경제 협력 증진을 목적으로 1947년 창설되었으며, 56개 회원국으로 구성되어 있다.
7) OECD(2011)는 사회주택에 대해 '시장 임대료보다 저렴하게 임대되는 주택인 동시에 행정 절차를 통해 비시장적 기제에 의해 배분되는 주택'으로 정의했다.

를 형성하는 데 중요한 역할을 했고 주거 수리, 범죄 감시, 청소년 훈련 계획 등 공동으로 관리할 수 있는 자원과 모니터링을 주도해 냈다.

또한, 북유럽의 코하우징 주택도 시민과 제3섹터의 참여 모델로 언급된다. 덴마크에서 시작된 코하우징 주택은 사회적 교류를 촉진하는 디자인으로 설계되어있고, 주민들은 매주 함께 식사를 나누며, 개발 과정에 활발한 참여를 하고 커뮤니티를 잘 관리하고자 노력한다. 또한 비영리기관들도 사회적 지원 미션과 협력이 주는 이로움에 고무되어 코하우징 주택의 개발과 관리에 있어서 역할을 수행하고 있다(Fromm, 1991; McCamant et al., 1988; Fromm, 2012: 364-365에서 재인용).

Ⅲ. 연구방법

1. 연구대상 및 자료 수집

본 연구에서는 공동체주택의 형성 배경 및 생산 기제, 공동체주택의 의미를 찾기 위해 질적연구방법을 사용하고 문헌연구를 통한 논리적 추론을 병행했다. 본 연구를 질적연구방법으로 수행한 이유는 다음과 같다. 첫째, 공동체주택에 대한 연구가 주로 공동체주택의 물리적인 특성이나 공동체 형성의 중요성, 공동체주택의 생산주체인 주택협동조합에 대해 이루어져 온데 반해, 공동체주택의 등장과 확산 과정의 맥락에 주목한 경험적 연구가 전무하기 때문이다. 둘째, 공동체주택이 점차 늘어나면서 나타난 주거양상의 변화가 구체적으로 알려지지 않았기 때문이다. 따라서 양적연구보다는 기존에 보고 된 것이 거의 없거나 경험의 본질과 의미를 탐색하고자 하는 경우에 사용(Stern, 1980; Strauss et al., 1998; Strauss et al., 2001; 윤운영, 2017: 7에서 재인용)하는 질적연구 방법이 본 연구에 더욱 유용할 것으로 판단했다. 또한, 질적연구가 경험의 이면을 탐구하고 의미있게 재구성하여 경험을 포괄하는 보다 큰 체계에 대한 설명을 해줄 수 있다는 점도 연구방법 선택에 있어서 중요하게 작용했다(김인숙, 2010: 37).

한편, 질적연구에서는 표본 선택 시에 양적연구에서와 달리 확률의 논리를 따르지 않고 준거의 원리(비확률의 논리)를 적용한다. 이에 본 연구에서는 비확률 표집의 가장 일반적 형태인 의도적 표집방식, 그 중에서도 세평적 표집방법을 사용했다. 세평적 표

집은 해당 분야에 경험이 많은 전문가의 조언과 추천, 대중적 평가에 따라 대상을 선정하는 방법으로, 본 연구에서는 공동체주택의 전반적인 현황과 공공의 제도적 환경 및 민간의 공급 지형을 잘 파악하고 있는 중간지원조직(서울시 사회주택종합지원센터)의 전·현직 센터장으로부터 자문을 구했다. 그리고 커뮤니티 활동이 의미있게 활성화되고 있는 서울 소재 공동체주택 4곳을 추천받아 각 주택의 입주자와 공급자 및 서울시 공동체주택 담당자를 대상으로 조사를 진행했다. 본 연구에 참여한 인터뷰 대상자 9명의 특징은 〈표 2〉와 같고, 추천받은 공동체주택 4곳의 특징은 〈표 3〉과 같다.

〈표 2〉 연구참여자 개요

연구 참여자	공급주체/기관	역할[8]	성별	비고
1	민달팽이협동조합	공급자	여	다중이해관계자협동조합 내 사무국 소속
2		공급자	남	
3		입주자	여	달팽이집 2호 거주
4	함께주택협동조합	공급자	여	소비자협동조합 내 사무국 소속
5		입주자	여	함께주택 1호 거주
6	소통이 있어 행복한 주택	공급자	남	사무국 소속
7		입주자	여	소행주 1호 거주
8		입주자	남	소행주 5호(살면서주택) 거주
9	행정담당자	공무원	여	서울시

8) 협동조합은 조합원인 입주자들이 주인이기 때문에 협동조합이 주택을 공급하는 경우, 입주자와 공급자의 경계가 모호하다. 본 논문에서는 조합원들을 대신하여 주택 조달 실무를 담당하는 협동조합의 사무국을 편의상 공급자 역할로 규정했다.

<표 3> 조사대상 공동체주택의 특징

주택명	설립 년도	입주 대상	거주자 수	소유형태	1인당 월임대료
달팽이집 2호	2014	만 39세 이하 조합원	1인 가구 12세대	협동조합이 임차 후 재임대	• 보증금 : 월세의 250% • 월세 : 23~25만원
함께주택 1호	2014	주거문제의 공공성에 공감하는 1인 가구	1인 가구 6세대	협동조합이 소유, 조합원 임대	• 보증금 : 1천만원 • 월세 : 30~34만원
소행주 1호	2011	공동체주거에 공감하는 사람 누구나	9세대 34명	자가소유	-
소행주 5호 (살면서주택)	2015	공동체주거에 공감하는 사람 누구나	8세대 20명	토지임대부 (건물은 협동조합 소유 예정)	• 토지임대료 270만원 (8가구 분담)

본 연구에서 사용한 질적자료 수집방법은 심층인터뷰이다. 개별 연구참여자에 대한 인터뷰는 개괄적인 면접지침을 가지고 반구조화된 방식으로 평균 2시간 20분 가량 실시했다. 공급자 대상 면접지침의 영역은 공급 주택의 특성, 사업수행경험, 공공과의 협력경험, 공동체주택의 전망이었고 입주자 대상 면접지침의 영역은 주택관련 일반 사항, 공동체주택 입주 경험과 커뮤니티 민관협력 경험, 공동체주택의 전망에 대한 것이었다. 공공의 공동체주택 담당자를 대상으로는 공동체주택의 역사와 개념, 공급현황, 지원정책, 민관협력 방식과 거버넌스 등에 대한 면접지침을 바탕으로 인터뷰를 수행했다.

2. 자료분석과 엄격성

인터뷰 내용은 연구참여자의 동의를 구해 모두 녹음하였으며, 현장에서 기록한 내용과 녹취록을 반복적으로 읽으면서 수집한 자료 각각을 분석했다. 인터뷰 자료 분석은 개방코딩(open coding)과 축코딩(axial coding) 방법을 통한 주제분석을 실시했다. 주제란 좁게는 자료들을 기술하고 조직화하는 것이고 넓게는 현상을 해석하면서 드러나는 패턴으로, 주제분석이란 무정형의 질적자료를 질서짓는 과정에서 현상이나 경험 속에 들어있는 주제를 찾아내는 것이다(Boyartzis, 1998: vii; 김인숙, 2016: 264, 272).

분석과정을 통해 본 연구에서는 1,448개의 의미단위와 184개의 하위범주, 11개의 범

주가 발견되었다. 그리고 이들 코드들은 공동체주택이 가져온 변화와 현상의 맥락을 세밀하게 드러내고 해석하는데 사용되었다.

연구결과가 실재를 정확히 재현하고 일관성 있는 절차를 거쳐 타당성과 신뢰성이 확보되도록, 도출된 11개의 범주들을 원자료와 지속적으로 비교 및 검토하면서 연관관계를 파악했다. 이를 통해 '공동체주택의 경험에 의한 입주자 주체성의 변화'라는 현상의 구조가 구축되었다.

더불어 의미단위가 하위범주를, 하위범주가 범주를 타당하게 구성하는지 확인하기 위해 원자료를 참고하면서 의미단위와 하위범주의 명명을 검토하였다. 이러한 과정은 Glaser와 Strauss & Corbin이 제시한 '지속적 비교' 방법 및 '질문하기'를 사용했다. 또한, 연구결과의 엄격성 확보를 위해 분석결과의 초고를 연구참여자 5명에게 보내어 검토하도록 하고, 피드백을 받아 연구결과에 반영하였다.

Ⅳ. 연구결과

1. 공동체주택의 시작 : 형성 배경 및 조건

최근 새로운 주거 양식으로 등장한 공동체주택은 어떠한 배경과 조건에서 형성되었을까? 공동체주택의 공급은 각 주체들의 욕구와 정책적 동기가 그 배경이 되었고, 입주자와 공급자, 공공이 모두 공동체주택의 필요를 절감하고 있었기 때문에 구체적인 형태로 실현될 수 있었다. 즉, 주체별로 살펴보면 새로운 주거 방식에 대한 입주자의 욕구와 공급자의 문제의식 및 적극성, 공공의 정책적 필요와 지원이 토대가 되었고, 지역적 환경도 공동체주택의 탄생에 중요한 조건이 되었다.

1) 새로운 주거 방식에 대한 입주자 욕구

주거와 관련한 입주자들의 욕구는 주로 안전한 주거환경과 주거비 문제 해결, 관계망의 필요성 충족에 있었다. 입주자들은 이러한 요소들을 만족시킬 수 있는 적합한 주거 형태를 공동체주택으로 보았고, 함께 자본을 모아 직접 주택을 설립하거나 임차 가능한 공동체주택을 물색하여 거주지로 선택했다. "미혼 여성이 혼자 사는 거니까 안전

문제가 중요"(5)하고, 지금은 자녀들과 함께 살고 있지만 장차 귀촌을 꿈꾸고 있어서 서울에 남게 될 "딸 둘이 안전하게 사는 게 가장 걱정"(7)이라 알고 지낸 이웃들과 함께 모여살기를 희망하게 되었다.

주거비 절감 역시 공동체주택을 선호하는 이유였다. 혼자 살아도 "냉장고도 필요하고, 전자레인지도 필요하고"(5) 살림살이는 다 있어야하는데, "적절한 크기의 집과 그에 맞는 집기들이 있으면 좋겠다"(5)는 기준으로 집을 구해보니 개인의 힘으로는 비용을 감당하기 어려웠지만, 공동으로 주거비용을 분담하는 공동체주택에서는 가능했다.

관계망의 필요성도 공동체주거 방식을 선택하는 중요한 동기였다. 자녀가 있는 경우에는 자녀에게 조언과 도움을 줄 수 있는 멘토로서의 이웃 관계를 기대하며 자녀들이 "고민이 생겼을 때 상담할 수 있는 사람들"(7)과 한 집에서 지낼 수 있다는 점도 입주 시 고려하였다. 비혼인 경우에도 "싱글 1인 독립 가구들의 커뮤니티"(5)라는 것이 이점으로 작용했다.

2) 공급자의 문제의식 및 적극성

공급자의 경우에는 민달팽이주택협동조합과 함께주택협동조합이 모두 협동조합 방식으로 주택 공급을 하고 있음에도 공동체주택의 공급 배경에 있어서 미묘한 차이를 보였다. 민달팽이주택협동조합은 조합에서 주택을 임차하고 이를 조합원들에게 매우 저렴한 보증금(월세의 250%)과 임대료(시세의 60~80%)를 받고 재임대하고 있다. 민달팽이주택협동조합이 처음 주택 공급 사업을 시작하게 된 계기는 청년 주거 문제를 해결하기 위해 장시간이 걸리는 제도 개선을 기다리기 보다 청년들의 이익에 맞는 주택을 직접 공급해보자는데 있었다. "기본적으로 청년 주거, 주택 정책은 공공으로 가야된다"(1)라고 생각하면서도 "우리가 사례를 만들자"(1)라는 취지에서 "부담 가능한 주택을 공급"(2)하는데 목적을 두었다. 특히 민달팽이주택협동조합이 주택 공급의 동기와 목표에 있어서 다른 공급자들과 차별화되는 지점은 조합원들이 공동체 경험을 통해 자기 주도성을 가지고 생활을 영위해 나갈 수 있도록 달팽이집을 훈련의 공간으로 상정한다는 것이었다.

"지금까지 주거가 시장에서도 그렇고, 정책에서도 그렇고, 아무래도 좀 더 발언권이

있는 사람들이 집을 소유하고 있는 분들이라고 생각했었는데요. 그런데 앞으로는 좀 더 집을 필요로 하는 사람들이 실제 수요자, 시장의 수요자일 거고, 그런 사람들이 좀 더 목소리를 낼 수 있는 환경을 만들어주고 싶고, 실제로는 그런 것들을 조직, 모임으로 만들고 싶은데, 저희는 집을 중심으로 한 활동에서 모색해보고 있어요."(2)

함께주택협동조합은 조합이 주택을 소유하고 조합원들은 1천만원의 보증금과 월 30~34만원의 운영비를 내고 거주한다. 함께주택협동조합 역시 지불가능한 주택의 보급을 추구하지만, 보다 근본적으로 주거비 부담 문제를 개개인이 개별적으로 해결하기보다는 사회적 해법을 찾는 것이 중요하다는 입장을 가지고 있었다.

" '함께주택협동조합'이라고 이름을 지은 것도 코하우징의 '함께'도 물론 있겠지만 일차적인 의미는 (주거문제는) '사회'가 함께 풀어야한다는 의미의 협동조합이었던 거구요."(4)

함께주택협동조합은 이러한 취지를 실현하기 위해 "생활인들에게 필요한 방법은 뭘까"(4)를 고민하고 이를 해결할 수 있는 방안으로 주택협동조합을 추진하게 되었다. 그리고 함께주택협동조합에게 있어서 주택협동조합이 만드는 함께주택은 시민의 힘으로 주거 안정성을 확보하는 "공동의 주택자산"(4)으로서의 의미가 있다.

더불어 공급자의 적극적 사업 방식도 공동체주택의 모델을 형성해 나가는데 중요한 동력이 되었다.

민달팽이주택협동조합은 초창기에 달팽이집 1호를 사례 주택으로 만들고 상근자들이 2개월 동안 다 같이 살면서 공동체주택의 장단점을 직접 체험해보는 시간을 가졌다. 그 중에는 서울에 부모님 집이 있는데도 입주자를 모집하기에 앞서 "우리가 운영을 해야하는데, 누구라도 살아봐야 하지 않겠냐"(1)는 생각에서 실제 거주 경험이 필요하다고 판단하여 합류한 경우도 있었다.

3) 공공의 정책적 필요와 지원

공동체주택의 필요를 느끼고 이를 처음 추진한 주체는 민간이지만, 공공 역시 공동체주택의 활성화를 목표로 관련 정책을 추진하고 있다. 공동체주택에 대한 서울시의 정책은 박원순 서울시장이 소행주 사례를 접하고 공유경제 차원에서 "물건도 공유, 차도 공유"(9)하는 것처럼 집도 공유하여 주거문제를 저렴하게 해결해보자는 의지를 표방하면서 2014년부터 구체화되었다.

공동체주택의 형성에 있어서 공공의 지원과 공급정책은 중요한 토대가 되고 있으며, 최근 서울시가 공동체주택의 확산을 위해 추진하고 있는 제도들은 토지임대부주택(민관협력형), SH가 공급하는 맞춤형 주택(공공임대형)[9], 면목동에 조성하고 있는 공동체주택 마을 등이 있다. 서울시는 "2018년까지 1만호 목표"(9)로 공동체주택을 공급하고 있는데 이 중 절반 이상은 맞춤형 주택이다. 2014년부터 2017년 말 까지 이미 6천호 이상 공동체주택을 공급했다고 자체 추산하고 있으며, 이 중 맞춤형 공공임대와 쉐어하우스를 제외한 자가소유와 토지임대부 공동체주택은 200호 정도 공급된 것으로 보고 있다. 토지임대부 주택은 "서울시는 토지를 빌려주고 거기에 건설비만 있으면 내가 바로 건설해서 입주할 수 있도록 한다라는 개념으로"(9) 본 연구의 조사대상인 소행주 5호가 서울시 토지임대부 1호 주택이다.

4) 지역적 환경

공동체주택 초기에 만들어진 소행주 1호 사례를 보면 공급자와 입주자 조건 외에도 공동체주택을 지지하는 지역적 환경 역시 공동체주택의 형성에 기여함을 알 수 있다.

"제가 여기 성산동에 살고 있잖아요. 그러니까 주변사람들에게 그런 이야기를 했을 때 그래 뭐 해보자 하는 사람들이 주변에 또 있었던 거예요. '그게 뭐야, 그게 되겠어? 그걸 어떻게 해? 싫어, 나는 같이 안살거야' 대부분의 사람들이 그렇죠. 우리 친척들, 가족들만 해도. 내 친구들 만해도... 또 그렇지 않게 아무렇지 않게 받아들이는 동네가 있어서 가능

9) 공공이 주택을 임대하고 임차인이 임대료를 지불하는 형태로 예술가, 어르신 등 특정 목적(테마) 또는 공동체활동에 합의하는 주거취약계층을 위한 공공임대주택이다. 임대료는 입주자의 소득에 따라 다르게 적용된다(장정화·최은주, 2017).

했던 거 같아요."(4)

2. 공동체주택의 생산 기제 : 공동생산

앞서 살펴보았듯이 공동체주택은 입주자와 민간 공급자 및 공공의 필요와 문제해결을 위한 적극성, 공공의 정책적 지원이 발단이 되어 등장했다. 그리고 공동체주택을 생산하고 확산해나가는 일련의 과정 가운데 작동하는 기제는 각 주체들 간의 '공동생산'인 것으로 나타났다.

공동체주택도 그 형성 과정을 반추해보면, 입주자인 시민과 민간 공급자, '국민의 주거복지 향상'이라는 목표를 가진 공공이 함께 주택의 공급에 생산적인 역할로 기여하면서 주체 간 상호 이해를 증진시키는 공동생산 과정이라는 것을 알 수 있다.

1) 공급자-입주자 간 공동생산

공동체주택의 공급에 있어서 공급자와 입주자 간의 공동생산은 다음과 같은 방식으로 이루어지고 있었다. 첫째, 공동체주택의 설립에 앞서 공급자와 입주자가 주택의 물리적 요소와 문화적 요소를 함께 준비하는 절차를 거친다. 입주자들은 "설계와 마감재"(6) 선택에 참여하고(공공임대의 경우 마감재 선택만 참여) "공용공간 활용에 관해"(6) 의견을 개진한다. 리모델링의 경우에는 신축보다 "제한적으로 설계에 참여"(4)하게 되는데 이 경우에도 공동공간에 대한 활용 및 인테리어는 입주자와 공급자가 함께 논의한다.

이처럼 자가소유든 임대든 입주자들의 선택권이 보장 될 수 있는 것은 공급 주체가 스스로를 공동체 코디네이터로 인식하고 "공동체주택을 짓고자 하는 사람들의 꿈을 실현"(6)하는 역할을 자신의 업무이자 미션으로 받아들이고 있기 때문이다.

"입주자 의견 반영하고 그러면 시간이 더 걸리죠. 빌라나 아파트는 하나의 주택인데 이거는 아홉 집 들어가면 아홉 채가 나오는 거니까. 사이즈도 다르고 평면도 다르고 요구도 다르고..."(6)

또한, 입주에 앞서서 예비입주자들은 "비폭력 대화와 MBTI 심리검사"(8), 공동체주

택 선배들의 경험 공유, 1박 2일 나들이 등 공급자가 준비한 프로그램에 참여하며 공동체 생활을 그려보고, 빈집프로젝트[10], 착공식, 상량식[11], 오픈하우스 등 주택 시공 단계별 행사도 함께 하면서 유대감을 형성했다. 필요에 따라 입주 전 1년 정도 계속 세미나를 하면서 예비입주자들끼리 "한 달에 한두 번 정도는 자기가 누군지, 앞으로 어떻게 살고 싶은지, (집을) 어떻게 꾸밀건지"(7)를 논의하는 준비 기간을 갖기도 했고, 이로 인해 살면서 "빠르게 적응하고 같이 해결할 수 있었다"(7)고 판단하고 있었다.

그리고 공동체주택 입주를 위한 필수 이수 과정인 "예비 조합원 교육"(3)을 입주자를 포함한 조합원들이 직접 운영하기도 했다. 이들 조합원은 일명 '이으미 조합원'으로 불리며 "개인과 개인을 잇자, 개인과 조합을 잇자"(1)는 포부를 가지고 예비입주자인 청년들의 주거 문제와 어려움을 공감하고 함께 나누었다.

둘째, 주택을 생산하는 데 있어서도 재정적 또는 시간적 기여를 통해 입주자와 공급자가 공간을 함께 조성한다. 주택 마련을 위해 공급자가 목돈을 조달할 때 입주자들은 펀딩에 참여하거나 대출 비용을 함께 부담하고, 주택 운영 시 공급자가 리스크에 노출되지 않도록 입주자들 스스로 고가의 시설 비용을 공동으로 부담하기로 결의하기도 했다.

"조합이라든가 사무국이라든가 특정 집의 리스크를 감당하기에는 너무 부담스럽다. 이거는 불공평하다, 그리고 그 시점에 들어온 사람에게도 불공평하다 해서, 리스크는 사용하는 모든 이가 나누기로 하고 공실 10%, 고장 10% 해서 자기들이 붙였어요. 그래서 결국 2,400원으로 땅땅땅 결정되었는데, 이게 리스크를 분산해서 관리하겠다는 게, 이게 진짜 협동조합이구나 싶더라고요."(1)

입주자들은 이처럼 주택 생산의 비용적 측면만 분담하는 것이 아니라 주거 공간을 리모델링 하는 과정에도 품앗이 참여를 하고 있었다. "처음에는 돈이 없어가지고 페인트칠 좀 같이 하자"(1) 하고 시작했던 것이 지금은 회비만 내던 조합원들에게 참여 기회를 제공하는 재밌는 프로그램으로 자리잡게 되었다. 조합이 리모델링 일정표를 짜

10) 입주민들이 들어가서 살 곳의 옛집을 기리고 새 삶을 기원하는 것. 이웃들에게 떡을 돌리고 공사에 대해 양해를 구하는 시간

11) 골조 공사 완료 후 수고한 분들께 감사 인사. 개별 세대 방문해 구조 확인 등

서 공지하면 원하는 조합원들이 신청하는 방식으로 진행된다.

셋째, 입주 이후의 주택 관리 및 보수도 공급자와 입주자가 공동으로 해결한다. 심각한 하자 보수는 건물 시공사가 담당하지만, 그 외 간단한 수리는 입주자 스스로 해결할 수 있도록 집수리 강좌나 리모델링 참여를 통해 필요한 기술을 익히도록 하고 있었다. 공급자가 시설 담당을 별도로 두고 관리를 맡게 될 경우 인건비가 들어갈 수밖에 없기 때문에, 입주자 주도적 관리 방식은 비용 절감의 차원에서 불가피한 측면이기도 하지만, 이러한 해결 방식을 통해 입주자는 생활에 필요한 기술이 향상되는 경험을 하게 되었다.

넷째, 공동체주택이 활성화 되기 위한 환경을 만드는 데 입주자의 목소리가 반영될 수 있도록 공급자는 입주자의 발언 기회를 주선하고 적극 지지한다. 공동체주택이 알려지면서 언론에서 관심을 갖고 취재 요청을 하는 경우가 많은데, 입주자로서 응대할 필요가 있는 경우에는 공급자가 적극적으로 입주자의 참여를 권유하고 있었다. 더불어 공공이 주최하는 간담회가 있을 경우에도 공급자는 "진짜 세입자들 얘기를 들으면 바뀔 거라고 보고"(1) 입주자가 발언할 기회를 만들고 있었다.

"입주자로서 할 수 있는게 있으면 조합에서 얘기를 많이 해요. 참여 해 달라. 왜냐하면 우리 목소리가 나가야 되니까. 당사자의 목소리가 가장 중요하잖아요."(3)

2) 공공-공급자 간 공동생산

현재 공공과 공급자가 공동체주택을 공동생산 하는 방식은 크게 4가지로 구분된다. 공급자가 서울시에서 제공하는 사회투자기금을 저리로 융자 받아 주택을 건축하거나 리모델링할 때 활용하고, SH 공사와 한국토지주택공사(이하 LH 공사)의 임대주택 공급사업에 운영자 또는 공동체 코디네이터로 참여하며, 정책 제안자로서의 역할을 하는 방식이다.

우선 사회투자기금의 경우 올해 소셜하우징 융자는 8억 한도 내에서 총 사업비의 최대 70~90%까지 최대 7년 상환(금리 연 2%) 조건으로 민간 주택 사업자에게 제공

된다[12]. “집이라는 거는 엄청난 금액이 드는데 뭐 몇십 만원 출자금으로 해결할 수 없는”(4) 것이고 은행에서도 “협동조합 책임자가 누군지도 모르는데 이런 리스크가 큰 곳에는 빌려줄 수가 없고, 빌려준다 하더라도 큰 금액을 빌려주지 않기 때문에”(4) 민간 공급자 중에서도 사회적경제 주체들에게 사회투자 기금은 마중물의 역할로서 매우 유용하다. 하지만 재정 여력이 없는 사회적경제 조직들이 수억원의 융자금을 공동체주택 사업의 수익으로 7년(기존 사업자들은 5년) 내에 갚는 것은 현실적으로 불가능하다. 함께주택의 경우 입주자 1인당 보증금이 천만원이고, 달팽이집은 1인당 보증금이 60~70만원 선에 불과하다. 결국 조만간 도래하는 사회투자기금의 대출 만기를 준비해야하는 공급자들은 융자금을 갚기 위해서 “다른 대출을 받아야하는 상황”(4)에 직면해 있다.

주택의 직접 공급 시 공공 기금의 지원을 받는 것 외에도, 공공의 주택 공급 사업에 민간 조직이 위탁 운영 주체로 참여하는 방법도 있다. 여기에서 운영이란 “선발과 퇴실과 커뮤니티 운영”(2)을 의미하는 것으로 LH 공사는 원룸형이나 다세대 주택, 오피스텔 등 매입 임대 주택 중 일부를 사회적 주택 시범사업으로 돌리고 사회적경제 조직 등 민간에 운영권을 주고 있다. 단, 입주자 선발은 공공임대 수준에 준하는 소득 조건과 무주택 조건 등을 충족하는 신청자 중에서 해야한다. 하지만 이 경우에도 운영 주체가 협동조합인 경우에는 입주 희망 시 “조합원이 되어야하는 조건”(2)을 추가로 부여하여 모집하기도 했다. 달팽이집 5호는 서울시의 “빈집 리모델링 사업”(2)에 참여한 것으로, 두꺼비하우징이 서울시 지원을 받아 공간을 만들고 민달팽이주택협동조합이 운영을 담당하는 코웍 형태로 결합한 것이다.

공공의 주택 공급에 민간 조직이 결합하는 점은 비슷하지만, 매우 제한적인 역할만 담당하는 경우도 있다. 2014년 말에 SH 공사에서 청년과 예술인, 육아공동체를 대상으로 수요맞춤형 주택을 공급하면서 민간에 공동체 코디네이팅을 위탁한 사례가 그것이다. 청년 주택 공동체 코디네이팅을 담당한 민달팽이주택협동조합은 입주자들이 잘 어울려 살도록 “교육도 하고 인터뷰도 보고, 분과회의도 하고, 또 워크숍도 하면서”(1) 입주 초기 코디를 진행했고, 공동체 활성화가 잘 되어 홍은동에 이어 “북가좌동, 신정동, 화곡동”(1)까지 총 네 곳으로 청년 대상 공동체주택이 확대되었다.

12) 한국사회투자. 2018. 「2018년도 소셜하우징 융자사업 공고」

그밖에 공급자들은 “간담회 하는 방식”(6)으로 참여하여 공공이 새로운 정책을 만드는 과정에 조언을 제공하기도 하는데, 이러한 의견제시는 공공과 공급자 간에 거버넌스 체계가 있어서 일상적으로 이루어지는 것이 아니라 단발적이고 파편적으로 행해지고 있었다. “2014년 사회주택 첫번째 사업 뜨기 전에 물어보고 이럴 때나 했지”(4) 공공과 공급자가 꾸준히 정책적 결합력을 갖고 있지는 않았다.

3) 공공-입주자 간 공동생산

입주자와 공공 간의 공동생산은 다른 주체들 간의 공동생산에 비해 아직 활성화가 안 된 측면이 있다. 공동체주택 관련 정책 설계나 주택 공급에 있어서 입주자의 의견을 제시 할 수 있는 소통 창구가 없다 보니, 입주자는 공공과의 관계에서 주거 공간 마련을 위해 협력하는 동력자라기 보다는 서비스를 이용하는 수혜자의 위치에 놓여 있었다. 그럼에도 입주자와 공공의 공동생산을 제도화한 대표적인 사례가 바로 서울시의 민관협력형 토지임대부 사업이다. 토지임대부 주택 사업은 공동체주택의 확산에 가장 큰 걸림돌이 바로 “토지가격”(9)이라는 서울시의 문제의식에서 시작되었다. 토지임대 기간은 “30년이 기준이고 연장을 10년 더 할 수 있도록”(9) 되어 있으며, 토지는 공공토지(SH 공사 소유)이고 입주자는 “지상권”(8)이라 불리는 건물에 대한 지분을 갖게 된다.

이러한 토지임대부 주택은 무엇보다 비용 면에서 이점이 있다. “건축비가 평당 550만원 정도”(9)로 인근 다른 신축빌라 분양가의 43% 수준에 해당하며, 매월 지불하는 토지임대료도 가구당 월 32만원 수준이다. 또한, 입주자는 토지임대부 주택에 대해 “이사를 안 다닐 수 있으니까 제일 큰 메리트”(8)라고 여기며, 자녀에게 “좀 더 안정적인 환경”(8)을 제공할 수 있는 점을 이점으로 꼽았다. 그러면서도 한편으로는 토지임대부 주택의 경우 일반적인 자가소유 형태와 달리 “나중에 지상권이라고 하는 건물을 팔아야 하는데”(8) 건물 부분은 감가상각의 문제가 있어서 “재산 형성에 기여하는 주택의 기능은 없는 것”(8)으로 판단하고 있었다. 이러한 양면성은 토지임대부주택을 시도할 것인지 결정하는 과정에서 고민스러운 요인으로 작용했다.

입주자와 공공간 공동생산의 또 다른 사례는 서울시가 2017년도에 처음 시작한 커

뮤니티 활성화 지원 공모 사업이다. "그냥 보조금을 내려주는 형태가 아니고"(9) 참여하는 공동체들은 예산 지출 내역을 보고해야하고, 공동체들끼리의 네트워크 형성도 중요한데, 이를 돕는 역할을 공동체주거 분야의 사회적경제 조직이 하고 있었다. 지원금 700만원에 "총 25군데 신청을 해서 10군데를 선정"(9)하여 한 공동체당 70만원 정도의 지원을 하는 규모의 사업이지만, 입주자에게는 의미있는 시도를 할 수 있는 씨드머니가 되었다.

"굉장히 적은 액수이긴 합니다만, 그걸 매개로 우리가 원래 하려고 했던 프로그램에 부스터를 달아준 격이 됐죠. 저번에는 그걸로 김장도 담갔어요."(5)

그밖에 입주자들은 공공의 요청으로 "(언론사) 인터뷰 요청"(8)에 응한다거나, 공동체주택의 거주 환경과 공동체주택 살이 전반에 대해 문의 하는 경우 응대하는 방식으로 공공과 협력 관계를 맺고 있었다.

"시장님이 오셨을 때 같이 얘기 좀 하고... 그리고 서대문구청에서 그 사업하시는 팀원들, 팀장님도 오셔 가지고 얘기 했던 것도 있고 그 정도."(3)

3. 공동체주택의 의미 : 입주자 주체성의 강화

각 주체들 간의 공동생산 과정을 통해 생산 및 운영되는 공동체주택이 갖는 새로운 주거 양식으로서의 의미는 '입주자들의 주체성 강화' 경험이라고 요약할 수 있다. 주택의 공동생산은 수요자 중심의 주택 생산과 협력적 주택 운영을 가능케하였으며, 이는 입주자의 역할과 인식, 문제해결 능력에 변화를 가져왔다.

1) 입주자 역할의 확대

(1) 주택의 생산 및 관리 역할 강화

입주자들이 공동체주택을 생산 및 관리하면서 경험한 역할의 확대는 다음과 같은 방식으로 나타났다.

첫째, 공동체주택에서는 임차인들도 자가소유자와 마찬가지로 주택 생산을 위한 재

정과 리스크를 공급자와 함께 자발적으로 분담하는 특징을 보였다. 실제로 협동조합인 달팽이집과 함께주택은 혼자서는 감당하기 힘든 주거 비용을 조합과 입주자가 같이 부담하여 주거의 안정성을 꾀하는 방식으로 운영하고 있었다.

그리고 경우에 따라서는 입주자가 공급자의 보증금 마련에 기여를 하기도 했다. 민달팽이주택협동조합은 보증금을 사회투자기금으로 조달하기도 하고 "조합원들의 출자금이나 보증금"(1), 지금은 사라진 "달팽이 펀드"(1)[13], 신협 대출 등으로 마련했는데, 이 과정에 입주자를 포함한 조합원들이 대거 참여했다.

이와 같은 공급자와 입주자간 주택 생산 과정의 협력은 주택 운영 시 발생하는 리스크를 입주자들이 자발적으로 분담하기로 결정한 사례에서도 잘 드러난다. 에어컨 설치를 원하는 입주자와 이에 부정적인 공급자가 토론을 통해 "사무국이 일정 비용을 내면 입주자들은 사용료를 장기간에 걸쳐 내는"(1) 방식을 결의하고, 공실이 났을 때나 고장났을 때의 비용 부담(리스크)은 "사용하는 모든 이가 나누기로"(1) 하고 월 분담액을 결정한 것이다.

"입주자들은 (보증금) 5억에 대한 대출을 받지 않았지만, 이자는 같이 부담하고 있는 거죠. 자기가 혼자 전세 자금 대출을 받았으면, 무게가 엄청났을 거예요. 그 무게를 법인격이 지고, 다만 이자에 대한 부담은 같이 지는 거죠. 그건 할 수 있으니까."(1)

둘째, 입주자들은 주택을 생산하는데 있어서 설계에 참여하거나 리모델링 과정에 기여함으로써 주택 생산자로서의 역할을 하는 것으로 나타났다. 함께주택 1호의 경우 "건축해 주시는 분과 워크숍을 하면서 설계를 같이 했고"(4) 또 공동공간의 활용과 관련하여 "어떤 용도로 활용을 할 거고 뭐 어떤 가구가 필요하고"(4)에 대한 결정도 입주자가 공급자와 함께 결정했다. 소행주 5호도 "기초설계, 마감재 선택"(8) 시에 입주자들이 참여하였다. 또한, 입주자들은 "시공할 때 하루 정도 같이 와서 자기 방 페인트칠을 한다던가"(4) 하는 방식으로 거주 공간을 꾸미고 조성하는 일에도 직접 참여하고 있었다.

13) 2015년도에 청년연대은행 토닥, 청년유니온, 민달팽이유니온이 협력하여 펀드 모금을 진행했다. 3년 만기 상환, 이자 2.5% 지급 조건으로 1억 원 모금을 목표로 참여자를 모집했는데 2억원 모금을 달성했다.

셋째, 이렇게 입주자와 공급자가 함께 생산한 공간에 대한 간단한 수리와 관리는 심각한 하자보수가 아닐 경우 입주자가 "자체적"(8)으로 해결하며, 공급자가 정기적으로 집수리 강좌를 개최하여 입주자들이 유지 관리의 주체가 되도록 하는 방향을 꾀하고 있었다.

"우리가 집수리 강좌도 상반기에 한 번 하반기에 한 번 이렇게 하거든요... 대기업들이 '돈만 내면 다 해준다'그런 방식이 아니라 그런 정보와 기술을 습득하고 조합원들 간에 나누고, 공구들도 나눌 수도 있도록 하고 있어요."(4)

⑵ 주택 운영 주체로의 변화

공동체 주거의 또 다른 특징은 입주자들이 원할한 소통과 자치운영을 위한 체계를 갖추고 역할부담과 내부 규칙 제정 등을 통해 주택에 관련된 이슈들을 함께 결정해나가고 있다는 것이다.

어느 집이나 수시로 이루어지는 소통은 카카오톡과 같은 SNS 서비스를 이용하고, 매월 "반상회"(3)나 "입주자 회의"(5), "차 모임"(8) 등으로 불리는 월례회의를 개최하여 공식적인 논의를 진행하고 있었다. 이러한 월례회의에서는 각 세대별로 "특이사항이 있는지, 불편함이 있는지, 어려움이 있는지"(8)에 대한 "근황토크"(3)를 나누고 "집수리 현황"(8)과 "재정보고"(5)를 공유하며, "전기세가 너무 많이 나온"(3) 것에 대한 원인을 진단하기도 했다. 그리고 평소에 같이 해보고 싶었던 프로그램들 즉, 김장하기와 서로를 알기 위한 "심리테스트 강사 섭외"(5) 건도 논의하고 여건이 되는 구성원들끼리 여행 계획을 세우기도 했다.

또한, 각 집에서는 입주자 대표나 "집사"(3)를 돌아가면서 맡는데, 보통 6개월 마다 선출하고 있었다. 더불어 "사무 담당"(8)과 "시설 및 재무 담당"(8)을 뽑거나 "시설담당이랑 회계"(3)를 제비뽑기로 선출하여 역할을 맡기고 그 외 "엠티 기획단, 생일 담당"(3) 등의 일도 구성원들이 하나씩 나누어 맡고 있었다. 그런데 이러한 역할 분담은 반드시 선출 방식으로 이루어지는 것은 아니고 공동체 내부에서 필요한 역할을 "잘하는 사람의 특징"(7)을 살려서 각자의 재능에 맞게 저절로 정해지기도 했다. 행사에서 항상 사회를 보는 사람, 아이들을 관리하는 사람, 쓰레기 관리 등 궂은 일을 챙기는 사람, 노는 것을 확실히 책임지는 사람들의 역할이 자연스럽게 만들어졌다.

한편, 각 주택들은 청소 규칙 등 간단한 생활 수칙은 가지고 있으나 지내면서 특별히 문제가 생기지 않는 한 내부 규약을 만들지는 않는 것으로 나타났다. 그러나 새로운 구성원들에게 "구두로만 전달"(3)하는 것의 한계를 느껴 성문화된 규약문을 마련할 필요를 느끼고 있었다. 실제로 달팽이집 4호와 5호는 내부에서 여성 차별적 발언이 나왔고 이것이 계기가 되어 규약을 제정하기도 했다.

⑶ 내부 커뮤니티 활성화 역할

공동체주택의 입주자들은 거주공간을 생산하고 이를 관리하며 자율적으로 운영하는 데서 그치지 않고 입주자 간 관계 형성과 상부상조의 문화를 만들어가는 역할도 하고 있었다.

우선 공동체주택들 마다 친목을 도모하는 프로그램들이 있는데, 주로 함께 모여 식사를 하거나 같이 여행을 다녀오고, 텃밭도 심어보고 "우크렐레"(8) 등 취미활동을 하면서 친밀도를 높이기 위해 노력했으며, 서로를 잘 파악하기 위해 "LCSI"(4)와 같은 심리적성검사 프로그램을 이용하기도 했다. 그리고 오랜 기간 함께 살면서 유대감이 강화된 경우에는 여행을 가더라도 일회성으로 그치는 것이 아니라 "1년에 한 번 2박 3일 또는 3박 4일로 여행을 가고, 엄마들끼리 가는 여행이 1년에 두 번, 아빠들끼리 가는 여행이 1년에 두 번"(7) 있을 정도로 정기 프로그램화 되어 있었다.

또한, 공동체주택 내에서 입주자들은 공유를 활성화 하여 커뮤니티를 강화하고 있었다. 주택 내에서 일어나는 공유의 종류는 크게 물품과 서비스, 공간에 대한 것으로 구분할 수 있다.

보통 주택에 여유 공간이 있는 경우는 창고나 물품 보관소를 두고 "공구"(8)나 "선풍기, 여행용 가방"(7) 등 부피가 크고 자주 사용하지 않는 물품을 공유하고 있었다. 별도 보관 장소가 없더라도 입주자 간에 전자제품이나 자전거 등을 빌려서 사용하는 것은 흔한 일이었다.

"집집마다 갖고 있으려면 힘든데 트렁크도 다 7층에 올려놓기 때문에 여행가기 전에 보고 자기가 필요한게 저거다 하면 카톡에 사진 찍어서 올려요. '이거 사용해도 돼요?' 그러면 보통 사용하라고 하죠... 운동기구, (김장용) 다라이도 다 올려놓고..."(7)

또한, 공동체주택 입주자들은 편리함과 갈등해결의 차원에서 서비스를 공유하고 있었다. 서비스 구매를 동의하는 친구들끼리만 의기투합하여 “정수기 렌탈”(3) 서비스를 이용하기도 하고, 필요한 집들이 모여 가구당 연 3만원을 내고 마을에서 운영하는 “집수리단”(7)을 함께 이용하기도 했다. 소행주 1호에서는 소행주 1호 거주자 일부와 지역 주민들까지 포함한 총 12가구가 참여하여 ‘저녁해방모임(저해모)’이라는 모임을 만들고 일종의 소셜다이닝을 위한 도우미 서비스를 도입했다.

주택 내 커뮤니티의 활성화를 위해서는 함께 이용할 수 있는 공간이 중요한데, 소유형 공동체주택의 경우에는 건축 시 각 세대별로 1평에 해당하는 비용을 공동 부담하여 커뮤니티룸을 별도로 마련한다. 이러한 공용공간을 어른들은 주로 “같이 식사할 때나 회의할 때, 가끔씩 영화도 보러”(8)와서 사용하고, 친척들이나 친구들을 위한 게스트룸으로도 활용하고 있었다. 자녀들에게도 커뮤니티룸은 친구들과 자유롭게 지낼 수 있는 여유로운 공간이고, 부모 입장에서도 “일단 애가 집에 있으면 안전해서”(8) 커뮤니티룸에 대한 만족도가 높았다.

그밖에도 공동체주택들은 세탁실이나, 옥상, 창고 등도 공용공간으로 사용하고 있었다.

이처럼 입주자들은 프로그램과 물품 및 서비스, 공간의 공유를 통해 서로를 이해하고 친해지는 계기를 만드는 것 외에 지속가능한 커뮤니티를 위한 갈등 해소 노력도 적극적으로 하고 있는 것으로 드러났다.

“한 명은 냄새에 예민하고 한 명은 머리카락, 창틀 이런 거에 예민하고 또 한 명은 씽크대와 가스렌지 청결에 예민”(3)하여 갈등이 생기기 쉬운 청소문제의 경우, 불편함이 생기면 “직접적으로 얘기하거나 포스트잍을 붙이기도 하고, 아니면 카톡을 통하기도 하고”(3) 최대한 부드러운 방식으로 소통하면서 청결의 기준을 맞추려고 노력하고 있었다.

이렇게 필요한 소통이 즉시 이루어지고 불편 사항이 개선될 수 있는 것은 문제가 발생했을 때 솔직하게 얘기할 수 있도록 입주자들 간에 “불편함을 얘기해도 섭섭해하지 말자”(3)라는 합의가 있기 때문이다.

또한, 사안에 따라서는 문제제기를 통한 현상의 개선에서 나아가 보다 본질적으로 철학과 가치관에 대한 논의로 확장하려는 시도가 이루어지기도 했다.

하지만 이러한 노력에도 구성원들 간에 충돌이 발생하는 경우에는 당사자를 제외한

다른 구성원들이 중재자 역할을 함으로써 갈등 해결 과정이 당사자 뿐 아니라 공동체 내에서 작동하도록 했다.

"사람들이 약간 어려움이 생겼어요... 내가 이런 어려움이 생겼는데, 공동체는 좋아, 같이 해결하고 싶어... 그럼 이게 그렇게 둘 사이만 작동되는 게 아니라, 공동체에서 작동을 해요... 일단 너네 둘이 해 봐, 우리도 일단 여기 있을게.. 이런 식으로."(1)

지속 가능한 공동체를 위한 입주자들의 또 다른 노력은 당장 갈등이 없더라도 서로가 지향하는 공동체의 이상형을 맞춰 나간다는 것이다. "서로 친해져야 한다는 강박보다는 우리의 관계를 어떻게 형성하면 좋을까를 계속 고민"(1)하고, 공동체에 대한 이상과 현실, 고정관념과 실재 간의 간극을 조율하고 있었다. 이러한 과정에서 공동체의 성격은 "약간 느슨한 연대"(3)로 설정되고 서로에게 부담주지 않는 편안함을 추구하는 것으로 합의되었다.

"우리 일주일에 한 번 밥먹어야 돼. 이런 거 하지 말자. 자연스럽게 살자. 자연스럽게 친밀감 있게"(3)

⑷ 외부로의 커뮤니티 확장 역할

공동체주택 입주자들은 내부 커뮤니티가 만들어지고 활성화되어감에 따라 외부와의 연계에도 관심을 갖고 여건에 맞는 확장성을 만들어가는 것으로 나타났다. 우선, 주택 내부에 커뮤니티 공간이 있는 경우에는 매우 저렴한 대여료를 받고 이를 지역의 생협이나 단체들과 공유하고 있었다. 시간 당 5천원에 "수요일, 목요일 이렇게 공간 대여"(8)를 하기도 하고, 방과후 학교나 공방, 서당 등 동네에서 자생한 사업체들이 마을에 필요한 서비스를 제공할 수 있도록 입주 공간을 제공했다.

그러나 재정 문제를 해소하기 위해 공용공간 전체를 사회적기업에 내어주고 입주자 회의나 프로그램 진행 시에만 양해를 구해 공간을 사용 하는 경우에는 내부 커뮤니티 형성에 있어서 어려움을 호소했다.

"비용 문제 때문에 양보하지 말았어야 할 것 까지 양보했다는 얘기들을 하는데... 공

동체주택의 핵심은 공간인 것 같거든요... 이게 굉장히 공동체주택의 질을 좌우하는 것 같아요."(5)

공동체주택 입주자들은 지역 사회와 공유할 공간을 만드는 것 뿐만 아니라 직접 마을의 구성원이나 다른 공동체주택들과 네트워크를 조성하기도 한다. 동네의 "교회 기반 공동체"(3)나 마을과 협동, 사회 활동에 관심이 많은 카페와 교류하고, 동네는 떨어져 있지만 조합에서 조성한 달팽이집들과 매월 교류회를 열고 회원 모임을 개최하고 있었다. 교류회는 "각 집에서 돌아가며 열기도 하고, 조합에서 열기도"(3) 하는데 집들이나 공동체를 성찰하는 자리 등 매월 다양한 주제를 선정하여 개최했다.

2) 협력적 문제해결 능력의 향상

입주자들에게 공동체주택은 구성원들이 문제를 같이 해결한다는 기본 전제를 가지고 있는 곳이며 "집 내부에서 어떤 사회적 문제가 발생했을 때 이걸 가지고 우리가 뭘 할 수 있을까를 끊임없이 모여서 얘기하는 장"(3)이다. 소소하게는 "화장실에 불이 안들어오는"(8) 집을 위해 "어떻게든 빨리 도와줘야겠다"(8)는 생각으로 직접 남는 전구를 조달하여 해결해주기도 하고, 위급한 상황에 처한 구성원이 홀로 감당하며 막막함과 답답함을 겪지 않도록, 입주자들이 함께 어려움을 해결하고자 노력한다.

"그 때 하하네가 명절이라고 고향에 가고 없었는데 그 집에 물이 올라오고 했던 게 있어서… 그때 춥고 얼었다가 풀리고 해서… 우리가 그 집 없어도 문 열고 들어가서 막 다 모여가지고 삽시간에 쓸고 닦고 했거든요."(7)

공동체주택 내에서 주고 받는 도움은 일상에서의 호의와 "지지하고 응원하는 분위기"(5) 외에도 경제적인 지원이 포함된다. 공동체주택 입주자들은 금전적 어려움을 겪는 구성원에게 튼튼한 신뢰관계에서만 가능한 장기적인 도움을 제공하기도 했다.

"어떤 분이 건축비를 다 못 내신 거를 저희가 일부 십시일반 나눠서 메꿔놨고, 그 분이 생활이 개선 될 때마다 저희한테 돌려주는 방식으로 약속을 했죠. 그거는 다른 집에

서는 할 수 없는 일인 것 같아요."(8)

3) 사회적 역할의 인식

입주자들에게 공동체주택의 거주 경험은 사회적인 것으로 인식된다. 공동체주택에 살고 있다는 이유로 "뉴스 인터뷰 같은 것"(3)도 하게 되고, 그러면서 "이제 좀 이런 걸 알고 있어야 할 것 같아서"(3) 정부에서 발표한 주거복지 로드맵을 관심있게 보게 되었다. 그리고 스스로 주택 관리를 하는데 도움도 되고 "다음에 하는 친구들이 있으면 좀 도움도 주고"(3) 하는 목적으로 입주자들끼리 주택관리사 공부를 함께하여 스터디 선배로서의 역할을 하고자 했다.

"저는 여기 사는 것만으로도 뭔가 사회적인 활동을 하는 게 아닌가라는 생각도 어느 순간 들어요."(3)

그리고 공동체주택 생활에 대한 조언이 필요한 커뮤니티와 협력적인 관계를 맺고 "처음 겪을 때는 그게 너무나 큰 문제인 것 같기도 하고 그렇지만 지내놓고 나면 그거는 하나의 과정일 수 있는"(7) 문제들에 대한 앞선 경험을 나누기도 했다.

또한, 공동체주택 자체를 사회적인 것으로 인식하기도 했다. 동네에 있는 1인 가구들과 함께 "지역 친구들을 많이 만들어서 뭔가 해볼 수 있는"(3) 플랫폼으로서의 "우리 동네 공간"(3)에 대한 필요를 느끼고, 공동체주택이 지역에서 오래 유지되어 "소통의 아지트"로서의 역할을 하기를 바랬다. 더불어 공동체주택의 입주 기회도 공동의 것으로 여기고 있었다.

"내가 사는 동안에는 진짜 아끼면서 잘 살고 다음 사람들에게 물려줘야겠다는 생각도 더 강하게 하게 됐어요."(5)

Ⅴ. 결론 및 제언

그간 공동체주택에 대한 국내의 연구들은 코하우징의 건설과 공간 계획 등 주택의 물리적 특성이나 공동체주택의 효과(비용 절감 효과 및 거주자 만족도), 공동체주택의 계획 과정 및 제도 개선 방안 등에 집중해왔다. 그러나 본 연구는 공동체주택의 형성 배경과 의미라는 본질적인 측면에 주목하였으며, 서울지역 공동체주택의 생산 기제와 그 함의를 파악했다는 측면에서 차별성을 갖는다.

이 연구의 결과를 연구문제에 따라 요약하면 첫째, 서울 지역에서 공동체주택의 형성 배경과 조건은 새로운 주거방식에 대한 입주자의 욕구와 주택공급자의 문제의식, 지역적 특성 그리고 서울시의 정책적 지원이 맞물리면서 형성되었음을 알 수 있었다. 둘째, 공동체주택의 공급은 공공-공급자-입주자가 기획 단계부터 함께 참여하여 상호 기여하는 방식인 공동생산의 기제를 따르고 있었다. 셋째, 공동체주택의 의미는 입주자의 주체성 강화로 함축될 수 있었다.

공동체주택에 의한 '입주자의 주체성 강화'는 입주자의 역할과 인식, 문제해결 능력에 있어서 나타난 변화를 통해 확인되었다. 공동체주택의 입주자들은 주택의 생산 및 관리, 운영주체로서의 위상을 경험하고, 주택의 물리적 환경을 만드는 것에서 나아가 실거주자 누구나 내부 커뮤니티를 조성하고 외부로 확장하는 역할을 하는 것으로 드러났다. 또한, 입주자들은 공동체주택 자체와 공동체주택 거주 경험 모두 사회적인 것으로 인식하고, 신뢰관계 형성을 통해 문제를 해소하는 경험을 하고 있었다.

공동체주택의 등장배경과 생산 및 운영 과정에 대한 분석을 통해 의미를 도출한 본 연구의 시사점은 다음과 같다.

첫째, 공동체주택 입주자들의 주체성 강화 경험은 주거비 부담과 열악한 주거 환경, 지역 내 관계망 부족 등의 주거문제를 주도적으로 해결해 나갈 수 있는 입주자의 역량 향상에 대한 가능성을 시사한다. 즉, 저소득층 등 주거 취약계층에게 있어서 공동체주택의 공급은 주거복지 향상을 돕는 실천적 대안이 될 수 있는 것이다.

둘째, 주택을 함께 생산하고 관리하며 크고 작은 문제들을 공동으로 해결해 나가는 공동체주택의 경험은, 입주자들 스스로 끈끈한 신뢰관계를 형성하고 관계의 질을 높임으로써 사회적 가족을 형성할 수 있음을 시사한다. 즉, 1인 가구 증가와 핵가족화로 인해 고립감과 불안감을 겪고 있는 현대인들에게 공동체주택은 사회적 위험을 방지하

는 대안이 될 수 있는 것이다.

셋째, 이처럼 공동체주택이 대안적 가능성을 살려 주거복지 향상을 실현하도록 추동하는 공급주체의 필요성이 제기된다. 본 연구에서 주거 공동체 활성화가 잘 된 사례로 추천되어 조사대상에 포함된 공동체주택의 공급 주체는 모두 사회적경제 조직에 해당했다. 이들은 공동체 형성을 돕는 프로그램을 운영함으로써 입주자 간 자치와 협력 및 갈등해소가 가능하도록 하고, 주택의 생산 과정에 수요자가 참여하는 맞춤형 공급을 추구하고 있었다.

따라서, 공동체주택이 목적과 취지에 맞게 활성화 되고 대안적 가능성이 실현되기 위해서는, 주택의 생산 과정에 입주자를 참여시킴으로써 공동생산을 촉진하는 공급 주체로서 사회적경제 조직의 역할에 주목할 필요가 있다. 사회적경제 조직은 공급 과정에서 비용과 시간, 품이 많이 들더라도 입주자와 공급자, 공공 간 협력을 통한 수요자 맞춤형 주택을 조성하고 있으며, 이는 이윤 추구와 더불어 사회적 가치 창출을 주요 목적으로 하는 사회적경제 조직의 특성이 반영된 결과라고 할 수 있다.

그러나 공동체주택의 공급과 입주자 주체성의 강화에 있어서 이상과 같은 역할의 중요성에도 불구하고, 사회적경제 조직들은 전문성과 막대한 자원 동원 능력이 필요한 주택 공급 시장에서 지속가능성의 위기에 놓여있다. 그러므로 공동체주택의 바람직한 모델들이 확산되고 공급이 확대되기 위해서는 입주자 참여형 주택 공급에 대한 의지를 갖고 있는 사회적경제 조직들에게 다양한 정책적 지원이 제공될 필요가 있다. 더불어 기존의 양적 확대에 초점을 맞춘 주택 공급 정책이 아닌, 주거 수요의 다양화에 대응하는 소규모 주택사업이 더욱 활성화 되는 것도 중요한 과제이다. 이를 위해 공공과 사회적경제 조직들 간의 공동체주택 공동생산도 더욱 활발하게 이루어지기를 기대한다.

참고문헌

강세진・진남영・이용환. 2015. 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』. 경기연구원.

김소연・서종식・이현주. 2017. 『주택협동조합의 소유구조 및 운영에 관한 연구』. 서울시 사회적경제지원센터.

김순은・권보경. 2016. “도시공동체의 주민자치와 사회자본: 입주자대표회의의 사례분석을 중심으로.”『지방행정연구』, 30(1): 41-76.

김인숙. 2010. “바우처 도입에 따른 사회복지전문직 정체성의 변화와 그 의미.” 『한국사회복지학』 62(4): 33-58.

김인숙. 2016. 『사회복지연구에서 질적방법과 분석』. 집문당.

김진경. 2017. “공동체주택의 구입비용과 생활비용 절감 효과 분석.” 시립대학교 석사학위논문.

남원석・박은철. 2015. 『1인 가구시대 맞춤형 주거해법 - 사회임대형 공동체주택 활성화』. 서울연구원.

데보라 K. 패짓(Deborah K. Padgett). 2001. 『사회복지 질적 연구방법론』. 유태균 역. 나남출판.

문철우・이은희・고연경. 2017. 『서울시 공유주택사업의 경제적 성과 및 사회적가치평가 연구』. 서울시 사회적경제지원센터.

변미리 외. 2014. 『서울특별시 1인 가구 대책 정책 연구』. 서울연구원.

서울주택도시공사. 2016. 『맞춤형 공동체주택』. 서울주택도시공사.

안성호. 2011. “다중심 거버넌스와 지방자치체제의 발전방향.” 『행정논총』 49(3): 59-89.

염철호・여혜진. 2012. 『소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화 방안 연구』. 건축도시공간연구소.

오혜진. 2016. “1인 가구 공동체주택의 공유공간 계획에 관한 연구.” 연세대학교 석사학위논문.

유명소. 2017. “서울시 코하우징 거주자 만족도와 지역공동체의 관계.” 서울시립대학교 박사학위논문.

오르나 로젠펠트(Orna Rosenfeld). 2017. 『UNECE 지역의 사회주택 - 모델, 경향, 과제』. 사회주택포럼 역. (사)새로운사회를여는연구원, (사)한국도시연구소.

오정석. 2017. “서울시 공동체주택 공급활성화를 위한 문제점 및 향후과제.” 『한국지역학

회지』 33(2): 85-97.

이경미・정원오. 2017. “서울시 사회적경제 생태계의 유형 및 특성 연구 - 퍼지셋 이상형 분석의 적용.” 『사회복지정책』 44(1): 135-160.

이윤서. 2017. “추진주체의 특성에 따른 공동체주택 계획에 관한 연구.” 서울대학교 박사학위논문.

장용준. 2017. “서울시 공공주도형 공동체주택의 주거만족도에 관한 연구.” 서울시립대학교 석사학위논문.

장정화・최은주. 2017. 『함께 살아 좋은집 - 공동체주택 매뉴얼 북』. 서울시청 주택정책과.

정규호. 2012. “한국 도시공동체운동의 전개과정과 협력형 모델의 의미.” 『정신문화연구』 35(2): 7-34.

조혜민. 2017. “제3섹터 사회주택공급 정책과 성과에 관한 연구.” 서울대학교 석사학위논문.

진미윤・김수현. 2017. 『꿈의 주택정책을 찾아서』. 오월의 봄.

최정신・홍서정. 2017. 『코하우징 공동체』. 어문학사.

Anat Gofen. 2015. “Citizens’ entrepreneurial role in public service provision.” Public Management Review 17(3): 404-424.

Alice Pittini., Elsa Laino. 2011. “Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems.” pp. 1-35 in CECODHAS Housing Europe’s Observatory.

Christian Jetté., Yves Vaillancourt. 2011. “Social Economy and Home Care Services in Quebec : Co-Production or Co-Construction?.” VOLUNTAS: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations 22(1): 48 - 69.

Christine Whitehead. 2015. “From social housing to subsidized housing? Accommodating lowincome households in Europe.” Built Environment 41(2): 244 - 257.

Dorit Fromm. 2012. “Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair.” Built Environment 38(3): 364 - 394.

Elinor Ostrom. 1996. “Crossing the Great Divide : Coproduction, Synergy, and Development.” World Development 24(6): 1073-1087.

Elinor Ostrom. 2011. “Background on the Institutional Analysis and Development Framework.” Policy Studies Journal 39(1): 7-27.

John Alford. 2016. “Co-production, interdependence and publicness : Extending public service-dominant logic.” Public Management Review 18(5): 673-691.

Ruwan Abeysekera. 2015. “Concepts and Implications of Theory of Co-production.” Colombo Business Journal 6(2): 22-38.

Taco Brandsen., Victor Pestoff., Bram Verschuere. 2012. “Co-Production and the third sector : The state of the art in research.” pp. 231-249 in Social enterprise and the third sector. London: Routledge.

Taco Brandsen., Jan-Kees Helderman. 2012. “The trade-off between capital and community: The conditions for successful co-production in housing.” Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations 23(4): 1139-1155.

Taco Brandsen., Victor Pestoff. 2006. “Co-Production, the third sector and the delivery of public services : An introduction.” Public Management Review 8(4): 493-501.

Tony Bovaird. 2007. “Beyond Engagement and Participation: User and Community Coproduction of Public Services.” Public Administration Review 67(5): 846-860.

Tony Bovaird. 2014. “Efficiency in third sector Partnerships for Delivering local government services : The role of economics of scale, scope and learning.” Public Management Review 16(8): 1067-1090.

Victor Pestoff. 2006. “Citizens and Co-Production of Welfare Services : Childcare in eight European countries.” Public Management Review 8(4): 503-519.

Victor Pestoff., Stephen P. Osborne., Taco Brandsen. 2006. “Patterns of co-production in public services.” Public Management Review 8(4): 591-595.

Victor Pestoff. 2013. “Hybridity, innovation and the third sector : The co-production of public services.” pp. 250-269 in Social enterprise and the third sector. London: Routledge.

Abstract

A Study on the Implication of Community Houses based on Co-Production

Lee, Kyung Mi (Ewha Womans University)
Min, Yoon Kyung (SungKyunKwan University)

This study started from the questions of how community housing, which has recently been attracting attention, has emerged and what implication it has. To figure out the implication, we used qualitative research methods and logical reasoning by literature review.

As a result, the introduction of such a new housing system has enabled residents to experience strengthening of subjectivity. Further, the community housing appears to be established based on needs of residents, problem recognition and activeness of suppliers, and policy needs and supports of public institutions.

The 'strengthening of resident's subjectivity,' resulting from the community housing indicates that even tenants experienced a status as a subject in production, management, and operation of the community housing, and anyone, that actually lived in the community housing, could play a role of forming and expanding an internal community, as well as creating the physical environment of the community housing. Also, residents socially recognized the community housing itself and residential experience thereof and they tried to solve problems in the community housing through forming trust relationship.

What is noteworthy here is that a core mechanism working in the process is co-production. The subjects of community housing, through co-production, make up for each other's deficiencies and create synergy in the production, management, and operation of the community housing.

This strengthening of residents' subjectivity implies that the residents' ability to cope actively with residential welfare problems can be enhanced by the community housing and that the residents can be prevented from social risks through forming a social family among the residents. This means the community housing can contribute to improvement of residential welfare for housing vulnerable groups. In addition, this study found out that social economy organizations, which pursue social values as well as commercial profits, may satisfy needs of housing welfare as suppliers.

Keywords: community housing; co-production; social economy; housing cooperatives

[논문투고일: 2018.06.30, 심사일: 2018.08.10, 심사완료일: 2018.08.16]