

# 공동소유주택, 새로운 주거유형의 필요성과 도입 방안

김하나  
서울소셜스탠다드 공동대표

## 들어가며

“가능한 한 많이, 가능한 한 빨리, 가능한 한 싸게”라는 양적 주택공급 패러다임을 전환해야 한다는 논의는 오래되었다. 이번 대선에서도 250만 호, 311만 호 등 목표 물량이 제시되었다. 출생률, 주택보급률 등의 지표와 상관없이 주택은 부족하다. 문제는 부동산이 오르고 내리는 것이 아니라 가격 그 자체에 있다. 집은 스스로의 힘으로는 평생을 일해도 구입할 수 없는 것이 되었다. 두 사람이 함께 일하여 저축하는 것으로도 불가능하다. 임금을 오르는 집값의 기울기에 맞추려고 해도 최근 집값은 제곱으로 상승하여 함수 자체가 다르다. 따라서 다시 신속하게 주택을 대량으로 공급해야 한다. 하지만 이번에는 동일한 실수를 반복해서는 안 될 것이다.

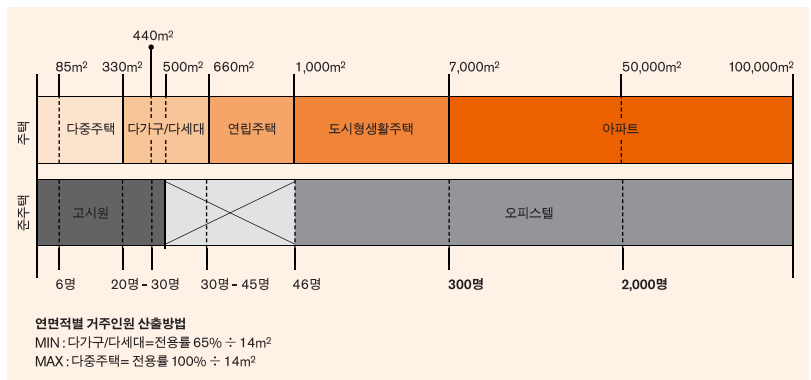
따라서 그동안 논의된 주거 문제를 보완하고 변화한 수요에 대응할 수 있는 새로운 주거에 대한 필요성은 그 어느 시기보다 공감받고 있다. 새로운 주거 유형으로 공동소유주택\*을 제안한다. 공동소유주택은 하나의 집을 둘 이상의 소유주가 함께 공유(shared ownership)하는 것에 대응하는 물리적 속성을 담고 있다. 구체적으로 ①면적, 즉 규모의 제한이 없고 ②단위 세대가 없으며 ③3개 이상의 주체가 공동으로 소유한다.

\* 공동소유주택(shared ownership)은 지분으로 공유하는 주택을 말한다. 공동으로 소유하기에 적합한 물리적 특징으로 정의한다. 공유주택(shared housing)과 구분하기 위하여 공동소유주택으로 제안하였다.

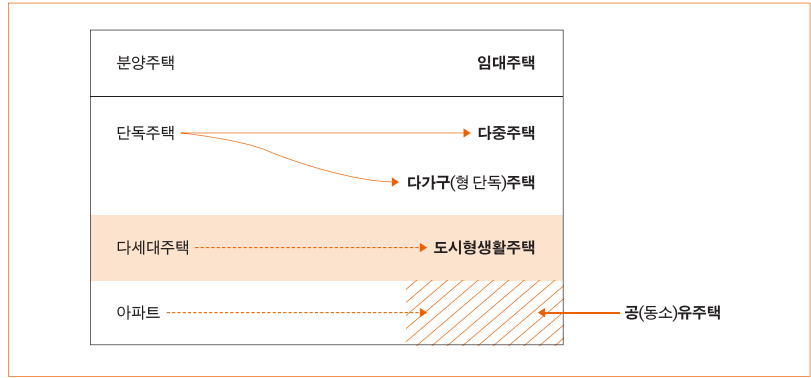
**면적, 규모의 제한이 없다**

법적으로 다양한 주택 유형이 있다. 각각에 따라 「건축법」(대지 안의 공지, 내화구조 등 피난시설 기준 등), 「주택법」(주택건설기준 등), 「주차장법」(부설주차장 설치 기준 등), 소방시설 기준, 「종합부동산세법」 및 관련 「지방세법」이 상이하다. 이들을 분류하고 각각의 세부 규칙들이 서로 다른 이유가 무엇인지 명확하지 않다. 더구나 도시 맥락에 대한 일관된 원칙 없이, 관련 건축 기준의 완화와 강화를 거치며 목적과 취치마저 희석되어 관련 제도 전체가 불합리하게 느껴진다. 여기에 정책적으로 기업형민간임대주택, 창업지원주택, 공공실버주택, 사회적주택, 행복주택, 세이형 임대주택, 기숙사형 청년주택, 청년희망타운, 사회적임대주택, 고령자복지주택, 일자리 연계형 청년주택, 토지임대부 사회주택, 여성안심주택, 긴급지원주택, 고령자 복지주택, 시프트, 역세권2030청년주택, 기본 주택, 누구나집, 모아주택 등 다양한 정책 목표를 실천하기 위한 수많은 명칭의 주택들이 넘쳐난다. ‘새로운 이름’의 주택에 대한 피로가 높아지고 현장에서 는 필요성과 실효성에 대한 회의적인 의견도 있다.

그러나 「민간임대주택에 관한 특별법」 이후 이런 다양한 정책적 노력이 실천되지 못한 것은 새로운 요구와 개념에 대응하는 새로운 주택 유형이 법적으로 정의되지 않은 채, 즉 유형별 개념을 명확하게 정의하고 관련 기준을 정비한 이후 구체적인 공급 대상 설정과 공급 대상의 요구에 따른 공간 구성방식을 모색하기도 전에 분양을 위해 고안된 공동주택, 즉 아파트로 공급되었기 때문이다. 분양을 목적으로 규정되고 정교하게 발전된 용도로는 새로운 시도와 노력을 포용할 수 없다.



거주인원에 따른 주택 유형 분류



공급 유형에 따른 새로운 임대주택 필요성

오히려 복잡해 보이는 주택의 분류는 면적을 기준으로 구분되기 때문에 엄밀히 말하면 다양한 유형이 있는 것이 아니다. 특히 연간 50만 호를 양산하기 위한 임대주택 유형은 부재하다. 단위세대로 구분되는 아파트 외에 다중이 함께 거주할 수 있는 규모의 새로운 공동주택 유형이 필요하다. 주택은 일정 규모(4개 층, 660m<sup>2</sup>) 이하에서는 특별하게 건설 기준을 제한하지 않는다. 주택은 사적 영역이기 때문이다. 그러나 용도를 불문하고 모든 공간에서 화재와 지진 등 안전에 대한 시설 기준은 점점 더 강화되고 있으며, 주택 세부 분류 안에서도 임대주택의 경우 건축물의 품질과 안전에 관한 기준은 더욱 강화되어야 하고, 이에 대한 관리와 감독이 필수적인 영역이다.

공동소유주택은 면적과 세대 수 제한이 없는 다가구 주택과 같다. 그렇지만 다가구 주택과 같은 소규모에서도 새로운 주거 유형으로 공동소유주택은 필요하다. '1가구 1주택' 철학과 원칙으로 누구나 1개의 주택을 소유하는 것을 위한 다양한 지원과 혜택이 있다. 많은 규제를 피해갈 수 있다. 따라서 1개 이상의 주택을 소유하거나 1개의 주택이라도 국민주택 규모를 넘는 개발은 많은 어려움이 있다. 다중 주택의 규모를 확대하여도 고가 주택으로 분류되고, 종합부동산에서 합산배제 대상이 아니기 때문에, 세대를 구분하여 공용과 전용으로 구획되는 다세대주택으로 계획할 수밖에 없다. 즉 관련된 제도와 법규들이 촘촘히 연결되어 「건축법」을 개정하는 것만으로 새로운 주거는 작동되지 않는다. 이 때문에 작은 규모에서도 공동소유주택이 필요하다.

## 단위세대가 없다

공동주택 계획에서 단위세대(unit)를 만들지 않는다. 현행법으로는 대략 30명 이상의 사람이 거주하는 주택을 단위세대의 구분 없이 계획할 수 없다.\* 즉 세대 구분이 없는 공동주택이 가능한 주택 유형이 필요하다. 이 말은 곧 세대로 구분되는 ‘아파트가 아닌’ 공동주택이 필요하다는 의미이다. 동일한 규모의 학교, 연구소, 오피스, 호텔 등을 계획하는 것과 같은 절차(process)로 계획할 수 있는 새로운 주택용도가 필요하다. 세대 구분이 없는 주택 계획을 통해 실내 전용 면적을 극대화하는 이기적인 공간 수요를 극복하고, 국민주택 규모(85m<sup>2</sup>, 60m<sup>2</sup>)로 획일화된 주택 구성을 극복할 수 있다. 그리고 이를 통해 비로소 생애주기에 맞춘, 다양한 거주 요건에 맞춘 유연한 평면이, 공유 공간 조성이 가능해진다.

### 단절, 배타적 소유 극복

세대의 결합으로 구성되는 공동주택 말고 총체적인 하나의 집으로, 도시를 구성하는 건축물로서 작동할 수 있는 새로운 주택 유형이 필요하다. 30명 이상이 거주할 수 있는 주택이 ‘아파트’밖에 없는 것이 우리 주거 문제의 핵심이다. 단위세대를 개발하고 이것들을 조합하여 하나의 대지로 통합한 단지로 조성되는 방식은 배타적이고 분절되는 도시 거주 환경을 만들었다. 세대(unit) 간도 단절되고, 세대와 주동(building)도 단절되고, 주동과 주동 사이도 단절되고, 주동과 도시도 단절되었다. 이렇게 단절되는 도시 거주 공간은 세대로 구분하여 단위를 최우선적으로 결정하고 이것을 적층한 과정의 결과이다. 특히 세대의 물리적 경계는 내 것인 전용과 내 것이 아닌 공용으로 명확하게 구분되고 공과 사, 안과 밖 등 이분법적인 모든 경계와도 일치하는 강력한 사적 경계로 증폭·고착화되었다. 따라서 단위세대를 기본으로 하는 건축 방식으로는 함께 사용하고 소유하는 공유 공간이 생성되지 않는다. 공간을 돌보는 관리자 또는 소유자가 없는 공간은 생존할 수 없다.

### 주택의 획일화 극복

동일한 크기의 단위세대는 ‘동전’과 같은 거래 단위가 되어 다른 구성을 허락하지 않으며, 이는 획일적 주거 평면으로 귀결된다. 다른 구성은 가격

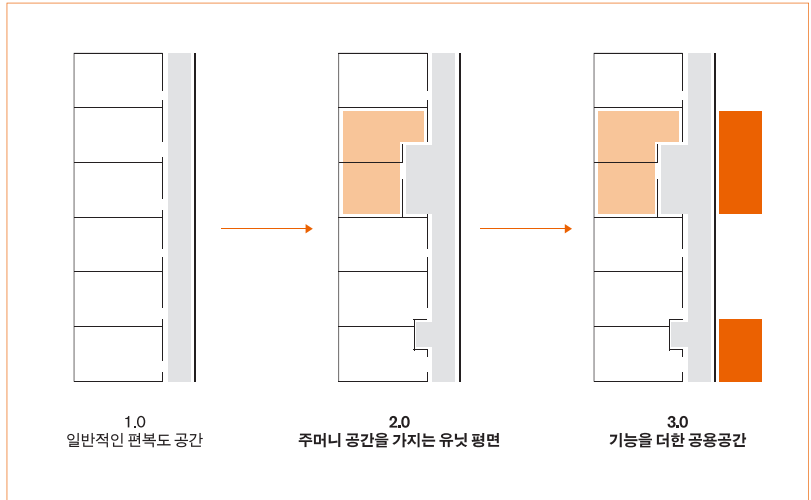
\* 「건축법」상 공동주택으로 분류되는 기숙사로는 가능하다.

형성에 변수가 되어 제거해야 하는 것이 되었다. 집을 구체화하는 가구나 가전과 같이 주택도 다양한 취향에 맞춤형으로 변화할 것이라 예측하였지만, 더 이상 소비재가 아닌 단위세대는 다르면 틀린 것이다. 오히려 주택의 획일적 형태는 더욱 강화되고 있는 추세이다. 거주자가 선호하는 평면의 구성이나 방의 크기와 개수 등의 요구가 지난 40년 동안 상품화·최적화되어 ‘베이(bay) 구조’로 완성되었기 때문이다. 따라서 단위세대로서 주택은 나의 생활양식을 반영한, 나의 몸의 치수를 반영한 맞춤형 계획이 필요한 영역이 아니다.

결국 건축가가 참여할 공간은 없다. 오히려 건축가는 도시의 구성 요소로서 입면과 배치 등을 조율하며 사회적 가치를 강조하거나, 심의를 통하여 사업기간을 연장하는 지장물로 인식되고 있다. 삶의 방식이나 필요한 공간의 크기와 상관없이 모든 주택이 85m<sup>2</sup>가 되었다. 냉장고와 옷장은 계속 커지고 좁아진 집에 대한 불편을 발코니 확장을 통한 서비스 면적을 더해 주는 것으로 면적 기준 개정을 유예한 결과, 주택의 계획은 공간의 가치를 더하고 살기 좋은 공간을 만드는 것이 아니라 발코니 확장을 통해 더 많은 서비스 면적을 산출해야 하는 게임이 되었다. 주택 도면은 공간을 설명하는 정보를 담는 것이 아니라 면적을 산출하는 서류로 전락하였다. 이런 동일한 크기의 획일적 주택과 그에 따른 거주 환경은 단위세대를 만드는 공동주택 구축 방식을 바꾸지 않으면 개선이 불가하다. 동일한 단위를 집적한 후 입면을 치장하는 특별 장치로 지금의 문제를 해결할 수 없다. ‘특화’라는 노력은 과도한 색과 문양으로 오히려 폭력적인 경관을 만들기 쉽다.

### 유연한 평면

단절된 거주 문화를 개선하고 함께 사는 공동체를 만들기 위한 다양한 주민 공동 시설은 쉽게 외면받고, 방치되거나, 사적으로 점유되는 것을 목격해 왔다. 공용 공간의 활성화는 계획단계뿐만 아니라 주택 운영과 사후 관리에 이르기까지 주택 문제 전반에 종합적으로 얽혀 있다. 공유공간을 활성화하기 위해서도 ‘세대’ 만들기를 멈추어야 한다. 단위세대를 만들지 않는다는 것은 전용과 공용의 구분이 사용하는 공간의 물리적 경계와 일치하지 않는다는 것을 말한다. 이를 통해 비로소 느슨한 경계의 공용 공간이



점점 공간 활성화 전략

작동한다. 세대의 구분이 없기 때문에 유연한 평면의 구성이 가능하다. 세대로 구분되지 않아도 거주자(가구)가 필요한 면적만큼 독립적으로 점유할 수 있다. 사용 면적만큼 임대료를 책정하면 된다. 통합임대정책으로 다양한 면적의 주택을 운영할 수 있는 제도적 기반이 마련되었으며, 대단지를 중심으로 발전한 공동주택관리도 이런 가변성을 반영할 수 있는 충분한 역량을 갖추었다. 다양한 생애 주기의 사람들이 함께 어울려 살 수 있는 공동주택이 가능하다. 이러한 공동주택은 수직 마을이 될 수 있다.

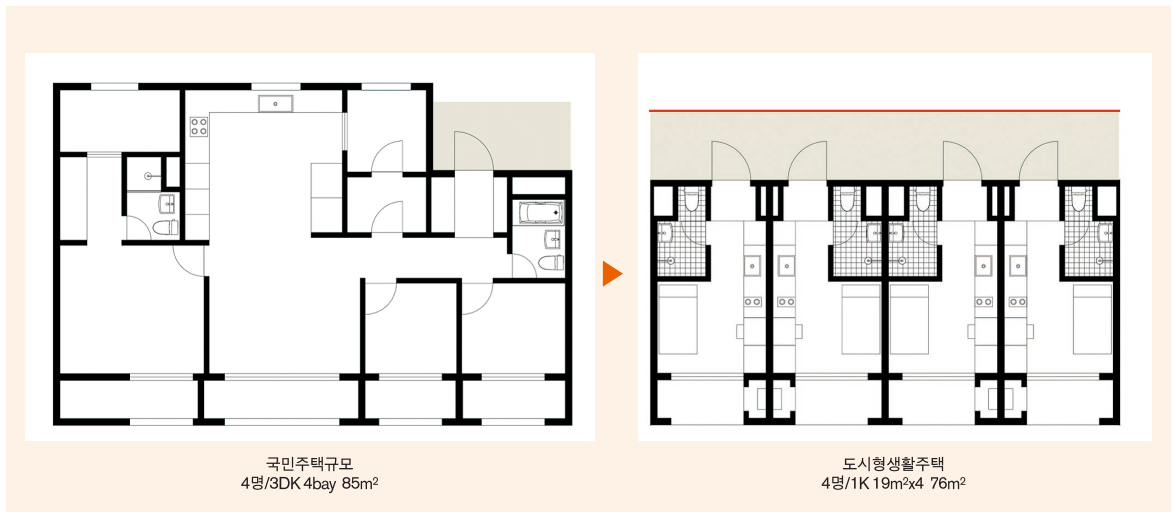
## 지분을 공유한다

단지형 아파트는 세대로 분리되어 있지만 대지 지분을 공유한다. 대지의 지분을 공유하는 것으로 단지형 아파트는 강력한 폐쇄적 이익집단으로 진화하였다. 공공기여와 기부채납 등 공공공간 조성을 통하여 더 많은 주택을 건설한 후 공공기여 공간을 독점적으로 사용하여도 아무런 대응을 할 수 없다. 도로를 단지 내부 공간으로 점거하여 통행을 금지하기도 한다. 이를 규제하는 지자체의 선출직 대표는 대단지 민원을 통제할 수 없다. 따라서 의결권에 참여해야 한다. 즉 공동소유주택은 적어도 서로 다른 세 주체가 지분을 공유한다. 함께 거주하는 사람들하고만 지분을 공유하는 것

이 아니라 동네 또는 도시에 사는 사람들에게 열려 있는 것이다. 지분을 민간(사용자) 40%, 사회적경제주체(비영리주체) 40%, 공공 20%의 비율로 다양한 섹터의 주체가 토지와 주택을 지분으로 공유한다. 신규 택지를 개발하여 75%를 분양하고 나머지 25%의 임대주택을 공급하는 비율과 유사하다. 공공의 참여는 국·공유지를 출자하는 것으로 시작할 수 있다.

### 점점 공간 계획

마지막으로 도시의 길을 살리는 사업처럼 공동주택의 복도를 활성화하는 정책과 지원이 필요하다. 그동안 복도는 최소한으로 만드는 것이 정답이었다. 그러나 이제는 국민주택 규모가 아니라 이를 2개나 4개로 나눈 17~45m<sup>2</sup> 크기의 소형 주택이 필요하다. 이때 복도는 더 이상 삭제할 수 없는 필수 공간이다. 소형 주택들을 연결하는 점점 공간 계획이 절실하다. 복도 등의 공용 공간에 기능과 가치를 더한 설계 단계의 혁신을 뒷받침할 수 있는 관련 제도의 개선이 선행되어야 한다. 세대 구분 없는 공동주택의 계획으로 복도와 느슨한 경계를 가지는 새로운 주거가 가능하다. 나아가 공동주택의 설계 공모에서도 이런 제도 개선이 뒷받침될 때 단위세대가



점점 공간 계획의 중요성

아닌 복도와 공용 공간의 가능성에 대하여 구체적으로 논의하고 실현하는, 대안의 거주 경험을 축적해 나갈 수 있을 것이다.

## 맺음말

「주택법」을 만들 때 주어진 계획 조건이 모두 바뀌었다. 4인 가족이 더 이상 인구의 대다수로 대표되지 못한다. 직장이 사라지고 있다. 가족도 없고 출근해야 하는 장소가 없어질 때 우리의 집은 어떤 모습일까? 그런 집을 위해서 제도는 어떤 부분을 개선해야 할까? 그 시작은 세대 구분이 없어도 구분 소유가 인정되고, 다양한 주체가 지분을 공유하는 ‘공동소유주택’을 신설하는 것이다.

### 참고문헌

- 1 공동주택연구회. (2007). 주거단지계획. 동녘.
- 2 김동욱, 전봉희. (2019). 다가구형 주택의 등장과 제도화에 관한 기초 연구. 한국건축역사학회 춘계 학술발표대회 논문집, 2019-05, 193-196.