



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사 학위논문

주택협동조합을 통한  
주택 공동생산의 포용적 성격  
- '위스데이 별내'를 사례로 -

2023년 2월

서울대학교 대학원  
환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공  
서 동 규

주택협동조합을 통한  
주택 공동생산의 포용적 성격  
- ‘위스데이 별내’를 사례로 -

지도교수 박 인 권

이 논문을 도시계획학 석사 학위논문으로 제출함  
2022년 10월

서울대학교 대학원  
환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공  
서 동 규

서동규의 석사 학위논문을 인준함  
2022년 12월

위 원 장 정 현 주 (인)

부위원장 송 재 민 (인)

위 원 박 인 권 (인)

## 국문초록

높은 주택가격과 소유자 중심의 시장 구조로 인해, 도시의 주거에서 저소득층과 세입자가 배제되는 문제가 발생하고 있다. 이에 포용적 도시 주거를 위한 다양한 정책이 시도되고 있다. 사회주택은 2010년대에 한국 사회에 제시된 대안적 주택공급 방식 중 하나이다. 사회주택은 국가, 사회적경제, 시장에 속하는 조직이 주택이라는 사회서비스를 공동으로 생산하는, 즉 '주택 공동생산'의 과정이라고 할 수 있다. 이 연구에서 주목하는 주택협동조합 또한 사회주택의 유형 중 하나라고 볼 수 있다. 그러나 한국에서 가장 선호되는 주거형식이 아파트임에도 불구하고, 주택협동조합과 사회주택이 아파트 형식으로 공급된 사례는 매우 드물다.

아파트 주택협동조합의 최초 사례로 주목받고 있는 '위스테인내'는 다양한 주체가 아파트를 소유하는 REITs에 출자하는 방식으로 운영된다. 입주자가 '위스테인내사회적협동조합'에 가입하여 아파트의 소유·생산·관리에 집합적으로 참여하는 커먼즈 실천이 일어난다는 것이 '위스테인내'의 큰 특징이다. 한국에서는 주택협동조합이나 사회주택이 대단지 아파트를 공동 생산한 사례가 드물어서, 이러한 사업의 구조와 효과에 관한 연구가 많지 않다.

이 연구는 주택협동조합 형태의 아파트 공동생산의 구조를 살펴보고, 공동생산을 통해 만들어진 아파트가 가진 포용적 성격을 알아본다. 이를 위해 '위스테인내사회적협동조합'의 총회 자료와 언론 보도자료 등을 통해 주택 공동생산의 구조를 파악한다. 그리고 입주 개시 1주년을 기념하여 진행된 설문조사를 바탕으로 아파트

의 공동체 활성화 양상과 사회적 포용성 효과를 확인한다. 또한 입주자와 공동생산 핵심 참여자를 인터뷰하여 주택 공동생산의 맥락과 커먼즈 실천의 구체적 양상을 파악하고자 하였다.

아파트 형태의 주택협동조합의 공동생산 구조를 분석한 결과, 국가는 대규모의 토지와 자본을 확보하여 프로젝트가 진행될 수 있는 조건을 마련하였다. 국가와 협동조합이 아파트를 소유하지만, 이 두 조직은 경제적인 수익을 제1목적으로 삼는 조직이 아니기에 주택의 저렴성이 확보되었다. 사업을 총괄한 시행사는 주택협동조합을 대리하여 입주자들이 아파트 단지에 대한 관리권한과 커미셔닝권한을 행사할 수 있도록 돕는 역할을 수행했다. 시행사를 통해서 사업 초기부터 주민들의 참여가 보장된 것이다. 그리고 입주 이후에는 주택 공동생산의 중심 참여자가 시행사에서 주택협동조합으로 바뀌었다.

주택협동조합은 아파트 단지에 대한 입주자들의 집합적 참여를 가능하게 하는 핵심 장치였다. '위스태이 별내'에서는 주택협동조합을 통해, 아파트를 공동으로 소유하고 있으며 입주자 사이에 공동체적 관계를 형성 및 유지하고 있었다. 또한 주택협동조합은 단지 밖에서도 활동하는 다른 협동조합의 설립을 지원하여 개방성을 증진하는 역할도 수행하였다.

주택협동조합의 포용적 성격은 실증분석을 통해서도 드러났다. 입주자들이 공용 공간의 운영에 참여하고 자신들의 필요를 공동으로 해결하는 커먼즈 실천이 사회적 포용성을 높이고 있었다. 그리고 이 커먼즈 실천은 주택협동조합을 통해서 이루어졌다.

인터뷰로는 커먼즈 실천의 구체적인 양상을 파악했다. 입주민들은 주택협동조합에서 커먼즈 실천을 통해 자신을 활동의 주체로

인식하는 관점의 변화를 겪었다. 그러나 모든 입주자들이 공동체 활동에 균질하게 참여하지 않음으로서 발생하는 인식의 차이로 인해 갈등이 내재되어 있었다. 또한 아파트 단지 내에서의 커먼즈 실천을 통한 공동체적 문화의 축적과 자본주의적 주택시장에서의 관행적 실천 사이에서 갈등이 발생할 수 있다는 점을 확인하였다.

이 연구는 주택협동조합이 도시 거주자들의 주체적인 커먼즈 실천이자, 포용도시를 달성하기 위한 정책적 선택지 중 하나라는 점을 시사한다. 그리고 주택협동조합을 활용할 때에는 단순히 협동조합의 형식적 구조를 만드는 데에 그치지 않고 협동조합을 통한 커먼즈 실천을 촉진하는 계획이 병행되어야함을 강조한다.

**주요어** : 주택협동조합, 주택 공동생산, 도시 포용성, 도시 커먼즈,  
위스테인

**학 번** : 2021-20889

# 목 차

제 1 장 서문 .....	1
제 1 절 연구 배경 및 목적 .....	1
제 2 절 연구 대상 및 방법 .....	3
1. 연구 대상 및 범위 .....	3
2. 연구 자료 방법 .....	4
3. 연구의 구성 .....	7
제 2 장 이론적 배경과 선행연구의 고찰 .....	9
제 1 절 주택에서의 도시 포용성 .....	9
1. 도시 포용성과 그 구성요소 .....	9
2. 주택과 도시 포용성 .....	10
제 2 절 주택협동조합과 도시 커먼즈 .....	12
1. 도시 커먼즈로서의 주택협동조합 .....	12
2. 도시 커먼즈가 마주하는 도전 .....	13
제 3 절 주택 공동생산과 사회주택 .....	15
1. 주택 공동생산 .....	15
2. 주택 공동생산의 구조 분석 프레임워크 .....	16
3. 주택 공동생산의 효과와 가능성 .....	18
제 4 절 연구의 차별성 .....	19
1. 위스데이 별내에 대한 선행연구 검토 .....	19
2. 연구의 차별성 .....	21
제 3 장 주택 공동생산의 구조와 포용성 .....	23
제 1 절 ‘위스데이 별내’의 배경과 현황 .....	23
제 2 절 ‘위스데이 별내’ 공동생산의 구조와 그 변화 .....	25

제 3 절 ‘위스데이 별내’ 공동생산의 구조와 포용성 ..	30
<b>제 4 장 주택협동조합의 커먼즈 실천 .....</b>	<b>35</b>
제 1 절 커먼즈 실천과 포용성에 대한 실증분석 .....	35
1. 변수 정의 및 기술통계 .....	35
2. 분석 모형 .....	40
3. 실증분석 결과 .....	40
제 2 절 주택협동조합의 도시 커먼즈 실천과 균열 ..	46
1. 협동조합을 통한 커먼즈 실천과 그 격차 .....	46
2. 도시 커먼즈 실천과 모순 .....	49
<b>제 5 장 결론 .....</b>	<b>53</b>
제 1 절 연구의 요약 및 시사점 .....	53
1. 연구 요약 .....	53
2. 연구의 시사점 .....	56
제 2 절 연구의 의의 및 한계 .....	57
1. 연구의 의의 .....	57
2. 연구의 한계 .....	58
<b>참고문헌 .....</b>	<b>60</b>
<b>부록 .....</b>	<b>65</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>70</b>

## 표 목 차

[표 1-1] 인터뷰 참여자 리스트 .....	6
[표 2-1] 주택에서의 도시 포용성 구성요소별 내용 .....	10
[표 2-2] ‘위스태이 별내’에 대한 선행연구 .....	20
[표 3-1] 위스태이 별내 개요 .....	23
[표 3-2] 주택 공동생산의 이해관계자별 역할 .....	26
[표 4-1] 변수 정의 .....	36
[표 4-2] 주요변수 및 기술통계량 .....	39
[표 4-3] 회귀분석결과 .....	41
[표 5-1] 주택협동조합을 통한 주택 공동생산의 특성과 포용성	56

## 그 립 목 차

[그림 1-1] 연구 흐름도 .....	8
[그림 2-1] 도시커먼즈의 모순 구조 .....	14
[그림 2-2] 주택 공동생산의 이해관계자 프레임워크 .....	17
[그림 3-1] 위스태이 별내의 사업구조 .....	24
[그림 3-2] 시기별 주택 공동생산의 이해관계자 .....	29

# 제 1 장 서문

## 제 1 절 연구 배경 및 목적

주거공간은 삶의 재생산에 필수적이지만, 모두에게 공평하게 주어지지 못하다. 주택을 소유하지 않은 시민은 불안정한 주거상태에 놓이게 되기 쉽다. 이뿐만 아니라 무주택자는 주택가격상승으로 인한 자본이득 향유에서 배제되며, 자신이 거주하는 주택, 근린, 도시의 (재)개발에 대한 의사결정 과정에서 배제된다(박인권, 2017). 안정적이고 풍성한 도시 생활의 배경이 되어야 할 집이 오히려 차별과 배제의 기제가 되는 것이다. 따라서 “사회적 차별과 배제를 극복하고 도시의 포용성을 증진(박인권 외, 2016, p.110)”하기 위한 주택 공급을 위한 대안 모색이 필요하다.

주택협동조합은 산업혁명과 도시화 이후에 노동자들이 자신들의 열악한 주거환경을 개선하기 위한 자조적인 비영리주택운동에서 그 시작점을 찾을 수 있다(남기포, 2005). 지금도 주거 약자들이 도시 안에서 안정적이고 적절한 주거공간을 확보하기 위한 대안적인 주거방식 중 하나로 시도되고 있다.

한국에서 주택협동조합은 1970년대 빈민운동에서 최초로 시도되었으며(남기포, 2005), 도시재생, 노인주거복지, 공공임대주택에 대한 대안으로 제시되었다. 본격적으로 사례가 생겨난 시기는 2012년 <협동조합 기본법>이 제정된 이후이다(김란수, 2018). 최근에는 아파트 형태를 가진 ‘위스테인 별내’와 ‘위스테인 지축’이 협동조합 모델로 공급되어 관심을 끌고 있다.

주택협동조합을 정의하자면, “공동으로 소유되고 민주적으로 운영하면서 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족하기 위해 자발적으로 결성

한 법적 조직체(ICA, 1993; 김란수, 2014, p.419 에서 재인용)”라 할 수 있다. 모든 주택협동조합이 단일한 운영구조를 가지고 있지는 않다. 주택협동조합의 유형을 구분하는 방법 중 하나는 주택과 토지의 소유권이 입주자, 협동조합, 외부(국가 등) 중 어느 주체에 의해 보유되는지에 따라 나누는 것이다(김소연 외, 2019). 그러나 주택협동조합은 조합원의 출자를 통한 공동의 자원 형성과 1인 1표의 민주적 의사결정과정을 통한 공동 자원 관리라는 협동조합으로서의 주요한 특성을 공통으로 가지고 있다. 주택협동조합에서는 주택이 주택을 필요로 하는 사람들의 ‘공동체’에 의해, 민주적인 ‘제도’에 따라 ‘공동자원’으로 운영된다고 정리해볼 수 있다. 그렇다면, 주택협동조합은 공동체, 제도, 자원이라는 요소(Kip et al., 2015., 황진태, 2016)를 가진 커먼즈 개념과 맥을 같이한다고 볼 수 있다. 또한 노동자들의 주거문제라는 도시적 문제에 대응하는 커먼즈이기에 주택협동조합을 도시커먼즈의 일종이라고 할 수 있다.

그러나 도시커먼즈는 도시의 높은 토지가격에 의해 안정성의 위협을 받는다(박인권 외, 2019). 주택협동조합의 경우에는 그 핵심 공유자원인 주택을 확보하는 데에 어려움을 겪는다. 그래서 주택협동조합이라는 도시커먼즈 실천은 역설적이게도 국가와 시장의 제도와 자원에 의존하여 주택을 확보하는 전략을 사용하기도 한다. 주택협동조합이 주택이라는 공공서비스를 여러 주체가 협력하여 생산하는, ‘주택의 공동생산’과정을 수행하게 되는 것이다. 그런데 향유자들의 자율적이고 대안적인 공간이어야 할 커먼즈가 국가와 시장의 협력으로 공동생산되는 과정은 주체간의 충돌과 모순적인 상황을 내포하고 있다고 볼 수 있다.

본 연구는 ‘도시 포용성’의 관점에서, 주택협동조합이 국가와 시장과 공동생산한 주택의 생산과정과 그 효과를 이해하기 위함을 목적으로 한다. 공동생산에 참여하는 다양한 주체들 중에 특히 주택협동조합에 초점을 맞춘다. 따라서 본 연구는 다음과 같은 질문에 답하고자 한다. 공동생산 과정에서 주택협동조합은 어떤 역할을 수행하며, 다른 주체들과 어떤 관계를 맺고 있는가? 그 역할과 관계는 시간이 지남에 따라 어떻게 달라

지는가? 주택협동조합이 참여하는 주택 공동생산과 택협동조합을 통한 도시 커먼즈 실천은 어떻게 포용성을 만들어내는가?

본 연구를 통해 주택 입주자들의 주택에 대한 커먼즈 실천, 즉 자신들이 거주하는 주택을 공동의 자원으로 만들어가고 공동의 문화를 창조하는 과정과 도시의 포용성의 관계를 살펴볼 수 있을 것이다. 그리고 주택을 통해 도시의 포용성을 증진하기 위한 대안을 마련하는 데에 시사점을 제공할 수 있으리라 기대한다.

## 제 2 절 연구 대상 및 방법

### 1. 연구 대상 및 범위

이 연구는 한국에서 최초로 시도된 협동조합 아파트 ‘위스데이 별내’를 연구대상으로 삼아 사례연구를 수행한다. 한국에서 가장 선호되는 주거 형태를 꼽으라면 단연 아파트라고 할 수 있지만, 기존의 주택협동조합은 주로 다세대주택 형태였다. 따라서 최초의 시도이자 유일한 사례(다른 사례인 위스데이 지축은 2022년 2월 준공됨)인 ‘위스데이 별내’의 사례는 대안적인 아파트 공급과 운영에 시사하는 바가 크다.

사례연구는 다른 대상과 경계지을 수 있는 사례를 대상으로 삼아야 한다(유기웅 외, 2018). ‘위스데이 별내’라는 협동조합 아파트는 다른 사례들과 두 가지 측면에서 경계지을 수 있다. 하나는 ‘아파트’ 측면이고, 다른 하나는 ‘주택협동조합’ 측면이다.

우선 ‘아파트’ 측면에서 연구대상은 아파트 단지의 입주자들이 ‘위스데이 별내사회적협동조합’에 가입하고, 이 협동조합이 아파트를 소유·임대하

는 리츠(REITs)의 지분을 소유하는 독특한 구조를 가지고 있다. 따라서 ‘위스테인 별내’는 입주자 각자가 사적인 소유권을 보유하는 것이 아니라, 협동조합을 통해 소유권을 집합적으로 보유한다는 점에서 여타의 아파트들과 경계지을 수 있다.

‘주택협동조합’ 측면에서 연구대상은 주택의 형태가 아파트이기 때문에, 주로 다세대 주택으로 공급된 다른 주택협동조합과는 주택의 규모와 형태가 다르다는 점으로 경계지을 수 있다. 또한 위스테인 별내는 사례의 유의성에 비해서 아직 발표된 연구가 적으므로, 위스테인 별내는 사례연구의 대상으로 적합하다.

연구의 시간적 범위는 ‘위스테인 별내’ 사업이 시작된 2016년부터 2022년 12월 까지이다. 위스테인 별내는 국토교통부의 협동조합형 공공지원민간임대주택 시범사업(공모 당시에는 “협동조합 연계 뉴스테이”)으로 추진되었다. 2016년 10월 사업자공모를 거쳐 2016년 12월에 사회적기업인 ‘더함’이 사업주관사인 컨소시엄이 우선협상자로 선정되어 사업이 추진되었다. 이후 2018년 착공, 2020년 5월에 준공되었다. 2022년 12월 현재 입주 개시 후 만 2년이 지났다. 이 연구에서는 전체 시간적 범위를 입주 전 준비기와 입주 초기와 입주 후 2년 가량이 지난 안정기로 단계를 구분하여 분석한다.

연구의 공간적 범위는 ‘위스테인 별내’ 아파트 단지로 삼되, 입주자 협동조합인 ‘위스테인 별내사회적협동조합’의 활동공간을 추가한다. ‘위스테인 별내사회적협동조합’은 입주 이전부터 아파트가 지어질 남양주시와 예비입주자들이 모이기 편리한 서울시에서 활발하게 활동했다. 또한 (예비)입주자들이 포털사이트에서 운영하는 온라인 카페를 통해 소통해왔기 때문에, 협동조합의 활동공간을 추가할 필요가 있다.

## 2. 연구 자료 및 방법

사례연구를 통해 두 가지를 분석한다. 첫째로는 사례에서 나타나는 주

택 공동생산의 과정과 공동생산에 참여하는 주체들의 역할을 시기별로 정리하여, 대규모로 수행되는 주택협동조합을 통한 주택 공동생산의 구조와 이로 인한 포용적 효과를 분석한다. 이때, 주택협동조합의 역할과 그 변화에 초점을 맞춘다. 둘째로는 입주자를 대상으로 실시한 설문조사 결과와 심층면담 자료를 활용하여 주택협동조합의 도시커먼즈 실천이 어떤 포용성을 만들어 내는지를 분석한다. 결론으로는 정책적·실천적 과제를 도출하고자 한다.

이를 위해 크게 세 종류의 자료를 사용한다. 1) ‘위스데이 별내’에서의 공동생산 구조와 입주자 협동조합의 공동체활동을 파악하기 위한 문헌자료와 2) 주택 공동생산 과정에 대한 심층적 정보를 파악하고, 주택협동조합을 통한 입주민들의 커먼즈 실천의 과정과 인식에 미친 영향을 분석하기 위한 인터뷰 자료와 3) 주택협동조합을 통한 주택 공동생산의 효과를 계량적으로 분석하기 위한 설문조사 자료이다.

#### 1) 문헌자료

문헌자료는 ‘위스데이 별내’에 대한 언론보도 자료, 선행연구결과, 입주자 협동조합인 ‘위스데이별내사회적협동조합’의 총회 자료집을 사용한다. ‘위스데이 별내’ 사업의 수행 단계별(준비기, 입주초기, 안정기)로 공동생산에 참여한 주체들의 역할에 대한 자료를 활용하여 공동생산의 구조를 파악한다. 각 주체별로 어떤 역할을 수행했는지에 대한 자료는 문헌자료에 산재되어 있는데, 문헌자료의 내용을 비교하면서 각 주체들의 역할을 파악하였다.

#### 2) 인터뷰 자료

인터뷰는 두 집단을 대상으로 진행하였다. 두 집단은 각각 위스데이 별내에 거주하는 입주자와, 입주자 협동조합 임원 또는 시행사 직원 등

위스데이 별내의 공동생산에 핵심적인 역할을 수행한 관계자이다. 입주자는 6명, 공동생산 핵심 참여자는 2명을 대상으로 인터뷰를 수행하였다. 입주자 인터뷰 참여자는 입주자들이 활동하는 온라인 카페에 연구참여자 모집 글을 올린 후 입주자가 직접 연구 참여를 신청하는 방식으로 모집했고, 핵심 참여자는 이메일 문의와 전화 통화를 통해 연구참여자를 모집하였다.

인터뷰는 사전에 작성된 반구조화된 질문지를 바탕으로 진행하였으며 세부적인 질문들은 인터뷰 진행 상황에 맞게 변경하였다. 입주자를 대상으로는 ‘위스데이 별내’에서의 일반적인 거주경험, 공동체적 관리에 대한 인식, 이웃과의 상호작용, 의사결정 참여, 공동체에 대한 인식에 대해 질문했다. 핵심참여자를 대상으로는 ‘위스데이 별내’의 특성, 사업수행경험, 공동생산을 위한 협력경험, 연구대상주택의 전망 등을 질문했다.

<표 1-1> 인터뷰 참여자 리스트

구분	참여자	성별	소속	역할	위스데이 별내 입주여부
핵심 참여자	A	남	시행사	커뮤니티 담당	X
	B*	남	관리사무소	관리소장	O

구분	참여자	성별	연령	가구구성	입주시기	참여한 공동체 활동
입주자	C	여	37	부부	2021년 10월	운동 프로그램
	D	여	52	부부	2020년 7월	체육관위원회, 대의원, 탁구동아리 등
	E*	여	36	부부, 자녀1	2020년 7월	돌봄위원회, 라인댄스 동아리 등
	F	남	43	부부, 자녀1	2020년 8월	탁구동아리, 그림책 프로그램 등
	G*	여	37	부부, 자녀2	2020년 7월	돌봄위원회 등
	H*	여	39	부부, 자녀1	2020년 8월	돌봄위원회, 방송국 동아리 등

\* 주요 생활공간이 아파트 단지 내인 참여자

### 3) 설문조사 자료

설문조사 자료는 입주 개시 1주년을 기념하여 2021년 8월에 수집되었는데, 위스데이 별내의 입주자를 대상으로 ‘위스데이별내사회적협동조합’과 사업 주관사인 ‘더함’이 공동으로 수행하였다. 아파트 전 세대(491세대)에 세대당 2부의 설문지를 배포하는 방식으로 진행되었고, 설문지는 494건이 회수되었다. 이 중에 분석에서 사용하는 응답에 결측치가 있는 41건의 응답을 제거하고, 연령이 18세 미만인 응답 11건을 제거했다. 또한 통근 시간이 지나치게 긴 경우에는 아파트 내에서 일상적인 공동체활동을 영위하기 어려울 것이기 때문에, 편도 통근시간이 2시간(120분)을 초과하는 경우(11건)인 응답을 제거하였다. 이에 총 응답수 494건 중에 분석에 사용한 응답수는 431건이다.

설문조사 결과는 양적 분석을 실시한다. ‘알고 지내는 이웃의 수’에 대한 응답과, ‘공동체 소속감 변화’ 등 세 가지 인식변화 응답을 종속변수로, 응답자 개인의 특성과 공동체 프로그램 참여여부를 설명변수로 설정하여 회귀분석을 실시하였다. ‘알고 지내는 이웃의 수’는 연속형 변수이기 때문에 다중회귀모형을 사용하였고, 세 가지 인식변화에 대한 응답은 순서형 변수이므로 순서형 로지스틱 회귀모형을 사용하였다.

### 3. 연구의 구성

이 연구는 총 6개의 장으로 구성한다. 제1장에서는 연구의 배경, 목적, 연구대상, 연구방법을 제시한다. 제2장에서는 연구에서 제시하는 핵심 개념에 대한 이론을 탐구하고, 선행연구를 검토한다. 제3장에서는 주택 공동생산에 참여한 주체들의 역할과 관계를 사업 단계별로 분석한다. 제4장에서는 양적 분석에서 사용한 변수와 통계량을 제시하고, 입주자의 특성과 공동체 프로그램 참여에 따른 포용성 증진 효과를 살펴본다. 이 때 주택협동조합을 배경으로 하는 도시 커먼즈 실천에 집중한다. 제5장에서

는 입주자 인터뷰 자료를 정리하여, 양적 분석 결과에 대한 심층적인 분석과 함께 도시 커먼즈에서 나타나는 다양한 실천과 균열을 살핀다. 마지막으로 제6장에서는 연구 결과를 요약하고 연구의 시사점과 한계를 제시한다. 아래 <그림 1-1>은 이 연구의 흐름을 정리한 도표이다.

<그림 1-1> 연구 흐름도



## 제 2 장 이론적 배경과 선행연구의 고찰

### 제 1 절 주택에서의 도시 포용성

#### 1. 도시 포용성과 그 구성요소

‘포용도시(inclusive city)’는 도시에서 일어나는 ‘사회적 배제(social exclusion)’를 극복하기 위한 개념이다(이새롬, 2022; 조승구, 2021; 박인권, 2015). ‘포용성’은 해비타트 III에서 채택된 「새로운 도시의제(New Urban Agenda)」의 핵심 가치이기도 한데, 여기서는 공간 정의, 시민참여, 다양성 존중을 강조했다(박세훈 외, 2016).

박인권 외(2016)은 도시 포용성의 구성요소를 도출하고, 도시의 포용성을 평가하기 위한 지표를 개발했다. 박인권 외(2016)에 따르면 도시 포용성은 역량형성, 상호의존성, 참여, 공간적 개방이라는 네 가지 차원으로 파악하기를 제시했다. 이 중 상호의존은 사회적 관계망과 신뢰 등의 하위 구성요소를, 참여는 지역사회 참여도와 권력분배 등의 하위 구성요소를, 공간적 개방은 저렴하고 안정적인 주거와 외부로 열려있는 공간 등의 하위 구성요소로 구성했다.

이새롬(2022)은 도시 포용성의 구성개념을 정주환경에 적용하였다. 포용성 개념을 영역 측면에서 공간적 포용성과 사회적 포용성으로 대별하였는데, 공간적 포용성은 안정성, 개방성, 접근성이라는 세가지 하위 구성요소로 구성했고, 사회적 포용성은 참여와 상호의존으로 구성했다(이새롬, 2022). <표 2-1>은 선행연구에서 제시하는 도시 포용성의 구성요소를 주택에 적용하여 정리한 표이다.

<표 2-1> 주택에서의 도시 포용성 구성요소별 내용

공간적 포용			사회적 포용	
안정성	개방성	접근성	상호의존	참여
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 저렴한 주거</li> <li>- 양호한 주거환경</li> <li>- 장기적 거주</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 풍부한 공유공간</li> <li>- 공간적 통합</li> <li>- 외부 지향</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행성</li> <li>- 시설 접근성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 비공식적 관계망</li> <li>- 호혜적 관계</li> <li>- 상호 인정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역사회 참여</li> <li>- 거버넌스</li> </ul>

이새롬, 2022; 박인권 외, 2016을 정리

## 2. 주택과 도시 포용성

주택에서의 포용성은 주택의 소유방식에 영향을 받을 수 있다. Schlager와 Ostrom(1992)은 자연 자원에 대한 소유권을 권리의 다발로 인식하고, 접근, 보유, 커미셔닝, 관리, 배제, 수익에 대한 권리로 구분하였다. 이 구분은 자연 자원 뿐 아니라 주택에도 적용될 수 있다. 입주자들의 입주자들의 협동에 의해 운영되는 주택(collaborative housing)은 관리와 커미셔닝에 대한 권리가 공통적으로 보유되는 주택이라고 할 수 있다(Daniël Bossuyt, 2021). 주택협동조합에서는 협동주택에서와 같이 관리와 커미셔닝 권리가 입주자들에 의해 집합적으로 행사되기 때문에, 주택과 단지 주변환경에 대한 참여가 가능하다.

주택에 대한 권리 중 수익권은 임대료와 자본이득의 향유에 대한 권리와 누가 향유할 수 있는지에 대한 결정권을 말하는데, 수익권이 입주자 공동으로 보유되거나 외부(국가기관)에 의해 보유되어야 주택의 상품화와 금융화에 대항하여 저렴성을 확보할 수 있다(Daniël Bossuyt, 2021).

한편 Gérald Ledent(2021)은 주택협동조합을 포함한 공동생산된 협동주택을 연구한 결과, 주택의 세대수가 많을 수록 다양한 어메니티를 갖출 수 있고, 서로 이질적인 인구집단이 함께 거주할 수 있다는 결론을

연었다. 이는 포용성의 구성요소 중 개방성과 연결될 수 있다.

또한 협동조합은 “흩어져 있는 개인들의 필요를 하나로 응축하고 개인들을 하나의 정치 세력으로 변모(마거릿 콘, 2013, p.120)”시켜온 역사가 있다. 주택협동조합을 통해 주택을 필요로 하는 사람들이 서로 연결되고, 정치적 영향력을 키울 수 있다는 점에서, 상호의존과 참여의 수준을 증진할 수 있다.

아파트를 대상으로는 주로 공동체 활성화와 같은 상호의존에 대해서 연구되었다. 이규인 등(1994)은 아파트 단지의 물리적 공간구조가 이웃간의 사회적 관계와 공간 만족도에 미치는 영향을 연구했는데, 근린공원과 같은 공동체시설이 단지 중앙에 모여있는 방사형 공간구조가 다른 공간구조에 비교해 이용 만족도가 높을뿐더러, 이웃 인지 범위가 더 넓고 이웃 관계 활성화 정도도 더 높은 것으로 나타났다. 임정언 등(2016)은 용인시에 소재한 743세대 규모의 아파트단지 내에서 텃밭을 이용하는 주민들의 교류형태를 파악한 결과, 텃밭 이용이 상호교류 빈도, 알고 지내는 이웃의 수, 교류의 범위에 긍정적인 효과가 있는 것으로 나타났다.

아파트에서 물리적 시설이 아닌 공동체 프로그램이 상호의존에 미치는 영향을 연구한 선행연구로는 김택규 등(2016)의 연구를 들 수 있는데, 공동체 프로그램을 통해 이웃 관계에 개선은 있었으나 긴밀한 공동체의 범위에는 큰 영향이 없었음을 확인했다.

## 제 2 절 주택협동조합과 도시 커먼즈

### 1. 도시 커먼즈로서의 주택협동조합

국제협동조합연맹(ICA)에 따르면 협동조합은 “공동으로 소유되고 민주적으로 운영되는 사업체를 통하여 공통의 경제적, 사회적, 문화적 필요와 욕구를 충족시키고자 하는 사람들이 자발적으로 결성한 자율적인 조직”이다. 주택협동조합은 여러 협동조합의 유형 중에서, 주택을 필요로 하는 사람들이 모여서 결성한 협동조합이라고 할 수 있다. 따라서 주택협동조합은 “공동으로 소유되고 민주적으로 운영하면서 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족하기 위해 자발적으로 결성한 법적 조직체(김란수, 2014, p.419)”로 정의할 수 있다.

주택협동조합은 다양한 문제에 대응하기 위한 대안적 주택공급 방식으로 주목되어오기도 했다. 공공임대주택과 재정비사업의 대안 모델로 제안(변창흠 외, 2011)되었고, 국공유지 점유지역 내에 거주하는 점유자들의 주거권을 해결하기 위한 방편으로 검토(이성영, 2015)되기도 하였으며, 노인주거복지의 수단(신복기 외, 2015)으로, 분양전환형 공공임대주택에서 분양전환 시에 발생하는 문제를 해결하기 위한 대안으로 제시(김선영, 2020)되기도 하였다.

한편 도시 커먼즈란 “지역 주민의 전통적 생계와 생활을 위해 주민 공동의 규칙을 스스로 정하고, 자율적으로 관리·사용하는 공동체 공동자원(박윤혜 외, 2021, p.214)”으로 정의되는 커먼즈가 “현대 도시라는 세팅에서 발현된 것(박인권 외, 2019, p.66)”을 말한다.

그런데 커먼즈가 주로 ‘공유재’로 번역되면서 공유의 대상인 자원에 초점이 맞춰지는 경우가 있다. 그러나 다수의 연구자들은 커먼즈가 단순히 공유재화 또는 공동자원이 존재한다고 성립되는 것이 아니라, 공동자원을 관리하고 사용하는 공동체와 공동자원에 대한 일련의 사회적 규약

이 필수적이라고 주장한다(박윤희 외, 2021; 권범철, 2017; 박인권 외, 2019; 이승원, 2019). 다시 말하면 커먼즈는 공동체, 제도, 자원이라는 세 가지 구성요소를 가지고 있다(Kip et al., 2015., 황진태, 2016).

여기서 유의할 점은 커먼즈의 세 가지 구성요소 중 ‘제도’가 정태적인 요소가 아니라 자원을 공유화하는 실천(communing)을 포함한 동태적인 요소라는 점이다(황진태, 2016). 커먼즈 실천(communing)은 공동자원의 생산 또는 확보에서만 이루어지는 것이 아니라, 공동자원을 관리하고 유지하는 과정에서도 계속된다. 커먼즈는 “공동체 구성원들이 자치적으로 관리하며 공유의 가치를 실현하기 위한 실천의 산물(박인권 외, 2019)”이다.

이제 앞서 언급한 주택협동조합의 정의를 다시 한번 살펴보자. 주택협동조합은 “공동으로 소유되고 민주적으로 운영하면서 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족하기 위해 자발적으로 결성한 법적 조직체(김란수, 2014, p.419)”이다. 이 정의에서 주택협동조합과 주택협동조합이 아닌 다른 주택과 구별되는 지점을 세 가지 꼽을 수 있다. 첫 번째는 주택이 공동으로 소유된다는 점이고, 두 번째는 주택을 필요로 하는 사람들이 자발적으로 결성한 조직이라는 점이고, 세 번째는 법(규칙)과 민주적인 원칙으로 설립·운영되는 단체라는 점이다.

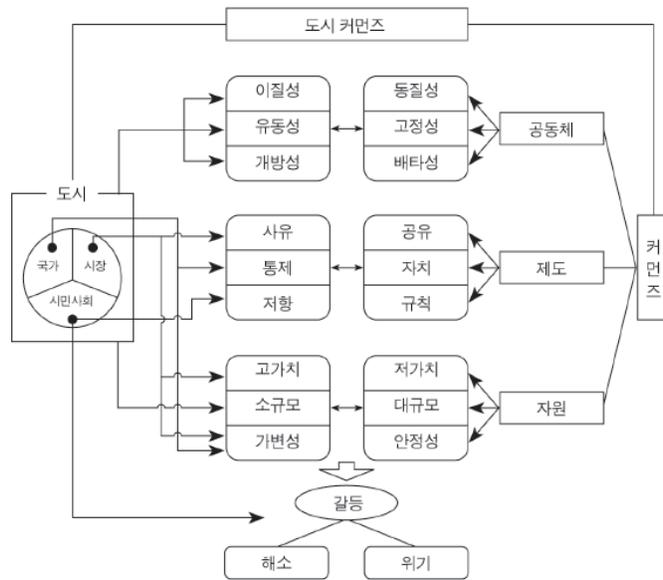
그리고 이 세 가지 구별점은 각각 자원, 공동체, 제도라는 커먼즈의 요소와 이어질 수 있다. 협동조합은 출자금을 기반으로 한 공동자원을, 조합원이라는 공동체가, 정관 등에서 규정하는 제도에 따라 운영하는 조직이다. 커먼즈를 구성하는 세 가지 요소를 갖추고 있으며, 1인 1표로 의사결정을 하는 민주적인 구조를 가지고 있기 때문에, 주택협동조합은 도시커먼즈를 실천할 수 있는 좋은 전략일 수 있다.

## 2. 도시 커먼즈가 마주하는 도전

현대도시는 국가와 자본의 지대한 영향력 아래에 놓여있다. 그렇다면

도시커먼즈는 국가, 시장과 어떤 관계를 맺고 있는가? 도시커먼즈는 도시 안에서 시장과 국가의 통치에서 벗어난 자율적인 공간을 창출하고자 하기 때문에 내재적인 모순을 가지고 있으며(박인권 외, 2019), 내·외부적으로 갈등(이승원, 2019; 황진태, 2016)하게 된다. 데이비드 하비는 도시에서 부동산업자(시장)는 커먼즈로부터 가치를 빼앗아가고, 정치권력(국가)은 커먼즈의 개념을 빼앗아간다고 보았다(Harvey, D., 2014).

<그림 2-1> 도시커먼즈의 모순 구조



출처: 박인권 외, 2019, p.75

박인권 외(2019)는 도시 커먼즈를 ‘도시’와 ‘커먼즈’로 나누어 서로 대비시킴으로써 도시 커먼즈 개념에 내재된 모순을 탐구했다. 그들은 커먼즈의 세 가지 구성요소별로 도시 커먼즈의 모순적인 속성을 구조화했다. 이 연구에서는 총 9가지 모순의 속성 중에 개방성과 배타성의 모순(공동체 차원)과, 사유와 공유의 모순(제도 차원)과, 고가치와 저가치의 모순(자원 차원)에 집중한다.

주택이 사적인 공간으로 여겨져왔기 때문에, 다른 유형의 커먼즈에서 보다 개방성과 배타성이 중요한 의제가 될 수 있다. 또한 한국에서 주택은 자본이득의 실현수단으로 여겨지기 때문에, 주택의 수익권에 대한 문제가 커먼즈 실천에 중요한 모순으로 떠오를 수 있다. 마지막으로 자본주의 도시에서 토지와 주택은 가치의 추출을 극대화하는 방식으로 사용되지만 공동체적 사용은 교환가치보다 사용가치에 더 무게를 두기 때문에 시장가치를 극대화하려는 노력을 하지 않는다. 따라서 고가치와 저가치의 모순이 중요한 이슈가 될 수 있다.

### 제 3 절 주택 공동생산과 사회주택

#### 1. 주택 공동생산

공동생산은 공공서비스의 전달에 있어서 국가 공무원의 핵심적인 주체성이나 시장의 역할보다는, 서비스를 이용하는 시민과 공동체의 참여를 강조하는 관점이다(이경미 외, 2018).

주택은 인간의 생활에 필수적인 조건이라는 점에서, 주택을 공급하는 행위는 공공성을 띤다. 그리고 저소득층 등 취약계층을 위한 저렴한 주택을 공급하는 것은 중요한 정치적·정책적 의제이다. 한국 정부는 1989년대부터 저소득층의 주거 안정을 위해 공공임대주택을 공급해왔고, 정부가 저렴한 주택 공급에서 핵심적인 역할을 수행해오고 있다(남원석 외, 2021). 그러나 사회주택이 등장하면서, 저렴한 주택의 공급 주체가 국가뿐 아니라 시민사회와 민간기업으로 확장되었다.

여러 주체 간 협력에 의한 공공서비스 생산이라는 공동생산의 개념을 주택에 대입해보면, ‘사회주택’을 ‘주택의 공동생산’이라는 틀로 이해할

수 있다. 서유럽 등에서 사회주택(Social Housing)은 공공임대주택을 포함한 포괄적인 개념으로 사용되지만, 한국에서는 민간(특히 사회적경제주체)에서 공급하는 저렴주택이라는 개념으로 한정하여 사용되고 있는데(남원석 외, 2021; 신수임, 2022), 사회주택은 순수히 민간-공동체의 자금으로만 건설되기도 하나, 주로 정부 또는 민간기업의 재원을 활용하는 등 협업을 통해 만들어진다(신수임, 2022). 서울시와 경기도를 비롯한 지방정부에서는 조례에 근거하여 사회주택을 지원하고 있으며, 중앙정부에서도 LH, HUG와 같은 공공기관을 통해 토지를 저렴하게 임대하거나 자금조달을 지원하는 등 다양한 지원을 제공하고 있다(남원석 외, 2021).

그렇다면 공동생산과 커먼즈 실천은 어떻게 같고 어떻게 다른가? 공동생산과 커먼즈 실천은 시민들이 공적 서비스 생산의 주체로 등장한다는 점에서는 비슷하다. 그리고 국가에 의한 해결방식에 대한 대안으로 제시되었다는 점도 비슷하다.

그러나 커먼즈는 국가 뿐 아니라 시장교환에 대한 대안을 지향한다는 점에서 공동생산과 다르다. 더 나아가서 커먼즈는 “국가와 자본 양자에 대한 대안으로 사고되(권범철, 2017, p.120)”는 반면에, 공동생산은 국가-시장-공동체의 협력을 지향한다는 점에서 큰 차이가 있다.

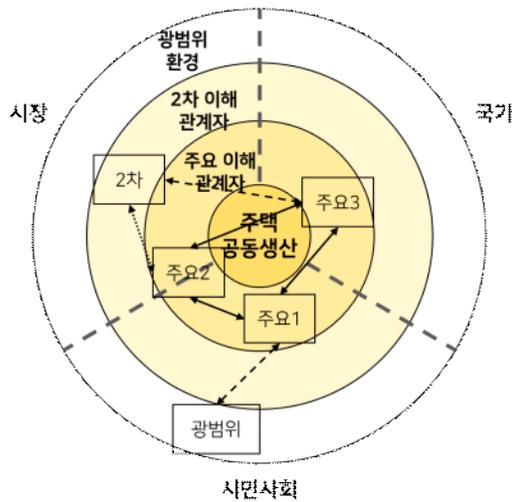
이 연구의 연구대상인 위스테인 별내와 같이 공동생산을 활용하여 커먼즈 실천이 이루어지는 경우에 양자를 구분하기는 매우 어렵다. 이 연구에서는 ‘주택 공동생산’과 ‘커먼즈 실천’을 다음과 같이 구분하고자 한다. 입주자 협동조합이 국가, 시행사와 같은 외부의 다양한 주체들과 협력하는 구조를 ‘주택 공동생산’이라 하고, 협동조합을 통한 입주자들의 자치적인 공동자원 생산 및 관리 활동을 ‘커먼즈 실천’으로 구분한다.

## 2. 주택 공동생산의 구조 분석 프레임워크

주택 공동생산의 구조는 어떻게 분석할 수 있을까? Darinka Czischke(2018)는 주택협동조합이나 코하우징과 같은 협동주택

(collaborative housing)의 주택 공동생산의 이해관계자를 분석하기 위한 프레임워크를 <그림 3-2>과 같이 제시했다.

<그림 2-2> 주택 공동생산의 이해관계자 프레임워크



출처: Czischke, D., 2018, p.65

이 프레임워크는 이해관계자를 두 가지 축으로 구분한다. 한 가지 축은 이해관계자가 속한 영역을 기준으로 ‘국가’, ‘시민사회’, ‘시장’으로 나눈다. 다른 축은 주택 공동생산에 개입하는 수준에 따라서 ‘주요 이해관계자’, ‘2차 이해관계자’, ‘광범위 환경’으로 나눈다. 개입 수준은 사업 진행 개입에 대한 정당성, 필수 자원에 대한 통제권, 거부권의 보유 여부로 판단한다. ‘주요 이해관계자’는 해당 사업의 일상적 운영자로, 강력한 정당성과 통제권을 보유하는 동시에 거부권을 가지고 있다. ‘2차 이해관계자’는 공동생산에서 중요한 자원을 제공하는 역할을 수행하지만, 일상적 관여는 하지 않는 이해관계자이다. ‘광범위 환경’에 속하는 이해관계자는 주택 공동생산에 간접적인 영향을 받는 개인 또는 조직이다.

프레임워크에 이해관계자를 배치하고 나면, 이해관계자들 사이의 관계를 화살표로 나타낸다. 실선은 일상적으로 소통하고 상호 의존적인 ‘강력

한 협업관계'를 나타낸다. 대시로 이어진 관계는 자금조달이나 서비스를 주고받는 '임시적 협업관계'를 나타낸다. 마지막으로 점선은 잠재적이거나 암묵적인 '간접적 관계'를 나타낸다.

이 연구에서는 연구 대상인 '위스데이 별내'의 구조를 분석하기 위해 Czischke의 프레임워크를 사용한다.

### 3. 주택 공동생산의 효과와 가능성

신수임(2022)에 따르면 사회주택에서 국가가 단독으로 생산하는 공공 임대주택보다 사회주택에서 공공성의 의미가 확장된다. 다양한 주체가 공동생산하는 주택이기 때문이다. 공공성 실현의 주체 측면에서는 국가(公)만이 아닌 시민사회(共)와 민간(私)으로 확장되고, 내용 측면에서는 단순히 저렴한 주거지 공급을 넘어서서 지역 공동체 활성화 등 다양한 사회적 가치를 포괄하게 되고, 절차적 측면에서는 민주적 참여와 거버넌스의 영역으로 확장된다(신수임, 2022). 또한 공동생산된 주택에서 입주자 주체성 강화, 협력적 문제해결 능력 향상, 사회적 역할 인식이라는 긍정적인 효과가 나타났다는 연구결과(이경미 외, 2018)가 있다.

주택 공동생산에 긍정적인 측면만 존재하는 것은 아니다. 주택협동조합이라는 도시 커먼즈가 공동생산될 때 겪게되는 위험이 있다. 도시에서 주택(또는 토지)를 확보하기 위해서 필요한 자본이 크다보니, 주택협동조합은 종종 국가 또는 시장의 힘을 빌리거나 의존하여 주택을 마련한다. 이 때 국가의 통치나 시장논리에 커먼즈가 노출되는, 일종의 “자본과 공동체 사이의 교환관계(Brandsen, T., Helderma, J.-K., 2012)”가 발생할 수 있다. 더 나아가 커먼즈가 시장과 신자유주의적 국가에 포섭(권범철, 2019)될 위험이 있다.

그럼에도 불구하고 현대 도시공간에서는 자본과 국가의 역할이 지배적이기 때문에, 커먼즈를 생산하기 위하여 국가와 자본을 전략적으로 활용하는 것이 합리적이다(황진태, 2016). 주택협동조합을 공동생산하는 것

은 커먼즈를 전유하는 전략을 재전유(권범철, 2019)하는 전략일 수 있다.

## 제 4 절 연구의 차별성

### 1. 위스데이 별내에 대한 선행연구 검토

‘위스데이 별내’를 대상으로 한 선행연구는 주로 입주 전과 입주 초기 과정에서 있었던 공동체 활동의 특징을 평가했다. 박윤희 외(2021)는 입주 전에 벌어졌던 돌봄을 주제로 한 입주자들의 소모임과 자체적인 교육 활동을 중점적으로 관찰하였는데, 교육을 통해 공동체에 대한 인식이 변화했으며, 재생산 담론을 중심으로 공동체가 아래로부터 형성되는 커먼즈 실천이 이루어지고 있다고 평가했다. 이정호 외(2022)는 ‘위스데이 별내’의 초기 과정을 Arnstein과 Nabatchi의 주민참여이론을 적용하여 분석하였다. 그들은 협동조합을 통해 리츠 소유구조 참여, 공용공간 설계 및 운영 참여 등을 통해 ‘위스데이 별내’에서 형식적인 참여가 아닌 실질적인 참여가 이루어지고 있음을 보였다.

정현목(2022)은 ‘위스데이 별내’라는 시범적인 사업이 시작될 수 있었던 당시의 맥락을 짚었고, 입주 상황에서 발생한 공동체의 위기와 해결 과정을 관찰하였다. 그는 ‘위스데이 별내’를 “사회적경제와 아파트의 결합(정현목, 2022)”이라는 틀로 설명하면서, ‘사회적경제’를 통한 공동체 형성과 안정적 주거라는 실험이 한국사회에서 욕망을 상징하는 ‘아파트’를 만났을 때 발생하는 긴장과 균열을 보여주었다.

다른 한 축으로는 협동조합형 공공지원민간임대주택이라는 모델을 평가하고 확산하기 위한 방안에 대한 연구가 이루어졌다. 박진호(2021)는 모델이 가진 특성을 지속가능개발목표(SDGs)에 비추어서 평가했다. 남

철관 외(2021)은 ‘위스데이 별내’와 ‘위스데이 지축’의 사업 전반에 대한 자료 정리와 함께 만족도 조사를 수행하였으며, 향후 주택 소유방식에 따른 비용편익분석을 수행하였다.

선행연구의 다수는 현재 주택도시기금과 협동조합이 공동으로 소유하고 있는 아파트가 이후에는 어떤 방식으로 소유될 지 정해져있지 않은 상황을 공동체에 대한 잠재적인 위협으로 지적했다(정현목, 2022; 이정호 외, 2022; 남철관 외 2021; 박진호, 2021). 법제도 상 주택협동조합이 아파트 단지를 소유하기 어려운 상황이 개선되지 않거나 주민들이 개별소유를 원할 경우에, 주택협동조합 실험으로서 지속될 수 있을지에 대한 질문이다.

그 외에 ‘위스데이 별내’가 마주한 다른 도전으로는 아파트 단지가 가진 폐쇄성을 어떻게 극복할 것인지(박윤희 외, 2021), 주택협동조합이 아파트 관리를 위한 전문성을 어떻게 확보할 것인지(이정호 외, 2022), 공동체 활동에 익숙하지 않은 젊은 층을 어떻게 엮어낼 것인지(정현목, 2022) 등이 제기되었다.

<표 2-2> ‘위스데이 별내’에 대한 선행연구

연구자(연도)	연구제목
정현목(2022)	사회적경제와 아파트의 결합 : 협동조합형 공공지원 민간임대주택 ‘위스데이’의 등장과 입주과정
이정호, 서덕수, 김종빈(2022)	Arnstein 및 Nabatchi 주민참여이론을 통한 아파트형 협동조합주택 연구-사회적기업 더함의 위스데이 아파트 단지 사례
김란수(2021)	대규모 협동조합형 임대주택 입주예정자의 공동체 의식과 공동체 프로그램 요구에 관한 연구
박윤희, 백일순(2021)	돌봄의 위기와 대안으로서의 커먼즈 : 협동조합형 아파트 공동체 위스데이 별내를 사례로

남철관, 강세진 외(2021)	협동조합형 공공지원민간임대주택 모니터링을 통한 제도개선 및 확산방안 연구
박진호(2021)	지속가능발전목표(SDGs)와 협동조합형 공공지원 민간임대주 택의 관계성 연구
박진호, 손동욱(2021)	협동조합형 공공지원 민간임대주택의 활성화를 위한 기초 연 구

## 2. 연구의 차별성

지금까지 진행되었던 ‘위스태이 별내’에 대한 연구는 입주 과정과 입주 초기에 있었던 공동체 활동이 가지는 의미를 조명하는 연구가 주로 진행되었다. 그러나 주택을 여러 주체들이 공동생산한다는 사례의 본질적 성격을 조명한 연구는 부족하였다. 사례의 공동생산 구조를 분석하기 위해 Czischke(2018)의 분석 프레임워크를 통해 주택 공동생산에 참여하는 다양한 이해관계자들의 성격과 참여 수준과 상호 간의 관계를 시각화한다. 아파트 단지 형태의 대규모 주택협동조합의 협력적 공급구조를 분석한다는 점에서 차별성이 있다.

선행연구는 연구가 진행된 시기의 한계로 인해, 입주 전의 공동체활동과 입주 초기 과정만 분석할 수 밖에 없었다. 그러나 본 연구는 관점과 시간적 범위에서 차별점을 가진다. 사업의 진행 단계별로 입주 전 ‘준비기’와, ‘입주 초기’, 입주 후 2년이 지난 ‘안정기’로 나누어서 이해관계자들의 공동생산 참여 수준과 관계의 변화를 살핀다. 그리고 입주 초기가 아닌 2년이 지난 현재 시점에서 공동생산이 주택협동조합이 입주자에게 주는 효과와 입주초기 과정을 거쳐 정착된 공동체활동의 양상을 관찰하여 분석할 것이다.

또한 아파트 단지에서 공용공간이나 공동체 프로그램이 이웃과의 관계망 형성과 같은 도시 포용성 효과를 분석한 연구가 있었으나, 입주자

들이 직접 아파트의 공용공간과 공동체 프로그램에 전면적으로 개입하는 주택에서의 포용성 효과에 대한 국내 연구는 부족하였다. 한편 ‘위스데이 별내’에서 입주자들이 아파트 단지의 소유·운영·관리에 집합적으로 개입할 수 있는 이유는 협동조합형 아파트이기 때문인데, ‘위스데이 별내’에서 주택협동조합의 효과를 실증적으로 분석하는 연구가 부족하였다. 따라서 본 연구에서는 아파트 생활의 다양한 측면 중에서도, 협동조합형 아파트이기 때문에 발생하는 효과를 실증적으로 분석해보고자 한다.

## 제 3 장 주택 공동생산의 구조와 포용성

### 제 1 절 ‘위스데이 별내’의 배경과 현황

기존에 주택협동조합은 주로 다세대주택 형태로 시도되었다. 그러나 ‘위스데이 별내’는 아파트로 시도되는 한국 최초의 주택협동조합이다. 한국에서 가장 선호되는 주거 형태가 아파트인 만큼, 위스데이 별내의 사례는 대안적인 아파트 공급 및 운영에 시사하는 바가 크다.

위스데이 별내는 국토교통부의 협동조합형 공공지원민간임대주택 시범사업(공모 당시에는 “협동조합 연계 뉴스테이”)으로 추진되었다. 2016년 10월 사업자공모를 거쳐 2016년 12월에 사회적기업인 ‘더함’이 사업주관사인 컨소시엄이 우선협상자로 선정되어 사업이 추진되었다. 이후 2018년 착공, 2020년 5월에 준공되었다. 2022년 12월 현재 입주 개시 후만 2년이 지났다.

<표 3-1> 위스데이 별내 개요

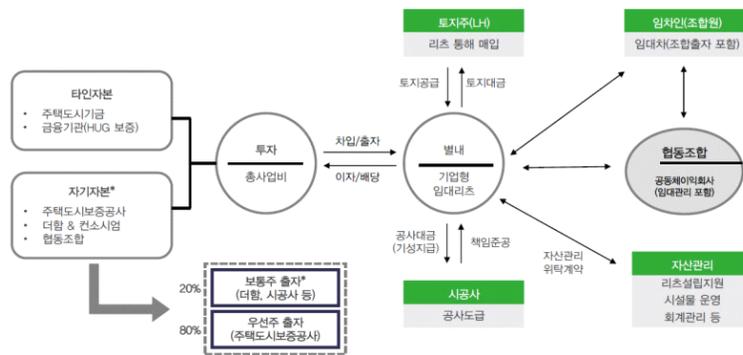
사업명	위스데이 별내
주소	경기도 남양주시 덕송3로 27
준공시기	2020년 5월
대지면적	30,601㎡
연면적	71,569㎡
세대수(입주자수)	491세대(1,450명 <sup>1)</sup> )

1) 2021.8.4. 기준

출처: 염철호 외, 2021, p.85

협동조합형 공공지원민간임대주택은 다른 공공지원민간임대주택과 비슷한 사업구조를 가지고 있다. ‘위스테인 별내’와 같은 토지매입형 구조의 경우, LH가 보유한 토지를 기업형 임대리츠에 매각하고, 이 리츠가 아파트를 건설하고 소유하며, 입주자에게 임대한다. 협동조합형 모델이 다른 공공지원민간임대주택과 구별되는 점은 입주자들이 협동조합(사례의 경우 ‘위스테인별내사회적협동조합’)을 결성하여 리츠의 지분을 공동으로 소유한다는 점이다.

<그림 3-1> 위스테인 별내의 사업구조



출처: 유한책임회사 더함, 2017. p.24

리츠의 지분을 공동으로 소유함으로써, 입주자들은 리츠와 임대차계약을 맺은 임차인인 동시에 소유자이자 관리자가 된다. 입주자는 협동조합을 통해 아파트의 접근·관리 등 소유권의 다양한 요소에 집합적으로 개입할 수 있게 된다. 협동조합이 자본의 공동생산에 참여하여 아파트 단지의 소유권의 지분을 획득함으로써, 아파트 단지를 배경으로 한 입주자들의 커먼즈 실천이 가능하게 된 것이다.

하지만 이 구조는 한시적이다. 공공지원민간임대주택은 의무임대기간인 8년 동안은 계획된 대로 리츠를 통해 운영되지만, 그 이후에 아파트를 어떻게 소유할지에 대해서는 정해진 바가 없다(남철관 외, 2021; 정현목, 2022). 미래의 소유구조가 불명확하기 때문에, 협동조합을 통한 집합적 소유·운영·관리 모델도 미확정된 상태이다.

## 제 2 절 ‘위스데이 별내’ 공동생산의 구조와 그 변화

‘위스데이 별내’는 아파트를 소유하는 리츠를 활용한 민간임대주택 모델이다. 그런데 입주자 협동조합이 주택 공동생산 과정에서 설립되기 때문에, 사업이 시작할 때부터 리츠의 소유구조에 참여할 수 없다. 따라서 ‘위스데이 별내’에서는 리츠의 보통주를 시행사 등 컨소시엄에 참여한 기업이 보유하다가 입주 후에 입주자 협동조합에 매각하는 구조로 진행되었다(남철관 외, 2021).

따라서 사업의 진행 시기별로 주택 공동생산의 양상이 달라졌고, 각 주체들의 역할도 달라졌다. 이를 입주 전 ‘준비기’, ‘입주초기’, 입주 후 시간이 지나 입주자 협동조합이 주도적인 역할을 수행하는 ‘안정기’로 시기를 나누어서 살펴보겠다.

시기별 이해관계자들의 역할을 정리하면 <표 3-2>과 같다.

사업 초기에 사업주관사이자 시행사인 ‘더함’의 역할이 중요했다. 협동조합형 뉴스테이라는 모델이 ‘더함’의 대표의 제안으로부터 시작되기 시작되었고(정현목, 2022), 입주자 협동조합의 설립을 지원하는 역할을 수행하기도 했다. 또한 공용공간의 설계에 입주예정자들이 참여할 수 있는 과정을 마련하였는데, 이는 입주예정자들이 시행사를 경유하여 주택에 대한 커미셔닝 권리를 행사했다고 볼 수 있다.

시행사는 준비기에 사업을 주관하는 역할을 하다가, 입주 초기에 보유한 리츠의 지분을 입주자 협동조합에 매각하면서 공동생산 참여 수준이 낮아졌다. 그러나 여전히 임대관리, 공동체 활동 관리 등 폭넓은 관리업무를 수행했다. 그리고 안정기에는 역할이 입주자 협동조합에 추가로 인계되어 공동생산 참여 수준이 줄어들었다.

입주자 협동조합은 준비기에는 협동조합을 설립하고 조합원 교육을

<표 3-2> 주택 공동생산의 이해관계자별 역할

시기	구분	이해관계자	역할
준비기	국가	LH	시범사업 추진 및 사업자 선정, REITs에 토지 매각
		주택도시기금	REITs에 우선주 출자(허브리츠를 통해), REITs에 용자
	시장	민간금융기관	REITs에 용자
		신탁사	REITs 자산관리업무 수행, REITs에 보통주 출자
		시공사	아파트 시공, REITs에 보통주 출자
	시민사회/시장	시행사(사회적기업)	사업모델 제안, 사업 총괄, 입주자 모집, 협동조합 설립 지원, 참여형설계 운영
시민사회	입주자 협동조합	협동조합 설립, 참여형설계 참여, 공동체 문화 형성	
입주초기	국가	주택도시기금	REITs 우선주 보유(허브리츠를 통해), REITs에 용자
		시청	공동체활동 보조금 지원
	시장	민간금융기관	REITs에 용자
		신탁사	REITs 자산관리업무 수행
		시공사	하자관리
	시민사회/시장	시행사(사회적기업)	임대관리, 주택관리, 공용시설 활용 프로그램 관리
	시민사회	입주자 협동조합	REITs 보통주 인수, 공동체 활동 운영
		파생 협동조합	근린생활시설에서 소매, 돌봄 사업을 수행

시기	구분	이해관계자	역할
안정기	국가	주택도시기금	REITs 우선주 보유(허브리츠를 통해), REITs에 용자
		시청	공동체활동 보조금 지원
	시장	민간금융기관	REITs에 용자
		신탁사	REITs 자산관리업무 수행
	시민사회/시장	시행사(사회적기업)	임대관리
	시민사회	입주자 협동조합	REITs 보통주 보유, 공동체 활동 운영, 공용시설 활용 프로그램 관리
		파생 협동조합	근린생활시설에서 소매, 돌봄 사업을 수행

남철관 외(2021), 염철호 외(2021), 위스테이별내사회적협동조합(2022)를 정리함

실시하는 등 협동조합의 틀을 만들고 예비입주자들의 공동체 문화를 형성하는 역할을 중점적으로 수행했다. 공용시설 설계에 예비입주자들이 참여하는 개입도 있었으나, 사업을 “대리”하여 진행하는 시행사를 통한 과정이었다. 입주 이후에는 리츠의 지분을 인수하고 단계적으로 관리업무를 늘려나가서 주택 공동생산의 주요 이해관계자로 역할을 수행하고 있다. 아파트 근린생활시설에서 소매업과 돌봄사업을 수행하는 협동조합의 설립을 지원하여, 입주자 협동조합에서 파생된, 다른 협동조합들이 설립되었다.

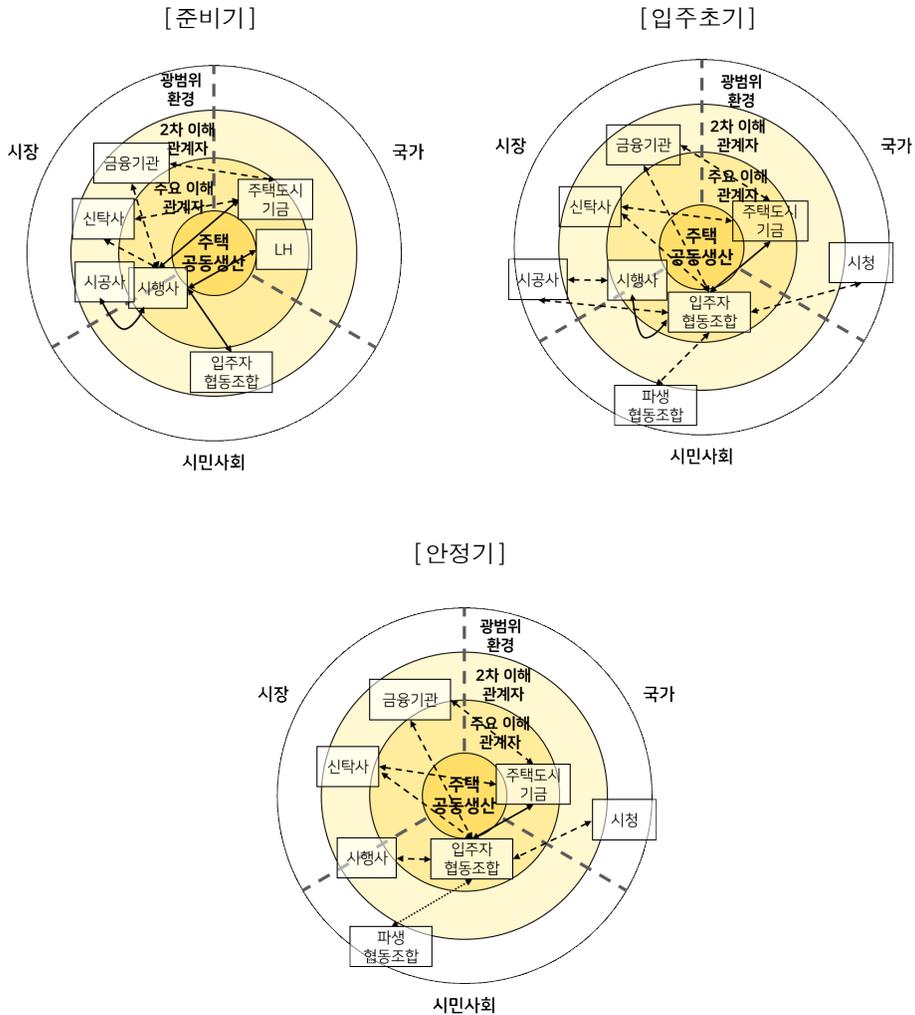
‘위스테인 별내’의 공동생산에서 국가의 역할도 중요하게 작동했다. 아파트단지가 들어서는 토지는 LH가 보유하고 있었으며, LH는 보유한 토지를 리츠에 매각할 뿐 아니라 사업자 선정 등 준비기에 주요 이해관계자로 역할을 수행했다. 국가가 운영하는 주택도시기금은 준비기부터 안정기까지 계속하여 리츠 의결권의 과반을 보유(남철관 외, 2021)하여 주요 이해관계자로 역할을 수행하고 있다.

<그림 3-2>는 시기별로 공동생산에 참여한 이해관계자들의 참여 정도와 관계를 나타낸 그림이다.

<그림 3-2>을 보면, 시행사와 입주자 협동조합이 위치를 교대한다. 시행사가 입주자 협동조합을 대리하여 초기에 사업을 이끌다가 입주 이후에는 협동조합에 역할을 인계했기 때문이다.

주택도시기금은 시간에 따라 변동 없이 주요 이해관계자로 위치하고 있고, 민간 금융기관 역시 변동 없이 리츠에 자본을 융자하고 있어 2차 이해관계자에 위치하고 있다. ‘위스테인 별내’가 리츠 구조를 활용했기 때문에, 리츠의 자산을 보관하고 사무를 처리하는 신탁사는 자신의 전문성을 리츠에 제공하는 2차 이해관계자에 위치하고 있다.

<그림 3-2> 시기별 주택 공동생산의 이해관계자



LH는 초기에 역할을 마치고 공동생산에서 직접적인 역할은 하지 않고 있는 것으로 보인다. 시공사는 준비기에 시공을 담당하고, 입주 초기에는 하자 관리로 공동생산에 참여한 후에 하자 관리 기간이 끝난 후에는 공동생산에서 빠지게 된다.

입주 이후에 새로 등장한 이해관계자는 시청과 파생협동조합이다. 시청은 협동조합의 공동체 활동에 보조금을 지원하는 역할을 하고 있었다.

파생협동조합의 대표적인 사례로는 근린생활시설에서 식료품과 생활용품을 판매하는 매장을 운영하는 “협동상회협동조합”이다. 입주자 협동조합이 새로운 협동조합이 안정될 때까지 행정적·재정적 지원을 제공했다(송소연, 2021).

### 제 3 절 ‘위스데이 별내’의 공동생산 구조와 포용성

‘위스데이 별내’를 공동으로 생산한 여러 주체 중에 가장 중심적인 역할을 한 주체를 꼽자면 국가, 시행사, 입주자 협동조합이다. 세 주체의 주요한 역할을 다시 정리해보자. 우선 국가는 아파트 단지가 건설될 토지를 제공했으며(LH), 아파트 단지를 소유하는 리츠에 출자하여 리츠를 지배(주택도시기금)한다. 시행사(더함)는 사업 초기에 프로젝트를 총괄하고, 입주자 협동조합을 설립하는 과정을 지원했으며, 입주 이후에는 리츠의 지분과 관리업무를 협동조합에 이관하는 역할을 했다. 입주자 협동조합(위스데이별내사회적협동조합)은 입주 전부터 다양한 공동체 활동을 통해 입주자들의 집합적 실천을 매개하고, 입주 이후에는 리츠 지분을 획득하여 아파트 단지 소유권의 지분을 공동으로 보유하고 공용공간과 커뮤니티 프로그램을 담당하며, 지역사회 내 다른 협동조합의 설립을 지원했다.

사례의 독특한 공동생산 구조를 도시 포용성 관점을 통해 분석해보자. 앞서 살펴본 도시 포용성의 다섯 가지 구성요소 중 네 가지(안정성, 개방성, 상호의존, 참여)를 분석한다. 나머지 구성요소인 ‘접근성’은 주로 교통 접근성과 시설 접근성과 관련되어 있는데, 연구의 대상이 아파트단지이기에 분석에 큰 의의가 없다.

## 1) 안정성

주택에서의 안정성은 양호한 주거환경에서 장기적으로 거주할 수 있는가가 핵심이다(이새롬, 2022). 국가는 시범사업을 기획 및 실시하여 비교적 장기간 거주할 수 있는 모델을 실현했다.

그리고 최근 입주 후 2년이 경과되어 임대차계약을 다시 체결하는 과정에서 임대료를 1% 인상하여(손고운, 2022) 저렴한 임대료를 유지하고 있는 점도 주목할 만하다. 1% 인상은 법적으로 가능한 5% 인상보다 매우 적은 인상 폭이다. 입주자 협동조합이 전 입주자를 대표해서 협상에 임하는 역할을 수행했고, 국가는 임대료를 통해 가장 높은 수익을 얻는 것이 최우선인 기관이 아니었기 때문에 가능했다.

*지금 경기도 안 좋고 서민들은 인플레이션 때문에 되게 힘들어하는데 ... 인근에 있는 아파트의 가격들은 수직 상승을 했지만, 우리가 정부에 '굳이 더 많은 돈을 벌기 위해서 임대료를 올릴 필요는 없는 거잖아'를 강하게 어필했고 ... 협동조합이 세게 발언했고 활동했기 때문에 가져온 거죠. ... 그거는 협동조합의 굉장히 전 큰 성과라고 보고, 그거를 조합원들이 다 알고 있어요. (핵심참여자 A)*

결국 낮은 임대료 증가는 아파트 단지 운영을 통해 수익을 얻는 주체가 협동조합과 국가이기 때문에 가능했다. 이는 주택의 수익권이 공동으로 보유되거나 국가와 같은 외부기관에 의해 보유될 때 저렴성을 확보할 수 있다는 주장(Daniël Bossuyt, 2021)을 뒷받침한다.

하지만 현재의 구조가 입주 후 8년이 되는 시점에 종료가 되고, 종료된 이후의 아파트 운영방식에 대해서는 확정된 바가 없다. 후속 모델이 불투명하다는 점은 안정성에 위협으로 존재한다.

## 2) 개방성

아파트 단지에서 개방성의 문제는 중요하게 다뤄질 필요가 있다. 한국

에서 고급 아파트들이 공동체적 요소를 강조하는 게이티드 커뮤니티로 도시 공간을 구획하고 있기 때문이다(정현목, 2012; Gelézeau, V., 2007). 아파트 단지가 외부인들을 배제하는 게이티드 커뮤니티가 되기 쉬운 것처럼, 주택협동조합도 “외부인의 이익에는 관심이 없고 심지어는 적대적일 수 있는 ... ‘게이티드 커먼즈(gated commons)’(Federici, S., 2018, p.90)”가 될 수 있다. 주택협동조합이 소유하고 관리하는 시설들을 주택협동조합의 구성원들이 공유하는 커먼즈적 성격이 있더라도, 공유된 시설 구성원들이 배타적으로 이용하여 외부와 분리될 경우에는, 게이티드 커뮤니티와 같이 도시구조의 파편화와 계층화를 불러올 수 있다는 경고이다.

주택협동조합이 게이티드 커뮤니티 또는 게이티드 커먼즈가 아니라 포용적인 공간이 되기 위해서는, 주택협동조합의 공간적인 경계 및 구성원 경계에 대해서 개방적인 성격을 가지는 것이 중요하다. Ruiu(2014)는 게이티드 커뮤니티와 공동체 주택(cohousing)의 차이 중 하나로 게이티드 커뮤니티는 주택 내 시설을 온전히 사적으로 전유하는 반면 공동체 주택에서는 외부와의 통합을 위해 열려있다는 특성을 짚었다.

그렇다면 아파트 단지에서의 개방성은 단지의 내·외로 나누어서 볼 수 있다. 이새롬(2022)은 정주환경에서의 개방성 요소로 단위세대 현관 문 밖에 사회적 교류와 여가의 기회를 제공하는 공유공간을 풍부하게 확보하는 것을 꼽았는데, 이는 단지 내적인 요소라고 볼 수 있다. 단지 외적으로는 외부인에게 얼마나 열려있는지, 그리고 얼마나 상호작용하는지(박인권 외, 2016)를 개방성의 요소로 볼 수 있다.

개방성의 단지 내적인 요소인 풍부한 공유공간 확보의 차원에서 연구대상지의 특성을 살펴보자. Gérald Ledent(2021)에 따르면, 협동주택의 규모가 클수록 다양한 어메니티, 즉 공유공간을 확보할 수 있다. ‘위스태이 별내’를 만드는 과정에서, 국가는 주택 협동조합으로서는 획득하기 어려운 대규모 토지를 제공함으로써 다양한 공유공간을 확보할 수 있는 토대를 마련했다.

이어서 단지 외적인 요소인 외부인에 대한 개방과 상호작용을 차원을 살펴보자. 인터뷰 결과, 입주민들에게는 자신들이 거주하고 있는 주택이 그들이 가진 자원만으로 지어진 것이 아니라 공적인 투자가 중요한 역할을 했음을 인지하고 있었다. 그리고 주택의 생산에 공공의 자원이 중요한 역할을 수행했다는 사실은, 자신들의 아파트가 개방성을 가져야한다는 인식에 영향을 미치고 있었다. 주택을 국가와 공동생산하는 구조가 개방성에 긍정적인 효과를 준 사례라고 볼 수 있다.

*“우리도 어쨌든 여기에 혜택을 입고 공공성을 위해서 여기에 들어오는 게 있기 때문에 ... 지역과 함께 나누는게 필요하다 ...“(입주자 D)*

또한, 입주 이후에 위스테이사회적협동조합으로부터 다양한 협동조합이 파생되었다. 로컬푸드 매장을 운영하는 ‘협동상회협동조합’, 돌봄 서비스를 제공하는 ‘3로27사회적협동조합’이 설립되어 위스테이 별내의 상가에 입주했다(이상우, 2022). 새로운 협동조합들은 위스테이 별내 뿐 아니라 지역사회를 대상으로 활동중이다. 아파트 단지의 개방성에 입주자 협동조합의 활동이 긍정적인 영향을 주는 방식 중 하나이다.

### 3) 상호의존, 참여

상호의존과 참여는 ‘사회적 포용’의 구성요소이다. 상호의존은 이웃들 사이의 비공식적 관계망과 호혜적 관계의 확장에 깊은 관련이 있다(박인권 외, 2016). 그리고 참여는 지역사회에 실질적으로 참여할 수 있는 역량과 참여를 가능하게 하는 형식인 거버넌스에 의해 증진될 수 있다(박인권 외, 2016).

입주 전 준비기와 입주 초기에 중요한 역할을 수행한 시행사는 입주자 협동조합이 새롭게 만들어지는 과정에서 참여를 보장하였다. 공용공간의 설계에 입주 예정자들이 참여할 수 있도록 ‘참여형 설계’ 프로그램을 진행한 것이 대표적인 예시이다.

입주자 협동조합은 아파트를 배경으로 한 입주자들의 집합적 참여를 가능하게 하는 핵심 장치이다. 입주자는 협동조합이라는 거버넌스를 통해 아파트 단지의 운영 및 관리에 대한 의사결정에 참여할 수 있다.

단지 내를 넘어서 지역사회를 활동 반경으로 삼는 협동조합이 파생되었다는 점을 다시 살펴보자. 주거 뿐 아니라 일상적 소비재의 공급과 돌봄의 문제를 공동으로 해결하는 조직이 생기는 것은 호혜를 주고받는 관계를 지속적으로 만들어가는 과정이라 볼 수 있다.

위스태이 별내에서 일어나는 공동체 활동과 협동조합을 통한 커먼즈 실천이 어떻게 사회적 포용성에 영향을 미치는지는 4장에서 실증분석을 통해 알아본다.

## 제 4 장 주택협동조합의 커먼즈 실천

### 제 1 절 커먼즈 실천과 포용성에 대한 실증분석

#### 1. 변수 정의 및 기술통계

실증분석은 ‘위스데이 별내’의 입주 1년을 기념하여 실시된 입주자 대상 설문조사 데이터를 활용하였다. 설문조사의 질문은 92개<sup>1)</sup>였다. 이 중 종속변수를 4개, 독립변수는 3개, 통제변수는 8개를 선택하여 분석 대상으로 삼았다. 선택한 주요 변수는 <표 4-1>과 같다.

종속변수는 “공유 및 나눔 인식 변화”, “공동체 소속감 변화”, “공용시설 개선활동 참여 변화”, “단지 내 아는 이웃의 수”이다. 이는 ‘위스데이 별내’를 통한 사회적 포용성의 효과를 파악할 수 있는 변수이다. “공유 및 나눔 인식 변화”는 ‘위스데이 별내’에 입주한 후에 이웃과의 호혜적 관계에 대한 태도가 어떻게 변화했는지를 알 수 있기에 사회적 포용성 중 ‘상호의존’과 관련된 변수라고 할 수 있다. “공동체 소속감 변화”도 서로 도움을 주고받는 관계 안에 들어와 있다고 느끼는 정도를 나타내기에 ‘상호의존’과 깊은 관련이 있다(박인권 외, 2016). “단지 내 아는 이웃의 수” 역시 단지 내의 비공식적 관계망이 얼마나 형성되었는지를 알아볼 수 있기에 ‘상호의존’에 대한 효과를 알아볼 수 있는 변수이다. 마지막으로 “공용시설 개선활동 참여 변화”는 아파트 단지 내에서 입주자가 주체적으로 공용시설의 관리에 개입하는 수준의 변화를 나타내기에 사회

---

1) 세대원 중 1명의 응답을 요구한 ‘경제 소비 조사’와 ‘돌봄 관련 조사’와 응답자를 청소년으로 한정된 ‘청소년 생활 조사’를 포함하면 질문의 수가 더 많아진다. 그러나 본 연구에서는 모든 설문 응답자가 응답하도록 되어있는 질문만 사용하였다.

적 포용성 구성요소 중 “참여”에 ‘위스데이 별내’ 사례가 어떤 효과를 발휘했는지를 알 수 있는 변수이다.

<표 4-1> 변수 정의

구분		변수명	구분		변수명
종속 변수	상호 의존	공유 및 나눔 인식 변화	통제 변수	개인 및 가구특성	성별
		공동체 소속감 변화			연령
		아는 이웃의 수			가구원수
참여	공용시설 개선 활동 참여도 변화	통근시간			
	독립 변수	협동조합 교육 참여 경험			거주 면적
		공동체 활동 유형별 경험 여부			대의원 활동 경험
위원회 활동 경험			동아리, 공동체 활동 경험		
			공동체 활동 유형별 경험 여부	기타 개별 주민모임 경험	

네 가지 종속변수는 측정된 방식에 따라 크게 두 유형으로 나눌 수 있다. “공유 및 나눔 인식 변화”, “공동체 소속감 변화”, “공용시설 개선 활동 참여 변화”는 이전 주거지에서의 상태와 비교하여 얼마나 변화했는지를 각각 1점 ‘매우 낮아짐’부터 5점 ‘매우 높아짐’까지 리커트 척도를 기반으로 질문하였다. “단지 내 아는 이웃의 수”는 다른 세 종속변수와는 다른 방식으로 측정되었다. 1번 ‘없음’, 2번 ‘1~2명’, 3번 ‘3~5명’, 4번 ‘6~10명’, 5번 ‘11~20명’, 6번 ‘20명 이상’을 보기로 하여 객관식 응답을 받았다. 1번 응답부터 5번 응답의 경우에는 각 응답에 해당하는 범주의 가운데 값을 사용하였고, 6번 ‘20명 이상’에 해당하는 응답의 경우 30명의 이웃을 아는 것으로 가정하여 사용하였다.

독립변수는 주택협동조합을 통한 커먼즈 실천이 사회적 포용성에 미치는 영향을 분석하고자 하는 목적에 맞추어서 선택했다. 설문에서 참여 여부를 묻는 공동체활동은 총 5가지 유형인데 각각 ‘협동조합 교육’, ‘대의원 활동’, ‘위원회 활동’, ‘동아리, 공동체 활동’, ‘그 외 개별 주민모임’이다. 이 중 주택협동조합이기 때문에 운영되는 공동체활동은 ‘협동조합 교육’, ‘대의원 활동’, ‘위원회 활동’이다

협동조합 교육은 입주자 협동조합인 ‘위스테인내사회적협동조합’에서 운영하는 교육이다. 박윤희 외(2021)는 위스테인내에서의 교육이 집을 투자대상이 아니라 공유자원으로 인식할 수 있도록 돕고, 공동체적인 방식으로 주거 등 재생산 문제를 해결할 수 있다는 사고의 전환을 이루었다는 점에서 커먼즈 실천으로 평가했다.

대의원은 협동조합의 최고 의사결정기구인 총회에 참석하여 의사결정에 참여하는 활동을 한다. 총회는 1년에 1~2회 개최되며, 총회에서는 예·결산안 승인 등 공동자원의 운영과 관리를 위한 사항을 결정하고 정관과 규약의 제·개정을 통해 공동체의 규칙을 정한다. 따라서 총회에 참석하여 의사결정 과정에 참여하는 대의원 활동은 커먼즈 실천의 중요한 축이라고 할 수 있다.

‘위스테인내’에서는 입주자들이 위원회를 통해 아파트 단지 내의 공간운영에 대해 일상적으로 참여하고, 공동체적 문화를 조성하기 위한 활동을 하고 있었다. 예를 들면 카페, 체육관, 도서관 등 공용공간 별로 위원회가 구성되어 공간의 운영과 관리에 대해 논의하고, 교육소위원회는 입주자들을 대상으로 하는 교육을 기획하고 수행한다(위스테인내사회적협동조합, 2022a). 총회가 1년에 1~2회 개최되는 회의라면, 위원회는 입주자들이 관심사에 따라 일상적으로 아파트 단지의 공동운영에 참여하는 형태의 커먼즈 실천이라고 할 수 있다.

협동조합을 통한 커먼즈 실천 활동인 ‘협동조합 교육’, ‘대의원 활동’, ‘위원회 활동’ 이 세 가지 활동 각각의 참여 경험 여부를 더미변수화하여 독립변수로 사용했다.

한편, 입주 후 새로운 환경으로 인한 효과는 여러 가지 요인에 의해 영향을 받을 수 있다. 본 연구에서는 개인과 가구의 특성을 통제하고, 추가로 협동조합 아파트가 아닌 아파트 단지에서도 일어나고 있는 공동체 활동의 참여여부를 통제하였다. 통제변수로 사용한 개인과 가구의 특성은 성별, 연령, 가구원수, 통근시간, 거주면적, 초기조합원 여부이다.

이 중 초기조합원 여부는 입주자 모집 과정에서 ‘설립동의자’에 속하는지에 대한 응답이다. ‘설립동의자’는 전체 세대 중 25%(123세대)를 공동체활동 또는 사회적경제조직 또는 비영리기관 경험자로 모집한 세대이다(남철관 외, 2021; 박윤희 외, 2021). 이들은 공동체활동에 대한 열의와 욕구가 있을 가능성이 높기에, 초기조합원 여부를 통제하였다.

그리고 전체 세대 일반적인 공동체활동인 ‘동아리, 공동체활동’과 비공식적 주민모임(‘기타 개별 주민모임’) 경험여부를 통제변수로 활용했다. 이는 일반적인 아파트 단지에서도 일어나는 공동체활동의 효과를 통제하여 협동조합 모델이기 때문에 발생하는 효과를 보다 정확하게 분석하기 위함이다.

통제변수 중 활동 참여여부, 성별, 초기조합원 여부는 더미변수화하여 사용하였고, 나머지 변수는 연속형 변수이다.

분석 대상 변수와 변수별 기술통계는 <표 4-2>과 같다.

<표 4-2> 주요변수 및 기술통계량

변수명		변수설명	N	평균(비율) <sup>1)</sup>	최소값	최대값	
종속변수	공유 및 나눔 인식 변화	(1~5점) <sup>2)</sup>	431	3.84	1	5	
	공동체 소속감 변화		431	3.73	1	5	
	공용시설 개선 활동 참여도 변화		431	3.47	1	5	
	아는 이웃의 수	(명)	431	9.99	0	30	
독립 변수	공동체 활동 유형별 경험 여부	협동조합 교육 참여 경험	있음*	69	(0.16)	0	1
			없음	362	(0.84)		
		대의원 활동 경험	있음*	27	(0.06)		
			없음	404	(0.94)		
		위원회 활동 경험	있음*	67	(0.16)		
			없음	364	(0.84)		
		동아리, 공동체 활동 경험	있음*	131	(0.30)		
			없음	300	(0.70)		
		기타 개별 주민모임 경험	있음*	73	(0.17)		
			없음	358	(0.83)		
통제 변수	개인 및 가구 특성	성별	남성*	197	(0.46)	0	1
			여성	234	(0.54)		
		연령	(세)	431	44.33	19	85
		가구원수	(명)	431	3.14	1	6
		통근시간	(분)	431	39.75	0	120
		거주 면적	(㎡)	431	75.46	60	84
		초기조합원 여부	예*	142	(0.33)	0	1
아니오	289		(0.67)				

\*이 표시된 집단은 해당 변수에서 참조집단을 의미함

1) 소수점 아래 셋째 자리에서 반올림한 값임

2) 1점(매우 낮아짐) ~ 5점(매우 높아짐)으로 5점 척도 응답결과임

## 2. 분석 모형

협동조합을 통한 커먼즈 실천이 사회적 포용성에 미치는 영향을 검증하고자 한다. 4개의 종속변수에 대하여 각각의 회귀모형을 도출함으로써 독립변수들의 영향력을 분석한다. 그리고 개인 및 가구 특성과 일반적인 공동체활동 경험여부를 통제변수로 활용하여, 독립변수와 종속변수 사이의 관계를 보다 정확하게 밝히고자 한다.

앞서 살핀 바와 같이 종속변수는 두 가지 유형으로 구분할 수 있다. 두 유형은 데이터의 형태가 다르기 때문에, 서로 다른 회귀분석 모델을 사용해야한다.

종속변수 중 '공유 및 나눔 인식 변화', '공동체 소속감 변화', '공용 시설 개선 활동 참여도 변화'는 5점 척도로 응답한 순서형 자료이기 때문에 순서형 로지스틱 회귀분석을 사용하였다.

나머지 종속변수인 '이웃의 수'는 연속형 변수이므로 다중회귀분석을 사용하였다.

다중공선성을 검증하기 독립변수들의 분산팽창계수(VIF)를 확인하였고, 가장 높은 VIF값이 1.48이므로 다중공선성 문제가 없음을 확인하였다.

## 3. 실증분석 결과

입주자 설문조사 결과를 분석하여 개인 및 가구 특성과 공동체 활동이 아파트 단지 내에서의 사회적 포용성에 미치는 영향을 알아보기 위해 회귀분석을 실시하였다. 결과는 <표 4-3>와 같다.

<표 4-3> 회귀분석결과

구분	순서형 로지스틱 회귀분석									다중회귀분석			
	공유인식변화 (상호의존)			소속감변화 (상호의존)			참여인식변화 (참여)			이웃의 수 (상호의존)			
	coef.	s.e	exp(b)	coef.	s.e	exp(b)	coef.	s.e	exp(b)	coef.	s.e	β	
개인 및 가구특성	성별	-0.1643	-0.1958	0.8485	-0.0338	-0.1938	0.9668	0.0475	-0.1985	1.0486	0.6670	-0.7453	0.0322
	연령	-0.0238***	-0.0076	0.9765	-0.0159**	-0.0074	0.9842	-0.0257***	-0.0079	0.9746	-0.0324	-0.0285	-0.0412
	가구원수	0.2251**	-0.1028	1.2524	0.1825*	-0.1024	1.2002	0.1613	-0.1051	1.1750	1.4124***	-0.3892	0.1394
	통근시간	0.0012	-0.0031	1.0012	-0.0006	-0.003	0.9994	-0.0026	-0.0031	0.9974	-0.0299**	-0.0116	-0.0952
	거주 면적	-0.0119	-0.0121	0.9882	-0.0066	-0.0120	0.9934	-0.0195	-0.0125	0.9807	-0.0522	-0.0459	-0.0427
	초기조합원 여부	0.4845**	-0.2120	1.6234	0.6382***	-0.2110	1.8931	0.5667***	-0.2150	1.7624	3.1750***	-0.8043	0.1448
공동체활동 유형별 경험 여부	협동조합 교육 참여 경험	0.0305	-0.3034	1.0310	-0.0811	-0.3034	0.9221	0.0091	-0.3070	1.0091	2.4748**	-1.1766	0.0881
	대의원 활동 경험	-0.2287	-0.4179	0.7956	-0.0161	-0.4153	0.9840	0.5626	-0.415	1.7552	-0.9416	-1.5756	-0.0221
	위원회 활동 경험	0.7787**	-0.3069	2.1786	0.5172*	-0.3077	1.6773	0.5391*	-0.3066	1.7145	6.7083***	-1.1482	0.2359
	동아리, 공동체 활동 경험	0.2518	-0.2333	1.2863	0.3953*	-0.2325	1.4848	0.2246	-0.2359	1.2518	5.9179***	-0.8921	0.2642
	기타 개별 주민모임 경험	0.5844*	-0.3013	1.7939	0.9718***	-0.3077	2.6427	0.7624**	-0.3042	2.1434	7.3894***	-1.1469	0.2690
	상수항						-				6.3344*	-3.6083	-
결절점	cut1		-5.7174***										
	cut2		-4.8926***										
	cut3		-1.7637*										
	cut4		0.9146										
LR chi2(11)		54.26***				59.03***							
R-sq												0.503	

\* p<0.10, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01

소수점 아래 다섯 번째 자리에서 반올림한 값임

## 1) 개인 및 가구 특성

가구원 수는 참여인식 변화를 제외한 나머지 모델에서 양(+)의 변수로 유의하게 나타났다. ‘상호의존’과 관련된 변화는 유의하게 나타난 반면에, ‘참여’와 관련된 변화는 유의하지 않게 나타난 것이다. 가구원 수가 늘어날수록 이웃들과 연결될 가능성이 높아지지만, 아파트 단지 운영의 참여로까지는 연결되지 않는 것으로 판단된다. 특히 자녀와 같이 돌봄이 필요한 가족 구성원이 있는 경우에 돌봄 관련 공동체 활동을 통해 이웃간의 상호의존이 강화되는 효과를 가져온다고 해석할 수 있다. 이는 연령이 음(-)의 변수로 나타난 것과 같이 고려할 경우에 더욱 설득력을 가진다.

통근시간이 길면 그만큼 아파트 단지 내에서 생활하는 시간이 줄어들고, 결국 아파트 내에서 상호의존과 참여에 부정적 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상되었다. 그러나 분석 결과 ‘이웃의 수’ 모델에서만 음(-)의 영향이 유의하게 나타났고 계수와 베타 값의 크기도 작았다. 그리고 나머지 모델에서는 유의하지 않은 변수로 나타났다. 통근시간은 공동체활동 참여여부보다 매우 작은 영향을 미치고 있다고 볼 수 있다.

초기조합원인 경우가 네 가지 모델 모두에서 통계적으로 유의한 변수로 나타났다. 초기조합원들은 그렇지 않은 입주자에 비해 한 단계 더 높은 변화응답을 할 확률이 공유인식변화의 경우 1.62배, 공동체 소속감 변화의 경우 1.89배, 참여인식 변화의 경우 1.76배 높았다.

초기조합원들은 협동조합이나 마을공동체와 같은 공동체활동을 경험했던 사람들로 모집되었고, 이들은 다른 입주자들보다 1년 먼저 모집되었다(남철관 외, 2021). 협동조합을 창립하고 공동체가 만들어지는 과정을 겪은 입주자들이 더 높은 상호의존과 참여 수준을 가지고 있다고 판단된다. 또한 공동체 활동과 대안적 주거모델에 열망이 있었던 입주자들이 공동체에 대한 만족감을 더 크게 느끼고 있는 것으로도 해석할 수 있다.

## 2) 공동체활동 유형별 경험 여부 - 동아리, 주민모임

이제 공동체 활동의 유형별 경험 여부에 따른 효과를 살펴보자. 동아리 활동 경험은 공동체 소속감과 알고 지내는 이웃의 수에 대해 유의한 변수로 나타났다. 이는 공동체 활동이 이웃과의 관계에 긍정적인 영향을 미쳤다는 결과를 보고한 임정언 등(2016)과 김택규 등(2016)의 연구와 유사한 결과이다. 동아리 활동은 이웃과의 관계망을 형성하고, 공동체에 소속감을 증진하는 데에 도움이 되나, 공유인식이나 참여인식에는 영향을 미치지 못하는 것으로 보인다.

이어서 기타 개별 주민모임의 경우, 모든 모델에서 유의한 양(+)의 영향을 보였다. 자발적으로 모임을 하는 입주민들이 높은 상호의존과 참여 수준을 가지고 있음을 알 수 있다.

## 3) 공동체활동 유형별 경험 여부 - 커먼즈 실천

공동체 활동의 유형 중에 위에서 살펴본 동아리와 개별 주민모임은 협동조합형 아파트가 아닌 여타의 아파트에서도 발견할 수 있다. 주택협동조합이기 때문에 나타나는 특징적인 공동체 활동은 ‘협동조합 교육’, ‘대의원’, ‘위원회 활동’이다. 교육은 입주자들의 인식을 변화시킨다는 점에서(박윤혜 등, 2021), 대의원은 공동체에 중요한 의사결정을 민주적인 절차에 의해 수행한다는 점에서, 위원회 활동은 입주자들이 공용공간의 관리와 공동체 내 주요 의제에 참여한다는 점에서 ‘위스데이 별내’에서 이뤄지는 커먼즈 실천이라고 볼 수 있다.

이 중에 먼저 협동조합 교육 참여 경험을 살펴보면, 알고 지내는 이웃의 수만 유의하게 나타났다. 협동조합 교육에 참여한 입주자가 그렇지 않은 입주자에 비해 약 2.5명의 이웃과 더 연결되어있다. 이웃의 수 외에 다른 종속변수와는 유의한 관계가 나타나지 않았는데, 이는 협동조합 교육이 전체 조합원을 대상으로 진행하는 필수교육인 만큼, 인식을 변화시키는 효과보다는 초기 관계망 형성에 긍정적인 영향을 주는 것으로 보인다.

다.

대의원 활동은 모든 종속변수와 유의한 관계가 나타나지 않았다. 이는 대의원 활동 자체는 대체로 소극적 참여로서 참여의식이나 상호의존 관계에 유의미한 영향을 주지 못하는 것으로 해석할 수 있다. 대의원 활동은 협동조합 총회에 참여하여 협동조합의 의사결정구조에 개입하게 되기 때문에, 사회적 포용성에 유의미한 긍정적인 영향을 줄 것으로 기대했으나 그렇지 않았다. 그 이유는 무엇일까?

첫째로는 대의원 선출이 추천을 통해 이루어지는 구조에서 이유를 찾을 수 있다. ‘위스테인별내사회적협동조합’에서는 입주세대의 10% 이상을 대의원으로 선출하는데, 추천을 통해 선출하고 있다. 대의원 정수의 절반은 지원자 중에 추천을 통해 선출하고, 나머지는 전체 조합원을 대상으로 추천으로 대의원을 선출한다. 이런 무작위적 선출 방법 때문에 대의원 집단이 가지는 특성이 대의원이 아닌 집단과 크게 다르지 않다고 볼 수 있으며, 대의원 중에는 대의원회의 등에 적극적으로 참여한 사람도 있지만 회의에 불성실하게 참여하는 경우도 있다. 따라서 대의원 활동 경험 유무가 이들의 의식 변화에 큰 영향을 주지는 않은 것으로 보인다.

총회라는 중요한 의사결정 회의의 구성원인 대의원을 추천으로 선출하는 이유는, 무작위성을 활용하여 의사결정과정에서 다양한 사람들의 의견이 반영될 수 있도록 하기 위함으로 보인다. 그리고 민주적인 운영이 협동조합의 핵심적인 가치이기 때문에 대의원 활동이 중요한 참여 통로가 되기 때문이다. 그러나 그 무작위성으로 인해 이 분석에서 사용한 종속변수인 의식변화와 이웃의 수에는 영향을 주지 않는 것으로 해석할 수 있다.

한편, 위원회 활동은 대의원 활동과는 전혀 다른 결과를 보였다. 모든 종속변수와 유의한 양(+)의 결과를 나타냈다. ‘위스테인별내사회적협동조합’ 안에는 다양한 위원회 활동이 있는데, 각 공용공간의 운영에 대해 논의하는 위원회와 돌봄이나 기후위기와 같은 의제별 위원회가 활동 중이

다. 입주자는 관심사에 따라 위원회에 소속되어 활동할 수 있는데, 위원회를 통해 아파트 단지 안의 시설 운영이나 담론에 참여할 수 있게 된다.

이처럼 위원회 활동여부가 모든 종속변수에서 양의 결과를 나타낸 이유는, 위원회 활동을 통해서 아파트의 관리에 실질적으로 참여할 수 있기 때문에 참여에 긍정적 영향을 미쳤고, 비슷한 관심사를 가진 입주자들과 교류하면서 상호 의존에 긍정적 영향을 미친 것으로 파악된다.

## 제 2 절 주택협동조합의 도시 커먼즈 실천과 균열

### 1. 협동조합을 통한 커먼즈 실천과 그 격차

입주자들은 아파트 단지 내에서 돌봄 프로그램을 운영하고, 공동체 행사를 기획하고 운영하고, 공용공간 운영규칙을 세우고, 취미 동아리를 만들어서 활동하는 등 다양한 활동으로 아파트를 채우고 있었다. 직접 참여해서 아파트 내에서 행사를 조직하고, 공동체적 활동을 시작하고, 문화를 유지하는 경험은 자연스럽다기보다 의지적인 실천이었다. 아파트 단지 내에서 실천을 이어가는 입주자들은 아파트 단지를 공동체적 생활이라는 자신의 이상이 갖춰진 곳이 아니라 주체적인 활동의 장으로 인식하는 변화를 겪었다.

*일단 공동체 아파트라고 했는데 (공동체가) 있는 게 아니라 와서 만들어야 되는 거예요. 그걸 몰랐어요.(입주자 G)*

*우리가 논의한 것들이 실제 실행됐을 때. 그럴 때 뭔가 내가 선택한 것들이, 각자의 것들이 만들어져서 이렇게 펼쳐지는구나 이런 것들을 확인할 때 좀 소속감을 느끼는 것 같아요. 뭔가의 역할들을 제가 주도적으로... 누가 시켜서 하는 게 아니라 제가 자발적으로 참여하겠다, 하고 참여할 때 그때 좀 소속감을 느끼는 것 같아요.(입주자 E)*

또한 입주자들의 주체적인 활동은 돌봄, 취미 등 자신들에게 필요한 재생산의 요소를 시장교환을 벗어나 공동체적 해결로 만들어내는, “집합적 재생산의 장(권범철, 2017)”을 만들고 있었다. 입주자들이 단지 내 근린상가에 사무실을 두고 아파트 단지를 배경으로 초등학생 돌봄과 놀이 활동을 제공하는 사회적협동조합을 만든 사실이 대표적인 사례이다. ‘위스테인별내’는 돌봄 뿐 아니라 먹거리 등 소비재를 판매하는 협동조합을 설립하는데에 중요한 역할을 수행했다(송소연, 2021). “시장 아니면 국가

라는 이분법(Ostrom E. 2010., p.43)”에서 벗어나는 가능성을 모색하는  
집합적 실천은 커먼즈의 핵심 특성이다.

*그 집값 문제를 포함해서 돈 쓰는 문제에 있어서도 소비 문화라는 게  
있잖아요. ... 근데 이제 그런 거 없이도 여기서 아이들이 충분히 잘  
뛰어놀 수 있고 ... 돈으로 뭔가 다 해결하려는 그런 마인드라든지 이  
게 조금 여기 들어와서는 그게 좀 덜하지 않나(입주자 H)*

하지만 모든 입주민이 커먼즈 실천에 균질하게 참여하지는 않았다. 주  
요한 활동가들이 많은 역할을 수행중이었다. 운동 동아리 활동이나 단순  
한 행사 참여와 같이 가벼운 수준의 활동과는 달리, 일정 수준 헌신을  
요구하는 활동은 새로운 입주민이 유입되는 데에 어려움을 겪고 있었다.  
공동체 활동에 필요한 노동과 시간의 수준이 높게 다가가기도 하고, 기  
존에 쌓여온 역사와 맥락을 이해할 필요가 있기 때문이다.

*(단지 안에 있는) 이 카페는 약간 뭐랄까 회의실, 저한테는 회의실 느  
낌이고. 그냥 아예 나가야 진짜 쉬는 공간이 되는 ... (입주자 G)*

*(공동체 활동 참여는) 개방은 해놓지만 막상 사람들이 들어오기 되게  
부담스러워하는 그런 게 있는 것 같아요. 그러니까 일의 강도라든지  
사업을 추진하는 거에 있어서의 회의 횟수라든지 이런 거가 조금 많  
고 하다 보니까 ... (새로 참여하는 분들은) 어느 맥락 어디서 이것들  
이 논의되었는지 그 사전 정보가 없는 상태에서 ... 긴장하게 되는 경  
우도... (입주자 E)*

또한 입주자의 가구 특성 중 돌봄이 필요한 자녀의 유무에 따라 공용  
공간 이용 빈도 및 수준과 이웃과의 관계 수준이 달랐다. 돌봄이라는 명  
확한 필요가 입주민들을 모이기 쉽게 만들었다. 그리고 자녀가 있는 경  
우에 자녀와의 외부활동을 위해 공용공간을 적극적으로 활용하고, 이어

진 단지 내 활동으로 인해 관계가 형성되는 것으로 보인다.

*돌봄 위원회가 제일 활동적이라고 여겨지는데, 돌봄 위원회 분들은 본인의 아이들을 양육하고 키워야 되는데 그 이슈가 큰 거예요. (핵심참여자 B)*

*진짜 생각보다, 만약에 애가 없잖아요. 그러면 만날 일이, 부딪힐 일이 많지 않고. 우연히 만날 일은 별로 없고 (입주자 C)*

공용공간 활용 빈도가 낮고 수준 높은 참여를 하고 있지 않아도, 연구 참여자들은 아파트 단지와 주택협동조합에 대한 소속감을 느끼고 있었다. 여기에는 아파트 내 주요 활동가들의 역할이 주요하게 작동하는 것으로 보인다. ‘위스테인 별내’의 아파트 관리소장(아파트 내에서는 ‘동네지기’로 불림)은 2017년 입주자 협동조합이 창립될 당시부터 발기인으로 참여하여 공동체 초기 형성과정에서부터 핵심적인 역할을 수행했으며, 아파트 관리소장이 공동체와 협동조합에 대한 이해가 있어야 한다는 논의에 따라 주택관리사 자격을 취득하여 업무를 수행중이다(신지민, 2022).

*동네지기 그분이 주간 브리핑인가 그거를 카페에 꾸준하게 ... 굉장히 자세하게, 그런 것들을 투명하게 진행하고 이런 거가 안정감도 느끼고 소속감도 그런 글을 통해서 느끼기도 하죠. (입주자 E)*

*(협동조합과 관리사무소에서) ‘저희 이거 했습니다’ 보고하는게 아니라. ‘하자, 같이 하자.’ 설령 사람들이 안 나오더라도요. 그냥 일하는 사람은 별도로 정해져 있다하더라도. (소통을) ‘우리 했어요. 할 만큼 했어요.’ 이게 아니라 ‘같이 하자.’고.(입주자 C)*

관리소장은 입주 초기에는 매주, 입주 1년 후 부터는 격주로 ‘주간 브리핑’이라는 제목의 글을 입주자 온라인 카페에 게시했다. ‘주간 브리핑’에는 관리사무소에서 수행한 관리업무에 대한 브리핑과 함께 공동체에 관한 이야기를 전달했다. 이렇게 관리소장을 비롯한 주요 활동가들이 아파트 단지 내에서 공동체적 문화를 형성하고 유지하기 위해 노력하고 있

었고, 이는 입주자들이 아파트와 협동조합이 열려있는 공간으로 인식하는 데에 도움을 주는 것으로 보인다.

그러나 여전히 과제는 남아있다. 한국 사회의 아파트 운영을 둘러싼 비리와 낮은 신뢰도라는 맥락은, 커먼즈 실천에 깊게 참여한 입주자들에 대한 오해로 작동하기도 한다. 그리고 커먼즈 실천을 통한 해결과 시장적 해결 사이에 존재하는 인식의 차이는 갈등으로 드러나게 될 수 있다.

*우리는 (공동체활동을) 그냥 하는 건데 우리가 돈을 먹고 뭐 한다는, 어떻게 보면 돈을 받고 한다고 생각하시는 분도 있고 (입주자 G)*

*'이거는 해줘야지'라는 그 마인드와, '없으면 그냥 우리가 만드는 거야' 하는 (입장들이) 상충되는 것들이 여러 영역에서 있는 것 같아요.(입주자 E)*

## 2. 도시 커먼즈 실천과 모순

### 1) 자원의 공유실천과 사유↔공유 모순 및 저가치↔고가치 모순

입주자들은 협동조합을 통해 아파트단지를 소유한 리츠의 지분을 집합적으로 획득함으로써 아파트 단지를 공유자원으로 만들었다. 그러나 현재 운영중인 리츠 모델이 종료된 이후에는 아파트 운영 모델이 불확실하다. 현재 운영모델의 종료시점을 앞두고 공동체에 위기가 발생할 수 있다(정현목, 2022).

갈등이 발생할 수 있는 이유는, 분양전환을 통해 아파트의 가치상승으로 인한 자본이득을 사유(私有)화할 수 있기 때문이다. 한국사회에서 오랫동안 아파트가 자본이득의 실현수단으로 여겨져온 현실 속에서, 위스테인 별내라는 공유자원에 대한 수익권의 공유나 사유냐에 대한 갈등을 피할 수 없을 것이다.

공유와 사유의 모순 앞에서 커먼즈 실천이 영향을 주고 있었다. 입주

자들은 비시장적인 커먼즈 생산이 공동체적 문화와 연결되어있으며, 아파트의 공동체적 문화와 아파트의 시장가치 상승은 서로 대립하는 개념이라고 인식하고 있었다.

*(개별 분양이 되면) 그때 여기가 진짜 부동산이 되는 거죠, 주거가 아니고. 그때는 사고 파는 부동산이 되니까, 마음이 바뀌니까, 사람이. (입주자 G)*

*저는 개별 분양하는 순간 변질될 것 같아요. 내 집값을 떨어뜨리게 하는 모든 거에 대해서 다 경계할 거라고.(입주자 C)*

*개인의 소유나 이런 것보다는 ... 이 공동체성이 무너지지 않으면서 계속 가는 게 맞다고 생각하고, 그 다음에 소유나 재산 증식의 부분은 아닌 것 같아요” (입주자 D)*

그러나 아직 입주자 사이에서는 이견이 존재한다. 개별분양을 통해 시세차익을 얻기를 원하는 욕망과, 다른 지역으로 이주를 할 경우 위스테이 별내에 거주하는 동안 주택 시장에서 발생한 가격 상승에 적절하게 대응하기 어려울 것이라는 우려도 존재한다. 결국 공유나 사유냐의 선택은 시장가치를 높이는 방향과 저렴성을 유지하는 방향의 경합, 즉 저가치와 고가치의 모순으로 옮겨간다.

한편 협동조합을 통한 공유실천에 대한 지지도는 개인의 경제적 상황에 따라서도 달라지는 것으로 보인다. 협동조합으로 모여있을 때 발휘할 수 있는 공동의 재정적 힘이 사라질 경우, 계속 거주할 수 없을 것이라는 불안을 느끼고 있었다. 경제적 여유가 있는 입주자도

*돈이 없어서 개인 소유는 절대 못할 것 같아요. (입주자 C)*

*처음에 시세보다 낮게 들어와서 안정적으로 거주하기 위해 온 사람들인데, (거주비가) 올라가버리면 살 수도 없고 ... 다 함께 살고 싶지만 소유할 수가 없는 입장이어서 누군가는 아쉽게 떠나고 그런 거에 대*

*한 우려가 좀 있는 것 같아요. (입주자 F)*

이 불안 역시 사유와 공유의 모순이 저가치와 고가치 사이의 문제로 전환되는 것을 보여준다.

## 2) 공유공간 관리의 제도화 실천과 개방성↔배타성 모순

‘위스테인 별내’가 아파트 단지가 가진 폐쇄성과 배타성을 넘어서 “‘누구에게나 열려 있는’ 진정한 커먼즈로 성장하는 과정(박윤희 외, 2021)”에는 다양한 이견이 있었다.

2022년 5월, ‘위스테인 별내’ 내 도서관에서는 “왜 열린도서관을 이야기 할까요?”라는 주제로 토론회가 열렸다. 단지 내 공용공간 중 도서관을 지역주민에게 개방한다는 방안을 우려하는 입주민의 의견으로 인해 개최된 행사였다.

비슷한 논의는 도서관 뿐 아니라 다른 공용공간에도 이루어지고 있었다. 체육시설을 단지 밖 주민이 무단으로 사용하면서 관리상 문제가 생긴 것이다.

*헬스장에서 몇몇 일들이 있었어요. ... 물론 여전히 다 같이 쓰는 방향으로 나아가면 좋다고 생각하지만, 굉장히 준비가 많이 필요하겠죠. 왜냐하면 이게 정말 마음 가짐이 다르니까. 이를테면 교육을 한다거나, 아니면 규칙에 대해서 인지하게끔 한다거나, 여기서 어떤 일이 벌어지는지를 공유할 채널 같은 걸 연다거나 이런 게 있으면 되잖아요. (입주자 C)*

공용공간 개방을 위해서는 입주자들의 개방에 대한 인식도 중요하지만, 공용공간을 공동자원으로서 관리하는 공동체의 경계의 문제가 발생하기도 하는 것이다. 커먼즈적 가치로서 개방을 추진하지만, 공동체 성원의 경계를 확인하기 어려워 배타적으로 운영하게 되는 모순이 발생한다.

모순이 충돌하는 상황에서, 협동조합에서는 거버넌스를 통해 합의를 만들어가는 역할을 수행하고 있었다. 대의원 워크숍을 통해서 공용공간을 지역과 함께 나누는 방향을 합의하고, 열린 도서관 토론회를 개최해서 정보를 제공하고 오해를 해소하여 합의를 만들어 내고자 노력하였다.

## 제 5 장 결론

### 제 1 절 연구의 요약 및 시사점

#### 1. 연구 요약

한국에서 최초로 시도된 아파트 주택협동조합인 ‘위스테인 별내’의 공동생산 구조를 시기에 따라 분석하였다. 국가에 속하는 주체들이 토지를 제공하고 리츠 지분의 상당수를 출자하면서 사업이 진행될 수 있는 필수적인 역할을 수행하였다. 반대로 이야기하자면, 국가의 지원 없이 ‘협동조합형 공공지원민간임대주택’이라는 실험은 실행이 불가능했을 것이다.

사회적기업인 시행사는 사업 초기에 전체 프로젝트를 총괄하였고, 입주자 협동조합이 설립되는 과정을 지원했으며, 입주 초기에 공용시설 관리를 담당하는 등 입주자들의 대리자로서 다양한 역할을 수행하였다. 입주자 협동조합은 입주 후에 리츠의 지분을 매입하고, 시간이 지난 후에는 시행사로부터 관리업무를 인계받으면서 명실상부한 주택협동조합으로서 역할을 하게 되었다.

이는 한국에서 높은 토지가로 인해 아파트 규모의 주택협동조합을 시도하기 위해서는 국가의 역할이 필요하다는 점을 시사한다. 또한 아파트의 경우 주택협동조합의 조합원 규모도 상당히 크기 때문에 이미 존재하는 주택협동조합이 입주하기는 어렵고, 입주자 협동조합의 대리자로서 사업을 수행할 단체 또는 기업이 필요하다는 점도 시사한다. 이때 대리자의 역할이 단순히 입주자를 모집하고 아파트 건설을 총괄하는 역할을 넘어서서 공동체를 지원하는 역할이 컸다. 입주 전에는 협동조합 설립을 지원하고, 입주 후에 협동조합과 소통하며 관리업무를 단계적으로 이관하는 등의 과정을 거치기 위해서는 대리자(시행사)의 공동체와 협동조합

에 대한 이해가 필수적이다.

주택 공동생산의 구조와 포용성과의 관계를 분석한 결과, 국가는 토지를 제공하고 아파트 소유를 지배함으로써 개방성과 안정성에 긍정적 영향을 주고 있었다. 시행사는 입주자 협동조합을 설립하고 입주 초기까지 사업의 주요 영역을 담당하되, 입주자들의 참여를 보장하고 협동조합에 사업을 이관하는 과정을 전제로 사업을 진행하였다. 시행사를 통해 입주자들의 참여가 증진되는 효과가 있었다. 마지막으로 협동조합은 입주자들의 집합적 참여를 가능하게 하는 핵심 장치로서 입주자 간 상호의존과 아파트 단지에 대한 참여를 촉진하고, 지역사회 내에서 활동할 다른 협동조합의 설립을 지원하여 아파트 단지의 외부 개방성을 증진하는 역할을 하였다.

이어서 위스데이 별내의 공동생산의 핵심 주체인 주택협동조합을 통한 커먼즈 실천의 포용적 성격을 실증적으로 알아보기 위해 설문조사 응답을 분석했다. 순서형 로지스틱 회귀분석과 다중회귀분석을 사용하여 분석한 결과, 협동조합을 통한 커먼즈 실천이 이웃 간의 상호의존과 아파트 내 참여의 수준을 높이는 효과를 확인하였다. 공동의 자원을 만들고, 공동체의 규칙과 문화를 만들어가는 커먼즈 실천이 주택 안에서의 사회적 포용성을 증진하는 효과가 있는 것이다.

한편 입주자 중 가족 구성원이 많을수록, 연령이 적을수록 사회적 포용성을 높게 경험하고 있었다. 이는 육아와 돌봄을 하는 입주자들이 주택협동조합 형태의 아파트 단지를 더 필요로 할 수 있으며, 입주자 협동조합이 돌봄을 주된 사업으로 다루어야 한다는 함의를 가진다.

‘위스데이 별내’에서 다양한 종류의 공동체 활동이 벌어지고 있었다. 그중에 동아리 또는 개별적인 주민모임이라는 일반적인 공동체 활동의 효과를 파악할 수 있었다. 두 종류의 활동은 주민 간의 상호의존을 높이는 효과가 있는 것으로 나타났다. 협동조합과 직접적으로 관련된 공동체 활동 중에서 교육은 새로운 이웃들을 만나는 효과가 있었다. 그리고 각종 위원회 활동은 아파트에 대해 실질적으로 참여할 수 있는 통로가 되

었고, 비슷한 관심사를 가진 이웃들을 만나서 연결될 수 있는 기회를 제공했다.

정리하자면 설문조사 분석은 아파트 단지 내에서 주민들의 모임이 활발하게 일어날수록 사회적 포용성이 높아진다는 사실을 재확인 함과 동시에, 주택협동조합을 통한 커먼즈 실천이 사회적 포용성을 강화하는 효과가 있다는 결과를 도출했다.

이 연구에서는 설문조사 및 문헌조사를 통한 구조 분석의 결과를 더욱 깊이 이해하기 위해 입주자와 공동생산 핵심 참여자를 인터뷰했다. 인터뷰를 통해 공동생산의 구조와 커먼즈 실천이 만들어내는 효과와 그 과정의 구체적인 맥락을 파악할 수 있었다. 분석 결과, 입주자들에게는 국가가 보유한 공적인 자원을 통해 주택이 생산되었기 때문에 아파트 단지가 지역사회 안에서 개방성을 가져야한다는 인식이 있었다.

또한 인터뷰를 통해서 입주자들의 주택협동조합을 통한 커먼즈 실천의 구체적인 양상과 실천에 내재된 긴장과 모순을 파악했다. 공동체적인 아파트를 만들기 위한 입주자들의 커먼즈 실천은, 입주자 자신들을 주체로서 인식하는 관점의 변화로 이루어졌다. 그러나 공동체 활동에 모든 입주자들이 균질하게 참여하지 않음으로서 발생하는 인식의 차이로 인해 갈등이 내재되어있음을 알 수 있었다. 이는 입주자 공동체 내부에 내재된 갈등이다. 입주자 공동체 외부와의 갈등은 주로 공용공간 사용과 관련한 것이었는데, 공동체의 경계가 명확한 아파트 단지에서는 단지 내 시설에 대한 개방과 배타적 이용 사이에 갈등이 발생할 수 있음을 확인했다. 마지막으로 아파트 단지 내에서의 커먼즈 실천 및 공동체적 문화의 축적과 자본주의적 주택시장에서의 관행적 실천 사이에서 갈등이 발생할 수 있다는 점 또한 확인하였다.

지금까지 살펴본 ‘위스테인별내’에서 파악한 주택협동조합을 통한 주택 공동생산의 특징과 그에 따라 나타나는 포용성에 대한 연구결과를 표로 정리하면 <표 5-1>과 같다.

<표 5-1> 주택협동조합을 통한 주택공동생산의 특성과 포용성

주택협동조합을 통한 주택공동생산의 특성		포용성	
주택 공동생산의 구조	이윤추구가 제1목적이 아닌 조직(국가와 협동조합)이 수익권을 보유	안정성	공간적 포용성
	공적 자원을 통해 주택이 생산되었다는 인식	개방성	
	시행사가 사업 초기에 주택협동조합을 대리함	상호의존	사회적 포용성
주택협동조합을 통한 커먼즈 실천	참여		

## 2. 연구의 시사점

이 연구의 결과는 주택협동조합이 도시 거주자들의 주체적인 커먼즈 실천이면서 동시에 포용도시를 달성하기 위한 정책적 선택지 중 하나라는 점을 시사한다. 그리고 주택가격과 토지가격이 높은 도시에서는 주택협동조합에 국가의 지원이 필요하며, 여러 주체가 참여하는 거버넌스를 통해 포용성을 증진할 수 있음을 보였다.

따라서 이 연구는 공공임대주택, 저층주거지, 기존 아파트에서 그 집과 지역의 주민들이 권한을 가지고 주체적으로 활동하여 도시의 포용성을 높이기 위한 실천적 방안 또는 정부의 정책으로서 주택협동조합이 유효할 수 있음을 시사한다.

구체적인 사례를 들자면, 이 연구는 김선영(2020)이 검토한 바와 같이 공공분양 아파트에서 분양전환 이후에 발생하는 급격한 가격상승에 대응하기 위한 방편으로 제한자산협동조합(LEC)을 도입하여 저렴성을 확보할 수 있다는 제안에 타당한 근거가 된다. 그러나 이 때 단순히 주택협동조합의 지분구조나 이익분배규칙과 같은 형식적 구조를 세우는 것을 넘어서서, 입주자·조합원들이 협동조합을 통해 커먼즈 실천을 촉진하는 계획과 투자가 병행되어야 포용성을 증진시킬 수 있다는 점도 이 연구의 결과를 통해 알 수 있다.

한편 이 연구는 주택협동조합이 가진 커먼즈적 측면과 자본주의 주택시장의 관행은 서로 모순되며, 이 공유와 사유 사이의 모순은 공동체에서 갈등으로 존재함을 보였다. 그리고 주택협동조합에서의 커먼즈 실천이 공동체적 문화 증진과 긴밀하게 연결되어 있음도 보였다. 따라서 공유와 사유의 모순과 갈등이 입주자들의 공동체를 위기로 몰아가지 않게 하기 위해서는 주택의 공유를 유지할 수 있는 제도적인 조치가 필요함을 시사한다. 이는 ‘위스데이 별내’에서 아직은 정해지지 않은 8년간의 리츠 모델이 종료된 후에 적용될 주택 운영방식에서도 마찬가지이다.

## 제 2 절 연구의 의의 및 한계

### 1. 연구의 의의

도시계획 분야에서 주택협동조합에 대한 연구는 활발하게 이루어지지 못하였다. 그러나 주택협동조합은 입주자들의 주체적 활동을 통해 공동체적 관계가 형성되고, 재생산의 문제를 공동으로 해결할 수 있는 장점이 있다. 이 연구는 공동생산의 구조와 커먼즈 실천의 양상을 구체적으로 살펴 대규모 주택협동조합의 성격을 드러냈다는 점에서 의의를 가진

다.

또한 주택협동조합 연구에서는, 주택협동조합의 정책적 효과를 정량적으로 분석하는 연구도 부족하였다. 이 연구는 입주자들의 설문조사 응답 분석을 통해 주택협동조합을 통한 주택 공동생산에 의한 사회적 포용성을 실증적으로 규명했다는 점에서 의의가 있다.

## 2. 연구의 한계

인터뷰에 참여자들 중 대다수가 공동체 활동을 활발히 하고 있기 때문에 인터뷰 자료에 다소 편향이 발생했을 수 있다는 한계가 있다. 연구 제목을 공개하고 신청을 통해 참여자를 모집한 방법을 채택했기 때문에, ‘포용성’이라는 단어의 의미에 긍정적인 인식을 가지고 있는 입주자가 그렇지 않은 입주자에 비해 인터뷰에 더 많이 응했을 수 있다. 그러나, 현재 임대구조 지속 기간이 만료된 후에도 협동조합을 통한 임대방식을 유지하는 데에 동의하는 설문 응답자 비율이 48%였고, 동의하지 않는 응답자 비율은 24%로 동의하는 응답자의 절반에 불과했다(남철관 외, 2021). 이 결과를 보면 위스데이 별내에 거주하는 입주자들이 여타 아파트 거주자들에 비해 커먼즈에 대해 긍정적인 인식을 가지고 있는 것은 확실하다고 판단된다.

또한 본 연구는 기존에 조사되었던 설문자료를 분석하였기 때문에, 변수가 풍부하지 못했다는 한계가 있다. 특히 공동체적 아파트에 대한 인식이 개인의 경제상황과 가구구성에 따라 다를 수 있는데, 개인 및 가구 특성에서 경제 관련 변수를 사용하지 못했고 가구 구성 내에 돌봄이 필요한 구성원이 있는지에 대한 명확한 응답을 변수로 사용하지 못하였다. 향후 주택협동조합의 포용적 효과에 대한 실증적 분석을 위한 별도의 조사가 필요하다.

마지막으로는 ‘위스데이 별내’가 한국에서 최초의 아파트 주택협동조합이기 때문에, 한 가지의 사례만을 분석했다는 한계가 있다. 앞으로

2022년 4월에 입주 완료된 ‘위스데이 지축’과 같은 유사한 사례들과의 비교연구가 필요하다. 운영 모델, 규모, 문화 등을 비교할 수 있으리라 기대한다. 또한 아파트 단지의 규모와 공용공간의 구성은 비슷하지만 협동조합 방식이 아닌 아파트와의 비교연구가 진행된다면, 주택협동조합으로서의 효과를 더욱 분명하게 드러냄과 동시에 포용성을 증진할 수 있는 모델을 재생산할 수 있는 조건들을 명확히 밝힐 수 있을 것이다.

## 참 고 문 헌

- 권범철. (2017). 현대 도시의 공통재와 재생산의 문제. 공간과 사회, 27(2), 119-149.
- 권범철. (2019). 신자유주의에서 도시 커먼즈의 흡수: 창조도시 전략과 예술 행동을 중심으로. 공간과 사회, 29(3), 13-61.
- 김란수. (2014). 도시 빈민 주거지 재생에서 주택협동조합의 역할에 관한 연구. 한국콘텐츠학회논문지, 14(6), 417-427.
- 김란수. (2018). 주택협동조합의 주택소유와 자본 구성에 관한 연구. 한국협동조합연구, 36(1), 113-133.
- 김선영. (2020). 분양전환 공공임대아파트 문제점 해결을 위한 제한자산형 주택협동조합 (LEC) 도입 검토. 협동조합경영연구, 53, 83-104.
- 김소연, 강세진, 박종숙. (2019). 주택협동조합의 현장 이슈와 실천 과제: 토지와 건물 소유 방식을 중심으로. 한국협동조합연구, 37(1), 63-86.
- 김택규, 정석. (2016). 사회연결망분석(SNA)을 활용한 공동체 프로그램참여자의 이웃관계 변화분석 - 서울시 성북구 3개 아파트 단지의 사례를 중심으로. 도시설계, 17(3), 71-88.
- 남기포. (2005). 주택협동조합운동에 대한 소고. 협동조합경영연구, 34, 144-166.
- 남원석, 진남영. (2021). 한국 사회주택 정책의 전개과정과 주요 쟁점. 공간과 사회, 31(2), 4-18.
- 남철관, 강세진 외. (2021). 협동조합형 공공지원민간임대주택 모니터링을 통한 제도개선 및 확산방안 연구.

- 박세훈. (2016). 해비타트 III [새로운 도시의제 (New Urban Agenda)]의 성립배경과 의의. 공간과 사회, 58, 9-39.
- 박윤혜, 백일순. (2021). 돌봄의 위기와 대안으로서의 커먼즈: 협동조합형 아파트 공동체 위스데이 별내를 사례로. 공간과 사회, 31(1), 208-245.
- 박인권. (2017). 도시의 사회적 약자 불안정화 과정. 공간과 사회, 27(4), 36-78.
- 박인권, 김진언, 신지연. (2019). 도시 커먼즈 관리의 내재적 모순과 도전들: '경의선공유지' 사례를 중심으로. 공간과 사회, 29(3), 62-113.
- 박인권, 이민주. (2016). 도시 포용성 구성개념과 지표체계의 개발: 한국의 포용도시 의제 설정을 위하여. 공간과 사회, 26(4), 109-158.
- 변창흠, 김란수. (2011). 재정비사업과 공공임대주택 공급의 대안적모델 검토 - 협동조합주택을 중심으로, 서울연구원.
- 신복기, 이연숙. (2015). 노인주거복지대책으로서의 주택협동조합 활용에 관한 탐색적 연구. 사회복지정책과실천, 1, 155-200.
- 신수임. (2022). 사회주택을 통해 구현된 공공성 가치의 확장에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 염철호, 손은신, 진태승, 양동수. (2021). 거주가치 중심의 민간주도 주택 공급방식 활성화 방안 연구. 건축공간연구원.
- 유기웅, 정종원, 김영석, 김한별. (2018). 질적 연구방법의 이해 (개정판). 서울 : 박영스토리.
- 이경미, 민윤경. (2018). 공동생산 (co-production) 에 기반한 공동체주택의 의미에 대한 탐색. 한국지역사회복지학, 66, 165-200.
- 이규인, 이재준, 황경희. (1994). 주거단지 공동체 활성화를 위한 배치계획 연구. 국토계획, 29(4), 211-222.
- 이새롬. (2022). 고령자 관점의 포용적 정주환경과 주관적 안녕. 서울대학

교 대학원 박사학위논문.

- 이성영. (2015). 국공유지 점유자들의 주거권 해결을 위한 공공토지임대형 사회적주택협동조합 모델 연구: 강남구 개포동 1266 번지 재건마을에의 적용가능성을 중심으로. 서울도시연구, 16(2), 129-148.
- 이승원. (2019). 도시 커먼즈와 민주주의 : 도시 커먼즈 운동의 특징과 동학에 관한 이론적 재고찰. 공간과 사회, 68, 134-174.
- 이정호, 서덕수, 김종빈. (2022). Arnstein 및 Nabatchi 주민참여이론을 통한 아파트형 협동조합주택 연구-사회적기업 더함의 위스테인 아파트 단지 사례. 한국도시설계학회지 도시설계, 23(2), 39-56.
- 임정언, 성종상. (2016). 신도시 아파트 단지 내 텃밭활동에 의한 이웃주민 간 사회적 유대감 형성 효과에 관한 연구. 한국도시설계학회지 도시설계, 17(3), 25-40.
- 정현목. (2022). 사회적경제와 아파트의 결합: 협동조합형 공공지원 민간 임대주택 '위스테인'의 등장과 입주과정. 한국문화인류학, 55(1), 47-92.
- 정현목. (2012). 게이티드 커뮤니티의 공간적 특성과 사회문화적 함의: 한국의 수용양상에서의 보편성과 특수성. 서울도시연구, 13(1), 37-56.
- 조승구. (2021). 사회적 배제를 중심으로 경제적 포용성과 사회적주택의 연계성에 관한 연구. 대한건축학회연합논문집, 23(1), 39-48.
- 황진태. (2016). 발전주의 도시에서 도시 공유재 개념의 이론적·실천적 전망. 한국도시지리학회지, 19(2), 1-16.
- Bossuyt, D. (2021). Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes. Housing, Theory and Society, 39(2), 200-216.

- Brandsen, T., & Helderma, J.-K. (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.
- Czischke, D. (2018). Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of housing policy*, 18(1), 55-81.
- Federici, S. (2018). *Re-enchanting the World: Feminism and the Politics of the Commons*. Pm Press.
- Gelézeau, V. (2007). 아파트 공화국 : 프랑스 지리학자가 본 한국의 아파트. 서울 : 후마니타스.
- Harvey, D. (2014). *반란의 도시*. 서울 : 에이도스.
- Kohn, M. (2013). *래디컬 스페이스 : 협동조합, 민중회관, 노동회의소*. 서울 : 삼천리.
- Ledent, G. (2022). Size matters. How does the number of dwellings affect housing co-production? *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(2), 889-907.
- Ostram, E. (2010). 공유의 비극을 넘어 - 공유자원 관리를 위한 제도의 진화. 서울 : 랜덤하우스코리아
- Perry, C. A. (2013). *근린주구론 : 도시는 어떻게 오늘의 도시가 되었나?* 서울 : 커뮤니케이션북스
- Ruiu, M. L. (2014). Differences between cohousing and gated communities. A literature review. *Sociological Inquiry*, 84(2), 316-335.
- Schlager, E., & Ostrom, E. (1992). Property-rights regimes and

natural resources: a conceptual analysis. Land economics, 249-262.

유한책임회사 더함. (2017). 공동체 협동조합 뉴스테이 설명회 자료집.

위스테인내사회적협동조합. (2022). 2022 위스테인내사회적협동조합 정기대의원총회 자료집.

위스테인내사회적협동조합. (2022). 2022 위스테인내사회적협동조합 임시대의원총회 자료집.

손고운. (2022년 9월 16일). 수도권 신축 월 32만원, 1% 임대료 상승률... 어떻게 가능했나. 한겨레21.

[https://www.hani.co.kr/arti/society/society\\_general/1058910.html](https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/1058910.html)

송소연. (2021년 2월 27일). 마을 주민들이 주인, 위스테인 별내 ‘협동상회’ 오픈. 라이프인.

<http://www.lifein.news/news/articleView.html?idxno=11999>

신지민. (2022년 9월 5일). ‘-당신의 이웃으로부터’...위스테인 관리소장의 문제해결법. 한겨레21.

[https://h21.hani.co.kr/arti/society/society\\_general/52551.html](https://h21.hani.co.kr/arti/society/society_general/52551.html)

이상우. (2022년 7월 18일). ‘아이 키우기 좋은 아파트’ 만들고 ‘백개의 학교’에선 다양한 강좌. 한국아파트신문.

<https://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=156098>

## 부 록

반구조화된 면접조사 질문지

## 면접 질문지(핵심참여자용)

### 1. 인적사항

- 위스테인별내 사업 내에서 수행한 역할과 업무

### 2. 면접 내용

#### (1) 위스테인별내의 특성

- 이 사업을 특히 ‘협동조합’주택으로 진행하게 된 이유를 설명해주세요.
- 위스테인별내가 다른 아파트와 어떻게 다르다고 생각하십니까?
- 협동조합 아파트이고 마을공동체를 지향하는 아파트라는 특성으로 인해, 사업의 진행과 운영과정에서 다른 아파트들과 다른 점은 무엇이었나요?
- 입주민들의 만족도는 어떻다고 판단하십니까?
- 공동체 활성화와 안정적인 주거라는 목표는 어느정도 달성하고 있다고 생각하십니까? 그리고 그 이유는 무엇입니까?

#### (2) 사업추진과정에서의 경험

- 추진 과정에서 어떤 어려움에 마주했는지요?
- 입주 예정자들이 공용공간 설계에 참여하는 과정이었던 커뮤니티 공간디자인을 기획한 의도는 무엇이었나요?
- 초기에 모집된 25%의 입주자는 공동체 활성화에 도움을 줄 수 있을 것이라는 가정하에 모집되었는데, 어떻게 평가하고 계신가요?
- 입주 이후에 입주민들의 공동체에 대한 인식에 어떤 변화가 있다고 느껴지시나요?

### (3) 입주 후 운영과정에서의 협력경험

- 위스테인별내를 만드는 과정에서 공공기관, 협동조합, 더함, 리츠의 역할은 무엇이었다고 생각하십니까?
- - 입주 전/후에는 어떻게 달라졌습니까?
- 아파트를 소유하는 리츠에서 협동조합의 역할은 무엇이고, 어떤 결정을 할 수 있는지요? 사례를 말씀해주실 수 있다면 말씀 부탁드립니다.
- 협동조합에서 “왜 열린 도서관을 이야기하는가?”라는 제목을 가진 토론회를 개최하신 것을 보았습니다. 토론회 이후로는 어떤 과정이 진행되고 있나요?
- 입주 이후에 협동조합에서 별내 지역에서 ‘협동상회협동조합’ 설립이나 개발 관련 의견제시 등 지역사회활동을 하고있는데, 위스테인별내(또는 협동조합)가 지역에서 어떤 역할을 해야한다고 생각하십니까?

### (4) 위스테인별내의 전망

- 선생님께서 생각하시는 바람직한 아파트 공동체에 대해서 자유롭게 말씀해주세요.
- 위스테인별내가 성공적인 사례로 남기 위해서는 어떤 과제를 해결해야 한다고 생각하시는지요?

## 면접 질문지(입주자용)

### 1. 인적사항

- 성별, 연령, 세대구성
- 위스테인별내 입주시기, 위스테인별내사회적협동조합 가입시기, 이사 이전 거주형태

### 2. 면접 내용

#### (1) 위스테인 별내에서의 일반적인 거주경험

- 위스테인별내로 이사하게 된 이유는 무엇이었습니까?
- 위스테인별내에 살면서 달라진 것이 있습니까?
- 아파트 단지에 거주해본 경험이 있다면, 위스테인별내가 다른 아파트와 어떻게 다르다고 생각하십니까?
- 아파트 단지에서 소속감을 느끼십니까?
- 협동조합에서 소속감을 느끼십니까?
- 위스테인별내에서 어떤 역할을 담당하신 적이 있으십니까? 있었다면 어떤 역할을 담당하셨습니다습니까?

#### (2) 공용공간의 공동체적 관리에 대한 경험과 인식

- 아파트 단지 내의 공용공간(카페 등)은 활성화되어있다고 느끼십니까? 이용할 때 어떤 감정이 드십니까?
- 집 말고 단지 내에서 자주 사용하는 공간은 어디입니까?
- 단지 밖, 동네에서 자주 가는 장소가 있으십니까?
- 단지 안과 밖에 비슷한 시설이 있을 때, 어느 한쪽을 선택하게 되는 이유는 무엇입니까?
- 카페, 도서관 등 공용공간의 운영에 의견을 제출하셨거나, 운영위

원회에 참여하는 등 공용공간 관리에 참여해본 적이 있었다면 구체적인 경험을 말씀해주시요.

- 공용공간을 사용하면서 이웃들과 마주치거나 관리담당자와 소통할 때 어떤 감정을 느끼십니까?

### (3) 이웃과의 상호작용과 의사결정 참여

- 단지 내에 친하게 교류하는 이웃이 있나요?
- 처음 이사왔을 때, 아파트단지나 동네에 적응하는 과정은 어떠셨나요?
- 단지 내에서 이웃과 도움을 주고받은 경험이 있었나요?
- 행사와 교육과 같은 공동체활동에 참여해본적이 있었다면 구체적인 경험을 말씀해주시요.
- 아파트나 협동조합 내 의사결정에 참여해본 적이 있었다면 구체적인 경험을 말씀해주시요.

### (4) 공동체와 공유재에 대한 인식

- 선생님께서 생각하시는 바람직한 아파트 공동체에 대해서 자유롭게 말씀해주세요.
- 위스테인별내에서 생활을 하시면서 협동조합은 어떤 역할을 한다고 생각하십니까?
- 도서관과 돌봄센터는 공용공간을 운영하기 위해서 공공기관의 지원을 받고 공간을 단지 외부에 개방하고 있는데, 단지 내 공용공간을 개방하는 것에 대해 어떤 생각을 가지고 계십니까?
- 앞으로 6년 뒤, 아파트의 소유구조와 임대구조에 대해 어떤 의견을 가지고 계십니까?

## Abstract

# Inclusiveness of Housing Co-production through Housing Cooperative

Dongkyu Seo

Urban and Regional Planning

Department of Environmental Planning

The Graduate School

Seoul National University

Due to the high housing price and owner-centered market structure, there is a problem that low-income households and tenants are excluded from urban housing. Accordingly, various policies for inclusive urban housing are being attempted. Social housing is one of the alternative housing supply methods proposed to Korean society in the 2010s. Social housing can be said to be a process of 'co-production of housing', in which diverse organizations belonging to the government, social economy, and private market jointly produce housing. Housing cooperatives noted in this study can also be seen as one of the types of social housing. However, although the most preferred housing type in Korea is apartments, housing cooperatives and social housing have rarely been supplied in the form of apartments.

‘WeStay Byeollae’, which is drawing attention as the first case of an apartment housing cooperative in Korea, is operated by various entities investing in REITs that own apartments. The main characteristic of ‘WeStay Byeollae’ is that the commoning practices take place in which tenants join the ‘WeStay Byeollae Social Cooperative’ and collectively participate in the ownership, production, and management of apartments. In Korea, housing cooperatives or social housing rarely co-produced large-scale apartments, so there are not many studies on the structure and effectiveness of these projects.

This study examines the structure of co-production of apartments in the form of housing cooperative and examines the inclusiveness of apartments created through co-production. To this end, the structure of the co-production of housing is identified through the general meeting materials and media press releases of the ‘WeStay Byeollae Social Cooperative’. In addition, based on a survey conducted at the first anniversary of the moving in, this study inquires into the pattern of community vitalization of apartments and the effect of social inclusiveness. In addition, the residents of apartments and the key participants in co-production were interviewed to understand the context of co-production of housing and specific aspects of commoning practices.

As a result of analyzing structure of the co-production of apartment-type housing cooperatives, the state secured a large amount of land and capital to prepare conditions for the project to proceed. Although the state and cooperatives own apartments, the affordability of housing has been secured because these two organizations’ first goal are not the economic profit. The developer in charge of the project played a role as an agent of the housing cooperative to help residents exercise management and commissioning

rights for apartment complex. Residents' participation was guaranteed from the beginning of the project through the developer. And after moving in, the central participant in the co-production of housing changed from the developer to the housing cooperative.

The housing cooperative was a key device that allowed tenants to participate collectively in apartment complexes. In 'WeStay Byeollae', through a housing cooperative, apartments were collectively owned and community relationships were formed and maintained between tenants. In addition, the housing cooperative also played a role in promoting openness by supporting the establishment of other cooperatives serves inside and outside of the apartment complex.

The inclusive characteristics of housing cooperatives was also revealed through empirical analysis. The commoning practice of residents participating in the operation of common spaces and jointly solving their needs was increasing social inclusiveness. And this commoning practices was done through the housing cooperative.

The interview identified specific aspects of commoning practices. Residents have experienced a change in their perspective of recognizing themselves as the subject of their activities through the commoning practices in the housing cooperative. However, conflicts were inherent due to differences in perceptions arising from the lack of even participation in community activities. In addition, this study found that conflicts may arise between the accumulation of community culture through commoning practice and the practices for profit in the capitalist housing market.

This study suggests that housing cooperatives are the autonomous commoning practice by urban residents and one of the policy options to achieve inclusive city. In addition, by housing cooperatives, it is emphasized that plans to promote the commoning practices through

cooperatives should be combined, not just to create a formal structure for cooperatives.

**keywords : Housing Cooperative, Housing Co-production, Urban Inclusiveness, Urban Commons, WeStay**

*Student Number : 2021-20889*