

더불어 사는 마을 만들기

- 코하우징의 사례가 주는 교훈들 -

중앙대학교 인간생활환경학과

교수 이 경 희

1. 서론

우리나라는 그간 소득 수준의 향상과 도시화, 그리고 핵가족화가 진행되면서 주택 부족 문제가 심화되었으며 이러한 문제를 해결하기 위하여 정부는 저가의 주택공급을 주요한 정책적인 목표로 삼아 도시 외곽에 대규모의 고층아파트 단지를 집중적으로 건설하거나 신도시를 개발하는 등 주택의 대량생산에 기초를 둔 정책을 수행해 왔다. 이에 따라 주택의 공급은 양적인 측면에서 어느 정도 성과를 거두었으나 질적인 측면에서는 주민들의 요구 수준에 미치기에는 부적합한 점이 많으며 특히 이웃과의 사회적인 관계의 단절과 공동체 의식의 상실은 중요한 문제점으로 부각되고 있다.

이와 같이 개인주의적 사회 속에서 나타나는 주거의 특성을 보면 대부분의 주택은 독립된 단위로 구성되어 핵가족의 거주를 목표로 하고 있으며 밖에서 일하는 남편과 집에 있는 아내의 가족을 위하여 구성되고 있다. 비록 주택자체의 형태가 집합주택의 구조를 나타내고 있다고 해도 이러한 집합주택들도 단지 통로만이 공유되며 수직적으로 연결되어 있다. 이러한 독립적인 주택의 구조는 가족생활의 사적인 운영을 강화하고 가족끼리의 의존성을 바탕으로 모든 생활이 이루어지게 되므로 공동체적인 생활의 체험이 어려워진다.

최근 우리나라에서는 각 지역에서 주민들과 시민 단체, 전문가, 그리고 지자체의 지원과 더불어 생활환경의 제반 문제들을 개선하려는 활동들이 눈에 띄게 늘어나고 있는 현상은 고무적인 일이라 볼 수 있다. 지역의 주거환경의 개선과 정비 과정에서 주민들이 관심을 가지고 직접 참여하여 조직적인 활동을 통하여 마을을 만들어 가는 다양한 사례에 관하여 최근에는 상세한 보고서도 발간된 바 있다.¹⁾

이러한 공동체적인 의식의 회복과 이웃과 함께 가꾸고 만드는 마을에 대한 관심의 고조는 최근 우리 사회의 전반에 걸쳐서 일어나고 있는 변화와 깊이 맞물려 있다. 첫째는 우선 주민들의 의식 수준이 변화하여 내 집의 재산가치나 안락함도 중요하지만 서로 의지하고 도우며 주변의 생활환경을 적극적으로 바꾸고 공동의 관심사를 논의하고자 하는

1) 지역주민들과 전문가, 그리고 시민단체들의 마을 만들기 활동에 관해서는 1999년도 서울시정개발연구원에서 발간된 “주민 참여형 마을 만들기 사례연구”에 상세한 보고가 정리되어 있다.

욕구와 움직임이 증대되고 있다는 점이다. 둘째는 지방자치의 강화와 함께 지역에 대한 관심이 증대되고 지자체 들도 이러한 주민들의 관심과 활동을 적극 돕고자 하는 자세를 보이기 시작하고 있다. 셋째는 전문가 집단과 시민단체들의 공동체적인 삶을 위한 적극적인 활동이 늘고 있고 이러한 활동은 시민들의 관심을 끌고 있다. 넷째는 각 지역에서 또 더 나아가 전세계적으로 일어나고 있는 이러한 공동체적인 마을을 만들고자하는 활동과 이들의 축적된 경험은 정보화에 힘입어 쉽게 교류되고 연계가 이루어진다는 점이다.

공동체적인 마을에 대한 문제점을 인식하고 덴마크나 스웨덴, 그리고 미국에서는 대안적인 주거로 코하우징(cohousing)이라는 주거단지의 유형을 개발하여 보급시키고 있다.²⁾ 코하우징이란 개인이 소유하는 완벽한 단위주거와 그 외에 주민들이 함께 사용할 수 있는 공동의 공간이 함께 계획된 주택으로 이러한 공유공간은 주민의 가사노동을 줄여주고 여가생활을 도우며 이웃간의 사회적인 상호작용을 가능하게 한다. 이러한 코하우징의 개발 과정과 이를 통하여 완성된 물리적인 환경, 그리고 그 단지 내에서 주민들이 함께 관리하고 공동체적인 생활을 영위하는 주거생활 양식은 우리나라의 주거생활 환경의 문제점을 보완할 수 있는 대안적 모형을 구성하는데 적용 가능한 시사점들을 제공할 수 있을 것이다.

본 글에서는 미국 코하우징의 사례에 대하여 조사하여 우리 나라의 문화적인 배경 하에서 이러한 대안적 주택의 어떠한 특성들을 적용시킬 수 있는지 검토해 보고자 한다.

2. 공동체, 동네와 마을, 그리고 코하우징의 개념

본 글에서는 공동체적인 생활을 추구하는 주택 단지에 관하여 관심을 가지고 이를 실천적인 측면에서 공동체적인 주택단지의 개발로 현실화시키는 과정에서 가장 중요한 개념인 용어들, 즉 “공동체”, “동네”와 “마을”, 그리고 본 글에서 소개하고자 하는 “코하우징”에 대한 개념에 대하여 살펴보고자 한다.

공동체의 개념: 공동체란 용어의 의미는 사회학적인 연구에서 핵심적인 부분을 차지 하며 이에 대한 개념은 보가타의 방대한 연구에 잘 정리되어 있다.(Borgatta, 1992) 보가타는 사회학적인 연구에서 제시한 94개의 공동체에 관한 정의를 대상으로 분석하여 세 가지의 공통적인 내용을 제시하였다. 첫째는 사회적인 상호작용이며, 둘째는 공유된 연계성, 그리고 세 번째는 함께 공유하는 지리적인 공간이다.

그러나 이러한 개념은 최근 교통의 발달과 정보화가 진행되면서 범위가 넓어지고 있으며 멜저(Graham Meltzer, 1999)는 이러한 의미에서 지리적인 공간의 의미는 퇴색하고 있다고 하였다. 즉 인터넷으로 연결된 가상공간도 하나의 공동체를 형성 할 수 있다는

2) 서구에서 일반적으로 코하우징(Cohousing)이란 명칭으로 불리는 주택은 개념적으로는 공유집합주택과 유사하다. 공유집합주택에 관해서는 이연숙(1996)의 “미래주택과 공유공간” 참조

것이다.

얀켈로비치(Yankelovich, 1981)는 사람들이 다음과 같은 상황을 경험 할 때 공동체적인 느낌을 갖는다고 하였다. “이곳은 내가 속해 있는 곳이고, 이 사람들은 바로 나의 사람들이다. 나는 그 사람들을 보살피며 그 사람들은 나를 보살핀다. 나는 그들의 한 부분이며 나는 그들이 나에게 무엇을 기대하는지를 알며, 내가 그들에게 무엇을 기대하는지도 안다. 그 사람들과 나는 생각을 공유한다.” 이러한 내용은 인간관계의 질을 의미한다. 얀켈로비치는 더 나아가 지나친 물질적인 성취에 대한 집착은 공동체의 파괴를 불러온다고 경고하였다. 또한 패카드(Padkard, 1972)는 이러한 공동체적인 관계가 파괴될 경우 인간 관계가 소원해져서 소외가 일상화되며 공동체적인 삶에 무관심해져서 결국 환경과 생태에 관한 관심도 적어지게 되므로 이는 환경문제와도 연결된다고 하였다.

동네와 마을의 개념: 더불어 사는 동네 또는 더불어 사는 마을 중 본 글의 의도와 일치하는 용어는 무엇인지 구별하기는 쉽지 않다. 사전적인 의미의 동네는 “각기 자기자 사는 집의 근처” 또는 “여러 가호(家戶)가 지역적으로 한 동아리를 이루어 모여 사는 곳”을 의미하며 마을은 “시골에서 여러집이 모여사는 곳” 또는 “관원이 모여 나라일을 다스리던 곳”을 의미한다.³⁾ 그러나 일상적으로 동네란 주로 여러집이 이웃하며 살아가는 곳의 물리적인 범위를 의미하는 반면 마을은 물리적인 범위와 함께 마을 사람들, 또는 마을 공동체 까지를 의미하는 용어로 사용된다.(시정개발연구원, 1999, p. 3) 따라서 물리적인 주거 단지 뿐 아니라 다양한 공동체적인 경험을 공유하고 생활환경의 개선을 모색하는 주체로서의 의미를 담는 용어는 마을이라는 용어가 적절하다.

코하우징(cohousing): 공동체의 파괴에 대한 우려는 그간 다양한 분야에서 논의되어 왔지만 주거환경의 물리적인 공간배치를 통하여 이를 복원하려는 노력도 의도적인 주택단지 계획을 추구하려는 사람들에 의해 추진되어 왔다. 이러한 의도적인 주택단지들은 규모나 추구하는 가치, 위치도 다양하다. 이러한 노력의 하나가 본 연구에서 다루고자 하는 코하우징 단지 개발의 시도이다. 코하우징 단지 개발의 주요 목적은 주민들간의 상호관계를 증진시키고 주민 모두 참여하여 관리와 운영의 책임을 공유하며 공동체적인 체험을 함께 나누는 것이다. 그러나 다른 의도적인 공동체와는 달리 종교적이거나 이념적인 목표는 가지고 있지 않다.

일반적으로 코하우징이란 개인의 프라이버시나 욕구를 충족시키며 동시에 협동생활을 통하여 얻을 수 있는 여러 가지 이점들, 즉 사회적, 경제적 실천적인 이익을 얻을 수 있는 주거형태라 정의할 수 있다(McCamant and Durrett, 1994). 코하우징은 도시나 교외지역의 익명성이 보장되는 공동주택 단지와는 달리 모든 거주자들의 사회적 상호작용과 의존성, 그리고 협동을 강조하는 주거형태이다.⁴⁾

3) 라이코스 전자사전(<http://dic.lycos.co.kr/dic.asp?dic=ALL&word=%B8%B6%C0%BB>)

실제로 코하우징은 덴마크에서 현대적인 생활양식에 부응하면서 이웃관계를 재정립하는 새로운 주거양식으로 처음 소개되었으며 1964년 호이어(Jan Gudmand Hoyer)라는 건축가와 동료들이 그들의 자녀들을 가까이 두고 세탁, 식사준비, 탁아 등과 같은 일상적인 가사일을 이웃과 협력할 수 있는 주거형태를 추구하며 시작되었다. 그러나 초기의 이러한 이상적인 주거형태는 주위의 반대로 실현되지 못하였으나 그 후 1973년에 최초로 덴마크에 두 곳의 코하우징단지가 건설되었다. 그 후 덴마크에서는 다양한 집단들이 모여 코하우징을 건설하였으며 초기의 대부분의 거주자들은 맞벌이 가구들이었다.

미국에 코하우징의 개념이 소개된 것은 1988년 맥카멘트와 듀렛(McCamant & Durrett)이 덴마크의 코하우징에 관한 연구 내용을 정리한 코하우징(Cohousing)이라는 저서를 출판한 이후에 이루어 졌다. 이 책이 출판된 이후 이들은 미국의 캘리포니아 지역에서 코하우징 단지 건설을 위하여 수많은 강연과 교육프로그램에 참석하였으며 이를 통하여 미국에 코하우징을 소개하고 이를 현실화하는데 적극적인 활동을 하였다.

이들이 제시한 코하우징의 주요 특징들은 아래의 네 가지 요소로 정리할 수 있다.

(1) 주민이 참여하는 과정(Participatory Process)

주민들은 주거단지가 계획되는 전 과정에 참여하며 조직하는 일을 하게되며 모든 의사결정은 하나의 집단의 결정으로 이에 대한 책임도 함께 가지게 된다.

(2) 의도적으로 이웃의 참여를 유도하는 계획(Intentional Neighborhood Design)

물리적인 디자인은 공동체 의식을 고취하는 형태로 계획한다.

(3) 공동사용 공간의 확대(Extensive Common Facilities)

공동체를 통합하는 공동사용공간은 매일의 일상적인 공동사용과 개인적인 부수적인 용도의 사용이 주요 요소가 된다.

(4) 주민의 자주적인 참여에 의한 관리(Complete Resident Management)

주민들은 개발과정에 참여하여 주요한 의사결정을 할 뿐 아니라 관리나 운영 등의 일상적인 의사결정도 주민회의에서 결정한다.

결국 코하우징이란 공동체 생활의 장점을 가지며, 개인의 프라이버시를 보장하는 단위주택의 자율권을 가지는 것으로 주민 스스로의 참여에 의해 건설, 유지, 관리되는 주택을 의미한다. 단위주택에서 개인적인 프라이버시를 가지면서 동시에 공유공간을 활용하며 다양한 이웃과 교류를 통하여 공동생활을 체험하는 것을 조화시키는 것은 앞으로의 주택단지계획에서 주요 과제가 될 것이다.

4) 코하우징단지의 규모는 거주 가구수에 따라 3가지 유형으로 구분된다. 소규모의 경우 6-12가구 정도이며 중간규모는 13-34가구, 대규모는 35가구 이상이 거주하는 단지이다. 소규모의 단지는 경제성이 낮으며 공동의 관리도 힘들고 대규모의 경우에는 시설과 같은 느낌을 주게된다. 코하우징 거주자들을 대상으로 적정규모를 질문한 결과 18-25가구 정도가 적절하다고 답하였다.(McCamant and Durrett, 1994)

3. 미국의 코하우징(Cohousing) 사례 연구

1) 사례연구 방법과 대상 주거단지

본 연구를 위하여 연구자는 인터넷을 통하여 우선 “코하우징(Cohousing)”의 저자이며 미국에서의 코하우징 개발을 위한 교육과 운동에 적극 참여하고 있는 듀렛(Charles Durrett)에게 자문을 구하고 캘리포니아 지역의 코하우징 단지 중 현지 답사와 조사연구가 적합한 지역을 선정하여 주도록 의뢰하였다. 듀렛은 샌프란시스코 지역에 위치한 코하우징단지의 주소와 연락이 가능한 거주자의 이 메일 주소를 소개해 주었다. 이 메일을 통하여 방문이 가능하다고 답한 4개의 단지⁵⁾를 1999년 6월 22일부터 7월 1일 까지 방문하였으며 이들 4단지 중 개발 방법에 있어서 차이를 보이는 3개의 단지를 중심으로 살펴보려고 한다.⁶⁾ 이 세 단지의 코하우징은 전형적인 코하우징의 형태를 지니고 있지만 개발 방법에 큰 차이를 보이고 있어 차별화된 내용을 검토할 수 있을 것으로 기대 되었다.

2) 코하우징의 사례

(1) 도일 스트리트 코하우징(Doyle Street Cohousing): Emeryville, California

Total number of households 12
Intended (eventual) number of households 12
Number of adult residents 18
Number of kids (ie residents under 18 yrs of age) 5
Date of inception - the birth of the idea May 1990
Date of land purchase April 1991
Date of initial occupation April 1992
Date of completion June 1992
Total project cost US\$2,200,000

5) 본 연구를 위하여 방문한 4개의 코하우징단지는 아래와 같다. 아래의 4개의 단지 중 Sacramento Cohousing은 개발 방법에 있어서 Southside Park Cohousing과 유사하므로 본 연구에서는 이를 제외한 3단지의 사례를 소개하고자 한다.

Sacramento Cohousing(Berkeley, CA)
Doyle Street Cohousing(Emeryville, CA)
N Street Cohousing(Davis, CA)
Southside Park Cohousing(Sacramento, CA)

6) 질문지 조사를 4지역 모두 실시하고자 하였으나 Doyle Street Cohousing과 Sacramento Cohousing의 경우 그간 수 차례의 조사 연구의 대상이 되어 왔으며 주민들이 질문지에 답하기를 꺼려하고 있다는 것을 인터뷰를 통하여 파악하였다. 따라서 이 두 지역은 질문지 조사 연구 대상에서 제외되었다. N Street Cohousing과 Southside Park Cohousing의 주민들의 거주 경험에 관한 내용은 필자의 소고“공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구”, 대한가정학회지 권 호, 2000, pp. 참조

Site area (in acres) 0.29

Floor area of all common buildings (square ft) 2,063

Average dwelling size (square ft) 1,149

Architect The CoHousing Company and William F Ollin.

Developer Members

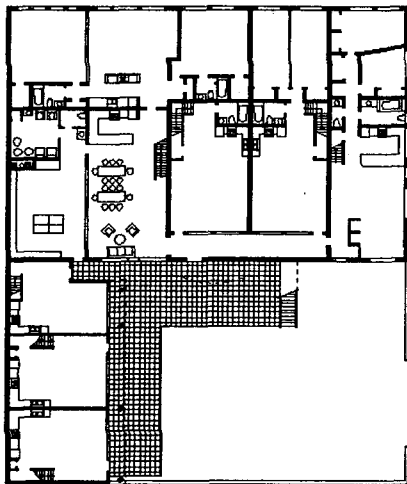


그림 1-1 도일스트리트 쿠하우징 1층 평면도

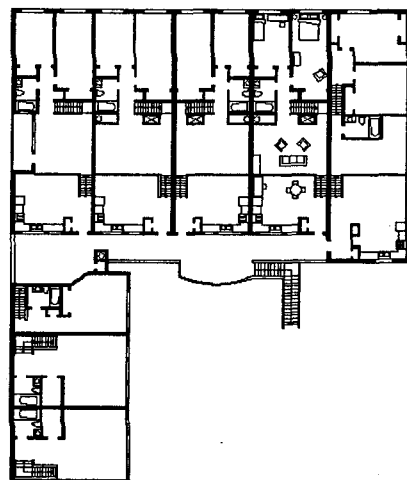


그림 1-2 도일스트리트 쿠하우징 2층 평면도

개발 방법: 도일 스트리트 쿠하우징은 미국에서의 실험적인 첫번째의 완성된 쿠하우징으로 언론이나 책자를 통하여 많은 소개가 있었다. 1990년에 듀렛(Charles Durrett)이 이끄는 쿠하우징 컴퍼니가 관심있는 사람들을 모아 2년 동안의 워크숍과 슬라이드 쇼를 한 후 부지를 물색하던 중, 비어있는 한 창고의 주인이 찾아와 이 프로젝트에 흥미를 보였고, 그를 프로젝트 개발자로 삼아 12호의 주호를 가진 쿠하우징을 짓기로 한 것이 시작이다. 첫 입주자 모집 워크숍을 열었을 때 가구당 \$100을 내는 워크숍에 17가구가 참가하였다. 이 개발계획이 완성된 후에 입주한 12호의 개별주호는 780 f² -1600 f², 공동생활공간은 2000 f² 로 하고, 개별주호는 분양되었다. 공동생활공간은 입주자 모임(Homeowner's Association)을 만들어 공동관리하기로 하였고, 공동시설은 나무난로가 있는 거실, 부엌과 식당, 놀이실, 작업

/레크리에이션룸, 창고, 세탁실, 온수욕조를 두기로 하였다. 개별주호는 건물의 원래 모습을 고려하여 짓되, 각 주호의 현관은 공동의 중정이나 테라스로 개방되도록 하고, 벽난로, 천창, 바닥재는 개별주호의 선택사항으로 하여 주호마다 개성을 살리도록 하였다.⁷⁾

최종적으로 입주하기로 된 12가구는 아주 다양하였고, 도시인의 바쁜 삶에 있어서 빠

른 속도감에 따른 격리에서 해방되는 것에 가치를 두며 실용적인 것을 원하는 사람들이었다. 전에는 큰 집을 가지고 있었으나 그 집이 즐거움보다는 오히려 부담이 되었거나 이웃의 지원적 생활을 원하는 사람들이 주요 입주자들이었고 이들이 적극적으로 자신의 능력을 발휘하여 코하우징의 완성을 도왔으며, 다른 가구도 점차 이러한 과정에 동참하였다.

이 프로젝트는 주변의 비슷한 규모의 집값과 비슷한 수준에서 개발비가 결정되었으나 건축승인 과정에서 어려움을 겪었는데 우선 주변의 반대가 심하였다. 반대이유는 근린의 밀도와 교통량을 늘린다는 것이고 한 주호당 1대의 주차용량은 부족하다는 것이었다. 결국 주차용량을 3대 더 늘리고 입주자들이 맨투맨으로 주변 사람들과 시위위원회를 설득하여 마침내 미국내 최초의 도시형 코하우징이 탄생되게 되었다. 또 다른 문제는 2-4년이 걸리는 이 프로젝트의 완성기간 동안에 개발업자도 바뀌었고, 개인들에게 사정이 생겨서 입주 희망자들도 자꾸 바뀌었다는 것이었다. 처음 17가구가 입주를 희망하여 워크숍에 참석하였으나 2년이 지난후에 보니 초기 희망자 중 4가구만이 남아 있을 정도로 입주희망자들이 많이 바뀌었다.

건축이 진행되는 동안 입주자모임을 결성하고 관리서류인 CC&Rs(규약, 약관, 금지사항)를 만들었고, 이 서류는 코하우징의 개별가구의 주택저당대출을 위해 몇몇 은행에 제출되었다. CC&Rs의 내용은 공동시설의 사용, 공동생활에의 참여, 새로 입주하는 가구에 대한 오리엔테이션 내용들을 담고 있다.

그러나 연방국민저당협회(Fannie Mae)는 도일 스트리트 콘도미니엄이라는 프로젝트가 너무나 새롭고 전에 전혀 시도된 바가 없다고 결정하였고, 이 사실을 통보받은 은행은 주택저당대출은 불가능하고 일시적인 융자만 가능하다고 통보하였다. 긴급모임에서 입주자들은 CC&Rs 내용 중에서 코하우징의 특성을 모두 삭제한 후 제출하여 개별가구 저당대출을 받을 수 있었다. 따라서 도일 스트리트 콘도미니엄은 법적으로 코하우징의 특성을 갖지 않는 것으로 되어 있다. 그러나 입주자들은 따로 '입주규약(House Rules)'을 만들어 법적으로는 구속력이 없지만 코하우징의 이상을 실현하고 있다.⁸⁾ 지금은 코

7) 도일 스트리트 코하우징에 대한 본 글은 '더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징'(2000)에서 홍형욱의 글을 참고하여 재정리한 내용임.

8) 도일스트리트의 관리서류는 4종류가 있다.

- **CC&Rs(규약, 약관, 금지사항)**: 도일스트리트 개발에 관한 법적인 사항, 입주자의 권리와 의무, 들어야하는 보험, 개인 혹은 공용부분의 개조, 전매, 애완동물, 주차에 관한 사항을 개괄적으로 적은 서류
- **내규**: 도일 스트리트를 관리하는 입주자 모임(Homeowner's Association)의 위원장의 책임, 임원의 선출, 모임 회수 등을 규정한 서류
- **법인 정관**: 입주자모임이 법인이 되기 위한 사항, 이에 따르는 책임과 권리를 표명한 서류
- **입주규약(House Rules)**: 도일스트리트 입주자가 동의하였지만 법적인 구속력은 없는 거주에 관한 지침들. 공동 식사에 관한 사항, 위원회, 작업의 날, 손님에 관한 사항 등 공동생활 공간 이용에 관한 정책을 규정한 서류

하우징의 이상을 실현하려는 사람들의 좋은 모델이 되고 있으며 주변의 같은 규모의 집 값보다 비싸 재산적 가치도 인정받고 있다.

필자가 방문한 1999년 여름에도 입주 후 5-6년이 지난 후이지만 주택의 단지와 개별 주호는 관리가 잘 되어 있었으며 성공적인 공동체 생활을 영위하고 있었다. 대외 연락 창구를 맡고 있는 이곳의 주민 마가렛은 코하우징에서 생활하는 것이 어떠한 장점을 갖는가에 대해 상세히 설명해 주었고, 공유공간과 2층 평면도 6호에 해당하는 자신의 집 내부를 보여주고 사진을 찍도록 허락해 주었다. 마가렛은 이곳을 안내하며 자신의 이주계획에 대하여 이야기하였다.⁹⁾

이 도일 스트리트 코하우징에는 미국에 코하우징을 적극적으로 소개하고 코하우징 컴퍼니(The CoHousing Company)를 운영하고 있는 건축가 부부인 맥카텐과 듀렛이 2층의 8호에 살고 있었다. 도일 스트리트 코하우징을 견학한 후 코하우징 컴퍼니로 듀렛을 방문하여 현재 미국에서 코하우징이 얼마나 확산되고 있는지 그 열기를 확인할 수 있었다.

코하우징의 가장 이상적인 개별주호 단위의 수에 대한 질문에 듀렛은 그동안의 경험에 비추어 가장 이상적인 숫자는 25호 정도라고 하였다. 25호 정도이면 건축시 가구당 1-2평 정도의 건축비만 부담을 해도 25-50평이 마련될 수 있고, 자체적으로 식사당번을 한다고 해도 1달에 한번 정도만 하면 된다. 우리나라는 지원인력을 구하기가 비교적 쉬우므로 공동생활공간에 출퇴근하는 가사담당, 탁아담당 지원인력을 둔다면 어린 자녀를 둔 직업주부들이나 생활지원을 원하는 노인들에게도 적당한 주거환경이 될 것이다.

버려진 창고를 개조하여 이룩한 도일 스트리트 코하우징의 공동체 생활은 우리나라 도시의 소규모단지에서도 시도해 볼 만한 사례라고 생각되며 오래된 규모가 큰 건물들을 리모델하여 이와 유사한 코하우징 단지를 계획하는 것도 가능하다고 평가된다.

(2) 엔 스트리트 코하우징(N Street Cohousing) : Davis, California

Total number of households (in late 1996) 13

Intended (eventual) number of households 13

Number of adult residents 35

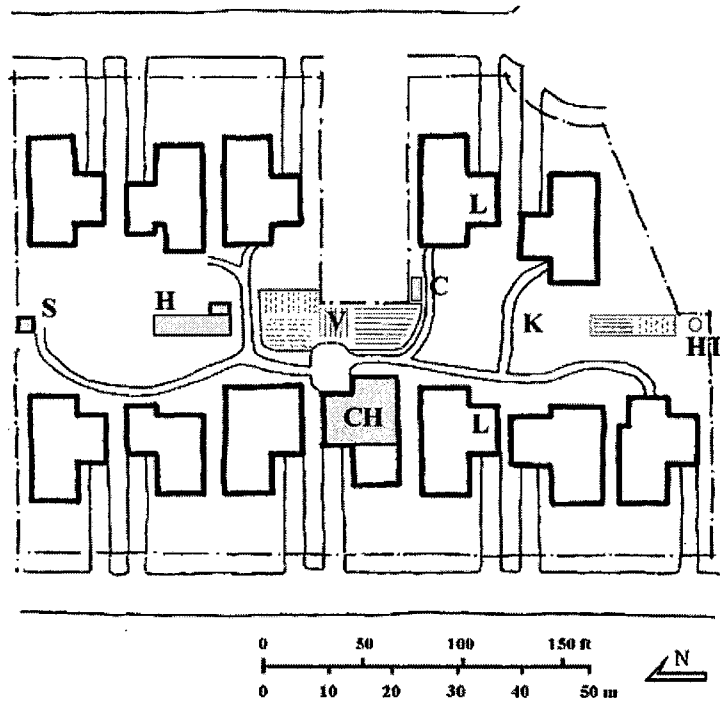
Number of kids 16

Date of inception - the birth of the idea June 1986

Date of land purchase Not applicable

9) 실제로 그곳에서 멀지않은 곳에 위치한 오래된 상가건물을 또 다른 코하우징으로 만드는 개발 계획이 이루어지고 있으므로 그곳이 완성되면 이주한다고 하였다. 이미 이곳의 집은 매매가 이루어진 상태였으며 초기 분양가격보다는 상당히 많은 돈을 받았다고 하였다. 그는 코하우징의 개별주호는 그 지역에서 상당한 투자가치도 있음을 시인하였다.

Date of initial occupation June 1986
 Date of completion Not applicable
 Total project cost US\$1,500,000
 Site area (in acres) 1.65
 Floor area of all common buildings (square ft) 1,500
 Average dwelling size (square ft) 1,181
 Designer Members
 Developer Members



- C - Compost
- CH - Common House
- H - Hens
- HT - Hot tub
- K - Kids play equipment
- L - Laundry
- S - Sauna
- V - Vegetable garden

그림 2 엔스트리트 코하우징 단지배치도

개발 방법: 본 코하우징단지는 미국에서 일반적으로 볼 수 있는 기존의 코하우징단지와는 차이를 나타내는데 이는 데이비스(Davis)시에 있었던 기존의 주거단지를 점차적으로 코하우징단지로 바꾼 것이다. 초기 이 지역에 집을 소유하고 있던 케빈(Kevin)은 주민들의 합의에 의해 한 개 동을 공동의 주거로 임대를 하여 이를 코하우징단지로 바꾸기 시작하였다. 점차 이 지역 주민들의 합의에 의해 주변의 담들을 허물기 시작하여 13개의 주택이 참여하게 되었다.

초기의 이 코하우징단지의 모태라 할 수 있는 716 번지의 주택은 1955년에 지어진 오래된 건물로 캘리포니아 지역에 흔히 볼 수 있었던 평지붕의 단층 스타코(stucco) 디자인의 주택이다. 이 건물은 1979년부터 조합주택으로 사용되었으며 사용하는 동안 증축이 이루어져 5명 정도가 거주할 수 있는 시설과 규모를 갖추고 있었다. 1984년에 그곳에 거주하던 케빈은 이 주택을 구입하였고 주위의 땅에 농사를 짓고 생태적으로 순환이 되는 환경계획을 시도하였다. 그 후 측면에 위치한 주택을 친구들의 참여에 힘입어 차례로 구입하면서 주택 사이의 담들을 허물어 개방적인 공간의 형성이 가능하게 되었으며 이를 통하여 물적, 인적자원의 공유가 가능하게 되었다. 1991년 9월 여러 차례의 회의를 거쳐 716 번지의 건물은 공용의 주택으로 사용하기로 결정하였다. 그 이후 코하우징의 이념에 동의하는 사람들의 참여에 의해 이 주변의 주택들은 차례로 담을 허물고 공동의 개방적인 공간을 활용하고 공동의 가사노동과 관리를 하는데 적극 참여하게 되었다.

엔 스트리트 코하우징의 전체 구조는 6개의 주택이 엔 스트리트에 면하여 일렬로 배치되어 있으며 나머지 주택들은 바로 연결된 레슬리 스트리트(Lessley Street)에 면하여 위치한다. 주택들이 들어선 뒷면에 있는 정원의 담을 제거하여 단지의 전망과 개방성이 확보되었다. 실제로 이 단지가 일시적인 개발에 의하여 개발된 것이 아니고 점차적으로 한 주택씩 단지에 편입되었으므로 전체적인 단지의 계획은 큰 의미가 없으며 전체의 구조도 변화되어 왔다. 이 단지의 주민들은 레슬리 지역의 나머지 주택들이 이 단지에 편입되기를 희망하나 실제로 참여하지 않는 주택들은 높은 담을 구축하고 있었으며 실제로 주민간의 상호작용도 꺼리는 분위기임을 파악할 수 있었다.

이 단지의 주택들은 주로 증축을 해 왔는데 이 지역에는 여러 가구가 거주하는 주택의 건축이 법으로 금지되어 있기 때문에 침실을 늘리는 정도의 증축이 주로 이루어졌다. 대부분 2가지의 평면유형으로 구성되어 3개의 침실과 1개의 욕실, 또는 3개의 침실과 2개의 욕실로 구성되어 있고 많은 경우 차고를 침실로 바꾸어 사용하고 있었다.

단지의 중심부에 위치한 공용주택은 가장 규모가 크며 공동체의 다양한 활동을 할 수 있도록 내부 평면이 구성되어 있다. 이곳에는 큰 부엌과 식당, 그리고 거실이 있으며 5개의 침실은 임대하여 이로부터 얻어지는 임대료는 이곳에 필요한 경비를 조달하는데 사용하고 있었다. 공용주택의 부엌은 1950년대 전형적인 주택의 평면에서 볼 수 있듯이 북쪽에 위치하여 그 자체의 디자인은 좋다고 평가하기 어려우나 본 단지에서는 공동의

정원으로 연결되어 정원으로 향한 큰 창문을 통하여 정원에서의 활동은 볼 수 있게 되어 있다.

이 단지의 전체 구조는 코하우징을 위하여 계획된 것이 아니므로 여러 가지 제한조건을 가지고 있으나 주민들의 노력에 의하여 주어진 제한조건 속에서 새로운 형태로 바꾸고 있었다.

이 밖의 공용공간은 세탁실, 목공작업실, 도구실 등이 각기 다른 건물에 위치하며 정원에는 빨래건조대, 어린이 놀이터, 피크닉 테이블, 채소밭, 그리고 닭 사육장이 있다. 이 닭장에서는 일정량의 달걀을 생산하여 식품으로 사용하고 있었다.

필자가 방문할 당시 거주가구의 특성을 보면 10가구 중 부부와 자녀로 구성된 가구는 2가구 뿐이었으며 편부모 가족이 1가구, 독신가구가 4가구, 그리고 동성의 친구나 이성의 동거가구가 4가구로 구성되어 있었다. 이러한 자료를 볼 때 이 단지의 거주가족들의 유형은 매우 다양하며 특히 독신자 가구와 성인들의 동거가구가 전체가구의 큰 부분을 차지하고 있었다. 이 단지에서는 가구의 다양성을 중요하게 생각하여 이 단지 내에 동성애 가구나 편부모가구(본 자료에서 한 편부모가구는 아버지와 두 아들이 사는 가구였다.)들이 포함되어 있는 것에 대하여 크게 문제로 삼지 않고 있었다.¹⁰⁾

거주자들의 교육수준을 보면 응답한 사람들 중 2인은 박사학위소지자였으며 7명의 석사, 그리고 7명이 학사 학위를 소지하고 있는 것으로 나타나 성인 20명 중 대부분이 고학력의 학력수준을 보이고 있었다.

거주가구의 소득수준을 검토한 결과 응답한 가구의 연간소득은 2만불 이하가 1가구, 삼만불에서 육만불이 5가구 그리고 15만불 이상의 소득 가구도 1가구 있었다. 이러한 소득 구조가 가구소득임에 비추어 이들 가구들이 저소득 또는 중간 정도의 소득계층에 속한다고 볼 수 있다.

단지 내 주택의 소유형태는 다양하여 일부는 자가에서 거주하며 일부는 소유가구와 함께 사는 임차가구이며 일부는 소유주가 없는 주택의 임차가구로 구분된다. 이러한 구분은 초기부터 계획된 것은 아니며 거주하는 과정에서 자연스럽게 조정되고 이러한 형태도 자주 변화한다. 본 연구에 참여한 10가구 중 4가구는 자가에 거주하고 있었으며 6가구는 임차가구이다.

목표설정: 1991년 코하우징단지 개발을 결정 할 때 주민들은 그들의 목표를 분명히 하기를 위하여 그들의 열망을 나타낼 수 있는 구체적인 목표를 설정하였으며 그 내용은 다음과 같다.

“우리의 주거단지는 현대의 생활에 대처하고 실제적으로 이를 잘 적용하기 위한 환경을 제공하는 단지가 되어야 한다. 우리는 경제적으로 부담이 되지 않는 생활을 추구하

10) 엔 스트리트 코하우징과 사우스사이드 파크 코하우징에 대한 본 글은 이경희(2000). 공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구. 대한가정학회지 38(2): 185-202)의 내용 참조

고, 자원을 공동으로 사용하고, 사람들의 상호관계를 증진시키고 다양성을 적극 받아들인다. 공동체를 위한 개인적인 책임과 의무는 부과되지만 본 공동체는 개인의 요구와 선택을 존중한다.” 이러한 목표의 설정은 주민들의 공통된 가치관을 나타내고 있으며 이러한 공통의 관심은 덴마크의 코하우징 단지의 주민들 사이에서는 보기 힘들다.

조직의 리더쉽: 한 조직에서 리더쉽은 중요한 부분을 차지하며 이는 관리의 전 과정에서 중요한 역할을 한다. 초기 이 단지의 시작에서부터 케빈(Kevin)과 린다(Linda)는 주도적인 역할을 하였으며 이러한 역할은 다른 코하우징단지에서도 흔히 볼 수 있는 사례이다. 이들은 공동의 주택을 마련하고 주민을 설득하고 새로운 동료를 모집하고 계획을 세우는데 주도적인 역할을 하였으며 이는 이를 현실화하는데 가장 중요한 요소로 작용하였다. 케빈은 코하우징을 기획하기 전에 조합주택에서의 생활경험을 가지고 있었으며 이러한 경험은 새로운 공동체를 기획하기 위한 적합한 기반이 되었다.

의사결정을 위한 회의: 주민회의는 코하우징의 운영에 가장 중요한 요소가 된다. 주민 회의는 의견을 개진하고 조정하고 의사결정을 하는 중요한 통로이다. 이 단지에서는 한 달에 두 번 주민회의를 개최하는데 한번은 2-3시간 계속되는 목표설정과 계획을 위한 회의이며 이 회의에서는 장기간의 계획에 관하여 논의한다. 또한 일상적인 주민회의는 한시간 정도 하는 회의로 닭을 돌보는 일의 분담에 대해서, 또는 기타 잡다한 일 등에 관하여 논의한다. 주민회의에는 운영위원들이 있으며 이들은 주요 사안에 대하여 대안을 제시하고 결정은 주민들이 참여하는 회의에서 이루어진다.

의사결정을 위한 방법은 기본적으로 합의체제를 원칙으로 하고 있다. 투표를 할 경우에는 승자와 패자가 결정되므로 이러한 공동체에서는 바람직한 형태로 보지 않고 있으며 따라서 시간이 걸리더라도 합의를 도출하고자 노력한다. 만일 어떠한 의견에 반대할 의사가 있을 경우 그 회의의 진행을 방해할 수 있다. 그러나 그 사람은 의무적으로 2주에 한번 개최하는 회의에 참석해야만 한다. 회의의 일정은 이러한 반대의견을 가진 사람의 일정에 맞추어 계획한다. 만일 이러한 과정을 거쳐서 결정이 불가능할 경우에는 2/3 이상의 찬성에 의한 결정을 하게된다.

의사결정을 위한 의례적인 회의 이외에도 주민간의 의사소통을 위한 통로는 다양하다. 공동의 세탁실은 주민들이 자주 모이는 장소로 다양한 의견들이 교환되며 게시판이나 우편함도 이러한 역할을 하는 중요한 장소이다. 게시판은 행사계획, 식사메뉴나 당번을 알리는 역할을 하며 우편함은 개인적인 연락사항이나 주민회의 안내들을 알릴 때 주로 사용된다.

주민이 참여하는 관리: 코하우징단지의 효율적인 관리를 위하여 때로는 강력한 리더쉽도 요구되지만 관리적인 측면에서 주민들이 어떻게 조직적으로 참여하도록 하는가가 매우 중요하다. 주민들이 모두 소외되지 않고 참여하게 하는 것은 실제로 어려운 문제이다.

엔 스트리트 코하우징단지에서는 많은 규약을 설정하지 않고 자발적인 참여를 강조하

여 왔다. 초기에 월 관리비를 설정하는데도 매월 성인들에게 5불씩을 내도록 하는 것을 결정하는데도 일년이 걸렸다 한다. 월 관리비는 최근 1인당 17불로 결정되고 이를 공동의 관리비로 사용하고 있다.

주민 각자의 흥미와 능력에 따라 여러 개의 위원회를 조직하여 관리에 참여하도록 하는데 위원회는 공용주택관리위원회, 외부공간 관리위원회, 식사관리위원회, 시설 설비관리위원회, 홍보 및 안내위원회, 그리고 아동분과위원회 등으로 구성된다. 각각의 위원회에서는 일의 성격에 따라 계획하고 이를 조직하여 실천한다. 이러한 분담과 전문적인 노력의 한 예로 이 단지의 정원은 마치 전문가들이 관리하는 아름다운 정원의 모습을 유지하고 있었다.

코하우징단지에서 아마도 가장 중요한 일의 분담은 공용주택의 관리와 식사관리가 될 것이다. 공동의 식사준비는 거주민들의 시간과 노력을 감소시키며 여성들의 가사노동을 줄이는데 효율적이다. 원하는 날자에 한 달에 한번 두 명이 팀이 되어 식사준비를 하는데 여기에는 남성과 여성 모두 참여한다. 식사의 메뉴는 미리 게시판에 알리며 공동의 식사는 일주일에 3번 정도 이루어진다. 정해진 날에 공동의 식사를 원하는 주민은 이곳에 미리 원하는 수를 기록하면 식사 당번은 이 자료를 근거로 식품을 구입하여 식사 준비를 하게 된다. 인터뷰를 통하여 파악한 바에 의하면 이들의 요리 솜씨와 메뉴에 따라 식사 하기 원하는 사람들의 수가 변화한다고 하였다..

공용주택의 사용은 일요일부터 목요일까지는 오전 10시부터 오후 10시까지이며 금요일과 토요일은 오후 11시까지 주민에게 개방된다. 이곳이 개방된 시간에는 누구나 이 장소를 이용할 수 있다. 공용주택의 상층에 임대하여 사는 사람들은 몇 가지 제한을 받고 있는데 이 주택이 공동의 사용을 목적으로 하므로 부엌의 사용이나 식당과 거실의 사용에도 제한을 받고 있다. 따라서 이들의 임차료는 주위의 다른 주택보다 저렴하게 책정되어 있다.

각 주택의 앞 정원은 개별 주민들이 관리를 하며 뒤에 위치한 정원은 공동의 공간으로 관리한다.

한 편 이 단지에는 공동의 옥외 사우나가 설치되어 있는데 이 공간은 주변의 주민들에게도 개방되어 실비만 부담하면 사용할 수 있게 하고 있었다. 주변 이웃들과의 시설의 공동사용은 사회적인 교류를 활발하게 하는데 도움을 주고 있었다.

(3) 사우스사이드 파크 코하우징(Southside Park Cohousing)

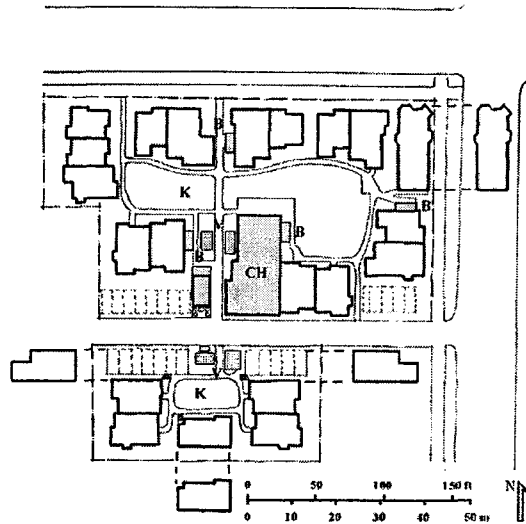
Total number of households (in late 1996) 25

Intended (eventual) number of households 25

Number of adult residents (in late 1996) 42

Number of kids (ie residents under 18 yrs of age) 26

Date of inception - the birth of the idea July 1989
 Date of land purchase October 1993
 Date of initial occupation October 1993
 Date of completion January 1994
 Total project cost US\$ 3,300,000
 Site area (in acres) 1.37
 Floor area of all common buildings (square ft) 3,100
 Average dwelling size (square ft) 1,119



Architect/Designer Mangavero Nolestine Associates
 Developer Ergo Construction Co.

- B - Bicycle Storage
- C - Compost
- CH - Common House
- K - Kids' play equipment
- R - Recycling
- V - Vegetable garden
- W - Workshop

그림 3 사우스사이드 파크 코하우징 단지배치도

개발 방법: 본 코하우징단지는 새클라멘토시의 중심부에 위치하며 개발 당시에는 급격하게 퇴락하던 지구로 부동산 업자들은 이 지역을 사무용 건물들로 재개발하려는 의

도를 갖고 있었다 한다. 실제로 이 지역은 도시 중심부와 근접하여 교통이 편리하고 근접한 곳에 공원이 위치하여 생활환경은 비교적 좋은 곳이었다. 현재 이 코하우징단지는 미국에서 일반적으로 볼 수 있는 기존의 코하우징단지와는 외부적인 차이를 보이지 않는다. 즉 대부분의 미국에서의 코하우징단지와 마찬가지로 이 단지는 초기 단계부터 주민들이 참여하여 단지의 구입과 건설 기획이 이루어졌으며 개발 기간은 상당시간이 소요되었다. 그러나 개발 진행 과정을 보면 이를 개발하고자 참여한 주민들 뿐 아니라 금융기관, 개발업자, 그리고 시의 참여가 함께 이루어져 개발 방법은 매우 독특한 형태로 진행되었다.

듀렛과 맥카멘트가 코하우징(Cohousing)이란 저서를 출간 한 후 1989년 1월 이 지역의 YMCA에서 처음으로 덴마크의 코하우징에 관하여 소개하였을 때 이 지역 주민이었던 몇 사람들이 이 모임에 참여하였다. 참여자 중 수잔 스코트(Susan Scott)는 지속적으로 이곳에서 코하우징단지 개발에 적극 참여하였다.¹¹⁾ 이 때부터 코하우징 개발을 위한 주민회의가 수잔을 중심으로 매월 모이기 시작하였다. 주로 지역의 초등학교에서 저녁시간에 함께 식사를 하기 위하여 한가지 음식을 가지고 모여 식사를 하며 회의가 진행되었다. 이러한 과정이 진행되며 관심이 있는 회원들이 모이기 시작하였으며 월별 뉴스레터를 발간하기 시작하였다. 뉴스레터의 보급과 더불어 이러한 모임에 대한 홍보가 이루어졌고 관심 있는 사람들의 참여가 증가하였다. 한편 이러한 과정에서 초기에 관심을 보였던 사람들이 도중에 참가를 포기하기도 하였다.

1989년 6월부터 월별 모이던 모임은 격주로 모이게 되었으며 이러한 과정에서 실질적으로 이러한 코하우징단지를 현실화시킬 위원회가 구성되었다. 이 위원회에서는 이 개발계획을 실현하기 위하여 전문가를 섭외하여 부지선정을 위한 작업을 하였으며 새크라멘토 시의 5번가의 T지역을 선정하였다. 이 지역의 부지를 매입하기 위하여 거의 2년간에 걸친 정부와의 작업을 통하여 저소득층을 위한 면세 조건의 부지구입이 가능하였다. 실제로 수잔(Susan Scott)이 남긴 기록을 검토하면 부지를 매입하고 건설회사와 계약을 하고 이를 실현시키는 과정에서 법적인 문제는 끊임없이 대두되었다. 따라서 개발이 진행되는 동안 수잔과 동료들은 거의 6개월간 매주 금요일 아침마다 변호사와 장시간의 회의를 진행해야 했으며 이러한 과정을 거쳐 건설 허가와 개발에 필요한 자금을 대출 받을 수 있었다. 초기에 필요한 자금 중 은행에서 190만불을 대출 받고 부족한 자금은 시에 요청하여 30만불을 대출 받게되었다.

이 코하우징단지에 전체 분양주택 수는 25개 주택이었으며 이 중 저소득 가구에 5개의 주택, 중간 정도의 소득계층에 속하는 가구에 6개의 주택을 분양하였으며 14개의 주택은 시장 가격으로 분양되었다.

11) Susan Scott는 연구자가 South Park Cohousing 단지를 방문하고 인터뷰를 하는데 많은 정보를 제공하였고 또한 개인적인 기록들을 정리한 자료를 제공해 주었다. 방문 후에도 질문지를 회수하여 우편으로 보내줌으로써 본 연구를 진행하는데 주요 역할을 하였다.

이러한 과정에서 또 다른 문제는 기존의 이웃과의 관계였다. 개발을 계획하는 과정에서 이전에 거주하는 주민들과 많은 협의가 이루어졌는데 이들이 원하였던 내용들은 다음과 같다.

- 기존의 이웃관계를 안정적인 분위기로 유지하기 위하여 임대주택단지보다는 자가소유주택단지 중심으로 개발한다.
- 기존에 있는 주택들과 건축적으로 조화를 이룰 수 있도록 디자인한다.
- 개발 지역에 있던 '포터 하우스'(Potter House)는 보존하여 지역의 주민센터로 사용한다.

위의 두 가지 조건은 충족시킬 수 있었으나 포터 하우스는 구조적으로 주민센터로 사용하기에는 적합하지 않아 이를 그대로 보존하고 대신 코하우징단지에 새로 짓는 공용주택을 이곳 주민에게 개방하여 주민센터로 쓰도록 하였다.

시공 작업은 1992년 11월에 시작되어 1993년 완공이 이루어졌으며 9월부터 입주가 시작되었고 1994년 9월에 마지막 주택이 팔렸다. 개발에 들어간 비용은 일반 주택의 분양보다는 금융비용이 절약되었는데 이는 대부분의 주택들이 미리 분양되어 부동산업자들에게 지불되는 비용이 절약되었다.

현장조사를 실시한 1999년 6월은 이미 이 주거단지에 주민들이 정착한 후 5년이 지난 시기이나 대부분의 건물은 비교적 신규주택의 모습을 하고 있었으며 포터 하우스도 새로 개 보수하여 주민들이 거주하는데는 불편한 점이 없었다.

이 단지의 전체 구조는 25개의 주택단위로 연결되어 있고 단지 주민들이 공동으로 사용하는 공용주택은 공동의 식사와 주민회의, 파티와 사교, 아동오락실, 세탁실, 그리고 음악연주와 댄스를 할 수 있도록 계획되었다. 세탁실에는 3대의 세탁기와 3대의 건조기, 서류장과 세탁용품을 보관하는 장 둘이 있다. 정원에는 빨래건조대, 어린이 놀이터, 피크닉 테이블, 채소밭이 있다.

이 지역의 전체적인 모습은 주위의 다른 주택들과 큰 차이를 발견할 수 없었으며 주변 주택들과 조화를 이루며 하나의 동네를 형성하고 있었다.

거주자의 특성: 거주 가구의 특성을 보면 17가구 중 부부와 자녀로 구성된 가구는 5가구였으며 독신가구가 7가구, 그리고 동성의 친구나 여성의 동거가구가 5가구로 구성되어 있었다. 조사 가구 중 게이 파트너라고 밝힌 가구도 1가구 포함되어 있었다. 이러한 자료를 볼 때 이 단지의 거주가족들의 유형은 매우 다양하며 특히 독신자 가구와 성인들의 동거가구가 전체가구의 큰 부분을 차지하고 있었다. 이 단지에도 엔 스트리트 코하우징단지에서 볼 수 있었던 복합적인 형태의 가구들이 다양하게 포함되어 있었다.

거주자들의 교육수준을 보면 응답한 사람들 중 1인은 박사학위소지자였으며 17명의 석사, 그리고 3명이 학사 학위를 소지하고 있는 것으로 나타나 성인 40명 중 대부분이 고학력의 학력수준을 보이고 있었다.

단지 내 주택의 소유형태는 자가소유가구를 중심으로 분양한 관계로 조사대상 가구는

모두 자가소유가구였으며 이는 다양한 형태의 소유유형을 보인 앤 스트리트 코하우징단지와는 차이를 보이고 있다.

주민 중심의 관리: 주민들은 그들의 목표를 분명히 하기를 위하여 그들의 열망을 나타낼 수 있는 구체적인 목표를 설정하여 이를 기록하여 보관하고 있었으며 그 내용은 다음과 같다.

“코하우징단지에 살고자 한다는 것은 공동체 속에서 살고자하는 분명한 의지가 요구된다.. 다른 공동체와는 달리 코하우징은 공동체적인 생활과 개인적인 프라이버시 사이의 적절한 균형을 추구한다. 이상적으로 모든 주민들은 개인적인 가구의 요구와 공동체의 요구에 대한 이중적인 책임을 스스로 지게 된다. 개별 주민들은 이러한 두 가지 역할에 대하여 각기 다른 균형을 추구할지 모르나 만일 이러한 내용이 분명하다면 각 개인의 결정은 다른 사람으로부터 존중받아야 할 것이다.”

이상의 내용에서 생활에 대한 다양한 가치관이나 자세에 대하여 다양함을 존중하고 있으나 코하우징에 살 경우에 부담해야 하는 의무와 일의 분담 등에 관해서도 분명하게 표명하고 있다.

조직의 리더쉽: 단지 개발 초기부터 수잔(Susan Scott)은 주도적인 역할을 하였으며 이러한 역할은 다른 코하우징단지에서도 흔히 볼 수 있는 사례이다. 수잔은 개발 초기에 코하우징에 대한 교육과 홍보에 적극 참여하고 뜻을 공유하는 사람들을 모으고 구체적인 일을 진행하는데 핵심적인 역할을 하였다. 수잔은 코하우징을 기획하기 전에 보스턴에서 공동체 거주경험이 있었으며 이러한 경험은 새로운 공동체를 기획하기 위한 적합한 기반이 되었다. 개발 과정에서 뿐 아니라 입주 후 주민들의 공동체적 경험을 모두 기록하고 이를 홍보하며 지역 주민들과의 관계에서 일어나는 다양한 문제들에 관하여 주민들과 해결방법을 모색하는 등 그의 역할은 매우 중요하다.

의사결정을 위한 회의: 주민 회의는 의견을 개진하고 조정하고 의사결정을 하는 중요한 통로이다. 이 단지에서는 매년 연초에 하루 온종일 하는 주민회의를 개최하고 이 회의에서는 구체적인 논의보다는 전체적인 합의에 치중하는 주제에 관하여 논의한다. 한 달에 두 번 주민회의를 하는데 일요일 저녁 7시에서 8시 30분까지 개최한다. 회의의 주제는 두 명의 의장들이 하게되는데 이는 자발적으로 하고자 하는 사람에게 주민들의 동의를 얻어 위임한다. 이들의 임기는 6개월이다. 의장은 회의 전에 의제를 정하고 주민 회의에는 운영위원들이 있으며 이들은 주요 사안에 대하여 대안을 제시하고 결정은 주민들이 참여하는 회의에서 이루어진다.

의사결정을 위한 방법은 기본적으로 합의체제를 원칙으로 하고 있다. 실제로 자가주택연합회의 주민회의 규정에는 다수결 원칙이 정해져있으나 이 단지의 주민회의에서는 투표를 할 경우에는 승자와 패자가 결정되므로 이러한 공동체에서는 바람직한 형태로 보지 않고 있으며 따라서 시간이 걸리더라도 합의를 도출하고자 노력한다. 만일 다양한 의견이 있을 경우에는 세 단계를 거쳐 문제를 해결하는데 첫째 단계에서는 다양한

의견을 개진하고 기본적인 가치에 관하여 논의하는 과정이다. 두 번째 단계에서는 의견을 접수하는 단계로 다양한 의견들이 나올 수 있다. 세 번째 단계는 두 세번의 집중적인 회의를 진행하는 것이다. 이러한 세 단계를 거치면 대부분 만족할만한 합의를 도출할 수 있다.

만일 합의에 반대하는 의견이 있을 경우에는 반대의견이 어떠한 원칙에 근거하여 제시되고 있는지를 설명하여야 하며 회의에 참석하여 다른 의견을 구체화하는데 노력해야 한다. 합의가 불가능할 경우에는 투표로 정하기도 하나 투표의 기준은 참석자의 3/4이상의 동의가 있어야 결정할 수 있다.

주민이 참여하는 관리: 주민 각자의 흥미와 능력에 따라 여러 개의 위원회를 조직하여 관리에 참여하도록 하는데 각 위원회는 한 회원이 하나만 선택하도록 하고 있다. 주민들이 참여하는 위원회는 아래와 같다.

- AFL(Administrative, Financial and Legal Issues)

코하우징 단지의 전체 운영과 재정, 그리고 법적인 문제를 다루는 분과로 예산과 결산, 세금과 회계, 자산에 관한 전반적인 문제를 다룬다.

- 건물과 택지관리 위원회:

공유외부공간과 건물들을 잘 유지 관리하고 이를 보수하는 일을 담당한다.

- 조경위원회:

단지내의 조경과 물 관리, 그리고 정원 관리와 작물재배 등에 관하여 논의하고 계획을 세우며 관리에 참여한다.

- 공용주택관리위원회:

모든 주민들이 함께 사용하는 공용주택의 사용을 조정하고 식품의 관리, 개 보수 등에 관한 내용을 검토하여 관리에 반영한다.

- 공동체생활관리:

공동의 축제와 행사를 기획하고 어린이와 청소년들을 위한 프로그램도 개발한다. 주민간의 갈등과 가치관의 차이를 조정하고 생활에 필요한 규정을 정하기도 하며 때로는 심각한 분쟁도 조정한다.

각 위원회에서는 다양한 활동과 운영계획을 개발하여 주민회의에 제출하며 이를 위하여 위원회의 회의는 정기적으로 열린다. 의제와 시간과 장소는 미리 게시판에 알리고 논의 결과도 게시판을 통하여 알려 모든 주민들이 진행사항에 대하여 관심을 갖게 한다.

코하우징단지의 관리와 운영을 잘 하기 위하여 또 다른 조직이 운영되는데 이곳에는 식사담당조직, 안전담당 조직, 아동보육을 위한 조직, 주별 노동 조직, 월별 노동조직 등이 구성된다.

모든 주민들은 식사를 위한 팀에 참여하여 식단을 정하고 식단을 게시하며 식품의 구매, 조리, 배식, 설거지 그리고 영수증 처리까지 관련 일들을 한다. 식사준비는 한 달에 1회 정도 참여하며 각 팀은 3-4인으로 구성된다. 공동의 식사는 일주일에 2-3번 하게되

며 나머지 요일은 가족끼리 식사를 한다. 식사 비용은 성인은 2불, 16세 미만의 아동은 1불씩 내고 있으며 채식가나 아동을 위한 식단도 따로 마련하기도 한다.

공동의 식사준비 뿐 아니라 주민들은 적어도 3가지 종류의 일의 분담에 참여하게 되는데 첫째는 위원회에 참여하는 것, 둘째는 개별적인 관리를 위한 다양한 일에 참여하는 것, 그리고 공동의 규칙적인 일의 분담에 참여하는 것이다. 실제로 모든 주민들이 참여하여 공동의 단지를 관리하기는 어려운 일이므로 다양한 참여방법을 개발하고 있으며 이러한 논의는 주민회의의 지속적인 주제가 되고 있다.

공동의 관리를 위하여 각 가구들은 관리비를 매월 내고 있는데 이는 주택의 크기나 가족 수에 따라 50불에서 150불까지 차등 부과된다.

거주자들의 평가: 사우스사이드 파크 코하우징단지에 거주하는 주민들을 대상으로 전반적인 만족정도를 조사한 결과 만족 수준은 높은 편이었다. 거주 공간의 세부적인 특성에 대하여 주민들의 대부분은 만족하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 주택 내의 침실이나 공간에 대해서는 부족하다고 느끼는 가구 수가 많았다. 인테리어 마감재에 대해서는 부분적으로 불만족스러워하는 가구도 있었으나 그 수는 엔 스트리트 코하우징단지보다 낮았다. 이는 이 단지에 거주하는 주민들이 자가주택에 거주한다는 것을 감안한다면 설명이 가능하다고 보여진다.

주민들이 앞으로 원하는 시설로는 공동의 사우나, 주차장의 확대, 손님방을 구비하는 것이었으며 17가구 중 이러한 코하우징단지를 친지에게 권하고자 하는 가구는 14가구로 대부분의 주민을 이러한 코하우징단지를 추천할 만 하다고 생각하고 있었다.

3) 코하우징단지의 계획과 관리의 특징들

(1) 주민이 주도적으로 계획하는 공동체

코하우징단지를 건설하는데 주민의 참여는 공동체를 실현하는데 중요한 추진력이며 이러한 참여를 통하여 실제로 주민들의 이상이 표현되는 단지를 구축할 수 있다. 대부분의 단지 계획 초기부터 주도적인 역할을 하는 리더가 있었으며 이러한 리더의 역할은 기획 단계 뿐 아니라 건설과 입주 후 관리 가지도 지속적인 영향을 미친다. 엔 스트리트 코하우징단지의 케빈(Kevin)이나 사우스사이드 파크 코하우징단지의 수잔(Susan)은 이러한 역할을 한 리더였으며 이들의 역할은 이에 그치지 않고 이들 단지의 모든 역사적인 기록을 하고 이를 정리하여 보관하는 일까지 하고 있었다.

주민들은 개발 초기에 건축가를 구하고 전체 단지의 성격을 규명하고 건축에 필요한 비용을 충당하기 위하여 대부분 해 줄 은행을 설득하고 시의 심의회를 설득하여 부족한 비용을 보충해주도록 하고 코하우징단지를 홍보하여 새로운 입주자를 모집하기도 한다.

주민이 참여하는 과정에서 피할 수 없는 어려움은 참여주민들이 중도에 포기하는 것이다. 이러한 실례는 도일 스트리트나 사우스사이드 파크 코하우징단지의 개발과정에서도 볼 수 있었으며 이러한 예를 볼 때 개발 과정에서 주민이 조직적으로 참여한다는 일

이 어려운 과정임을 알 수 있다.

(2) 지역의 상황에 맞는 개발

각 지역마다 코하우징단지의 개발 방법은 차이를 보이고 있다.

도일 스트리트 코하우징은 도심지에 적합한 형태로 소규모의 부지를 효율적으로 개발한 예로서 이 지역의 고가의 주택가격을 감안한다면 도시형의 사례로서 많은 시사점을 준다. 특히 오래된 창고를 개조한 이 코하우징은 무조건 허물고 새로 짓는 건축문화의 시각에서 본다면 더욱 값진 사례라 볼 수 있다.

엔 스트리트 코하우징단지의 경우 기존에 있는 주택들을 점차적으로 코하우징의 형태로 변화시키고 이러한 과정은 이 지역의 주택단지를 한번에 재건축하기에는 어려움이 많은 것도 하나의 원인이 되지만 또 다른 관점은 이 방법이 경제적인 이점이 있었다는 것이다. 또한 이 지역은 비교적 저소득층이 거주하는 곳으로 임대주택의 수요가 큰 지역이었다. 따라서 이러한 요구에 맞는 코하우징단지의 개발이 필요하였으며 이를 위하여 주민들은 기존의 주택을 최대한 활용하며 점차적인 개발방법을 사용하여 독특한 단지구성에 성공하였다.

한편 사우스사이드 파크 코하우징단지는 도심지에 있는 퇴락하는 주거지를 새로운 코하우징단지로 바꾸어 이 지역에 새로운 활력을 주었다. 이 지역의 주민들은 개발되는 주택단지가 저소득의 임차가구 중심의 단지가 되는 것을 원하지 않았으며 이러한 요구에 맞추어 이 단지는 자가소유 중심의 단지로 계획되었다. 또한 이 단지 내에 있던 오래된 건물의 하나인 포터 하우스는 이 지역 주민들이 보존하기를 원하는 건물이었으며 이러한 요구는 단지개발 초기부터 중요한 고려사항이었다. 새로운 주거단지가 형성되면서 이러한 역사적인 건물이 보존되어 주민들이 시간의 연속성에 대한 체험을 공유하는데 물리적인 환경을 제공하는 것은 지역적인 주민의식을 고취하는데 중요한 역할을 하고 있었다.

이 세 지역의 코하우징단지의 개발에서 보여주는 사례는 결국 이 지역의 주민들이 요구하는 주거생활의 내용을 이 지역의 상황에 맞게 어떻게 기획하고 이를 실현시켰는가를 잘 들어내고 있다.

(3) 공동체 생활을 유도하는 공유시설

코하우징단지의 특징을 가장 명료하게 보여주는 물리적인 특징은 공유공간으로 단지의 중심부에 위치하고 있는 공동사용공간은 이러한 공유공간의 핵심부분이다. 엔 스트리트 코하우징단지에서는 이러한 공용주택을 단지의 주민들이 임대를 하여 공동으로 사용하고 있었으며 이러한 형태는 매우 특이한 예로 볼 수 있다. 그러나 사우스사이드 파크 코하우징단지에서는 공간계획 시부터 이러한 공용주택을 계획하고 이러한 공용주택의 비용은 주민들의 분양 비용에 포함되어 있다

단지의 주민들은 공용주택을 개별 주택의 확장으로 인식하고 있었으며 일상적으로 다양한 목적으로 사용하고 공동체 생활에 있어서 필수적인 조건으로 생각하고 있었다. 이

러한 공간은 공동의 식사를 하고 아이들을 함께 돌보며 주민들이 모여 회의를 하고 일을 분담하고 축제를 벌이기도 하며 외부의 사람들과 친교를 나누기도 하는 장소이다. 공동의 식사는 가사노동을 공동으로 함으로써 가사노동을 줄이고 식품을 공동으로 구입하여 경제적이란 점이 강조된다.

공동사용공간은 단지의 중심부에 위치하고 개별 주택으로부터 접근이 용이하며 모든 주민들이 출입을 하며 자연스럽게 들어서 갈 수 있는 곳에 배치되었다. 기본적인 시설로는 공동의 식사를 위한 부엌과 식당, 거실, 어린이 놀이실, 세탁실, 창고 등이 기본적으로 있으며 이러한 공용주택은 외부공간과의 연결을 용이하게 하여 피크닉 테이블이나 어린이 놀이시설과도 근접하게 배치하였다.

단지의 공유공간에는 정원이 중요한 부분을 차지한다. 본 연구대상 코하우징단지는 지역적으로 온난한 기후조건 속에 있으므로 사계절 정원의 관리는 많은 노동을 필요로 한다. 그러나 정원 일에 취미와 특별한 능력을 가지고 있는 주민들은 자발적으로 전문적인 수준의 일을 하고 있었으며 단지의 정원에 대해서는 주민들이 자부심을 가지고 자랑스럽게 생각하고 있었다.

결국 코하우징단지의 공용주택이나 외부의 정원은 주민들의 사회적인 접촉을 촉진하는 중요한 장소이며 노동을 분담하고 자원을 공유하며 공동체적인 체험을 하는 장소이다.

(4) 아동을 배려하는 디자인

코하우징의 중요한 특징 중의 하나는 아동들이 자유롭게 놀고 상호 접촉을 강화시킬 수 있는 디자인을 추구한다는 것이다. 공용주택의 내부에는 아동들을 위한 놀이공간이 있으며 이러한 공간은 아이들간의 상호관계를 증진시킬 뿐 아니라 주민 회의나 행사가 있을 경우에 아이들을 공동으로 돌보는데 편리하게 이용되고 있었다.

우선 아동들의 안전을 위하여 단위주택들은 도로변에 배치하고 가운데에 정원과 어린이를 위한 공간들을 배치하였다. 아이들의 다양한 놀이를 위한 모래나 자갈, 또는 농구대 등이 배치되어 있으며 피크닉테이블이나 벤치 등도 대화를 위한 장소에 배치되었다. 앤 스트리트 코하우징단지의 경우에는 아이들을 위한 나무 위의 놀이 집, 그리고 닭장 등이 있었는데 이러한 공간은 아이들에게 다양한 경험과 교육적인 자극을 주는 장소이기도 하다.

코하우징단지의 가장 독특한 디자인의 하나는 주차장의 배치이다. 주차는 단지의 한 코너에 집중적으로 배치하고 자동차의 동선이 어린이의 활동 공간을 방해하지 않도록 계획되었다. 또한 차들이 없는 주간에 주차장은 어린이들이 농구 등의 운동을 할 수 있는 장소로 사용되고 있었다.

(5) 주민들이 참여하는 주택관리:

코하우징단지의 기본적인 관리 모형은 주민자치와 주민관리에 기초한 모형으로 주택단지의 효율적인 운영을 위하여 규모는 소규모이다.

주택관리를 위한 제반 문제들은 주민의 조직과 노력에 의하여 해결하게 되므로 단독

주택을 소유하고 있는 자가소유자와 마찬가지로 주민들은 자신의 주거단지와 단위주택에 관한 결정권과 통제권을 갖는다.

주택단지의 관리조직과 운영방법, 일의 분담, 회계관리, 점검과 평가 등 제반 관리문제는 주민회의를 통하여 결정되며 이를 위한 정기적인 회의 뿐 아니라 운영위원회별 회의가 비교적 자주 열리고 있다. 매월 주민들이 참가하는 회의는 엔 스트리트 코하우징 단지의 경우 평균 3회 정도이며 사우스사이드 파크 코하우징단지의 경우에는 5회 정도라 하였다. 따라서 이러한 단지에 거주하는 주민들의 경우 회의를 위한 시간적인 투자는 상당하다고 볼 수 있다.

주거 단지의 효율적인 관리를 위하여 영역에 따른 위원회를 구성하는데 본 연구의 대상지역에서는 명칭은 차이를 보이나 단지의 물리적인 관리, 경영관리, 주민들의 생활관리 등의 내용을 단지의 특성에 맞추어 구분하고 개인의 흥미나 능력에 따라 적절하게 분담하게 한다. 이러한 운영이 차질이 없게 진행되는가를 검토하는 일도 중요한 역할 중에 하나이다. 만일 어린이를 위한 놀이공간이 있다면 이를 청소하고 정리하는 담당이 정해지고 이러한 일이 차질이 없게 진행되고 있는지 매일 검토하는 사람도 지정하여 이러한 일들이 잘 이행되지 않았을 경우에는 체크 리스트를 만들어 이를 표시하고 본인에게 직접 연락하여 잘 수행되도록 조정한다. 이러한 일의 분담은 일정 기간마다 그 역할을 바꾸어 맡게 된다.

코하우징단지에서는 관리조직이나 일의 분담을 명료하게 하기 위하여 자체 조직내의 규약들을 문서화하여 각 가구마다 보관하며 이러한 규약도 불변의 것이 아니라 상황이나 필요에 따라 개정된다

4. 코하우징의 사례가 주는 교훈

한 문화권에서 주거생활의 전형적인 형태가 자리잡기까지는 상당한 기간이 소요될 뿐 아니라 이러한 주거생활의 방식은 보수적인 성격을 띠고 있어서 변화가 서서히 일어나고 그 속에서 사는 주민들의 경우는 대부분 이러한 변화를 느끼지 못하는 경우도 많다.

그러나 최근 우리 나라에서도 사회적인 급격한 변화를 겪고 있으며 생활수준의 향상과 여성 취업의 증가, 단조로운 생활환경에 대한 부정적인 시각, 그리고 공동체적인 생활의 퇴조에 대한 우려 등은 새로운 형태의 주거생활에 대한 관심을 확대시키는데 영향을 미치고 있다.

이러한 의미에서 이상에서 고찰한 미국 서부의 코하우징단지의 사례는 시사하는 바가 크며 특히 우리 나라의 공동주택개발에 이러한 사례들이 보여주는 개발 과정과 주민의 참여 그리고 관리의 방법 등은 우리에게 많은 교훈을 주고 있다.

첫째, 공동주택단지 내에 주민들의 공동체적인 생활을 도와주는 공유공간을 적극적으로 계획하도록 한다. 실제로 우리 나라의 공동주택 단지에도 건축관련 법규에 지정한

단지 내 시설기준이 있으나 대부분의 단지에는 건축법 상 최소한의 기준만을 충족시키기 위하여 주민들의 요구와는 관계없이 획일적인 공간들이 배치되어 왔다.

코하우징단지 내에서 볼 수 있는 공유공간은 각각의 단위주택에 개별적인 생활을 할 수 있도록 각각의 시설이 있다 하더라도 공동으로 사용 할 수 있는 공유공간이 제공되어 주민들은 경제적인 측면에서 자원의 효율적인 활용을 할 수 있으며, 주민간의 사회적인 접촉이 증가되어 상부상조하는 공동체적인 생활을 가능하게 한다. 공동의 부엌과 식사공간을 마련하면 미국에서의 코하우징단지의 예에서 볼 수 있는 것과 같이 필요에 따라 가사노동을 줄이고 공동의 참여에 의해 이를 관리 할 수 있을 것이다. 이러한 식당은 대규모의 회의실로 겸용이 가능하다. 이와 함께 작업실, 탁아실, 세탁실 등 주민의 요구에 따라 공간을 배치하도록 한다. 옥외 공간에도 정원이나 텃밭, 피크닉을 위한 시설, 운동시설 등을 배치하여 이를 잘 활용한다면 공동체적인 체험을 함께 할 수 있는 단지가 되는데 기여할 수 있을 것이다.

둘째, 공동체적인 생활을 실천하기 위하여 개발의 규모는 소규모의 단위로 계획하는 것이 바람직하다. 덴마크의 코하우징단지에 대하여 분석한 메카멘트와 듀렛(McCamment and Durrett, 1994)은 이러한 단지의 효율적인 운영을 위하여 18-25가구의 규모가 적합하다고 하였으며 초기에 계획에 참여하는 가구는 5-15가구가 적절하다고 하였다. 특히 개발 과정에서 주민들의 참여가 필수적으로 이루어져야 한다는 점을 중요하게 생각한다면 이러한 규모의 단지개발은 앞으로 우리 나라의 공동주택 개발 시에도 하나의 대안적인 지침으로 고려해볼 필요가 있다.

만일 대 단지의 공동주택을 개발한다 해도 전체 단지는 소규모의 단위로 나누어 이러한 단지의 집합으로 계획하는 것도 한 방법이 될 수 있을 것이다. 이제까지 건설회사 위주의 공급에 의존해온 우리 나라의 대규모의 공동주택개발은 획일적인 공간의 구획에 의존하였으며 개별가구의 요구나 공동체적인 삶을 위한 공간의 배려는 거의 불가능하였다. 또한 대도시의 개발 가능한 토지의 소멸로 대규모의 토지를 확보하기는 점차 어려워지고 있는 실정이므로 소규모의 주택단지 개발은 더욱 관심을 끌 것으로 보여진다.

셋째,, 지역의 특성에 맞는 주택단지개발을 모색한다.

대도시, 중소도시, 그리고 농촌지역은 지역마다 거주민들의 독특한 요구가 있으며 또한 주민들의 소득 수준과 생활양식도 차이를 보인다. 이러한 의미에서 미국 서부의 코하우징 개발 방식은 주민 요구에 적합한 주택단지를 형성하는데 매우 효율적이었음을 보여준다.

만일 기존의 단독주택단지가 이미 형성되어 있고 이러한 지역을 코하우징단지로 변화시키고자 한다면 엔 스트리트 코하우징단지의 모형은 하나의 지침이 될 수 있다. 즉 주민 10여가구가 모여 하나의 공용주택을 선정하고 이를 공동의 이름으로 구매 또는 임차를 하여 공동의 식사실, 회의실, 작업실로 사용할 수 있다. 이러한 점차적인 단지개발은 하나의 단독주택의 담을 허물고 그 옆집의 담을 차례로 허물어 개방적인 공동의 공간을

공유하여 이를 공동으로 관리하는 방법을 택하는 것이다. 농촌지역에서는 새로 재 건축해야 하는 마을회관이 있다면 이러한 공동주택의 개념으로 이를 재 건축할 수도 있을 것이다.

이러한 개념의 적용은 도시의 아파트 단지에서도 가능하다. 즉 복도형의 아파트일 경우 20여가구가 하나의 공동체를 구성하고 하나의 아파트 공간을 임대하여 이들의 공동체 생활을 위한 공간으로 활용하는 것이다. 취업주부를 위하여 어린 자녀들의 방과후 지도를 하거나 공동의 식당에서 일주일에 2-3번 공동의 식사를 할 수 있다면 주부들의 가사노동은 상당히 줄일 수 있을 것이다.

넷째, 공동체 생활을 위한 코하우징 단지의 도입을 위해서는 제도적 측면의 지원이 필요하다.

우선 건설관련 법과 제도의 개선이 필요하다. 우리 나라의 대단위 주택단지 개발을 위하여 채택하는 일반적인 방법은 경제적인 측면의 수익성을 우선으로 삼고 최소한의 법적 기준을 준수하여 아파트를 건설하는 것이다. 이러한 건설방법에 의거하여 지어진 아파트 단지에서는 단위주택 이외의 공동체를 위한 공간의 확장이 어려우며 그러한 공간의 필요성에 입각한 노력이 이루어지지 못하여 실제로 주민들 간의 상호적인 활동이나 사회 활동이 크게 위축되어 왔다. 또한 주거단지의 개발이 건설업체나 개발 주체가 다르며 개발되는 시기도 차이가 있어 인근의 단지와의 연계가 이루어지지 못하고 개별 단지의 계획으로만 모든 공간의 배치가 이루어지므로 한 지역의 근린생활시설이나 서비스의 내용이 통합적으로 이루어지지 못하고 있는 실정이다.

따라서 공동체적인 생활을 위한 공유공간의 확보를 위해서는 현재의 최소한의 공간 유형과 최소의 설치면적 만을 명시하고 있는 관련법과 제도만으로는 불완전하며 이에 대한 보완이 필요하고 적극적인 계획을 촉진시키기 위한 변혁이 요구된다. 공동체적인 생활을 활성화시키기 위한 공간을 단지 내에 설치할 경우에는 용적률의 범위를 융통성 있게 조정해준다거나 세제 혜택, 또는 금융적인 지원을 확대해 준다면 이러한 공간의 배치는 촉진될 수 있을 것이다.]

특히 세제나 금융지원을 위한 제도적인 보완은 이러한 공유공간이 확보된 주택단지를 건설하는데 매우 중요한 역할을 할 것이다. 사우스사이드 파크 코하우징단지 개발에서 보여준 것과 같이 그 단지에 입주하고자 원하는 저소득층의 가구를 위하여 금융기관과 시에서는 공동의 재정지원을 하여 장기의 저리융자를 해 주었으며 이러한 혜택 때문에 이들이 다른 가구에게 매도하기를 원할 시에는 저소득층의 가구에게 이를 양도하여야 한다는 제한을 받고 있었다. 따라서 한 주거단지에 분양을 받아 입주를 하였지만 중상층의 경우에는 거의 시중가격의 주택가격을 지불하였으며 저소득층의 경우에는 공적인 지원을 받아 재정적인 부담을 덜어주었다.

다섯째, 새로운 주거생활 가치에 대한 교육과 리더쉽 훈련이 필요하다.

주거생활을 통하여 공동체적인 생활을 체험한다고 하는 것은 개인적인 취향이나 가치

관에 의하여 성취되는 것은 아니며 더구나 혼자서 할 수 있는 일도 아니다. 앞에서 분석한 두 개의 코하우징단지의 예에서 볼 수 있듯이 코하우징단지가 개발되는 전 과정은 하나의 교육의 과정이라 볼 수 있다. 두 단지에서 모두 초기의 모임에서 맥카멘트와 듀렛의 강연이 기폭제와 같은 역할을 하였으며 이러한 교육적인 자극에 힘입어 이상적인 공동체에 대한 실천 의지와 가능성에 대한 확신을 갖게 되었으며 실제로 두 사람의 역할은 다른 코하우징단지의 개발에서도 크게 영향을 미쳤다. 이들은 미국 전역을 여행하며 코하우징에 관심이 있는 집단이 있다면 그들의 경험과 생각을 전하였다. 또한 그들이 미국에서 최초로 건설한 도일 스트리트 코하우징(Doyle Street Cohousing)의 경험은 다른 지역의 개발에도 하나의 교과서적인 역할을 하였으며 그 후에 개발된 단지들의 사례들도 기록과 사진, 슬라이드로 만들어져 또 다른 교육에 활용되었다.

이러한 교육을 통하여 어떠한 성격을 갖는 공유공간이 단지 주민들의 생활과 주민간의 공동체의식을 함양하는데 도움을 줄 수 있는가, 어떠한 방법으로 주민간의 의사소통을 하며 의사결정은 어떠한 방법으로 할 것인가, 공동의 공간은 어떠한 방법으로 유지관리 할 것인가, 필요한 자원은 어떻게 조달할 것인가, 모든 규약과 문서들은 어떻게 구성하며 어떻게 보관할 것인가, 등 에 관하여 배우게 되며 대부분의 단지에서 이러한 교육은 개발 초기의 모임에서 이루어졌다.

기존의 공동주택의 공유공간의 활용과 더 나아가서 코하우징의 새로운 개발을 계획하기 위해서는 이러한 교육 프로그램이 필요하며 이를 조직적으로 준비하고 필요한 시기에 필요한 장소에서 원하는 주민들에게 교육이 이루어져야 할 것이다. 한편 이러한 교육이 진행되며 이를 계획하고 조직하고 관리하기 위해서는 리더가 필요하며 연구 대상의 두 코하우징단지의 개발 과정에서는 케빈(Kevin)과 수잔(Susna Scott)의 헌신적이며 지속적인 노력이 있었으며 이들은 이러한 프로그램을 현실화하는데 중요한 리더의 역할을 하였다. 이러한 리더는 대부분 공동체적인 생활에 대한 가치관을 가지고 풍부한 생활체험과 교육적인 배경을 갖춘 사람이며 이들의 역할은 매우 중요하다. 따라서 실제로 공동체적인 삶을 위한 주택단지를 계획하고 관리하기 위해서는 이러한 리더가 양성되어야 하며 이는 공동주택 관리를 위한 교육프로그램에 포함되어야 할 것이다.

이상과 같은 코하우징의 개념을 우리 나라의 공동주택단지의 개발에 적용시키기 위해서는 실제로 여러 가지 문제가 있으며, 바람직한 공유공간을 확보하기 위해서는 공유공간의 설치에 필요한 재정부담을 개인이 지게되는데 주민들의 적극적인 이해나 참여를 통한 합의가 가능해야 한다. 또한 민주적인 관리와 운영과 함께 노동의 분담에 대한 책임이 따르게 되는데 이러한 생활경험이 없는 주민들에게 적절한 교육이 필요하다.

이와 함께 공동주택 건설과 관리에 관련된 법규는 지역사정이나 단지개발 방법에 따라 탄력적으로 운영될 필요가 있으며 이러한 협동주택단지의 개발을 위해서는 재원확보를 위한 지원이 필요하다. 특히 공동주택의 공유공간의 기준을 설정하기 위한 종합적인 환경지표의 새로운 검토가 필요하다. 이러한 지표들은 일률적으로 적용하기보다는 전체

적인 맥락에서 종합적으로 평가하여 필요에 따라서는 인텐시브를 주는 방안도 생각해 볼 수 있다. 각 공동주택 단지의 환경지표를 평가할 수 있는 기준을 만들고 이를 종합적인 점수로 평가하고 분야별 종합 점수에 따라 용적률 등에 인텐시브를 주는 방법도 고려해 볼 수 있을 것이다. 이를 위하여 공동주택의 공유공간을 평가하는 기준을 제시한 관련법규의 개정이 부분적으로 요구되며 이를 위한 연구와 노력이 필요할 것으로 보인다. 또한 주민들이 새로운 유형의 공간활용에 참여할 수 있도록 이를 지도하고 격려하며 좋은 본보기를 보여주는 실험들이 함께 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

- 강인수(1992). 아파트 지하공간계획에 관한 연구. 서울대학교 대학원 석사학위 청구 논문
- 김대년의 4인 편역(1995). 여성의 삶과 공간환경. 한울아카데미
- 이우종(1991). 근린주구 단위로서의 아파트 단지 내 공동시설 계획에 관한 연구, 서울대 건축학과 대학원 석사학위 청구 논문
- 이연숙(1996). 미래주택과 공유공간. 서울: 경춘사
- 손승광 외 3인(1999). 기존 아파트 단지에서의 용도복합화 가능성에 관한 연구. 국제주거학술대회 발표논문집. 한국주거학회
- 서울시정개발연구원(1999). 주민참여형 마을 만들기 사례연구
- 서울특별시(1997). 공동주택 단지의 환경지표 개발에 관한 연구
- 신혜경(1991). 여성학적인 접근방법으로 본 도시주거환경의 문제점에 관한 연구. 서울대학교 대학원. 박사학위논문
- 이경희(1993). 여성이 경험하는 주거환경에 관한 이해. 중앙대학교 가정문화논총
- (1997). 여성과 거주환경. 시민의 도시. 경실련 도시개혁센터
- (2000). 공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구. 대한가정학회지 38(2): 185-202
- 주택산업연구원(1996). 공동주택단지의 질적 향상을 위한 선호조사.
- 허선영(1993). 아파트 단지내 지하공간 활용에 관한 연구. 경상대학교 대학원.
- Borgatta, E. F.(1992). The Encyclopedia of Sociology. Toronto: Macmillan
- Duncan, James(1985). The House as Symbol of Social Structure, Home Environments, ed. by Irwin Altman and C. M. Werner, New York, Plenum
- Frank, K. and Ahrentzen, S.(1989). New Households New Housing, NY: Van Nostrand Reinhold.
- Meltzer, G.(1999). The Missing Link: A 'Sense of Community' and the ESD Debate. (<http://www.cohousing.org>)

- McCamant, K. and Durrett, C.(1994). Cohousing, Berkeley, California, Ten Speed Press
- Packard, V. (1972). A nation of Strangers. NY: David McKay Company.
- Pratt, G.(1982). The House as an Expression of Social World., Housing and Identity.
ed. by James Duncan. New York, Holmes and Meier, pp.135-180
- Sapin, D.(1992). Gendered Spaces. The University of North Carolina Press
- Spreitzer, D.(1992). Living in My Thesis: Cohousing in Cavis, California. Masters
Thesis, School for International Training, Vermont
- Watson, S.(1986). Women and Housing or Feminist Housing Analysis?. Housing
Studies, 1-1, pp. 1-7