

미국 코하우징의 주민참여 사례연구

A Study on Residents' Participation of Cohousing in USA

조정현*
Cho, Jeonghyun

최정신**
Choi, Jung Shin

Abstract

Since the cohousing idea, originated in Northern Europe, was introduced in the U.S. by architects Kathryn McCamant and Charles Durrett in the early 1980s, there are recently the largest number of cohousing communities and rapidly expanded in the U.S. So, it is necessary to appreciate the cohousing communities developed in U.S. In this study, we investigated the physical characteristics of cohousing and the methods of its residents' participation by means of a case study on cohousing communities in U.S. and suggested the future direction of the cohousing community. Also, this work could be exploited when the cohousing is introduced to Korea. At first, the general status and characteristics of U.S cohousing was explored using diverse sources such as literature, paper and Web site. And then, the direct visit survey was used to obtain the more exact and specific data about physical aspects and residents' participation in each community. We found that cohousing communities were mostly located in the urban and Rural area, which was founded in the 1990s, and new communities continue to be created in the U.S. Typically, the number of households is from 20 to 30 in one community. The land is generally owned by the community itself and its size is within 10 acres. Communities usually serve optional group meals in the common house at least two or five times a week. Each member's income is separated and the community members should take care of their common properties. The leader of community does not exist and most communities don't have the organization of community members. All cohousing communities use consensus as the basis for group decision-making.

키워드: 코하우징, 미국, 주민 참여, 공동활동, 공동생활시설

Keywords: Cohousing, USA, Residents' Participation, Common Activities, Common House

I. 서 론

1. 연구의 배경

코하우징은 1970년대 북유럽에서 처음 등장한 주거양식이다. 이러한 코하우징이 발현하게 된 원인은 산업화, 도시화로 획일화된 서구사회에서 공동체가 사라진 주거환경이 거주자들을 서로 고립시킴으로써 일어나는 여러 가지 문제점들을 해결해보기 위함이었다. 특히 가족의 형태가 핵가족화되면서 어느 누구에게도 도움을 받지 못하는 가족의 어려움을 해결하고자 하는데 공동체의 다양한 역할이 부각되면서 거주자들이 서로 협동하고 상호보완할 수 있는 커뮤니티 중심의 코하우징과 같은 주거유형이 생겨나게 되었다.

미국의 경우에는 1990년대에 이러한 북유럽의 코하우징 개념이 MaCamant & Durrett에 의해 도입되었으며 현재에는 전 세계적으로 가장 많은 수의 코하우징 단지가 있을 정도로 매우 적극적으로 발전되고 있다. 코하우징이 가지는 장점은 공동체 활동을 통한 커뮤니티 활성화로 이웃 간에 인간적인 주거생활을 영위할 수 있다는 것이며 또한 주민참여로 인한 개인적인 차원과 커뮤니티 차원의 요구를 수용할 수 있고 동시에 공동 커뮤니티에 의한 경제적인 이득을 공유할 수 있다는 것이다. 특히 코하우징에서의 이러한 장점을 십분 적용하고 활용하기 위

해서는 거주민 개개인과 마을 공동의 민주적인 주민참여가 매우 요구된다. 이러한 의미에서 코하우징이 다수 개발된 미국에서의 코하우징과 그곳의 주민참여에 관한 사례를 살펴보는 것은 매우 중요한 의의가 있다고 사료된다.

2. 연구의 목적

본 연구에서는 미국 코하우징의 사례들을 통하여 코하우징의 물리적인 특성과 함께 주민참여의 내용들을 살펴봄으로써 코하우징이 발전적으로 나아가야 할 방향을 모색해보고자 한다. 또한 향후 우리나라에 도입하고자 할 때 참고 자료로 이용할 수 있을 것이다.

II. 연구 방법

1. 조사방법 및 내용

본 연구는 문헌연구와 사례연구로 수행되었다. 우선 문헌고찰은 계획공동체편람(2007년도 판, ic.org)과 미국 코하우징 웹사이트(cohousing.org)를 통해서 미국 코하우징의 사례 단지를 선정하고 기본적인 자료를 수집하여 내용을 분석하였다. 그 다음에 실제의 대상 주거단지를 선정하여 방문 허락을 받은 후 주민을 대상으로 심층면접을 하였다. 보다 자세한 구술내용을 분석하기 위해 면접자와의 인터뷰 시 녹음을 하고 사진 자료를 수집하였다.

조사내용은 조사대상지의 일반적인 특성, 마을의 물리적

* 정희원(주저자), 가톨릭대학교 대학원 생활문화학과 주거학전공 박사과정

** 정희원(교신저자), 가톨릭대학교 생활과학부 소비자 주거학 전공 교수

적인 특성, 마을 설립과 계획 시에 주민들의 참여 방법, 그리고 입주 후 주민들의 공동 활동의 내용과 참여 정도 등에 관한 내용으로 구성하였다.

3. 조사대상 및 자료수집

우선 문헌연구를 위한 사례는 계획공동체편람(2007년도 판, ic.org)과 미국 코하우징 웹사이트(cohousing.org)에서 조성중인 단지를 제외하고 현재 완공된 사례만을 선택하여 선정한 153개의 미국 코하우징 중에서 자료가 부실한 36개를 제외한 총 117개 단지를 대상으로 조사분석하였다.

한편 사례연구를 위한 심층면접 조사대상 주거단지는 현재 입주가 되어 정상적으로 운영이 되는 코하우징을 대상으로 하였다. 조사대상 마을은 문헌고찰과 인터넷검색을 통하여 이메일로 답사 요청을 하여 허락받은 마을 8개 단지이다. 분포지역은 미국의 동부지역이며 조사기간은 2009년 8월 9일 ~ 18일이다.

한편 코하우징의 방문자 허용여부를 살펴본 결과 허용이 91.9%로 매우 높았으며 코하우징의 성격에서 영성이 없는 경우가 93.6%로 매우 높았다. 일반적으로 코하우징이 외부에 개방적인 성격을 가지고 있으며 종교적이거나 이념적인 공동체가 아니고 거주생활적인 측면의 특성을 지니고 있음을 확인할 수 있었다.

표 2. 미국 코하우징의 일반적인 특성분석

		f(%)			
항목		비율	항목		비율
조성 년도	1970년대	1(0.9)	완공 년도	1970년대	1(0.9)
	1980년대	15(13.3)		1980년대	1(0.9)
	1990년대	61(54.0)		1990년대	49(43.8)
	2000 이후	36(31.9)		2000 이후	61(54.5)
	합계	113(100)		합계	112(100)
결측값		4	결측값		5
방문 자 허용	허용	102(91.9)	영성	있다	7(6.4)
	비허용	9(8.1)		없다	103(93.6)
	결측값	11(100)		합계	110(100)
	합계	6		결측값	7

주) 결측치를 제외하였으므로 합계가 차이가 있음.

III. 문헌연구를 통한 미국 코하우징의 특성분석

1. 미국 코하우징의 특성분석의 틀

미국 코하우징의 특성을 분석하기 위해 계획공동체 편람과 코하우징 웹사이트에서 제시하고 있는 항목 중에서 아래 표1과 같은 내용을 중심으로 살펴보았다.

표 1. 미국 코하우징의 분석 내용

항목	내용
일반적 요소	조성년도, 완공년도, 전체주민수, 어린이수, 여성비율 방문자 허용여부, 영성
물리적 요소	세대수, 대지크기, 입지위치, 입지위치에 따른 대지면적 공동생활공간의 크기, 세대수에 따른 공동생활시설의 크기,
생활적 주민참여 요소	지도자유무, 지도그룹의 유무, 공동식사했수, 공동작업의 유무, 수입형태, 대지소유권, 의사결정방법, 자녀교육,

2. 미국 코하우징의 특성분석 결과

1) 일반적인 사항

미국 코하우징의 조성년도는 54%로 1990년대에 주로 이루어졌으며 완공년도는 2000년 이후가 54.4%로 많았다. 코하우징을 처음 조성해서 완공하고 입주하기까지 걸린 조성 기간을 살펴본 결과 평균 4.5년이 걸린 것으로 나타났다. 이로써 북유럽에서 처음 시작된 코하우징이 주로 미국에 소개되어 생겨나기 시작한 시기는 1990년대로 볼 수 있으며 2000년 이후 계속적으로 그 수가 늘어나고 있음을 인식할 수 있다.

일반적인 사항 중에서 코하우징의 주민들에 대한 인구학적 특성을 살펴본 결과 전체 성인 주민수는 31-40명이 23.3%로 가장 많았으며 그다음으로는 41-50명이 16.7%로 많았다. 또한 11-20명(15.6%), 10명이하(12.2%)가 많은 것으로 보아 코하우징의 주민수는 주로 50명이하인 경우가 많은 것으로 나타났으며 평균은 38.1명으로 조사되었다. 이는 주민수가 너무 많을 경우 긴밀한 공동체 형성이 어려우므로 좀 더 소규모적인 형태가 많은 것으로 판단된다. 코하우징 내 어린이수도 10명이하가 40.7%로 가장 높았으며 평균은 15.3명으로 조사되었다. 여성비율의 경우 51-60%가 51.8%로 가장 높았고 61-70%가 23.5%로 그 다음을 차지하였으며 평균 57.2%를 차지한 것으로 보아 남성보다는 오히려 여성의 비율이 좀 더 높음을 알 수 있다.

표 3. 미국 코하우징의 인구학적 특성분석

		f(%)			
항목		인구학적 특성비율			
전체 성인 주민수	10명이하	11(12.2)	61-70명	5(5.6)	
	11-20명	14(15.6)	71-80명	2(2.2)	
	21-30명	8(8.9)	81-90명	-	
	31-40명	21(23.3)	91-100명	1(1.1)	
	41-50명	15(16.7)	101명이상	3(3.3)	
	51-60명	10(11.1)	합계	90 (100)	
결측값		27			
어린이수	10이하	37(40.7)	31-40	6(6.6)	
	11-20	30(33.0)	41이상	1(1.1)	
	21-30	17(18.7)	합계	91(100)	
결측값		26			
여성 비율	40이하	5(5.9)	61-70	20(23.5)	
	41-50	13(15.3)	71이상	3(3.6)	
	51-60	44(51.8)	합계	85(100)	
	결측값		32		

주) 결측치를 제외하였으므로 합계가 차이가 있음.

2) 물리적 요소

미국 코하우징의 세대수를 살펴본 결과 21-30세대수가 31.9%로 가장 많았으며 평균은 24.6세대이었다. 이는 선행연구에서와 비슷한 결과를 나타낸 것으로 주민 자치적 참여에 의한 공동체 형성에 있어 너무 크거나 작은 세대수는 불리하기 때문에 가장 적절하다고 판단되는 규모로 21-30세대 정도가 적당하다는 것을 알 수 있다.

한편 마을의 입지위치를 살펴보면 도시가 37.4%로 가장 높고 그 다음으로는 시골이 20.9%로 가장 높음을 알 수 있다. 이는 생활의 편리를 위한 도시지역과 오히려 여유롭고 자연적 환경이 우수한 시골이 선호되고 있음을 알 수 있는 대목이다. 마을의 대지규모를 살펴본 결과는 10acre이하가 65.8%로 가장 높은 것으로 나타났다. 이는 도시지역의 코하우징이 많은 관계로 대지의 규모가 작은 결과가 도출된 것으로 보인다. 한편 코하우징에서 가장 중요한 역할을 담당하고 있는 공간인 공동생활시설의 규모를 살펴 본 결과 2001-4000(sf)가 50.9%로 가장 높았다.

표 4. 미국 코하우징의 물리적인 특성분석 I

항 목		비율	항목		비율
f(%)					
세대 수	10이하	18(15.5)	입지 위치	도시	43(37.4)
	11-20	27(23.3)		도시근교	20(17.4)
	21-30	37(31.9)		소도시	18(15.7)
	31-40	24(20.7)		시골	24(20.9)
	41이상	10(8.6)		기타	10(8.7)
	합계	116(100)		합계	115(100)
	건축값	1		건축값	2
대지 크기 (acre)	10이하	75(65.8)	공동 생활 공간 크기 (sf)	2000이하	14(23.0)
	11-50	23(20.2)		2001-4000	31(50.9)
	51-100	8(7.0)		4001-6000	12(19.7)
	101이상	8(7.1)		6001 이상	4(6.5)
	합계	114(100)		합계	61(100)
	건축값	3		건축값	56

주) 건축치를 제외하였으므로 합계가 차이가 있음.

한편 입지에 따른 대지규모를 보면 도시의 경우는 평균 3.03acre가 도시근교에서는 평균 6.28acre의 대지규모를 가지는 것을 알 수 있으며 대도시에서 멀리 벗어날수록 대지의 규모가 커지는 것을 확인할 수 있다. 이는 땅값에 의한 당연한 결과이다. 또한 세대수에 따른 공동생활공간의 크기를 살펴본 결과 대부분이 3000sf에서 4000sf정도의 규모를 가지고 있고 평균도 3454.5sf임을 알 수 있었다. 이는 위에서 공동생활공간이 크기항목에서 2001-4000sf의 비율이 가장 높았던 것과 같은 맥락이라 하겠다. 반면에 51이상으로 세대수가 큰 경우는 마을자체의 규모가 크므로 공동생활공간의 크기도 7250sf로 매우 큰 것을 알 수 있다. 11-20세대에서 공동생활공간의 크기가 오히려 1850.7로 작게나온 것은 굉장히 작은 규모의 공동생활공간을 가진 사례가 일부 있어 그 영향으로 기인한 것이다.

표 5. 미국 코하우징의 물리적인 특성분석 II

항 목		평균	항목		평균
입지 에 따른 대지 규모 (acre)	도시	3.03	세대 수에 따른 공동 생활 공간 크기 (sf)	10이하	2419.7
	도시근교	6.28		11-20	1850.7
	소도시	15.57		21-30	3417.0
	시골	191.67		31-40	4039.2
	기타	29.8		41-50	3591.0
	건축값	1.7		51이상	7250.0
평균	47.23	평균	3454.5		

3) 커뮤니티 생활적 요소

미국 코하우징에서 지도자와 지도자 그룹의 유무에 대해서 살펴본 결과 지도자는 없는 경우가 94.7%로 가장 많았으며 이는 특징인에 의한 마을이 아니라 주민 모두의 민주적인 마을 특성을 지니고 있음을 알 수 있다. 그리고 지도자 그룹의 경우에는 없다가 52.6%로 있는 경우보다 약간 더 높았다. 지도자 그룹이 있는 경우도 특정그룹을 지칭한다기보다는 주민자치구성회인 경우가 대부분이고 이는 주민 누구나 참여하는 그룹인 경우가 많았다. 의사결정방법에서도 만장일치가 92.2%로 매우 높음을 알 수 있는데 이는 마을의 모든 안건은 모든 주민이 동의해서 진행해야 만이 차후에 문제의 소지가 적기 때문에 모두가 원하는 만장일치로 진행됨을 알 수 있다.

한편 주민참여 중 가장 중요한 공동 활동에 있어서 공동식사횟수는 2-5/주가 67.6%로 가장 높았다. 대부분의 마을이 일주일에 2-5번 정도는 함께 식사를 하는 것으로 파악되었다. 마을의 유지 관리를 위한 공동노동의 경우에도 있는 경우가 100%인 것으로 보아 주민들이 스스로 참여하여 마을의 공동관리를 하는 것으로 조사되었다. 또한 수입의 경우 개별적으로 독립된 수입형태가 95.4%를 차지하는 것으로 보아 공동생산, 공동배분을 하는 여타의 계획공동체마을과는 다르다는 것을 알 수 있으며 이로써 공동노동은 공동생산과 공동분배를 위한 것이 아니라 마을 관리를 위한 공동노동임을 알 수 있다. 반면 대지소유권은 공동소유가 61.6%로 가장 높았다. 이는 전원주택처럼 대지를 개별분할 소유할 경우 공동체의 와해가 커질 수 있으므로 공동체적인 생활을 지속적으로 유지할 수 있는 이유에 의한 것으로 사료된다.

또 다른 항목인 자가 경작 비율에서는 1-5%가 69.6%로 가장 높았다. 이는 도시에 있는 코하우징의 비율이 높았던 것과 연관이 있어 보인다. 비록 많은 양은 아니지만 마을마다 약간의 텃밭이나 채소밭을 경작하고 있음을 알 수 있는 대목이다. 자녀교육의 경우에는 일반적으로 공립교육이 43.2%로 높았으며 홈스쿨 교육이 17.8%로 생각보다 높음을 알 수 있다. 이는 마을 특성 상 주민들이 함께 공동으로 아이들을 교육할 수 있는 환경의 제공이 용이하기 때문으로 판단된다.

표 6. 미국 코하우징의 주민참여 특성분석 (f%)

항 목		비율	항목		비율
지도자	있다	6(5.3)	지도자 그룹	있다	54(47.4)
	없다	107(94.7)		없다	60(52.6)
	합계	113(100)		합계	114(100)
의사결정	결측값	4	공동식사	결측값	3
	만장일치	106(92.2)		매일저녁	3(2.7)
	다수결	1(0.9)		2-5/주	75(67.6)
	지도자	1(0.9)		1/주	20(18.0)
	기타	7(6.1)		1-3/달	13(11.7)
합계	115(100)	합계	111(100)		
자가경작비율	0%	15(14.7)	공동노동	한다	109(100)
	1-5%	71(69.6)		안한다	0(0)
	6-20%	9(8.8)		합계	109(100)
	21-50%	3(2.9)	수입형태	결측값	8
	50%이상	4(3.9)		독립적	104(95.4)
	합계	102(100)		부분적	1(0.9)
결측값	15	공동수입	1(0.9)		
대지소유권	공동	69(61.6)	자녀교육*	기타	3(2.8)
	개인	25(22.3)		합계	109(100)
	공동/개인	3(2.7)		결측값	8
	비영리단체	3(2.7)	공통	공립	73(43.2)
	부분멤버	2(1.8)		사립	40(23.7)
	it	2(1.8)		공동체사립	5(3.0)
	기타	8(7.1)		홈스쿨	30(17.8)
합계	112(100)	기타	21(12.4)		
결측값	5	합계	169(100)		

주) 결측치를 제외하였으므로 합계가 차이가 있음.

* 복수응답

IV. 미국 코하우징 사례의 분석 및 결과

1. 조사대상 주거단지의 일반적인 특성

1) 조사대상 주거단지의 개요

사례연구를 위한 조사대상 코하우징 단지는 총 8개로 아래의 표6과 같다.

표7. 미국 코하우징의 심층면접 조사대상 단지

대상 단지		조사 일시	위치
A1	Rocky Hill Cohousing	2009. 8. 9	Northhampton, Massachusetts
A2	Frog	2009. 8. 13	Ithaca, New York
A3	Song		
A4	Mosaic Commons	2009. 8. 16	Berlin, Massachusetts
A5	Camelot Cohousing		
A6	Pathway Cohousing	2009. 8. 17	Florence, Massachusetts
A7	Pioneer Vally Cohousing	2009. 8. 17	Amherst, Massachusetts
A8	Cambridge Cohousing	2009. 8. 18	Cambridge, Massachusetts

A2, A3은 서로 이웃하여있으며 Ecovillage at Ithaca 소속마을이다.
A4, A5도 서로 이웃하여있으며 Sawyer Hill Ecovillage 소속 마을이다.

2) 조사대상 주거 단지의 일반적인 특성

심층면접을 통한 미국 코하우징 사례의 일반적인 특성을 살펴 본 결과 아래 표8과 같다. 우선 조성년도의 경우 1990년대에서 2000년대가 주를 이루고 있으며 완공년도의 경우는 1990년대 후반과 2000년대가 대부분이었다. 코하우징 조성기간은 평균 4.86년이 걸린 것으로 조사되어 문헌고찰에서 조사된 내용과 비슷한 결과를 보였다.

표 8 사례 코하우징의 일반적인 특성

코하우징	조성년도	완공년도	주민수
A1	2001	2005	48
A2	1992	1996	63
A3	-	2004	65
A4	2000	2008	32
A5	2003	2008	45
A6	1995	2000	33
A7	1989	1994	55
A8	1995	1998	68

2. 조사대상 주거단지의 물리적인 특성

조사 대상 코하우징의 물리적인 특성 중 입지위치는 주로 소도시나 소도시 근교, 혹은 도시근교가 많았으며 A7 사례는 시골, A8사례는 도시에 있었다. 세대수의 경우에는 주로 24-34세대 사이였으며 평균은 31.6세대이었다. 이 역시 문헌고찰에서 미국 코하우징의 특성과 비슷한 부분이었다. 도시에 있는 A8사례의 경우 41세대로 가장 많았다. 대지크기의 경우, 소도시나 도시근교의 경우는 주로 22-68에이커 사이였으며 도시에 있는 A8의 경우만 1.5에이커로 대지가 가장 작았다. 반면 소도시 근교에 있는 A2, A3의 경우에는 특별히 생태단지로 대지가 매우 컸다. 그러나 A2사례의 경우 코하우징 주거단지는 3에이커 정도의 대지규모를 가지고 있어 공동활동에 유리한 집약적인 공간배치를 하였음을 알 수 있다.

한편 공동생활공간의 크기는 주로 5000-7455sf 정도의 규모를 가지고 있었으며 이는 문헌고찰에서 나왔던 3454.5sf보다 약간 큰 것을 알 수 있다.



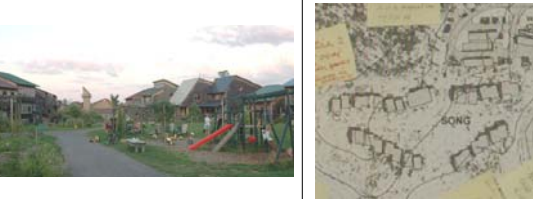





표 9 사례 코하우징의 물리적인 특성 I

코하우징	입지위치	세대수	대지크기	공동생활공간 크기
A1	● + ■	28	28	-
A2	◇	30	175(3)	-
A3	◇	30	175	-
A4	◆	34	65	5796
A5	◆	34	68	6000
A6	■ + ◆	24	40	5000
A7	●	32	22	-
A8	■	41	1.5	7455

입지위치 : ● 시골 ◆ 소도시 ◇ 소도시 근교 ■ 도시 ■ 도시근교

아래의 표11은 본 연구자가 직접 방문하여 찍은 사례단지의 전경과 단지배치도이다.

표 10 사례단지의 전경과 단지배치도

마을전경과 단지배치도	
A1	
A2	
A3	
A4	
A5	
A6	
A7	
A8	

사진자료 출처: 저자 촬영

표 11 사례 코하우징의 물리적인 특성 II

코하우징	단지배치 유형	공동생활공간의 위치	주거유형	개별주택계획
A1	●	≫+ ■	▲+ ♠	상당
A2	↔	≫+ ■	▲+ ♠	유형
A3	⇔	≫	▲+ ♠+ ♣	오픈
A4	⇔	■	▲+ ♠	유형
A5	⇔	■	▲+ ♠	유형
A6	●	≫+ ■	▲+ ♠	유형
A7	⇔	≫	▲+ ♠	상당
A8	□	≫ (1층지하)	目 (5층)	유형

단지배치 : ⇔ 커뮤니티 가로형 ↔ 통과형 ● 클러스터형 □ 군집형
 공동생활공간 위치 : ≫ 입구 ■ 중간
 주거유형 : ▲ 단독 ♠ 2호 연립 ♣ 3호연립 目 중층아파트
 개별주택계획 : 유형선택설계, 상당조정설계, 오픈 자유설계

사례 코하우징의 단지배치의 경우를 살펴보면 주로 커뮤니티 가로형이 많았고 클러스터형이 있었으며 A2의 경우에는 통과형, A8의 경우에는 아파트 특성상 클러스터 형태의 군집형이었다. 공동생활공간의 위치는 주로 전체 단지의 입구가거나 단지의 중앙에 위치하고 있었다.

한편 주거유형을 살펴보면 5층 규모의 중층아파트 형인 A8 단지를 제외하고 나무지의 사례는 모두 단독형과 2호 연립이 공존하는 형태이었다. A4의 경우에는 간혹 3호 연립도 몇 세대가 함께 있었다. 개별주택의 계획방법에서는 유형선택설계방식이 가장 많이 사용되었으며 이는 주민들의 의사가 어느 정도 반영이 되면서도 경제적으로 비용을 가장 합리적으로 할 수 있는 방법으로 고려되었다. 그 외에 A1과 A7 사례의 경우 상당조정설계방법이 사용되었으며 이는 주민 요구가 반영된 3-4가지 유형을 선택하고 거기에서 각자의 요구에 맞게 설계를 수정·보완한 경우이다. A3사례는 주민 각자의 요구를 반영한 오픈자유설계방법이 사용되어 세대마다 평면이 모두 다르지만 경제적인 비용측면에서는 코스트가 높았다고 한다.

3. 조사대상 주거단지의 주민참여 특성

사례 코하우징의 커뮤니티와 생활적인 주민참여 특성에 대해 살펴본 결과는 아래의 표 12와 같다.

표 12 사례 코하우징의 커뮤니티 생활적 특성

코하우징	지도자	지도 그룹	의사결정 방법	공동식사 횟수	공동작업	대지소유권
A1	N	N	※	1/주	6h/달	○
A2	N	N	※	2-5/주	2-4h/주	△
A3	N	N	※	2-5/주	2-4h/주	△
A4	N	N	※	1-3/달	있음	○
A5	Y	Y	※	1-3/달	있음	○
A6	N	Y	※	1/주	8h/달	○
A7	N	N	※	2-5/주	6-8h/달	○
A8	N	Y	※	2-5/주	있음	○

Y : 있음 N : 없음 ※ : 만장일치 ○ : 공동소유 △ : 비영리 단체

지도자나 지도그룹은 없는 경우가 대부분이었고 지도그룹이 있는 경우는 모두 주민자치회를 의미하는 것이었다. 주민자치위원회는 특정의 몇몇 마을대표로 이루어지는 것이 아니고 주민 모두가 각자 원하는 위원회에 모두 소속되어있으며 경우에 따라 2-3년을 주기로 순환이되기도 하였다. 이는 위원회그룹별로 마을의 운영이나 유지관리를 위한 모든 것들이 자치적으로 해결되고 있음을 의미하는 것이다. 지도그룹이 없다고 한 코하우징에서도 주민자치회구성은 있는 경우가 많았으며 A4와 A5 사례의 경우는 마을이 최근에 완공된 경우로 아직 입주가 안된 세대가 있어 주민자치회가 구성 중에 있었다.

A2 마을 주민 : “주민자치운영회가 있는데 너무 많아서 모두 다 기억하지 못해요. 그렇지만 주민들은 모두 자신이 좋아하는 한 가지 이상의 자치회에 소속되어있고 마을의 모든 것은 자치회를 통하여 주민들 스스로 해결해 나갑니다.”

한편 마을 초기단계에서부터 주민자치적으로 참여에 의해 이루어지는 코하우징의 특성 상 의사결정방법은 모두 만장일치제였다. 만장일치제의 경우 의사결정하는 데에 장기적인 시간이 걸린다는 어려운 점이 있지만 모두의 의견이 공평하게 그리고 소중하게 다루어져야하는 부분이며 마을의 공동체가 지속적으로 유지되기 위해서는 한 사람 한 사람의 의견이 모두 중요하므로 예외 없이 만장일치제를 택하고 있었다.

A6 마을 주민 : “의사결정을 좀 더 원활하게 할 수 있도록 마을마다 교육을 받은 Facilitator가 있어 안건 결정할 때 주민들의 의사결정을 좀 더 쉽고 원활하게 도와줍니다.”

마을의 공동활동 중 가장 중요한 공동식사의 횟수는 대부분 일주일에 최소 한번에서 2-3번 정도 이루어지고 있었으며 A4와 A5 사례의 경우는 마을이 최근에 완공된 경우로 아직은 한 달에 1번-2번 정도 이루어지고 있었다.

A4 마을 주민 : “아직 입주가 덜되어서 모든 세대가 다 입주가 되면 주민들과 상의하여 공동식사를 앞으로는 좀 더 자주 할 생각이예요”

A5 마을 주민 : “공동생활공간이 아직 완공되지 않고 현재 공사 중입니다. 그래서 공동식사는 아직 입주하지 않은 세대의 식당과 부엌에서 하고 있어 자주하기가 힘든 상황입니다. 그러나 공동생활공간이 완공되고 입주가 다 이루어지면 일주일에 2번 정도로 횟수를 늘릴 생각입니다.”

A1 마을 주민 : “공동식사 외에 공동활동에는 주민회의가 정기적으로 한 달에 2번 있고요 1년에 1-2번 정도는 마을공동축제나 이벤트 행사가 있습니다. 그리고 그 밖에 영화보기, 음악감상 등의 비정기적인 소모임들이 많이 있습니다.”

공동작업의 경우 거의 대부분이 있었으나 강제사항은 아니어서 좀 더 적극적인 주민은 오히려 더 많은 시간을 하는 경우도 있고 경우에 따라서는 주어진 시가보다 더 적게 일하는 사람도 있다고 한다.

A7 마을 주민 : “기본적인 공동노동시간은 있지만 강제적이 아니어서 더하는 사람도 있고 덜하는 사람도 있습니다. 그렇지만 모두들 서로 상황을 고려하면서 도와서 일하고 있습니다.”

IV. 결론

미국의 코하우징에 대하여 살펴본 결과 많은 수의 코하우징이 다양한 유형으로 개발되고 있었고 개발주체는 모두 주민들이었다. 이렇게 코하우징이 잘 발달된 이유에는 이웃과의 공동체적인 생활에 의한 잇점과 특히 아이들이 있는 경우 아이들에게 좋은 환경을 제공할 수 있다는 점과 공동개발로 인한 경제적인 이득 등이 가장 큰 영향을 미친 것으로 조사되었다.

그리고 대체적으로 주민이동이 거의 없거나 적은 경우가 대부분으로 거주민의 만족도 또한 매우 높은 것을 알 수 있었다. 주민 만족도가 높은 이유 중 가장 큰 영향을 미친 것은 주민 스스로의 참여에 의해 마을을 개발하고 유지관리하며 자치적으로 마을 주민들이 공동으로 모든 일을 함께 함으로 인한 것으로 판단되어졌다.

모든 것을 함께 함으로써 얻는 이점이 있는 반면 다소 어렵거나 오래 걸리는 단점이 있지만 그럼에도 불구하고 천천히 가더라도 모두의 의견을 존중하고 서로의 의견에 대한 충분한 논의와 시간을 가지고 노력하는 것이 마을을 지속적으로 유지하고 결속력을 높이는 데 매우 중요함을 알게 되었다.

참고문헌

1. 김상희(2001), 거주자 참가형 주택개발을 위한 주의식 조사연구, 경상남도 창원시와 마산시 거주자를 대상으로, 한국주거학회지 12(2)
2. 윤정혜(2002), 세계 공유집합주택의 사례 비교연구, 연세대학교 석사학위논문
3. 이경희(2000), 공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구, 대한가정학회논문집 38(2)
4. 전호상(2007), 계획공동체 마을의 공간구성, 성균관대학교 공과대학 건축학과 박사학위논문
5. 주거학 연구회 (2000), 더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징, 교문사
6. 최정신(2006), 덴마크와 스웨덴의 노인용 코하우징 주민의 생활만족도 비교, 한국주거학회지 6(6)
7. 최정신, 이연 폴슨(2006), 스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용, 집문당
8. 한민정(2005), 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문
9. 한주희(2005), 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 가톨릭대학교 대학원 박사학위논문
10. 홍서정(2005), 한국 농촌형 코하우징의 계획, 가톨릭대학교 대학원 석사학위논문
11. Choi Jung Shin (2008), Characteristic of community Life in Foreign International Communities Focus on the Differences between Ecovillage and Cohousing, International Journal of Human Ecology Vol.9, No.2
12. Han Min Jeong, Choi Jung Shin, Lee Sang Ho(2005), A Study on the Characteristics of Planning Factors Applied to Cohousing in U.S.A, AIDIA
13. FIC(2007), Community Directory, Rutledge, Missouri, U.S.A
14. McCamant & Durrett(2003), Cohousing :A Contemporary Approach to Housing Ourselves, Ten Speed Press