

Cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구

A Study on the Harmony of Privacy and Community in Cohousing

愼 鏞 在^{*}
Shin, Yong-jae

Abstract

The purpose of this study is to consider the characteristic of residential life and space in Cohousing and the harmony of privacy and community in it. First consideration is to figure out concepts and case studies of Cohousing. Then, the harmony(of privacy and community) in Cohousing is evaluated within two domains, namely, domestic life and residential space. Consideration of such harmony(of privacy and community) in domestic life focuses on community relations as they manifested, that is, in traditional neighbours' roles of caring, and mutual support and in community roles of active participation, common meal and share. Consideration of such harmony within residential spaces is based on the role of Common House, pedestrian traffic and shared outdoor areas. By these means, Cohousing demonstrates new possibilities for a more harmonious residential environment.

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

지역에 따라 문화권에 따라 주거형식은 다양하다. 오랜 전통을 가진 주거형식이 있는 반면 새로운 생활방식을 추구하는 주거형식이 새롭게 요구되고 또 나타나기도 한다. 코하우징(cohousing)은 유럽사회에서 1970년대에 처음 등장하여 지금은 북미 대륙에서도 활발히 건설되고 있는 주거형식이다. 이것은 이웃과의 단절이 보편화된 도시적 삶의 방식에서 벗어나고자 하는 사람들끼리 모여 이웃과 더불어 살아가고자 하는 공동체적 주거생활을 특징적 방식으로 도입한 주거형식이기도 하다. 우리나라의 경우에는 도시적

삶에서의 탈출을 시도하고 싶은 사람들이 전원주택, 동호인주택 등으로 불리는 주택들을 도시근교에 짓고 있으나, 아직 어느 것 하나 이웃간의 공동체적 삶을 지향하는 주거로 정착되지 못하고 있는 실정이다. 앞으로의 도시사회에서 외로운 군중으로 살아가야 하는 사람들 중에 뜻이 맞는 사람들끼리 모여 더불어 협력하면서 살아가는 삶을 담을 수 있는 주거형식은 서구사회나 우리나라를 막론하고 더 많이 요구되리라 본다. 본 연구는 이러한 시대적 요구에 부응하기 위하여 마음 맞는 사람들끼리 더불어 독특한 삶을 살아가는 한 주거형식으로 알려진 코하우징 주거건축에 대하여 주거생활 및 주거공간의 특성을 밝히고, 이를 주생활과 주공간의 특성들이 프라이버시와 커뮤니티의 균형이라는 측면에서 어떻게 조화를 이루고 있는가를 살피는데 그 목

* 정회원 부경대학교 건축공학부 교수
본 연구는 1999년도 부경대학교 연구년 지원에 의한 결과임.

적을 둔다.

2. 연구방법 및 범위

코하우징 주거형식의 발생배경 및 개념을 알아보고, 가정생활과 프라이버시, 이웃생활과 커뮤니티 각 개념들 간의 관계를 파악한다. 문헌을 통한 사례조사를 통하여 코하우징 주생활과 주공간의 특성을 살피고 이를 통해 코하우징 주거에서의 프라이버시(가정생활)와 커뮤니티(이웃 생활)의 조화의 특성을 파악한다.

II. 코하우징의 발생배경 및 개념

1. 발생배경

구미사회는 우리보다 앞서 산업화 도시화를 경험하면서 여러 형태의 도시가정들이 갖는 다양한 주거의 바램들을 수용할 수 있는 새로운 주거형식의 요구가 있어 왔다.¹⁾ 이들 새로운 주거형식들은 규모, 타입, 위치 등의 면에서 다양하다. 이들 중에는 강한 이념적 믿음, 개인적 종교적 내지 사회적인 공동의 목표를 공유하면서 사회로부터 도피적이며 시골에서 자기 충족적인 생활을 추구하는 경우가 많다. 그러나 보다 많은 경우 사람들은 가정을 지켜주는 프라이버시와 자치권을 가진 채 기존의 사회와 더불어 살기를 원하며, 도시에 생활근거(직장 등)를 가지고 있으며, 사회로부터의 도피적 생활을 원하지 않는다. 다만 다양해진 주거요구 내용들을 전통적 주거형태만으로 수용하기는 어렵게 되고 있다는 인식을 바탕으로 사람들은 사회적으로 도움을 주는 조직망이 구축되거나 또는 어떤 일상적인 일들을 공유함으로써 보다 강화된 가족적 분위기를 느낄 수 있는 주거환경을 원하게 된다.²⁾ 이러한 바램을 가진 도시민들이 1970년대 덴마크에서 처음으로 협동적 주거모델³⁾(cooperative or collaborate housing model)을 개척하였으며, 그 후 미국에서 코하우징으로 불리게 되었다.

2. 코하우징의 개념

코하우징(Cohousing)이라는 단어를 만든 Kathryn McCamant 와 Charles Durrett는 코하우징의 특성⁴⁾을 ‘커뮤니티 개발의 기획 및 디자인 과정에의 주민참여’를 비롯하여, ‘근린을 위한 커뮤니티 의식을 부돋우는 디자인’, ‘개별 가정을 꾸려 가면서 필요하고 가능한 공동생활을 공동시설에서 이웃과 더불어 보충적으로 실시’, ‘입주 후 주민에 의해 자치적으로 관리’, ‘특정 지도자를 갖지 않고 비위계적 구조를 갖는 가운데 민주적인 절차에 의해 의사결정’, ‘커뮤니티는 주민들을 위한 주요 수입원이 아니라는 점’으로 정리하고 있다. 코하우징이 추구하는 커뮤니티적 생활은 1976년 덴마크에서 코하우징회원을 모집하는 한 광고⁵⁾ 즉, ‘우리는 공동의 집과 공동의 영역을 갖는 자가형식의 주거 커뮤니티를 건설하는데 관심 있는 사람들을 찾고 있습니다. 주민들은 나이, 독신 또는 가족형태에 제한을 두지 않습니다. 우리의 바램은 공동의 활동을 통하여 연령이나 교육의 정도를 뛰어넘어 보다 가깝게 지내는 커뮤니티를 창조하는데 있습니다.’의 내용에서도 그 특성을 잘 알 수 있다.

III. 주거에서의 가정생활 · 프라이버시와 이웃생활 · 커뮤니티

1. 가정생활과 프라이버시

프라이버시는 인간의 심리적 상태와 관련되는 인간 내면의 한 욕구형태로서 일찍이 환경심리학이나 사회심리학 분야에서 관심의 대상이 되어 그 개념들에 대한 논의가 분분하였다. 예컨대, 프라이버시를 ‘타인의 존재로 인한 심리적 압박감에서 해방되어 흘로 있음을 선호하는 것’⁶⁾ 이라 보는 견해나 ‘시각적 청각적 방식을 통하여 또는 이를 요소가 복합적으로 작용하여 일어나는 상호작용에 대한 회피 내지 간여의 회피’⁷⁾ 라는 보편적 견해가 있다. 또 ‘자신 또는 자기가 속한 집단의 입장에서 개방과 폐쇄에 대

한 선택적 조절을 위한 메커니즘으로서 프라이버시의 요구수준과 성취수준의 정도에 따라 적정상태, 과밀상태, 고립상태로 나누어 적정상태가 아니면 요구수준과 성취수준을 일치시키려는 조절메커니즘이 작동하게 된다⁸⁾는 견해 등이 있다. 이들 프라이버시에 나타나는 선택적 조절의 구체적 형태는 나와 남 사이의 사회적 상호작용 속에서 '나'를 중심으로 하는 '남'과의 관계에서 나타난다. 여기서 '나'를 개인생활 및 가족생활을 포함하는 가정생활로 구체화시켜 살펴보면 나를 중심으로 하는 프라이버시 문제는 가정생활을 중심으로 하는 프라이버시 문제로 치환이 가능하며, 이들 프라이버시(가정생활)는 커뮤니티(이웃생활)와 마치 동전의 양면을 이루듯 불가분의 관계 속에서 의미를 갖는다.(그림1)

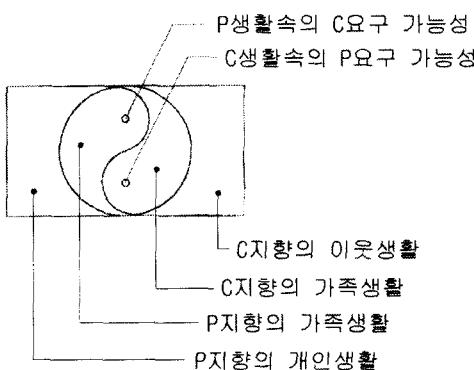


그림 1. 프라이버시(가정생활)와 커뮤니티(이웃생활)

2. 이웃생활과 커뮤니티

커뮤니티가 갖는 보편적 의미들⁹⁾에는 사회적 상호작용, 공유하는 결속력, 공동의 지리적 장소 등이 공통적으로 내포되어 있다. 미국에서 1920년대에 도시의 백인중산층을 이민자 내지 흑인들로부터 분리시켜 끼리끼리 뭉쳐서 살수 있도록 하는 이상적인 커뮤니티의 개념이 균린의 개념과 함께 대두되었다. 특히 Perry의 균린주구개념은 균린을 자기 충족적인 지역커뮤니티로 이해하지만 이때의 균린은 아직 사회적으로 동질

적인 균린의 수준을 벗어나지 못하였다. 이러한 동질성에서 벗어나 혼합된 균린이 갖는 장점이 부각된 것은 Follett에 의해서 제기되었으며, 그 후 계층적, 인종적 분리현상이 갖는 문제점의 지적은 이어졌다. 한편 균린의 물리적 환경특성과 관련하여 McKenzie가 지적한 '주변의 지역들과 구분될 수 있는 충분한 물리적 특성'을 가져야 한다는 진보적 주장이 있었고, 또 1960년대에 Suzanne Keller는 폐리의 모델을 전제적으로 거부하지 않으면서 수정된 대안으로서 도시화 산업화에 의해 특징지어진 도시인들의 이웃사귀기의 패턴이라든지 지역시설의 이용방식에 적합한 사회적 상호작용의 한 형태로 취급 될 수 있는 균린을 제안¹⁰⁾한바 있다. 이러한 커뮤니티에 대한 개념들과 앞서의 프라이버시의 개념을 통해 볼 때, 주거규모에서 생각할 수 있는 프라이버시와 커뮤니티는 이웃과의 사회적 상호작용을 중심으로 하는 균린생활 즉 이웃생활로 이해 할 수 있음을 볼 수 있다.

IV. 코하우징의 주생활 및 주공간

1. 사례조사

코하우징에 대한 사례조사는 이들 주거가 어떠한 개념 내지는 주거환경에 바탕하여 건설되고 있는지 즉, 세대수, 입지, 주택타입, 소유형태 등 각 변수들이 갖는 다양성을 알아보고자 하는데 초점이 맞추어졌다. 기존 연구자들(Kathryn McCrimant, Dorit Fromm, Graham Meltzer)의 연구성과물들¹¹⁾ 중에서 30사례를 무작위로 선정하였다. 배치도 사례는 배치유형의 다양성을 파악하기 위한 것으로서, 스케일 및 표현된 내용의 식별가능성 등을 고려하여 20사례만을 제시하였다. 이들 각각은 표1. 및 그림2. 와 같으며, 이들 내용의 분석을 통한 조사대상 코하우징의 성격을 살펴보면 다음과 같다.

1) 세대수

공동의 집(common house)¹²⁾에서 공동생활을

Trudelund	Drejerbanken	Jerngarden	Mejdal
Jernstoberiet	Pine Street Cohousing	Puget Ridge Cohousing	Sharingwood Cohousing
Windsong Cohousing	Muir Commons	Doyle Street	Winslow
Nyland	Southside Park	New View Cohousing	Common Ground
Commons on the Alameda	Greyrock Commons	Highline Crossing	N Street Cohousing

그림 2. 코하우징의 배치사례들(CH:Common House)

표 1. 코하우징의 사례들

NA	PRO	S-S	N-U	LO	H-T	OW	CH/U	CON	N-CH	N-R	RER
1	Truedeslund	18,000	33	2	1	1	11	78-81	1	N	p/s
1	Saetterdammen	20,000	27	-	1	1	6	69-72	1	N	c
1	Drejerbanken	15,000	20	2	2	4	12	76-78	1	N	c(2)
1	Jerngarden	2,300	8	1	1	1	13	76-77	1	R	-
1	Jystrup Savvaerket	12,500	21	1	1	3	15	81-84	1	N	g
1	Mejdal	13,900	12	3	2	1	14	77-79	1	N	cl/v
1	Jernstoberiet	8,150	21	1	4	1	15	80-81	1	R	ic
1	Tornevangsgarden	4,400	6	2	2	1	26	77-78	1	N	c/CH in bldg.
2	Utrecht	12,000	80	-	6	2	37	82-84	21	N	-
2	Beuk	900	10	-	4	1	50	77-77	1	R	-
2	Emmen	9,100	51	-	1	2	13	80-85	3	N	-
2	Nieuwegein	12,100	167	-	4	2	27	79-82	31	N	-
2	Winihoes	1,200	5	-	1	2	28	83-85	1	N	-
2	Lelystad	7,500	32	-	1	2	8	82-86	1	N	-
2	Purmerend	8,400	71	1	5	4	19	82-85	10	N	ic
3	Pine Street Cohousing	21,000	8	2	2	-	17	-94	1	N	p/v
3	Puget Ridge Cohousing	9,800	23	3	2+3	-	17	-94	1	N	p/s
3	Sharingwood Cohousing	157,000	14	4	3	-	4	-87	1	N	p/v
3	Windsong Cohousing	23,900	32	2	2	-	14	-96	1	N	p
3	Muir Commons	11,700	26	3	2	5	15	-91	1	N	p/cl(2)/v
3	Doyle Street	1,170	12	1	2	5	15	91-92	1	R	s
3	Winslow	19,600	28	2	2	3	17	-91	1	N	p/v
3	Nyland	170,000	42	4	2+3	5	12	-92	1	N	p/v
3	Southside Park	5,000	25	1	2	5	11	-93	1	N	r/v
3	New View Cohousing	785,100	23	3	2	-	8	-95	1	N	p/v
3	Common Ground	8,100	21	2	2	-	28	-94	1	N	c
3	Commons on the Alameda	20,200	25	3	2+3	-	6	-92	1	N	c/v
3	Greyrock Commons	64,750	20	3	2+3	-	12	-96	1	N	p/v
3	Highline Crossing	14,700	25	3	2	-	9	-95	1	N	p/v
3	N Street Cohousing	6,700	13	3	2	-	10	-86	1	N	v

< 범례 >

NA : 국가(I:덴마크, 2:네덜란드, 3:미국)

PRO : 프로젝트 이름

S-S : 대지면적(단위: m²)

N-U : 세대수

LO : 위치(I:도시, 2:소도시, 3:도시외곽, 4:시골)

H-T : 주택타입(I:row houses, 2:attached houses, 3:detached house, 4:building, 5:mid-rise apt. 6:tower apt.)

OWN : 소유형태(I:자가, 2:임대, 3:co-op, 4:자가+임대, 5:condo)

CH/U : 공동생활시설의 전세대 면적에 대한 비율(%)

CON : 건설연도

N-CH : 공동생활시설의 개수

N-R : 건축형태(N:신축, R: 개축)

RER : 기타(p:보행로, s:사각형대지, c(2):코트야드 및 개수, g:유리로 덮힌 보행로, cl:클러스터 하우스, v:채소밭, ic:중정, r:재개발)

추진 할 경우 적정 세대수를 얼마로 설정 하느냐가 초기의 계획에서 중요한 문제가 된다. 표1.

에 의하면, 코하우징의 세대수는 20~29세대가 43.3%(13/30사례)로 가장 많고, 10~19세대가

16.7%(5/30세대), 9세대 이하가 13.3%(4/30사례), 30~39세대가 10%(3/30사례)로 나타나고 있다. 또 세대수가 50세대 이상인 경우에는 공동의 집의 개수를 늘리고 있어, 전반적으로 볼 때 1개의 공동의 집을 통해 적절한 공동생활이 이루어 질 수 있는 세대규모는 40세대가 넘지 않고 30세대 미만의 규모가 선호되고 있음을 볼 수 있다.

2) 주택입지

도시 내부에서 코하우징을 건설한 경우는 19.2%(5/26사례)에 불구하고 나머지는 도시외곽 30.8%(8/26사례) 및 소도시 30.8%(8/26사례), 시골 7.7%(2/26사례) 등에 입지하고 있음을 본다. 또 코하우징의 입지성이 전원적 분위기가 충만한 시골이 선호되지 않는 것은 주민들 대다수가 도시에 삶의 기반(직장 등)을 두고 있는 사람들에게 많다는 것을 의미한다.

3) 주택타입

코하우징을 구성하는 주택의 타입 중 가장 높은 비율의 것은 연립주택(attached house 및 row house)으로서 66.7%(20/30사례)에 이르고 있으며, 단독주택과 연립주택을 함께 배치하는 형식이 13.3%(4/30사례)로서 조금 나타나고, 그 외 빌딩의 리모델링을 통하여 중, 고층 아파트 및 단독주택 타입이 드물지만 나타나고 있다. 이것은 코하우징이란 그것을 구성하는 주택타입과는 무관하다는 것을 뜻하는 것이고 어떠한 주택타입으로도 코하우징 주택형식의 개발이 가능하다는 것을 의미한다.

4) 소유형태 및 기타

코하우징의 소유형태는 자가형식이 30.4%(7/23사례), 임대형식이 21.7%(5/23사례) 등으로 많고 그 외 콘도미니엄 17.4%(4/23사례), 자가와 임대의 혼합형식 8.7%(2/23사례), 코업형식 8.7%(2/23사례) 등 다양한 방식이 통용되고 있다. 그 외 코하우징은 신축이 90.0%(27/30사례)이지만, 기존 건물의 개축도 10.0%(3/30사례)로 나타나고 있다. 조사대상 코하우징은 1980년 이

전에 완성된 경우가 20.0%(6/30사례), 1980년대가 36.7%(11/30사례), 1990년대가 43.3%(13/30사례)이다.

2. 코하우징의 주생활

일반적으로 주거생활을 가정생활(개인생활과 가족생활)과 이웃생활로 나누어 살피는 정태적 고찰이 가능하다. 코하우징의 가정생활은 전통적 이웃의 역할회복 뿐만 아니라 강화된 공동체 생활과의 관계맺음 때문에 가족생활의 상당부분이 이웃과 더불어 나누는 생활로 변화될 가능성을 내포하여 동태적 측면에서의 이해를 필요로 한다.(그림3)

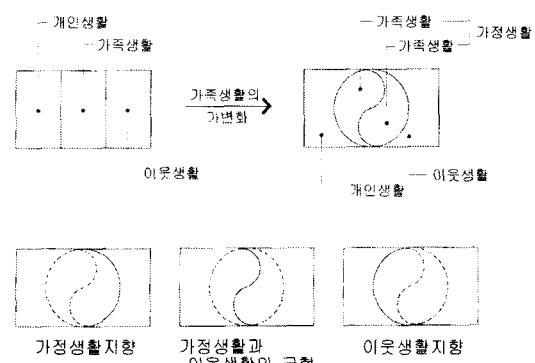


그림 3. 가정생활과 이웃생활의 균형

전통적 이웃의 역할회복에는 이웃 간의 상부 상조(caring and mutual support)를 들 수 있으며, 강화된 공동체 생활에는 공동식사를 포함하여 공동으로 자녀 돌보기, 주민참여, 공동소유가 주요 내용이다. 코하우징이 갖는 이를 전통적 이웃의 역할회복과 강화된 공동체생활의 내용을 여타 주택형식과의 비교를 한 것이 표2이다.

1) 전통적 이웃의 역할

서로 간에 물건 빌려쓰기 및 아이 봐주기, 일손 돋기 등 상부상조는 오래 동안 지켜온 이웃 간의 큰 역할이다. 빌려쓸 수 있는 물건 빚 도울 수 있는 일손의 내용은 시대에 따라 또 생활방식이나 문화에 따라 각각 다를 수 있어도

돕고 도움을 받고, 빌려주고 빌려가면서 살아가는 방식은 언제 어디서나 다를 수 없다. 오늘날 도시화된 생활에서도 아이 돌봐주기, 자동차수리, 컴퓨터 조작, 응급치료 등 이웃 간에서 돋고 살 수 있는 여지는 적지 않을 것이다. 코하우징에서는 그 개발과정을 통해 주민들끼리의 상호 협력하는 경험이 축적되어 자녀를 안전하게 양육하고자하는 맞벌이 가정의 요구를 포함하는 전통적 이웃의 역할 실천이 그 어느 주거 형식에 비해 잘 이루어질 수 있을 것이다.

2) 공동식사

공동식사는 코하우징의 가장 성공적인 공동체적 생활중 하나이다. 그것은 전통적 이웃의 역할보다 보다 강화된 공동생활 추구의 한 방식이다. 원하는 사람들만 참석하는 자발적인 저녁식사의 모임이지만 오늘날 다양해진 형태의 가족들 간에 그것은 만성화된 시간부족에 따른 시간

민이 보편적으로 또는 자주 참여하고 있음을 본다.

3) 주민참여¹⁴⁾

코하우징은 공동의 목표를 설정하고 이를 실천하기 위하여 적극적인 주민참여를 요구한다. 실질적 이웃이 되기 전에 1~2년 길게는 더 오랜 기간동안 개발과정을 통해 접촉을 갖는다. 그들의 만남은 피상적인 관심사를 주고받는 사회적 접촉에서 이루어지는 친분관계가 아니라, 함께 살려고 하는 커뮤니티의 공동의 목표를 설정하는 작업을 비롯하여 대지구입, 디자인 방향 설정 등 실질적이고 현실적 문제를 진지하게 논의하는 가운데 ‘우리의식’(we-feeling)을 강하게 쌓는 친분관계라는데 특징이 있다. 또, 디자인 과정에도 주민들이 참여함으로써 디자인의 질을 개선시킬 수 있을 뿐만 아니라, 주민들은 마무리된 상품인 주택에 보다 강한 ‘소유의식’과 ‘자신감’ 내지는 ‘애착심’¹⁵⁾을 갖게 된다. 입주 후에는 전반적 관리문제를 비롯하여 공동의 식사준

표 2. 이웃의 역할 및 강화된 공동체 생활

전통적 이웃역할(caring and mutual support)	강화된 공동체 생활			비고
	공동식사	적극적 참여	공동소유	
코하우징	●	△	●	△
세어하우스 (share house)	●	/	/	/
코업(Co-op)	●	/	●	△
키buzz (Kibbutz)	●	●	●	●

<범례>: ● 강한 관련성 △ 약한 관련성 / 전혀 무관함

절약, 경비절약, 이웃교제를 위한 정규적 기회제공 등 실용적이고 상호이익을 바탕으로 활성화되고 있다. 또 이들 공동식사의 이용빈도에 대한 미국 코하우징 주민들의 조사연구¹³⁾에 의하면, 일주일을 통해 볼 때 거의 매일이 16.2%, 자주가 41.6%, 이따금 28.6%, 드물게 또는 참여하지 않음이 13.5%로 나타나는 등 58%의 주

비 및 커뮤니티 취미활동 등에 적극적으로 참여가 요구된다.

3) 공동소유

공동소유(communal sharing)는 생활의 질을 심각하게 위축시키지 않으면서 현재의 자원 소비수준을 10% 정도 줄일 수 있는 생태적 장점과 더불어 사회적 상호작용을 위한 역할로서도

의미가 있다.¹⁶⁾ 코하우징의 소유형태는 개인이 소유하는 개별주택 영역을 제외한 모든 시설 및 대지를 공동으로 소유한다. 공동의 집을 비롯하여 공동주차장, 공동채소밭, 놀이터 등이 공동소유로 이루어진다. 특히 공동의 집에는 공동 식사실 및 주방은 물론이고 공동의 세탁장(세탁기, 건조기), 잔디 깎는 기계 및 필요한 물품 등을 공동으로 구입하고 소비하는 방식도 추진되고 있으며, 그 기능에 대한 요구가 점차 다양화되고 있다.¹⁷⁾ 헛간, 가축사, 온실, 자동차 수리차고, 테니스코트, 수영장 등이 포함되기도 한다. 이들 시설들은 실용적일 뿐만 아니라 사회적으로 유리한 점을 제공한다. 예컨대 공동작업장은 모든 가정이 자전거 및 자동차 수리를 위하여 갖추어야 할 공간을 포함하여 공구, 공구가구 등에 대한 필요를 대신해 준다. 값비싼 공구들을 몇 가정이 공동 소유하게 됨으로써 비용을 절감 할 수 있다.

3. 코하우징의 주공간

1) 공동의 집

공동의 집의 규모는 개별적 단독주택들의 바닥면적에서 식사실, 부엌, 세탁실 등 공동부분의 면적을 일부 축소시키고 그 포기¹⁸⁾된 부분들을 모아서 공동의 집을 건설한다는 개념으로 볼 수 있다. 따라서 공동의 집을 별도로 건축하여도 개별주택만을 건설하는 경우에 비하여 전체의 연면적은 늘어나지 않고 오히려 다소 줄어들어¹⁹⁾ 경제적으로도 긍정적 효과가 있음을 본다. 또 표1에 의하면, 공동의 집의 규모는 그것을 이용하는 주민들의 수준과 이용의 요구내용에 따라 다양하지만, 전체 연면적에 대한 비율이 10~19%의 수준인 경우가 60.0% (18/30사례)로서 가장 많고, 10% 미만이 20.0% (6/30사례) 20~29%의 경우가 13.3% (4/30사례)이며, 30% 이상인 경우도 적지만(2/30사례) 나타나고 있어 다양하다.

공동의 집의 배치를 함께 고려사항은 그것이

개인별 주거를 지원하고 커뮤니티 활동을 위한 장소를 제공해주는 등 코하우징 커뮤니티의 심장부라는 생각이다. 코하우징에서 공동의 집의 규모도 커지고 또 중요성이 증대되고 있는 이유이다. 만약 집에 가는 길에 공동의 집을 지나친다면, 그들은 이곳에 더 자주 들리게 된다. 이와 더불어 어린아이를 위한 놀이영역을 중앙 부분에 위치시키는 것이 근접한 곳의 주택에서 혹은 어른들이 쉽게 바라볼 수 있다. 아이가 도움이 필요할 경우 그들을 도울 수 있는 다른 사람들이 있다는 것을 알고 있기에, 부모들은 매번마다 자신의 아이들에게 눈길을 보낼 필요가 없다. 같은 맥락에서, 공동의 집이 중심부에 위치하게 되어야 놀이영역으로서 또 모든 연령층 주민들의 모임장소가 되기 용이하다. 이러한 커뮤니티 지향적인 이유로 대부분의 코하우징에서 공동의 집은 중심부에 배치하고 있다.(그림2)

2) 보행자 동선

주차를 주택개발지의 한쪽 편에 두고 개발지의 대부분을 보행자에게 돌려줌으로써 단지 내부를 뛰노는 어린이들에게 안전한 주거환경을 제공할 수 있다는 보차분리에 의한 보행자 동선 우선의 설계방식은 새로운 것은 아니다. 이 보행로 주변에 주택을 배치하고 또 적절하게 어린이들의 놀이공간이 배치되어 주택내부에서 손쉽게 아이들의 놀이모습을 감시할 수 있게 하는 논리²⁰⁾도 일찍부터 있었다. 이 경우 주택내의 실의 배치는 주부가 이용시간이 많은 부엌, 식사실, 거실 등을 보행로에 면하도록 계획하는 것이 자연스러운 감시효과가 크다는 주장이다. 코하우징에서도 대부분이 외곽부에 공동주차장을 두고 보행자 동선을 통해 공동의 집 및 개별주택으로 접근하는 방식을 채택하여 보차분리를 시도하고 있으며, 규모가 큰 경우 주차장을 몇 군데로 분산하는 경우도 있다. (그림2)

3) 외부공간의 공유

공유된 외부공간(shared outdoor areas)에서는 사회적 상호작용이 활성화될 수 있는 가능성이

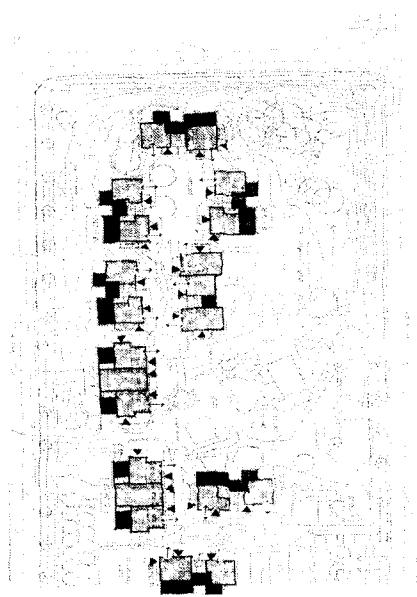


그림 4. 코하우징에서의 가족생활공간의 향

높다는 논리도 새로운 것은 아니다. 예컨대, 이러한 장소들은 보행로를 따라 모래박스나 피크닉 의자를 갖춘 조그마한 마당들을 만들어 줌으로써, 또 각 주택에서 파티오나 정원 영역으로 직접 나갈 수 있도록 만들어 주택자체로부터의 시각적 접근을 용이하게 함으로써 공유의 효과가 커진다. 이웃사람들끼리는 아이들이 놀고 있는 것을 바라볼 수 있는 곳인 피크닉 테이블이나 모래박스 주변에 모이는 경향이 있기 때문이다. 사람들은 날씨가 허락하는 한 자신들의 집 문밖의 안락한 포인트를 즐기면서 전정에 나와 앉기를 좋아한다. 사람들이 모일 수 있는 공간에 벤치나 테이블을 설치해 주는 것은 그들에게 비공식적인 모임의 장소를 만들어 주는 효과가 있기 때문이다.²¹⁾ 이러한 외부공간의 활성화를 위하여서는 내부 보행자 동선을 향하여 주택의 가족생활공간이 접할 수 있도록 배치하는 것이 유리하다.(그림4.에서 빛금친 부분은 가정생활 공간, 검정부분은 개인생활공간)

코하우징의 한 주민은 “Trudelund에서는 커텐을 치지 않는데, 그래서 누구나 다른 이웃의

집안 생활을 어렵잖이 들여다 볼 수 있다. 그러나 전면의 방(부엌-식사실 영역)에서 마찬가지로 거리에서 일어나고 있는 일의 상당부분을 느끼게 된다. 아마 어떤 사람은 이런 것을 북적거림이라고 부른다. 나는 이것을 개방성과 생활의 공유라고 부른다.”²²⁾라고 말한다.

V. 코하우징에서의 프라이버시와 커뮤니티의 균형

앞서 살펴 본 가정생활과 프라이버시, 이웃생활과 커뮤니티의 관련성을 통하여 코하우징에서의 프라이버시와 커뮤니티의 관계를 주생활 및 주공간의 균형이라는 측면에서 살펴보고자 한다.

1. 가정생활과 이웃생활의 균형

코하우징에서의 프라이버시와 커뮤니티의 관계는 가정생활과 이웃생활의 관계를 통해 설명되어질 수 있음을 보았다. 이러한 생각의 틀을 통해 볼 때, 코하우징의 특징은 가정생활의 능동적 축소 및 공동(이웃)생활의 선택적 확대가 지향되고 있음을 알 수 있다. 여기서 능동적이라 함은 가정(프라이버시)생활을 축소시킬 수 있는 모든 의무적 조치(내용 및 우선순위 등)가 주민들 스스로에 의해 민주적으로 결정됨을 뜻한다. 그런 가운데, 이웃(커뮤니티)생활을 지향하는 수혜적 참여는 개인에게 선택적으로 참가 여부를 결정할 수 있도록 열어 놓고 있음을 본다. 이러한 가정생활과 이웃생활의 선택적 조절의 기능은 프라이버시가 추구하는 선택적 조절 기능과 일치한다. 구체적으로는 공동의 집을 비롯한 외부공간의 공동소유, 디자인 과정에서부터 입주 후 관리과정에 이르기까지의 적극적인 참여, 나눔을 바탕으로 하는 전통적 이웃의 역할을 회복하는 커뮤니티 생활은 실용적이고 상호이익을 바탕으로 이루어진다. 또 이들 공동생활들은 가족구성원들의 요구내용이 바뀔 경우

의무적 내지 수혜적 커뮤니티 생활의 내용들을 쉽게 바꿀 수 있는 등 변화요구에 대처할 수 있는 적응성을 갖는다.

이를 통해 코하우징 주거가 추구하는 생활의 특성을 요약하면, 필요한 공동생활을 마련하기 위한 기본적 준비과정에는 '의무적 참여'를 촉구하고, 각 가정이 받을 수 있는 수혜적 생활에는 '선택적 참여'를 유도하여, 전체적으로는 구성원들 모두의 상호이익이라는 '실용성'을 바탕으로 이루어지는 가운데 가족생활(프라이버시)과 이웃생활(커뮤니티) 사이에 얻어지는 균형의 추구라고 볼 수 있다.

2. 주공간에서의 균형

앞서 본 바와 같이 코하우징에서의 주거공간의 특성은 공동의 집의 규모 및 위치 등에서 찾아진다. 저녁식사 공간은 개별주택과 공동의 집으로 이원화하여 선택적으로 식사를 할 수 있도록 하였으며, 부수적 공동생활기능(세탁, 작업, 놀이, 취미, 주차 등)은 공동공간(공동의 집, 공동주차장, 놀이터 등)으로 단일화하는 방식으로 이루어졌음을 보았다. 이를 개별공간과 공동공간 사이의 균형은 첫째로 공동의 집을 포함하는 코하우징 연면적이 같은 세대수의 단독주택들 전체의 연면적 보다 오히려 줄어들어, 공동의 집이 추가적으로 필요한 공간이 아니라는 등 실용적 측면에서 찾아진다. 둘째, 코하우징의 주거 공간은 개인주택과 공동의 집으로 나누어 볼 때, (많은 경우가) 전자의 작은 매스를 갖는 여러 주택들이 후자의 큰 매스를 갖는 공동의 집을 둘러싸게 배치하여, 공동의 집이 전체단지의 중심성을 확보하는 방식으로 균형이 추구되고 있다. 이때 공동의 집이 갖는 공간적 중심성은 코하우징 주거생활의 커뮤니티 지향성과 일치하는 상징성을 갖는다. 셋째, 보행자 동선 위주의 외부공간은 개별주차장과 공동주차장 사이의 가정생활과 이웃생활의 선택적 조절을 통해 얻어지는 균형의 결과이며, 이를 통해 편리하고 안

전한 외부의 놀이공간 및 모임장소를 확보하기가 용이하다.

VII. 결 론

오늘날 도시인들에게 이웃은 더 가까이 접근해 있지만 나와 무관한 이웃으로 존재하는 경우가 많다. 가정생활의 프라이버시와 더불어 이웃과 함께 하는 커뮤니티적 삶을 동시에 추구하는 주거형식인 코하우징에서 나타나는 프라이버시(가정생활)와 커뮤니티(이웃생활)의 균형적 조화의 특성을 살펴서 얻은 결론은 다음과 같다.

첫째, 코하우징의 가정생활과 이웃생활의 균형은 어린이 돌보기, 일손 돋기 등 전통적 생활 방식으로서의 이웃의 역할회복에 바탕하고 있다. 강화된 공동체생활을 위하여 의무적 내지 선택적으로 참여를 추구하지만 어디까지나 상호이익 즉 실용성을 바탕으로 삼는다. 가정생활의 축소 및 이웃생활의 확대라는 새로운 조화의 방식은 개별가정의 독립된 가정생활(프라이버시)을 최대한 보장하면서 이웃생활(커뮤니티)을 회복하고자 하는 절충식 방식으로서 상충적이고 상보적인 두 개념의 균형적 조화를 지향하는 형식이다.

둘째, 코하우징의 개별공간과 공용공간의 균형은 면적배분, 배치방식, 형태 등에서 찾아진다. 공동의 집의 연면적은 별도로 추가된 것이 아니라 개별공간(주택)들의 공간축소에 의해 얻은 작은 면적들을 모아서 얻은 큰 공용공간이지만, 경제적으로 추가 부담을 더 주지 않는다. 또 공동의 집은 여타 개별주택에 비하여 큰 매스를 가지면서 단지 전체의 중심성을 확보할 수 있는 위치에 둠으로써 이용의 편리성과 동시에 커뮤니티 지향의 생활공간으로서의 상징성을 동시에 확보하고 있다.

이런 의미에서 코하우징은 오늘날 우리사회에서도 다양해지고 있는 새시대적 주거요구들을 충족시켜줄 수 있는 하나의 대안으로서 새로운 가능성을 보여주는 주거형식이라 하겠다.

주

- 1) 미국에서는 이제 생계를 꾸리는 남편과 가사 일을 하는 아내가 2~4명의 자녀를 키우는 근대적 핵가족은 25%미만으로 줄어들었고, 그 대신 맞벌이가정, 자녀 없는 가정, 어른 혼자서 아이를 키우는 가정, 독거 가정 및 쉐어하우스(share house) 등 비전통적 가정이 크게 늘고 있다. 또 가족규모도 1986년의 '2.66인/가정'에서 2000년에는 '2.32인/가정'으로 줄어들 전망이다. 아메리칸 드림으로 불릴 정도로 선망의 대상이었고 또 전통적 핵가족에게 적합한 단독주택이 지금도 주택 시장의 64%를 차지하고 있을 정도지만, 현재 적어도 모든 미국인의 꿈은 되어주지 못하고 있다. 또 덴마크 등 국토가 좁고 도시화 산업화를 일찍 경험한 유럽의 여러 나라에서는 1960년대의 블록주거형식이 안겨준 사회적 고립과 건강문제에 대한 불만족을 경험하였다. (Kathryn McCamant and Charles Durrett, Cohousing, Ten Speed Press, 1994, revised edition, p.12 및 J W. Wentling, Housing by Lifestyle, MacGraw-Hill Pub.Co.1990.p.6 Sam Davis, The Architecture of Affordable Housing, University of California Press, 1995, p. 83)
- 2) Kathryn McCamant and Charles Durrett, ibid. pp.15-17.
- 3) 이러한 주거형식을 Danish에서는 bofaellesskaber (의미는 함께 산다) 또는 cohousing으로, Dutch에서는 centraal wonen으로, Sweden에서는 kollektivhus로 불리었다 (Doritt Fromm, Collaborative Communities, Van Nostrand Reinhold, New York, 1991, p.2) 와 <http://www.cohousing.org>)
- 4) Kathryn MaCament and Charles Durett, 3rd North American Cohousing Conference in Seattle, September, 1997, 및 <http://www.cohousing.org/whatis.htm>
- 5) Kathryn McCamant and Charles Durrett, op. cit p.50.
- 6) Chapin. F. S, 'Some Housing Factors Related to Mental Hygiene.' Journal of Social Issues, Vol.7, 1951, pp.164-171.
- 7) Kira .A.'Privacy and Bathroom', In B.M. Morrison and K. Nattrass(ed.), Human Needs in Housing: An Ecological Approach, Michigan State University: University press of America, 1995,pp.195-201.
- 8) Altman and M. Chemers, 'Culture and Environment', Monterey, California, Brooks/Cole Publish Company,1975. pp.76-77.
- 9) Borgatta 가 지적하듯 커뮤니티의 정의는 언제나 문제를 내포해 왔다. 그러나 Borgatt는 50가지의 연구에서 94가지의 개념 정의된 내용들을 확인하였으며, 그들 정의들 중에서 3지의 공통적 특성들(common defining characteristics) 을 추출해 내고 있다. Graham Meltzer(1995), The Missing Link: A 'Sense of Community' and the ESD Debate. Proceedings of Catalyst '95:Rethinking the Built Environment, University of Canberra, Australia, pp70-75
- 10) Christopher Silver, Neighboring Planning in Historical Perspective, APA journal, Spring, 1985. pp.161~172.
- 11) 조사사례는 Kathryn McCamant의 'Cohousing'에서 8개, Dorit Fromm의 'Collaborative Communities'에서 7개, Graham Meltzer의 'Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environment'에서 15개를 무작위로 선정하였음
- 12) 주거학연구회에서는 'common house'를 '공동생활시설'로 번역하여 표기하고 있다.(주거학연구회, '더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징', 교문사, 2000,) 필자도 공통된 단어의 사용이 미래지향적인 논의를 이끌어내기 위하여 바람직하다는 점을 인정하나, 공동생활 시설로 명기할 경우 코하우징에서 공동으로 자주 이용하는 주차장, 채전발, 옥외풀장 등 의 공동생활시설과 혼동될 우려가 있다고

- 판단하여 common house를 ‘공동의 집’으로 부르기로 하였음.
- 13) Graham Meltzer, Unpublished Ph.D Thesis, Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environment, 2000, 3, University of Queensland, Australia
 - 14) Kathryn McCamant and Charles Durrett, Cohousing, op. cit. pp.39~42.
 - 15) 애착심은 코하우징의 성공에 중요한 변수이며, 덴마크에서 디자인 과정에서 주민의 참여가 없는 개발업자에 의한 코하우징 건설이 추진되었으나, 입주 후 공동시설의 이용이 활발하지 못하고 관리에서도 외부의 도움을 받아야 하는 등 코하우징의 디자인 개념만을 조합한 주택공급은 코하우징이 추구하는 커뮤니티 형성이 어렵다는 것이 입증되었다.(Kathryn McCamant and Charles Durrett, op.cit. p.290.)
 - 16) Gary Garter, 'Why Share?', 1999.July/August. pp.11~12.
 - 17) Kathryn McCamant 외, op.cit. pp.40~42.
 - 18) 이러한 단념 내지는 포기의 요구는 코하우징의 특징이자 최대의 희생적 요구이다.(Gary Garter, ibid. p.16)
 - 19) Graham의 연구에 의하면, 1996년 미국내 18곳의 코하우징에 대한 조사에서 그것들의 평균주거면적은 1400ft²로서 미국내 신축주택 평균규모의 2/3에 불과하게 나타나는 등 공동의 집을 통한 현명한 공동소유가 보다 작은 주택에서 편리하게 살 수 있도록 해 주고 있다.(Gary Garter, ibid. p.16)
 - 20) Oscar Newman, Defensible Space, Collier Books New York, 1978. pp.78-102.
 - 21) Kathryn McCamant and Charles Durrett, op.cit. p.29
 - 22) Kathryn McCamant and Charles Durrett, op.cit.29

참 고 문 헌

1. 주거학연구회, ‘더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징’, 교문사, 2000.
2. Altman and M. Chemers(1975), Culture and Environment, Monterey, California, Brooks/ Cole Publish Company.
3. B.M. Morrison and K. Nattrass(ed.) (1995), Human Needs in Housing: An Ecological Approach, Michigan State University: University press of America.
4. Chapin. F. S(1951), 'Some Housing Factors Related to Mental Hygiene.' Journal of Social Issues, Vol.7.
5. Christopher Silver(1985), Neighborhood Planning in Historical Perspective, APA Journal, Spring.
6. Dorit Fromm(1991), Collaborative Communities, Van Nostrand Reinhold, New York.
7. Graham Meltzer(1995), The Missing Link: A Sense of Community and the ESD Debate, Proceeding of Catalyst '95: Rethinking the Built Environment, Univ. of Canberra, Australia.
8. Graham Meltzer, Unpublished Ph.D Thesis," Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environment, 2000,3, University of Queensland , Australia
9. Gray Gardner(1999), Why Share?, World Watch, July/August.
10. J.W.Wentling(1990), Housing by Lifestyle, McGraw-Hill Publishing Co.
11. Kathryn McCamant and Charles Durrett, (1994). Cohousing, Ten Speed Press.
12. Mathew Cooper and Margaret Rodman A.(1992), Case Study of Cooperative Housing in Toronto, Univ. of Toronto Press.
13. Oscar Newman(1978), Defensible Space, Collier Books, New York.
14. Sam Davis(1995), The Architecture of Affordable Housing, Univ. of California Press Berkeley Los Angeles.