

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

# 공동체 주거로서 스칸디나비아의 노인용 코하우징



최정신

(가톨릭대학교 생활과학부 소비자주거학 전공 교수)

### 코하우징은 왜 발달하였을까?

인구학적 변화와 경제적 변화가 일어나고 있는 현대사회에서 전통적인 주거형태는 많은 사람들의 요구를 더 이상 충족시켜줄 수 없게 되었다. 현대사회에서 가족원의 크기는 계속 감소하고 독신자가구, 한 부모가구는 물론, 수명연장과 함께 노인가구의 수도 꾸준히 증가하는 추세이므로 부부와 1~2명의 자녀로 구성된 통상적인 핵가족의 형태는 감소하고 있다. 특히 근래에는 6세 미만의 어린이를 둔 많은 기혼여성들이 대부분 집 밖에서 시간제나 전일제 직업을 가지고 맞벌이를 하고 있으므로 이로 인해 육아, 가사와 식사 준비에도 많은 어려움을 겪고 있다. 이러한 현실에도 불구하고 각 세대는 식사준비와 장보기를 스스로 해야 하며 가족의 수나 직업유무에 관계없이 식기세척기, 세탁기, 건조기, 작업공구 등을 각 가정마다 소유하고 있다. 이러한 낭비를 줄이기 위해서 공동체 주거에서는 개인주택의 규모를 줄이고 공유공간을 넓혀서 각 세대가 개별적으로 소유하는 것보다 더 좋은 설비를 공동으로 구입하고 활용할 수 있는 방안을 생각하게 되었다. 즉 공동체 주거에서 주민들끼리 주택과 정원관리, 세탁, 저녁식사, 육아와 같은 활동을 공동으로 수행함으로써 각 가구에서 개인적으로 하는 것보다 가사노동시간과 생활비용을 더욱 효율적으로 감소시키는 것이다.

현대인들은 개인적인 프라이버시 보호에 집착하여 공동

체 생활을 등한시하고 개인주의가 팽배하여 고립된 문화를 만들어 가는 경향이 있었으며 최근 이러한 현상에 대한 비판이 일어나고 있다. 이러한 의미에서 공동체 주거인 코하우징은 개인적인 취향, 나이, 수입, 인종 등에 의해 분리된 현재의 생활양식을 극복하려는 하나의 대안으로 등장하였다. 코하우징은 현대인의 생활양식에 적합한 근린의 개념을 재 정의하는 새로운 주거유형으로 주민의 개인적 프라이버시와 공동생활의 이익추구를 혼합한 것이다. 과거의 촌락공동체 사람들은 한 마을에서 오랫동안 서로 알고 지내왔기 때문에 각 가족과 성격, 재능 등 모든 것에 대하여 잘 알고 있었으며 이러한 친밀한 관계는 상호간 책임을 요구하기도 하지만, 한편으로는 안전과 소속감을 보장해 주었다. 코하우징은 이와 같이 장소와 이웃에 대한 공동체 의식을 재창조하기 위한 현대적인 모델이며 반면에 종래의 공동체에서 강요하거나 압박하는 환경을 개선하여 현대인의 프라이버시를 추구하는 요구를 반영한 공동체 주거 방식이다 (주거학연구회, 2013). 어떤 종류의 주거가 우리의 직업과 육아를 성공적으로 결합시켜줄 수 있을까? 어떤 종류의 주거가 독신으로 살고 있는 사람들의 이웃관계를 증진시켜줄 수 있을까? 어떤 종류의 주거가 초로기(初老期)에 들어선 우리의 남은 삶을 활기차고 의미 있게 보존시켜 줄 수 있을까? 이러한 여러 가지 현대인의 요구를 반영하기 위하여 개발된 것이 코하우징(cohousing)이다.

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

코하우징은 학자, 또는 나라에 따라 코퍼러티브 하우스링(co-operative housing), 콜렉티브후스(kollektivhus), 보펠레스카버(bofællesskaver), 협동주택 등의 다양한 용어로 표현되고 있으나 영어인 코하우징(cohousing)이라는 용어가 가장 일반적으로 사용된다.

코하우징의 종류는 그 운영방식에 따라서 서비스 모델(service model)과 자치관리 모델(self-work model)의 두 가지로 나뉘고, 주민의 입주연령에 따라서는 연령통합형 코하우징(age-integrated cohousing)과 연령분리형 코하우징(age-segregated cohousing), 즉 노인용 코하우징(senior cohousing)의 두 가지로 나뉜다. 고전적 의미의 코하우징은 서비스 모델 코하우징으로서 1930년대 스웨덴에서 기능주의자들(functionist: modernist)과 여성운동자(feminist)들에 의해서 시작되었다. 그들은 유급 노동시장에서 일하는 여성들이 직장에서 돌아온 후에도 가정 내에서 수행해야 하는 가사노동과 육아의 부담을 줄이고 휴식할 수 있는 환경을 제공해 줌으로써 여성들도 남성들과 동등하게 노동력을 사회에 환원하고자 하는 남녀평등의 이념에서 시작되었다. 주민들은 공동으로 직원을 두고 비용을 지불하며 취사, 집안청소, 정원관리, 세탁 등의 일상적인 가사노동은 물론, 육아에 이르기까지 모든 서비스를 제공받았다. 이러한 고전적 의미의 코하우징은 여러 가지 사회적 변화 과정을 거쳐 1970년대 덴마크에서 현대적인 코하우징인 자치관리 모델(self-work model)로 발달되었다. 자치관리 모델 코하우징은 직원을 두는 대신 주민들이 자발적인 공동활동 참여를 통하여 가사노동을 분담함으로써 실질적으로는 생활비를 절약하고, 한편으로는 주민 간에 서로 잘 알고 지냄으로써 정서적 지원을 얻으며 남는 시간을 개인 생활의 질적 향상을 도모하는 데 사용하는 것을 목적으로 하고 있다. 현재 세계 각국에는 자국의 실정에 맞게 코하우징이 개발되어 특히, 스칸디나비아, 네덜란드, 호주, 미국, 캐나다 등지에 많은 코하우징 단지가 설립되었다.

사람들이 코하우징으로 이주하는 이유는 다양하다. 단독주택에 살던 가족이 코하우징으로 이주해 오는 이유는 이웃과 가까이 살면서 사회적 관계를 유지할 수 있기 때문

이다. 한부모가족이 코하우징으로 이주하는 이유는 양부모가족의 아이들과 같은 사회적 관계를 자기 아이들에게도 제공해 줄 수 있고, 조리나 양육과 같은 실질적인 면에서도 서로 도움을 주고받을 수 있기 때문이다. 노인가구가 코하우징으로 이주하는 이유는 은퇴 후의 남아도는 인적 자원을 활용하고 세대 간 교류를 원활하게 하기 위함이다. 또는 노인용 코하우징에서 노인 또래끼리 살면서 이웃과의 정서적 지원을 주고받으며 가능한 한 오래도록 시설에 가지 않고 건강한 삶을 영위할 수 있기 때문이다(주거학연구회, 2013; 최정신, 2013; Choi, 2013). 한편, 어떤 사람들은 자기들이 추구하는 이념적 가치를 지향하기 위하여 코하우징을 선택하기도 한다. 대체 에너지 자원, 친환경적 생활, 자급자족 등을 추구하는 생태마을 등이 그러한 예이다

### 코하우징의 공동활동

대부분의 코하우징 내에는 공식적으로는 전통적인 방식에 의해 형성된 주민 조합과 주민 회의의 조직이 있다. 거기에서는 매년 연례 회의를 가지고 연간 활동과 예산을 투표로 결정하고 위원회의 위원을 선출한다. 그러나 실질적으로는 민주적 방식에 따라 매달 회의를 가지고 거기에서 공동체의 일을 결정한다. 조직 내에는 다양한 활동을 수행하기 위한 여러 개의 작업 그룹과 위원회가 있어서 주민들이 자발적으로 관심 있는 분야에 참가하여 단지의 운영에 참여하고 있다.

코하우징 내에서의 공동활동의 종류와 빈도는 코하우징의 설립목적, 주민의 종류(연령), 주민의 수에 따라 크게 달라진다. 또한 주민들의 소망과 이것을 실현하기 위한 다양한 가능성, 경제적, 물리적 조건, 공동활동 참여도와도 관련이 있다(Choi & Paulsson, 2011; Cho, Choi & Suh, 2012).

코하우징 단지에서는 주민들이 함께 조리하고 식사하는 공동취사와 공동식사가 가장 중요한 공동활동으로 “코하우징의 꽃”이라고 부를 만큼 중요하게 인식되고 있다. 코하우징에서의 공동식사는 경제적이고 시간 절약이 되기 때문에 대부분의 사람들에게는 절대적인 이익으로 생

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

각된다. 매일같이 무엇을 사서 어떤 음식을 만들어 먹을까를 생각하는 일, 먹고 난 후 설거지를 해야 하는 일로부터 해방된다는 것은 일상생활에서 확실히 안도감을 줄 수 있다. 조리당번이라 하더라도 여럿이 함께 일하고 대량취사를 위한 편리한 시설을 갖추고 있기 때문에 대량의 식자준비가 큰 문제는 되지 않으며 일반적으로 음식의 질은 만족스럽고 다양하다. 공동식사는 식사하는 동안 다른 사람들과 함께 이야기하고 아이들을 돌볼 수 있으며 필요한 물건을 서로 빌리고 함께 할 일을 의논하는 기회도 줄 수 있어 중요한 사교활동이다. 조리 작업에 참여하는 사람의 수는 성인 2~3인과 1~2명의 어린이가 돕는 것이 일반적이다. 조리당번은 가족별이 아니라 개인별로 구성되므로 조리과정을 통하여 다른 주민들과 친근해질 수 있다. 조리당번은 식품 구입에서부터 설거지 작업까지 책임지는 것을 원칙으로 하며, 얼마나 자주 순서가 돌아오는지는 주민의 수와 공동 식사의 빈도에 따라 다르지만 보통 50명 주민이 주 5일 공동식사를 할 경우에 4~5주에 한번 씩 돌아온다. 조리당번은 공동의 의무이지만 어떤 곳에서는 자원 활동이기도 하다. 대부분의 경우에 주말을 제외하고 주당 5회 정도 공동 식사를 할 수 있지만 공동체에 따라 주당 1~7회로 차이가 크다. 공동 식사의 빈도와 조직이 주민들이 얼마나 공동체로서 “협동”하는가를 표현해 준다고 할 수 있다. 공동 식사에 참여하는 것은 자발적이다. 덴마크나 스웨덴의 경우에는 성인 1인당 보통 10~15크로나(한화 약 2000원~3000원 정도)의 식비를 현금이나 전표로 지불하고 이 돈은 조리자가 식품을 사는 데 사용한다.

어떤 코하우징 단지에서는 구매나 채소를 재배하는 일에 공동으로 참여하기도 하고 부가적으로 공동으로 운영하는 식품점이 있어서 간단한 식품을 살 수 있는 경우도 있다. 공동생활시설의 청소와 관리는 개인이 의무적으로 순서에 따라 참여해야 하는 그룹 활동이다. 건물의 수선이나 변경, 새 공간을 만드는 일 등은 한 달에 한 번 정도 특별한 작업일을 정하여 자원 활동에 의해 이루어진다.

이러한 실질적인 활동 이외에도 코하우징 내에서는 여러 가지의 사교활동이 이루어지는데 음악, 노래, 춤에서부

터 수영, 탁구, 핸드볼, 축구 등과 같은 운동에 이르기까지 매우 다양하다. 대부분의 주민들에게 많은 정보를 전달하기 위하여 코하우징 자체 내의 신문을 발간하기도 한다.

코하우징에서의 공동생활의 종류와 참여도는 이용 가능한 공동생활시설의 범위에 따라 달라지지만 사회적 상호작용의 정도는 주민들이 얼마나 서로 잘 알고 있는가, 공동체 내에서 함께 살려고 하는 의지가 얼마나 강인가에 따라 달라진다. 또한 옥외와 실내에 만남의 장소가 얼마나 많은가 하는 것도 매우 중요한 요소가 될 수 있다. 예를 들면, 주민들이 함께 먹고 이야기하고, 물건을 서로 빌려 쓰고, 다른 사람이 가진 특별한 능력과 지식을 인정하고, 출퇴근 시에 차를 함께 타고, 아이들을 서로 돌봐주고, 휴일에 함께 여행을 하는 일 등이다. 이러한 여러 가지 활동은 사회적인 일과 실제적인 일에 모두 이익이 된다.



▲ [그림 1] 사교활동으로도 중요한 역할을 하는 코하우징의 공동식사 (스웨덴 스톡홀름 트레칸텐 코하우징 Trekanten Cohousing)



▲ [그림 2] 경제적인 비용으로 이용 가능한 코하우징의 공동식사 (스웨덴 스톡홀름 트레칸텐 코하우징 Trekanten Cohousing)

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성



▲ [그림 3] 공동조리작업을 용이하게 할 수 있는 설비를 갖춘 공동부엌 (스웨덴 스톡홀름 페르드크나펜 +40 코하우징 Färdknäppen +40 Cohousing)



▲ [그림 4] 주민들의 공동활동으로 관리되는 넓은 공동미당 (스웨덴 스톡홀름 쇠하르텐 +40 코하우징 Sjöfarten +40 Cohousing)

### 스칸디나비아의 노인용 코하우징

금세기에 들어와 전 세계적으로 인류가 대면하고 있는 중대한 문제 중의 하나는 노인 인구의 증가와 그에 대한 대책의 강구일 것이다. 출산율의 저하와 노동력을 가진 청년·장년층의 인구 비율은 감소하는 데 비해 노년층 인구 비율은 꾸준히 증가하여 이들의 부양을 위한 공적 자금의 투입이 급격히 증가하고 있다. 기대수명이 다른 지역에 비해서 상대적으로 긴 EU국가들은 노인인구의 비율이 2020년까지 크게 증가할 것으로 예상하고 이에 대한 대책을 강구하며 대안을 모색하기 위하여 수년 전부터 노인생활의 질 향상을 위한 연구가 집중적으로 진행되어왔다. 그 중에서도 특징적인 것이 스칸디나비아를 중심으로 개발된 노인용 코하우징(senior cohousing)이다. 노인용 코하우징은 앞서 기술한 바에 의하면 연령분리형 코하우징으로 입주

연령이 일정연령에 도달한 사람만 입주할 수 있는 코하우징을 말한다.

현대적 의미의 노인용 코하우징은 1980년대 초에 처음으로 코펜하겐에 사는 중년층 몇 사람이 모여서 시작한 연구모임에서 유래되었다. 그들의 아이디어는 시설에 살거나 자기 집에 살거나 모든 노인들이 대면하게 되는 고립감과 외로움을 피하고 나이가 들더라도 자신들의 인간적인 존엄성을 유지하면서 살도록 하자는 것이었다. 이 연구모임은 만남을 거듭하면서 점차 서로 가까워지게 되었고 서로의 일상생활의 질을 높이기 위하여 함께 살기로 결정하였다. 그들은 이러한 거주 방식을 통하여 노인홈이나 요양원에 입주하는 기간을 더 늦출 수 있거나, 아예 입주하지 않을 수도 있기를 희망하였다. 그들은 실로 자치관리 모델 노인용 코하우징의 개척자로서 그 당시의 지방정부당국, 주택조합, 그리고 다른 노인들의 사고방식을 바꾸기 위하여 부단한 노력을 하였다. 그리고 마침내 성과를 거두어 1987년에 코펜하겐 뫼른너파켄(Mjølnerparken)에 있는 미드고즈그룹펜(Midgårdsgruppen)을 완성하게 되었다(Moulvad, 1994).

미드고즈그룹펜은 코펜하겐 교외인 뫼른너파켄에 위치한 공공임대주택단지 내에 위치한다. 이곳은 원래 학생, 독신자, 이민자 가구들이 많이 거주하는 지역으로서 모두 5층짜리 아파트로 구성되어 있다. 미드고즈그룹펜은 새로운 것이 아니라 기존에 있던 5층 아파트 단지 중 4개열을 노인용 코하우징으로 개조한 것이다. 같은 엘리베이터를 사용하는 2개열의 10개 아파트를 한 단위로 하여, 1층의 2개 아파트를 터서 공동생활시설로 개조하였고 2층부터 5층까지, 즉 8개는 개인 아파트이다. 그러므로 총 4개열에 2개의 공동생활시설과 16개의 개인 아파트가 있다. 주민들은 자기 아파트에 드나들기 위해서는 당연히 1층의 공동생활시설을 거쳐서 들어가게 되므로 서로 자주, 쉽게 만날 수 있다. 넓은 공동생활시설에는 공동거실, 식당, 회의실, 부엌, 창고 등이 마련되어 있으며 뒤쪽으로 나가면 텃밭도 있다. 주민들은 이러한 코하우징에서 안전한 생활을 할 수 있는 점에 대하여 매우 만족스러워 하고 자부

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

심도 크다 (저자 2002년 방문기록).

몇 년이 지나면서 점차 코하우징에 대한 사용자들의 관심이 증가하게 되었고 시 정부에서는 건축가들과 연합하여 코하우징에 대한 전시회를 열기도 하였다. 이와 함께 사회 각계에서는 노인용 코하우징 주제에 대한 다학제적 관심이 증가하게 되어 많은 노인 전문가들이 이 새로운 대안 주거에 대하여 알게 되었다; 사회사업가들은 이러한 생활방식이 노인들의 고독감과 불행감을 덜어줄 수 있는지에 관해서; 건축가들은 그러한 프로젝트를 어떻게 디자인 하는지에 관해서; 정치가들은 이것이 경제적인 해결책인지에 관해서; 그리고 가장 중요한 사용자 그룹은 이 새로운 주거의 가능성에 관해서 대단한 관심을 나타내었다. 이러한 광범위한 관심들이 모여서 정치가, 건축가, 사회학자, 심리학자, 정부당국, 그리고 사용자의 관점에서 본 노인용 코하우징에 대한 개념을 정의하는 유럽 공동체의 컨퍼런스를 개최하게 되었다. EU에서는 1993년 유럽 노인의 해(The European Year of Older People and Solidarity Between Generations)를 맞이하여 “더 행복하게 나이 들기(Growing Grey in a Happier Way)”라는 주제를 가지고 덴마크 코펜하겐에서 노인의 삶의 질 향상을 위한 주택과 사회복지 서비스를 주제로 하는 대규모 컨퍼런스를 개최하였다. 이 컨퍼런스의 중요한 이슈 중의 하나는 유럽의 노인들을 위한 코하우징에 대한 논의였다 (BiC, 1994). 여기에서 노인용 코하우징이 시작된 덴마크의 경험과 사례를 거주자의 입장, 건축가의 입장, 소비자의 입장에서 논의한 것을 비롯하여 네덜란드 노인용 코하우징 사례와의 비교 등을 통하여 집중적인 논의가 이루어졌다.

이러한 과정을 거쳐서 현재 덴마크와 네덜란드에서는 매우 많은 수의 노인용 코하우징이 설립되었고, 그 규모는 작게는 8~10명에서부터 크게는 50~100명까지의 주민을 가진 주거단지에 이르기까지 그 범위가 다양하다. 그러나 무엇보다도 가장 중요한 것은 코하우징에 대한 사용자들의 관심이 증가하였고 거기에서 살고 있는 노인들이 일반 주택에서 살고 있는 노인들보다 덜 고독하고 덜 아프다며 행복해한다는 사실이 관련연구를 통해서 입증되고 있다

는 점이다 (Ambrose, 1993; Choi & Paulsson, 2011; Choi, 2013). 긴 안목에서 본다면 노인용 코하우징의 확산은 노인 자신의 생활의 질을 향상시키는 것뿐만 아니라 행정적인 입장에서도 노인의 간호와 부양서비스를 줄이는 효과를 가져 올 수 있다. 이것은 노인들이 이웃 간에 서로 돌보아서 부양비용을 줄이기 때문이 아니라 실제적으로 주민 간에 일상적인 상호지원을 통하여 생활의 독립성을 유지하기 때문에 해당 당국이 노인을 24시간 보호를 해야 하는 극단적인 상황을 연기하거나 더 나아가서는 없앨 수도 있기 때문이다. 다시 말하면 노인부양에 드는 사회적 비용의 지출이 그만큼 감소한다는 것을 의미한다 (Ambrose, 1993).

1980년대 후반에 덴마크에서는 베이비부머 세대의 노후생활 상황을 예측하기 위하여 대규모의 조사를 실시한 적이 있었다. 이 조사 결과에 의하면 많은 응답자들이 미래에는 노인용 코하우징에서 살기를 희망하고, 가족들에게 짐이 되지 않으려고 자녀들과 함께 살기를 거부하는 것으로 나타났다. 마찬가지로 현실에서도 덴마크 노인들이 성인 자녀들과 함께 사는 경우는 매우 드물다 (Werborg, 1994). 따라서 노인용 코하우징에 대한 관심이 증가하고 세계 각국에서 성공적인 사례가 보고되는 것은 다가오는 미래에 노인용 코하우징이 유럽뿐만 아니라 다른 문화권에서도 지속적인 연구주제가 될 것이라는 점을 시사하는 것이다 (Jensen, 1994).

스칸디나비아의 노인용 코하우징은 1980년대 후반에 덴마크의 노인용 코하우징을 기본으로 스웨덴에서도 비슷하게 시작되었고 뒤를 이어 노르웨이와 핀란드로 퍼져 나갔다. 덴마크에서는 연령통합형 코하우징과 같은 맥락에서 중앙정부의 지원과 노인정책의 변화로 인하여 노인용 코하우징이 자연스럽게 발달되었고, 스웨덴에서는 사회복지의 재정적 문제로 노인들을 위한 서비스주택이 점차 소멸되면서 그 대안으로 노인용 코하우징이 개발되었다. 그 기본 이념은 사회복지 부양비용의 어려움으로 중앙정부나 지방정부가 맡아왔던 노인복지정책을 축소시키면서 노인들 스스로 자신들에게 안전하고 매력적인 주거대

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

안을 찾게 하자는 것이었다. 새로운 주거대안을 찾고 있는 자립적이고 건강한 노후세대들이 날로 증가하는 현 실정에서 지방정부는 감소된 공적 노인부양의 많은 부분을 노인용 코하우징이 대체해 주기를 기대하고 있다(최정신 & 이언 폴슨, 2006).

노인용 코하우징의 입주조건은 타인의 지원을 받지 않고 자립적으로 살 수 있도록 신체와 정신이 건강하고, 가구 내에 함께 거주하는 자녀가 없으며 규정에 의한 일정한 연령에 도달해야한다. 대부분의 유럽 국가들에서는 부부 중의 한명이 50세 또는 55세 이상이면 노인용 코하우징에 입주할 수 있는데 이와 같이 입주연령을 규정하는 이유는 노인용 코하우징을 건설할 때 지원받을 수 있는 노인복지주택자금의 규정과 연관이 있다. 스웨덴의 경우, 처음 노인용 코하우징을 시작할 때에는 입주연령이 55세 이상이었으나 2000년대 이후에 40세 이상으로 낮추어 명칭도 “노인용 코하우징(senior cohousing)”이라는 용어보다는 “+40 코하우징”이라는 용어를 즐겨 사용한다. 이러한 +40 코하우징의 이념은 아직 사회에서 직업활동을 하는 은퇴 전의 중년 세대를 주민으로 유입하여 노후세대들이 사회로부터 고립되고, 자칫 공동체 전체가 동시에 고령화되기 쉬운 노인용 코하우징의 단점을 극복하고, 한편으로는 은퇴한 세대들이 공동활동에 보다 많은 유희시간을 투자함으로써 직장생활로 분주한 중년층에게 가사노동시간의 부담을 감소시켜 공동체 생활에서 주민 간에 상호보완하기 위한 것이다(Choi, 2013). 이러한 +40 코하우징은 스웨덴의 독특한 사례로서 노인용 코하우징의 입주를 희망하는 사람들에게 좋은 호응을 얻고 있다.

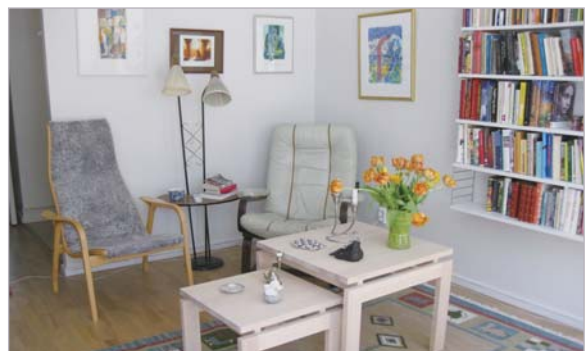
스웨덴에서 2000년대 이후로 노인용 코하우징의 수는 계속 증가하여 2005년에 약 18,000개의 아파트가 있었고, 소유형태는 개인, 조합, 공영임대 등 다양하다. 2010년 현재 스웨덴 코하우징의 공식적인 홈페이지인 콜렉티브하우스 누(www.kollektivhus.nu)에 40개의 코하우징 단지가 등록되어 있는데 이중 4개가 +40 코하우징이다.

노인용 코하우징이 시내 중심지의 편리한 위치에 있고, 디자인이 잘 되어있으면 인기가 있다. 노인들은 보통 일반

단독주택에서 주택이나 정원관리의 부담을 덜기 위하여 노인용 코하우징으로 이주하며 노인이나 장애인이 생활하기에 적합하도록 유니버설 디자인으로 지어진 주택을 선호한다. 연구에 의하면 주민들은 이곳에서 만족스런 생활을 영위하며 동년배의 다른 사람들에게도 노인용 코하우징을 추천할 정도로 스칸디나비아에서 노인용 코하우징에 대한 전체적인 인상은 매우 긍정적이다(Choi, 2013).



▲ [그림 5] 공동조리작업을 수행하는 식사당번 주민들 (스웨덴 스톡홀름 패르드크내펜 +40 코하우징 Färdknäppen +40 Cohousing)



▲ [그림 6] 작은 규모로 계획된 콤팩트한 개인주택 내부 (스웨덴 스톡홀름 패르드크내펜 +40 코하우징 Färdknäppen +40 Cohousing)



▲ [그림 7] 아파트로 구성되고 1층에 공동생활시설을 계획한 코하우징 외관 (스웨덴 스톡홀름 트레칸텐 코하우징 Trekanten Cohousing)

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성

### 나가며..

세계적인 경향을 볼 때에 우리나라에서도 가까운 미래에 자녀들로부터 독립하여 자립적으로 살고자 하는 건강한 노인들을 위하여 노인용 코하우징의 개발이 요구된다는 점을 유추할 수 있다. 그러므로 노인용 코하우징이 성공적으로 운영되고 있는 스칸디나비아 국가의 사례를 바탕으로 노후세대를 위한 대안주거로서 협동조합주택의 가능성을 탐색해 볼 필요가 있다. 본 저자는 앞으로 우리나라에 노인용 코하우징을 개발할 때의 과제와 제안 점을 다음과 같이 제시하고 싶다.

우리나라의 경우에 현재 50대 이상의 중·장년층, 즉 베이비부머 이상 세대 중에는 자녀들로부터 독립하여 노부부 또는 독신으로 은퇴 후의 노후생활을 지낼 수 있는 새로운 주택대안을 강구하는 집단이 증가하고 있다. 이러한 계층을 위한 노후주택대안으로 노인용 코하우징의 운동이 벌어졌으면 하는 바램이다. 이는 미리부터 잘 알고 있는 사람들 사이에 미래 주민집단을 결성하고 건축가 또는 코하우징 코디네이터와의 긴밀한 협동 하에 구체적인 단지계획 디자인이 이루어진다면 이상적이다. 그러나 종전에 국내에서 개발된 동호인주택의 경험에서 본다면 대부분의 부동산이 개인소유이고 대지와 주택난이 극심한 우리나라의 특성 때문에 개인주택의 공간을 최소화하고 이를 대신 공동생활시설을 위한 면적에 투자하는 것을 재산상의 불이익으로 생각하는 경향이 많았다. 이러한 경향은 주민들 간의 불화와 성공적인 공동체 생활의 실패를 가져오게 하였다. 그러므로 개인 소유의 노인용 코하우징을 계획한다면 미래의 주민들 스스로가 처음부터 생활의 질과 물질적인 이익 중에서 어느 것을 우선적으로 추구할 것인가를 심각하게 고려한 후에 결정하는 것이 성공의 중요한 관건이라 보여진다. 이러한 부작용을 방지하는 방법으로는 비교적 재산권의 갈등이 적은 공공임대주택 분야에 시범적으로 노인용 코하우징을 도입하여 운영해보는 방법도 고려할 수 있을 것이다. 스칸디나비아 국가들은 주거복지의 측면에서 코하우징의 설립을 지원하고 또한 공공임대주택의 한부분에 보급하는 경우가 많은데, 이는 임차인들

이 안정적으로 코하우징에 거주하면서 희망하는 공동체 생활을 영위할 수 있게 지원해주는 방안이 될 수 있다. 따라서 앞으로 국내에서 개발을 준비하는 공공임대주택 단지의 1~2개 동을 우선적으로 코하우징으로 개발하여 보급해본다면 코하우징이라는 새로운 주거대안을 일반인들에게 알리고 지원해줄 수 방안이 될 것이며, 그 결과가 성공적이라면 이어서 민영 주택단지에서도 임대, 또는 분양의 방식으로 시도를 해 볼 수 있을 것이다.

또는 최근에 지방정부에서 노후된 다세대주택을 구입하여 개조한 후 저소득층 가구에게 임대하는 사업을 벌이고 있는데, 이 중 몇 개를 노인용 코하우징으로 개조하는 주장이 일고 있다 (Kwon et al, 2013). 이러한 시도도 새로이 코하우징을 설립하는 것 보다 비교적 쉽게 접근 가능한 대안으로 생각된다.

코하우징 주민의 입주자격으로는 코하우징의 취지와 생활방식을 미리 충분히 알리고 이에 대해 호응하는 대상자만을 선별적으로 입주시키는 것도 공동체의 성공을 위하여 제안할 점이다. 코하우징에 있어서 이미 오랜 역사와 경험을 가지고 있는 덴마크와 스웨덴의 경우에도 공공임대 코하우징의 경우에 누구나 임대주택을 지원할 수 있는 자격이 있기 때문에 코하우징의 기본 이념을 모르는 채, 주택의 교통이나 입지적 조건만 보고 입주한 사람들이 간혹 공동생활에 대한 참여도 저조 또는 무관심을 나타내어 공동체의 문제로 부각된 경우도 있었다. 이러한 현상을 방지하기 위하여 현재는 공공 임대형 코하우징에 공가(空家)가 생겼을 때 주민위원회가 정부의 임대주택 담당 당국과 협의하여 주택신청 시에 미리 그 단지의 취지를 알리고 공동체 생활에 동의하는 주민들이 입주할 수 있도록 권유하고 있다. 이러한 방법이 궁극적으로는 코하우징의 수명을 연장시키고 또한 주민들의 생활만족도를 높이는 데에도 크게 기여하리라 생각된다. 머지않아 국내에서도 협동주택의 개발을 수월하게 하는 지원책이 발달되어 노인용 코하우징을 포함한 다양한 코하우징의 개발이 시도되기를 기대해 본다.

## 계층별 대안주거와 협동조합주택의 가능성



## 참고문헌

- 1) 주거학연구회 (2013). 넓게 보는 주거학, 교문사.
- 2) 최정신, 이연 폴손 (2006). 스칸디나비아 노인용 코하우징의 개발과 적용. 집문당.
- 3) 최정신 (2013). 스웨덴 노인용 코하우징 주민의 이주동기의 시계열적 차이; 2001~2010년 10년간의 차이를 중심으로 *한국가정관리학회지* 31(3). 81-92.
- 4) Ambrose, I. (1993). *Etablering af seniorbofælleskaber, Erfaringer fra tre projekter i Oednse*. Kobenhaven; Statens Byggeforskningsinstitut.
- 5) Choi, J.S. & Paulsson, J. (2011). Evaluation of Common Activity and Life in Swedish Cohousing Units. *IJHE (International Journal of Human Ecology)* 12(2). 133-146.
- 6) Cho, J. S., Choi, J. S. & Suh, K. S. (2012). Active Participation of Common Activities in Swedish Cohousing and Their Satisfaction. *Proceedings of ENHR International Conference, Lillehammer Norway*. 87
- 7) Choi, J. S. (2013). Why Do People Move to Cohousing Communities in Sweden?. *Architectural Research* 15(2). 87-94.
- 8) Jensen, S.P. (1994). Summary and Conclusion of the Conference on Cohousing for Senior Citizens in Europe. BiC Copenhagen. 8-13.
- 9) Kwon, S.J., Kim, H.J. & Han, K. (2013). Planning of Co-Housing for Older People by Remodelling of Existing Permanent Rental Housing Units. *Proceedings of the Symposium on Healthcare Architecture in Asia* 2013. 80-85. Ansan Korea.
- 10) Moulvad, U. (1994). Introduction, Cohousing for Senior Citizens in Europe, Presentation Paper for the Conference of Cohousing for Senior Citizens in Europe, BiC, Copenhagen, 6-7.

