용역 연구보고서

서울시 공동체 주택의
커뮤니티 프로그램 및 관리규약 사례조사

INDEX
목 차

1장
서론 INTRODUCTION

1절 _ 연구의 배경 **Background of the Study** 4-8

2절 _ 연구의 목적 **Purpose of the Study** 8-10

3절 _ 연구의 범위 **Range of the Study** 10-10

4절 _ 연구의 내용 **Contents of the Study** 10-11

2장
코하우징의 이해 UNDERSTANDING COHOUSING

1절 _ 코하우징이란 무엇인가? **What is Cohousing?** 12-16

2절 _ 코하우징의 역사 **History of Cohousing** 17-24

3절 _ 코하우징의 환경디자인 **Physical Deign of Cohousing Projec**t 25-31

4절 _ 코하우징의 일상생활 **Daily Life in Cohousing** 32-36

3장
코하우징의 종류 TYPES OF COHOUSING

1절 _ 운영방식에 따른 종류 **Types of Cohousing by Management System** 37-37

2절 _ 주민의 입주연령에 의한 종류
Cohousing Types by Age-limit of Residents in Cohousing 38-38

3절 _ 소유형태에 의한 종류 **Cohousing Types by Ownership** 39-39

4장
코하우징의 공동활동 프로그램의 사례 EXAMPLES OF COMMON ACTIVITY PROGRAM IN COHOUSING

1절 _ 공동활동 프로그램의 의의 **Meaninig of Common Activity Program** 40-40

2절 _ 연령통합형 코하우징의 공동활동 프로그램 사례
Examples of Common Activity Programs in Intergenerational Cohousing 40-56
팅고든(Tinngården)(dk)/트레 포르타(Tre Portar) (se)/ 윈슬로(Winslow) (US)/
콜롬비아 에코빌리지(Colombia Ecovillage) (US)

3절 _ 시니어 코하우징의 공동활동 프로그램 사례
Examples of Common Activity Programs in Senior Cohousing 56-60
패르드크내팬(Färdknäppen)(se)

5장
코하우징의 공동체 관리규약 사례 EXAMPLES OF STATUTE AND RULE IN COHOUSING

1절 _ 공동체 관리규약의 정의 **Definition of Statute and Rule in Cohousing** 61-61

2절 _ 연령통합형 코하우징의 공동체관리규약 사례
Examples of Statute and rule in Intergenerational Cohousing 61-96
스반홀름(Svanholm) (dk)/프람티덴(Framtiden) (se)/ 랑에 엥(Lange Eng) (dk)/ 백화마을(Kr)/
윈드송(Windsong) (ca)/트래뎃(Trädet)(se)

3절 _ 시니어 코하우징의 공동체관리규약 사례 **Examples of Statute and Rule in Senior Cohousing** 96-131
마이바켄(Majbacken) (se)/소켄스투간(Sockenstugan) (se)/쇠화르텐 (Sjöfarten) (se)/
실버 세이지 빌리지(US)

6장
국내 공동체 주택의 관리규약 제안 PROPOSAL OF STATUTE AND RULE OF COHOUSING IN KOREA

1절 _ 국내 · 외 코하우징의 공동활동 프로그램 요약 및 분석
Summary and Analysis of Common Activity Programs in Worldwide Cohousing 132-135

2절 _ 국내 · 외 코하우징의 관리규약 요약 및 분석
Summary and Analysis of Statute and Rule in Worldwide Cohousing 135-137

3절 _ 국내 공동체 주택의 관리규약 제안
Proposal of Statute and Rule of Cohousing in Korea 138-145

용역 연구보고서

서울시 공동체 주택의
커뮤니티 프로그램 및 관리규약 사례조사

INDEX
목 차

결론 및 제언
CONCLUSION & SUGGESTION 146-152

참고문헌
REFERENCES 153-156

부록
APPENDIX 157-245

1
서론
INTRODUCTION

1절 _ 연구의 배경
Background of the Study

세계적으로 우리나라의 경제적 위상은 1970년 이래로 꾸준히 증가하여 왔고 특히 국민의 생활지원에 있어서 매우 중요한 위치를 차지하는 주택보급률은 이미 2008년부터 100%를 상위하게 되었다(그림 1). 한편, 우리나라 국민의 평균수명도 유례없이 빠르게 증가하여 2014년에 전 인구의 14%이상이 65세 이상이 되는 고령사회에 들어서게 되었고, 2015년 현재 81.3세에 도달하여 전 세계에서 가장 수명이 긴 나라의 대열에 들어서게 되었다(그림 2).

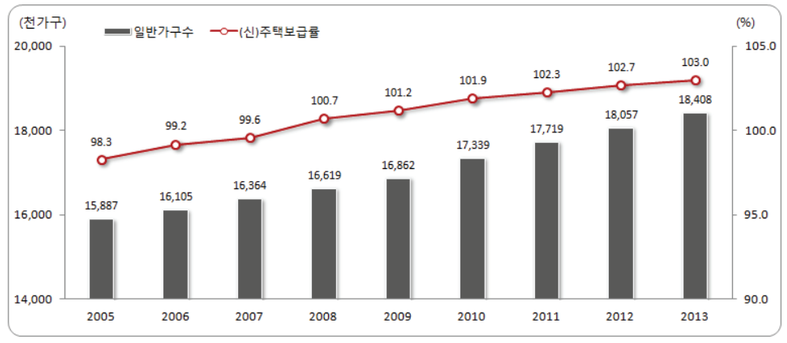


그림 1. 국내의 주택보급률(자료: 한국의 사회지표 통계청 2014)

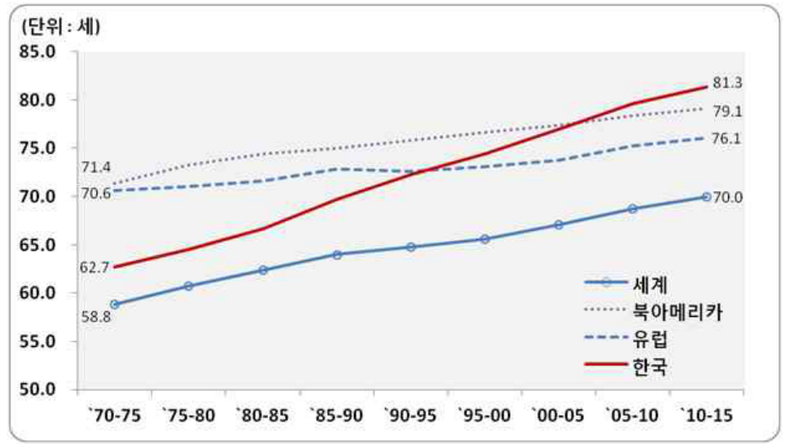


그림 2. 세계와 한국의 평균수명(통계청, 2015)

이와 같이 인구학적 변화와 사회경제적 변화가 일어나고 있는 현대사회에서 전통적인 주거형태는 많은 사람들의 요구를 더 이상 충족시켜줄 수 없게 되었다. 국내에서도 가족원 수는 계속 감소하고 독신자가구, 한 부모가구는 물론, 수명연장과 함께 부부 또는 독신으로 사는

노인가구의 수도 꾸준히 증가하는 추세이므로 부부와 1~2명의 자녀로 구성된 3~4인 가족의 통상적인 핵가족 형태는 감소하고 있다(그림 3).

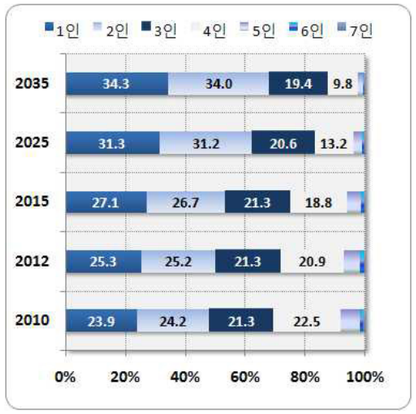


그림 3. 국내 가구유형의 장래추이(통계청, 2015)

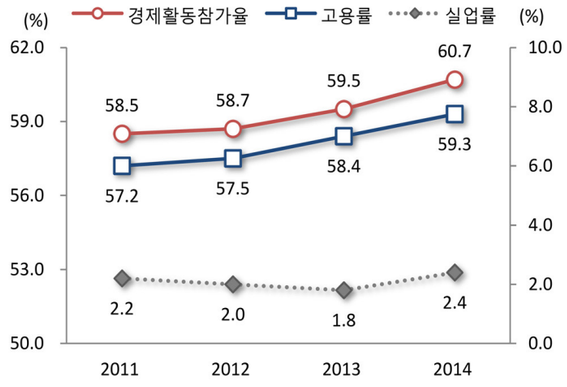


그림 4. 국내 기혼여성의 경제활동 참가율(통계청, 2015)

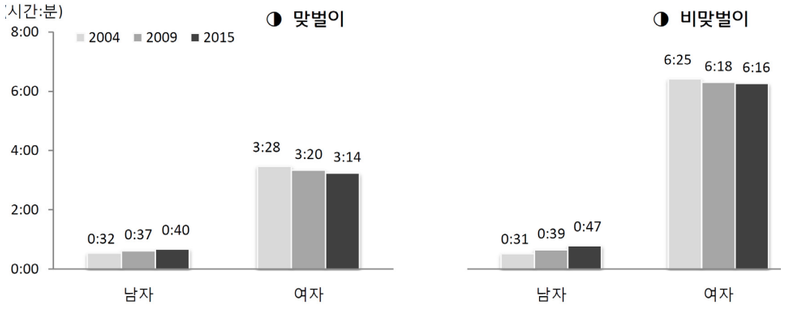


그림 5. 국내 맞벌이 상태별 가사노동 시간 (통계청,2015)

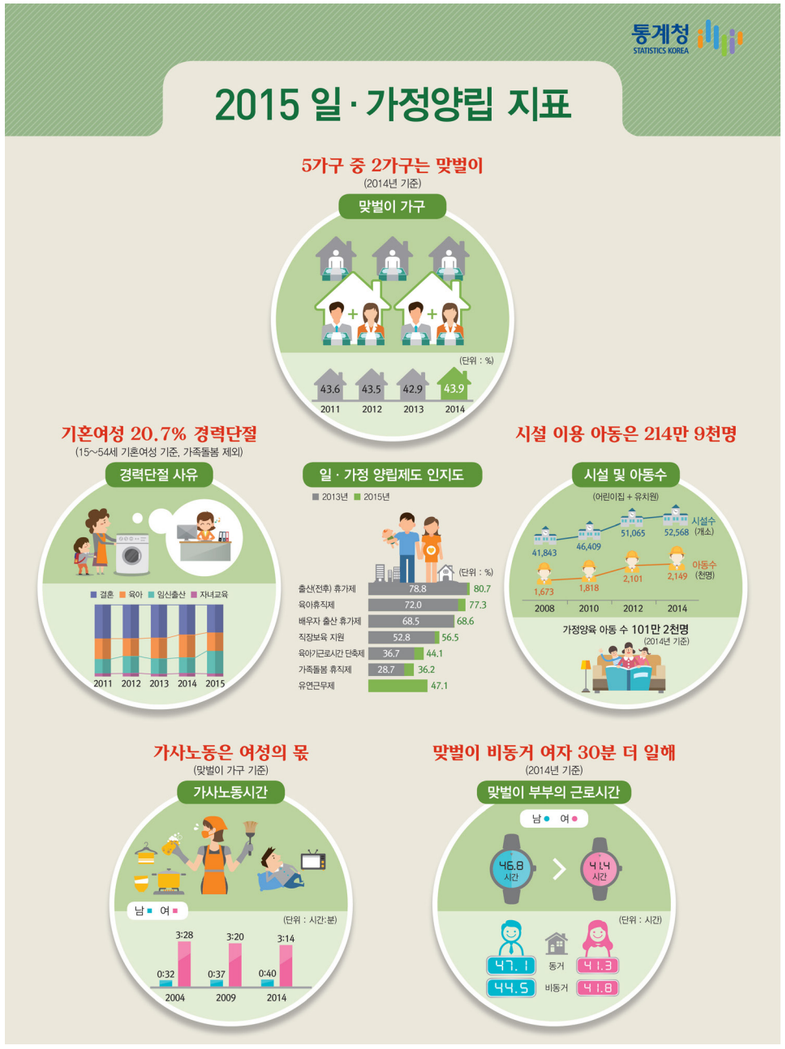


그림 6. 국내의 일, 가정 양립지표(통계청, 2015)

그리고 근래에는 6세 미만의 어린이를 둔 많은 기혼여성들이 시간제나 전일제 직업을 가지고 유급노동시장에 나서면서 이로 인해 기혼 여성들은 외부에서의 일과 직업의 양립을 위하여 육아, 가사와 식사 준비에도 많은 어려움을 겪고 있는 실정이다(그림 4~6).

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 공동체주택에서는 개인주택의 규모를 줄이고 커뮤니티 공간을 넓혀서 각 세대가 개별적으로 소유하는 것보다 더 좋은 설비를 공동으로 구입하고 활용할 수 있는 방안을 생각하게 되었다. 즉 공동체주택에서 주민들끼리 주택과 정원관리, 세탁, 저녁식사, 육아와 같은 활동을 공동으로 수행함으로써 각 가구에서 개인적으로 하는 것보다 가사노동시간과 생활비용을 더욱 효율적으로 감소시켜 줄 수 있다. 대표적인 공동체주택 코하우징은 1988년에 이미 25년의 역사를 가진 덴마크와 스웨덴에서 시작되어 북미, 아시아 대륙으로 전달되어 자율적인 개인주택에 살면서 공동체의 공유자원과 생활의 이점을 복합하기를 희망하는 사람들을 위한 새로운 생활양식으로 등장하였다.

현대인들은 개인적인 프라이버시 보호에 집착하여 공동체 생활을 등한시하고 나날이 개인주의가 팽배하여 고립된 문화를 만들어 가는 경향이 나타나고 있으며 최근 이러한 현상에 대한 비판이 일어나고 있다. 이러한 의미에서 코하우징이 개인적인 취향, 나이, 수입, 인종 등에 의해 분리된 현재의 생활양식을 극복하려는 하나의 대안으로 등장하였다 볼수 있다. 코하우징은 현대인의 생활양식에 적합한 근린의 개념을 재정의하는 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 공동체주택 방식이다. 어떤 종류의 주택이 우리의 직업과 육아를 성공적으로 결합시켜줄 수 있을까? 어떤 종류의 주택이 독신으로 살고 있는 사람들을 고립되지 않고 이웃과 어울려 사는 사회적 관계를 증진시켜 줄 수 있을까? 어떤 종류의 주택이 초로기(初老期)에 들어서 은퇴하였으나 아직도 의욕적인 베이비부머들의 남은 삶을 활기차고 의미 있게 보존시켜 줄 수 있을까? 이러한 여러 가지 현대인의 요구를 반영하기 위하여 개발된 것이 코하우징(cohousing)이다.

공동체주택인 코하우징은 학자, 또는 나라에 따라 협동주택, 코퍼러티브 하우징(co-operative housing), 셰어하우스(share house), 콜렉티브후스(kollektivhus), 보팰레스카버(bofællesskaver) 등의 다양한 용어로 표현되고 있으나 세계적으로는 영어인 코하우징(cohousing)이라는 용어가 가장 일반적으로 사용된다.





그림 7. 외국의 코하우징 단지와 생활모습

2절 _ 연구의 목적
Purpose of the Study

공동체주택(코하우징cohousing, 셰어하우스share house)은 주민 간의 사회적 관계를 증진시켜 삶의 질을 높이고 자발적인 공동활동 참여를 기반으로 하여 사회문제를 해결하고자 하는 주택의 일종이다. 이러한 공동체주택의 성공핵심은 주택 내의 주민 간에 긍정적 관계성이 지속될 수 있도록 커뮤니티 공간을 조성하고 공동활동(커뮤니티 프로그램)을 구성하며 주민들이 자발적으로 공동활동에 적극적으로 참여해야 가능하다. 이러한 공동활동의 활성화를 지원하기 위하여 커먼하우스(커뮤니티 공간)의 조성과 활용은 공동체주택에 있어서는 필수적인 사항이다. 아무리 주택들이 밀집해서 지어졌다 해도 주민들이 참여하는 공동활동 프로그램이 없고 이 프로그램을 수행할 수 있는 커뮤니티 공간이 없다면 진정한 의미의 공동체주택 또는 코하우징이라고 부를 수 없다. 그러나 디자인이 아름답고 설비가 잘 갖추어진 커먼하우스가 단지 내에 마련되었다 하더라도 주민들이 그 공간을 공동으로 사용하면서 갈등이나 불만이 발생할 수 있다. 이를 사전에 방지하고 공동체주택의 지속가능성을 유지하기 위해서는 공동활동 프로그램과 활동조직, 공간 사용, 공동체 운영에 대한 관리 규약을 마련할 필요가 있다. 이에 공동체주택 유형을 고려한 다양한 공동활동 프로그램과 규약에 관련된 국내·외의 사례를 조사하여 이를 서울시에서 개발하는 공동체주택 사업에 활용하고자 한다.



그림 8. 코하우징 단지의 공동 정원(스웨덴 소켄스투간 시니어 코하우징)





그림 9. 코하우징의 다양한 공동활동

3절 _ 연구의 범위
Range of the Study

본 연구는 다음과 같은 연구범위를 가진다.

· 공동체주택 개념의 코하우징 및 셰어하우스(share house)의 커뮤니티 공간 (커먼하우스)에 운영 중인 프로그램(공동활동) 국내·외 사례조사
· 공동체주택의 커뮤니티 공간에서 운영하는 공동활동 프로그램을 발전시킨 커뮤니티 비즈니스 개발
예) 커뮤니티 공간 내에 주민들이 운영하는 북카페, 레스토랑, 카페, 재활용매장, 벼룩시장, 작은 공방 등
· 성공적으로 운영되고 있는 국내·외 코하우징 및 셰어하우스의 규약수집 및 분석

4절 _ 연구의 내용
Contents of the Study

1. 기본방향
1) 특징적인 커뮤니티 프로그램을 운영하며 성공적인 코하우징 또는 셰어하우스로 자리 잡고 있는 사례조사
· 코하우징, 셰어하우스 커뮤니티 프로그램 국내·외 사례조사.

2) 공동체주택을 통한 마을의 지속가능성을 보장할 수 있는 커뮤니티 비즈니스 사례조사
· 주택 및 근린생활시설을 접목한 복합형 공동체주택 내 커뮤니티 비즈니스.

3) 공동체주택 규약마련을 위한 코하우징 및 셰어하우스 규약 사례조사
· 덴마크, 스웨덴, 미국, 캐나다, 한국 등의 코하우징 및 셰어하우스

4) 서울시 공동체주택 커뮤니티 공간 운영 시 적용방안
· 서울시의 공동체주택 사업에 적용 가능한 사례, 유형별 적용 가능한 프로그램 종류

2. 세부내용
1) 코하우징, 셰어하우스 커뮤니티 프로그램 사례조사
· 커뮤니티 프로그램 운영 성공사례-국내·외 사례
· 커뮤니티 프로그램의 종류
· 서울시 공동체주택 적용가능 프로그램 (안)

2) 근린생활시설과 접목한 코하우징, 셰어하우스 사례조사
· 커뮤니티 프로그램을 활용하여 비지니즈 모델화한 사례: 국내·외 사례
· 커뮤니티 비즈니스 모델: 도식 포함
· 서울시 공동체주택 개발에 적용가능한 커뮤니티 비즈니스 모델

3) 공동체주택 규약 마련
· 코하우징, 셰어하우스 규약 사례조사: 국내외 사례
· 공통점 도출 : 설립취지, 조직, 공동활동, 의사소통, 갈등해소, 의사결정, 시설사용, 재정, 기타.
· 서울시 공동체주택 규약으로 활용가능한 안 제시

2

코하우징의 이해
UNDERSTANDING
COHOUSING

1절 _ 코하우징이란 무엇인가?
What is Cohousing?

1-1. 코하우징의 의미와 일반주택과의 차이

: 코하우징의 의미

코하우징(Cohousing)이란 용어는 모든 사람들이 동의하는 단어는 아니지만 국제적인 의견교환 시에 보다 폭넓은 의미의 영어로 코하우징이란 용어를 많이 사용한다(Vestbro 2010a). 다른 나라의 단어로 사용될 때에는 각기 다른 현상을 지칭하기도 한다. 스웨덴어의 콜레티브후스(Kollektivhus)와 덴마크어의 부팰레스캅(Bofælleskab) 도 역시 어떻게 코하우징이 개발되었는지에 대한 기본적인 차이를 나타낸다(Egerö,2014). 따라서 코하우징은 학자, 또는 나라에 따라서는 코퍼러티브 하우징(co-operative housing), 협동주택, 공동체주택 등의 다양한 용어로 표현되기도 한다.

현대인들은 개인적인 프라이버시 보호에 집착하여 공동체 생활을 등한시하고 개인주의가 팽배하여 고립된 문화를 만들어 가는 경향이 있었는데 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. 현대사회에서는 이웃에 누가 사는지 잘 모르고 모든 개인이 익명으로 살아간다. 그러나 당신이 모든 이웃을 잘 알고 또 이웃도 당신이 누군지 잘 아는 집에서 살고 있다고 상상해 보라. 각기 다른 작업그룹과 어울리고 함께 조리하고 금요일 저녁에는 여유 있게 카페에서 커피를 마시고 텔레비전을 보며 바비큐도 할 수 있는 그런 집에서 산다고 상상해 보라. 코하우징은 이처럼 통상적인 주택과는 다른 집에서 살고 싶어 하는 사람들에게 매력적이다. 그리고 이웃들과 공동활동을 하면서 사회적 교제를 좋아하고 이러한 생활을 매일의 일상적인 생활로 살기를 희망하는 사람들에게 적합하다.

그러나 코하우징에서 산다는 것은 일반적인 주택에서 사는 것보다 커뮤니티를 중시하고 책임감이 있어야하며 민주적으로 사는 것을 뜻한다. 예를 들면, 각 개인은 작업그룹의 일원이 되어야하는데 거기에는 청소, 육아, 카페 등의 여러 가지를 맡아서 하는 다양한 그룹들이 있다. 또한 일정기간에 한 번씩은 취사당번이 되어야 한다. 지속적이고 새로 시작하는 일을 주민들이 서로 독려하고 정기적으로 다양한 프로젝트를 시작하고 누구든지 그 일에 참여한다. 코하우징은 현대인의 생활양식에 적합하게 커뮤니티의 개념을 재 정의하고 각자의 개인적 프라이버시와 공동생활의 이익추구를 혼합한 주거유형이다. 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 압박하던 환경을 개선하여 현대인의 프라이버시를 추구하는 요구를 반영한 공동체 주거방식이다. 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.

: 코하우징과 일반주택의 차이

코하우징이 일반 주택단지와 다른 점은 다음의 5가지로 정의할 수 있다.

* 개발단계에의 참여과정
* 이웃을 중요시하는 디자인
* 공유시설에 의해 지원되는 개인주택
* 주민에 의한 관리
* 비계급적인 구조와 의사결정

- 개발단계에의 참여과정

코하우징 주민들은 공동 계획과 단지 디자인에 참여하여 자기들의 요구를 직접적으로 반영한다. 개발업자가 주도적으로 개발한 일반 주택단지에는 이러한 과정이 없다. 아무리 코하우징의 이념에 맞게 보행도로를 중심으로 잘 디자인된 주택단지라도 계획단계에서 주민들의 참여가 없었다면 진정한 의미의 코하우징이라고는 할 수 없다. 이것은 단지 "코하우징의 영감을 받은(cohousing inspired)" 주택단지라고 할 수 있다.

- 이웃을 중요시하는 디자인

물리적 디자인은 프라이버시를 유지시켜줄 뿐만 아니라 공동체의식을 강화시킨다. 주차장을 단지 입구에 모아서 배치하고 단지 안에는 차가 드나들지 않고 보행도로 위주로 디자인하면 길에서 어린이들이 놀 수 있고 또한 주민들이 오가며 쉽게 만날 수 있어서 공동체의식을 강화시킬 수 있다. 또한 보행도로를 중심으로 개인주택을 서로 마주보게 디자인하는 것도 의도적으로 이웃 간에 쉽게 만나게 해주는 방법이다.

- 공유시설에 의해 지원되는 개인주택

공유시설, 즉 커먼하우스(common house)에서는 매일의 일상적인 활동을 해결할 수 있다. 커먼하우스는 코하우징 공동체를 통합시키는 중요한 시설로, 부엌, 식당, 거실, 세탁실, 운동실, 회의실, 사무실, 취미실, 목공실, 어린이 놀이방, 손님방, 정원 등과 같은 공간이 포함된다. 각 개인주택에는 모두 시설이 잘 갖추어진 부엌이 있지만 일상생활의 많은 부분을 커먼하우스에서 해결한다.

- 주민에 의한 관리

코하우징으로 입주한 이후에는 주민들이 자치적으로 공동체의 관리에 참여함으로써 주민 간에 서로 잘 알게 되어 공동체 의식이 강화되고 실질적인 생활비와 주택관리 비용도 줄일 수 있다.

- 비계급적인 구조

코하우징에는 지도자가 없다. 때로는 공동체를 시작하는 데 자신의 "영혼을 불사르는" 열성적인 사람이 있을 수 있지만 공동체가 어느 한사람에 의존하는 것은 아니므로 만일 일방적으로 정책이나 기준을 세우는 리더가 있다면 그것은 코하우징이 아니다.

코하우징 공동체는 주민들의 기본적인 수입원이 아니며, 주민들 사이에 경제의 공유는 없다. 만일 공동체가 주민들에게 주 수입원을 제공한다면 이것은 주민들의 관계가 변화하여 코하우징을 넘어선 수준이라고 보아야 한다(McCamant & Durrett, 1994).

1-2. 코하우징 주민의 사회 인구학적 특성과 이주동기

: 코하우징 주민의 사회 인구학적 특성

코하우징에는 매우 다양한 사람들이 거주한다. 코하우징에서는 남성과 여성의 비율이 비슷하고 독신자, 부부, 어린이가 있는 가정, 노인 등과 같이 다양한 연령대의 사람들이 골고루 혼합되기를 희망한다. 코하우징 주민의 사회 인구학적 특성을 논의한 연구에서는 주민의 특성을 몇 가지로 정의하였다. 즉, 코하우징에는 주민 간에 협동을 통하여 육아와 일

상적인 가사업무를 분담한다는 기본적인 이념 때문에 직업과 가사를 양립해야 하는 맞벌이가족, 어린이를 혼자서 양육하지만 자녀에게는 평범한 가족환경을 제공해 주고자 하는 한부모 가족, 고독감을 느끼기 쉬운 독신자와 노인가족 등이 주류를 이룬다. 성별로는 여성이 많고 직업은 공무원, 교사, 자유업 등에 종사하는 사람들이 많다. 그리고 교육 수준은 비교적 높은 편이며 소득은 중간소득계층이 많다(MaCarment & Durett, 1994; Ambrose, 1993; Choi, 2002.2003a).

덴마크와 스웨덴의 시니어 코하우징을 대상으로 한 연구결과(최정신, 2003b)에서는 구체적으로 다음과 같은 주민 특성이 나타났다. 즉, 2/3 정도가 여성이며, 연령은 대부분이 70대이다. 가족구성에 있어서는 독신자와 부부가족이 거의 비슷한 비율을 차지하나 독신자가 약간 더 많다. 그리고 특이할 만한 사항은 응답자의 2/3 정도가 시니어 코하우징에서 적어도 3년 이상 계속 거주하고 있고, 건강상태는 양호하다는 것이다. 20% 이상이 대졸 이상의 학력을 가지고 있어서 스칸디나비아의 전체적 교육 수준과 비교한다면 상대적으로 학력이 높은 편이고 은퇴 전에 전문직에 종사한 사람들이 많다.

: 코하우징 주민의 이주동기

사람들이 코하우징으로 이주하는 이유는 다양하다. 단독주택에 살던 가족이 코하우징으로 이주해 오는 이유는 이웃과 가까이 살면서 사회적 관계를 유지할 수 있기 때문이다. 한부모 가족이 코하우징으로 이주하는 이유는 양부모 가족의 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 인적자원을 활용하고 세대 간 교류를 원활하게 하기 위해서이다. 또는 시니어 코하우징에서 노인 또래끼리 살면서 이웃과의 정서적 지원을 주고받으며 가능한 한 오래도록 시설에 가지 않고 건강한 삶을 영위할 수 있기 때문이다. 한편, 어떤 사람들은 자기들이 추구하는 이념적 가치를 지향하기 위하여 코하우징을 선택하기도 한다. 대체 에너지 자원, 친환경적 생활, 자급자족 등을 추구하는 생태마을 등이 그러한 예이다 .

1-3. 코하우징과 지속가능성

> "코하우징은 일상생활에서 실용적 요구를 즉시 해결해주기 때문에 나에게는 매우 매력적이다. 나는 코하우징 주민들이 개인적으로 또는 집단으로 실시하는 모든 활동이 자원을 많이 소모하는 대부분의 미국식 생활양식보다 훨씬 더 지속가능한 모델이라고 생각한다"
>
> (코하우징 저널 1997년 여름호에 게재된 버클리 코하우징 돈 린드만의 기사에서 재인용)

코하우징은 다음과 같은 방법으로 사회적, 경제적, 환경적 지속가능성을 추구한다

: 사회적 지속가능성

코하우징은 각기 다른 연령, 배경, 가족형태, 인종, 종교, 정치적 입장 등으로 구성되어 사회적으로 다양하다. 코하우징에서는 계획, 디자인, 의사결정을 함께 경험함으로써 주민들 사이에 공동체를 지속적으로 유지하기 위한 공동체 정신과 단결력을 형성해 준다. 코하우징에는 이웃과 교류하면서 친근하고 따뜻한 이웃관계를 만드는 것 이외에 정치적인 목적은 없다.

:경제적 지속가능성

주민들이 스스로 단지개발을 잘 관리하면 적정가격으로 자기 집을 소유할 수 있다. 그것은 개발업자에게 돌아갈 이윤이 질 좋은 마감재, 공용 공간, 친환경적 디자인과 그 외의 무엇이든지 주민들이 원하는 여러 가지 것들을 만드는 데 사용될 수 있기 때문이다.

커먼하우스를 적극적으로 사용하는 것은 개인주택의 면적을 절약해 준다. 부엌, 식당, 거실, 세탁실, 운동실, 사무실, 작업실, 손님방, 공예실, 회의실, 어린이 놀이방과 같은 공간을 커먼하우스에 배치하고 여기에 접근성이 좋다면 개인주택은 더 작아질 수도 있다. 공동으로 자원을 사용할 수 있다면 생활의 질을 낮추지 않고도 개인적인 물건을 적게 소유하게 될 것이다. 컴퓨터, 프린터, 팩스기, 캠핑용품이나 스포츠 용구, 냉동기, 공구, 심지어는 자동차까지도 나누어 쓰는 코하우징의 사회적 조직은 경제적 지속가능성을 가능하게 해주는 부분이다.

재택근무는 진보된 통신기술로 지원받을 수 있어서 교통에 대한 요구를 감소시킨다. 그리고 코하우징에서는 재택근무에서 발생될 수 있는 사회적 고립이나 개인적으로 설비를 마련해야하는 부담이 없다.

인적자원은 코하우징과 같은 공동체에서는 더욱 유용하다. 코하우징에서는 지식, 기술, 전문분야, 시간의 교환은 공통적으로 일어나는 일이다. 아이들을 돌아가며 돌보거나 심부름을 조직해서 하는 것은 일상생활에서 필요한 일들을 줄여주는 좋은 예이다.

: 환경적 지속가능성

코하우징에서 주민 간에 서로 영향을 받고 지원하는 생활은 친환경적 행동을 고취시키고 수준을 높인다. 전형적으로 코하우징의 대지는 대중교통의 접근성이 좋고 많은 서비스에 걸어갈 수 있는 위치를 선택하여 자동차의 사용을 줄인다. 코하우징에서 실시하는 자전거 타기나 자동차 나누어 타기는 자동차의 구입과 사용을 감소시켜 탄산가스의 배출을 줄인다.

코하우징에서 협동 재배하는 유기농 텃밭은 로컬후드(local food: 지역사회에서 생산된 먹거리)를 제공한다. 자연 경관을 이용하면 지역사회의 에코시스템을 강화시키고 유지를 쉽게 하며 수자원의 사용도 감소시킨다. 자연 서식지를 최대한 보존하고 자연환경에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 코하우징의 주택은 단독주택보다는 집합주택으로 짓고 건축 재료를 재활용한다. 어떤 코하우징에서는 건설 시에 10% 정도의 재생 목재를 사용하여 숲에 대한 영향을 줄이고 목재생산 문제에도 관심을 기울였다. 대부분의 코하우징 단지에서는 쓰레기를 퇴비로 만들어 재활용하고 중수(中水)를 재활용하거나 빗물을 재활용하여 수도물을 적게 사용한다. 에너지를 효율적으로 사용하고 태양열과 같은 대체 에너지를 사용하면 환경오염을 줄이고 생활비도 절약할 수 있다. 환경에 영향을 적게 주는 연료를 사용하면 온실가스를 석탄의 반으로 줄일 수 있다. 그리고 일상생활에서 필요한 자원을 나누어 쓰고 물건을 대량 구매하여 나누어 씀으로서 환경오염을 줄일 수 있다.

2절 코하우징의 역사
History of Cohousing

코하우징은 북유럽에서 시작된 공동체 주거이지만 그 유형은 덴마크, 스웨덴, 노르웨이 사이에 약간의 차이가 있다. 그것은 코하우징의 개발이 각 국의 정치, 사회, 문화에 따라 다르며 특히 그 나라의 주택정책에 밀접한 영향을 받기 때문이다.

1960년대 서유럽 대부분의 나라에서 일어난 학생과 지식인들의 급진주의 운동이 유럽 각국의 도심에 다수의 공동체주택(collective house)의 개발을 가져왔고 이어서 농촌의 계획공동체(intentional rural commune)에 영감을 주어서 생활과 작업을 함께 하는 에코빌리지(ecovillage) 등의 농촌 공동체 주택 개발로 발전되었다(Egerö, 2014).

2-1. 덴마크의 경험

전 세계적으로 보급된 현대적 코하우징은 덴마크 코하우징의 영향을 많이 받았다. 현대적 코하우징은 1964년 겨울 덴마크의 건축가 얀 굿맨 회이어(Jan Gudman Høyer)가 동료들과 함께 지원적인 생활환경을 갖춘 새로운 주택 대안을 의논하기 시작한 데에서 시작되었다. 그들은 일 년 후에 코펜하겐 근교에 대지를 마련하고 커먼하우스(common house)와 수영장을 중심으로 12채의 테라스 하우스로 구성된 주택단지를 계획하였다. 지방정부에서는 그 계획을 지원하였으나 기존 지역사회의 반대로 결국 그 계획은 무산되고 말았다.

굿맨 회이어는 자신들의 아이디어와 단지에 대한 내용을 묘사하는 "유토피아와 현대 단독주택 사이의 괴리"라는 제목의 기사를 신문에 연재하였다. 1968년 덴마크 신문에 이 기사가 보도되었을 때, 공동체 생활에 관심 있는 100 가족으로부터 긍정적인 반응을 얻었다. 동시에 이와 유사한 아이디어로 1967년 "아이들은 100명의 부모를 가져야한다"라는 글을 발표한 보딜 그래 (Bodil Graae)의 기사를 읽고 50 가족이 코하우징에 대한 관심을 표명하였다. 이 그룹들이 힘을 합하여 1968년에 코펜하겐 교외의 욘스투룹(Jonstrup)과 힐레뢰드(Hilerød) 근처에 두개의 부지를 구하고 5년 후인 1973년 말에 새트담멘(Sættedammen)과 스크라플라넷(Skraplanet)의 두 코하우징 단지가 완공되었다(Egerö, 2014).

1968년 초에 굿맨 회이어는 한 집단과 더욱 통합적인 코하우징 화룸 프로젝트(Farum Project)를 개발하였다. 이 코하우징은 일반가족과 독신자들을 위한 집합주택이 커먼하우스를 중심으로 배치되도록 디자인하였고 이 커먼하우스 안에는 학교도 있었다. 그리고 모든 개인주택과 커먼하우스를 연결하는 보행도로는 유리지붕으로 덮었다. 1970년에 개최된 주택전시회에서 이 계획안은 여러 비영리 주택회사들의 관심을 모았다.

한편 1971년 덴마크 국립건축연구소(SBI:Danish Building Research)에서는 저층, 집합주택에 대한 현상설계를 개최하였는데 모든 당선작들은 디자인 단계에서 주민들이 참여하는 공동생활시설을 강조하였고 이것이 일반인들에게도 널리 알려져 주택논쟁에 중요한 영향을 미쳤다. 5년 후에 현상설계에서 당선한 반드쿤스텐(Vandkunsten)회사의 설계, 국립건축연구소의 지원 그리고 비영리 주택회사에 의해 덴마크 최초의 공영임대 코하우징인 팅고든(Tinggården)이 완공되었다. 이에 뒤이어 1982년까지 덴마크에는 22개의 개인소유의 코하우징 단지가 건설되었다.

그러나 완공된 코하우징 단지에서 재정적인 난관에 봉착하자 1978년에 계획단계의 주민그룹을 지원하기 위하여 굿맨 회이어와 다른 전문가 집단에서는 "삼부(SAMBO: "함께 살기"라는 의미)"라고 부르는 지원단체를 만들었다. 이는 1981년 "협동주택 조합법(Cooperative Housing Association Law)"을 제정하는 징검다리가 되어 코하우징의 건설을 보다 용이하게 하고 재정적인 비용도 줄여주는 데 기여하였다. 그 이후 10개의 공영임대 주택단지를 포함한 대부분의 덴마크 코하우징 단지는 모두 협동주택 대부금을 받아 건설되었다. 특히 대부분의 코하우징이 공사가 완공되기 전에 미리 매매되기 때문에 은행의 지원이 매우 중요하다.

이제 코하우징의 이념은 덴마크 사회 전체에 녹아들어 건설업자들은 코하우징 디자인의 컨셉을 통일하였고 이 컨셉은 코하우징 단지에서 뿐만 아니라 새로 개발되는 대규모 주거단지의 마스터플랜에도 모두 적용된다.

굿맨 회이어가 협동생활에 대한 그의 아이디어를 논의하기 시작한 것이 거의 40년이나 지난 현재, 코하우징의 개념도 많이 진보되었다. 새로 짓는 코하우징에서는 개인주택의 크기는 감소한 반면, 커먼하우스의 비율과 중요성이 증가하여 개인주택의 평균규모가 초기 코하우징의 거의 절반까지로 줄어들었다. 주민들은 이웃과 가까워지기 위하여 개인주택을 인접하여 짓기를 선호하는데 특히 최근에 지어진 코하우징에서 한 지붕 아래에 개인주택과 커먼하우스를 함께 두는 사례가 그 증거이다. 개인주택은 여러 가지 유형을 복합하였고 처음과 달리 주민과 가구형태도 크게 다양화 되었다. 코하우징에 살려면 비용이 비싸서 보통사람들은 접근할 수 없다는 종전의 비판은 이제 덴마크에서는 더 이상 통용되지 않는다. 사람들이 현존하는 코하우징 단지에서 그 장점을 배우고 인식하였기 때문에 주민들이 서로 더 가깝게 살려는 의지는 더욱 강해지고 있다(Egerö, 2014).

덴마크에서는 코하우징이 은퇴를 앞두거나 이미 은퇴한 노후세대의 관심을 끌어서 1986년에 비영리 국영단체인 앨드르 사엔(Ældre Sagen: 'Dane Age')이 발족되었다. 이 단체는 모든 연령층을 위한 주택은 물론, 다양한 형태의 시니어 코하우징의 개발을 촉진한다. 여기에는 2014년 현재 60만 명의 회원이 가입해 있고 전국적으로 200개의 지부가 있어서 앨드르 사엔은 중앙정부와 지방정부의 정책에 큰 영향력을 미치는 단체로 성장하였다. 2010년 현재 덴마크에는 350개의 시니어 코하우징과 140개의 연령통합형 코하우징이 있다(Kähler 2010).

2-2. 스웨덴의 경험

스웨덴의 코하우징은 1930년대 급진적 여성주의자, 기능주의자 던 알바 미르달(Alva Myrdal)과 몇명의 동조자들에 의해서 시작되었다. 그들의 아이디어는 직업을 가진 기혼여성들이 직장에서 돌아와 겪어야하는 가사노동과 자녀양육의 부담에서 벗어나게 해주는 것이었다. 따라서 이 고전적 코하우징은 주택단지에 유급직원을 두고 서비스를 받는, 현재 노르웨이의 모델과 같은 서비스모델의 코하우징이었다.

건축가 스벤 마켈리우스(Sven Markelius)는 이러한 기능주의자(fuctionist)의 관점에서 코하우징을 계획하였다. 개인 아파트에는 소규모 부엌과 덤웨이터(dumbwaiter)가 있어서 고용인들이 조리한 음식은 직접 중앙 부엌(central kitchen)에서 아파트로 배달되었다. 그리고 1층에는 큰 보육원이 있어서 부모가 밤에 집을 비우는 날에는 밤에도 어

린이들을 돌보아 줄 수 있었다. 1층에 공동세탁실도 있어서 그야말로 빨랫감을 내던지기만 하면 되었다. 이 계획안은 개인 건설업자의 도움으로 1950년대에 스톡홀름에 300개 이상의 아파트, 공동식당, 그리고 다른 공유시설을 갖춘 “해셀비 패밀리 호텔(Hässälby Family Hotel)”을 완공시킴으로써 스웨덴 코하우징의 선구자가 되었다(Vestbro 2010b).

1980대 이후에는 몇몇의 중년여성들이 모여서 가사노동의 경감을 추구하는 고전적인 코하우징의 이념을 계승하여 자치관리모델의 코하우징을 출발시켰다. 1980년대부터 90년대에 걸쳐 50개 정도의 코하우징 단지가 설립되었는데 대부분은 신축건물이지만 몇 개는 오래된 건물을 개축한 것도 있다. 코하우징은 자가소유도 있으나 대부분은 조합으로 빌린 공영임대주택이다. 현재의 스웨덴에서는 주민 자치관리모델인 BiG (Boihop: Live Together) 모델이 소규모의 아파트, 공동부엌과 다른 공유공간을 갖추고 코하우징의 선두를 주도하고 있다. BiC는 임차자들이 주택조합을 구성하여 공영주택회사로부터 개인이 아니라 조합으로 주택을 임대하는 형태이다.

1990년대에 인생의 후반부에 접어든 노후세대의 요구와 관심에 부응하기 위한 새로운 모델인 시니어 코하우징(senior cohousing)이 등장하였는데 구체적으로는 코하우징 입주에 연령제한을 둔다는 의미이다. 시니어 코하우징의 입주대상은 한집에 사는 자녀가 없는 부부 또는 독신의 노후세대로서 전문적인 부양이 필요 없이 자기관리가 가능한 건강한 사람이다. 현재의 코하우징의 과반수가 이러한 시니어 코하우징이고 지방당국에서는 이러한 형태를 노인주택의 좋은 대안으로 여기고 있다. 스톡홀름의 패르드크내팬(Färdknäppen)은 이렇게 인생의 후반부에 접어든 사람들을 위해 설립된 스웨덴 최초의 시니어 코하우징이다. 이 코하우징은 1980년대 코하우징 운동의 강한 열망으로 이루어진 단지로 그 당시에 중앙정부와 지방정부의 주택위원회로부터 많은 지원을 받았다. 위원회에서는 전시회를 개최하고 단기간에 지을 수 있는 주택 에 대한 현상설계도 개최하였다. 그 결과 모든 주택회사들이 정치가들로부터 위탁을 받고 참여하여 1983년~1993년 사이에 19개 코하우징 단지에 총 1010개의 아파트가 지어졌다. 그러나 1990년부터 정부의 관심이 감소되어 다만 관심이 있는 개인과 그룹들이 코하우징을 추진해 오고 있어서 1993년부터 2013년까지 5개의 단지에서 200개의 아파트가 지어졌을 뿐이다. 5개 중, 3개의 단지가 시니어 코하우징으로 1999년의 소켄스투간(Sockenstugan), 2008년의 쇠화르텐(Sjöfarten) 그리고 2010년의 둔더바켄(Dunderbacken)이 그것이다. 이 세 단지 모두 패르드크내팬과 마찬가지로 지방정부의 주택회사인 파밀리에부스태더(Familjebostäder)에 의해 건설된 공영임대주택이다(www.fardknappen.se).

스톡홀름과 달리 노인주택과 코하우징에 집중적인 계획을 세우지 않은 지방정부, 예를 들면 예테보리와 같은 경우에는 코하우징에 많은 사람들의 요구가 있다는 것을 인식하고 노인주택과 코하우징의 “중간주택(intermediate housing between senior housing and cohousing)” 이라는 의미의 소위 “Boihop (Live Together)”이라는 조합을 설립하고 조합으로 코하우징을 설립하는 것을 지원한다.

스웨덴 국립 코하우징 네트워크인 "Kollektinhus Nu(Cohousing Now)"는 코하우징이나 다른 대안주택을 지원하기 위하여 1981년에 처음 설립되었다가 2005년에 개정되었다. 이 단체는 일반인들에게 코하우징을 비롯한 다양한 대안주택을 알리고 정부와 주택당국에게 영향력을 행사하고 건설업자에게 코하우징의 건설을 촉진할 목적으로 설립되었다. 이 단체에서는 정기적인 뉴스레터를 발행하고 세미나를 개최하여 세계에서 일어나는 일들을 홍보하기도 하고, 코하우징의 계획이나 입주희망자의 지원은 물론, 기존 코하우징 거주자들 간의 정보교환과 긴밀한 연결을 도모하기도 한다. 콜렉티브후스 누에서는 2010년 스톡홀름에서 최초의 국제 코하우징 학회를 개최하여 참석자들과 함께 세계 각국의 코하우징 정보를 공유하였다(www.kollektivhus.nu).

최근 스톡홀름 지방정부에서는 대단지의 주택건설에 중점을 두고 있어서 소규모의 코하우징을 계획하는 개인이나 그룹은 비싼 대지가격 때문에 어려움을 겪는다. 그럼에도 불구하고 스톡홀름 지역에서 활동적인 그룹들이 코하우징의 설립을 계획하고 있고 이러한 경향은 웁살라, 예테보리, 말뫼, 룬드 등지의 다른 지방정부에도 영향을 미치고 있다.

2-3. 노르웨이의 경험

노르웨이는 독특한 지리적 조건인 피요르, 깊은 산맥으로 인한 분리, 산간 지역에 흩어져 사는 현상 때문에 고립된 커뮤니티를 구성하는 경우가 많다. 2012년까지도 노르웨이에서 코하우징은 드물었고 국가적, 지방적 차원에서도 코하우징 협회와 같은 조직은 없었다. 도시와 지역 연구소(NIBR)의 연구원인 리느 슈미트(Lene Schmidt)는 1991년에 발표된 “약간의 예외를 가진 새로운 주택”이라는 그녀의 연구에서 23개의 부팰레스캅(bofellesskap: 함께 모여 사는 주택이라는 의미)에 대해 언급하고 그 중 9개 단지에 대해 자세하게 묘사하였다(Scumdt, 1991). 그 단지들은 3개부터 100개까지의 아파트로 구성되고 1970년부터 80년 사이에 건설된 것이었다. 그러나 10년 후에 그녀는 9개 중 몇 개는 이미 코하우징으로 작동하지 않는 것을 발견하였고(Schmidt 2002a), 1990년대에 설립된 다른 4개의 코하우징에 대해서는 별다른 설명을 하지 않았으며 2002년에 설립된 몇 개의 단지에 대해서는 간단히 설명하였다.

2012년 12월에 노르웨이의 국립 코하우징 협회의 창립을 위한 세미나가 오슬로의 한 코하우징에서 열렸는데 이 조직에서 수집한 현재의 상황은 슈미트의 보고와는 달랐다. 즉, 현재 3개의 코하우징 단지가 노르웨이에 있는 것으로 알려졌고 하나는 트론하임에 있는데 1972년 오래된 건물에서 사람들이 서로 알게 된 때부터 시작된 것이다. 나머지 두 개는 오슬로에 있고 1976년과 1987년에 세워진 것이다. 그 코하우징들은 모두 독립된 아파트와 공유공간이 있고 공동취사와 식사를 한다. 이처럼 슈미트의 보고와 현황이 다른 이유는 노르웨이의 용어 사용 때문일 것이다. 노르웨이에서는 “집합주택(bokollektiv)”, “함께 모여 사는 주택 (bofellesskap)”, 그리고 “콜렉티브후스(kollektivhus)” 라는 용어를 모두 사용하기 때문이다. 슈미트가 언급한 코하우징은 시골이나 교외지역에 위치하고 규모가 매우 작으며 몇 명의 그룹이 함께 짓고 운영한다. 위에 언급한 세 개의 단지는 도심에 위치하고 아파트 블록과 공동식사를 위한 공간과 기타 공유공간이 있다는 특징을 가진 스웨덴의 콜렉티브후스와 보다 유사하다.

노르웨이와 덴마크나 스웨덴의 경우를 비교하면, 노르웨이에는 연령통합형 코하우징이 상대적으로 적고, 보다 소규모이며 모든 시설을 갖춘 개인아파트(self-owned flat)에 커먼하우스 하나가 결합된 형태이다. 코하우징의 아이디어는 소비자 스스로 설립하는 코하우징보다는 노인주택 분야에서 지방당국에 의해 개발되는 사례에서 많이 채용된다(Schmidt 2002a). 충분한 자원을 가진 몇몇 가구들이 모여서 설립한 개인소유의 캠프힐 빌리지(Camp Hill villages)는 공동체 정신이 강하고 아직도 활발하게 기능하는 특별한 사례이다.

이상의 여러 가지 자료를 종합해 보면 확실하게 코하우징이라는 용어를 붙이기는 쉽지 않지만 노르웨이에도 코하우징에 대한 관심이 있다는 것을 알 수 있다. 그러나 노르웨이에서는 도심지역에 코하우징을 개발하는 것은 더욱 어려운데 그것은 조합을 구성하여 주민들이 저렴한 가격으로 임대할 수 있는 공영임대주택이 거의 없기 때문이다. 그러므로 자가소유로 코하우징을 개발하는 노르웨이는 여러 가지 면에서 덴마크나 스웨덴과는 상반된다.

2-4. 북미의 경험

북미대륙의 코하우징은 1980년대에 덴마크의 코하우징에서 영향을 받은 미국의 건축가 캐드린 매카멘트(Kathryn McCamant)와 챨스 듀렛(Charles Durrett)이 그들의 책 "코하우징, 우리를 위한 주거의 새로운 접근 (Cohousing, a Contemporary Approach to Housing Ourselves)" 을 출판하면서 미국에 알려졌다.

북미 대륙에서는 스칸디나비아 국가들과 달리 정부에서 지원하는 공영임대보다는 개인 또는 조합 소유의 코하우징이 주를 이루며 단지구성, 주민교육, 건물디자인, 분양 등, 코하우징의 설립을 전문적으로 컨설팅해주는 컨설턴트와 코디네이터가 있다. 2015년 현재 미국에는 145개의 코하우징 단지가 완성되어 운영되고 있고 최근 100개 이상의 새로운 공동체가 개발단계에 있다. 이중에는 시니어 코하우징이 12개 포함되어 있고 다른 12개의 시니어 코하우징은 개발단계에 있다.

미국의 코하우징 네트워크 홈페이지(http://www.cohousing.org)에는 미국의 코하우징 형성, 건설, 분양, 입주, 집 찾기, 생활 등에 대한 다양한 정보를 수록하고 해마다 전국적인 코하우징 학회를 열어 코하우징 입주자는 물론 코하우징에 관심을 가진 사람들 또는 코하우징의 입주를 고려하는 사람들에게 다양한 정보를 제공하고 공유한다.

인접한 미국의 영향을 많이 받아 코하우징 공동체를 구성한 캐나다의 경우에도 미국과 유사하게 코하우징의 건설을 맡아서 도와주는 코하우징 컨설턴트가 있다. 캐나다 코하우징 협회 홈페이지(http://cohousing.ca)에 의하면 2015년 현재 캐나다 전역에 10개의 코하우징이 완성되어 운영되고 있고 8개가 형성 중(forming)이고 7개가 건설 중(developing)이다. 이 중에는 시니어 코하우징도 포함되어 있다.



그림 10. 덴마크의 코하우징 분포(자료: SBI 1998. Seniorbofælleskaber)



그림 11. 스웨덴의 코하우징 분포(자료: www.kollektivhus.nu)

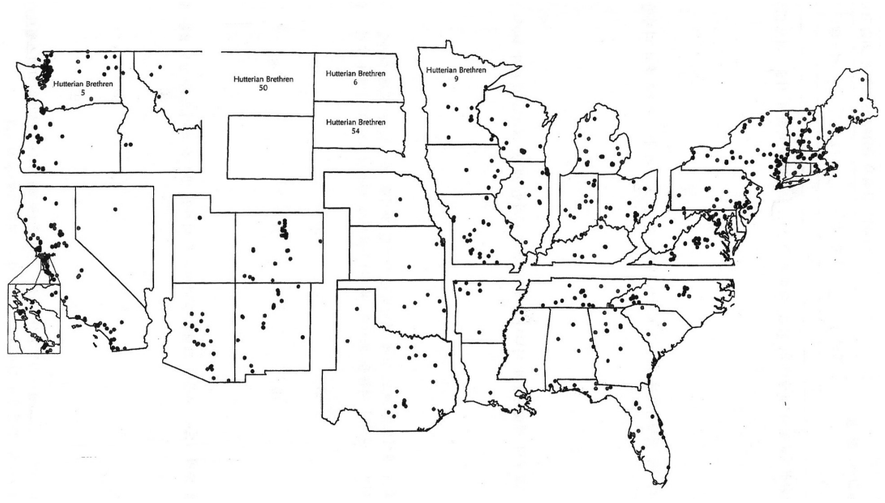


그림 12. 미국의 코하우징 분포 (자료: FIC 2007. Communities Directory)

3절 _ 코하우징의 환경디자인
Physical Design of Cohousing Project

3-1. 대지계획

코하우징의 주민들은 자기들이 거주할 단지의 계획단계에서부터 디자인, 입주 후 지속적인 관리와 유지에 참여하는 과정에서 이웃들과 자주 만나 서로 의견을 교환한다.

코하우징의 대지계획(site plan)은 보행도로를 중심으로 주택을 마주보게 배치함으로써 이웃을 중요시하는 디자인을 많이 사용한다. 코하우징의 디자인은 코하우징의 유형이나 지역을 막론하고 모두 비슷한데 이는 코하우징이 기본적인 이념에 맞추어 설립된 계획공동체(intentional community)이므로 그 이념을 충족시킬 수 있는 디자인을 하기 때문이다. 즉, 대부분의 코하우징 공동체는 간단한 부엌과 욕실이 딸린 몇 개의 작은 개인주택(private dwelling), 여유 있는 규모로 된 1~2개의 커먼하우스(common house)와 기타 공유 공간(shared space)으로 구성된다.

그러기 위해서는 코하우징의 이념에 맞게 건물을 새로 지어야 하지만 건물을 신축하는 것은 비용이 많이 들기 때문에 기존 건물을 개축하여 사용하는 경우도 많다. 미국의 캘리포니아에 위치한 엔 스트리트(N Street) 코하우징의 경우에는 한 마을에 인접해 있는 기존의 13채의 단독주택을 그대로 이용하여 담을 헐어 상호 접근성을 확보하고 한 집의 후면을 개조하여 커먼하우스로 이용하면서 시작된 코하우징이다. 스웨덴 스톡홀름의 소켄스투간(Sockenstugan)은 1950년대에 건축된 2동의 아파트를 개조하고 아파트 사이에 커먼하우스만 신축하여 코하우징으로 만들었으며, 스웨덴 활룬(Falun)의 테르센(Tersen)도 지방정부에서 너싱홈을 폐쇄할 때 이를 조합으로 인수받아 개축한 코하우징이다.

코하우징 단지의 규모를 결정할 때 고려해야 할 점은 많다. 건물의 유지관리비와 관련된 경제적 관점과 잦은 사회적 교류를 희망하는 주민의 관점이 반드시 일치하지는 않기 때문에 주민의 수나 주택의 수를 관리적인 입장에서만 맞추기는 어렵다. 즉, 경제적 관점에서는 규모가 큰 것이 유리하지만 주민의 입장에서는 규모가 작을수록 친근감이 있어서 좋다. 아직까지의 경험에 의하면 코하우징 단지의 전체 주민 수는 80명이 함께 사는 것은 너무 많고 6명은 공동 활동을 수행하기에 너무 적다는 의견이다. 따라서 주거단지의 규모에 대해서는 다양한 의견이 있지만 연구자들은 경험에 의하면 공동체의 아이덴티티(identity)를 위해서는 20~30개의 주택에 40~50명 정도의 주민이 적정하다고 주장한다. 덴마크 코하우징 단지의 경우, 주민 수는 12~46명, 주택 수는 5~44개로 대부분 소규모이다. 개인주택의 수는 덴마크의 경우 평균 17개 정도, 스웨덴의 경우 평균 41개 정도라서 스웨덴이 덴마크에 비하여 약 두 배 이상 규모가 크다. 그리고 각 주택 당 1~2인의 주민이 거주한다고 가정한다면, 덴마크에 비하여 비교적 대규모라고 할 수 있는 스웨덴의 경우에도 단지별 최대 60명 이하의 주민으로 구성되는 소규모 단지라는 것을 알 수 있다(최정신, 2004).

대부분의 미국의 코하우징 단지는 20~40개의 주택으로 구성되고 최소 7개부터 최대 67개의 주택이 있어 약 100여명의 주민이 살고 있다(www.cohousing.org).

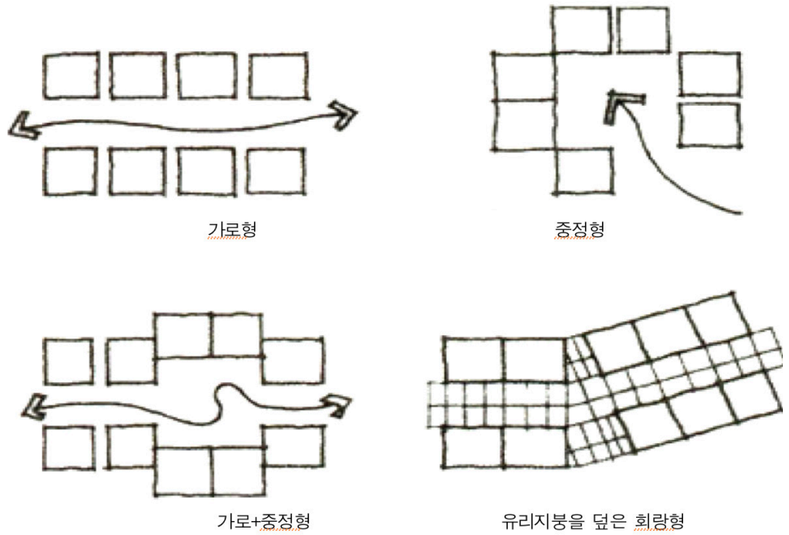


그림 13. 주민의 사회적 접촉을 촉진하는 코하우징의 다양한 단지 계획의 예
자료: McCamant & Durrett(1994)

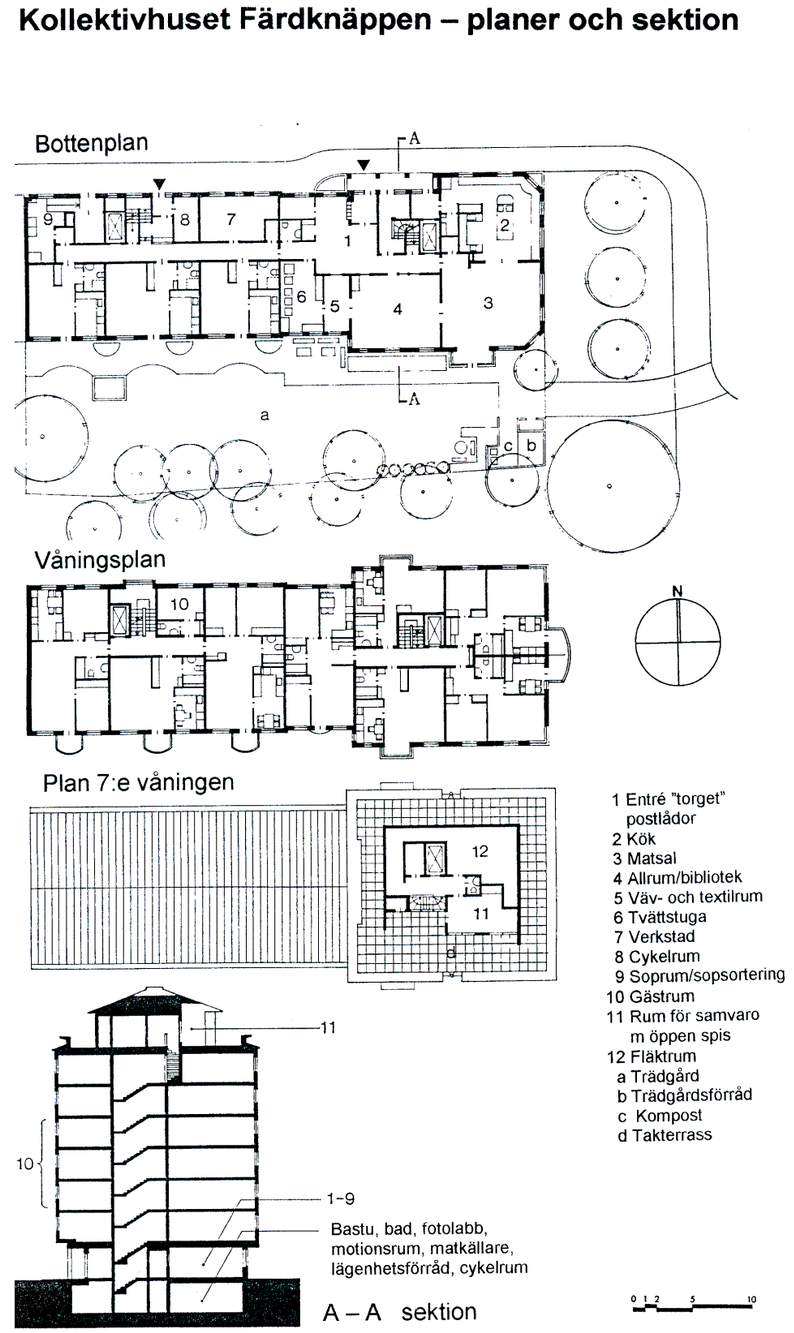


그림 14. 패르드크내팬 코하우징 환경디자인의 예 (자료: 패르드크내팬 홈페이지).



그림 15. 마당 한 가운데 만남의 공간을 두어 이웃 간의 사회적 접촉을 증가시키는 단지구성(스웨덴 루시넷 시니어 코하우징)



그림 16. 주민들이 쉽게 마주칠 수 있는 앞마당 (스웨덴 트레포르타 코하우징)

3-2. 커먼하우스

커먼하우스(common house)에는 부엌, 식당, 세탁실, 취미실 등을 두어 공동체의 정신이 잘 반영될 수 있도록 디자인하며 가능하면 많은 주민들이 '"함께 할 수 있도록(togetherness)" 의도적으로 사회적 접촉을 증가시키는 디자인을 사용한다. 커먼하우스에 설치되는 공동시설은 부엌, 거실, 식당, 회의실, 세탁실, 손님방, 취미실, 운동실, 욕실과 사우나실, 옥외공간, 발코니, 테라스 등이다. 개인주택에도 물론 시설이 잘 갖추어진

부엌이 있지만 공동식당에서 주민들이 스스로 조리한 저녁식사를 할 수 있으므로 커먼하우스에서 공동부엌과 식당의 중요도는 매우 높다. 공동세탁실과 손님방은 제한된 개인주택의 공간을 절약하는 데 매우 효과적이고, 거실 겸 회의실은 주민간의 상호교류와 공동활동을 지원하는 데 필요한 공간이다. 특히, 손님방의 경우에는 분가해서 사는 자녀들이나 손자녀 또는 친지가 방문했을 때 실비의 가격을 지불하고 자고 갈 수 있는 공간을 제공하므로, 소규모로 개인주택을 계획하는 코하우징에서는 매우 요긴하다.

코하우징에서 커먼하우스의 배치는 주민의 공동활동 참여도를 최대화 하도록 단지 중심이나 단지 입구에 계획하는 것이 일반적이다. 즉, 커먼하우스를 단지의 중심에 두고 그 주변을 둘러싸고 단독주택이나 연립주택 유형의 개인주택을 배치함으로써 모든 주택으로부터 공평한 접근성을 가지도록 하는 경우가 많다. 코하우징이 5층 정도의 중~저층 아파트인 경우에는 1층 입구의 한 아파트를 커먼하우스로 계획하면 누구나 자기 집에 드나들면서 쉽게 들러볼 수 있어서 흥미로운 활동이 이루어지면 특별한 계획 없이도 참여할 수 있다. 그러나 5층 이상의 고층 아파트의 경우에는 커먼하우스를 1층 입구에 두는 것보다는 중간층에 계획하여 저층이나 고층에 사는 주민 모두에게 공평한 접근성을 주는 것이 좋다. 후자의 방법은 특히 고층 아파트가 많은 우리나라의 경우에도 유용하게 적용될 수 있을 것이다.

커먼하우스의 규모는 공동체마다 차이가 큰데 이것은 공동체 내 주민들의 공동활동의 종류와 참여도와 관계가 있기 때문이다. 즉 공동활동의 종류가 많을수록 커먼하우스의 이용빈도가 높아지며 이는 곧 커먼하우스의 크기와 직접적인 관련을 보인다. 커먼하우스의 면적은 공동체 연건평의 15~20% 정도를 차지하는 것이 일반적이다. 코하우징은 실제로 일상생활을 통하여 주민 상호간에 비슷한 기대 수준과 비슷한 공동생활 참여가 없을 때에는 원활한 공동체 생활이 이루어지기 어렵다. 그러므로 공동활동의 종류와 빈도나 커먼하우스의 크기 등은 주민들의 기대 수준에 부합되게 공동체마다 적절히 융통성을 가지는 것이 중요하다. 또한 주민의 속성이 변화해 감에 따라서 커먼하우스의 용도나 물리적 디자인의 변경이 큰 어려움 없이 가능하도록 초기 단계에서부터 융통성 있는 디자인(flexible design)이 필요하다. 특히 접근성을 최대화하는 유니버설 디자인(universal design) 설계는 초기단계부터 이루어져야 한다.

3-3 개인주택

코하우징의 개인주택(private dwelling)은 주민들의 익명성을 방지하고 사회적 접촉을 촉진하기 위해서는 저층의 연립주택이나 클러스터(cluster) 형태로 계획하는 것이 도움이 된다. 이러한 주택유형은 또한 대지의 효율성을 높이는 데에도 유리하다. 개인주택 유형은 단독주택, 연립주택, 저층 아파트 등으로 다양한데 덴마크나 미국, 캐나다의 경우에는 단독주택 또는 1~2층의 연립주택 유형이 많은 반면, 스웨덴의 경우에는 4~5층 정도의 저층 아파트 유형이 많고 간혹 5층 이상의 고층 아파트도 있다. 전반적으로 단독주택 유형에 비하여 중, 저층의 집합주택 유형이 많은 것은 중, 저층의 집합주택이 단층 단독주택보다 대지의 효율성을 높일 수 있을 뿐만 아니라, 고밀도의 고층아파트 유형 보다는 주민들 사이에 서로 모르고 지낼 가능성이 적기 때문이다. 그러나 대지의 효율성을 좀 더 높이고자 하는 지역에서는 5층 이상의 중~고층 아파트로 개인주택을 계획하는 경우도 있는데 이것은 덴마크보다 스웨덴에서 더 일반적이다.

개인주택의 평면은 2R+K와 3R+K가 일반적인데 그 중, 2R+K(거실+침실+부엌)가 가장 많다. 최대 방 4개까지이고 그 이상의 큰 평면은 없다. 개인주택을 소규모로 계획하는 것

은 코하우징에서 개인주택 공간은 프라이버시(privacy)를 보장하는 최소규모로 하고 나머지를 커먼하우스의 공간으로 할애하려는 디자인 기준 때문이다. 가구당 주택면적은 최저 30㎡부터 최대 114㎡까지로 범위가 넓은데 이는 가족 수와 소유형태에 따라 영향을 받는다. 공영임대주택의 경우에 주택보조금을 받기 위해서는 독신가구용 주택은 65㎡를 초과하지 못한다는 규정에 제한을 받으나 개인소유의 경우에는 이러한 제한이 없으므로 일반적으로 공영임대보다는 개인소유 코하우징의 면적이 더 넓다.



그림 17. 중층 아파트로 구성되고 1층에 공동생활시설을 계획한 코하우징 외관 (스웨덴 스톡홀름 트레칸텐 코하우징)



그림 18. 작은 규모로 계획된 콤팩트한 개인주택 내부 (스웨덴 스톡홀름 패르드크내팬 시니어 코하우징)

4절 _ 코하우징의 일상생활
Daily Life in Cohousing

어떤 코하우징은 공동의 비전이나 윤리를 가진 경우도 있지만 보통은 코하우징 주민들은 다양한 종교, 영성의 배경을 가지고 있다. 많은 코하우징의 웹사이트에서는 공동체와 세계화를 증진시키고자 자기 공동체의 주민들이 다양성을 가지고 있다고 홍보한다. 코하우징의 주민이 되려면 서로 신뢰하고 누구나 자기가 할 수 있는 한도 내에서 공동활동에 참여하는 것이다. 최소한의 공동활동 참여수준은 커먼하우스와 공동 정원을 청소하는 일이다. 공동체 생활에서 참여에 대한 요구수준은 공동체에 따라 다르다(www.cohousing.org).

4-1. 코하우징의 공동활동과 공동식사

: 공동활동

대부분의 코하우징 내에는 공식적으로 주민조합과 주민회의가 있다. 주민회의에서는 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 참여하여 공동체의 운영에 참여한다.

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). 또한 공동활동의 참여도는 이용 가능한 공동생활시설의 범위에 따라서, 그리고 사회적 상호작용의 정도 즉, 주민들이 얼마나 서로 잘 알고 있는가, 공동체 내에서 함께 살려고 하는 의지가 얼마나 강한가에 따라서도 달라진다. 옥외와 실내에 만남의 장소가 얼마나 많은지도 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 나누어 타고, 아이들을 서로 돌봐주고, 휴일에 함께 여행을 하는 일 등 이다. 이러한 여러 가지 활동은 사교와 실질적인 일에 모두 이익이 된다.

어떤 코하우징 단지에서는 공동취사 이외에도 구매나 채소를 재배하는 일에 공동으로 참여하기도 하고 공동으로 운영하는 식품점이 있어서 간단한 식품을 살 수 있는 경우도 있다. 공동생활시설의 청소와 관리는 개인이 의무적으로 순서에 따라 참여해야 하는 그룹활동이다. 건물의 수선이나 변경, 새 공간을 만드는 일 등은 한 달에 한 번 정도 특별한 작업 일을 정하여 자원 활동에 의해 이루어진다.
이러한 실질적인 활동 이외에도 코하우징 내에서는 여러 가지의 사교활동이 이루어지는데 음악, 노래, 춤에서부터 수영, 탁구, 핸드볼, 축구 등과 같은 운동에 이르기까지 매우 다양하다. 대부분의 코하우징에서는 주민들에게 많은 정보를 전달하기 위하여 자체 내의 신문을 발간하기도 한다.

: 공동식사

코하우징 단지에서는 주민들이 함께 조리하고 식사하는 공동취사와 공동식사가 “코하우징의 꽃”이라고 부를 만큼 중요하게 인식되고 있다. 코하우징에서의 공동식사는 경제적이면서도 시간이 절약되기 때문에 대부분의 사람들에게는 절대적인 이익으로 생각된다. 매일같이 무엇을 사서 어떤 음식을 만들어 먹을까를 생각하는 일, 먹고 난 후 설거지로부터 해방된다는 것은 일상생활에서 확실히 안도감을 주는 일이다. 그리고 조리당번이라 하

더라도 여럿이 작업을 분담하고 부엌에는 대량취사를 위한 편리한 시설이 갖추어져 있기 때문에 대량의 취사작업이 큰 문제가 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 매우 중요한 사교활동이다.

조리 작업에 참여하는 사람의 수는 보통 성인 2~3인과 1~2명의 어린이가 돕는다. 조리당번은 가족별이 아니라 개인별로 구성되므로 조리과정을 통하여 가족 이외의 다른 주민들과 친해질 수 있다. 조리당번은 메뉴를 짜고 식품 구입, 설거지 작업까지 책임지는 것을 원칙으로 한다. 순번이 돌아오는 기간은 주민의 수와 공동 식사의 빈도에 따라 다르지만 50명 주민이 주 5일 공동식사를 할 경우에 4~5주에 한번 씩 돌아온다.

조리당번은 의무이지만 공동식사에 참여하는 것은 의무가 아니고 자발적이다. 대부분의 경우에 주말을 제외하고 주당 5회 정도 공동식사를 할 수 있지만 공동체에 따라서는 주당 1~7회로 차이가 크다. 이러한 공동식사의 빈도와 조직이 주민들이 얼마나 공동체로서 "협동"하는가를 표현해 준다고 할 수 있다. 식사비용은 덴마크와 스웨덴의 경우에는 성인 1인당 20~30크로나(한화 약 2600원~4000원 정도)의 식비를 현금이나 쿠폰으로 지불하고 이 돈은 식품을 사는 데 사용된다.



그림 19. 어린이를 포함하여 주민 모두가 참여하는 공동취사활동은 가사노동 간소화와 공동체 정신을 함양시킨다 (덴마크 투루데스룬드 코하우징)



그림 20. 사교활동으로도 중요한 역할을 하는 코하우징의 공동식사(스웨덴 스톡홀름 트레칸텐 코하우징 Trekanten Cohousing)



그림 21. 경제적인 비용으로 이용 가능한 코하우징의 공동식사(스웨덴 스톡홀름 트레칸텐 코하우징 Trekanten Cohousing)

4-2. 의사결정 방법

코하우징에서는 주민들이 청소, 유지관리에서부터 안전, 비용, 사교모임에 이르기까지 모든 것에 관해서 결정한다. 대부분의 코하우징에서는 다수결보다 만장일치 방식을 사용한다. 만장일치는 상정된 사안이 확정되기 전에 모든 회원이 찬성해야 한다는 의미이다. 만장일치는 다수결로 결정된 사안에 소수 그룹이 느끼게 될 좌절감과 불만을 방지하고자 하는 모델이다. 만장일치 방식에서는 의사결정에 많은 시간이 걸리는 경우도 있으나 그 과정에 가치를 둔다. 만장일치로 의견이 모아지지 않는 경우에는 그 사안을 결정을 연기하여 집에 가서도 다시 생각할 시간을 가지고 다시 의결에 부친다. 그 동안 마음이 바뀔 수도 있고 더 나은 대안이 나올 수도 있다. 이러한 과정은 부결로 처리하지 않고 주민들은 다

른 사람들의 의견을 듣는 동안 각기 다른 견해의 가치를 알게 되고 주민 간의 연결을 더욱 강화시켜준다. 그러한 과정은 모든 회원이 참여할 때 더욱 의미 있고 공동체 전체에 이익이 되는 현명한 의사결정을 하게 된다. 따라서 코하우징에서 주민들은 반드시 주민회의에 참석하여 현명한 의사결정을 하는 데 도움을 주어야 한다. 만장일치로 결정되는 의사결정 방법은 자기들이 결정한 사안에 대하여 모든 회원들이 동등한 정보공유와 책임감을 가지도록 해준다.

4-3. 갈등의 조절

공동으로 모여 산다는 것은 이상과 항상 일치하지는 않는다. 공동체 생활의 가장 중요한 점은 기존의 지역사회보다 다른 종류의 커뮤니티를 재창조하는 것이다. 공동으로 살면서 갈등이 생기는 경우는 허다하다. 코하우징에서 경험하는 가장 강점은 회원들이 다른 사람이 다른 의견을 가질 수 있다는 불일치를 받아들이는 것이다. 대부분의 코하우징에서 다수결보다는 만장일치제의 의사결정 방법을 사용하는 것은 대다수의 주민들을 만족시키고 상정되는 사안에 대하여 참여의식을 주기 위한 것이다. 어떤 공동체에서는 매우 격한 사안이 생기면 갈등해소 팀을 소집하기도 한다. 많은 코하우징의 주민들은 협동과 협조적인 환경을 추구하기 때문에 의견 불일치는 모든 사람들이 만족할 수 있는 결과로 끝나는 경우가 많다. 코하우징 주민들의 공동의 목표는 이웃들과 협동해서 살면서 자신들의 삶을 보다 즐겁게 영위하는 것이기 때문이다(www.cohousing.org).

캐나다의 코하우징 협회에서 권장하는 갈등해소의 지침은 다음과 같다:

1) 우선 문제를 가진 당사자들끼리 직접 접촉함으로써 문제를 풀어보려는 좋은 신념으로 노력하라.

2) 만일 당사자들이 직접적으로 소통해도 문제를 풀지 못한다면 다른 회원에게 중재하여 문제를 풀어주는 데 도움을 청할 수 있다. 커뮤니케이션 팀은 중재를 맡을 수 있는 회원의 리스트를 보유한다. 중재인은 자기가 관여하는 갈등의 상세한 내용에 대해 비밀을 유지한다. 어떻게 중재하는가에 대한 실질적 지침, 예를 들면 회의의 횟수, 서면 동의서의 사용, 후속 회의 등의 지침은 정책적으로 없다. 갈등 중재에 자원해서 나서는 사람은 갈등을 해소시킬 수 있는 효율적이고 구조적인 계획을 세울 수 있는 능력을 가져야 한다.

3) 만일 공동체 내의 중재자에 의해서 갈등이 해소되지 않을 경우에는 갈등에 처한 당사자들이 직접 지역 전문가에게 중재를 의뢰하고 비용은 당사자들이 지불하기를 권장한다. 커뮤니케이션 팀은 유사한 내용의 갈등 해소에 익숙한 외부 중재자의 명단을 구비하고 통상적인 범위 내에서 비용을 청구한다(wwwcohousing.ca).

3
코하우징의 종류 TYPES OF COHOUSING

코하우징의 종류는 보는 관점에 따라 다양하지만 일반적으로 운영방식, 주민의 입주연령, 소유권 형태의 세 가지 측면에서 분류할 수 있다.

첫째, 운영방식에 따라서는 서비스 모델(service model)과 자치관리 모델(self-work model)의 두 가지로 나뉘고, 둘째, 주민의 입주연령에 따라서는 연령통합형 코하우징(intergenerational cohousing)과 연령분리형 코하우징(age-segregated cohousing), 즉 시니어 코하우징(senior cohousing)의 두 가지로 나뉜다. 그리고 셋째, 소유권에 따라서는 개인소유, 공영임대, 조합소유의 세 가지로 나뉜다.

* 운영방식에 따른 분류- 서비스모델 코하우징/자치관리모델 코하우징
* 주민의 입주연령에 따른 분류- 연령통합형 코하우징/ 연령분리형 코하우징(시니어 코하우징)
* 소유권 형태에 따른 분류-개인소유형(분양형)/ 공영임대형/ 조합소유형

1절 _ 운영방식에 따른 종류
Types of Cohousing by Management System

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 수행해야하는 가사노동과 육아의 부담을 줄이고 휴식할 수 있는 환경을 제공해 줌으로써 여성들도 남성들과 동등하게 노동력을 사회에 환원하고자 하는 남녀평등의 이념에서 시작되었다. 주민들은 직원을 두고 공동으로 비용을 지불하며 취사, 집안청소, 정원관리, 세탁 등의 일상적인 가사노동은 물론, 육아에 이르기까지 모든 서비스를 제공받았다. 이러한 고전적 의미의 서비스 모델 코하우징은 주거면적에 비해 주거비가 비싸서 엘리트 집단만을 위한 주거대안이라는 사회적 비난에 부딪쳤다.

그 후 여러 가지 사회적 변화과정을 거쳐 1970년대 현대적인 코하우징 모델인 자치관리 모델(self-work model)로 발달되었다(Vestbro, 2010). 자치관리 모델 코하우징은 유급직원을 두는 대신, 주민들이 자발적인 공동활동 참여를 통하여 가사노동을 분담함으로써 실질적으로는 생활비를 절약하고, 한편으로는 주민 간에 서로 잘 알고 지냄으로써 정서적 지원을 얻으며 남는 시간을 개인생활의 질적 향상을 도모하는 데 사용하는 것을 목적으로 하고 있다. 현재 세계 각국에는 자국의 정치적, 사회적, 정서적 실정에 맞게 자치관리모델의 코하우징이 개발되어 특히, 스칸디나비아, 네덜란드, 호주, 미국, 캐나다 등지에 많은 단지가 설립되었다.

2절 _ 주민의 입주연령에 따른 종류
Types of Cohousing by Age-limit of Residents

코하우징은 원래 어린이로부터 노인에 이르는 다양한 연령층의 주민들로 이루어져 독신자들에게는 가족구성원이 있는 가정의 느낌을, 어린아이들에게는 대가족제도하에서 사는 듯한 장점을 주는 것이 설립목적 중의 하나이다. 그러므로 종래의 코하우징에는 입주연령의 제한이 없다. 이를 연령통합형(intergenerational cohousing) 코하우징이라고 하고 대부분의 코하우징은 여기에 속한다.

그러나 1990년 대 이후에 덴마크와 스웨덴에서 처음 시작된 시니어 코하우징(senior cohousing)은 주민의 입주연령을 일정 나이로 제한하는 유형으로, 연령은 국가마다 약간의 차이는 있으나 일반적으로 부부 중 한명이 55세 이상이면서 자녀와 동거하지 않는 부부나 독신자를 대상으로 한다(일명 “+55 코하우징”). 이 연령은 덴마크와 스웨덴의 노인주택 지원금을 받을 수 있는 최소연령에 맞춘 것이다.

이웃들과 함께 자기가 살던 곳에서 나이들며 살기(agin-in place)를 희망하는 중장년 층 몇몇에 의해서 시작된 시니어 코하우징은 건물유형은 연령통합형의 코하우징과 마찬가지이지만 한편으로는 노인주택에 속하기 때문에 고령자를 위한 유니버설 디자인이 반드시 계획에 포함된다. 덴마크의 막스 피더슨의 최근 연구에 의하면 시니어 코하우징이 모두에게 좋은 대안은 아니지만 시니어 코하우징의 주민들은 대부분 자신들의 생활에 만족해 한다고 결론지었다(Pedersen,2012).

2000년대 이후 스웨덴에서는 이 규정은 같지만 점차적으로 55세 이상의 입주연령을 40세 이상으로 낮추어 가는 경향이며, 이름도 시니어 코하우징(senior cohousing)이라는 용어 대신에 ‘+40 코하우징’으로 부르는 추세이다. ‘+40 코하우징’은 아직 스웨덴만의 독특한 현상이다. 스웨덴에서 이와 같이 시니어 코하우징의 최소 입주연령을 +55에서 +40로 낮추는 이유는 다음과 같다. 1990년대에 처음으로 시니어코하우징이 설립되고 난 후 20여년이 경과하면서 설립당시에 입주한 주민들도 20여년씩 고령화됨으로써 공동체 전체가 고령화되어 활력이 줄어들 뿐 아니라 은퇴 이후에 외부 사회와의 연관성이 약화되어 사회적으로 고립되기 쉬운 문제점에 봉착하게 된 것이다. 이에 대한 대안으로 최소 입주연령을 자녀와 동거하지 않는 40세 이상으로 낮춤으로써 아직 직장에서 일하고 있는 연령대의 주민들을 영입하여 그들을 통하여 외부 사회와의 보다 지속적인 연결을 도모하고 신선한 분위기를 가져오는 대신, 은퇴 후의 고령층은 여유시간이나 유휴인력을 활용하여 공동체 유지나 공동활동 참여에 더 많은 시간을 투여함으로써 젊은 층의 가사노동 시간 절약 등에 도움을 주는 상호보완적인 장점을 활용하자는 취지이다(Choi, 2013b; Sangregorio, 2010; Choi & Paulsson, 2015). 2010년 현재 스웨덴 코하우징의 공식 홈페이지인 콜렉티브후스 누(Kollektivhus Nu/ Cohousing Now)에는 전국에 ‘+40 코하우징’이 8개 설립되어 있는 것으로 나타났으며 관심과 수요가 늘어나고 있다(Choi & Cho, 2015).

3절 _ 소유권 형태에 따른 종류
Types of Cohousing by Ownership

코하우징을 소유권 형태로 보면 개인소유(분양형), 공영임대, 조합소유가 있다.

개인소유는 주택시장이 시장경제 체제를 기반으로 하는 북미지역에서 일반적이고 스칸디나비아에서는 덴마크와 스웨덴과 다른 배경을 가지고 있는 노르웨이의 코하우징에서 많다.

공영임대는 덴마크나 스웨덴과 같이 주거복지가 잘 발달된 국가에서 찾아볼 수 있고 주로 지방정부가 관여하여 공영임대주택으로 코하우징을 설립해준다. 주민들은 저렴한 가격으로 장기간 코하우징을 안정적으로 유지할 수 있다. 최근 스웨덴의 경우에는 임차자들이 주택조합을 구성하여 조합이 공영주택회사와 임대계약을 맺고 아파트 블록 전체를 빌려서 주민들에게 재임대하는 방식인 BiG 유형이 주류를 이루고 있다.

조합 소유는 코하우징 조합이 건물을 소유하고 회원들에게 임대하는 방식이다.

이상의 코하우징의 분류에서 보면 현대의 코하우징은 모두 자치관리모델이고, 코하우징의 주민들은 이웃 간의 사회적, 경제적 지원을 도모하는 코하우징 또는 계획공동체(intentional community)의 이념에 동의하여 입주하였으므로 소유권의 형태는 실제로 코하우징의 생활에 큰 영향을 미치지 않는다. 단지 국가적인 법규의 차이 때문에 시장경제에 기반을 둔 북미 국가에서는 개인소유(분양형)가 많은 반면, 복지국가인 북유럽 국가에서는 공영임대 또는 조합소유가 많다는 차이가 있을 뿐이다.

그러므로 코하우징의 생활에 있어서 가장 중요한 영향을 미치는 것은 주민의 입주연령에 따른 종류이다. 어린이와 노인에 이르기까지 모든 연령층이 함께 생활하는 연령통합형 코하우징과 동거하는 자녀가 없는 55세(스웨덴의 경우 40세) 이상의 부부 또는 독신가구만 생활하는 시니어 코하우징에서는 주민들의 요구가 확실히 다르고 그러한 요구가 공동활동의 프로그램과 커먼하우스의 용도, 디자인에 중요한 영향을 미치기 때문이다.

4

코하우징의 공동활동 프로그램의 사례
EXAMPLES OF COMMON ACTIVITIES IN COHOUSING

1절 _ 공동활동 프로그램의 의의
Importance of Common Activities

소규모 스케일인 코하우징의 공동활동은 주민 각자에게 즉각적이고 완전한 책임감을 가지게 해줄 뿐만 아니라 이웃 간에 지속적인 상호관계도 유지시켜준다. 주민들은 청소, 수선, 유지 등의 공동작업을 통하여 건물을 공동으로 관리한다. 그러한 공동작업은 일의 능률을 올릴 뿐 아니라 이웃과의 관계를 증진시켜주므로 코하우징의 이념에 맞는다.

코하우징에서는 상호접촉과 상호작용이 활발하게 일어날 수 있도록 의도적으로 계획된 실내·외 통로와 벤치, 홀, 공동 부엌과 식당, 거실, 독서실, 사무실, 작업실, 세탁실, 정원, 온실, 텃밭 등과 같은 공동생활공간과 주변의 공유공간에서, 각종 운영위원회, 공동식사, 커피모임, 각종 취미활동, 운동, 정원 가꾸기 등과 같은 공동활동이 이루어진다. 공동활동의 빈도와 내용은 주민 전체가 결정하고, 참여여부와 정도는 개인이 결정한다. 전반적으로 공동활동 참여 실태는 코하우징의 생활만족도에 긍정적인 영향을 미쳐서 공동활동 참여가 높을수록 생활만족도도 높다고 알려져 있다(Choi & Cho, 2015). 그러므로 코하우징에서 공동활동 프로그램의 의의는 무엇보다도 주민들이 활동에 참여함으로써 이웃과 사귀고, 공동체 의식과 소속감을 증진시키고 안전감을 주는 것이다.

2절 연령통합형 코하우징의 공동활동 프로그램의 사례
Examples of Common Activities in Intergenerational Cohousing

2-1. 팅고든(Tinggården)-덴마크

위치 : 덴마크 코펜하겐 근교 쾨에(Køge)
입주연도 : 1기-1978년. 2기-1984년
주택수 : 1기-78개. 2기-91개. 총 169개
주민수 : 약 200명
소유형태 : 공영임대
연락처 : Birgit Søborg, +45 5 11 19 58 또는 Kirsten Jessen, +45 56 27 50 55.
e-mail : post@tinggaarden.nu
홈페이지 :www.tinggaarden.nu













그림 22. 팅고든 코하우징

: 개요

코펜하겐 근교인 쾨에(Køge)에 위치한 팅고든(Tinggården)은 덴마크 최초로 설립된 대규모의 공영임대 코하우징으로 1978년에 입주한 제1기 단지와 1984년에 입주한 제2기 단지를 합하여 총 169가구가 살고 있다. 이 단지는 덴마크 공영임대주택회사인 DAB에서 임대한다.

건축가 반드쿤스텐(Vandkunsten)이 1977년에 현상설계에 당선되어 팅고든의 설계를 맡았고 이 설계는 알바 알토 메달(Alvar Aalto Medal)을 수여받아서 덴마크에서 매우 유명한 건축물로 알려져 세계 각국에서 많은 방문객들이 찾아오고 있다. 1~2층의 연립주택인 주택건물은 진한 적벽돌, 목재, 콘크리트, 유리 등의 다양한 재료를 사용하여 즐겁고 따뜻한 분위기를 준다. 팅고든의 주택유형은 11가지로 1~6 침실형 까지 다양하지만 대부분 독립된 거실이 없는 LDK형으로 계획되어 있다. 또 18세 이상의 청소년들에게 적합한 기숙사형 소규모주택도 15개 있는데 이것은 독신자용이며 대학의 기숙사 수준으로 부엌과 욕실은 공용이다. 단지 안에서는 자전거와 보행만 가능하기 때문에 어린이들이 안심하고 뛰어놀기에 적당할 뿐만 아니라, 각 주택의 부엌 창문을 통하여 보행도로를 바라볼 수 있도록 설계하여 부엌에서 일하면서 밖에서 놀고 있는 어린 자녀들을 쉽게 지켜볼 수 있다.

팅고든은 대규모 단지라는 취약점을 개선하기 위하여 12개의 소집단 단위(cluster)로 구성하여 각 단위마다 1개의 커먼하우스와 12~18개의 주택(40~60명의 주민)이 포함되도록 계획하였다. 각 군집마다 커먼하우스의 규모는 80~90㎡ 정도이며, 긴 장방형 평면에 바닥차를 두어 공간을 두 부분으로 구분하였다. 입구에 들어서면 왼쪽에 모임 공간, 오른쪽에 어린이 놀이방이 있으며, 계단을 몇 단 더 내려가면 세탁기, 건조기, 부엌 작업대가 비치된 공동작업 공간이 있다. 커먼하우스는 누구나 쉽게 와서 세탁도 하고 모임도 할 수 있도록 수수한 분위기이지만 어린이 놀이방은 다양한 색채로 칠하여 활기차고 흥미롭게 만들었다. 이곳에서도 어느 코하우징이나 마찬가지로 조리활동은 순번제로 협력해서 하고 어린이 양육도 분담하여 하고 있다(주거학연구회, 2000). 설립이후 40년 가까이 된 지금까지도 팅고든은 어린이나 어른 모두에게 아름다운 삶의 터전으로 평가받고 있다.

팅고든에서는 환경오염을 줄이기 위하여 많은 노력을 하고 있다. 정원쓰레기, 유리, 종이, 그리고 폐기용 가정쓰레기를 나누어 최대한 분리수거하고 무게에 따라 가격을 지불함으로써 녹색환경을 유지하고 쓰레기 처리비용도 절약한다. 사용하던 옷가지는 의류수거함에 따로 수집하여 담요를 만들거나 다른 옷가지로 재활용한다. 팅고든의 주민들은 공영임대주택회사인 DAB와 함께 에너지 절약 캠페인에 적극 참여하여 상을 받기도 하였다.

: 팅고든의 조직

팅고든 이사회는 주민 총회와 연례회의를 소집하여 예산과 회계를 담당하는 최상위 조직이다. 이 산하에 각 부서가 있고 그 아래에 민주적으로 마련한 내부 규칙을 가진 그룹이 있다. 공영임대주택회사인 DAB 쾨에 지부는 팅고든의 임대, 임차자 모집, 임대료 지불 등의 일상적인 관리를 담당한다.

: 공동활동 프로그램

팅고든에는 공동활동에 참여할 수 있는 기회가 매우 많다. 우선 비공식적인 것으로는 오후에 이웃들이 함께 마시는 커피 한잔, 또는 여름날 그릴을 피우고 이웃과 함께 바비큐를 해먹는 일 등. 그 외의 활동들은 코하우징 게시판에 공지되므로 참석하기만 하면 된다. 그리고 무엇보다도 중요한 것은 좋은 아이디어를 가진 개인이 게시판에 공지하면 위원회에서 지원하고 나이를 불문하고 흥미가 있는 사람들은 누구나 참여할 수 있다는 것이다. 매년 2월에는 강당

에서 카니발이 열린다. 모든 활동의 휴일은 학교의 연중 휴일시스템에 따른다.

팅고든 내의 공동활동 프로그램은 다음과 같은 것이 있다.

*** 정원클럽**
정원은 1년에 50 덴마크 크로나(한화 약 1만 원 정도)를 지불하면 개인적으로 분양받아 사용할 수 있다.

*** 달리기 클럽**
달리기 클럽에서는 매주 화요일에 모여서 함께 걷거나 달리기를 한다. 이 활동에는 나이를 불문하고 누구나 참여할 수 있고 강아지나 아이들도 참여할 수 있다

*** 공동식사**
팅고든에서는 음식문화를 포함한 모든 다양한 문화행사를 환영한다. 특히 공동식사는 주민들을 모이게 하는 중요한 행사이다. 12개의 클러스터에서는 다소간 차이는 있지만 공동식사를 하고 1년에 2회 큰 디너잔치를 마련한다. 좋은 음식의 아이디어가 있으면 위원회에 연락하여 실행에 옮길 수 있다.

매주 화, 수요일 오후 6시에는 팅고든 2기의 큰 홀에서 디너클럽이 마련한 디너잔치가 열린다. 여기에서는 어른과 어린이들이 순번대로 취사당번으로 참석한다. 이 활동의 장점은 조리나 메뉴, 음식에 관계없이 참석한 주민들이 즐거워한다는 것이다. 식사비용은 10주 가격을 미리 지불하는데 커피도 포함된다. 만일 개인 사정으로 참석하지 못해도 비용은 환불되지 않는다.
· 성인-380 크로나 (한화 65,000원)
· 어린이(5~9세)-100 크로나 (한화17,000원)
· 어린이(10~14세)-180 크로나 (한화 30,000원)
· 어린이(15세 이상)-성인과 동일 (한화 65,000원)

각 클러스터에서는 각기 다른 공동식사를 하는데 참여하려면 미리 등록하고 비용은 대부분 1회에 25 크로나(한화 4,200원) 정도로 매우 저렴하다.

*** 외장 페인팅과 목공 클럽**
건물의 유지관리를 기술자에게 맡기면 비용이 비싸기 때문에 1기 단지에서는 유지관리 클럽이 있어서 수년 간 운영되어 왔지만 현재는 점차적으로 쇠퇴되었다. 이사회에서 페인트를 사주고 회원들이 함께 모여서 건물의 페인트칠을 하면 즐겁고 수입도 있어서 함께 아침식사를 하고 페인트칠을 하며 외출도 한다(www.tinggaarden.nu).

팅고든의 커먼하우스 대여에 관한 관리규약

대규모의 개인적인 행사를 위하여 커먼하우스를 대여하려면 다음과 같은 계약을 한다.

1. 팅고든의 주민만이 커먼하우스를 대여할 수 있다.

2. 대여자는 팅고든에 주소를 가지고 있으며 최소 18세 이상인 주민이어야 한다.

3. 커먼하우스는 대여 계약에 의해 예약할 수 있다. 예약은 구두로 할 수 있으나 7월 5~15일 사이에 파티를 하려면 부서 위원회의 확인을 받아서 4월 1일까지 서면으로 예약해야 한다. 커먼하우스의 책임자나 대여 계약 책임자는 대여자에게 계약취득을 알리고 전달한다.

4. 대여자는 사용 후에 커먼하우스를 최초와 똑같은 상태로 반환한다. 취득 시에 부족한 점은 계약서에 반영한다.

5. 대여자는 예약시에 1000크로나(170,000원)를 보증금으로 내고 최초의 상태대로 장소를 반환할 때 환불해 준다. 보증금 중 100크로나(17,000원)는 처음 예약 시에 지불한다.

6. 배트민턴이나 운동경기를 위한 커먼하우스의 예약은 책임자만이 결정할 수 있다. 18세 이하의 어린이를 위해서 부모가 커먼하우스를 대여를 할 수 있으며 이는 부모가 모든 책임을 진다.

7. 대형행사에서는 사용 후에 외부공간도 반드시 청소한다. 반달리즘, 청소 불량 등으로 커먼하우스가 원상복구 되지 않았을 경우 수선이나 청소를 위한 비용을 청구할 수 있다. 만일 비용을 지불하지 않을 경우, 주택회사 DAB에 보고하고 회사에서 법적조치를 취한다.

8. 대여자는 자기 손님의 행위에 대한 책임을 진다. 만일 이 규칙을 어기는 경우 대여자는 향후 2년간 팅고든에서 커먼하우스를 대여할 수 없다.

이 규약은 위원회와 대여자 쌍방이 함께 서명한다
(www.tinnggaarden.nu).

2-2. 트레 포르타(Tre Portar)

위치 : 스웨덴 스톡홀름의 샤르프낵 (Skarpnäck)
입주연도 : 1987년
주택수 : 52개
주민수 : 약 80명
소유형태 : 공영임대
연락처 : infogruppen@treportar.se
홈페이지 :www.treportar.se









그림 23. 트레포르타 코하우징

: 개요

트레 포르타는 1986년 공동생활에 관심이 있는 몇몇 애호가에 의해서 설립되었는데 세 개의 문이 있어서 그런 이름을 짓게 되었다. 이 코하우징에는 다양한 주민들 즉, 학생, 독신자, 어린이, 노인 가족 그리고 어린이가 있는 가족 등이 살고 있고 외부 회원들도 있다. 특히 이곳은 아동친화형 코하우징이다.

코하우징의 건물은 6층짜리 아파트로 구성되어 있고 52개의 아파트와 1층에 커먼하우스가 있다. 주택은 2실형 25개, 3실형 16개, 4실형 8개, 5실형 3개이다.
커먼하우스에는 여러 가지 공유 시설이 있다. 사무실에는 질이 좋은 가구와 복사기가 준비되어 있고 부엌에는 대형 조리를 할 수 있는 설비가 갖추어져 있다. 그 외에 어린이 놀이방, 공동식당, 손님방, 그림을 그리거나 조각을 할 수 있는 취미실도 있다. 목공기구, 스튜디오, 사우나, 어린이 놀이방 등.

: 역사

트레 포르타는 1980년대 중반에 정치가들이 신축 주택단지의 일부에 코하우징을 짓는 것이 공공을 위해서 좋겠다는 결정에서 비롯되었다. 공영주택회사인 스톡홀름스헴(Stockholmshem)에서는 1986년에 샤르프낵(Skarpnäck: 현재의 트레포르타)을 짓기로 결정하고 입주자를 모집하였다. 입주 희망자들이 수차례 만나고 조합을 결성하였는데 이것이 트레포르타의 시작이었다. 주민들은 코하우징 생활을 시작하기 전에 긴 시간동안의 토론을 거쳤고 그 결정사안들은 그 이후에도 별로 바뀌지 않았다. 1987년에 첫 번째 주민들이 입주하였고 그들 중 몇 사람은 아직도 여기에 살고 있다. 코하우징이 제대로 정착하기까지에는 주민들의 이주가 잦았다(www. treportar.se).

: 공동활동

코하우징에서의 중심적인 공동활동은 어디에서 사람들을 만나고 함께 활동하는가에 따라 달라진다. 트레포르타의 초창기에는 채소 가꾸기, 정원 손질, 아이들의 그림그리기 수업, 아일랜드 포크 밴드, 쇼 등의 많은 공동활동이 있었으나 현재는 약간 변화되었다.

공동식사는 일상생활에 바쁜 젊은 가족들에게 매우 중요하여 일주일에 4일(화~금) 공동 저녁식사를 한다. 화요일은 채식이고 수요일은 수프, 목, 금에는 고기와 생선, 그리고 채식을 먹는다. 금요일에는 좀 더 풍성한 잔치음식과 후식을 먹는다. 금요일에는 40~50명이 식사하고 평일에는 80명 정도가 공동 저녁식사를 한다. 지불한 식비는 공동체의 경제적 기반으로 이용한다.

커먼하우스의 시설은 각자가 속한 작업 그룹에서 관리한다, 예를 들면 목공실, 어린이 놀이방, 조각실 등.

그 외에 정보그룹(info group)에서는 코하우징 입주 대기자를 관리하고 환영 그룹(welcoming group)은 새로운 입주자를 관리하고 코하우징 협회의 정보를 알려주는 일을 맡는다.

* 의무적인 공동활동
· 취사당번-모든 성인이 한 달에 한번
· 계단을 제외한 커먼하우스 청소
· 단지 대청소 : 일 년에 봄과 가을에 두 번
· 주민회의 참석

2-3. 윈슬로(Winslow)

위치 : 미국 워싱톤 주 베인브리지 섬(Bainbridge Island)
입주연도 : 1992년
주택수 : 30개. 2층~4층 타운하우스
주민수 : ?
소유형태 : 조합소유
연락처 : Winslow Cohousing Group 353 Wallace Way NE Bainbridge Island, WA 98110
e-mail : Lori Arakaki loriarakaki0@gmail.com / tel +1 206-780-1323
홈페이지 : www.winslowcohousing.org





그림 24.윈슬로 코하우징

: 개요

윈슬로 코하우징은 씨애틀에서 워싱톤 페리로 35분 걸리는 베인브리지 섬에 위치한다. 최초의 그룹은 1989년에 결성되어 1991년에 건설을 시작하였고 1992년에 입주하였다. 윈슬로는 연령통합형이며 주민들은 서로를 돌보고 지원하면서 일주일에 5회의 공동식사와 공동활동에 참여한다. 주민들은 환경오염을 적게 하기위하여 친환경적 생활에 가치를 둔다. 숲

은 자연보호구역으로 남겨두었고 전기 자동차를 함께 사용하고 태양열 시스템을 도입하려고 준비 중이다.

윈슬로의 주민들은 유아, 청소년, 성인, 노인에 이르기까지 다양한 연령대와 가족의 배경을 가지고 있다. 공동체 안에서 어린이들은 교통으로부터 안전한 곳에서 놀 수 있고 사람들은 걸어서 이웃을 쉽게 방문할 수 있다. 주민들은 공동체 안에서 각자의 개인적인 특성을 상호 존중하고 민주적으로 살기를 희망한다.

윈슬로는 조합소유 주택이므로 조합의 회원으로 가입하고 협동주택 이사회에서 주택의 지분과 커먼하우스, 공유공간의 지분을 구입하여 소유한다.

: 주택과 커먼하우스

윈슬로에는 숲과 정원을 포함한 6에이커(acre)의 대지에 30개의 타운하우스와 커먼하우스가 있다. 주택은 1실형부터 4실형까지 있고 침실, 거실, 부엌, 식당을 모두 갖추었다. 걸어갈 수 거리에 학교, 상점, 도서관, 병원이 위치한다.

5,000㎡의 커먼하우스는 대지 중앙에 배치되어 공동체의 중심적인 역할을 하는 장소이다. 커먼하우스에는 공동식당과 만남의 장소가 있고 대형 부엌, 어린이 놀이방과 오락실, 사무실, 손님방이 갖추어져 있다. 세탁실은 자기 집에 세탁기를 두고 싶지 않은 사람들이 사용한다. 정원에는 과수원이 있고 1에이커의 숲, 어린이 놀이터, 도자기 작업실도 공동으로 사용한다.

모든 건물은 인접하여 배치되고 주차장은 숲을 보존하고 옥외공간을 확보하기 위하여 한쪽에 모아서 배치하였다. 주택들은 포장도로로 연결되고 보행도로를 통하여 이웃을 형성한다. 모든 건축물은 엄격한 에너지 절약 환경지침을 지켰고 복사난방 방식으로 바닥을 덥힌다. 환경보존을 위하여 쓰레기 재활용과 퇴비를 만드는 활동도 한다.

: 공동활동

*** 공동식사**

공동식사는 일~목요일까지 일주일에 5회 열린다. 공동식사 참가는 의무는 아니고 선택적이지만 미리 예약해야 한다. 그리고 공동식사를 할 사람은 모두 조리와 설거지 활동에 순번대로 참가해야 한다. 직장에서 퇴근했거나 외출에서 귀가했을 때 번거로운 식품구입, 조리나 설거지를 하지 않고 공동식사에 참가할 수 있다는 것은 큰 안식이다.

*** 주민회의 참석**

윈슬로에서는 업무적 총회를 매달 한번 가진다. 의사결정은 만장일치제로 하고 회의주관은 각 위원회가 돌아가면서 맡는다. 주민들은 대부분의 모든 일을 자치적으로 운영하며 각 5개의 분야(행정, 입주나 커뮤니케이션, 정원, 건물유지관리 그리고 커먼하우스 등)에 속하여 한 달에 몇 시간씩 작업한다. 더불어 각 개인은 돌아가며 토요일 아침에 커먼하우스를 청소한다. 윈슬로는 조합주택이므로 재정위원회가 있어서 각 회원은 돌아가며 이 임무를 맡는다.

: 입주절차

윈슬로의 주민이 되기 위해서는 지분의 양도 절차가 이루어지기 전에 지원자가 윈슬로의 이념과 실체를 이해할 수 있도록 담당 위원회에서 오리엔테이션을 실시한다. 위원회는 지원자의 범죄사실이나 신용정보를 점검하고 이상이 없다면 다른 선출절차는 없다. 윈슬로는 자치관리이기 때문에 회원 각자가 커뮤니티의 운영에 참여하기를 기대한다.

윈슬로 입주절차 규약

1. 가구의 모든 성인 회원은 주택구입 동의서에 서명하기 전 1년 내에 다음의 절차를 마쳐야한다.

   * 커뮤니티 투어를 한다. 투어는 일반적으로 토요일 1:30과 일요일 4:00에 가능하다. 미리 담당자에게 전화나 이메일로 신청한다. 만일 투어를 마친 후 윈슬로에 대하여 좀 더 깊이 알고 싶으면 회원으로 가입하고, 투어 가이드에게 자신의 관심사를 말하면 투어 가이드가 다음 절차로 안내할 담당자에게 연결해준다.

   * 공동 저녁식사에 참여하거나 대규모 사회적 행사에 참여한다. 연중 공동저녁식사는 주 5일 (월~목)열리고 여름동안에는 수요일에 공동식사가 없다. 공동체의 파티나 축하행사에 참여하는 것으로 이 요구조항을 대체할 수 있다.

   * 공동체의 총회에 참석하라. 총회는 한 달에 한번 2주째 토요일이나 일요일에 열린다, 회의는 오전 9시에 시작되어 약 3시간 정도 걸린다. 총회에 계속 참석하여 공동체의 이슈가 어떻게 논의되고 결정되는지를 보아야 한다. 회의시간동안 어린이를 대신 돌보아 줄 수 있지만 미리 신청해야 한다.

   * 그룹회의에 참석하라. 공동체의 작업은 그룹에 의해 관리되는데 윈슬로에는 5개의 그룹이 있다(행정, 입주나 커뮤니케이션, 정원, 건물유지관리 그리고 커먼하우스 등). 모든 성인 회원은 그룹에 소속되어야하고 그룹은 매달 다른 시간, 다른 장소에서 모인다.

   * 작업활동에 참여하라. 예를 들면 커먼하우스에서 공동식사준비 돕기, 정원작업에 참여하기 등.

2. 당신이 심각하게 주택구입을 고려한다면 125달러(약 140,000원)짜리 입주 팩(joining pack)을 구입하라. 이 팩에는 회원지원서, 신용상태 점검과 프로필를 위한 동의서가 들어있다. 지원자는 모든 사항을 기록하고 서명한다. 신용상태 점검이 끝나야 회원지원서가 승인된다. 입주 패키지의 비용은 행정적 비용과 신용상태 점검에 사용되므로 환불되지 않는다.

   입주 팩에는 다음의 내용이 들어있다.
   - 회원 체크리스트
   - 회원 지원서와 신용정보 프로필
   - 회의 정보의 명확성
   - 협동주택 아이덴티티
   - 윈슬로 법인격 부여 조항

- 윈슬로 세칙
- 독점 임대 견본
- 협동주택의 구입 동의서 견본
- 주택의 확장과 리모델링의 지침과 규칙
- 공개 항목
- 전대 지침, 정책, 가치
- 임대 동의서 견본
- 후즈 후(Who's Who):참여할 부분/ 윈슬로에서의 역할 직위 (94년 5월1일부터 적용)
- 윈슬로의 애완동물 지침서 (98년 1월 3일부터 적용)

입주 팩에 있는 모든 자료를 읽은 후에 지원자는 특정 회원을 만나서 토의하고 그의 질문에 답한다. 미리 매카맨트와 듀렛이 쓴 코하우징 책을 읽고 오기를 권한다.

3. 확정회의(Clearness meeting)에 참가하라. 위에 제시된 1,2 단계를 마치고 신용정보의 점검이 완료되면 확정회의 일정이 잡힐 것이다. 확정회의는 윈슬로의 주민이 되기를 신중하게 고려하는 지원자에게 윈슬로 입주에 대한 이해와 기대를 명확하게 해주는 또 하나의 기회이다. 지원자는 어느 개인주택에 몇 명의 주민들이 모여 열리는 확정회의에 안내될 것이다. 이 회의는 윈슬로 공동체의 생활상을 명확하게 알기 위하여 당신이 궁금해 하는 모든 질문에 대한 대답을 듣고, 윈슬로의 실체, 이념, 인상, 경험에 대한 이야기를 들을 수 있는 기회이다.

4. 만일 당신이 윈슬로에 살기를 결정했다면 회원 지원서를 작성하고 실제적으로 주택구입 단계로 들어간다.

5. 주택구입 동의서에 서명하고 이를 윈슬로 이사회의 부회장에게 제출한다. 주택구입 동의서는 구매자와 주택을 매매하는 윈슬로 회원 간의 계약서이고 여기에 주택가격과 지분에 대한 내용이 포함된다.

6. 이사회는 서명한 주택구입 동의서를 받은 후 15일 이내에 다음의 모든 서류를 검토하고 승인 여부를 결정한다.

   * 회원 지원서
   * 가구의 모든 성인의 개인 이력서 (1페이지 이내)
   * 신용정보 점검 결과
   * 서명한 구입동의서 확인
   * 확정회의 보고서와 위에 기재된 회원입회 절차의 이수확인

이 15일 동안 윈슬로의 회원 중 누구라도 지원자의 입주를 반대할 권한이 있다. 회원 지원서가 승인되고 지불이 완료되면 지원자는 새로운 주택임대에 서명하고 입주한다(http://www.winslowcohousing.org).

2-4. 콜롬비아 에코빌리지(Columbia Ecovillage)

위치 : 미국 오레곤주 포트랜드 (Portland, Oregon)
입주연도 : 2009년
주택수 : 37
주민수 : ?
소유형태 : 개인소유
연락처 : 4647 NE Killingsworth Street, Portland, Oregon 97218, USA
이메일 : cevinfo@gmail.com/ info@columbiaecovillage.org
홈페이지 : http://www.columbiaecovillage.org







그림 25. 콜롬비아 에코빌리지

: 개요

콜롬비아 에코빌리지는 2009년에 미국 오레곤 주 포틀랜드 도심에 설립된 생태마을이다. 이 코하우징은 개인소유의 생태주택 37개로 구성되었고, 개인주택은 완전한 부엌을 갖추었으며 여러 가지 시설이 있는 커먼하우스가 있다.15340평방미터인 마을에는 놀이터, 포도밭, 채소밭, 과수원, 호두나무 등이 있다.

이 공동체의 회원들은 환경에 대한 관심을 서로 나누고 지구 위에서 가볍게 살기를 희망하며 또한, 쫓기며 사는 현대생활에서 잃어버린 사회적 연대를 강화시키며 살기를 희망한다. 콜롬비아 에코빌리지 주민의 연령범위는 1~86세이다.

: 역사

2004년에 팜(Pam)과 조 레이치(Joe Leitch)가 킹스워스에 1970년대에 지어진 아파트 단지의 북쪽에 있는 농가와 땅을 구입하고 나중에 이 땅에 코하우징을 세우면 좋겠다는 생각을 하였다. 포트랜드 퍼머컬처 연구소의 설립자가 2007년에 농가의 땅에 정원을 재건하게 되었고 팜과 조는 나중에 아파트들을 구입하게 되었다. 그들은 여러 가지 코하우징에 대하여 연구한 결과, 개발자가 그 프로젝트의 위험과 대부분의 재정적 책임을 지는 개발자 모델을 사용하기로 결정하였다. 그들은 포틀랜드의 개발자인 릭과 론 구스타프슨(Rick and Ron Gustafson)과 협업하여 디자인과 건설을 결정하고 미래의 에코하우징 회원들에게 모든 주택판매를 완수하였다.

이 단지에 관심이 있는 최초의 그룹, 미래의 이웃이 될 사람들끼리 2007년 9월에 처음 만나서 커뮤니티의 이름을 만들고 비전, 가치 등의 초안을 편집하였고 그 후 매주 만나서 정책 초안을 만들어 개발자에게 넘겼다. 첫 번째 공개적 모임이 2007년 11월에 케네디학교에서 열린 후, 1년 동안 매달 모임이 열렸고 마을 주변의 식당에 안내장을 붙였다. 이러한 모임을 통하여 입소문, 네트워크 등을 통하여 콜롬비아 에코 빌리지가 성장하기 시작하였다.

: 공동활동 그룹

콜롬비아 에코빌리지는 법적으로 자치관리로 운영되는 개인소유단지이다. 공동체 내에서 작업과 의사결정은 분리되어 있고 작업은 행정, 주관/유지관리. 토지사용. 사회생활 등 4개의 영역에서 자치적으로 진행된다. 주민들은 모두 작업에 종사하고 각 집단별로 개인의 의견을 존중하여 공동체의 작업과 생활을 지원하는 정책을 결정한다.

: 공동활동

공동체에는 공동식사, 회의, 파티, 요가, 운동경기 때로는 여행 등의 공동활동이 있고 이 활동이 이루어지는 커먼하우스에는 식당, 부엌, 세탁실, 공예실, 작업실, 도구실, 창고 등이 있다.

커먼하우스에서는 봄과 여름에 많은 작업활동이 벌어진다. 특히 토요일 아침의 작업파티가 가장 큰 행사이다. 잡초베기, 나무심기, 물주기, 추수 등을 하고 일이 끝나면 함께 점심식사를 하고 커피를 마신다. 주민 중에는 양봉을 하는 사람도 있고 닭을 기르는 사람도 많다. 주민들이 키운 농산물로 공동식사를 준비하고 저장식품도 만든다. 공동식사는 일주일에 2~3회 열리고 식사는 미리 예약하면 숙련된 조리사와 보조가 준비한다.

: 의무적 참여

최근의 작업정책은 모든 성인은 한 달에 9시간 작업에 참여하는 것이다. 어떤 사람은 더 많이 일하기도 한다. 이 정책은 융통적이고 개인의 사정에 맞게 조정할 수 있도록 한 것이다.

콜롬비아 에코빌리지의 공동활동 그룹 규약

콜롬비아 에코빌리지에는 원활한 공동활동과 작업을 수행하기 위하여 다음과 같은 작업팀을 두고 각 팀의 업무와 규약이 있다.

1. 주관 팀(Facilitation Team)

주관 팀의 업무는 다음과 같다.

* BOD Agenda 플랜에 따른 마을과 이사회의 회의 자료준비
* 보조팀 /위원회는 공동체의 만장일치 의사결정 과정을 지원하기 위하여 제안서 작성에 있어서 아젠다 발표자료를 만들고 토론을 돕는다.
* 마을회의를 주관한다.
* 필요시에는 BOD 회의와 팀을 주관한다.
* 촉진과정에서 정체성 훈련과 멘토링 자원을 관리한다. 8-29-10.

2. 근린관계 팀 (Neighbor Relations Team)

근린관계 팀의 업무는 기존 지역사회, 이웃, 방문자를 돌보고 존경심을 가진 상호관계를 양성함으로써 우리 공동체의 건강, 안전, 조화를 지원하는 것이다.

3. 행사 팀(Events Team)

지역사회와 협조하고 지원적 관계를 유지하기 위하여 참여적이고, 즐겁고 재미있는 일시적·영구적 행사를 조직한다. 이벤트 팀은 이 행사가 전통이 되어 해마다 개최되도록 유지한다. 이런 행사는 오직 행사 팀만의 업무는 아니고 콜롬비아 에코빌리지의 모든 주민이 작건 크건 재미있는 행사를 주선할 수 있다. 이 경우에는 행사 팀에서 협조한다. 11-8-09

4. 건설 팀(Build it Team)

건설 팀은 신축 식당과 부엌, 공동공간의 확장과 건설에 관여하고 과업은 다음과 같다.

* 12~15개월 동안의 작업공정 스케줄을 작성한다.
* 공사 진행에 관한 전체 주민과의 의사소통, 의사결정에 반영될 주민의 요구를 파악한다.
* 계약자와 프로젝트 공사 관리자를 추천한다.
* 건물공사의 완성을 위하여 이들을 보조할 전문가를 고용한다.
* 기타 관련사항- 신축건물이 완공되고 축하행사가 끝나면 팀은 종료된다.

5. 유지관리 팀(Maintenance Team)

6. 서기 팀(Secretarial Team)

이 팀은 콜롬비아 에코빌리지의 분양주택 협회와 이사회에 필요한 기록을 담당한다. 문서를 파일로 만들어 보관, 유지하는 시스템을 정립한다. 7-19-09

7. 프로세스 팀 (Process Team)
공동체 내의 연락매체를 만든다.

8. 어린이 팀 (Children's Team)
어린이 팀은 어린이 양육에 건강한 환경을 조성하고 다음과 같은 책임이 있다.

* 회의 시에 어린이 돌보기 시간표를 작성하고 조정한다.
* 어린이 돌보기와 기타 어린이 관련 비용을 위한 예산을 확보한다.
* 어린이의 건강, 안전, 웰빙에 영향을 주는 주제를 다른 팀과 조율한다.
* 공동체 활동 계획에서 가족의 영향을 확인한다.
* 세대 간 교류활동을 주관한다.

9. 공동공간 실내장식 팀 (Common Interiors Team)
실내장식 팀은 커뮤니티 내의 공동공간 인테리어를 기능적이며 아름답게 정돈하고 환영의 분위기로 연출한다. 주민들이 가진 자원과 요구, 경험을 활용하여 다양성 있고 모든 세대에게 어울리는 인테리어 스타일을 연출한다.

* 커먼하우스 공간의 가구배치와 사용에 대한 그룹의 의견을 수집한다.
* 기증품이나 구입품을 막론하고 가구선택, 집기, 마감재, 예술품과 장식을 준비하는 과정을 발전시킨다.
* 실내장식이 완료될 때까지 일시적으로 기증품을 보관할 수 있는 공간을 확인한다.
* 실내장식을 수행한다.
* 공동공간의 사용과 유지에 관한 기준을 수립한다.

10. 코디네이션 팀 (Coordination Team)
코디네이션 팀은 공동체 내에서 진행 중인 작업을 조율하는 업무를 한다.

* 공동체 작업을 팀, 개인에 따라 조율한다.
* 업무회의의 아젠다 계획
* 팀 구성, 의사결정 원리, 기록문서 보관 등을 포함한 공동체 조직을 위한 구조에 대한 제안을 한다.
* 개발자와 공동체를 연결한다.

11. 음식 팀 (Food Team)
공동체의 다양한 요구를 충족시키며 동시에 공동체의 비전과 가치를 실현할 수 있는 음식 프로그램의 개발을 맡는다. 예산, 메뉴계획의 지침과 제안에도 관여한다. 취사작업의 시간표 작성, 서빙 (serving), 설거지에 관한 사항을 포함한다.

12. 재정 팀 (Finance Team)
재정 팀의 기본적인 책임은 HOA의 재무부서가 예산 제안서와 보고서, 재정 보고서, 과정 등에 관한 내용을 작성하고 관리하는 일을 돕는 것이다. 필요시에는 재정적인 질문과 의사결정에 충고자 역할을 한다.

13. 조경 팀 (Landscape Team)
에코빌리지 안의 모든 정원과 식재의 배치, 조성, 할당 등을 맡는다. 개인이나 그룹에게 공동체의 일부를 공동체의 목적에 맞게 사용한다는 조건하에 할당할 수 있다. 부가적으로 조경 팀은 공동체의 요구와 이웃에게 부정적 연향을 미치지 않는 한 커뮤니티 회원의 주택에 개인적인 식재를 허용할 수 있다. 그러나 이때 사용된 시간은 의무적인 작업 시간에는 포함되지 않는다.

* 공동 옥외공간을 계획한다.
* 기능적인 옥외활동공간을 조성한다.
* 식품과 다른 유용한 물품의 생산 (동물, 목재, 대나무, 약초 등)에 관여한다.
* 자연 에코시스템을 개축한다.
* 아름다운 환경을 조성한다.
* 공동체 건물과 주변 환경과의 효과적인 순환과 통합을 추구한다.
* 다양한 농업방법을 유지하고 관리한다.
* 조경과 식재를 관리한다.
* 환경영향을 최소화 한다.
* 기타 필요시에 조경작업을 계획한다.

14, 회원 팀 (Membership Team)
콜롬비아 에코빌리지에 관심이 있거나 더 알기를 원하는 사람들과 상호작용한다. 회원으로의 영입, 잠정적 회원과의 인터뷰, 새 입주자의 오리엔테이션, 대기자를 유지하는 개발자를 보조한다.

15. 참여 팀 (Participation Team)
이 팀의 업무는 콜롬비아 에코빌리지가 잘 기능할 수 있도록 공동작업을 공평하고 즐겁게 할 수 있는 시스템을 구축하는 것이다. 작업참여 시스템은 공동작업을 완수하고 이사회의 업무를 줄여주기 위하여 중요하다. 참여 팀은 참여시스템이 공동작업의 수행에 있어서 개인적 입장에서, 또한 공동체의 입장에서 잘 작동하는지를 검토하고 수정하며 개선안을 제안한다.

3절 _ 시니어 코하우징의 공동활동 프로그램 사례
Examples of Common Activities in Senior Cohousing

3-1. 패르드크내팬(Färdknäppen)

위치 : 스웨덴 스톡홀름
입주연도 : 1993년
주택수 : 43개 .7층아파트
주민수 : 50명
소유형태 : 공영임대
연락처 : Kollektivhusföreningen Färdknäppen Fatbursgatan 29 A
S-118 54 Stockholm tel +46 8 668 95 85
또는 AB Familjebostäder Box 92100 120 07 Stockholm
tel +46 8 737 20 00 fax +46 8 737 21 38
이메일 : info@fardknappen.se/ dofner.iggstrom@familjebostader.com
홈페이지 : www.fardknappen.se







그림 26. 패르드크내팬 시니어 코하우징

: 개요

패르드크내팬 시니어 코하우징은 스톡홀름 쇠더말름(Södermalm) 섬에 위치한 지방정부의 공영임대 아파트이다. 패르드크내팬 시니어 코하우징을 처음 만들기 시작한 것은 몇 명의 중년들이었다. 그들의 이념은 노후세대가 보다 나은 생활을 위하여 서로 협동하고 책임감을 가지고 살게 하는 것이었다. 그리고 이 이념은 패르드크내팬이 처음 설립된 이후 19년 동안 잘 실천되어 오고 있다. 파밀리에부스태더 회사뿐만 아니라 주민들 스스로가 방문객을 받아주고, 저널리스트를 초대하며 기사를 실리고 강의를 함으로써 코하우징에 대한 정보를 보급시킨다. 패르드크내팬을 방문한 많은 사람들이 이곳으로 입주하기를 희망하지만 1년에 1~2개만의 공가가 생기기 때문에 입주기회는 많지 않다. 그래서 스톡홀름 시정부에서는 10년 전에 프람티덴(Framtiden: Future) 조합을 설립하여 코하우징에서 살기를 희망하는 회원들이 여기에 가입하여 코하우징 설립을 준비하고 현실화하는 것을 돕고 있다.

: 역사

패르드크내팬 시니어 코하우징을 완성하는 데에는 오랜 시간이 걸렸다. 그들은 1987년에 처음으로 조합을 결성하고 2년간 공동체의 이념에 대하여 논의하였다. 그 후 건설이 가능한 대지를 찾아보았고 정치가들, 의사결정자들과 많은 상담을 거친 후 1989년에 스톡홀름 지방정부의 주택회사인 파밀리에부스태더(Familjebostäder)가 쇠드라 스테이션(Södra Station)에 있는 대지에 패르드크내팬 시니어 코하우징을 지어주기로 결정하였다. 미래의 주민들은 건축가, 시공자들과 주택의 평면, 실내디자인과 설비에 대하여 집중적인 대화를 하였고 파밀리에부스태더와의 협동을 거쳐 공동체의 비전에 맞는 건물을 완성시켰다. 이러한 과정을 거쳐 현재의 패르드크내팬 시니어 코하우징은 그들의 일상생활에 잘 맞는 공동체가 되었다.

: 주택과 커먼하우스

7층으로 되어있는 패르드크내팬 코하우징에는 43개의 개인 아파트가 있고 1~3R+K의 세 가지 평면이 있다. 개별 아파트의 면적은 37~75㎡, 커먼하우스의 면적은 400㎡이다. 개인

아파트는 좁지만 커먼하우스가 넓어서 손님접대와 파티를 하기에 전혀 불편이 없다.
대부분의 공동생활공간은 1층에 위치하고 각 공간은 필요에 따라서 용도를 변경하기 쉽도록 가변형으로 설계되었다. 커먼하우스에는 TV가 있는 독서실, 독립된 컴퓨터실, 직조실, 세탁실, 공동식당과 부엌, 목공실, 식당에서 곧장 나갈 수 있는 정원이 있다. 최상층에는 벽난로가 있는 다목적실이 있고 이곳에서도 직접 옥상정원으로 나갈 수 있다.

1층에는 재활용 구역이 있어서 금속, 유리, 종이, 가구, 전자제품, 전구, 형광등, 플라스틱, 목재 등을 분리수거한다. 또한 자신에게 필요 없는 물건을 내놓으면 필요한 사람이 가져갈 수 있도록 진열하는 선반도 구비되어 있다. 빈병을 모아서 판매한 돈은 자선단체에 기부한다. 지하실에는 개인 가구별 창고, 공동식품창고, 오락실, 운동실과 사우나실이 있다. 누구나 사용할 수 있는 공동사무실에는 컴퓨터, 스캐너, 복사기, 그 외의 사무용구들이 구비되어 있다. 커먼하우스에는 3개의 작은 손님방이 있어서 외부에서 방문하는 손님들이 싼값으로 숙박할 수도 있다.

: 주민

패르드크내팬 시니어 코하우징의 입주대상은 다른 가족이나 자녀와 함께 살지 않는 45세 이상의 사람이다. 부부의 경우, 한명이 45세 이상이면 되므로 그보다 젊은 주민도 있다. 입주희망자는 시니어 코하우징의 기본이념인 인생의 후반기를 성공적으로 살아가려는 아이디어를 수용하는 사람이어야 하고 패르드크내팬 조합의 회원으로 가입해야한다. 현재 패르드크내팬에 거주하는 50명과 외부에 거주하는 70명이 조합에 가입되어 있다.

패르드크내팬 시니어 코하우징의 주민들은 다양한 연령층으로 구성되는 것을 이상적으로 여겨, 주민의 반은 사회활동을 하고 나머지 반은 은퇴자로 구성되기를 희망한다. 패르드크내팬 시니어 코하우징 주민들의 연령층은 43~97세이며 오랜 인생을 통하여 습득한 가치 있는 경험과 지식을 이웃과 함께 나누기를 좋아한다. 공동체에서는 풍부한 인적, 물적 자원을 가지고 있으므로 주민들은 함께 살면서 나날이 새로운 것을 배울 수 있다.

: 공동활동

패르드크내팬 시니어 코하우징의 주민은 누구나 6주에 한 번씩 조리와 청소활동에 의무적으로 참여해야 하는데 커먼하우스 청소, 정원관리 등을 공동으로 수행한다. 이러한 공동활동에서 주민 모두가 훌륭한 조리사가 되고 남과 똑같이 잘해야 한다는 의미는 아니고 자기의 능력만큼만 참여하면 된다. 주 5일간 이루어지는 공동식사는 "코하우징의 꽃"이라 할 수 있는 핵심적인 활동이다. 그러나 공동식사는 의무가 아니라 자발적인 것이므로 모든 주민이 매일 공동식사를 하지 않아도 된다. 공동체에서는 개인적 취미에 따라 강좌, 음악회, 팝, 연극, 영화, 전시회 가기, 산책 등과 다양한 공동활동을 조직하기도 한다.

5
코하우징의 공동체 관리규약 사례 EXAMPLES OF STATUTE AND RULE IN COHOUSING

1절 _ 관리규약의 정의
Definition of Statute, Regulation and Rule

규칙(regulation)이란 정부조직의 법규, 이로부터 파생된 의무사항, 일반적인 권장사항까지를 포함하는 폭넓은 의미의 용어이다. 그러나 이 모든 규칙이 구속력이 있는 것은 아니다. 구속력을 가지는 규칙은 법(Acts), 법령(Ordinances) 그리고 의무규정이다. 일반적인 권장사항의 경우에는 개인은 구속력 있는 규칙을 반드시 이행하거나 또는 적합한 대안으로 대체할 수 있다.

규칙들은 소정의 방법으로 서로 연관되어 있고 여러 단계의 위계가 있다. 기본법(Fundamental laws)은 별도로 언급할 필요가 있는 법이다. 이 법은 모든 법 중에서 최상위를 차지하므로 모든 법은 이 기본법의 내용에 위배되지 않아야한다. 그 외의 법은 법령, 의무조항 등으로 기본법 아래에서 자세한 내용을 규정한다. 법령(Ordinances)은 특정한 법(Acts)을 통해서 규정되지 않기도 하지만 대부분의 법령은 특정한 법의 하위에 있다. 그러나 법과 법령은 그것 자체만으로는 충분하지 않기 때문에 보다 상세한 규칙이 필요한데 이런 경우에 의무조항(Mandatory provisions)을 작성한다.

일반적인 권장사항(General recommendations)은 개인이 법적으로 구속력을 가지는 규칙, 즉 법, 법령, 의무사항 등을 충족시키는 방법을 말한다. 권장사항은 매뉴얼에 정해진 대로 이행하면 되지만 만일 권장사항을 이행하지 않으려면 구속력 있는 규칙을 충족시킬 수 있는 적합한 증거를 제시해야한다.

EU에 소속된 국가들은 EU의 목적과 규칙이 바로 자국의 규칙의 한 부분이 되고 이에 위배되지 않도록 규칙을 정해야한다. 만일 EU에 소속된 국가에서 EU의 규칙에 위반되는 법을 정했다면 이는 승인되지 않는다.
(http://www.boverket.se/en/start-in-english/building-regulations/national-regulations/regulatory-hierarchy/).

2절 _ 연령통합형 코하우징의 공동체 관리규약 사례
Examples of Statute and Rule in Intergenerational Cohousing

2-1. 스반홀름(Svanholm) 에코빌리지

위치 : 덴마크 실랜드(Sealand) 스키비(Skibby)
입주연도 : 1978년
주택수 : ?
주민수 : 성인 85명, 어린이 46명, 총 131명
소유형태 : 공동소유(commune)
연락처 : Svanholm Gods 4A, 4050 Skibby DK
Tel: 47 56 66 70 / Fax: 47 56 66 07
이메일 : adm@svanholm.dk/bogholder@svanholm.dk
홈페이지 : http://www.svanholm.dk/index.php?id=73









그림 27. 스반홀름 에코빌리지

: 개요

스반홀름은 덴마크의 수도 코펜하겐에서 60Km 떨어진 실랜드(Sealand) 섬의 스키비(Skibby)에 위치한 계획공동체 마을이다. 이곳은 생태, 수입공유, 공동생활, 그리고 자치관리를 공동의 이상으로 하여 1978년에 설립되었다. 그러나 스반홀름은 추수철, 크리스마스 시장에 이웃을 초대하거나, 학교모임과 지역사회의 위원회에도 참여하고 정당, NGO운동과 전 세계적인 활동도 하는 등, 외부사회와도 긴밀한 관련을 가지고 살고 있다.

스반홀름의 주민은 어른 85명, 어린이 46명으로 어린이들이 비교적 많다.

마을에는 6200㎡의 주거지, 14000㎡의 농가 건물, 40개의 자동차, 17개의 트랙터가 있다. 자치관리, 수평적 민주주의가 그들이 살아가는 방법이다.

: 역사

처음 1970년대 중반에 공동체 구성에 관심이 있는 사람들이 인근의 초등학교에 모여서 회의를 가지고 공유경제(shared economy) 공동작업(shared work), 공동의사결정(common decision making)의 이념을 실현할 공동체의 조직에 대하여 의논하였다. 이 이념은 후에 약간 변화하기는 하였으나 아직도 최초에 결정한대로 그대로 실현되고 있다. 스반홀름의 이념은 정치, 종교, 영성과는 관련이 없다.

최초의 마을 설립단계에서는 500명 정도의 사람들이 참여하였으나 그 많은 인원들이 몇 년간 프로젝트에 매달리기는 어려워 도중에 합류하거나 나가는 사람들이 많았다. 어떤 사람은 프로젝트에 전업으로 종사하였고 어떤 그룹은 준비단계에서 20여 차례나 자주 만나며 서로 잘 알게 되었다.

이러한 길고 긴 과정 끝에 1978년 5월 드디어 스반홀름의 첫 번째 입주가 시작되었다. 그들은 대부분 서로 잘 아는 사람들이었고, 어른 85명(21쌍의 부부와 43명의 독신자), 어린이 56명, 그리고 애완동물이 53마리였다. 어른들은 40가지의 각기 다른 직업에 종사하였고 나이는 18~60세의 분포였다. 초기에도 그랬지만 지금도 스반홀름에는 어린이들이 많다.

: 의사결정 과정

의사결정은 만장일치제를 사용한다. 스반홀름의 총회는 최고의 의사결정기구이다. 연례회의는 매해 가을에 2~3일 간 열리고 이곳에서 1년 예산을 결정한다. 정기총회는 매 2주마다 열리고 회원들과 손님들이 참석하여 공동체의 관심사에 대한 정보를 교환하고 토의하며 결정한다. 주민들이 모든 수준의 의사결정 절차에 참여하면 사안이 처음 기대보다 훨씬 더 복잡해지는 경우가 종종 있지만 스반홀름에서 주민은 고용주이며 동시에 고용자이므로 모든 사안을 관리자와 작업자의 입장에서 깊이 바라본다. 모든 프로젝트는 경제적 측면에서 뿐만 아니라 생태적 측면에서도 옳아야하고 모든 면에서 만족스러워야 한다.

: 하위 그룹

총회에 상정되기 전까지 많은 하위그룹을 통하여 많은 제안이 나온다. 투자부, 컨택부, 교육부, 경제부, 사무부, 농사부, 건축부, 가축부, 부엌부, 가공부 등 스반홀름에는 많은 하위 그룹이 있다. 각 그룹에서는 어느 범위 까지는 자기들끼리 독립적으로 의사결정을 하고 총회에서 연간예산 범위에서 투자할 수 있는 비용의 양을 결정한다. 투자그룹에서는 각 그룹의 요구에 따라 얼마만큼의 예산을 배정할 것인지를 승인한다. 또한 교육 그룹에서는 그 해에 몇 명이 교육을 위해 공동체를 떠날 수 있는지를 조사하고 대상자도 결정한다.
언제나 공동체에서는 모든 일을 최대한 원리원칙에 따라 시행하고 모든 그룹원들은 서로 밀접하게 연관되어 있다. 예를 들어, 교육 그룹에서 교육을 시작하려면 투자그룹에서 투자계획을 세우는 등, 스반홀름은 자치관리에 의해 운영된다.

: 가능한 파라다이스

개인이 가진 부채에 상관없이 스반홀름의 주민에게는 3,998,436 평방미터의 토지를 준다-이것은 자기가 원하는 꿈을 이루게 해주는 작은 영토, 잠재적 파라다이스이다. 그리고 실제로 주민들은 그들의 법과 아이디어에 따라 국가 안에 또 하나의 작은 나라를 개발하였다. 스반홀름에는 내부적인 경제구조, 교통정책, 환경정책, 교육정책, 건강정책 등이 있다. 많은 분야에서 스반홀름은 현존하는 사회보다 한걸음 앞서가는 사회라고 주민들은 자부한다. 그들은 실제로 덴마크 정부가 안식년 제도를 생각하기 오래 전부터 다른 종류의 안식년 제도를 가지고 있었고, 브룬트란드(Bruntland)가 "지속가능성(sustainability)"이라는 용어를 소개하기 이전부터 쓰레기 분리 시스템을 개발하고 지속가능한 생활방식을 실행해왔다.

: 주민의 자격

스반홀름 공동체에서는 주민을 받아들일 때 정해진 규칙에 따라 결정한다. 스반홀름의 주민이 되려면 반드시 덴마크어를 말할 수 있어야 한다. 그들은 공동경제를 운영하므로 은행에 큰 부채가 있어서 공동체에 재정적으로 너무 큰 부담을 주는 사람은 주민으로 영입하지 않는다. 예를 들면 빚이 너무 많거나, 평균이하의 교육수준을 가진 사람, 그리고 적정수준의 수입을 보장할 수 없는 사람 등은 주민으로 영입하지 않는다. 또한 공간을 너무 많이 차지하는 사람도 허락하지 않는다. 일반적으로 1명 이상의 어린이를 가진 편부모는 성인으로부터 기대하는 수입에 비하여 너무 많은 공간을 차지하므로 거부한다. 외부에서 보기에는 재정적 비중을 무엇보다도 중요시하는 이러한 규칙을 이해하지 못하고, 또 많은 사람들이 용납할 수 없다고도 하지만, 그들은 공동경제를 위한 자신들의 시스템이 그리 엄격한 것은 아니라고 믿는다.

한편으로 많은 문제를 가지고 있지만 스스로 자신을 관리할 수 있는 사람들에게는 스반홀름은 살기 좋은 곳이다. 수년간의 경험을 통하여 많은 사람들이 공동체 안에서 자치적 관리로 자신을 훈련시켜 좋은 결과를 가져왔다.

: 함께 살기

모든 사람들이 심리적으로 완벽하지 않고 대부분은 공동으로 생활하는 훈련을 안 받았기 때문에 개인과 집단의 경계가 모호하여 모르는 사람들과 함께 살기는 쉽지 않다. 스반홀름에는 공동생활에서 발생할 수 있는 여러 가지 문제들을 해결하는 시스템을 가지고 있다. 만일 누가 룸메이트와 사이가 좋지 않거나 만족해하지 않으면 다른 방이나 주택으로 옮길 수 있다. 그러나 더욱 멀리 떨어져 있기를 원하면 토지에서 몇 마일 떨어진 곳으로 거처를 옮길 수도 있다. 또한 스반홀름의 지역 노동시장으로 옮겨갈 수도 있다. 만일 스반홀름의 목재공장에서 일하기가 싫증나면 일손이 필요한 공동부엌이나 채소포장 부서로 일터를 옮길 수도 있다. 물론 이러한 변화를 계속적으로 실행하는 것은 불가능하고 실제로는 매우 소수의 사람들만 그렇게 한다. 스반홀름에서는 개인이 불만족 상태에서 오래 있지 않도록 이러한 변화의 기회를 주지만 너무 자주 변화를 시도하는 것은 새로운 사람들과 어울리고 새로운 일에 적응하는데 많은 에너지를 필요로 하므로 비효율적이다.

: 스반홀름의 어린이

스반홀름에서 어린이에게는 최고의 우선권이 주어진다. 어린이를 공동체의 일상생활에 가능한 한 많이 통합시키려는 것이 그들의 목표이다.

덴마크의 가정에서는 부모가 모두 가정 밖에서 직업을 가지고 있기 때문에 10세 까지의 모든 어린이는 보육원에서 돌보아주는 시스템이 널리 발달되어 있고 세계적으로 최고의 수준이다. 이것은 덴마크 복지제도가 모든 일하는 부모에게 어린이 양육의 혜택을 주고 대부분의 양육비는 세금으로 충당해주므로 개인은 일부비용만 내도록 되어 있다. 일반적으로 어린이는 생후 6개월부터 보육원에 다닌다. 3세의 유아는 유치원으로 가고 6세~10세까지의 어린이는 반나절동안 학교에 가고 나머지 반나절은 활동센터에 다닌다. 10세부터는 청년 클럽이나 음악이나 운동과 같은 다른 취미클럽에 다닐 수도 있다. 이러한 주간보호 시설은 훌륭한 복지 시스템이고 대부분의 가족들은 만족해한다. 그러나 어린이 입장에서 보면 그들은 온종일 성인의 세계로부터 완전히 격리되어 시설직원을 제외하고는 어린이들만의 세계에서 사는 것이다. 그래서 어린이들은 어른들이 일하는 것을 경험하지도 못하고 자기들이 자연스럽게 참여하지도 못한다. 그들은 아동기를 여러 가지 시설에 적응하며 보내고 성장해서는 다른 시설의 정해진 일정, 정책, 논리에 맞추어 살다보면 자기 관리를 스스로 할 줄 모르게 된다.

스반홀름에서는 일반가정과 마찬가지로 어린이들이 자기 부모와 함께 살고 의무교육은 스반홀름 밖에 있는 학교에서 받는다. 그러나 다른 어른들과도 가깝게 살고 대부분의 스반홀름 공동생활에 참여한다. 스반홀름의 어린이 양육의 중점은 어린이에게 광범위하게 작업과 활동에 참여할 기회를 주어 개인적으로 자치적 관리를 향상시키는 것이다. 스반홀름에서는 어린이들이 아동기를 시설에서 보낸다면 결코 얻을 수 없는 자신의 리듬을 스스로 찾고 요구를 파악하기를 바란다. 현재는 공동체 내에 학령전 (6~7세 까지) 어린이 그룹이 있고 그 그룹에서 어린이집을 열고 학령 전 어린이들을 돌본다. 담당자는 공동체의 회원으로 어린이 보육의 교육을 받고 외부에서 어린이 보육의 직업을 가진 회원이다. 어린이 보육에는 특별한 담당자가 있고 어린이와 전문적으로 일한다. 어린이들은 직접적으로 작업에 참여하지는 않지만 다른 어른들이나 자기 부모가 어떤 일을 하는지 볼 수 있고 흥미가 있으면 자기도 간단한 작업에 참여할 수 있다. 몇 명의 10대 청소년은 흥미있는 작업활동에 참여하고 상호 동의하에 방과 후에 작업을 하고 약간의 용돈을 벌기도 한다. 스반홀름은 이러한 어린이 양육과 교육을 통하여 그들이 세상에서 가능한 한 자기관리를 할 수 있는 성인으로 성장하기를 바란다.

어린이는 모두 가진 능력이나 취미가 다르다. 스반홀름에서는 어린이들에게 다양한 기회를 제공하여 사회적 네트워크를 형성하고 실질적인 가능성을 발견하도록 돕는다. 어린이들은 함께 놀면서 성장한다. 스반홀름에서의 장점은 일반 핵가족에서는 찾아보기 힘든, 주변에 함께

놀 수 있는 어린이가 많고 어른들의 참견 없이 스스로 잘 놀 수 있다는 것이다. 그들이 실행하는 어린이 양육의 주요 관점은 그들이 일상적으로 하는 일에 어린이도 함께 참여함으로써 자치적 관리와 협동심을 기르는 것이다. 출발부터 어린이가 함께 참여하고 그들은 자신을 돌볼 수 있는 방안을 스스로 항상 찾아내야 한다. 총회는 언제나 "어린이 뉴스"로부터 시작하고 여기에서 어린이들이 직접 발표하거나 또는 어른들이 어린이에 대한 주제를 발표한다. 부모회의가 자주 열리고 어린이에 관한 토의와 어린이 양육에 관한 주제가 항상 진행 중이다.

: 공유 경제

수입의 공유(income-sharing)는 스반홀름 설립 시부터 가지고 있는 3가지 기본 이념 중의 하나이다. 스반홀름에 들어오면 누구나 모든 조건이 같아진다. 이곳에서 개인은 무소유이다. 성인의 1/3정도는 외부에서 직업을 가지고 그들의 수입은 모두 공동체로 들어간다. 나머지 사람들은 이곳에서 유기농 농산물을 생산하고 농산물을 판매하여 그 비용으로 공동체 가족들이 생활한다. 주민들이 에코빌리지에서 공동으로 노동하고 수입을 공유하는 시스템이다. 공동으로 밀접하게 생활을 한다는 것은 각 개인을 너무 잘 알아서 결과적으로 타인에 대한 험담으로 이어지기 쉽지만 공유경제를 통하여 많은 것을 공유하면서 공동의 방향을 향하고 살고 있는 스반홀름의 주민들은 서로에 대한 존경을 기본으로 생활한다.

스반홀름은 작은 규모의 커뮤니티이고 자치관리이기 때문에 지속가능한 생활을 선도할 수 있다. 누가 결정을 하면 그 외의 사람들이 그것을 실행한다. 스반홀름의 공유경제 시스템은 어떤 개인을 공동체의 주민으로 받아들였을 때 그의 자산과 수입이 공유경제로 들어가고 수입의 20%(1210 덴마크 크로나, 약 20만원 정도)는 개인계좌로 들어가 이 돈은 개인적으로 사용하는 시스템이다. 이 돈으로 화려한 생활을 하기는 충분하지 않지만 스반홀름의 아름다운 자연, 좋은 이웃, 야생의 풍경, 땅에서 일하는 즐거움은 무료이다. 만일 주민이 다시 공동체를 떠날 때에는 공유경제에 들어갔던 자산은 되돌려 받는다. 모든 주민이 공동체의 돈이 어디에 어떻게 사용되는지 알고 있다. 스반홀름의 여러 생산 그룹은 공유경제라고 해서 생산에서 나오는 이익만을 추구하지는 않고 인간 또는 미래의 지속가능한 생활을 도울 수 있는 생태적 요소를 강조한다. 그래서 새로운 프로젝트를 시작하고 어느 기간 동안 그것이 스반홀름의 목표에 맞는 사업인지를 확인하기 위하여 여러 가지 시험을 하기도 한다.
(http://ecovillagebook.org/ecovillages/svanholm/)

스반홀름의 관리규약

스반홀름의 회원들이 서로 기대하는 것은 무엇인가?

스반홀름과 같은 공동체로의 이주를 고려할 때 상호간의 기대가 명확해야 한다. 스반홀름 회원에 대한 기대는 다음과 같다.

- 우리는 앞으로의 생활을 영위하기 위하여 선택한 공동의 목표에 동의할 것을 기대한다.
- 우리는 또한 당신이 우리의 사회활동에 참여하기를 좋아하고 공동활동에 에너지를 부어넣을 힘과 요구를 가지기를 바란다.
- 우리는 또한 당신이 우리의 의사결정 과정에 참여할 용기를 가지기를 기대한다.
- 추가하여 우리는 당신의 영혼과 경제가 건전하기를 기대한다.
- 우리 모두는 전업으로 일한다: 그렇지 않으면 입주를 결정하지 말라. 스반홀름에서는 3세 이하의 어린이를 양육하는 한부모(편부모)는 일주일에 단지 30시간만 일한다.
- 당신은 스반홀름 외부에서 직업을 가져야만 한다. 또는 가질 수 있는 잠재력이 있어야 한다. 또는 당신 자신의 회사(생태적으로 지속가능하고 경제적으로 건전한)를 공동체 안에서 가지기를 기대한다. 가끔 공동체의 작업그룹 중에서 일손이 필요할 때가 있고 만일 당신이 그 분야에 적합한 기술이 있다면 지원할 수 있다.

지침

스반홀름으로 이주하는 것은 재정적 의무가 있는 집을 사는 것과 같다. 그러므로 당신은 공동체에서 입주를 허락할 때 당신의 경제적 상태가 평균적인 자산 수준에 있도록 준비해야 한다.

우리는 건전한 경제라는 의미에 대한 지침을 가지고 있다.

- 당신은 평균적인 수입이 있는 전업(full-time job)을 가져야 한다.
- 당신의 부채는 100,000 덴마크 크로나(17,000,000원)를 넘지 않아야 한다.
- 성인 각자는 최소 50,000 덴마크 크로나(8,500,000원)의 자산을 기여해야 한다.
- 우리는 이주하는 가족이 성인보다 어린이의 수가 더 많기를 선호한다.
- 우리는 작업의 수행을 위해서 55세 이하의 사람을 선호한다.

공유경제의 가입과 탈퇴

당신이 스반홀름의 회원이 되려면 회계그룹에서 당신을 공유경제 안에 한정(lock)시킬 것이다. 우리는 당신의 공유경제 가입날짜를 결정한다. 그때부터 당신의 임금은 우리의 공동계좌로 들어온다. 당신 아이들의 수당은 스반홀름 공동계좌로 들어오고 그대신 스반홀름이 아이들의 비용을 지불한다. 당신은 총 임금의 20%를 당신의 계좌로 받고 소비조합의 지불이나 교통비 등으로 사용한다. 우리는 스반홀름 입주 이전과 현재의 재산을 공유하기 위하여 세금계산서를 발급하고 입주 후에는 스반홀름이 당신의 세금을 지불한다.

만일 후에 당신이 퇴거하기로 결정한다면 입주 후 첫 해에는 한 달 후에 퇴거할 수 있지만 그 이후에는 일 년이 걸린다. 나가기 1년 전에 퇴거를 신청한다. 어떤 사람은 퇴거하는데 너무나 오래 걸린다고 하지만 우리의 예산을 계산한다면 당신의 수입이 사라지기 때문이다. 당신이 스반홀름을 떠나게 되면 회계그룹은 공동경제에서 당신을 풀어준다. 우리는 서로 정확한 날짜에 동의해야 한다.

경제공동체 규약

우리는 1987년에 스반홀름을 시작했기 때문에 최대한 모든 것을 한 곳에 모

으는 것이 필수적이었으므로 공동체가 굳건해지도록 우리가 가진 모든 것을 기여했다.

어떤 사람은 부유하지만 어떤 사람은 부채가 있으므로 우리는 부채가 있는 사람도 받아들인다. 그러나 우리가 살기위하여 부채의 상한선이 있다.

당신이 우리 공동체에 입주허가를 받으면 당신은 회계그룹과 함께 당신의 순수 재산을 계산하는 자산평가를 한다. 당신의 재산은 공동체에 이주해 들어올 때 맡겼다가 당신이 떠날 때 다시 되돌려준다.

스반홀름은 부채를 서비스로 갚는 것을 관리할 수 있다. 만일 당신이 부채가 있다면 스반홀름에 사는 동안 스반홀름에 봉사하면 빚이 줄어든다. 만일 처음 5년 이내에 당신이 스반홀름을 떠난다면 서비스로 삭감된 액수를 기록하고 그 이외의 남은 부채는 되돌려준다. 그러나 스반홀름에서 10년이 지나면 부채가 완전히 없어진다. 입주 시에 부채는 최대 100,000 덴마크 크로나(17,000,000원)이하여야 한다.

우리는 다른 공동체와 마찬가지로 입주 시에 성인 1인당 최저 50,000 덴마크 크로나(8,500,000원)의 예치금을 받는다. 만일 당신이 50,000 덴마크 크로나의 예치금을 지불할 능력이 없다면 그 돈을 빌려도 된다. 그러면 당신의 전체 부채는 100,000 덴마크 크로나에서 150,000 크로나로 증가하고 그것으로 입주가 가능하다.

2-2. 프람티덴(Framtiden) 조합

프람티덴 조합은 어떤 구체적인 코하우징 단지가 아니고 코하우징의 현실을 더 잘 이해하고 새 단지를 계획하려는 시작그룹을 돕기 위하여 만든 조합이다. 프람티덴은 여러 가지 대안주택을 찾는 사람들을 준비시킨다. 프람티덴의 목적은 코하우징의 생활을 쉽게 하기 위하여 주택과 작업공간을 구성하고 일상생활의 질적 향상을 도모하는 것이다. 코하우징의 생활은 공동체, 책임감, 그리고 민주적 생활에 참여하는 것이다. 프람티덴 조합은 파밀리에부스태더와 협조하여 연령통합형 코하우징의 설립을 진행 중이다.

프람티덴의 관리규약

1. 목적
프람티덴 조합은 공영임대주택의 형태로 코하우징을 계획하려는 사람들을 위한 것이다.

2. 회원권
회원은 당장 또는 나중에 코하우징으로 입주하여 계획과 관리에 참여하고자 하는 사람들이다. 회원들은 회비를 지불해야하고 회원으로 가입하면 회원회의 뿐만 아니라 연례총회에서 투표권이 주어진다.

3. 회원회의
회원회의는 매년 최소 2회 열린다. 회의의 아젠다는 늦어도 회의개최 14일 전까지 준비한다. 아젠다에 올라온 내용에 대해서만 의사결정을 한다.

4. 이사회
이사회가 조합을 관리하고 이사회 임원은 연례총회에서 결정한다.

5. 연례총회
연례총회는 해마다 3월경에 열린다. 총회의 초대장은 아젠다와 함께 늦어도 연례총회 4주전까지 공지한다. 모든 동의는 늦어도 연례총회 8주 전까지 이사회에 상정한다.

6. 연례총회의 아젠다
연례총회의 아젠다는 다음의 내용들이다.

* 회의의 의장 선출.
* 회의의 서기 선출
* 회장과 함께 의사록을 조정할 회의진행자 선택
* 참가 투표인 명단 작성
* 연례회의 승인
* 연례회의 보고서, 자금 보고서, 감사 보고서 발표와 이의 승인
* 이사회의 해임.
* 이사회 임원의 수 결정-일반임원과 대리인 임원.

* 회장과 재무 선출.
* 기타 임원의 선출.
* 감사 선출.
* 추천위원회와 소집인 선출.
* 연회비 결정.
* 차기 회계연도의 예산초안 발표.
* 공식적 서명자 결정 예) 회장과 재무.

이 조항들은 즉시 적용된다.

7. 이사회의 회장과 2년 임기의 임원은 반씩 매년 선출한다. 이사회는 서기를 지명한다.

8. 규약결정, 조직의 해체, 회계연도의 변경, 규약의 변경, 조합의 해체는 연속적인 2회의 회의 결정에 따른다. 이 중 1회는 연례총회를 포함한다. 조합의 기록은 연중 달력에 따른다.

스톡홀름 2005-03-12

2-3. 랑에 엥(Lange Eng)

위치 : 덴마크
입주연도 : 2008년
주택수 : 54개, 타운하우스
주민수 : 200명
소유형태 : 개인소유
연락처 : 1-55 Nørregade 30 Lange Eng 1-60 1165 Copenhagen K
2620 Albertslund
홈페이지 : http://www.langeeng.dk











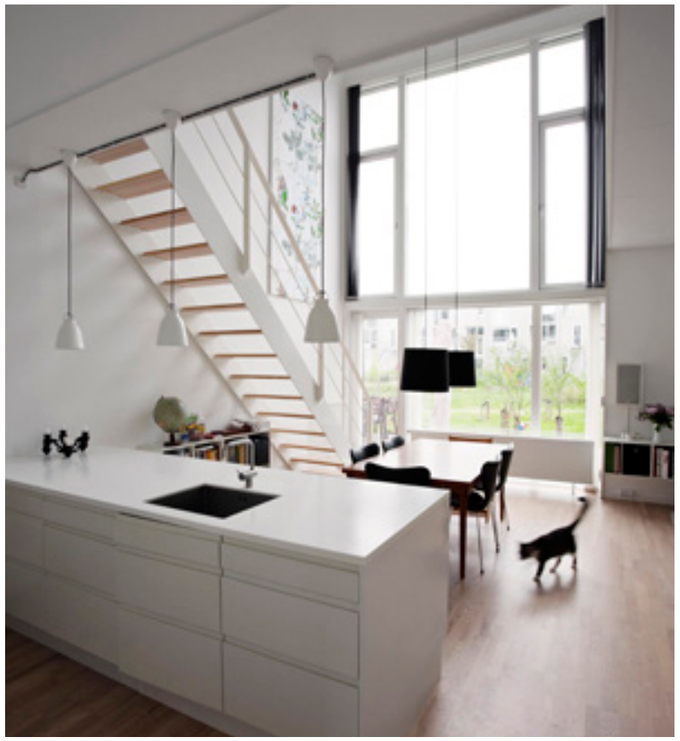




그림 28. 랑에 엥 코하우징

: 개요

랑에 엥은 다양한 규모의 54개의 타운하우스와 커먼하우스로 구성된 코하우징이다. 단지에는 녹색의 중정과 개인 테라스, 공용 테라스로 둘러싸인 건물과 놀이터, 100그루의 과일나무가 있다. 랑에 엥은 도르테 만드룹 건축회사(Dorte Mandrup Architect)에서 설계하였고 2008년 여름에 입주하였다.

: 역사

2004년 가을에 초기 그룹이 친구, 친지 등을 모아서 회의를 열었다. 그들은 자기 그룹을 위한 주거단지에 대한 단편적인 이야기들을 나누었다. 그들은 많은 시간을 프라이버시와 공동체, 도시와 시골에 대해서 토론하였고 덴마크에서 과연 그러한 공동체가 가능한지에 대해서도 의논하였다. 그들은 몇 명이나 이 그룹에 남을지, 어느 부분까지 공동과 개인적인 영역으로 규정해야 할지에 대하여 많은 이야기를 나누었다. 2005년 5월에 첫 번째 모임의 참가자 중 6명이 좀 더 심층적으로 공동체의 가치와 조직에 대하여 매달 만나서 의논하기로 결정하였으나 그룹은 나중에 4명으로 줄었다. 그들은 여러 가지 프로세스를 정립하기 위하여 변호사와 접촉하여 장소에 대한 전문적 자문을 받았고 다른 전문가들과도 접촉하였다. 그와 함께 코펜하겐(Copenhagen), 발레룹(Ballerup), 로스킬레(Roskilde), 밸뢰세(Værløse) 등을 포함한 여러 지방정부들과 접촉하고 지방정부 조합 비시르클렌 (Bycirklen)과 접촉했다. 또한 부동산회사와 개발자들과도 접촉했다.

그들은 11월말 밸비(Valby) 주민회관에서 첫 번째 정보공지 모임을 개최하였다. 이 모임에 30명이 참석하여 열띤 토의로 성공적이었다. 드디어 2005년 12월에 41가정-68명의 성인과 39명의 어린이-의 코하우징 그룹이 결성되었다. 2006년 3월에 밸비 주민회관에서 3차 회의가 열린 이후 구체적인 단지계획이 나오고 회원리스트는 50가구로 마감되었으며 나머지는 대기자로 넘겨졌다.

코하우징의 설계는 도르테 만드룹 건축회사(Dorte Mandrup Architects)에서 맡았고 재정 파트너는 로스킬레 은행이었다. 여러 가지 우여곡절 끝에 2006년 7월 1일 그들은 알버톤(Alberton) 대지의 소유자가 되었고 축하기념으로 두 그루의 밤나무를 심었다. 그 후에 2007년부터 2009년의 긴 건설기간을 거쳐 랑에앵 코하우징이 완성되고 2008년에 입주가 시작되었다.

: 주택과 커먼하우스

랑에 엥은 개인 테라스가 있는 개인소유 코하우징이다. 식당에서는 항상 테이크아웃(take-out)이 가능하고 식비는 자기가 먹은 만큼만 지불하면 된다. 어떤 가족은 자주 공동식사를 하고 어떤 가족은 드물게 한다. 누구나 때로는 혼자 있고 싶은 것을 지켜주는 것도 랑에 엥 생활의 일부이다.

· 공동식사는 일주일에 6일- 항상 테이크아웃이 가능하다.
· 조리와 설거지 당번 - 6주에 한번
· 다양한 연령의 200여명의 주민
· 멋진 모던 주택 - 필요 시에는 프라이버시 확보
· 넓은 공동 잔디밭
· 마당에서 칵테일파티
· 기타

랑에 엥(Lange Eng: Long Meadow)의 중심은 중정이다. 모든 주택은 직접 중정으로 들어갈 수 있거나 중정을 바라볼 수 있다. 겨울에는 물론 조용하지만 여름에는 중정에서 많은 활동이 일어난다. 그릴에 음식을 굽거나 해먹에 매달려있거나 등. 이웃들은 아이들이 노는 동안 테라스에서 만나고 커피를 마실 수 있다. 모든 주택은 1층 계단을 통해서 중정으로 들어올 수 있다. 그리고 각 집은 계단 끝에 개인 테라스를 만들 수 있다.

600 ㎡의 커먼하우스는 건물의 남서쪽 끝에 2개 층으로 구성되었다. 1층에는 부엌, 100명 이상이 앉을 수 있는 식탁이 있는 식당, 어린이 놀이코너, 옷장과 화장실이 있다. 2층에는 큰 스크린, HD 프로젝터와 20개 좌석이 있는 영화관이 있다. 다목적실, 미니 축구장, 음악실, 재봉틀이 있는 취미실, 카페와 바, 에스프레소 머신, 놀이코너, 피아노, 소파코너, 잡지, 컴퓨터, 창고, 화장실이 있다.

주택은 71㎡, 95㎡, 115㎡과 128㎡로 2층 구조이다 모든 주택에는 중정을 향한 큰 창문이 있고 71㎡을 제외한 모든 평면은 1,2층이 트여진 구조이다. 방은 8~13㎡ 넓이로 LDK평면이며 바닥은 나무로 마감되었다.

건물은 검정색 목재 파사드에 비대칭형 지붕으로 되어있다. 단지에는 두 개의 출입구가 있는데 하나는 북쪽에 헤르스테드룬드(Herstedlund)를 향하고 다른 하나는 커먼하우스에 있는 입구로 남쪽으로 가다어바이(Gadagervej)를 향하고 있다. 중정을 통과하는 길은 공공도로라서 문이 없지만 주민들 이외의 외부인들은 잘 다니지 않는다.

랑에 엥 관리규약

Matr.nr .: 12-R Reviewer:
Land lot: Herstedvester City, Herstedvester Attorney Jerry Osbak
Ejerl.nr .: 1-55 Nørregade 30
Location: Lange Eng 1-60 1165 Copenhagen K 2620 Albertslund

1. 이름과 위치

1.1 소유조합의 이름은 랑에 엥 커뮤니티이다.
1.2 등록된 사무실은 알베르트룬드(Albertslund)이다.

2. 목적

2.1 조합은 12-R Herstedvester City, Herstedvester, condominium no. 1-55의 소유자로 구성되고, 모든 사안을 개인적 그리고 공동으로 디자인하고 관리한다.
2.2 소유자 조합은 이 규약에 동의하고 공동비용을 지불하고 보험가입, 그리고 유지, 개수, 개선 등의 건물 공동비용을 지불한다.

3. 회원

3.1 단지의 모든 소유자는 조합의 회원이어야 한다. 회원권은 재산을 취득한 날짜로 부터 유효하다. 소유자 조합의 회원권과 아파트 소유자는 항상 같아야 한다.
3.2 새로운 소유자는 조합으로부터 서면으로 소유권 변경통지를 받기 전까지는

투표권을 행사할 수 없다.
3.3 종전 소유자의 회원권은 새로운 소유자의 가입과 동시에 만료된다.
그러나 종전 소유자의 조합에 대한 의무는 새 소유자가 이의 없이 조합에 가입이 완료되어 취득일짜가 나오고 모든 경비를 지불했을 때 종료된다.
3.4 소유자 조합에서 현재의 주택 소유자는 종전 소유자의 권리와 의무를 승계한다.

4. 분배
4.1 개인주택의 분배는 소유한 아파트 공간과 커먼하우스(55호 아파트)의 공간을 합하여 결정된다. 등기되는 총 주택공간은 재산에 관련된다. 이 분배는 다음의 모든 조항에도 적용된다.
4.2 내부 활동, 유지, 커먼하우스와 기타 공용공간의 보수와 모든 비용은 분배에 의해 지불한다. 대지와 주택의 개인 테라스는 조합의 주민 수로 동등하게 분배된다. 가정 내의 어린이 수는 분배 수에 포함하지 않는다. 항상 가구 당 최소 1명의 성인은 비용을 지불한다.
연례총회에서 성인주민 1인의 연회비/월회비를 책정한다.
이사회는 소유자의 국적, 성명, 생년월일 등록 등과 같은 진행 중인 가입 등록과 조합원의 변경업무를 담당한다.
랑에 엥 조합 내에 살고 있는 모든 사람은 국가에 등록되어야 하고 이사회에 성명과 시민권번호, 개인사항 등을 보고할 의무가 있다.

5. 총회
5.1 총회는 소유자 조합의 최상위 기관이다.
5.2 회원은 누구나 총회 전에 안건을 상정할 수 있고 총회에서 의사결정을 한다. 단, § 6.9에 따른 사항의 결정은 예외로 한다.
5.3 비용이나 주제결정에 대한 결의는 총회에서 분배/회원수에 의한 다수결 방법으로 한다. 비용에 관한 결정이 아니거나, 분배/회원수에 의한 결정이 부적합할 때에는 의사결정은 § 4.2에 따른다.
5.4 그러나 공동 부분과 설비 또는 부수공간의 판매, 규약의 개정 등과 같은 중요한 변경에 대한 결정은 분배수의 2/3 찬성의 다수결로 결정한다. 만일 이 방법으로 결정되지 않는 경우, 3주 이내에 회의를 재소집하고 여기에서 참석한 분배/회원수의 2/3이상의 동의를 얻으면 통과된다.
랑에 엥 조합의 결정은 분배/회원수의 최소 4/5이상의 조합원이 투표할 때만 유효하다.
5.5 총회는 매년 5월말 이전에 열린다.
5.6 아젠다는 최소한 다음의 내용을 포함한다.
5.6.1 회장과 서기의 선출
5.6.2 직전연도의 연간보고 발표
5.6.3 재정의 감사보고서 제출과 승인
5.6.4 예산의 제출과 승인
5.6.5 이사회나 회원의 제안
5.6.6 위원장 선출
5.6.7 이사회의 임원 선출
5.6.8 감사 선출
5.6.9 기타
5.7 특별총회는 이사회나 조합의 감사 또는 행정적 필요, 회원의 1/4이상의 요구가 있을 때 열린다. 또는 직전 총회에서 특별총회를 열기로 결정한 경우에도 개최한다.
5.8 총회는 이사회에서 최소 2주~최대 8주 전까지 공지한다.
5.9 공지에는 시간, 장소와 아젠다, 총회에서 논의될 제안, 감사의 회계와 예산을 첨부한다.
5.10 모든 회원은 총회에 특별한 주제를 상정할 권리가 있다. 논의할 주제는 총회 최소 2주 전까지 이사회에 제출한다. 만일 제안이 적정기간 내에 접수되면 이사회는 제출회원에게 총회 개최 최소 1주 전까지 이를 통지한다. 규약의 개정은 총회에서 한다.
5.11 대지 내의 주택 소유자는 분배자에 해당되고 총회에서 투표권이 있다.
회원의 배우자/ 동거자 또는 서면 위임장을 받은 다른 성인이 투표해도 무방하다.
5.12 총회는 의장을 선출한다.
5.13 총회에서 의논한 사항은 회의록에 기록하고 의장과 이사회 대표인 회장이 서명한다. 회의록은 총회 후 4주 이내에 회원들에게 공지된다.

6 이사회
6.1 이사회는 5인의 임원으로 구성된다. 추가로 2인의 대체인원을 둔다.
이들은 총회에서 조합원, 배우자, 또는 회원가정의 다른 성인이 선출한다.
6.2 임기는 2년으로 매해 임원과 대체인원의 반을 선출한다. 재선거도 가능하다.
6.3 만일 임원이 임기 중 사임하면 대체인 중 한명이 다음 총회까지 그 역할을 승계한다.
6.4 이사회는 임무를 수행하는 규칙, 절차를 수립할 수 있다.
6.5 이사회는 회장, 부회장, 재무, 서기를 선출한다. 이사회의 회장이 공석일 때 대리인으로서 부회장이 회장을 맡는다.
6.6 이사회는 소유자 조합 업무의 관리를 맡는다.
6.7 공동재산을 위해 훌륭하고 건전한 업무를 수행하는 것이 이사회의 임무이다. 이를 위해 이사회는 공동비용의 지불, 각종 보험비, 청소, 대지의 외부 유지관리와 보수 등의 업무를 규칙에 맞게 수행한다.
이사회는 공동체의 지출과 수익에 따라 안전하게 회계업무를 하고 차기연도의 예산을 세운다.
6.8 이사회는 공동체의 매일의 활동을 위하여 행정보조원을 둘 수 있다. 조합원의 최소 1/4이 동의하는 경우, 이사회는 회원도 아니고 감사도 아닌 사람 중에서 행정보조원을 지명할 수 있다.
6.9 이사회는 총회에서 조합원 1/4의 동의를 얻어 소유자 조합이 위원장의 의무보험을 가입하는 것을 결정할 수 있다. 소유자 조합이 위원장의 의무보험을 대표한다.

7 이사회 회의
7.1 이사회 회의는 회장이 주재하고 회장 부재 시에는 부회장이 이를 대신한다.
7.2 이사회는 회장 또는 회장대리, 그 외 최소 2인의 임원참석을 정족수로 한다.
7.3 이사회 임원회의의 결정은 과반수로 한다. 투표의 공평성을 유지하고 회장 또는 회장 부재 시의 회장 대리는 투표를 주재한다.
7.4 이사회는 임원회의의 회의록을 작성하고 회의에 참석한 위원들이 서명한다.

8. 우선권

8.1 소유자 조합이 회장 또는 부회장 그리고 조합의 2인자가 서명하면 우선권이 있다.

9. 개정

9.1 소유자 조합의 회계는 총회에서 선출된 감사에 의해 감사를 받는다. 회원의 최소 1/4이상의 요구로 선출되는 감사는 특허가 있는 회계사여야 한다.

9.2 감사는 매년 선출하고 재선거가 가능하다. 감사는 조합의 회원이 아니어야하고, 재무가 감사로 선출되어서도 안 된다.

9.3 감사의 수행에 있어서 감사는 업무의 절차가 적합한지를 고려해야 한다. 감사는 모든 장부와 기록을 볼 수 있으며 필요시에는 담당자와 연락하여 업무상 정보를 얻을 수 있다.

9.4 재정보고서를 심사할 때 감사는 절차가 만족스러운지를 언급해야한다. 모든 중요사항이 완료되면 차기 이사회의에서 발표하고 이사회의 확인 서명을 받는다.

10. 재정보고서

10.1 소유자 합병법

10.2 재정보고서는 수입과 지출계산서를 첨부하고 이사회와 감사의 서명을 받는다.

10.3 총회는 제출한 재정보고서를 승인한다.

11. 자본

11.1 소유자 조합은 활동에 필요한 자본 이외의 어떠한 자본도 구축하지 않는다. 그러나 조합의 비용으로 사용하는 필요회비는 예외이다.

11.2 그러나 총회에서, 특별한 목적이 있는 경우에는, 예를 들면 개·보수, 전도, 대여 등과 같은 경우, 회원 2/3 다수결로 이를 적용한다.

11.3 소유자의 유동기금은 신용 있는 은행이나 정부에서 공인하는 금융기관에 예치한다. 일상적인 활동에 필요한 유동자금의 규모는 행정직원이 결정한다.

12. 예산과 회원

12.1 이사회는 연간예산과 소유자 조합의 기대지출을 준비한다.

12.2 조합의 비용을 지출하기 위하여 회원들은 적정한 기간에 이사회의 결정에 따라 개인 아파트와 커먼하우스에 관련된 비용을 지불한다. 공동비용은 이사회가 활동 예산액을 확인하고 결정한다.

12.3 비상시의 필요비용은 이사회가 회원들로부터 특별회비를 걷어서 충당한다. 특별회비는 연회비의 25%를 넘지 않는다.

12.4 공동비용에 추가로 각 주택의 소유자는 자기 집의 난방, 온수, 수돗물, 전기 사용료를 지불한다.

12.5 소유자 조합은 각 가정의 소비지출에 대해서는 회계자료를 준비하지 않는다.

13. 유지와 개선 준비를 위한 예금

13.1 소유자 조합 회원의 최소 1/2의 요청으로 공동비용을 논의할 때, 유지와 개선을 위한 예금을 할 수 있다. 그 액수는 년 회비의 15% 이내이고 당해 연도의 연회비에 추가한다. 소유자 조합의 회원은 이 예금을 처분할 수 없다.

13.2 이 예금의 사용은 총회에서 결정한다.

14. 유지관리

14.1 개인 주택의 내부조작, 유지관리, 개조는 개인주택 소유자에게 책임이 있다.

14.2 이것은 아파트의 실내장치와 마감재, 설비를 포함한다는 것을 의미한다.

14.3 만일 소유자 조합의 총회에서 승인하면 외부 유지관리와 현대화 작업을 시행한다. 개인 주택의 작업이 필요하다고 조합에서 발견하면 그 책임은 개인주택의 소유자가 진다.

14.4 만일 개인주택의 수선으로 비용이 필요하면 소유자 조합은 융자를 해줄 수 있고 주택 소유자는 특정기간 동안 집을 비울 수 있다.

14.5 어느 주택 소유자이든 자기 집에 수선과 현대화를 위한 작업인의 출입을 지명하고 소통할 책임을 진다.

14.6 개인주택까지 연결되는 파이프와 시설라인을 포함한 커먼하우스(55호 주택)의 건물 요소와 외부의 개조, 유지 작업은 소유자 조합의 책임이다.

14.7 외부공간의 조작, 유지와 개조는 현재의 소유자 조합의 책임이다.

15 주택의 변경

15.1 회원은 다른 소유자에게 비용이나 환경의 변화를 주지 않는 한도 내에서 자기 아파트의 구조 벽을 옮기거나 제거할 수 있다. 필요한 경우, 파이프 매입 등은 영향을 받는 소유자의 서면 허락을 받아 시행할 수 있다. 이사회/총회는 주택 소유자가 파이프나 덕트 등의 이상을 점검하고 이로 인해 발생되는 불편에 대한 보상을 하도록 결정할 수 있다.

15.2 만일 주택 소유자가 작업으로 타인에게 영향을 미치면, 그 작업으로 인한 의무를 수행할 책임이 있다.

15.3 건축당국으로부터의 필요한 허가와 승인 또는 건축법규의 정부규칙을 지키는 것, 그리고 소유자 조합의 규약에 따르는 것은 소유자의 의무이다.

15.4 이사회의 동의 없이 주택의 외부, 공동공간을 향한 문이나 창문의 도색, 수리, 변경, 안테나 설치, 광고판 부착은 불가하다.

16. 공동자산의 변경

16.1 소유자 조합은 헤르스테드룬드 그룬데이어 조합(Grundejerforening Herstedlund)의 규약에 따른다.

16.2 소유자 조합의 이사회는 조합의 회원을 대신하여 헤르스테드룬드 그룬데이어 조합의 이윤을 소유한다. 이사회는 헤르스테드룬드 그룬데이어 조합의 회의에 필요한 수의 회원과 함께 참석해야 한다. 이사회는 총회에서 외부에서 소유자 조합을 대표하는 회원을 지명할 수 있다.

16.3 이사회는 주택소유권에 관한 주제를 투표하기 전에 총회에서 회원들에게 중요한 주제 내용을 제출한다.

16.4 소유자 조합의 회원은 조합의 토지소유자 조항을 수락하고 개인주택에 대한 지역권 회원으로 등록해야한다.

17. 커먼하우스와 코하우징의 규칙

17.1 조합은 주민을 대신하여 커먼하우스(55호 주택)을 작동하고 관리한다.

17.2 커먼하우스의 목적은 공동식사를 포함한 코하우징 공동활동의 중심으로서 작용하는 것이다.

17.3 각 회원은 정해진 시간에 커먼하우스에서 조리와 청소에 참여한다는 코하우징의 규칙을 지켜야한다.

17.4 이사회는 총회에서 선출된 위임자와 함께 코하우징의 규칙을 만든다. 이 규칙은 커먼하우스(55호 주택)에 대한 자산관리를 위해 적합한 조건을 마련하는 것이다.

18. 상업 및 임대의 추구

18.1 회원의 개인주택은 이사회의 동의없이 상업적 목적으로 사용하지 못한다.

18.2 개인주택을 임대할 때 회원은 후에 임대차계약서의 복사물을 조합의 회장과 행정직원에게 보낸다. 그리고 소유자의 새 주소도 통보한다.

19. 동물사육

19.1 회원과 회원의 주택에서 거주하는 사람은 총회에서 결정한 규칙을 준수해야한다.

19.2 명시되지 않은 한, 다른 주택의 소유자에게 폐가 되지 않는 범위 내에서 일반적인 가축의 사육은 허용한다.

20. 의무의 태만

20.1 만일 회원이 규약에 정해진 의무를 이행하지 않거나 범죄행위를 저지르거나 기타 임대계약에 위배되는 행동을 하는 경우, 주택 소유자는 거주를 종료해야한다. 이사회는 회원이나 회원가족에게 공지 후 3개월 이내에 퇴거하도록 요구할 수 있다.

20.2 필요한 경우, 이사회는 그의 아파트에서 회원을 퇴거시키는 집행관 보조를 할 수 있다.

20.3 회비를 체납할 경우 1000 덴마크 크로나(170,000원)의 2% 연체이자 124 덴마크 크로나(21,000원)를 추가하여 부과한다.

21. 저당/ 22. 등록회비-생략

운영규칙

운영규칙의 몇 가지 중요한 내용은 다음과 같다.

1. 랑에 엥의 주택을 판매할 때 운영규칙을 구매자에게 제공해야한다.

2. 커먼하우스의 사용.

* 모든 회원은 커먼하우스를 사용하고 난 후, 정돈해야한다.
* 오후 9시 이후에는 커먼하우스에서 다른 주민에게 폐가되거나 소음을 내는 활동을 하지 않는다. 단, 랑에 엥 전체주민의 연간행사는 예외로 한다.
* 커먼하우스는 사용하지 않을 때 잠그고 소등한다. 커먼하우스를 마지막으로 떠나는 사람이 창문과 바깥문을 잠그고 소등한다.
* 커먼하우스에서는 외부용 신발을 신지 않는다.
* 커먼하우스에서는 담배를 피우지 않는다.

* 커먼하우스에는 동물을 데리고 들어오지 않는다.
* 커먼하우스에서의 개인적인 행사는 주중에 공동식사 전까지 사용할 수 있다. 식당은 공동행사가 없으면 주말에 개인행사를 위하여 사용할 수 있다. 개인행사를 위하여 식당을 미리 예약하는 것은 불가능하다. 커먼하우스에서의 개인행사로 다른 주민에게 폐를 끼쳐서는 안 된다. 단체주민이 미리부터 계획되어 있었거나 정기적인 행사, 예를 들면 운동, 필림 클럽 등의 활동을 위하여 커먼하우스의 공간을 예약할 수 있다. 예약시간은 커먼하우스의 공동달력에 표시해두어야 한다.

3. 부모클럽의 공동활동

랑에 엥의 모든 성인 주민은 부모클럽에 소속되어야한다. 부모클럽은 고정된 순서에 따라 연속적으로 3일간 공동으로 저녁을 준비할 책임이 있다. 또한 부모클럽은 정해진 순서에 따라 커먼하우스의 청소에 참여해야한다. 파트타임 회원은 좀 더 적은 횟수로 공동식사를 할 수 있고 조리도 할 수 있다. 희망자는 1년간 파트타임회원으로 서명할 수 있다. 공동 저녁식사는 월요일부터 금요일까지 있고 일요일에는 선택적으로 있다. 부모클럽은 또한 그 외의 공동체 그룹이 동의한 공동업무의 해결에 참여한다.

4. 총회와 공동회의

전체회의는 7월과 12월을 제외하고 매달 열린다. 월례회의에서는 작업날짜의 순서 등과 같은 공통적 사안을 의논한다. 그리고 보다 기본적인 논의는 총회에서 할 수 있다. 그러므로 이사회, 작업그룹, 부모그룹, 그리고 개인은 랑에 엥의 모든 주민들에게 정보제공과 참여를 위하여 전체회의에 주제를 상정할 수 있다.

회의에서의 선거는 직접선거이다. 각 성인은 한 표의 투표권을 가지고 의사결정은 과반수 찬성으로 한다. 아젠다는 회의 개최 일주일 전까지 공지하고 어린이를 돌보아줄 시설이 없을 경우에는 어린이를 데리고 회의에 참석해도 좋다. 그러나 어린이의 소음 등으로 회의가 방해받지 않도록 하는 것은 부모클럽의 책임이다.

5. 작업그룹과 공동활동

주민들에게 작업분담을 고르게 하기 위하여 모든 성인주민은 작업그룹에 소속되어야 한다. 작업그룹은 각기 자기 그룹의 할 일을 조직한다. 각 그룹은 회장과 재무를 선출하고 이사회의 임원회의에 대표자로 참석한다.

조직 팀은 작년도의 예산사용에 대한 보고서와 함께 연례총회를 준비한다.

6. 공동공간

랑에 엥 조합은 개인 테라스/발코니와 다른 옥외공간을 가진 개인주택과 공동공간으로 구성된다. 남에게 폐가 되지 않는 한 화분, 항아리, 옥외용 장난감 상자 등을 자기 집 앞에 놓는 것은 허용한다. 외부공간을 사용할 때에는 식재(잔디, 나무, 꽃, 관목 등)를 조심하라.

공동놀이터의 시설, 정원용구, 바비큐 등은 사용 후에 깨끗이 닦아서 제자리에 둔다.

모래상자는 고양이나 다른 동물이 닿지 못하는 곳에 둔다.

공동공간에 둔 개인용 장난감은 공용 장난감으로 간주한다.

구석공간은 원래 의도된 목적으로 사용하고 그곳에 개인 소유물을 두지 않는다.

창고의 복도공간에 개인 소유물을 두지 않는다.

7. 공동시설의 사용.
공동 기구, 기계, 재료 등은 작업장에 둔다. 만일 일상적인 사용을 하다가 공동기구가 파괴되면 공동예산으로 즉시 수리 또는 새로 구입한다. 그러나 잘못된 사용으로 파괴되면 자비로 대체해야 한다. 작업장을 떠날 때는 다른 사람에게 폐가 되지 않도록 청소하고 공구를 제자리에 둔다.

8. 쓰레기.
도보로 갈 수 있는 거리에 재활용센터가 있으므로 쓰레기통에 버릴 수 없는 물건은 이곳을 이용한다.

9. 애완동물.
19조2항에 따름.
랑에 엥은 많은 주민이 거주하는 밀집된 공간이므로 애완동물로 인하여 다른 사람에게 폐를 끼치지 않도록 한다. 공동공간에 개를 데리고 올 때는 반드시 끈을 매고 개의 배설물은 주인이 즉시 치운다. 다른 사람에게 폐를 끼치지 않게 하는 것은 동물 주인의 특별한 책임이다.

10. 소음.
오후 9시 이후에는 자기 집에서나 공동공간에서 소음을 일으키는 행동을 하지 않는다. 그러나 주민전체의 공동활동, 예를 들면 연례행사 등은 예외이다.
주중 오후 7시부터 아침 7시까지, 그리고 주말 오후 7시부터 아침 10시까지 망치나 드릴을 사용하지 말라.

11. 자전거.
자전거는 정해진 자전거 주차장에 두어야 한다.

12. 그릴.
그릴을 사용할 때에는 위급상황의 권고사항에 따른다.
그릴은 불연성 표면 위에 놓고 가연성 재료에서 먼 곳에 둔다.
그릴은 옥외에 두고 나무 밑이나 우산 밑에 두어서는 안 된다.
불씨가 있는 그릴은 계속 지켜보고 바비큐가 완전히 꺼질 때까지 자리를 떠나면 안 된다. 그릴 근처에 물이 있는지 확인하라
이 규정은 공동공간에서 밖에서 불을 사용하는 다른 경우에도 적용된다.

13. IT와 통신
랑에 엥의 공동 네트워크 비용은 공동비용에서 지불한다. 인터넷 연결은 덴마크 법에 따르므로 저작권이 없는 온라인상의 불법 영화, 음악, 기타 복사물, 그리고 인터넷은 불법적으로 사용하지 못한다.
각 가정은 언제나 개인 컴퓨터가 바이러스에 감염되지 않도록 주의하고 무선네트워크는 암호화 한다.
부모클럽, 작업그룹, 이사회는 해당 정보를 인트라넷에 게재한다. 정보를 인트라넷에 올리면 다른 채널을 사용할 필요가 없다.

14. 갈등과 의견 불일치
갈등과 분쟁은 언제나 당사자들이 직접 해결해야한다. 만일 그것이 불가능하면 갈등을 이사회에 알리고 이사회는 중재자로 개입하거나 회의에서 언급된 기본원칙을 선택한다.
이 규정은 2009년 6월에 결정되었고 2010년 4월 18일 총회에서 개정되었다.

2-4 윈드송(Windsong)

위치 : 캐나다 브리시티 콜롬비아주 랭리 교외지역
입주연도 : 1996년
주택수 : 34개. 타운하우스
주민수 : 약 100명
소유형태 : 자가소유. 임대
연락처 : 20543 96th Ave., Langley, BC V1M 3W3, CANADA
이메일: Valerie Melntyre. valerie333@windsong.bc.ca
홈페이지: http://windsong.bc.ca/











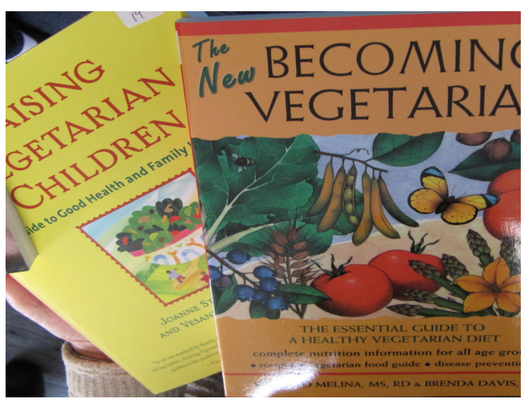








그림 29. 윈드송 코하우징

: 개요

윈드송 코하우징은 캐나다 BC(브리티시 콜럼비아)주 뱅쿠버 시에서 동쪽으로 45분 걸리는 곳에 위치한 연령통합형 코하우징이다. 이곳은 1996년에 설립되어 다양한 연령대의 주민들이 서로 이웃을 돌보며 살면서 어린이와 성인들 모두가 대가족의 일원이 된다. 이곳은 특히 이웃 간의 소통을 촉진하는 건축디자인을 하여 주민들 간에 협동과 우정을 촉진하고 상호작용을 지원함으로써 생활을 풍요롭게 한다. 윈드송의 주민들은 공동체생활, 옛날식 마을을 연상시키는 다양한 세대로 구성된 활기찬 공동체를 구성하는 데 가치를 둔다. 주민들은 이웃 간에 사회적 행사, 공동식사, 공동작업 그룹에 참여하며 상호 교류한다.

윈드송은 오랜 기간 동안 개발해온 비전과 미션을 가지고 있다. 윈드송의 비전은 다양한 연령대의 주민들이 잘 알고 신뢰하며 서로를 돌보는 공동체를 만드는 것이다. 이를 위해서 각 개인이 가진 독자성과 다양성의 풍요로움을 존중하고 공동체와 환경을 위한 책임감을 존중한다.

: 주택과 커먼하우스

윈드송 단지는 내. 외부 모두 아름답다. 전체 면적 23,473평방미터 중 7,285평방미터만 개발하고 16,188평방미터의 옥외공간은 자연 상태 그대로 두었다. 욕슨크릭 강이 숲과 늪지를 지나 윈드송의 구내로 흘러가므로 그곳에 새, 물고기, 곤충들이 서식하고 여러 가지 자연 수목이 식생 한다. 그곳에는 또한 유기농 정원, 잔디밭, 과일나무, 어린이들의 놀이터를 가지고 있다.

윈드송에는 34채의 타운 하우스와 중앙에 아름답게 디자인된 다목적실인 커먼하우스가 있고 정원과 숲이 있다. 타운 하우스는 가운데 보행도로를 두고 2열로 서로 마주보게 배치되어 있고, 보행도로는 온실처럼 유리지붕으로 덮었다. 이러한 유리지붕은 비가 많이 오는 서해안 기후에서도 사람들이 비를 맞지 않고 거리에 나와서 이야기하고 걷고 놀 수 있도록 해주기 때문에 이웃 간의 상호작용을 촉진 시킨다

미국 코하우징 회사의 매카멘트와 듀렛이 설계한 윈드송의 디자인은 공용공간과 개인공간이 균형을 이루고 있다. 개인주택의 평면은 1,3,4 침실의 3종류가 있다: 각 개인주택에는 독립된 현관과 부엌이 있고 각 주택 사이에는 방음장치가 잘 되어있다. 주택의 부엌은 커뮤니티의 거리를 향하여 배치되고 반대로 거실과 주 침실은 후면의 녹지공간을 향해있다. 이러한 주택 디자인은 효율적인 공간사용을 강조하면서도 한편으로 편하고 안락한 실내공간을 두는 데 역점을 둔 것이다. 전면의 현관문은 주 아트리움 거리를 향하고 대부분의 주택이 아래층 거리에 지하실용 출입구가 따로 있다.

5000㎡의 커먼하우스에는 대형 부엌, 식당, 벽난로, 세탁실, 놀이기구가 가득 찬 놀이방, 미술, 공예실, 작업실, 사무실, 회의실, 다목적 운동실, 미디어 룸, 손님방, 세탁실, 휠체어 경사로, 그리고 지하 주차장이 있다.
단지의 디자인에 에너지절약시스템이 채용되어 절수형 화장실과 친환경 건축 재료를 사용하여 지속가능한 생활을 추구하였다.

: 주민

윈드송의 주민들은 갓난아기부터 노인에 이르는 다양한 연령대로 90~100명 정도이다. 공동체에는 학생, 교사, 은퇴자, 조산원, 채식주의자. 외부활동가, 의사, 건축가, 배우, 운동코치, 컴퓨터 전문가, 정원사, 작가, 전기기술자, 기업가, 양봉업자, 경찰, 상담가 등으로 다양한 직업을 가진 사람들이 살고 있다. 이러한 다양성은 각 개인이 가진 특성으로 공동체의 자치적 운영과 사회생활에 중요하게 기여함으로써 공동체 생활에 균형을 유지해준다.

: 공동활동

주민들은 휴일에 모두 모여 유기농 정원에서 수확한 채소로 풍족한 음식을 준비하고 오락을 즐기고 라이브 음악과 재미난 웃음거리로 즐긴다.
공동활동 참여는 의무가 아니고 선택적이며 개인적인 프라이버시와 가치를 존중한다.

윈드송의 공동활동에는 다음과 같은 내용들이 있다.

* 영화상영의 밤과 독서토론
* 운동과 피트니스
* 음악
* 연극과 장기자랑
* 생일, 결혼식과 특별행사의 축하잔치
* 휴일의 특별음식, 문화축제

그 외에 윈드송에서는 외부 지역사회의 행사도 유치하는데 예를 들면 다음과 같은 것들이 있다.

* 미술클래스와 전시회
* 창고세일
* 캐나다 코하우징 네트워크 회의
* 정치모임
* 다양한 워크숍
* 요가 클래스

: 공동체 관리

윈드송의 회원들은 자가 소유자나 임차자를 막론하고 모두 매달 첫 번째 금요일에 만나서 공동체의 당면 과제에 대하여 논의하고 제안을 받거나 의사결정을 한다. 대부분의 회원들은 전체 회의 전 다른 날에 미리 팀별로 만나 월례회에서 논의할 안건을 찾아본다.

윈드송에서는 주민들의 자원참여 시스템을 통하여 건물유지관리, 청소, 정비, 외부와의 연결 관리를 수행한다. 주민들은 자기들이 좋아하는 작업을 택하여 최소한 한 달에 3시간을 작업하거나 그것이 어려우면 그에 상당하는 가격을 지불한다. 이 시스템은 윈드송 공동체의 건물유지비를 낮추고 한편으로는 공동활동을 통하여 주민 간에 공동체의식을 높여준다.

윈드송의 통치와 관리는 신뢰와 잦은 소통을 필요로 한다. 주민들은 이메일 그룹을 통하여 현재 논의되는 토의와 공지사항을 알린다. 또한 공동체 소식지와 자주 얼굴을 맞댈 기회가 많으므로 말로 소통하기도 한다.

: 쓰레기와 재활용

퇴비용 통이 남쪽과 북쪽의 정원에 놓여있고 종이, 유리, 깡통, 플라스틱 등을 재활용하기 위한 재활용 통은 중앙 쓰레기 수집장소 근처에 배치된다. 음료통과 건전지는 따로 분리하여 근처의 수집 장소에 버린다.

2-5. 트래뎃(Trädet)

위치 :스웨덴 예테보리
주택수 : 39개. 10층 아파트
주민수 : ?
소유형태 : 공영임대
연락처 : Kollektivhusföreningen Trädet Allhelgonagatan 12
415 13 Göteborg Sweden
전화 : +46 076 426 2006.
이메일: info@tradet.nu
홈페이지:www.tradet.nu













그림 30. 트래뎃 코하우징

: 개요

트래뎃은 여러 가지 크기의 39개 아파트로 구성된 10층 건물이다. 트래뎃 코하우징에는 다양한 연령층의 일반적인 가족, 독신자, 부부 등이 살고 있다. 1층에는 식당, 부엌, 카페, 어린이 놀이방과 같은 공용공간이 있는 커먼하우스가 있고 뒤쪽으로 여름에는 자주 사용되는 바비큐용 마당이 있다. 그리고 음악실, 운동실, 사우나, 목공실, 손님방 등의 공용공간도 있다.

매주 월, 수, 금요일에는 주민들이 순번대로 돌아가며 조리하는 저녁 식사가 있다. 직장에서 돌아와 조용하고 평화로운 분위기에서 좋은 친구들과 함께 다른 사람이 해주는 저녁식사를 먹는 것 보다 더 좋은 일이 또 있을까?

: 역사

트래뎃은 예테보리 시의 교외지역에 1983년에 설립된 코하우징이다. 원래 에테보리스헴(Göteborgshem: 현재의 포세이돈Poseidon) 주택회사에서 베리쉰(Bergsjön) 지역에 훌륭한 공영임대 아파트를 지었으나 반이 비어있게 되자 새로운 임차자를 구하고자 하였다. 여러 가지 의견이 나왔고 그 중의 하나가 코하우징으로 임대하는 것이었다. 이에 따라 주택회사는 기존 주택을 코하우징으로 개축하기로 결정하였고 회사와 주택조합이 협동하여 신문에 공고를 내고 코하우징의 입주자를 모집한 결과 많은 입주 희망자들이 모였다. 그리하여 1983~1984년에 걸쳐 트래뎃 코하우징이 형성되어 주민들이 입주하게 되었다.

: 트래뎃의 관리규약

1. 트래뎃은 정치적이거나 종교적인 모임이 아니다
2. 우리는 협동생활의 장점에 가치를 준다.
3. 아파트 계약자 각 개인은 총회에서 한 표의 투표권을 가진다.
   예) 만일 몇 달간 방문 중인 사람은 투표권이 없다.
4. 18세 이상의 주민은 모두 조리(매 3주마다 한번) 당번을 맡아야하고 그 외의 다른 작업 그룹,
5. 공동식사는 학교의 연중 스케줄과 동일하게 주 3회 공동식당에서 한다.

2-6. 백화마을

위치 :한국 충북 영동군
입주연도 : 2008년
주택수 : 40개. 스트로베일 단독주택
주민수 : ?
소유형태 :개인소유
연락처 : 충북 영동군 황간면 우매리
전화 : +043 743 8100
홈페이지: www.baekwha.co.kr











그림 31. 백화마을

: 개요

백화마을은 충북 영동군에 농림수산식품부의 전원마을 사업으로 조성된 공동체 마을이다. 도시에 살던 사람들이 귀농, 귀촌하였다가 낯선 이웃이나 환경과의 적응에 성공하지 못하고 다시 도시로 돌아오는 일이 적지 않은 문제를 해결하고자 농림수산식품부에서 전원마을 사업 아이디어를 낸 결과물이다. 백화마을은 마을 구성원들이 서로 보살피는 '가족 친화형, 이웃 친화형' 주거단지인 코하우징을 지향하여 민들레 건축사무소에서 개발하였다. 마을의 주택은 모두 황토와 볏집을 이용한 스트로베일(strawbale)을 사용하여 지은 친환경주택이다. 스트로베일로 지은 주택은 습도조절이 자유롭고 공기청정 효과가 탁월하여 에너지 소모가 40% 절감된다는 평가를 받고 있다.

: 주택과 커먼하우스

40개의 주택은 대지면적 240㎡(73평)에 건평 80㎡(24평)로, 침실 2개, 다락방, 욕실, 부엌 겸 거실로 구성되었다. 주택은 민들레 코하우징회사에서 설계한 기본 계획안을 가지고 입주자 예정자들의 요청에 따라 주택 유형별로 방의 구성에 변화를 주었다. 따라서 외형적으로는 모두 통일된 듯하지만, 내부는 다양한 형태로 구성되어 있다. 153,500,000원의 분양가 중 50,000,000원은 농어촌 개량자금으로 저금리로 장기대출이 가능하였다.

개인 주택 외에 입주 예정자들에 의해 만들어진 백화마을의 커먼하우스는 680㎡(206평)의 규모로 전체 부지의 15% 이상을 차지한다. 마을 식당, 마을 도서관, 악기 연주실, 게스트룸, 강의실 등 모든 공동시설은 100% 주민들이 머리를 맞대고 조합한 의견들을 실현하여 설계하였다. 이 공간은 교육문화센터로도 사용된다.

백화마을은 주민들이 정주지에서 일자리를 창출하고 자녀들을 위한 교육환경을 조성하기를 희망한다. 커먼하우스도 이러한 주민들의 삶의 활력소를 찾는 공간으로 이용된다. 공동활동으로 방과 후 학교, 산촌유학, 에너지 체험마을 등의 프로그램을 운영하여 주민의 일자리 창출에도 기여한다(민들레 코하우징 홈페이지).

: 친환경마을 구성

적극적인 토의를 통해 아이디어를 나누는 백화마을의 주민들은 친환경적인 생활을 하기로 결심하고 주택은 물론, 에너지원도 자연 친화적이다. 에너지원은 초기 마을 계획 시부터 마을 혹은 마을이 속한 지역단위 안에서 자립할 수 있는 구조를 생각하고 마을 전체 냉난방은 산림보일러와 태양광을 적용하였고 마을 주택은 모두 짚단으로 만든 스트로베일 하우스로 구성하였다. 민들레 건축에서는 국내 도입 초기인 스트로베일 하우스의 검증을 위해 백화마을의 일곱 개 주거타입 가운데 하나를 선택해서 샘플 하우스를 지었다. 소재의 특이성을 감안하여 스트로베일 하우스가 갖는 장점을 극대화 하는 것을 설계의 주안점으로 삼았다.

: 공동활동

백화마을의 주민들은 풍물반, 목공반, 도자기반, 방송댄스반, 어울림반, 독서반, 족구회 등의 동아리 모임이 있고 마을 축제로는 새해맞이, 대보름, 작은마을 축제 등을 열고 있다. 공동식사는 매월 1회 커먼하우스에서 가진다.

백화마을 주민자치규약

제1장 총 칙

제1조(명칭) 이 규약은"백화마을 주민자치규약"이라 한다(이하"규약"이라 한다).

제2조(목적) 이 규약은 백화마을주민 (이하"주민")스스로가 마을의 번영과 발전을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 경제적으로 풍요로운 마을, 서로 돕고 협동하는 마을, 주민의 삶이 쾌적하고 편리한 마을, 아이들이 행복한 마을, 지역 활성화의 중심이 되는 마을, 도시 · 도시민과 공생하는 마을을 조성함을 그 목적으로 한다.

제3조(적용범위) 이 규약은 백화마을(이하 "마을") 주민 모두에게 적용된다.

제2장 주민의 권리와 의무

제4조(주민 자격)

①"주민"이라 함은 백화마을에 입주한 세대주 및 그 가족 구성원(입주예정인 세대주 및 그 배우자를 포함한다)을 말한다.

②제1항의 주민 중 두 달에 1회도 마을에 방문하지 않는 장기 비거주자로 의사결정에 참여하지 못하는 자와 미성년자는 각종 회의의 정족수에서 제외하며 의결권 및 피선거권을 갖지 못한다.

③임차 세대의 경우 임차하여 실제 거주하는 사람을 주민으로 하며 이때 임대인은 주민의 자격을 상실한다.

④필요에 따라 마을회의에서"명예주민"을 선정할 수 있으며 명예주민은 회의 참석 및 의견을 말할 권리를 갖는다(의결권 및 피선거권의 제한).

제5조(주민의 권리) 주민은 다음 각 항의 권리를 갖는다.

① 주민은 선거권과 피선거권, 알 권리, 의결권과 집회 참여권을 가진다.

② 주민은 마을에서 진행하는 제반 사업에 참여할 권리를 갖는다.

제6조(주민의 책무) 주민은 마을의 번영과 마을구성원간의 원활한 관계를 유지하기 위하여 다음 사항을 준수하여야 한다.

① 마을규약과 마을회의에서 결정한 의결사항 준수

② 마을 공동활동 및 사업을 문란하게 하거나 방해하는 일 금지
③ 검소한 생활, 환경 친화적인 생활의 모범이 되도록 항시 노력
④ 외부인에게 혐오감을 주거나 미풍양속을 해치는 행위 금지
⑤ 마을공동시설(청소년 문화의 집 및 공유지)에 대한 선량한 관리자로서의 의무 준수

제3장 마을 조직

제7조(조직) 마을에는 다음의 조직을 둔다.
①마을총회
②마을회의
③운영위원회
⑤부녀회/자문위원회
⑥사업추진위원회

제8조(총회)
①총회는 모든 주민으로 구성한다.
②총회의 의장은 마을회장이 겸한다.
③총회는 정기총회와 임시총회로 구분한다.
④정기총회는 매년 1/4분기 중, 임시총회는 운영위원회 또는 마을주민 20인 이상의 요청이 있을 경우 회장이 소집한다.
⑤총회는 본 마을 최고 의결기관이며 다음 각 호의 사항을 의결한다.
1.마을규약 개정에 관한 사항
2.마을사업계획 및 예산 · 결산에 관한 사항
3.임원의 선출 · 동의 및 탄핵에 관한 사항
4.기타 운영위원회에서 상정한 사항
⑥총회는 전체 주민의 과반수 출석과 출석주민의 과반수 찬성으로 의결하며 가부동수인 경우 부결된 것으로 본다.

제9조(마을회의)
①마을회의는 모든 주민으로 구성한다.
②마을회의의 의장은 마을회장이 겸한다.
③회의는 정기회의와 임시회의로 구분한다.
④정기회의는 매월 1회, 임시회의는 운영위원회 또는 마을주민 15인 이상의 요청이 있을 경우 회장이 소집하며 회의개최 2주일 전에 온라인 게시판을 통해 공지한다.
⑤마을회의는 총회가 열리지 않는 평상시의 최고 의결기관으로서 다음 각 호의 마을의 주요 정책 및 활동을 의결하며 회의결과를 총회에 보고해야 한다.
1.마을 명의로 진행되는 제반 사업의 승인
2.마을공동시설과 관련된 제반 사업의 승인
3.총회의 의결을 요하지 않는 부칙의 의결
4.기타 운영위원회에서 상정한 사항
⑥마을회의는 참석인원의 과반수 찬성으로 의결한다.
단, 마을공동시설의 개보수 등 개인의 재산권과 관련된 부분에 대해서는 2/3이상 찬성을 의결 정족수로 한다.

제10조(운영위원회)
①운영위원회는 회장, 총무, 부녀회장, 선출직 운영위원 8인(이하), 사무국장으로 구성한다.
②운영위원회 의장은 총회의 의장이 겸한다.
③운영위원회는 매월 1회 정기회의와 회장의 요청 또는 운영위원 3인 이상의 발의에 의해 소집되는 임시회의로 구성한다
④운영위원회는 총회, 마을회의의 의결을 필요로 하지 않는 다음 각 호의 제반 세부 사항에 대한 의결 및 승인권을 지니며, 마을회의나 총회의 의결을 요하는 사항에 대해서는 이를 해당 회의에 안건으로 상정하여 승인절차를 받도록 한다.
1.마을예산의 집행
2.청소년 문화의 집 사용 세칙의 제정 및 집행
3.총회, 마을회의에서 의결된 사항에 대한 세부 세칙 결정 및 집행
4.마을 명의로 진행되는 제반 사업에 대한 관리 감독
5.필요시 집행부 구성 및 관리 감독
6.마을기금 조성 의결 및 기타 수입관리 · 집행
⑤운영위원회는 위원 2/3 참석과 2/3의 찬성으로 의결한다.

제11조(부녀회)
①마을주민 중 미성년을 제외한 모든 여성 주민의 발의에 의해 구성되며 임원의 선정 및 회의, 주요 활동 등은 자체 규약에 의해 의결하고 집행한다.
②부녀회에서 선출된 부녀회장은 운영위원으로 임명되며, 부녀회에서 의결된 사항에 대해 운영위원회에 보고하고, 의결된 사항의 실현을 위해 항시 노력한다.

제12조 (자문위원회)
①자문위원회는 마을주민 중 60세 이상 주민으로 구성되며, 위원장 등 임원 선출 및 회의 주요활동 등은 자체 규약에 의해 의결하고 결정한다.
②자문위원회는 마을 최고 자문기관으로서의 지위와 역할을 가지며, 자문위원회에서 의결 된 사항에 대해서는 반드시 운영위원회 안건으로 채택하여 논의하여야 하며, 마을 회의에 보고하여야 한다.
③자문위원회는 운영위원회에서 의결된 사항에 대해 거부권을 행사할 수 있으며, 거부된 안건은 마을회의에서 재심의를 거쳐 2/3이상 참석, 2/3 이상 찬성의 절차를 거쳐야 한다.

제13조(사업추진위원회)
①마을은 필요에 따라 마을회의의 의결을 거쳐 사업추진위원회(이하 본 13조에서는“위원회”라 한다)를 둘 수 있다.
②위원회는 추진되는 사업에 대해 운영위원회 및 마을회의에 보고하고, 운영위원회 및 마을회의의 의결을 준수하여야 한다.
③위원장은 운영위원회의 의결을 통해 임면한다.
④위원장은 사업에 맞는 위원 및 실무자를 추천하여 운영위원회의 의결을 받아 임면한다.
⑤위원회는 자체적으로 사업의 집행에 필요한 사항을 결정하고 집행할 수 있다. 다만, 모든 사항은 운영위원회에 보고하여야 하며, 운영위원회 또는 마을회의가 의견을 달리할 경우에는 이를 따라야 한다.

제4장 임 원

제14조(구성) 마을에는 다음의 임원을 둔다.
①회장 1인
②총무 1인
③운영위원 7인(이하)
④사무국장
⑤부녀회장 1인
⑥자문위원장 1인
⑦감사 1인

제15조(선출)
①회장 및 운영위원 사무국장은 마을총회에서 선출한다.
②총무는 회장이 지명한다.
③부녀회장, 자문위원장은 각 회에서 선출한다.
④감사는 총회에서 선출한다.

제16조(임기) 임원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다. 단, 감사는 1회에 한해 연임할 수 있다

제17조(직무)
①회장은 마을을 대표하여 제반 업무를 수행한다.
②총무는 회장을 보좌하여 제반 업무를 수행한다.
③운영위원은 제10조의 규정에 의거 마을 운영위원으로서 제반업무를 수행한다.
④부녀회장, 자문위원장은 자체 규약에 의거 제반 업무를 수행하며 제11조, 제12조에 근거하여 역할을 수행한다.
⑤감사는 마을의 회계, 업무를 감사하며 이를 정기총회에 보고한다.

제18조(보선)
①임원이 궐위되었을 때에는 마을회의에서 보선한다.
②보선된 임원의 임기는 전임자의 잔여임기로 한다.

제19조(탄핵)
임원이 이 규약을 위반하거나 백화마을 주민으로서의 품위를 현저히 떨어뜨렸을 경우에는 운영위원회의 심의와 총회의 의결을 거쳐 탄핵할 수 있다. 이 경우 탄핵하고자 하는 임원을 총회에 출석시켜 변명할 기회를 부여한다.

제5장 재 정

제20조(재원)
①마을의 재원은 주민들의 정기회비와 기타 수입으로 한다.
②정기회비는 운영위원회에서 책정하며, 필요한 경우 운영위원회의 결정으로 특별회비를 모금할 수 있다.

③마을의 재원 마련을 위하여 운영위원회의 관리 아래 일정한 수익사업과 마을 기금을 조성, 운영할 수 있다.
④마을 사업을 통해 마을의 재원을 확보하여 운영할 수 있다.

제21조(지출) 마을의 재정지출은 운영위원회의 의결을 거쳐 집행한다.

제22조(회계연도) 마을의 회계연도는 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

제23조(예산 및 결산) 당해 연도 총예산과 결산내역은 정기총회에서 심의 확정한다.

부 칙
1. 이 규약은 마을총회에서 승인을 얻은 날부터 시행한다.
2. 이 규약에 명시되지 아니한 사항은 관계법규 및 일반관례에 따른다.
3. 본 회의 운영에 필요한 회의규칙 등 세부지침을 별도로 제정 시행할 수 있다.

2013.

3-1. 마이바켄(Majbacken)

위치 : 스웨덴 예테보리(Göteborg)
입주연도 : 2006년
개인주택수 : 31개. 8층 아파트
주민수 : 36명
소유형태 : 공영임대 (조합주택)
연락처 : Majbacken senior cohousing Hellstedtsgatan 7
414 56 Göteborg, Sweden
이메일 : info@majbacken.org
홈페이지 : www.majbacken.org











그림 32. 마이바켄 시니어 코하우징

: 개요

마이바켄은 스웨덴의 제2 도시인 예테보리시의 중심지인 마요르나(Majorna)에 위치하고, 예테보리에서 가장 큰 시니어 코하우징이다. 이곳은 대중교통 이용이 용이하고 공공서비스의 접근이 쉽다. 이 곳은 8층짜리 아파트 단지로 31개의 개인 아파트가 있으며 주변에 아름다운 공원이 인접해 있다. 마이바켄 코하우징은 조합을 구성하여 주택회사인 파밀리에부스테더(Familjebostäder)로부터 원래 공영임대주택이었던 아파트의 한 블록 전체를 임대하여 조합원들에게 재임대하는 방식을 취하였다. 2003년 가을 처음으로 뜻있는 사람들이 파밀리에부스테더 주택회사와 접촉을 가졌는데 이것이 마이바켄의 시작이었다. 2004년 가을에 마이바켄 주택조합이 구성되었고 파밀리에부스테더 주택회사와 임대계약을 체결하고 7명의 첫 번째 주민들이 입주를 시작하였으나 대부분의 주민들은 2006년에 입주하였다.

: 주민

마이바켄 시니어 코하우징은 부부 중 한명이 40세 이상이면서 자녀와 동거하지 않는 인생의 후반기를 맞이한 사람들을 위한 주택으로 설립되었고, 가능하면 주민들이 다양한 연령대와 남성과 여성의 수가 비슷하게 구성되기를 기대한다.

마이바켄 코하우징에 입주하려면 공동체의 이념에 동의하여 조합의 회원이 되어야 한다. 조합원의 회비는 2000 스웨덴 크로나(260,000원)이고 추가로 아파트 임차자의 연회비는 475스웨덴 크로나(61,750원)이다. 회원 전체가 모이는 회의는 매달 한번 열리고 새 회원도 이 회의에서 뽑는다. 주민들은 마이바켄에 살면서 아무도 외롭다고 느끼지 않고 각자가 가진 지식과 기술을 나누며 서로를 격려한다. 마이바켄에서는 여러 가지 방법으로 생활을 쉽고 재미있으며 경제적으로 만든다. 마이바켄의 이념은 함께 살면서 협동작업을 통하여 이웃과 풍부한 사회교류를 하고, 환경과 에너지 보전에 대한 관심을 가지는 것이다. 주민들은 공동체 안에서 일어나는 일에 대하여 공동으로 책임을 진다.

: 주택과 커먼하우스

마이바켄에는 1~3R+K의 세 가지 평면의 31개 아파트와 200㎡의 넓은 공간을 가진 커먼하우스가 있다. 단층인 커먼하우스는 원래 보육원이었던 건물을 개조한 것으로 이 안에는 공동부엌, 식당, 공동 사무실, 도서실, TV실, 손님방 등이 있다.

: 공동활동

마이바켄의 기본적인 공동활동은 1주일에 두 번 가지는 공동식사와 공동취사이다. 공동활동을 위한 그룹에는 취사, 인테리어 디자인, 게스트 룸 관리, 정원관리, 회원관리, 주택관리, 문화활동 그룹 등이 있다.

공동활동 중 가장 중요한 취사당번은 의무이며 5인 1조로 구성되고 6주 동안 두 번의 저녁식사를 준비한다. 1년에 4번하는 주택관리 당번도 역시 의무이며 5인 1조로 구성되며 주택의 입구, 지하실, 공용공간, 아파트 주변을 청소한다. 이러한 주택관리를 수행한 비용은 주택회사로부터 환불받아 전체적으로 아파트 임대료를 절감시켜준다. 그리고 문화활동 그룹에서는 스토리텔링(story telling)에서부터 음악회에 이르기까지 다양한 문화행사를 조직한다. 이러한 다양한 공동작업의 양은 각 회원의 나이와 기여할 수 있는 능력에 따라 융통성 있게 다르다.

마이바켄의 관리규약

2011년 3월 10일과 4월5일에 개최된 회의에서 채용됨.
2013년 6월 13일과 2014년 4월 9일의 총회에서 세칙을 정함.

1. 회사(Firm)

회사의 이름은 마이바켄 코하우징이고 경제조합이다.
법인 76 96 12-5850

2. 등록된 사무실

이사회와 조합의 본부는 배스트라 예타란드(Västra Götaland)의 예테보리(Göteborg)에 둔다.

3. 마이바켄의 목적

마이바켄은 우리의 가치에 동의하는 장년층을 위하여 예테보리의 헬스테드(Hellsted)가에 위치한 아파트와 공유공간을 임대하고 공동활동과 회원 간 상호작용을 목표로 한다. 마이바켄은 또한 경제적 이익을 추구한다. 마이바켄은 종교적이거나 정치적이지 않다.

4. 가치

마이바켄의 가치는 사람들이 함께 하고, 서로 돕고 지원하며 함께 즐거워하는 것이다. 주택은 회원에 의해서 민주적으로 관리되고 주민은 그에 대해 개인적인 책임을 진다.

마이바켄은 우리의 생활환경이 곧 사회적 환경이라고 생각한다.

마이바켄은 회원들을 위하여 적정한 가격의 주택을 찾는다.

5. 능동적 참여

회원들은 다음의 사항에 능동적으로 참여하고 자신의 능력을 기여한다.

* 커먼하우스에서의 공동식사 계획과 이행.
* 협동하여 주택, 공유시설, 주거환경 관리.
* 마이바켄과 파밀리에부스태더 주택회사와의 동의사항 준수.

회원들은 다음의 사항에도 능동적으로 참여하거나 기여한다.

* 다른 회원과 함께 공동체를 지원하는 활동을 계획하고 이행하기.
* 업무에 영향을 미치는 토의와 의사결정.
* “자신의 능력에 맞는(according to ability) 참여" 에 관한 이사회의 해석에 따라 개인적 차원에서 환경과 에너지에 대한 배려.

6. 회원권과 임대

마이바켄에 관심이 있는 주택 지원자는 아파트를 제공받고 회원권을 취득할 수 있다(7조 참조). 회원 그룹(member group)은 이사회에 새 회원을 추천한다. 만일 이사회의 반대가 없으면 총회에서 새 회원의 영입 가부를 결정한다. 회원권은 아파트의 임대계약에 있어서 필수조항이다.

또한 각 회원은 다음의 마이베켄 규약과 의사결정을 준수하고, 조합의 기본적인 가치를 공유하며, 회원권 취득과 임대를 위하여 요구되는 조합의 여러 가지 활동에 참여함으로써 조합의 목적을 실현하는 데 기여할 책임이 있다.
* 조합회비와 연회비 지불
* 총회에서 결정한 아파트 임대료와 공유공간의 임대지분에 대한 임대료 지불
* 예테보리 파밀리에부스태더 주택회사의 정책과 마이바켄의 임대규칙 인정
* 주택보험과 신빙성있는 보험가입.

회원권은 개인별로 취득할 수 있다.

계약은 아파트 당 거주자와 영구적 거주자의 수에 대한 규칙을 둔다.

조합은 영구적 거주자의 의미를 규정한다. 마이바켄에 거주하는 16세 이상의 사람은 5조의 규칙에 따라 공동활동에 참여해야한다. 20세부터는 공유공간 사용을 위한 비용을 지불하고 희망하면 회원권을 신청한다. 영구적으로 거주하는 20세 이상의 사람은 정식으로 회비를 납부하고 아파트 임대계약을 한 후 회원이 되어야 한다.

7. 주택 지원자

위원회의 책임자나 총회에서 지원자를 면접하고 그가 마이바켄의 주택 지원자로서 적합하다고 판단되면 입주를 허락한다.

회원권/아파트를 위한 요구사항은 회원 그룹이나 이사회에게 서면으로 제출해야 한다.

주택지원자는 회원 그룹이나 이사회의 결정이 있기 전에 UC(information center. 정보센터)나 해당부서로부터 발급받은 증빙서를 제출해야 한다.

주택지원자는 아파트를 확정 받은 것이 아니고 아파트 취득에 특별한 우선권은 없다.

마이바켄은 회원의 승인에 있어 성별, 연령, 다양한 직업과 배경을 고려한다.

마이바켄은 지원자가 조합의 활동에 참여하기를 바라고 회원회의에 초대한다.

지원자는 마이바켄에 연회비를 지불한다. 이 회비는 연간 회비의 반에 해당한다.

총회나 이사회는 1년 이내에 아파트를 찾아서 지원자를 대기자에 넣을 것인지 아닌지를 결정한다.

8. 아파트와 부속건물

마이바켄은 예테보리 파밀리에부스태더 주택회사로부터 아파트와 커먼하우스를 포함한 블록 전체를 임대하였다. 조합의 연례총회에서 개별 아파트와 커먼하우스, 부속건물의 임대료를 결정한다. 아파트의 임대료는 주택회사와 임차자 조합의 논의에서 결정된 실제 임대료에 기초한다.

9. 아파트의 변경

아파트의 변경은 마이바켄 임대아파트 블록 중 하나를 사용하는 것이므로 총회의 승인을 받아야 한다.

10. 아파트의 할당 순서

회원과 잠재적 임차자는 모두 마이바켄의 아파트에 입주할 기회를 가진다. 할당 순서는 신청일의 순서에 따르고, 만일 이 날짜가 같은 경우에는 아파트 계약일자에 따른다.

11. 제3자에게의 임대

조합의 승인을 얻어 제한된 기한 내에 제3자에게 아파트를 임대할 수 있다.

12. 마이바켄 탈퇴

회원권의 종료는 서면으로 작성하여 조합에 알려야한다. 이것은 또한 아파트의 임대도 종료하는 것을 의미한다. 마이바켄을 탈퇴할 때 조합의 비용을 제외하고 나머지는 환불된다.

공지기간

아파트와 회원권의 공지기간은 3개월이다. 회원의 사망으로 인한 공지는 예외이다. 조합으로부터의 탈퇴는 회원이 탈퇴하고 한 달 후 회계연도의 끝에 시행된다.

13. 제외

규칙을 어기거나 마이바켄에 명확한 해를 입히거나 또는 마이바켄의 이익과 목적에 위반되는 행동을 하는 자는 총회의 결정에 의해 조합에서 제외된다.

제외는 회의에서 서면으로 경고장을 발급하고 정해진 절차에 따른다. 제외의 결정은 회원 2/3의 찬성으로 가결된다. 마이바켄에서 제외자로 결정된 자는 즉시 마이바켄 업무의 결정과 심의에 참여할 권한이 없다. 제외는 또한 현재 임대계약의 파기를 의미한다.

조합으로부터의 제외는 회원이 제외된 때로부터 한 달 후인 회계연도의 끝에 시행된다.

14. 기타 임차자

파밀리에부스태더 회사로부터 헬스테드 3, 5, 7가의 아파트를 직접 임대하였거나, 마이바켄 회원이 아닌 사람이 마이바켄 공동활동에 참여하기를 희망하는 경우에는 회비를 지불하면 참여할 수 있다. 총회는 회비, 어떤 활동에 참여할 수 있는지를 결정하고 임차자의 참여에 대한 그 외의 질문에 응답한다.

15. 마이바켄의 친구

마이바켄을 지원하고 조합의 활동과 업무에 대해서 지속적인 정보를 얻고

자 하는 사람은 연례총회에서 결정한 회비를 지불하고 마이바켄의 친구가 될 수 있다.

회비는 마이바켄의 정보와 코하우징의 아이디어를 촉진시키는 데 사용할 수 있다.

친구는 해마다 최소 한 가지 활동을 할 수 있고 나아가 연례총회 후에 위원회의 책임자를 맡을 수도 있으며 마이바켄 활동의 과거 정보도 얻을 수 있다.

16. 다른 조합의 회원권

마이바켄은 마이바켄의 가치와 목적에 맞는 다른 조합의 회원이 될 수 있다. 회의에서 가입 가능한 회원권을 결정한다.

17. 회원의 보증금

모든 회원은 조합의 연례총회에서 결정한 보증금을 지불한다. 각 회원의 보증금은 500 스웨덴 크로나(65,000원)이고 기본 액수의 최대 10%이다. 회원의 보증금은(이자없이) 합법적으로 조합을 떠날 때 환불되고 여기에서 마이바켄에 갚을 잠재적 부채는 삭감된다.

18. 회원의 회비

각 회원은 매년 마이바켄에 회비를 지불한다. 회원의 연회비는 총회에서 결정되지만 기본 액의 10%를 넘지 못한다. 회원의 연회비는 마이바켄을 떠날 때 환불되지 않는다.

추가회비
연례총회에서 결정하면 모든 회원들은 추가회비를 지불해야 하고 회비는 기본 액수의 10%를 넘지 못한다. 이 추가회비를 결정하려면 특별한 이유가 있어야 한다.

19. 총회

총회는 마이바켄 최고의 통치기관이다. 여기에서 조합의 활동전반에 대하여 다룬다.
매년 1회의 연례총회에 추가하여 월 1회(매년 10~12회)의 정기회의가 열린다.

연례총회에서 다음 해의 다른 회의 일정을 결정한다.

소집

사안이 발생하면 이사회는 회의를 소집하고 공지한다. 소환은 연례총회 개최 2주 전에 공지된다. 회의의 아젠다는 커먼하우스의 게시판에 공지되고 이메일로도 공지한다. 다른 회의에서 논의할 질문은 이사회로 보내진다.

투표와 위임

모든 회원은 한 표의 투표권을 가진다. 회원의 제외, 규약의 변경과 조합의 해산을 제외한 사항은 다수결로 결정한다.

투표는 회원 중 누군가 비밀투표를 신청하지 않는 한 거수로 한다. 총회에서 회원의 권한은 개인적으로 또는 대리인에 의해 행사된다. 대표자는 유효기간 동안 변호사의 서명과 날자가 표시된 자료를 보관하고 필요시에 제시해야 하고 이 자료는 1년간 유효하다. 대리인은 투표자 리스트가 공개될 때 제시되어야 한다.

보조

회원은 다른 회원이 임명한 사람에 의해 보조받을 수 있다.

회의록

회의록은 회의가 끝난 후 2주 이내에 기록되고 마이바켄 커먼하우스의 게시판에 공지되고 회원들의 이메일로도 보낸다.

조합의 연례총회

조합의 연례총회는 매년 3월말에 열린다.

안건 동의

연례총회에 상정될 안건은 2월중순까지 이사회로 제출한다. 이사회는 수입, 지출, 감사보고 등의 연간보고서를 연례총회 한 달 전에 제출하고 늦어도 총회 일주일 전까지 커먼하우스의 게시판과 회원들의 이메일을 통해서 공지된다. 모든 감사보고서는 연례총회에서 발표된다.

아젠다

연례총회에서 다음의 주제를 논의한다

1 회의의 의장 선출
2 회의의 서기 선출
3 의장과 함께 각 반대편에서 2인의 조정자 선출
4 회의의 순서 확인
5 아젠다의 확인
6 출석회원의 등록, 투표자 리스트 준비와 변호사 서명자료의 등록
7 연간 보고서 발표
8 재정상태 발표
9 작년 회계연도의 예산보고
10 감사보고 발표
11 손익계산서와 대차대조표와 손실과 이익에 대한 해결
12 이사회 파면에 관한 해결
13 이사회 회원 수에 대한 해결
14 회장, 재무, 서기 선출
15 기타 이사회 회원 선출
16 대리인 선출
17 감사 2인 선출
18 감사 대리인 선출
19 후보추천위원회의 2인 선출
20 5개의 회원 그룹 선출
21 회원으로부터의 제안과 동의
22 이사회의 활동계획안과 예산발표

23 이사회의 장기투자계획안 발표
24 회원 입회비의 해결
25 회원권의 결정
26 공동공간의 임대료 해결
27 지원자가 참여할 공동활동 결정
28 임차자 회비와 주민참여에 대한 질문 해결
29 “친구의 선물”(vänavgift)에 대한 해결
30 당해 연도의 활동계획과 예산 해결
31 투자계획에 대한 해결
32 다음 해의 다른 회의일정 결정
33 회의 종료

추가적인 총회
추가적인 총회는 이사회나 감사 또는 회원의 1/10 이상이 서면으로 신청할 경우 개최할 수 있다. 공지는 총회 신청일 14일 전에 공지해야한다.

20. 이사회
이사회는 마이바켄의 목적과 조합의 핵심적 가치에 주력한다. 이사회의 주된 과업은 총회를 준비하고 마이바켄에 반대하는 당국과 외부회원 사이의 해당사안을 결정하는 것이다.
활동그룹의 종류와 회원 수를 결정한다. 조합의 회원만이 이사회의 회원으로 선출될 수 있다.

회장은 소위 “협력관계 리더쉽(tandem leadership)”으로 2인이 될 수 있다. 회장 1인은 부회장으로 대신할 수 있다.

21. 작업 그룹
작업 그룹의 과업은 특정 공간의 체크, 특정 공간에서 매일의 활동을 수행하고 총회에서 결정된 사안을 이행하는 것이다. 작업 그룹과 회원은 연례총회에서 지명하고 그룹 당 5인으로 구성한다.

각 작업 그룹은 소집자를 지명한다.
각 작업 그룹은 작업 계획을 세우고 총회에서 승인받는다.
각 작업그룹은 예산안과 장기 투자계획안을 제출한다.
작업그룹의 의사결정은 자체 책임 하에 둔다.

22. 회계감사
회계감사는 다음 총회까지를 임기로 연례총회에서 선출한다. 회계감사는 마이바켄의 회계를 심사하고 보관한다. 회계감사 중 최저 1명은 회원이어야 하고, 또 적어도 1명은 회계사 자격증 소지자이어야 한다.

23. 조례
규약의 개정은 한 번의 총회에서 만장일치로 이루어질 수 있다. 아니면 두 번의 연속적인 회의(이 중 한번은 연례총회)에서 다루어진다. 참석자의 2/3 찬성으로 결정한다.

24. 조직의 변경
만일 마이바켄이 조직과 목적을 변경하기로 결정하면 두 번의 연속회의(이 중 한번은 연례총회)에서 2/3 찬성으로 결정한다.

25. 무제한 주식-생략

26. 회계연도
달력의 연중에 따른다.

27. 조합의 해산
조합의 해산은 연속된 두 번의 회의(이 중 한번은 연례총회)에서 2/3 찬성으로 결정한다. 예테보리 파밀리에부스태더 주택회사는 조합의 해산에 대해 서면으로 확인한다. 조합의 해산은 회원수가 4인 이하인 경우에도 해당된다. 해산 시에 조합의 남은 자산은 전액 환불한다. 회원모두에게 동등한 비율로 또는 동등한 액수로 반환한다.

28. 기타
이상의 규약에 규정되지 않은 내용은 경제조합과 다른 해당 법에 따른다.

3-2. 소켄스투간 (Sockenstugan)

위치 : 스웨덴 스톡홀름 남부 섀르토프 (Kärrtorp)
입주연도 : 1999년
개인주택수 : 44개. 3층 아파트
주민수 : 약 50명
소유형태 : 공영임대
연락처 : Kollektivhuset Sockenstugan Stataródsvägen 9
128 38 Skarpnäck, Sweden
이메일 : sokenstugan@gmail.com
홈페이지 : http://sockenstugankollektiv.nu











그림 33. 소켄스투간 시니어 코하우징

소켄스투간 시니어 코하우징은 스톡홀름 남부의 교외지역인 섀르토프(Kärrtorp)에 위치한다. 이 곳은 교외이지만 매우 편리한 지역이다. 작은 도심지에는 여러 개의 수퍼마켓, 음식점, 중고품 가게, 약국, 은행 등이 있으며 극장과 영화관도 있다. 소켄스투간에서 수영할 수 있는 호수까지는 자전거로 10분, 우드랜드 묘지(Woodland Cemetery)까지는 걸어서 15분 거리이다. 전차를 타면 15분내에 스톡홀름 중심지에 도착할 수 있고 코하우징 가까이에 여러 노선의 버스 정류장이 있다.

: 주택과 커먼하우스

소켄스투간 시니어 코하우징은 3층짜리 아파트 2동으로 구성되어있다. 이 건물은 원래 1947년에 건설된 것인데 1999년에 리모델링하여 입주하였다. 여기에는 전체 44개의 아파트가 있으며 각 아파트에는 다락과 창고가 포함되어 있다. 많은 활동이 커먼하우스에서 이루어지기 때문에 개인 아파트는 소규모이다.

건물은 넓은 정원으로 둘러싸여 있고 아파트 2동 사이에 넓은 부엌, 두 개의 큰 거실, 손님방이 갖추어진 단층의 커먼하우스를 새로 증축하였다. 넓은 거실과 부엌은 여럿이 모여서 파티를 하기에 적합하다. 지하에 있는 취미실, 사우나실, 운동실도 매우 유용하게 사용되고 손님방은 값싼 비용을 지불하면 손님들이 숙박할 수 있다. 정원이 넓어서 희망하는 주민에게는 작은 개인정원을 분양하여 가꿀 수 있게 한다. 집 뒤에는 퇴비장, 자전거 보관소, 주차장 등의 공유공간이 있다.

소켄스투간 시니어 코하우징도 다른 코하우징과 마찬가지로 조합을 구성하여 공영주택회사인 파밀리에부스태더로 부터 아파트를 임대받아 조합원들에게 재임대 하였다.

: 주민

소켄스투간 시니어 코하우징에 입주하려면 40세 이상이면서 동거하는 자녀가 없어야 한다. 그리고 취사, 청소, 정원관리 등의 공동작업에 참여할 수 있어야하고 공동체 생활에 관심이 있어야 한다. 소켄스투간 시니어 코하우징에서는 갈등이나 불화가 없이 모두가 잘 어울려 살므로 주민의 생활만족도가 높다.

소켄스투간에 입주하려면 우선 조합에 가입해야한다. 일단 회비를 납부하고 조합원이 되면 외부에 살더라도 코하우징 내의 여러 가지 활동과 취사작업, 공동식사에도 참여할 수 있고 미리 주택을 둘러볼 수 있는 기회도 준다. 조합의 입회비는 100 스웨덴 크로나(13,000원), 연회비는 200 스웨덴 크로나(26,000원)이다.

: 공동활동

공동체의 주요 사안은 주민회의에서 결정된다. 주민 중에는 대부분 독신자가 많아 이웃을 마치 가족과 같이 생각하지만 상호 간에 프라이버시를 지키는 일도 중요시 한다. 공동체 안에는 20개의 작업그룹이 있어서 공동활동을 운영하고 주택을 관리한다. 취사, 정원관리, 청소 작업은 의무사항이지만 공동식사, 정원사용은 의무가 아니다. 휴가철을 제외하고는 월~금요일까지 주 5회 공동 저녁식사를 하고 분위기가 좋을 때는 다른 활동으로 이어지기도 한다. 평일 오후에는 언제나 함께 커피를 마신다. 넓은 정원을 가꾸고 공동공간도 청소한다. 공동체에서는 수 년 동안 벼룩시장도 운영해 오고 있는데 주민들의 호응이 매우 좋다.

소켄스투간 시니어 코하우징에서는 공동활동에 주민 모두가 공평한 업무량을 가지고 최소한 1개 이상의 작업그룹에 소속되기를 희망한다. 따라서 운영위원회에서는 가능하면 많은 주민에게 작업이 순번대로 돌아가도록 노력하고 있다. 취사당번은 10~12명이 1조로 구성되고 월~금까지 일주일간 담당한다. 당번들은 2주 전에 만나서 메뉴를 결정하고 계획을 세운다. 메뉴는 채식주의자를 위한 음식을 포함하고 홈쿠킹을 위주로 한다. 취사작업은 1일 1회에 3시간 정도가 소요되고 나머지 날에는 미리 쿠폰을 사서 준비된 음식으로 식사만 하면 된다. 식당에 못갈 경우에는 도시락을 신청할 수도 있다.

주민들은 공동으로 계단과 커먼하우스를 청소하고, 일 년에 한번 취미실, 부엌, 창문 등의 대청소도 한다. 주민들이 계단청소를 하고 그 비용은 주택회사로부터 환불받는다. 정원계획과 조경디자인을 하는 작업그룹도 따로 있어서 큰 나무를 제외한 정원관리는 주민들이 손수하며 도로 청소와 눈치우기 작업도 한다. 각 작업그룹은 1년에 최소 10시간의 정원관리 작업을 해야 한다. 봄, 가을에 모두 모여 정원에 꽃을 심고 정원관리 비용은 주택회사로부터 환불받는데 이러한 환불비용 때문에 주민들은 전체적으로 낮은 임대료를 지불한다.

소켄스투간의 관리규약

1. 목적

소켄스투간 코하우징의 목적은 함께하는 삶을 조성하고 유지하는 것이다. 조합은 주민들의 공동의 관심사를 추진하고 공동활동을 조직한다. 조합은 회원 상호간의 사회적 교류를 촉진하고 활동에 능동적인 참여를 촉진한다.

2. 회원

조합의 회원은 자신의 노력으로 조합의 관심사에 활발하게 참여할 준비가 되어있는 사람이어야 한다.

3. 주택

소켄스투간에 입주하여 살고자 하는 사람은 조합의 회원이어야 하고, 자녀들과 동거하지 않는 40세 이상의 개인이다.

4. 공동활동

실질적인 목적으로 수행되는 공동활동은 다음과 같다.

- 공동부엌과 식당에서 행해지는 공동식사
- 공동공간의 청소
- 정원관리
- 기타 공동활동

작업그룹은 여러 가지 다양한 업무를 조직하고 수행한다. 공동체 안에서 거주하는 회원들은 공동활동에서 자신의 역할을 수행해야 한다. 외부에 사는 회원들에게도 공동체의 공동활동에 참여할 기회를 준다.

5. 연례총회

조합의 연례총회는 매년 3월에 열린다. 회의 날자는 회의 3주 전까지 회원들에게 공지된다. 회원으로부터 총회에 상정되는 안건은 이사회에 1월 15일까지 제출한다.

연례총회의 의사결정은 2/3 찬성의 다수결 방법을 이용한다(10조 참조).

총회에서는 다음의 주제를 다룬다:

1) 회의의 의장 선출
2) 회의의 서기 선출
3) 의장과 함께 회의 사안에 대해 조정할 찬성, 반대 두 편에서 2인의 조정자 선출
4) 총회의 결정 안 선포
5) 아젠다 승인
6) 투표자 리스트 작성
7) 연중 보고서, 재정상태와 회계감사의 보고서 발표와 이의 승인
8) 이사회의 해임
9) 수입 동의에 대한 처리
10) 이사회의 활동계획안과 다음 회계연도의 예산수립
11) 총회의 연회비 제안
12) 회장, 재무, 기타 이사회의 다른 회원과 대리인 선출
13) 1년 임기의 2인의 회계감사와 1인의 대리 회계감사 선출
14) 1년 임기의 3인의 추천위원회의 선출. 이 중 1인을 소집자로 지명

조합은 필요시에 추가로 연례총회를 소집할 수 있다. 아젠다는 총회의 1~6과 동일하다. 추가의 총회는 회의 3주전까지 회원에게 공지된다. 연례총회의 회의록은 게시판에 공고된다.

6. 운영위원회

운영위원회는 연 4회 열린다. 그러나 그 사이에 주민이 함께 논의할 사안이 있는 경우에는 추가로 회의를 소집할 수 있다. 운영위원회에는 소켄스투간에 거주하는 모든 회원이 소집된다. 운영위원회에서는 작업그룹을 지명하고 공동체의 현안에 대하여 결정한다. 아젠다는 운영위원회 1주 전까지 커먼하우스의 게시판에 공지된다. 아젠다가 확정되고 준비된 경우에만 의사결정을 한다. 의사결정은 과반수 찬성으로 한다. 코하우징에 살지 않은 외부회원들도 운영위원회에 참석할 수는 있으나 투표권은 없다.

7. 이사회

조합의 활동은 연례총회에서 선출된 이사회에 의해서 수행된다. 이사회는 다음으로 구성된다.

- 1년 임기의 회장
- 2년 임기의 재무
- 2년 임기의 이사회 임원
- 1년 임기의 2인의 대리인

회장과 재무는 연례총회에서 선출한다. 이사회의 임원은 해마다 전체 임원의 반을 선출한다. 이사회는 부회장, 서기, 그리고 다른 임원들을 선출한다. 이사회의 정족수는 최소 3인의 회원 또는 대리인이 출석해야 한다. 의사결정은 과반수의 찬성으로 한다.

8. 경제

회계연도는 연중 달력과 같다. 재무와 회장이 조합의 대표로 서명한다. 현재 진행 중인 공동체 사업의 비용에 관해서는 재무와 이사회에서 지명하는 다른 1인이 서명한다.

9. 제외

소켄스투간의 규약을 어기는 자는 조합에서 제외된다.

10. 조례와 조합의 해산

규약의 개정이나 조합의 해산은 2회의 연속 회의(이 중 하나는 연례총회)의 결정에 따른다. 의사결정은 2/3의 찬성으로 한다. 조합이 해산될 때 조합활동의 자산은 회의 결정에 따른다.

3-3. 쇠화르텐(Sjöfarten)

위치 : 스웨덴 스톡홀름 함마비(Hammarby)
입주연도 : 2009년
개인주택수 : 46개. 5층 아파트
주민수 : 약 56명
소유형태 : 공영임대
연락처 : Bogemenskapen Sjöfarten Heliosgatan 19~23
120 61 Stockholm, Sweden
홈페이지 : http://sjofarten.se













그림 34. 쇠화르텐 시니어 코하우징

: 개요

쇠화르텐 시니어 코하우징은 스톡홀름의 함마비(Hammarby) 바닷가인 헬리오가탄(Heliogatan) 19~23번지에 위치한다. 쇠화르텐의 건물은 2006~2008년까지 스톡홀름의 로젠베리 건축회사(Rosenberg Architects AB.)에서 알레산드로 리페리노(Alessandro Rippelino)가 디자인하고 배름되 웍스 회사(Värmdö Works AB)가 건설하여 2009년 5월에 입주하였다. 쇠화르텐 시니어 코하우징도 다른 코하우징과 마찬가지로 조합을 구성하여 지방정부 공영임대주택 회사인 파밀리에부스테더 회사로부터 아파트 전체를 임대받아 다시 조합원들에게 재 임대하였다.

: 주민

현재 쇠화르텐 시니어 코하우징에는 40세 이상의 9쌍의 부부를 포함하여 56명의 주민이 살

고 있다. 이 중 37명은 여성, 19명은 남성으로 주민의 평균연령은 59세이다. 대부분이 은퇴자이지만 주민의 반 정도는 은퇴 전에 전문직이었다. 주민 중 몇 명은 이미 코하우징에서 살았던 경험이 있지만 대부분은 코하우징 생활이 처음인 사람들이다. 주민들은 협동체 안에서 사는 것이 민주적이고 환경을 보호하며 즐거운 생활이라는 기본적인 이념을 믿고 있다.

쇠화르텐의 시니어 코하우징의 주민이 되려면 조합의 기본이념에 찬성하여 조합에 가입한 회원이어야 하고 조합에서 조직하는 워크숍과 학습에 참여해야 한다. 조합의 가입비는 1000 스웨덴 크로나(130,000원)이고 연회비는 2000 스웨덴 크로나(260,000원)이다. 회원이 조합을 탈퇴할 때에는 가입비를 환불해준다. 쇠화르텐에 살지 않는 사람도 회비를 내고 조합에 가입할 수 있으며 회원이 되면 공동체에서 수행되는 조리, 세미나, 영화모임 등에 참여할 수 있다.

: 주택과 커먼하우스

쇠화르텐의 거주공간은 1~3R+K의 평면으로 1~4층에 위치하고, 5층에는 434㎡ 규모의 커먼하우스가 있으며 여기에 공동부엌, 식당, 취미실, 라운지, 도서실, 사우나실, 운동실, 그리고 손님방이 있다. 모든 층에는 엘리베이터가 설치되어 있고 각 세대는 지하실에 개인 창고를 가지고 있다.

주택의 할당은 빈집이 생겼을 때 위원회에서 대기자 중에서 코하우징 생활에 관심이 있는 사람과 면담하여 결정한다. 입주 예정자는 아파트 임대료의 10%를 보증금으로 지불하고 나머지 임대료는 입주 1개월 전에 지불한다.

: 공동활동

쇠화르텐 시니어 코하우징의 기본 이념은 모든 주민들이 공동체에서 공동식사와 주택의 공동관리에 참여하며 사는 것이다. 공동취사, 주택관리 등의 공동활동에는 의무적으로 참여해야 하지만 그 외의 활동에는 자발적으로 참여한다. 이러한 공동활동 참여를 통하여 협동은 물론, 생활비를 절약해 준다. 주민들은 다양한 작업그룹에 소속되고 여러 가지 비공식적이고 개인적인 레크리에이션 활동에도 참여한다.

주민들은 커먼하우스의 청소는 물론, 주거단지 전체를 세 구역으로 나누어 일주일에 한 번씩 계단을 포함한 모든 공용공간을 청소한다. 청소 팀은 2인1조로 구성되므로 개인적으로 보면 8주에 한번 참여하면 된다. 1주일에 4번(화~금요일) 있는 저녁식사의 취사당번은 9인 1조로 구성되며 매 6주마다 한번, 일주일씩 차례대로 돌아온다. 취사당번은 정해진 기준에 맞춰 메뉴를 짜고 식품구입, 조리, 접시 닦기, 식당 뒷정리를 맡는다.

쇠화르텐의 관리규약

2014-05-25에 개정됨

1. 회사 이름

회사의 이름은 쇠화르텐(Sjöfarten) 임대주택조합이다.

2. 목적

조합은 파밀리에부스태더 주택회사와의 계약 하에 스톡홀름에 위치한 쇠화르텐 건물의 일부를 임대하고 조합이름으로 조합원들에게 아파트를 임대함으로써 경제적 이익을 추구한다(건물에 대해서는 자세한 기록을 참조할 것).

그리고 조합은

* 회원들의 민주적이고 지속가능한 생활을 추구하고, 능동적이고 개방적인 참여뿐 만 아니라 개인적, 공동체에의 영향, 그리고 자치성을 수용하기 위하여 정치적, 종교적, 인종적으로 중립적이다.

* 공동식사에 참여하고 책임감을 나눔으로써 활동적인 생활공동체, 안전성, 즐거움, 사회화를 추구하고 사회적으로 지속가능한 주거를 추구한다.

* 지역사회의 재활용, 자원보전을 지원하는 환경적 노력으로 생태적으로 지속가능한 생활을 추구한다. 임차자의 권리는 3장의 공동 임차자에 대한 특별규정(2002: 93)을 제외하고는 12장의 토지 법규에 따른다. 재산은 파밀리에부스태더 회사와의 동의에 따라 관리한다.

3. 조합의 위치

조합의 본부는 스톡홀름에 둔다.

4. 회원권

회원은 쇠화르텐의 규정에 부응하는 지원자로서 조합의 목적에 동의하여 이를 실현하고 기여할 사람으로 한다. 회원권은 적합한 연령의 개인만 취득할 수 있다.

5. 회원의 범주

회원은 코하우징 주민회원과 조합회원이 있다. 일반적인 회원이란 쇠화르텐 코하우징에 거주하는 주민이고 그 외의 회원은 관심회원(interest member)이라 부른다.

6. 지원

회원권의 지원은 이사회에 서면으로 제출하고 이사회에서 이를 검토한다. 회원으로 적합하면 지원서를 증거로 회원권이 주어진다. 조합 임차자의 자격은 조합의 회원에게만 주어진다.

7. 가입

토지 법규에 따라 조합 임차자에 해당되는 사람은 누구든지 조합에 가입할 수 있다. 가입의 확정은 유효한 가입신청서를 제출한 후 6개월 이내에 결정된다.

가입허가는 이사회가 서면으로 한다.

8. 임차자가 아닌 회원
주택의 임차를 종료한 회원은 조합의 회원으로 남을 권리가 있다.

9. 규칙
회원은 다른 회원들과 함께 공동활동에 참여하고 연회비를 지불해야 한다.
주민들은 아파트의 임대료를 지불한다.

10. 회원의 조합 가입비
회원의 조합 가입비는 1,000 스웨덴 크로나(130,000원)이다. 조합에 가입한 즉시 회원은 조합의 계좌/지로로 대금을 납부해야 한다.

11. 보증금
조합의 아파트 보증금은 연례총회에서 결정된다. 금액은 아파트 공간의 ㎡당 6,000 스웨덴 크로나(78,000원)를 초과하지 못하고 공유공간의 지분에 따른 가격을 추가한다.

12. 임차자의 보증금
임차자의 보증금은 2007년 12월의 소비자물가지수를 참고로 정한다. 이 지수는 다음해 1월1일부터 유효하다.

13. 연회비
회원들은 연례총회의 결정에 따라 연회비를 지불한다. 연회비는 개인당 회계연도 별로 2000 스웨덴 크로나(260,000원)를 넘지 못하고 5월 1일까지 납부한다.

14. 주택할당의 우선권 규칙
회원에게 주택을 할당할 때에는 우선권 규칙에 따른다. 대기자의 우선권 기준은 이사회에서 준비하고 이 지침에 맞추어 시행한다.

15. 탈퇴
회원은 조합에서 탈퇴할 수 있고, 탈퇴하려면 서면으로 이사회에 신청한다.

16. 임차의 종료
조합에서 탈퇴하면 주택의 임차도 종료된다.

17. 제외
규약을 어기고 조합에 해를 끼치거나 이익에 반하는 행동을 하는 경우, 그리고 의무를 수행하지 않는 회원은 이사회로부터 서면으로 경고장을 받는다. 또는 회원 자격을 박탈할 수도 있다. 경고 또는 제외의 결정은 회원들과 의논하여 결정한다. 결정사항은 해당회원의 등록된 주소로 등기우편으로 발송된다. 조합으로부터 제외된 회원은 즉시 조합의 공동활동과 업무 결정에 대한 권리를 상실한다.

18. 계약해제
조합을 탈퇴하고 떠나거나, 제외당하거나 다른 이유로 조합을 떠나는 회원은 탈퇴한지 6개월 후인 회계연도의 마지막에 탈퇴하는 것으로 간주한다.

19. 가입비 상환
조합에서 탈퇴하는 회원은 탈퇴 6개월 후에 가입비를 상환 받는다.

20. 특별한 경우의 임차 보증금의 환불
아파트를 예정된 기간까지 사용할 수 없거나, 도중에 매도되거나, 주택소유자와 조합의 임차계약이 종료되는 경우에는 임차 만료일로부터 6개월 이내에 임차 보증금을 환불 받을 권리가 있다.

21. 퇴거의 권리
임차가 종료되면 조합은 회원들의 요구를 처리해주어야 한다.

22. 이사회의 책임
이사회는 조합의 조직과 관리에 책임이 있다. 또한 이사회는 회계조직을 확인하고 조합의 회계가 합법적이고 안전하게 관리되는지를 확인한다.

이사회는 조합의 임대료를 결정하고 이를 결정할 때 다음의 사항을 적용한다.

* 경제조합을 장기적으로 보장할 수 있도록 전체 임대료 수입을 결정한다.
* 개인 아파트의 임대료는 아파트 면적, 기준, 위치에 기초하고 그 외에 관련된 이점을 고려하여 산출한다.

23. 이사회의 구성
이사회는 최소 3인~최대 7인의 임원으로 구성한다. 이사회의 임원은 사전회의에서 선출된다. 이사회 임원은 반드시 조합원이어야 하지만 파밀리에부스태더 주택회사는 조합원이 아닌 한명의 이사회 임원을 지명할 수 있다.

24. 이사회 임원 선출
연례총회에서 선거를 실시한다. 임원의 임기는 2년이지만 지도급은 1년, 나머지는 2년 임기이다.
회장과 재무는 총회에서 선출하고, 부회장, 서기, 주택회사와의 계약담당자, 공동체의 사업총괄 책임자는 이사회에서 선출한다.

25. 이사회의 정족수
이사회는 임원의 반 이상 참석을 정족수로 한다. 이사회는 투표자 대부분의 의견을 종합하여 사안을 결정한다. 이사회는 원칙, 이익의 중요성을 결정하기 전에 총회의 안건을 탐색한다.

26. 서명자
총괄적으로 이사회가 조합의 업무상 서명자가 된다.
이사회는 조합과 함께 공동활동과 지불 업무를 담당하는 임원을 지명할 수 있다.
이사회는 또한 특별식을 제외한 식사담당 조직을 지명할 수 있다.

27. 회원의 회의와 활동
이사회는 조합의 목적에 가장 적합한 회원그룹을 조직, 관리하며 조합의 목적을 추진할 서비스를 집행할 책임이 있다. 이사회는 업무계획에 적합한 작업그룹과 위원회를 지명할 수 있다. 이사회는 그러한 활동을 해마다 계획한다.

이사회는 민주정신을 기반으로 조합의 활동을 통한 회원들의 사회적 교류와 참여를 강화시킨다.
원칙적 사안에 대한 논의와 접촉을 실행하기 위하여 연례총회에는 주민회원만 참석한다.

28. 조합관리에 관한 기타 정보
이사회, 총회, 회의, 정족수 등에 대해서는 6조 경제조합법에 따른다.

29. 조합의 조직
조합의 조직은 이사회, 감사, 추천부서로 구성된다.

30. 회계연도와 연간 보고서
회계연도는 1월1일부터 12월 31일까지이다. 이사회는 2월 말일 이전에 연간보고서를 제출한다. 보고서는 수익과 지출의 대차대조표와 연간보고로 구성된다.

31. 총회와 공지
매년 5월말까지 연례총회를 개최한다. 특별 총회는 감사 또는 회원의 1/10 이상이 서면으로 신청하면 개최할 수 있다.

정규총회의 공지는 회의 개최일로부터 최대 4주에서 최소 2주 이내에 이메일이나 주소로 보내고 특별총회는 1주 전까지 공지한다.
회의에서 논의할 주제는 회의 공지문에 함께 첨부한다. 연간보고, 감사보고 그리고 다른 발표문은 회의 1주전까지 회원들에게 공지해야한다.

32. 연례총회
연례총회에서 다음의 내용을 다룬다.

1. 회의의 의장 선출
2. 회의의 서기 선출
3. 2인의 조정자 선출
4. 정해진 순서의 질문
5. 투표인 리스트 결정
6. 이사회의 연간보고
7. 감사보고
8. 손익계산서의 결정
9. 지출의 결정
10. 이사회의 해임
11 조합의 대차대조표에 의한 수익과 손실에 대한 해결
12. 이사회 임원과 감사의 회비결정
13. 회장과 재무의 선출
14. 이사회의 임원선출
15. 감사와 대리인 선출
16. 추천위원회 선출
17. 14조에 따른 연회비의 결정
18. 활동, 예산, 공동활동을 위한 작업계획을 포함한 이사회의 제안
19. 상정된 동의에 대한 절차와 진행
20. 기타

33. 특별총회
특별총회의 안건은 1-5조의 경우에 한한다.

34. 의사결정
총회에서 각 회원은 발표할 권리가 있다.

투표는 주민만 한다. 가족이 여러 명인 가정은 가정 당 한 표의 투표권을 가진다. 총회에서는 한 가정에서 한명만 대표자가 되고 투표권을 행사할 수 있다. 그러나 발표는 한 가정에서 한 명이상이 할 수 있다.

의사결정은 공개투표로 행한다. 그러나 회의의 의장선출과 회의록 승인 이외의 다른 사안에 대해서는 회원 중의 누구라도 희망하는 경우에는 비밀투표로 할 수 있다.

35. 규약의 개정
임차자의 임대료 계산에 관한 규약 개정은 경제조합 법 7장 14~15조를 적용하고, 조합 임차자(cooperatives tenancy)에 관해서는 2장 18조를 적용한다.

36. 총회에 동의제안
모든 회원은 연례총회에 서면으로 안건을 동의할 수 있다. 동의는 매년 총회 1개월 전(4월 15일까지)까지 이사회에 제출해야한다. 이사회는 제출된 동의에 대해서 총회 전 정해진 시간 내에 제출한 회원에게 서면으로 확인을 보내야 한다.

37. 추천
총회의 선거준비를 위해서 연례총회에서 3인으로 구성된 추천위원회를 지명한다.

38. 감사
조합은 1인의 감사와 1인의 감사대리를 둔다. 그들은 연례총회에서 1년 임기로 선출한다. 감사는 정기적으로 조합의 회계를 감독한다. 감사는 3월 31일까지 감사보고서를 작성하고 이사회는 감사의 지적에 대한 해명서를 제출한다. 이사회의 회계표, 감사보고서 그리고 해명서는 늦어도 총회 1주 전까지 회원들에게 공지한다.

39. 초과 배당
어떠한 배당도 직전 회계연도의 대차대조표에 보고된 수익에 의해서만 이루어진다.

: 회원의 권리와 의무

40. 소개
임대료에 대해서는 토지 법(Land Code)과 3장의 조합 임차자(coperative tenants)를 적용한다.

41. 직접 계약
조합의 아파트 임대는 회원에게 직접 할당한다.

42. 입주일의 아파트 조건
조합은 아파트를 공급하는 날 아파트가 충분히 사용가능한지를 확인하고 이상이 없으면 조합과 회원이 동의한다.

회원은 창고공간을 포함하여 자기의 아파트의 수선에 비용을 지불할 책임이 있다.

유지와 관리에 대한 의무는 벽, 바닥, 천정, 실내 문, 가구, 부엌과 욕실의 설비, 외부 문, 내부 새시를 포함한다. 인테리어 디자인과 설치 또는 개조작업은 이사회의 하락을 받아 시행해야 한다. 임차자는 자신의 아파트에 화재로 인한 손해를 배상할 수 있는 전액보험을 가입할 책임이 있다. 그리고 아파트를 좋은 상태로 유지해야 한다. 이사회는 파밀리에부스태더 주택회사와 함께 기술적인 기준과 관리가 필요한지를 확인하기 위하여 매년 자산을 검사한다.

44. 주택과 정원의 자치관리 위탁
코하우징의 사회적 생활의 일부분으로 각 주민은 총회에서 결정된 규칙에 따라 자기의 지분을 자치관리한다.

45. 임대료
12장 19절의 토지법은 조합 임차자에게는 적용하지 않는다. 개인 임차자는 이사회에서 해마다 결정한 임대료를 지불한다. 조합의 비용에 기초한 임대료는 총회에서 결정한다. 임대료는 조합의 아파트와 임차한 부속건물에 부과된다.

46. 아파트의 사용
회원은 원래의 목적 이외로 아파트를 사용해서는 안 된다. 조합은 조합이나 다른 회원에게 심각한 피해를 끼칠 때에는 사용자를 퇴거시킬 수 있다.

47. 개인 아파트의 출입
조합의 대표자는 이사회가 책임을 지는 작업수행이나 검사를 위해 아파트에 출입할 권리가 있다. 아파트의 임대가 종료되어 공가가 되었을 때 적절한 시간에 대기자에게 보여줄 수 있다. 조합은 회원이 이러한 불편으로 고통 받지 않는지를 확인해야 한다.

: 기타 조항

48. 조합 임차자의 종료
아파트의 임대 종료는 건물주인 주택회사와 조합의 아파트 소유자 사이에 동의를 종료하는 것이다.

49. 해체
총회는 조합의 해체를 결정할 수 있다. 해체의 결정은 유효한 투표자가 통합된 의견을 내거나 2회의 연속총회에서 2/3의 투표자가 찬성할 때에만 유효하다. 해체는 즉시 또는 총회에서 결정한 날짜에 이루어진다.

해체에 따른 조항은 11장 경제조합 법을 적용한다. 해체에 있어서 남은 자산은 비율에 따라 회원에게 반납한다.

이 규칙은 2014년 3월 30일에 처음 낭독되었고 2014년 5월 25일 특별총회에서 두 번째로 낭독되었다.

3-4. 실버 세이지 빌리지(Silver Sage Village)

위치 : 미국 콜로라도 불더 (Boulder)
입주연도 : 2007년 10월
개인주택수 : 16개. 2층 연립주택
주민수 : 16명
소유형태 : 개인소유
연락처 : 1650 Yellow Pine Avenue Boulder, Colorado, 80304 United States
전화 : Arthur Okner +1 303 921 6489
홈페이지 : http://silversagevillage.com/






그림 35. 실버 세이지 빌리지 시니어 코하우징

: 개요

실버 세이지 빌리지(Silver Sage Village)는 미국 콜로라도주 불더에 있는 시니어 코하우징으로 16채의 2층 연립주택으로 구성되어 있다. 코하우징 인근에 공원, 두 개의 버스노선, 커뮤니티 가든, 상점, 식당 등이 있고 바로 길 건너에 연령통합형인 와일드 세이지 코하우징(Wild Sage Cohousing)이 있다. 코하우징의 주택은 자가소유이고 대지는 조합소유이다. 영성 또는 종교공동체이다. 주민은 여성 12명과 남성 4명으로 총 16명이다.

의사결정은 만장일치제를 사용한다. 100달러의 연회비가 있고 수입은 완전히 개인재정이고 의무적인 노동은 없다. 공동식사는 1주에 2~5회한다.

: 주택과 커먼하우스

북부 불더의 홀러데이 지역에 위치한 실버 세이지 빌리지는 브로드웨이 28번가와 야마우스 16번가, 그리고 엘로우 파인 사이에 위치한다. 코하우징 단지에는 4,047평방미터의 주택과 420평방미터의 커먼하우스, 그리고 보행로, 공유녹지와 조경을 갖추고 있다. 챨스듀렛과 브리안 보웬(Charles Durrett & Bryan Bowen)이 설계하였고 건설은 원더랜드 힐(Wonderland Hill) 회사에서 하였다.

주민들은 특히 실버 세이지 빌리지의 물리적 중심지인 커먼하우스를 자랑스럽게 생각한다. 주민들은 커먼하우스의 디자인에 함께 참여하여 부엌, 대규모 식당, 2개의 손님방, 공예실, 미디어실, 운동실, 명상실 등을 배치하였고 널찍한 데크에서는 플라티론(Flatiron)의 풍경을 바라볼 수 있다.
개인주택은 친환경적 특성을 적용하여 디자인하였다. 각 주택마다 외부 데크와 포치 또는 앉아서 쉴 수 있는 공간뿐만 아니라 훌륭한 설비를 갖춘 부엌, 거실, 침실, 욕실이 있다(http://www.icf.org/directory/silver-sage-village-/).

: 실버 세이지 빌리지의 비전

실버 세이지 빌리지의 비전은 개인의 몸과 마음을 풍요롭게 하고, 주민들이 생활경험과 다양성을 바탕으로 강한 공동체를 만드는 것이다. 그들은 지구 위에서 삶을 공유하고 살기에 아름다운 곳, 계속적인 성장, 지역사회 안에서 나이 들기, 그리고 규칙에 따라 서로를 존중하는 것을 비전으로 한다. 그들은 개인적인 삶을 영위하면서 실버 세이지 빌리지의 공동생활에 참여하여 보다 넓은 공동체를 형성하고자 한다.

이러한 비전과 더불어 주민들은 다음과 같은 핵심적인 가치를 추구한다.

* 동조 : 우리는 보다 열린 마음으로 상대방을 깊이 이해하고 판단하지 않고 서로를 받아들인다.
* 존경 : 우리는 공동체의 각 회원을 존경하고 위엄성을 지키며 서로를 귀중히 여긴다.
* 관대함 : 우리는 자기가 필요한 것을 상대방에게 자유롭게 부탁하고, 내가 할 수 있는 것을 상대방에게 자유롭게 제공한다.
* 책임감 : 우리는 공동체의 복지와 유지를 위해 기여한다.
* 다양성 : 우리는 다양한 삶의 경험을 포용한다. 다른 회원들이 가진 전망, 생활방식, 경제 상황을 이해하고 이러한 다양성을 공동체 안에 통합시킨다.
* 기쁨 : 우리는 생활과 작업에 있어서 즐거움, 재미, 놀이, 축하를 자주 한다.
*개인적 성장 : 우리는 공동체의 생활을 통하여 개인의 성장과 만족을 추구하는 데 가치를 둔다.
* 지역사회에서 나이 들기 : 우리는 상호부양과 지원적 관계를 가지는 공동체를 만들기를

희망한다. 우리 회원들이 자립적으로 살면서 자신들의 건강과 개인적 요구를 책임 있게 해결하기를 기대한다.

* 건강한 삶 : 우리는 건강한 생활방식과 외모를 유지하기 위하여, 그리고 능동적인 참여를 지속하기 위하여 노력한다.
* 지속가능성 : 우리는 공동체의 자원을 신중하게 사용하고 지구 위에 우리의 흔적을 적게 남기기 위한 방법을 찾으려고 노력한다.
* 소속감 : 우리의 공동체는 심미적으로, 정서적으로 우리와 함께하는 아름다운 삶의 장소이다.

실버 세이지 빌리지의 관리규약

2010(04-26) 실버 세이지 빌리지 조례개정

1. 조례의 범위와 목적

1.1 조합
이 조례는 2007년 9월 3일 콜로라도 주지사에게 제출된 실버 세이지 빌리지 공동체 조합(이하 “조합”), 콜로라도 비영리법인 법의 조항(이하 “조항”)이다.
이 조합은 콜로라도의 비영리법인 법 개정안(이하 “비영리 법”)에 따라, 그리고 콜로라도 공동이윤 소유법(이하 “CCIOA”)에 따라 설립되었다.

1.2 선언
조합은 실버 세이지 빌리지 분양주택 선언(이하 “선언”)을 확실히 하고 공동이윤 공동체(Common Interest Community)를 대신하여 기능을 유지하고 관리하기 위하여 2007년 9월 12일에 조직되었고, 콜로라도주 불더 군의 등기소에 등록되었다. 조항이나 세칙이 선언과 어긋날 때에는 이 기록에서 정의하지 않는 한, 선언이 우선한다.

2. 사무실과 대표자

2.1 업무의 기본 장소
업무의 기본 장소는 1650 엘로우 파인 애비뉴 , 불더, 콜로라도 80304(1650 YELLOW PINE AVE, BOULDER, CO 80304)에 위치한다. 업무의 기본 장소는 운영위원회에 따른다. 운영팀, 운영위원회, 이사회, 집행위원회 등은 선언, CCIOA와 비영리법 하에서 동일한 의미로 쓰인다.

2.2 등록된 사무실과 대표자
조합의 등록된 사무실과 대표자는 법인의 조항에 특기된다. 운영위원회는 이 조례에 따라 때때로 등록된 오피스를 변경할 수 있다.

3. 회원권

3.1 회원권의 범주
조합의 회원(개인, 단체, 또는 회원권)은 회원권에 명시적으로 동의된 것과 상관없이 모든 소유자를 말한다. 소유권이란 단지 주택의 회원권 자격이다. 회원이 되는 데 특별한 요구사항은 없으나 선언에 맞추기 위하여 통화가치를 평가할 수 있다.

3.2 회원의 권리와 의무
주택에 사는 각 주민은 한 표의 투표권을 가지나 차고에 사는 주민은 따로 투표권을 갖지 못한다.
3.3 회원권의 양도
회원권은 주거단위에 부속되고 별도로 분리되지 않는다.

회원권은 주택의 양도에 의해서만 이양된다.
3.4 사임
회원은 회원권에서 사임할 수 없다.

3.5 종료
회원은 주택을 소유하지 않을 때만 회원권이 종료된다. 회원권이 종료되면 운영위원회는 12조에 의하여 회원의 투표권을 정지할 수 있다.

4. 회원의 회의

4.1 연례회의
조합 회원의 연례회의는 매년 운영위원회가 결정한 날짜와 시간에 열린다. 회의장소는 1650 Yellow Pine Avenue, Boulder, CO 80304, 또는 운영위원회가 결정한 장소이다.

4.2 정기회의
정기회의는 운영위원회가 결정한 날짜와 시간에 열린다. 회의장소는 1650 Yellow Pine Avenue, Boulder, CO 80304, 또는 운영위원회가 결정한 장소이다.

4.3 특별회의
특별회의는 운영위원회나 조합의 투표권을 가진 회원의 20%가 요구할 때 소집할 수 있다. 특별회의를 요구할 때에 회원들은 운영위원회에 서면으로 날짜, 시간과 장소, 그리고 목적을 알려야한다. 어떤 특별회의라도 단지 업무목적으로만 소집해야한다.
회의장소가 명시되지 않는 경우, 특별회의는 1650 Yellow Pine Avenue, Boulder, CO 80304에서 열린다.

4.4 법원의 순서에 의한 회의
운영위원회의 순서는 콜로라도주 불더군의 콜로라도 지방법원의 사례에 따라 적용할 수 있다.

4.5 회의의 공지
회의는 12조 1항에 따라 투표권을 가진 회원들에게 회의개최 10~15일 전까지 장소, 날짜, 시간을 공지한다.

정기 또는 특별회의의 목적도 함께 공지하지만 연례총회의 경우에는 목적을 표기할 필요가 없다. 그러나 다음과 같은 경우에는 표기한다.
* 조합과 다른 법인과의 합병
* 조합재산의 판매, 임대, 교환
* 조합의 해임
* 비영리 법 또는 CCIOA에 따라 목적을 명기할 필요가 있을 때
이러한 제안은 운영위원회에 제출된 후 10일 이내에 회의개최를 공지한다.

4.6 회의 연기

회의가 다른 날짜, 장소, 시간으로 연기될 때에는 변경된 내용을 공지한다.
4.7 공지의 포기
회원은 회의 전에 서명을 한 서면에 의해서 시간이나 장소공지를 포기할 수 있다.

4.8 통신에 의한 회의
누구든지 또는 회원전체가 연례총회 또는 정기, 특별회의에 통신매체로 참여할 수 있다. 매체를 통해서 회의의 내용과 서로의 대화를 듣고 소통할 수 있다.

4.9 회의 없는 회원의 활동
회의에서 다루어져야 할 어떠한 활동이든지 서면으로 회원들의 만장일치가 이루어진 경우에는 조합에서 회의와 투표 없이 이를 수락할 수 있다.

서명 받은 모든 자료는 회의록에 첨부되어야 한다.

4.10 목적을 위한 기록 날짜의 확정
공지나 투표권을 가진 회원은 미래의 회의 일정을 미리 확정할 수 있다.
이 기간은 최대 70일~최소 10일 이상이다.

4.10 연기
이러한 결정은 결정 다음날부터 120일 이내에 연기할 수 있다.

4.11 공동체 다른 회원의 참여(위임)
회원이 아닌 공동체의 주민은 회원의 회의에 참가하여 발표할 수 있는 권리가 있다. 그러나 회원이 아닌 주민은 정족수, 만장일치에 해당되지 않고 투표권을 행사할 수 없다.

5. 회원의 활동

5.1 회원의 활동
회원들의 만장일치나 공식적인 투표로 승인된 모든 활동은 회원의 활동으로 간주한다.

5.2 비밀투표
운영위원회나 정족수에 달하는 참석회원의 20% 이상이 요구할 경우에, 비밀투표를 할 수 있다. 모든 비밀투표나 절차는 운영위원회에서 관리한다. 비밀투표는 운영위원회가 지명한 중립적인 그룹 또는 그 안건에 영향을 미치지 않는 2인에 의해 개표된다. 투표결과는 회원의 이름, 주소, 기타 개인정보의 노출 없이 공지된다.

5.3 투표자격
만일 공동 소유자중 한 명만 회의에 참석하면 그 회원이 투표권을 가진다. 그러나 2인 이상의 공동소유자가 참석하면 그 중에서 한 명을 지명하여 투표권을 행사한다.

5.4 정족수
회의의 정족수는 회원 과반수 이상의 참석이다.

5.5 대리
회원이 서면으로 서명하면 회의에서 대리인이 투표할 수 있다. 대리인 지명 서류는 회의 전에 운영위원회에서 보관한다. 조합이 수락한 지명 대리인은 특정 기간이 명시되지 않는 한 11개월 동안 유효하다.

5.6 조합의 투표수락
만일 공개투표, 동의, 기권 등의 사항에 대리인의 이름이 서명되면 조합은 그 내용을 받아들일 권한이 있다.

6. 운영위원회

6.1 자격: 선거: 소유권:
운영위원회의 임원은 운영위원회를 위하여 봉사한다. 운영위원회의 임원은 18세 이상의 성인으로 주택의 소유자 또는 공동소유자 이어야 한다. 그리고 그 주택을 기본 거주지로 사용해야한다.

운영위원회는 다음과 같은 5인으로 구성된다. 재정과 법무팀, 공동체 개발팀, 커먼하우스팀. 그리고 건물과 대지관리팀, 그리고 한명은 전체회원 중에서 뽑는다.

운영위원회 임원의 임기는 7월 운영위원회를 시작으로 2년이다.
운영위원회 임원은 모든 소유자가 순차적으로 임무를 맡는 것이 기본이지만 필요하면 선출하기도 한다.

6.2 연례와 정기총회
운영위원회의 연례와 정기총회는 정해진 대로 같은 장소에서 열린다. 또는 운영위원회의 결정에 따라 콜로라도 불더의 다른 장소나 다른 시간에 열린다.
운영위원회의 연례총희의 목적은 임원선출과 회의 전 업무 이양이다.

6.3 특별회의
운영위원회의 특별회의는 다른 팀이나 팀원의 요구에 의해 열린다.

6.4 공지
특별회의의 날짜, 시간, 장소의 공지는 각 운영팀에게 적어도 3일 전까지는 공지되어야한다.

6.5 공지의 포기
운영위원회의 임원은 서명에 의해 회의 전에 공지된 회의 날짜, 장소 등을 포기할 수 있다. 이 포기는 조합에 보고하고 기록철에 첨부해야한다.

6.6 정족수

운영위원회의 정족수는 위원의 3/5 참석이다. 정족수가 미달되면 회의는 정족수가 찰 때까지 연기된다.

6.7 운영팀 회의에 회원의 참가
모든 운영팀의 회의는 모든 소유자가 참석해야 열린다. 운영팀은 결정사항을 이메일로 보내고 커먼하우스의 게시판에도 공지한다. 모든 소유자는 정해진 기간 내에 이의를 표시할 기회가 있다.

6.8 비공개 회의
운영위원회는 주제, 또는 회원의 요구에 따라서 비공개 회의 또는 제한된 사람만 참석하는 회의를 할 수 있다.

비공개 회의의 주제는 다음과 같다.

* 조합의 고용인에 관한 주제 또는 관리부서의 계약 또는 고용, 선전 또는 조합의 고용인 또는 관리회사의 해임
* 분쟁에 관한 조합의 법적인 컨설턴트의 절차와 기밀을 요하는 내용
* 범죄행위에 관한 조사과정

6.9 사임
운영위원회의 임원은 조합에 서면으로 공지하면 언제든지 사임할 수 있고 조합에서 이를 수락하면 유효하다.

6.10 제거
운영위원회로부터의 제거는 선언에 따른다. 회원들이 선출한 운영위원 누구든지 회원법에 위배되면 제거할 수 있다.

6.11 보상
운영팀의 누구도 업무를 수행하는 데 사용된 비용 이외의 봉사업무에 대한 보상을 받을 수 없다.

6.12 전자통신에 의한 회의
운영팀은 운영팀의 회원이 전자통신에 의해 서로 듣고 말하면서 회의에 참석하는 것을 허락할 수 있다. 전자통신으로 참여하는 회원은 회의 참석자로 간주한다.

6.13 권한: 운영팀 회원의 실행기준
운영팀은 조합의 업무를 실행하기 위하여, 그리고 소유주택 공동체의 조작과 유지를 위하여 필요한 권한과 의무를 가진다. 이 의무는 선언에서 규정한 사항으로 다음과 같다:

* 조합의 예산 편성
* 조합의 회비수합과 평가
* 필요한 세금납부
* 공통 요소의 제공
* 조합이 속해있는 모든 부서의 계약이행
* 실버 세이지 정책에 따른 행정적인 의사결정

* 실버 세이지 공동체와 팀들 사이의 연결
* 공동체의 비전 준수

6.14 이익의 갈등
만일 운영팀을 대신하여 행해지는 계약, 결정, 그 외의 다른 행동에 있어서 운영팀의 임원이나 그의 부모, 자녀, 배우자, 형제 또는 업무상 동업자와 같은 개인이 경제적으로 이익을 받는다면 운영팀은 결정이나 행동에 앞서 이익의 갈등을 공개회의에서 논의해야 한다. 운영팀의 임원은 토론과 투표에 참가하여 그 사안에 대한 조합의 규칙과 조약에 따라 처리한다.

7. 사무담당자, 고용인과 회사

7.1 일반
조합의 기본적인 사무담당자는 회장, 서기, 재무, 운영팀의 임원이다.

운영팀의 각 임원은 운영팀에 의해 결정된다. 운영팀은 부회장, 부서기, 부재무와 같은 보조 사무원이나 관리회사 등을 지명할 수 있다.
운영팀은 관리회사에 권한을 행사할 수 있다.

7.2 사무담당자의 제거
운영팀의 투표에서 과반수의 찬성으로 사무담당자를 제거할 수 있다.

7.3 공석
회장, 서기, 재무의 공석은 운영팀의 다른 임원에 의해 남은 재임기간을 채울 수 있다. 그 외의 운영팀 회원의 공석은 운영팀의 투표로 다음 총회까지 채운다.

7.4 회장
회장은 조합을 대표하는 조합의 최고 사무원이다. 회장은 조합의 업무와 회사, 고용인, 사무원들의 총괄적인 감독을 담당한다.

7.5 부회장
부회장은 회장을 보조하여 회장에게 부여된 업무를 수행한다. 회장의 공석시에 운영팀에 의해 부회장이 회장 직을 승계하거나 회장이 서면으로 부회장에게 승계한다.

7.6 서기
서기는 총회와 운영팀의 회의록을 기록한다.

7.7 재무
재무는 조합의 기본적인 사무원이고 모든 기금, 안전, 개인적 채무와 조합의 자산에 대한 증거물을 관리한다. 또한 예치금에 관한 내용도 관리한다.

8. 팀
8.1 설립
다음의 팀들이 설립되었다: 재정과 법팀: 공동체 개발팀: 커먼하우스팀: 건물과 대지팀:

이 팀들의 권한과 의무와 리더쉽, 구성, 기타 관련사안의 결정은 운영팀에 따른다. 주민은 누구나 팀의 회원이 될 수 있다. 운영팀의 임원이나 사무원도 팀의 회원이 될 수 있다. 모든 주민은 운영팀에서 규정한대로 팀 회의에 출석하고 참여한다. 팀은 그 하위 팀을 대표한다. 예를 들면 디자인 평가팀은 건물과 대지팀의 하위 팀이다.

8.2 한계와 권한
어느 팀도 조합 자산의 판매, 임대, 교환, 융자 또는 그에 상응하는 행위를 하지 못한다.

9. 조합의 기록

9.1 조합의 기록
조합은 CCIOA와 비영리 법에서 요구하는 현재 법규의 조항과 조례, 재정사항을 영구적인 기록으로 보관해야 한다.

9.2 조합기록의 조사와 복사
요구가 있을 때에 조합은 정상적인 업무시간에 정상적인 상태에서 회원과 융자, 기타 어떠한 기록에 대해서도 조사를 허락할 수 있다. 조합은 그러한 자료의 복사에 관해서 조합의 실제비용을 초과할 경우에 적정비용을 청구할 수 있다.

9.3 기록 회계
조합의 기록 회계는 일반적으로 적용되는 회계에 따라 관리한다.

9.4 감사
조합의 장부와 기록은 일반적으로 적용되는 감사기준에 따라 감사한다.
감사는 매 2년마다 시행한다.

9.5 공개요청
조합은 적어도 1년에 한번 모든 회원에게 조합의 이름으로, 또는 조합에서 지명받은 회사의 이름으로 조합과 회사의 유효한 물리적 주소와 전화번호를 제공한다. 이 공지는 또한 커뮤니티의 이름, 선언에 대한 관련정보 그리고 모든 보충자료를 포함한다. 만일 조합의 주소, 임명받은 회사 또는 관리회사의 주소가 변경되면 조합은 전체회원에게 그 사실이 발생한 후 90일 이내에 이 사실을 공지한다.

10. 계약, 대여, 예치금과 투자

10.1 계약
운영팀은 조합을 대신하여 모든 계약을 체결하고 집행한다. 운영팀은 관리회사

에 이 권한을 행사한다.

10.2 대여
운영팀의 승인이 없는 한, 조합의 이름으로 아무런 대여나 채무증서를 발행할 수 없다.

10.3 예치금
고용인의 급료 이외의 모든 기금은 조합이 선정한 은행, 신용회사 또는 기타 적합한 금융계좌에 수시로 예치한다.

10.4 투자 매니저
운영팀은 조합의 자산을 관리할 수 있는 은행, 신탁회사, 투자충고자 등의 투자 매니저를 둘 수 있다.

11. 개정
조례는 운영팀 임원의 2/3의 찬성이 있을 때에만 개정할 수 있다.

12. 공지와 경청-생략

13. 보증-생략

14. 기타

14.1 회계연도
조합의 회계연도는 운영팀에서 정한다.

14.2 조합의 공지 수락
공지, 활동에 대한 동의, 기타 기록을 실제로 실행하려면 조합의 동의를 받아야한다.

14.3 분배
분배란 조합의 수입이나 수익을 회원에게 분배하는 것을 의미한다.
조합은 관리회사나 고용인의 서비스 지급에 대한 적정한 분배 이외에 어떤 분배도 하지 않는다.

이상의 조례는 실버 세이지 빌리지 조합의 운영팀에 의해 2010년 4월 20일에 승인되었다.

6

국내공동체 주택의 관리규약 제안
PROPOSAL OF STATUTE AND RULE FOR COHOUSING IN KOREA

1절 _ 국내·외 코하우징의 공동활동 프로그램의 요약 및 분석
Summary and Analysis of Common Activity Programs in Worldwide Cohousing

4장에서 검토해 본 코하우징의 공동활동 프로그램은 공동체마다 약간의 차이는 있으나 공통적인 사항을 요약해 보면 표 1과 같다.

공동활동의 종류 중 가장 빈번하게 하는 실행되는 활동은 조합회의 참석, 공동취사, 공동식사. 공동청소, 공동취미활동, 어린이 돌보기 등으로 나타났다.

1-1. 공동취사와 공동식사

: 코하우징의 의미
코하우징의 공동활동 중 가장 중요한 프로그램은 공동취사와 공동식사이다. 공동취사는 일정연령 이상의 성인 주민이면 누구나 정해진 순번대로 참여하는 의무조항인 반면, 공동식사는 희망자만 참여하는 선택적 활동이다. 공동체에 따라서는 어린이들과 청소년들도 그들의 능력 한도에서 간단한 취사활동에 참여시켜 공동체 의식을 함양시키는 경우도 있다.

공동식사는 의무는 아니지만 주민들의 사회적 교류를 촉진하고 공동취사 활동을 통하여 에너지 절약과 비용절약은 물론, 각 가정에서 행하는 식사준비의 부담을 줄여주어 일상적인 가사노동을 감소시켜 준다는 의미에서 “코하우징의 꽃”이라고 일컬어진다. 그러므로 대부분의 주민들에게는 공동식사 참여가 권장된다.
코하우징에 따라서는 공동체에 거주하는 주민들뿐 만 아니라 외부에 거주하는 조합의 회원들에게도 희망하면 공동취사와 공동식사의 참여를 허락하기도 한다.

공동취사와 식사의 횟수는 주민 수에 영향을 받지만 대체적으로 취사는 6주에 1회(1주일간 계속) 참여하고, 식사는 주말을 제외하고 주중에 2~5회 열린다. 1회당 식사비용은 한화 3000~4000원 정도로 시중에 비하여 매우 저렴하다.

1-2. 공유공간의 공동청소와 유지관리

커먼하우스와 기타 공유공간의 청소 및 관리는 모든 코하우징에서 의무사항이다. 특히, 최근 스웨덴의 코하우징에서는 잠재적인 임차자들이 주택조합을 구성하여 이 주택조합과 공영임대주택회사가 임대계약을 맺은 후 개인 주민에게 재임대하는 BiG 방식이 흔히 채용된다. 이러한 공영임대 코하우징에서는 주택회사의 업무인 공동공간의 청소를 주민들이 대신 수행함으로써 그 비용을 주택회사로부터 환불받기 때문에 공동청소와 유지관리 활동은 주민 간의 사회적 교류는 물론, 임대료 절감 효과까지도 준다.

캐나다의 윈드송에서는 월 3회 의무적으로 공동청소를 하는데 만일 여기에 참여하지 못하는 사람은 대신 일정금액을 지불하도록 하는 방법을 사용하여 시간적으로 제한이 있는 사람들의 부담을 덜어주고 주민 간의 공평성도 유지한다.

1-3. 조합회의의 참석

조합의 회의는 1년에 한번 열리는 연례총회와 매달 열리는 정기회의가 있다. 그 외에도 회원들이 요구하거나 이사회에서 필요하다고 결정할 때에는 특별 연례총회나 정기회의를 추가로 소집할 수 있다. 이러한 회의에 참석하는 것은 모든 주민의 의무사항이고 누구

나 회의에서 자기의 의견을 발표하고 투표할 권리를 가진다. 의사결정은 만장일치제 또는 2/3 이상의 찬성 또는 과반수 찬성 등으로 공동체마다 다양하다.

회의 참석이 어려운 회원들을 위해서는 투표권자가 서명한 위임장에 의한 대리인의 참석을 인정하고 대리인은 회의에서 회원과 동등한 권리와 의무조항을 수행할 수 있다. 또한 대부분의 공동체에서는 회원이 직접 회의장소에 참석하기 어려울 경우, 전자통신에 의한 회의참석을 인정하여 가능한 한 모든 회원이 공동체의 논의사항을 알고 의사결정에 참여하도록 한다. 전자통신에 의한 참여는 전화 또는 기타 전자매체를 통하여 주민이 회의에서 진행되는 내용을 듣고 자기의 의견을 발언할 수 있으므로 회의참석으로 인정한다.

1-4. 공동취미활동

공동취미활동 프로그램은 코하우징 주민들의 인구학적 특성에 따라 매우 광범위하고 공동체의 생활을 보다 즐겁게 하고 주민 간의 사회적, 정서적 교류를 도모하며 공동생활의 질을 향상시키는 데 기여한다.

취미활동의 프로그램은 영화, 연극, 독서클럽, 여행, 수공예, 정원 가꾸기, 여행, 영화, 미술, 달리기 등으로 다양하고 모든 취미활동은 희망하는 회원들만 참여하는 선택사항이다. 그러나 운영위원회에서는 주민들이 자기가 가진 취미와 능력에 따라 골고루 한 개 이상의 취미그룹에 참여하여 활동하기를 권장한다.

1-5. 어린이 돌보기

연령통합형 코하우징에서 중요한 공동활동 중의 하나는 어린이 돌보기이다. 시간적으로 쫓기는 대부분의 맞벌이 부부에게 어린이 양육은 공동체 주민 사이의 상호지원을 통하여 그 부담을 줄여줄 수 있다. 어린이를 가진 부모들은 자체적으로 부모클럽을 구성하여 어린이 양육을 위한 안전한 놀이터, 놀이방, 차 없는 단지 등의 환경을 조성하고 다양한 교육 프로그램도 운영한다. 특히 어린이가 많은 코하우징의 경우에는 부모클럽에서 부모가 회의에 참석할 때 안심하고 회의에 참석할 수 있도록 어린이를 돌보아주기도 한다.

자녀가 외동이거나 적은 현대사회의 핵가족 하에서, 아니면 이혼이나 별거 등으로 직업에 종사하면서 혼자서 아동을 양육해야하는 한부모에게도 자신의 아이들이 많은 또래 친구들과 어울려 살면서 안전환 환경에서 성장할 수 있다는 점은 코하우징이 가진 가장 중요한 장점의 하나로 간주된다. 어린이 양육 그룹에서는 다양한 연령층이 어울려 사는 대가족제도의 장점을 취하고 어린이들에게 가족의 중요성, 세대 간 교류와 이해를 돕는 교육을 하기도 한다. 외국의 코하우징에서 자란 어린이들이 성장하여 성인이 된 후, 자신들의 유년기를 좋은 기억으로 추억하고 자신의 아이들에게도 성장에 유리한 환경을 제공하기 위하여 다시 코하우징으로 돌아오는 사례도 많다. 이러한 어린이 돌보기 프로그램은 시니어 코하우징을 제외한 모든 연령통합형 코하우징에서 중요한 공동활동이다.

표1 외국 코하우징의 공동활동 프로그램 요약

활동 / 코하우징	의무적 활동				선택적 활동			
	공동취사	의무 노동	회의 참석	공동 청소	공동 식사	공동 식사비	취미 활동	어린이 돌보기
팅고든	0		0	0	주2회	2000~ 4000원	0	0
트레포르타	월1회		0	대청소연2회	주4회		0	0
트레뎃	3주마다1회		0	0	주5회		0	0
윈슬로	0		0	주 1회	주5회		0	0
윈드송	0		0	월 3회	주4회		0	0
랑에 엥	6주마다 1회		0	0	주6회		0	0
백화마을					월1회		0	
콜롬비아 에코빌리지*	0	월9시간	0	0	주2-3회		0	0
스반홀름에코빌리지*	0	주30시간 이	0	0	0		0	0
패르드크내팬**	6주마다 1회		0	6주마다 1회	주5회		0	
마이바켄**	3주마다 1회		0	대청소연4회	주2회		0	
소켄스투간**	0		0	대청소연1회	주5회		0	
쇠화르텐**			0	8주마다 1회	주4회		0	
실버 세이지**	0		0	0	0		0	

범례) 0-있음. *-에코빌리지. **-시니어 코하우징

1-6. 공동활동 그룹(팀)의 사례

* 트레포르타-정보 그룹, 환영 그룹 등.
* 윈슬로-행정팀, 입주와 커뮤니케이션팀. 정원팀, 건물유지관리팀, 커먼하우스팀 등.
* 콜롬비아 에코빌리지-행정팀, 유지관리팀, 서기팀, 프로세스팀, 어린이팀, 공동공간 실내장식팀, 코디네이션팀, 음식팀, 재정팀, 조경팀, 회원팀, 참여팀, 토지사용팀, 근린관계팀, 행사팀, 건설팀, 사회생활팀 등.
* 스반홀름 에코빌리지-투자부, 컨택부, 교육부, 경제부, 사무부, 농사부, 건축부, 가축부, 부엌부, 가공부, 컨택 등.
* 랑에 엥-부모클럽 등.
* 백화마을-풍물반, 목공반, 도자기반, 방송댄스반, 어울림반, 독서반 등.
* 마이바켄-취사그룹, 게스트룸관리 그룹, 정원관리 그룹, 인테리어디자인 그룹, 회원관리 그룹, 주택관리 그룹, 문화활동 그룹 등.
* 소켄스투간-취사 그룹, 정원관리 그룹, 조경디자인 그룹 등.

2절 국내·외 코하우징의 관리규약 요약 및 분석
Summary and Analysis of Statute and Rule in Worldwide Cohousing

2-1. 관리규약의 구성

앞의 5장에서 검토해 본 공동체 관리규약의 내용을 요약하면 다음과 같은 6개 항목들로 구성된 것을 알 수 있다. 각 공동체의 관리규약은 공동체의 특성에 따라 세부적 항목에 있어서 약간의 차이는 있으나 기본적인 틀은 총칙, 주민의 권리와 의무, 마을 조직, 임원, 재정, 부칙 등으로 구성되어 있음을 알 수 있다.

2-2. 임원구성

1) 기본적 임원
기본적 임원은 연례총회에서 선출한다–회장, 서기, 재무, 감사
그 외의 임원은 운영위원회(이사회 등)에서 선출한다. 부회장, 운영위원회 임원

2) 운영위원회 임원의 임기는 회장 1년, 그 외의 임원은 2년이고 해마다 1/2씩 교체하여 운영의 연속성을 유지한다.

2-3. 코하우징 유형별 관리규약의 특성

코하우징의 유형별로 관리규약에 차이가 있는지 알아보기 위하여 표 2와 같이 정리하였다. 소유형태별 차이는 공영임대 코하우징의 경우보다 개인소유 코하우징이 다소 항목이 많았는데 이것은 재산권에 관련된 항목이 추가되었기 때문이다.

주민의 연령별 차이는 연령통합형의 코하우징이 시니어 코하우징보다 상세한 항목이 많았는데 랑에 엥의 경우는 시니어 코하우징인 소켄스투간보다 공동생활에 대한 보다 상세한 항목이 많았다. 이것은 아마도 연령적, 가구구성적인 측면에서 비교적 단순한 시니어 코하우징에 비해 연령통합형 코하우징의 주민구성이 더욱 다양하기 때문이 아닌가 사료된다.

표 2 코하우징 유형에 따른 관리규약의 항목 요약

	항목 \ 유형	소유형태별 코하우징					주민연령별 코하우징			
		공영임대			개인소유		연령통합형		시니어 코하우징	
		마이	트래	프람	실버	랑에	백화	스반	소켄	쇠화
1	회사이름	0	0		0	0	0	0	0	0
2	등록된 사무실	0	0		0	0	0	0	0	0
3	목적	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	가치	0	0		0			0		0
5	능동적 참여	0								0
6	회원자격,권리,의무	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	주택 지원자	0				0		0	0	0
8	아파트와 부속건물	0			0	0			0	0
9	주택의 변경	0				0				
10	주택의 할당 순서	0				0			0	0
11	제3자에게의 임대	0			0	0	0			
12	탈퇴	0			0	0		0		0
13	제외(탄핵)	0			0		0		0	0
14	임차자의 권리와 의무	0				0	0	0		0
15	회원의 보증금	0			0	0	0			0
16	회원의 회비	0	0	0	0	0	0		0	0
17	총회, 주민회의	0		0	0	0	0	0	0	0
18	이사회(운영위원회)	0		0	0	0	0	0	0	0
19	작업그룹(팀)	0	0		0	0	0	0	0	
20	재정	0			0	0	0		0	
21	조직의 변경(개정)	0		0	0	0				0
22	회계연도	0		0	0	0	0			
23	조합의 해산	0		0	0	0			0	0
24	대표자, 고용인				0					
25	조합의 기록	0			0					
26	계약, 대여, 투자				0	0				
27	보증				0					0
28	동물사육					0				
29	유지관리					0				0
30	커먼하우스 사용규칙					0				
31	기타	0			0			0		

범례) 마이(마이바켄). 트래(트래뎃). 프람(프람티덴). 실버(실버 세이지 빌리지). 랑에(랑에 엥). 백화(백화마을). 스반(스반홀름). 소켄(소켄스투간). 쇠화(쇠화르텐).

표 2에서 8개 코하우징 단지 중 5개 이상의 단지에서 공통적으로 나타난 관리규약의 항목들은 회사이름, 등록된 사무실, 목적, 가치, 회원의 자격, 권리, 의무, 아파트와 부속건물, 탈퇴, 제외(탄핵), 임차자의 권리와 의무, 회원의 보증금, 회비, 총회, 이사회, 작업그룹, 재정, 조직의 변경(개장), 회계연도, 조합의 해산 등에 관한 20개 항목이었다. 그러나 본 표에서 정리한 코하우징이 세계적인 코하우징의 특성을 대표한다고 간주하기에는 사례수가 적어서 객관성이 부족할 수도 있으므로 이 결과를 일반화하기에는 한계가 있음을 밝힌다.

그러나 전체적으로 본다면 코하우징의 유형, 즉 소유형태/주민의 연령구성 또는 공영임대/개인소유에 따른 관리규약의 차이는 그다지 괄목할만하지 않다. 다만 항목 수의 차이는 주민들의 성향에 따른 것이 아닌가 생각된다. 그리고 코하우징의 분류에서 두 가지 유형의 특성이 대부분 겹쳐있음으로써 한 가지 유형만의 명확한 특성을 찾아내기는 어렵다고 생각된다. 예를 들면 마이바켄 코하우징의 경우에 소유권으로 보면 공영임대에 속하고 연령별로 보면 시니어 코하우징에 속한다. 또한 랑에 엥과 같은 경우에는 소유권으로는 개인소유, 연령별로는 연령통합형에 속한다. 따라서 이러한 두 가지 분류방법을 중복 적용하여 본 보고서에서 다루었던 코하우징을 유형별로 재분류해 보면 다음의 표3과 같이 정리할 수 있다.

표 3. 중복 특성을 적용한 코하우징단지의 분류

분류		사례 단지
공영임대	연령통합형 코하우징	트래덴. 프람티덴. 트레포르타. 팅고든
	시니어 코하우징	패르드크내펜, 마이바켄, 소켄스투간, 쇠화르텐.
개인소유	연령통합형 코하우징	랑에 엥, 윈드송. 콜롬비아 에코빌리지. 백화마을.
	시니어 코하우징	실버 세이지 빌리지
조합소유	연령통합형 코하우징	윈슬로. 스반홀름 에코빌리지
	시니어 코하우징	

그럼에도 불구하고 코하우징의 유형에 관계없이 팅고든, 랑에 엥, 윈드송 등 많은 코하우징에서 운영규칙으로서 커먼하우스의 사용 규약이 매우 상세하게 준비되어 있어서 주민들이 다른 주민에게 폐가 되지 않고 공동공간을 사용할 수 있도록 지침을 주고 있는 점은 특기할만하다. 이점은 앞으로 국내의 코하우징 규약 제정에서도 본받아야할 점으로 사료된다.

3절 국내 공동체 주택의 관리규약 제안
Proposal of Statute and Rule of Cohousing in Korea

1. 서울시 공동체주택의 관리규약 시안

이상에서 국내·외 코하우징 단지의 관리규약 사례를 검토한 결과, 이를 서울시의 공동체주택 사정에 맞도록 다음과 같이 관리규약의 시안을 제시하고자 한다. 참고로 서울시의 공동체주택은 5~10호 정도의 가구들이 연립주택이나 다세대주택 형태로 구성될 것으로 예상된다.

(　　)공동체주택의 관리규약

제1장 총칙

1조 (명칭)
이 규약은 (　)공동체주택의 관리규약이라 한다.

2조 (등록된 사무실)
등록된 사무실은 서울특별시 (　)구 (　)로 (　)번지에 둔다

3조 (목적)
이 규약은 (　)공동체주택 주민 (이하"주민") 스스로가 공동체의 번영과 발전을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서로 돕고 협동하는 공동체, 주민의 삶이 쾌적하고 편리한 공동체, 지역 활성화의 중심이 되는 공동체를 조성함을 그 목적으로 한다.

제2장 회원의 권리와 의무

4조 (주민의 자격)
①"주민"이라 함은 (　)공동체주택에 입주한 성인 개인 및 그 가족 구성원(배우자 및 자녀)을 말한다.

5조 (주민의 권리)
① 주민은 선거권과 피선거권, 알 권리, 의결권과 집회 참여권을 가진다. (　)세 이하의 미성년자는 각종 회의의 정족수에서 제외하며 의결권 및 피선거권을 갖지 못한다.
② 주민은 공동체주택에서 진행하는 제반 사업에 참여할 권리를 갖는다.

6조 (주민의 의무)
① 주민회의 참석
② 공동체주택의 규약과 주민회의에서 결정한 사항 준수
③ 공동시설에 대한 유지관리 의무 준수
④ 공동활동에 자발적인 참여
⑤ 타인에게 혐오감을 주거나 미풍양속을 해치는 행위 금지

제 3장 공동체주택의 조직

7조 (공동체주택의 조직)
① 주민회의
② 운영위원회
③ 공동활동 팀

제 4장 주민회의

8조 (주민회의)
① 주민회의는 모든 주민으로 구성한다.
② 주민회의의 의장은 주민회장이 겸한다.
③ 주민회의는 정기회의와 임시회의로 구분한다.
④ 주민회의는 2개월에 1회, 임시회의는 운영위원회 또는 주민 10% 이상의 요청이 있을 경우 회장이 소집하며 회의개최 2주일 전에 장소, 날자, 안건을 포함하여 우편 또는 이메일로 통지하고 동시에 커먼하우스의 게시판에 공지한다.
⑤ 주민회의는 공동체주택의 최고 의결기관으로서 다음의 주요 정책 및 활동을 의결한다.
1. 공동체주택 명의로 진행되는 제반 사업의 승인
2. 공동시설과 관련된 제반 사업의 승인
3. 기타 운영위원회에서 상정한 사항
⑥ 주민회의는 정족수의 과반수 참석과 참석인원의 과반수 찬성으로 의결한다.

제 5장 임원

9조(임원 구성)
① 회장 1인
② 총무 1인
③ 서기
④ 운영위원 3인(이하)

10조(임원의 선출)
① 회장, 서기, 운영위원은 주민총회에서 선출한다.
② 총무는 회장이 지명한다.

11조(임원의 임기)
임원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있다. 임원의 1/2씩 매년 선출하여 운영의 연결을 가진다.

12조(임원의 업무)
① 회장은 공동체주택을 대표하여 제반 업무를 수행한다.
② 총무는 회장을 보좌하여 제반 업무를 수행한다.
③ 운영위원은 공동체의 운영을 위한 제반업무를 수행한다.
④ 임원이 궐위되었을 때에는 주민회의에서 보선하고 보선된 임원의 임기는 전임자의 잔여 임기로 한다.

제 6장 운영위원회

13조 (운영위원회의 구성과 임무)
① 운영위원회는 회장, 총무, 서기, 운영위원 3인(이하)으로 구성한다.
② 운영위원회 의장은 주민회장이 겸한다.
③ 운영위원회는 주민회의의 의결을 필요로 하지 않는 다음의 제반 세부 사항에 대한 의결 및 승인권을 지니며, 주민회의의 의결을 요하는 사항에 대해서는 회의에 안건으로 상정하여 승인절차를 받도록 한다.
1. 커먼하우스 사용 세칙의 결정 및 집행
2. 주민회의에서 의결된 사항에 대한 세부 세칙 결정 및 집행
④ 운영위원회는 위원 과반수 참석과 참석인원의 과반수 찬성으로 의결한다.

제 7장 공동활동 팀

14조 (공동활동 팀)
① 공동체주택의 결속을 위해 주민회의의 의결을 거쳐 공동활동 팀(이하 “팀”)을 둘 수 있다. 팀은 가능한 한 모든 주민이 골고루 참여할 수 있도록 한다.
② 팀은 추진되는 사업에 대해 운영위원회 및 주민회의에 보고하고, 운영위원회 및 주민회의의 의결을 준수한다.
③ 팀장은 운영위원회의 의결을 통해 임면한다.
④ 팀은 자체적으로 사업의 집행에 필요한 사항을 결정하고 집행할 수 있다. 다만, 모든 사항은 운영위원회에 보고하여야 하며, 운영위원회 또는 주민회의가 의견을 달리할 경우에는 이를 따라야 한다.

제 8장 재정

15조 (재원)
① 공동체주택의 재원은 주민들의 연회비와 기타 수입으로 한다.
② 연회비는 운영위원회에서 책정하며, 필요한 경우 운영위원회의 결정으로 특별회비를 모금할 수 있다.

16조 (지출)
공동체주택의 재정지출은 운영위원회의 의결을 거쳐 집행한다.

17조 (회계연도)
공동체주택의 회계연도는 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

18조 (예산 및 결산)
당해 연도 총예산과 결산내역은 주민회의에서 이를 심의 확정한다

제 9장 탄핵

19조 (탄핵)
주민이 규약을 위반했거나, 공동체의 품위를 현저히 떨어뜨렸거나, 공동의 이익에 위배되는 행위를 했을 때에는 운영위원회의 심의와 주민회의의 의결을 거쳐 탄핵할 수 있다. 이 경우 탄핵하고자 하는 주민을 총회에 출석시켜 변명할 기회를 부여한다.

부 칙

1. 이 규약은 주민총회에서 승인을 얻은 날부터 시행한다.
2. 이 규약에 명시되지 아니한 사항은 관계법규 및 일반관례에 따른다.
3. 본 회의 운영에 필요한 회의규칙 등 세부지침을 별도로 제정 시행할 수 있다.

( )년 ( )월 ( )일

( )공동체주택 회장 ***서명

2. 커먼하우스와 공동공간의 사용 세칙

2-1 커먼하우스의 사용 세칙

1) 공동체주택의 공동활동 팀에 커먼하우스 관리팀을 둔다.
2) 커먼하우스의 대청소는 커먼하우스 관리팀에서 모든 주민(미성년자 포함)을 포함하여 순번을 정하고 2주에 1회 의무적으로 참여한다.
3) 커먼하우스는 주중에 공동식사 전까지 개인적인 행사로 사용할 수 있다.
   공동행사가 없는 경우 식당은 주말에 개인행사를 위하여 사용할 수 있다.
   그러나 커먼하우스에서의 개인행사로 다른 주민에게 폐를 끼쳐서는 안 된다.
4) 개인 또는 그룹이 개인적인 행사를 위하여 커먼하우스를 사용하려면 커먼하우스 관리팀에 대여신청을 하고 팀에서 이를 결정한다. 주민전체의 공동활동과 중복될 때에는 주민전체의 공동활동을 우선한다. 커먼하우스의 예약시간은 커먼하우스의 공동달력에 표시해두어야 한다.
5) 모든 회원은 커먼하우스를 사용하고 난 후, 정돈해야한다.
6) 오후 9시 이후에는 커먼하우스에서 다른 주민에게 폐가되거나 소음을 내는 활동을 하지 않는다.
7) 커먼하우스를 사용하지 않을 때는 잠그고 소등한다. 커먼하우스를 마지막으로 떠나는 사람이 창문과 바깥문을 잠그고 소등한다.
8) 커먼하우스에서는 담배를 피우지 않는다.
9) 커먼하우스에는 애완동물을 데리고 들어오지 않는다.

2-2 공동공간과 공동시설의 사용 세칙

공동체주택이 개인 테라스/발코니와 그 외의 옥외공간을 가지는 경우에는 다음의 사용세칙을 적용한다.

1) 남에게 폐가 되지 않는 한 화분, 항아리, 옥외용 장난감 상자 등을 자기 집 앞에 내어 놓는 것을 허용한다.
2) 외부공간을 사용할 때에는 식재(잔디, 나무, 꽃, 관목 등)를 보호하도록 조심한다.
3) 공동으로 사용하는 공동놀이터의 시설, 정원용구, 바비큐, 기계 등은 사용 후에 깨끗이 닦아서 제자리에 둔다.
4) 구석공간은 원래 의도된 목적으로만 사용하고 그곳에 개인 소유물을 두지 않는다.
   복도의 구석공간에 개인 소유물을 두지 않는다.
5) 만일 공동 기구, 기계, 재료 등을 일상적으로 사용하다 파손되면 공동예산으로 즉시 수리 또는 새로 구입한다. 그러나 개인의 잘못된 사용으로 파손되면 자비로 대체해야 한다.
6) 쓰레기는 분리수거를 철저히 하고 재활용에 적극 참여한다.
7) 주민전체의 공동활동을 제외하고는 오후 9시 이후에 자기 집에서나 공동공간에서 소음을 내는 행동을 하지 않는다.
   주중 오후 7시부터 아침 7시까지, 그리고 주말 오후 7시부터 아침 10시까지 망치나 드릴을 사용하지 않는다.
8) 다른 주택의 소유자에게 폐가 되지 않는 범위 내에서 일반적인 애완동물의 사육은 허용한다. 애완동물로 인하여 다른 사람에게 폐를 끼치지 않도록 한다. 공동공간에 애완동물을 데리고 올 때는 반드시 끈을 매고 배설물은 주인이 즉시 치운다. 다른 사람에게 폐를 끼치지 않는 것은 동물 주인의 책임이다.
9) 자전거는 정해진 자전거 주차장에 두어야 한다.
10) 공동공간에서 그릴을 사용할 때에는 다음의 권고사항에 따른다.
   - 그릴은 불연성 표면 위에 놓고 가연성 재료에서 먼 곳에 둔다.
   - 그릴은 옥외에 두고 나무 밑이나 우산 밑에 두어서는 안 된다.
   - 그릴의 불씨가 완전히 꺼질 때까지 자리를 떠나면 안 된다.
   - 그릴 근처에 방화수가 있는지 확인하라.

3. 공동활동 팀 구성사례와 공동활동을 위한 지침 제안

코하우징의 성격에 따라, 그리고 주민들의 수요에 맞춰 공동체 생활에 필요한 공동활동 팀을 구성할 수 있다. 다음은 공동생활에서 흔히 마주칠 수 있는 일상생활을 해결하는 데 도움이 될 수 있는 각 코하우징 공동체의 공동활동 팀의 몇 가지 사례의 제안이다. 이 제안은 국내에서도 새로 구성할 코하우징의 성격에 맞추어 적절하게 응용할 수 있을 것이다.

: 어린이양육 팀의 업무제안

에코 리얼리티 코하우징의 어린이양육 팀의 업무는 다음과 같다.

I. 공동체 내에서의 어린이양육, 교육과 놀이의 가치와 중요성 인식.

2. 공동체에서 어린이양육에 대한 안건 내용의 과거와 현재 자료에 대한 접근.

3. 어린이양육을 주제로 다른 계획공동체들과의 공동연구, 그리고 현재 각 공동체에서 진행 중인 어린이양육사업에 대한 공유.

4. 어린이양육이 어떻게 일상생활과 부합되고 작용하는지에 관한 코하우징 회원들로부터의 아이디어, 사고, 제안, 충고의 수집.

5. 한 달 간 주민들이 어린이양육에 소모하는 시간 평가.

6. 어린이양육에 관한 회원들의 질문에 대한 응답.

7. 주민의 어린이와 방문객 어린이를 위한 안전한 놀이터 마련.

8. 수련생에 의한 어린이양육 보조의 가능성 탐색.

9. 현재 월 8시간의 어린이양육 당번을 3개월 시험 기간 후 재평가
   (www.ecorealitycohousing.ca)

: 주관 팀

윈드송 코하우징 주관 팀의 경우에 회의의 아젠다를 준비하기 위하여 회의 2주 전에 미리 만난다. 회의에서는 발언자의 순서를 정하기 위하여, 그리고 제안에 대한 동의를 알기 위하여 색 카드 시스템(color card system)을 사용한다. 윈드송의 모든 주민은 주민회의에 참석해야하고 임차자도 주택 소유자와 동등하게 회의에 참석하여 의견을 발표하고 의사결정에 참여한다(www.windsong.ca).

: 커뮤니케이션 팀

콜롬비아 에코빌리지의 커뮤니케이션 팀은 일상생활의 대화, 회의, 그리고 의견의 불일치를 해소하기 위하여 주민 상호간에 존경심과 조화로운 대화를 향상시키는 방법의 대략적 지침을 세우고 이를 시행한다.

* 우리는 그 대화가 공동체의 연결을 강화시킨다는 기본 전제 하에서 직접적이고 얼굴을 마주대하고 하는 대화이기를 추천한다.

* 우리는 대화방법에 여러 가지 다양성이 있음을 인정한다–직접적인, 감정적인, 열정적인, 평온한, 이성적인 대화방법 등. 그러나 대화의 방법에 관계없이 우리는 서로에 대해 깊이 이해해야 한다.

* 우리는 사고방식에 여러 가지 다양성이 있음을 인정한다–빠른 사고, 느린 사고, 세부적인 설명을 우선시하는 사고, 전체적인 이해를 우선시 하는 사고 등. 우리는 이러한 사고의 다양성에 관계없이 상대방을 서로 이해하고 참을성을 가져야한다.

* 우리는 개인적 기호의 다양성을 인정하고 거기에 가치를 둔다. 그러나 회의에서 결정을 할 때에는 서로가 개인적 관심사는 잠깐 접어두고 공동체의 관심사와 가치에 집중하기를 바란다. 우리는 공동체를 위하여 그룹이 최고의 결정을 한다는 것을 인정한다. 우리는 서로를 지원하고 회원들이 자신을 표현함으로써 회원들의 지혜가 전체에게 기여하기를 희망한다.

* 우리는 매일 마다 서로가 주고받으며 새로운 시작을 하고, 실수를 통하여 배우고, 공동체 안에서 사는 것을 배우기를 희망한다(www.columbiaecovillage.org).

: 의사소통의 모델 제안과 지침

크릭사이드 커먼에서는 의사소통의 모델을 다음과 같이 제안하고 지침을 세운다.

* 상대방의 개성을 존중하라. 회의, 의사소통, 활동과 같은 절차 동안 개인적으로 의사소통의 방식과 절차에 차이가 있다는 점을 염두에 두라.

* 창의적이고 존경심을 가지고 갈등을 해결하고 개인적 차이를 고려하면서 다른 사람과 의사소통하는 기술을 개발시키는 기회를 찾으라.

* 남의 이야기를 주의 깊게 경청하고, 의지를 가지고 말하라.

* 당신이 말할 때는 단어, 억양, 무언의 동조 및 존중하는 의사소통을 하도록 유념하라. 친절하게 말하고 판단하지 말고 호기심 있는 억양을 유지하라.

* 다른 사람에게 남의 개인적 정보를 이야기할 때는 미리 당사자의 허락을 받으라.

* 말하기 전에 당신의 의지를 명확히 하고, 특히 회의에서는 도움이 되거나 새로운 것을 추가하라.

* 해당자에게 직접 칭찬과 관심을 표현하라. 그리고 이메일을 사용하여 후미에 폭넓은 칭찬을 표시하라.

* 남의 말을 들을 때 당신의 몸짓이 존경을 표하는지, 간섭하지 않는지를 유념하라.
그리고 회의에서 회의진행자에게 지원적인지를 유념하라. 비판하지 않고 호기심을 유지하면서 들으려고 노력하라. 방어적이지 않은 태도로 듣고 최대한으로 가능한 공통적인 요소를 찾으라.

* 공동체는 당신을 지원하기 위하여, 그리고 당신은 공동체를 지원하기 위하여 여기에 있다는 것을 기억하라: 그러므로 당신이 필요한 것을 남에게 요청하고 당신이 할 수 있는 것을 남에게 제공하라.

* 당신의 요구에 대해 상대방이 “No”라고 말할 때, 이를 수용하라. 그리고 당신이 상대방의 특별한 요구를 충족시켜줄 수 없을 때, “내가 도와줄 수 있는 다른 방법이 없을까요?”라고 물어보라(www.creeksidecommon.ca).

: 갈등해소에 관한 지침

콜롬비아 에코빌리지에서는 주민간의 갈등해소를 위하여 다음과 같은 지침을 적용한다.

1. 상호간에 존중하라.

2. 문제해결을 위해 헌신하라.

3. 억압하지 말라.

4. 묵시적 또는 직접적으로 협박하지 말라.

5. 몸으로 접촉하여 다투지 말라.

6. 방해하지 말라(www.columbiaecovillage.ca)

1. 결론

코하우징은 인간성을 존중하는 이념의 추구뿐만 아니라 현실적으로 많은 사람들의 생활을 쉽게 해주는 새로운 주거대안의 일종이다. 코하우징을 개발하고 사람들이 그곳에서 잘 살게 하기 위해서는 점점 더 많은 제안과 발전이 계속될 것이다. 여러 가지 형태의 코하우징을 개발하는 것이 그러한 대안이 될 수 있을 것이다. 새로운 공동체는 직업활동과 일상생활을 잘 조화시키고, 주민의 종류와 수를 다르게 함으로써 공동체의 다양한 수준과 형태를 구성할 수 있을 것이다. 지방정부에서 공영주택을 개발할 때 일반주택과 혼합되어 한 동 정도를 미리 코하우징으로 분양하거나, 소규모로 신축하거나 또는 오래된 주택을 개조할 때 코하우징 공동체를 실험적으로 배치해보는 것도 좋을 것이다. 이 실험은 보다 현실적이고 사회적으로 만족스럽게 살기 위하여 다른 사람들과 함께 살기를 원하는 한부모 가족, 노인가족과 같은 사회적 주변 그룹의 요구에 맞게 계획할 수도 있다.

코하우징 주거단지는 선구자인 스웨덴과 덴마크에서는 물론 노르웨이, 독일, 프랑스, 호주, 일본 등지에서도 개발되었으나 처음에는 많은 장애에 부딪쳤다고 한다. 우리나라에서도 종전에 교수나 연구자를 위한 집, 예술인마을 등과 같이 같은 직업을 가진 사람들, 또는 친구들끼리의 동호인주택과 동거주택이 시도된 적이 있었으나 공동취사나 공동식사, 공동청소 등의 일상생활을 함께 하는 경우는 드물었고 다만 주택들이 한 장소에 모여 있는 수준에 머물고 있다. 이러한 마을들이 효율적인 공동체 생활을 영위하기 위해서는 공동 부엌과 식당, 공동 세탁소, 탁아시설, 어린이 놀이방, 사무자동화시설 등이 갖추어진 커뮤니티 공간이 필수적으로 갖추어져야 할 것이다.

그리고 물리적인 공간의 제공과 함께 무엇보다도 중요한 것은 그곳에 사는 주민들이 진정으로 사회적 교류를 희망하고 남에게는 폐를 끼치지 않으며 나와 남에게 윈-윈(win-win)이 되는 생활방식을 희망하는가 하는 것이다. 이것은 주민 각자가 모두 강한 공동체 의식을 가질 때만 가능할 것이다. 공동체 정신의 함양은 하루아침에 일어날 수 있는 것은 아니지만 코하우징의 예비 입주자를 대상으로 미리 코하우징의 이념과 특징을 알리고 교육하는 것이 도움이 될 것이다. 이를 위해서 초기에는 주민들이 스스로 공동생활을 영위할 수 있도록 이를 지도할 수 있는 코디네이터의 역할도 필요하다.

코하우징의 개발과 주민교육은 국가마다 다르다. 스웨덴의 민영주택회사 JM에서 개발한 분양주택 시니어고든 코하우징의 경우에는 분양부터 입주 후 1년간 회사의 전담 코디네이터가 공동생활에 대한 주민교육을 하고 주민들과 함께 공동생활의 구체적인 업무를 담당해주다가 주민들이 스스로 공동체의 업무를 해결할 수 있을 때 이 업무를 주민에게 이양하고 떠나는 방법을 사용한다.

또한 덴마크나 스웨덴에서는 대부분의 공영임대 코하우징은 개발주체인 지방정부와 함께 미래의 주민그룹이 적극적으로 개발단계에서부터 참여하는 것을 정책적으로 지원함으로써 이 기간 동안 주민들 스스로 친숙해지고 공동체 정신이 발달되는 자연스러운 과정이 있다. 그러나 적극적으로 정부가 코하우징의 개발에 개입하는 북유럽과 달리 자유주택시장 하에서 코하우징이 개발되는 북미의 경우에는 개발자 위주의 분양주택 방식이 주류를 이루고 있어 준비, 설계, 분양, 주민교육까지의 모든 과정을 개발회사에서 코디네이팅해 주는 방식이 일반적으로 사용된다. 따라서 이러한 모든 개발과정은 각 나라의 주택정책과 밀접한 관련을 가진다. 그러므로 앞으로 우리나라에서 코하우징의 개발에 있어서 정부 또는 지방정부가 어떠한 정책으로 지원할까를 결정하는 것이 중요한 관건이 될 것이다.

앞으로 우리나라에서도 여러 가지 장점이 많은 코하우징을 적극적으로 도입할 필요가 있고,

결론 및 제언 CONCLUSION & SUGGESTION

이미 코하우징이 보급된 외국에서 구축된 노하우와 실패의 경험을 배우는 것이 국내에서 공통적인 문제를 해결하고 코하우징을 개발하는 데 겪을 수 있는 어려움을 감소시켜줄 수 있을 것이다. 외국의 코하우징 실험을 통하여 우리가 얻을 수 있는 가장 중요한 교훈은 일반인들에게 통상적인 주거 이외에 대안적인 주거가 있다는 사실을 알리고 우리 사회도 이제는 대안주거로서 코하우징의 생활을 요구할 단계에 있다는 것을 인식하는 것이다. 이를 실현하기 위해서는 코하우징에 살고 있는 사람들과 전 세계적인 네트워크를 통하여 코하우징에 대한 지속적인 정보와 지식을 개발하고 모니터링 할 필요가 있다. 그리고 이를 정책적으로 뒷받침해 줄 수 있는 지식있고 헌신적인 정치가들의 노력이 필요하다.

각국의 코하우징 운동의 개발과정과 정책적 배경을 이해하는 것은 아직 코하우징의 개발을 준비하는 우리에게도 시사하는 점이 있을 것으로 사료되어 코하우징의 선구자인 스칸디나비아 각국의 발달배경과 이에 반영된 주택정책의 개입을 좀 더 상세히 알아보기로 한다.

코하우징은 외국에서도 아직까지 주택시장에서 주류의 주택은 아니다. 덴마크의 코하우징 운동은 부팰레스캅의 옵션으로 안전하게 확장되었으나 노르웨이에서는 코하우징의 설립이 쉽지 않았다. 한편, 스웨덴의 코하우징 운동은 성공적으로 이루어졌으나 국가의 정치적 경향에 의존된 조합주택의 형태로 공영부분과 긴밀하게 연결되어 있다. 이러한 차이는 21세기 각국의 정부와 사회 그리고 정치적 역사와 긴밀하게 연관되어 있기 때문이다.

: 코하우징 발달에 있어서 덴마크 주택협회의 역할

작은 농업국가인 덴마크는 수도 코펜하겐에 전체인구의 1/4이 집중되어 살고 있다. 덴마크 주택시장의 구조는 특별하다. 전체가구의 반 이상이 개인소유의 주택에서 거주하고 1/5은 개인소유주택의 임차자이며, 1/5이 코하우징 조합의 임차자이고 나머지는 기타 건물에서 거주한다. 공공부문에서는 전체주택의 단지 2%만 소유하고 있고 사회주택(social housing)에 대한 지방정부의 책임은 주택협회와의 협조체제 하에서 조정된다. 오늘날 덴마크 전국에 760개의 주택조합이 있고, 그 산하에 7400개의 주택이 있다.

덴마크 정부가 주택에 대한 책임을 지기 시작한 것은 세계 1차 대전이 끝난 후부터였다. 이 정책의 목적은 적정한 가격의 주택생산을 촉구하고 사회주택 부문에의 투자를 감소시키는 것이었다. 지방정부소속의 건설회사에서는 대규모 주택건설을 시도하였으나 중앙정부의 광범위한 정치적 지원을 받는 데에는 실패하였다. 건물협회(Building Association)는 이미 1919년에 정부와 법안 등에 관련된 자신들의 이익을 조종하기 위하여 전국적인 우산조직(Fællesorganisationen: 조합조직, 나중에 Boligselskabernes Landsforening: 주택협회로 개명됨)을 결성하였고 자치권이 있는 이익주택조합(almene boligselskaber: 코하우징 조합) 시스템은 주택시장에서 하나의 주요기관이 되었다. 건물협회는 조합주택의 공동소유권, 조합주택의 개인적 판매금지, 특히 주택건설에의 공공기금의 투입 등에 관한 주요 질문을 가지고 실제로 공공과 민영부문의 중간적인 역할을 하였다. 그들의 공공부문에 대한 연결고리는 지방정부에게 주택생산을 촉구하고 기금의 사용을 조종하는 것이었다.

제 2차 세계대전 말에 인구가 증가하고 건물협회는 주택부문에서 중요한 파트너가 되었다. 그러나 그 후, 수 십 년 간 그들은 민영화를 지향하는 추세에 의해 도전을 받게 되었고 동시에 중앙화된 조직은 서서히 지방정부와 함께 분산화된 조직으로 대체되기 시작하였다. 이것은 부분적으로는 소비자 세력의 강화에 의한 반응이기도 하였다. 이와 같은 민영화와 개인소유에 대한 사회적 추세는 주택조합의 운동이 그들의 위치를 유지하면서 주택시장에 진입해야만 한다는 것을 의미하였다. 즉, 중산층을 사회주택과 관련된 건물로 유인하는 한편, 소비자가 스스로 시작하도록 하는 것이었다. 이러한 경향은 일반 시민들에게 지방정부 당국과 협조하여 자치적으로 주택조합을 시작하는 "기회의 창"을 열어주었고 이러한 시스템은 덴마크

코하우징 개발의 특징이 되었다. 덴마크는 현재의 코하우징 추세가 신자유주의 정책으로부터의 위협을 가장 적게 받는 선구적인 국가이다. 정부에는 코하우징을 지원하는 기관들이 있고 지방당국과 시민그룹 사이의 긍정적 협조가 서로 윈-윈(win-win)의 관계를 형성하고 있어서 일반 대중 사이에서도 코하우징의 경험은 매우 긍정적이다.

: 스웨덴 코하우징의 질서있는 개발

스웨덴은 두 차례의 세계대전에 개입하지 않아서 1945년 종전 이후에 즉각적으로 경제적 발달을 할 준비가 되어있었으므로 20세기의 대부분을 정치적 안정 속에서 지냈다. 스웨덴의 복지사회는 1930년대에 이미 시작되었고 1940년대 후반에 모든 시민에게 적정한 가격의 주택을 공급하고 무상으로 의료와 교육서비스를 제공하며 어린이가 있는 가족을 위한 보조금을 지급할 수 있었다.
그러나 성공적인 복지모델의 강력한 사례였던 스웨덴도 국내·외의 이데올로기와 정치적인 격동을 저항할 수는 없었다. 1980년대에 신자유주의 이념이 진출하면서 극히 최근에는 정부가 공영임대주택을 조합소유의 코하우징으로의 전환을 촉구하게 된 것이다.

스웨덴 코하우징의 기원은 멀리 1920년대, 경제의 깊은 수렁에서 대량의 실업과 퇴직사태를 몰아온 전후시대로 돌아간다. 이 때 자신들의 이익을 방어하기 위하여 일어난 노동자 계급의 운동은 강력한 힘을 가진 전국적인 조합을 만들었다. 그 첫 번째 시작은 1923년 HSB(Cooperative Housing Association)의 설립이었고 1930년에 공동소유 주택협회라는 조직을 구성하였으며 그 이후 이 협회는 주택시장에서 광범위하게 설립되었다. 이 협회는 주택 재고량을 공동으로 관리하고 건설하는 데에 주력하였다.

주택공급에 있어서 공공부문의 개입은 1932년 사회민주당이 선거에서 승리하면서 시작되었다. 그 동안 강력한 정책지원으로 많은 주택건설이 시행되다가 1946년 세계 제2차 대전에 의해 중단되었다. 1946년 국회는 대규모 개혁을 실행하여 중앙정부에서 시행하던 임대주택의 공급을 지방정부의 공영건설회사와 관리회사에서 수행하도록 지방분권화 하였고 그 이름을 공동소유주택(allmännyttiga bostadsföretag) 또는 공공주택(allmännyttan)이라고 칭하였다. 이 개혁은 주택기준의 수립과 임대료의 수준뿐 만 아니라 나중에 코하우징을 소개하는 결정적 계기가 되었다.

1960년대 중반까지 스웨덴 정부에서 거대한 건설프로그램이 수립되어 100만호 아파트 건설목표가 달성되었다. 그러나 이 때 건설된 신도시 주택단지는 직장으로부터의 지리적 격리 때문에 여성의 노동시장 진출을 방해하는 요소로 등장하였다. 그동안 강력하게 성장한 여성운동은 가정과 고용에서의 성평등의 이념을 기반으로 공공부문의 개입에 초점을 맞추고 특히, 공영임대주택을 통한 문제해결에 집중하였다. 그 결과 1980년대에 스톡홀름에는 정치적 지원을 받아 몇 개의 공영임대 코하우징 단지가 설립되었다.

1991년 선거에서 우파 정당이 승리하면서 스웨덴의 주택정책은 내리막길에 오르기 시작하였다. 공영주택회사들은 보호막을 잃고 공개시장경쟁에 적응해야했고 공영임대주택도 조합소유로 전환되는 정책이 채용되었다. 이 정책은 불가피하게 부자와 가난한 자, 그리고 이민자 출신의 스웨덴인과 비이민자 출신의 스웨덴인 그룹 사이에 공간적 차등을 강화시켰다. 2002년, “조합 임대법(cooperative tenancy)”이 수립되었다. 이것은 협동조합이 공영임대주택회사로부터 아파트 블록 전체를 임대하여 그 회원들에게 재임대하는 책임을 지는 것이다. 이 형태는 조합이 주택계획 단계에서 적극적인 활동자가 될 수 있고 나중에 아파트 블록의 전체관리를 책임지는 덴마크의 “주택 민주법”의 버전과 매우 흡사하다. 이러한 형태가 현재 여러 코하우징 단지에서 시험되고 있다. 현재까지의 경험에 의하면 이러한 형태가 완전히 긍정적이지는 않지만 반응은 대체적으로 좋은 편이다.

그러나 조합이 주택회사로부터 전문적인 지원을 필요로 하는 부분이 있기 때문에 조합과 주택회사 사이의 책임의 분리가 앞으로 논의해야할 중점적인 부분으로 남아있다.

최근 스웨덴 공공부문에서의 관심은 노인복지와 맞물린 시니어 코하우징 모델의 개발이다. 시니어 코하우징은 증가하고 있는 은퇴층에게 보다 의미 있는 생활과 사회적 안전성을 주어 주민들 스스로가 최대한 오래도록 자기 집에서 살도록 지원해줌으로써 결과적으로 요양원, 노인병원 등의 노인복지에 소요되는 사회적 부양비용을 감소시킨다는 의미도 내포하고 있다.

: 개인소유가 주택시장을 지배하는 노르웨이의 코하우징 개발

노르웨이는 기본적으로 긴 해안선과 산맥의 고원으로 이루어져있고 정주지는 해안선 깊숙한 피요르의 내부에 위치한다. 이러한 지리적 장애는 지방 방언과 습관이 다른 격리된 지역사회를 만들었고 국가의 정치에도 반영되었다.

노르웨이의 주택시장에서는 개인소유 유형이 지배적이어서 전체주택의 80% 가량이 개인소유주택이다. 공공부문의 사회주택(social housing)은 4% 만을 차지하고 나머지 임대주택은 다양한 형태의 소규모 비영리 소유자에 의해 운영된다. 이와 같은 개인소유가 지배적인 노르웨이의 주택유형은 역사적으로 농촌사회의 토지소유조직과 밀접하게 관련되어 있었으나 19세기말 산업혁명과 함께 노동자들이 도시로 모여들고 도심에 주택의 수요가 증가하면서 변화하게 되었다. 증가하는 주택 수요에 따라 개인소유 체제 하에서 아파트가 세워졌고 이 아파트들이 상업적으로 임대되었다. 이에 따라 노동자들과 그들의 정당인 노동당에 의해 정부의 주택정책에 대한 개입이 시작되었다. 그들은 임대주택이 주택시장의 압박에서 벗어나 자유로운 생산조건을 만들고 임차자들의 이익을 방어하는 조직을 만드는 데 도전하였다. 이 시기에 노르웨이의 수도이고 산업화의 중심지인 오슬로는 공공주택 건설의 선구자 역할을 주도하였다.

이와 같은 공동노력으로 노르웨이 주택정책에서 개인소유 임대주택을 최우선 순위에서 차순위로 몰아내는 데 성공하였다. 1960년대 후반에 정부는 개인소유 임대주택을 스웨덴의 공동소유주택(allmännyttan)과 유사한 조직을 통하여 조합소유권으로 몰아갔으나 이것은 초기의 공영주택을 조합소유로 전환시키기에는 너무 늦었고, 지방당국에서는 그 이후 더 이상 공영주택을 생산하지 않았다. 따라서 주택시장은 조합소유 또는 개인소유 중의 하나로 변화되어 오늘날 노르웨이의 대부분의 주택재고는 이 두 가지 유형 중의 하나에 속한다. 주택가격에 대한 법규는 1980년대에 조합소유 아파트까지도 시장경제의 체제 하에서 결정하도록 제정되었다. 무엇이 자원이 부족한 그룹의 수요를 충족시키는 주택정책인가? 2000년대 중반에 비영리 임대주택 부문의 개발에 대한 제안이 나왔고 산업화 이전의 노르웨이 주택부문과 유사한 기본적 구조가 되었다. 현재 노르웨이에는 덴마크와 스웨덴의 코하우징과 같은 사회적 개발은 거의 없다.

2. 제언

: 공동체주택 사업의 사례와 전망

에코하우징이나 공유경제를 추구하는 계획공동체를 제외한 일반적인 코하우징에서는 주민들은 기본적으로 외부에서 직업을 가지고 공동체 안에서는 일상적인 생활만을 영위하는 것이 기본이념이다. 그러므로 경제의 공유는 코하우징의 기본이념에서 제외하고 있다. 그러나 국내 공동체주택의 개발 시에 코하우징의 경제적 지속가능성을 지원하기 위하여 주민들

이 시행할 수 있는 사업을 추천하면 다음과 같다.

: 재택근무

코하우징의 특성 상, 한 공동체 안에 다재다능한 이웃들이 많고, 공동으로 저렴한 가격으로 인터넷접근이 용이하며 재택근무자가 사회적으로 고립될 위험에서 벗어날 수 있으므로 일반주택단지보다 코하우징에서 재택근무가 비교적 용이하다. 코하우징에 따라서는 공동체에서 재택근무를 지원하는 경우도 많다. 예를 들면 캐나다의 윈드송 코하우징의 경우에는 다음과 같은 방법으로 재택근무를 지원해준다.

* 저렴한 비용으로 각 주택 내에 초고속 인터넷 접속
* 'windsong.bc.ca'를 이용하는 이메일 주소 사용
* 널찍한 공동공간 사용
* 공동 팩스기, 복사기 등의 사무용기 사용

윈드송에는 다수의 재택근무자들이 있고 그 사례는 다음과 같다.

* "베지테리언이 되는 방법" 영양학- Vesanto Melina M.S., www.nutrispeak.com
* 코하우징 투자펀드- Alan Carpenter; alan.carpenter@gmail.com
* 생태건축전략- Patrick Meyer; 지속가능한 건축기술 자문
* 해밀 스튜디오- 미술전문가
* 어린이용 도서 작가 - Susan McFee, author & Marjorie Stewart, artist. 질문으로 코하우징을 어린이에게 소개하는 책
* 비전 정보 시스템- Allan Skuce, System Design, allan@avpbc.com
* 끝없는 리더쉽- Carollyne Conlinn. 리더쉽 트레이닝
* 베지테리언 B&B 숙박업- Vesanto Melina (www.windsong.ca).

: 공동의 수익사업 개발

개인적 차원의 재택근무 사업이외에도 코하우징 공동체가 전체적인 차원에서 사업을 계획하고 이에 참여함으로써 인근 지역사회와의 연결을 도모하고 소득을 올려 주민들의 개인소득이나 공동체의 공동수입으로 사용하는 경우도 있다.

한국의 백화마을의 경우에는 주민들이 정주지에서 일자리를 창출하고 자녀들을 위한 교육환경을 조성하기를 희망하므로 커먼하우스도 이러한 주민들의 삶의 활력소를 찾는 공간으로 이용된다. 공동활동으로 방과 후 학교, 산촌유학, 에너지 체험마을 등의 프로그램을 운영하여 주민들의 일자리 창출에도 기여한다(민들레 코하우징 홈페이지).

스웨덴 소켄스투간 코하우징에서는 매달 정기적으로 벼룩시장을 운영하여 주민들과 인근 지역사회에서도 좋은 반응을 얻고 있다. 이것은 단지 수입뿐 만 아니라 재활용품을 적극적으로 활용함으로써 지구오염을 줄인다는 목적에서도 의의가 있는 활동이다(http://sockenstugankollektiv.nu).

또한 재활용품과 관련하여 공동체에서 주민 간에 무상으로 물건을 주고받는 일은 여러 코하우징에서는 흔히 일어나는 일이다. 커먼하우스의 한 장소에 선반을 마련하고 자기에게 불필요한 물건을 내어놓거나 또는 자기에게 필요한 물건을 가져가는 일은 쓰레기를 줄이고 자원의 재활용 측면에서 매우 바람직한 일이다. 그리고 재활용 쓰레기를 모아서 판매한 비용은 자선단체에 공동으로 기부하기도 한다(http://fardknappenkollektiv.se). 또는 마을 전체적인 차원에서 재활용품을 수집하고 이를 손질하여 일정액을 받고 판매하는 카페를 운영할 수도 있다. 이것은 주민들이 가진 인적자원을 활용하고 지구환경오염을 줄이며 소득도 얻을 수 있는 사업으로 외국에서는 많이 활용되는 방법이다. 여기에서 얻어진 소득은 개인소득이 될 수도 있지만 공동체 이름의 기부금으로 사용할 수도 있다. 북 카페를 운영하며 회원들이 음료를 판매하는 일도 지역사회에 쉼터와 만남의 장소를 제공하면서 공동체의 수입을 창출할 수 있는 사업이 될 수 있다.

어린이가 많은 코하우징 단지에서는 커먼하우스의 공부방을 이용하여 주민들의 어린이들과 함께 지역주민의 어린이들의 방과 후 교육을 실시하는 것도 지역사회와의 연결고리와 동시에 수입을 창출할 수 있는 방안이 될 것이다.

그 외에 유휴인력이 있는 노후세대가 공동체에 모여 살면서 공동으로 농산물을 생산하여 소득을 올리면서 생활하는 은퇴농장도 농촌지역에서는 가능한 공동체의 사업으로 추천할 수 있다. 이러한 은퇴농장의 사례는 "홍성은퇴농장", "양평은퇴농장", "아름다운 은빛농장" 등이 있다(홍형옥 외, 2004).

마지막으로 이상의 공동체 사업이 코하우징의 주된 수입원이 되어서는 안 되며 어디까지나 공동체의 공동활동 활성화의 한 가지 방안으로, 그리고 공동체와 지역사회와의 연결을 추구하는 차원에서 시행되어야 한다는 점을 강조하고 싶다.

참고문헌
REFERENCES

단행본

주거학연구회(2000). 더불어 사는 이웃. 세계의 코하우징. 교문사. 서울.

최정신. 이언 폴손(2006). 스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용. 집문당. 서울.

최정신, 이언 폴손(2015). 스칸디나비아의 시니어 코하우징. 어문학사. 서울.

통계청(2015), 한국의 사회지표

홍형옥, 이경희, 최정신, 김대년, 조재순, 권오정(2004), 2020년 노후의 공간환경을 전망한다. 노후에는 어디에서 살까, 지식마당, 서울.

Ambrose, Ivor. (1993). Etablering af seniorbofællesskaber, Erfaringer fra 3 projekter i Odense, SBI-meddelse, 97. Statens Byggeforkningsinstitu. Hørsholm, Denmark.

Daatland, Sven Olav. Gottschalk, Georg. Høyland, Karin. Jensen Susanne Palsig. Jónsdóttir, Sigriõur. Kurenniemi & Paulsson, Jan(2000). Future Housing for the Elderly, Innovations and Perspectives from the Nordic Countries. Nordic Council of Ministers. Copenhagen, Denmark.

Danish Building Research Institute(1984). SBI Report 187; Cohousing Communities, Collection of Examples, København. Denmark.

Durrett, Charles(2005). Senior Cohousing, A Community Approach to Independent Living. Habitat Press. Berkley, USA.

Durrett, Charles(2009). The Senior Cohousing Handbook, New Society Publishers, BC. Canada.

Fich, M., Mortensen,P.D. & Zahle, K. (1995). Old People's Homes. Kunstakademiets Forlag-Arkitektskolen. Copenhagen, Denmark

Foreningen Bofælleskaber for Ældre(1997). Registerant over 42 danske seni orbofællesskaber,Boligtrivsel I Centrum, København, Denmark

McCamant, Kathryn & Durrett, Charles(1994). Cohousing, A Contemporary Approach to Housing Ourselves. Ten Speed Press. Berkley, USA.

Paulsson, Jan (1997). Det Nya Ädreboender, Idéer och begrepp, byggnader och rum (New Concepts and Design of Housing for the Frail Elderly). R3:1997, Chalmers tekniska högskola, Göteborg, Sweden

Pedersen, Max (1999). Seniorbofællesskaber. BiC(Boligtrivsel i Centrum). København. Denmark.

Pedersen, Max (2000). Nybygerre i den tredje alder, om bofællesskaber. BiC(Boligtrivsel i Centrum). København. Denmark.

SABO(1992). Rrapport no.32, företag utvecklar seniorboende-dokumentation av ett seminarium I Motalai. maj 1992. SABO. Stockholm, Sweden.

학술지 게재와 학회발표 논문

최정신(2003a). 덴마크 자치관리모델(Self-work Model) 노인용 코하우징의 디자인 특성. 대한가정학회지. 41(4). 1-19.

최정신(2003b). 스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기. 대한건축학회논문집 계획계. 대한건축학회. 19(12). 129-138.

최정신(2005). 스웨덴과 덴마크 노인용 코하우징 주민의 생활만족도 비교. 주거학회논문집. 한국주거학회. 16(6) 149-160

최정신. 조재순(2006).스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기와 생활만족도의 성별차이. 한국가정관리학회지. 한국가정관리학회. 24(1).117-128.

최정신(2013). 스웨덴 노인용 코하우징 주민의 이주동기의 시계열적 차이: 2001~2010년 10년간의 차이를 중심으로-. 한국가정관리학회지. 한국가정관리학회. 31(3). 81-92.

최정신. 조재순(2015). 스웨덴 노인용 코하우징 주민의 공동활동 참여도와 생활만족도의 시계열적 차이: 2001~2010년도의 비교-, 한국가정관리학회 제 58차 학술발표대회 발표논문, 2015. 11. 서울.

Choi, Jung Shin & Paulsson, Jan(2003). A Study of Life and Physical Environment of Senior Cohousing in Scandinavian Countries, with Significance for Future Quality of Life in European Countries and East Asian Countries, Proceedings of Stockholm Symposium on Nordic Studies, Association of Nordic Studies, Sweden, Japan and Korea, Stockholm, Sweden.

Choi, Jung Shin (2004a). Perception of Senior Cohousing by Korean 50s Living in Seoul Area, Proceedings of ENHR(European Network for Housing Research) International Conference, Cambridge, UK.

Choi, Jung Shin (2004b). Evaluation of Community Planning and Life of Senior Cohousing Projects in Northern European Countries. European Planning Studies 12(8). 1189-1216.

Choi, Jung Shin & Paulsson, Jan(2011). Evaluation of Common Activity and life in Swedish Cohousing Units. International Journal of Human Ecology. Korean Institute of Human Ecology. 12(2).133-146

Choi, Jung Shin(2013). Why Do People Move to Cohousing Communities in Sweden? -Are there any Significant Differences between the +40 Cohousing and the Mixed-age Cohousing?-. Architectural Research. Architectural Institute of Korea. 15(2). 77-86.

Choi, Jung Shin. Suh, Kueesook & Cho, Jaesoon(2014). Participation of Common Activities and Satisfaction with Common Space: In a tentative framework of housing adjustment for Swedish cohousing residents. Journal of the Korean Housing Association. the Korean Housing Association. 25(4). 125-133.

Egerö, Bertil (2010a), “Introduction: Cohousing –Issues and Challenges”, in Vestbro ed. 2010, p.11-20

Egerö Bertil (2010b), “Social change and housing demands –what futures?”, in Vestbro ed. 2010, p.79-86

Egerö, Bertil (2012), “Four decades of Swedish cohousing –what chances of a real take-off?”Conference on Self-Managed Co-Housing: born out of need or new ways of life? Studium, CITERES and MSH Tours,12-13 March 2012, Tours

Egerö, Bertil (2014), Puzzling patterns of co-housing in Scandinavia, http://www.kollektivhus.nu/pdf/Bertil%20Lidewij%20article%20corr%20aug%2014.pdf

Graae, Bodil 1967, "Børn skal have Hundrede Foraeldre" (Children should have hundreds of parents), Politiken[Copenhagen], April 1967

Gudmand-Høyer, Jan 1968, "Det manglende led mellem utopi og det foraeldede en familiehus" (The missing link between utopia and the dated one-family house)

Kähler, Margrethe 2004, Bofælleskab fra drøm til virkelighed(Co-housing from dream to reality), Ældresagen, Copenhagen

Kähler, Margrethe 2010, “Collective housing and well-being”, in Vestbro ed. 2010, 93-104.

Paulsson, Jan(1996). New Concepts and Design of Housing for the Frail Elderly in Sweden. 가톨릭대학교 국제학술심포지움 "한국노인주택개발의 방향모색" 발표자료집. 서울

Pedersen, Max (2012), Det store eksperiment(The big experiment), Statens Byggeforskningsinstitut (SBi), Aalborg Universitet

Schmidt, Lene (1991), Boliger med nogo attåt –nye bofellesskap i et historisk perspektiv(Homes with a little extra –new co-housing units in historical perspective), Husbanken Oslo

Schmidt, Lene (2002a), Nye boliger med "nogo attåt", Service, mangfold og fellesskap(New homes with a little extra), Norsk institutt for by-og regionforskning 2002:109, Oslo

Schmidt, Lene (2002b), BOLIG+, Nytt og bedre hverdagsliv (Home +, new and better everyday life), Norsk institutt for by-og regionforskning 2002:120, Oslo

Vestbro, Dick Urban(2000). From Collective Housing to Cohousing-A Summary of Research. Journal of Architectural and Planning Research. 17(2). 164-177

Vestbro, Dick Urban (2009): History of Cohousing –Internationally and in Sweden, Kollektivhus NU,http://www.kollektivhus.nu/eng/sidor/history/colhisteng08.pdf

Vestbro, Dick Urban (2010), “Concepts and terminology”, in Vestbro ed. p. 21-29.

웹 사이트

http://www.kollektivhus.nu
http://www.majbacken.org
http://www.si.se
http://denmark.dk
http://www.cohousing.org
http://sjofarten.se
http://fardknappankollektiv.se
http://sockenstugankollektiv.nu
http://winslowcohousing.org
http://www.windsong.ca
http://www.tinggaarden.nu
http://kostat.go.kr
http://www.xn-bofllesskab-c9a.dk
http://dabbolig.dk
http://www.cohousing.ca
http://www.langeeng.dk
http://www.icf.org/directory/silver-sage-village-/
http://www.tradet.nu
http://www.treportar.se

용역 연구보고서

서울시 공동체 주택의 커뮤니티 프로그램 및 관리규약 사례조사

발행일 _ 2017년 4월
발행처 _ 서울시청 주택정책과
서울특별시 중구 세종대로 110 서울시청 3층
전화 02-2133-7706

함께한 사람들
연구진 _ **가톨릭대학교 명예교수** 최정신
기 획 _ **주택건축국장** 정유승
주택정책과장 송호재
주택제도팀 팀장 전)한광모 현)김지혜
주무관 도난주, 최대영

디자인편집 _ **스페이스 사이 대표** 장정화
디자이너 최은주