

성공적인 공동체 운영을 위한 지침: 덴마크와 스웨덴의 코하우징 사례를 중심으로

Rules for Successful Operation of Communities: Related to Danish and Swedish Cohousing Communities



최정신 Choi, Jung Shin

정회원, 가톨릭대 소비자주거학전공 명예교수

Professor Emeritus, Faculty of Consumer and Housing Studies, The Catholic University of Korea

jjschoi@catholic.ac.kr

머리말

세계적으로 우리나라의 경제적 위상은 1970년 이래로 꾸준히 증가하여 왔고 특히 국민의 생활지원에 있어서 매우 중요한 위치를 차지하는 주택보급율은 이미 2008년부터 100%를 상회하게 되었다. 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(통계청, 2015).

이와 같이 인구학적 변화와 사회경제적 변화가 일어나고 있는 현대사회에서 전통적인 주거형태는 많은 사람들의 요구를 더 이상 충족시켜 줄 수 없게 되었다. 국내에서도 가족원 수는 계속 감소하고 독신자가구, 한부모가구는 물론, 수명연장과 함께 부부 또는 독신으로 사는 노인가구의 수도 꾸준히 증가하는 추세이므로 부부와 1~2명의 자녀로 구성된 3~4인 가족의 통상적인 핵가족 형태는 감소하는 경향이다. 그리고 근래에는 6세 미만의 어린이를 둔 많은 기혼여성들이 집 밖에서 시간제나 전일제 직업을 가지고 유급노동에 종사하고 있으므로 이로 인해 가정과 직업의 양립을 위하여 육아, 가사와 식사 준비에도 많은 어려움을 겪고 있다(통계청, 2015).

이러한 현실에도 불구하고 각 세대는 식사준비와 장보기를 스스로 해야 하고 가족의 수나 직업유무에 관계없이 식기세척기, 세탁기, 건조기, 작업공구 등을 각 가정마다 소유하고 있다. 이러한 낭비를 줄이기 위해서 공동체 주택에서는 개인주택의 규모를 줄이고 커뮤니티 공간

을 넓혀서 각 세대가 개별적으로 소유하는 것보다 더 좋은 설비를 공동으로 구입하고 활용할 수 있는 방안을 생각해 되었다. 즉 공동체 주택에서 주민들끼리 주택과 정원관리, 세탁, 저녁식사, 육아와 같은 활동을 공동으로 수행함으로써 각 가구에서 개인적으로 하는 것보다 가사노동시간과 생활비용을 더욱 효율적으로 감소시켜 줄 수 있다.

공동체 주택인 코하우징은 학자, 또는 나라에 따라 다양한 용어로 표현되고 있으나 세계적으로는 영어인 코하우징(cohousing)이라는 용어가 가장 일반적으로 사용된다. 이러한 공동체 주택의 성공핵심은 주택 내의 주민 간에 긍정적 관계성이 지속될 수 있도록 커뮤니티 공간을 조성하고 공동활동을 구성하며 주민들이 자발적으로 적극 참여해야 가능하다. 이러한 공동활동의 활성화를 지원하기 위하여 커먼하우스(커뮤니티 공간)의 조성과 활용은 공동체 주택에 있어서는 필수적인 사항이다. 아무리 주택들이 밀집해서 지어졌다 해도 주민들이 참여하는 공동활동 프로그램이 없고 이 프로그램을 수행할 수 있는 커뮤니티 공간이 없다면 진정한 의미의 공동체 주택 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 있다면 이것 역시 문제가 될 것이다. 이를 사전에 방지하고 공동체주택의 원활한 운영과 지속가능성을 유지하기 위해서는 공동활동 프로그램과 활동조직, 공간 사용, 공동체 운영에 대한 관리규약을 마련하고 주민들이 이를 공동의 약속으로 준수할 필요가 있다.

이에 본고에서는 공동체 주택의 관리규약에 관련된 덴마크와 스웨덴의 사례를 알아보고 이를 앞으로 국내에서 개발하는 공동체 주택의 관리규약 마련에 지침을 제공하고자 한다.

관리규약의 정의

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 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 않아야 한다. 그 외의 법은 법령, 의무조항 등으로 기본법 아래에서 자세한 내용을 규정한다. 법령은 특정한 법을 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 권장사항은 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 제시해야 한다(<http://www.boverket.se/en/start-in-english/building-regulations/national-regulations/regulatory-hierarchy/>).

덴마크 연령통합형 코하우징의 관리규약 사례-랑에 잉 코하우징(Lange Eng Cohousing)

랑에 잉(Lange Eng: Long Meadow)은 다양한 규모의

표 1. 랑에 잉 개요

위치	덴마크 코펜하겐
입주연도	2008년
주택수와 유형	54개, 타운하우스
주민수	약 200명
소유형태	개인소유
홈페이지	http://www.langeeng.dk

54개의 타운하우스와 커먼하우스로 구성된 연령통합형 코하우징이다. 단지에는 녹색의 중정과 개인 테라스, 공용 테라스로 둘러싸인 건물과 놀이터, 100그루의 과일나무가 있다. 랑에 잉은 2008년 여름에 입주하여 현재 200명의 다양한 연령의 주민들이 생활하고 있다(표 1 참조).

랑에 잉 코하우징을 설립하기 위하여 2004년 가을에 초기 그룹이 친구, 친지 등을 모아서 회의를 열고 자기 그룹을 위한 주거단지에 대한 단편적인 이야기들을 나누었다. 그들은 많은 시간을 프라이버시와 공동체, 도시와 시골에 대해서 토론하였고 덴마크에서 과연 그러한 공동체가 가능한지에 대해서도 의논하였다.

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 여러 지방정부들과 접촉하고 부동산회사와 개발자들과도 접촉하였다.

그들은 2005년 11월말 벨비(Valby) 주민회관에서 첫 번째 정보공지 모임을 개최하였는데 이 모임에 30명이 참석하여 열띤 토의를 하였고 드디어 2005년 12월에 41가정-68명의 성인과 39명의 어린이-의 그룹이 결성되었다. 2006년 3월에 구체적인 단지계획이 나오고 회원리스트는 50가구로 마감되었다.

설계는 도르테 만드롭 건축회사(Dorte Mandrup Architects)에서, 재정 파트너는 로스킬레 은행에서 맡았다. 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 랑에 잉 코하우징이 완성되었고 2008년에 입주가 시작되었다.



그림 1. 랑에 앙 코하우징은 중정을 둘러싸고 54개의 타운하우스를 배치하였다.



그림 2. 대부분의 주민활동은 중정을 중심으로 이루어진다.



그림 3. 아동양육에 적합한 환경은 맞벌이 가족에게도 인기가 있다.

주택과 커먼하우스

랑에 앙은 개인 테라스가 있는 개인소유 코하우징이다. 식당에서는 항상 테이크아웃이 가능하고 식비는 자기가 먹은 만큼만 지불하면 된다. 누구나 때로는 혼자 있고 싶은 것을 지켜주는 것도 랑에 앙 생활의 일부이다.

- 공동식사는 일주일에 6일-항상 테이크아웃 가능
- 조리과 설거지 당번-6주에 한번
- 멋진 모던 주택- 필요시에는 프라이버시 확보
- 넓은 공동 잔디밭

랑에 앙의 중심은 중정이다. 모든 주택은 중정을 향해 있고 1층 계단을 통해서 직접 중정으로 들어갈 수 있으며 계단 끝에 개인 테라스를 만들 수 있다. 여름에는 중정에서 많은 활동이 일어난다. 그릴에 음식을 굽거나 해먹에 매달려있거나 등. 이웃들은 아이들이 노는 동안 테라스에서 만나고 커피를 마실 수도 있다(그림 1~3 참조). 600㎡의 커먼하우스는 건물의 남서쪽 끝에 2층으로 구성되었다. 1층에는 부엌, 100명 이상이 앉을 수 있는 식당, 어린이 놀이코너, 옷장과 화장실이 있다. 2층에는 큰 스

크린, 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㎡와 128㎡로 2층 구조이다 모든 주택에는 중정을 향한 큰 창문이 있고 71㎡를 제외한 모든 평면은 1,2층이 트여진 구조이다. 방은 8~13㎡ 넓이로 LDK평면이며 바닥은 나무로 마감되었다. 건물은 검정색 목재 파사드에 비대칭형 지붕으로 되어 있다.

랑에 앙 코하우징의 관리규약

1. 이름과 위치

1.1 소유조합의 이름은 랑에 앙 커뮤니티이다.

1.2 등록된 사무실은 알베르츠룬드(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 커뮤니티의 모든 소유자는 조합의 회원이어야 한다. 회원권은 재산을 취득한 날짜로부터 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 취득일자가 나오고 모든 경비를 지불했을 때 종료된다.

3.4 소유자 조합에서 현재의 주택 소유자는 종전 소유자의 권리와 의무를 승계한다.

4 배분

4.1 개인주택의 배분은 소유한 아파트 공간과 커먼하우스(55호 아파트)의 공간을 합하여 결정된다. 등기되는 총 주택공간은 재산에 관련된다. 이 배분은 다음의 모든 조항에도 적용된다.

4.2 내부 활동, 유지, 커먼하우스와 기타 공용공간의 보수와 모든 비용은 배분에 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 지불해야 한다. 연례 총회에서 성인 주민 1인당 연회비·월회비를 책정한다. 이사회는 소유자의 국적, 성명, 생년월일 등록 등과 같은 진행 중인 가입등록과 조합원의 변경업무를 담당한다. 랑에 앵 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.

5.3 비용이나 안전에 대한 의결은 총회에서 배분/회원 수에 의한 다수결 방법으로 한다.

5.4 그러나 공동 부분과 설비 또는 부수공간의 판매, 규약의 개정 등과 같은 중요한 변경에 대한 결정은 배분 수의 2/3찬성으로 결정한다. 만일 이 방법으로 결정되지 않는 경우, 3주 이내에 회의를 재소집하고 여기에서 참석한 배분/회원 수의 2/3이상의 동의를 얻으면 통과된다.

랑에 앵 조합의 결정은 배분/회원 수의 최소 4/5이상의 조합원이 투표할 때만 유효하다.

5.5 총회는 매년 5월말 이전에 열린다.

5.6 안건은 다음의 내용을 포함한다.

5.6.1 회장과 서기의 선출

5.6.2 직전연도의 연간보고 발표

5.6.3 재정 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, 회원 1/4이상의 요구가 있을 때 열린다.

5.8 총회개최는 이사회에서 최소 2주~최대 8주 전까지

공지한다.

5.9 공지에는 시간, 장소와 안전, 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. 규약의 개정은 총회에서 한다.

5.11 대지 내의 주택 소유자는 배분자에 해당되고 회원으로서 총회에서 투표권이 있다. 회원의 배우자·동거자 또는 서면 위임장을 받은 다른 성인이 투표해도 무방하다.

5.12 총회에서 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 구성되고 추가로 2인의 대체인원을 둔다. 이들은 총회에서 조합원 또는 투표권을 위임받은 대리인이 선출한다.

6.2 임기는 2년으로 매해 임원과 대체인원의 반을 선출하고 재임도 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 회장직을 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 보험료, 청소, 대지의 외부 유지관리와 보수 등의 업무를 규칙에 맞게 수행한다. 이사회는 공동체의 지출과 수익에 따라 안전하게 회계업무를 하고 차기 연도의 예산을 수립한다.

6.8 이사회는 공동체의 일상 활동을 위하여 행정보조원을 둘 수 있다.

6.9 이사회는 총회에서 조합원 1/4의 동의를 얻어 소유자 조합 위원장의 의무보험가입을 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 이사회의 정족수는 회장(또는 회장대리), 그 외 최소 2인의 임원 참석으로 한다.

7.3 이사회 임원회의 안건은 과반수 찬성으로 결정한다. 회장(또는 회장대리)은 투표를 주재하고 투표의 공정성을 유지한다.

7.4 이사회는 임원회의의 회의록을 작성하고 회의에 참석한 위원들이 서명한다.

8. 우선권-생략

9. 감사

9.1 소유자 조합의 회계는 총회에서 선출된 감사에 의해 감사를 받는다. 감사는 특허가 있는 회계사로서 회원 1/4 이상의 찬성으로 선출한다.

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

9.3 감사는 업무의 절차가 적합한지를 심사한다. 감사는 모든 장부와 기록을 볼 수 있으며 필요시에는 담당자와 연락하여 업무상 정보를 얻을 수 있다.

9.4 재정보고서를 심사할 때 감사는 업무 절차가 만족스러울지를 언급하고 이사회의에서 보고하며 이사회의 확인 서명을 받는다.

10 재정보고서

10.1 재정보고서는 수입과 지출계산서를 첨부하고 이사회와 감사의 서명을 받는다.

10.2 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 건물의 개·보수, 전도, 대여 등과 같은 경우, 회원 2/3 찬성으로 이를 적용한다.

11.3 소유자의 유동자금은 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 적절한 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, 수도물, 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 결정할 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 개인주택의 내부조작, 유지관리, 개조는 개인주택 소유자에게 책임이 있다.

14.2 이것은 아파트의 실내장치와 마감재, 설비를 포함한다는 것을 의미한다.

14.3 만일 소유자 조합의 총회에서 승인하면 개인주택의 외부 유지관리와 현대화 작업을 시행할 수 있다. 그 책임은 개인주택 소유자가 진다.

14.4 만일 개인주택의 수리비용이 필요한 경우 소유자 조합은 용자를 해줄 수 있고 주택 소유자는 수리기간 동안 집을 비울 수 있다.

14.5 주택 소유자는 자기 집의 수선과 현대화를 위하여 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 조

합의 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 받아서 시행할 수 있다. 이사회·총회는 주택 소유자가 파이프나 덕트 등의 이상을 점검하고 이로 인해 발생하는 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 작업에 필요한 건축허가와 승인 취득 또는 건축법규의 준수, 그리고 소유자 조합의 규약에 따르는 것은 주택 소유자의 의무이다.

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

16 커먼하우스와 코하우징의 규칙

16.1 조합은 주민을 대신하여 커먼하우스(55호 주택)를 운영하고 관리한다.

16.2 커먼하우스는 공동식사를 포함한 코하우징 공동활동의 중심적인 작용을 한다.

16.3 각 회원은 정해진 시간에 커먼하우스에서 공동취사와 청소에 참여한다.

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

17 상업 및 임대채의 추구

17.1 회원의 개인주택은 이사회의 동의 없이 상업적 목적으로 사용하지 못한다.

17.2 개인주택을 임대할 때 회원은 후에 임대차 계약서의 복사물을 조합의 회장과 행정직원에게 보낸다. 그리고 소유자의 새 주소도 통보한다.

18 동물사육

18.1 다른 주택의 소유자에게 폐가 되지 않는 범위 내에서 일반적인 가축의 사육은 허용한다.

19 의무의 대만

19.1 만일 회원이 규약에 정해진 의무를 이행하지 않거

나 범죄행위를 저지르거나 기타 임대계약에 위배되는 행동을 하는 경우, 이사회는 회원이나 회원가족에게 공지 후 3개월 이내에 퇴거를 요구할 수 있다.

19.2 이사회는 필요한 경우, 회원의 아파트에서 회원을 퇴거시키는 집행관 보조를 할 수 있다.

19.3 회비를 체납할 경우 2%의 연체이자를 추가하여 부과한다.

커먼하우스의 운영규칙

랑에 앵 코하우징의 주택을 판매할 때 매도자는 커먼하우스의 운영규칙을 구매자에게 제공해야 한다.

1. 모든 회원은 커먼하우스를 사용하고 난 후, 정돈해야 한다.

2. 전체주민의 연간행사를 제외하고 오후 9시 이후에는 커먼하우스에서 다른 주민에게 폐가 되거나 소음을 내는 활동을 하지 않는다.

3. 커먼하우스를 사용하지 않을 때는 커먼하우스를 마지막으로 떠나는 사람이 창문과 바깥문을 잠그고 소등한다.

4. 커먼하우스에서는 외부용 신발을 신지 않는다.

5. 커먼하우스에서는 담배를 피우지 않는다.

6. 커먼하우스에는 동물을 데리고 들어오지 않는다.

7. 커먼하우스에서의 개인적인 행사는 주중에 공동식사 전까지 사용할 수 있다. 식당은 공동행사가 없으면 주말에 개인행사를 위하여 사용할 수 있다. 커먼하우스에서의 개인행사로 다른 주민에게 폐를 끼쳐서는 안 된다. 단체주민이 미리부터 계획되어 있었거나 정기적인 행사를 위하여 커먼하우스의 공간을 예약할 수 있다. 예약시간은 커먼하우스의 공동달력에 표시해두어야 한다.

코하우징의 운영규칙

1. 작업그룹과 공동활동

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

2. 공동공간과 시설의 관리

남에게 폐가 되지 않는 한 화분, 향아리, 옥외용 장난감 상자 등을 자기 집 앞에 놓는 것은 허용한다. 외부공간을

사용할 때에는 식재(잔디, 나무 등)를 조심한다.

- 1) 공동놀이터의 시설, 정원용구, 바비큐 등은 사용 후에 깨끗이 닦아서 제자리에 둔다.
- 2) 구석공간은 원래 의도된 목적으로 사용하고 그곳에 개인 소유물을 두지 않는다.
- 3) 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.
- 4) 쓰레기통에 버릴 수 없는 물건은 재활용센터에 가져다 둔다.
- 5) 애완동물로 인하여 다른 사람에게 폐를 끼치지 않도록 한다. 공동공간에 개를 데리고 올 때는 반드시 끈을 매고 개의 배설물은 주인이 즉시 치운다.
- 6) 주민전체의 공동활동을 제외하고 오후 9시 이후에는 자기 집에서나 공동공간에서 소음을 일으키는 행동을 하지 않는다. 주중 오후 7시부터 아침 7시까지, 그리고 주말 오후 7시부터 아침 10시까지 망치나 드릴을 사용하지 않는다.
- 7) 자전거는 정해진 자전거 주차장에 둔다.
- 8) 그릴을 사용할 때에는 불연성 표면 위에 놓고 가연성 재료에서 먼 곳에 둔다. 불씨가 있는 그릴은 완전히 꺼질 때까지 자리를 떠나면 안 된다. 그릴 근처에 물이 있는지 확인하라
- 9) 갈등과 분쟁은 언제나 당사자들이 직접 해결해야 한다. 만일 그것이 불가능하면 갈등을 이사회에 알리고 이사회는 중재자로 개입하거나 회의에서 언급된 기본원칙을 선택한다.

스웨덴 시니어 코하우징의 관리규약 사례-소켄스투간 시니어 코하우징(Sockenstugan senior cohousing)

소켄스투간 시니어 코하우징은 스톡홀름 남부의 교외 지역인 새르토프(Karrtorp)에 위치한 공영임대 코하우징이다. 이곳은 교외이지만 매우 편리한 지역으로 작은 도

심지에는 여러 개의 슈퍼마켓, 음식점, 중고품 가게, 약국, 은행 등이 있으며 극장과 영화관도 있다. 전차를 타면 15분 이내에 스톡홀름 중심지에 도착할 수 있고 코하우징 가까이에 여러 노선의 버스 정류장이 있어 교통이 편리하다.

소켄스투간의 주민은 40세 이상이면서 동거하는 자녀가 없는 건강한 노후세대이다. 주민들은 취사, 청소, 정원관리 등의 공동작업에 참여하고 공동생활에 관심이 있어야 한다. 소켄스투간에 입주하려면 우선 주택조합에 가입하고 주택조합은 스톡홀름 지방정부의 공영임대 주택회사인 파밀리예부스테더(Familjebostäder)와 임대계약을 맺고 조합원들에게 아파트를 재임대 한다. 개인과 주택회사간의 임대계약이 아니고 주택회사와 주택조합 간의 이러한 임대방식은 스웨덴에서 최근에 많이 사용되는 방법이다.

소켄스투간의 주민 중에는 대부분 독신자가 많아 이웃을 마치 가족과 같이 생각하지만 상호간에 프라이버시를 지키는 일도 중요시한다. 공동체 안에는 20개의 작업그룹이 있어서 공동활동을 운영하고 주택을 관리한다. 취사, 정원관리, 청소작업은 의무사항이지만 그 외의 공동 식사, 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. 소켄스투간에서는 공동 활동에 주민 모두가 공평한 업무량을 가지고 누구나 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. 나머지 날에는 미리 쿠폰을 사서 준비된 음식으로 식사만 하면 된다. 식당에 못갈 경우에는 도시락을 신청할 수도 있다.

주민들은 공동으로 계단과 커먼하우스를 청소하고, 일년에 한번 취미실, 부엌, 창문 등의 대청소도 한다. 주민들이 계단청소를 하고 봄, 가을에 모두 모여 정원에 꽃을 심고 정원관리 비용은 주택회사로부터 환불받는데 이러

표 2. 소켄스투간 개요

위치	스웨덴 스톡홀름 남부 새로토프(Karrtorp)
입주년도	1999년
주택수와 유형	44개, 3층 아파트
주민수	약 50명
소유형태	공영임대
홈페이지	http://sockenstugankollektiv.nu

한 환불비용 때문에 주민들은 전체적으로 낮은 임대료를 지불한다. 각 작업그룹은 1년에 최소 10시간의 정원관리 작업을 해야 한다.

주택과 커먼하우스

소켄스투간은 3층짜리 아파트 2동으로 구성되어 있다. 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(표 2 참조).

건물은 넓은 정원으로 둘러싸여 있고 아파트 2동 사이에 넓은 부엌, 두 개의 큰 거실, 손님방이 갖추어진 단층의 커먼하우스를 새로 증축하였다. 커먼하우스에는 넓은 거실과 부엌이 있어서 여럿이 모여서 파티하기에 적합하다. 지하에 있는 취미실, 사우나실, 운동실도 매우 유용하게 사용되고 손님방은 값싼 비용으로 손님들이 숙박할 수 있다. 정원이 넓어서 희망하는 주민에게는 작은 개인정원을 분양하여 가꿀 수도 있다. 집 뒤에는 퇴비장, 자전거 보관소, 주차장 등의 공유공간이 있다(그림 4, 5 참조).



그림 4. 소켄스투간의 커먼하우스는 주민들의 다양한 활동과 만남의 장소이다.

소켄스투간의 관리규약

1. 목적

소켄스투간의 목적은 함께하는 삶을 조성하고 유지하는 것이다. 조합은 주민 공동의 관심사를 추진하고 공동활동을 조직한다. 조합은 회원 상호간의 사회적 교류를 촉진하고 공동활동에 능동적인 참여를 촉진한다.

2. 회원

조합의 회원은 자발적으로 조합의 관심사에 참여할 준비가 되어있는 사람이어야 한다.

3. 주택할당

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

4. 공동활동

소켄스투간에서 실질적인 목적으로 수행되는 공동활동은 다음과 같다.

1) 공동취사와 공동식사

2) 공동공간의 청소

3) 정원관리

4) 기타 공동활동

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

5. 연례총회

연례총회는 매년 3월에 열린다. 회의 날자는 회의개최 3주 전까지 회원들에게 공지된다. 회원으로부터 총회에



그림 5. 공동작업실에는 값비싼 기계나 공구를 준비하여 공동으로 사용한다.

상정되는 안건은 1월 15일까지 이사회로 제출한다. 연례 총회의 의사결정은 2/3 이상의 찬성으로 한다.

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 결정안 선포
- 5) 안건 승인
- 6) 투표자 리스트 작성
- 7) 연중보고서, 재정상태와 회계감사의 보고서 발표와 승인
- 8) 이사회 해임
- 9) 수입 동의에 대한 처리
- 10) 이사회 활동계획안과 다음 회계연도의 예산수립
- 11) 총회의 연회비 제안
- 12) 회장, 재무, 기타 이사회 다른 임원과 대리인 선출
- 13) 2인의 감사와 1인의 대리 감사 선출(1년 임기).
- 14) 3인의 추천위원회 선출. 이 중 1인을 소집자로 지명(1년 임기).

조합은 필요시에 추가로 특별총회를 소집할 수 있고 회의 3주 전까지 회원에게 공지된다.

연례총회의 회의록은 게시판에 공고된다.

6. 운영위원회

운영위원회는 연 4회 열린다. 그러나 주민이 요구에 따라 추가로 회의를 소집할 수 있다. 운영위원회에는 소켄스투간에 거주하는 모든 회원이 참석하여 작업그룹을 지명하고 공동체의 현안에 대하여 결정한다. 안건은 운영위원회 1주 전까지 커먼하우스의 게시판에 공지된다. 의사결정은 참석자의 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 임원

- 1년 임기의 대리인 2인

회장과 재무는 연례총회에서 선출한다. 이사회 임원은 해마다 전체 임원의 반을 선출한다. 이사회는 부회장, 서기, 그 외의 임원들을 선출한다. 이사회 정족수는 최소 3인의 회원 또는 대리인의 출석으로 한다.

의사결정은 과반수의 찬성으로 한다.

8. 경제

회계연도는 연중 달력에 따르고 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 조합의 자산은 회의 결정에 따른다.

맺는말

앞에서 검토해 본 덴마크와 스웨덴 공동체주택 관리규약의 내용을 요약하면, 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. 임원은 기본적으로 회장, 서기, 재무, 감사로 구성되고 연례총회에서 선출한다. 그 외의 임원인 부회장, 운영위원회 임원은 운영위원회(이사회 등)에서 선출한다. 운영위원회 임원의 임기는 회장 1년, 그 외의 임원은 2년이고 해마다 1/2씩 교체하여 공동체 운영의 연속성을 유지한다.

코하우징의 유형별로 관리규약에 차이가 있는지 알아보면, 소유형태별 차이는 공영임대 코하우징의 경우보다 개인소유 코하우징이 다소 항목이 많았는데 이것은 재산권에 관련된 항목이 추가되었기 때문이다. 주민의 연령별 차이로 보면, 연령통합형의 코하우징이 시니어 코하우징보다 상세한 항목이 더 많았는데 랑에 옹의 경우

는 시니어 코하우징인 소켄스투간보다 공동생활에 대한 보다 상세한 항목이 더욱 많았다. 이것은 아마도 연령적, 가구구성적인 측면에서 비교적 단순한 시니어 코하우징에 비해 연령통합형 코하우징의 주민구성이 더욱 다양하기 때문일 것으로 추측된다.

전체적으로 본다면, 코하우징의 유형, 즉 소유형태·주민의 연령구성에 따른 관리규약의 차이는 그다지 괄목할 만하지 않다. 다만 관리규약의 항목 수의 차이는 그것을 제정하는 주민들의 성향에 따른 것이 아닌가 생각된다. 그리고 코하우징의 분류에서 두 가지 유형의 특성이 대부분 겹쳐있으므로 한 가지 유형만의 명확한 특성을 찾아내기는 어렵다.

예를 들면 스웨덴의 소켄스투간 코하우징의 경우에 소유권은 공영임대에 속하고 연령별로 보면 시니어 코하우징에 속한다. 또한 랑에 앵은 소유권으로는 개인소유, 연령별로는 연령통합형에 속한다.

따라서 이러한 두 가지 분류방법을 중복적용해 보아도 코하우징의 유형에 관계없이 많은 경우에 운영규칙으로서 커먼하우스의 사용 규칙이 매우 상세하게 준비되어 있어서 주민들이 다른 주민에게 폐를 끼치지 않으면서 공동공간을 사용할 수 있는 지침을 마련해 주고 있는 점은 특기할만하다. 이점은 앞으로 국내의 공동체 주택의 성공적인 운영을 위한 관리규약 제정에서도 본받아야 할 점으로 생각된다.□

참고문헌

- 〈단행본〉
1. 주거학연구회, 더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징, 교문사, 서울, 2000
 2. 최정신, 이언 폴슨, 스칸디나비아의 시니어 코하우징, 어문학사, 서울, 2015
 3. 최정신, 서울시 공동체 주택의 커뮤니티 프로그램 및 관리규약 사례조사 용역 연구보고서(미간행), 2015
 4. 통계청, 한국의 사회지표, 2015
 5. Danish Building Research Institute, SBI Report 187; Cohousing Communities, Collection of Examples, København, Denmark, 1984
 6. McCamant, Kathryn & Durrett, Charles, Cohousing, A Contemporary Approach to Housing Ourselves, Ten Speed Press, Berkley, USA, 1994
 - 〈학술지 게재와 학회발표 논문〉
 7. 최정신, 스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기, 대한건축학회논문집 계획계, 대한건축학회, 19(12), 129-138, 2003
 8. 최정신, 스웨덴과 덴마크 노인용 코하우징 주민의 생활만족도 비교, 주거학회논문집, 한국주거학회, 16(6) 149-160, 2005
 9. 최정신, 조세순, 스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기와 생활만족도의 성별차이, 한국가정관리학회지, 한국가정관리학회, 24(1), 117-128, 2006
 10. 최정신, 스웨덴 노인용 코하우징 주민의 이주동기의 시계열적 차이: 2001~2010년 10년간의 차이를 중심으로-, 한국가정관리학회지, 31(3), 81-92, 2013

11. 최정신, 조세순, 스웨덴 노인용 코하우징 주민의 공동활동 참여도와 생활만족도의 시계열적 차이: 2001~2010년도의 비교-, 한국가정관리학회 제 58차 학술발표대회 발표논문, 2015. 11. 서울, 2015
 12. Choi, Jung Shin, Evaluation of Community Planning and Life of Senior Cohousing Projects in Northern European Countries, European Planning Studies 12(8), 1189-1216, 2004
 13. Choi, Jung Shin & Paulsson, Jan, Evaluation of Common Activity and life in Swedish Cohousing Units, International Journal of Human Ecology, Korean Institute of Human Ecology, 12(2), 133-146, 2011
 14. Choi, Jung Shin, 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, 2013
 15. Choi, Jung Shin, Suh, Kueesook & Cho, Jaesoon, 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, 2014
 16. Vestbro, Dick Urban, From Collective Housing to Cohousing-A Summary of Research, Journal of Architectural and Planning Research, 17(2), 164-177, 2000
- 〈웹 사이트〉
- <http://www.kollektivhus.nu>
<http://www.cohousing.org>
<http://sockenstugankollektiv.nu>
<http://kostat.go.kr>
<http://www.langeeng.dk>

Abstract

This paper investigates the cases of Danish and Swedish cohousing community management rules intended to provide guidance on cohousing management contract to develop it in the future in Korea. Reviewing earlier summary of the information, it can be seen that some of the differences in specific items, depending on the nature of the community, the basic framework is composed of the General Regulations, the residents rights and obligations, village organizations, executives, financial, laws, etc. Overall look, cohousing types, ie the difference between management rules in accordance with the age structure of the residents and ownership is not much deserves considerably. But specialty is enough that the rules of the common house usage are very detailed as the operating rules without difference between the types of cohousing. It gives residents instructions to use the common space without not bother other residents. This should be considered as an important point at the establishing management rule for the successful operation of cohousing in Korea in the future.