

서울의 1,2인 가구를 위한
Cohousing 적용 가능성에 관한 연구

연세대학교 대학원

건축 공 학 과

김 윤 환

서울의 1,2인 가구를 위한
Cohousing 적용 가능성에 관한 연구

지도 이 상 준 교수

이 논문을 석사 학위논문으로 제출함

2009년 12월 일

연세대학교 대학원

건축공학과

김 윤 환

감사의 글

논문을 마무리 지어가면서 7년간 보내왔던 신촌에서의 시절과, 그보다 더 오랜 학생이라는 삶의 2막이 함께 마감되고 있다는 생각을 했습니다. 아마 2막에서, 특히 7년간의 2막의 마지막 장에서, 많은 분들이 없었다면 저는 여기까지 오지 못했겠지요.

이상준 교수님, 2년 반 정도 짧지 않은 시간동안 너무 많은 것을 배웠습니다. 아마 교수님이 아니셨다면 저는 여전히 설익고 어쭙잖은 미숙한 건축가 지망생으로 남았겠지요. 사회에 나가서도 교수님 제자로 부끄럽지 않게 살겠습니다. 최문규 교수님께도 감사의 말씀을 드립니다. 교수님이 오신 후부터 건축의 어떤 부분들에 대해서 제 생각에 대해서 정리하고 논리를 세워나갈 수 있게 되었습니다. 바쁘신 와중에도 줄고를 꼼꼼히 읽어주시고, 더 나은 글로 고쳐나갈 수 있도록 해주신 이상운 교수님께도 감사드립니다. 너무도 예술가 같으셨던, 제게 건축의 재미를 알려주셨던 고 장림종 교수님께도 감사드립니다. 항상 기억할게요.

학부 시절 내내 함께했고 지금도 함께 하고 있는 광복관 식구들, 구헌, 소윤, 수경, 영솔, 예린, 은주, 재권, 현섭, 효정에게도 감사합니다. 늘 당신들 덕분에 행복했고, 지금도 그러합니다. 아영실장님과 우리 작업실 Zit 식구들, 준호 형을 비롯해서 일주일 내내 밤을 같이 했던 Zit의 OB들도 모두 사랑합니다. 영선이, 소영이, 상욱이와 학부의 마지막 2년을 불태웠던 학생회 여러분들도 소중한 기억하겠습니다.

제 앞에서 저를 이끌어줬던 TEA 연구실의 선배님들, 특히 용진이형, 지현누나, 선우누나, 종인이형과 송지누나, 영서형, 승은누나, 예린 누나에게도 감사합니다. 태욱이와 남아 있는 모두들, 진형이형, 정규형, 민호형, 지훈이형, 재혁이형, 수진누나, 정엽이형, 우탁이형, 정숙누나, 휘. 그리고 유일이형과 대안방의 성보, 종우, 민균이. 늘 행복하게 모든 것을 이루길 바랍니다.

짧은 시간이었지만 많은 것을 도와주시고 많은 애기 해주셨던 배영욱 팀장님께도 감사드립니다. 생각해주신 만큼 부끄럽지 않은 건축인이 되겠습니다. 세계적인 미술가가 될 것이라 믿어 마지않는 유진이와 허전할 때 빈자리를 메워주던 수연이, 보영이에게도 언제나 고맙게 생각합니다.

대학원 생활을 가장 가까워서 지켜보고 늘 옆에서 누구보다 큰 힘이 되어준 사랑하는 여자친구 하림이, 지난시간보다 더 오래 함께 할 거지?

마지막으로 늘 멀리서 무언으로 응원하고 지켜봐준 존경하는 부모님과 소정이, 할아버지와 할머니, 외할아버지, 그리고 이제는 천국에서 절 지켜봐주실 외할머니께 이 논문을 드립니다. 부족해도 발전하는 아들이 되겠습니다. 사랑합니다.

차 례

표 차례	iii
그림 차례	iv
국문요약	vi
1. 서 론	1
1.1. 연구의 배경 및 목적	1
1.2. 연구의 범위 및 방법	2
1.3. 연구 흐름도	5
2. 서울의 인구구조적 변화와 새로운 주거의 제시 6	
2.1. 서울의 인구구조적 변화	6
2.1.1. 고령화 사회	6
2.1.2. 맞벌이 가정의 증가	7
2.1.3. 1인 가구 및 2인 가구의 증가와 편부모가정, 조손가정	9
2.2. 주거정책의 변화와 새로운 주거의 제시	11
2.2.1. 기존 1,2인 가구 주거공급의 문제점	11
2.2.2. ‘도시형 생활주택’의 제시	13
2.2.3. ‘도시형 생활주택’의 한계와 문제점	15
2.3. 소결	16
3. Cohousing의 개관과 사례	18
3.1. Cohousing의 개관	18
3.1.1. Cohousing의 정의	18

3.1.2. Cohousing의 등장 배경	19
3.1.3. Cohousing의 현황	25
3.2. Cohousing의 사례	26
3.2.1. 사례연구 대상 코하우징의 선정 및 참고자료	26
3.2.2. 북유럽의 Cohousing	26
3.2.3. 미국의 Cohousing	31
3.2.2. 일본의 Cohousing - 도주쇼(都住創) 주택	35
3.3. 소결	37
 4. 서울에서의 Cohousing의 적용 가능성	38
4.1. 인구구조적 변화에 대한 Cohousing의 대응 가능성	38
4.1.1. 무급노동의 감소	38
4.1.2. 커뮤니티 형성과 어메니티 향상	39
4.2. 잠재 수요층 분석을 통한 Cohousing의 적용 가능성	42
4.2.1. 설문지 결과	43
4.2.2. 설문지 분석	58
4.3. 소결	60
 5. 결론	62
 참고문헌	67
삽도출처	70
부록	73
Abstract	79

표 차 례

<표 1-1> 코하우징에 관한 선행 연구 비교	4
<표 1-2> 연구 흐름도	5
<표 2-1> 서울과 수도권의 노령인구 현황과 비율	6
<표 2-2> 서울의 맞벌이 부부 주당 평균 근로시간	7
<표 2-3> 하루 생활 시간 분류	8
<표 2-4> 무급노동 종류별 참여시간	9
<표 2-5> 서울과 수도권의 1,2인 가구 가구원 현황과 비율	10
<표 2-6> 서울과 수도권의 편부모가정, 조손가정, 비혈연가정 가구원 현황과 비율 ·	11
<표 2-7> 현 1,2인 가구 주거의 문제점	12
<표 2-8> 도시형 생활주택의 건설 조건 완화	14
<표 3-1> 영국 주요 도시의 인구 증가	20
<표 3-2> 프랑스 주요 도시의 인구증가	20
<표 4-1> 설문지의 조사내용	43
<표 4-2> 조사 대상자들의 사회·경제적 특성	45
<표 4-3> 조사 대상자들의 주거 환경적 특성	46
<표 4-4> 조사 대상자들의 근린관계에 대한 인식	48
<표 4-5> 근린관계 형성의 방해요인	46
<표 4-6> 공동주택의 근린 관계 형성이 필요, 혹은 불필요한 이유	46
<표 4-7> 조사 대상자 가구의 무급노동 담당자와 가장 많이 차지하는 무급 노동	51
<표 4-8> 조사 대상자의 집에 머무르는 시간과 무급 노동에 소비하는 시간	51
<표 4-9> 조사 대상자의 무급 노동의 양과 무급 노동의 위탁 여부	52
<표 4-10> 조사 응답자들의 코하우징 개념에 대한 인식	53
<표 4-11> 조사 응답자들의 코하우징 프로그램에 대한 필요성 인식	54

<표 4-12> 조사 응답자들의 코하우징 세부 운영방식에 대한 선호도	56
<표 4-13> 조사 응답자들의 코하우징 입주 의사	57
<표 4-14> 조사 응답자들의 코하우징 입주 선택의 이유	58

그림 차례

<그림 2-1> 2000년 이후 주택 공급비율	13
<그림 3-1> 팔랑스테르의 기본 구성도	21
<그림 3-2> 팔랑스테르의 단면 구성도	21
<그림 3-3> 파밀리스테르, 투시도 및 전체평면도	22
<그림 3-4> 파밀리스테르 내부 중정에서의 집회	22
<그림 3-5> Hareskov project 조감도	24
<그림 3-6> 최초의 코하우징인 새트담멘 평면도	24
<그림 3-7> 스웨덴 최초의 자치관리 모델 코하우징인 스타켄(Stacken)의 공동시 설 평면	24
<그림 3-8> 텅고든 1기 단지 배치도	27
<그림 3-9> 텅고든 2기 단지 배치도	27
<그림 3-10> 텅고든 2기 단지의 어린이 놀이터	28
<그림 3-11> 텅고든 1기 단지의 공동생활시설	28
<그림 3-12> 토네방스고든 배치도	29
<그림 3-13> 토네방스고든 주거유닛 평면도 (2가구 연립)	29
<그림 3-14> 예른스토베리에 평면도	30
<그림 3-15> 예른스토베리에 단면도	30
<그림 3-16> 뤼르 커먼스 배치도	31
<그림 3-17> Common House 1층 평면도	31
<그림 3-18> Doyle Street 1층 평면도	32
<그림 3-19> Doyle Street 단면도	32
<그림 3-20> 사우스사이드 파크 배치도	34
<그림 3-21> 사우스사이드 파크 주거 평면도	34
<그림 3-22> 12호 도주쇼(都住創) 주택인 内淡路町	36
<그림 4-1> 조사 응답자들의 코하우징 프로그램 선호도 (5점척도)	53

국 문 요 약

서울의 1,2인 가구를 위한 Cohousing 적용 가능성에 관한 연구

2000년대 들어서 서울의 인구 구조적 변화 중 가장 중요한 것은 초고령화의 급속한 진행과 가구당 인구수의 감소를 꼽을 수 있을 것이다. 정부는 이렇게 늘어난 1,2인 가구를 고소득 독립 주거자, 사회 초년생, 독거노인, 독신자 그룹 등으로 분석하고 있다.

이러한 상황에서 도시의 주거는 이러한 계층을 효과적으로 흡수할 수 있는 주거형태를 효과적으로 제시하지 못하고 오피스텔, 원룸, 고시원 등의 주거가 나타났다. 그러나 이러한 주거는 전체적으로 삶의 질을 떨어뜨리고 있다. 정부는 이러한 변화에 대응하기 위하여 2009년 도시형 생활주택을 도입하였다. 그러나 도시형 생활주택 또한 공급 물량을 늘리기 위해 규제를 완화하는 데에 집중하고 있어, 여전히 삶에 질에 대해서는 고려되지 않고 있다.

본 연구에서는 이에 대한 대안으로 코하우징을 제시하였다. 북유럽과 미국, 일본의 주요한 코하우징 단지의 사례를 조사하고, 이를 통해서 코하우징이 현재 서울의 1,2인 가구 주거로 제시된 도시형 생활주택에서 제기될 수 있는 삶의 질적인 문제에 대해서 효과적으로 대응할 수 있는 장점을 가지고 있다고 판단하였다. 코하우징은 거주자의 무급노동의 감소와 거주자 간의 커뮤니티의 형성, 단지 내의 어메니티 향상 등을 통해 현재 1,2인 가구를 위한 주거공급 정책에서 부족한 삶의 질에 대한 부분을 채워줄 수 있을 것으로 기대할 수 있다.

이러한 코하우징이 서울에서 적용 가능한지, 또한 어떠한 형태가 요구되는지

분석하기 위하여 설문조사를 실시하였다. 이 설문 결과로 얻어진 도출점은 크게 세 가지로, 하나는 많은 유급 노동과 사회적 활동, 그리고 적지만 더 줄이기 어려운 무급 노동으로 인해 근린관계가 매우 약화되고 있다는 것이다. 두 번째는 도시 거주자들의 주거 이동이 잦아졌고, 이로 인해 근린 관계에 대한 욕구도 줄어들었다는 것이다. 마지막으로 코하우징에 대한 선호도에서는 자치관리형 모델보다는 서비스 모델을 선호하고 있었으며, 공동생활을 위한 프로그램도 공동체적 삶을 위한 기반이기 보다는 근린과 이용하기 편리한 시설로써 받아들이는 경향을 보였다.

결과적으로 이러한 주요구들을 만족시키는 서울의 1,2인 가구를 위한 새로운 코하우징의 유형은 일반적인 자치관리 모델과는 다른 형태로 구성되어야 한다. 지금까지 나타난 코하우징의 형태들과 비교하여 볼 때, 주민들의 참여를 줄여주면서도, 코하우징의 여러 가지 이점을 선택할 수 있어야 한다. 즉 전문적 코하우징 건설기업이나 정부를 통한 건설, 주민 회의의 전문 운영 업체 선정과 운영 업체를 통한 위탁 관리, 거주자들의 커뮤니티 형성 등을 기본적인 요소로 구성되어야 한다. 이러한 코하우징의 형태는 마치 현재의 타운하우스와 서비스드 레지던스의 조합하여 도시 내에 저렴한 소형주택으로 변화한 형태로도 이해될 수 있다.

본 연구는 그동안 외국의 사례 소개와, 노인주택으로서의 코하우징의 가능성만을 판단하는 것에서 벗어나, 도시 내 1,2인 가구를 위한 소형주택으로써의 활용 가능성을 제시하고, 코하우징 구성을 위한 요소를 일부 제시하였다. 이를 통해 도시의 여러 가지 주거의 대안으로써 코하우징이 자리 잡는데 기여할 것이다.

핵심어 : 코하우징, 1,2인가구, 도시형 생활주택, 커뮤니티, 무급노동

1. 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

2000년대 들어서 한국의 대도시의 인구 구조적 변화 중 가장 중요한 것은 초고령화의 급속한 진행과 가구당 인구수의 감소를 꼽을 수 있을 것이다. 특히 서울의 65세 이하 노인 인구는 2000년 535,053명에서 2007년 852,235명으로 30만명 이상 증가하였고, 비율로도 5.41%에서 8.18%로 증가하였다. 1인, 2인 가구도 꾸준히 늘어서 전체 도시 가구 수의 20%에 육박하고 있고, 서울시의 경우 세대당 인구는 2000년 3.17명에서 2007년 2.52명으로 뚜렷하게 감소하고 있다.¹⁾ 정부는 이렇게 1인, 2인 가구를 고소득 독립 주거자, 사회 초년생, 독거노인, 독신자 그룹 등으로 분석하고 있다.

이러한 상황에서 도시의 주거는 이러한 계층을 효과적으로 흡수할 수 있는 주거형태를 효과적으로 제시하지 못하고 있는 형편으로 오피스텔, 원룸 등이 이러한 계층을 소화하고 있으며, 고시원이라는 독특한 형태의 주거형태도 나타났다. 그러나 법적으로 오피스텔은 주거시설이 아니며, 고시원은 악화된 주거환경의 전형으로 인식되고 있는 것이 현실이다.

정부는 2009년 들어 이러한 변화에 대응하기 위하여 2009년 5월 4일 도시형 생활주택을 도입하였다.²⁾ 도시형 생활주택은 단지형 다세대주택, 원룸형 주택, 기숙사형 주택 등으로 나뉘어 보급되는데, 기숙사형 주택을 제외하고는 제시되는 형태가 현재의 다가구, 다세대주택과 그 궤가 크게 다르지 않다. 오히려 소음보호 기준, 조경 기준, 주차장 기준 등이 삭제되거나 완화되어 도시 주거의 단순한 공급 수량은 늘려줄 것을 기대할 수 있으나, 주거환경의 악화 또한 염려되는 것도 사실이다.

1) 서울시 통계DB <http://www.seoul.go.kr>.

2) 국토해양부 알림마당 보도자료. <http://www.mltm.go.kr>. 2009년 4월 14일.

1970년 덴마크에서 처음 제시된 Cohousing은 사람들의 현대적인 생활양식에 적합한 근린의 개념을 재정의 하는 새로운 주택의 형태로서, 거주자의 개인적인 자치권과 공동생활의 이익 혼합한 주택이다.³⁾ 일반적으로 주거에 포함되는 일부분을 공동의 영역으로 분할함으로써 공동체 구성을 유도하고, 각 가구의 가사 및 육아 등의 부담을 감소시키는 형태의 주거로 덴마크와 스웨덴에서 여러 형태로 분화되며 건설되었다. 이후 1988년 미국에서 맥카멘트와 듀렛(McCamant & Durrett)이 코하우징(Cohousing)이라는 책을 통해 덴마크의 코하우징을 알렸고, 이후 일본에도 소개되어 정착하였다.

하지만 한국에서의 코하우징은 유럽이나 미국에서의 경우와 부합하는 사례를 찾기 어렵고, 다만 근교에 전원주택단지와 유사하게 동호인 주택의 형태로 도입되었다.

본 연구는 이러한 상황에서 도시 내에 Cohousing의 도입을 통해서 도시 내의 1,2인 가구에 적절한 주거형태의 보급 가능성을 연구하고자 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

이 연구는 코하우징의 역사적 변천 과정을 살펴보고 서울의 상황에 맞추어 적용 가능성을 판단하려는 데에 목적이 있다. 특히 1,2인 가구 증가에 대한 대응으로써 코하우징의 효용성을 검토하는 것이 가장 중요한 부분이다.

코하우징이라는 용어의 정의는 후에 3장에서 다시 언급하겠지만, ‘거주자들이 건축과정 초기부터 참여하여, 각각의 개별주택과 단지 주민들의 공동생활공간을 갖추고, 거주자들에 의해서 운영되는 커뮤니티형 공동주거’로 정의할 수 있다.

이전에 선행되었던 코하우징에 관한 연구로는 1994년 미국의 MaCamant & Durrett이 덴마크와 스웨덴의 코하우징들을 연구하여 미국에 소개한 『Cohousing』이 있으며, 덴마크와 스웨덴의 코하우징 뿐 아니라 미국에서 당시 설립된 코하

3) 최정신, 새로 쓰는 주거문화. 주거학연구회. 교문사. 2000. p.102

우정의 사례와 설립 방법 등에 대하여 밝히고 있다. 한국에는 2000년부터 코하우징에 대한 연구논문과 서적들이 출판되는데, 주거학 연구회에서 2000년에 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』을 출판하여 코하우징의 개념과 사례에 대하여 소개하였다. 특히 우리나라에서의 선행연구는 이후 고령화 사회에 대비하는 노인용 코하우징의 형태로 발전하기 위한 연구가 많으며, 최정신, 이언 폴손은 2006년 북유럽의 노인용 코하우징의 구성과 주민을 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 『스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용』을 출판하였다. 이 외에도 노인 주거에 대한 관심에 따라 이 중 코하우징의 가능성을 언급하고 50대 이상의 잠재 수요층에 대한 설문조사를 행한 홍형욱 외의 『노후에는 어디서 살까』가 2004년 발간되었다. 선행연구는 이렇게 전반적으로 기존의 가족유형 안에서 증가하는 노인 인구를 흡수하는 대안으로써 코하우징을 인식하고 그에 대한 연구를 진행하여 왔다. 하지만 현재 1,2인 가구의 증가에는 노인가구 증가에 못지않게 다양한 연령대의 1,2인 가구 증가가 원인이 되고 있으며, 특히 도시에서의 1,2인 가구의 비중은 이러한 젊은 세대에 근간을 두고 있는 경우가 많다.

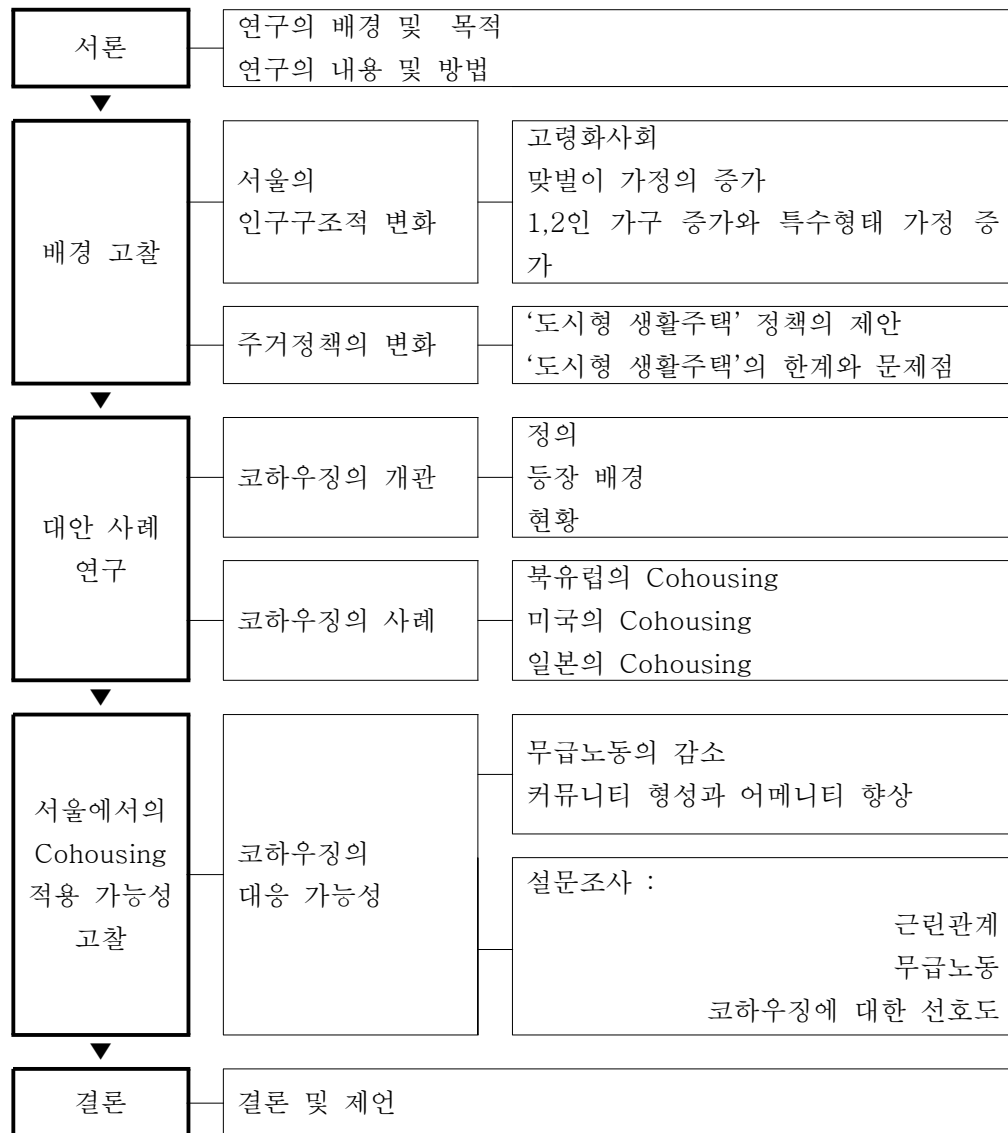
따라서 본 연구에서는 1,2인 가구의 유형 중, 독립 주거자와 사회 초년생 그룹의 근간을 이루는 20~30대의 1,2인 가구를 중심으로 도시 내 코하우징의 적용 가능성을 판단하는 것에 그 초점을 맞추고자 한다.

이를 위해 먼저 서울의 인구구조학적 변화에 대해서 고찰할 것이다, 또 최근 이에 대한 대책으로 제시되고 있는 주거 유형으로써 도시형 생활주택을 검토하고, 그 문제점과 한계에 대해서 살펴볼 것이다. 이후 코하우징의 시초인 덴마크와 스웨덴의 사례와, 가장 많은 코하우징이 건설된 미국의 사례, 지역적 특성에 맞추어 변형되어 자리 잡은 일본의 코하우징 중 도주쇼(都住創) 주택의 사례를 검토하고, 코하우징의 특성에 대해서 살펴보고자 한다. 이러한 외국과 국내의 사례 비교를 통해서 국내에서의 코하우징 적용의 적절성을 판단한 후, 설문을 통해서 코하우징 도입 시의 필요 요소와 고려점 등을 파악하여, 최종적으로 서울에서의 1,2인 가구를 위한 코하우징의 형태를 도출할 것이다.

<표1-1> 코하우징에 관한 선행 연구 비교

종류	문헌명	연구자명	출판년도	연구대상	연구내용
단행본	Cohousing	MaCamant & Durrett	1994	덴마크 미국의 15개 코하우징 단지	코하우징의 기본 개념과 설립 방법, 사례 소개
	더불어 사는 이웃 세계의 코하우징	주거학 연구회	2000	덴마크, 스웨덴, 미국, 호주, 뉴질랜드의 11개 코하우징 단지	각 국 코하우징의 사례 소개와 국내 유사 사례 소개
	노후에는 어디서 살까	김대년 외	2004		
	스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용	최정신, 이연 폴슨	2006	덴마크, 스웨덴의 9개 노인용 코하우징 단지과 노인용 코하우징 단지 거주자	덴마크와 스웨덴의 사회복지정책과 노인용 코하우징의 역사, 특성, 사례. 코하우징 거주자들의 생활 만족도
학회지	북유럽의 코하우징 사례	최정신	2000	덴마크, 스웨덴의 3개 코하우징 단지	북유럽 코하우징 단지 사례 소개 및 코하우징 개념과 구성 소개
	한국의 코하우징 사례분석	주서령, 김선중	2000	한국의 동호인주택 사례 3개 단지	한국의 동호인주택 사례 소개
	Cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구	신영재	2001	덴마크, 네덜란드, 미국의 30개 코하우징 단지	코하우징 공간 분석을 통한 커뮤니티와 프라이버시간의 관계성 분석
	중년층 이상이 선호하는 노인용 코하우징의 특성	이옥경, 권오정	2002	40대 이상의 남녀 400명	코하우징 계획특성, 공동생활 시설 유형, 노인용 코하우징에 대한 선호도 분석
	노후 집합주택 리모델링을 통한 도시형 중규모 Cohousing 계획에 관한 연구	어정선, 송선관, 김억	2004	일본의 코하우징 3개 단지 한국의 동호인주택 5개 단지	한국과 일본의 사례비교를 통한 도시형 코하우징 적용가능성 제안
	스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기와 생활만족도의 성별차이	최정신 조재순	2006	덴마크와 스웨덴의 33개 노인용 코하우징 거주자	노인용 코하우징 단지 거주자의 이주동기 및 생활만족도 분석
기고	제3의 연령대를 위한 고령화 사회에의 도전:스칸디나비아의 노인용 코하우징	최정신	2003	덴마크와 스웨덴의 노인용 코하우징 단지	노인용 코하우징 단지의 개념과 설립방법, 단지구성, 사례 소개

1.3. 연구 흐름도



2. 서울의 인구 구조적 변화와 새로운 주거의 제시

2.1. 서울의 인구 구조적 변화

2.1.1. 고령화 사회

고령화 사회란 국가 총인구 중 65세 이상 인구가 7% 이상인 사회를 고령화 사회(Aging Society)라고 하며, 14% 이상이면 고령사회(Aged Society), 20% 이상이면 후기고령사회(Post-aged Society), 혹은 초고령사회라고 한다. 2008년 7월 현재 한국의 65세 노인 인구는 501만 6천명으로 전체 인구의 10.3%에 이르며, 2026년에는 전체인구의 20%에 이를 것으로 추정된다.⁴⁾ 2008년 서울과 수도권의 고령자 인구 비율은 약 8.02%로 이미 고령자 사회에 진입하였고, 이 속도는 매년 더 빨라지고 있다.(표3-1)

<표 2-1> 서울과 수도권의 노령인구 현황과 비율

		2000	2004	2005	2006	2007	2008
서울	노령인구 (명)	558,556	689,986	731,349	780,900	844,839	890,052
	비율(%)	5.42	6.78	7.19	7.67	8.29	8.73
수도권	노령인구 (명)	1,221,689	1,569,488	1,665,462	1,778,422	1,920,910	2,025,544
	비율(%)	5.53	6.76	7.10	7.50	8.02	8.37

출처: 국가통계포털. <http://kosis.kr> 참고로 재정리

이러한 고령화 사회로의 급속한 진입은 비경제인구의 큰 부분을 차지한다. 200년 1월 서울의 15세 이상 인구는 약 798만 명이었고, 이 중 비경제활동 인구

4) 네이버백과사전. <http://100.naver.com>

는 306만 7천 명이였다. 2008년에 서울의 15세 이상 인구는 약 828만 5천 명이었고, 비경제활동 인구는 323만 7천 명이였다. 비율적으로는 8년간 약 40%로 일정한 비율을 유지하고 있지만, 20세 이하 인구가 점차적으로 줄어들고 있고, 노령 인구의 증가는 결국 이러한 비경제인구를 유지하는 부분은 노령인구가 비경제인으로 편입을 보여주는 것이다.⁵⁾ 또한 이러한 노령인구의 증가와 핵가족화 진행으로 노인 부부 가정도 늘어나 정부에서는 1,2인 가구의 특성을 분류하면서 노인가구를 포함하고 있다.

2.1.2 맞벌이 가정의 증가

맞벌이 가구의 증가는 이미 오랜 시간동안 진행되어 왔으며 많은 선행논문에서 다루어져 왔으나, 이 장에서 제시하고자 하는 것은 그로인한 여가시간의 감소와 무급노동 시간의 부족에 대한 부분이다.

서울의 맞벌이 부부의 비율은 2006년 전체의 40%를 넘어섰다. 또한 맞벌이 부부 중 가구주(남자)와 배우자(여자)의 주당 근로시간은 가구주의 경우 주당 54시간 이상, 배우자는 주당 36~44시간 구간이 가장 많았다. 그러나 배우자의 주당 45~53시간, 54시간 이상 근무하는 비율도 각각 36~44시간 구간과 큰 차이가 없었다. 이것은 여성의 사회활동이 기존의 가부장적 가족형태 안에서 ‘부업’의 개념으로 이루어지는 단계에서 벗어나서, 경제활동의 비중이 점차 동일해지고 있음을 의미한다.

<표 2-2> 서울의 맞벌이 부부 주당 평균 근로시간

(단위 : %)

	1~17시간	18~35시간	36~44시간	45~53시간	54시간 이상
가구주(남)	0.8	3.7	22.5	33.6	39.5
배우자(여)	4.7	10.6	29.4	27.7	27.6

출처: 국가통계포털. <http://kosis.kr>

5) 국가통계 포털. <http://www.kosis.kr>

이러한 평균 근로시간의 증가는 상대적으로 무급노동⁶⁾과 여가시간의 감소를 가져올 것으로 예상할 수 있다. 2005년 손문금의 논문⁷⁾에 의하면 맞벌이 부부는 전통형 부부(남성이 사회활동을 하고, 여성이 가사를 전담하는 형태)에 비해서 무급노동시간과 여가시간이 모두 감소하는 경향을 보이며, 특히 여성의 여가시간이 절반 가까이 줄어드는 것을 볼 수 있다.(<표2-3>) 또한 무급노동의 종류를 세분하여 무급 노동 중 어느 부분이 유급노동시간 증가로 인해서 감소하게 되는지 살펴보면, 전반적으로 모든 부분이 감소하지만, 특히 가족 보살피기, 즉 주로 자녀를 돌보는 데에 쏟는 시간이 비율적으로 전통형 부부에 비해서 더 많이 줄어드는 것을 확인할 수 있다. 가사노동이 생활에 필수적인 요소를 포함하고 있어 시간을 줄이는 데에 한계가 있는 반면에, 가족 보살피기의 부분은 약 1/3 수준으로 줄어드는 것이다. (<표2-4>) 이것은 현재 맞벌이 부부들이 유급노동과 가사 노동을 모두 하는 데에 시간의 부족을 느끼고 있고, 이로 인해 특히 여성의 여가시간이 희생되고 있음을 보여준다. 또한 필수적 가사노동을 위해 상대적으로 자녀를 돌보는 시간이 더 많이 희생되고 있고, 이것은 양육의 부담이 자녀의 조부모에게 돌아가는 현상이 늘어난 것에 대한 원인으로 해석될 수 있다. 이것은 전반적으로 맞벌이 부부의 삶의 질이 전통형 가정에 비해서 후퇴하고 있음을 말한다.

<표 2-3> 하루 생활 시간 분류

(단위 : 분(%))

	맞벌이 부부		전통형 부부	
	남성	여성	남성	여성
유급노동시간	427.9 (29.7)	342.2 (23.8)	406.5 (28.2)	8.1 (0.6)
무급노동시간	28.1 (2.0)	224.4 (15.6)	29.6 (2.1)	392.8 (27.3)
여가시간	259.4 (18.0)	191.4 (13.3)	263.3 (18.3)	337.9 (23.5)

출처: 통계청, 1999. '생활시간조사' 원자료

6) 손문금의 논문에서 무급노동은 급여를 받거나 이윤을 얻는 유급 노동은 아니지만 생활의 유지를 위해 필요한 노동의 영역인 가사노동과 재화 및 용역 구입, 가족 보살피기 등을 통칭하고 있다.

7) 손문금, 맞벌이 부부의 무급노동분담에 대한 실증적 연구: '생활시간조사' 자료를 중심으로, 한국여성연구소 페미니즘 연구 제 5호, 2005. 10

<표2-4> 무급노동 종류별 참여시간

(단위: 분(%))

	맞벌이 부부		전통형 부부	
	남성	여성	남성	여성
가사노동	13.3 (156.5)	166.8 (66.4)	8.5	251.2
재화 및 용역의 구입	5.8 (84.1)	14.7 (52.5)	6.9	28.0
가족 보살피기	8.9 (62.2)	42.8 (37.7)	14.3	113.6

·주 : 맞벌이 부부의 괄호 내 비율은 전통형 부부의 시간에 대한 대비임

출처: 통계청, 1999. '생활시간조사' 원자료

2.1.3. 1인 가구 및 2인 가구의 증가와 편부모가정, 조손가정

서울의 인구구조적인 또 하나의 특징은 1인 가구, 2인 가구의 증가와, 편부모 가정, 조손가정 등 기존의 일반적인 2,3세대 가구와는 다른 형태의 가족형태가 늘어났다는 것이다.

국가통계포털을 통해 2000년과 2005년의 인구주택총조사 자료를 분석해보면, 서울의 1인, 2인가구는 5년 사이 31%가 증가했다. 전체 서울시 인구에서 차지하는 비율도 4% 이상 증가하였다. 수도권 전체적으로는 1,2인 가구가 감소하였음에도, 서울은 증가하는 것은 여러 가지 가능성을 분석할 수 있으나, 직주근접성을 위해서 독립한 가정, 신혼부부 가정, 학업을 위해 독립한 학생 인구 등이 상대적으로 서울에 많은 것으로 분석할 수 있다.(<표 2-5>) 국가에서 1,2인 가구의 유형을 사회 초년층, 고소득 독립 주거자⁸⁾, 독거노인, 독립 주거자 그룹으로 분류하는 것은 이러한 그룹들에 대한 고려라고 할 수 있다.

서울의 편부모 가정은 5년 사이에 13% 증가하여 전체 인구의 10%에 근접하기 시작했으며, 조손가정도 비율적으로 37%나 증가였다. 이것은 꾸준히 이혼인가 발생하는 데에서 오는 것으로 볼 수 있다.⁹⁾ 이미 서울에서만 약 20%에 가까

8) 고소득 독립주거자에는 최근 늘어나고 있는 이른바 '기러기 아빠' 등을 포함한다.

9) 서울의 조이혼율(인구 천 명당 이혼율)은 2006년 7.3쌍, 2007년 7.5쌍, 2008년 7.0쌍으로 증가한다고 보기는 어려우나, 이혼 건수는 2005년 25,300건, 2006년 24,354건, 2007년 24,615건, 2008년 23,319건으로 매년 꾸준히 2만 쌍 이상의 이혼가정이 발생하고있다. 국가통계포털.

은 인구가 1,2인 가구에 속해 있고, 약 10%에 육박하는 인구가 기존의 가구형태와는 다른 새로운 형태의 가정(편부모가정, 조손가정 등)을 이루게 된 이러한 수치는 무시하기 어렵다. 특히 1,2인 가구, 편부모 가정, 조손가구 등은 기존의 가족구성에서 가능했던 두 명 이상의 성인이 경제활동과 가사활동을 분업하는 방식을 따르기 어려운 경우가 많은데, 이것은 가구의 구성원 자체나, 성인 가구원 수가 적은데서 기인하는 경우도 있고, 맞벌이로 인한 경우도 있으며, 일부 조손 가정과 같이 경제활동에 적합한 가구원이 없는 경우도 있다. 이러한 경우의 주거 형태는 가구 형태에 맞추어져야 함에도 불구하고, 아직 우리나라에서는 이러한 가구를 지원할 수 있는 주거 형태는 특별히 제시되지 못하고 있는 것이 현실이다. 다만 최근에 들어 이 중에서 1,2인 가구의 증가에 특히 주목하여 1,2인 가구의 유형을 분석하고, 이에 적합한 주거유형을 개발하려는 시도를 하고 있다. 이에 대해서는 다음 장에서 더 살펴볼 것이다.

<표 2-5> 서울과 수도권의 1,2인 가구 가구원 현황과 비율

(단위: 명)

	2000년			2005년		
	1인 가구	2인 가구	계	1인 가구	2인 가구	계
서울	502,245	889,228	1,391,473	675,739	1,151,936	1,827,675
	5.08%	8.99%	14.06%	6.88%	11.73%	18.61%
수도권	936,927	1,891,802	2,828,729	1,380,245	1,306,439	2,686,684
	4.39%	8.86%	13.25%	6.06%	5.74%	11.80%

출처: 국가통계포털. <http://kosis.kr> 참고로 재정리

<http://kosis.kr> 에서 참고하여 재정리

<표 2-6> 서울과 수도권의 편부모가정, 조손가정,
비혈연가정 가구원 현황과 비율

(단위: 명)

	2000년			2005년		
	편부모가정	조손가정	비혈연가정	편부모가정	조손가정	비혈연가정
서울	715,400	17,505	84,250	812,083	24,074	93,298
	7.23%	0.18%	0.85%	8.27%	0.25%	0.95%
수도권	1,372,664	44,509	172,590	1,710,609	64,532	212,272
	6.43%	0.21%	0.81%	7.51%	0.28%	0.93%

출처: 국가통계포털. <http://kosis.kr> 참고로 재정리

2.2. 주거정책의 변화와 새로운 주거 제시

2.2.1 기존 1,2인 가구 주거공급의 문제점

현재 도시 내 1,2인 가구를 위한 주거는 크게 두 가지로 분류할 수 있다. 하나는 원룸형 주택이고, 다른 하나는 비주거용 건축물을 주거 용도로 변용하여 사용하는 것이다. 원룸형 주택의 경우, 전용면적을 기준으로 대체로 9~20평형 규모로 계획되며, 건축물에 따라 다세대·다가구 주택이나 아파트 등의 형태로 건설되고 있다. 평면 형태는 대체로 주방시설과 생활공간이 독립된 실 구분없이 통합되어 있고, 욕실과 화장실이 합쳐져 제공되는 형태로 구성되어 있다. 고급화된 원룸의 경우가 아니면 최근의 경우 임대 수익을 위해 각 세대 당 면적이 좁은 경우가 많고, 작은 전용면적 안에 모든 실을 제공해야 하는데다가 발코니와 같은 서비스 공간도 없어서, 조리, 세탁 등의 활동이 한 공간 안에서 모두 이루어져야 하는 불편이 있다.

비주거용 건축물을 주거 용도로 이용하는 경우는 크게 주거용 오피스텔과 고시원으로 구분할 수 있다. 오피스텔은 업무시설에 포함되지만, 주거의 기능을 갖

준 형태로 사용자의 의도에 따라 주거용으로도, 업무용으로도 이용할 수 있어 전형적 주거로 보기는 어렵다. 또한 전용면적 중 업무 공간의 비율, 노대 설치 금지, 욕실 면적 및 시설 제한 등의 제약 요소를 가지고 있다. 그러나 오피스텔은 도시 중심부에서의 주거 공급과 1,2인 가구의 부족한 주거를 보완하는 용도로써의 인식이 널리 퍼져있고, 실제로 오피스텔을 도심 주거공급에 적극 활용하고자 하는 때에는 주거공급 정책에 따라 주거용으로 이용하는 데에 적합하도록 바닥 난방이 가능한 면적을 넓히거나, 화장실 면적 제한을 완화하는 등 관계법령이 변화하기도 하였다.¹⁰⁾ 고시원은 저소득층의 1인 가구를 위한 주거로 제공되고 있는데, 주거용도가 아닌 근린생활시설을 경량칸막이 등으로 구획하여 주거용으로 이용하는 것으로 이러한 건축물은 사실상 법적으로는 모두 불법 개조 건축물이다. 특히 주방이나 욕실, 난방을 공동으로 해결하는 고시원 시설에서 현재는 각 방마다 욕실을 설치하는 등으로 개조되어 이용되고 있다. 그러나 관계법령이 미비하고, 이미 2003년에 전국에 2,500개 이상의 고시원이 건축되어 있어¹¹⁾ 이를 폐쇄하기도 어려운 실정이다. 또한 주거관련 법의 적용을 받지 않아 일조, 차음 등의 최소한의 기준도 마련되어 있지 않는 등 주거환경이 낙후되어 있다.

<표 2-7> 현 1,2인 가구 주거의 문제점

원룸형 주택	주거용 오피스텔	고시원
-전용 면적 감소로 인한 주거환경 악화 -주차공간 부족	-사무용 시설로 규정되어 있어 욕실 등의 시설에 제약 -명확한 정의 없이 부동산 정책에 따라 공급	-주거용도가 아닌 불법 개조건축물 -관계법령 미비, 주거환경 불량

10) 유해연·박연정·심우갑, 강남구 주거용 오피스텔의 현황 및 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제25권 6호, 2009년 6월

11) 김성화·이재훈, 도시지역 주거관련 건축물의 사용실태에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제22권 5호, 2006년 5월

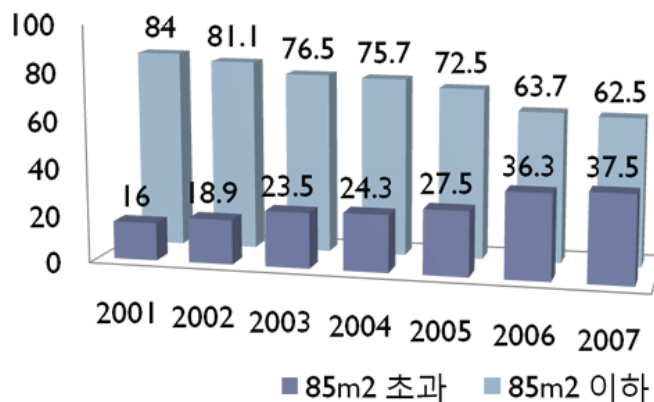
2.2.2. '도시형 생활주택'의 제시

2009년 5월 정부는 부족한 소형주택 공급을 활성화하기 위하여 도시형 생활주택 제도를 발표하였다. 이것은 2000년 이래 1,2인 가구 증가 등 수요가 늘어나고 있음에도 불구하고 85m² 이하 규모의 주택 공급이 꾸준히 감소하고 있는 것에 대한 대책으로 발표된 것이다.

도시형 생활주택은 85m²이하의 에 해당하는 주택을 20세대 이상 150세대 이하의 규모로 건설하는 공동주택에 적용되며, 지역적으로는 도시지역에 한정하게 된다.¹²⁾ 이것은 도시형 생활주택 제도가 주택단지의 부대복리시설에 대한 요건을 완화하는 부분이 많아, 이에 대한 부족분을 도시에서 보충해야 하기 때문이다.

도시형 생활주택은 크게 세대의 전용면적 규모에 따라 단지형 다세대(85m² 이하), 원룸형 주택(12m²~30m²), 기숙사형 주택(7m²~20m²)으로 구분되며, 단지형 다세대를 제외하면 아파트와 연립주택의 형태로 건설될 수 있다. 기숙사형 주택은 취사장, 세탁실, 휴게실을 공용으로 이용하도록 하는 형태이고, 나머지는 독립된 주거로 구성된다.

도시형 생활주택으로 개발되는 주택단지는 단위세대 종류를 혼합하여 구성할



<그림 2-1> 2000년 이후 주택 공급비율
(출처 : 국가 통계포털 <http://kosis.kr>)

수 있다. 하나의 단지 안에 단지형 다세대 주택과 다른 형태의 도시형 생활주택을 섞어서 구성할 수도 있고, 건물 안에 원룸형 주택과 기숙사형 주택을 함께 구성할 수 있고, 별개 건물로 건축할 경우도 있다. 또한 일반 공동주택 건물과 단

12) 국토해양부 알림마당. <http://www.mltm.go.kr>

<표 2-8> 도시형 생활주택의 건설 조건 완화

		일반 공동주택	도시형 생활주택
감리		(주택법) 사업계획승인권자가 감리업체의 지정을 통하여 일정수준 이상의 감리원을 의무배치	(건축법) 건축감리원 1인 이상 상주
분양가 상한제		적용	미적용
입지지역		도시·비도시 지역	도시 지역 한정
주거전용면적		297m ² 이하	단지형 다세대: 85m ² 이하 원룸형: 12m ² ~30m ² 기숙사형: 7m ² ~20m ²
건설기준	소음보호	외부 65db미만, 내부 45db 이하	미적용
	배치	외벽이 도로, 주차장과 2m이상 이격	미적용
	기준척도	평면 10cm, 높이 5cm 단위기준	미적용
	부대시설	관리사무소, 조경시설, 안내표지판, 비상급수시설 조항	제외 (조경시설은 지자체 조례에 따름)
	복리시설	어린이 놀이터, 경로당 시설 기준	제외
	주차시설 (세대당)	1대 이상	단지형 다세대: 1대 이상 원룸형 주택: 0.2~0.5대 기숙사형 주택: 0.1~0.3대
	바닥	층간소음 경량충격음 58db 이하 중량충격음 50db 이하	미적용
	계단 등	계단 부분별 치수, 계단참 폭, 설치 높이 등의 기준	미적용
공급규칙		주택공급에 관한 규칙 적용	일부적용 (분양보증, 공개모집)

출처: 정은정·조성·황근영, 도시형 생활주택 활성화 방안, 연세대학교 주거환경학과
수업자료

지형 다세대 주택 건물을 섞어서 단지를 구성하는 것도 가능하다.

도시형 생활주택은 소형주택 공급량을 늘리기 위한 수단으로 기존의 주택단지 건설에서의 여러 부대시설에 대한 요건과 제한 요소들을 크게 완화하는 방식을 선택했다. 단지 구성 방식에 있어서 여러 형태를 조합할 수 있도록 한 것이나, 일반 공동주택과 함께 건설할 수 있게 한 것도 그 궤가 같다고 할 수 있다. 도시형 생활 주택의 각종 조건의 완화 규정은 표와 같다.

2.2.3. ‘도시형 생활주택’의 한계와 문제점

전 장에서 살펴본 것과 같이 ‘도시형 생활주택’ 정책은 늘어나는 수요에 반하여 줄어드는 소형주택 공급량을 늘리는데 초점을 두고 있고, 또한 이것을 공공 공급의 차원이 아닌 민간 공급의 확대를 통해 해결하도록 유도하고 있다. 따라서 주요한 정책적 변화는 대체로 사업성을 높일 수 있도록 제한을 완화해 주는 데에 초점을 맞추고 있다. 그러나 이러한 기준의 완화는 결국 삶의 질을 저하시키는 원인이 될 수 있다. 예를 들어 도시형 생활주택의 건설기준은 내외부 소음규제를 없애고, 외부 도로나 주차장과의 이격도 없었다. 이것은 거주자의 소음으로 인한 생활의 피해를 불러올 수 있다. 외부 소음뿐 아니라 층간 소음에 관한 조항도 적용되지 않는다. 공동주택에서 생활에 가장 민감한 문제 중 하나인 층간소음에 대한 기준의 완화 또한 삶의 질을 떨어트릴 수 있다.

공동주택 단지 조성에서 중요시 되어야 할 단지 내 커뮤니티에 대한 고려도 상당부분 축소되었다. 각종 부대시설과 복리시설에 관한 기준에서 모두 제외되었으며, 유일하게 조경에 대한 기준만은 남겨 놓았지만, 별개 기준 없이 지자체의 건축조례에 따르도록 되어있다. 서울의 경우 기존 공동주택은 조경시설에 대한 기준이 ‘다진 면적의 30% 이상’이었으나, 도시형 생활주택의 경우 연면적 2천제곱미터 이상이라 하더라도 ‘대지면적의 15% 이상’으로 두고 있고, 연면적 크기에 따라 ‘최소 5% 이상’으로 완화된다.¹³⁾ 이러한 대부분의 완화 기준들은 전체적으로 도

13) 서울특별시 건축조례. 서울특별시 법무행정 서비스 <http://legal.seoul.go.kr>

시형 생활주택의 형태를 ‘최소 요건 주거의 집합체’로 만들고 있다.

또 다른 문제는 이러한 도시형 생활주택의 보급에 있어서 주거 자체에 대한 고려가 부족하다는 점이다. 3.1장에서 본 바와 같이 소형주택 수요의 다양성은 증가하고 있는데, 도시형 생활주택은 기존의 주거 유형들을 재분류한 것에 불과하다. 단지형 다세대 주택은 기존의 소형 다세대 주택과 같고, 원룸형 주택도 마찬가지이며, 기숙사형 주택은 불법으로 개조되어 운영되던 고시원 형태의 주거를 양성화하는 것으로 요약될 수 있다. 이것은 단위세대 주거 각각의 라이프 스타일을 고려한 평면 제시나, 삶의 질 향상을 위한 고려가 부족하다는 해석이 가능하다. 서울의 인구 구조적 변화는 단순히 주거가 부족한 것 뿐 아니라, 주거가 생활을 반영하지 못하고 있음을 보여주는데, 도시형 생활주택 정책은 이러한 변화를 뒷받침해주는 정책이 되지 못하고 있다. 부대시설, 복리시설의 축소나 주차 시설 감소 등은 모두 단순히 ‘살 집을 가지는’ 수준의 삶의 질을 넘어서 ‘어떤 삶을 살 집’에 대한 인식은 없는 것이다. 도시형 생활주택의 보급은 마치 90년대의 ‘수도권 주택 200만호 건설’ 표어와 같은 수량의 경제에서 벗어나지 못하고 있다.

2.3 소결

서울의 인구 구조적 변화는 크게 고령화 사회, 맞벌이 부부 증가, 편부모 가정 및 조손 가정 등 새로운 가족형태를 포함한 1,2인 가구의 증가로 요약될 수 있다. 1,2인 가구는 2000년 이후 급격히 증가하는 양상을 보이고 있으며, 맞벌이 부부의 증가는 여가시간과 무급노동시간을 현격히 줄어들게 함으로써 이들의 삶의 질을 떨어트리고 있다. 현재 주거 유형 중 1,2인 가구에 대안으로 꼽을 수 있는 것은 원룸형 주택과 주거용 오피스텔, 고시원 등으로 정리할 수 있는데, 공간의 부족, 법적인 규제, 불법적 개조로 인한 삶의 질 저하 등의 문제점을 가지고 있다. 또한 2000년 이후 소형주택의 공급이 꾸준히 감소하고 있어, 1,2인 가구의 주거는 문제점이 있음에도 불구하고, 이러한 주거 유형으로 흡수되고 있다. 정부는 정

책적으로 1,2인 가구를 위한 주거 공급을 원활히 하기 위해 2009년 5월 ‘도시형 생활주택’을 제시하였다. 도시형 생활주택은 면적 규모와 평면 유형에 따라 크게 단지형 다세대, 원룸형, 기숙사형 주택으로 나뉘며 민간에 의해 공급하도록 하고 있다. 또한 도시형 생활주택 공급을 원활히 하기 위해 각종 주택법에서 제한하고 있는 법적 제한을 완화해주고 있다. 그러나 이러한 법적 제한 요소들은 대체로 커뮤니티 형성이나, 기본적인 삶의 질을 위한 요소들이 대부분으로, 결국 도시형 생활주택의 목표는 높은 삶의 질을 위한 주택 보급이 아닌 부족한 소형주택의 공급 물량을 보충하는 데에 목적이 있는 것이라고 생각할 수 있다. 즉 이러한 소형 주택 보급 정책은 새로운 인구 구조적 변화에 적절히 대응하지 못하고 있다고 할 수 있다.

3. Cohousing의 개관과 사례

3.1. Cohousing의 개관

3.1.1. Cohousing의 정의

코하우징은 1970년대 덴마크에서 등장한 주거의 형태이다. 이전까지 도시의 개인화된 주거들로 인해서 얻기 힘들었던 사회적인 상호작용과 협동으로 인한 이득 등을 강조하는 주거형태로 제시되었다. 개별공간으로 분할된 단위주거와 단지 주민들이 함께 사용할 수 있는 공동 공간이 함께 계획되며, 공동 공간에서 이루어지는 활동들을 주민이 자치적으로 계획하고 운영할 수 있도록 하는 것을 그 특징이라고 할 수 있다.

덴마크와 스웨덴을 중심으로 생겨난 유럽의 이러한 새로운 공동주택은 1988년 미국의 맥커멘트(Kathryn McCamant)와 듀렛(Charles Durrett)에 의해 미국에 소개되었다. 두 사람은 덴마크의 이러한 공동주택에 대하여 연구하여 “코하우징(Cohousing)”이라는 책을 출판하는데, 이 책을 통해서 처음으로 '코하우징'이라는 단어가 사용되었다. 또한 맥커멘트와 듀렛은 코하우징의 네 가지 특성을 제시하였는데 이는 다음과 같다.¹⁴⁾

1. 주민이 참여하는 과정 (Participatory Process)
2. 의도적으로 이웃의 참여를 유도하는 계획
(International Neighborhood Design)
3. 공동사용 공간의 확대 (Extensive Common Facilities)
4. 주민의 자주적인 참여에 의한 관리 (Complete Resident Management)

14) 이경희, 공동주택개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구, 대한가정학회지, 제38권, 제2호, 2000.

즉 코하우징은 공동주택 내에 공동 공간이 포함되어 있다는 공간적 특성 외에도, 설계, 시공, 운영, 유지 관리 등의 건축 전반의 과정에서 거주민들이 능동적으로 참여하고, 이를 통해서 도시 내에서 공동생활을 영유하도록 하는 주거로 정의할 수 있다.

3.1.2. Cohousing의 등장 배경

코하우징의 배경에는 서구 기존 도시의 근린관계의 재정립을 통한 새로운 주거형태를 만드려는 시도에서 시작된다. 기존 서구 주거에서는 존재하지 않는 ‘근린 간의 생활의 공유’가 코하우징의 새로운 시도의 가장 핵심이라고 할 수 있는데, 이것의 근원은 19세기에 나타났던 코뮌주의자(Communist)들, 그 중에서도 푸리에(Ch. Fourier, 1772~1837)의 주거 제안에서 최초로 살펴볼 수 있다. 따라서 19세기 도시 노동자들의 주거 환경의 변화와, 푸리에의 주거 제안을 코하우징과 같은 집단적 공동주택의 효시라고 할 수 있다.

3.1.2.1 19세기 도시 노동자의 증가와 코뮌주의 주거 대책

19세기 중반 이래 자본주의가 발달한 서유럽에서는 도시의 주택 보급 문제가 큰 국가적 과제였다. 19세기의 도시 인구는 폭발적으로 증가하였는데, 영국의 경우 1801년 인구 10만 이상의 도시는 런던이 유일했지만, 1851년에는 10개로 늘어 있었다. 프랑스의 경우도 주요 도시들의 인구 증가율은 최대 900%에 달할 정도였다.¹⁵⁾

이러한 인구증가는 도시의 주거환경을 악화시키고, 질병을 야기시켰다. 대표적인 것이 19세기 중반 유럽을 휩쓴 콜레라이다. 무분별하게 건설된 노동자 주택과 그로 인한 불결한 환경은 지하수와 강의 오염을 야기했고, 수차레에 걸쳐 콜레라

15) 이진경, 근대적 주거공간의 탄생, 소명출판, 2000

<표 3-1> 영국 주요 도시의 인구 증가

(단위:만명)

	런던	리버풀	글래스고	버밍햄	맨체스터	리즈
1801년	108	8	7.7	7	7	5.3
1841년	207	28	27.5	18	23	15.2

출처: 이진경, 근대적 주거공간의 탄생, 소명출판, 2000, 253p 참조하여 정리

<표 3-2> 프랑스 주요 도시의 인구 증가

(단위:만명)

	파리	마르세이유	리옹	릴	뮈루즈
1801년	54.7	11	10.9	5.4	0.6
1866년	182	30	32.3	15.4	5.8
1886년	234	-	-	-	-

출처: 이진경, 근대적 주거공간의 탄생, 소명출판, 2000, 253p 참조하여 정리

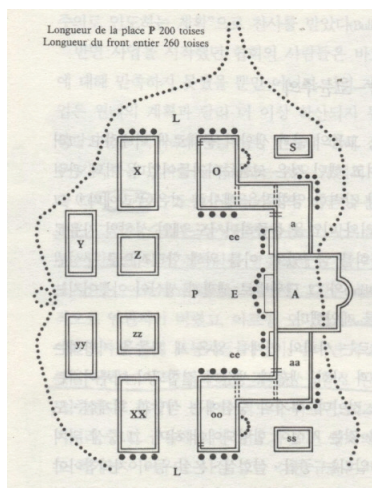
가 유행했다.

영국의 예를 살펴보면, 1817년 인도에서 처음 발견된 콜레라가 1831년 영국에서 발견되기 시작하고, 영국 정부가 보건소 확대 등 대처를 준비하였음에도 불구하고 1832년 5월까지 2만 2천명이 사망하였다. 이 후 영국에서는 도시 공중위생에 대한 개념이 본격적으로 논의 되었고, 도시 하수도 정비와 상수도의 위생관리, 공중화장실 정비 등을 계획하였으며, 1842년 《영국 노동자들의 위생상태에 대한 조사보고서》가 발간되는 결실을 보았다. 그러나 1845년 다시 한 번 영국에 콜레라가 퍼졌고, 이때는 이미 정부가 손을 쓸 수조차 없이 무방비로 영국 전역이 콜레라에 노출되었다. 최소한 잉글랜드와 웨일즈에서만 5만에서 7만 명, 런던에서만 3만 여명이 발병하여 그중 절반이 사망하였다.¹⁶⁾ 결국 영국에서는 1848년 이

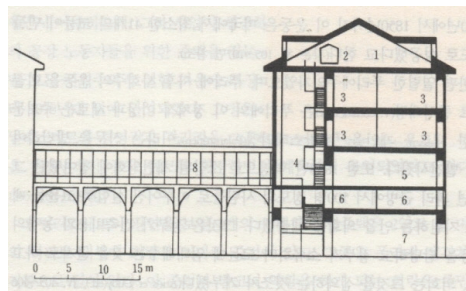
16) Frederick F.Cartwright & Michael Biddiss, 김훈 역, 질병의 역사, 가람기획, 2004

래 무수한 도시 위생 관련법과 법령이 제정된다.¹⁷⁾ 이때에 이르러 영국 정부는 도시의 많은 저급 주거지들이 더 이상 개선하지 않고 무더기로 철거하였다. 이로 인해 도시의 노동자 주거는 심각한 부족의 양상을 겪게 되었고, 이에 대한 대책이 추가로 필요하게 되었다. 당시 사상가들은 이에 대해 두 가지 방식을 제시 하여왔는데, 하나는 코뮌주의자들이 제시한 방식이었고, 다른 하나는 박애주의자들의 방식이었다.

코뮌주의자들은 도시 노동자의 주택문제를 단순히 주거 공급에 국한하지 않고, 가족-사회, 생활-생산의 관계에 결합하여 생각했다. 따라서 주거는 노동자들이 사는 곳 뿐 아니라, 하나의 사회의 기초가 되도록 고안되어졌다. 이 중 가장 대표적이며 가장 큰 영향을 끼친 것이 푸리에의 팔랑스테르(Phalansère)이다. 푸리에의 중앙에 식당과 도서관, 연구실 등 공공시설, 전신국, 우체국, 실험실, 온실, 종탑



<그림3-1> 팔랑스테르의 기본 구상도



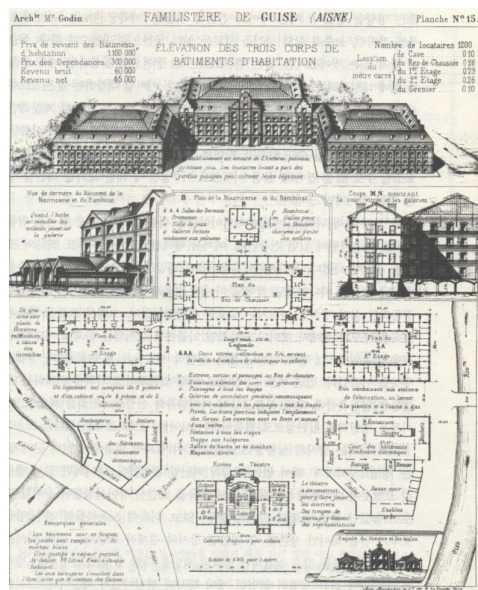
<그림3-2> 팔랑스테르의 단면구성도

17) 대략적인 영국에서의 주택과 위생 관련 법안은 다음과 같다.

공동 숙소에 관한 법(1851), 숙소법(1851), 공동 숙소법(1853), 노동 계급 주택 법안(스코틀랜드, 1855), 대도시지역 경영법(1855), 방해 제거법(1855), 대도시 건축법(1855), 노동자 주거법(1855), 대도시 경영 개정법(1857), 공동 숙소법(아일랜드, 1860), 대도시 건축 개정법(1860), 노동 계급 주택법(1866), 위생법(1866), 노동 계급 주거법(1867), 장인 및 노동자 주거법(토렌스 법, 1868), 공공 위생법(1872), 주택 협회법(1874), 노동하는 자의 숙소에 관한 법(1874), 일련의 장인 및 노동자 주거 개정법(1875, 1879, 1879, 1880), 공공 위생법(1875), 공공 작업 임대법(1879), 장인 주거법(1882), 노동 계급 주거 법(1885) 등등 이다.

이진경, 근대적 주거공간의 탄생, 소명출판, 2000.

등을 배치하고, 그 앞에 광장을 두었다. 목공소, 대장간, 작업장 등이 한쪽에, 어린 이들을 위한 공간이 또 다른 한쪽에, 연회장과 외부인 숙소 등이 또 한쪽에 배치 되었다. 집합주거와 그 중심의 공공시설, 사람들이 모이는 시설을 동선적으로 연결하여 사람들이 교류하고, 소통할 수 있는 기회를 늘리도록 하였다. 이러한 계획안은 매우 의미있는 것이었는데, 토지 소유가 어려웠던 노동자나 빈민, 혹은 코뮌주의자들에게 주어진 첫 번째 구체적 사례였기 때문이다. 따라서 많은 코뮌주의자들이 이것을 지지 했고, 이 구상을 현실화하기 위하여 프랑스의 여러 다른 코뮌주의자들이 뛰어들게 된다. 먼저 1832년 보테 뢰라리(M. Bauder Dulary)가 추진하였으나 자본부족으로 실패하였고, 1849년 파리 근교에서 정부가 일종의 협동농장을 소유하고 코뮌에 임대하는 것을 골자로 하는 500인 규모의 코뮌이 제안되었다가 반려되기도 했다. 이후 1846년 푸리에주의자인 공장주 고탱(J-B. A. Godin)이 기즈(Guise)에 파밀리스테르(Familistère, 가족궁전)를 건설한다. 파밀리스테르는 세 개의 口자형 집합주택이 어긋나게 줄지어 있고, 뒤편으로는 탁아소와 보육원이 있으며, 앞쪽으로는 학교, 극장, 부엌, 식당, 당구실, 게임실, 카페, 베이커리, 공장



<그림3-3>파밀리스테르, 투시도 및 전체 평면도



<그림3-4>파밀리스테르 내부 중정에서의 집회

실 등이 있었으며, 한쪽으로 세탁실, 목욕탕, 실내수영장을 따로 두고, 마지막으로 가장 먼 쪽에 공장이 있었다. 파밀리스테르는 팔랑스테르와 달리 각각의 주거가 가족단위로 분절되어 있지만, 주거와 여타 공공공간들이 거리를 두고 떨어져 있는 점, 주거 건물의 중앙이 큰 중정으로 되어 있어 공동의 행사가 이루어진 점 등이 공통적이다. 파밀리스테르의 등장에 푸리에주의자, 공산주의자, 코문주의자들은 크게 환영했지만, 자유주의자들의 비난과 반대 또한 높았으며, 이러한 주거를 공급하는데 반드시 필요했던 사업가들의 투자는 더 이상 이루어지지 않았다. 따라서 더 이상 이러한 형태의 노동자 및 서민 주거는 건설될 수 없었다. 하지만 파밀리스테르의 건설은 부족한 주거에 대한 좋은 예시가 된 것만은 틀림 없었고, 이러한 집단적이고, 코문주의적인 주거는 1960년대 덴마크의 코하우징과 스웨덴의 콜렉티후부스의 형태적 기원이 된다.

3.1.2.2 코하우징의 시작

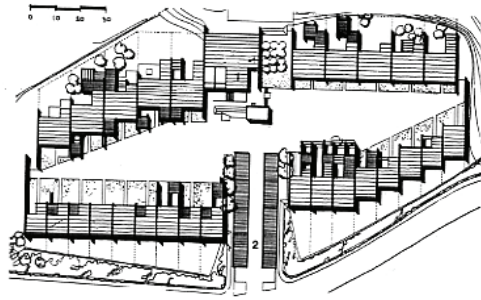
초기의 덴마크 코하우징의 원형은 오토 픽(Otto Fick)의 계획안에서 찾을 수 있다. 이 계획안은 최초의 One-kitchen housing model 이었는데, 식사, 청소 등 가사 노동을 고용된 스태프들이 대행하는 방식이었다. 이것이 1908년 코포드(L. Christian Kofoed)에 의해 코펜하겐에 26세대 규모로 건설된다. 각 세대는 3-5개의 침실이 있는 규모이며, 개별 주호에는 주방이 없었고, 중앙 부엌, 세탁실, 건조실, 다림질실 등의 27개의 공동 공간을 통해서 가사 서비스를 제공했으며, 중앙난방, 온수공급, 쓰레기 중앙처리 등이 제공되었다. 그러나 공동 식당과 어린이 위탁보육 시설은 없었으며, 식사는 덤웨이터 시스템(dumbwaiter system)을 통해서 각 가구로 배달되었다.¹⁸⁾

이러한 개념은 1964년 덴마크 건축가 얀 굤맨 회이어(Jan Gudman Høyer)가 식사, 세탁, 탁아 등 기본적 가사를 함께 할 수 있는 12세대로 이루어진 공동주거

18) Karen A. Frank, Sherry Ahretzen, New Households NewHousing, Van Nostrand Reinhold, 1999, p54.한민정, 코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 대학원 박사학위 논문. 2005.에서 재인용



<그림3-5> Hareskov project 조감도



<그림3-6> 최초의 코하우징인 새트담맨 평면도

형태인 Hareskov project를 제시하면서, 더욱 구체화 되었고, 이를 바탕으로 1973년 최초의 코하우징인 새트담맨(Sættedammen)이 완성되었다. 각각의 가구는 개인의 소유로 연립 형태로 배치되었으며, 중앙에 공용공간이 위치해 있었다. 현재의 조합형태의 코하우징은 1978년에 완성된 텅고든(Tinggården)이 최초였다.¹⁹⁾ 한편 스웨덴에서는 이보다 오래전인 1930년대에 이미 이러한 변화가 일어나고 있었다. 사회적 민주주의 운동과 여성운동의 영향으로 여성의 가사경감에 대한 문제가 공감을 얻으면서 콜렉티브후스(Kollektivhus)라는 공동주택이 1935년에 완성되었다. 44세대 규모였으며, 공동 식당, 탁아시설, 세탁실 등의 공용공간을 갖추고, 고용된 스태프들이 서비스를 공급하도록 되어 있었다. 이러한 콜렉티브후스는 1955년까지 8개가 추가로 건설되었고, 이후 1960년대부터는 공공기금이 투자되어 대규모 콜렉티브후스가 건설되었다. 스웨덴에서의 코하우징은 1970년대에 들어와서야 스태프 없이 주민들이 자치적으로 공용공간을 관리하는 자치관리 모델(Self-work model)로 개발되었다. 스웨덴



<그림3-7> 스웨덴 최초의 자치관리 모델 코하우징인 스타켄(Stacken)의 공동시설 평면

19) 주거학연구회. 세계의 코하우징. 교문사. 2000

의 첫 번째 자치관리 모델은 1980년 완성된 스타켄(Stacken)으로, 5각형 형태의 평면에 고층건물로 지어졌다. 스웨덴의 코하우징은 콜렉티브하우스의 영향으로 고층건물이 많았으나 점차 덴마크식의 소규모의 저층 단지의 수가 늘어났다.

3.1.3. Cohousing의 현황

각국에서 코하우징의 숫자는 꾸준히 증가하여, 덴마크에서는 1993년까지 약 140여 개의 코하우징 단지가 건설되거나 계획되었다. 스웨덴에서도 1980년대까지 60여개의 코하우징 단지가 개발되었고, 2001년 코하우징은 스웨덴 전체 주택의 16%를 차지하였다.²⁰⁾ 미국은 1998년 중반까지 45개의 코하우징 단지가 완성되거나 건설 중에 있었고, 2008년에는 미국에만 완성 및 건설 중이거나 계획되고 있는 단지가 220여 개를 넘어섰다.²¹⁾ 이 외에도 네덜란드, 캐나다, 호주, 뉴질랜드 등에도 코하우징 단지가 다수 건설되어 있으며, 프랑스, 영국, 체코, 벨기에 등에도 코하우징 협회가 설립되어 있다.²²⁾ 일본에는 1970년대에 단지 계획 단계에서부터 자발적으로 참여하고, 공동으로 관리하는 Co-operative housing 방식이 도입되었다. 주로 오사카에 2000년대 초반까지 지어진 도주쇼(都住創) 주택을 그 예로 들 수 있는데, 다른 나라의 코하우징과는 달리, 가사와 욕아를 공동으로 하지는 않지만, 자치적 단지 관리와 설계과정에서의 참여 등의 면에서 코하우징과의 유사성을 찾을 수 있다. 이러한 일본의 Co-operative housing은 약 2000호 정도로 추산되고 있다.²³⁾

20) 주거학연구회. 세계의 코하우징. 교문사. 2000

21) The Cohousing Association of the United States. www.cohousing.org

22) Canadian Cohousing Network. www.cohousing.ca

23) 이정선, 홍선관, 김억, 노후 집합주택의 리모델링을 통한 도시형 중규모 Cohousing 계획에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집 제 24권 제 2호. 2004

3.2. Cohousing의 사례

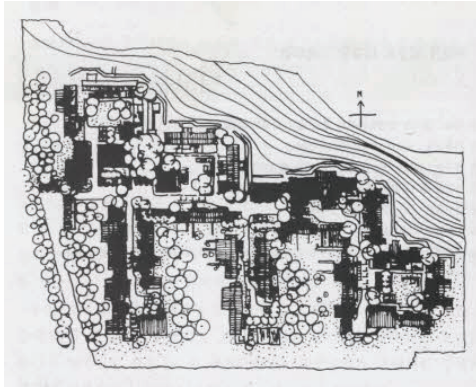
3.2.1 사례연구 대상 코하우징의 선정 및 참고 자료

3.2장에서 사례연구를 위해 선정되는 코하우징은 덴마크와 스웨덴의 코하우징과, 미국의 코하우징, 일본의 도주쇼(都住創) 주택으로, 코하우징이 1970년대 덴마크에서 발생하였고 1980년대 후반에 미국에 코하우징이 도입된 점을 고려하여 각각 1970~80년대의 덴마크, 1990년대의 미국의 코하우징을 선정하였다. 또한 이와 별개로 일본에서 코하우징적 특성을 나타내고 있는 도주쇼(都住創) 주택을 선정하였다. 그리고 1980년대부터 지속적으로 등장하는 노인주거로서의 코하우징은 사례의 특이성을 고려하여 별도로 장을 부여하였다. 사례를 선정하는 데에는 주거학연구회의 '더불어 사는 이웃 세계의 코하우징'(2000)과 McCamant & Durrett의 'Cohousing'(1994), 최정신의 '스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용'(2006), 한민정의 박사학위 논문 '코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구'(2005), 미국 코하우징 협회 홈페이지(<http://www.cohousing.org>)를 참고하였다.

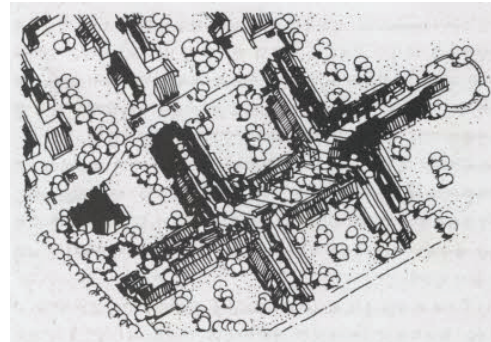
3.2.2. 북유럽의 Cohousing

(1) 텅고든(Tinggården)

텅고든은 대규모 코하우징으로는 가장 처음으로 완성된 코하우징 단지이다. 덴마크 왕립건축연구소의 현상설계 당선작으로, 1978년 첫 번째 단지가 완성되었고, 1984년 두 번째 단지가 건축되었다. 40~60명 정도가 공동생활을 하기 적당하다는 연구 결과에 따라 1기 단지는 13가구 단위의 6개의 ㄷ자형 클러스터로 구성되어 있고, 2기 단지는 역시 13가구 단위의 2개의 ㄷ자형 클러스터 2개와 s자형 클러스터 4개로 구성되어있다.



<그림3-8>팅고든 1기 단지 배치도



<그림3-9>팅고든 2기 단지 배치도

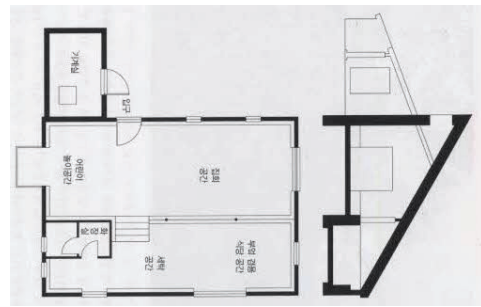
각 클러스터마다 공동생활시설이 있는데, 1기 단지에는 별도 건물로 지어져 있고, 2기 단지에는 주거 건물의 일부분으로 연결되어 있다. 각 클러스터 안의 공동 생활 시설은 어린이 놀이 공간과 주민 집회 공간, 공동의 주방과 식당, 세탁실 등이 마련되어 있다. 공동생활시설의 규모는 80~90m² 정도의 규모이다. 거주인 공동 식사는 각 클러스터마다 다르며, 자녀가 많은 경우는 그 횟수가 한 달에 1~2 회 정도로 적기도 하다.²⁴⁾ 공동생활시설을 이용하는 방식은 1기 단지와 2기 단지가 차이를 보이는데, 예를 들면 1기 단지의 세탁실의 경우 무료로 이용할 수 있지만, 2기 단지의 세탁실은 사용시 사용료를 지불해야 한다. 각종 공공요금도 1기 단지는 클러스터 단위로 지불하지만, 2기 단지는 각 개별 주호별로 지불한다. 상대적으로 2기 단지가 1기 단지에 비해서 각 주호의 개별성을 강화했다고 볼 수 있다.

이보다 큰 공용 시설로는 주민 센터가 있다. 이 곳은 공동생활시설보다는 좀 더 공적인 시설로, 단지 전체 거주자 모임, 클러스터 단위의 파티 등이 가능한 회의장, 체력 단련을 위한 공간 등으로 활용되며, 거주자 회의에 의해 공간의 프로그램을 변경할 수 있다. 단지 전체 거주자 모임은 각 클러스터의 소모임의 대표자들에 의해 구성되며, 단지 운영에 대한 제반 사항을 논의하는 의결기구의 위치를 가진다.

24) 주거학연구회. 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징. 교문사. 2000



<그림3-10>팅고든 2기 단지의 어린이 놀이터



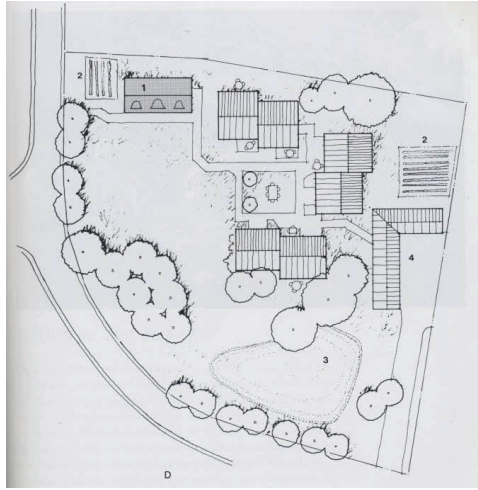
<그림3-11>팅고든 1기 단지의 공동생활시설

개별주호 평면은 기본 평면에 보조 평면을 추가하는 방식으로 구성되는데, 이로 인해 각 주호가 인원 수나 생활 방식에 따라 다양해질 수 있다. 기본 평면 유형 3가지는 1침실 듀플렉스형, 1침실 단층형, 2층에 현관이 있는 1침실 듀플렉스형이고, 여기에 보조 단위 평면 3개를 추가함으로써 다양한 평면 구성이 가능하다. 2기 단지는 이보다 더 많은 11가지의 평면 구성이 있으며, 2기 단지에는 20대 독신자에게 적합한 기숙사형 주택 15가구가 구성되어 있다. 이 기숙사형 주택은 대학 기숙사 수준으로, 주방과 욕실을 공동으로 사용하도록 되어 있다.

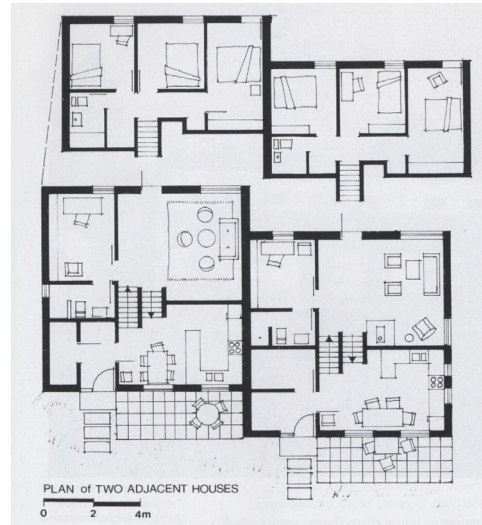
(2) 토네방스고든(Tornevangsgården)

1976년 구성된 단지로, 덴마크의 소도시 비뢰레드 인근에 위치하며, 단 6세대로 구성된 소규모 코하우징이다. 2층의 단위 주거 두 개가 하나의 동을 이루어 가운데 안뜰을 향해 마주보고 있으며, 한쪽에 공동생활 시설이 위치하여 있다. 이 코하우징은 규모가 작아 텅고든과 같이 많은 공동 프로그램이 있지는 않으나, 주당 2회 정도의 공동 식사와, 월당 한번 정도의 야외 활동 등이 이루어진다. 주거가 작은 안뜰을 향해 면하고 있어서 안뜰을 통해 우연적이고 산발적인 교류가 일어나며, 공동의 욕아와 친목 도모가 가능하다.

토네방스고든의 공동생활시설은 2층의 농가건물을 주민들이 직접 개수한 것으로, 상대적으로 규모가 커서(190m²) 다양한 공동 시설을 갖출 수 있었다. 내부에



<그림3-12>토네방스고든 배치도



<그림3-13>토네방스고든 주거 유닛
평면도 (2가구 연립)

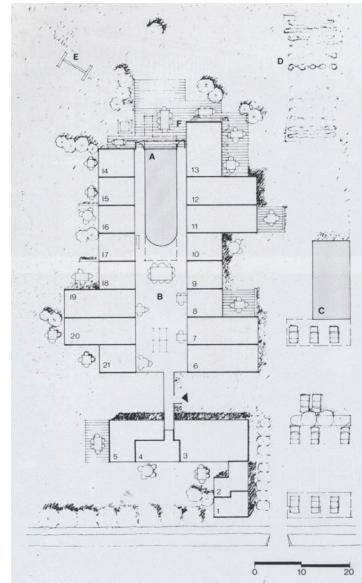
는 공용 주방과 식당, 놀이방, 취미실, 수납실, 음악실, 게스트하우스 등을 갖추고 있는데, 개별 주호에서는 이용하기 힘든 소리가 큰 악기 등을 이용하기에 유리하다는 장점이 있다. 개별주택은 140m²의 2층으로 구성되어 있으며, 일반적인 주거와 큰 차이점은 없다.

이러한 소규모의 코하우징은 각 거주자들의 관계가 매우 친밀해 진다는 장점이 있으나, 오히려 그로 인해 단지 외의 이웃주민들에 대해 폐쇄적이 될 우려가 있다는 단점도 있다. 또한 대규모 코하우징에 비해 공동의 프로그램이 이루어지는데 제약이 많고, 각각의 주민이 공동 프로그램에서 역할을 맡기 어려웠을 때 그 대체자를 찾기 어렵다는 문제도 있다. 이로 인해 이러한 소규모의 코하우징은 시간이 흐름에 따라 점차 줄어들고 있는 추세이다. 그러나 이러한 소규모 코하우징의 형태도 동호인 주택 등의 형태에서 충분히 구현될 수 있는 코하우징의 예이다.

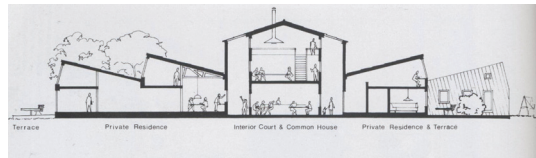
(3) 예른스토베리에(Jernstoberiet)

1981년 덴마크의 로스킬레에 조성된 코하우징으로 21가구로 구성된 중간 규

모의 코하우징이다. 이 코하우징은 본래 폐쇄된 주물공장이 있었으나, 주물공장이 문을 닫고 14가구의 단독 주택을 짓기로 예정된 곳이었다. 그러나 코하우징에 관심이 있는 사람들이 모여 기술적 자문을 해주는 SAMBO라는 단체에서 코하우징에 참여할 사람을 모집하여 단독주택 대신 코하우징을 건설하였다. 이 코하우징의 특징은 기존의 주물공장 건물을 이용하여 건설되었다는 점이다. 이를 통해 건설비용을 절약하고, 독특한 주거환경을 조성할 수 있었다. SAMBO는 이를 위해 주물공장의 중앙 홀을 남겨 공동생활시설로 계획하고, 홀의 양 옆을 따라 개별주택을 연결하는 설계안을 제시하였고, 이에 따라 건설되었다.



<그림3-14>에른스토베리에 평면도



<그림3-15>에른스토베리에 단면도

공동생활시설은 내부에 큰 중정이 있어 비가 오더라도 어린이들의 놀이장소나, 생활 체육 공간으로 활용이 가능하다. 홀 끝에는 식사실이 위치한다. 식사는 매월 각 주민이 식사를 준비하는 날과 식사를 하는 날이 표시되며, 식사를 하는 사람들은 당일 식사를 준비한 사람에게 토큰을 지불한다. 토큰을 받은 사람은 다시 그 토큰으로 공동 식사에 참여하게 된다. 이러한 공동식사는 매주 4~6회의 저녁식사로 이루어진다. 공동식당의 2층에는 실내 놀이공간, TV실, 공동 거실, 공작실 등이 있다. 공동 거실은 신문, 서가, 벽난로, 바느질이나 간단한 공작을 위한 작업대 등이 비치되어 있다.

개별주택의 크기는 38~127m²의 범위로 거주자의 소득과 인원 수를 고려한 것이다. 이 중 절반 이상이 64m²이상으로 초기 거주자의 상당수는 단독가구를 모으

는 것에서 시작되었다. 2000년 현재 이 가구에는 6개의 단독가구, 1개의 편부모 가구, 3개의 부부가구 등 1인~2인 가구가 상당비율을 차지하고 있다. 개별 가구는 각각의 거주자들이 스스로 디자인에 참여하였고, 이로 인해 계단과 욕실을 제외하고는 모든 공간이 다르게 구성되어 있으며, 모든 가구마다 가족 구성의 변화나 공간의 필요에 따라 증축이 가능하도록 구성되었다.

이 코하우징 모델은 큰 성공을 거두어, 이 코하우징에 입주를 기다렸던 가구들이 모여 인근에 또다른 코하우징인 '입스가든(Ibsgarden)'을 건립할 정도였다.

3.2.3. 미국의 Cohousing

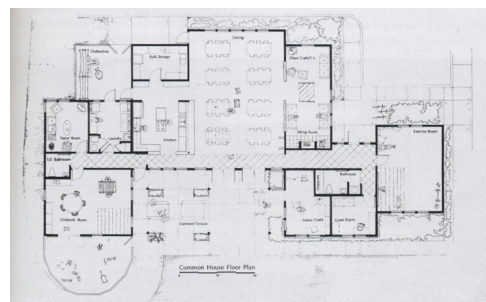
(1) 뮈르 커먼스(Muir Commons)

미국에서 건립된 최초의 코하우징으로 캘리포니아주 데이비스에 위치하여 있으며, 1988년 시작하여 1991년 여름 입주하였다. 3,600평의 대지에 개별 주방과 개인 마당을 갖춘 건평 20여 평의 소규모 주택 26채를 건축했다.

뮈르 커먼스의 공동생활시설은 크게 옥외 시설과 Common House로 나눌 수 있다. 옥외 시설에는 정원, 잔디밭, 과수원, 어린이 놀이터와 사교적 편의시설인 "nodes"를 갖추고 있다. Common House는 뮈르 커먼스의 커뮤니티를 이루는 핵심적인 공간으로, 3,670sf의 면적에 큰 주방과, 공동 식사를 위한 거실이 포함되



<그림3-16>뮈르 커먼스 배치도



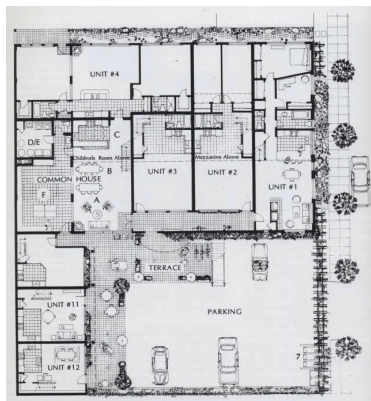
<그림3-17>Common House 1층 평면도

어 있다. 워트 커먼스의 거주민들은 매주 5번 반드시 저녁 식사를 같이 하도록 하고 있는데, 이것은 다른 코하우징에 비해서 매우 많은 숫자이다. 요리와 세탁도 공동으로 거주자들이 순번에 따라 하도록 되어 있는데 한 달에 한 번 정도 돌아오도록 되어 있다. 이 외에도 벽난로가 있는 친교를 위한 방과, 어린이 놀이방, 운동실, 레크레이션룸, 사무실, 세탁실, 게스트룸 등이 있다. 이 외에도 900sf 규모의 목제품과 자동차용품 샵, 주차장, 자전거 보관실, 사우나 시설 등을 공용 시설로 사용하고 있다. 모든 공동생활시설은 거주자의 공동의 소유로 되어있는데, 각 가구마다 1인씩 모여 26인으로 구성된 “자택 소유자 협회”를 설립하여 운영하고, 코하우징의 모든 결정은 이 협회를 통해 이루어진다. 또한 공용시설을 유지하기 위하여 모든 세대는 매달 140달러의 비용을 지출해야 한다.

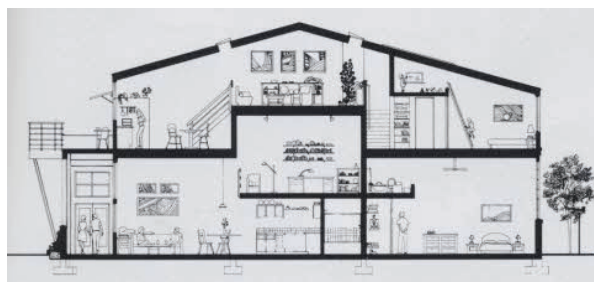
워트 커먼스는 미국 최초의 코하우징으로서 미국식 코하우징의 모델이 된다는 점에서 특별한 의의를 두고 있다고 할 수 있다.

(2) 도일 스트리트(Doyle Street)

1991년 개발되어 1992년 입주한 미국의 대표적인 코하우징 중 하나로, 캘리포니아주 데이비스에 위치하고 있다. 미국에 처음으로 코하우징을 도입한 McCamant와 Durrett이 직접 거주하기도 한 코하우징이다. 1990년부터 코하우징



<그림3-18>Doyle Street 1층
평면도



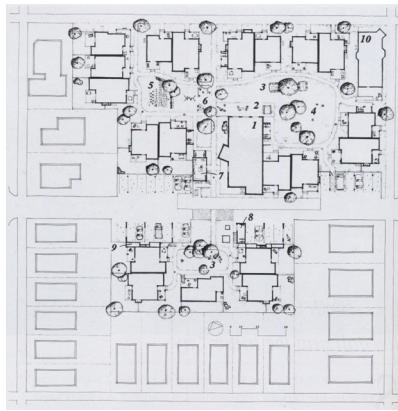
<그림3-19>Doyle Street 단면도

에 대해 워크숍을 한 후 창고가 있는 부지를 마련하였으며, 이 창고를 개조하여 12가구 규모의 코하우징을 설립하였다. 도일 스트리트 코하우징은 처음 개발 기간이 길어져 입주시기에는 처음 입주를 희망했던 17가구 중 4개 가구만 남을 정도로 입주민이 많이 바뀌었다. 공동생활시설은 2,000sf 규모로 폐치카를 갖춘 거실, 공용 주방과 식당, 놀이실, 작업실, 레크레이션룸, 창고, 세탁실, 온수 욕조 등이 있다. 공동생활시설은 입주자 모임(Homeowner's Association)을 통해서 공동 소유 및 공동 관리 된다. 개별 주호의 면적은 780~1,600sf의 규모로 현관은 중정이거나 테라스를 향하도록 하였으며, 모든 개별주호는 조합소유가 아닌 분양 방식으로 판매되었다.

이 코하우징은 건축되는 동안 입주자 모임을 만들고 관리 서류인 CC & Rs (Code, Covenants, and Restrictions, 규약, 약관, 금지사항)를 만들어 이를 따르도록 하였는데, 이 안에는 공동시설의 사용과 공동 생활의 참여, 새롭게 중간에 입주하는 가구에 대한 오리엔테이션 등의 내용을 담고 있었다. 입주자 모임은 이것을 은행에 제출하여 주택 자금 대출을 받고자 하였으나, 당시 코하우징 프로젝트가 거의 처음 이루어져, 대출이 불가능해지자 CC & Rs에서 코하우징적 특성이 있는 부분을 삭제하였다. 이에 따라 새롭게 입주 규약(House Rules)를 만들어 공동식사, 위원회, 작업일, 손님에 관한 사항 등 공유공간 이용에 대한 규약을 새롭게 정하였다. 또한 입주자 내부의 내규를 통해서 입주자 모임의 위원장의 책임, 임원의 선출, 모임의 횟수 등을 규정하였고, 법인 정관을 만들어 코하우징의 입주자 모임을 법인화 하였다.

(3) 사우스사이드 파크 코하우징(Southside Park Cohousing)

캘리포니아주 새크라멘토에 위치하고 있으며, 1993년 완성된 25가구 규모의 단지이다. 총면적 55,147sf에 조성되었는데, 본래 사무용 건물로 재개발 되려던 단지였으나, 코하우징으로 개발하려는 주민들의 참여로 개발 용도가 변경되었다. McCamant & Durrett이 1989년 1월 이 지역에서 코하우징을 소개한 후 지역 주민들이 자발적으로 관심을 가지고 지속적으로 코하우징 개발을 위한 주민회의를



<그림3-20>사우스사이드 파크
배치도



<그림3-21>사우스사이드 파크 주거 평면도

열었고, 뉴스레터를 발행하였다. 1989년 6월에는 코하우징 개발을 위한 위원회가 설립되었고, 주 정부와 협의를 통해 전체 분양 주택 25채 중 저소득층 가구에게 5개 세대를 분양하면서 싼 값에 부지를 매입할 수 있었다.

사우스사이드 파크 코하우징은 단독주택들과 별도의 건물로 마련된 공동생활 시설이 합쳐진 형태로 구성되어 있는데, 공동생활시설은 약 3,682sf 규모로 공동의 식사와 주민회의, 파티와 사교, 아동오락실, 세탁실, 음악연주와 댄스를 할 수 있도록 계획되었다. 정원에는 빨래 건조대, 어린이 놀이터, 피크닉 테이블, 채소밭 등을 갖추었다. 공동생활시설은 주민들이 참여하는 운영위원회를 통해 관리되며, 운영위원회는 이 뿐 아니라 단지 전체 운영과 재정, 법적인 문제, 예산과 결산, 세금과 회계, 자산에 관한 전반적인 문제를 다룬다. 뿐만 아니라 건물-택지위원회, 조경위원회, 공동생활 시설관리 위원회, 공동체 생활관리 위원회 등을 조직하여, 회원들이 하나씩 참여하도록 하고 있다. 이러한 위원회를 통해서 다양한 공동의 프로그램이 개발되고, 운영된다. 또한 공용시설의 유지와 코하우징의 운영을 위해 매달 50~150달러의 회비가 각 가구마다 부과된다.

각 단위 주호는 크게 5개의 유형으로 1침실 형부터 4침실 형까지 다양한 크기로 구성되어 있으며, 오피스와 연결된 평면도 개발되어 분양되었다. 이것은 이 코하우징에 참여한 사람들의 가족 형태가 그만큼 다양하다는 것을 뜻하며, 독신자

가구에서, 성인 동거가구, 동성애 가구 등이 전체 가구의 큰 부분을 차지하고 있다. 각 단위 주거들은 2개주호, 혹은 3개 주호가 합벽형으로 연립하여 건설되었으며, 현관이 공동의 뜰 방향으로 있도록 설계되었다.

3.2.4. 일본의 Cohousing - 도주쇼(都住創) 주택

도주쇼(都住創) 주택은 ‘도시주택을 자신의 손으로 창조하는 모임’의 약자로, (주)헥사(HEXA)가 오사카 시의 도시 중심부 상업지역에 Co-operative 방식으로 1975년부터 2000년까지 4-11층 규모로 지은 중고층 고밀도의 공동주택 18개 동을 지칭하는 말이다.

Co-operative 방식은 계획 과정에서부터 입주자가 참여하여, 개별 주호를 각각이 설계함으로써 거주자에 알맞은 주거 설계가 용이하다는 장점이 있다. 토지의 구매에 있어서도 여러 세대가 모여서 구입하므로 유리하며, 계획과정에서부터 거주자들이 대면하기 때문에 근린관계에도 유리한 편이다. 도주쇼(都住創)의 경우는 도시 중심부에 건설되어 직주 근접성도 뛰어나다고 할 수 있다.

도주쇼(都住創) 주택은 대체로 점포나 사무소가 1~5개 정도 들어가고, 5~12호 정도의 주택으로 계획되었다. 건설회사가 용지를 선정하여 참가자를 모집하고, 조합을 설립하면, 설계회사와 계약을 하고, 이후 토지계약, 개별주택설계, 공사발주, 관리조합결성 등의 단계를 거친다.

도주쇼(都住創) 주택은 처음부터 일관적으로 메조넷 형식과, 중 2층의 보이드 형식을 적극적으로 사용하였고, 각 단위세대의 면적은 90m²를 평균선으로 하여 60m², 90m², 130m²로 구분하여 계획하였다. 각각의 도주쇼(都住創) 주택은 비록 오사카 내 곳곳에 떨어져 있으나, 그 거리가 가까워 거주민들은 ‘도주쇼(都住創) 주민의식’을 가지고 유대관계를 맺고 있다. 이 유대 관계로 인해 도주쇼(都住創) 거주민들이 모일 수 있는 장소에 대한 요구가 강하게 제기되어 10번째 도주쇼(都住創) 주택에는 도주쇼(都住創) 주택 거주자들의 비용부담으로 지하 1층에 ‘도주쇼(都住創) 센터’를 마련하였다. 이 공간은 약 150명을 수용할 수 있으며, 주민 모임, 취미 강좌, 결혼식 등의 행사가 이루어지며, 지역사회에도 임대되어 공공적 성

격도 가지고 있다.

도주쇼(都住創) 거주자들은 유지관리와 근린관계 등의 문제를 관리하기 위해 조합을 결성하였는데, 이 조합은 유럽과 미국의 코하우징 조합과 같이 직접 운영 관리를 하는 것이 아니라, 각 업무에 맞는 위탁 업자를 선택하여 운영하는 방식으로 이루어져있다.



<그림3-22>12호 도주쇼(都住創) 주택인 内淡路町

3.3. 소결

코하우징은 1970년대 덴마크에서 처음 등장한 주거 형태로 설계, 시공, 운영, 유지 관리 등의 건축 전반의 과정에서 거주민들이 능동적으로 참여하고, 이를 통해서 도시 내에서 공동생활을 영유하도록 하는 주거로 정의할 수 있다. 덴마크의 코하우징 연구를 통해 미국에 코하우징을 소개한 McCamant & Durrett은 코하우징의 특성을 주민이 참여하는 과정, 의도적으로 이웃의 참여를 유도하는 계획, 공동사용 공간의 확대, 주민의 자주적인 참여에 의한 관리라고 규정하였다. 이러한 주거의 등장은 19세기 후반부터 진행된 주거의 박애주의적 전략에 따른 자본주의적 보급 방식에 대한 반대 급부로 인한 것이었으며, 새로운 근린관계에 대한 욕구의 반영이었다. 이것은 오히려 19세기 후반의 팔랑스테르의 특성과도 유사하다. 따라서 코하우징은 거주자들의 공동체 생활을 강조하는 방식으로 공간 구성이 이루어졌다. 덴마크와 스웨덴, 미국의 코하우징은 이러한 코하우징의 정의에 충실히 따르고 있으며, 경우에 따라 개별주호가 단독주택, 혹은 집합주거의 형태로 나타나는 정도의 차이만 보이고 있다. 그러나 일본의 도주쇼(都住創) 주택의 경우에는 Co-operative 방식으로 건축되지만 유지관리는 주민들에 의해 선정된 전문적인 업체에 위탁하여 운영되고 있다. 이것은 스웨덴의 코하우징의 원형인 콜렉티브후스와 유사한 방식으로 볼 수 있다.

4. 서울에서의 Cohousing의 적용 가능성

4.1. 인구구조적 변화에 대한 Cohousing의 대응 가능성

2장에서 살펴본 1,2인 가구를 위한 주거공급의 문제점을 한마디로 정리하자면 ‘삶의 질을 고려하지 않은 주거 공급’으로 요약할 수 있을 것이다. 코하우징의 주요한 특성상, 이러한 삶의 질 감소에 대응하는 코하우징의 장점으로 크게 ‘무급노동의 감소’와 ‘커뮤니티 형성과 어메니티의 향상’을 들 수 있다.

4.1.1 무급노동의 감소

1,2인 가구를 위한 코하우징의 유리한 요소는 우선 무급노동을 감소시킨다는 점을 들 수 있다. 이미 2장에서 살펴본 바와 같이 여성의 유급노동시간이 증가함에 따라 무급 노동시간과 여가시간이 감소하는 것을 확인할 수 있었다. 이로 인해 무급 노동을 통해 관리되어야 할 가사가 외면되고, 자녀가 있는 맞벌이 가정의 경우 자녀를 돌보는 역할이 자녀의 조부모로 이동하는 경우가 많았다. 코하우징은 무급노동의 큰 부분을 차지하는 식사준비와 자녀를 돌보는 부분을 공동의 역할로 맡김으로써, 추가적인 경제적, 시간적 부담 없이 무급노동의 부담을 줄일 수 있다. 3장에서 예로 들었던 뮌헨 코하우징의 경우 실제로 공동 식사를 위해서 식사 준비가 필요한 경우는 한 달에 한 번 정도에 불과하며, 이러한 빈도는 다른 코하우징에서도 비슷하게 적용되어, 가장 적절한 코하우징 단지의 세대수를 15~30단지의 중규모로 설정하는 것이나, 미국에 처음으로 코하우징의 개념을 알린 듀렛의 경우 가장 이상적인 코하우징의 세대수를 25세대로 제안하는 것은 공동식사와 같은 거주자들을 위한 무급노동이 각 세대에 한 달에 한 번 정도만 배분되도록 하여, 코하우징의 공동 생활에 대한 부담을 덜게 해주려는 의도로 보인다.²⁵⁾ 덴마크의 예른스토베리의 경우도 공동 식사에 참여하기 위해서는 토큰을

지불하고, 그 토큰이 부족할 때 공동 식사 준비를 하는 방식으로 참여의 자율성을 보장하면서도 무급노동의 시간을 줄여줄 수 있다. 이것은 육아의 영역에서도 비슷하게 적용되는데, 거의 대부분의 코하우징의 공동생활공간에는 탁아시설이 조성되어 있으며, 이 또한 내부적으로 공동 식사와 유사한 방식으로 운영되어, 코하우징의 거주자는 비용에 대한 부담을 줄이며 육아를 맡길 수 있다. 탁아의 장소가 거주지와 같고, 보육을 담당하는 사람들 또한 같은 코하우징의 거주자이기 때문에 탁아를 하는 사람의 심리적 불안감을 줄일 수 있고, 탁아된 자녀 또한 근린의 교우관계 형성을 통한 사회성 증진에 도움이 된다.

덴마크와 미국 등의 대부분의 코하우징에서 보여지는 자치관리 모델이 아니라 하더라도 서비스 모델에서도 이러한 무급노동의 감소는 유효하다. 오히려 자치관리 모델에 비해서 서비스 모델이 무급노동 감소의 효과는 더 크다고 말할 수 있다. 거주민들이 식사 준비를 직접하지 않아도 비교적 저렴한 가격으로 주거단지 내부의 식당을 이용하거나, 배달 시스템을 통해서 각각의 세대에서 식사를 받을 수 있다. 이러한 경우, 주민자치 모델의 공동식사와는 다르게 시간의 제약이 적고, 아침과 점심 식사 제공도 수월해져서, 식사준비를 위한 가사노동의 절감 측면에서 오히려 더 강점이 있다고 할 수 있다. 스웨덴의 콜렉티브후스와 같은 경우가 이와 같으며, 노인용 코하우징으로 개발된 스웨덴의 솔로젠 시니어고든의 경우는 공동 식사는 하지 않지만 인근의 사회복지 시설과 연계하여 식사를 배달받을 수 있도록 하고 있다. 또한 일본의 도주쇼(都住創) 주택도 자치관리 모델과는 달리 단지 관리와 운영을 거주자가 직접하지 않고, 거주자 회의에서 선정한 전문 업체에 용역으로 맡기게 되므로 오히려 자치관리 모델에 비해서 단지 내 시설관리 등에 대한 거주자의 책임이 부분이 줄어든다.

4.2.2 커뮤니티 형성과 어메니티의 향상

코하우징을 통해서 얻을 수 있는 가장 대표적이면서도 중요한 것은 근린관계

25) 주거학연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사, 2000

의 향상과 커뮤니티 형성의 이점이다. 이것은 처음의 코하우징이 생겨난 이유와 같은 것이기도 하다. 근린 간의 관계에 생활의 필수적인 부분을 포함시킴으로써, 근린과 연결되는 시간을 늘리고, 이를 통해 근린관계를 두텁게 하는 것이다.

코하우징은 처음 시작 단계부터 입주자들이 미리 모여서 설계자, 시공자와 함께 건축 과정에 참여하고, 자치를 위한 규약을 마련하며, 단지 운영을 위한 주민 회의를 설립한다. 이 주민회의는 일반적인 우리나라의 부녀회나 아파트 단지의 입주자 대표회의와는 달리 거주세대 전체가 참여하여 거주자들의 의사가 직접 반영된다는 장점이 있다. 사우스사이드 파크 코하우징의 경우 주민회의 외에도 각종 위원회를 구성하여 한 세대가 하나의 위원회에 의무적으로 가입하도록 함으로써 더 적극적으로 코하우징 단지의 운영에 참여하도록 운영한다. 또한 이 주민회의를 통해서 만들어진 공동생활 공간의 여러 프로그램들 또한 거주자들의 또 다른 커뮤니티를 형성하도록 유도한다. 기본적으로 행해지는 공동식사 프로그램을 비롯하여, 탁아, 각종 취미활동의 공유 뿐 아니라 단순한 친목도모를 위한 공간을 제공한다. 목공실은 단지 내 시설을 보수해야 하거나, 각 가정에서 필요한 가구 등을 제작할 때 거주자들이 협업을 하도록 유도한다.

이러한 거주자들의 커뮤니티 구성과 활동은 코하우징 단지 밖으로 확장되기도 한다. 거주자들의 커뮤니티가 교외 활동으로 연결되는 것이다. 3장에서 살펴본 바 있는 덴마크의 코하우징인 토네방스고든의 경우 한 달에 한번씩 거주자들이 함께 야외활동을 한다. 이 야외활동은 박물관 관람이나 스포츠 활동, 피크닉 등 다양한 활동을 포함한다. 공동 활동 프로그램이 없는 도주쇼(都住創) 주택의 경우에도 입주과정에서 거주자들의 커뮤니티가 형성되므로 이것을 지속적으로 유지하며 다른 도주쇼(都住創) 단지와의 연결된 모임을 구성한다.²⁶⁾

이러한 다양한 커뮤니티의 형성은 단지의 어메니티(amenity) 향상에도 기여한다. 어메니티란 사전적 의미로는 ‘기분 좋다’라는 뜻이지만, 사용자에게 쾌적감과 만족감을 주는 요소를 함축하는 용어로 받아들일 수 있다.²⁷⁾ 공동 주택에서의 어

26) 주거학연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징. 교문사. 2000

27) 어메니티라는 단어가 처음 사용된 것은 1990년대 중반 서유럽 국가들을 중심으로 ‘농촌 어메니티 운동’, ‘농촌 어메니티 정책’ 이 유행하면서이다. 농촌의 자연환경과 전원풍경, 지역 공동체 문화, 수공예품, 문화유적 등 다양한 차원에서 사람들에게 만족감과 쾌적성을 주는 요소를 통칭한

메니티 이미지는 대체로 ‘자연적인, 편안한, 안전한, 안락한’ 등으로 정리될 수 있다.

계획단계부터 입주자들이 참여하는 코하우징의 특성은 이러한 단지 어메니티 향상에 크게 기여할 수 있다. 평면계획, 주동배치 계획, 공동생활 시설을 비롯한 단지 내 시설의 종류와 배치, 면적, 색채에 이르기까지 코하우징의 거주자들은 ‘주어진’ 시설이 아니라 스스로 ‘계획하고 만들어낸’ 시설에 입주할 수 있으므로 그 만족도는 당연히 더 높아진다. 3장에서 살펴본 사례들 중 토네방스고든이나 사우스사이드 파크 코하우징, 도일 스트리트 코하우징과 같이 초기 거주자들이 거의 이사를 하지 않는 경우나, 예른스트로베리에의 경우 입주 대기자들이 입주를 포기하고 입스가든이라는 새로운 코하우징을 만든 것 모두 코하우징에 만족하고 있음을 보여주는 예라고 할 수 있다.

코하우징이 단지 어메니티 향상에 유리한 또 다른 이유는 거주자들이 공동으로 사용하는 시설에 대한 운영과 관리를 주민들이 직접 하기 때문이다. 이것은 거주자들의 새로운 공간에 대한 요구에 대해서 단지 내 공간이 즉각적으로 대응할 수 있음을 뜻한다. 새로운 공간이 필요하거나, 공간의 변화가 요구되거나, 보수 등이 필요할 때 대부분의 코하우징에서 매주 열리는 운영회의를 통해 즉각적으로 새로운 요구에 대한 대책이 결정될 수 있다. 예를 들어 토네방스고든의 경우 처음 코하우징의 안마당은 거주자들의 자녀가 나이가 어려 탁아를 중점으로 구성되었다. 아이들의 놀이공간과 각종 놀이시설을 설치한 것이다. 그러나 후에 자녀들이 자라면서 더 이상 놀이공간이 효용성이 사라지자 놀이시설을 없애고, 피크닉 테이블과 화단 등으로 공간을 바꾸어 가족들의 여가 공간 및 부모들의 소일 공간으로 변화 시킨 경우를 볼 수 있다.

이러한 어메니티의 향상은 거주자들의 주거 만족도를 향상시키고, 나아가서 거주자들의 커뮤니티를 더 오래 지속시킨다. 이것은 코하우징을 처음으로 의도한 것에 부합하는 것이라고 할 수 있을 것이다.

다. 현재는 이것이 어촌 개발, 도시환경 정비, 각종 경제 분야에도 확대 적용되어 어메니티는 쾌적성 뿐 아니라 만족감을 주는 요소의 통칭으로 확대되었다. 네이버 백과사전 <http://100.naver.com>

4.2. 잠재 수요층 분석을 통한 Cohousing의 적용가능성

코하우징의 특성이 새로운 1,2인 가구 주거에 적합성을 갖고 있다고 본다면, 잠재적인 수요층의 생활 패턴과, 선호도에 부합하는지 여부를 확인할 필요가 있다. 이러한 과정을 통해서 북유럽과 미국, 일본과는 또 다른 서울에 적합한 코하우징의 유형을 유추할 수 있고, 특히 1,2인 가구에 적합한 공동사용공간에 대해서도 확인할 수 있을 것이다.

특히 본 연구에서는 핵심적인 잠재 수요층으로 설정한 20~30대의 1,2인 가구 거주자를 통한 설문조사를 시행하여 수요층의 주요구를 파악하고, 이를 통해 적용가능성을 판단하였다. 설문 조사는 2009년 11월 21일부터 11월 30일에 걸쳐 실시하였고, 설문 방법은 설문지 배부를 통한 설문지 작성법을 이용하였다. 총 회수된 설문지는 67부였다.

본 설문지의 구성은 “조사 대상자의 사회·경제학적 특성”, “현재 주거 환경”, “근린 관계”, “무급 노동”, 그리고 “코하우징에 대한 인식과 선호도”로 구성하여 총 35개의 문항으로 구성되었으며, 세부적인 내용은 아래의 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 설문지의 조사내용

구분	조사내용
사회·경제적 특성	- 성별, 연령, 학력, 직업, 소득
주거환경	- 주택유형, 주거지역, 면적, 거주기간, 거주인원
근린관계	- 근린관계의 유형 - 근린관계에 대한 인식과 교류 정도 - 근린 관계에 대한 만족도와 필요성 인식의 정도
무급노동	- 무급노동의 담당자와 비중 - 무급노동의 종류와 비중 - 무급노동의 양과 인식정도 - 무급노동에 대한 위탁 여부
코하우징에 대한 인식과 선호도	- 코하우징 개념의 선호도 - 코하우징 구성원의 선호도 - 코하우징의 세부적 운영방식에 대한 선호도 - 코하우징 입주 가능성

4.2.1. 설문 결과

4.2.1.1. 조사 대상자의 사회 경제적 특성 및 주거유형

설문에 응한 67인의 사회·경제적 특성은 크게 성별, 연령, 학력, 직업 소득 부분을, 주거 환경은 주택유형, 주거지역, 면적, 거주기간, 거주인원 등을 조사하였고, 그 결과는 <표 4-2>와 <표 4-3> 같았다.

참여자들의 성별은 여성이 52.24%로 조금 더 많았다. 연령별로는 20대 후반이 64.18%로 절반 이상이 설문에 참여하였고, 30대 초반이 26.87%로 대체로 25세에서 34세 사이의 사람들이 설문에 참여하였다. 학력은 58.81%가 대졸자였으며, 전체적으로 적은 수더라도 다양한 계층이 설문에 참여하였다. 직업은 사무직 및 전문직이 70% 이상이었고, 기타의 대다수는 대학생 및 대학원생이었다. 소득

은 200~300만원이 46.27%였고, 200만원 이하도 40.30% 였다.

조사 대상자들이 현재 거주하고 있는 주택은 원룸 및 오피스텔이 41.79%로 가장 많았고, 그 다음으로는 아파트가 26.87%였다. 주거 지역은 일부 수도권 이외 지역이 포함되었지만, 서울 지역이 80% 이상이었고, 경기 지역도 대체로 서울의 베드타운인 부천, 의정부, 용인 수지 등이었다. 서울은 강북지역보다 강남지역 거주자들이 조금 더 많이 참여하였다. 주거면적은 15평 미만이 50.75%였고, 25평 이하가 전체의 약 73%를 차지했다. 이것은 주거 형태가 원룸 및 오피스텔이 많았던 것과 관련이 있다. 거주기간은 1년에서 3년이 37.31%로 가장 많았고, 6개월 미만인 응답자도 22%를 넘었으나, 반면에 5년 이상 장기 거주하고 있는 사람 또한 16% 이상으로 많았다. 마지막으로 거주 인원은 2인인 응답자가 혼자 사는 응답자에 비해서 조금 더 많았다. 3인 이상의 가구가 없었던 것은 설문 조사를 할 때에 주요한 수요층으로 생각한 계층인 1,2인 가구 거주자로 조사 대상을 한정했기 때문이다.

<표 4-2> 조사 대상자들의 사회·경제적 특성

항목	구분	빈도	%
성별	남	32	47.76
	여	35	52.24
	전체	67	100
연령	25세 미만	2	2.99
	25~29세	43	64.18
	30~34세	18	26.87
	35~39세	4	5.97
	전체	67	100
학력	고졸이하	1	1.49
	전문대 재학	1	1.49
	전문대졸	4	5.97
	대학재학	4	5.97
	대졸	39	58.21
	대학원재	9	13.43
	대학원졸	9	13.43
	전체	67	100
직업	사무직	28	41.76
	자영업	1	1.49
	전문직	21	31.34
	기타	17	25.37
	전체	67	100
소득(월)	200만원 이하	27	40.30
	200~300만원	31	46.27
	300~400만원	6	8.96
	400~500만원	2	2.99
	무응답	1	1.49
	전체	67	100

<표 4-3> 조사 대상자들의 주거 환경적 특성

항목	구분	빈도	%
주택 유형	아파트	18	26.87
	단독주택	5	7.46
	연립, 다세대	14	20.89
	원룸, 오피스텔	28	41.79
	기타	2	2.99
	전체	67	100
주거지역	서울 강북지역	23	34.33
	서울 강남지역	31	46.27
	경기	7	10.45
	인천	2	2.99
	대전	2	2.99
	대구	1	1.49
	경남	1	1.49
	전체	67	100
주거 면적	15평 미만	34	50.75
	15~25평	15	22.39
	25평~32평	6	8.96
	32~40평	11	16.42
	40평 이상	1	1.49
	전체	67	100
거주 기간	6개월 미만	15	22.39
	6개월~1년	10	14.93
	1년~3년	25	37.31
	3년~5년	6	8.96
	5년 이상	11	16.42
	전체	67	100
거주 인원	1인	31	46.27
	2인	36	53.73
	전체	67	100

4.2.1.2 조사 대상자들의 근린관계

조사 대상자의 근린관계에 관한 문항은 크게 현재 조사자들의 친교관계의 성격, 근린관계에 대한 인식, 현재 근린관계에 대한 만족도, 근린관계 형성을 위한 건축계획의 필요성에 대한 질문으로 구성되었다. 그 결과는 다음의 <표 4-4>와 같다.

응답자들의 친교관계는 주로 직업적 친분, 즉 동일 직장이나, 업무상 관계 혹은 동종 직업을 가진 사람간의 친분이 가장 많았고, 인근 거주민과의 친분 관계를 답한 사람은 23.88%로 약 1/4 정도였다. 이웃과의 근린관계에 대한 인식은 70% 정도가 부정적으로 답했고, 매우 친밀하지 않다는 대답이 37.31%로 가장 많았다. 근린 관계가 매우 친밀하다는 경우는 단 4.48%에 불과했다. 하지만 근린관계에 대한 만족도에서는 불만족스럽다는 응답은 23.8%에 불과했다. 이것은 만족스럽다는 응답보다는 많았지만, 전체의 58%가 그저 그렇다고 응답한 것이나, 근린관계에 대한 인식에 비하면 낮은 수치이다. 이것은 응답자들이 현재의 근린관계에 대한 기대치가 그만큼 낮은 것이라고 볼 수 있다. 실제로 이 만족도를 5점 척도로 환산한 평균은 약 2.91로 거의 3에 근접하고 있어 5점 척도로 보아도 거의 ‘보통’에 근접했다. 근린 관계가 친밀하지 못함에도 크게 불만족하지 않는다는 점과 그럼에도 불구하고 근린관계를 위한 건축계획이 필요하다는 응답이 전체의 67%를 상회한 것에서 다시 한 번 드러난다고 할 수 있다.

<표 4-4> 조사 대상자들의 근린관계에 대한 인식

항목	구분	빈도	%
친교관계의 성격	인근 거주민 (근린)	16	23.88
	직업적 친분	28	41.79
	사회 단체를 통한 친분	7	10.45
	종교적 관계를 통한 친분	2	2.99
	친목 도모를 위한 모임을 통한 친분	14	20.90
	전체	67	100
근린관계의 깊이에 대한 인식	매우 친밀하다	3	4.48
	약간 친밀하다	5	7.46
	보통이다	12	17.91
	약간 친밀하지 않다	22	32.84
	매우 친밀하지 않다	25	37.31
	전체	67	100
근린관계에 대한 만족도	매우 만족스럽다	3	4.48
	약간 만족스럽다	9	13.43
	그저 그렇다	39	58.21
	약간 불만족스럽다	11	16.42
	매우 불만족스럽다	5	7.46
	전체	67	100
근린관계 형성을 위한 건축계획의 필요성	매우 필요하다	14	20.90
	약간 필요하다	31	46.29
	그저 그렇다	13	19.40
	별로 필요없다	8	11.94
	전혀 필요없다	1	1.49
	전체	67	100

근린 관계의 깊이에 대한 인식에 대해서 추가적인 문항으로, 근린 관계가 친밀하지 못하다고 응답한 대상자와, 보통이라고 대답한 응답자를 대상으로, 근린관계 형성에 방해가 되는 요인이 무엇인지에 대해서 질문하였다. 이에 대해서 절반 이상인 54.24%가 사회생활로 인해서 근린 간에 만날 시간이 부족하다고 답했고, 28.81%는 근린관계에 대한 욕구 자체가 적다고 대답하였다.

<표 4-5> 근린관계 형성의 방해요인

항목	구분	빈도	%
근린관계 형성의 방해요인	이웃과 만날 공간의 부족	6	10.17
	공동으로 사용할 수 있는 편의시설 부족	4	6.78
	사회생활로 인한 시간의 부족	32	54.24
	근린관계 형성에 대한 욕구의 부족	17	28.81
	전체	59	100

또 공동주택의 근린관계 형성에 대해서 필요하다고 응답한 응답자에게는 그 이유를, 또 불필요하다고 응답한 응답자에게 역시 그 이유에 대해서 추가 질문을 하였다. 필요하다고 응답한 사람들의 절반 이상이 ‘여가와 정보를 공유하기 위해서’ 라고 답했고, ‘치안을 확보하기 위하여’ 라는 대답도 22.22%를 차지했다. 주로 여성들이 이러한 응답을 했을 것이라는 추측과는 다르게 정확히 남녀가 절반의 비율로 응답한 것이 특이사항이었다.

<표 4-6> 공동주택의 근린 관계 형성이 필요, 혹은 불필요한 이유

항목	구분	빈도	%
공동주택의 근린 관계 형성이 필요한 이유	외로움, 고립감의 해소	8	17.78
	여가, 정보의 공유	25	55.56
	육아, 교육의 협조	1	2.22
	가사 노동의 상호 협조	1	2.22
	치안 확보	10	22.22
	전체	45	100
공동주택의 근린 관계 형성이 불필요한 이유	프라이버시의 보호	5	21.74
	사회적 관계의 근린 관계 대체	2	8.70
	근린 관계 형성 시간의 부족	6	26.09
	근린 관계 형성 욕구의 부족	10	43.48
	전체	23	100

근린관계 형성이 불필요하다고 답한 응답자 중 약 43%는 근린 관계 형성 욕구 자체가 부족하기 때문이라고 답하였다.

4.2.1.3 조사 대상자들의 무급노동에 관한 문항

조사 대상자의 무급노동에 관한 문항은 크게 무급노동의 담당자와 무급노동의 종류별 비율, 무급노동에 할애하는 시간과 양, 부담의 정도, 그리고 무급 노동의 위탁 여부에 대하여 물었다. 조사 대상자에게 배부된 설문지에서는 ‘무급노동’이라는 단어가 범용화 되지 않은 점과, 조사 대상자는 자녀가 없으므로, 무급노동 중 자녀 돌보기의 영역이 배제되기 때문에 ‘무급노동’이라는 단어 대신 ‘가사노동’이라는 단어로 대체하여 진행하였다.

무급노동의 담당자와 무급노동의 종류별 비율에 관한 설문 결과는 다음 <표 4-7>과 같다. 무급 노동 담당자의 경우 본인이 한다는 비율이 44.78%로 가장 높았지만, 1인 가구의 숫자를 고려해 봤을 때, 2인 가구는 본인이 한다는 대답은 거의 없다고 보는 것이 타당하며, 대체로 상황에 따라 여유가 되는 사람이 하거나, 배우자 혹은 동거인에게 맡기는 경우가 많았다.

가장 많이 차지하는 무급 노동은 빨래라고 답한 사람이 37.31%로 가장 높았고, 두 번째는 청소로 25.37%였다. 두 번째로 많이 차지하는 무급 노동도 청소와 빨래가 가장 많았다. 식사 는 1순위와 2순위에서 모두 세 번째였는데, 이것은 조사 대상자들이 기존의 인식과는 벗어나서 식사의 해결이 가정 내에서 이루어지기 보다는 외부에서 사먹는 방식으로 변화했음을 뜻한다고 볼 수 있다.

집 안에 머무는 시간 중 무급노동에 소비하는 시간을 판단하기 위해서 수면 시간을 포함한 집에 머무르는 시간과 무급노동에 소비하는 시간을 물었다. 결과는 <표 4-8>과 같았다. 대체로 집에 머무르는 시간은 90%에 가까운 응답자가 12시간 미만이라고 답했고, 8시간 미만이라고 답한 사람도 30%를 상회했다. 수면시간을 평균적으로 5-6시간으로 볼 때, 이 응답자들은 하루의 대부분의 시간을 밖에서 보낸다는 뜻으로 해석할 수 있을 것이다.

<표 4-7> 조사 대상자 가구의 무급노동 담당자와 가장 많이 차지하는 무급 노동

항목	구분			빈도	%
무급 노동의 담당자	본인			30	44.78
	배우자 혹은 동거인			10	14.93
	반씩 나누어서			6	8.96
	상황에 따라			17	25.37
	하지 않는다			4	5.97
	전체			67	100
가장 많이 차지하는 무급노동		1순위		2순위	
	식사준비	13	19.40	10	14.92
	청소	17	25.37	33	49.25
	빨래	25	37.31	15	22.39
	물품구매	10	14.92	7	10.48
	무응답	2	2.99	2	2.99
	전체	67	100	67	100

<표 4-8> 조사 대상자의 집에 머무르는 시간과 무급 노동에 소비하는 시간

항목	구분		빈도	%	
집에 머무르는 시간 (일)	8시간 이하		21	31.34	
	8~12시간		40	59.70	
	12~16시간		4	5.97	
	16시간 이상		2	2.99	
	전체		67	100	
무급 노동에 소비하는 시간 (일)	1시간 미만		19	28.36	
	1~2시간		30	44.78	
	2~3시간		17	25.37	
	3시간 이상		1	1.49	
	전체		67	100	

무급노동에 소비하는 시간은 1~2시간이 44.78%로 가장 많았다. 두 시간 이하를 소비하는 사람은 전체의 73% 정도였다. 3시간 이상을 사용한다는 사람은 전체의 1.49% 뿐이었다.

다음은 응답자들이 무급노동의 양에 대해서 어느 정도라고 인식하는지와 그러
 인해 무급노동을 위탁한 적이 있는지에 대해 질문했다. 결과는 <표 4-9>와 같다.
 절반에 가까운 46% 정도의 응답자가 가정의 무급노동의 양이 적다는 쪽으로 응
 답하였고, 이보다 많은 47.76%의 응답자가 보통이라고 응답하였다. 그럼에도 불
 구하고 무급노동이 부담스럽다고 답한 응답자는 전체의 25%정도였다. 무급 노동
 의 양이 적다고 답한 응답자와 부담스럽지 않다고 답한 응답자는 각각 46.2%와
 44.7%로 비슷했지만, 적은 양이라고 하더라도 무급노동을 부담스럽게 느끼는 계
 층 또한 상당수 존재한다고 할 수 있다.

그럼에도 무급노동을 외부에 위탁한 경우는 10% 미만으로 조사되었다. 이것은
 대부분의 사람들이 무급노동은 스스로 하는 것이라고 인식하고 있거나, 혹은 그
 양이 많지 않기 때문에 비용부담을 하며 위탁 고용을 해야 한다고 까지는 생각하
 지 않는 것이라고 볼 수 있다.

<표 4-9> 조사 대상자의 무급 노동의 양과 무급 노동의 위탁 여부

항목	구분	빈도	%
무급 노동의 양	매우 많다	2	2.99
	약간 많다	2	2.99
	보통이다	32	47.76
	조금 적다	16	23.88
	매우 적다	15	22.39
	전체	67	100
무급 노동에 대한 부담	매우 부담스럽다	1	1.49
	약간 부담스럽다	16	23.88
	보통이다	20	29.85
	별로 부담스럽지 않다	18	26.84
	전혀 부담스럽지 않다	12	17.91
	전체	67	100
가사 노동의 위탁 경험	있다	5	7.46
	없다	62	92.54
	전체	67	100

4.2.1.3 조사 대상자들의 코하우징에 대한 인식과 선호도에 관한 문항

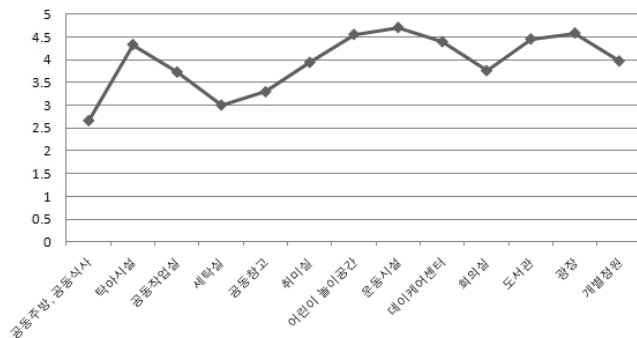
코하우징에 대한 인식과 선호도에 관한 문항은 코하우징에 대한 간단한 개념 설명을 먼저 제시한 후, 코하우징에 대해서 알고 있는지, 코하우징의 프로그램을 어느 정도 선호하는지, 세부적인 운영 방식은 어떤 방식을 원하는지, 이러한 코하우징에 입주하고 싶어 하는지에 대한 질문으로 구성되었다.

먼저 코하우징에 대해서 알고 있었는지 물었다. 전체의 약 40% 정도가 이미 들어본 적이 있다고 답하였고, 60%는 모르고 있었다고 답했다.

<표 4-10> 조사 응답자들의 코하우징 개념에 대한 인식

항목	구분	빈도	%
코하우징 개념에 대한 인식	알고 있다	27	40.30
	모르고 있다	40	59.70
	전체	67	100

다음은 현재 북유럽과 미국의 코하우징에 나타나는 공동체적 프로그램들을 나열하고, 필요하다고 생각하는지의 여부를 5점 척도로 나타내도록 하였다. 응답의 결과는 <표 4-11>과 같다. 북유럽과 미국의 코하우징이 가장 기본적인 프로그램으로 생각하고 있는 공동 식사와 주민 회의를 위한 회의 시설에 대해서는 상대적으로 낮은 선호도를 나타냈으며, 운동시설, 도서관 등의 편의 시설에 더 높은 선호도를 보였다.(그림) 공동주방과 공동 식사는 가장 낮은 척



<그림4-1> 조사 응답자들의 코하우징 프로그램 선호도 (5점 척도)

<표 4-11> 조사 응답자들의 코하우징 프로그램에 대한 필요성 인식

*각 프로그램 별 괄호 내는 %

프로그램	매우 필요 (5점)	조금 필요 (4점)	보통 (3점)	조금 불필요 (2점)	매우 불필요 (1점)	평균
공동 주방과 주 1,2회의 공동 식사	3 (4.48)	12 (17.91)	22 (32.84)	20 (29.85)	10 (14.93)	2.67
공동 탁아 시설	39 (58.21)	17 (25.37)	7 (10.45)	2 (2.99)	2 (2.99)	4.33
공동 작업실 (DIY나 단지내 시설 제작)	15 (22.39)	23 (32.33)	25 (37.31)	4 (5.97)	0 (0.00)	3.73
세탁실	10 (14.93)	13 (19.40)	22 (32.84)	12 (17.91)	10 (14.93)	3.01
공동 창고	6 (8.96)	21 (31.34)	28 (41.79)	11 (16.41)	1 (1.49)	3.30
취미 생활실 (미술, 악기 연습실 등)	18 (26.87)	33 (49.25)	10 (14.93)	6 (8.96)	0 (0.00)	3.94
어린이 놀이공간	48 (71.64)	12 (17.91)	4 (5.97)	2 (2.99)	1 (1.49)	4.55
피트니스 클럽 혹은 야외 운동시설	51 (76.12)	14 (20.90)	1 (1.49)	0 (0.00)	1 (1.49)	4.70
노인 데이케어 시설	42 (62.69)	14 (20.90)	7 (10.45)	3 (4.48)	1 (1.49)	4.39
집회 및 회의실	19 (28.36)	20 (29.85)	22 (32.84)	5 (7.46)	1 (1.49)	3.76
독서실 및 도서관	40 (50.70)	19 (28.35)	7 (10.45)	0 (0.00)	1 (1.49)	4.45
공동 정원 및 광장	47 (70.15)	15 (22.39)	3 (4.48)	1 (1.49)	1 (1.49)	4.58
개별 정원	26 (38.81)	19 (28.36)	17 (25.37)	4 (5.97)	1 (1.49)	3.97

도를 보였는데, 이것은 프라이버시를 중요하게 생각하는 응답자들의 성격이 반영된 것으로 볼 수 있으며, 도시 내 코하우징의 성격을 규정하는데 중요한 척도가 될 것으로 보인다.

또한 한 가지 특이한 사항은 20~30대 젊은 층의 1,2인 가구임에도 불구하고, 어린이 놀이시설과, 노인시설에 대한 선호도가 높았다는 점이다. 이것은 단순히 코하우징을 짧게 거주하고 벗어나는 주거라기보다는 장기적인 관점에서 인식하고 있다는 해석이 가능하다. 세탁실과 공동 창고의 경우 3점을 약간 상회하는 수준이었고, 전반적으로 공동식사를 제외한 프로그램은 3점 이상의 척도를 보여, 크게 불필요하다고 생각하는 프로그램은 없었다.

코하우징의 다양한 형태에 따른 세부적인 운영방식에 대한 질문을 하였다. 구체적으로는 자치관리 모델과 서비스 모델에 대한 선호도와, 공동식사와 주민회의의 빈도, 식사 서비스의 방식, 각 가구의 비용 부담 등에 대해서 물었다. 이것은 조금 더 구체적인 운영방식에 대한 선호도를 파악함으로써 도시 내 코하우징에 대한 구체적인 방향성을 생각 해 보기 위함이다. 설문 결과는 <표 4-12>와 같다.

전반적인 설문 결과는 자치관리 모델보다는 서비스 모델에 더 부합하는 쪽으로 나타났다. 운영방식에 대해서는 3/4 이상인 76.12%가 운영업체를 통한 위탁관리를 선택하였다. 같은 결과로 공동 식사의 운영 방식 또한 주민들이 직접 돌아가면서 식사 준비를 하는 것 보다는 서비스 업체를 통해서 식당을 운영하거나, 도시락을 각 가정으로 배달 받는 방식을 선호하는 비율이 70%를 넘었다. 이것은 사회 활동으로 인해 가정에 머무는 시간이 적어짐에 따라서 프로그램에 참여하기 어렵다고 판단하는 것으로 보인다. 공동 식사와 주민 회의의 빈도에 대해서는 각각 주 1회, 월 1회를 선호하는 빈도가 70% 이상으로 압도적이었으며, 주민회의에 경우는 격주간을 선호하는 응답이 23% 정도 되었다.

코하우징의 운영에 따른 추가적인 비용 부담에 대해서는 전체의 70% 이상이 20만원 이하 정도로 응답하였고, 34.33%가 10만원 미만, 37.31%가 10~20만원으로 답하였다. 전반적인 응답자들의 소득 규모가 300만원 이하인 것에 비해서 상대적으로 높은 금액을 생각하고 있는 것으로 조사되었다.

<표 4-12> 조사 응답자들의 코하우징의 세부 운영방식에 대한 선호도

항목	구분	빈도	%
운영 방식	주민들의 직접 운영 (자치관리 모델)	16	23.88
	운영 업체의 위탁 관리 (서비스 모델)	51	76.12
	전체	67	100
공동 식사 빈도	하지 않는다	6	8.96
	주 1회 미만	5	7.46
	주 1회	47	70.15
	주 2회	9	13.43
	전체	67	100
주민 회의 빈도	월 1회 미만	1	1.49
	월 1회	48	71.64
	월 2회	16	23.88
	월 4회	2	2.99
	전체	67	100
공동 식사 운영 방식	주민들이 돌아가면서 식사 준비	19	28.36
	서비스 업체를 통한 식당	38	56.72
	서비스 업체가 각 가정으로 배달	10	14.93
	전체	67	100
운영 비용	10만원 미만	23	34.33
	10~20만원	25	37.31
	20~30만원	5	7.46
	30만원 이상	9	13.43
	무응답	5	7.46
	전체	67	100

마지막으로 이러한 코하우징에 입주할 의사가 있는지 여부에 대해서 물었다. 결과는 <표 4-13>과 같다.

전체 응답자의 약 41.8% 정도가 코하우징의 입주 의사가 있다고 답변했다. 그러나 적극적 입주 의사를 보인 응답자는 5% 미만으로 적었고, 유보적인 입장을 보인 사람들이 절반에 가까웠다.

<표 4-13> 조사 응답자들의 코하우징 입주 의사

항목	구분	빈도	%
코하우징 입주 의사	매우 그렇다	3	4.48
	약간 그렇다	25	37.31
	잘 모르겠다	31	46.27
	약간 그렇지 않다	3	4.48
	매우 그렇지 않다	5	7.46
	전체	67	100

입주 의사의 표현에 따라 그 이유를 추가적으로 물었다. ‘잘 모르겠다’라고 답변한 응답자는 선택하지 않은 이유를 고르도록 하였다. 이에 대한 결과는 <표 4-14>와 같다. 먼저 선택한 이유는 약 42.86%가 ‘근린관계 형성과 공동체 생활에 유리함이 있어서’라고 답변하였다. 이것은 앞의 설문에서 근린관계가 친밀하지 않다는 인식과, 근린관계 형성을 위한 건축계획의 필요성에 대해서 인식하고 있다는 것에 대한 결과로 보인다. 또한 편의 시설을 이용하기 유리하기 때문이라는 의견도 28.57%가 응답하여서 공동생활시설을 적극적으로 활용하는 것을 코하우징의 장점으로 생각하는 의견도 다수 있는 것으로 확인할 수 있었다.

반면 코하우징을 선택하지 않은 이유는 프라이버시가 침해받을 수 있다는 우려가 1/3 정도로 가장 많았고, 공동체 프로그램에 대한 부담이 많다는 의견도 뒤를 이었다. 이것은 코하우징 프로그램에서 나타났던 공동 식사에 대한 부담이 다시 나타난 것으로 해석 가능하다. 앞의 문항에서 입주 의사에 유보적인 태도를 보였던 응답자들은 공동체 프로그램에 대한 부담과 프라이버시에 대한 우려가 같게 나타났다. 결국 이것은 개인화되고, 가정에 많은 시간을 투자하지 않는 현재의 응답자들의 생활방식에서 북유럽과 미국에서 제시하는 자치관리 모델의 코하우징이 일정부분 부담의 요소로 작용하고 있다고 볼 수 있다.

<표 4-14> 조사 응답자들의 코하우징 입주 선택의 이유

*괄호 안은 앞의 질문에서 ‘잘 모르겠다’를 선택한 응답자의 답변 빈도

항목	구분	빈도	%
코하우징을 선택한 이유	근린관계 형성과 공동체 생활 유리	12	42.86
	가사 노동 경감	4	14.29
	향후 육아 및 자녀 교육에 유리	4	14.29
	편의 시설 이용에 유리	8	28.57
	치안 및 안전 보장에 유리	0	0
	전체	28	100
코하우징을 선택하지 않은 이유	공동체 프로그램에 대한 부담	11(10)	28.21
	프라이버시 보호에 대한 우려	13(10)	33.33
	기존 주택에 비한 장점이 적음	10(6)	25.64
	추가 비용 부담에 대한 우려	4(4)	10.26
	근린 관계 악화에 대한 우려	1(1)	2.56
	전체	39	100

4.2.2. 설문지의 분석

조사 응답자들의 설문을 통해서 크게 세 가지의 분석점을 도출해 낼 수 있었다. 첫 번째로 근린 관계가 매우 약화되어 있으며, 이것은 사회생활과 무급노동으로 인한 시간 부족으로 인한 결과였다. 조사자들이 가정에서 보내는 시간은 평균적으로 약 9.7시간이었고, 이중에서 무급 노동에 소요되는 시간은 전체 평균 약 1.2시간이었다. 수면시간을 대략적으로 6시간에서 7시간으로 가정할 때 조사 응답자들은 가정에 머무는 시간 중 수면시간을 제외한 시간의 약 절반가량을 무급 노동에 사용하였다고 볼 수 있었다. 그러나 이것은 상대적으로 적은 시간투자여서 조사 응답자들은 무급노동의 양이 많다거나 생활에 부담이 된다고 인식하지는 않았고, 부담이 된다고 하더라도 위탁하거나 하지 않고 개인의 영역으로 받아들이고 있었다.

두 번째는 20~30대의 젊은 1,2인 가구의 이동성이 높아졌고, 이로 인해 근린

관계가 약화되었음에도 불구하고 이에 대한 문제의식이 예전에 비해서 감소했다는 점이다. 결혼을 하기 전이거나, 결혼을 하더라도 자가 주택을 구매하기 전 원룸이나 오피스텔 등에서 거주하는 응답자들이 많았고, 이로 인해 거주 기간도 1년 이내인 응답자가 전체 응답자의 1/3을 상회하였고, 3년 이내인 경우로 확대하면 전체의 약 3/4에 육박하였다. 이로 인해 응답자들은 대체로 현재의 근린관계가 친밀하지 않다고 생각하지만, 그것에 대해서 불만족스럽게 생각하는 응답자의 비율은 그에 비해 약 1/3 수준에 머물렀다. 이것은 이전의 한민정의 2005년 연구와 큰 차이를 보이는데, 당시 설문에서 공동체적인 삶에 대한 관심이 있다고 답한 사람은 전체의 49%였고, 적극적으로 관심이 없다고 답한 사람은 불과 8% 정도였다. 또한 현재 근린관계의 교류 정도도 교류가 적다는 응답은 약 33% 정도였던 것에 비하면, 상당한 차이가 있음을 확인할 수 있다. 이것의 원인은 크게 두 가지 요소의 차이로 분석해볼 수 있는데, 하나는 본 연구의 조사 연령층이 상대적으로 낮기 때문이고, 또 하나는 본 연구의 조사 대상이 상대적으로 도심에 거주하고 있고, 선행 연구의 설문 조사 대상은 주로 교외 거주자였기 때문이라고 볼 수 있다.

마지막으로 기존의 코하우징에 대해서는 아직 모르는 사람들이 더 많았으며, 코하우징의 프로그램에 대해서는 전반적으로 장점이며, 필요하다고 인식하고 있었다. 프로그램들 중에서는 특히 주민 복지를 위한 프로그램들과 문화적 요소들에 높은 선호도를 보였고, 아동과 노인을 위한 프로그램에도 높은 선호도를 보였다. 반면 공동체적 인식을 더 깊게 요구하는 공동 식사와 같은 프로그램은 상대적으로 낮은 선호도를 보였는데, 이런 공동체적 프로그램의 낮은 선호도에도 불구하고, 코하우징에 입주 의사가 있었던 사람들은 근린관계 형성과 공동체 형성에 매력을 느껴서라고 답했다. 반면 입주 의사가 없거나, 유보적인 태도를 취한 응답자들은 공동체 프로그램에 대한 부담과 프라이버시를 침해받을 수 있다는 우려가 다수였다. 이것은 결국 코하우징의 근린관계의 형성 정도로 받아들이고, 공동체적 요소의 부담감을 최소화하려는 응답자들의 욕구로 파악할 수 있다. 이것은 결국 코하우징의 운영 방식에 대한 태도로 드러나는데, 3/4이상의 응답자가 공동체적 프로그램을 중시하는 자치관리 모델보다는 보다 개별적인 서비스 모델을 선호하는 것으로 확인할 수 있다.

이를 통해 응답자들은 코하우징을 코문주의적 공동주택이나 우리의 전통의 마을단위 공동체와는 다른, ‘단지 내 거주자들이 복합적인 편의시설 및 복지시설을 보다 편리하게 사용할 수 있는 커뮤니티형 공동주택’으로 받아들였다고 해석할 수 있다.

4.3. 소결

코하우징은 도시 내 1,2인 가구 주거로 제시된 도시형 생활주택에서 제기될 수 있는 삶의 질적인 문제에 대해서 효과적으로 대응할 수 있는 장점을 가지고 있다. 첫째로는 무급노동의 감소를 기대할 수 있다는 것이다. 자치 관리 모델의 경우 교대로 공동 식사와 탁아 등을 맡으므로 무급노동이 저감되고, 서비스 모델의 경우 비용을 지불하고 무급 노동을 구매함으로써 무급노동을 줄일 수 있다.

두 번째는 커뮤니티의 형성과 단지의 어메니티의 향상에 도움을 준다. 코하우징의 다양한 프로그램과 시설들은 이용자들이 꾸준히 근린과 관계를 맺도록 도우며, 이를 통해서 커뮤니티를 형성하고, 근린간의 관계를 가까이 할 수 있다. 또 거주자들이 직접 단지를 운영하고, 모든 거주자들이 이에 참여함으로써 코하우징의 프로그램과 공간 사용 등이 거주자 및 사용자들의 변화에 따라 즉각적으로 대응할 수 있다. 이를 통해서 거주자들은 주거지의 쾌적감과 만족감을 향상시킬 수 있고, 이것은 일반적인 주거 단지에 비해서 코하우징이 단지의 어메니티 향상에 더 이득이 있는 것 이라고 말할 수 있다.

실제로 도시의 1,2인 가구에게 이러한 코하우징의 장점이 어떠한 의미를 갖는지, 그리고 이들에게 적합한 코하우징은 어떠한 요소가 필요한지 확인하기 위해 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 잠재 수요층으로 여겨진 20~30대의 1,2인 가구 거주자로, 크게 근린관계, 무급노동, 코하우징에 대한 선호도에 대해서 질문하였다.

이 설문 결과로 얻어진 도출점은 크게 세 가지로, 하나는 많은 유급 노동과

사회적 활동, 그리고 적지만 더 줄이기 어려운 무급 노동으로 인해 근린관계가 매우 악화되고 있다는 것이다. 두 번째는 도시 거주자들의 주거 이동이 잦아졌고, 이로 인해 근린 관계에 대한 욕구도 줄어들었다는 것이다. 근린관계를 위한 건축 계획이 필요하다고 생각하지만, 이것은 이상적인 의견에 가까웠고, 실제로 근린관계에 대한 욕구는 이전보다 적었다. 그럼에도 근린관계의 축소에 대한 문제점도 예전만큼 강하게 느끼지 않고 있으며, 사회적 관계를 통해 근린관계를 대체하고 있었다. 마지막으로 코하우징에 대한 선호도에서는 자치관리형 모델보다는 서비스 모델을 선호하고 있었으며, 공동생활시설 프로그램도 공동체적 삶을 위한 기반이기 보다는 근린과 이용하기 편리한 시설로써 받아들이는 경향을 보였다. 그럼에도 불구하고 응답자들은 근린관계의 형성과 공동체적 삶에 유리하기 때문에 코하우징을 선택하는 경우가 많았고, 공동생활시설의 편의성 때문이라는 의견은 그에 비해 적었다. 하지만 가정에 머무는 시간이 적고, 사회 활동이 늘어나면서 공동체 프로그램이 부담스러워 하는 경향도 있었으며, 프라이버시 침해에 대한 우려로 코하우징을 선택하는데 유보적인 입장을 보이는 경우도 있었다.

5. 결론

2000년대에 들어서 이미 서울의 주택 공급비율은 100%를 넘어섰고, 여전히 매해 주택은 지속적으로 공급되고 있다. 그러나 여전히 주택 부족 현상은 나타나고 있고, 최근 들어 소형주택의 부족이 심화되고 있다. 이것은 서울의 인구 구조적 변화에 기인하는데, 이 인구 구조적 변화는 크게 세 가지로 요약될 수 있다. 첫 번째는 노인 인구의 증가로 인한 고령화 사회의 진입이다. 두 번째는 맞벌이 가정의 지속적인 증가이다. 맞벌이 부부의 증가는 단순히 부부가 모두 직장을 갖는다는 사실에서 나아가 여성이 점차 남성과 비슷한 수준의 근로 시간을 갖게 된다. 이로 인해 남성과 여성의 가정 내 무급 노동시간이 줄어들고, 여성의 여가시간이 비약적으로 감소하였다. 마지막은 1,2인 가구의 증가 및 편부모 가정이나 조손가정과 같은 특수형태 가정의 증가이다. 1,2인 가구는 지속적으로 증가하여 서울과 같은 대도시의 경우 1,2인 가구의 가구 수는 전체 가구 수의 약 20%에 육박하고 있으며, 특수 형태 가정의 수도 꾸준히 증가세를 보이고 있어 이들을 위한 주택 마련이 필요하다.

정부는 이러한 변화 중 1,2인 가구의 증가에 집중하여, 1,2인 가구를 분석하여 크게 네 계층으로 분류하였다. 네 계층은 각각 ‘독거 노인 및 노인 부부’, ‘고소득 독신 주거자’, ‘사회 초년생’, ‘독신자 그룹’ 등으로 분류하고 있으며, 이것은 인구 구조적 변화로 인한 결과의 재분류이다. 즉 노인 인구 증가로 인해 ‘독거 노인 및 노인 부부’ 그룹이 증가하고, ‘독신자 그룹’은 단순히 결혼 연령 상승으로 인한 증가 뿐 아니라 이혼으로 인한 편부모 가정, 혹은 조손 가정의 증가로 인한 결과물이기도 하다.

정부는 이러한 1,2인 가구의 주거 대책을 마련하기 위하여, 1,2인 가구가 살기 적합한 소형주택을 공급하기 위하여 노력해왔다. 그러나 소형주택의 보급은 2000년 이후 급격하게 줄어들고 있고, 대형 아파트 위주의 물량공급이 지속되고 있었다. 따라서 저평형대 아파트 가격의 상승과 전세 가격 상승 등의 문제가 발생해왔

다.

이로 인해 정부는 줄어드는 소형 주택의 보급을 안정적으로 늘리기 위하여 2009년 새롭게 ‘도시형 생활 주택’ 정책을 고안하여 보급하고자 하고 있다. 도시형 생활주택에는 기존의 원룸형 주택과 다세대형 주택의 건설을 촉진하는 정책, 그리고 주거의 형태가 아님에도 불법적으로 개조되어 공급되어오던 고시원 등을 제도화한 기숙사형 주택을 공급하는 등의 내용으로 구성되었다. ‘도시형 생활주택’은 지금까지 불법적으로 개조되어온 고시원과 같은 시설이나, 오피스텔에 욕조 등을 설치한 불법 개조된 주거 시설들을 제도화 시켰다는 의의가 있다.

그러나 이 정책의 주 내용은 소형 주택 공급 활성화를 위해서 도시형 생활주택을 건설할 때 각종 법적 규제를 완화시켜 주는 것에 있고, 이러한 규제의 완화에는 주차장 설치, 층간 소음 규제, 외부 소음 규제 등 삶의 질과 직접적으로 연관되는 규제들이 다수 포함되어 있다. 이것은 결국 거주자의 삶의 질을 악화시키는 방향으로 진전될 가능성이 높다.

1960년대 북유럽에서 처음 등장하여 정착한 코하우징은 근린관계의 개선을 의도로 만들어진 공동주택 구성 방식으로, 개별주택들을 단지화하고, 내부에 단지 주민들이 함께 이용할 수 있는 공동생활공간을 구성하는 공동주택이다. 또한 코하우징의 초기 계획단계부터 단지 운영에 이르기까지 거주자들이 지속적으로 참여하여, 거주자의 참여도를 높이고 이를 통해 커뮤니티를 양성화 하는 데에 그 의도와 목표가 있다고 할 수 있다. 처음의 코하우징은 거주자들이 모든 운영을 참여하는 자치관리 모델과, 거주자들이 선정한 전문 업체를 통해 운영을 대행하는 서비스 모델로 분화되었지만, 1970년대 이후부터는 자치관리 모델 위주로 건설되어 왔다. 이러한 코하우징은 1990년대 초반 McCamant & Durrett에 의해 미국으로 전파되어 크게 성공하였고, 현재 북미와 유럽 각국에 많은 수가 건설되어 자리를 잡았다. 또한 일본에는 거주자들이 건축 초기 단계부터 참여하는 Co-Operative 주택이 알려졌는데, 이중 오사카 지역의 도주쇼(都住創) 주택과 같이 경우는 크게 성공하여, 코하우징의 또 다른 형식으로 받아들여질 수 있었다.

코하우징은 삶의 질적 저하가 우려되는 도시의 1,2인 가구 주거 공급에 또 다

른 해법이 될 수 있다. 첫째로, 혼자서 사회생활과 가정의 무급노동을 병행해야 하거나, 맞벌이 부부로 가족 구성원 모두가 가정을 비우는 시간이 많은 1,2인 가구 거주자들에게 무급노동의 감소를 제공할 수 있으며, 이를 통해 여가 시간의 회복을 의도할 수도 있다. 두 번째로는 거주자들이 초기 계획단계부터 참여하고 운영하는 코하우징의 독특한 방식으로 인해, 급격하게 줄어든 근린의 커뮤니티를 재생하고, 단지의 어메니티를 향상하는 데에 기여할 수 있다.

현재 주로 운영되고 있는 코하우징은 소규모 근린의 공동체를 강조하고 단지 활동에 참여하는 것을 강조한다. 이러한 코하우징의 독특한 태도는 근린 관계가 개선되는 1차적인 장점 뿐 아니라 이를 통해 결과적으로 지역사회가 활성화되고, 치안이 안정되는 등의 2차적인 효과도 기대할 수 있다.

그러나 설문을 통해 확인할 수 있는 서울의 1,2인 가구 거주자들의 코하우징에 대한 선호도는 현재 북미와 서구에 널리 퍼져있는 자치관리 모델의 코하우징과는 그 궤를 달리하고 있다. 서구의 지역적 문화와 자치적 전통과는 다르게 개인화되고 사회활동의 비중이 큰 서울의 젊은 층의 1,2인 가구 거주자들은 근린과의 관계와 거주지의 커뮤니티를 위한 활동보다는 직업으로 연결되었거나, 사회단체, 친목 단체를 통한 관계로 그 비중이 옮겨가고 있는 것을 알 수 있었다. 이로 인해 젊은 도시인들은 자치관리 모델 코하우징의 공동 식사와 공동 욕아 등의 프로그램을 부담스럽게 느끼거나, 커뮤니티 형성 과정에서 생길 수 있는 프라이버시의 침해에 대해서 우려하고 있었다. 그러나 그럼에도 불구하고 공동생활 시설을 통해서 이용할 수 있는 여러 가지의 주민 복지 시설에 대해서는 그 효용성을 인식하고 있었으며, 근린관계의 개선 또한 필요성에 공감하고 있었다.

결과적으로 이러한 주요구들을 만족시키는 서울의 1,2인 가구를 위한 새로운 코하우징의 유형은 일반적인 자치관리 모델과는 다른 형태로 구성되어야 한다. 지금까지 나타난 코하우징의 형태들과 비교하여 볼 때, 주민들의 참여를 줄여주면서도, 코하우징의 여러 가지 이점을 선택할 수 있는 방법으로는 스웨덴에서 1960년대 나타났던 콜렉티브하우스와 같은 서비스 모델이나, 일본의 도주쇼(都住創) 주택과 같은 코하우징이 적합하다고 보여진다. 이러한 코하우징의 특성은 다음과 같

다.

먼저 스웨덴의 노인용 코하우징 전문 건설 기업인 SAMBO와 같은 전문적 코하우징 건설기업이나 정부를 통한 건설, 두 번째로 주민 회의의 전문 운영 업체 선정과 운영 업체를 통한 위탁 관리, 세 번째로 거주자들의 커뮤니티와 각종 문화적 모임 조직 및 행사 개최 등이다.

이러한 코하우징의 형태는 마치 현재의 타운하우스와 서비스드 레지던스의 조합된 형태로도 이해될 수 있다. 타운 하우스는 단지 내에 각종 복리 시설을 갖추고, 단지 배치 계획에서도 이러한 복리 시설과 광장 등을 조합하여 커뮤니티를 강조하고 있다. 서비스드 레지던스는 아파트와 호텔, 오피스의 중간적 성격을 띠는 주거 형태이다. 아파트와 같이 취사와 세탁 등이 가능하면서도, 호텔식 서비스 또한 제공하고 있다. 이러한 서비스드 레지던스에는 일반적으로 식당, 피트니스 센터, 회의실, 간단한 식료품 구매 등이 가능한 복리시설 또한 제공이 되고 있다. 이런 점에서 볼 때, 서울의 1,2인 가구를 위한 코하우징은 이 두 주거형태의 장점을 흡수하고 있다고 볼 수 있다.

반면 차이점 또한 존재한다. 타운하우스는 주로 교외의 신도시나, 도시 외곽지역에 건설된다는 입지적 특성이 있다. 또한 단위 주거의 면적이 대형화되고 주거가 고급화되는 특성이 있다. 특히 서울 인근에 건설되는 많은 타운하우스는 서울 상류층의 세컨드 하우스 개념으로 건축되는 경우가 많아 이러한 고급화와 대형화의 성향이 두드러지게 나타난다. 그리고 서비스드 레지던스는 일반 주거와 같은 장기적인 거주보다는 단기적인 비즈니스 고객이나, 여행자들을 위한 주거 형태에 가까우며, 호텔에 가까운 서비스를 제공하기 위한 많은 서비스 인력과, 역시 고급화된 성격은 소형주택 보급과 1,2인 가구주거와 맞지 않는 면이 있다.

서울에서의 20~30대의 1,2인 가구를 위한 코하우징을 정착시키기 위하여 향후 두 가지의 노력이 필요하다고 보여진다.

첫째로, 서울의 수요층에 맞는 코하우징 형태의 개발이다. 본 연구의 내용처럼 서울에서의 코하우징은 도시 내 소형 가구 위주의 공동주택에 커뮤니티를 형성할

수 있는 복리공간과 공동의 영역을 갖춘 형태로 구성되어야 하며, 일정 수준의 무급 노동을 대체할 수 있는 서비스를 적절한 가격에 제공하여야 한다. 공동생활 공간에는 거주자들이 커뮤니티를 형성하는 데에 유리한 소규모의 문화 시설들이 필요하다. 따라서 코하우징이 성공할 수 있도록 하는 적절한 비용과 개별 주거의 크기와 단지의 규모, 커뮤니티 공간의 성격과 이용방식 등의 접점을 찾아야 한다.

둘째로, 코하우징을 통한 공동체 생활의 이점의 교육과 홍보가 필요하며, 이를 통한 점진적인 자치관리 모델 코하우징이 정착할 수 있도록 하여야 한다. 코하우징이 최초로 등장한 것은 1960년대이며, 미국에 보급되어 정착한 것도 약 20여년이 지났지만, 아직 우리나라에는 코하우징의 정의에 완전히 부합하는 코하우징은 없다고 보는 것이 타당하며, 동호회 주택이라는 이름으로 일부 건축되었을 뿐이다. 또 지금까지 본 연구를 통해 제시되는 코하우징의 모델은 서비스 모델에 가깝다. 이러한 경향은 마치 스웨덴의 초기 콜렉티브후스가 건설되었던 것과 비슷한 양상으로 생각된다. 도시 1,2인 가구의 주거환경을 개선하고 새로운 주거를 공급하는 복지모델로써 코하우징을 건설하고, 이를 통한 공동체 생활의 장점을 적극적으로 홍보하고, 알림으로써 점차 자치관리형 코하우징을 보급하는 방향으로 발전해 나가야 할 것이다.

참고문헌

단행본

1. 이진경, 『근대적 주거공간의 탄생』, (소명출판, 2000)
2. 장립중·박진희, 『대한민국 아파트 발굴사』, (효형출판, 2009)
3. 조형 외, 『여성주의 시티즌십의 모색』, (이화여자대학교 출판부, 2007)
4. 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』, (교문사, 2000)
5. 최정신, 『새로 쓰는 주거문화』, 주거학연구회, (교문사, 2000)
6. 최정신, 『스칸디나비아 노인용 코하우징의 계획과 적용』, (집문당, 2006)
7. Bryn Barnard, 김윤희 역, 『세계사를 바꾼 전염병들』, (다룬, 2006)
8. Frederick F. Cartwright·Michael Biddiss, 김훈 역, 『질병의 역사』, (가람기획, 2004)
9. McCanmant & Durrett, 『Cohousing』, (Ten Speed Press, 1994)
10. Peter Hall, 임창호·안건혁 역, 『내일의 도시』, (한울 아카데미, 2005)

학회논문

11. 김석경·임미숙, 맞벌이 가족의 주생활 특성 및 주요구에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제 21권 제 10호. 2005. 10.
12. 김성화·이재훈, 「도시지역 주거관련 건축물의 사용실태에 관한 연구 -수도권 지역을 중심으로-」, 대한건축학회 논문집 제 22권 제 5호. 2006. 5.
13. 박지영·김명수, 「어메니티(Amenity) 증진을 위한 도시 경관 개선방안에 관한 연구」, 한국디자인학회 학술발표대회 논문집 한국디자인학회 2007 가을 국제학술발표대회 논문집, 2007. 10
14. 박재현·조용·박원호·윤석현·백준홍, 「서비스드 레지던스의 유지관리 시스템 설계」, 대한건축학회논문집 제 25권 제 1호, 2009. 1.

15. 손문금, 「맞벌이 부부의 무급노동분담에 대한 실증적 연구: ‘생활시간조사’ 자료를 중심으로」, 한국여성연구소 페미니즘 연구 제 5호. 2005. 10.
16. 신경주·장상옥, 「한국과 미국 공공 임대아파트의 거주자 특성과 생활지원서비스 비교」, 한국생활환경학회지 제 14권 제 4호. 2007.
17. 신용재, 「Cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구」, 한국주거학회지 제 12권 제 1호. 2001. 2.
18. 유해연·박연정·심우갑, 「강남구 주거용 오피스텔의 현황 및 특성에 관한 연구」, 대한건축학회 논문집 제 25권 제 6호. 2009. 6
19. 이경희, 「공동주택개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구」, 대한가정학회지, 제38권, 제2호, 2000.
20. 이미숙, 「맞벌이 부부이 가사역할수행에 관한 연구」, 생활과학연구논집 제 14권 제 1호. 1994
21. 이옥경·권오정, 「중년층 이상이 선호하는 노인용 코하우징의 특성」, 한국생활환경학회지 제 9권 제 1호, 2002
22. 이재준, 「공동주택 주거환경에서의 어메니티 평가와 계획적 함의에 관한 연구」, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제 33권 제 1호. 1998. 2
23. 이재준, 「공동주택 주거환경에서의 어메니티 활성화 방안 연구」, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」 제 33권 제 1호. 1999. 4
24. 이정선·홍선관·김억, 「노후 집합주택의 리모델링을 통한 도시형 중규모 Cohousing 계획에 관한 연구」, 대한건축학회 논문집 제 24권 제 2호, 2004. 10.
25. 정우석·조한, 「고령화 사회에 대응한 도시형 노인용 코하우징의 단위평면 계획에 관한 연구」, 대한건축학회 논문집 제 27권 제 1호(통권 제 51집), 2007. 10.
26. 주서령·김선중, 「한국의 코하우징 사례분석」, 한국주거학회 논문집 제 11권, 2000.
27. 최정신, 「북유럽의 코하우징 사례」, 한국주거학회 논문집 제 11권, 2000. 11.

28. 최정신·조재순, 「스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기와 생활만족도의 성별 차이」, 한국가정관리학회지 제 24권 1호, 2006

학위논문

29. 한민정, 「코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획 방법에 관한연구, 연세대학교 대학원 건축공학전공 박사논문, 2005. 12.

웹사이트

30. 국가통계포털 <http://www.kosis.kr>
31. 네이버 백과사전. <http://100.naver.com>
32. 디비피아 <http://www.dbpia.co.kr>
33. 연세대학교 학술정보관 <http://library.yonsei.ac.kr>
34. 위키백과 <http://kr.wikipedia.org>
35. The Cohousing Association of the United States.
<http://www.cohousing.org>
36. Canadian Cohousing Network <http://www.cohousing.ca>

삽도출처

<그림 2-1> 국가통계포털 <http://kosis.kr> 을 참고하여 작성

<그림 3-1> 이진경, 『근대적 주거공간의 탄생』

<그림 3-2> 이진경, 『근대적 주거공간의 탄생』

<그림 3-3> 이진경, 『근대적 주거공간의 탄생』

<그림 3-4> 이진경, 『근대적 주거공간의 탄생』

<그림 3-5> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-6> 한민정, 「코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의
계획방법에 관한 연구」

<그림 3-7> 한민정, 「코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의
계획방법에 관한 연구」

<그림 3-8> 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』

<그림 3-9> 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』

<그림 3-10> 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』

<그림 3-11> 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』

<그림 3-12> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-13> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-14> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-15> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-16> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-17> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-18> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-19> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-20> McCamant & Durrett, 『Cohousing』

<그림 3-21> 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』

<그림 3-22> 주거학연구회, 『더불어 사는 이웃 세계의 코하우징』

<그림 4-1> 설문조사 결과를 바탕으로 작성

부록 : 1,2인 가구를 위한 Cohousing 적용 가능성에 대한 설문 조사

안녕하십니까?

서울을 비롯한 대도시에 혼자 살거나, 두 명 이하가 사는 가정이 빠르게 증가하고 있습니다. 직장이나 학교를 위해 가족과 떨어져 혼자 이주한 경우도 있고, 자녀들을 모두 독립시킨 부모들도 있습니다. 또한 이혼한 가정이나, 조손가정(조부모와 손자녀로 구성된 가정)도 있습니다. 현재의 아파트 위주의 주거 형태는 이러한 계층에 대한 고려가 미비할 뿐 아니라, 일반적으로도 도시 공동체 구성에 어려움이 있는 것이 사실입니다.

본 설문은 근래 늘어나고 있는 이러한 1,2인 가구의 주거에 대한 대안으로 북유럽, 미국 등에 다수 건설되어 있는 Cohousing을 제시하고, 그에 대한 인식을 조사하기 위해 계획되었습니다.

바쁘시더라도 빠짐없이 문항을 작성해 주시면 감사하겠습니다.

본 설문은 무기명으로 통계 처리되며, 본 연구 이외에 어떠한 용도에도 사용되지 않을 것을 약속드립니다.

다시 한 번 설문에 응해 주심에 대단히 감사드립니다.

2009년 11월

연세대학교 건축공학과 T.E.A 연구실 김윤환

Tel. 010.8938.6823. E-mail. travis-yh@hanmail.net

*현 주거 환경에 대한 문항

주거현황	현재 주택
1. 주택유형	①아파트 ②단독주택 ③연립,다세대 ④원룸,오피스텔 ⑤기타
2. 주거지역	()시/도 ()구/군 또는 시
3. 주거면적	①15평 미만 ②15-25평 ③26-34평 ④35-43평 ⑤44평 이상
4. 방 수	①1개 ②2개 ③3개 ④4개 ⑤5개 이상
5. 거주기간	①6개월 미만 ②6개월-1년 ③1년-3년 ④3년-5년 ⑤5년 이상
6. 거주인원	()명

*근린 관계에 대한 문항

7. 귀하는 자주 만나는 이웃은 어떠한 관계로 연결되어 있습니까?

- ①인근 거주민 ②직업적 친분 관계
- ③사회 단체를 통한 친분 관계 ④종교적 친분 관계
- ⑤친목 도모를 위한 모임을 위한 친분 관계

8. 귀하께서는 현재 사시는 곳에서의 근린관계가 활발하다고 생각하십니까?

- ①매우 친밀하다 ②약간 친밀하다 ③보통이다
- ④약간 친밀하지 않다 ⑤매우 친밀하지 않다

9. (8번 문항의 3,4,5번에 답변하신 분만 대답해 주십시오.)

귀하의 근린관계 형성에 방해가 되는 요인이 무엇이라고 생각하십니까?

- ①이웃과 만날 공간의 부족
- ②근린간에 공동으로 사용할 수 있는 편의시설의 부족
- ③사회생활로 인한 시간의 부족 ④근린관계 형성에 대한 욕구의 부족

10. 귀하는 현재 귀하가 사는 곳의 근린관계에 만족하십니까?

- ①매우 만족스럽다 ②약간 만족스럽다 ③그저 그렇다
- ④약간 불만족스럽다 ⑤매우 불만족스럽다

11. 귀하는 공동주택에서 근린관계 형성을 위한 건축계획이 필요하다고 생각하십니까?

- ①매우 필요하다 ②약간 필요하다 ③그저 그렇다
- ④별로 필요없다 ⑤전혀 필요없다

11-1. (11번 문항의 1,2번에 답변하신 분만 답변해 주십시오)

귀하는 공동주택에 근린관계 형성이 필요한 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

- ①외로움, 고립감의 해소 ②여가, 정보의 공유 ③육아, 교육의 협조
- ④가사노동의 상호협조 ⑤치안 확보

귀하는 공동주택에 근린관계 형성이 불필요한 이유가 무엇이라고 생각하십니까?

- *현재 가사 노동에 관한 문항

①매우 부담스럽다 ②약간 부담스럽다 ③보통이다
④별로 부담스럽지 않다 ⑤전혀 부담스럽지 않다.

18. 귀하는 귀하의 가정에서 가사노동을 다른 사람에게 위탁하여 맡긴 적이 있습니까?

- ①있다 ②없다

19. (18번 문항에 1번에 답변하신 분만 대답해 주십시오)

귀하는 가사노동을 위탁하기 위하여 1개월당 어느 정도의 금액을 지불하십니까?

()원

*다음을 읽고 아래 문항에 답해 주십시오

코하우징(Cohousing)은 1960년대 북유럽의 덴마크와 스웨덴에서 발생한 주거의 형태로 각각의 개별 주택과 단지 주민들이 함께 사용할 수 있는 공동 공간이 합해진 형태의 공동주택입니다. 또한 코하우징의 건축계획 단계에서부터 거주민들이 참여하고, 입주 후에도 거주민들이 자치적으로 운영하는 형태를 갖고 있습니다.

코하우징에는 다음과 같은 네가지 특성이 있습니다.

1. 주민이 참여하는 과정
2. 의도적으로 이웃의 참여를 유도하는 계획
3. 공동 사용 공간의 확대
4. 주민의 자주적인 참여에 의한 관리

이를 위해 코하우징에서는 주민들의 공동 식사와 주민 회의를 통한 단지의 자치 운영, 탁아시설 운영, 취미생활을 위한 공간 마련을 통한 각종 소모임, 커뮤니티 등을 형성하고 있습니다.

20. 귀하는 이러한 코하우징에 대하여 들어보신 적이 있습니까?

- ①있다 ②없다

21. 귀하는 이러한 코하우징에 입주한다면 어떠한 사람들과 입주하기를 원하십니까?

- ①분양을 통한 공모 ②친구로 이루어진 모임 ③친척
④직장 동료들의 모임 ⑤사회단체 혹은 종교단체 등의 모임

22. 다음은 유럽과 미국에서 실행되고 있는 코하우징의 프로그램 및 시설입니다.
각각의 프로그램과 시설은 어느정도 필요하다고 생각하십니까?

	매우 필요	조금 필요	보통	조금 불필요	매우 불필요
공동 주방과 주 1,2회의 공동 식사					
공동 탁아 시설					
공동 작업실 (DIY제작이나 단지내 시설 제작)					
세탁실					
공동 창고					
취미 생활실 (미술 혹은 악기 연습실 등)					
어린이 놀이공간					
피트니스 클럽 혹은 야외 운동시설					
노인을 위한 데이케어 시설					
집회 및 회의실					
독서실 및 도서관					
공동 정원 및 광장					
개별 정원					

23. 코하우징의 가사 서비스 형태는 여러 가지 방식으로 운영 가능합니다. 다음
중 귀하가 가장 적합하다고 생각하는 방식은 무엇입니까?

- ①주민들의 직접 운영(공동 식사 준비, 시설 운영 및 관리 등)
- ②운영 업체를 통한 관리와 주민 회의를 통한 운영 업체 관리

24. 귀하께서는 미국과 유럽의 코하우징에서 가장 중요한 프로그램으로 제시되는
공동 식사와 주민 회의에 대해서 어느 정도 자주 열리는 것이 적당하다고 생
각하십니까?

공동식사 : 매 주 ()회
주민회의 : 매 월 ()회

25. 코하우징의 공동 식사는 여러 가지 방식으로 운영 가능합니다. 다음중 귀하가
적합하다고 생각하는 방식은 무엇입니까?

- ①주민들이 돌아가면서 식사 준비
- ②서비스 업체 선정을 통한 식당 운영
- ③각 가정으로의 배달 시스템

26. 귀하는 22번과 같은 프로그램 및 시설을 운영하고 이용하기 위하여 별도의 비용을 부담하여야 한다면, 어느 정도의 금액을 지불하시겠습니까?
()원

27. 귀하는 코하우징에 입주할 의사가 있으십니까?

- ①매우 그렇다 ②약간 그렇다 ③잘 모르겠다
④그렇지 않다 ⑤전혀 그렇지 않다.

27-1. (27번 문항에 1,2번에 답변하신 분만 답변해 주십시오)

귀하께서 코하우징을 선택하신 이유는 무엇입니까?

- ①근린 관계를 형성하고 공동체 생활을 영위하기 좋아서
②가사 노동을 경감할 수 있을 것 같아서
③향후 육아 및 자녀교육에 도움이 될 것 같아서
④각종 편의시설을 이용하기 좋을 것 같아서
⑤치안 및 안전이 보장될 것 같아서

27-2 (27번 문항에 3,4,5번에 답변하신 분만 대답해 주십시오)

귀하께서 코하우징을 선택하지 않는 이유는 무엇입니까?

- ①공동체 프로그램이 부담이 되어서
②프라이버시가 보호되지 않을 것 같아서
③기존의 주택유형보다 크게 장점을 느끼지 못해서
④추가적인 비용 부담이 우려되어서
⑤이웃 간의 사이가 나빠질 것이 우려되어서

*사회 인구학적 특성에 관한 문항입니다.

	사회인구학적 특성
28. 성별	①남 ②여
29. 연령	①25세 미만 ②25-29세 ③30-34세 ④35-39세
30. 학력	①고졸 이하 ②전문대재 ③전문대졸 ④대학재학 ⑤대졸 ⑥대학원재 ⑦대학원졸
31. 직업	①사무직 ②영업직 ③자영업 ④전문직 ⑤생산직 ⑥주부 ⑦기타()
32. 월평균 소득	①200만원 이하 ②200-300만원 ③300-400만원 ④400-500만원 ⑤500-600만원 ⑥600만원 이상

ABSTRACT

A Study on the applicability of Cohousing for single or two person households in Seoul

Kim, Yoonhwan

Dept. of Architectural Eng.

The Graduate School

Yonsei University

The Post-aged Society and decreasing of the number of population per household are worthy of attention for 2000. These bring out single or two person households increasing recently. The government groups those by 4 groups. In this situation, urban housing couldn't support those classes so alternative housing comes up to the surface such as studio apartment, a one-room apartment, 'Gosiwon'. However such things didn't satisfy the quality of life. The government introduces 'Urban life housing' to correspond this situation in 2009. But it ends in release some regulations for increasing supply so it doesn't care about quality of life.

We suggest 'Cohousing' as an alternative. We searched Cohousing cases in Northern Europe, America, and Japan and decided that Cohousing can be the solution for quality of life and is much better than recent small household in Seoul. It can solve the problems in quality of life by decreasing unpaid work, formatting community among residents, securing amenities.

We surveyed to make sure whether Cohousing can apply in Seoul and

which format is suitable. Through this, we could find 3 main results. The first one is that it goes worse in community relationship because of paid work, social activities and few amount of unpaid work which has difficulties to decrease. Next one is there's little desiring for community relationship caused by frequent moving out in urban life. The last one is that people more prefer serviced model than self-managed model in Cohousing model and they accept programs for community life as amenities rather than the base of their own community.

As a result, new Cohousing system for small household in Seoul should be innovative to make satisfaction for such demands. And we conclude that new Cohousing system should be able to decrease residents' participation and give some choices for advantages in Cohousing. It means that new Cohousing system should be consist of basic requirements such as constructor by government or specialized constructor companies, operator chosen by community decision and management with operator and community system. So new Cohousing system can be understood changed formation in inexpensive urban small-sized housing combined with Town house or serviced-residence.

This research is more than just introducing cases in other countries or decision making for Cohousing as a senior housing. We suggest applicable for urban small household and elements for Cohousing, also. I'm sure that this work contributes for Cohousing to make alternative urban housing.

Key word : Cohousing, single or two person households, Urban life housing, Community, Unpaid work.