



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

제 55 회 석사학위논문

지도교수 최 상 현

지속가능한 커뮤니티 관점으로 본
코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구
-국내·외 사례분석을 중심으로-

A Study on the Planning Characteristics & Improvement
of Co-housing from the
Perspective of Sustainable Community
- focused on domestic and foreign case analysis -

중앙대학교 건설대학원

실내건축학과

안 하 나

2013년 8월

지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구

-국내·외 사례분석을 중심으로-

A Study on the Planning Characteristics & Application
of Co-housing from the
Perspective of Sustainable Community
- focused on domestic and foreign case analysis -

이 논문을 석사학위논문으로 제출함

2013년 8월

중앙대학교 건설대학원
실내건축학과
안 하 나

안하나의 석사학위논문으로 인정함

심사위원장 _____인

심 사 위 원 _____인

심 사 위 원 _____인

중앙대학교 건설대학원

2013년 8월

목 차

제 1 장 서론	1
1.1 연구의 배경 및 목적	1
1.2 연구의 범위 및 방법	4
1.3 선행연구고찰	6
제 2 장 지속가능한 커뮤니티의 이론적 고찰	9
2.1 지속가능성(Sustainability)	9
2.1.1 지속가능한 개발의 전개과정	9
2.1.2 지속가능한 개발의 개념	9
2.1.3 지속가능한 정주지 개발의 개념	10
2.1.4 지속가능한 주거단지	13
2.2 커뮤니티(Community)	17
2.2.1 커뮤니티(Community)의 개념	17
2.3 지속가능한 커뮤니티의 개념 설정	21
제 3 장 코하우징(Cohousing)에 관한 이론적 고찰	23
3.1 코하우징(Cohousing)의 역사적 배경	23
3.1.1 코하우징(Cohousing)의 개념	23
3.1.2 코하우징(Cohousing)의 등장 배경	25
3.1.3 코하우징(Cohousing)의 전개	27
3.2 코하우징(Cohousing)의 구성 형태	33
3.2.1 코하우징(Cohousing)의 현황	33
3.2.2 코하우징(Cohousing)의 공동체적 생활의 유형	34
3.2.3 코하우징(Cohousing)의 물리적 구성	36

제 4 장 지속가능한 커뮤니티 관점에서의 코하우징 분석의 틀 ..	38
4.1 지속가능성과 커뮤니티 적용연구의 계획요소 고찰	38
4.2 분석의 틀 도출	48
제 5 장 사례분석을 통한 계획특성 및 개선방안	52
5.1 선정 및 방법	52
5.1.1 선정 방법	52
5.1.2 사례 선정	53
5.1.3 분석 방법	54
5.2 국외 사례 분석	56
5.2.1 텅고든(Tinggarden Cohousing)	56
5.2.2 썬 앤 윈드(Sun&Wind cohousing)	60
5.2.3 사우스사이드 파크(Southside Park Cohousing)	64
5.2.4 앤 스트리트(N Street Cohousing)	68
5.2.5 어스송(Earthsong Eco-Neighbourhood cohousing)	72
5.3. 국내 사례 분석	76
5.3.1 서당골	76
5.3.2 안양 아카데미 테마타운	78
5.3.3 초록마을	81
5.4. 분석의 종합	83
5.5. 개선 방안 제시	94
제 6 장 결론	97
참고문헌	101
국문초록	103
Abstract	107

표 목 차

<표1-1> 4차 국토종합계획 제 2대 주거부분 기본방향	2
<표1-2> 2대 주거부분에 대한 장단기 추진계획	2
<표1-3> 사례대상 코하우징 목록	4
<표1-4> 코하우징 선행연구(2003-2012년)	6
<표2-1> 지속가능한 정주지의 10대 주요이슈	11
<표2-2> 지속가능한 개발 개념의 전개 과정	12
<표2-3> 선행연구 및 문헌에서 도출된 주거의 지속가능성(Sustainability)의 개념 ..	14
<표2-4> 선행연구 및 문헌에서 도출된 커뮤니티(Community)의 개념	19
<표2-5> 지속가능한 커뮤니티의 8가지 주요 특성	21
<표4-1> 분석의 틀 설정 단계	39
<표4-2> 선행연구를 통해 도출된 계획요소	49
<표4-3> 지속가능한 커뮤니티에 관한 계획요소	50
<표4-4> 지속가능한 커뮤니티 계획요소	51
<표5-1> 국내·외 코하우징의 사례	53
<표5-2> 사례 분석 방법	54
<표5-3> 코하우징 사례 분석틀	55
<표5-4> Tinggarden Cohousing 사례분석	56
<표5-5> Sun&Wind Cohousing 사례분석	60
<표5-6> Southside Park Cohousing 사례분석	64
<표5-7> N Street Cohousing 사례분석	68
<표5-8> Earthsong Eco-Neighbourhood cohousing 사례분석	72
<표5-9> 서당골 사례분석	76
<표5-10> 안양 아카데미 테마타운 사례분석	78
<표5-11> 초록마을 사례분석	81

<표5-12> 코하우징 개요 분석	83
<표5-13> 지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징의 계획요소 분석	84
<표5-14> 일반적 개요에 대한 분석 그래프	86
<표5-15> 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 분석 그래프	87
<표5-16> 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 분석 그래프	89
<표5-17> 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 분석 그래프	91
<표5-17> 국내사례의 문제점	94

그림 목 차

<그림1-1>	연구의 흐름도	8
<그림2-1>	지속가능성의 3가지 범주	11
<그림2-2>	지속가능한 커뮤니티	22
<그림3-1>	팔랑스테르의 기본 구상도	26
<그림3-2>	팔랑스테르의 단면구성도	26
<그림3-3>	파밀리스테르, 투시도 및 전체 평면도	27
<그림3-4>	파밀리스테르 내부 중정에서의 집회	27
<그림3-5>	Hareskov project 조감도	28
<그림3-6>	덴마크 최초의 코하우징 단지 배치도	28
<그림3-7>	1935년 최초의 Kollektivhus	29
<그림3-8>	Kollektivhus의 전형적인 평면유형 엘리베이터와 계단실이 있는 복도를 중심으로dumbwaiter가 있는 two-room apartment	29
<그림3-9>	스웨덴 최초의 자치관리 코하우징 모델인 스타켄(Stacken)의 공 동시설 평면	30

제 1 장 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1960년대 우리나라는 산업화로 인해 근대적 물질문명과 경제, 정치, 사회, 문화, 환경 등 전반에서 많은 변화를 일구어내며, 사회구조를 탈바꿈시키는 역사적인 전환과정을 맞이하였다. 그러나 그 이면에는 산업화와 도시화로 인한 주택문제, 교통문제, 환경문제 등과 같이 수많은 사회 문제를 야기시키며 발전적인 대안을 찾아야 한다는 목소리가 커지고 있다.

급속한 산업화 이후 농촌에 거주하던 사람들이 도시로 대규모 이동하게 되면서 도시화 또한 급속히 진행되었으며, 이로 인해 도시지역의 주택난이 심화되었다. 따라서 단기간 내 대량의 주택을 생산하는 것은 정책적으로도 매우 시급한 과제였기 때문에 이를 해결하기 위한 방안으로 공동주택을 적극적으로 추진하였으며, 우리나라의 주택정책 기조는 대규모 공동주택을 지원하고 육성하는데 초점이 맞추어져 있었다. 이 과정에서 기성도시에 대한 국가차원의 고려는 소홀해질 수밖에 없었고, 공동주택의 양적 공급에는 효과를 거뒀으나 전면철거 위주의 재개발의 확산과 획일화된 개발로 인해 지역의 정체성 상실, 주거환경의 저하, 공동체의식의 결여 등과 같이 여러 가지 사회적 문제를 초래하였다.

근래에 와서는 거주자 의식과 경제환경의 변화로 인해 주거에 대한 개념이 ‘소유’에서 ‘거주’ 자체의 의미 강화로 변하게 되었다. 따라서 생활의 질적인 측면의 향상에 따라 기본적인 수요에 만족하지 않고 주거의 안정성, 쾌적성, 편의성 등은 물론, 공동체의식과 전통, 문화, 환경의 중요성을 제기하고 있다.

또한, 공공 영역에서도 제 4차 국토종합개발계획(2002~2020)의 주요 목표로 “살기 좋은 우리동네 만들기”를 선정함으로써 기존의 양적 공급위주에서 벗어나 쾌적하고 살기 좋은 근린공동체 형성에 주택정책의 중심을 두었으며,¹⁾ 주거환경에서 나타나는 여러 가지 문제를 해결할 수 있는 정책적 지원방안을 마련 중이다.

<표1-1> 4차 국토종합계획 제 2대 주거부분 기본방향

기본방향	정책기조
커뮤니티 중심의 주거문화 형성	• 기존 단위주택중심의 공급 → 커뮤니티 중심의 주거단지조성 • 미래의 주거단지는 문화지향적, 생태보존적, 자원 절약적 주거단지로써 공동체 의식을 갖고 더불어 사는 삶을 실현하도록 유도
다양한 주택의 안정적 공급	• 다양한 주거수요에 대응하는 주택공급 • 적정한 주거비 부담

※출처: 건설교통부 국토계획연구원, 제4차 국토종합계획 수정계획안(2005~2020), 2005 (주후 연구자가 재정리)

주요 추진계획방향으로는 커뮤니티 중심의 주거문화와 다양한 주택의 안정적 공급 등이 제시되었다. 이와 같은 주택정책내용과 추진계획방향 내용은 <표1-2>의 각 세부전략에도 나타나듯이 에코주택, 코하우징과 같은 저층형태의 다양한 주택공급과 더불어 질적 수준 제고를 위한 주거단지의 지속가능성과 커뮤니티 활성화 중심에 두고 있으며, 이에 따라 주거에 대한 가치관과 주택정책 기조의 변화로 인해 지속가능한 커뮤니티의 중요함이 증대되고 있음을 알 수 있다.

<표1-2> 2대 주거부분에 대한 장단기 추진계획

정책기조	단 기	장 기
커뮤니티 중심의 주거문화 형성	• 복합커뮤니티 조성사업 실시 • 친환경적 커뮤니티 • 커뮤니티 주거환경개선을 위한 법제정	• 커뮤니티 중심의 주거문화 정착 • 지속가능한 주거단지 개발 • 커뮤니티 주거환경개선 프로그램 추진
다양한 주택의 안정적 공급	• 2000~2004년간 230만호 주택건설 • 저층, 중저밀도 주택공급 • 택지의 안정적 공급 • 물리적 형태, 소재에 있어 다양한 주택의 공급 • 임대주택 공급 확대	• 2000~2020년간 770만호 주택공급 • 저층, 중저밀도 주택공급 확대 • 에코주택, 코하우징 등 다양한 주택공급 • 임대주택의 지속적 공급 및 임대문화 육성

※출처: 건설교통부 국토계획연구원, 제4차 국토종합계획 수정계획안(2005~2020), 2005 (주후 연구자가 재정리)

1) 건설교통부 국토계획연구원, 제4차 국토종합계획 수정계획안(2005~2020), 2005

또한, 앞서 산업화와 도시화를 경험한적 있는 선진국에서는 거주자들의 참여를 바탕으로 다양한 요구를 수용할 수 있으며 생활의 질 향상을 위한 새로운 주거형태로 이미 코하우징을 도입하여 실용화하고 있다. 코하우징은 1970년대에 덴마크에서 처음으로 등장하였으며, 단순히 주택들이 모여 있는 것을 의미하는 것이 아니라 이웃과 더불어²⁾ 살아가고자 하는 공동체적 주거생활을 바탕으로 적정규모의 세대가 주로 도시근교지역에 자연친화적으로 조성되었다.

국내에서는 코하우징에 가장 가까운 주거형태로 현대의 주거환경의 문제점을 보완하기 위해 시도된 동호인주택을 들 수 있으며, 이처럼 주거의 질을 저해하게 되는 근본요인으로부터 벗어나 적극적으로 문제를 개선하려는 활동들이 점차 증가하고 있음을 알 수 있다.

따라서 본 논문의 연구목적은 주거환경의 질적 수준 제고를 위한 일시적인 방편으로 단지 코하우징을 조성하고 끝나는 것이 아니라, 지속가능하게 유지하며 살아갈 수 있도록 지속가능한 커뮤니티의 관점으로 국내·외 사례의 코하우징 계획특성을 고찰한다. 또한, 문제점에 따른 개선방안을 제시함으로써 향후 코하우징이 현대주거환경에서의 문제점을 보완하고 미래의 주거형태에 적용가능한 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

2) 주거 공동체생활의 많은 부분을 이웃과 공동으로 영위하며 사는 것을 의미한다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 질적 수준 제고를 위한 지속가능한 커뮤니티 관점으로 국내·외 사례를 통해 코하우징 계획특성 및 개선방안에 대해 제시하며, 총 6장의 구성으로 연구의 범위 및 방법은 다음과 같다.

연구의 범위로 국내사례는 코하우징에 가장 가까운 주거형태로 언급되고 있는 동호인주택을 선정하였으며, 국외사례는 코하우징 단지가 최초로 시작된 덴마크의 사례와 덴마크의 모델을 자국의 실정에 맞게 적용하여 발전시킨 미국의 사례, 그리고 미국에 알려지기 시작한 이후 급속도로 각 나라에 알려지기 시작했으며, 앞서 성공이 증명된 코하우징을 모델로 하여 단지를 형성한 호주의 사례를 선정하였다. 또한, 현재 주택정책 기조는 저층의 주택공급 확대에 초점이 맞추어 있기 때문에 향후 적용 가능한 기초자료가 될 수 있도록 접지성이 높은 단층 혹은 저층 구조를 취하고 있는 사례를 중점적으로 선정하였다. 그 내용은 <표 1-3>과 같다.

<표 1-3> 사례대상 코하우징 목록

구분	코하우징	위치	세대수	완공
국내 코하우징	1 서당골	서울 강남	8	1985
	2 안양 아카데미 테마타운	경기 안양	88	1994
	3 초록마을	경기 파주	9	1996
국외 코하우징	4 텅고든 코하우징(Tinggarden Cohousing)	덴마크	79 76	1978 1984
	5 썬 앤 윈드 코하우징(Sun&Wind Cohousing)	덴마크	30	1980
	6 사우스사이드 파크(Southside Park)	미국	25	1993
	7 엔 스트리트 코하우징(N Street Cohousing)	미국	13	1986
	8 어스송 생태마을 코하우징 (Earthsong Eco-Neighbourhood Cohousing)	뉴질랜드	32	2002

연구의 방법으로 문헌연구와 사례조사 분석으로 진행되었다.

(1) 문헌 고찰 방법

선행연구 및 문헌을 통해 지속가능성과 커뮤니티, 코하우징을 고찰하고 지속가능성과 커뮤니티 적용연구의 계획요소 고찰을 통하여 지속가능한 커뮤니티 계획요소를 도출한다.

(2) 사례 조사 방법

신뢰성 있는 문헌이나 논문, 학회지, 웹사이트 등의 자료와 연구자가 방문가능한 곳은 현지답사를 토대로 심층 분석하고자 하였으며, 앞서 도출된 지속가능한 커뮤니티 계획요소로 조사·분석하였다.

이를 종합적으로 정리하여 지속가능한 커뮤니티 관점에서 코하우징 계획 특성 및 개선방안을 제시하고자 한다.

이러한 방법을 통해 연구를 진행하였으며, 다음<그림1-1>은 본 연구의 흐름을 도식화 하여 나타낸 것이다.

1.3 선행 연구 고찰

본 연구 주제는 ‘지속가능한 커뮤니티 관점에서 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구’로 코하우징의 이해와 최근 연구 현황을 알기 위하여 2003-2012년까지 10년간 학회에 게재된 논문을 자료로 선행연구를 고찰하였다.

<표1-4> 코하우징 선행연구(2003-2012년)

분류	년도	연구제목 / 연구자	연구내용
스칸디나비아연구	2012	스웨덴 코하우징의 물리적 환경 디자인 평가 / 최정신	물리적 환경 설계에 따른 평가와 만족도
한국 주거학회	2011	미국 코하우징의 특성 및 주민참여 현황 / 조정현, 최정신	미국에서의 코하우징 특징과 주민참여에 관한 현황
대한 가정학회지	2011	코하우징 계획 시 주민참여 워크숍 프로세스 분석연구 / 조정현, 최정신	주민들의 참여를 증진시키기 위해 워크숍이라는 기법을 통하여 주민들의 의견반영 및 취합하는 프로세스에 관하여 조사
한국 가정관리학회	2010	코하우징 계획을 위한 주민참여 워크숍 사례 : 30~40대 주부를 대상으로 / 조정현, 최정신	코하우징의 계획시 주민참여를 가능케 하는 방법으로 주민 참여 워크숍 진행
한국 공간디자인학회	2008	생태 요소를 도입한 코하우징에 관한 연구 / 주성우, 김주연, 백승경	생태학과 코하우징의 이론적 개념을 토대로 공간에 유입할 수 있는 생태요소의 특징
한국 주거학회	2007	코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 도시근교 거주자 선호 / 한민정	도시근교 주거단지의 새로운 대안책으로 코하우징 개념 적용에 대한 필요성과 거주자들의 선호를 파악
한국 주거학회	2007	주생활 공동체 의식에 따른 코하우징 선호도 / 박유미, 최정신, 박인숙	주생활 공동체 의식을 통해 코하우징의 선호도를 파악
한국 주거학회	2007	한국인 50대의 노인용 코하우징 공유공간과 공동활동에 대한 선호 : 서울과 지방도시 간 차이 비교를 중심으로 / 최정신	공유공간과 공동활동에 대한 선호도 차이를 비교함으로써 공유공간 및 활동프로그램 계획을 파악
한국스칸디나비아학회	2006	스웨덴과 미국 코하우징의 디자인 특성에 관한 연구 / 한민정	코하우징의 일반적 특성과 디자인 특성

<표1-4> 계속

분류	년도	연구제목 / 연구자	연구내용
한국 주거학회	2005	스웨덴과 덴마크의 노인용 코하우징 주민의 생활만족도 비교 / 최정신	주민의 특성과 공동활동 참여 의지와 주민간의 상호협조 비 교, 코하우징의 생활 만족도
한국 주거학회	2005	코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구 / 한민정, 이상호	코하우징의 물리적 공간의 커뮤 니티 개념 계획기법에 대한 특성
한국 주거학회	2005	덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성에 대한 연구 / 한민정, 최정신, 이상호	덴마크, 스웨덴의 물리적 특성
대한 가정학회	2005	맞벌이 가족을 위한 코하우징 제안 : 설문지를 이용한 면접조사와 모의실험을 기초로 / 한주희, 최정신	사회적 접촉을 통해 이웃과 더불 어 생활할 수 있는 주거 대안으로 코하우징을 제안하는 것이 목적
대한 가정학회	2004	수도권 주부의 취업유무에 따른 가사작업수행과 코하우징 요구의 차이 / 최정신, 한주희	맞벌이 가족을 위한 코하우징 계 획의 기초자료로 사용함을 목적
한국 가정관리 학회	2004	한부모가족의 생활지원 주거대안 : 코하우징을 중심으로 / 최정신	한부모가족들을 대상으로 심층면 접함으로써 그들이 요구하는 주 거대안과 지원체제에 대한 제언
대한 가정학회	2003	덴마크 자치관리모델(Self-work Model) 노인용 코하우징의 디자인 특성 / 최정신	노인용 코하우징의 일반사 향과 물리적 특성
대한 건축학회	2003	스칸디나비아 노인용 코하우징 주민의 이주동기 / 최정신	거주자의 일반적 특성과 노인 용 코하우징의 이주동기 및 집 단별 이주동기의 차이를 연구

코하우징에 관한 연구를 살펴보면 주민생활만족도 및 요구도, 거주자 선호도, 공동생활시설, 이주동기 등으로 연구가 발전하였다. 한편 코하우징의 디자인 특성을 고찰한 논문을 볼 수 있으나, 물리적인 관점에 한정된 것이 아니라 사회적, 경제적, 환경적 측면을 모두 포함한 지속 가능한 커뮤니티 관점에서의 연구는 아직 이루어지지 않았다는 점에서 본 연구는 차별성을 갖는다.



<그림1-1> 연구의 흐름도

제 2 장 지속가능한 커뮤니티의 이론적 고찰

2.1 지속가능성(Sustainability)

2.1.1 지속가능한 개발의 전개과정

기존 개발방식들에 대한 우려와 문제점들을 극복하기 위하여 세계 각국은 새로운 개념의 필요성을 추구하게 되었고 이를 위해 각종 국제기구들은 활발한 논의를 진행하여 많은 정책들을 채택하게 되었다. 이러한 정책들 중 새롭게 등장한 용어가 ‘지속가능한 개발(Sustainable development)’이다.³⁾ 지속가능한 개발은 1979년 UN 심포지움에서 주제로 선정되면서 국제적인 관심사로 등장하였으며, 1992년 브라질 리우환경회의에서 채택한 ‘의제21(Agenda21)’과 1996년 터키 이스탄불에서 개최된 ‘제2차 유엔 인간정주회의(Habitat II Conference)’에서 채택된 ‘Habitat Agenda’에 의해 국제적으로 목표수립과 행동강령을 통해 추진되고 있다.⁴⁾ <표1-3>

2.1.2 지속가능한 개발의 개념

1987년 4월 세계환경개발위원회에서 출간한 “Our Common Future”라는 보고서를 통해 “환경적으로 건전하고 지속가능한 개발”(Environmentally Sound and Sustainable Development : ESSD)이 전 세계적으로 알려지게 되었으며, 브란트란트 보고서에서 사용된 개념이 지금까지 가장 널리 인용되고 있는 지속가능한 개발의 개념이다. 이 보고서는 우리 인류전체의 장래를 위협하는 주요요소로 대중적인 빈곤, 인구성장, 지구온난화와 기후변화, 환경의 질 파괴 등 4가지를 들고 있다.⁵⁾ 이러한 위협을 극복하기

3) 임상인, 지속가능 개념을 도입한 주거단지의 계획특성과 ‘패턴언어’ 적용모델에 관한 연구, 성균관대학교 박사논문, 2002

4) 대한주택공사, 지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구(III), 2000

5) 경실련 도시계획센터, 도시계획의 새로운 패러다임, 보성각, 1999

위해서는 지속가능한 개발이 필요로 하며 이를 “미래 세대가 그들 스스로의 필요와 요구를 충족시킬 수 있도록 하는 능력을 저해하지 않으면서 현재 세대의 필요와 요구를 충족시킬 수 있는 개발, ”자원의 이용, 투자의 방향, 기술의 발전, 그리고 제도의 변화가 서로 조화를 이루며 현재와 미래의 모든 세대의 필요와 요구를 증진시키는 방향의 과정“으로 정의하고 있다. 또한, 이를 바탕으로 한 지속가능한 개발 개념은 “생태계의 환경용량 내에서 인간생활의 질을 향상시키는 개발“로 정의하고 있다. 이러한 명제의 실현을 위하여 이 보고서는 지구 지속가능성에 대한 기본적인 접근방법으로 4가지 원칙을 제시하고 있다. 첫째, 제3세계에서 빈곤의 퇴치는 인간 입장에서가 아니라 환경 문제로서 다루어야 하고 둘째, 선진국들은 자원의 소비와 쓰레기 생산을 줄여야만 하며 셋째, 환경문제에 있어서 세계적인 협력이 필요하며 넷째, 지속가능성에 대한 변화는 지역 문화를 가진 공동체를 기초로 한 접근만이 실행될 수 있다고 쓰고 있다.⁶⁾

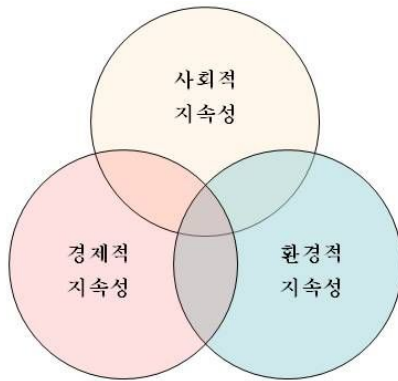
2.1.3 지속가능한 정주지 개발의 개념

1996년 6월 터키의 이스탄불에서 개최된 제2차 유엔인간정주회의에서 채택된 Habitat Agenda21(II)에서는 “모든 사람을 위한 적절한 주거”와 “도시화되는 세계의 지속가능한 인간정주개발”을 중요한 회의의 목적으로 언급하였으며, 지속가능한 정주지 개발을 다음과 같이 정의하였다. 즉, 지속가능한 개발은 “생태계 수용능력의 한계 내에서 자원을 효율적으로 이용하고, 환경에 대한 악영향을 예방하며 모든 사람에게 자연과 문화적 유산을 통한 정신적, 문화적 가치가 조화를 이루면서 건강하고 안전하며 생산적인 삶을 영위할 동등한 기회를 제공하는 것이라고 하였다.

한편 제 2차 유엔인간정주회의의 Habitat Agenda에 나타난 지속가능한

6) 임상인, 지속가능 개념을 도입한 주거단지의 계획특성과 '패턴언어' 적용모델에 관한 연구, 성균관대학교 박사논문, 2002

정주지 개발의 개념을 보다 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 즉, 지속가능한 정주지 개발은 생태계 수용능력의 한계 내에서 자원을 효율적으로 이용하여 환경에 대한 악영향의 예방을 원칙으로 하여 사회적 통합, 빈곤의 근절, 생산적인 고용창출과 경제의 지속적 발전, 지속가능한 토지이용, 지속가능한 에너지 이용, 지속가능한 교통과 통신체계, 역사적 문화적 유산의 보존과 복원 등을 총체적으로 고려하는 개발을 의미⁷⁾ 한다.



<그림2-1> 지속가능성의 3가지 범주

이러한 개념은 크게 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성 등 크게 3가지의 범주로 나눌 수 있으며, <표2-1>과 같이 지속가능한 정주지 개발을 위한 10대 이슈로 분류 할 수 있다.

<표2-1> 지속가능한 정주지의 10대 주요이슈

사회적 개발 (생산적 고용의 창출, 사회적 통합)		인구관리와 정주지 개발	역사적, 문화적 유산의 보존 및 보수	재해예방 및 완화 재해 후 복구능력
도시 경제의 발전	지속가능한 정주지			농촌 정주지의 균형적 개발
지속가능한 토지이용		지속가능한 교통 및 통신 시스템	생태적으로 건강하고 활기찬 정주지 개발	지속가능한 에너지 이용

7) 대한주택공사, 지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구(Ⅲ), 2000

<표2-2> 지속가능한 개발 개념의 전개 과정

연도	단체 및 회의	지속가능한 개발과 관련된 내용
1970	로마클럽(Rome Club)	• '성장의 한계' 발표
1972	스톡홀름 유엔 인간환경회의(UNCHE)	• '유엔 인간환경선언'과 행동계획 발표 • 환경과 개발에 대한 유엔의 관심과 행동의 출발
1972	국제자연보호연합(IUCN)	• 환경의 맥락에서 '지속성' 사용 • 1973, 1974년도 연감에도 사용
1978	유엔환경개발회의(UNEP) 보고서 [Review of Area : Environment and Development and Environment Management]	• 지속가능한 개발에 대한 정의 • 개발과 환경에 대한 시각의 변화를 보임 • 유엔 문서에 최초로 지속가능성 등장 • 생태적 개발과 관련하여 지속가능성 언급 • 무성장보다는 공평한 분배 강조
1980	국제자연보호연맹(IUCN)	• '세계환경보전전략(WCS)' 발표 • ESSD용어 처음 사용
1981	World Watch Institute	• '지속가능한 사회건설(Building a Sustainable Society)' 보고서 발간 • 지속가능성 개념의 대중화에 기여 • 1984년부터 'State of Worlds' 연감 발행
1981	세계은행(The World Bank)	• Sustainable Development : The Global Imperative • 지속가능한 개발과 현명한 보전 강조
1981	환경과 개발에 관한 세계위원회(WCED)	• '우리 공동의 미래(Our Common Future)' 발표 • 학술적 용어인 지속가능성을 국제무대로 공론화 • 지속가능성 개념정립 및 확대 • 지속가능성의 대중화와 정치행동화에 기여 • ESSD용어의 실체화
1987.2	유엔 환경개발회의(UNCED)	• '리우선언', 'ESSD원칙' 천명 • 'Agenda21' 실천지침 발표
1992.6	'94지구환경회의 (Global Forum '94, Manchester)	• 지속가능한 발전을 위한 행동계획 논의 • 'Agenda21' 실현을 위한 논의
1994.6	제2차 유엔인간정주회의 (Habitat II Conference), 터키 이스탄불	• 'Habitat Agenda21 II' 채택 • 지방정부와 민간단체 역할 중시

※ 출처: 대한주택공사, 지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구, 2000.2

2.1.4 지속가능한 주거단지

지속가능한 주거단지는 환경과의 조화 속에서 경제적 발전과 고용기회의 증진, 사회적 발전을 이룩할 수 있게 한다. 또한 인간과 다른 생물체의 생명을 지탱하는데 필요한 기능과 자원을 계속해서 공급해주는 건강하고 다양한 생태시스템이라고 정의할 수 있으며 사회적, 경제적, 환경적 시스템이 자연의 생태시스템 내부에서 조화와 균형을 이루며 지속적으로 발전하는 주거단지라고 부연할 수 있다. 그리고 사회구성원 모두에게 건강한 삶을 보장해주는 사회적 시스템은 문화적 다양성을 존중하며 사회적 평등과 미래 세대들의 필요를 고려할 수 있어야 한다.⁸⁾

또한, 주거단지는 그 속에서 생활하는 주민과 이들이 머무는 주거, 그리고 주변 시설이나 자연과의 관계를 보여주는 주거환경으로 구성되어 있으며 상호 관계설정을 통해 주거단지 지속가능성에 대한 지대한 영향을 미친다.⁹⁾

1975년 UN이 주관한 “인간정주지 이행기준(Human Settlement Performance Standards)”에서 논의된 주거환경의 정의에 따르면 첫째, 물리적 개념으로서 주거지내의 공동시설, 사회활동을 공유하는 지구를 말하며 둘째, 사회적 개념으로 주거지내 주민의 이익상충 및 배타적 활동을 해소하고 방지할 수 있는 환경을 조성할 것을 제시하고 있다. 이외에도 인간의 주거생활이 자연의 제약 속에서 영위된다는 점을 고려할 때, 주거환경의 자연적, 생태적 요소도 간과할 수 없는 요소이다.¹⁰⁾

8) 임상인, 지속가능 개념을 도입한 주거단지의 계획특성과 '패턴언어' 적용모델에 관한 연구, 성균관대학교 박사논문, 2002

9) 임상인, 지속가능 개념을 도입한 주거단지의 계획특성과 '패턴언어' 적용모델에 관한 연구, 성균관대학교 박사논문, 2002

10) 대한국토·도시계획학회 편저, 단지계획, 1997

지속가능한 정주지 개념을 바탕으로 주거환경측면에서 지속가능성에 대한 선행연구가 진행 되었으며, 연구자들의 개념을 서술한 내용은 <표2-3>와 같다.

<표2-3> 선행연구 및 문헌에서 도출된 주거의 지속가능성(Sustainability)의 개념

저자 (년도)	제목	지속가능성(Sustainability)의 개념
UN 제2차 인간정주회의 Habitat Agenda(II) (1996)		생태계의 수용능력 한계 내에서 자원을 효율적으로 이용하며, 환경에 대한 악영향을 예방하며 모든 사람에게 자연과 문화적 유산을 통한 정신적, 문화적 가치가 조화를 이루면서 건강하고 안전하며 생산적인 생활을 할 동등한 기회를 제공하는 것
B. Edwards & David Turrent (2000)	Sustainable Housing Principles & Practice	환경보호, 천연자원의 분별있는 사용, 경제적 성장 그리고 사회적 진보를 포함하며, 현재뿐만 아니라 미래 세대에도 좀 더 나은 삶의 질을 확보하는 주거지
이정식 (2001)	지속가능한 개발과 계획	물리 환경적 지속성뿐만 아니라 사회적, 경제적 지속성을 포함하는 '지속가능한 개발'의 개념이 그대로 적용되어 그동안 소외되어 왔던 인간과 자연과의 관계 회복과 더불어, 인간과 인간, 인간과 역사와의 관계 회복을 추구하도록 그 발전의 방향을 제시
임상인 (2003)	지속가능 개념을 도입한 주거단지 계획특성과 '패턴언어' 적용모델에 관한 연구	환경과의 조화 속에서 경제적 발전과 고용기회의 증진, 사회적 발전. 또한 인간과 다른 생물체의 생명을 지탱하는데 필요한 기능과 자원을 계속해서 공급해주는 건강하고 다양한 생태시스템이라 정의할 수 있으며, 사회적, 경제적, 환경적 시스템이 자연의 생태시스템 내부에서 조화와 균형을 이루며 지속적으로 발전
이규인 (2004)	지속가능한 커뮤니티 개발을 위한 계획이론 및 개념 모델 연구	환경 보전을 원칙으로 사회적 통합, 빈곤 근절, 역사적 문화적 유산의 보존과 복원, 지속가능한 토지 이용 및 교통체계 등을 총체적으로 고려한 개발이며, 성장 중심의 개발로 인한 커뮤니티 붕괴, 장소성과 역사성상실, 계층간의 분리 등의 문제를 해결할 수 있는 개발 방식으로 정의
이아영 김진균 (2004)	상암 새천년주거단지 현상설계에서 나타나는 우리나라의 지속가능한 주거단지 계획 적용특성	자연의 태두리 안에서 사회, 문화, 경제, 정치의 의미가 포함됨으로써 에너지, 자원, 환경문제뿐만 아니라 주거환경의 총체적인 질적 측면이 고려되어야 하는 개념
유수훈 조동우 (2004)	지역특성을 고려한 환경친화적 공동주택의 영향인자분석에 관한 전문가 의식 연구	지속가능한 주거지란 우리의 다음 세대를 위한 기회를 물려주기 위하여 생태계의 수용능력 한계 내에서 자원을 효율적으로 이용하며, 환경에 대한 악영향을 예방하고 모든 사람에게 자연과 문화적 유산을 물려주어 그 가치가 조화를 이루면서 건강하고 안전한 생산적인 생활을 할 수 있는 균등한 기회를 제공할 수 있는 주거지

<표2-3> 계속

저자 (년도)	제목	지속가능성(Sustainability)의 개념
하성규 김재익 전명진 문태훈 (2006)	지속가능한 도시론	환경적으로 건강하고 지속가능한 주거지를 생태계 및 환경보존을 추구하는 주거지, 에너지 및 자원 절약형 주거지, 주거빈곤을 해결하는 주택공급과 배분이 이루어지는 주거지, 주민과 입주자 참여와 협력이 이루어지는 주거지
이연숙 윤혜경 (2008)	샌프란시스코 Yerba Buena Garden의 사회적 지속가능디자인 특성	지속가능성이란 미래세대의 배려와 개발에 앞서 환경보존이 우선적으로 고려되어야 한다는 것이지만 지속가능성은 환경에만 국한되는 개념에서, 정치, 경제, 사회 등 전 분야에서 포괄적으로 고려해야 할 기본 개념
최지윤 (2008)	서울시 주거유형별 지속가능성평가	지속가능성이란 미래세대의 욕구충족능력을 훼손하지 않으면서 현세대의 욕구에 부응하는 수준의 개발, 즉 미래세대에도 부족함이 없도록 현 시대의 자원을 균형있고 계획적으로 사용하여 현세대와 미래세대의 욕구를 만족시킬 수 있어야 한다고 정의
조인숙 신화경 (2010)	공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구	지속가능성은 현재와 미래세대 모두에게 일정한 삶의 질을 위한 접근으로 환경적, 사회적, 경제적 문제를 극복하고 궁극적으로 삶의 질을 개선코자 하는 종합적인 접근방법
박영신 (2011)	지속가능 주거환경평가에 관한 연구	서로 연계가 될 수 있는 상호 연계적인 관계를 가지며, 인간이 환경적으로 쾌적한 삶을 누리고, 이와 더불어 다양한 환경을 제공하여 선택의 범위를 넓혀 주고 환경권을 비롯한 시민 권리의 차원에서 서도 적극적인 시민 참여를 유도하는 것

선행연구를 통해 주거환경측면에서 지속가능성의 개념을 살펴보면, B. Edwards & David Turrent(2000)은 환경보호, 천연자원의 분별 있는 사용, 경제적 성장 그리고 사회적 진보를 포함하며, 현재뿐만 아니라 미래 세대에도 좀 더 나은 삶의 질을 확보하는 주거지라 정의하였으며, 이정식(2001)은 물리 환경적 지속성뿐만 아니라 사회적, 경제적 지속성을 포함하는 ‘지속가능한 개발’의 개념이 그대로 적용되어 그동안 소외되어 왔던 인간과 자연과의 관계 회복과 더불어, 인간과 인간, 인간과 역사와의 관계 회복을 추구하도록 그 발전의 방향을 제시하는 것이라 정의하였다. 임상인(2003)은 환경과의 조화 속에서 경제적 발전과 고용기회의 증진, 사회적 발전, 또한 인간과 다른 생물체의 생명을 지탱하는데 필요한 기능과 자원을 계속해서 공급해주는 건강하고 다양한 생태시스템이라 정의할 수 있으

며, 사회적, 경제적, 환경적 시스템이 자연의 생태시스템 내부에서 조화와 균형을 이루며 지속적으로 발전할 수 있다고 하였다. 이규인(2004)은 환경 보전을 원칙으로 사회적 통합, 빈곤 근절, 역사적 문화적 유산의 보존과 복원, 지속가능한 토지 이용 및 교통체계 등을 총체적으로 고려한 개발이며, 성장 중심의 개발로 인한 커뮤니티 붕괴, 장소성과 역사성상실, 계층간의 분리 등의 문제를 해결할 수 있는 개발 방식으로 정의하였으며, 이아영 외1(2004) 자연의 태두리 안에서 사회, 문화, 경제, 정치의 의미가 포함됨으로써 에너지, 자원, 환경문제뿐만 아니라 주거환경의 총체적인 질적 측면이 고려되어야 하는 개념으로 정의하였고, 유수훈 외1(2004)은 우리의 다음 세대를 위한 기회를 물려주기 위하여 생태계의 수용능력 한계 내에서 자원을 효율적으로 이용하며, 환경에 대한 악영향을 예방하고 모든 사람에게 자연과 문화적 유산을 물려주어 그 가치가 조화를 이루면서 건강하고 안전한 생산적인 생활을 할 수 있는 균등한 기회를 제공할 수 있는 주거지로서 지속가능성을 정의하였다. 하성규 외3(2006) 환경적으로 건강하고 지속가능한 주거지를 생태계 및 환경보전을 추구하는 주거지, 에너지 및 자원 절약형 주거지, 주거빈곤을 해결하는 주택공급과 배분이 이루어지는 주거지, 주민과 입주자 참여와 협력이 이루어지는 주거지로 지속가능성을 언급하였으며, 이연숙 외1(2008)은 지속가능성이란 미래세대의 배려와 개발에 앞서 환경보존이 우선적으로 고려되어야 한다는 것이지만 지속가능성은 환경에만 국한되는 개념에서, 정치, 경제, 사회 등 전 분야에서 포괄적으로 고려해야 할 기본 개념이라 하였다. 최지윤(2008)은 지속가능성이란 미래세대의 욕구충족능력을 훼손하지 않으면서 현세대의 욕구에 부응하는 수준의 개발, 즉 미래세대에도 부족함이 없도록 현 시대의 자원을 균형있고 계획적으로 사용하여 현세대와 미래세대의 욕구를 만족시킬 수 있어야 한다고 정의하였으며, 조인숙 외1(2010)은 지속가능성을 현재와 미래세대 모두에게 일정한 삶의 질을 위한 접근으로 환경적, 사회적, 경제적 문제를 극복하고 궁극적으로 삶의 질을 개선코자 하는 종합적인 접근방법으로 정의하였다. 박영신(2011)은 서로 연계가 될 수 있는 상호 연계적인

관계를 가지며, 인간이 환경적으로 쾌적한 삶을 누리고, 이와 더불어 다양한 환경을 제공하여 선택의 범위를 넓혀 주고 환경권을 비롯한 시민 권리의 차원에서도 적극적인 시민 참여를 유도하는 것으로 지속가능성을 정의하였다.

이상의 선행연구를 통해 살펴본 내용을 종합해보면 지속가능성은 현세대와 미래세대의 욕구를 만족시키며 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성이 서로 조화와 균형을 이룰 수 있도록 총체적으로 고려하고 개발하여 삶의 질 향상과 건강한 삶을 영위하고자 하는 종합적인 접근방식이라고 할 수 있다.

2.2 커뮤니티(Community)

2.2.1 커뮤니티(Community)의 개념

커뮤니티는 사회학에서 쓰이는 개념으로 정의는 100여 가지가 넘을 정도로 다양한 곳에 쓰이는 다의적인 뜻으로 학자에 따라 정의가 일정하지 않다. Community의 어원을 살펴보면 공동을 의미하는 common과 공동자치제를 의미하는 communal과 같은 어원을 가지고 있으며 공동 소유의 의미를 내포하고 있다. 또한 의사소통의 의미를 지닌 communication의 의미를 담고 있기도 하다.¹¹⁾

커뮤니티를 정의하는 것에는 두 가지의 입장이 있다. 사회학자, 정치학자, 문화 인류학자 등 사회과학자들은 이것은 인간의 삶의 양식이라는 점에서 관심을 갖고 접근해왔으나 건축가, 도시계획가, 조경가 등 환경 설계자들은 인간의 물적 환경의 양식이라는 점에서 관심을 갖고 접근해왔다.¹²⁾

11) 정지웅 외 3인 편저, Communication, 경문사, 1985, p3

12) 황기원, 우리의 도시주거 들여다보기, 내다보기, 1995, p97

먼저 사회학자 중 가장 영향력 있는 접근을 한 George A. Hillery 는 대부분의 사회학적인 공동체의 정의에는 적어도 3가지의 중요한 요소들이 포함된다는 점을 발견하게 되는데 이것은 지리적 영역성, 사회적 상호작용, 공동의 유대 혹은 연대이다. “공동체는 어떤 지리적 영역 안에서 사회적 상호작용을 하며 한 가지 이상의 공동의 유대를 가지는 사람들로 이루어져 있다.”라고 하였고 극히 도덕적 또는 공통적인 연계를 이룬 인간 집단으로 정의 하였다. 이러한 정의는 지역적 변인(regionalinteraction), 사회적인 변인(socialinteraction), 심리문화적변인(communities)을 포함하고 있다.¹³⁾

DeFluer는 커뮤니티를 어느 특정지역에 함께 살면서 정치적 및 경제적 으로 결속되어 있는 사람들의 집합으로¹⁴⁾ Wilson과 Schulz는 공동의 이해와 함께 일차적으로 장기적 상호작용의 역사를 가졌다고 생각되는 개인들로 이루어진 집단으로 정의하며¹⁵⁾, 이와 유사하게 Nisbet은 가장 기초적이고 영향력 있는 사회학적 단위개념으로 규정하고 있다.¹⁶⁾

또한 Park, BURGESS, Wirth등 일군의 도시생태학자들은 커뮤니티를 비교적 자치적인 방법으로 거주민의 욕구를 충족시킬 수 있는 생태적 단위, 동질성을 가지는 자연지역으로 정의하고¹⁷⁾, 지역주민들 사이에 사회적 상호작용과 이웃 의식의 존재, 상징적 공약의 공유 등을 특성으로 제시하여 커뮤니티를 설명하고 있다.

13) Georgy A. Hillery, Jr Definition of Community, June, 1995, p118

14) 양춘 외 2인, 사회학개론, 진성사, 1991, p126

15) Wilson A.W & Schulz D.A, 유시중 외 2인, 도시사회학, 경문사, 1998, p230-231

16) Sanders P, 김찬호 외 3인, 도시와 사회이론, 풀빛, 1991, p90

17) Abrahamson M, Urban Sociology, 2nd Ed, 1980, p148

<표2-4> 선행연구 및 문헌에서 도출된 커뮤니티(Community)의 개념

저자 (년도)	제목	커뮤니티(Community)의 개념
M. Ross (1958)	Case Histories in Community Organization	커뮤니티를 구성하는 기본 속성으로 공간적인 차원에서 일정한 영역(territory)을 함께 공유하는 지역성(locality), 사회 문화적인 차원에서 사회적 상호 작용(social interaction)을 함께 하면서 집단적 정체성(collective identity)을 형성하는 공동체성(communality), 구조적인 차원에서 독자적인 실체로서 존속하기를 꾀하는 유기체적 속성(organism)을 들
G.A. Hillery (1995)	Definition of Community: Areas of Agreement	물리적 공간을 의미하는 지리적 영역, 사회 조직을 의미하는 공동의 연대를 가지는 사람들의 집합체로 정의
조성기 (1997)	도시주거학	지역적인 집단을 커뮤니티(Community)라고 부르는데, 이 말에는 일반적으로 두 가지의 뜻을 내포되어 있다. 그 하나는 단순히 ‘지역사회’의 뜻으로서 주민 상호가 어떠한 사회적 관계에 있건 상관 없이 다만 일정한 지역에 거주하는 사람들의 집단을 일컫는 경우이고, 다른 하나는 ‘공동사회’의 뜻으로서 어떤 사람들의 집단이 공통된 목적이나 의지를 가지고 상호부조해 가면서 생활하는 사회적인 관계를 뜻함
윤인석 (1997)	커뮤니티 형성을 위한 아파트단지 외부공간 계획에 관한 연구	커뮤니티(Community)는 지역사회, 공동체라는 말로 사용되는데, com(함께)과 munis(봉사하는 일)이라는 합성어로 이루어진 말로, 공동을 의미하는 ‘common’과 공동자치제를 의미하는 ‘communal’과 같은 어원을 가지고 있으며, ‘공동의 소유’의 뜻을 내포 또한 의사 소통의 의미를 지닌 ‘communication’의 의미를 담고있음
대한주 택공사 (2000)	지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도연구(Ⅲ)	커뮤니티(Community)는 특정지역을 함께 공유하면서 구성원들이 사회적 상호작용을 통해 서로에 대한 유대감과 소속감을 공유하면서 조화로운 공생을 통해 스스로의 존속을 꾀하는 사회집단
최병두 (2000)	삶의 질로서 공간의 유형화와 공동체	구성원들 사이의 심정적, 정신적 일체감 또는 이해관계의 동질성에 근거하여 자발적으로 조직된 소집단
최근열 장영두 (2002)	주민자치를 위한 지역공동체로서 아파트공동체형성의 가능성과 강화방안	구성원들이 상호 동일한 정체성, 이념 혹은 목적을 가지고 있는 집단
이승우 (2002)	지속가능한 커뮤니티에 관한 연구	커뮤니티는 지역성(Locality), 사회적 상호작용(Social interaction), 공동의 연대(Common ties)를 주된 구성요소로 하는 유기적 지역공동체
안일근 (2003)	주민자치센터의 생활방법안에 관한 연구	사회조직체로서 공간적·지역적 단위와 관련되는 심리학적인 결합성 또는 소속감
홍이식 정재용 (2004)	집합주거단지에서 지역성을 통한 커뮤니티 형성에 관한 연구	하나의 도시보다는 적지만 근린지역보다는 넓은 지역에서 보다 강한 지역적 정체성과 집단적 유대감을 형성하며 폭넓은 사회적 상호작용이 이루어지는 것을 의미

<표2-4> 계속

저자 (년도)	제목	커뮤니티(Community)의 개념
한민정 이상호 (2005)	코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구	커뮤니티(Community)는 지역사회, 공동체라는 말로 사용되는데 com(함께)과 munis(봉사하는 일)이라는 합성어로 이루어진 말로써 일정한 지역주민들이 연대의식을 통해 공공선에 대한 가치와 이익을 위해 참여하고 역할분담을 하는 집단으로 정의
성희자 전보경 (2006)	농촌 지역 주민의 공동체 의식에 관한 연구	공동의 유대감을 가지고 상호작용 할 수 있는 지역사회를 기준으로 정의
이원훈 이창수 (2007)	미래지향적인 커뮤니티 시설 유형설정에 관한 연구	동일한 지역에 생활하고 있는 사람들이 연대의식을 통하여 공동의 가치와 이익을 참여하고, 상호관계 속에서 함께 살아가는 사회적 집단으로 정의
이승현 황연숙 (2008)	공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구	다양한 특색과 개성을 가진 개체들이 모여 사회생활이 이루어지고 생활공간이 형성되며 공통의 문화가 형성되는 생활의 집합체
김현진 구자훈 원제무 (2009)	커뮤니티를 고려한 주거환경개선요소 설정 및 중요도	커뮤니티는 하나의 도시보다는 적지만 근린지역보다는 넓은 지역에서 보다 강한 지역 정체성과 집단적 유대감을 형성하며 폭넓은 사회적 상호작용이 이루어지는 것을 의미
황연숙 장아리 (2010)	세대연령에 따른 국민임대주택 커뮤니티시설의 거주자 의식 요구에 관한 연구	커뮤니티는 지역집단을 일컫는 말로서 커뮤니티(Community)의 com(함께)과 munis(봉사하는 일)의 합성어로 공동을 의미하는 cammon과 공동자치체를 의미하는 communal과 같은 어원을 가지며 다수의 사람이 한 장소에 모여 서로 도와가면서 살아가는 것을 의미
이성운 전병권 (2012)	영국의 현대공동주택에 나타난 커뮤니티 공간에 관한 연구	집단의 관계 속에서 일정한 개체들 간의 연대의식이나 상호적인 영향을 의미. 보다 사회학적인 관점에서는 공간적, 지역적인 단위인 물리적 커뮤니티와 이를 바탕으로 생성되는 소속감, 유대감, 결합성과 같은 심리적인 커뮤니티로 정의

이상의 선행연구를 통해 살펴본 내용을 종합해보면 공통된 개념을 찾을 수 있다. 즉, 커뮤니티는 다수의 인간이 일정한 장소에서 함께 살아가며 공동의 가치관과 이념을 가지는 사회적 집단이라 할 수 있다.

따라서 커뮤니티가 조성된다는 것은 공용의 유대와 사회의식 즉, 커뮤니티의식이 형성되는 것이며, 이는 지역에 대한 소속감과 애착심을 제고시켜 정주체계의 하부체계로서의 기능을 수행할 수 있는 기반을 제시 한다고 볼 수 있다.¹⁸⁾

2.3 지속가능한 커뮤니티의 개념 설정

영국의 ODPM(UK Office of the Deputy Prime Minister)은 ‘지속가능한 커뮤니티는 사람들이 현재와 미래에 생활하고 일하는 장소로서 기존 주민과 미래 주민의 다양한 욕구를 충족시키며, 지역환경에 민감하고, 높은 삶의 질에 기여한다. 이는 안전하고 포괄적이며, 잘 계획되고 만들어지고 운영되며 모든 사람을 위한 균등한 기회와 훌륭한 서비스를 제공한다.’고 정의를 내렸다.¹⁹⁾ 이와 더불어 <표2-5>와 같이 ODPM(2006)은 지속가능한 커뮤니티의 8가지 주요 특성을 다음과 같이 밝히고 있다.

<표2-5> 지속가능한 커뮤니티의 8가지 주요 특성

Key Characteristics	Definition
Active, inclusive and safe	fair, tolerant and cohesive with a strong local culture and other shared community activities
Well run	with effective and inclusive participation, representation and leadership
Environmentally sensitive	providing places for people to live that are considerate of the environment
Well designed and built	featuring quality built and natural environment
Well connected	with good transport services and communication linking people to jobs, schools, health and other services
Thriving	with a flourishing and diverse local economy
Well served	with public, private, community and voluntary services that are appropriate to people's needs and accessible to all
Fair for everyone	including those in other communities, now and in the future

Source: ODPM, 2006, cited in Colantonio and Dixon(2011), p.33.

※출처: 조인숙 신화경, 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제21권 제1호, 2010

첫째, 상호간에 커뮤니티 활동이 공유되고 응집되어 강력한 지역문화를 이루도록 활동적, 포괄적이며 안전해야 한다.

둘째, 커뮤니티 내 주민들이 효과적이며 포괄적으로 참여하고 지역을 대표하며 리더십을 발휘하도록 잘 운영되어야 한다.

셋째, 환경을 배려하는 생활환경을 제공할 수 있도록 환경적으로 민감

18) 김대옥 외 3인, 공동주택단지 근린시설 배치유형별 커뮤니티의식분석에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제16권 제6호, 2005

19) ODPM, 2006

해야 한다.

넷째, 건조환경과 자연환경의 질을 잘 표현하도록 디자인되고 건축되어야 한다.

다섯째, 직장, 학교 등 생활편의시설 및 각종 공공서비스들이 지역주민들과 잘 연결되어야 한다.

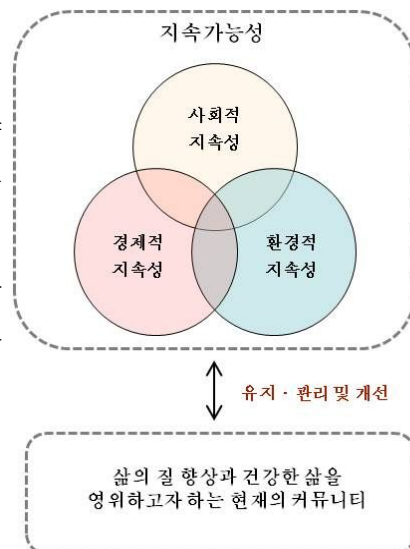
여섯째, 다양한 지역경제가 활성화되어야 한다.

일곱째, 사람들의 욕구를 충족시키고 모두에게 접근 가능하도록 공공, 개인, 커뮤니티와 기타 자발적 서비스가 잘 제공되어야 한다.

여덟째, 현재와 미래, 그리고 다른 커뮤니티를 비롯하여 모두에게 공평해야 한다는 것이 그 주된 내용이다.²⁰⁾

따라서 본 연구에서는 이상에서 정리된 국내외 연구자들의 ‘지속가능성’과 ‘커뮤니티’에 대한 개념 고찰을 종합하여 ‘지속 가능한 커뮤니티’ 개념을 정의하였으며, 그 내용은 다음과 같다.

지속가능한 커뮤니티는 커뮤니티가 삶의 질 향상과 건강한 삶을 영위하고자 지속가능성을 공동체의 주된 지향점으로 인식하면서 현재의 커뮤니티를 유지·관리 및 개선시켜 나가는 과정으로 본 연구에서의 개념을 정의하였다. <그림2-2>



<그림2-2> 지속가능한 커뮤니티

20) 조인숙 신화경, 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제21권 제1호, 2010

제 3 장 코하우징(Cohousing)에 관한 이론적 고찰

3.1 코하우징(Cohousing) 개관

3.1.1 코하우징(Cohousing)의 개념

산업화와 도시화를 경험하면서 거주자들의 상호작용과 협동을 강조하는 다양한 바램들을 수용할 수 있도록 새로운 주거 양식의 형태를 모색하였는데 그러한 노력들의 한 결실로서 코하우징(Cohousing)이 덴마크에서 처음으로 소개되었다.²¹⁾

1970년대에 덴마크에서 처음 등장한 코하우징은 사람들의 현대적인 생활양식에 적합한 근린의 개념을 재 정의하는 새로운 주택형태로서, 거주자의 개인적인 자치권과 공동생활의 이익을 혼합한 주택이다.²²⁾ 즉, 개인이 소유할 수 있는 완벽한 단위주거와 주민이 함께 사용할 수 있는 공동의 공간이 함께 계획된 공동주택으로서 이웃과의 단절이 보편화된 도시적 삶의 방식에서 벗어나고자하는 공동체적인 주거생활을 특징적 방식으로 도입한 주거방식이다.²³⁾

또한, 시공간적 환경에는 차이가 있지만 과거 우리 선조들이 영위해오던 촌락 공동체 생활의 이점을 현대적인 생활양식에 적합하게 재해석한 개념으로 볼 수 있으며, 코하우징의 개념과 일정부분 같은 맥락을 하고 있다.

21) 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 2005

22) 최정신, 새로 쓰는 주거문화, 주거학연구회, 교문사, 2000

23) 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 2005

코하우징은 1970년대 이후 북유럽을 중심으로 미국, 스웨덴, 호주, 일본 등 여러 국가로 확산되어 그 나라의 지역사회의 문화에 맞도록 독특한 형태로 적용되고 있으며 다음의 공통적인 6가지 특징²⁴⁾을 가진다.

(1) 주민의 참여과정(The Participatory Design Process)

코하우징 단지를 건설하는데 있어서 주민들의 참여는 중요한 요소이며, 주민들은 주거단지가 계획되기 전부터 전 과정에 참여하여 주거개발 계획과 설계과정을 조직하고 아울러 모든 최종결정에 대한 책임도 진다.

(2) 공동체 활성화를 촉진시키는 디자인(Design Facilitates Community)

초기 개발계획을 시작하면서부터 주민들의 사회적 접촉 가능성이 커질 수 있도록 디자인 측면을 강조하여 공동체 유대감을 강화한다.

(3) 개별주택을 보완하는 공동시설의 확대

(Private Homes Supplemented by Extensive Common Facilities)

각 가구는 부엌이 있는 개별주택에 살고 있지만 동시에 모든 공동생활시설도 이용할 수 있다. 코하우징 공동체에 꼭 필요한 부분인 공동생활시설에는 식사공간, 부엌, 어린이 놀이방, 손님방, 세탁시설, 회의실 등이 있으며, 그 밖에 단지 내에 정원, 온실, 수영장 같은 공동생활공간을 둘 수 있다. 또한, 공동저녁식사는 코하우징 공동체를 오래 존속시키는 핵심 요소이다.

(4) 주민에 의한 관리와 운영(Complete Resident Management)

주민들은 주민회의를 통하여 효율적인 운영과 관리, 규약 등의 공동관심사를 찾아내어 의사결정을 한다.

(5) 비계층적 구조(Non-Hierarchical Struture)

공동체 구성원들은 누구나 의사결정 권한을 가지고 있기 때문에 공동체의 방향은 어떤 한 사람에 의해 결정되지 않는다.

24) 주거학연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사, 2000, pp.14-17, 재구성

(6) 소득원 분리(Separate Income Sources)

코하우징 공동체에는 공동경제가 없다. 공동체가 주민들에게 주된 소득을 제공한다면 이웃 간의 역동성에 심각한 변화를 일으키고 이는 코하우징의 범주를 벗어나 다른 공동체의 수준이 되기 때문이다.

3.1.2 코하우징(Cohousing)의 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, 1722~1837)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.²⁵⁾

19세기 중반 이래 자본주의가 발달한 유럽에서는 도시의 주택 보급 문제가 큰 국가적 과제였으며, 도시 인구 또한 폭발적으로 증가하였다. 영국의 경우 1801년 인구 10만 이상의 도시는 런던이 유일했지만, 1851년에는 10개로 늘어 있었다. 프랑스의 경우도 주요 도시들의 인구 증가율은 최대 900%에 달할 정도였다.²⁶⁾

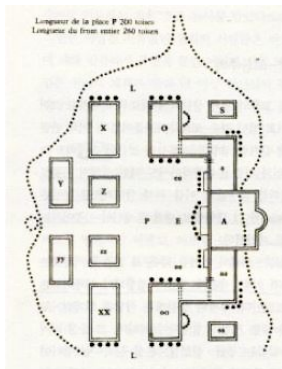
이러한 인구증가로 인해 주거환경의 악화와 질병을 야기시켰으며, 무분별하게 건설된 노동자 주택과 그로 인한 불결한 환경은 지하수와 강의 오염을 야기했고, 수차례에 걸쳐 콜레라가 유행함에 따라 결국 1848년 영국에서는 무수한 도시 위생을 위한 법들이 제정되면서 많은 저급 주거지들을 더 이상 개선시키지 않고 모두 철거하였다. 이로 인해 도시의 노동자

25) 김윤환, 서울의 1,2인 가구를 위한 코하우징 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 2009

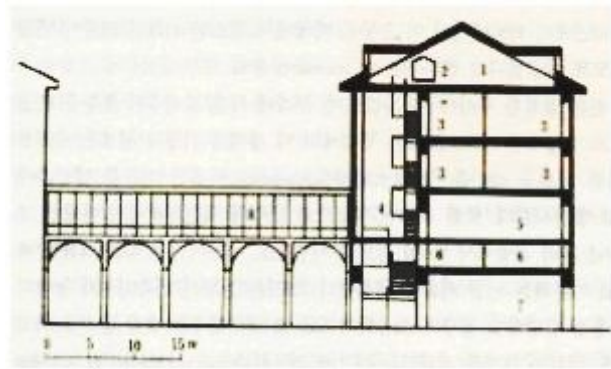
26) 이진경, 근대적 주거공간의 탄생, 소명출판, 2000

주거는 심각한 부족의 양상을 겪게 되었고, 이에 대한 대책이 추가로 필요하게 되었다.²⁷⁾ 따라서, 당시 사상가들은 이에 대해 코문주의자들의 방식을 제시하였다.

코문주의자들은 도시 노동자의 주택문제를 단순히 주거 공급에 국한하지 않고, 사회개혁의 하나로 공동사회의 형성을 제안하였으며, 가장 대표적인 것이 1,600명이 거주하는 푸리에의 팔랑스테르(Phalansère)이다. 이는 집합주거와 그 중심의 공공시설, 사람들이 모이는 시설을 동선적으로 연결하여 사람들이 교류하고, 소통할 수 있는 기회를 늘리도록 하였다.²⁸⁾



<그림 3-1> 팔랑스테르의 기본 구상도



<그림 3-2> 팔랑스테르의 단면구성도

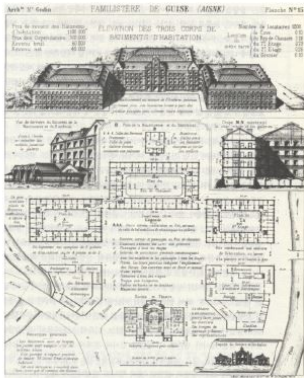
이후 1846년 푸리에주의자인 공장주 고댕(J-B. A. Godin)이 기즈(Guise)에 파밀리스테르(Familistère, 가족궁전)를 건설하였고, 이러한 파밀리스테르는 팔랑스테르와 달리 각각의 주거가 가족단위로 분절되어 있지만, 주거와 여타 공공공간들이 거리를 두고 떨어져 있는 점, 주거 건물의 중앙이 큰 중정으로 되어 있어 공동의 행사가 이루어진 점 등이 공통적이다.²⁹⁾

그러나 이러한 주거형태에 대해 자유주의자들의 비난과 반대 또한 높았으며, 자금 부족으로 인해서 더 이상 이루어질 수 없었다.

27) 김윤환, 서울의 1,2인 가구를 위한 코하우징 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 2009

28) 김윤환, 상계서

29) 김윤환, 상계서



<그림 3-3> 파밀리스테르, 투시도 및 전체 평면도



<그림 3-4> 파밀리스테르 내부 중정에서의 집회

하지만 파밀리스테르의 건설은 부족한 주거에 대한 좋은 예시가 된 것만은 틀림 없었고, 이러한 집단적이고, 코뮌주의적인 주거는 1960년대 덴마크의 코하우징과 스웨덴의 콜렉티후부스의 형태적 기원이 된다.³⁰⁾

3.1.3 코하우징(Cohousing)의 전개

1) 덴마크 코하우징(Cohousing)

덴마크의 코하우징은 주민 개인의 프라이버시나 욕구를 충족시키면서도 동시에 공동생활의 이익을 얻을 수 있는 주거형태에 대한 요구에 의해 나타났다. 덴마크어로는 “보펠레스카버(bofællesskaber)”로서 “함께 살기 위한(to live together)”의 뜻을 가지고 있다.³¹⁾

초기 덴마크 코하우징의 원형으로 오토 픽(Otto Pick)의 계획안에서 찾을 수 있다. 픽의 계획은 1903년 건축가 코포드(L. Christian Kofoed)에 의해 코펜하겐에서 실현되었는데 그것은 26세대의 집합주택으로서 단위주

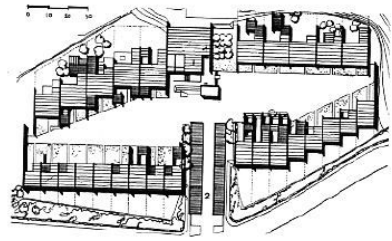
30) 김윤환, 상계서

31) Dorit Fromm, Collaborative Communities, Van Nostrand Reinhold, 1991의 내용이나 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 2005에서 재인용

택에는 보통 3~5침실이 있었으며 개인부엌은 없었다. 그러나 중앙부엌, 세탁실, 건조실, 다림질실 등 27개의 공유공간이 있어 모든가사 서비스가 가능했으며 중앙난방, 온수공급, 쓰레기 중앙처리 등이 제공되었다. 어린이 위탁시설과 공동식당은 없었으며 식사는 덤웨이터 시스템(dumbwaiter system)을 통해 배달되었다.³²⁾



<그림 3-5> Hareskov project 조감도



<그림 3-6> 덴마크 최초의 코하우징 단지 배치도

이러한 개념은 1964년 덴마크 건축가 얀 군맨 회이어(Jan Guman Høyer)가 식사, 세탁, 탁아 등 기본적 가사를 함께 할 수 있는 12세대로 이루어진 공동주거 형태인 Hareskov project를 제시하면서, 더욱 구체화 되었고,³³⁾ 그 후 몇 년이 지난 1973년에 최초의 코하우징인 새트담(Sættedammen)이 완성되었다. 코하우징 단지는 주민들 개인 소유로 저층, 고밀의 연립주택의 방식을 취했으며, 사회적 접촉을 강조한 외부공간과 단지 중앙에 공동체 생활을 위한 공용공간을 계획한 형태를 이루었다.

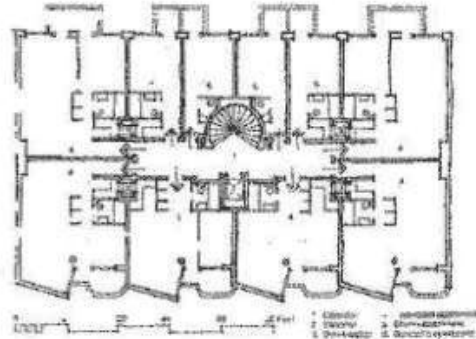
그 이후 최초로 비영리 조합으로 이루어진 단지는 1978년에 완성된 텅고든(Tiggården)과 드레에반켄(Drejerbsnken)을 들 수 있으며, 이 단지들이 개발된 후로 많은 국가에서 자국의 실정에 맞게 보급되어 왔다.

32) Karen A. Frank, Sherry Ahrentzen, New Households New Housing, Van Nostrand Reinhold, 1999,의 내용이나 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 2005에서 재인용

33) 김윤환, 서울의 1,2인 가구를 위한 코하우징 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 2009

2) 스웨덴의 코하우징(Cohousing)

스웨덴 코하우징의 원형으로 1935년 완성된 콜렉티브후스(Kollektivhus)는 공동식당, 탁아시설, 접대공간 등의 지원서비스가 가능한 형태로, 경제적 여유를 가진 자들의 유형이었다.



<그림 3-7> 1935년 최초의 Kollektivhus

<그림 3-8> Kollektivhus의 전형적인 평면유형
엘리베이터와 계단실이 있는 복도를 중심으로 dumbwaiter가 있는 two-room apartment

덴마크의 코하우징이 대체로 주택전문가와 일반인이 주체가 되어 개발된 것에 비해 스웨덴의 콜렉티브후스는 국가나 지방자치단체에서 주체가 되어 더욱 제도적인 접근으로 개발되었다.

1940년대에 스웨덴에서는 여성해방운동의 일환으로 직업을 가진 기혼여성의 조리작업과 가사노동의 경감을 위하여 유로로 서비스를 공급받는 위탁관리의 서비스 모델(service model)로 출발하였으나 1970년대 이후에는 차츰 주민들이 공동부역을 이용하여 스스로 공동식사준비, 주거관리와 가사노동을 분담하는 자치관리 모델(self-work model) 코하우징으로 개발되었다.³⁴⁾

34) 최정신, 덴마크 자치관리모델(self-work model) 노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한 가정학회지 제41권 4호, 2003



스웨덴의 첫 번째 자치관리 모델은 1980년대 완성된 스타켄(Stacken)으로, 5각형 형태의 평면에 고층건물로 지어졌다. 스웨덴의 코하우징은 콜렉티브하우스의 영향으로 고층건물이 많았으나 점차 덴마크식의 소규모의 저층 단지의 수가 늘어났다.³⁵⁾

<그림 3-9> 스웨덴 최초의 자치관리 코하우징 모델인 스타켄(Stacken)의 공동시설 평면

3) 미국의 코하우징(Cohousing)

미국의 코하우징은 개별주택과 공동시설이 함께 계획되어 개별주택의 자율권을 가지며 공동체 생활의 장점을 가지는 덴마크의 모델이 원형이 되어 개발되었다. 미국에 코하우징의 개념이 본격적으로 소개된 것은 1988년 맥카멘트와 듀렌(Kathryn McCament & Charles Durrett)이 덴마크의 코하우징에 관한 연구를 정리한 “코하우징(Cohousing)”이라는 저서를 출판한 이후부터이다.³⁶⁾

미국에서는 코하우징이 처음 소개된 이후로 일반인들 뿐 아니라 주택 전문가, 정책 전문가들의 관심을 끌게 되었으나 북유럽 국가의 경우와는 달리 정부의 지원이 호의적이지 않았으며 주 정부마다 서로 다른 건축과 부동산 관련 법규를 가지고 있어 일반 거주자들이 직접 코하우징 단지를 세우는 것이 너무 복잡하기 때문에 이를 대행해 주는 코하우징 개발회사가 실질적인 상담과 업무를 도와주고 있는 점이 특이하다.³⁷⁾

35) 김윤희, 서울의 12인 가구를 위한 코하우징 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 2009

36) 주거학 연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사, 2000

37) 새로 쓰는 주거문화, 주거학 연구회, 교문사, 2000

미국에 다문화적인 배경이 있음에도 불구하고 코하우징은 미국의 새로운 주거형태에 적합하고 적용할 수 있는 모델로 받아들여지고 있으며 이러한 코하우징을 선택하는 사람들은 커뮤니티의 이익을 위해 기꺼이 함께 협동하며 이웃의 다른점을 받아들이고 공동체를 형성하는 것을 선호하였다.

또한 미국의 민주적 전통은 주민들이 그들의 주거환경을 자치적으로 관리하고 의견을 결정하는 코하우징의 맥락에 적합하여 덴마크인들처럼 다양한 연령, 관심, 경제적 수준, 인종, 가족구성원에 의해 격리된 현재의 양상을 극복하고 주거환경을 통합하고자 하였으며 물리적 환경도 덴마크의 유형을 따르고 있다.³⁸⁾

4) 일본의 코하우징(Cohousing)

일본에서는 모여 사는 즐거움과 내가 원하는 주택에서 살고 싶은 욕구를 실현하기 위한 수요자 참가에 의한 주택공급방식으로 코퍼러티브(Co-operative) 방식이 1970년대 중반부터 등장하였다. 1980년대에는 주택도시정비공단이나 주택공급회사가 참여함으로써, 더욱 활성화 되는 계기가 되었다. 이러한 주거유형은 집합주택 형식이 많이 있으며, 특히 코퍼러티브 주택은 일본에서 일반적으로 공급되는 주거유형이고 북유럽의 코하우징과 같이 공동취사를 하지 않는 것이 특징이다.³⁹⁾

또는 공동생활시설이 있는 주택으로 콜렉티브 주택(Collective house)을 들 수 있으나, 이 주택은 지진 피해로 발생한 소외된 노인들을 대상으로 개발되는 경우에 개인주택을 포함해서 공동취사와 식사, 취미생활공간 등의 공동생활시설로 구성되어 있으며, 공영으로 공급되는 주거유형이다.

38) 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 2005

39) 채상규, 코하우징 개념을 적용한 도시 블록형 집합주택 계획에 관한 연구, 영남대 석사학위논문, 2008

5) 호주와 뉴질랜드의 코하우징(Cohousing)

호주와 뉴질랜드의 코하우징은 공통적으로 환경보존에 관심이 많은 사람들이 모여 만든 주거단지로서 거주형태가 다양하다. 1988년 맥카멘트와 듀렌(Kathryn McCament & Charles Durrett)이 미국에서 소개한 코하우징 개념을 받아들여 발전된 형태이다.

뉴질랜드는 사회적, 환경적으로 지속 가능한 커뮤니티의 모델을 제공할 수 있는 코하우징의 이웃을 형성하는 것이다. 코하우징을 위해 충분한 대지를 확보하고 이미 스칸디나비아와 미국에서 성공이 증명된 코하우징을 모델로 하여 생태주택을 건설하였다.

6) 우리나라 코하우징(Cohousing)

많은 선행연구를 비롯한 문헌에서는 우리나라에서의 코하우징으로 도시의 복잡함과 공동주택의 익명성에서 벗어나고자 하는 목적으로 설립된 ‘동호인 주택’을 언급하고 있다.

동호인주택은 주민들의 참여에 의한 개발, 주민들이 자발적으로 참여하는 관리방법, 민주적인 의사결정에 의한 운영, 지역의 특성에 맞는 개발방법의 선정, 다양한 유형의 가구들이 함께 도우며 사는 주거단지의 운영 등이 가능한 주거형태로서 코하우징에 가장 가까운 형태라고 볼 수 있다.⁴⁰⁾

그 예로써 연세대학교 직원 동호인 주택인 ‘초록마을’, 교수와 연구인들 8가구가 모여 서울의 역삼동에 지은 ‘서당골’, 서울대에서 석·박사 학위과정을 밟고 있거나 졸업 후 연구 활동을 하던 인문사회계열 출신 20명이 뜻을 모아 설립한 경기도 안양시의 ‘아카데미 테마 타운’이 있으며, 이외에도 많은 마을들이 직업이 같은 사람들의 모임을 통해 단지가 이루어졌음을 알 수 있다.

40) 주서령, 김선중, 한국의 코하우징 사례분석, 한국주거학회, 2000

3.2 코하우징(Cohousing)의 구성 형태

3.2.1 코하우징(Cohousing)의 현황⁴¹⁾

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. 미국은 1998년 중반까지 45개의 코하우징 단지가 완성되거나 건설 중에 있었고, 2008년에는 미국에만 완성 및 건설 중이거나 계획되고 있는 단지가 220여 개를 넘어섰다.

이 외에도 네델란드, 캐나다, 호주, 뉴질랜드 등에도 코하우징 단지가 다수 건설되어 있으며, 프랑스, 영국, 체코, 벨기에 등에도 코하우징 협회가 설립되어 있다. 일본에는 1970년대에 단지 계획 단계에서부터 자발적으로 참여하고, 공동으로 관리하는 Co-operative housing 방식이 도입되었다. 주로 오사카에 2000년대 초반까지 지어진 도주쇼주택을 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 Co-operative housing은 약 2000호 정도로 추산되고 있다.

41) 김윤환, 서울의 1,2인 가구를 위한 코하우징 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사논문, 2009

3.2.2 코하우징(Cohousing)의 공동체적 생활의 유형

일반적으로 주거단지의 공동체적 생활은 가정생활(개인생활과 가족생활)과 이웃생활로 나누어 살피는 정태적 고찰이 가능하다.⁴²⁾ 코하우징에서의 생활은 전통적 이웃의 역할회복 뿐만 아니라 강화된 공동체 생활의 적용을 통해 이웃과 더불어 나누는 생활로의 자연스러운 전환이 일어난다.⁴³⁾

따라서, 전통적 이웃의 상부상조의 개념과 공동식사, 주민참여, 공동소유를 통해 보다 강화된 공동체 생활로 나누어 볼 수 있다.

1) 전통적 이웃

상부상조는 오래 동안 지켜온 우리 이웃 간의 큰 역할이다. 그 예로는 서로 물건을 빌려주기, 아이봐주기, 일손이 부족할 경우 도움을 주는 등 시간적, 공간적 상황에 따라 다르지만 서로 상부상조하며 살아가는 방식은 과거에서나 현재에서도 꼭 필요한 부분이다. 코하우징에서의 주거생활은 가사기능을 외부서비스에 의존하기 보다는 이웃과의 역할분담과 상부상조(caring and mutual support)하는 커뮤니티 활동을 통하여 이루어지는 생활방식을 적용하여 핵가족의 사회적 고립으로 인한 소외문제를 해소하고 전통적인 이웃의 역할 실천이 잘 이루어지도록 조성되어 있다.⁴⁴⁾

2) 공동식사

전통적 이웃의 역할보다 더욱 강화된 공동생활 추구의 한 방식으로 공동식은 코하우징의 가장 성공적인 공동체적 생활 중 하나이다. 오늘날 다양해진 형태의 가족들 간에 그것은 만성화된 시간부족에 따른 시간절약,

42) 신용재, 코하우징에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회, 2001

43) 한민정, 코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위, 2006

44) 한민정, 코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위, 2006

경비절약, 이웃교제를 위한 정규적 기회제공 등 실용적이고 상호이익을 바탕으로 활성화되고 있다.⁴⁵⁾

3) 주민참여

코하우징의 거주자들은 직접 초기 계획단계부터 전체 건설과정에 적극적으로 참여한다. 디자인 과정에도 주민이 참여함으로써 디자인의 질을 개선시킬 수 있으며, 코하우징이 형성되고 난 후 전반적인 관리를 주민들은 전원협의체제를 원칙으로 전체적인회의를 통해 토론과 중요한 결정을 하도록 한다. 주택의 소유유형과 관계없이 대표를 선출하거나 그 외의 다양한 활동과 운영계획을 개발하여 주민들의 참여를 유도하고 단지를 관리한다. 이러한 과정으로 공동체의식이 형성되어 자신들의 코하우징에 대한 자부심과 소속감을 갖게 된다.

4) 공동소유

공동소유(communal sharing)는 생활의 질을 위축시키지 않는 일정한 범위 안에서 현재의 자원 소비수준을 줄일 수 있는 생태적 장점과 더불어 사회적 상호작용을 위한 역할로서도 의미가 있다.⁴⁶⁾ 코하우징은 개인이 소유하는 개별주호를 제외한 나머지 모든 시설 및 대지를 공동소유한다. 공동생활시설(common house)을 비롯하여 옥외공간의 주차장, 채소밭, 놀이터 등이 공동소유로 이루어진다. 특히 공동시설에는 공동식당 및 주방의 기구는 물론이고 공동세탁장의 세탁기, 공동작업실의 목공기계나 제초기계 및 필요한 물품을 공동으로 구입하고 소비하는 방식도 추진되고 있으며, 그 기능에 대한 요구가 점차 다양화되고 있다.⁴⁷⁾

45) 신용재, 코하우징에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회, 2001

46) Gary Garder, 'Why Share?', 1999, July/August, p11-12의 내용이나 신용재, 코하우징에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회지 제12권 제1호, 2001, p51-52에서 재인용

47) Kathryn McCamant & Charles Durrett, Cohousing, Ten Speed Press, p.40-42

3.2.3 코하우징(Cohousing)의 물리적 구성

코하우징의 물리적 구성으로는 크게 개별주택(Private Dwelling)과 공동 생활시설(Common house), 공동옥외공간(Outdoor Areas)으로 구성된다. 공간 구성을 볼 때에는 일반 집합 주택에 공동생활시설을 추가한 형태로 보이지만 이와 달리 거주자들 간의 사회적 접촉과 협동, 공동체 의식을 강화하기 위하여 각 공간마다 다른 특징들을 가진다.

1) 공동옥외공간(Outdoor Areas)

코하우징의 공동옥외공간은 휴식이나 원예 등 개인적인 활동의 장소로도 쓰이고 구성원들 간에 균등하게 사용되며, 사회적 접근을 용이하게 하도록 디자인 되어야 한다. 옥외공간 계획에서 특히 중요시 되는 사항은 주차문제의 해결과 어린이에게 친근한 환경을 조성하는 것이다. 자동차가 나가고 없는 낮 시간에는 이곳이 어린이들이 자전거를 타거나 공놀이를 할 수 있는 안전한 놀이공간이 된다. 또한, 주차지역으로 오가는 도중에 만나는 우연한 만남은 중요한 사회적 기능을 한다.

2) 공동생활시설(Common House)

코하우징 단지는 각각의 개별주택 이외의 공간에 별도의 공동생활공간을 가진다. 공동시설은 코하우징에서의 특징적인 부분으로서 일반적으로 단지 총 연면적의 15~20%를 차지한다.⁴⁸⁾ 이곳은 하루 종일 개방이 되어 있으며 식사, 세탁, 주민회의, 아이들의 놀이나 탁아, 여가생활 등 일상적인 공동생활을 수행하기 위한 기능적 공간들로 구성된다. 즉, 개별주택의 면적 및 시설을 가능한 축소시키고 상대적으로 공동시설을 늘려 공동식사, 공동작업을 통해 더욱 커뮤니티를 활성화시키며 세탁실을 공동으로 사용하고 기계나 장비 등을 공동 소유하여 개인의 주택에서 행해지던 일들을

48) 최정신, 덴마크 자치관리모델(self-work model) 노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한가정학회, 2003

공동의 공간으로 확대시키는 역할을 하는 공간이다⁴⁹⁾. 따라서, 코하우징 내의 공동생활을 위한 중심적인 기능을 수행한다. 또한, 이러한 공동생활 시설은 공동체의 새로운 요구에 대해 시간이 지나면서 변화할 수도 있어 다른 용도로 개조될 수도 있는 특징을 갖는다.

3) 개별주택(Private Dwelling)

개별주택은 각 세대가 거주하는 단위주택을 말한다. 코하우징의 개별주택은 공동생활시설에서 제공하는 편의시설을 이용하지만 별도의 주방을 갖추고 있어 개인의 선택적으로 공동생활에 참여할 수 있도록 배려하고 있다.⁵⁰⁾ 개별주택은 원칙적으로 주택유형에 큰 제한은 없지만 주로 1~2층으로 된 접지형 연립주택(row house)의 형태가 많으며 중·고층의 아파트나 단독주택의 경우도 종종 나타나고 있다. 개별주택의 대체적인 면적은 개인소유의 경우 100~150m²이고 공동소유의 경우에는 60~120m²가 일반적이다.⁵¹⁾ 또한, 대부분의 개별주택은 주민들 스스로 기본 주택형에서 기본 골조를 선택하고, 세부적인 디자인을 결정함으로써 주민들 각각의 다양한 요구와 개성에 맞게 설계될 수 있다.

49) 한민정, 코하우징(Cohousing) 개념을 적용한 도시근교 주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위, 2006

50) 임윤희, 코하우징(COHOUSING)의 공동육아환경에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문, 2003

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

제 4 장 지속가능한 커뮤니티 관점에서의 코하우징(Cohousing) 분석의 틀

4.1 지속가능성과 커뮤니티 적용연구의 계획요소 고찰

주거환경의 질적 수준 제고를 위한 일시적인 방편으로 단지 코하우징을 조성하고 끝나는 것이 아니라, 공동체의 구성원이 사회적, 경제적, 환경적 각각의 항목으로 공동체의 부족한 부분을 보완하고 지속가능하게 유지하며 살아갈 수 있도록 지속가능한 커뮤니티의 관점으로 코하우징 계획특성을 고찰하고자 한다.

따라서 주거지에서 지속가능성을 평가하는 연구와 커뮤니티에 적용 가능한 요소를 구체적으로 설명하고 있는 연구로 선정하여 계획요소를 도출하였으며 분석의 틀 설정단계는 <표4-1>과 같다.

선행연구의 주제나 목적에 따라서 분류들은 모두 다르게 나타나고 있지만, 본 연구에서는 이론적 고찰을 통한 지속가능한 커뮤니티의 개념과 사회, 경제, 환경 세 가지 관점의 개념화에 따라서 1차적으로 계획요소를 분류하였고, 이 중 용어의 표현이나 범주는 조금씩 다르지만 일반적으로 선행연구나 문헌을 통해 유사하거나 중첩되는 요소를 재정리하여 2차 계획요소로 선정하였다.

다음으로 본 연구와 관련이 적은 계획요소와 평가방법이 모호하거나 자료가 구축되어있지 않은 요소는 제외시키고 최종적으로 본 연구에 반영할 계획요소를 선정하였다.

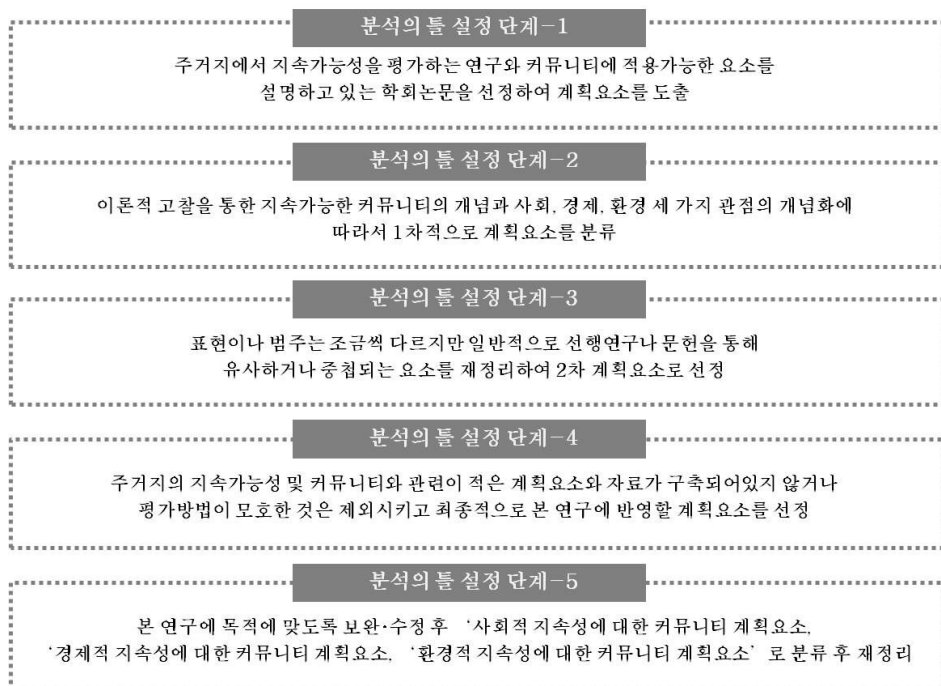
또한, 최종 선정된 계획요소를 본 연구에 목적에 맞도록 보완·수정 후 ‘사회적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소’, ‘경제적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소’,

‘환경적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소’로 분류하여 내용을 재정리하였다.

이는 서로 다른 분류체계와 타이틀로 계획항목이 구성되어 있기 때문에 본연구의 공통된 초점인 지속가능한 커뮤니티 관점으로 계획요소들을 추출하기 위함이다.

선행연구의 선정기준으로는 2000년부터 시행되는 ‘제 4 차 국토종합계획’으로 우리나라의 주택정책의 기본방향이 주택부족문제를 해결에서 쾌적한 생활공간을 확보하기 위한 살기 좋은 주거 공동체 만들기로 전환된 시점으로 제 4 차 국토종합계획에서는 주거 공동체의 중요성과 환경의 중요성 등이 부각된 것으로 사료되며, 주거에서 지속가능성, 커뮤니티의 중요성을 언급한 시점으로 판단하여 2000년 이후 연구된 논문을 중심으로 분석하였다.⁵²⁾

<표4-1> 분석의 틀 설정 단계



52) 조인숙 신화경, 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제21권 제1호, 2010

(1) Habitat Agenda_지속가능한 정주지 개발 10대 주요이슈에서의 중요한 고려사항

분류	계획항목	계획요소
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	사회개발	• 커뮤니티 활성화
	사회적 혼합	• 연령층, 소득계층의 혼합
	교육	• 환경교육, 자연학습
	문화유산	• 문화적 유산의 보존 • 한국적 아이덴티티 • 지역특성의 반영
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	경제의 개선	• 경제활동시설의 유치 • 주민취업증대 • 재생가능한 산업유치 • 미래개발공간 설정
	농업경제유지	• 농업지역보존
	재해예방	• 재해지역 지도화
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	토지이용	• 접근성 제고 • 적정인구, 건물밀도 • 교통거리 최소화 • 보행친화 • 녹지자원보존
	교통	• 대체교통수단체계 • 대중교통수단에의 접근성 제고 • 환경친화적 주차 • 우수지하침투 • 정보화
	에너지 및 자원	• 재생가능에너지 • 청정에너지 이용 • 수자원절약 • 에너지절약 • 재활용시설 접근성
	생태서식지 조성 및 보존	• 친구환경조성 • 생물서식지 보존, 조성 • 생물이동통로

※발체자료 : 대한주택공사(2000), 지속가능한 정주지 개발을 위한 정책 및 제도 연구(Ⅲ)

대한주택공사(2000)은 제 2차 유엔인간정주회의의 Habitat Agenda에 나타난 지속가능한 정주지 개발 10대 주요이슈에 대한 중요한 고려사항을 구체적으로 살펴본 내용이다. 지속성을 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 구성하였으며 사회적 지속성으로는 ‘사회적 개발’, ‘사회적 혼합’, ‘교육’, ‘문화유산’ 측면으로 나누어 살펴볼 수 있다. 또한 경제적 지속성으로는 ‘경제의 개선’, ‘농업경제 유지’, ‘재해 예방’ 측면으로 구분하였고 마지막으로 지속가능성에서 가장 중요한 것으로 환경적 지속성으로 언급하며 ‘토지이용’, ‘교통’, ‘에너지 및 자원’, ‘생태서식지 조성 및 보존’ 측면으로 나누어 살펴 볼 수 있다.

(2) 해외의 지속성_미국, 영국, 캐나다, 호주, 네덜란드, 일본 등의 사례

분류	계획요소						
사회적 지속가능성 (Social Sustainability) / 경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	- 커뮤니티활성화 - 사회적 혼합 - 문화적 유산계층 - 안전 - 교육 - 건강 - 여가			- 노약자,장애자 배려 - 주택구입의 용이성 - 정보화(인터넷) - 복합개발 - 직주근접 - 고용창출 - 인프라투자 - 재활용산업유치(재생가능에너지 생산)			
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	토지이용	- 밀도 - 오픈스페이스/녹지		- 교외저밀주거 - 자전거도로 - 보행친화적 공간구조			
	교통	대중교통으로의 접근성					
	에너지·자원	- 온실가스 방출억제 - 대체에너지 이용 - 에너지 효율적 이용		- 수자원의 효율적 이용 - 자원의 재생이용 및 재순환 - 에너지 효율적 주택계획 - 유해재료 사용억제			
	생태서식지	보전	- 육상서식지 - 수생서식지 - 표토보전	조성	- 수생서식지 - 육상서식지	연계	에코코리더

※발췌자료 : 대한주택공사(2000), 지속가능한 정주지 개발을 위한 정책 및 제도 연구(Ⅲ)

대한주택공사(2000)은 해외의 지속성 지표 사례로 시애틀, 맨체스터, 샌프란시스코, 산타모니카, 델프트, 브리티시 컬럼비아 등 미국, 영국, 캐나다, 호주, 네덜란드, 일본 등의 사례들을 검토하였다. 미국의 경우 40개의 항목의 지표를 해마다 조사 발표하고 있으며 이것은 시민들에게 당면한 환경문제의 심각성을 알리고 경각심을 갖게 하며 문제해결에 참여를 유도하는데 목적이 있으며, 영국의 경우는 지속성을 수용능력과 생활의 질 두가지 관점으로 나누어 해석하고 있다. 네덜란드의 경우는 지구 기후변화 방지를 지표의 목적으로 삼고 있으며, 캐나다의 경우 도시 지속성 지표를 환경, 경제, 사회적 복지의 조건이나 상태를 반영하고 측정할 수 있는 자료로 정의하면서 지표를 제시하였다.

이들에서 제시하는 지속성 관련 계획지표 중 중복되어 제시되고 있으며 주거단지의 지속성 평가지표로 타당하다고 판단되는 것을 각각의 사회경제적 지속성과 환경적 지속성으로 구분하였다.

(3) 대한주택공사(2000), 지속가능한 정주지 개발을 위한 정책 및 제도 연구(III)

분류	계획요소	
사회/경제적 지속가능성 (Social /Economic Sustainability)	• 커뮤니티 증진	
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	토지 이용 및 교통	• 적정밀도계획 • 중심지 근접개발 • 보행자 및 자전거 전용도로 네트워크구축 • 기존 자연자원보존 및 복원 • 대중교통체계 확립 및 접근성 제고 • 보행친화적 환경조성 • 정보통신망 구축 • 계획적 토지이용
	에너지 및 자원	• 온실가스 배출저감 • 태양열 이용 • 에너지절약형 난방방식 계획 • 수자원의 효율적 이용 및 순환 • 생활쓰레기 재활용 • 건설폐기물의 재활용
	생태 환경	• 녹지공간면적 확충 • 수생비오톱 조성 • 육생비오톱 조성 • 생태자원으로의 접근성 제고 • 그린네트워크 및 에코코리더 조성
	실내 환경	• 실내 에너지소비 저감 • 유해물질 사용억제 • 실내녹지공간 조성 • 거주자 요구수용

대한주택공사(2000)은 주거단지의 지속성으로 ‘사회경제지속성’과 ‘토지 이용 및 교통’, ‘에너지 및 자원’, ‘생태환경’, ‘실내환경’으로 구분하였으며, ‘주거단지 계획안의 평가 가능성 여부’와 ‘우리나라 적용가능성 여부’, ‘여러 분야 지속성과의 연계성 정도’를 선정기준으로 보고 여러 차례에 걸친 관련 전문가들의 자문과 3개년에 걸친 연구과정에서 도출되었다.

(4) 김영환(2001), 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성, 대한국토계획학회

분류	계획요소	
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	• 주민참여의 확대 • 협력적 도시개발 체계 구축 • 개발과정의 체계화	
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	• 주거 안정성 확보 • 개발영향의 최소화 • 자족적 지역경제체계 구축	
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	환경 및 에너지	• 에너지 및 자원절약 • 환경오염 최소화 및 폐자원 활용 • 자연자원의 확충 및 체계화
	토지이용 및 교통	• 기성시가지 재생 촉진 및 활성화 • 고밀도·복합용도 개발 • 녹색교통체계의 수립
문화적 지속가능성 (cultural Sustainability)	• 지역문화시설의 확충 및 활성화 • 역사·문화적 자원의 발굴 및 보존 • 기존 맥락의 반영	

김영환(2001)은 지속성을 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’, ‘문화적 지속성’으로 구성하였으며 사회적 지속성으로는 ‘주민참여의 확대’, ‘협력적 도시개발 체계 구축’, ‘개발과정의 체계화’ 측면으로 나누어 살펴볼 수 있으며, 경제적 지속성으로는 ‘주거 안정성 확보’, ‘개발영향의 최소화’, ‘자족적 지역경제체계 구축’으로 구분하였다. 환경적 지속성은 ‘환경 및 에너지’와 ‘토지이용 및 교통’으로 분야를 나누어 계획요소를 도출하였으며, 문화적 지속성으로는 ‘지역문화시설의 확충 및 활성화’, ‘역사·문화적 자원의 발굴 및 보존’과 ‘기존 맥락의 반영’으로 살펴볼 수 있다.

(5) 이강희·황은경(2003), 공동주택 지속가능성 평가항목 선정에 관한연구, 한국주거학회

분류	계획요소	
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	- 거주자의 협정·제도·행사건수 개회건수 및 참여건수 - 주민의 자치적이고 자발적 관리가 쉬운 설계 또는 시설 여부 - 라이프사이클에 따라 사회활동을 위한 공간의 대응정도	총 10
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	건축물 재이용(reuse)의 용이성 여부	총 2
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	- 지역의 수자원 보전을 배려한 계획인지 여부 - 제조·생산에 요구되는 에너지가 적은 건축자재·부품 사용여부 - 용도별 건축물 표준화 설계기준 적용 - 기존 식생을 가능한 보전하고 재생한 계획여부 및 정도	총 12

이강희·황은경(2003)은 전문가를 대상으로 하여 계획요소를 도출하였다. 결과 사회적 지속성으로는 ‘라이프 사이클에 따라 사회활동을 위한 공간의 대응정도’가 높은 영향을 미치는 것으로 판단된다고 하였으며, 경제적 지속성으로는 ‘건축물 재이용의 용이성 여부, 설비부품’ 등 2개의 평가항목이 추출되었다. 환경적 지속성으로는 크게 에너지 소비저감 측면이 5개 항목, 수자원 소비절감 측면이 2개 항목, 자재 및 환경부하 절감 측면이 3개 항목, 쾌적한 실내 환경 측면이 2개 항목, 토지이용 측면 1개 항목이 각각 추출되었다.

(6) 류지원·김정환·정응호·김수봉(2004), 공동주택단지 환경친화 계획특성 분석에 관한 연구, 한국주거학회

분류	계획원칙	계획요소
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	환경용량을 고려한 토지의 효율적 이용	• 토지이용 • 보행환경
	생태적 원리 및 다양성의 반영	• 생태적다양성
	인간과 자연의 공존	• 친환경 • 그린네트워크
	주민건강 및 쾌적성 확보	• 쾌적성
	에너지 및 자원의 순환 활용	• 재생에너지 • 에너지효율 • 수자원
	에너지 및 자원의 사용량 절감	• 재활용

류지원·김정환·정응호·김수봉(2004)은 ‘환경적 지속성’에 대한 계획요소를 도출하였으며 실제 공동주택 단지내에서 주민들의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 요인들로 매우 지침적이고 세부적이어야 함을 언급하며 계획요소 설정과정의 틀이 되는 계획원칙 및 항목 설정을 위해 환경 친화 공동주택단지에 대한 원칙 및 목표 등을 파악하고, 지속가능한 정주지 개발에 근거한 사항 등 기존연구에 나타난 공동주택단지의 계획목표와 원칙 및 실천전략을 토대로 계획원칙과 항목을 설정하였으며, 해외주거단지에서 적용되고 제시된 계획요소를 분석하여 계획요소로 설정하였다.

(7) 이송현·황연숙(2008), 공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구, 한국생태환경건축학회

분류	계획요소	
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	• 오픈스페이스의 최대화설계 • 다양한 테마광장 조성 • 보행자를 위한 공간 조성 • 필로티 공간 활용	• 커뮤니티 공간과 연계성 있는 설계 • 유니버설 디자인 • 다양한 커뮤니티 센터 설치 • 단지내 예술적 시설물 설치
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	• 대중교통의 접근성 • 단지내 자전거 도로 설치 • 단지내 자전거 보관소 설치 • 재사용가능한 재료사용	• 쓰레기 재활용 공간계획 • 우수 및 중수의 재활용 • 대체에너지 시설 설치
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	• 녹지공간의 접근성 및 연계 • 단지내 산책로 조성 • 자연학습 공간 제공 • 인공환경 녹화 계획	• 친수환경조성(실개천, 분수) • 생물 서식공간제공(biotope) • 환경친화적인 주차공간계획

이송현·황연숙(2008)은 지속성을 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 구성하였으며 사회적 지속성으로는 단지 내 중앙 광장을 조성하는 ‘오픈스페이스의 최대화’, ‘보행자를 위한 공간 조성’, ‘커뮤니티 공간과 연계성 있는 설계’, 노약자인 장애인을 위한 ‘유니버설 디자인’, ‘다양한 커뮤니티 센터계획’ 등으로 구분하였으며 경제적 지속성으로는 단지 내 외부공간으로의 접근성 향상을 위한 ‘대중교통의 접근성계획’, 자동차 이용 감소를 위한 단지 내 ‘자전거 도로 및 보관소 계획’, 자원 재활용을 위한 ‘쓰레기 재활용 공간 계획’, ‘재사용 가능한 재료 계획’, ‘대체에너지 시설계획’ 등으로 구분하였다. 환경적 지속성으로는 주차장 바닥녹화를 통한 ‘환경친화적인 주차공간계획’ 등을 선정하였다.

(8) 김묘정(2008), 지속가능성의 함의를 고려한 주거지 계획특성 연구, 한국주거학회

분류	계획요소
사회문화적 지속가능성 (Social/cultural Sustainability)	• 사회적 개발 • 인구관리 • 역사문화적 유산보존/복원
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	• 도시경제의 개선 • 재해예방 및 완화와 사후복구능력
생태환경적 지속가능성 (Ecology/Environmental Sustainability)	• 토지의 이용 • 에너지 및 자원사용 • 생태환경적으로 건강주거지 • 교통 및 통신시스템

김묘정(2008)은 지속성을 ‘사회문화적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘생태환경적 지속성’으로 구성하였으며 사례분석을 위한 틀은 Habitat AgendaⅡ에 대한 고찰 내용 및 선행연구를 통해 구성하여, 사회문화적 지속성으로는 ‘사회적 개발’, ‘인구관리’, ‘역사문화적 유산보존/복원’ 경제적 지속성으로는 ‘도시경제의 개선’, ‘재해예방 및 완화와 사후 복구능력’으로 구분하였다. 생태환경적지속성 ‘토지의 이용’, ‘생태환경적으로 건강주거지’, ‘에너지 및 자원사용’, ‘교통 및 통신시스템’으로 나누어 살펴볼 수 있다.

- (9) 이연숙·윤혜경(2008), 샌프란시스코 Yerba Buena Garden의 사회적 지속가능디자인 특성, 한국생태환경건축학회

분류	계획요소
사회문화적 지속가능성 (Social/cultural Sustainability)	• 사회적 유인 • 사회적 관찰성 • 사회적 집중성 • 투과성 • 접근성 • 아동보육의 편리성 • 안전과 안정성 • 여성성

이연숙·윤혜경(2008)은 ‘사회적 지속성’에 대한 계획요소를 도출하였다. 문헌 조사를 통해 사회적 유인성, 사회적 관찰성, 사회적 집중성, 접근성을 추출하였으며 연구자가 현지 방문하여 추출한 투과성, 접근성, 안전과 안정성, 여성성, 아동 보육의 편리성으로 정리하였다.

- (10) 임연수·김진균(2009). 공동주택 옥외공간의 지속가능성 평가를 위한 세부기준 도출, 대한건축학회

분류	계획요소
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	• 장소성의 확보 • 입체적이고 다양한 커뮤니티 공간의 확보 • 공동체 강화를 위한 보행네트워크 구축
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	• 주거단지의 지속가능한 가치 확보
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	• 주동배치의 유연성 • 쾌적한 보행환경의 조성 • 기존지형/자연자원의 활용 • 녹지와 수공간의 적극적 도입

임연수·김진균(2009)은 지속성을 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 구성하였으며 주거환경의 지속가능성을 근간으로 친환경 건축물 인증제도를 통해 연구에 부합하는 8가지의 계획요소를 도출하였다. 사회적 지속성으로는 ‘장소성의 확보’, ‘입체적이고 다양한 커뮤니티 공간의 확보’, ‘공동체 강화를 위한 보행 네트워크 구축’으로 나누어 살펴볼 수 있으며, 경제적 지속성으로는 ‘주거단지의 지속가능한 가치 확보’, 환경적 지속성의 지향점으로는 ‘주동배치의 유연성’, ‘쾌적한 보행환경의 조성’, ‘기존지형/자연자원의 활용’, ‘녹지와 수공간의 적극적 도입’을 도출하였다.

(11) 조인숙·신화경(2010), 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구, 한국주거학회

분류	세부계획요소	
사회적 지속가능성 (Social Sustainability)	- 커뮤니티 형성을 위한 단지 및 주동계획 - 경관 및 생활환경 계획 - 커뮤니티 시설 및 공간의 종류 - 커뮤니티 시설 및 공간의 이용도 - 커뮤니티 활성화를 위한 시설 배치 - 단위 주호와 커뮤니티 시설 간 연계성 및 배치 - 가로 공간 배치 - 단지 내 도로 계획 (보차분리, 보차 통합) - 옥외 공간 배치 및 종류 (녹지 공간, 광장 등)	- 이웃 간 인사 및 교류 정도 - 단지의 소속감 및 애착심 정도 - 동네 인식범위 및 동네 역사 인지도 - 주민의 공동체 활동 - 단지 내 조경관리 및 청소활동 - 봉사활동 - 단지의 관리 의식 및 관리 참여 정도 - 음악회, 체육행사 등 마을 축제 종류 및 참여도 - 커뮤니티 시설에서 제공하는 프로그램 종류 및 프로그램 참여도 - 주민교류를 위한 동선 계획
경제적 지속가능성 (Economic Sustainability)	- 경제적 측면에서의 기반시설 만족도 - 텃밭 및 경작지 관리 - 판매시설 등 상업 공간 제공 - 직장과 주택과의 위치 - 재택 근무자를 위한 작업공간 제공	- 농수산 직거래 및 알뜰 시장 운영 - 녹색가게 운영 - 쓰레기 분리수거 및 아나바다 운동 운영 - 텃밭 및 경작지를 통한 식량 자급 현황
환경적 지속가능성 (Environmental Sustainability)	- 녹지 공간 및 산책로 현황 - 실개천 등 자연 정화시스템 - 우수관련 시스템 - 친환경 에너지 이용현황 - 텃밭 및 경작지 현황 - 단지 내 조경관리 및 청소활동	- 쓰레기 분리 및 아나바다 운동 운영 - 녹색가게 운영 - 경관계획 - 환경학교 운영 - 옥외 공간 및 녹지공간에 대한 주민 소유의식 및 자발적 관리

조인숙·신화경(2010)은 지속가능한 커뮤니티 평가요소를 ‘사회적 지속성’, ‘경제적 지속성’, ‘환경적 지속성’으로 구성하였으며 문헌에서 제시한 항목을 지속가능한 평가요소와 커뮤니티 평가 요소로 분석하여 이중 선행연구에서 지속가능성 평가항목과 커뮤니티 평가항목에 대해 유사하거나 같은 항목을 재정리하여 추출하였다. 사회적 지속성으로는 19개의 항목이 추출되었으며 경제적 지속성으로는 9개의 항목이 추출되었다. 환경적 지속성의 평가항목으로는 11개의 항목으로 나누어 살펴볼 수 있다.

4.2 분석의 틀 도출

2장의 지속가능한 커뮤니티 이론적 고찰을 통해 사회적 지속성, 경제적 지속성, 환경적 지속성의 세 측면으로 분류할 수 있었으며, 계획요소를 도출하기 위한 선행연구 바탕으로, 각 측면에 대한 정의를 살펴보면 다음과 같다.

지속가능한 커뮤니티는 커뮤니티가 삶의 질 향상과 건강한 삶을 영위하고자 지속가능성을 공동체의 주된 지향점으로 인식하면서 현재의 커뮤니티를 유지관리 및 개선시켜 나아가는 과정으로 본 연구에서의 개념을 설정하였으며, 세 가지 세부관점으로는

(1) 사회적 지속성에 대한 커뮤니티

사회적 통합 관점으로 다양성을 존중하고 공동체의 소속감을 느끼며, 각 지역의 특성을 고려한 거주자들의 자치적이고 자발적 관리를 통해 사회성과 삶의 질 향상에 기여할 수 있는 커뮤니티

(2) 경제적 지속성에 대한 커뮤니티

환경이나 사회적 지속성과 함께 계획되며, 협동을 통한 공동체적 삶으로 주거의 안전성을 확보하고 도시농업으로 지역의 자족성과 에너지 및 자원의 절감을 통해 경제개선 및 유지할 수 있는 커뮤니티

(3) 환경적 지속성에 대한 커뮤니티

자연과 조화되는 생활환경으로 자연친화적인 요소를 도입하고 녹지공간과 쾌적하고 안전한 보행환경을 확보하며, 오픈스페이스를 조성함으로써 거주자들의 외부 활동을 위한 장소 제공 등 주거환경의 질적 향상에 기여할 수 있는 생활환경을 제공하는 커뮤니티

앞서 지속가능한 커뮤니티의 세 가지 구성요소의 개념화에 따라서 사회, 경제, 환경 측면으로 1차적 분류를 하였고, 이 중 용어의 표현이나 범주는 조금씩 다르지만 일반적으로 선행연구나 문헌을 통해 유사하거나 중복되는 요소를 2차적으로 재정리하여 계획요소로 선정하였다. 각 측면의 계획요소로 사회적 지속가능성 12개, 경제적 지속가능성 11개, 환경적 지속가능성 15개로 총 41개의 항목이 도출되었으며, 그 내용은 <표4-2>과 같다.

<표 4-2> 선행연구를 통해 도출된 계획요소

분류	계획요소	
사회적 지속성에 대한 커뮤니티	• 커뮤니티 활성화 • 사회적 혼합 • 교육 • 문화유산 • 지역특성 • 안전성 • 건강과 복지·쾌적성	• 유니버설디자인 (노약자·장애자·어린이등 고려) • 주민참여의 확대 • 외부생활소음 • 인구관리 • 프라이버시
경제적 지속성에 대한 커뮤니티	• 주민취업증대·고용창출 • 직주근접 • 재활용산업유치 • 농업경제유지 • 재생가능에너지 • 에너지 재순환 및 재활용 • 에너지 절약시스템	• 재해예방 • 주거 안정성 확보·주택구입의 용이성 • 인프라 • 자족성 • 수자원의 효율적 이용 • 온실가스배출저감 • 에너지 절약형 건축계획
환경적 지속성에 대한 커뮤니티	• 개발밀도의 적정화 • 녹지자원보존 • 수생서식지 보전·조성 • 육생서식지 보전·조성 • 표토보전 • 정보통신망구축 • 자전거도로 • 보행체계	• 그린네트워크·에코코리더 조성 • 생태자원으로의 접근성·연계성 • 실내 환경 • 경관계획 • 녹지 공간 및 산책로 조성 • 대중교통의 접근성 • 환경 친화적인 주차 공간

사회에서는 커뮤니티 활성화, 사회적 혼합, 교육, 문화유산, 지역특성, 안전성, 건강과 복지·쾌적성, 유니버설 디자인(노약자·장애자·어린이등 고려), 주민참여의 확대, 외부생활소음, 인구관리 등이 거론되고 있고, 경제에서는 주민취업증대·고용창출, 직주근접, 재활용산업유치, 농업경제유지, 재해예방, 주거 안정성 확보·주택구입의 용이성, 인프라, 자족성, 재생가능에너지, 수자원의 활용, 에너지 재순환 및 재활용, 온실가스 배출저감, 에너지절약시스템, 에너지 절약형 건축계획 등이 계획요소로 언급되었다. 마지막으로 환경에서는 개발밀도의 적정화, 그린네트워크·에코코리더 조성, 녹지자원보존, 생태자원으로의 접근성·연계성, 수생서식지 보전 및 조성, 육생서식지 보전 및 조성, 실내 환경, 경관계획, 표토보전, 녹지 공간 및 산책로 조성, 정보통신망구축, 자전거도로, 보행체계, 대중교통의 접근성, 환경 친화적인 주차공간을 들 수 있다.

다음으로 선행연구를 통해 도출된 계획요소들 중 주거지의 지속가능성 및 커뮤니티와 관련이 적은 계획요소와 자료가 구축되어있지 않거나 평가방법이 모호한 것은 제외시키고 최종적으로 본 연구에 반영할 계획요소는 <표4-3>과 같다.

<표 4-3> 지속가능한 커뮤니티에 관한 계획요소

계획요소	
• 커뮤니티 활성화	• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성
• 주민참여의 확대	• 임대주택·저렴주택 공급의 확대
• 소유유형·주택유형, 연령층·소득계층 혼합	• 수자원의 효율적 이용
• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획	• 재활용
• 지역특성·원주민의 고려	• 사회적 약자 고려
• 생물서식지(biotope)보존 및 조성	• 대중교통체계 접근성 제고
• 재생가능에너지활용	• 환경친화적 외곽 집중주차
• 자족성	

최종 선정된 계획요소를 토대로 본 연구의 지속가능한 커뮤니티 개념에 부합하게 수정·보완하였으며, ‘사회적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소’, ‘경제적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소’, ‘환경적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소’로 분류하여 코하우징의 계획특성을 알아보기 위한 분석의 틀로 설정하였다. <표 4-4>

<표 4-4> 지속가능한 커뮤니티 계획요소

분류	계획항목	계획요소	내용
사회적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획	사회적 통합 관점으로 다양성을 존중하고 공동체의 소속감을 느끼며, 각 지역의 특성을 고려한 거주자들의 자치적이고 자발적 관리를 통해 사회성과 삶의 질 향상에 기여할 수 있는 커뮤니티
		• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간	
		• 주민참여의 확대	
	사회적 통합	• 주택규모 및 연령층·소득계층 혼합	
		• 사회적 약자 고려	
	지역화	• 지역특성·원주민의 고려	
경제적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소	안정화된 주거환경 확보	• 임대주택, 저렴주택 공급의 확대	환경이나 사회적 지속성과 함께 계획되며, 협동을 통한 공동체적 삶으로 주거의 안전성을 확보하고 도시농업으로 지역의 자족성과 에너지 및 자원의 절감을 통해 경제개선 및 유지할 수 있는 커뮤니티
	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용	
		• 수자원 활용	
		• 재활용	
	자족성	• 자족적 경제체제	
환경적 지속성에 대한 커뮤니티 계획요소	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(biotope) 보존 및 조성	자연과 조화되는 생활환경으로 자연친화적인 요소를 도입하고 녹지공간과 쾌적하고 안전한 보행환경을 확보하며, 오픈스페이스를 조성함으로써 거주자들의 외부 활동을 위한 장소 제공 등 주거환경의 질적 향상에 기여할 수 있는 생활환경을 제공하는 커뮤니티
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성	
	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획	
		• 대중교통체계 접근성 제고	
		• 주차장의 외곽배치	

제 5 장 사례분석을 통한 계획특성 및 개선방안

5.1 코하우징(Cohousing) 대상 선정 및 방법

5.1.1 선정 방법

국내사례는 코하우징에 가장 가까운 사례로 언급되고 있는 동호인주택 3곳을 선정하였다. 국외사례는 코하우징 단지가 최초로 시작된 덴마크의 사례 2곳과 덴마크의 모델을 자국의 실정에 맞게 적용하여 발전시킨 미국의 사례 2곳, 그리고 미국에 알려지기 시작한 이후 급속도로 각 나라에 알려지기 시작했으며, 앞서 성공이 증명된 코하우징을 모델로 하여 단지를 형성한 호주의 사례 1곳을 선정으로 국내외 사례 총 8곳을 선정하였다.

첫째, 대상사례는 기존 연구자들에 의한 성과물과 서적 및 인터넷을 통해 수집하였으며, 그 중 본 연구의 관점에서 자료가 비교적 가능한 단지를 대상으로 선정하였다.

둘째, 한 지역 내의 구성원들로 만들어진 근린개념이 적용된 코하우징을 중점적으로 고찰하였다.

셋째, 대부분의 입지 형태로 도시외곽 또는 농촌지역을 대상으로 하고 있으나 도심에 위치한 사례도 적지 않기 때문에 사례선정에서 편견을 두지 않았으며, 현재 주택정책 기조는 저층의 주택공급 확대에 초점이 맞추어 있기 때문에 향후 적용 가능한 기초자료가 될 수 있도록 접지성이 떨어지는 고층 건물보다는 접지성이 높은 단층 혹은 저층 구조를 취하고 있는 사례를 중점적으로 선정하였다.

이러한 사례의 선정은 궁극적으로 지속가능한 삶을 추구하는 공동체의 실현을 위해, 보다 보편적이고 실현 가능한 지속가능한 커뮤니티 관점에서 코하우징 계획특성을 구체화하기 위함이다.

5.1.2 사례 선정

<표 5-1> 국내·외 코하우징의 사례

구분	코하우징	위치	세대수	완공	선정
국내 코하우징	1 서당골	서울 강남	8	1985	●
	2 건축인 마을	경기 용인	20	1997	
	3 학마을	강원 태백	18	2001	
	4 음악인 마을	서울 평창	-	-	
	5 안양 아카데미 테마타운	경기 안양	88	1994	●
	6 사진기자 마을	경기 일산	-	-	
	7 산너울마을	충남 서천	36	2009	
	8 초록마을	경기 파주	9	1996	●
	9 헤이리 예술인마을	경기 파주	-	1997	
국외 코하우징	1 토네방스고든(Tomevangsgården)	덴마크	6	1976	
	2 강에모스고어(Gyngemosegård)	덴마크	100	1993	
	3 텅고든 코하우징(Tinggarden Cohousing)	덴마크	79 76	1978 1984	●
	4 쉰 앤 윈드 코하우징(Sun&Wind Cohousing)	덴마크	30	1980	●
	5 강에모스고어 코하우징(Gyngemosegarden)	덴마크	100	1993	
	6 푸젯 릿지 코하우징(Puget Ridge Cohousing)	미국	23	1994	
	7 사우스사이드 파크(Southside Park)	미국	25	1993	●
	8 엔 스트리트 코하우징(N Street Cohousing)	미국	13	1986	●
	9 뮤어 커먼(Muir Commons)	미국	26	1991	
	10 윈슬로우(winslow)	미국	28	1992	
	11 키즈키 마을	일본	10	1995	
	12 유코트(U-court)	일본	48	1985	
	13 어스송 생태마을 코하우징 (Earthsong Eco-Neighbourhood Cohousing)	뉴질랜드	32	2002	●
	14 캐스케이드 코하우징(Cascade Cohousing)	호주	13	2001	
	15 윈드송 코하우징(Windsong Cohousing)	캐나다	34	1996	

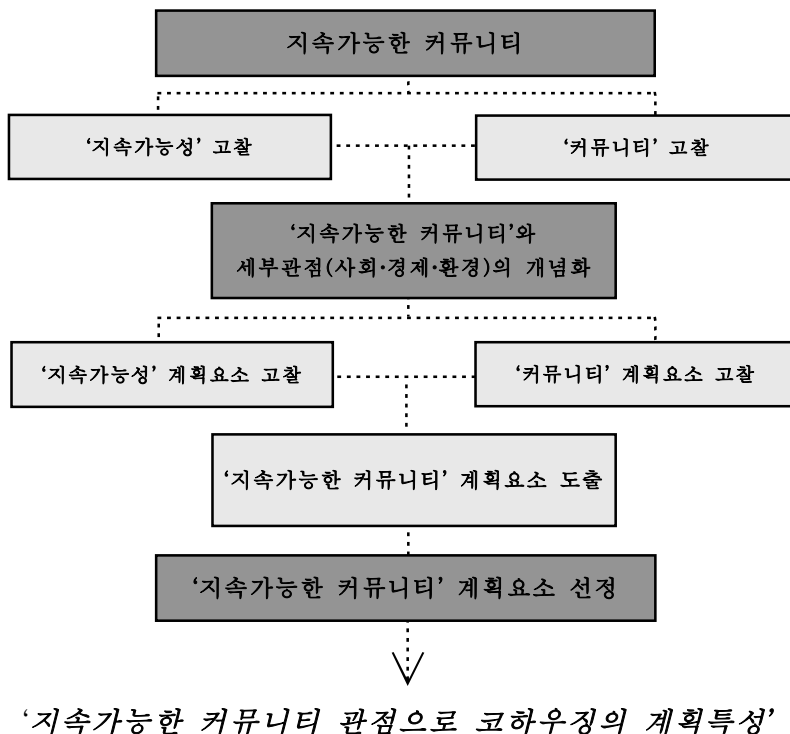
5.1.3 분석 방법

첫째, 본 연구의 ‘지속가능한 커뮤니티’ 구성요소의 개념 정의에 따라 도출된 계획요소들을 정리하여 코하우징 분석의 틀로 설정하였으며, 기존 연구자들에 의한 성과물과 서적 및 인터넷을 통해 사례를 선정 후 설정된 분석의 틀로 조사·분석하였다.

둘째, 이를 종합적으로 정리하여 국외사례를 통해 지속가능한 커뮤니티 관점으로 코하우징의 계획특성을 도출하고, 국내사례를 통하여 문제점 및 개선방안 을 제시하고자 한다.

이는 다음과 같이 질적 수준 제고를 위한 지속가능한 커뮤니티 관점으로 코하우징의 계획특성 및 개선방안에 대한 연구를 위한 분석의 기준이 된다.

<표 5-2> 사례분석방법



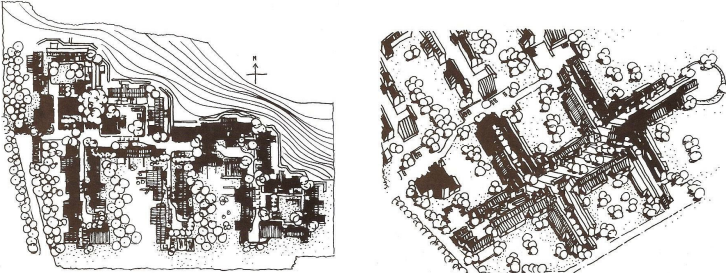
<표 5-3> 코하우징 사례 분석틀

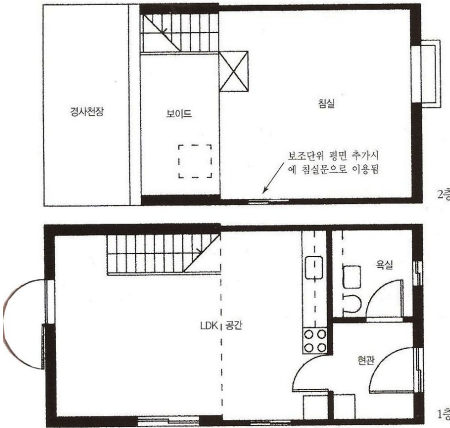
코하우징 (Cohousing)					
코 하 우 징 개 요	입지형태		<image>		
	지리적위치				
	조성시기				
	규모	대지면적(m ²)			m ²
		가구			가구
		인구(명)			명
	주택유형				
	설계				
형성과정					
사 회 적 지 속 성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획			
		• 커뮤니티 활성화를 위한 공동시설 및 외부공동공간			
		• 주민참여의 확대			
지 속 성	사회적 통합	• 주택규모 및 연령층·소득계층 혼합			
		• 사회적 약자 고려(노약자·장애자·어린이등 고려)			
	지역화	• 지역특성·원주민의 고려			
경 제 적 지 속 성	안정화된 주거환경 확보	• 임대주택 및 저렴주택 공급의 확대			
	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용			
		• 수자원 활용			
		• 재활용			
	자족성	• 자족적 경제체제			
환 경 적 지 속 성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(biotope) 보존 및 조성			
		• 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성			
지 속 성	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획			
		• 대중교통체계 접근성 제고			
		• 주차장의 외곽배치			

5.2 국외 사례 분석

5.2.1 텅고든 코하우징(Tinggarden Cohousing)

<표 5-4> Tinggarden Cohousing 사례분석

코하우징(Cohousing)			
코 하 우 징 개 요	입지형태	도시 근교형	
	지리적위치	덴마크 코에(Køge)의 외곽	
	조성시기	제1기 1979년, 제2기 1984년	
	규모	대지면적(m ²)	1기 25,616m ² 2기 25,009m ²
		가구수	1기 79가구/2기 76가구
		인구(명)	1기 218명/2기 162명
	주택유형	저층 연립형	
사 회 적 지 속 성	설계	덴마크 왕립건축연구소	
	형성과정	덴마크 왕립건축연구소의 현상설계 당선작으로 역사가 오래된 코하우징 단지이며, 대규모의 고밀도 집합주택단지가 개발되었던 1970년대에 저층과 저밀도로 개발되었다.	
	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획	
		 <Tinggarden Cohousing 공간배치 계획-1기(좌), 2기(우)> 단지배치는 13가구의 개별단위주택이 L, C자 모양으로 한 클러스터(cluster)를 이루고 있으며, 각 클러스터마다 공동생활시설을 갖추고 있다. 1기에서의 클러스터 배치는 6개의 C자 모양으로 되어있으며, 2기에서는 L자 4개와 C자 2개로 이루어졌음을 알 수 있다. 1기 텅고든은 경사진 지형에 주택을 배치하고, 중정과 공동생활시설이 개별가구의 중앙에 위치하여 전원적인 분위기를 이루며 공동체 활동이 이루어지고, 2기는 가운데 넓게 광장로를 조성하여 공유시설과 광장을 두었다. 이로써 구성원들이 모여 다양한 행사 또는 만남의 장소가 되어 커뮤니티 활성화가 이루어질 수 있다.	

사회적 지속성	사회적 통합	주택규모 및 연령층·소득계층 혼합
		  <Tinggarden Cohousing 외관-1기(좌), 2기(우)> 팅고든 코하우징은 1기와 2기가 서로 다른 주택 외관과 배치의 형태를 지니고 있다. 1기 텅고든은 어두운 붉은색의 나무 패널 마감과 배치로 전원적인 분위기이며, 2기 텅고든은 회색의 알루미늄 외관, 검정색 계단, 넓은 보행로 등으로 1기보다는 도시적인 분위기를 느낄 수 있다.
		 1기의 주택유형은 5가지, 2기의 주택유형은 11가지로 기존 평면 자체도 다양하지만 기본 평면에 보조 평면을 추가하는 방식으로 공간구성에 대한 거주자의 다양한 요구가 반영될 수 있도록 하였다. 또한, 젊은이(18세 이상)에게 적합한 기숙사형 주택이 있다는 것이 특징이며 소규모 주택은 1인 가구를 위한 공간임을 알 수 있다. <Tinggarden Cohousing 기본 평면의 예>
		사회적 약자 고려 부엌에서 작업을 하면서 아이들을 지켜볼 수 있으며, 주차장을 코하우징 단지 외곽에 배치하여 특히 노인이나 아이들에게 안전을 보장하였다.
	지역화	지역특성·원주민의 고려 팅고든 코하우징 단지 내에서는 외부인이 사용할 수도 있는 공동주차장과 옥외의 정원 등의 다양한 휴게시설을 배치하여 원주민을 고려하였으며, 단지 외부에 있는 주민 센터를 사용하려면 사전 예약이 필수적이지만 텅고든 단지의 거주자는 무료로 사용할 수 있다. 이처럼 서로의 원만한 관계 형성을 위한 노력을 하고 있음을 알 수 있다.
	안정화된 주거환경 확보	임대주택 및 저렴주택 공급의 확대 대지 소유는 레예보리거(lejeboliger)라는 기관의 공공임대형주택으로 구성원들은 모두 개별주호를 임대하여 살고 있다. 또한 1기의 경우, 공동생활시설에 있는 세탁기를 무료로 이용할 수 있으며, 공동식사, 공동구매, 유지비 분담 등 경제적인 측면에서 절약할 수 있다.

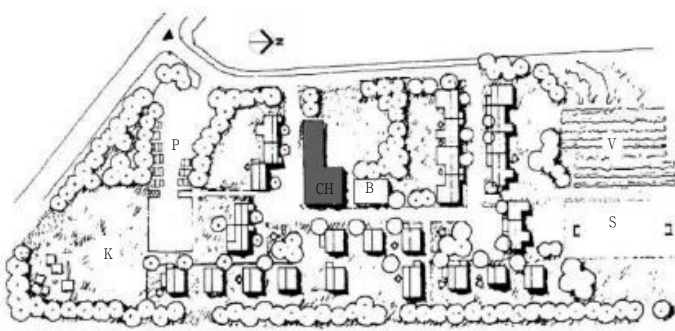
<표 5-4> 계속

경제적 지속성	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용 1기 텅고든의 공동생활시설 중 하나는 지붕은 한 쪽이 30°기울어진 경사지붕으로 지붕전체를 태양열 흡열판으로 만들어 온수공급을 보충한다. 또한, 코하우징 단지 외부에는 에너지를 공급하는 열병합발전소가 있으며 지역에서 나는 건초를 에너지원으로 사용하기 위한 것이다. 이는 지역자원의 활용과 가스 절약이라는 효과가 있어 좋은 평가를 받고 있다.
	자족성	• 수자원 활용 • 재활용 재활용 분리수거지 공간 설치
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(Biotope) 보존 및 조성 텅밭과 오픈스페이스를 통해 동식물을 위한 서식처를 제공한다. • 오픈스페이스 및 산책로 조성  1기, 2기 모두 오픈스페이스를 통해 다양한 경관을 확보하였으며, 보행로와 광장, 그리고 주호군 사이로 녹지 공간이 형성되었다. <Tinggarden Cohousing 단지내 보행로>
	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획  1기의 경우 외부도로에서 내부도로로 연계하여 개별주호까지 차량진입을 허용했으나, 이후 구성원들의 합의에 의해 차량진입을 규제하였다.  2기의 도로는 처음부터 건물 군 외곽에 주차장을 설치하여 내부 보행로와 구분하였다. 따라서 단지 내에서는 차량의 통행이 허용되지 않으므로 자전거를 타거나 걸어 다니는 사람들만으로 단지가 안전하고 한적하다. <Tinggarden Cohousing 단지내 보행로> • 대중교통체계 접근성 제고 • 주차장의 외곽배치 넓은 단지임에도 불구하고 주차장을 단지 외곽에 설치하여 쾌적하고 안전하며, 다양한 공동체생활을 영위할 수 있다.

사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간
		<Tinggarden 공동생활시설의 단면도> 1. 입구 2. 기계실 3. 집회공간 4. 어린이놀이공간 5. 부엌 겸용 식당 6. 세탁공간 7. 화장실 <Tinggarden 공동생활시설의 입면도> <2기 Tinggarden 공동외부공간 어린이 놀이터> <공동생활시설의 부엌 겸용 식당 공간> 팅고든 코하우징에는 모두 13개의 공동생활시설이 있으며, 하나의 규모가 80~90m²(24~27py)정도이다. 외관이나 내부구조가 조금씩 다르지만 기본적인 구성으로 거주자들의 집회 공간, 공동으로 음식을 만들고 함께 식사할 수 있는 공간, 세탁, 건조, 다림질 등을 위한 작업 공간, 어린이들의 놀이 공간 등이 마련되어 있다는 점은 공통적이다. 또한 외부인이 사용할 수도 있는 공동주차장과 옥외의 정원 등의 다양한 휴게시설과 텃밭 주변의 공간에도 휴게 시설을 설치하여 거주자간의 교류를 더욱 활성화시켰다. • 주민참여의 확대 공동체 운영은 단지의 각 클러스터별 모임과 그들의 대표로 구성된 전체운영회가 있으며 단계별 회의를 거쳐서 진행한다. 공동식사 비율은 일주일 당 0~2회 정도이고, 2기 텃고든 주변은 경작지를 일구어 텃밭을 가꾸고 있다. 또한, 주민 센터에서는 클러스터 가족끼리의 파티, 체력단련 등 거주자의 모임을 갖고 있다.

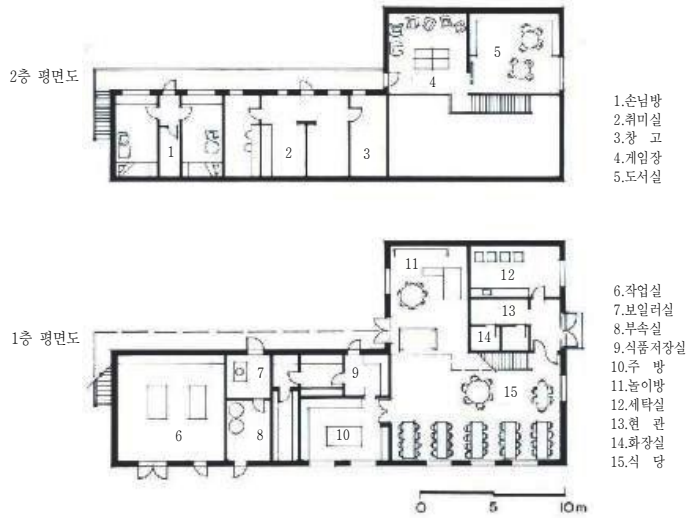
5.2.2 썬 앤 윈드 코하우징(Sun&Wind Cohousing)

<표 5-5> Sun&Wind Cohousing 사례분석

코하우징(Cohousing)			
코 하 우 징 개 요	입지형태	도시 근교형	
	지리적위치	덴마크	
	조성시기	1976~1980년	
	규모	대지면적(m ²)	19,991m ²
		가구수	30가구
		인구(명)	96명
	주택유형	단독+연립형	
	설계	-	
형성과정		1976년 신문광고를 통해 거주자 모집을 시작으로 1980년에 완공되었으며, 거주자들 모두가 기존의 작은 마을이나 어촌의 코하우징을 사전답사를 통해 체계적인 계획으로 단지의 완성도를 높이고자 하였다.	
사 회 적 지 속 성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획	
		 P. 주차장 CH. 공동생활시설 B. 자전거/수납창고 K. 놀이터 V. 채소밭 S. 축구장 <Sun&Wind Cohousing 공간배치 계획> 썬 앤 윈드 코하우징 단지는 주변의 context와 어울리게 계획되었다. 공동생활시설을 중심으로 단위주택을 배치하였고 공동생활시설 앞의 오픈스페이스 이외에 개별주택들의 클러스터에 각각 소규모의 마당을 갖고 있다. 공동생활시설 주변에 자전거 보관소와 창고시설이 비치해있으며 북쪽은 운동시설과 텃밭을 조성하여 사회성 향상에 기인하고 있으며, 남측 출입구 전면으로 주차를 집중시키고, 그 아래쪽의 빈 공간에 어린이놀이터가 있다.	



• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간



<Sun&Wind Cohousing 공동생활시설 평면도>

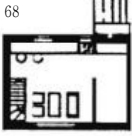
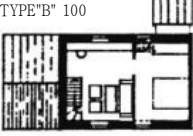
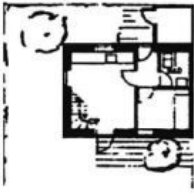
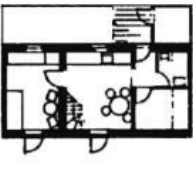


공동생활시설은 2층 구조로서 다양한 실로 구성되어 있으며, 1층에는 식당과 대형 주방, 현관, 욕실, 어린이 놀이방, 세탁실, 작업실, 태양열 기계실이 있고, 2층에는 서재와 게임룸, 창고, 방문객숙소, 수공예실, 욕실이 있다. 단지의 외부공동공간은 공동생활시설을 중심으로 전면엔 오픈스페이스와 휴게공간, 그리고 옥외식사공간을 제공하고 외곽의 빈터에 어린이 놀이터와 채소밭, 축구장으로 구성되어 있다.

<공동생활시설 전면의 오픈스페이스 및 휴게공간>

• 주민참여의 확대

신문광고를 통해서 알게 된 구성원들은 원활한 코하우징 단지를 만들기 위해서 부지, 제정, 에너지, 생태, 건축, 공동생활시설, 자녀로 구분하여 7개의 담당그룹을 만들었다. 건축가를 정하는 일로부터, 건축용 대출, 개별주택과 공동생활시설의 디자인, 앞으로의 생활 등을 정기적 모임을 통해 결정하며, 비용을 줄이기 위해서 마루 깔기나 페인팅 등의 인테리어 마무리작업을 구성원들이 스스로 참여하기도 하였다.

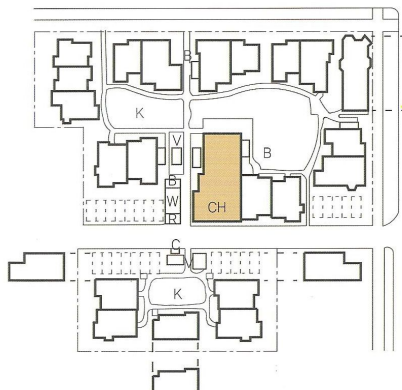
사회적 지속성	사회적 통합	- 주택규모 및 연령층·소득계층 혼합 TYPE"A" 68  2층 평면도 TYPE"B" 100  2층 평면도  1층 평면도  1층 평면도 <Sun&Wind Cohousing 개별주택 평면도> 거주자의 구성은 독신, 무자녀 부부, 아이들이 있는 가정 등으로 다양하다. 각 세대의 가족 수와 수입, 연령의 다양성으로 기본평면에서 필요에 따라 원하는 옵션을 추가 또는 축소가 가능 하도록 하였다. - 사회적 약자 고려(장애인·노인·아동을 고려) 주차장을 코하우징 단지 외곽에 배치하여 특히 노인이나 아이들에게 안전을 보장하였다.
	지역화	지역특성·원주민의 고려 마을의 입지는 도시 근교 지역으로 주변 지역에 맞는 context를 유지하여 계획한 단지이며, 단지 내의 보행로 일부는 인근 학교에 다니고 있는 지역아이들 통학로로 이용되고 있다.
경제적 지속성	안정화된 주거환경 확보	임대주택, 저렴주택 공급의 확대 개별주호를 제외한 나머지는 모두 공동소유이며, 공동식사, 공동구매 등 함께 공유하며 거주비용을 절감할 수 있다.
	에너지 및 자원의 활용	재생가능에너지 활용  <Sun&Wind Cohousing 단지의 전경> 이 단지는 건축계획 및 디자인의 과정에서 에너지소비의 절약과 재생에너지 자원의 활용으로 알려진 코하우징이다. 태양열 집열판과 풍차를 이용하여 40%의 에너지를 충당하여 주택의 열을 보존하고 태양열에너지 사용을 최대화하기 위해 층고를 높게 설계하였으며, 주요 건축 재료는 목재와 벽돌 등의 천연재료를 사용하였다.

<표 5-5> 계속

경제적 지속성	에너지 및 자원의 활용	• 수자원 활용 • 재활용 태양열 집열판과 풍차를 이용하여 에너지 자원을 재활용하는 단지이다.
	자족성	• 자족적 경제체제 텃밭을 활용하여 식료품 일부를 자체 생산하며, 공동 구매와 공동 요리, 공동 식사를 통해 적은 돈을 들이고 풍족하고 건강한 식생활과 공동구입, 유지비 분담으로 경제적 부담이 줄어든다.
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(Biotope) 보존 및 조성 남쪽과 북쪽으로 녹지공간이 형성되었고, 도로쪽 대지의 수목 식재를 사용하며 생물서식공간이 조성된다. • 오픈스페이스 및 산책로 조성 <Sun&Wind Cohousing 단지 내의 녹지공간> 공동생활시설 전면으로 공동의 오픈 스페이스가 조성되었으며 공동생활시설을 중심으로 남쪽과 북쪽으로 녹지공간을 형성하였다.
	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획 자동차는 단지 입구에 주차하고, 보행로를 통해 공동의 집이나 개별주택으로 진입할 수 있다. 이러한 도로와 보행체계는 어린이와 주민에게 자동차가 없는 안전하고 자연친화적인 환경조성에 도움이 된다. • 대중교통체계 접근성 제고 • 주차장의 외곽배치 단지의 외부도로는 긴 대지의 단면에 접하므로 단지 입구에 주차장을 설치하였으며, 공해로부터의 쾌적성과 녹지공간을 확보하였다. <Sun&Wind 단지 입구의 주차장>

5.2.3 사우스사이드 파크 코하우징(Southside Park Cohousing)

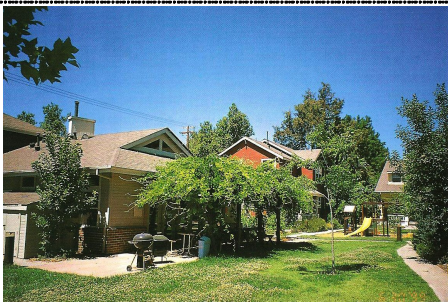
<표 5-6> Southside Park Cohousing 사례분석

코하우징 (Cohousing)			
코 하 우 징	입지형태	도심형	
	지리적위치	캘리포니아주 새크라멘토	
	조성시기	1988~1993년	
	규모	대지면적(㎡)	5,139㎡
		가구수	25가구
		인구(명)	62명
주택유형	저층 연립형		
개 요	설계	모가베로 노스틴 연합(Mogavero Notestine Associates) 프로그램 컨설턴트로는 코하우징 컴퍼니(The Cohousing Company)	
	형성과정	K.McCamant & C.Durrett가 코하우징이라는 저서를 출간한 후 1989년 1월 이 지역의 YMCA에서 처음으로 덴마크 협동주택에 관하여 소개하게 된다. 이때 이 지역 주민들이 이 모임에 참석하게 되어 코하우징 단지 개발에 적극 참여하였다. 이로써 개발 당시에는 급격하게 퇴락하던 지구로 부동산업자들은 이 지역을 사무용 건물들로 재개발하려는 의도를 갖고 있었지만 주민들이 직접 참여하고 관리하여 코하우징 단지로 발전하였다.	
사 회 적 지 속 성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획	
		 B. 자전거보관소 C. 폐비장 CH. 공동생활시설 K. 어린이놀이시설 R. 재활용품수집소 V. 채소밭 W. 작업장 <Southside Park Cohousing 공간배치 계획> 이 단지의 전체 구조는 25개의 단위주택으로 연결되어 있고, 공동생활시설을 중심으로 하여 3개의 영역으로 구분되며 크고 작은 중정을 가진 클러스터(cluster)를 이루고 있다. 또한 공동생활시설이 두 개의 클러스터 가운데 위치에 배치되어 양쪽 클러스터 모두에게 접근성을 쉽게 하였으며, 공동생활시설로 도로 반대편에 있는 클러스터 또한 하나의 단지로 연계성을 갖게 된다. 개별주택은 2~3호씩 연결하여 있으며, 포치와 캐노피 그리고 데크를 설치하여 보행로를 통한 주민들의 만남의 우연성을 강조하고 있다. 이 코하우징의 전체적인 모습은 주위의 다른 주택들과 큰 차이를 발견할 수 없을 만큼 주변 주택들과 조화를 이루며 하나의 동네를 형성하였다.	

사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간
		 <어린이 놀이터/채소밭>  <공동식당>  <공동세탁실> 주민들이 공동으로 사용하는 공동생활시설은 공동의 식사와 주민회의, 파티와 사교, 아동오락실, 세탁실 그리고 음악연주와 댄스를 할 수 있도록 계획되었으며, 외부공동공간의 정원에는 빨래건조대, 어린이 놀이터, 피크닉 테이블, 채소밭, 작업장, 자전거 보관소, 퇴비장, 재활용품 수집소 등이 있다.
		• 주민참여의 확대  <Southside Park Cohousing 주민참여> 모든 주민들은 개별 가구의 요구와 공동체의 요구에 대한 이중적인 책임을 스스로 지는 것을 전제하여 주민 각자의 흥미와 능력에 따라 여러 개의 위원회를 조직하여 관리에 참여하도록 하는데 한 회원이 하나의 위원회만 선택하도록 하고 있다. 주민들이 참여하는 위원회는 운영위원회, 건물과 택지관리위원회, 조정위원회, 공동생활시설관리위원회, 공동체생활관리위원회로 분리되며 각 위원회에서는 다양한 활동과 운영계획을 개발하여 주민회의에 제출하며 이를 위하여 회의가 정기적으로 열린다. 그 밖에도 식사담당 조직, 안전담당 조직, 아동보육을 위한 조직, 주별 노동조직, 월별 노동조직 등이 있으며 모든 진행사항을 공동생활시설의 게시판으로 알리고 있다. 개인은 식사준비로 한달에 1회 정도 참여하며 각 팀은 3~4인으로 구성되고 공동식사는 일주일에 2~3회 저녁식을 하는 편이며 약간의 식사비용을 지불한다. 또한, 주민들은 공동의 식사준비 외에도 최소 3가지 종류의 일이 분담에 참여하는데 그 첫 번째는 위원회에 참여하는 것, 두 번째는 개별적인 관리를 위한 다양한 일에 참여하는 것, 마지막으로 공동의 규칙적인 일의 분담에 참여하는 것으로 다양한 참여방법을 개발하고 있으며 주민회의의 지속적인 주제로 논의되고 있다.

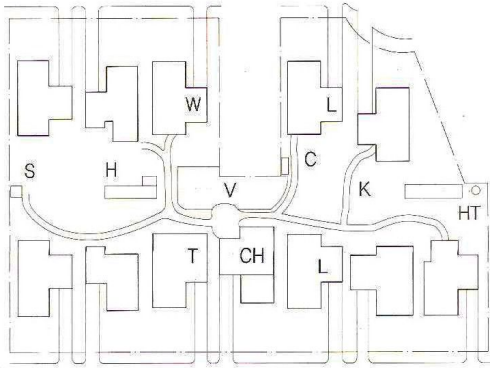
사회적 지속성	사회적 통합	• 주택규모 및 연령층·소득계층 혼합  1. 포지 2. 거실 3. 식당 4. 부엌 5. 욕실 6. 세탁실 7. 침실 8. 창고 <Southside Park Cohousing 2호 연립주택의 평면도> 이 단지의 거주가족들의 유형은 매우 다양하며 동성에 가구를 포함하여 특히 독신자 가구와 성인들의 동거가구가 전체가구의 큰 부분을 차지하고 있다. 거주자들의 교육수준을 보면 응답한 사람들 중 1인은 박사학위 소지자였으며 17명의 석사, 그리고 3명이 학사 학위를 소지하고 있어 대부분이 고학력자이며, 연간소득은 1만 달러 이하의 저소득층부터 10만 달러 이상의 고소득층까지 고루 분포되어 있다. 또한, 획일화된 단위 평면에서 벗어나 세대와 소득층에 상응하는 다양한 주택이 마련되었다. • 사회적 약자 고려(장애인·노인·아동을 고려) 어린이 놀이터를 중정에 배치해 건물로 감싸는 내부의 안전함을 보여주며, 개별주호 안에서 주차장을 코하우징 단지 외곽에 배치하여 특히 노인이나 아이들에게 안전을 보장하였다.
	지역화	• 지역특성·원주민의 고려 개발을 계획하는 과정에서부터 원주민들과 많은 협의를 하였다. 기존의 이웃관계를 안정적인 분위기로 유지하기 위하여 임대주택단지보다는 자가소유주택단지 중심으로 개발하였고, 기존에 있는 주택들과 건축적으로 조화를 이룰수 있도록 디자인하였다. 또한, 원주민은 개발 지역에 있던 ‘포터 하우스(Potter House)’를 보존하여 지역주민 센터로 사용하길 원했지만 적합하지 않아 그대로 보존하는 대신 단지 내에 새로운 공동 시설을 짓고 이를 이웃 주민에게 개방하여 주민 센터로 쓰도록 하였다.  <Southside Park Cohousing 단지 주택 입면도>
	안정화된 주거환경 확보	• 임대주택, 저렴주택 공급의 확대 전체 분양주택수는 모두 25채이며 이 중 저소득층 가구에게 5채를, 중간 소득층 가구에게 6채를 분양하였으며 나머지 14채는 시장 가격으로 분양한다. 이 단지의 주택을 매도하려 하면 일정 소득 이하의 가구에게 우선적으로 기회를 주어야 하며 일정기간 광고를 통하여 매수자가 나타나지 않을 경우에 일반인에게 매도할 수 있다.

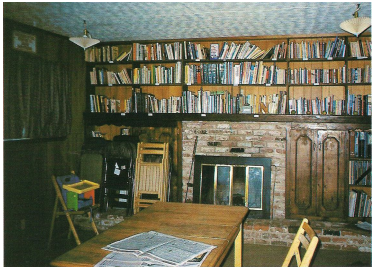
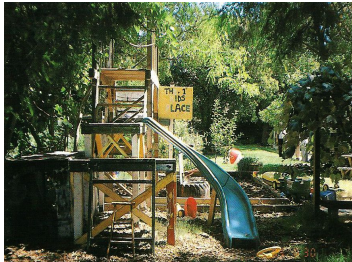
<표 5-8> 계속

경제적 지속성	에너지 및 자원의 활용	• 재생가능에너지 활용 자원의 절약방법은 공동시설에 건물의 구조와 지붕 위의 태양열 집열판을 설치하여 대체 에너지를 사용하고 있다. • 수자원 활용 • 재활용 공동생활시설을 부근에 퇴비장과 재활용품 수집소를 배치하였고, 주민들이 함께 사용하는 공동생활시설 내부에는 재활용 물품들을 두어 필요한 사람들이 다시 물품을 재사용 할 수 있는 공간을 마련하였다.
	자족성	• 자급자족적 경제체제 텃밭에서는 1~5%의 자체 경작시설을 마련하여 부분 자급한다. 또한, 공동 구매와 공동 요리, 공동 식사를 통해 비용을 절감하며, 풍족하고 건강한 식생활이 가능하다.
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(Biotop) 보존 및 조성 단지 내의 녹지 공간을 통해 생물서식지의 보존 및 조성 • 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성  개별주호에 둘러싸인 3개의 크고 작은 중정을 통해 녹지공간이 형성되었으며, 중정을 따라 있는 보행로를 통해 다양한 경관이 확보되었다. <Southside Park 공동마당의 녹지공간>
	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획  단지 내의 마당에는 자동차의 출입을 막기 위해 담장을 설치하였으며 차량의 통행이 허용되지 않는다. 따라서 자전거를 타거나 보행로를 통해 걸어 다니는 사람들만으로 단지가 안전하고 쾌적하다. <자동차의 출입을 막기위해 담장을 설치> • 대중교통체계 접근성 제고 도시 중심부와 근접하여 교통이 편리하다. • 주차장의 외곽배치 개별 주택의 주차를 위한 공간이 코하우징 외곽에 위치하고 있으며, 방문객을 위한 주차장이 따로 마련되어 있다.

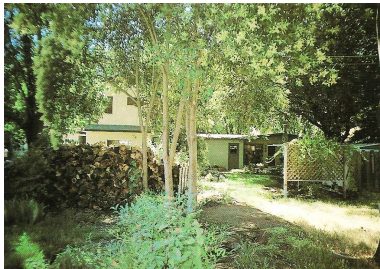
5.2.4 엔 스트리트 코하우징(N Street Cohousing)

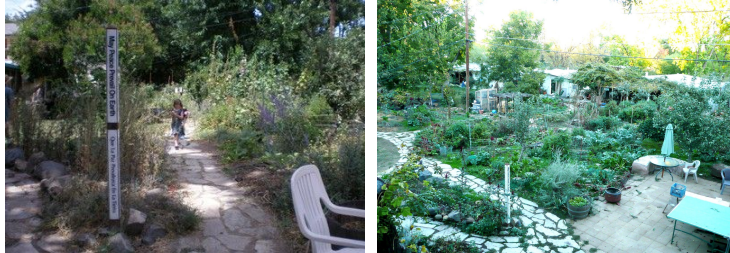
<표 5-7> N Street Cohousing 사례분석

코하우징 (Cohousing)			
코 하 우 징 개 요	입지형태	도심형	
	지리적위치	캘리포니아주 데이비스 (Davis, California)	
	조성시기	1986년	
	규모	대지면적(m ²)	12,140m ²
		가구수	13가구
		인구(명)	54명
	주택유형	저층 연립형	
설계	주민		
형성과정	이 코하우징 단지는 기존의 코하우징 단지와의 차이를 나타내는데 이는 데이비스(Davis)시에 있었던 기존의 주거단지를 점차적으로 코하우징 단지로 바꾼 것이다. 초기 이 지역에 집을 소유하고 있던 주민이 주민들의 합의에 의해 한 개 동을 공동의 주거로 임대를 하여 이를 코하우징 단지로 바꾸기 시작하였으며, 이를 바탕으로 점차 이 지역 주민들의 합의에 의해 주변의 담들을 허물기 시작하여 13개의 주택이 참여하게 되었다. • 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획		
사 회 적 지 속 성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)		
		<N Street Cohousing 공간배치 계획> 기존의 주거단지를 점차적으로 코하우징 단지로 바꾼 것이기 때문에 기존 주호들의 배치를 그대로 유지하여 주변 context와 조화를 이루었으며, 도시 질서를 그대로 간직하였다. 변환 것은 주호와 주호 사이의 담장의 경계를 허물어서 생긴 넓은 공간을 공동체의 내부 정원 및 공동마당으로 사용하고 있다. 또 내부에는 주호 간을 잇는 보행로를 조성하였으며, 공동비용을 줄이기 위해 세탁장, 목공실, 연장보관실 등은 개별주택에 흩어져 있지만 중심의 기존 차고를 개조하여 식사나 회의 등 기본적인 공동 생활을 할 수 있는 시설로 사용하며 커뮤니티 활성화를 이루고 있다.	

사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간
		    공동생활시설에는 공동으로 사용하는 부엌, 식사실, 회의실이 있다. 세탁장, 목공실, 연장보관실 등은 개별주택에 흩어져 있으며, 외부공동공간에는 어린이 놀이터, 채소와 허브밭, 닭장, 퇴비장, 빨래 건조대, 야외식탁 등이 있다. 부엌과 식당이 공용뜀을 향해 있어 뒷문과 창을 통해 이웃과 쉽게 상호 접촉할 수 있으며, 집들은 뒤뜀의 정원 사이로 난 보행로로 자연스럽게 연결된다. • 주민참여의 확대 주민회의를 한 달에 두 번 개최하며 의사결정 방법은 전원합의체제를 원칙으로 하고 있다. 공동체의 전달사항은 공동생활시설의 게시판을 통해 다양한 의견들을 교환한다. 또한, 집의 재건축과 수리는 주민 참여를 통해 이루어지며, 모든 집을 연결하는 보행로를 건설했다. 주민 각자의 흥미와 능력에 따라 여러 개의 위원회를 조직하여 관리에 참여하도록 하며 위원회는 공동생활시설관리위원회, 외부공간관리위원회, 식사관리위원회, 시설설비관리위원회, 홍보 및 안내위원회, 아동분과위원회 등이 있다. 가장 중요한 일의 분담은 공동생활시설 관리 및 식사관리이며 공동식사는 주당 3회 정도 이루어진다. 각 주택의 앞 정원은 개별 주민들이 관리하며 뒤에 위치한 정원은 공동으로 관리하게 되며 엔 스트리트에서는 게임의 밤, 보름달 무도회, 각종 파티와 축제 등을 통하여 사회·문화적 삶의 양태를 풍부하고, 다양하게 유지하고 있다. 이렇게 주변의 이웃들과 공간을 함께 사용하고 공동체 프로그램을 함께 참여함으로써 사회적인 교류를 활발하게 하는데 도움이 된다.

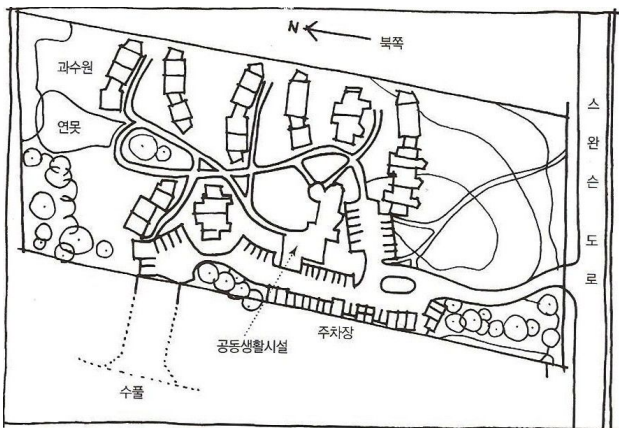
<표 5-7> 계속

사회적 지속성	사회적 통합	주택규모 및 연령층·소득계층 혼합 부부와 자녀로 구성된 가구, 편부모 가족, 독신가구, 동성의 친구나 이성의 동거가구 등 이 단지의 거주가족 유형은 매우 다양하며 특히 독신자 가구와 성인들의 동거가구가 많다. 이 단지에서는 가구의 다양성을 중요하게 생각하여 이 단지 내에 동성에 가구나 편부모 가구들이 포함되는 것을 환영 할 뿐만 아니라 현재는 연령을 더 다양화하기 위해 노인이 이사 오기를 기대하고 있다. 거주자들의 교육수준은 박사, 석사, 학사로 고학력자들이 많으며, 거주가구의 연간 소득은 2만 달러 이하가 1가구, 3만~6만 달러가 5가구 그리고 15만 달러 이상 1가구로 대체로 저소득 또는 중간 정도의 소득층에 속한다. 주택의 소유형태는 4가구는 자가에 거주하고 있으며, 6가구는 임차가구로서 이들은 부채지주의 임대주택이나 집주인과 함께 거주하는 임차인이다.
	지역화	- 사회적 약자 고려(장애자·노인·아동을 고려) 자동차가 단지 내로 들어올 수 없기 때문에 특히 노인이나 아이들에게 안전한 공간을 제공해준다. - 지역특성·원주민의 고려 기존 주호들의 배치를 그대로 유지하여 주변 context와 조화를 이루었으며, 외견상 도시질서를 그대로 간직하였다. 단위주호를 개조하여 만든 공동생활 시설을 제외하고는 다른 공동시설은 새롭게 조성하지 않았고, 개별주차장 창고를 개조하여 활용하고 있다. 또한, 공동체를 만들기 위해 허물었던 목축을 다시 활용하고 창고나 각종 시설물을 만드는데 사용하였고, 기존 건물을 그대로 활용하면서 공동체를 유지할 수 있는 점 등은 마을의 역사성을 유지할 수 있고 마을의 전통적 경관을 보존할 수 있다. 이러한 점들은 자원절감으로 환경문제에 기여하기도 하지만, 구성원들의 경제적 측면에도 도움을 준다.
경제적 지속성	안정화된 주거환경 확보	임대주택, 저렴한주택 공급의 확대 단지 내 주택의 소유형태는 자가에 거주하고 있는 가구와 부채지주의 임대주택이나 집주인과 함께 거주하는 임차인가구로 구성된다. 또한 이곳은 저소득 계층이 사는 도시구역에서도 적은 비용으로 공동체를 건설하여 삶의 질을 향상시킬 수 있는 코하우징으로 알려져 있다.
	에너지 및 자원의 활용	- 재생가능에너지 활용 - 수자원 활용 - 재활용   <퇴비 시설> 담장을 허물고 생긴 목재는 퇴비상자, 온수욕조, 채소나 화초용 상자들 만드는데 사용하고 있으며 나머지는 장래 필요한 때를 위해 한 칸에 모아두었으며, 음식쓰레기는 닭먹이나 퇴비로 이용하며 자원재활용을 적극적으로 실천하고 있다. <담장 헐은 목재들>

경제적 지속성	자족성	• 자족적 경제체제  <N Street Cohousing 채소와 허브를 가꾸는 밭, 과일 나무> 텃밭을 통한 자체 생산비율은 1~5% 정도이며, 필요한 식품은 가능한 직접 재배하고, 훗날을 위해 과일 나무를 심는 등 구성원은 스스로 풍부하고, 넉넉한 삶을 유지하고 있다.
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(Biotop) 보존 및 조성  <N Street Cohousing 텃밭> 기존에 있던 주택을 코하우징에 편입하여 사용했기 때문에 코하우징 단지 개발을 위해 나무를 베거나 농지를 전용하거나 또는 생물서식지를 훼손하는 등과 같이 환경에 나쁜 영향을 미치지 않는다. 또한, 공동정원 등의 녹지 공간으로 생물서식지가 조성되었다. • 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성  <N Street Cohousing 단지내의 정원> 녹지공간으로 개방되어 있으며 공동의 정원이 형성되어 있다.
	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획 자동차는 기존의 개별 방식을 그대로 이용하고, 내부에는 주호 간을 잇는 보행로를 조성하였다. 따라서 어린이와 주민에게 자동차가 없는 안전하고 자연 친화적인 환경조성에 도움이 된다. • 대중교통체계 접근성 제고 • 주차장의 외곽배치 마을 내부로 들어가기 위해서 기존의 개별 주차장을 이용한다.

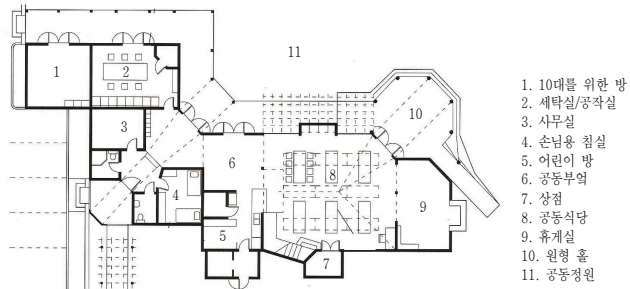
5.2.5 어스송 생태마을 코하우징(Earthsong Eco-Neighbourhood cohousing)

<표 5-8> Earthsong Eco-Neighbourhood cohousing 사례분석

코하우징 (Cohousing)				
코 하 우 징 개 요	입지형태	농촌 근교형		
	지리적위치	뉴질랜드 와이타케어 시		
	조성시기	1991~1996년		
	규모	대지면적(m ²)	16,713m ²	
		가구수	32가구	
		인구(명)	51명	
	주택유형	저층 연립형		
설계	코하우징 컴퍼니 & 윌리엄 올린 (The CoHousing Company and William F.Olin)			
형성과정	개인의 자유와 독립을 최대한 보장하고 전통적 방식의 이점을 혼합하며 사회적으로, 환경적으로 지속가능한 커뮤니티의 모델을 제공할 수 있는 코하우징의 이웃을 형성하는 것을 목표로 형성되었다.			
사 회 적 지 속 성	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획			
	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	 <Earthsong Eco-Neighbourhood Cohousing 공간배치 계획> 개인주택은 사적인 주거공간을 포함하고, 대단위집단을 위한 공동생활시설은 중앙에 배치함으로써 함께 나누어 사용하며 자연스럽게 커뮤니티를 형성할 수 있게 계획되었다. 수림이나 연못, 호수, 인공수조 등 자연을 보존·조성하고, 그 밖의 각종 공동시설들은 마을 외곽에 두어 사회적이며 환경적인 측면을 모두 고려하였다.		



• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간



<Earthsong Eco-Neighbourhood Cohousing 공동생활시설 평면도>



<Earthsong Eco-Neighbourhood Cohousing 외부공동공간>

대규모의 공동부엌과 공동식당, 손님방, 작업장, 어린이방, 10대를 위한 공간 등의 다목적 건물로 구성되어 있으며, 이 외에도 직장/사업의 보조적 공간으로 사용하기 위한 시설, 세탁실, 온탕욕실, 사진 복사기 등을 공유할 수 있도록 계획되었다. 또한 단지의 60%정도는 개방된 외부공간으로 되어 있어 공동과수원, 공동정원 등으로 구성되어 있으며, 자연호수와 인공 수조를 만들어 놀이공간을 확대시키고 커뮤니티를 활성화시킨다.

• 주민참여의 확대



<색카드를 이용한 주민들의 회의 토론회>

일주일에 5회 이상의 저녁식사를 공동으로 준비하고 거주자들의 60% 이상이 함께 나누는 일, 단지 내 과일나무와 수목을 가꾸고, 길과 호수를 만들며, 정원을 가꾸는 등의 노동을 함께 나누어 수행하고 있다. 또한 코하우징과 관련된 의사결정이나 회의과정 중에 색 카드를 이용하여 합리적이고 거주자들의 의견을 공평하게 받아들일 수 있으며, 단시간 내에 결론을 이끌어 낼 수 있다는 장점이 있다.

<표 5-8> 계속

사회적 지속성	사회적 통합	- 주택규모 및 연령층·소득계층 혼합 구성원의 수는 총 51명으로 성인40명, 미성년자 11명으로 구성되었으며, 다양한 주택의 규모와 세대가 존재하는 마을로 계획하였다. - 사회적 약자 고려(장애인·노인·아동을 고려) 무거운 짐을 운반하는 경우만 제외하고는 단지 내로 차량이 들어오지 못하여 어린이의 활동 공간을 방해하지 않도록 계획되었으며 모든 장소는 어린이들이 안전하게 걷고, 애기하고, 놀 수 있는 공간으로 마련되었다.
	지역화	지역특성·원주민의 고려 동촌 근교지역에 조성된 코하우징으로 지역의 자연그대로의 모습들을 유지하려고 하였으며, 모든 건물들이 그 속에서 생활하는 인간들의 행위에 의해 자연세계가 피해를 입지 않고 통합될 수 있도록 고려하였다.
경제적 지속성	안정화된 주거환경 확보	임대주택, 저렴한 주택 공급의 확대
	에너지 및 자원의 활용	- 재생가능에너지 활용  대체에너지 활용을 위한 태양열 집열판 등을 설치 모든 건물들은 에너지 절약적인 환경순응형 태양열 시스템(passive solar system)을 사용하여 자연의 기후를 조절할 수 있도록 하였다. <태양열 집열판이 설치된 지붕> - 수자원 활용 개별주호는 생태적 개념을 적극 반영하여 자연적인 내구성 있는 목재나 건축 재료들을 사용하여 견고하게 건설하였고, 빗물을 받는 탱크와 태양열 온수히터가 설치되었다. - 재활용  <단지 입구의 분리수거지>  <퇴비 시설> 재사용할 수 있는 것들과 수집할 수 있는 것, 그리고 재활용을 할 수 있는 것들을 분리할 수 있는 분리수거지가 단지입구에 마련되어 있다. 또한 퇴비 시설이 마련되어 있으며 퇴비를 정원에 뿌려 영양분을 공급하는 등 다양하게 사용하고 있다. Earthsong에 거주하고 있는 구성원들은 어떠한 것이라도 낭비하면 안된다는 것을 인지하고 있으며, 계속해서 노력중이기도 하다.

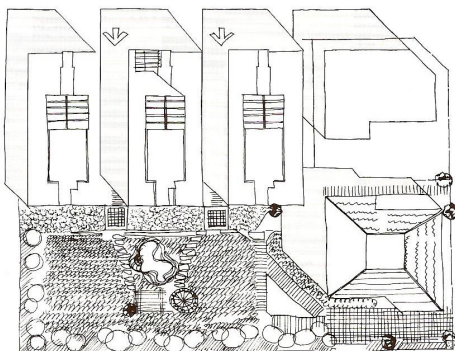
<표 5-8> 계속

	자족성	• 자급자족적 경제체제 마을의 북쪽에 저류지와 경작지, 과수원을 두었으며, 퍼머컬처 농법을 이용한 자체 경작을 한다. 자가 경작비율은 15%이지만, 유기농 재배 방법을 실천
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	• 생물서식지(Biotop) 보존 및 조성  단지 내에 자연림이나 호수 등 자연 상태 그대로 유지하려 하며 인공 수조를 만들어 놀이공간을 확대시켰다. 또한 자연호수로 폭풍우에 대비하기도 한다. <놀이공간과 폭풍우에 대비할 수 있게 마련된 호수> • 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성 보행로를 통해 다양한 자연경관을 유지하며, 단지의 60%는 녹지가 풍부한 외부공간으로 개방되어 있으며 공동의 정원과 단지 내 자연림이 조성되어 있다.
	교통	• 자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획  단지 내로 차량이 들어오지 못하여 모든 장소는 거주자 모두에게 특히 어린이들과 노인들이 안전하게 걷고, 애기할 수 있도록 계획되었다. <Earthsong Eco-Neighbourhood 단지내 보행로> • 대중교통체계 접근성 제고 전체 거주자들의 40%만이 차를 이용하여 출근을 하고 있으며, 나머지 60%는 도보, 자전거 혹은 대중교통을 이용해 출근하고 있다. 거주 지역에서 버스는 매우 가까이 이용할 수 있고, 지하철역도 걸어서 5분 거리에 위치해 있다.
		• 주차장의 외곽배치  단지 입구에 주차장이 설치되어 있으며, 차량은 단지 내로 진입을 할 수 없다. <Earthsong Eco-Neighbourhood 단지입구의 주차장>

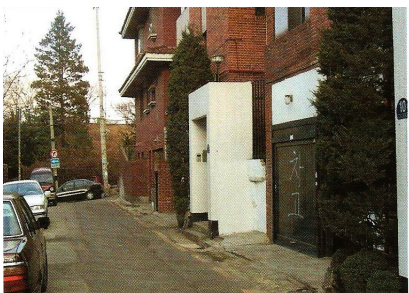
5.3. 국내 사례 분석

5.3.1 서당골

[표 5-9] 서당골 사례분석

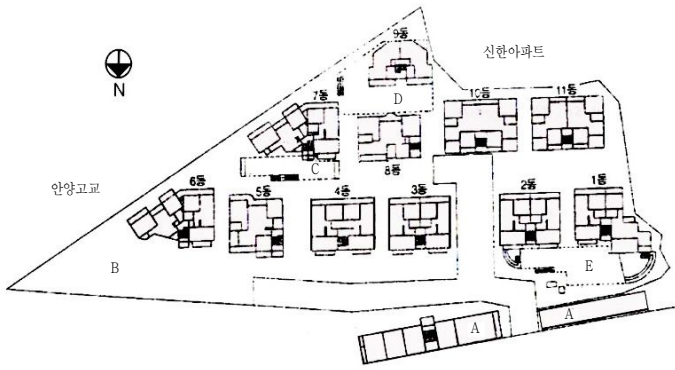
코하우징(Cohousing)			
코 하 우 징 개 요	입지형태	도심형	
	지리적위치	서울특별시 강남구 논현동	
	조성시기	1983~1985년	
	규모	대지면적(m ²)	1,500m ²
		가구수	8가구
		인구(명)	약 45명
	주택유형	저층 연립형	
	설계	박찬무 교수(명지대), 하나건축	
사 회 적 지 속 성	형성과정	서당골은 서울 강남의 도심에 입지하여 도시에서 더불어 살 수 있는 실험을 하였던 사례로써 아파트에서 발생하는 획일적 단위평면의 문제점과 외부공간의 경직된 이미지, 자연과 괴리된 주거환경 그리고 부정적 커뮤니티의 형성 등에 불만을 가진 가족들이 모여 새로운 도시적 주거 공동체를 형성하고자 하는 의견을 수렴하여 개발된 공동 단독주택 단지이다.	
	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획  <서당골 공간배치 계획> L자 형태의 대지에 주변을 따라 1동에 주호 2호씩 구성된 건물을 배치하고 남면으로 장방형의 널찍한 마당을 확보하기 위하여 집을 도로 쪽에 바짝 붙여 배치하였으며 도심형으로는 매우 적절한 공동생활의 공간 구성이다. 한동의 2가구는 듀플렉스 형식으로 1층에 거주자는 지하층을, 2층의 거주자는 옥상정원을 같이 사용할 수 있도록 계획하였다. 대문은 2동의 건물 즉 4가구가 공유하고 있으며, 대문을 통해 건물 사이의 좁은 통로를 지나면 마당으로 연결되며 개별주호로 진입 할 수 있다.	

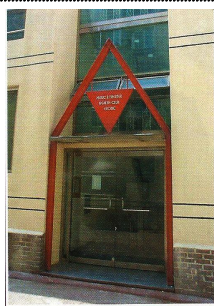
[표 5-9] 계속

사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간  지속적으로 공동체적인 프로그램과 공동생활시설을 공유하는 장소는 마련되어 있지 않으며, 외부공동공간으로는 이 단지의 가장 큰 특징인 공동정원이라고 할 수 있다. 규모는 100~150평 정도로서 전통 마을 어귀의 정자나무를 연상하도록 큰 나무를 중심에 두고 있다. 공동정원은 공동의 행사와 아이들의 놀이터로 활용된다. <서당골의 공동정원 전경>	
		주민참여의 확대 총 8가구가 고가의 지가와 관리 및 유지의 효율성의 해결을 위하여 공동으로 대지를 매입한 후 공동의 정원을 공유하면서 각 호별로 최대한의 프라이버시를 유지할 수 있도록 계획하였다. 거주자가 개발주체로 참여함으로써 설계과정에서 각 주호의 요구를 적극 수용하여 집주인의 요구를 최대한 수용하고자 하였다. 동호인 주택으로서 공동의 택지 개발을 통해 세대원들의 친분을 다질 수 있었으나 필요한 프로그램에 소수만 계획하고 참여하며 지속적인 공동체적인 프로그램은 없다.	
	사회적 통합	소유유형·주택유형 및 연령층·소득계층의 혼합 서당골에 사는 거주자들은 남편들이 모두 교수 아니면 연구원으로 구성되었고, 주로 직업이나 취향 중심으로 구성원을 모집하여 결성되었기에 다양한 연령층과 소득계층의 혼합에 한계가 있다.	
	자연환경보존 및 접근성	- 생물서식지(Biotop) 보존 및 조성 녹지공간의 공동정원을 통해 생물서식지가 조성 - 오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성 주호 마당의 경계를 허물어 넓은 녹지공간의 공동정원을 형성하고 있다.	
환경적 지속성	교통	- 대중교통체계 접근성 제고 서당골은 서울 강남의 도심에 입지하여 대중교통이 매우 활성화되어 있으며 단지와 근접하게 위치해있다. - 주차장의 외곽배치  외부도로에서 마당과의 단차로 만들어진 지하주차장으로 바로 연계 주차하여 진입하게 된다. <도로면에서 본 서당골의 대문과 주차 통로>	

5.3.2 안양 아카데미 테마타운

[표 5-10] 안양 아카데미 테마타운 사례분석

코하우징(Cohousing)			
코 하 우 징 개 요	입지형태	도시 근교형	
	지리적위치	경기도 안양시 만안구 박달동	
	조성시기	1991~1994년	
	규모	대지면적(m ²)	5,520m ²
		가구수	88가구
		인구(명)	-명
	주택유형	저층 연립형	
	설계	우원종합건설	
사 회 적 지 속 성	형성과정	서울대 교수, 교사, 연구원 등, 주로 학문연구를 하는 사람들이 모여 ‘공부하는 사람들의 삶의 터전’이라는 구상으로 시작되었다. 대학에서 석·박사학위를 진행하거나 연구소에서 연구 활동을 하던 경영, 경제, 사학, 문학 등 인문사회과학계열 전공자 19여 명의 ‘내 집을 가져보자’ 라는 뜻이 출발점이었다.	
	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획  A. 상가 B. 어린이놀이터 C. 공동아카데미룸 D. 문화체육시설 E. 유아놀이방/탁아소 <안양 아카데미 테마타운 공간배치 계획> 총 11개의 동으로 비정형적인 대지에 건물이 두 줄로 줄지어 있는 형태이며, 제일 안쪽으로 원룸 평면형식으로 개발한 주동이 위치하고 있으며, 주동은 계단실형으로 좌우 2호씩, 지하층에서부터 4층으로 구성되어 있고 한동에 8가구가 살고 있다. 주동의 배치는 엇갈리게 하여 건물간의 시야를 확보하려 시도하였다. 주차는 단지의 자투리공간이나 몇 개 동의 지상층을 필로티로 처리하여 주차공간을 확보하고 있으며 공동생활시설들은 모두 주동 지하층에 위치하고 있다. 이 단지의 공동시설들이 각각 동떨어진 지하에 위치하고 있어 커뮤니티 활성화 부분에 아쉬움이 있다.	

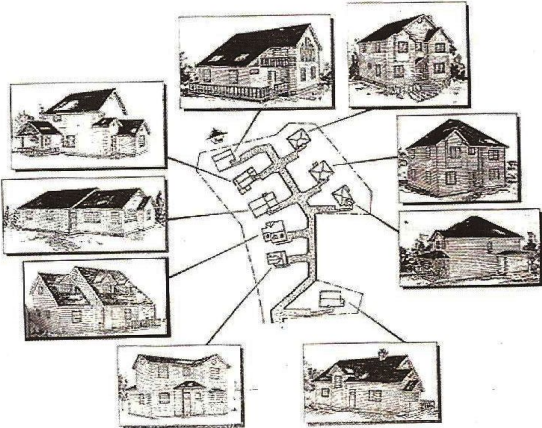
사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	• 커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간  <지하에 위치한 놀이방>  <공동 문화체육시설의 입구> 공동생활시설들은 주동의 지하층에 위치하고 있는데, 1동의 지하에는 놀이방, 7동 지하에는 공동 아카데미룸, 9동 지하에는 공동 문화체육시설이 있다. 1동의 위치한 놀이방은 거주자들 중에 교사 부부가 많은 관계로 큰 호응을 얻고 있다가 지하에 위치한 어린이시설은 국가의 보조를 받을 수 없는 법적 제한으로 운영측면에서 매우 곤란을 얻었으며, 또 다른 이유들 때문에 지금은 폐쇄되어 방치되어 있다. 7동 지하에 공동 아카데미룸은 세미나실, 독서실, 정보통신기구실의 세 공간으로 구성되었고 사무기기들을 비치한 정보통신기구실을 중심으로 양편에 세미나실과 독서실을 계획하였지만 이 또한 사용되지 않고 있다. 마지막으로 9동 지하에 공동 문화체육시설은 초기에 음악실이나 영화실, 헬스장, 에어로빅실 등을 설치하여 거주자들에게 건강증진의 기회를 제공하고 공동생활의 활력을 불어넣는 공간이었으나 이러한 활동을 주도하던 주민이 이주하면서 중단되었고 이 시설도 폐쇄되었다. 외부의 공동 공간으로는 어린이놀이터, 정자, 건물사이 매개공간의 벤치를 두는 정도이다.
		• 주민참여의 확대  <안양 아카데미 테마타운 주동의 뒷면>  입주자들이 직접 참여하는 주택으로 진행였으며, 완공 후 입주 당시에는 입주위원회를 결성하여 공동의 의사를 수렴하였다. 공동체 중심은 초기에 놀이방에 아이들을 보내는 ‘자모회’를 중심으로 정기적인 모임을 가지고 주민들의 융화 방안을 논의하였으나, 놀이방이 폐쇄된 이후로는 회장을 뽑아 회장이 단지의 살림을 맡아 운영하고 있다. 또한 입주 당시에는 단지의 아이들도 ‘지구의 환경을 지키자’라는 의미의 ‘지구특공대’라는 모임을 만들어 단지의 쓰레기 등을 치우는 등 결속력을 가졌으나 공동체 구성원의 변화로 초기의 의미가 희석되며 그 결속력이 사라지게 되었다.

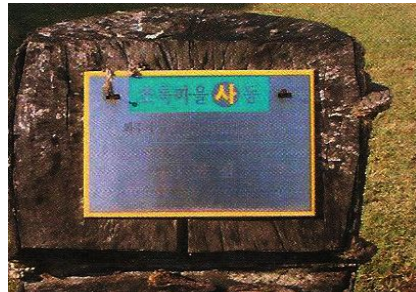
[표 5-10] 계속

사회적 지속성	사회적 통합	• 소유유형·주택유형 및 연령층·소득계층의 혼합 이 단지의 주택유형은 매우 다양하며 방의 구조도 선택적으로 사용할 수 있도록 가변형을 설치하여 방의 수를 자유롭게 사용할 수 있다. 단지의 가장자리에 위치한 5동은 대지 형상을 따라 계획하다 보니 각인 사각형 모양이 되었으며 이 외에도 원룸으로만 계획된 동을 비롯하여 다양한 주택유형으로 구성되어 있다. 또한, 시작은 30대 초반의 학문연구를 하는 사람들로 시작되었지만 단지를 이루는 과정에서 다양한 연령층과 소득계층도 함께 구성되었다.
환경적 지속성	교통	• 대중교통체계 접근성 제고  개발 당시만 하더라도 안양은 수도권과 출퇴근이 비교적 용이한 지역이었으나, 최근에는 교통문제 등의 악화로 주민들이 이주를 많이 할 수 밖에 없는 지역이 되었다. <도로에서 바라본 단지의 전경> • 주차장의 외곽배치  주차는 단지의 자투리 공간이나 몇 개 동의 지상층을 필로티로 처리하여 주차공간을 확보하고 있으며, 세대수에 비해 좁은 주차장 면적으로 구성원들의 통행에 다소 불편함을 주고 있다. <단지의 전경>

5.3.3 초록마을

[표 5-11] 초록마을 사례분석

코하우징(Cohousing)			
코 하 우 징	입지형태	농촌 근교형	
	지리적위치	경기도 파주군 교하면 상지석리	
	조성시기	1996년	
	규모	대지면적(m ²)	1,860m ²
		가구수	9가구
		인구(명)	-명
개 요	주택유형	단독주택형	
	설계	대림목조산업 권순관	
	형성과정	초록마을은 회사 동료들끼리 모여 전원에서 살기 위해 조성한 동호인 전원주택이라 할 수 있으며, 도시의 문화적인 풍요로움을 포기하는 대신 자연이 주는 풍성함을 찾아 전원주택을 찾던 연세대학교 교직원 동호인들의 구상으로 시작되었다.	
사 회 적 지 속 성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획	
		 <초록마을 공간배치 계획> 단지 전체가 남향이면서 지역특성상 15°정도 약간 경사진 대지로 계단식 토목공사를 하였다. 경사진 대지 위에 다양한 형태를 가진 주택들이 배치되었으며 뒤편으로는 산책이 가능한 야트막한 야산과 연결되어 있다. 각 주택은 담장을 없애고 경사지를 이용하여 돌을 쌓거나 낮은 울타리만을 설치하여 외부 대지와와의 경계를 표시하고 이웃과의 관계를 고려하였다.	



[표 5-11] 계속

사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 외부공동공간 초기에는 집을 원형 대지 주변 쪽으로 몰아 지은 후, 가운데 공간에 놀이마당이나 야외 영화상영공간, 정자 등의 공동생활시설을 만들 계획이었으나, 주차장과 도로만이 공유시설이 되는 것으로 종결되었다.
		소유유형·주택유형 및 연령층·소득계층의 혼합 개별주택은 가족사항과 자금을 고려하여 단층에서부터 2층까지 다양한 9개의 평면과 외관으로 이루어져 있다.
		지역특성·원주민의 고려   <마을의 위에서 내려다 본 전경> <이웃과의 관계를 고려하여 담장을 없앴> 단지 전체가 남향이면서 지역특성상 15°정도로 약간 경사진 대지로 계단식 토목공사를 하였다. 또 각 주택은 담장을 없애고 경사지를 이용하여 돌을 쌓거나 낮은 울타리만을 설치하여 외부 대지와 경계를 표시하고 이웃과의 관계를 고려하여 하였다.
경제적	에너지 및 자원의 활용	재생에너지 활용 건축유형을 목조주택으로 선택한 것은 경제적인 보수유지, 에너지 절약, 주변과 어울리는 자연친화적인 외관 등을 고려하였다.
환경적 지속성	자연환경보존 및 접근성	오픈스페이스(녹지공간) 및 산책로 조성 초록마을의 단지에 들어서면 언덕에 자연스럽게 배치된 마을로 전원의 장점을 충분히 살리기 위해 내부에는 보행로를 제외하고 모두 잔디와 나무를 심어 녹지공간을 확보하였으며 대지는 남향이 탁 트이고 뒤편으로는 산책이 가능한 야트막한 야산과 연결되어 있다.
	교통	자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획  주차장은 단지 입구에 공동으로 함께 설치하여 일단 주차장에서부터는 상쾌한 공기를 접하면서 개별주택까지 걸어가도록 계획하였고 이 때에 이웃과의 자연스러운 마주침이 가능하도록 하였다. <초록마을의 보행로>
		- 대중교통체계 접근성 제고 이들이 위치한 경기도 파주군 교하면 상지석리는 직장이 위치한 신촌과 기차로 연결되며, 걸을 수 있는 근접한 거리에 기차역이 있다. - 주차장의 외곽배치 주차장은 단지 입구에 공동으로 함께 설치하였다.

5.4. 분석의 종합

국내·외 코하우징을 지속가능한 커뮤니티의 관점으로 조사·분석한 결과를 정리하면 다음 <표5-12>, <표5-13>와 같다.

(1) 일반적 개요

<표 5-12> 코하우징의 개요 분석

분류	계획항목	개요	국외사례					국내사례		
			D1	D2	A1	A2	N	K1	K2	K3
개요	입지형태	도심형			●			●		
		도시근교형	●	●		●			●	
		농촌형					●			●
	규모	가구수	50가구 이상	●					●	
			30~49		●		●			
			20~29			●				
			10~19				●			
			9가구 이하					●		●
		인구(명)	100명 이상	●						
			50~99		●	●	●		-	-
			10~49					●		
	주택유형	저층연립형	●		●		●	●	●	
		단독주택형				●				●
		연립+단독형		●						

D1:Tinggarden, D2:Sun&Wind, A1:Southside Park, A2:N Street, N:Earthsong, K1:서당골, K2:안양아카데미, K3:초록마을

(2) 분류별 요소

<표 5-13> 지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징의 계획요소 분석

분류	계획항목	계획요소	세부계획요소		국외사례					국내사례		
					D1	D2	A1	A2	N	K1	K2	K3
사회적 지속성	사회적 개발 (커뮤니티 활성화)	커뮤니티 활성화를 위한 공간배치 계획	시설위치	단지중앙		●	●	●	●			
				클러스터중앙	●							
				주동지하층						●		
			배치유형	집중형		●	●		●			
				분산형	●			●			●	
		커뮤니티 활성화를 위한 공동생활시설 및 공동외부공간 종류	공동 생활시설	집회실	●							
				체육시설			●				●	
				공동거실	●	●	●	●	●			
				공동식당	●	●	●	●	●			
				공동부엌	●	●	●	●	●			
				공동화장실	●	●	●		●			
				공동세탁실	●	●	●	●	●			
				어린이놀이방	●	●	●		●		●	
				청소년실			●		●			
				취미실	●	●	●		●			
				창고		●	●	●				
				도서실		●					●	
				손님방		●			●			
			외부 공동 공간	놀이터	●	●	●	●	●		●	
				체육시설		●						
				텃밭	●	●	●	●	●			
				정원	●	●	●	●	●	●	●	
				퇴비장			●	●	●			
				재활용품			●		●			
				자전거보관소			●					
				벤치	●	●	●	●	●		●	
				주차장	●	●	●	●	●	●	●	
				테라스/휴게	●	●	●	●	●			
				옥외식사공간		●	●	●	●			
		주민참여의 확대	관리형태	자치관리모델	●	●	●	●	●	●	●	
	사회적 통합	주택규모 및 연령층과 소득계층의 혼합			●	●	●	●	●		●	●
		사회적 약자 고려			●	●	●	●	●	●		●
	지역화	지역특성·원주민의 고려			●	●	●	●	●			●

D1:Tinggarden, D2:Sun&Wind, A1:Southside Park, A2:N Street, N:Earthsong, K1:서당골, K2:안양아카데미, K3:초록마을

<표 5-13> 표 계속

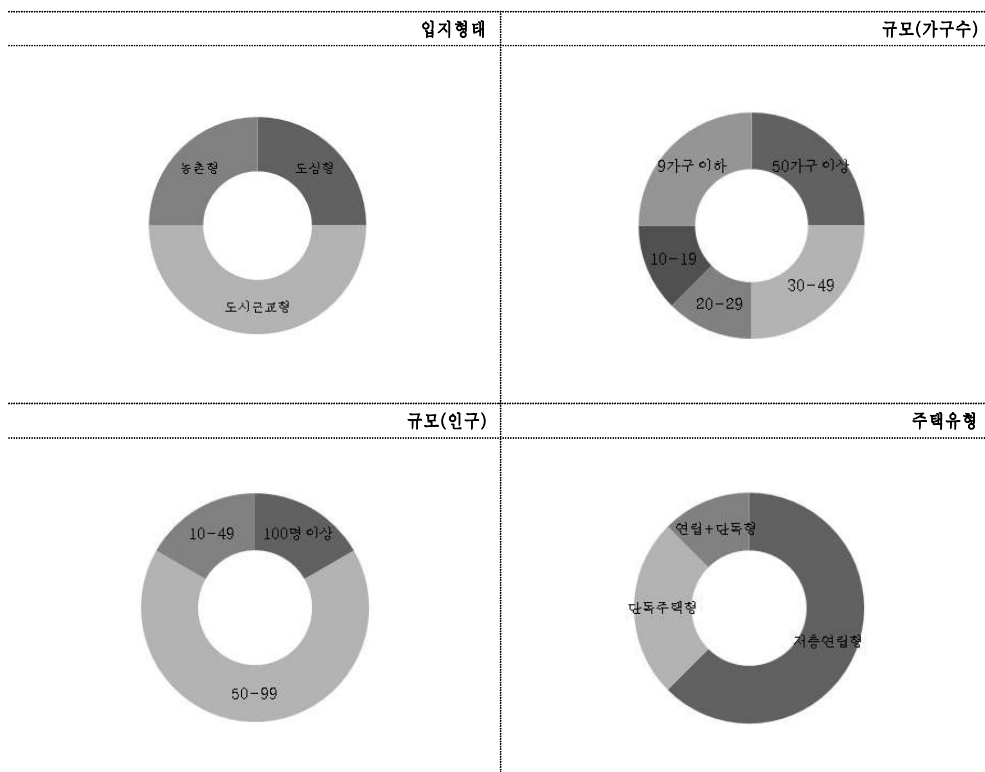
분류	계획항목	계획요소	세부계획요소		국외사례					국내사례		
					D1	D2	A1	A2	N	K1	K2	K3
경제적지속성	안정화된 주거환경 확보	임대주택, 저렴주택 공급의 확대	소유유형	자가소유		●	●		●	●	●	●
				임대	●							
				자가+임대				●				
	에너지 및 자원의 활용	재생가능에너지 활용		●	●	●		●			●	
		수자원 활용						●				
	에너지 및 자원의 활용	재활용 (재활용 분리수거, 퇴비시설, 에너지자원 등 포함)		●	●	●	●	●	●	●	●	
자족성	자족적 경제체제	텃밭 및 경작지 관리	●	●	●	●	●					
		텃밭 및 경작지 관리를 통한 식량 자급	●	●	●	●	●					
환경적지속성	자연환경보존 및 접근성	생물서식지(biotope)보존 및 조성		●	●	●	●	●	●		●	
		오픈스페이스 및 산책로 조성	오픈스페이스(녹지공간)	●	●	●	●	●	●		●	
			산책로				●	●		●		
	교통	자동차보다는 보행·자전거 위주의 계획	도로체계	차로없음	●	●	●	●	●	●		●
				보차분리								
				보차혼용							●	
			보행체계	보행자로	●	●	●	●	●	●		●
		대중교통체계 접근성 제고					●		●	●		●
주차장의 외곽배치		집중형 주차장		●	●	●	●	●	●		●	
	분산형 주차장								●			

D1:Tinggarden, D2:Sun&Wind, A1:Southside Park, A2:N Street, N:Earthsong, K1:서당골, K2:안양아카데미, K3:초록마을

국내·외 코하우징을 지속가능한 커뮤니티의 관점으로 조사분석한 결과를 그래프를 통해 나타낼 수 있으며, 일반적 개요에 대한 분석, 사회적 지속성에 대한 분석, 경제적 지속성에 대한 분석, 환경적 지속성에 대한 분석으로 나누어 살펴보면 <표5-14>,<표5-15>,<표5-16>,<표5-17>와 같다.

(1) 일반적 개요에 대한 분석

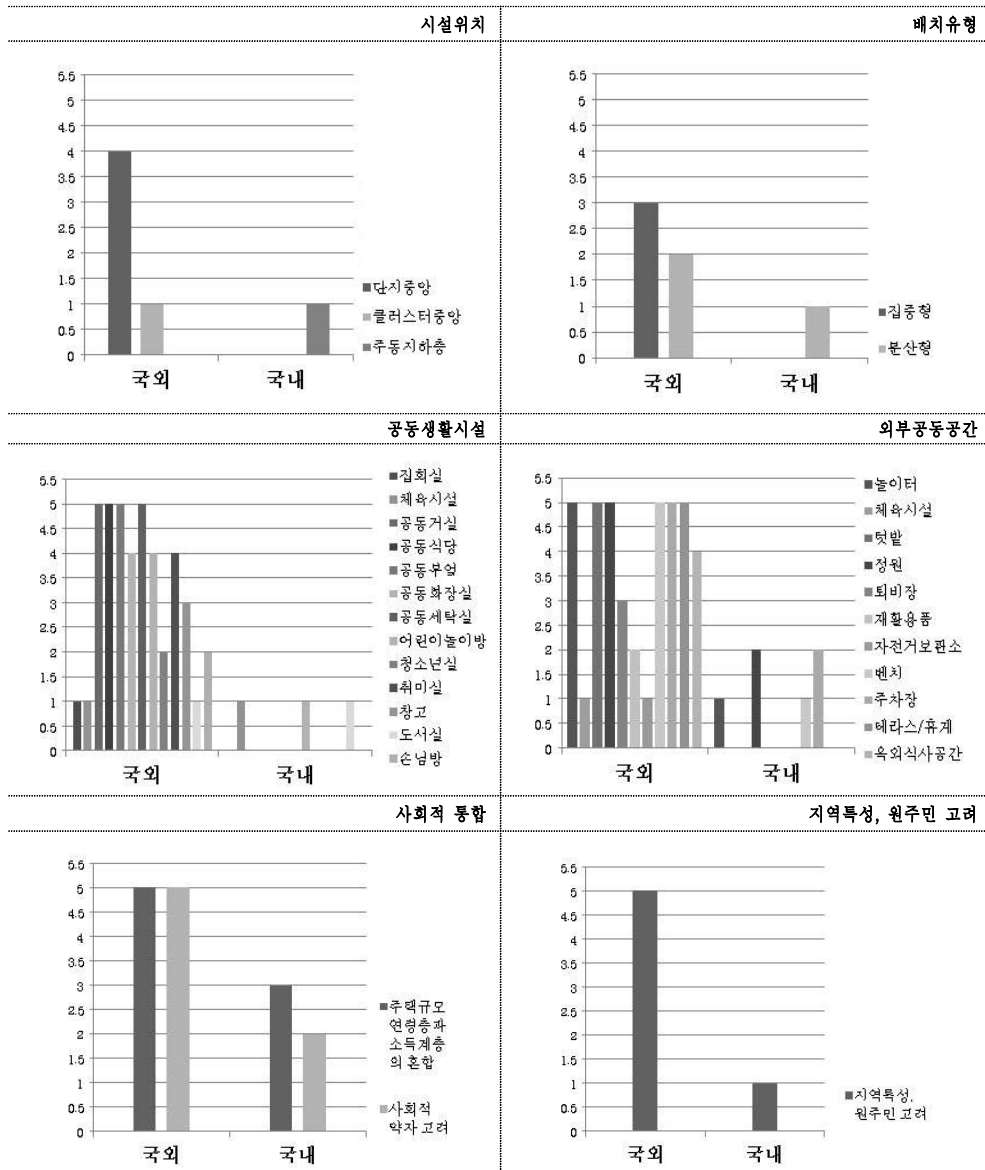
<표5-14> 일반적 개요에 대한 분석 그래프



- 코하우징의 입지형태를 살펴보면 도심이나 도시근교, 농촌 등 지리적 위치에 의한 영향이나 단지의 규모에 구애 받지 않고 개발이 가능한 것으로 분석된다.
- 주택의 유형은 주로 저층 연립이나 단독주택 형태로 환경을 최대한 훼손하지 않도록 하며, 공동생활시설의 중요성이 크게 부각되었다.

(2) 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 분석

<표5-15> 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 분석 그래프



- 공동 생활시설의 위치는 단지의 중앙부분에 집중형 배치로 진입공간이나 각 세대에서 바라볼 수 있는 곳에 위치하고 있다.

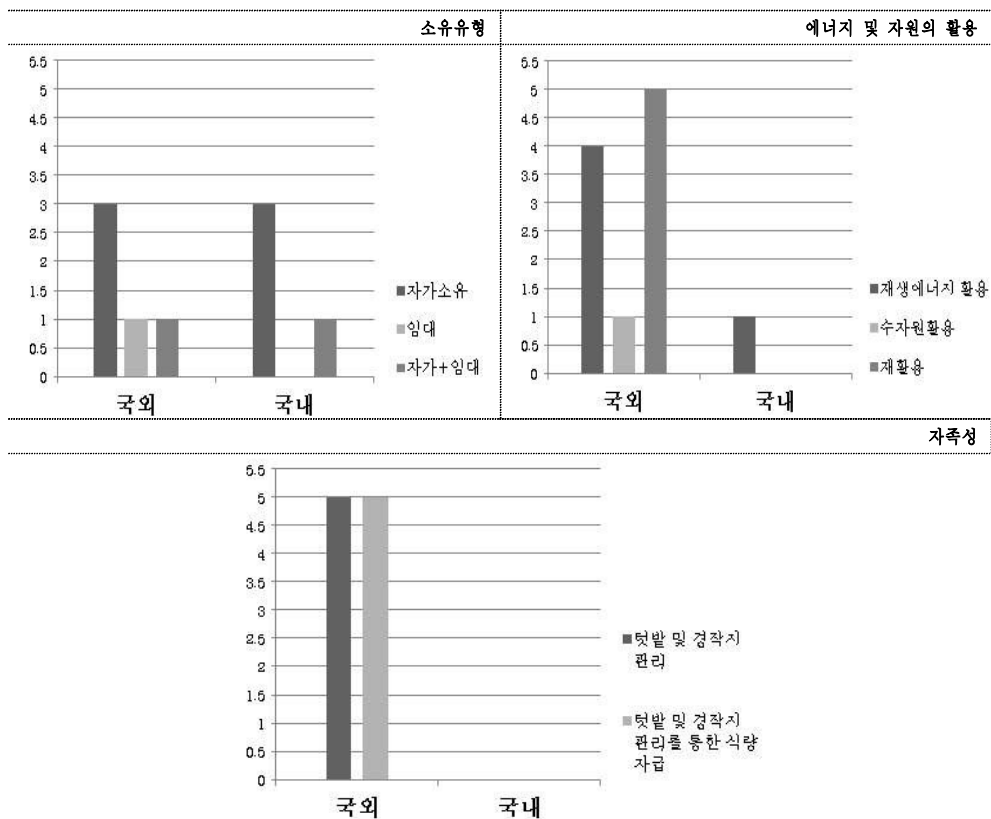
- 공동생활시설의 종류는 공동식사, 부엌, 세탁 등의 기본적인 생활을 할 수 있는 시설이 공통적으로 모든 단지에서 갖추어져 있다. 그 외의 시설들은 주민들의 특성이나, 요구 등에 의해 구성되는 것으로 보이거나 공동체로서의 소속감과 이웃과의 교류를 중요시 하는 부분이 강조되고 있음을 알 수 있다. 또한, 외부공동공간으로는 놀이터, 정원, 텃밭, 테라스, 벤치, 주차장 등이 공통적으로 구성되어 있으며 이를 통해 주민들의 교류가 활성화 되는 것으로 분석된다.
- 주차는 모두 단지 외곽에 집중 배치시키고 단지의 정원과 어린이 놀이터등 개별주호에서 모두 지켜볼 수 있도록 위치하여 노인과 어린이들을 고려하고 있음을 알 수 있다.
- 획일화된 주택규모에서 벗어나 가족형태와 소득계층의 다양성에 맞도록 주택을 계획하며, 지역의 Context를 유지하고, 단지 내의 공동생활시설과 기능적인 요소를 중심으로 지역특성과 원주민을 고려하는 것으로 분석된다.
- 코하우징의 거주자들은 직접 초기 계획단계부터 전체 건설과정을 통해 적극적으로 참여하고 있음을 알 수 있다. 공동체를 이루어 살고자 하는 욕구가 코하우징 공동체를 이끄는 추진력으로서 대부분의 사례를 보면 거주자들 스스로 프로젝트를 시작하는 것을 알 수 있다. 이러한 과정으로 공동체의식이 형성되어 자신들의 코하우징에 대한 자부심과 소속감을 갖게 된다.
- 코하우징에 거주하는 주민들은 전원합의체제를 원칙으로 전체적인 회의를 통해 토론과 중요한 결정을 하도록 한다. 주택의 소유유형과 관계없이 대표를 선출하거나 그 외의 다양한 활동과 운영계획을 개발하여 주민들의 참여를 유도하고 단지 관리한다.
- 국내의 경우도 단지의 입지나 규모는 장소적 영향에 구애받지 않고 개발이 가능하며, 획일화된 단위평면에서 벗어나 주거의 형태와 규

모 및 연령층과 소득계층도 다양하게 수용되고 있음을 알 수 있다. 하지만 처음 공동체의 형성요인은 연고적인 차원에서 공동체를 이루기 때문에 매우 제한적임을 알 수 있다.

- 국내의 경우 주거단지가 계획되는 전 과정에 참여하면서 커뮤니티 활성화를 위해 공동생활시설을 시도하였다. 하지만 사업상의 문제 발생과 주민들의 이주 그리고 거주자들의 참여의식 부족과 지속적인 관리의 어려움으로 인해 실패한 사례를 볼 수 있다.

(3) 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 분석

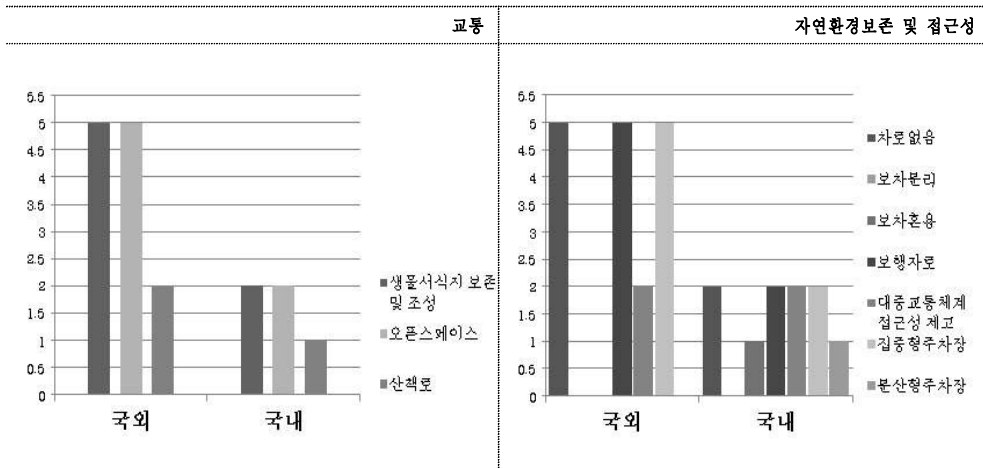
<표5-16> 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 분석 그래프



- 코하우징의 소유유형은 주로 자가소유 형태이지만 개별주호를 제외한 나머지 모두는 공동소유로 하고 있다. 공동 식사, 공동 구매, 육아, 자원을 나누어 쓰는 일 등 소비를 절약하여 경제적인 측면에서 절약할 수 있다.
- 에너지 및 자원절감을 위한 노력이 이루어지고 있으나, 반면 수자원의 활용에 대해서는 매우 제한적으로 이루어지고 있다.
- 텃밭 및 경작지 관리를 통해서 주민들 스스로 풍족하게 여기며 이를 통한 식량 자급으로 건강한 생활과 함께 경제적인 부분에도 기여하고 있음을 알 수 있다.
- 국내의 경우도 공동으로 대지를 구입하고 단지를 조성하였기에 저렴하게 주거를 확보할 수 있었지만, 공동생활시설로 얻는 경제적 지속성 부분은 국외 사례와 같이 이루어지지 않고 있다.
- 국내의 경우에는 주민들의 참여의식과 지속적으로 관리할 수 있는 공동체의 형성이 이루어지지 않았기 때문에 이러한 시도가 전혀 없었던 것으로 분석된다.

(4) 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 분석

<표5-17> 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 분석 그래프



- 단지 내 오픈스페이스와 녹지 공간, 생물서식공간을 형성하고 친환경적인 요소를 도입해 쾌적한 공간을 이루고 있음을 알 수 있다.
- 교통과 관련하여 보행자, 자전거 위주의 도로계획과 주차계획을 위한 노력은 매우 적극적으로 시도되고 있으며, 보행 친화적인 주거단지로 다양한 공간으로의 접근가능성이 잘 고려되고 있음을 알 수 있다.
- 주차는 모두 단지 외곽에 집중 배치시켜 공해로부터의 쾌적성과 녹지공간을 확보하였고, 환경과 더불어 이웃과의 접촉에 대한 부분도 매우 적극적으로 시도되고 있다.
- 국내의 경우에도 국외의 사례와 같이 환경적지속성에 대한 노력이 이루어지고 있으나, 이를 통한 사회적 교류는 미흡한 것으로 분석된다.

코하우징은 각각의 지역프로젝트마다 다양한 형태를 가지고 있지만, 이상의 분석을 통하여 공통적으로 보여지는 코하우징 계획특성을 종합하면 다음과 같다.

1) 코하우징의 일반적 개요를 통한 계획특성

- 코하우징은 도심이나 도시근교, 농촌 등 지리적 위치에 의한 영향이나 단지의 규모에 구애 받지 않고 다양하게 적용된다.
- 주택의 유형은 주로 저층연립이나 단독주택 형태로 환경을 최대한 훼손하지 않으며 계획된다.

2) 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성

- 주민이 주체가 되어 단지의 초기 계획단계부터 전체 건설과정까지 주거를 개발하는 과정에 적극 참여하고 협력한다.
- 전원합의체제를 원칙으로 주민회의를 통해 토론과 중요한 결정을 하도록 하며, 주민의 자발적인 참여를 통해 단지를 관리한다.
- 공동체생활을 위한 공동생활시설은 단지의 중앙부분에 집중 배치한다.
- 공동체 활성화를 위한 다양한 종류의 공동생활시설과 외부공동공간을 조성한다.
- 주거의 형태와 규모 그리고 연령층과 소득계층을 다양하게 수용한다.
- 노인과 어린이를 고려하여 안전하고 편안한 단지를 조성한다.
- 지역적 특성과 원주민을 고려하여 단지를 조성한다.

3) 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성

- 개별주호의 규모와 설비를 최소화 하는 대신 공동생활시설을 확충해 공동체 활성화와 더불어 함께 공유하며 거주비용을 절감한다.
- 텃밭 및 경작지 관리를 통해 이웃과 협동하고 주민들 스스로 풍족하게 여기며 건강한 생활과 함께 경제적인 부분에 기여한다.
- 재생가능에너지의 활용 및 재활용분리수거, 생활쓰레기를 이용한 퇴비시설 등 자원의 활용을 통해 환경과 경제적 측면에 기여한다.

4) 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성

- 단지 내 오픈스페이스와 녹지공간을 형성하고 친환경적인 요소를 도입해 쾌적한 공간을 조성한다.
- 주차장의 외곽배치로 자동차보다는 보행자·자전거 위주의 보행환경을 조성하며 안전하고 자연친화적인 환경에 기여한다.

5.5 개선 방안 제시

이상에서 살펴본 지속가능한 커뮤니티 관점에서의 사례를 분석한 결과, 국내에서 코하우징에 가장 가까운 주거형태로 현대의 주거환경의 문제점을 보완하기 위해 시도된 동호인주택의 문제점 및 개선방안은 다음과 같다.

<표5-18> 국내사례의 문제점

분석을 통해 나타난 국내사례의 문제점

- 주거단지가 계획되는 전 과정에 참여하면서 커뮤니티 활성화를 위해 단지의 공동생활시설을 시도하였다. 하지만 사업상의 문제발생과 주민들의 이주 그리고 거주자들의 참여의식 부족과 지속적인 관리의 어려움으로 인해 실패한 사례를 볼 수 있다.
- 국내의 경우도 공동으로 대지를 구입하고 단지를 조성하였기에 저렴하게 주거를 확보할 수 있었지만, 공동생활시설로 얻는 경제적 지속성 부분은 국외 사례와 같이 이루어지지 않고 있다.
- 국외의 사례와 같이 환경적지속성에 대한 노력이 이루어지고 있으나, 이를 통한 사회적 교류는 미흡한 것으로 분석된다.

국내의 경우에는 주민들의 참여의식과 지속적으로 관리할 수 있는 공동체의 형성이 이루어지지 않았기 때문에 지속가능한 커뮤니티를 위한 다양한 시도가 부족했던 것으로 분석된다. 따라서 선진코하우징의 계획특성을 통해 이러한 문제점을 개선할 수 있는 방안은 다음과 같다.

첫째, 주민참여를 위한 공동생활시설의 도입과 다양하고 구체적인 프로그램 개발이 필요하다.

이를 위해 무엇보다 공동생활시설 도입 초반부터 주민들의 정확한 수요와 요구를 파악하고 이를 반영해야 한다. 현재 사회문제로 예를 들면 핵가족화, 여성취업증가 등으로 인하여 자녀의 교육과 탁아문제, 노인문제 등이 발생하게 된다. 따라서 자녀를 안전한 장소에서 돌볼 수 있는 탁아시설, 노인 거주자의 여가생활을 수용하고 만족시켜 줄 수 있는 공동

생활시설이 필요하겠다. 두 번째로는 자동화와 정보통신 기술 발달 및 고령화로 인해 여가시간이 증가하며 주거에 머무르는 시간이 많아질 것이다. 따라서 여가를 위한 다양한 공동생활시설을 제공해 줄 필요가 있다.

시설의 위치는 모든 주민들이 집에 돌아가는 도중에 쉽게 접근할 수 있는 위치에 배치하고, 모든 개별주택으로부터 비슷한 거리에 위치하도록 한다. 공동생활시설은 공동체의 유대감이나 단지의 운영을 위해 꼭 필요한 공간이며, 많은 구성원이 자유롭게 이용할 수 있어야 한다. 또한, 공동생활시설과 더불어 외부공동공간을 통해서 자유로운 옥외 레크레이션 활동을 위한 장소 제공 등 주민들의 사회적인 접촉을 촉진하며 주거생활의 질적 향상에 기여하는 공간을 조성한다.

또한, 앞서 국내사례를 통해 보았듯이 초기에 공동체를 주도하시던 분들의 이주 등으로 공동생활시설을 계획했지만 실패한 예를 볼 수 있다. 이러한 상황은 단지의 지속적인 결속력과 공동생활의 질을 떨어뜨리는 주원인이었기 때문에 기본적인 공동체 프로그램 등 외부사람에게 일정기간 동안 관리를 맡김으로써 지속·유지시키며, 이로 인해 발전시킬 수 있도록 한다.

따라서, 잘 갖춰진 공간에 사람들이 모일 수 있는 양질의 프로그램을 통해 자연스럽게 주민들의 접촉이 늘어나고 공동체에 대한 의식을 전환시킬 수 있으며, 이를 계기로 보다 적극적으로 주민 스스로가 만들고, 참여하고, 주도하는 주거환경이 마련될 것이다.

둘째, 주민이 주체가 되어 단지의 초기 계획단계부터 전체 건설과정까지 주거를 개발하는 과정에 적극 참여하고 협력하며, 주민의 자발적인 참여를 통해 단지를 관리한다.

단지의 관리조직과 운영방법, 일의 분담, 회계 관리 등 제반 관리문제는 주민회의를 통하여 결정하며 관리조직이나 일의 분담을 명료하게 정한다. 따라서, 단지를 이루고 있는 구성원들은 적극적으로 교류하게 되고, 이를 통해 갈등을 예방하고 관리하며 조정하게 하는 방법과 원칙을 제공한다. 또한, 이렇게 주민들의 참여를 유도하고 단지를 관리하는 과정으로 공동체의식이 형성되어 자신들의 주거에 대한 자부심과 소속감을 갖게 된다.

우리의 전통문화를 살펴보면 마을 운영에 필요한 공동체의 자치조직으로 향약, 계, 두레, 품앗이 등이 그 사례라고 할 수 있다. 이러한 다양한 조직들은 주민들의 필요에 의해서 자율적으로 형성되었고, 그렇기 때문에 운영에 대해서도 자율적으로 이루어져 왔음을 알 수 있다. 이러한 우리의 전통문화에서 지속가능한 공동체를 이루기 위한 자율과 자치의 원리를 현대화한 것이며, 코하우징에서도 그 쓰임은 달라지지 않았으나, 내용은 현대적으로 변한 것이다.

따라서 주민이 주체가 되어 자발적인 의지와 참여 속에서 단지의 사회, 경제, 환경을 개선하고 지속적으로 살아갈 수 있는 공동체를 형성할 수 있으므로, 코하우징의 성패는 주민들의 참여 여부에 달려 있다고 볼 수 있다.

제 6 장 결론

본 연구는 주거환경의 질적 수준 제고를 위한 일시적인 방편으로 단지 코하우징을 조성하고 끝나는 것이 아니라, 지속가능하게 유지하며 살아갈 수 있도록 지속가능한 커뮤니티의 관점으로 선진 사례의 코하우징 계획특성을 고찰하였고, 문제점에 따른 개선방안을 제시함으로써 향후 코하우징이 현대주거환경에서의 문제점을 보완하고 미래의 주거형태에 적용가능한 시사점을 제공하고자 하였다. 연구의 결과 지속가능한 커뮤니티 관점에서의 본 코하우징 계획특성으로 도출된 결론은 다음과 같다.

첫째, 일반적 개요에 대한 분석 결과, 지리적 위치에 의한 영향이나 주택유형 및 단지의 규모에 구애 받지 않고 다양하게 적용되는 계획특성을 가진다.

둘째, 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성 분석 결과,

- ① 공동체생활을 위한 공동생활시설 및 배치유형으로 단지의 중앙부분에 집중 배치가 가장 많이 나타났으며, 다양한 종류의 공동생활시설과 외부공동공간을 조성하는 계획특성을 가진다. 또한, 공동생활시설에서는 공동부엌이나 식당, 세탁실 등 생활을 지향하는 공간이 모든 단지에 포함되는 특성을 가진다.
- ② 지역적 특성 및 원주민을 고려하고, 주거의 형태와 규모 연령층과 소득 계층을 다양하게 수용하며 주차장의 외곽배치 등을 통해 노인과 어린이를 고려한 안전하고 편안한 단지를 조성하는 계획특성을 가진다.

셋째, 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성 분석 결과,

- ① 코하우징 소유유형으로 자가소유 형태가 많이 나타났으나, 각 나라의 특성에 맞게 형성된 것이며, 개별주호의 규모와 설비를 최소화 하는 대신 공동생

활시설을 확충해 공동체 활성화와 더불어 함께 공유하며 거주비용을 절감하는 계획특성을 가진다.

② 재생가능에너지의 활용 및 재활용분리수거, 생활쓰레기를 이용한 퇴비시설 등 자원의 활용을 통해 환경과 경제적 측면에 기여하는 계획특성을 가진다.

③ 텃밭 및 경작지 관리를 통해 이웃과 협동하고 주민들 스스로 풍족하게 여기며 건강한 생활과 함께 경제적인 부분에 기여하는 계획특성을 가진다.

넷째, 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성 분석 결과,

① 주차장의 외곽배치로 자동차보다는 보행자·자전거 위주의 보행환경을 조성하며 안전하고 자연친화적인 환경에 기여하는 계획특성을 가진다.

② 단지 내 오픈스페이스와 녹지공간을 형성하고 친환경적인 요소를 도입해 쾌적한 공간을 조성하는 계획특성을 가진다.

마지막으로 이상에서 살펴본 코하우징의 계획특성과 더불어 개선방안을 제시하고자 한다

첫째, 주민참여를 위한 공동생활시설의 도입과 다양하고 구체적인 프로그램 개발이 필요하다. 시설의 위치는 모든 주민들이 집에 돌아가는 도중에 쉽게 접근할 수 있는 위치에 배치하고, 모든 개별주택으로부터 비슷한 거리에 위치하도록 한다. 이를 위해 무엇보다 공동생활시설 도입 초반부터 주민들의 정확한 수요와 요구를 파악하고 이를 반영해야 한다. 잘 갖춰진 공간에 사람들이 모일 수 있는 양질의 프로그램을 통해 자연스럽게 주민들의 접촉이 늘어나며, 공동체에 대한 의식을 전환 시킬 수 있다. 이를 계기로 보다 적극적으로 주민 스스로가 만들고, 참여하고, 주도하는 주거환경이 마련될 것이다.

둘째, 주민이 주체가 되어 단지의 초기 계획단계부터 전체 건설과정까지 주거를 개발하는 과정에 적극 참여하고 협력하며, 주민의 자발적인 참여를 통해 단지를 관리한다. 단지의 관리조직과 운영방법, 일의 분담, 회계 관리 등

제반 관리문제는 주민회의를 통하여 결정하며 관리조직이나 일의 분담을 명료하게 정한다. 따라서, 단지를 이루고 있는 구성원들은 적극적으로 교류하게 되고, 이를 통해 갈등을 예방하고 관리하며 조정하게 하는 방법과 원칙을 제공한다. 또한, 이렇게 주민들의 참여를 유도하고 단지를 관리하는 과정으로 공동체의식이 형성되어 자신들의 주거에 대한 자부심과 소속감을 갖게 된다.

본 연구는 사례연구 대상 지역이 우리와는 여러 가지 측면에서 여건이 상이한 나라라는 점에서 계획특성을 국내 주거단지에 적실하게 반영하는데에는 한계가 있을 수 있다. 하지만 거주자들의 참여를 바탕으로 생활의 질 향상을 도모하기 위한 지속가능한 커뮤니티의 대안적 주거형태로 코하우징이 보급될 필요성이 있으며, 지속가능한 커뮤니티의 세 가지 세부관점은 서로 간 상호작용을 통해 지속가능한 커뮤니티 형성에 시너지 효과를 낼 수 있을 것으로 판단된다. 이러한 측면에서 본 연구의 결과는 향후 지속가능한 커뮤니티 관점으로 코하우징을 도입하는데 있어서 도움이 될 것이며, 앞으로 연구방향은 보다 심층적인 분석 자료를 통해 계획특성을 도출하여, 우리나라 실정에 맞도록 더욱 발전시켜야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 단행본

- Abrahamson M, Urban Sociology, 2nd Ed, 1980
- 정지웅 외 3인 편저, Communication, 경문사, 1985
- Sanders P, 김찬호 외 3인, 도시와 사회이론, 풀빛, 1991
- 양춘 외 2인, 사회학개론, 진성사, 1991
- Kathryn McCament & Charles Durrett, Cohousing, Ten Speed Press, 1994
- 황기원, 우리의 도시주거 들여다보기, 내다보기, 1995
- 대한국토·도시계획학회 편저, 단지계획, 1997
- 경실련 도시계획센터, 도시계획의 새로운 패러다임, 보성각, 1999
- 주거학 연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사, 2000
- 이진경, 근대적 주거공간의 탄생, 소명출판, 2000
- 주거학 연구회, 새로 쓰는 주거문화, 교문사, 2000

2. 학위논문

- 임상인, 지속가능 개념을 도입한 주거단지의 계획특성과 '패턴언어' 적용모델에 관한 연구, 성균관대학교 박사학위 논문, 2002
- 임윤희, 코하우징(COHOUSING)의 공동육아환경에 관한 연구, 홍익대학교 석사학위논문, 2003
- 어정선 외2, 노후 집합주택의 리모델링을 통한 도시형 중규모 Cohousing 계획에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 2004
- 한민정, 코하우징 개념을 적용한 도시근교주거단지의 계획방법에 관한 연구, 연세대학교 박사학위 논문, 2005
- 전호상, 계획공동체 마을의 공간구성, 성균관대학교 박사논문, 2007
- 채상규, 코하우징 개념을 적용한 도시 블록형 집합주택 계획에 관한 연구, 영남대학교 석사학위논문, 2008
- 김윤희, 서울의 1,2인 가구를 위한 코하우징 적용 가능성에 관한 연구, 연세대학교 석사학위 논문, 2009
- 이은숙, 생태공동체마을의 공용공간특성연구, 숭실대학교 석사논문, 2012

3. 학술논문 및 학회논문

- 주서령, 김선중, 한국의 코하우징 사례분석, 한국주거학회, 2000

- 신용재, 코하우징에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회, 2001
- 김영환, 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성, 대한국토계획학회지, 2001
- 최정신, 덴마크 자치관리모델(self-work model) 노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한가정학회, 2003
- 이강희·황은경, 공동주택 지속가능성 평가항목 선정에 관한 연구, 한국주거학회, 2003
- 류지원·김정환·정응호·김수봉, 공동주택단지 환경친화 계획특성 분석에 관한 연구, 한국주거학회, 2004
- 김대욱, 정응호, 류지원, 정응호, 공동주택단지 근린시설 배치유형별 커뮤니티의식 분석에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제16권 제6호, 2005
- 이송현·황연숙, 공동주택 커뮤니티 공간의 지속가능한 디자인 특성에 관한 연구, 한국 생태환경건축학회, 2008
- 김묘정, 지속가능성의 함의를 고려한 주거지 계획특성 연구, 한국주거학회, 2008
- 이연숙·윤혜경, 샌프란시스코 Yerba Buena Garden의 사회적 지속가능디자인 특성, 한국생태환경건축학회, 2008
- 임연수·김진균, 공동주택 옥외공간의 지속가능성 평가를 위한 세부기준 도출, 대한건축학회, 2009
- 조인숙 신화경, 공동주택 계획을 위한 지속가능한 커뮤니티 평가요소에 관한 연구, 한국주거학회논문집 제21권 제1호, 2010

4. 관련기관

- 건설교통부 국토계획연구원, 제4차 국토종합계획 수정계획안(2005~2020), 2005
- 대한주택공사, 지속가능한 정주지개발을 위한 정책 및 제도 연구(III), 2000

5. 기타자료

- The Cohousing Association of the United States. www.cohousing.org
- Canadian Cohousing Network. www.cohousing.ca
- <http://utopiascommunity-story.blogspot.kr/2012/03/tinggarden.html>
- <http://www.earthsong.org> / -www.designadvisor.org

국문초록

지속가능한 커뮤니티 관점으로 본 코하우징 계획특성 및 개선방안에 관한 연구

안 하 나

중앙대학교 건설대학원

실내건축학과

지도교수 최 상 현

1960년대 이후 산업화와 도시화로 인한 인구의 도시집중화 현상은 도시 내 주택난을 심화시켰으며 이를 해결하기 위한 방안으로 우리나라의 주택 정책 기조는 대규모 공동주택을 지원하고 육성하는데 초점이 맞추어져 있었다. 이 과정에서 공동주택의 양적 공급에는 효과를 거뒀으나 주거의 질을 저해하게 되는 여러 가지 문제를 초래하였다. 근래에 와서는 주거에 대한 가치관과 주택정책 기조의 변화로 인해 질적 수준의 제고를 위한 지속가능한 커뮤니티의 중요함이 증대되었다.

앞서 산업화와 도시화를 경험한적 있는 선진국에서는 거주자들의 참여를 바탕으로 다양한 요구를 수용할 수 있으며 생활의 질 향상을 위한 새로운 주거형태로 이미 코하우징을 도입하여 실용화하고 있다. 국내에서 코하우징에 가장 가까운 주거형태로 현대의 주거환경의 문제점을 보완하기 위해 시도된 동호인 주택을 들 수 있으며, 이처럼 주거의 질을 저해하게 되는 근본요인으로부터 벗어나 적극적으로 문제를 개선하려는 활동들이 점차 증가하고 있음을 알 수 있다.

따라서 본 논문의 연구목적은 주거환경의 질적 수준 제고를 위한 일시적인 방편으로 단지 코하우징을 조성하고 끝나는 것이 아니라, 지속가능하게 유지하며 살아갈 수 있도록 지속가능한 커뮤니티의 관점으로 코하우징 계획특성을 고찰한다. 또한, 문제점에 따른 개선방안을 제시함으로써 향후 코하우징이 현대주거환경에서의 문제점을 보완하고 미래의 주거형태에 적용가능한 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

제 1장에서는 연구의 배경 및 목적, 범위 및 방법을 설정하고, 선행연구 고찰을 통하여 연구 동향분석을 통한 차별화를 꾀하고자 하였다.

제 2,3장에서 이론적 고찰 부분으로 코하우징과 선행연구 및 문헌을 통해 지속가능성과 커뮤니티를 고찰하고 본 연구의 지속가능한 커뮤니티에 대해 개념정의를 하였다.

제 4장 지속가능성과 커뮤니티 적용연구의 계획요소 고찰을 통하여 지속가능한 커뮤니티 계획요소를 도출하였다. 또한, 선행연구를 바탕으로 지속가능한 커뮤니티의 세 가지 세부관점을 개념화하고, 개념화에 따라 도출된 계획요소들을 분류하고 정리하여 코하우징 계획특성을 고찰하기 위한 분석의 틀로 설정하였다.

제 5장 대상사례들을 선정하여, 신뢰성 있는 문헌이나 논문 등의 자료와 연구자가 방문가능 한 곳은 현지답사를 토대로 심층 분석하고자 하였다.

제 6장 결론 부분으로 지속가능한 커뮤니티 관점에서 코하우징의 계획특성을 정리하고 문제점에 따른 개선방안을 제시하였다.

연구의 결과,

지속가능한 커뮤니티 관점에서의 본 코하우징 계획특성은 다음과 같다.

첫째, 일반적 개요에 대한 분석 결과, 지리적 위치에 의한 영향이나 주택유형 및 단지의 규모에 구애 받지 않고 다양하게 적용되는 계획특성을 가진다.

둘째, 사회적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성 분석 결과,

- ① 공동체생활을 위한 공동생활시설 및 배치유형으로 단지의 중앙부분에 집중 배치가 가장 많이 나타났으며, 다양한 종류의 공동생활시설과 외부공동공간을 조성하는 계획특성을 가진다. 또한, 공동생활시설에서는 공동부엌이나 식당, 세탁실 등 생활을 지향하는 공간이 모든 단지에 포함되는 특성을 가진다.
- ② 지역적 특성 및 원주민을 고려하고, 주거의 형태와 규모 연령층과 소득계층을 다양하게 수용하며 주차장의 외곽배치 등을 통해 노인과 어린이를 고려한 안전하고 편안한 단지를 조성하는 계획특성을 가진다.

셋째, 경제적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성 분석 결과,

- ① 코하우징 소유유형으로 자가소유 형태가 많이 나타났으나, 각 나라의 특성에 맞게 형성된 것이며, 개별주호의 규모와 설비를 최소화 하는 대신 공동생활시설을 확충해 공동체 활성화와 더불어 함께 공유하며 거주비용을 절감하는 계획특성을 가진다.
- ② 재생가능에너지의 활용 및 재활용분리수거, 생활쓰레기를 이용한 퇴비시설 등 자원의 활용을 통해 환경과 경제적 측면에 기여하는 계획특성을 가진다.
- ③ 텃밭 및 경작지 관리를 통해 이웃과 협동하고 주민들 스스로 풍족하게 여기며 건강한 생활과 함께 경제적인 부분에 기여하는 계획특성을 가진다.

넷째, 환경적 지속성에 대한 커뮤니티 계획특성 분석 결과,

- ① 주차장의 외곽배치로 자동차보다는 보행자·자전거 위주의 보행환경을 조성하며 안전하고 자연친화적인 환경에 기여하는 계획특성을 가진다.
- ② 단지 내 오픈스페이스와 녹지공간을 형성하고 친환경적인 요소를 도입해 쾌적한 공간을 조성하는 계획특성을 가진다.

마지막으로 이상에서 살펴본 코하우징의 계획특성과 더불어 개선방안을 제시하고자 한다.

첫째, 주민참여를 위한 공동생활시설의 도입과 다양하고 구체적인 프로그램 개발이 필요하다. 시설의 위치는 모든 주민들이 집에 돌아가는 도중에 쉽게 접근할 수 있는 위치에 배치하고, 모든 개별주택으로부터 비슷한 거리에 위치하도록 한다. 이를 위해 무엇보다 공동생활시설 도입 초반부터 주민들의 정확한 수요와 요구를 파악하고 이를 반영해야 한다. 잘 갖춰진 공간에 사람들이 모일 수 있는 양질의 프로그램을 통해 자연스럽게 주민들의 접촉이 늘어나며, 공동체에 대한 의식을 전환 시킬 수 있다. 이를 계기로 보다 적극적으로 주민 스스로가 만들고, 참여하고, 주도하는 주거환경이 마련될 것이다.

둘째, 주민이 주체가 되어 단지의 초기 계획단계부터 전체 건설과정까지 주거를 개발하는 과정에 적극 참여하고 협력하며, 주민의 자발적인 참여를 통해 단지를 관리한다. 단지의 관리조직과 운영방법, 일의 분담, 회계 관리 등 제반 관리문제는 주민회의를 통하여 결정하며 관리조직이나 일의 분담을 명료하게 정한다. 따라서, 단지를 이루고 있는 구성원들은 적극적으로 교류하게 되고, 이를 통해 갈등을 예방하고 관리하며 조정하게 하는 방법과 원칙을 제공한다. 또한, 이렇게 주민들의 참여를 유도하고 단지를 관리하는 과정으로 공동체의식이 형성되어 자신들의 주거에 대한 자부심과 소속감을 갖게 된다.

본 연구는 사례연구 대상 지역이 우리와는 여러 가지 측면에서 여건이 상이한 나라라는 점에서 계획특성을 국내 주거단지에 적실하게 반영하는 데에는 한계가 있을 수 있다. 하지만 거주자들의 참여를 바탕으로 생활의 질 향상을 도모하기 위한 지속가능한 커뮤니티의 대안적 주거형태로 코하우징이 보급될 필요성이 있으며, 지속가능한 커뮤니티의 세 가지 세부관점은 서로 간 상호작용을 통해 지속가능한 커뮤니티 형성에 시너지 효과를 낼 수 있을 것으로 판단된다. 이러한 측면에서 본 연구의 결과는 향후 지속가능한 커뮤니티 관점으로 코하우징을 도입하는데 있어서 도움이 될 것이며, 앞으로 연구방향은 보다 심층적인 분석 자료를 통해 계획특성을 도출하여, 우리나라 실정에 맞도록 더욱 발전시켜야 할 것이다.

Abstract

A Study on the Planning Characteristics & Improvement of Co-housing from the Perspective of Sustainable Community

Ahn, Ha na

Major in Interior Architecture

Department of Architecture Space Environment Design

Graduate School of Construction Engineering

Chung-Ang University

Advised by Prof. Choi, Sang-Hun

Since 1960's, concentration of the urban population caused by industrialization and urbanization has worsen housing shortages. To solve the problem, housing policy in Korea has focused on supporting and promoting large scale apartment housing. In the process, the policy has been effective in quantitative supply of apartment housing but it has undermined the quality of dwelling and raised a series of problems. Recently, the importance of sustainable community is increased to improve the quality of housing, which is induced by changes in housing values and the housing policy.

In developed countries, which already experienced industrialization and urbanization, residents can participate in constructing a co-housing apartment complex and thus the needs of residents can be met. They have introduced co-housing as a new form of housing in order to improve the quality of living and co-housing is put to practical use. In Korea,

Donghoin housing is the most similar form of co-housing. It was built to address problems of residential environment. Similarly, activities to solve the problems that undermine the quality of housing are on the rise.

Thus, the purpose of this study is to contemplate planning characteristics of co-housing from the perspective of sustainable community in order to improve the quality of residential environment. By suggesting solutions, the study will have implications which can be applied to the future form of housing and address problems of current residential environment.

In chapter 1, the background, purpose, scope and methods of the study are described, and previous studies are contemplated to analyze the trend of relevant studies and make this study differentiated.

In chapter 2, 3, co-housing is examined theoretically. Sustainability and community are contemplated through previous studies and literature research. Additionally, the meaning of sustainable community in this study is defined.

In chapter 4, Sustainable community's planning is concluded by studying planning factors of application study in sustainability and community. Based on previous studies, three detailed perspectives of sustainable community are conceptualized. After classifying and analyzing planning factors resulting from conceptualization, these factors are the analytic tool to contemplate planning characteristics of co-housing.

In chapter 5, case study examples are selected and further analyzed based on reliable reference books or theses or on-site survey if it is possible.

In chapter 6, planning characteristics of co-housing are concluded. Improvement plans to address the problems are suggested.

As a result, planning characteristics of co-housing from the perspective of sustainable community as follows:

First, after analyzing a general outline of targeted examples of co-housing, the result shows that co-housing is variously applied without regard to geographical location, the form of housing, and the size of apartment complex.

Second, after analyzing planning characteristics of community based on social sustainability,

① the result shows that shared amenities for community are likely to be located at the center of apartment complex. It is also evident that diverse kinds of shared amenities and shared outdoor space are constructed. Shared amenities, such as shared kitchen, dining room and laundry room, are included in all apartment complexes.

② It is also shown that regional characteristics and people who had been living in the area were taken into account. A range of types and size of housing, age groups, and income groups are widely accepted as well. In addition, by placing parking lot away from apartment complex, it can be a safer and more convenient place for the elderly and children.

Third, after analyzing planning characteristics of community based on economic sustainability,

① it is shown that an owner-occupation type is most found in terms of the co-housing ownership but the type has been formed to best suit for each country's conditions. It has a trait to reduce residential costs by extending shared amenities to vitalize community while minimizing the size and facilities of individual houses in co-housing apartment complex.

② It is characterized as cost-effective and helpful to a cleaner environment by utilizing resources, including the use of renewable energy, recycling, and building compost facilities using residential wastes.

③ By cultivating family garden, it contributes to local economy as well, making residents work together and have a healthy life style.

Fourth, after analyzing planning characteristics of community based on environmental sustainability,

① the result shows that co-housing has a planning characteristic to make a safer and more environmentally friendly place by creating pedestrian passages and bike lanes and placing parking lots away from apartment complex.

② It is also shown that a pleasant space is created by making open space and green space, and bringing in environmentally friendly factors.

③ It is also shown that a pleasant space is created by making open space and green space, and bringing in environmentally friendly factors.

Lastly, planning characteristics of co-housing is come to conclusion and ways to improve (co-housing planning characteristics) are suggested.

First, it is required to introduce shared amenities for residents' participation and develop detailed and various programs. The amenities should be located where all the residents can easily visit when they are on the way home and each house should be within a similar distant to them. To that end, the exact needs and demands of residents should be considered and reflected at the beginning of the introduction of shared amenities. When there are well-built shared amenities and quality programs, people can easily interact with each other, which can also make residents change their attitudes toward community. In addition, it can serve as an opportunity for residents to actively participate and take a leading role in making residential environment.

Second, residents should take leads and participate in the process of constructing apartment complex, from the beginning of planning to construction completion phase. A resident meeting should decide general matters of apartment complex regarding accounting, how to organize management unit, how to operate the unit and divide tasks. By doing so, all members living in the complex can be fully engaged to carry out their obligations and interact with each other and learn how to prevent and resolve conflicts. As a result, residents have a sense of community, pride and belongings of their housing when they participate and manage the community.

The study might have limitation to apply planning characteristics to Korea's housing complex since target areas of case studies were located in countries that are different from Korea. However, it is necessary to provide co-housing as an alternative residential type of sustainable community to improve residents' quality of living based on the participation of residents. The three detailed perspectives of sustainable community can create a synergy effect with the interaction between the three perspectives. In this regard, this study has its implication in the sense that it can be helpful when co-housing is introduced from the perspective of sustainable community. At the same time, it is required that future study should be conducted based on more in-depth analysis and co-housing should be developed to better suits for the nation.