

## 한국의 코하우징 사례분석

주 서 령 (경희대학교 생활과학부 주거환경전공 조교수)  
김 선 중 (울산대학교 생활과학부 주거환경학과 교수)

### I. 서 론

미래의 주택유형 결정에 영향을 미치는 요인들은 많지만 그 가운데 가장 결정적인 영향력을 지니게 되는 것은 가사노동의 주체가 변하는 것이다. 정보화시대의 직업에 적합한 여성의 취업을 향상과 더불어 일터와 가정의 통합을 희망하는 취업여성의 주요구는 주택시장의 커다란 주류를 형성할 것이다. 전업주부들이 모든 가사활동을 개별적으로 할 수밖에 없고 공간을 개별적으로 사용할 수밖에 없는 지금의 주거는 재편되어 새로운 공동체 주택이 요구된다. 즉 취업주부가 늘어나고 자녀가 적어지고 핵가족화에 따른 노인 단독가구 증가로 인해 집에 남아 있는 아이들을 제대로 돌볼 수 있고 노인들이 소외되지 않는 새로운 확대가족의 이념을 지역공동체로 전환해 공동으로 육아와 취사를 해결할 수 있는 가구공동체가 등장하고 있다.

이러한 가구공동체의 요구를 반영할 수 있는 주거형태가 코하우징이다. 코하우징의 개념은 미국 서유럽 등지에서 나타난 것을 최근에 미래주택의 대안으로 새롭게 주목받고 있다.

코하우징의 주거유형은 형태 규모 관리 및 공동생활의 종류에 따라 분류해볼 수 있는데, 첫째 유형인 단독주택형은 규모와 물리적 외관 및 사회적 기능상 단독주택에 가까워 하나의 건물에 소규모 주호들이 그룹화한 형태이다. 둘째 촌락형은 각 단독 가구의 주택들이 공동의 외부 공간으로 통하고 정원이 있으며 공동으로 사용할 수 있는 공유공간은 별도의 부속건물에 집중된다.

우리 나라에서는 여성의 취업 증가라든가 가족구성원의 변화로 인한 새로운 주거형태의 변화라기보다는 도시의 복잡함과 공동주택의 익명성에서 벗어나고자 하는 목적으로 설립되었다고 볼 수 있다. 그러므로 우리 나라의 코하우징은 첫 번째 유형보다는 두 번째 유형이 일반적이며 공동생활시설은 발전되지 못하였으며, 단지 뜻을 같이한 사람들이 함께 집을 짓는 즉 '동호인 주택'이라는 개념이 일반적이다.

본 글에서는 그 예로서 연세대학교 직원동호인 주택인 '초록마을', 교수와 연구인들 8가구가 모여 서울의 역삼동에 지은 '서당골', 서울대에서 석·박사학위 과정을 밟고 있거나 졸업 후 연구활동을 하던 인문사회계열 출신 20명이 뜻을 모아 설립된 경기도 안양시의 '아카데미 테마타운' 등을 고찰하고자 한다.

## II. 본론

### 1) 전원 속의 아름다운 마을, 연세대학교 교직원 동호인주택 '초록마을'

위치 : 경기도 파주군 교하면 상지석리  
총 대지면적 : 1860여평, 가구당 195평-150평  
수용 가구수 : 9가구  
가구별 면적 : 45평-32평  
기획 및 설계 : 대림목조산업 권순관  
설계 및 건설일자 :  
공유공간 : 주차장, 단지 내 도로

본 단지는 도시인들이 도시의 문화적인 풍요로움을 포기하는 대신 자연이 주는 풍성함을 찾아 전원주택을 찾던 연세대학교 교직원 동호인이 설립하였다. 이들은 도심에서 사는 답답함을 달래기 위해 개별적으로 직장에서 50분 반경 내에 있는 토지를 찾는 것에서 시작하였다. 그러나 개인이 집을 짓는다는 것이 어려워 동호인 주택으로 계획을 바꾸어 우선 공동으로 토지를 매입한 후 9가구가 공동으로 시공업체를 선정하여 시작하였다. 초기에는 집을 원형 대지 주변 쪽으로 몰아 지은 후, 가운데 공간에 놀이마당이나 야외 영화상영공간 등의 공동생활시설을 만들 계획이었으나 예상치 못한 공간의 필요에(대지 내에 지상권을 확보한 무허가 주택이 있어 토지의 일부를 내어 주었음) 의해 결과적으로는 주차장과 도로만이 공유시설이 되는 것으로 마감을 하였다. 주택계획은 대지매입계획에서부터 세심한 주의가 필요함을 보여주고 있는 사례이다.

또한 1996년 1월 1일부터 택지조성이 된 상태에서는 토지 소유권 이전 등기가 가능하도록 법규에 정해져 있으므로 초록마을은 건축물이 완공되기 전에 195-150평씩 분할등기 이전을 마쳤으며 도로와 주차장은 공동소유이다.

직장을 가진 사람들끼리 동호인 주택을 짓는다면 우선적으로 교통의 접근성이 좋아야 한다. 초록마을은 다행히 같은 직장을 가진 사람들끼리 모여 이 문제를 쉽게 해결하였다. 주변의 일산과 연결되는 고속도로에 쉽게 접근이 되고 기차를 이용할 수 있는 장점이 있다.

또한 여러 사람들이 직접 공동으로 대지를 구입하여 토목공사를 하고, 직접 시공사를 선택하여 주택을 건축함으로써 주변에 비해 적은 비용으로 넓고 개개인의 취향에 맞는 집을 지을 수 있었다. 특히 직업 나이 등 동질집단을 이웃으로 가지게 되어 문화적 동질감이나 생활에서 각종 도움을 주고받을 수 있는 여건을 마련하였다고 본다. 그러나 대지 구입 과정과 건축과정에서 발생한 여러 문제로 인해 주민센터나 공동생활시설을 갖지 못한 아쉬움이 남는다.

결국 초록마을에서는 실외 공간을 공동생활공간으로 간주한 것으로서 다른 나라에서처럼 식사, 육아 등의 가사작업을 주민 공동으로 하지는 않는 것으로 보여지며 이같이 우리 나라의 경우 실내에 공동생활시설을 설치하여 공동으로 운영하는 경우는 극히 드물다. 단지 동네를 공

동으로 운영하는 것으로서 가구당 매월 5만원정도를 관리비로 모아 수도 전기세 등의 공동 부과금과 동네관리비로 사용하고 있으며 총무는 윤번제로 6개월씩 담당하고 있다.

## 2) 도심 속의 심터, '서당골'

위치 : 서울특별시 강남구 논현동 247-2

총대지면적 : 445평, 연건평 : 약 400평

수용가구수 : 8가구

가구별 면적 : 약 45평

기획 및 설계 : 박찬무 교수(명지대), 하나건축

설계 및 건설일자 : 1983.7 - 1985.4

공유공간 : 공동 정원

본 주택단지는 아파트 생활에서 발생하는 획일적 단위평면의 문제점과 외부공간의 경직된 이미지, 자연과 괴리된 주거환경 그리고 부정적 커뮤니티의 형성등에 불만을 가진 가족들이 모여 새로운 도시적 공동체를 형성하고자 하는 의견을 수렴하여 개발된 공동 단독주택 단지이다. 이러한 단독주택에 이사함에 있어 가장 큰 걸림돌이 되는 고가의 지가와 관리·유지의 효율성의 해결을 위하여 총 8가구가 뜻을 모아 공동으로 대지를 매입한 후 공동의 정원을 공유하면서 각 호 최대한의 프라이버시를 유지할 수 있도록 계획된 주택단지이다.

본 단지의 개발과정은 다음과 같다. 주거전용지역 내 단독주택 5필지인 450평을 공동 구매하여 입주자가 개발 사업이 주체가 되어, 통합·개발하였다. 도심내 일반 단독주택에서 가질 수 없는 여유 있는 공동의 정원을 확보하기 위하여 8가구를 4개 동 또는 6개 동으로 배치하는 대안을 개발하게 되었고 대안 검토결과 최종으로 2가구씩 한 동으로 구성하여 4개 동으로 배치하게 되었다. 건축법규의 적용결과 가구 당 평수는 45평으로 결정되었다. 이러한 공동 개발적 취지에도 불구하고 택지의 소유적 측면에서는 재산권 행사가 용이하도록 택지 분할을 하였으나 사용에 있어서는 분할하지 않고 공동사용하고 있다.

이 단지를 하우스징이라고 평가하기에는 그 공유의 부분이 적다고 할 수 있으나 각 가정의 프라이버시를 독립적으로 확보하면서 도시에서 개인으로는 누릴 수 없는 넓은 마당과 안전한 단지의 형성이 성공적으로 평가할 수 있다.

아쉽다면 공동의 생활을 더욱 적극적으로 향유할 수 있는 공동생활시설에 대한 부분인데, 예를 들면 외부공간 활동을 적극적으로 즐길 수 있도록 정자를 둔다던가 또는 어린이 놀이시설을 둔다던가 하는 배려가 아쉽다고 할 수 있다.

## 3) 공부하는 사람들의 공동체, 안양 아카데미 테마타운

위치 : 경기도 안양시 만안구 박달동 156번지

총대지면적 :

수용가구수 : 현 88세대  
가구별 면적 : 분양면적 25평에서 35평까지 다양  
기획 및 설계 : 전 우원종합건설  
설계 및 건설일자 : 1991 ~ 1994  
공유공간 : 놀이방, 공동 아카데미룸, 공동 체육시설

1991년 서울대 교수, 교사, 연구원 등 주로 학문연구를 하는 사람들이 모여 ‘공부하는 사람들의 삶의 터전’이라는 구상으로 시작되었다. 비록 현 주민들이 초기의 회원들로만 구성된 것은 아니지만 삭막한 도시의 생활에서 공동체 생활의 이점과 정을 나누는 데 다 같이 동참하고 협력하고자 하는 취지에서 출발한 단지이다. 모두 11동의 건물과 88세대로 구성되어 있으며, 공동 생활시설로 놀이방, 공동 아카데미 룸, 문화체육시설을 계획·운영하고 있다.

처음에는 54명의 회원을 모아 출발되었다. 하지만 처음 의도와는 달리 건축 인·허가 과정이 순탄하지 못하였기 때문에 처음 회원 중 32가구 회원만 남아있고 현 총 입주세대 76세대 중 나머지는 일반분양으로 입주한 가구들이다.

다른 코하우징과 마찬가지로 건축 인허가 과정이 순탄치 않았는데 그 이유 중 큰 하나는 건설회사의 경험부족과 부도로 인한 여파이다. 당시 건설을 진행하였던 시공회사는 건설사업실적이 전혀 없었던 신규 회사로서 경험부족으로 인한 시행착오와 부실시공 등으로 공동체 건설에 많은 지장을 초래하였다.

또한 건설 시기는 정부의 200만 호 건설의 주택건설 촉진시기에 시작되어 건설비용의 상승으로 처음에 계획한 것보다 소요경비가 증가되었으며, 건축허가의 지연으로 중간에 3년 정도 진행이 중단되어 이 때 3천 만원의 초기 경비를 내고 진행을 기다리던 동호인 회원 54명 중 20여 가구가 탈퇴하게 되었다.

실제로 아카데미 타운은 4차의 공사로 진행되었다. 20호 이상의 공동주택은 공동분양을 해야 하는 건축법규의 제한으로 1차로 1,2동(19가구)이 92년 말, 이듬해 3월말 3,4동, 5,6,7동이 8월말 등으로 건축공사 완료되었다. 그리고 마지막으로 94년에 애당초 주민 테니스장으로 예정되었던 대지에 8,9,10,11동을 건축하였다.

공동생활시설들은 모두 지하에 위치하고 있는데, 1동의 지하에는 놀이방, 7동 지하에는 공동 아카데미실, 9동 지하에는 공동 문화체육시설이 위치하고 있다.

이 단지는 국내에서는 단지의 규모에 비하여 공동생활시설을 매우 적극적으로 배려하였으며 그 활용도와 공동체 문화도 매우 활성화되었던 곳이다. 하지만 입주 초기로부터 약 3년이 경과하는 동안 초기 입주민들의 주거 변동과 더불어 공동체 문화를 주도하시던 분들이 타지역으로 이사하면서 그 분들을 대신할 대표가 나타나지 않았던 것이 이 단지의 결속력 및 공동 생활을 질을 떨어뜨린 주원인이라고 평가할 수 있다.

또한 도시적 문제도 원인 중의 하나인데, 개발 당시만 하더라도 안양은 수도권과 출퇴근이 비교적 용이한 지역이었으나 최근 교통문제 등의 악화로 그야말로 ‘bed town’의 역할밖에는 담당하지 못하게 됨으로써 대부분 젊은 세대들로 구성된 주민들의 주거 이동은 많을 수밖에 없었

던 요인이 되었다.

현재 남아계시는 초기 동호인 주민은 20여가구이며 다들 공동생활시설 관리가 미비하거나 과거의 결속력이 사라진 것에 대해 많은 향수와 아쉬움 들을 가지고 있다고 한다. 최근 단지에는 다시 단지를 활성화하자는 움직임이 일고 있다고 하는데 누군가의 희생 없이는 공동체 생활이 어려움을 다시금 생각나게 한다

### III. 결론

앞에서 소개한 주택에서 살펴보았듯이 우리 나라에서 개인공간과 공동생활공간이 구분되고 주민들끼리 생활의 일부를 공유하는 진정한 의미의 코하우징은 없는 것으로 보인다. 그러나 우리의 동호인주택이 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.

동호인주택은 마음이 맞는 사람들끼리, 마음에 맞는 곳을 선택하여, 마음에 맞는 집을 지을 수 있다는 것이 무엇보다 장점이라 할 수 있으며 기존의 주택보다 가격부담도 훨씬 적다는 것도 이들이 가진 장점 중 하나이며 많은 가구들이 선호하고 있다. 그러나 동호인주택에 거주하는 대부분의 사람들이 '집을 사는 것보다 힘은 많이 든다'는 것을 지적하고 있음을 기억해야 하며 사전에 기본으로 갖추어야 할 부분에 소홀하면 낭패보기 십상이라는 점을 간과해서는 안 된다. 다른 생활양식을 가진 사람들끼리 주거생활을 통하여 공동체적인 생활을 체험한다고 하는 것은 개인적인 취향이나 가치관에 의하여 성취되는 것이 아니며 더구나 혼자서 할 수 있는 일도 아니다.

대부분의 동호인주택을 준비했던 사람들은 이상적인 공동체 실현에 소홀했던 것이 실패의 중요한 원인으로 꼽고 있었다. 즉 대지매입과 설계과정에 대한 의견 조정 방안, 어떠한 성격을 갖는 공동생활시설이 단지 주민들의 생활과 주민간의 공동체의식을 함양하는데 도움을 줄 수 있을 것인가, 주민간의 의사소통을 어떠한 방법으로 할 것인지, 공동의 공간을 어떠한 방법으로 유지 관리할 것인지, 필요한 자원의 조달방법, 이러한 모든 사항들에 대한 문서화는 어떻게 할 것인지에 대한 대안이 전혀 없었음을 지적하였다. 물론 각각의 생활방식에 대해 서로 정보가 없었음도 공동생활을 저해하는 하나의 요인으로 작용하였다. 안양 아카데미 테마타운의 경우 건축 초기에 놀이방 공동아카데미교실과 문화체육시설 등 공동생활시설을 설치하였으나 공동관리의 어려움으로 중간에 해체된 아쉬운 경험을 우리는 기억해야 할 것이다.

또 집을 짓는 도중에 내부자재를 무엇으로 선택할지, 저수조나 정화조 등의 공동설비를 어디에 설치할 것인지 등에 대해 각자 자기 주장을 지나치게 내세우는 것도 공동생활을 저해하는 하나의 요인이다. 따라서 대지매입단계에서부터 거주까지에 예상되는 모든 문제에 대해 미리 합의를 보는 것을 잊어서는 안되며 이에 필요한 공동생활지침을 마련하는 것이 중요하다.

주택 외에 잊어서는 안 될 또 다른 중요한 것이 있다. 기존 토박이 주민과의 협조체제이다. 몇 개의 도시 근교에 위치한 동호인주택의 거주자와 면담을 하면서 택지개발에서부터 입주까지 토박이 주민과의 마찰을 어떻게 해소하는가가 큰 문제임을 느꼈다. 해법은 초록마을을 준비하는 과정에서 찾아볼 수 있을 것 같다. 즉 인근주민들에게 건축에 관한 동의서를 받을 때 아예 솔직하게 막걸리를 들면서 협조를 부탁한 것이다. 열린 마음이 중요한 것이 아닐까

이를 통해 동호인주택의 주민간에, 또 인근 주민과의 공동체 의식을 돈독하게 할 수 있을 것이며 토지의 효율화에 기여할 것이며 여성의 가사부담을 줄일 수 있는 방안이기도 하다. 우리의 삶을 담는 기초단위가 주택인 만큼 이러한 공동체 의식과 생활화를 위한 주거형태야말로 미래 사회를 보다 풍족하고 바람직하게 이끌어 갈 것이다.