

코하우징(Cohousing) 특성에 대한 사례조사 연구

A Case Study on the Characteristics of Cohousing

조인숙* · 신화경** · 이재준***

Jo, Insook · Shin, Hwakyung · Lee, JaeJoon

Abstract

Cohousing is communities balance the traditional advantages of home ownership with the benefits of shared common facilities and ongoing connections with your neighbors. It is characterized by private dwellings with their own kitchen, living-dining room etc, but also extensive common facilities. These cooperative neighborhoods are one of the most promising solutions to many of today's most challenging social and environmental concerns. The purpose of this study is suggest planning direction to cohousing as alternative house. It focuses on the planning method through case study. The result of the study are summarized as follow ; Size of cohousing is 20~50 family. Location of cohousing is urban. Type of house is detached house+row house. Size per family is 0~15m². Common house makes up kitchen, dining-room, living-room, guest room nursery room and so on.

Key Words : Cohousing, Case Study, Community, Common House

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

개별 단위 주택 위주의 기존 아파트 설계 방식은 단위주택의 폐쇄적 특징으로 인한 이웃간의 단절과 공동체 의식이 해체되는 문제점을 발생시켰다. 또한 공동체 중심의 농경사회에서 산업사회로의 변화는 개인중심의 익명성을 요구하는 사회로 변모하게 되었으며, 이런 사회적 변화로 인해 그 안에 살고 있는 개인들은 사회적 고립감과 삭막함을 느끼게 되었다.

이런 문제 발생으로 인해 공동체생활의 중요성과 필요성에 관심을 가지게 되었으며, 공동체생활을 강조한 코하우징(cohousing)에 대한 관심이 증가되고 있다. 그러나 아직 국내에서는

동호인주택형태로 일부 코하우징이 등장하고 있으며, 주민 공유공간 형태로 주민 공동체 형성을 유도하는 연구(이연숙, 1995; 남궁서영, 2001)와 노인을 위한 코하우징에 대한 가능성에 대한 연구(이옥경, 2001; 최정신, 2001; 최정신, 2003)가 일부 진행되는 등 코하우징에 대한 연구는 미비한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 국외의 코하우징 사례를 중심으로 코하우징의 계획 원리, 형태, 규모, 특징 등을 파악하여 국내 코하우징의 계획 방향에 필요한 자료를 제시하고자 한다. 구체적인 목적은 코하우징의 단지특징, 단위주택특징, 공동생활시설의 특성과 이들 각 특성의 단지규모별(세대수) 차이를 파악하고자 한다.

1.2. 연구의 방법

본 연구의 분석자료인 코하우징 사례는 국외 사례를 중심으로 하였으며, 인터넷 검색¹⁾을 통해 국외 코하우징 사례 18개와 국내 문헌²⁾에서

* 상명대학교대학원 생활환경학과 주거환경전공 석사과정

** 상명대학교 생활환경학부 소비자주거전공 부교수

*** 협성대학교 도시건축공학부 도시계획전공 조교수

제시하고 있는 코하우징 사례 9개를 추가하여 총 27개 사례를 중심으로 분석하였다.

분석내용은 일반적 특징으로 입주대상자, 나라, 단지규모(세대수), 의사결정과정, 건립년도를 분석하였고, 단지특징으로 대지면적, 위치를 분석하였으며, 단위주택특징으로는 주택타입, 소유형태, 가구당 대지면적을 조사하였다. 또한 공동생활시설의 특징을 분석하기 위해서 공동생활시설 면적, 공동생활시설의 개수 등을 분석하였다. 또한 이와 같은 분석내용을 단지규모별로 알아보기 위해서, 소규모(20세대미만), 중규모(20~50세대), 대규모(50세대이상)로 나누어 분석하였다.

공동생활시설은 이연숙(1995)에서 제시된 생활시설분류를 토대로 기초생활공간, 여가수용공간, 이웃관계 및 자치활동공간, 새로운 수요에 대응하는 공간, 생태기반시설로 구분하여 규모별 특성을 분석하였다.

자료분석은 빈도, %, Cross-Tab를 이용하여 분석하였다.

2. 코하우징(Cohousing)의 개념과 특징

코하우징(cohousing)은 덴마크에서 1970년에 시작되어 거주자의 개인적인 자치권과 공동생활의 이익을 혼합한 주택이다³⁾.

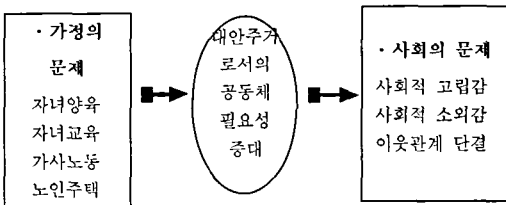


그림 1. 코하우징(cohousing)의 개념도

사회적으로는 고립감을 없애고, 서로 도와가면서 자녀를 양육하기 위해서 서로 협력하는 공동체 생활이 강조된 주거의 대안이 바로 '코하'

우징(cohousing)'인 것이다.

코하우징(cohousing)의 특징을 문헌마다 약간의 차이는 있으나 이들을 종합하여 정리하면 다음과 같이 정리할 수 있다.

코하우징은 거주자들이 커뮤니티의 디자인과 계획에 직접 참여하게 되는 주민 참여적 개발과정과 코하우징에서는 개인만을 위한 집과 이를 보완하는 공동의 편의시설이 필수적이고, 개인의 프라이버시를 존중하면서도 지역 주민의식을 고양시킬 수 있는 근린주구 디자인, 자발적인 참여와 관리를 통해 유지되고, 주민들은 주민회의에서 공동관심사를 찾아내어 의사결정을 하는 주민들에 의한 관리, 공동체 구성원들은 누구나 의사결정 권한을 가지고 있는 비계급적 구조, 일반적으로 코하우징 내의 주택은 일반주택보다 시세가 높게 평가되는 경향이 있는 경제적 측면, 환경 친화적 디자인과 건축자재를 사용을 장려하고, 대체 에너지를 사용하기도 하는 환경적 측면과 같은 특징으로 정리할 수 있다.

3. 사례조사

3.1. 코하우징(Cohousing) 사례 조사 분석 결과

1) 조사 대상 사례의 일반적 사항

(1) 입주대상자

조사대상 사례의 입주대상자를 조사하면 주로 일반가족으로 나타났으며(59.1%). 또한 소득계층에 따라 입주대상자를 정하는 경우도 있었고, 노인만, 또는 독신자만을 위한 코하우징의 사례도 나타났다.

(2) 건립년도

조사대상 사례의 건립년도는 1978년도 건립한 사례에서부터 2000년도 건립된 코하우징까지 있었다.

(3) 의사결정과정

코하우징의 특징에서도 정리된 것과 같이 코하우징은 비계급적 구조로 주민의 자발적인 참

1) 검색사이트인 yahoo.com에서 'cohousing'을 검색어로 국외 코하우징 네트워크 사이트인 "cohousing.org"를 찾아 이곳을 통해 국외 코하우징 사례를 분석하였다.

2) 윤정혜(3001), 주거학연구회(2000)

2) 윤정혜(3001), 주거학연구회(2000)

역과 관리에 의해 이루어지듯이 조사대상 코하우징의 건립시와 관리시 의사결정과정은 협의를 통해 결정하는 것으로 나타났다.

표 1. 코하우징(Cohousing)의 단지규모와 나라

규모		N(개)		비율(%)	
규모	소규모	5	20.0		
	중규모	16	64.0		
	대규모	4	16.0		
	합계	25	100.0		
나라	덴마크	9	36.0		
	미국	13	52.0		
	네덜란드	1	4.0		
	스웨덴	1	4.0		
	영국	1	4.0		
	합계	25	100.0		

(4) 단지규모(가구수)

단지규모는 중규모가 16개로 64.0%를 차지하여, 보통 세대수 20~50세대의 중규모 공동주거가 가장 많이 있는 것으로 나타났다.

(5) 나라

조사대상 코하우징은 미국 사례가 가장 많았으며, 다음으로 덴마크가 많았다.

2) 단지 특징

(1) 대지면적

단지의 대지면적은 최소 1,170㎡에서 최대 785,100㎡이었으며, 10,000~50,000㎡가 가장 많이 나타났고 단지규모(세대수)별로 살펴보면, 소규모는 10,000㎡미만이, 중규모는 10,000~50,000㎡가, 대규모는 50,000㎡ 이상이 많이 나타나, 세대수가 커질수록 대지면적은 증가하는 것을 볼 수 있었다.

(2) 위치

위치는 도시주변이 61.9%로 가장 높게 나타났고 규모별로 살펴보면, 소규모는 도시와 도시주변에, 중규모는 도시주변에, 대규모의 경우에는 도시주변에 위치하는 사례가 많은 것으로 나타났다.

표 2. 단지규모별 하우징(Cohousing)의 단지특징

		규모별(%)			N(개)
		소규모	중규모	대규모	
대지면적	10,000㎡미만	80.0	25.0	0.0	4
	10,000~50,000㎡	20.0	50.0	0.0	9
	50,000㎡이상	0.0	25.0	100.0	5
	합계	100.0	100.0	100.0	18
위치	도시	50.0	21.4	33.3	6
	도시주변	50.0	64.2	66.7	13
	시골	0.0	14.3	0.0	2
	합계	100.0	100.0	100.0	21

3) 단위주택의 특징

(1) 가구당 대지 면적

가구당 대지면적은 최소 98㎡에서 최대 34,135㎡이었으며, 700㎡ 이상이 38.1%로 가장 많이 나타났고 규모별로는 소규모는 300㎡미만, 700㎡가 중규모는 500~700㎡, 700㎡ 이상이 대규모는 700㎡ 이상이 많이 나타났다.

(2) 주택형태

주택형태는 연립주택이 72%로 가장 높게 나타났고, 규모별로는 소규모의 경우 연립주택이, 중규모의 경우 연립주택이 많이 나타났고 대규모의 경우 아파트와 타워형이 많이 나타났다.

(3) 소유형태

소유형태는 개별소유가 36.4%로 가장 많이 나타났고 규모별로는 소규모는 개별+공동소유, 중규모는 개별소유 대규모는 임대가 많이 나타났다.

4) 공동생활시설 특성

(1) 공동생활시설면적

공동생활시설 면적을 최소 80㎡에서 최대 800㎡이었으며, 200㎡미만, 200~500㎡, 500~1000㎡, 1000㎡ 이상으로 나누어 조사한 결과, 200~500㎡의 면적이 55.0%로 가장 많이 나타났다. 규모별로는 소규모는 200㎡미만, 중규모는 200~500㎡, 대규모는 200㎡미만, 1000㎡ 이상이 가장 높게 나타났다.(대지 면적에 대한 비율 설명 첨가)

표 3. 단지규모별 코하우징(Cohousing) 단위주택의 특징

		규모별(%)			N (개)
		소규모	중규모	대규모	
가구당 대지 면적	300㎡미만	40.0	6.7	0.0	3
	300~500㎡	0.0	26.7	0.0	4
	500~700㎡	20.0	33.3	0.0	6
	700㎡이상	40.0	33.3	100.0	8
	합계	100.0	100.0	100.0	21
주택 타입	연립주택	100.0	78.6	25.0	16
	연립+단독주택	0.0	14.3	0.0	2
	단독주택	0.0	7.1	25.0	2
	단독+아파트	0.0	0.0	25.0	1
	타워형	0.0	0.0	25.0	1
합계	100.0	100.0	100.0	22	
소유 형태	개별소유	20.0	53.8	0.0	8
	개별+공동소유	40.0	15.4	0.0	4
	개별+임대	20.0	7.7	25.0	3
	공동소유	20.0	23.1	25.0	5
	임대	0.0	0.0	50.0	2
합계	100.0	100.0	100.0	22	

표 4. 단지규모별 코하우징(Cohousing) 공동생활시설

		규모별 (%)			N (개)
		소규모	중규모	대규모	
공동 생활 시설 면적	200㎡미만	80.0	0.0	50.0	5
	200~500㎡	20.0	76.9	0.0	11
	500~1000㎡	0.0	23.1	0.0	3
	1000㎡ 이상	0.0	0.0	50.0	1
	합계	100.0	100.0	100.0	20
가구당 공동 생활 시설 면적	15㎡미만	20.0	46.2	100.0	9
	16~20㎡	20.0	30.8	0.0	5
	21~25㎡	20.0	23.0	0.0	4
	25㎡ 이상	40.0	0.0	0.0	2
	합계	100.0	100.0	100.0	20
공동 생활 시설 개수	5개미만	0.0	9.0	0.0	1
	6~10개	60.0	45.5	0.0	8
	11~15개	40.0	54.5	100.0	11
	15개 이상	0.0	9.0	0.0	1
	합계	100.0	100.0	100.0	19
공동 생활 시설 위치	코너	40.0	10.0	0.0	3
	중앙	40.0	80.0	100.0	12
	진입부	20.0	10.0	0.0	2
	합계	100.0	100.0	100.0	17

(2) 가구당 공동생활시설 면적

가구당 공동생활시설 면적은 15㎡이하가 45.0%로 가장 높게 나타났고, 규모별로는 소규모는 25㎡이상, 중규모와 대규모는 15㎡미만이 높게 나타났다.

(3) 공동생활시설 개수

공동생활시설의 개수를 5개미만, 6~10개, 11~15개, 15개 이상으로 나누어 조사한 결과, 공동생활시설의 개수가 11~15개인 경우 57.9%로 가장 높게 나타났고, 규모별로는 소규모는 6~10개, 중규모는 11~15개, 대규모는 11~15개가 가장 많이 나타났다.

(4) 공동생활시설 위치

공동생활시설의 단지내 위치는 중앙이 70.6%로 가장 많이 나타났고, 규모별로는 소규모는 코너와 중앙이 중규모와 대규모는 중앙이 높게 나타났다. 규모와 관계없이 위치는 중앙이 가장 많이 나타나는 것을 볼 수 있었다.

(5) 공동생활 시설 종류

공동생활시설은 이연숙(1995)의 공동생활시설 분류기준에 따라 기초생활공간, 여가수용공간, 이웃관계 및 자치활동공간, 새로운 수요에 대응하는 공간, 생태기반시설로 구분하여 조사하였다.

공동생활시설 종류로는 식당이 96.2%로 가장 많이 나타났고, 다음으로 부엌, 세탁실, 놀이방, 취미실, 손님방 등의 순으로 나타났다. 공간별로는 기초생활공간이 59.9%로 가장 많이 나타났고, 다음으로 여가수용 공간, 이웃관계 및 자치활동 공간, 새로운 수요에 대응하는 공간, 생태기반시설 순으로 나타났다.

공간별 시설의 종류를 살펴보면, 기초생활공간의 경우에는, 식당, 부엌, 세탁실 순으로, 여가수용공간은 놀이방, 취미실, 체력단련실 순으로 많이 설치되어 있는 것으로 나타났다. 새로운 수요에 대응하는 공간의 경우에는 손님방, 사무공간, 공동가게 순으로, 이웃관계 및 자치활동 공간은 도서실, 공동거실, 강당 순으로, 생태기반시설은 재활용시설, 퇴비시설, 채소밭 순으로 많이 설치되어 있는 것으로 나타났다.

표 5. 규모별 공동생활 시설의 종류 (단위 : %)

구분	규모			전체	
	소규모	중규모	대규모		
기초생활공간	부엌	100.0	88.2	75.0	88.9
	식당	100.0	94.1	100.0	96.2
	현관	16.7	29.4	25.0	25.9
	세탁실	100.0	76.5	75.0	81.5
	수납공간	66.7	23.5	25.0	33.3
	정원	16.7	35.3	50.0	33.3
	평균	66.7	57.8	58.3	59.9
여가수용공간	청소년방	16.7	41.2	0.0	29.6
	놀이방	66.7	76.5	100.0	77.8
	취미실	83.3	64.7	50.0	66.7
	웅접실	16.7	29.4	25.0	25.9
	체력단련실	16.7	47.1	0.0	52.9
	시청각실	16.7	11.8	50.0	29.4
	평균	36.1	45.1	37.5	42.4
생태기반시설	퇴비시설	16.7	5.9	25.0	11.1
	채소밭	16.7	11.8	0.0	11.1
	재활용시설	33.3	5.9	25.0	23.5
	태양열	16.7	0.0	25.0	7.4
	풍차	16.7	0.0	0.0	3.7
	평균	20.0	4.7	15.0	11.7
이웃관계 및 자치활동공간	공동거실	33.3	41.2	25.0	37.0
	다목적실	0.0	29.4	0.0	29.4
	강당	16.7	11.8	25.0	23.5
	회의실	0.0	23.5	0.0	23.5
	도서실	0.0	41.2	50.0	33.3
	평균	10.0	29.4	20.0	29.3
새로운 수요에 대응하는공간	사무공간	16.7	35.3	50.0	33.3
	손님방	50.0	47.1	75.0	51.9
	공동가게	16.7	11.8	50.0	29.4
	자동차수리	0.0	5.9	0.0	3.7
	컴퓨터실	0.0	5.9	25.0	7.4
	작업실	0.0	29.4	0.0	29.4
	자전거보관	0.0	0.0	25.0	3.7
평균	2.4	19.3	32.1	22.7	

규모별로 공동생활시설 종류를 살펴보면, 소규모에서는 부엌, 식당, 세탁실이 많이 나타나 기초생활공간을 많이 갖추고 있는 것을 볼 수 있으며, 중규모의 경우에도 식당, 부엌, 세탁실을 갖춘 기초생활공간을 많이 갖추고 있으며, 다음으로 놀이방, 체력단련실 등을 갖춘 여가수

용 공간 또한 갖추고 있는 것으로 나타났다. 대규모의 경우 역시 기초생활공간을 많이 갖추고 있었고, 다음으로 여가수용 공간, 손님방과 같은 새로운 수요에 대응하는 공간을 갖추고 있는 것으로 나타났다.

규모가 작을 경우에는 기초생활공간 위주로 공동생활시설을 갖추고 있었으며, 규모가 커질수록 여가수용공간과 새로운 수요에 대응하는 공간을 갖추고 있는 것을 볼 수 있었다

5. 결론

본 연구는 국외의 코하우징(cohousing)의 사례 분석을 통해 국내 적용 가능한 코하우징(cohousing) 계획방향을 도출하고자 하는 것이다.

코하우징의 계획은 계획할 대지조건과 거주 예정자의 요구 및 특성에 의해 계획방향이 결정될 수 있겠으나 이상의 자료는 우리나라의 코하우징을 계획할 때 고려할 수 있는 몇 가지 점을 제시한다고 할 수 있다. 즉, 코하우징의 위치는 도시나 도시주변이 가능하며, 주택형태도 단독에서부터 집합주택형태까지 다양하게 할 수 있을 것이다. 주택소유형태도 자가나 임대 모두 고려할 수 있겠다. 또한 공동생활의 이익을 추구하기 위한 생활공간으로는 기초생활공간을 기본으로 하여 여가수용 공간, 이웃관계 및 자치활동 공간 등의 계획이 고려될 수 있겠다. 또한 각 생활공간별 주요시설에 대한 결과는 생활시설의 설치 개수 및 종류 결정시 고려할 수 있는 자료로 활용 가능할 것이다.

참고 문헌 & Site

1. 남궁서영(2001), '공동주거의 공동생활 시설계획', 카톨릭대석사학위논문.
2. 박미선(2001) '새로운 주거형태 공동주거', 주택포럼15, pp.118-127.
3. 신용재(2001), 'cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구', 한국주거학회학회지 vol 12 no1, pp.45-56.

4. 윤정혜(2001), '세계공유집합주택의 사례비교 연구', 연세대석사학위논문.
5. 주거학 연구회(2000), '세계의 공동주거', 교문사.
6. 대한 주택 공사 주택 연구소(1996), '환경친화형 주거 단지모델개발에 관한 연구', 대한주택공사.
7. 이연숙(1995), '미래주택과 공유 공간', 경춘사.
8. 이옥경(2001), '한국의 노인용 코하우징 개발에 관한 연구', 건국대석사학위논문.
9. 최정신(2001), '노인주택의 대안: 노인용코하우징' 스칸디나비아연구 2.
10. 최정신(2003), '덴마크 자치관리모델 노인용 코하우징의 특성', 대한가정학회지 vol41 no182.
11. <http://www.cohousing.org>
12. <http://www.manzanitavillage.com/>
13. <http://www.milagrocohousing.org/>
14. <http://www.igc.org/tndc/>
15. <http://www.emeryville-cohousing.org/>
16. <http://www.muircommons.org/>
17. <http://www.dcn.davis.ca.us/go/nstreet/>
18. <http://members.aol.com/DancerBarb/>
19. <http://www.sonic.net/~erisw/socoho.html>
20. <http://members.home.net/southsideparkcohousing>
21. <http://denver.neighborhoodlink.com/public/>
22. <http://www.newview.org/>
23. <http://www.scn.org/pugetridgecohousing/>
24. <http://sustainer.org/cobhill/>
25. <http://sharingwood.addr.com/>
26. <http://www.songaia.com/>
27. <http://www.southsoundcohousing.com/>
28. <http://www.winslowcohousing.org/>
29. <http://www.cohousing.ca/cohsng4/windsong/>
30. <http://www.stolplyckan.nu/index>