거주자참여 코하우징의 평면조정에서 나타난 계획과정의 특성 - 코디네이터회사에 의한 성미산마을 코하우징 사례연구 -

The Characteristics in the Planning Process of Co-housing; Modification of Plans by Residents' Participation

- Case of Co-housing Built by a Coordination Company in Seongmisan Village -

박경옥*
Park, Kyoung-Ok

이상운**
Lee, Sang-Un

류현수***
Ryu, Hyun-Soo

Abstract

The purpose of this study is to provide information needed to the construction of the co-housing in the urban area. This study focused on the characteristics of co-housing in its planning process of private house & common space; 'economy', 'creativity' & 'sociality'. The object of this study is co-housing in 'Seongmi-san Village' in Seoul, which was built by a coordination company with residents' participation. The methods are investigating interview materials, floor plans of 9 households, & common space plans produced in the coordination process from the basic plan of private house & common space to the final plan. The results are as follows. 1) The size and plan of private house differed from each other. The water pipe location differed from each floor, so that there were difficulties in construction. In conclusion, these made no 'economy', but brought high 'creativity'. 2) The 'sociality' would be estimated as high because there were various types of resident participation; resident interviews on the planning, workshops for private housing plan, and workshops for common space.

Keywords : Co-housing, Plan Modification, Residents' Participation, Coordinator

주요어 : 코하우징, 평면조정, 거주자참여, 코디네이터

1. 연구배경 및 필요성

최근 수년간 주택가격의 하락으로 주택이 재산형성의 수단이 아닌 거주를 위한 공간으로 인식되면서 다양한 주거요구를 반영한 소규모의 주택형태가 나타나고 있다. 이중 하나로 젊은 세대의 일과 자녀양육 병행에 대한 어려움을 이웃과 상호보조하여 해결하며 이웃과 공동체 의식을 가지고 더불어 사는 코하우징이 건설되어 매스컴에 집중적으로 소개되면서 국내에도 적용가능한 주택형식으로 조명되고 있다(“한 지붕에 9가족, 행복과 소통을 찾는 사람

들” 2011. 9. 13.; “작은 집이 좋다”, 2011. 12. 12.; “동네를 살리는 집 지어요”, 2012. 6. 18). 다양한 주거요구를 해결할 수 있는 대안주거로 관심이 집중된 이 코하우징은 생활기반시설이 형성되어 있는 서울 도심 성미산마을 단독주택지역에 건설되었다. 이 주택이 건설될 수 있었던 배경은 마을의 지역적 조건과 관련성이 크다.

성미산마을은 서울 성산동에 위치하면서 주민의 생활요구들을 조합식 운영체제로 스스로 해결한 공동육아어린이집, 대안학교, 생협, 동네부엌, 되살림가게 등의 마을 생활기반시설이 형성되어 있는 대표적인 도시 공동체마을이다(You, 2009; 박홍섭, 2010). 공동육아협동조합의 20년 경험이 축적되어 있는 마을에 자녀양육을 위해 이사해오는 가구가 증가하였고, 많은 가구들이 자녀 성장과 더불어 지속적으로 거주하기를 원하였다. 마을주민들 중 스스로 소규모 공동체주거를 건설한 적도 있지만 건설과정에서 행정적, 금융적, 건축적 어려움을 겪었다(Park & Ryu, 2011). 이를 계기로 건설절차상의 어려움을 해결해주는 역할을 하는 마을기업 코디네이터회사를 설립하고, 이 회사가 주택건설 전과정에 주민참여, 공동체 의식을 높이는 공동생활공간을 배치하는 서구의 코하우징계획개념을 적용하는 주택을 건설하게 된 것이다.

*정회원(주저자, 교신저자), 충북대학교 주거환경학과 교수, 학술박사

**정회원, 충북대학교 주거환경학과 강사, 생활과학박사

***정회원, 충북대학교 대학원 주거환경학전공 박사과정생

Corresponding Author: Kyoung-Ok Park, Dept. of Housing & Interior Design, Chungbuk Natl. Univ., 52 Naesudong-ro, Heungduk-gu, Cheongju, Chungbuk
E-mail: kyopark@cbnu.ac.kr

이 논문은 2011년도 충북대학교 학술연구지원사업의 연구비 지원에 의하여 연구되었음

이 논문은 International Association People-Environment Studies of 2011 International Network Symposium.(2011. 10. 10.~10. 14. Daegu)에 포스터 발표한 내용을 수정·보완한 연구임.

서구 코하우징의 가장 중요한 특징은 거주자참여로 건설되며 공동취사와 식사, 다양한 활동을 할 수 있는 공동 생활공간을 만들어 입주 후에 거주자들이 공동체의식을 가지고 생활한다는 것이다. 국내에서 코하우징이라 칭하는 주택은 외국의 주민참여 방식의 다양한 주택유형을 참고로 하여 자생적인 대안주거로서 국내 법제도하에서 적용할 수 있는 방식으로 건설되고 있다. 인구구조변화와 주거요구의 다양화로 소규모주택개발방식이 활발해지는 상황에서(Youm & Yeo, 2012), 코하우징이 활성화되기 위해서는 국내에 실제 건축된 코하우징의 계획과정에서 나타나는 특성들을 파악하여 제도적, 계획적 측면을 보완할 수 있는 연구가 필요하다. 특히 기존의 공공, 민간건설과 다른 새로운 형태인 코디네이터회사에 의해 건축되는 방식을 면밀히 분석해 보는 것은 새로운 건설방식이 만들어지는 데에도 의의가 있다.

이러한 배경하에 본 연구의 목적은 코디네이터회사에 의해 건설된 코하우징의 사례를 통하여 거주자 참여에 의해 개별주호와 공동공간의 평면을 조정해 가는 과정에서 나타난 코하우징의 특성을 경제성, 창조성, 사회성 측면에서 평가하여 도심에서 공동주택형식의 코하우징 건설에 필요한 정보를 제공하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 코하우징의 정의 및 특성

주택 계획과정에 적극적으로 주민참여가 이루어지고 공동생활시설을 설치하여 생활의 일부를 공동으로 해결하는 공동체의식이 강한 주택에 대해 코하우징, 콜렉티브하우징(collective housing), 협력(collaborative)주택, 코오퍼러티브주택(협동주거), 공유주택, 공동체주거, 협동조합주택 등 다양한 용어가 사용되고 있다. 이러한 주택용어는 각국 주택공급방식의 차이로 유사점과 차이점이 있으며 계획개념과 건설방식을 분리해서 이해하는 것이 필요하다. 국내에서는 2000년 이후 스칸디나비아와 이의 영향을 받은 미국의 코하우징이 다수 소개되면서 ‘코하우징’이라는 용어를 가장 일반적으로 사용하고 있다.

주지하는 바와 같이 코하우징은 스칸디나비아에서 직장 여성에게 가사노동과 육아부담을 줄여주고, 독신자와 노인에게는 고독감을 해소시켜주기 위한 대안주거로 개발되었다. 주민들이 공동으로 사용하는 공동생활공간을 두어 식사준비, 육아 등과 같은 일상적인 가사활동을 공동으로 나누어 해결하는 공동체주거이다. 생활적인 관점에서는 위탁관리방식으로 서비스비용을 지불하는 서비스모델과 주민들이 자치적으로 작업을 분담하는 자치관리 모델이 있는데, 현대적인 코하우징은 자치관리모델을 말하며 1970년대 이후에 개발되었다(Choi & Paulsson, 2006). 스웨덴 코하우징협회는 코하우징과 콜렉티브하우징, 협력주택을 동일한 의미로 사용하고 있다¹⁾.

스웨덴 코하우징협회의 홈페이지에는 유사한 개념의 세

계각국의 코하우징과 국제계획공동체협회(Fellowship for International Community)²⁾가 연결되어 있어서 코하우징 정보를 공유하고 있다. 가장 일반적으로 통용되는 코하우징 특징은 미국코하우징 협회의 6개 원칙으로, 첫째 계획과정의 주민참여, 둘째 주민교류를 위한 환경디자인, 셋째 개별주거를 보완하는 주민공동시설, 넷째 주민에 의한 관리, 다섯째 비계획적인 구조와 의사결정의 합리성, 여섯째 공동경제활동을 목표로 하지 않는 것이다³⁾. 여섯째를 제외한 나머지 원칙은 주민에 의한 ‘사회성’을 전제로 하고 있으며 공간을 디자인하는 ‘창조성’, 주민이 공동으로 주택과 마을을 건설하고 관리하므로 경비가 절약되는 ‘경제성’의 특성을 내포하고 있다.

서구의 코하우징은 건설방식에 있어서 주민들이 모임을 갖거나 조합을 만들어 협동하면서 주택을 건설하는 코오퍼러티브주택의 일종으로 보고 있다(Choi & Paulsson, 2006: 66). 국내에서는 코하우징과 일본의 코오퍼러티브주택(코오퍼러티브방식으로 건설한 주택)을 유사하게 다루고 있으나 이것은 계획과정의 주민참여, 공동생활시설이 있고(없는 경우가 더 많음) 공동체의식이 강하기 때문이다. 그러나 일본의 코오퍼러티브방식은 서구유럽의 코하우징과 달리 자가를 희망하는 중소득층 중심, 주호의 구분소유, 전체계획을 참가자 전원의 합의로 만들고 각주호도 입주자의 요구에 맞추어 개별적 설계를 하는 것이다. 1978년 일본 건설성 연구위원회는 코오퍼러티브방식에 대해 ‘거주자가 조합을 결성하고 공동으로 사업계획을 수립하여 토지의 취득, 건물의 설계, 공사발주 등의 업무로 주택을 취득하고 관리해가는 방식’이라고 정의하였다.

일본 코오퍼러티브방식의 특징에 대해 Takada(2003)는 여분의 경비를 절약하여 실비로 주택을 건설하는 납득할 수 있는 가격, 건물·평면, 환경 등에 거주자의 요구를 적용하는 설계, 공동의 주거만들기를 진행하여 입주 전부터 친한 관계가 형성되어 건물관리가 용이해지므로 양호한 커뮤니티, 함께 공동시설만들기나 활동을 하게 되므로 풍요로운 환경을 만드는 것이라고 하였다. 神谷宏治 외(1988)는 비용공개를 하고 선전경비가 없는 ‘실비성’, 기획과 전체계획 단계에 전원이 참가하여 요구가 실현되고 각 주호에 입주자의 희망이 실현되는 ‘자기실현성’, 입주자간에 상호부조하며 양호한 커뮤니티를 만드는 ‘공동사회성’, 공동시설·공간·활동을 만들어가는 ‘집주창조성’의 4가지로 요약하였다. 이와 같은 건설방식은 주택을 건설하는 것이 결과물이지만 주민참여방식으로 진행하고 입주 후 지속적인 공동체의식을 가지고 생활한다는 점에서 커뮤니티형성과정이기도 하다. 즉 건축과정과 커뮤니티형성과정 두 방향으로 진행되어진다(神谷宏治 외, 1988).

일본에서는 현실적으로 입주자가 코오퍼러티브방식으로

1) <http://www.kollektivhus.nu/english/history.html>.

2) <http://www.ic.org/>

3) http://www.cohousing.org/six_characteristics

건설하는 것이 어려우므로 입주자를 도와주는 역할을 하는 코디네이터회사의 기획자주도형이 일반적이며(이 경우도 '입주자 자주건설'이라고 함) 코디네이터회사의 코디네이터는 설계자를 겸하는 경우가 대부분이다(神谷宏治 외, 1988; Takada, 2003).

일본 내에서 서구의 코하우징계획개념을 적용한 것은 콜렉티브하우징이라고 칭하며 1995년 한신(阪神)대지진 이후에 주민간에 상호부조로 안심할 수 있는 복구주택의 필요로 공영임대 집합주택으로 건설되었다. 공동생활공간에서 식사, 일상활동을 공동으로 하는 생활양식에 중점을 두며 거주자 연령층은 노인전용과 연령층 혼합으로 되어 있다(日本建築學會, 2010). 건설과정에는 NPO비영리법인인 코디네이터 역할을 한다. 거주자는 입주확정후 거주자 조합을 만들어 자주관리, 운영을 하는 방식이다⁴⁾.

이상과 같이 위에 제시한 주택의 공통점은 계획주체가 누구이든지 '주민참여'로 진행되어 입주전부터 공동체의식이 강하게 형성된다는 것이다.

최근 국내에서도 코하우징을 표방하며 건설하는 사례는 연구나 매스콴을 통해 알려지고 있다. 새로운 대안주거가 거주자의 요구에서 시작되어 실현될 때 여러 국가의 사례를 참고로 현 법제도 내에서 만들어지고 추후 법제정과 금융적 지원이 이루어지는 것과 같이 현재 국내에 건설되는 코하우징도 국내 법제도에 맞추어 건설될 수 밖에 없다. 국내의 코하우징은 서구의 코하우징계획개념의 중요부분인 주민참여로 진행하고 공동생활시설을 반드시 설치하면서 일본과 같은 코오퍼러티브방식의 목표인 경제적이고 개성적인 평면으로 거주자 스스로 또는 사회적 기업이나 마을기업이 코디네이터회사라는 명목 아래에서 기획하여 건설하고 있다(Park, Lee, & Ryu, 2012).

따라서 본 연구에서는 주택계획과정에서 '주민참여'로 진행되고 '공동생활시설을 적용'하여 공동체 의식을 증진시키며 개별주거에 자유설계가 적용되고 입주후 주민에 의한 관리가 이루어지는 주거를 '코하우징'이라고 개념적 정의를 하여 사용한다. 이러한 국내 코하우징은 미국코하우징협회의 코하우징에 대한 6개 원칙과 일본 코오퍼러티브방식의 목표 중에서 '경제성'·'창의성'·'사회성'의 특성을 원용(援用)한 것으로 볼 수 있다.

2. 코하우징의 공급동향

코하우징은 대안주거이므로 일반적인 국가주택통계로 공급동향이 정리되어 공표되지 않으며 각국 코하우징협회와 국제계획공동체협회에 사례가 소개되고 있다. 국제계획공동체협회 홈페이지에 의하면 2013년 7월 현재 세계적으로 1,492개단지가 소개되어 있다⁵⁾. 북구 유럽의 대표적인 코하우징모델로 소개되는 스웨덴의 코하우징은 41개의 동이 있으며⁶⁾ 2,000여호로 전체 주택의 0.05%이며 코문

(communes: 소득과 자원을 나누는 계획공동체)과 작은 커뮤니티를 합해도 전체주택의 1%를 넘지 않는다(Vestbro, 2008). 미국코하우징협회에는 211개 코하우징단지가 소개되어 있다⁷⁾.

국내의 코하우징은 매스콴과 연구를 통해 사례로 소개되고 있으며 공급에 대해 통계로 정리된 것은 없다.

3. 계획과정의 특성과 코오퍼러티브건설방식

일반적인 서구의 코하우징 설립과정은 코하우징을 구상하는 사람들이 희망자를 모집하고 설립모임을 갖는다. 최초의 집단은 지속적으로 회의를 하여 그룹의 구성과 건물을 구상하고 참여자의 탈퇴, 추가가 이루어진다. 최종희망자가 정해지면 단지의 디자인을 구상하고 공영임대주택인 경우는 지방자치체가 디자인에 관여하기도 한다. 입주 희망자와 건축가 사이에 의견조정이 오랜 기간 이루어지고 경제적 부담을 줄이는 방향으로 진행하기 위해 시간이 걸리기도 한다. 건물 디자인후 용자로 자금을 마련하고 입주자 규약을 정한다(Choi & Paulsson, 2006).

유럽 각국에서는 주택건설방식으로 코오퍼러티브방식의 역사가 오래되었으므로 코하우징에도 이 방식을 적용하고 있다. 유럽 각국은 주택조합법이 있으므로 조합이 법인격을 갖는다(Takada, 2003). 일본의 코오퍼러티브(협동조합 또는 조합으로 번역할 수 있으나 현지에서 사용하는 용어로 하였고 이하 '코프'로 함.)건설방식은 조합이 법인격이 없는데도 코프방식이 활성화되었으므로 국내의 코하우징을 건설하는데 참고가 된다.

일본에서는 1970년대 말 소득증대에 따른 질 높은 주거환경에 대한 요구와 지가가 높은 도시에서 주택을 건설하기 위해서는 입주자가 자조적으로 협동하는 방법이 주효하다는 자연발생적인 운동의 성과로 여러 주택이 건설되었고 매스콴의 보도로 코프주택운동이 자리 잡게 되었다(神谷宏治 외, 1988). 코프방식을 자리 잡게 한 중요한 점은 주택금융공고가 코프방식에 대해 용자제도를 마련한 것과 1978년에 주택·도시정비공단(현 도시재생기구)이 코프방식을 도입한 '그룹분양제도'⁸⁾를 만들어 200호 규모의 대형 코프방식의 분양주택을 공급하는데 기여한 것이다(Takada, 2003).

국내에서도 2012년 12월 협동조합기본법이 시행되어 주택협동조합을 만들 수 있게 되어 5명 이상으로 코하우징을 건설할 수 있는 가능성이 높아졌다. 협동조합법 시행 이전에는 주택법 제9조에 따라 주택조합의 조합원은 20명이상이어야 하므로 법제도상 20호 이하의 소규모 개발을 할 수 없었다. 2012년 12월 협동조합기본법 시행으로 주택협동조합도 가능하나 주택법상 주택조합은 등록사업

6) http://www.kollektivhus.no/english/index_eng.html

7) <http://www.cohousing.org/directory>

8) 조합을 만들어 공동으로 주택을 건설하려는 거주자들에게 공단이 거주자 요구에 맞는 주택을 건설하는 코디네이터 역할을 하고 장기할부로 양도하는 방식 <http://www.coopkyo.gr.jp/about/>

4) <http://www.chc.or.jp/index.html>

5) <http://directory.ic.org/records/index.php>.

자와 공동으로 주택건설사업을 하는 경우를 제외하고는 주택건설사업에 등록의무가 있는데 등록기준이 높아 20세 대이상은 협동조합에 의한 주택공급이 매우 어려운 현실이다(Youm & Yeo, 2012).

4. 선행연구

서구의 스웨덴, 덴마크 코하우징에 관련된 연구로는 Choi and Paulsson(2006)의 연구를 비롯한 동일 연구자의 노인코하우징 계획에 대한 이주동기, 디자인특성, 생활만족도 등의 선구적인 일련의 연구가 있다. 코하우징 계획 과정에 초점을 맞춘 연구는 없는 데 일반적인 계획과정이 정립되어 있기 때문이다. 일본 콜렉티브하우스 연구로는 Jung and Kobayashi(2004)가 민간 최초로 건설된 콜렉티브하우스인 강강모리의 공동생활시설 이용과 자발적인 참여활동을 조사하여 커뮤니티가 활성화되는 것을 실증했다. 코프방식의 계획과정도 정립되어 연구보다는 책(神谷宏治 외, 1988; Takada, 2003; 都市住宅とまちづくり研究會, 2006)으로 정리되어 있으며 코프주택이 실비 건축비용, 자유설계, 공동으로 주택만들기를 하므로 양호한 커뮤니티형성, 혼자 만들 수 없는 공동시설이나 활동으로 풍요로운 거주환경을 만들 수 있는 것을 장점으로 제시하고 있다.

일본의 성공적인 초기 코프주택에 대한 연구를 한 Endo et al.(1989)은 ‘사용자와 코디네이터회사의 협력형’으로 건설한 공동주택 형식의 코프주택 계획과정에서 입주자가 평면을 결정하는 과정을 연구하였다. 입주자 세대별로 다양한 평면이 계획되어 개성화를 보여주며 거주자 각자의 고유한 가치가 드러나서 발달된 것으로 동태적 방향으로 진전되는 것이라고 평가하였다.

국내에서는 농촌지역과 도시에 실제 계획된 코하우징 사례가 적으므로 실증적인 연구도 소수에 불과하다. 주민(이용자)참여로 건설한 동호인주택에 대한 Lee and Oh (2006)의 연구는 도시근교에 주민주도로 21가구가 단독주택으로 구성된 마을을 만든 사례연구이다. 전문가의 도움을 받아 입주자모집, 부지선정, 주택계획과정, 주민 스스로 공사관리계획의 조직을 구성하고 자치규약을 정하여 시행한 과정에서의 주민참여방법과 범위를 분석하였다. 이러한 주민참여는 경제성과 예술성의 부조화, 전문가와 사용자간의 의식차이로 전체적인 공사과정이 늦어질 수 있으나 주민들의 소속감을 높이는데 효과가 있다고 강조하였다.

농촌지역에 마을형태로 건설된 주민참여의 공동체마을에 대한 연구로는 Park, Lee, Ryu, & Hwng(2012)의 연구가 있으며 주택평면에 거주자의 요구가 반영된 내용을 분석하여 농촌지역에 건설되는 주택의 특징적인 공간과 개별주택의 개성화경향을 명확히 하였다. 거주자 참여는 주민의 의견조정이 어려우므로 전문적인 코디네이터의 필요성을 강조한 연구가 있다. Park & Ryu(2011)는 도심 공동체마을인 성미산마을에 주민주도로 건설한 코하우징 계획과정 전반에 걸쳐 입주자와 코디네이터의 역할을 한

사람이 어떻게 의견을 조정했는지를 분석하여 코하우징의 활성화를 위해 일본과 같은 코디네이터 회사의 필요성을 제시하였다. Park, Lee, and Ryu(2012)는 농촌지역에서도 귀촌자를 위한 코하우징 계획시 코디네이터회사가 공동의 가치, 주민참여방식, 공동시설의 설치 등과 같은 계획개념으로 진행하는 것이 성공적으로 입주단계까지 이를 수 있는 방법이라고 강조하였다.

주민참여로 건설되는 주택은 주민참여기법이 중요한데 Cho, Choi, & Lee(2011)는 실제 실행되고 있는 공동체마을에 워크숍 기법을 적용하여 효과를 분석하였다. 농촌지역 공동체마을의 공동생활시설 계획에 주민참여 디자인워크숍을 하였으며 결과로서 공동생활시설과 활동프로그램에 대한 주민의 요구를 코디네이터회사와 주민들이 상호 이해하였고 규칙만들기와 역할게임으로 공동생활시설 사용에 대한 여러 상황을 예측할 수 있었다고 평가하였다.

Youm and Yeo(2012)는 민간에 의한 소규모건설이 활발해지는 시기가 도래하였으므로 일본 코프방식을 분석한 후 국내에 도입가능성을 알아보기 위해 주택법, 임대주택법 조항중 주택조합을 살펴보았다. 협동조합기본법 제정으로 5명만 모이면 협동조합을 설립할 수 있게 되어 있으므로 주택법 제9조를 개정하여 정비사업관리업체나 일본의 코디네이터회사와 같은 전문업체와 위탁계약을 체결하는 것을 근거로 협동조합주택사업 시행에서의 주택건설사업자 등록에 대한 사항은 예외로 하는 것을 제안하였다.

III. 연구의 범위와 방법

1. 연구범위

이론적 배경에서 살펴본 바와 같이 국내의 코하우징은 서구의 코하우징계획개념과 일본의 코오퍼리티브방식의 특징을 국내 현실에 맞게 적용하여 건설된 자생적인 대안 주거이다. 따라서 본 연구의 코하우징 계획과정의 특성을 분석하는 내용은 미국코하우징 협회의 코하우징 6개 특성, 神谷宏治 외 3인(1988), Takada(2003), 都市住宅とまちづくり研究會(2006)의 코오퍼리티브 주택의 문헌과 내용을 참고로 하여 경제성, 창조성, 사회성의 3개 측면으로 설정하였다.

각 측면의 내용을 다음과 같이 규정하였다. 동일한 규모나 형식의 주택을 상업적인 건설사가 짓는 것보다 비용이 적게 들며 큰 선전비용이나 이윤을 적게 하여 실비로 완성되는 것을 ‘경제성’, 자신의 주호, 공동공간, 주택건물이 여타 다른 상업적인 목적을 띄고 공급되는 건물과 구별되게 만들어내는 점을 ‘창조성’, 주택을 건설해가는 과정에 주민이 적극적으로 참여하는 방법을 사용하고 공동으로 의사결정을 하는 ‘사회성’ 등으로 하여 코하우징 계획과정 특성의 분석틀로 정하였다. 코하우징은 주민참여로 이루어지므로 주택만들기(건축과정)와 커뮤니티형성이라는 2개의 과정이 함께 진행되므로 이 두 측면의 계획과정이 어떻게 이루어지는 지도 파악하였다.

코하우징 계획과정의 기간적 범위는 입주자모집부터 최종 평면완성까지로 한정하였고 이 기간 중 1) 코하우징 건축과정과 커뮤니티형성과정의 활동 2) 건축과정에서 기본계획의 평면이 거주자요구로 조정되어 층별, 개별주호별 평면규모가 결정되는 과정 3) 개별주호의 주요구에 따른 개별주호의 평면조정 4) 공동공간의 평면조정을 통해 코하우징의 특성을 경제성, 창조성, 사회성 측면에서 평가하는 것으로 한정하였다.

2. 연구방법

조사 대상은 도심공동체마을의 대표적 사례인 성미산마을에 코디네이터회사가 주도한 코하우징이다. 마을기업(마을을 기반으로 운영되며 자본의 51%를 마을에서 마련함)인 코디네이터회사 소행주(‘소통이 있어 행복한 주택’의 약자이며 주택의 이름으로 사용함)가 1호로 건축한 주택에 대한 사례연구로 하였고 개별주호의 주거요구와 평면조정에 대한 내용은 이 주택에 거주하는 9가구로 하였다. 조사 대상의 선정 이유는 연구자들이 참가형 연구자(participant conceptualizer)로서 코하우징 건설과정에 참가하고 있어서 입주자들의 상황, 요구를 정확히 정리할 수 있기 때문이다.

연구방법은 개별주호와 공동공간의 기본계획안으로부터 입주자의 의견을 조정해 가는 과정에서 기록한 9가구의 면담자료와 도면(2010. 6~2010.10.)을 내용분석하였다. 분석과정에서 주택을 건설한 전과정을 담은 소행주·박종숙(2013)의 책을 이용하여 내용을 보완하였다.

IV. 연구결과 및 분석

1. 코하우징의 진행

코하우징의 진행은 마을기업인 코디네이터회사 기획형으로 하였다. 코디네이터회사는 대표, 기획, 설계, 운영 코디네이터의 4인으로 구성되었으며 외부조직으로 전문가 그룹, 설계사무소, 시공사가 있다. 전문가그룹에는 건축코디네이터 역할을 하는 건축가, 주민참여기법과 주거공간에 대한 자문을 하는 주거학자가 있다. 시공사에는 인테리어 디자인 코디네이터가 있어서 입주자와 각 주호의 내부가

Figure 1. Operation System for Co-housing

구와 마감에 대한 계획과 상담을 진행하였다<Figure 1>.

입주자 모집은 성미산마을 사람들이 접근 가능한 코디네이터회사의 인터넷 카페에 광고를 게재하는 방식으로 시작한 후, 입주예정자들을 대상으로 한 계획의도 설명회를 개최하여 입주에 대한 최종의사결정을 하는 방식을 취하였다. 입주예정자들은 1가구를 제외한 8가구가 성미산마을 공동체의 일원이었다. 9가구의 가족생활주기는 자녀양육기 3세대, 자녀초등교육기 4세대, 자녀성년기 2세대이었다.

코하우징은 물리적 결과의 산물로 주택을 완성하는 것이지만 주민참여로 계획과정을 진행하여 공동체의식을 형성하고 입주후의 생활로 이어지므로 건축과정을 지원하는 방식을 취하면서 커뮤니티형성과정이 전개되었다. 코디네이터회사가 2010년 5월 토지 구입→기본계획→입주자모집 및 계약을 한 후 건축과정은 각주호 개별 상담→기본설계→공사착공→각 주호 인테리어 디자인가이드와 상담→내부공사로 진행되었다. 커뮤니티형성을 위한 활동으로는 입주자모임→평면설계를 위한 교육→개별평면 워크숍→가족전체 친목모임→공동공간 1차 워크숍→가족전체가 대지내 기존주택에서 다양한 프로그램을 진행하는 빈집프로젝트→가족전체의 착공 고사→공동공간 2차 워크숍→가족전체 상량식모임 등을 건축과정에 맞추어 진행하였고 2011년 4월 준공 후 입주의 과정을 거쳤다<Figure 2>. 커

Figure 2. Construction Process & Community Formation Process of Co-housing

뮤니티형성과정은 건축과정에 맞추어 코디네이터회사가 계획하였으며 입주 가구의 부부뿐만 아니라 가족 전체가 함께 하는 행사로 하여 입주후 공동체적 관계 형성을 안정적으로 이루질 수 있게 하였다.

결과물인 코하우징의 건축적 특성은 지상 6층이며 1층에는 현관, 엘리베이터홀이 있으며 2층에 입주자 공동생활공간과 근린생활시설인 마을공방, 방과후교실이 함께 계획되었다. 3~6층에 개별주호가 배치되었다. 그밖에 공동공간으로 주차장을 포함한 외부공간, 옥상공간이 있다. 외관은 각주호별로 마감재의 모양과 색을 달리하여 개별성을 강조하였다<Table 1>.

Table 1. Architectural Characteristics of Co-housing

Project type	Coordination company project
Period	May 2010~April 2011
No. of household	9
Floor	6 Ground floors.
Plottage	393 m ²
Unit Space	46~122 m ²
Structure	Reinforced concrete
Common space	Common room, Rooftop Garden, Parking lot

General views

2. 기본계획의 평면구성과 층별 면적조정

1) 기본계획의 평면구성

조사대상 주택은 코디네이터회사가 성미산마을 내에 대지를 구입한 후 대지조건에 맞는 계획안을 만드는 방식으로 시작하였다. 성미산마을 주변은 2종 일반주거지역이어서 대지를 구입하는 어려움으로 인해 계획의도에 맞는 대지를 마련하는 방식보다는 마련된 대지에 적합한 개발 방식을 택하였다.

대지가 마련된 후 코디네이터회사가 기획의도에 맞게 기본계획안과 설계를 한 후, 외부 관련조직인 건축설계사무소에 의뢰하여 대지조건에 맞추어 수익성을 최대한 확보할 수 있는 방식으로 기본유형에 대한 평면설계가 이루어졌다. 대지에 대한 건폐율, 용적률, 법정주차대수를 고려하여 개별 주택의 전용면적을 산출하였다. 설계코디네이터, 건축코디네이터, 설계사무소, 시공사로 구성된 전문가 집단이 기본설계를 완성하고(2010년 6월), 코디네이터회사의 기획의도에 맞추어 여러 번의 평면 조정과정을 통해 최종적으로 기본 평면형을 완성하였다. 성미산마을 거주자의 사전조사에서 소형규모의 요구가 있었으므로 전용면적 30 m² 이하, 30~60 m² 미만, 60 m² 이상으로 구분하여 기본계획은 47 m²형(2세대), 51 m²형(4세대), 66 m²(1세대), 87 m²(1세대) 및 104 m²형(3세대)의 11세대 5가지 유형으로 구성하였다<Figure 3>.

Figure 3. The Basic Unit Plan

조사대상 주택은 건축법상 다세대주택이며 주택과 근린생활시설을 복합화하여 계획하였다. 그 이유는 대지의 규모가 다세대주택으로만 계획될 경우 충분한 법적 용적률을 확보할 수 없어서 용적률의 여분을 근린생활시설로 계획하여 수익성을 확보하였다. 전체 용적률에서 주택을 건설할 수 있는 최대치를 확정하고 나머지 부분으로 근린생활시설의 면적을 계획하였다. 근린생활시설은 마을활동을 하는 작업장(공방)과 조합형태 공동체(방과후 교실)가 사용하도록 하였다.

입주자모집이 이루어지고 입주예정자들의 가구별 요구를 개별 면담을 통해 반영하는 거주자 참여설계로 1차 조정(2010. 6~2010. 7)이 이루어졌다. 1차 조정된 내용을 바탕으로 전체워크샵(2010. 7. 20)을 진행하여 거주자간의 견교환 및 가구별 평면 정리 작업을 진행한 후 최종계획안을 확정하였다.

실내 공동생활공간은 코하우징의 가장 특징적인 공간으로 입주자 1가구당 3.3 m² 면적과 비용을 부담하여 근린생활시설이 있는 2층에 배치하였고 공동소유로 등기하는 것으로 하였다. 실내 공동생활공간, 외부의 주차장영역, 옥상영역은 개별주호의 평면이 결정된 후 입주예정자들이 워크숍으로 함께 결정하기로 하였다. 실내계단과 복도영역의 마감방법도 입주예정자들이 내부마감공사 단계에서 결정하는 것으로 하였다. 결과적으로 개별주호의 현관과 각 층의 엘리베이터 출입부분에 신발을 신고 벗을 수 있는 현관영역을 만들고 나머지 복도영역을 마루로 마감하여 실내 공용공간으로 하는 방식으로 마감하였다.

2) 층별 면적조정

입주자를 모집하면서 입주예정자의 요구에 의해 기본유형을 분할하거나 합치는 방식으로 주호면적과 층별 면적을 조정하였다.

기본계획안의 층별 면적은 3층에 51 m²인 주택 4호를 계획하였으나, 입주자 모집과정에서 작은 규모의 주택보다 큰 규모의 주택에 대한 수요가 많아 작은 규모의 주택 2호를 조합하여 104 m²인 주택 2호로 조정하였다. 계획안 4층은 104 m²인 주택 2호를 계획하였으며, 1호는 입주자 모집 전 입주자가 결정된 상태로 면적의 변화가 없었다. 반면, 2호는 104 m²보다 큰 130 m² 정도의 규모를 원하는 입주예정자가 있어서 5층의 일부 공간을 복층으로 활용하는 방식으로 면적을 조정하였다. 계획안은 5층에

Figure 4. Changes in Dimensional Layout

Note. c-common space, s-shop, a-after school room/ unit: m^2

47 m^2 인 주택 2호와 97 m^2 인 주택 1호로 구성하였는데 소 형은 변화없이 입주자가 정해졌으나, 97 m^2 로 계획된 주 택은 큰 규모의 주택을 원하는 입주 예정자와 작은 규모 의 주택을 원하는 입주 예정자의 요구를 수용하여 면적 을 조정하였다. 즉, 97 m^2 를 분할해 27 m^2 를 402호의 복 층부분에 할애했으며, 나머지 70 m^2 를 하나의 주택으로 조 정하였다. 계획안은 6층에 66 m^2 인 주택 1호와 87 m^2 인 주택 1호를 계획하였고 모두 면적 변화없이 입주자가 정 해졌다(Figure 4).

3. 개별주호의 주요구에 따른 평면조정

입주예정자의 층별 주택면적과 평면형태가 정해진 후 전문설계자가 작업한 기본평면도에 입주자가 원하는 실구 성과 실크기를 그려보고 코디네이터회사의 설계코디네이 터(이하 코디네이터)와 상담하며 1단계 수정평면도를 완 성하였다. 각 주호의 가족구성과 주요구에 따른 평면조정 과정은 다음과 같다.

1) 301호

가족구성은 40대 부부와 초등교육기인 아들 1명, 딸 1 명으로 3개의 방을 필요로 하였다. 제시된 기본평면은 방 과 방 사이에 거실이 배치되었으나 수정평면은 문이 없 는 방을 일렬로 붙여 배치하고 향이 가장 좋은 남측에 거 실을 배치하였다. 방 앞쪽으로 긴 복도가 생겨서 옷수납 장 복도를 만들었다. 최소한의 크기인 주방과 드레스룸을 희망하였고 이 중 드레스룸은 명확히 공간으로 구획되지 않아도 된다는 요구가 있어 다른 공간들을 계획하는 과 정에서 생긴 자투리 공간들을 활용하는 방향으로 조정하 였다. 자녀방에서 아래층으로 사다리를 타고 내려가는 10 m^2 방은 자녀의 놀이, 취미공간으로 다양하게 사용하길 원하 였다. 부엌 옆에는 어릴 적부터 원하던 뒷마루를 만들기를 원하였다. 이러한 요구에 대한 조정은 코디네이터가 설계전문가와 조정 과정에서 계획안을 만들고 이를 제안 해 입주예정자가 수용하는 방식으로 이루어졌다(Figure 5).

2) 302호

가족구성은 30대 부부와 초등교육기인 아들 1명, 유아 기인 딸 1명이다. 자녀들의 홈스쿨링이 이루어지고 있어 생활의 중심공간이 되는 거실과 주방을 남측에 배치하기 를 희망하였다. 방의 구성은 부부침실과 인접한 작업실, 별도의 드레스룸을 원하였다. 작업실은 평소엔 거실로 사

Figure 5. Changes of 301 Unit Plan

용하고 미닫이문을 닫으면 작업실로 사용할 수 있기를 원 하였다. 자녀들의 방은 구분하지 않고 하나의 방으로 계 획하였으나, 차후 구분할 수 있는 가능성을 포함시키는 것과 모든 방문은 미닫이로 하기를 희망하였다. 이러한 요구는 코디네이터와의 조정과정에서 수용 가능하여 평면 계획에 반영하였다.

자녀들이 이전 주택에서 거실에서 놀기를 좋아했으므로 현관문을 열면 자녀방이 보이면서 가장 넓게 확보하기를 원하였다. 또한 입주예정자는 전통주택의 뒷마루와 같은 마루공간을 희망하였다. 이를 반영하기 위해 코디네이터 는 초기 제안된 계획안의 발코니 공간을 마루공간화할 것 을 제안하였고, 입주예정자가 이를 수용하여 계획을 확정 하였다. 입주예정자는 복층으로 계획하여 2층으로 내려가 는 20 m^2 의 공간을 사무실(SOHO)로 활용할 가능성을 제 시하였다. 이 요구는 평면조정과정에서 사무실뿐만 아니 라 홈스쿨링을 위한 공간 및 서재로 활용할 가능성이 있 도록 검토하여 입주예정자가 수용하였다. 입주자는 최종 안에 부엌 옆의 보일러실에 입식 빨래용 입식 소형싱크 대를 설치하였고, 발코니는 모두 확장하지 않고 외부공간 화 하였다. 수납공간을 많이 만들고 계단 아래에도 문을 달아 수납공간으로 만들었다(Figure 6).

3) 401호

가족구성은 30대 부부와 유아기인 딸 2명, 아들 1명이 다. 자녀가 여러 주부가 부엌에 있을 때 함께 있기를 원 해 거실과 주방을 하나로 연결된 공간으로 하는 것을 희 망하였다. 이러한 요구는 코디네이터와의 조정과정에서 수

Figure 6. Changes of 302 Unit Plan

용 가능한 것으로 보았으나 코디네이터와 설계전문가의 조정과정에서 구조상의 문제로 수용이 불확실하여 일부 조정하는 방향으로 결정하였다. 방의 구성은 아직 자녀들의 나이가 어려 자녀들의 방에 대한 요구보다는 가정의 직업상의 특성상 서재와 같은 작업공간을 희망하였다. 이러한 요구는 부부침실과 작업실을 구성하는 방향으로 수용하였으며, 또한 첫 자녀의 실 독립을 감안하여 작은 크기의 침실을 하나 더 확보하는 방향으로 결정하였다.

Figure 7. Changes of 401 Unit Plan

입주예정자의 특징적인 요구로는 욕실을 주방발코니에 면하도록 배치하기를 희망하는 것과 일부 발코니를 외부화 하는 것이었다. 욕실을 주방발코니에 면하도록 배치하는 것은 욕실로부터 직접적인 출입과 욕실의 습기를 해결하기 위한 방안으로 희망하였다. 지속적인 코디네이터와의 조정과정 속에서 이를 반영하고자 하였으나 다른 공간구성과의 충돌로 인해 반영하지 못했다. 발코니를 확장하면서 입주예정자가 외부와의 소통공간으로 발코니 외부화를 희망하여 일부 작은 공간을 반영하였다<Figure 7>.

4) 402호

가족구성은 노모, 40대 부부와 유아기인 딸 2명이다. 이 가구는 노모와 함께 거주 중이며, 부부의 직업 특성상 작업실 공간이 필요하여 넓은 면적의 주택을 요구하였으므로 5층의 일부 공간을 활용하는 복층형 구조로 하였다. 방의 구성은 부부침실, 노모를 위한 침실, 2명의 자녀를

위한 침실 1개를 원하였고 노모의 침실은 향후 2명 자녀의 독립 침실로 활용하고자 하였다. 이를 위해 2개 침실이 서로 마주보고 배치되면서 2개 침실 사이에 포켓 실내 정원을 형성하기를 희망하였다. 현관 정면에 거실이 노출되지 않기를 원했고 다른 공간의 크기를 확보하기 위해 욕실공간을 최대한 작게 하였다.

이러한 요구는 코디네이터와의 조정과정에서 평면계획에 반영하였다. 복층화한 공간은 부부의 작업실 겸 서재로 활용하기를 희망하여 이에 맞추어 계획안이 작성되었다. 코디네이터와 조정과정에서 이 공간에 자녀들을 위한 놀이공간을 일부 할애하여, 부부를 위한 작업실 겸 서재 및 아이들의 놀이공간으로 최종적인 계획안이 확정되었다<Figure 8>.

Figure 8. Changes of 402 Unit Plan

5) 501호, 502호

이 두 주택은 47 m²로 코하우징에서 가장 작은 면적이다. 501호의 가족구성은 30대 부부와 유아기의 딸 1명이다. 면적이 작아 최대한의 거실 공간을 확보하고 침실공간을 최소화하기를 희망하였고 추후 자녀의 성장을 감안해 2개의 침실을 희망하였다. 이를 반영하기 위해 침실공간을 최소화하는 방안을 설계전문가와 논의하여 법적 허용범위 내의 최소 방면적으로 계획안을 조정하였다. 방문은 공간 절약을 위해 미닫이문을 원하였다. 이 주택의 주부는 평면공유 워크숍에서 주택의 면적이 작아 5층 입주자들에게 복도 공간에 수납을 추가하는 것을 제안하였다.

코디네이터는 협소한 주택 면적으로 인한 문제를 해소하고자 초기 제안된 계획안의 발코니를 확장하는 방안을 논의하였다. 논의과정에서 입주예정자가 세탁공간 확보의 필요성을 언급하여 이를 반영하기 위해 일부 발코니만을 확장하고 나머지 공간을 보일러실 및 세탁공간으로 계획하였다<Figure 9>.

501호를 포함한 여러 가구에서 미닫이문을 요청하였으나 반영되지 않았던 것은 아래 문틀없이 상부에 매다는

Figure 9. Changes of 501 Unit Plan

방식으로 할 경우 시간의 경과에 따라 하자가 생길 여지가 높았던 점과 미닫이문으로 인해 벽두께 두꺼워지는 이유 때문이었다.

502호의 가족구성은 어머니와 자녀성년기인 딸 2명이다. 최소크기의 침실 2개와 가족이 모여 교류할 수 있는 거실공간을 희망하였다. 한 침실은 독립적인 방에 대한 요구가 큰 만발을 위한 공간이었으며, 다른 하나는 어머니와 둘째 딸이 공동으로 이용할 공간이다. 2인이 사용하는 침실은 좁은 거실문제를 해결하기 위해 열린 공간으로 활용할 수 있도록 계획하기를 희망하였다. 이러한 요구는 코디네이터와의 조정과정에서 평면계획에 반영하였다. 또한 가족이 모두 여성인 것을 고려하여 자투리공간을 최대한 활용하여 수납공간을 극대화할 수 있는 방향으로 계획을 진행하였다. 계획조정과정상의 특징적인 것은 어머니가 가까운 시일 내에 귀촌을 계획하고 있어 향후 자녀들이 이용할 주택으로 자녀들의 의견을 적극적으로 반영하였다는 점이다<Figure 10>.

Figure 10. Changes of 502 Unit Plan

6) 503호

가족구성은 30대 부부와 초등교육기인 딸 1명, 유아기인 딸 2명이다. 입주예정자는 최소크기의 부부침실과 자녀들을 위한 침실 2개를 필요로 하였는데, 첫 딸이 동생들과 나이차로 인해 독립적인 공간을 희망하였기 때문이었다. 코디네이터는 조정과정에서 지속적으로 침실공간을 확보하고자 하였으나 주택의 협소한 면적으로 인해 반영되지 못하고 자녀들을 위한 침실을 최대 크기로 확보하고 가구로 구분하여 활용하는 방안을 제안하였다. 입주예정자가 안을 수용하여 침실구성을 확정하였다. 또한 입주예정자는 충분한 크기의 주방과 2개의 화장실(한 곳은 변기만 있는 것)을 희망하였다. 욕실의 위치를 조정해 2가지의 요구를 모두 계획에 반영하였다. 자녀방을 넓게 사

Figure 11. Changes of 503 Unit Plan

용하기 위하여 미닫이문을 희망하였다<Figure 11>.

7) 601호

가족구성은 50대 부부와 자녀성년기인 아들 1명과 중등교육기인 딸 1명이다. 입주예정자는 북측에 부부침실, 남측에 또 하나의 침실을 확보하기를 희망하였다. 남측 침실은 벽으로 구획된 공간으로 확보하지 않고 가변형 가구를 통해 공간을 구획하기를 희망하였다. 이런 경우 구조적인 문제로 불가능할 수 있어 설계전문의 검토가 필요하였다. 코디네이터와 설계전문가가 논의한 결과 구조적 문제가 없어서 입주예정자의 요구가 반영되었다. 2개의 화장실을 희망하여 최소한의 공간을 차지하는 화장실을 계획안에 반영하였다. 코디네이터와 입주예정자, 그리고 코디네이터와 설계전문가 사이에 논의가 이루어지는 과정에서 일부 부분에 대한 층고 조정 가능성이 생겨 입주예정자에게 층고 조정을 통한 다락 설치 가능성을 제안하였으며, 입주예정자가 이를 수용하여 계획안에 최종적으로 반영하였다. 발코니는 외부화하였고 부엌 옆 발코니는 세탁실 공간으로 하였다<Figure 12>.

Figure 12. Changes of 601 Unit Plan

8) 602호

가족구성은 40대 부부와 초등교육기인 아들 1명과 유아기인 딸 1명이다. 입주예정자는 부부침실과 만자녀를 위한 독립침실 구성과 가족생활의 중심적인 공간으로 거실공간을 최대로 확보하기를 희망하였다. 이러한 요구는 코디네이터와의 조정과정에서 평면계획에 반영하였다. 입주예정자는 주방계획시 거실을 바라보는 아일랜드형 싱크대 구성, 스윙형 식탁 확보를 희망하였으나 코디네이터와의 조정과정에서 다른 공간 구성요소들과의 충돌로 인해 포기하였다. 대신 싱크대 수납공간을 충분히 확보하였다. 또

한 세면대와 변기를 분리한 욕실을 확보하기를 희망하였는데, 좁은 면적에서 위치를 변경할 수 없어서 원래 도면대로 하였고 욕실 안쪽 보일러실에 욕조를 배치하여 일부 계획에 반영되었다.

601호의 경우와 동일하게 코디네이터와 입주예정자, 그리고 코디네이터와 설계전문가 사이에 논의가 이루어지는 과정에서 일부 부분에 대한 층고 조정 가능성이 생겨 입주예정자에게 층고 조정을 통한 다락 설치 가능성을 설명하고 제안하였으며, 입주예정자가 이를 수용하여 계획안에 최종적으로 반영하여 자녀 놀이방으로 하였다<Figure 13>.

Figure 13. Changes of 602 Unit Plan

이상과 같이 코디네이터회사는 기본계획으로부터 수차례(2~6회) 가구별 면담을 통해 주요구를 평면에 반영시키면서 평면조정을 하였으며 이 내용을 코하우징의 특성인 경제성, 창조성, 사회성 측면에서 평가하면 다음과 같다.

코디네이터회사는 각 주호의 면적과 형태가 정해진 후 부엌과 화장실과 같이 물을 사용하는 공간의 위치를 층별 상하로 고정시키지 않고 입주자의 요구에 맞추어 구조적, 건축법적인 문제가 없는 범위 내에서 자유로운 평면을 구성하도록 유도하였다. 이러한 자유로운 평면계획은 공사의 어려움을 수반하였고 입주후 생활하면서 배관의 하자보수, 층간 소음 등의 발생 가능성이 높아 관리비용이 증대할 가능성이 높아졌으므로 ‘경제성’은 낮게 평가된다. 그러나 평면의 자유도를 높였기 때문에 입주자의 요구가 최대로 반영되어 개별 주호평면을 도출해냈으므로 ‘창조성’이 높은 것으로 평가된다. ‘창조성’을 높이는 데는 코디네이터가 중요한 역할을 하였는데 반복되는 상담을 통해 입주자는 주체가 되어 주거요구를 표현하고 공간으로 실현시키려고 하였으며 코디네이터는 설계전문가의 의견을 들어 요구의 수용, 조정방안을 제시하였다.

‘창조성’에 대한 특징을 살펴보면, 입주예정자들이 평면계획에 있어서 공통적으로 가장 중요하게 고려한 것은 가족 공동생활공간으로서의 거실이었다. 가장 작은 47m²면적의 주호에서도 개인생활공간인 방은 취침만을 위한 최소한의 기능만을 요구하면서도 공동생활공간을 원하여서 공사분리에 대한 공간의식이 강하였다. 가사작업공간에 대한 요구는 크지 않았지만, 국내 냉장고, 세탁기 등의 가전기기가 대형으로 생산되어 이러한 기기를 배치하기 위

하여 기본계획보다 가사작업공간의 확장이 이루어졌다. 가족생활주기에 따라서도 공간구성에 대한 주요구의 다양성이 나타났다. 자녀양육기인 가구는 공동공간인 거실이나 주방 및 식당에 대한 요구가 크게 나타났고, 자녀초등교육기인 가구는 방의 개수에 대한 요구가 컸고, 자녀성년기인 가구는 두 가구가 있었으며 60m² 이상 주호에서는 자녀 독립을 고려한 가변형 공간을 희망하였다.

가구별 평면에 대한 조정 후, 코디네이터회사와 전문가 그룹이 함께 참가하여 전체 입주예정가구의 워크숍을 하였으며<Figure 14>, 이를 통해 가구별 평면계획에 대해 공동으로 의견을 공유함으로써 각 세대의 요구에 대한 공간적 실현, 비실현의 내용을 상호 이해할 수 있게 되었다. 워크숍은 입주자들간에 각 세대의 부족한 공간을 이해하고 함께 사용하는 실내 공동생활공간의 효율적인 공간구성의 필요성을 부각시키는 효과를 얻었다. 최종적으로 개별주호의 조합에 의해 층별 평면이 완성되었다<Figure 15>.

Figure 14. Unit Plan Workshop

이와 같이 개별주호 평면조정단계에서는 입주자와 코디네이터의 사이에서 주로 교류가 발생하여 ‘사회성’은 낮았으나 평면공유 워크숍으로 ‘사회성’을 보완한 것으로 평가되었다.

Figure 15. The Final Floor Plans

4. 공동공간의 평면조정과정

코디네이터회사는 입주예정자들에게 1층 주차장·필로티공간, 2층 공동생활공간, 옥상공간에 대한 의견을 수렴하기 위한 반구조화된 설문지(semi-structured survey)로 조사하였으며(2010. 8. 14~8. 15), 설문 내용을 바탕으로 기본계획안을 작성하여 1차 워크샵(2010. 8. 30)이 진행되었다. 1차 워크샵 결과를 적용한 공동공간 계획안으로 2차 워크샵(2010. 10. 1)을 하여 최종 평면을 확정하였다 <Figure 16>.

Figure 16. Common Space Workshop

1) 기본계획안

1단계 설문조사에서 대부분의 입주예정자들은 1층 필로티공간은 최소한의 주차공간만을 확보하고 아이들의 놀이공간 및 마을 내 포켓공원과 같은 휴식공간으로 최대한 확보하기를 원하였다. 이유는 대부분의 입주자들이 자녀양육기이므로 자녀들을 위한 공간을 최우선으로 고려하기 때문이었다. 2층 공동생활공간도 자녀 중심의 공간으로 하기를 희망하거나, 부모들을 위한 모임, 취미공간 및 개별주호 내에서 이루어지기 힘든 기능의 수용도 희망하였다. 옥상공간은 야외바베큐장, 옥상조경, 텃밭, 빨래대 확보 등의 기능으로 입주예정자들의 요구가 일치했다. 1단계 설문조사를 바탕으로 전문가 그룹이 공동공간의 기본계획을 하였다.

2) 워크숍

공동공간 3곳에 대해 월드 카페(world cafe) 형식의 그룹 토의 형태로 진행하였다. 이 방식은 공동공간 3곳을 1곳씩 독립적으로 각각 코디네이터 2명, 전문가 1명의 진행자를 두고 입주예정자들을 3개 그룹으로 나누어 3개 그룹이 1번씩 다른 공동공간으로 이동하는 방식이다.

1층 필로티공간의 기능은 기본계획안에서 변화하여 주차공간 확보로 입주예정자들의 의견이 모아졌는데, 이는 남편들을 중심으로 주차공간의 중요성이 부각되었기 때문이다. 자녀들의 놀이공간 및 마을 내 포켓공원과 같은 휴

식공간은 규모가 축소되었다. 2층 공동생활공간의 기능과 활용방법에는 차이가 있었지만, 가구를 최소화하고 공간구획없이 원룸형식으로 하여 사전설문조사의 기능을 모두 수용할 수 있도록 하였다. 옥상공간의 기능은 사전설문조사 결과와 일치하였다.

2차 워크샵은 1차 워크샵을 바탕으로 설계사무소에서 계획안과 모형이 만들어졌으며, 이를 전문가집단의 건축코디네이터가 입주예정자들을 대상으로 설명하고 입주예정자 및 전문가집단 사이의 전체 토의과정을 통해 최종적으로 조정·확정하는 방식으로 진행되었다. 2차 워크샵 결과, 입주예정자들은 1차 워크샵에서 언급한 본인들의 의견이 반영된 계획안을 수용하는 것으로 의견이 모아졌다. 즉, 1층 필로티공간은 충분한 주차공간, 자전거 보관공간, 포켓공원으로 확정했으며, 2층 공동생활공간은 다양한 기능을 수용할 수 있도록 공간을 최대한 비워놓는 방향으로 결정되었다. 옥상정원은 야외바비큐장, 옥상정원, 텃밭, 전망데크 등으로 구성하는 것으로 확정했다<Figure 17>.

Figure 17. Changes of Common Spaces

이상과 같이 입주자 전원이 참여한 공동공간 구성에 대한 결정과정을 코하우징의 특성인 경제성, 창조성, 사회성 측면에서 평가해보았다. 공동생활공간은 다목적의 원룸으로 하여 공간구획에 대한 비용을 절약하였고, 필로티공간과 옥상정원은 비용의 큰 상승없이 다양한 기능의 영역으로 구분하여 ‘경제성’을 높게 실현시켰으며 기존의 상업적인 다세대주택에서 실현하지 않은 공간을 만들어냄으로써 ‘창조성’을 높게 실현시켰다. 입주자의사결정과정에서는 반구조화 설문조사, 월드 카페(world cafe) 형식의 단계별 워크샵, 모형을 이용한 전체 토론회의 워크샵의 3단계로 진행되는 주민참여방식을 이용하여 높은 ‘사회성’을 실현한 것으로 평가할 수 있다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 코디네이터회사에 의해 건설된 코하우징의 사례를 통하여 거주자 참여에 의해 개별주호와 공동공간의 평면을 조정해 가는 과정에서 나타난 코하우징의 특성을 경제성, 창조성, 사회성으로 평가하여 도심에서 공동주택형식의 코하우징 건설에 필요한 정보를 제공하는데 목적을 두고 이루어졌다. 결과 분석을 통한 결론은 다음과 같다.

첫째, ‘경제성’에 해당하는 내용 중 초기 입주자모집은 별도 광고비용 없이 코디네이터회사의 인터넷 카페를 통해 입주자를 모집하여서 모집 관련 광고비용이 최소화되었다.

기본계획에서는 도시의 생활기반시설이 충실한 지역에 코하우징의 입지를 정해야 하므로 토지 매입비용이 높았고 커뮤니티형성과정에 대한 비용이 산정되어야 했으므로 해당지역의 다세대주택에 비해 면적당 분양가격이 높았다. 진행과정에서 일반 분양방식에 비해 입주자들을 대상으로 교육, 워크숍, 가족모임, 건축의례 등의 형성과정에 비용을 많이 지불하였다.

개별주택의 주요구에 다른 평면조정과정에서 각 주호의 면적, 평면 구성이 모두 다르고 부엌, 화장실 등의 물을 사용하는 공간의 층별 위치가 다르게 나타나는 평면의 높은 자유도로 인해 층별로 벽과 기둥의 위치, 전기, 가스, 수도의 배선 및 배관설비의 위치가 달라졌으므로 공사가 어려웠고 시공비용이 증가하였다. 입주후 층별 상하수도 배관의 위치가 달라 층간 소음이 발생할 것을 우려하였지만 문제가 없었으며 누수 등 하자발생시 보수의 어려움으로 관리상의 비용이 높아질 수 있는 가능성을 남겼다.

공동공간의 평면조정과정에서는 코하우징의 공간적인 측면에서 가장 큰 특징인 실내 공동생활공간을 비롯한 필로티공간, 옥상정원, 복도공간은 모든 세대가 자유롭게 사용할 수 있는 공간으로 활용도가 높을수록 각 세대의 분양비용 대비 면적에 대해 경제성을 높일 수 있는 부분이다. 특히 공동생활공간에 대해 1가구당 3.3㎡의 비용을 지불하였지만 필요시 개인이 약40㎡를 사용할 수 있으므로 입주자가 지불한 비용에 대한 공간사용면에서 경제적이었다. 입주후의 생활을 기록한 소행주·박종숙(2013)의 자료와 입주자 면담을 통해 공동생활공간의 이용내용을 살펴보면, 7가구의 함께 저녁먹기 주 6회, 취미동아리 모임 주 3회, 월 1회 주민모임 등의 정기적 모임과 전기·가스이용료 실비 지불로 마을 사람들에게 개방적으로 공동생활공간을 모임공간으로 제공하고 있었다. 세대 앞 복도공간은 실내공간으로 사용하였고 필로티공간은 주차이외에 자녀들의 놀이공간, 옥상정원은 텃밭, 빨래널기, 아동용 풀 설치로 물놀이, 바비큐, 옥상진입공간 벽에 공동창고 등을 설치하여 공간 활용도가 높은 방법으로 공동공간을 적극적으로 사용하였다. 공동공간의 효율적인 사용은 위의 경제성이 낮은 요인들을 상쇄하는 효과를 내

고 있다. 그러나 결과적으로 코디네이터 회사가 실비로 건설하였어도 동일 지역의 다세대주택에 비해 분양가가 높았으므로 경제성이 낮았다고 평가할 수 있다.

둘째, ‘창조성’에 해당하는 내용은 기본계획의 면적조정, 개별주택·공동공간의 평면조정에서 결과물인 물리적 특성으로 명확히 나타났다. 코하우징의 개별주호와 공동공간의 평면조정에 주민참여가 활발히 이루어져서 입주자가족의 주거요구를 공간화할 수 있도록 하였는데 코디네이터회사가 입주자에 대해 주택교육, 설계코디네이터로서의 상담, 전문설계사무소 사이의 조정 등의 역할을 한 것과 관련조직인 전문가그룹의 지원이 중요한 역할을 하였다. 입주자는 평면을 계획하는데 참여하면서 점차 확신을 가지고 주거요구의 수용과 비수용, 조정, 발전을 경험하면서 주체가 되어갔다. 자유평면으로 인한 경제성이 낮아지면 창조성은 높아지게 되는 상대적(trade-off)인 관계에 놓여 있다.

평면에 대한 개성화뿐만 아니라 외관에서도 각주호별로 마감재로 사용한 철제를 모양과 색상에 변화를 주어 내집에 대한 정체성(identity)을 나타낸 것은 다세대주택에서 새로운 시도로 높이 평가할 만하다.

2층에 공방, 방과후교실과 같은 주택이 아닌 시설을 병행배치하는 시도를 하여 코하우징이 입주자들의 사적인 주택인 동시에 일부는 마을에 개방적인 주택으로서의 기능을 추가했다는 것도 의의가 있다. 이런 방식이 가능했던 것은 이 주택이 입지한 성미산마을이 공동체성이 높은 마을로 안전하게 기능하고 있었기 때문이다. 따라서 창조성에 대해서는 높게 평가할 수 있다.

셋째, ‘사회성’에 대해서는 진행과정의 커뮤니티 형성과정 프로그램, 입주자 가족 참여도, 개별주택과 공동공간 평면조정과정의 워크숍으로 나타났다.

입주예정자들은 공동체마을의 일원으로서 공동체의식이 형성되어 있었다는 것이 전제되었으며, 코디네이터회사가 건축과정에 단계적으로 커뮤니티형성과정을 교차배합하여 공동체의를 강화해갔다. 개별주호 평면조정과정에서의 평면공유워크숍, 공동공간에 대한 여러 번의 워크숍과 같은 거주자 참여방식이 의견수렴에 효과적으로 작용했다. 이러한 과정은 주택이라는 물리적인 결과물에 대한 만족도를 높였다. 따라서 사회성에 대해서는 3측면의 특성 중 가장 높게 평가할 수 있다.

이상과 같은 결론을 통해 코하우징의 확산을 위해 다음과 같은 제언을 한다.

첫째, 코하우징이 건설되고 입주후에도 공동체의를 가지고 자체적으로 관리하면서 생활할 수 있는 지속성을 가지기 위해서는 마을기반이 중요하다는 것을 알 수 있다. 주민에 의한 자율적인 마을공동체가 활성화되기 위하여 주민공동체 활성화사업과 같은 다양한 정책들이 지속적으로 뒷받침되어야 할 것이다.

둘째, 코디네이터사의 계획자 관점에서는 코하우징기본 계획시 개별주택 평면의 자유도, 분양비용에 포함되는 인

테리어적 요소에 대한 규정의 명확성, 입주자의 개별주택 평면조정에 대한 기한 설정에 대한 적정선을 정하는 것이 필요하다. 시공과 유지관리에 경제성을 높이기 위해서는 각주호를 완전자유평면으로 하기보다는 물을 사용하는 공간의 위치를 층별로 동일 위치에 배치·고정한 후 평면계획을 하는 방식이 필요하다.

입주자의 요구 수용에 대한 정도와 기한을 명확히 하지 않으면 공사기간이 길어지고 준공일을 지키지 못하게 되어 코디네이터사의 신뢰가 낮아지고 입주자, 코디네이터사 모두 경제적 손실로 이어진다.

셋째, 코하우징은 코디네이터회사에 의한 기획 또는 거주자·회사 협력형으로 건설될 수 있다. 이러한 방식은 토지구입에 대한 초기비용이 과다하게 소요되는 것뿐만 아니라 성공적인 코하우징을 완성하기 위해서는 커뮤니티형성과정에서 필수적이므로 운영에 대한 비용이 책정되어 비용상승이 동반된다. 정책적으로 이러한 소규모주택개발 사업방식을 장려하기 위하여 저렴한 이자의 국민주택기금을 사용할 수 있는 방법을 포함한 주택관련제도의 보완이 필요하다.

또한 협동조합기본법이 시행되었으므로 조합원 5인 이상 구성으로 협동조합형 주택을 건설할 수 있으나 20호 이상인 경우에는 코디네이터회사와 위탁계약을 체결하는 것으로 건설사업등록 요건을 완화시키는 방향으로 주택법 개정을 하여 코디네이터 회사의 위치정립과 코하우징의 활성화가 필요하다.

REFERENCES

1. 박홍섭 (2010.11.18). 도시속 마을 공동체, 성미산 이야기 그리고 그 이후. 건축도시포럼 4 주민이 스스로 만들어 가는 주거지. 건축도시공간연구소.
2. 소행주·박종숙 (2013). 우리는 다른 집에 산다. 서울: 현암사.
3. 神谷宏治・池澤喬・延藤安弘・中林由行 (1988). コーポラティブハウジング. 東京: 鹿島出版會.
4. Takada, S. (2003). Co-operative house book. 高田昇, 코포라티브하우스: 21世紀型の住まいづくり. 京都: 學芸出版社.
5. 都市住宅とまちづくり研究會 (2006). コーポラティブハウスのつくり方. 東京: 清文社.
6. 日本建築學會編 (2010). 現代集合住宅のデザイン. 東京: 彰國社.
7. Cho, J., Choi, J., & Lee, J. (2011). Residents' participation workshop for the design of community facility on Beakhwa village. *Proceeding of Spring Annual Conference of Korean Housing Association*, 23(1), 81-86.
8. Choi, J., & Paulsson, J. (2006). *Planning and implementation of Scandinavian senior cohousing projects*. Pajoo: Jipmoondang.
9. Endo, Y., Yokoyama, S., & Frukawa, T. (1989). Planning human living values in the analysis of the individually characterized dwelling unit plans-the characteristics and planning principles of the U-court project 2. *Journal of Architectural Planning & Engineering Architectural Institute of Japan*, 406, 87-99.
10. Jung, J., & Kobayashi, H. (2004). A study on common space of the multi-family type co-housing in Japan. *Proceeding of Architectural Institute of Korea, 2004 Autumn Conference*, 24(2), 55-58.
11. Lee, S., & Oh, Y. (2006). A study on the Process of the housing by user's participation -a case of Hakmaeul in Taebaek city. *Journal of Korean Institute of Rural Architecture*, 8(3), 35-42.
12. Park, K., & Ryu, H. (2012). Case study of opinion coordination between residents and coordinators on the planning process of community housing in Sungmisan village. *Journal of the Korean Housing Association*, 23(3), 1-11.
13. Park, K., Lee, S., & Ryu, H. (2012). Characteristics of community village development by the rural village development policy-focused on the in-depth interviews with company operatives. *Korean Journal of Human Ecology*, 21(3), 597-609.
14. Park, K., Ryu, H., & Lee, S. (2011a). The unit planning of cooperative housing by means of resident participation - case of cooperative housing in Seongmisan community village. *Proceeding of 2011 IAPS International Network Sympom*, 229-230.
15. Park, K., Ryu, H., & Lee, S. (2011b). Decision process of the function of common space in cooperative housing by means of resident-participation workshop-case of cooperative housing in Seongmisan community village. *Proceeding of 2011 IAPS International Network Symposium*, 231-232.
16. Vestbro, D.U. (2008). History of cohousing, internationally and in Sweden. Retrieved June 20, 2013. from <http://www.kollektivhus.nu/pdf/colhisteng08.pdf>
17. You, C. (2009). *A story of Sungmisan village, an urban community village-its dynamics and challenges*. Unpublished master's thesis, Sungkonghoe University, Seoul.
18. Youm, C., & Yeo, H. (2012). *Housing-related legal system flexibilization strategy for small scale housing developmant*. Anyang: Architecture & Urban Research Institute.
19. 남은주 (2012. 6. 18). 동네를 살리는 집 지어요. 한겨레 21. 2012.6.18. 제915호 자료검색일 2012.8.5, http://h21.hani.co.kr/arti/culture/culture_general/32239.html
20. 남은주 (2011. 12. 12.). 작은 집이 좋다. 한겨레 21. 제889호 자료검색일 2012. 1. 5., http://h21.hani.co.kr/arti/culture/culture_general/30961.html
21. 한 지붕에 9가족, 행복과 소통을 찾는 사람들. SBS뉴스 2011. 9. 13. http://news.sbs.co.kr/section_news/news_read.jsp?news_id=N1000986547
22. NPO 코포라티브하우스全國推進協議會 <http://www.coopkyo.gr.jp/>
23. The Swedish National Association Cohousing NOW http://www.kollektivhus.nu/english/index_eng.html
24. NPOコレクティブハウジング社 <http://www.chc.or.jp/index.html>
25. The Cohousing Association of the United States https://www.cohousing.org/six_characteristics

접수일(2013. 5. 24)

수정일(1차: 2013. 8. 7)

게재확정일자(2013. 8. 22)