

코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구

A Study on the Characteristics of Planning Skills Applied to the Community Concept in Cohousing

한민정*

Han, Min-Jeong

이상호**

Lee, Sang-Ho

Abstract

Turning into the 21st century, there are great demands for the diversification of housing style and amenity of housing, which include enhancing community life through proper collective environment. To solve these problems, cohousing has been introduced in Scandinavian countries. A primary goal of cohousing is the desire of residents to live in a socially supportive setting. People can do housework together and also can promote active mutual relationship among residents in the community. Physical feature of cohousing, in combination with social organization factors, may serve to enhance or support the sense of community sought by residents. In this point of view, the purpose of this study is to consider the characteristics of planning factors applied to the community concept in cohousing. First consideration is to figure out the planning skills on community concept in housing community. Then, by making clear the planning factors on community concept in cohousing through case study, this paper could suggest a possibility of application of cohousing in Korea.

Keywords : Cohousing, Community concept, Planning skill

주요어 : 코하우징, 커뮤니티 개념, 계획기법

I. 서론

1. 연구의 목적 및 의의

공동주택계획은 그 계획의 특성상 커뮤니티의 형성, 공동체 의식 함양 등의 당위적 가치가 계획상의 과제로 설정되어진다. 그러나 우리나라 공동주택계획의 주된 흐름은 토지이용의 극대화 및 물량위주의 주택을 공급하는데 집중되어 이러한 당위적 가치를 잘 구현하지 못하여 왔던 것이 사실이다. 이로 인해 공동주택에서는 외부공간의 비활성화로 인간소외현상이 증대되고 근린성 약화에 따른 이웃간 교류단절과 개인주의적인 생활양식이 보편화 되는 등 지역 커뮤니티의 붕괴가 증대한 문제점으로 부각되고 있다. 그러나 근래에 와서는 경제여건 및 가치관의 변화로 인해 주택에 대한 의식이 소유의 개념에서 거주 개념으로 변화되고 있으며 이러한 변화는 공동체 회복의 중요성을 제기하고 있다.

이러한 문제점을 일찍 인식하고 서구의 북유럽 국가들이나 미국을 비롯한 북미의 국가에서는 기존주택의 대안으로 코하우징(Cohousing)을 발달시켰다.

1970년대 덴마크에서 처음 등장한 코하우징은 개인이 소유할 수 있는 완벽한 단위주택과 주민이 함께 사용할 수 있는 공동의 공간이 함께 계획된 공동주택으로서 이

웃과의 단절이 보편화된 도시적 삶의 방식에서 벗어나고자 하는 사람들끼리 모여 이웃과 더불어 살아가고자하는 공동체적 주거생활을 특징적으로 도입한 주거 양식이다¹⁾. 이러한 새로운 양식인 코하우징은 각 나라마다 그들의 문화에 맞는 특성을 가지고 독특한 형태로 발달하였으나 그 공통된 특징²⁾ 중 하나가 커뮤니티 형성을 위한 사회적 접촉을 강조한 디자인이라는 점을 고려한다면 우리나라의 공동주택의 문제점을 보완할 수 있는 적용 가능한 시사점들을 얻는데 그 의의를 둘 수 있을 것이다.

이에 본 연구는 현재 코하우징이 활발하게 개발되어 있는 서구의 코하우징 사례연구를 통해 주거 단지에서 사회적 접촉을 활성화시키는 물리적 디자인을 비교하여 살펴보고 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념이 고려된 계획기법을 파악하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구의 방법 및 범위

커뮤니티 개념은 공동주택을 계획함에 있어서 중요 키

1) 신용재, Cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회지 제12권 제1호, 2001. 2, p45
2) 맥카먼트와 듀렛은 자신의 책에서 다양한 배경의 코하우징이라고 하더라도 ①주민의 참여과정(Participatory Process), ②커뮤니티를 활성화시키는 디자인(Intentional Neighborhood Design), ③공동시설의 확대(Extensive Common Facilities), ④주민에 의한 관리(Complete Resident Management)의 4가지 공통된 특징을 가진다고 설명하였다. Kathryn McCamant & Charles Durrett, Cohousing, Ten Speed Press, 1994, p38

*정회원, 창원전문대학 실내건축디자인전공 전임강사

**정회원, 연세대학교 건축학과 교수

위드로 부각되고 있으며 살기 좋은 주거환경을 판단하는 기준이 되기도 한다. 이에 본 연구의 연구방법으로는 첫째, 문헌고찰을 통해서 커뮤니티 개념에 대한 연구의 동향을 알아보고 문헌에 나타난 커뮤니티 계획기법을 파악하여 정리하였다. 둘째, 코하우징의 커뮤니티 영역에 대한 전반적 개요를 살펴서 위에서 파악한 것을 토대로 분석의 틀을 마련하고, 셋째, 분석의 틀을 이용하여 조사대상 코하우징 단지를 영역별로 분석하였다. 넷째, 영역별 계획기법과 내용을 정리하고 그 시사점을 도출하여 결론으로 제시하였다.

한편, 더불어 살아가는 공동체적인 새로운 주거양식인 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법을 파악하기 위한 사례연구를 위하여 그 사례 대상 범위는 일찍부터 코하우징이 발달하여 온 북유럽의 코하우징과 현재 가장 많은 수의 코하우징이 개발되어 있는 미국의 코하우징을 중심으로 분석하였다. 특히, 커뮤니티 개념의 계획기법을 분석하기 위해 선정한 사례 대상은 기존의 연구자들의 문헌조사를 바탕으로 이루어진 것인데 문헌³⁾에서 공통적으로 대표적 사례로 소개하고 있으며 단지 배치, 공동 시설, 개별주택 등, 계획기법의 세부적 사항에 대한 분석이 가능한 15개 코하우징 단지를 선정하였다.<표 3참조>

II. 이론적 고찰

1. 커뮤니티의 의미

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 될 수 있다. 그러므로 여기에서 논하는 커뮤니티는 자연발생적인 공동체가 아니라는 점에서 ‘의도적 커뮤니티(intentional community)’라고 할 수 있으며 거주자 장소를 전제로 한다는 점에서 공간적으로 일정한 장소를 공유하는 지역 공동체에 가깝다. 즉 추상적인 관계를 가진 비물리적 커뮤니티가 아니라 구체적이며 물리적으로 드러나는 커뮤니티인 것이다.

거주성의 문제를 사회·문화적인 차원에서 바라보면 결국 사람들이 ‘모여 산다’는 데서 연유하므로 거주환경의 사회적인 측면 즉 공동체 내에서의 거주자 사이의 사회적인 관계를 규명하는 것은 이 문제의 접근을 위해서는 필수적인 단계가 된다. 공동주택의 거주환경은 물리적 요소(physical structure)와 사회적 요소(social structure)가 상호작용하는 현상으로서 바라보아야 한다⁴⁾. 주거환경의 물리

적인 요소, 즉 공간 조직은 거주자의 사회적인 활동을 그 속에 담게 되고 거주자의 사회적인 교류는 주거지역 내의 다양한 물리적인 공간이란 매개체를 통하여 이루어진다.

이러한 관점에서 공동주택 내의 공간 구조는 통행, 만남 등의 사회적 행위에 큰 영향을 주는 잠재적 환경으로 이웃관계의 차이를 발생시켜 커뮤니티 형성에 영향을 끼치게 되는데 이는 학자들에 의해 많은 연구가 이루어져 왔다.

주거환경을 좀 더 포괄적이고 실질적인 눈으로 바라보려는 시도는 60년대 초 Jane Jacobs와 Herbert Gans등에 의해 시작되었다고 볼 수 있으며 Michelson, Buttimer, Hiller와 Hanson 등 사회학자들과 지리학자들에 의한 근래의 연구에서도 찾아 볼 수 있다. 이들은 모두 주거환경에 대한 사회적, 물리적으로 복합된 이해와 접근의 필요성을 강조하고 있는데 그 연구의 흐름을 살펴보면, Jacobs는 주거단지의 외부공간에 있어서 물리적 요소들을 어떻게 계획했느냐에 따라서 주민들의 생활의 질에 결정적으로 영향을 줄 수 있다고 주장하였다. Whyte는 site design이 이웃관계에 큰 영향을 미친다고 하였고 Willmott와 Cooney는 주택과 도로의 형태, 대지의 향 등이 이웃관계에 영향을 준다고 하였다⁵⁾. 또한 Berg와 Medrich는 물리적 특성이 각각 다른 4개의 공동주택 단지의 연구에서 토지이용형태, 접근성, 안전 등 단지의 물리적 특성에 따라 이용빈도 및 만족도, 안전의식이 달라짐을 밝혀냈다.

한편, Jan Gehl은 주거단지에서 각 주호가 저층으로 구성되어 유연한 경계영역을 가지고, 현관 앞에 쉴 수 있는 장소나 정원 등이 있는 경우에는 고층의 경직된 주거 단지 보다 훨씬 사회적 접촉이 빈번히 일어난다고 하였다⁶⁾. 손세관은 인간의 사회적 교류가 발생하는 물리적 환경을 ‘사회적 장소’라고 명명하고 사회적 장소의 구성은 가로의 패턴, 주택의 형식과 배치방식, 상업시설과 커뮤니티 시설의 위치 등 물리적 환경특성에 크게 영향을 받고 주거지역내에서의 사회적 장소의 구성패턴에 따라 주거환경에 대한 인식의 차이가 발생함을 연구하였다⁷⁾.

2. 공동주택에서의 커뮤니티 계획기법의 고찰

문헌 조사를 통해서 기존 공동주택에 적용된 커뮤니티 계획 기법과 내용을 조사하여 단지 영역, 공동시설 영역, 주호/주동 영역을 중심으로 다음의 <표 1>로 정리하였다. 이러한 내용은 코하우징에서 사회적 접촉을 강조하고 있는 계획기법이 무엇인지 사례 대상을 분석하는 틀이 되며 또한 도출된 계획기법을 판단하는 근거가 된다.

III. 사례대상 코하우징의 개요

1. 코하우징에서의 커뮤니티 영역/ 분석의 틀

근린관계를 해체시켜 커뮤니티를 붕괴시키는 획일화된

3) 선정에 사용된 문헌은 프롬(Dorit Fromm, 1991)의 "Collaborative communities", 프랭크 외 1인(Karen A. Frank, Sherry Ahrentzen, 1989)의 "New Households New Housing", 맥카멘트와 듀렛(Kathryn McCament, Charles Durrett, 1994)의 "Cohousing", 그리고 프롬(2000)의 "American Cohousing: the First Five Years"이다.

4) 손세관, "사회적 장소"의 구성패턴과 서민주거단지계획의 기본방향, 한국국토계획학회지 국토계획, 제21권 제3호, 1986.11, p152

5) 이규인, 이재준, 황경희, 주거단지 공동체 활성화를 위한 배치계획 연구, 한국국토계획학회지 국토계획, 제29권 제4호, 1994. 11, p211

6) Jan Gehl, Life between Buildings, Van Nostrand Reinhold, 1980

7) 손세관, 전계서, p151-169

표 1. 문헌에서 나타난 커뮤니티 계획기법

유형	영역 구분		계획기법	계획 내용/요소
공동주택 단지의 디자인 매뉴얼 ⁸⁾	단지 영역	오픈 스페이스	- 단지 중심공간 : 광장	- 커뮤니티 건물이 있는 광장 - 휴게 및 놀이시설이 있는 광장
		보행공간	보행공간의 휴게공간화, 생활공간화	- 보행자 전용도로, 입체 보행로, 보차 공존도로
	공동시설 영역	공동시설 공간	커뮤니티 형성을 위한 공동시설배치	- 주동/주호 저층부 공간 활용 - 지하층 공간 활용
		주호/주동 영역	주호/주동 배치	- 주동의 클러스터형 배치에 의해 영역성 부여
	주호/주동 주변 공간		- 주동의 평행배치에 의한 사이공간 조성 - 주동 측면공간 조성	- 휴게공간과 주차공간의 독립적 배치 - 휴게공간과 주차공간의 혼합배치 - 보행동선의 연결공간
아파트공동체 실현을 위한 방안연구 ⁹⁾	단지 영역	공용마당	- 중정/마당을 둘러싼 단위세대계획 - 중정/마당측으로 진입	중정, 옥상정원, 공용마당, 공동회랑
		공용공간의 주변 공간	- 공동시설공간 연계/장소적 연계 - 보행로에 의한 시간적 연계	산책로, 보행로
	공동시설 영역	공동 시설 공간	- 일상생활동선과의 연계 - 주호/주동과의 시각적·장소적 연계	커뮤니티 센터, 복지시설, 체육시설, 쇼핑센터, 광장, 채소밭, 휴게소 및 놀이시설
		주호/주동 영역	주호 주변	- 반 개방적인 전이 공간 조성 - 1층주호와 가로공간과의 연계계획
	주호/주동 접근로		- 가로형 계획/ 접지형 계획 - 주동입구의 휴게공간 조성 - 계단실 주위의 휴게공간 조성	계단실, 엘리베이터 홀, 주동입구, 입체가로, 생활가로, 아케이드
주호/주동 주변 공간	- 주호/주동/도로와의 공간적 연속성 - 주호의 프라이버시 확보를 위한 영역구분 - 주동 1층의 공용공간화	진입로 연결공간, 피로티, 집회소		
공동주택의 새로운 디자인 기법에 관한 기초 연구 ¹⁰⁾	단지 영역	오픈 스페이스	- 외부 오픈 스페이스에 단지 차원의 몇 개의 외부공간을 형성하고 개별적인 디자인 적용	- 독특한 성격의 테마 파크, 상징 광장
		공용 공간	- 외부 공용공간간의 네트워크형 연계	- 절충형으로 green network, pedestrian network 등 단지전체를 인식하게 하는 심리적 효과
	공동시설 영역	공동시설	- 커뮤니티 형성을 위한 공동시설의 배치	- 단지내 문화시설 등 복합적인 시설 배치 - 주동 외부에 공중가로, 포켓 파크 등 설치
도시 집합주택의 계획 ¹¹⁾	단지 영역	공용마당	- 단지 배치를 통한 공동생활 공간 계획	- NS배치, 클러스터 배치, 지층단지 배치
		보행공간	- 단지 내 보행을 유도하는 계획	- 보행자 도로, 보행 광장, 입체형 보차분리 - 사회적 접촉을 증가시키고 안전한 보행자도로, 중정, 유리통로 설치
	공동시설 영역	공동 시설	- 공동시설을 단지의 중심공간에 계획	- 주호/보행자 도로/공동시설의 시각적·장소적 연계
		외부공용공간	- 어린이 놀이 공간이 단지의 시각적 중심에 위치	- 각 주호에서 항상 감독이 가능하고 안전한 놀이 공간
	주호/주동 영역	주호/주동 주변공간	- 주호 앞 /반 개방적인 전이 공간 조성 - 주호 뒤/ 사적인 마당을 조성	- 주호 앞 /테라스, 휴식 공간, 정원 - 주호 뒤 / 후원, 가족만의 장소, 전용마당
- 접지성의 추구			- 1층 전용마당 구성 - 2층 직출입 - 인공대지	

공동주택에 대한 새로운 대안으로 제시되어 의도적으로 사회적 접촉을 유발시키는 코하우징의 일반적인 계획원리는 개인생활영역을 주거외부공간으로 확장함으로써 개인의 생활영역을 확대하고 이로 인해 주호 주위의 공동공간을 자신들의 장소로 인식하게 만들면서 커뮤니티의 형성을 유도하는 것이다. 이러한 견지에서 코하우징 단

지 내에서의 생활영역을 단지/ 공동시설/ 주호로 구분하고 매개적 관점에서 접근하였다.

단지 영역은 단지의 외부공간, 각종 시설과 주호간의 전체적 관계에 관한 영역으로서 소규모집단에게 강한 일체감과 연대의식 및 소속감을 심어줄 수 있는 영역이다. 보행로, 중정, 도로체계, 주차 공간, 놀이터, 휴게장소 및 공동시설과 단지와의 연계, 주호와 단지와의 연계 등을 고려할 수 있다.

공동시설 영역은 코하우징에서의 독특한 특징이 나타나는 영역으로 주호의 면적 및 시설을 가능한 축소시키고 상대적으로 공동시설을 늘려 공동식사, 공동작업을 통해 더욱 커뮤니티를 활성화시키며 세탁실을 공동으로 사

8) 이유미 외4, 공동주택단지의 디자인 매뉴얼, 세진사, 2002. p14
 9) 대한주택공사 주택도시연구원, 아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구, 2001. 10, p9
 10) (주)성현, 공동주택의 새로운 디자인 기법에 관한 기초 연구, p65-69
 11) 강부성 외5, 도시 집합주택의 계획 11+44, 발언, 1996

용하고 기계나 장비 등을 공동 소유하여 개인의 주택에서 행해지던 일들을 공동의 공간으로 확대시키는 역할을 하는 영역이다. 주로 식사실, 부엌, 휴게시설, 작업실, 세탁실, 청소년실 등이 위치해 있는 집중형 공동시설이나, 또는 여러 건물로 이러한 공동시설들이 분산해 위치한 경우, 공동시설 주변 공간의 계획과 주호와의 연계, 그리고 보행자 도로와의 연계 등을 생각할 수 있다.

주호의 영역은 주호와 주호외부(인접주호, 단지의 외부 등)를 매개하는 영역으로서 프라이버시가 요구되는 공간이나 부분적으로는 공유영역의 성질을 가지기도 한다. 주호와 연결되는 전이 공간, 직출입부, 개인정원, 보행자 도로와의 관계, 주택유형을 고려할 수 있다.

위에서 고찰하였던 커뮤니티 계획기법의 내용과 함께 코하우징의 커뮤니티 영역을 함께 고려하여, 사례대상을 분석하는 틀을 다음의 <표 2>와 같이 설정하였다.

표 2. 사례 코하우징의 분석 틀

영역	커뮤니티 계획 계획기법	계획 내용
단지 영역	대화, 만남의 공간으로서의 커뮤니티의 중심	광장, 중정, 휴게 및 공동시설, 테마파크, 옥상정원
	단지를 연결하는 도로체계	보차분리 보차혼용
	시간적, 장소적 연결을 위한 보행체계	보행자도로, 보행중정(마당), 산책로, 공중가로, 회랑(유리통로)
	보행을 장려하고 안전을 위한 주차장의 외곽배치	분산형 주차장 집중형 주차장
공동 시설 영역	일상생활을 지원하는 외부 공동 공간	어린이 놀이터, 체육시설, 채소밭, 정원, 벤치(대화공간)
	공동생활을 위한 공동시설 유형	집중형 공동시설 분산형 공동시설
	공동시설 건물 배치	단지 중앙(커뮤니티의 중심) 주동의 지상층 주동의 지하층
	다양한 활동을 위한 공동시설의 종류	커뮤니티 집회실, 노인복지시설, 체육시설, 휴게실, 어린이 놀이시설, 판매시설, 공동식당, 부엌, 세탁실, 청소년실, 취미실
주호 영역	공동시설 주변에 커뮤니티 공간 조성	테라스(휴게시설) 옥외 식사공간
	이웃교제권 형성을 위한 주택 유형	연립형(row houses, attached houses) 리노베이션된 건물 중·고층 아파트형
	주호에 반개방적인 전이공간 조성	정원, 테라스, 계단실, 생활가로, 발코니, 직출입공간
	주호의 프라이버시 확보를 위한 영역 조성	1층 전용마당(후원)
	접지성의 추구	2층 직출입 인공대지

2. 선정된 사례대상 코하우징의 개요

연구의 범위에서 밝힌 것과 같이 기존 연구자의 문헌에 공통적으로 소개하고 있는 코하우징을 대상으로 하여 위에서 언급한 분석의 틀에 의해 세부적 분석이 가능한 15사례의 코하우징을 선정하였으며 그 개요는 다음의 <표 3>과 같다. 선정된 15개 코하우징 사례는 덴마크에서 7사례,

표 3. 사례대상 코하우징의 개요

국가	코하우징단지	연도	세대수	소유형태	주택유형
D1	Bondebjerget	1982-83	80	임대	row houses
D2	Drejerbanken	1978	20	자가+임대	row houses
D3	Jernstøberiet	1981	21	자가	renovated building
D4	Mejdal	1985	14	자가	row houses
D5	Jystrup Savværket	1984	21	공동	row houses
D6	Sol & Vind	1980	27	자가	row houses
D7	Trudslund	1981	33	자가	row houses
S1	Fristad	1984	133	임대	3 blocks
S2	Prästgårdshagen	1984	31	임대	tower
S3	Stolplyckan	1982	186	임대	13 building
A1	Doyle Street	1992	12	자가	renovated building
A2	Winslow	1992	30	자가	attached houses
A3	Nyland	1993	42	공동	attached houses
A4	Southside Park	1993	25	자가	attached houses
A5	Benicia Waterfront Commons	2000	27	자가	attached houses

* 국가/ D- Denmark, S- Sweden, A- America

스웨덴에서 3사례, 미국의 코하우징이 5사례이며 건립연도를 보면 대부분인 9사례가 1980년대에, 4사례가 90년대에, 70년대 후반과 2000년도에 각각 한 사례가 건립되었다.

세대수는 최소 12세대에서 최고 186세대까지 폭넓게 분포되었으며 특히 중·고층의 스웨덴의 코하우징에서 세대수가 많은 것으로 분석되어 세대수는 주택유형과 밀접한 관계가 있음을 보여준다. 한편, 스웨덴의 코하우징이 임대형 코하우징이고 덴마크의 임대형 코하우징인 Bondebjerget단지가 80세대인 것을 보면 대체적으로 자가소유형 보다 임대형 코하우징이 많은 세대수로 구성되어 있음을 알 수 있다. 이는 저소득층을 위한 정부의 보조금에 의해 운영되는 임대형의 코하우징이 세대수를 늘려서 경제적인 효과를 의도한 것으로 해석된다.

주택유형을 보면 덴마크나 미국의 코하우징 12사례 모두 1,2층의 연립주택 형태(row houses, attached houses)이며 스웨덴의 코하우징은 세대수가 많은 전형적인 중·고층의 아파트형 건물이다. 저층의 연립으로 개발된 코하우징은 높은 접지성으로 인해 외부 공간과 각 주호와 유기적인 연결이 유리하며 고층의 코하우징은 주거지의 고밀화에 의해 대규모의 오픈 스페이스를 주민의 공용공간으로서 다양한 목적으로 사용할 수 있는 장점이 있는 것으로 풀이된다.

IV. 코하우징의 커뮤니티 계획기법 분석

1. 단지영역 분석

1) 이웃교류를 위한 외부 환경

단지영역은 단지의 외부 공간, 각종 시설과 주호간의

전체적 관계에 관한 영역으로서 보행로, 중정, 도로체계, 주차 공간, 놀이터, 휴게장소 및 공동시설과 단지와의 연계, 주호와 단지와의 연계 등을 고려할 수 있는 영역이다. 사례대상 코하우징의 단지영역에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법을 분석하기 위해 조사한 내용을 요약하면 다음의 <표 4>와 같다.

표 4. 단지영역의 커뮤니티 계획기법

커뮤니티 계획기법	구체적 적용요소	사례대상 코하우징															
		D1~D7							S1~S3			A1~A5					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
커뮤니티의 중심	광장														0		
	중정	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	휴게/공동시설	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	테마파크																
도로체계	옥상정원																
	보차분리							0	0	0							
보행체계	보차혼용																
	단지내 차로없음	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	보행자도로	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	보행중정/마당	0	0						0								
	산책로								0	0					0		0
주차장의 외곽 배치	공중가로																
	회랑(유리통로)				0			0	0	0							
	분산형 주차장																
	집중형 주차장	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
외부 공동 공간	어린이 놀이터	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	체육시설						0							0			
	채소밭(과수원)	0		0	0	0	0						0			0	
	정원	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	벤치(대화공간)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

사례대상 코하우징에서는 주민들의 만남과 대화가 주로 이루어지는 단지의 커뮤니티의 중심이 되는 공간은 공동시설이 있는 그 주변 휴게 공간, 중정이 대부분으로 나타나며 주차장의 위치는 모든 사례에서 집중형으로 외곽에 위치하는 특징을 보이고 외부 공동 공간 중에 거의 모든 사례에서 어린이 놀이터, 정원, 대화공간, 벤치 등이 조성되어 있다. <그림 1 참조> 그리고 단지 내에서는 자동차의 진입이 대체적으로 허용되지 않고 보행자도로를 통한 보행체계를 통해 보행이 유도되는 환경이 이루어져 있다.

이는 코하우징의 단지영역이 주민들이 충분히 외부공간을 활용하며 사회적 접촉을 유발시키는 적절한 시설과 주민간의 감시효과 등을 통해 안전성의 문제를 해결하며 공동시설에서의 공동 활동과 정원 가꾸기, 어린이와의 놀이 등 외부 공간 이용에 따라 더욱 친밀한 이웃과의 교류가 확대되는 물리적 특성을 가지고 있는 것으로 분석된다.

2) 주택유형에 따른 물리적 특성

한편, 단지영역의 조사결과를 보면 작은 규모의 세대로 이루어진 저층의 연립형 코하우징과 중·고층의 다세

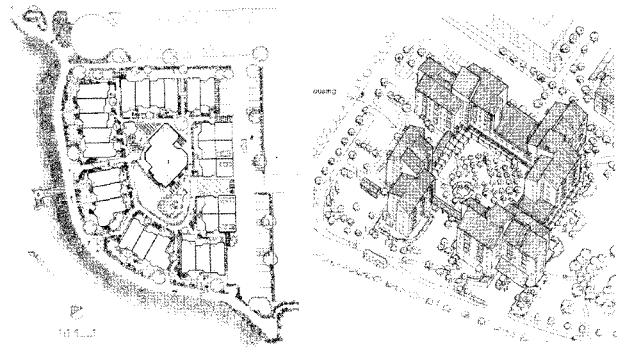


그림 1. 공동시설과 중정이 커뮤니티의 중심이 되는 미국의 Benicia Waterfront Commons 출처/ Cohousing, 1994

그림 2. 회랑으로 각 주동이 연결되고 중정을 둘러싼 스웨덴의 Prästgårdshagen 출처/ New Household New Housing, 1989

대 코하우징의 주택유형별 특징에 의해 구별되어 나타나는 계획기법이 있음을 파악할 수 있었다. 이는 도로체계와 보행체계에서 뚜렷하게 나타나는데 모든 저층형 코하우징에는 단지 내 자동차가 없고 보행체계는 보행자도로인 반면 고층형 코하우징에서는 도로체계는 보차분리되어 차로와 보행자도로가 구성되고 보행체계는 각 외부공간을 연결하는 보행자도로와 각 주동을 연결하는 회랑(유리통로)으로 구성되어 있다. 이 회랑은 각 주동을 연결할 뿐 아니라 중정 등 공동공간을 둘러싸고 배치되면 그 공간을 매개로 주거동 상호간의 근린교류를 촉진할 수 있다. 특히, 겨울이 길고 날씨가 추운 스칸디나비아의 주거단지에서 겨울에도 옥외의 공동생활이 활발하도록 개발되었다는 것을 알 수 있다.<그림 2 참조>

이는 저층형 코하우징이 높은 접지성으로 인해 외부공간과 각 주호의 유기적인 연결이 유리하고 단지 내에서 보행을 통한 빈번한 이웃과의 접촉을 통해 강한 소속감과 커뮤니티 형성이 이루어지지만 고층의 코하우징은 많은 세대수와 인간성 척도에서 벗어나는 외부공간의 스케일로 외부공간, 각 주호와 단절될 우려가 있으므로 각 주동 건물을 실내로 연결하는 회랑이 공용공간을 둘러싸며 배치되어 영역성을 확보하고 소속감을 부여하여 공동생활 공간으로서 활성화가 이루어지도록 조성한 것으로 판단된다.

2. 공동시설 영역 분석

1) 공동시설 유형별 특징

공동시설의 유형도 아래의 <표 5>에 의하면 주택의 유형과 깊은 상관관계가 있음이 나타난다. 저층형 코하우징은 전 사례에서 집중형 공동시설의 형태이며 공동시설 건물의 위치도 12사례 중 8사례(67%)가 단지 중앙에 위치하고 4사례(33%)가 단지 입구에 위치하고 있으며 그 집중형 공동시설의 주변에는 12사례 전체에서 테라스/휴게공간이, 9사례(75%)에서 외부의 식사공간이 조성되어 있다. 한편 고층형 코하우징에서는 대부분 각 주동의 지

표 5. 공동시설 영역의 커뮤니티 계획기법

커뮤니티 계획기법	구체적 적용요소	사레대상 코하우징														
		D1-D7					S1-S3					A1-A5				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
공동시설 유형	집중형 공동시설	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	분산형 공동시설							0	0							
공동시설 건물 배치	단지 중앙	0	0	0		0					0		0	0	0	
	단지 입구				0	0	0				0					
	주동의지상층							0	0	0						
	주동의지하층															
다양한 활동을 위한 공동시설 종류	커뮤니티 집회실							0	0	0						
	노인복지시설							0	0	0						
	체육시설	0	0					0	0		0		0			
	휴게실/공동거실	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	어린이 놀이시설	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	판매시설		0		0	0	0	0	0	0						
	공동식당	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	공동부엌	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	공동세탁실	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	청소년실			0	0	0	0						0	0	0	
	탁아시설				0	0	0	0	0	0						
	취미실	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	수납시설										0	0	0			
도서실						0	0							0		
공동시설 주변 공간	테라스/휴게공간	0	0	0	0	0	0			0		0	0	0	0	
	옥외식사 공간	0	0	0		0	0					0	0	0	0	

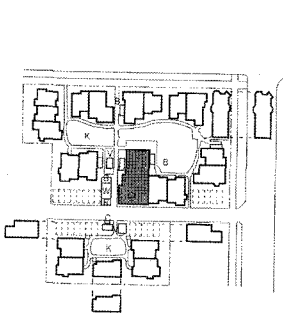


그림 3. 집중형 공동시설 유형인 common house가 단지 중앙에 위치한 Southside Park Cohousing 출처/ 더불어 사는 이웃, 세계의 코하우징, 2000

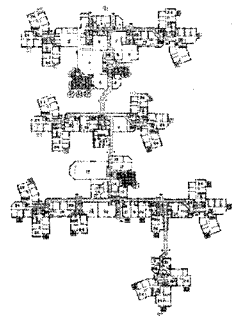


그림 4. 공동시설이 각 주동에 적절히 분산된 Stolpolyckan 단지 출처/ New Household New Housing, 1989

상층을 중심으로 집중되어 있거나 분산되어 위치하고 있다. 이는 접지성이 좋고 근린교류가 유리한 저층형 코하우징에서는 공동시설이 하나의 건물로 독립되어¹²⁾ 단지의 가장 핵심이 되며 각 주호에서의 거리가 비슷한 장소에

12) 덴마크나 미국과 같은 저층형 코하우징이 개발된 단지에서는 이러한 독립된 공동시설을 커먼 하우스(common house)라고 부른다. Kathryn McCamant & Charles Durrett, Cohousing, Ten Speed Press, 1994.

배치됨으로써 주민들의 각종 공동생활뿐 아니라 그 활동을 매개로 하여 대화와 만남을 위한 커뮤니티의 중심이 되고 있음을 알 수 있다. 고층형 코하우징에서는 각 주동의 지상층 등에 위치하여 접근에 대한 편리를 추구하며 저층형에 비해 상대적으로 주민의 교류와 만남의 의미는 약해지고 식사나 세탁, 탁아 등의 가사와 생활편의를 위한 서비스¹³⁾를 제공받는 것에 더욱 치중하는 경향이 있는 것으로 분석된다.

2) 공동생활을 위한 시설의 종류

코하우징 단지를 하나로 엮어 줄 수 있는 매개체의 역할을 하는 공동시설의 종류는 크게 생활지향을 위한 공간, 연령별 복지를 위한 공간, 사교·문화를 위한 공간, 관리·편의를 위한 공간으로 나누어 볼 수 있다.<표 6 참조> 공통적으로 공동식사, 세탁 등의 가사 부담을 들어주는 생활 지향형 공간이 거의 모든 단지에 갖추어져 있어 코하우징에서 생활 지향형 공간이 매우 중요한 공동시설로 파악된다. 대규모 세대의 고층형 코하우징에서는 노인복지시설과 커뮤니티 집회실이 독립되어 조성되어 있으며 사교·문화를 위한 공간과 관리·편의를 위한 공간은 특별한 상관 관계없이 사레별 주민의 연령층, 소득수준, 요구에 의해 설치되어 있는 것으로 보이나 그 중에서는 대부분의 코하우징에 취미실, 휴게실/공동거실이 조

표 6. 유형에 따른 공동시설의 종류

유형	시설의 종류	분석 내용
생활 지향형 공간	공동부엌, 공동식당, 세탁실, 수납시설	공통적으로 공동작업과 가사 경감을 위한 공동부엌, 공동식당(100%), 세탁실(93%)이 중요하게 인식되고 있음.
연령별 복지공간	노인복지 시설, 어린이 놀이시설, 탁아시설, 청소년실	어린이 놀이시설(93%)은 대부분 사레에 조성되어 있는 반면 노인의 복지나 탁아시설은 대규모 세대의 고층형 코하우징에 집중되어 있다.
사교·문화 의공간	체육시설, 취미실, 휴게실/공동거실	취미실(93%), 휴게실/공동거실(87%)은 모든 사레에 조성되어 단지 내 이웃과의 교류에 중요한 역할을 하고 있다.
관리·편의의 공간	커뮤니티 집회실, 판매시설, 도서실	커뮤니티 집회실은 대규모 세대인 고층형 코하우징에서 커뮤니티 형성에 중요한 역할을 한다.

성되어 있어서 주민들의 사교, 문화를 위한 강조가 두드러지는 것을 볼 수 있다.

3. 주호 영역 분석

1) 주택유형에 따른 이웃 교류

아래의 <표 7>에 따르면 주택의 유형은 저층 연립형(67%), 중·고층 아파트형(25%), 리노베이션된 건물의 형태(18%)의 순으로 나타나고 있으며 이들 유형에 따라 각각 적합한 이웃 교류를 위한 계획기법이 적용되고 있다.

13) 스웨덴에서는 코하우징이 직업을 가진 기혼여성의 가사노동의 경감을 위하여 유료로 서비스를 공급받는 서비스 모델의 코하우징으로 출발하였다. 최정신, 덴마크 자치관리모델 노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한 가정학회지, 2003, 제4권 4호, p.6-8

표 7. 주호/주동 영역의 커뮤니티 계획기법

커뮤니티 계획 기법	구체적 적용요소	사례대상 코하우징														
		D1~D6					S1~S5					A1~A4				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
주택의 유형	저층 연립형	0	0	0	0	0	0					0	0	0	0	
	리노베이션 건물			0								0				
	중·고층 아파트형							0	0	0						
반 개방적 전이 공간 조성	개별정원	0	0	0	0	0								0	0	
	테라스	0	0	0	0	0					0	0	0	0		
	계단실(ele. hall)							0	0	0						
	생활가로				0						0					
	중정(실내중정)			0				0	0	0	0					
프라이버시 영역	1층 전용마당	0	0	0	0	0	0				0			0	0	
	2층 직출입										0			0	0	
집지성의 추구	직출입 공간															
	인공대지															

우선, 가장 커뮤니티 형성과 이웃교류에 유리한 저층 연립형은 집약적 이용 및 건설비의 절약, 단독주택보다 높은 밀도를 유지할 수 있는 장점과 공동시설도 단지 규모에 따라 적절히 배치할 수 있어 코하우징에 적합한 주택유형으로 판단된다.

또한 공동시설과 각 주호와의 유기적 연결이 좋고 개별정원이나 뜰의 확보가 유리하여 정원 가꾸기 등을 통해 이웃간의 접촉기회가 많다. 그리고 시각적 청각적 척도가 적절하여 어린이 보호와 공동의 방어효과가 커서 강한 소속감과 애착심을 느낄 수 있다. 중·고층의 코하우징에서는 계단실이나 엘리베이터 홀에 휴게공간을 조성하여 대규모 세대 중에서 인접해 한 세대를 중심으로 소규모의 커뮤니티가 형성되도록 고려하고 있으며 리노베이션 된 건물형 코하우징은 보통 한 건물에 실내중정이나 공용마당이 조성되어 이러한 공간을 매개로 소규모의 세대가 친밀하게 생활하도록 배려하고 있다.

2) 반 개방적 전이 공간 /선택적인 공공 공간과 개인적 공간

각 주호의 전면에는 반 개방적인 전이공간을 형성하여 주민들이 공공 공간으로 더 나가든지 주호의 개인적 공간에 머무르든지 주민의 의사에 따라 선택 가능하도록 하여 커뮤니티에 대한 개방감과 함께 자칫 공동주택에서

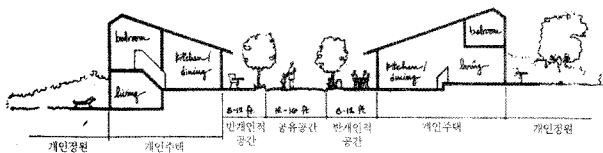


그림 5. 반 개방적인 전이공간 출처/ 새로 쓰는 주거문화(2000)

소홀해 지기 쉬운 프라이버시를 확보하도록 계획되었다.

주로 저층형의 코하우징에서는 주호 전면 테라스(67%), 개별정원(47%)을 형성하고 있으며 리노베이션한 건물형태나 중·고층형의 코하우징에서는 마당이나 중정(실내중정)을 형성하여 전이공간을 형성하여 공공 공간과 개인 공간이 바로 연결되지 않고 반 개방적인 공간의 형식을 취하였다. 특히 저층형의 코하우징에는 전면 전이공간 후면에는 12사례중 10사례가 전용마당을 형성하여 프라이버시가 확보되도록 고려되고 있어서 개인 주택에서 커뮤니티와 프라이버시에 대한 균형을 유지하도록 적용되고 있다.

4. 소 결

위의 사례조사를 통하여 분석된 각 코하우징의 단지영역, 공동시설 영역, 주호 영역에 대한 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 특성을 분석, 요약하여 다음의 <표 8>로 정리하였다.

V. 결 론

이상의 연구를 통해서 선정된 서구의 15사례의 코하우징을 대상으로 조사된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 분석 결과는 다음과 같이 몇 가지로 요약할 수 있다.

첫째, 코하우징의 단지 영역, 공동시설 영역, 주호/주동의 영역에서 주민들이 서로 만나고, 경험을 나누고 교류를 유도하는 물리적 환경을 적극적으로 제공하고 있다. 먼저, 단지 내에서는 대체적으로 자동차의 진입을 허용하지 않고 주차장은 외곽에 위치시킴으로써 보행을 통해 각 외부 공간과 공동시설, 주호를 연결하도록 하며 이를 통해 사회적 접촉을 일으키며 외부공간에 정원, 어린이 놀이터, 대화 공간 등 적절한 매개의 공간을 통해 단지를 하나로 통합하고 있다.

둘째, 공동시설은 단지의 커뮤니티의 중심으로 인식되며 외부 공간에 비해 보다 적극적인 주민의 참여와 교류를 유도하고 있다. 이는 공동식사, 세탁, 육아 등의 일상의 작업을 함께하는 사회적 제도가 물리적인 계획과 병행될 때 이웃교류가 더욱 확대됨을 알 수 있게 한다.

셋째, 주택의 유형에 따른 차별화된 계획요소가 발견되는데 저층형의 연립형 코하우징은 소규모 세대로서 접지성이 높고 보행체계를 통해 주호와 독립된 공동시설과의 연결성이 좋으며 인간의 시·청각적 스케일에 적합한 강한 커뮤니티 형성에 유리한 계획기법이 적용되었으며 고층형의 코하우징은 대규모 세대이므로 각 주동을 회랑으로 연결하거나 계단실이나 엘리베이터 홀을 이용한 인접한 주호들 사이의 소그룹의 커뮤니티를 강화시키는 기법이 적용되고 있다.

넷째, 코하우징의 주호/주동영역에서는 단지 내의 커뮤니티 형성 뿐 아니라 프라이버시를 확보하는데 유리한 환경을 제공하고 주호 전면의 반 개방적인 전이 공간을 통하여 주민의 선택에 의해 커뮤니티와 프라이버시의 균

표 8. 코하우징에서의 커뮤니티 개념의 계획기법 분석

영역	커뮤니티 계획기법	적용된 세부 계획기법	분석 내용
단지 영역	커뮤니티의 중심	공동; 휴게/공동시설 100%(15/15) 중정 67%(10/15)	* 코하우징의 외부공간은 주민들의 보행을 유도하고, 단지 중앙의 공동시설을 중심으로 정원, 어린이 놀이터 등의 공동 공간에서 일상의 활동을 통해 만남과 대화가 발생하도록 계획되었다. * 코하우징의 주택 유형에 따른 차별적 계획기법/저층형은 높은 접지성과 단지내 자동차를 허용하지 않고 보행을 통한 유기적 연결 강조하며 고층형은 주동을 연결하는 회랑과 중정으로 영역성을 확보함
	도로체계	저층형: 단지내 차로 없음 100%(12/12) 고층형: 보차 분리 100%(3/3)	
	보행체계	공동: 보행자도로 93%(14/15) 고층형: 회랑(유리통로) 100%(3/3)	
	주차장의 외곽배치 유형	공동: 집중형 주차장 100%(15/15)	
	외부 공동공간	공동: 정원, 벤치(대화공간) 100%(15/15) 어린이 놀이터 93%(14/15)	
공동시설 영역	공동시설 유형	저층형: 집중형 100%(12/12) 고층형: 분산형 67%(2/3)	* 물리적 환경 뿐 아니라 공동 활동을 활성화 시키는 사회적 환경을 강조함으로 커뮤니티의 강화를 꾀하고 있다. 공동식사, 세탁 등의 가사를 공동적으로 하고 어린이 돌봄과 취미활동을 통해 이웃교류가 활발해진다. * 저층형에서는 공동시설이 독립된 한 건물의 형태로 단지 중앙에 위치하며 주변공간도 활성화 됨 * 고층형은 주로 주동의 지상층에 분산되며 다세대 이므로 상대적으로 이웃 교류 보다는 서비스가 강조 됨
	공동시설 건물배치	저층형: 단지중앙 67%(8/12) 단지입구 33%(4/12) 고층형: 주동 지상층 100%(3/3)	
	공동시설 종류	공동: 공동부엌, 공동식당 100%(15/15) 세탁실, 어린이 놀이시설, 취미실 93%(14/15)	
공동시설 주변공간	저층형: 테라스, 휴게공간 92%(11/12) 육외식사 공간 75%(9/12)		
주호 영역	주택유형	저층 연립형 67%(10/15) 리노베이션된 건물유형 13%(2/15) 중·고층 아파트형 20%(3/15)	* 저층 연립형은 가장 커뮤니티 형성과 이웃교류에 유리한 형태이다. / 각 주호와 유기적 연결, 팔, 정원의 확보, 토지의 집약적 이용과 건설비의 절감효과가 좋다. * 반 개방적인 전이공간을 주호의 전면에 설치하여 공공 공간과 개인공간의 충돌을 완화하고 주민의 선택에 의해 프라이버시가 최대한 확보되도록 고려되어 계획되었다.
	반 개방적인 전이공간 구성	저층형: 테라스 83%(10/12) 개별정원 58%(7/12) 고층형: 계단실(ele. hall), 중정 100%(3/3)	
	프라이버시 영역구성	저층형: 전용 마당 83%(10/12)	
	접지성의 추구	저층형: 직출입 25%(3/12)	

형과 조화를 꾀할 수 있도록 계획되었다. 이는 프라이버시의 확보가 강한 커뮤니티를 형성할 수 있는 하나의 방법이 됨을 보여주는 것이다.

다섯째, 덴마크, 스웨덴, 미국에서 각각 다르게 나타나는 커뮤니티 개념은 각 나라의 풍토와 거주자들이 생각하는 공동체에 대한 개념에 따라 그에 적합한 형태로 개발되고 정착된 것을 알 수 있다. 미국은 덴마크의 영향을 받아 덴마크와 유사한 형태로 개발되었는데 이들은 거주자가 주체가 되어 강한 커뮤니티 형성이 유리하도록 소규모 세대수의 접지형 연립주택으로 개발되어졌고 이

와 비교해 스웨덴의 코하우징은 정부의 주도적인 복지정책의 일환으로 노인, 장애인에 대한 서비스를 지원하는 코하우징으로 개발되어 대규모 세대의 중·고층 아파트 형태의 주택유형으로 발전되었다.

본 연구의 결과를 바탕으로 새로운 주거형태에 대한 인식과 커뮤니티 형성에 적극적인 공동주택 계획이 적극적으로 검토되고 다양한 연구들이 병행되기를 기대한다.

참 고 문 헌

1. 손세관(1986), "사회적 장소"의 구성패턴과 서민주거단지 계획의 기본방향, 한국국토계획학회지 국토계획, 제21권 제3호.
2. 이규인, 이재준, 황경희(1994), 주거단지 공동체 활성화를 위한 배치계획 연구, 한국국토계획학회지 국토계획, 제29권 제4호.
3. 이연숙(1995), 미래주택과 공유공간, 경춘사.
4. 강부성의 5(1996), 도시 집합주택의 계획11+44, 발언.
5. 주거학 연구회(2000), 새로 쓰는 주거문화, 교문사.
6. 주거학 연구회(2000), 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사.
7. 윤정혜(2000), 세계공유집합주택의 사례비교연구, 연세대학교 대학원.
8. 대한주택공사 주택도시연구원(2001), 아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구.
9. 신용재(2001), Cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회지, 제12권 제1호.
10. 김학균·김정곤(2001), 집합주거 단지내의 커뮤니티 형성에 관한 이론적 고찰, 한국주거학회지 제12권 제2호.
11. 이유미외 4(2002), 공동주택단지의 디자인 매뉴얼, 세진사.
12. 최정신(2003), 덴마크 자치관리모델(Self-work Model) 노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한가정학회지, 제 41권 4호.
13. 신용재(2003), 일본 노인 코렉티브 하우스에서 커뮤니티 디자인 적용에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 제14권 제5호.
14. (주)성현, 공동주택의 새로운 디자인 기법에 대한 기초 연구
15. 남용훈·도경미·신중진(2004), 커뮤니티 개념을 고려한 아파트 계획기법에 관한 연구, 한국도시설계학회 춘계학술발표논문집.
16. Jan Gehl(1987), Life between buildings, Van Nostrand Reinhold.
17. Karen A. Frank, Sherry Ahrentzen(1989), New Households New Housing, Van Nostrand Reinhold.
18. Dorit Fromm(1991), Collaborative communities, Van Nostrand Reinhold.
19. Kathryn McCamant & Charles Durrett(1994), Cohousing, Ten Speed Press.
20. Dorit Fromm(2000), American Cohousing : the First five years, Journal of Architectural and Planning Research V17 No.2, Summer.
21. Dick Urban Vestbro(2000), From collective housing to cohousing, Journal of Architectural and Planning Research V17 No.2, Summer.
22. Han, Min Jeong·Kim, Jin Woo·Lee, Sang Ho(2004), The Study on the Characteristics of Site Planning for the Improvement of the Sense of Community in Cohousing, AIDIA Journal, Vol. 4.

(接受: 2005. 8. 25)