



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](#)

공학석사 학위논문

서울시 공공주도형 공동체주택의
주거만족도에 관한 연구

**Residents Satisfaction
on Government-Initiated Community Housing
of The Seoul Government**

2017년 2월

서울시립대학교 대학원

도시공학과

장 용 준

서울시 공공주도형 공동체주택의
주거만족도에 관한 연구

Residents Satisfaction
on Government-Initiated Community Housing
of The Seoul Government

지도교수 유 석 연

이 논문을 공학석사 논문으로 제출함

2016년 12월

서울시립대학교 대학원
도시공학과
장 용 준

장용준의 도시공학 석사학위 논문을 인준함.

심사위원장 양 승 우 인

심 사 위 원 김 정 빈 인

지도교수 유 석 연 인

2016년 12월

서울시립대학교 일반대학원

국문초록

공동체주택은 커뮤니티 공간을 갖춘 공동주택에서 공동체를 이루어 특정 생활을 공유하거나 생활문제를 함께 해결해나가는 주택형태이다. 최근 1인 가구 증가, 인구고령화 및 주거비 부담 경감의 필요성 확대 등에 대한 관심이 늘어나고 있는 배경으로 확대되고 있는 추세이다.

서울시는 2014년 10월 ‘공동체주택 보급·확산 종합계획’을 수립하는 등 다양한 지원 정책을 모색하고 있으며, SH공사를 통한 공공임대주택의 일환으로 가양동, 만리동, 홍은동 등 공동체주택을 시행한 바 있다.

본 연구는 공동체주택의 건축형태, 주택공급방식, 공공의 지원방안 등 공급자의 입장에서 선행연구들이 이루어진 것에 대하여 직접 거주하는 입주자의 입장에서 연구해야 한다는 배경에서 출발하고 있다. 이에 본 연구의 목적은 2013년 이후 서울시 주도로 공급된 공동체주택 사례에 대하여 입주자들의 주거만족도를 분석하는 것이다.

연구의 결과로 첫째, 입주자들은 저렴한 가격에 주택을 공급받을 수 있다는 점에 가장 만족하고 있으며 이는 기존 임대주택의 입주계기와 다르지 않음을 확인하였다. 둘째, 공공주도형 공동체주택 중 공공임대형에 비해 코디네이터가 참여한 민관협력형에서 공동체 활동이 더욱 원활하여 이에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다. 셋째, 입주자 특성에 적합한 공동공간 및 개별 주거공간의 조성은 입주 후 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

본 연구는 최근 입주한 공동체주택을 사례로 한 연구로서 공동체 활동이 무르익을 시간이 짧았다는 한계를 갖고 있다. 하지만 입주자의 입장에서 주거만족도를 살펴봄으로써 공공주도 공동체주택의 취지와 실제의 차이점을 도출했다는 점에서 향후 공동체주택 지원 정책 수립에 시사점을 제공한다.

주요어(Keyword) : 공동체주택, 주거만족도, 공공주도

공학석사 학위논문

서울시 공공주도형 공동체주택의 주거만족도에 관한 연구

**Residents Satisfaction
on Government-Initiated Community Housing
of The Seoul Government**

2017년 2월

서울시립대학교 대학원

도시공학과

장 용 준

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경 및 목적	1
제2절 연구의 방법 및 흐름	2
1. 연구의 방법	2
2. 연구의 흐름	3
제2장 이론고찰 및 선행연구 검토	4
제1절 공동체주택	4
1. 공동체주택의 배경	4
2. 공동체주택의 개념과 유형	6
3. 서울시 공동체주택 정책	11
4. 공동체주택의 취지	12
제2절 주거만족도	15
1. 주거만족도의 개념	15
2. 주거만족도의 영향요인	17
제3절 선행연구 검토	20
제3장 연구의 틀	22
제1절 공공주도형 공동체주택의 현황 및 연구대상 선정	22
1. 공공주도형 공동체주택의 현황	22
2. 연구대상 선정	23
3. 입주자 설문조사 및 심층인터뷰 개요	24
제2절 주거만족도 지표 설정	25

제4장 공공주도형 공동체주택 주거만족도 분석	30
제1절 대상지 현황	30
제2절 입주자 가구특성	32
제3절 입주자 심층인터뷰 조사결과	34
제4절 주택별 주거만족도 분석	37
1. A주택	37
2. B주택	39
3. C주택	41
4. F주택	43
제5절 주택별 주거만족도 비교분석	45
1. 주택운영지표 주택별 분산분석	46
2. 시설 및 환경지표 주택별 분산분석	48
3. 주택관리지표 주택별 분산분석	50
4. 전체만족지표 주택별 분산분석	52
제6절 주거만족도 영향요인 분석	53
1. 요인분석(Factor Analysis)	53
2. 주거만족도 영향요인 분석	55
제7절 소결	57
 제5장 결론	 60
제1절 연구의 요약	60
제2절 연구의 한계 및 시사점	61
 참고문헌	 63
부록	66
Abstract	72

〈표 차례〉

〈표 1〉 공동체주택의 유형	8
〈표 2〉 기존 공공임대주택과 공공주도형 공동체주택의 비교	10
〈표 3〉 선행연구 검토	21
〈표 4〉 공공주도형 공동체주택의 현황	23
〈표 5〉 주거만족도 지표조사	26
〈표 6〉 주거만족도 지표 및 세부항목	29
〈표 7〉 대상지 주택현황	31
〈표 8〉 입주자 가구특성	33
〈표 9〉 심층인터뷰 조사결과	36
〈표 10〉 A주택 주거만족도 지표별 결과	37
〈표 11〉 A주택 입주자 주거만족도	38
〈표 12〉 B주택 주거만족도 지표별 결과	39
〈표 13〉 B주택 입주자 주거만족도	40
〈표 14〉 C주택 주거만족도 지표별 결과	41
〈표 15〉 C주택 입주자 주거만족도	42
〈표 16〉 F주택 주거만족도 지표별 결과	43
〈표 17〉 F주택 입주자 주거만족도	44
〈표 18〉 주택운영지표 주택별 ANOVA 분산분석 결과	46
〈표 19〉 주택운영지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과	47
〈표 20〉 시설 및 환경지표 주택별 ANOVA 분산분석 결과	48
〈표 21〉 시설 및 환경지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과	49
〈표 22〉 주택관리지표 주택별 ANOVA 분산분석 결과	50
〈표 23〉 주택관리지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과	51

<표 24> 전체만족지표 주택별 ANOVA 분산분석 결과	52
<표 25> 전체만족지표 분산분석 사후분석(다중비교) 결과	52
<표 26> 요인분석의 KMO와 Bartlett의 검정결과	53
<표 27> 주거만족도 세부항목에 대한 요인분석 결과	54
<표 28> 주거만족도 회귀모형 통계치 및 분산분석결과	56
<표 29> 주거만족도 영향요인 분석결과	56
<표 30> 주택별 분산분석 사후검정결과 항목	58



〈그림 차례〉

〈그림 1〉 연구의 흐름	3
〈그림 2〉 서울시 1인 가구 비율 변화추이	4
〈그림 3〉 서울시 주택 전세가격 지수 변화추이	5
〈그림 4〉 LH 공공임대주택	10
〈그림 5〉 공동체주택, 배우의 집	10
〈그림 6〉 공동체주택 대출제도 구조도	11
〈그림 7〉 공동체주택의 취지	14
〈그림 8〉 A주택 외부사진	31
〈그림 9〉 B주택 외부사진	31
〈그림 10〉 C주택 외부사진	31
〈그림 11〉 F주택 외부사진	31
〈그림 12〉 A주택 주택운영지표 주거만족도 그래프	37
〈그림 13〉 A주택 시설 및 환경지표 주거만족도 그래프	37
〈그림 14〉 A주택 주택관리지표 주거만족도 그래프	37
〈그림 15〉 A주택 전체만족지표 주거만족도 그래프	37
〈그림 16〉 B주택 주택운영지표 주거만족도 그래프	39
〈그림 17〉 B주택 시설 및 환경지표 주거만족도 그래프	39
〈그림 18〉 B주택 주택관리지표 주거만족도 그래프	39
〈그림 19〉 B주택 전체만족지표 주거만족도 그래프	39
〈그림 20〉 C주택 주택운영지표 주거만족도 그래프	41
〈그림 21〉 C주택 시설 및 환경지표 주거만족도 그래프	41
〈그림 22〉 C주택 주택관리지표 주거만족도 그래프	41
〈그림 23〉 C주택 전체만족지표 주거만족도 그래프	41

<그림 24> F주택 주택운영지표 주거만족도 그래프	43
<그림 25> F주택 시설 및 환경지표 주거만족도 그래프	43
<그림 26> F주택 주택관리지표 주거만족도 그래프	43
<그림 27> F주택 전체만족지표 주거만족도 그래프	43



제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

공동체주택은 커뮤니티공간을 갖춘 공동주택에서 공동체를 이루어 특정 생활을 공유하거나 생활문제들을 함께 해결해나가는 주택형태이다. 최근 고령화 및 1-2인 가구 증가, 주거비 부담 경감의 필요성 확대, 가구구성에 맞춘 맞춤형 주택 및 공동체 생활에 대한 관심 증대 등의 이유로 공동체주택 사례가 점차 확대되고 있는 추세이다. 서울시는 2014년 10월 ‘공동체주택 보급·확산 종합계획’을 수립한 후 금융기관과 연계하여 대출상품을 개발·운영하고, 민간사업자 및 입주 희망자를 대상으로 한 지원센터를 운영하는 등 공동체주택의 확산 및 정착을 위해 다양한 지원 정책을 모색하고 있다. 또한, 최근 SH공사를 통한 공공임대주택의 일환으로 가양동, 만리동, 홍은동 등지에 공동체주택을 시행한 바 있으며, 입주자를 사전에 모집하여 협동조합을 구성함으로써 기획 단계부터 입주시점까지 이들의 요구를 반영하는 노력을 하고 있다.

공동체주택은 주택협동조합, 공유주택, 셰어하우스 등의 주제로 나타나고 있으며, 건축형태나 주택공급방식 및 이에 대한 공공의 지원방안 등과 같이 공급자의 입장에서 주로 연구되어 왔다. 본 연구는 공동체주택 활성화를 위해 입주자의 입장에서 연구해야 한다는 배경 하에 2013년 이후 공급되어 온 서울시 공동체주택 사례를 중심으로 입주자 주거만족도를 분석함으로써 공공주도로 시행된 공동체주택의 취지와 실제의 차이점을 도출하는 것을 목적으로 한다.

제2절 연구의 방법 및 흐름

1. 연구의 방법

본 연구에서는 공공주도형 공동체주택 입주자의 주거만족도를 조사, 분석하기 위해 문헌연구와 사례조사, 설문조사 및 심층인터뷰, 통계분산 분석을 실시하였다.

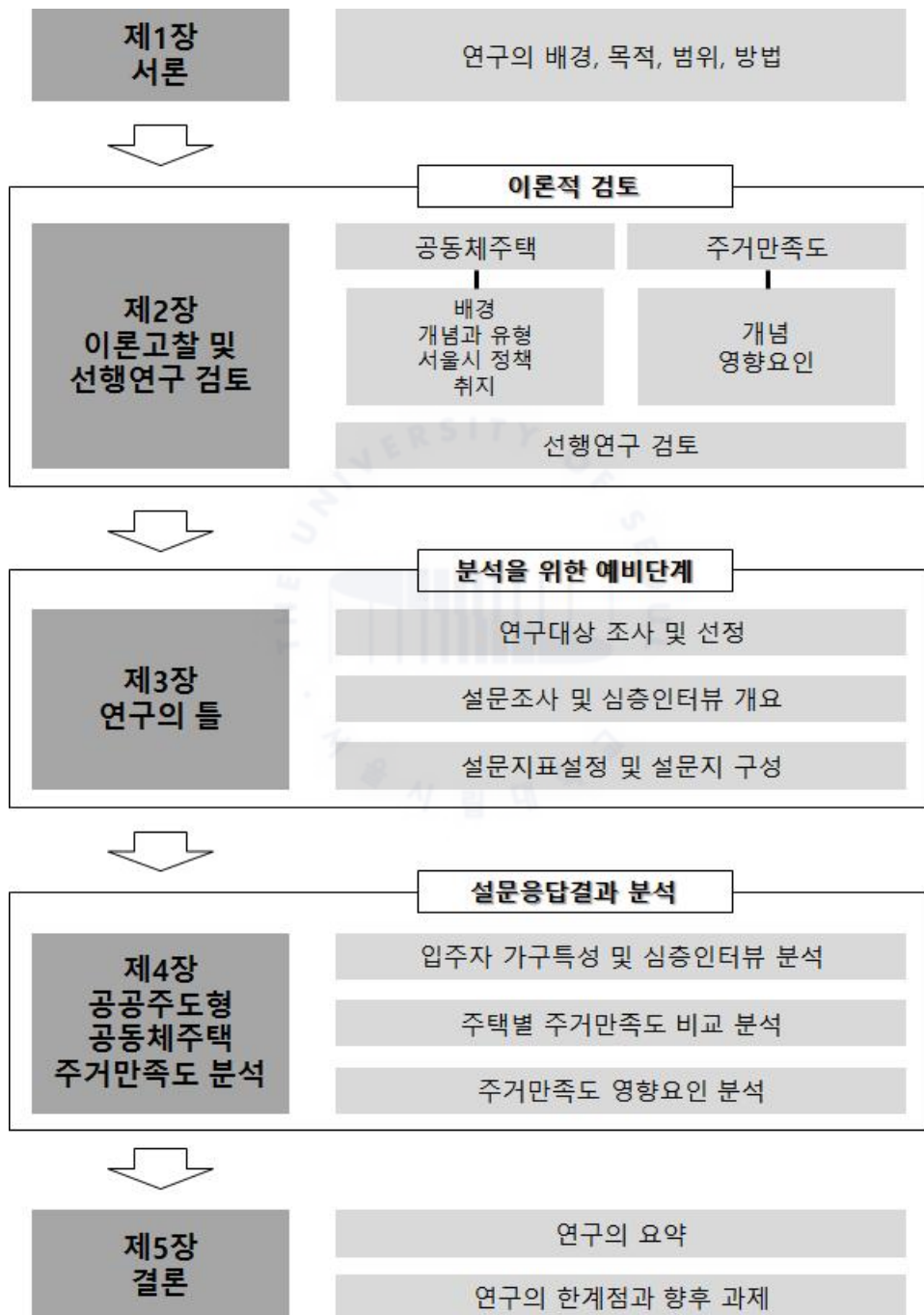
먼저, 공동체주택의 배경, 개념 및 유형, 정책의 이론적 고찰을 통해 취지를 확인했으며, 주거만족도의 개념, 영향요인의 이론적 고찰로 연구의 이론적 토대를 갖추었으며, 선행연구 검토를 통해 설문지표를 도출하고 설문문항을 작성하였다.

둘째, 설문조사는 2016년 3월 8일부터 3월 26일까지 각 주택의 조합과 사전연락을 통해 지면조사 및 온라인조사로 나누어 총 48부를 회수하였다. 또한 설문과 함께 각 주택별 정기모임을 통해 심층인터뷰를 실시하였다.

셋째, 설문조사를 통해 구축된 기초 DB를 토대로 지표항목에 대한 주택별 차이가 유의한지를 살펴보기 위해 SPSS, PASW Statistics 18과 MS Excel 2013을 사용하여 통계분산분석(ANOVA일원분산분석)을 실시하고, 사후검정(다중비교)를 통해 어떤 주택간 차이가 유의하게 나타났는지를 확인하였다.

마지막으로 공공주도형 공동체주택 입주자의 주거만족도에 미치는 영향을 측정하기 위해 설문지표의 세부항목들 간 요인분석을 먼저 실시한 후 추출된 요인을 이용해 다중회귀분석을 실시하였다.

2. 연구의 흐름



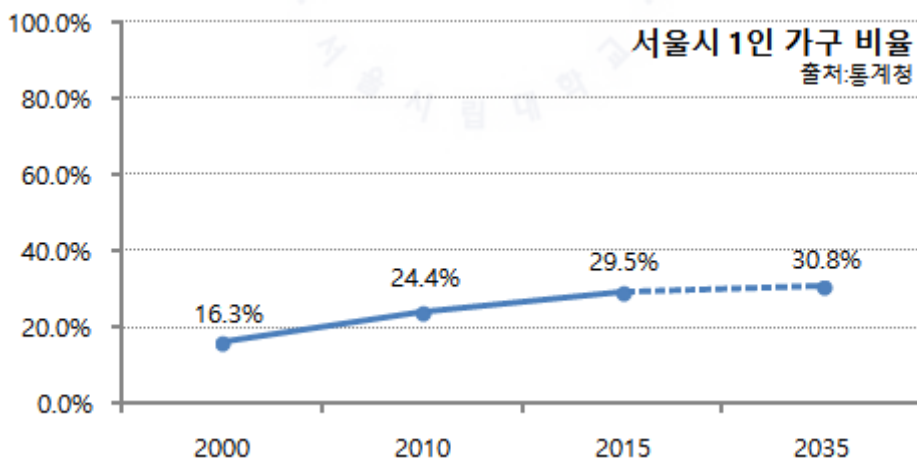
제2장 이론고찰 및 선행연구 검토

제1절 공동체주택

1. 공동체주택의 배경

공동체주택이 떠오른 배경은 첫째, 1인 가구의 급속한 증가이다. 고령화, 만혼·비혼 등의 영향으로 청년과 노인 중심의 1인 가구가 증가하고 있다. 통계청의 인구주택총조사에 따르면, 2000년 16.3%에 불과했던 서울시 1인 가구의 비중은 2010년 24.4%, 2015년 29.5%로 늘어났고, 2035년이 되면 30.8%까지 늘어날 것으로 추계하고 있다. 1인가구의 증가는 새로운 주거유형에 대한 필요성을 제기한다.

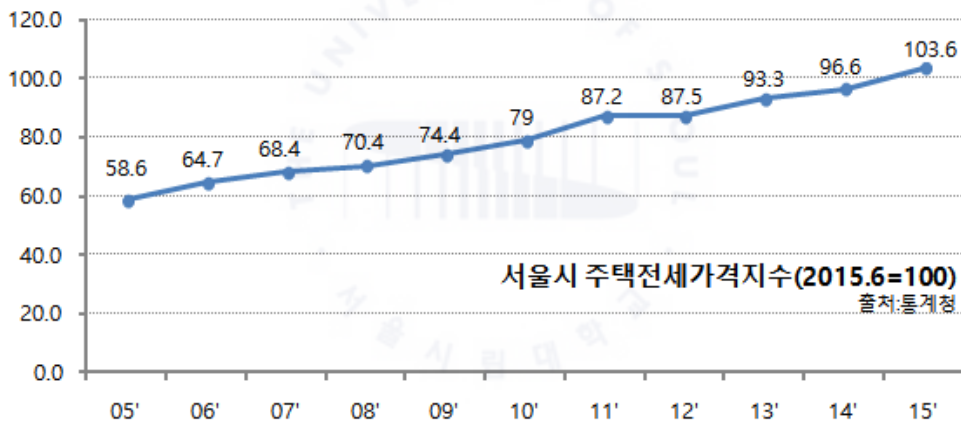
그림 2. 서울시 1인 가구 비율 변화추이



둘째, 전세가격의 지속적 상승과 전세에서 월세로의 전환하고 있는 경향이 가구의 임대료 부담을 증가시키는 것이다. 계속해서 지불가능한

주택에 대한 수요는 커지고 있지만 현재의 주택시장에서 이를 충족하지 못하고 있다. 한국감정원 전국주택가격동향조사의 서울시 주택전세가격 지수 변화추이를 살펴보면, 2005년 58.6이 2010년 79.0, 2015년에는 103.6으로 전세가격의 계속해서 상승하는 것을 확인 할 수 있다. 또한, 통계청의 2015년 가계금융·복지조사를 보면, 1인 가구 중 연소득 1,000만원 미만이 46.0%로 나타나 주거비부담 문제가 심각함을 확인할 수 있다. 이에 가급적 시세보다 저렴하게 구하려는 수요에 맞춰 사회적 기업 및 주택협동조합을 통한 공동체주택이 주목받고 있다.

그림 3. 서울시 주택 전세가격 지수 변화추이



셋째, 과거에 비해 주택에 대한 인식이 투자목적공간에서 생활공간으로 관심이 변화하고 있다. 이러한 맥락에서 양질의 주거환경에 대한 욕구가 강화되고 있고, 또한 여성의 경력단절, 고령화, 이웃관계 단절 등 현대 사회인들의 여러 문제들을 이웃들과 함께 해결하고자 하는 움직임에 따른 공동체적 삶에 대한 욕구가 더욱 강화되는 추세라 할 수 있으며, 공동체주택이 이러한 욕구를 충족시킬 대안으로 떠오르고 있다.

2. 공동체주택의 개념 및 유형

1) 공동체주택의 개념

공동체주택의 다음과 같은 배경에 따라 공동체와 공유의 개념이 접목된 주택형태와, 공동공간을 갖고 공동체를 형성해 주택 건설부터 관리 등 전 과정에 걸쳐 참여하는 형태로 나타나며, 이는 공간을 공유하는 측면에서 주로 셰어하우스, 코-하우징, 주택협동조합 등의 유사한 형태로 나타난다.

이 중 셰어하우스는 입주자의 공용공간과 개인공간을 분리한 형태로, 취사 및 휴식 등의 생활이 공동공간에서 이뤄지도록 계획하여 공간을 보다 효율적으로 사용하도록 한 주택형태이다(이희원, 2014).

코-하우징은 공유공간을 중심으로 모인 개개인의 집들이 커뮤니티를 이루는 것(미국 코-하우징협회, 2015)¹⁾으로, 최정신(2013)은 장소와 이웃에 대한 공동체 의식을 재창조하기 위한 현대적인 모델이며 반면에 종래의 공동체에서 강요하거나 압박하는 환경을 개선하여 현대인들의 사생활을 추구하는 요구를 반영한 공동체주거방식으로 정의하고 있다.

주택협동조합은 “공동으로 소유되고 민주적으로 운영하면서 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족하기 위해 자발적으로 결성한 법적 조직체(legal association)”로 정의하고 있다(김란수, 2014).

위와 같이 셰어하우스, 코-하우징, 주택협동조합은 개념상 물리적·구조적으로 다른 시각을 가지고 있으나 주거문제해결의 배경과 그 대안에 있어 유사한 개념으로 볼 수 있다.

서울시는 이러한 공동체주택의 정의에 대해 다양한 유형이 포함되도록 포괄적 접근을 취하고 있다. 커뮤니티 공간과 같은 물리적 측면²⁾과,

1) 미국 코-하우징협회 홈페이지 2016.3.20. 접속 (<http://cohousing.org>)

2) 개별적인 가정생활을 독립적으로 유지할 수 있는 단위 주택에 입주자들이 함께 사용하는 커뮤니티

공동체를 통한 문제 해결과 같은 사회적 측면³⁾을 강조한 두 가지 요소를 종합하였다. 이런 점에서 공동체주택은 “시민들이 함께 거주하면서 공동으로 생활문제를 해결하는 주거모델로서, 공동체 형성을 위한 커뮤니티 공간을 갖춘 주택”으로 정의할 수 있다(서울연구원, 2014).

2) 공동체주택의 유형

공동체주택의 유형은 공급주체 및 공급·운영의 기준에 따라 분류된다. 세분화하여 자가소유형, 사회임대형, 조합소유형, 민관협력형, 공공임대형으로 구분할 수 있으며, 공동체주택 유형을 다음 [표 1]과 같이 정리하였다.

민간이 주도하는 자가소유형과 사회임대형은 협동조합방식 또는 셰어하우스 형태의 사례가 있지만, 조합소유의 사례는 아직 부재한 실정이다. 민관협력형은 공공의 토지를 민간사업자에게 일정 조건으로 임대하는 형식의 공공토지임대 식으로 공공의 자원이 투입되어 사업시행에 있어 토지비 절감효과를 가질 수 있으나 민간이 입주자를 모집하고 관리·운영하기 때문에 공공성 확보 측면에서 모호한 점이 있다. 공공임대형은 기획·발주·건설·임차에 이르는 모든 과정을 공공이 주도하는 협동조합형 공공임대주택으로 임대주택 공급 활성화 측면으로 장점이 있으나 공공의 토지 및 자본의 확보가 힘든 점이 있다.

본 연구에서는 공공의 토지를 활용한 민관협력형과 공공이 직접 사업을 시행·공급하는 공공임대형을 공공주도형으로 설정하고 연구하였다.

티 공간 등의 시설을 추가한 주택, 서울시 “공동체주택 보급·확산종합계획”

3) 공동 목적을 가진 시민들 스스로 주택을 계획하고 거주하고 공유하며 함께 사회문제를 해결할 수 있도록 지원하는 주거모델, SH공사 “토지임대부 공동체주택 시범사업 희망사업자 모집 공고 (2014.12.3.)”

표 1. 공동체주택의 유형

주체	유형	공급 및 운영	해당주택	
민간	자가 소유	- 건설 후 가구별 구분소유 - 계획 및 건설단계부터 입주예정자 참여	소행주, 구름정원사람들	
	사회 임대	- 건설/매입 후 임대 - 주로 1인 가구 대상 - 시세 대비 저렴한 가격	함께주택, 우주, 달팽이집 등	
	조합 소유	- 조합 명의로 자산소유 및 활용 - 공공 및 민간재단이 기금, 보증 등 지원	주택협동조합이 발달한 지역 (유럽 등)	
민관 협력	민관 협력	- 공공에게 토지임대의 조건으로 임대료 납부 - 공공과 입주자 사이 사업자가 코디네이터 역할	토지임대부 공동체주택	공공 주도형
공공	공공 임대	- 공공임대주택 관리에 임차인조합이 참여	협동조합형 공공임대주택	

* 출처 : 서울연구원(2015), 「1인가구시대 맞춤형 주거해법」 사회임대형 공동체주택 활성화」를 참고로 저자 재구성

3) 공공주도형 공동체주택

공공임대주택의 일환인 공공주도형 공동체주택은 기존 공공임대주택 사업과 대부분의 조건이 동일하지만 목적 및 신청자격, 관련 법, 관리·운영측면에서의 비교를 통해 특징을 확인할 수 있다([표 2] 참조).

목적 및 신청자격의 경우, 저소득층 주거안정과 무주택 시민을 위해 공급해왔던 기존 공공임대주택과 달리 공공주도형 공동체주택은 공동의 목적을 가진 입주자들을 대상으로 공동체를 구성하고 자발적으로 주택을 유지·관리할 수 있도록 제공하는 것을 목적으로 하는 수요자 맞춤형 임대주택이다. 다양한 사회문제에 대응하기 위하여 주택별로 노인, 청년, 육아, 예술인 등의 신청자격을 지정하고 있으며 입주자들은 입주 전 공동체교육을 받고 조합가입 및 의무이행에 동의해야 한다.

관리·운영방식에 있어 기존 공공임대주택은 「공동주택관리법」에 따라 자체관리 또는 위탁관리 하도록 명시되어 한국토지주택공사, 지방공사에 의해 자체·위탁 관리되고 있는 반면, 공공주도형 공동체주택의 경우 입주자로 이뤄진 조합이 자체적으로 관리·운영한다.

다음으로 관련 법 으로서 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「주택도시보증법」 외에 공공주도형 공동체주택의 경우 「협동조합 기본법」, 「토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별조치법」 및 관련 지방자치단체 조례⁴⁾들이 적용되어 공동체주택을 직접 공급하거나 민간(제3사업자 및 조합)에게 임대하는 공공토지임대 방식의 공급이 가능하다는 특징이 있다.

즉, 공공주도형 공동체주택은 입주자격을 지정한 특정 공동체를 활용해 자발적 관리를 유도한다는 점과 협동조합 구성 및 공공토지임대 방

4) 서울시의 경우, 「서울시 협동조합 활성화 지원 조례」, 「서울시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」, 「서울시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 등을 제정하고 있다.

식의 공급을 위한 관련법의 적용, 입주 후 조합이 자체 관리·운영을 한다는 면에서 기존 공공임대주택과의 차이를 확인할 수 있다.

표 2. 기존 공공임대주택과 공공주도형 공동체주택의 비교

구분	기존 공공임대주택	공공주도형 공동체주택
사진	 그림 4. LH 공공임대주택	 그림 5. 공동체주택, 배우의 집
목적	저소득층 주거안정과 무주택 시민을 위해 건설·매입하여 임대하는 주택	공동의 목적을 가진 입주자들이 협동조합을 구성하여 유지·관리하고 공동체 활동을 하는 맞춤형 임대주택
신청 자격	무주택세대구성원, 소득 및 자산보유기준	
	청약저축가입자	주택별 목적에 해당하는 조건 (육아, 예술, 청년 등)
관리 운영	자체·위탁관리	조합 관리·운영
관련 법안	*주택법 *공공주택특별법 *주택도시보증법 *서울시 관련 자치조례 등	+ 협동조합기본법 + 토지임대분양주택법 + 관련 지자체 협동조합 사회주택, 리모델링 관련 조례

* 출처 : 협동조합형 공공임대주택, 공동체주택 입주자 모집 공고문 참고

3. 서울시 공동체주택 정책

서울시는 민간과의 업무협약(MOU) 체결 등을 통한 공동체주택 사업자 연계지원과 공동체주택 입주예정자를 위한 대출제도를 마련해 지원하고 있다. 공동체주택 사업자 연계지원의 경우 2015년 9월 기준 공동체주택 보급·확산을 위한 상호 지원체계를 구축하기 위해 서울특별시, 사회주택협회(31개 회원사), 서울아이쿱소비자생활협동조합, 한 살림서울소비자생활협동조합, 행복중심서울소비자생활협동조합, 환경운동연합 에코생활협동조합, SH공사 간의 업무협약을 체결하였다.

대출제도의 경우 공동체주택 입주희망자 자산의 80-90%가 기존 전월세주택의 임차보증금으로 묶여 있어 자금운용시차(Time Lag)발생에 따른 어려움에 대한 대출상품이다. 기존에 거주하던 주택의 임차보증금의 80%까지 대출이 가능하다.⁵⁾

그림 6. 공동체주택 대출제도 구조도



또한, 2014년 3월 31일 ‘협동조합형 공유주택 활성화방안’의 공유주택 토론회를 시작으로 공동체주택 TFT회의, 전문가 토론회 등을 개최하여 주민, 전문가 등의 다양한 의견을 수렴하였다. 공동체주택 TFT를 구성해 50회 이상의 논의와 포럼을 실시하여 부동산, 금융, 주택관리

5) 서울시 주택·도시계획 홈페이지 2016.12.8. 접속 (citybuild.seoul.go.kr/communityhousing)

등 분야별 전문가의 의견을 청취하였다. 그리고 서울시와 사회주택협회가 함께하여 2015년 3월부터 12월까지 총7회의 찾아가는 공동체주택 설명회를 실시하여 시민들의 여러 아이디어도 제안받았다.⁶⁾

서울형 뉴딜일자리차원의 공동체주택 코디네이터 운영사업 참여자를 모집하고 교육해 공동체주택 현장에 직접 찾아가 건설·입주 및 관리, 커뮤니티 프로그램 발굴 및 운영, 규약마련 등을 지원하는 코디네이터로 육성하고 있다.⁷⁾

이와 더불어 서울시는 공동체주택의 표준모델을 제시하기 위해 시범사업을 추진해 공공의 토지에 직접 공동체주택을 건설하고 입주자를 모집·선정하거나, 리모델링이 필요한 다가구매입임대주택의 부지를 민간에게 임차한 공공토지임대방식으로 공급한 사례가 있다.

4. 공동체 주택의 취지

남원석외1(2015)은 공동체주택의 운영배경이나 지향하는 바는 주택공급조직의 성격 등에 따라 다양하게 존재한다.

우선, 시세 또는 소득 대비 저렴한 주택을 공급하고 장기 거주를 보장하여 입주자의 주거안정을 지원하는 것이다. 주로 청년층이나 저소득 1인 가구와 같이 주택시장에서 부담 가능한 주택을 확보하기 어려움 가구를 대상으로 한다고 하였다.

또한, 생애주기별 맞춤형 주거공간을 조성하는데 초점을 두고 있으며, 기존 1~2인 가구를 위한 소형주택 위주로 공급되었지만, 최근 사례의 경우 기존 1~2인 가구 외에도 은퇴자, 가족 단위 등 입주대상이 다양해져 20~80㎡의 다양한 평형의 주택을 공급하여 생애주기에 따라 이

6) 서울시 주택·도시계획 홈페이지 2016.12.8. 접속 (citybuild.seoul.go.kr/communityhousing)

7) 서울특별시 공고 제2016-1299호 「2016년 서울형 뉴딜일자리 공동체주택 코디네이터」

주가 가능할 수 있는 공급체계를 지향하고 있다.

공동체주택의 입주가구들은 주택계획 단계부터 참여하여 커뮤니티 공간을 조성하고 놀이방, 방과 후 학교, 공동육아, 공동식사 등을 함께 함으로써 가사 부담과 양육의 어려움을 덜고 있으며, 마을만들기 활동에도 참여하면서 지역사회 활성화에 기여하고 있다고 하였다.

강세연외2(2015)는 주거비용 저감의 경우 급속한 주거비의 상승을 해결하기 위한 방법으로 공공주택의 공급을 늘리고, 시장 경쟁을 촉진해 좀 더 좋은 질의 주택을 좀 더 낮은 가격으로 공급하도록 유도하는 것과 임대료 상한제 등 주거비용의 공적기준을 두는 것이다. 하지만 현재 서울시의 경우 더 이상 대규모의 공공주택의 공급이 힘들고, 공공재원이 부족해 주거비용의 공적조정은 시장원칙에 어긋난다는 반발에 따라 정책으로 추진되기 어려운 상황이다.

이러한 문제의 해결책으로 도입된 공동체주택은 커뮤니티공간을 통해 개별 주거 내 불필요한 공간을 줄임으로써 주거비 부담을 낮추려는 취지를 갖는다고 하였다.

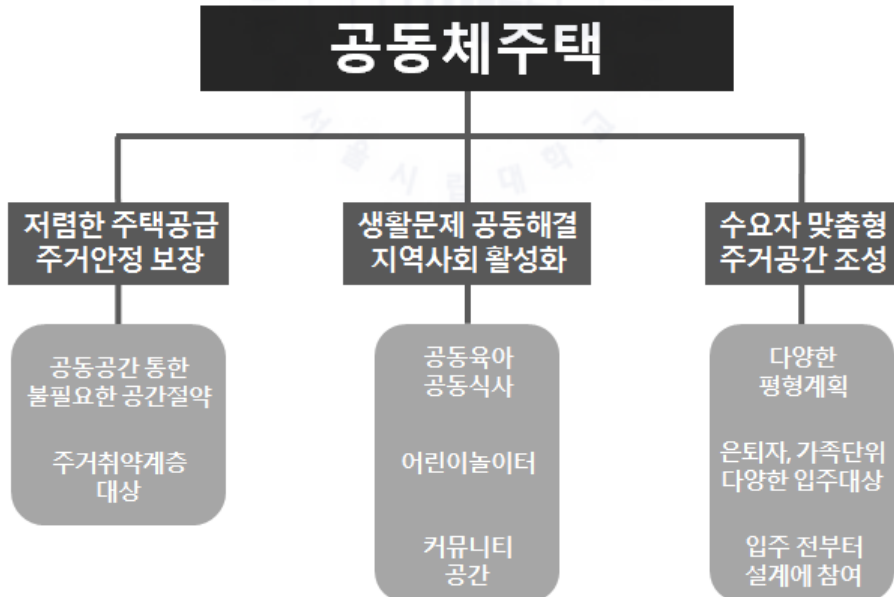
또한, 공동육아 등과 같은 지역공동체활동은 무한경쟁보다는 공동체를 통한 생활문제를 해결하고 협동을 배우는 개념으로 관심을 끌고 있지만, 주민들 스스로 보육시설을 만들고 운영하기에는 적지 않은 사회·경제적 부담이 요구되어 어려운 실정이다.

공동체주택의 경우 입주할 주민들의 여러 가지 니즈(Needs)에 맞춘 공동체 시설을 마련함으로써 공동체 활동의 장점을 보다 쉽게 활용할 수 있다. 이러한 공동체주택의 공동시설에서 발생할 수 있는 보육, 교육, 돌봄, 먹거리, 문화예술 등 공동체 활동은 가깝게는 함께 거주하는 이웃과 함께 생활문제를 해결할 수 있고, 넓게는 지역사회와 상호작용하며 마을공동체 단위의 사회적 경제가 활성화 될 수 있다고 하였다.

남원석(2016)은 서울시의 월세가구 증가, 1인 단독 고령자가구 증가, 청년 주거빈곤을 증가로 주거 취약계층의 주거문제가 더욱 악화되고 있으며, 비주택에서 거주하는 주거 취약계층은 서울에만 15만명에 이른다. 또한, 주거 취약계층이 더욱 다양해지고 있어 수요자 맞춤형 정책이 필요한 시점이다. 따라서 공동체주택은 육아, 청년 등 주거정책의 사각지대에 있던 계층과, 1인 가구, 장애인, 노숙인 등 그동안 공공임대주택 정책에서 배제되었던 가구들을 대상으로 하고 있어 주거복지 수혜대상을 확대의 취지를 갖고 있다고 하였다.

이를 통해 공동체주택의 취지를 정리해보면 저렴한 주택공급과 주거안정 보장, 생활문제 공동해결과 지역사회 활성화, 수요자 맞춤형 주거공간 조성의 3가지로 정리할 수 있다.

그림 7. 공동체주택의 취지



제2절 주거만족도

1. 주거만족도의 개념

만족은 부동산성(immobility)에 대한 중요한 변수이기 때문에 주거만족은 지역에서 안정, 지속성을 자아내며 사람의 기대를 충족하는 상태로 서 정의될 수 있다(Spear, 1974; K. Dekker et al., 2011). 그리고 한경원(2005)은 주거만족도를 거주하고 있는 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도이며 만족의 정도는 당연히 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망 및 이에 대한 평가와 관련된다고 하였다.

장소에 대한 만족은 특정 장소에 거주함에 있어 즐거움이나 만족의 경험에 관한 반응 평가(Amerigo, 2002)를 말하는데 이는 입주자 입장에서 본 주거환경의 질에 대한 주관적 판단 결과(안경환, 1993)이며, 이는 주거만족과 상관관계를 갖는다(김동근, 2011).

주거만족이 높다는 것은 지속적으로 거주하고 싶은 의향과 현재의 주거환경에 대한 애착이 높아 ‘내 집’이라는 인식에 가까운 정도라고 유추할 수 있다. 반면 주거만족이 낮은 불만족의 경우 ‘단순거주’의 의향이 강하고 저렴하고 이주가 가능한 다른 곳의 기회를 인식했을 때 이주하는 경향이 있다(Feijten & VanHam, 2009; K. Dekker et al., 2011).

주거만족도는 주거가 갖는 조건들에 대한 만족 또는 불만족의 상태이며, 입주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적 또는 부정적 느낌을 의미한다고 할 수 있다. 즉, 주거환경에 대한 이미지와 비교평가가 주거환경에 대한 만족도이며, 궁극적으로는 더 바람직한 주거환경의 선택여부를 결정하게 된다. 다만, 주거만족도는 실제적이고 현실적인 상황인식이므로 입주자가 경험하지 못한 환경에 대한 평가는 불가능하며, 주택

에 대한 경험을 근거로 하여 판단하는 입주자의 주관적인 평가이므로 입주자와 욕구수준이 변화함에 따라 평가는 달라진다고 할 수 있다. 주거만족도는 주택의 고유한 특징으로 인해 일반적인 상품에 대한 고객만족과는 다음과 같이 차별화된다.

먼저, 주택은 단기소비재가 아닌 장기내구재이므로 주거만족에 대한 욕구 및 기대가 현재 상태뿐만 아니라 미래에 대한 평가가 반영된다고 하는 점이다.

주거만족이란 입주자의 주거 필요나 욕구와 현재 주거상태 사이의 지각된 차이라고 정의하면서 입주자들은 그들의 실제상태 뿐만 아니라 그들의 미래에 대한 욕구도 함께 평가한다.

다음으로 주거만족도는 주택이라는 물질적 상품가지 뿐만 아니라 입주자들이 느끼고 있는 외부환경 및 사회적 상호관계에 대한 정서적 반응의 표현이므로 주거환경의 다양한 변수와 연관성을 가지게 된다. 따라서 주거만족도는 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적, 형태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 된다.(최용부, 2005).

오늘날 주거만족도의 개념은 단순히 주거의 물리적 속성에 대한 만족만을 의미하는 것이 아니라, 주거의 주변 환경을 포함한 주거의 전반적인 것에 대한 만족을 의미한다. 그러므로 주거환경의 물리적 속성은 입주자들의 문화적, 개인적 요인을 통하여 지각되기 때문에 주거만족도는 개인적이 행태심리 요소와 사회적·심리적 환경요소의 영향을 받게 되는 총체적인 특성을 갖는다(강순주 외, 2004).

2) 주거만족도의 영향요인

안치환(2014)은 주거만족에 영향을 미치는 요인은 연구자들이 전통적으로 주택의 적정성을 평가하는 기준인 사회경제적, 사회·심리적, 물리적 요인으로 대변할 수 있지만, 연구자에 따른 다양한 분류방법과 접근방법으로 끊임없이 검증되고 있다. 이러한 경험적 검증의 누적된 결과로 보다 많은 변수들이 연구에 사용되고 있다. 따라서 연구의 계획과정에서 보다 정확한 정보를 획득하기 위해서는 가능한 많은 변수를 고려하는 것이 연구방법상 필요한 조건이라 할 수 있다고 하였다.

주거만족에 영향을 미치는 환경적 변인으로는 주로 주거시설의 수준, 주택규모, 주택유형, 주택소유상태, 주거지역, 주거기간, 희망하는 주택의 유형 등이 연구되어 왔으며, 사회·인구학적 변인으로는 성별, 연령, 가족 수, 교육수준, 가족구성, 가족생활주기 등이 관련 변인으로 연구되어 왔으며, 심리적 변인으로는 입주자의 태도, 가치관, 주거경험 등이 포함된다.

Francescato 등(1974)은 주거만족과 관련된 물리적 환경으로 주거자의 인구통계학적 특성, 주거관리자의 관리형태, 그리고 주변인들과의 사교기회 등을 들었으며, Weidermann 과 Anderson(1985)은 주거만족도가 경제적, 물리적, 사회적 등 여러 가지 기준에 의해서 평가되어진다고 하였다.

즉 경제적으로는 임대비용 혹은 소득에 의해서 평가되고, 물리적으로는 주거의 구조적 유형과 시설 등에 의해서 평가되고, 사회적으로는 입주자가 처해 있는 환경, 즉 안전성, 미관성, 단지시설, 친구와의 접근성, 이웃과의 관계, 경제적 가격, 공동사회와의 커뮤니케이션, 관리정책, 프라이버시 보호, 현 거주지에서의 비교, 미래에 대한 전망 등에 의해서 평가될 수 있다고 하였다(황태수 외, 2006).

주택의 사회·심리적 특성이 주거 만족도에 영향을 주는 요인임을 밝힌 연구에서는 특히 가족관계와 이웃과의 사회적 유대감을 강조하고 있다. 주거에 대한 만족은 단순히 물리적인 특성에 한정되는 것이 아니라 주택에 관련된 사회, 행동, 문화적인 환경을 모두 포함하여야 한다는 것이다. 주거만족은 이웃이나 이웃지역에 대한 인식, 이웃과의 우정 또는 친밀감에 따라 좌우되기도 한다. 주거만족은 가정의 특성과 가족과 이웃의 사회적 유대감과 관련성이 있으며, 친구·이웃 간의 근접관계에도 기인한다고 하였다. 이러한 연구들은 상호관계를 중점적으로 다루며, 주거의 다양한 질적 수준을 대상으로 다루고 있다. 주택선택에 대하여 체계적으로 수집된 정보는 광범위한 물리적·사회적 문제를 다루고 지역사회 가치 있는 지표로 사용되어야 한다고 한다(안치환, 2014 재인용).

곽현근 외(2005)는 저소득층일수록 단독적으로 해결할 수 없는 문제를 많이 가지게 되어 동일지역 입주자와의 관계가 주거만족에 매우 중요한 것으로 알려져 있고, 한경원(2006), 하성규·서종녀(2006)은 사회적 배제감이 주거만족에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 알려져 있으므로 사회적 만족도는 주거만족도에 특히 중요하다고 할 수 있다(남영우, 2007). 또한 이정규(2009)는 공동체와 같은 사회적 자본이 개별 분야에서 개인과 집단 혹은 전체 사회가 지향하는 다양한 목표의 실현을 촉진한다면 전체적인 삶의 질에도 긍정적으로 기여할 수 있으며, 김해숙 외(2014)의 연구에서 주민참여는 주민의 여러 문제와 갈등을 완화하거나 해소할 수 있기 때문에 주거복지와 공익증진 및 주거만족을 위해 적절한 역할을 할 수 있다.

이처럼 주거만족도에 영향을 미치는 요인들이 다양한 만큼 그 결과도 서로 다르게 나타나고 있다. 그러나 주거만족도의 영향요인들이 아무리 다양하다 할지라도 인간과 환경관계의 속성에 의해 지배되는데, 그 주

체에 의해 인간의 속성을 입주자속성이라고 할 수 있으며, 환경의 속성을 주택자체의 속성과 외부환경의 속성으로 분류할 수 있다. 주거만족의 영향요인의 개발을 통해 현실을 진단하고 미래를 조망할 필요가 제기된다(송태수 외, 2002). 즉, 공동체주택을 대상으로 한 주거만족도 조사를 통해 입주자 개개인이 주택에 대해 갖고 있는 기대감 및 욕구 뿐 아니라 주거환경의 질에 대한 주관적 판단을 확인 할 수 있으며, 이웃과의 관계나 공동체 참여 및 운영과정 중에서 나타나는 여러 문제와 갈등의 완화·해소정도와 같은 사회적 영향에 따른 주거만족의 정도를 확인 할 수 있다.



제2절 선행연구 검토

공동체주택과 관련한 선행연구는 셰어하우스, 공유주택, 코하우징, 주택협동조합 등의 유사한 주거형태로 연구되었으므로, 관련한 키워드로 나누어 검토하였다.

셰어하우스 및 공유주택에 관련하여, 이희원(2014)은 국내·외 사례를 분석하여 셰어하우스의 건축계획적 특성을 도출하였다. 오정(2014)은 20~30대 청년 1인가구를 대상으로 셰어하우스의 수요특성과 영향요인을 분석했고, 김도연(2015)은 해외 공유주택의 제도적 기준을 검토해 국내 공유주택의 계획지침을 제안하였다.

코-하우징 관련 연구를 살펴보면, 한민정의2(2005)는 덴마크와 스웨덴 코-하우징의 물리적 특성을 파악해 국내 적용을 위한 제안사항을 제시하였다. 조인숙(2009)은 코-하우징을 적용한 사회 소외계층을 위한 정부의 임대형 주택을 제안하였고, 정경희(2013)와 이진우외3(2015)은 국내 코-하우징 사례를 분석해 사업주체가 일정기간 공동체 프로그램 및 시스템을 제공해 정착, 발전시키거나 공동생활시설 영역을 기획·설계과정부터 사용자중심으로 개선할 필요성이 있음을 제기하였다.

주택협동조합에 대한 연구로는, 김란수(2012,2014)가 대안적 주택공급 및 정비모형으로 주택협동조합의 도입 타당성을 모색 및 제안한 후 도심 주거지 재생과정에서 주택협동조합의 활용가능성을 탐색하였다. 유기현(2013)는 사회적자본, 지속적, 운영적측면으로 나누어 주택협동조합의 해결과제를 제시하였으며, 유승동(2014)과 강세진외2(2014)는 해외사례를 바탕으로 국내 주택협동조합에 대한 설립, 갈등, 관리감독 등의 시사점을 도출하거나 국내 적용 가능한 임대·분양·관리형 등의 유형을 도출하였다.

기존의 선행연구들은 공동체주택과 유사한 개념으로 여러 가지 키워드를 주제로 연구되었으며, 대부분 국내정착을 위한 해외사례중심의 연구이거나 정책시행을 위해 공공 또는 주택 설계자 등의 공급자 입장에서 연구되어 왔다.

이에 본 연구는 국내 사례를 중심으로 공동체주택의 유형을 새롭게 재정리하고, 입주자 입장의 주거만족도를 조사·분석함에 따라 기존의 연구들과 차별성을 가진다.

표 3. 선행연구 검토

구분	이름 (년도)	내용
셰어하우스	이희원 (2014)	국내·외 사례를 분석하여 셰어하우스의 건축 계획적 특성을 도출
	오정 (2014)	2-30대 청년 1인가구를 대상으로 셰어하우스 수요특성 및 영향요인을 분석
	김도연 (2015)	국외 공유주택의 제도적 기준 검토하여 국내 공유주택의 계획지침을 제안
코-하우징	한민정 (2005)	덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성을 파악해 국내 적용을 위한 제안점 제시
	조인숙 (2009)	코하우징을 적용한 사회 소외계층을 위한 정부의 임대형 주택 제안
	정경희 (2013)	사업주체가 일정기간 공동체 프로그램 및 시스템을 제공하여 정착, 발전시킬 필요성 제기
	이진우 (2015)	코하우징의 공동생활시설 영역을 기획·설계에서부터 사용자중심의 개선할 필요성 제기
주택협동조합	김란수 (2011)	대안적 주택공급 및 정비모형으로 주택협동조합의 도입 타당성을 모색 및 제안
	유기현 (2013)	주택협동조합의 사회적자본, 지속적, 운영적 측면으로 나누어 해결과제를 제시
	유승동 (2014)	캐나다 사례를 통한 국내 주택협동조합에 대한 설립, 갈등, 관리감독 등의 시사점 도출
	강세진 (2014)	국외사례의 운영구조를 바탕으로 국내 적용 가능한 임대형, 분양형, 관리형의 유형도출
	김란수 (2014)	도심 주거지 재생과정에서 주택협동조합의 활용가능성을 탐색

제3장 연구의 틀

제1절 공공주도형 공동체주택의 현황 및 연구대상 선정

1. 공공주도형 공동체주택의 현황

서울시의 공공주도형 공동체주택은 공공임대형(공공)과 민관협력형(민관협력)으로 공급주체별 유형이 나누어져 있으며, SH공사 임대주택 공고문⁸⁾을 참조하여 세부 현황을 다음 [표 4]와 같이 정리하였다.

공공임대형은 기획, 발주부터 입주까지 공공에서 주도적으로 관여하는 유형으로 서울시·SH공사의 협동조합형 공공임대주택이 이에 해당한다. 특정 그룹별로 입주자를 모집하고 이들이 협동조합을 구성하여 공동으로 주택을 관리하는 형태로 현재 강서구 A주택(육아)을 비롯해 중구 B주택(예술), 서대문구 C주택(청년), 강서구 D주택(청년) 등의 사례가 있다.

민관협력형은 공공의 토지를 민간(제3사업자 및 조합)이 임대하고 입주자를 모집하여 공동체주택을 건설하는 유형으로 서울시가 시행한 공동체주택 사업 중 임대형이 이에 해당하며, 토지비 절감효과로 인해 주변보다 저렴한 가격에 공동체주택을 건설하고 임대 할 수 있다. 입주

8) SH공사 임대주택 공고문 참고

- 2012.10.26.가양동 협동조합형 임대주택 조합원 모집공고
- 2012.12.10.방학동 두레주택 입주자 모집공고
- 2013.06.12.만리동 협동조합형 공공주택 조합(단체)모집공고
- 2013.08.09.만리동 협동조합형 공공주택 입주자(개인)모집공고
- 2014.08.28.홍은동 청년협동조합형 공공주택 입주자 모집공고
- 2015.03.25.화곡동 청년협동조합형 공공주택 입주자 모집공고
- 서울특별시 공동체주택 정보 찾기 2016.3.26. 접속
(https://citybuild.seoul.go.kr/communityhousing_info/4)
- 서울특별시 공동체주택 소식방 2016.3.26. 접속
(<https://citybuild.seoul.go.kr/archives/54804>)

완료한 사례로 마포구 F주택이 있고, 성북구 G주택이 현재 입주자 모집 중이다.

표 4. 공공주도형 공동체주택 현황

구분	공공임대형					민관협력형	
주택	A	B	C	D	E	F	G
위치	강서구	중구	서대문구	강서구	도봉구	마포구	성북구
세대수	24	29	31	15	8	8	10
대상	육아 (만3세미만 육아보유가정)	예술 (문화예술 단체 &예술인)	청년 (만19-35 세 미만 1인 가구)	청년 (만19-35 세 미만 1인 가구)	세대원 전체 월평균 소득 110%이하	제3사업자 측 모집	
						제한없음	39세미만 1인 청년연극 예술인
공급 방식	건설 후 임대	건설 후 임대	매입임대	매입임대	매입임대	공공토지임대	
공급 년도	2014	2015	2014	2015	2015	2015	2016

* 출처 : SH공사 임대주택 공고문 참고

2. 연구대상 선정

본 연구는 공공이 주도하여 공급한 공동체주택인 공공주도형 공동체주택을 대상으로 한다. 또한, 대상지 현황 조사와 입주자 설문조사 및 심층인터뷰를 통해 입주자의 주거만족도를 분석하였다.

주택별 협동조합과 사전연락을 통해 설문조사 및 심층인터뷰에 응한 A, B, C, F 4군데 주택에 대하여 조사를 진행하였다.

D와 E주택은 1개월도 채 되지 않는 입주자가 다수 있거나 최근 매체

등에 과도하게 집중되어왔다는 협동조합회의 결과로 대상지 현황 및 주거인식 조사와 설문조사를 거절하였으며, G주택의 경우 아직 입주자 모집 중에 있으므로 연구자가 자체적으로 조사대상에서 제외시켰다.

3. 입주자 설문조사 및 심층인터뷰 개요

공공주도형 공동체주택 입주자 주거만족도 평가방법은 일반적으로 활용되는 설문분석기법을 활용하였다. 입주자 만족도 평가를 위한 설문조사는 입주자의 만족도를 5개지 만족도의 가치로 표현하는 리커트 척도의 활용이 보편적이다. 하지만, 리커트 척도는 답변을 정량화 할 수 없는 명목척도의 성격을 가진다는 점에서 한계가 있다. 이를 대체하는 방법으로 만족도를 5점 만점으로 하여 1점에서 5점 사이의 점수를 부여하도록 하는 5점 척도방식을 활용하는 것이 보다 효율적으로 평가할 수 있다. 이에 본 연구에서는 5점 척도방식을 채택하는 것으로 하였다.

설문조사는 통계적으로 100%의 신뢰도를 구현할 수 있는 방법은 전수조사 방법이다. 하지만 전수조사의 경우 많은 시간과 비용이 든다는 점에서 현실적으로 불가능하다고 볼 수 있다. 이를 대체할 수 있는 방법은 표출을 통해 설문대상을 줄이는 것이다. 표본조사는 전수조사가 현실적으로 힘든 대상자를 대표할 수 있는 기준으로 추려낸 표본에 대하여 일정하게 표준화된 도구를 사용하여, 직접 또는 간접으로 질문해 자료를 얻어내는 방법을 말한다.(김상돈, 2009)

입주자 설문조사와 심층인터뷰는 각 주택별 공동체회의에 참석해 진행해 주거만족도 조사에 대표성을 가진다. 설문조사는 2016년 3월 8일부터 3월 26일까지 각 주택의 조합과 사전연락을 통해 지면조사 및 온라인조사로 나누어 총 48부를 회수하였다.

심층인터뷰는 30분에서 1시간 이내의 시간동안 심층인터뷰를 실시하

였다. 주거인식, 입주 전 모임에서 제기된 내용, 공동체모임 운영에 있어 불편사항과 같이 주거만족도의 공동체와 관련된 정성적인 내용을 질문하였다.

제2절 주거만족도 지표 설정

주거만족도 관련 선행연구들을 공동주택, 공공임대주택, 공동체주택의 유형으로 나누어 빈도에 따라 지표를 조사·재분류하여 [표 5]와 같이 정리하였다.

공동주택 관련 연구들은 주로 주택 내·외부의 물리적 환경을 중점적으로 분석했는데, 이재현(2012)은 주택유형, 지역별 차이를 규명하기 위해 주택의 내·외부요인, 희망주택유형 및 이사계획에 대해 중점적으로 분석하였고, 이혜복(2013)은 도시형생활주택의 만족도 평가를 위해 물리적환경, 주변환경, 사회적교류, 주거정체성, 보안·안전으로 항목을 나누어 조사하였다.

임대주택 관련 연구들은 주택환경 외 경제적 특성을 함께 중점적으로 분석하였다. 안치환(2014)은 경제성, 공간특성, 주택내부특성, 전체만족도로 나누어 분석하였고, 오정석외2(2015)는 주택내부, 주택환경, 주택관리, 경제/행정, 사회요인으로 나눠 분석하였다.

표 5. 주거만족도 지표조사

구분	설문지 구성내용	공동주택			임대주택							코하우징				선정 지표
		아재현 (2012)	심준영 (2014)	아혜복 (2013)	심윤수 (2006)	이영석 (2002)	이중근 (2003)	한경원 (2006)	인바환 (2014)	오정석 (2015)	이영철 (2010)	최정신 (2005)	Dolye (1990)	CRN (2015)	NSW (2014)	
가구 특성	성별	●	●	●				●	●	●	●	●	●	●		●
	연령	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
	인종													●		
	직업		●					●	●		●	●	●	●		●
	결혼여부		●	●								●	●			
	최종학력	●	●				●	●	●		●	●	●	●		●
	입주계기	●											●			●
	가구주와의 관계	●														
	가구원 수	●		●		●			●	●	●		●			●
	소득(연/월)	●	●	●	●	●	●		●	●	●		●	●		●
	거주형태(전/월세)	●	●	●	●	●			●				●	●		●
	차량보유대수			●												
	거주기간	●	●		●				●	●			●			●
주거 환경 요인	입지 요인	대중교통	●	●			●	●	●		●		●	●		
		직장 및 학교 접근성				●			●				●	●		
		생활편의시설	●				●	●	●	●	●		●	●		
		공공시설	●				●		●	●			●	●		
		문화시설							●		●		●	●		
		교육환경	●	●			●	●	●		●		●	●		
		혐오시설과의 거리							●							
		자연환경	●		●				●		●					
	주택 시설 및 환경 (내·외부)	단지외관	●		●			●	●				●			
		주차공간 및 이용	●		●		●	●	●		●					●
		단지 내 편의시설	●		●			●					●			
		보행의 편리성	●										●			
		녹지 및 휴식공간	●	●				●	●		●					
		주택 소음							●	●						
		과밀정도	●					●								
		단지배치형태·유형				●										
		사회복지시설	●	●				●	●		●					
		주택규모	●	●	●		●	●	●		●		●			●
		주택구조		●	●		●	●	●		●		●			●
		실내공간/인테리어			●		●			●						
		주택시설수준	●				●	●	●				●		●	
		채광 및 통풍	●	●	●			●	●		●				●	●
		실내소음	●		●			●			●				●	●
		복도의 편리성	●													

주거 환경 요인	주택 관리 (행정·관 리)	입주자 의사반영									●			●	●	●	●
		입주자선정절차편리									●			●	●	●	●
		행정절차 친절									●			●			
		계약적절성					●				●			●		●	●
		공정성평등									●					●	
		직원의 친절성	●				●	●		●							
		관리사무소접근성					●										
		관리의 공정성	●				●										
		정보제공	●							●						●	●
		업무처리 적극성	●				●							●		●	
		공공시설 관리	●				●		●							●	●
		하자보수					●	●	●	●		●		●		●	●
		단지 내 청소	●				●	●			●	●				●	●
	주택 운영 (사회·경 제)	이웃과의 관계	●	●	●		●		●		●			●	●	●	●
		다양한 연령층													●		
		사회적 인식					●		●		●			●			●
		치안방범상태	●	●	●				●		●	●		●			●
		사생활보호	●		●					●				●			
		소속연계					●				●			●	●	●	●
		불만 및 의견전달												●	●	●	●
		공동체 공간								●				●	●		●
		공동체활동 참여의지											●	●	●		●
		사회적 기회													●		
		월 관리비	●	●			●	●	●	●	●	●		●	●	●	●
		월 임대료						●		●	●	●		●	●	●	●
		임대보증금						●		●		●		●	●	●	●
		경제적 도움 정도						●									
		투자가치		●													
전반적 만족도 및 이사계획 여부	총체적 만족도	●	●	●		●		●		●	●	●	●	●	●	●	●
	거주공간의 애착			●						●		●	●	●	●	●	●
	분양 의사																
	이사계획 유무	●							●			●					
	이사 희망주택유형	●							●								
	주택건설시 고려사항	●															
	임대주택 임대조건	●											●				
	재구매/임대권유 의사					●							●	●	●	●	●

공동체주택 관련 국내 주거만족도 연구는 매우 적어 해외의 코-하우징과 커뮤니티하우징에 대한 연구를 참고하였다. 주로 입주자들의 공동체모임과 주택관리를 위한 전반적 운영에 대해 중요하게 다루고 있었다. V.M.Dolye (1990)는 임대주택과 협동주택을 중심으로 개인적 속성과 주택특성별 주택에 대한 만족과 주변과의 관계에 대한 행복감을 분석했으며, NSW Federation of Housing Associations(2014)는 기존에 공급한 공유주택에 대한 입주자 만족도를 경제적 요소와 주택관리요소들을 통해 분석하였다. Cohousing Research Network, CRN(2015)은 코-하우징 입주자들을 대상으로 사회적 교류와 공동체 운영에 대해 만족도 분석을 하였다.

정리해보면, 기존 연구자들이 제시하고 있는 주거만족도 관련 지표를 가구특성, 입지여건, 주택운영, 주택시설 및 환경, 주택관리로 나눌 수 있었다. 그 중 입주자가 선택할 수 없어 일반화함에 한계가 있는 입지여건요인 및 거주형태, 실내 공간, 주택시설수준 항목은 제외시켰다. 주택시설 및 환경 항목은 입주자의 선택은 아니지만 입주 후 입주자들의 관리여부 및 공공과의 소통에 따라 달라질 수 있는 내용이기 때문에 이를 선정하였다. 그 외 주택관리지표는 입주자들이 입주 전·후로 공공과의 소통 만족정도를 확인할 수 있고, 주택운영지표는 주택 내에서 입주자들 간의 교류나 공동체운영의 원활함을 확인 할 수 있다고 판단하여 선정하였다.

이처럼 공공주도형 공동체주택의 취지를 입주자 관점에서 바라보고자 하는 본 연구의 목적에 따라 주택운영을 중심으로 기본적 가구특성과 주택시설 및 환경, 주택관리, 전체 만족도로 분류하여 주거만족도 지표를 선정했다. 만족도로 설문이 어려운 입주 전 모임횟수, 모임에서 제기된 내용, 공동체운영 시 불편사항, 공동 공간 사용빈도의 항목에 대해

대상지 현황조사를 통해 파악하였다.

주거만족도 설문조사를 위해 선정된 지표는 다음 [표 6]과 같이 정리하였다.

표 6. 주거만족도 지표 및 세부항목

지표	세부항목	
가구특성	- 성별 - 연령 - 직업 - 세대원 수	- 최종학력 - 평균 월 소득 - 거주기간 - 입주계기
주택운영	- 월 임대료 - 관리비 - 임대보증금 - 이웃관계 - 공동 공간 - 개인의견반영 - 주거인식	- 공동체모임 운영 - 공동체모임 참여의지 - 공동체모임 횟수 - 공동체모임 주제 - 공동체 운영 시 불편사항 - 공동 공간 사용횟수
시설 및 환경	- 주택규모 - 채광 및 통풍	- 주택내부구조 - 실내·외 소음
주택관리	- 하자 및 시설관리 - 내·외부 청소 - 계약의 적절성	- 치안방범상태 - 입주 전·후 공공의 관련 정보제공 및 교육
전체만족	- 전반적 만족 - 주택 애착정도	- 재계약 및 주변권유의사

제4장 공공주도형 공동체주택 주거만족도 분석

제1절 대상지 현황

주거만족도 분석을 위해 대상지 현황을 [표 7]과 같이 정리하였다.

먼저, 입주대상에 따라 공급규모와 공동공간의 용도에서 차이가 나타났다. 1인가구를 대상으로 하는 C주택에 비해 육아 대상의 A주택과 예술인 대상의 B주택, F주택의 경우는 1인 가구뿐 아니라 가족단위를 위해 다양한 규모의 공급이 이뤄진 것으로 나타났다. 공동공간 입지의 경우 내부는 주로 1,2층에, 외부는 옥상에 위치하지만 용도에 있어 공동육아(A주택), 행사 및 공동작업(B주택) 등 주택별 대상에 따라 다르게 나타났다. F주택은 공동창고, 공동세탁실 등 타 주택에 비해 공동공간이 다양하게 구성되어있다.

다음 공동체주택 유형에 따른 차이는 자본조달방식 및 그에 따른 계약기간에서 확인된다. 공공임대형 중 A, B, C주택은 모든 자본을 공공에서 부담하고, 민관협력형인 F주택은 공공의 토지를 40년 임대 조건으로 공공토지임대 형식을 취하고 토지임대료를 공공에 매달 지급하고 있으며, 공사비는 입주자출자금과 민간자본으로 감당하며 공동체주택 유형에 따라 차이를 보였다. 계약조건의 경우, A, B, C주택(공공임대형)은 2년단위 갱신, 최대거주기간과 같은 조건으로 기존 공공임대주택일환 사업임을 알 수 있으며, F주택(민관협력형)은 전세금형태의 입주자출자금을 내고 계약기간 없이 입주자가 바뀔 때 임대비용을 올리지 않는 조건으로 유형별 다른 방식의 주거안정성을 추구하고 있다.

표 7. 대상지 주택현황

유형		공공임대형			민관협력형
주택		A	B	C	F
대상		육아	예술인	청년1인가구	—
공급규모		49~60㎡	24,51,59㎡	26~29㎡	50~70㎡
임대보증금(원)		1억 5백만	4천만~1억	1~2천만	1억~1억5천만
월 임대료(원)		3만	2~3만	6~12만	33만
자본 조달 방식	토지	공공	공공	공공	공공 (40년 공공토지임대)
	건축	공공	공공	공공	입주자출자금 & 민간사업자
계약기간		최대20년 /2년단위 갱신	최대20년 /2년단위 갱신	최대6년 /2년단위 갱신	—
공동체모임		1회/월	1회/월	1회/월	1~2회/월
공동공간 입지	내부	1층	1층	2층 (1개/2개동 중)	2층
	외부	옥상	1층	—	옥상
공동공간 용도		공동체모임, 공동육아	공동체모임, 행사, 공동작업	공동체모임	공동체모임, 공동창고, 공동세탁실
주택 사진					

* 출처 : SH공사 임대주택 공고문 참고 & 입주자 인터뷰

제2절 입주자 가구특성

주택별 입주자 가구특성을 살펴보면 다음 [표 8]⁹⁾과 같다.

먼저 평균연령은 청년 1인 가구대상의 C주택이 25.8세로 가장 어리게 나타났고, F주택이 37.3세로 평균연령이 가장 높게 나타났다. 대상지 주택 모두 2-30대 연령대가 거주하는 것으로 나타났다.

평균세대원수를 살펴보면 대상에 따라 차이가 나타났는데 1인 가구를 대상으로 하는 C주택이 1.0으로 나타났고, 나머지 주택은 1인 가구부터 가족단위까지 다양한 세대로 이뤄져 A주택은 3.5, B주택은 2.3, F주택은 3.1로 나타났다. 직업은 예술인대상의 B주택에서 ‘예술관련’이 82%로 특정 분야의 직업군으로 많이 나타났는데 역시 입주대상에 따른 차이로 판단된다.

평균거주기간은 F주택이 3.7개월로 가장 짧았으며, 그 외 주택은 16.2, 11.7, 14.8개월로 2년이 채 되지 않은 것으로 나타났다.

마지막으로 입주계기를 살펴보면, 공통적으로 ‘경제적 부담’이 가장 높은 비율로 나타나 공공임대주택의 거주이유와 같음을 확인 할 수 있었다. ‘공동체생활’이 두 번째 높은 비율로 나타났는데 공동체생활을 통해 개개인의 생활문제를 해결하고자 하는 관심으로 판단된다.

입주자 가구특성을 종합적으로 살펴보면, 주택마다 입주대상이 달라 평균연령, 평균세대원수, 직업 등에서 각기 다르게 나타났다. 반면, 입주계기는 ‘경제적 부담’과 ‘공동체생활’을 공통적으로 가장 많이 선택하였는데, 과도한 주거비 부담 및 개인 생활문제를 공동체주택을 통해 해결하고자 하는 욕구를 갖고 있음으로 보인다.

9) 설문문항별 값은 응답자 평균값이며, 최종학력, 직업, 입주계기의 경우 모든 주택에서 무응답으로 나타나 문항에서 제외하고 기재함.

표 8. 입주자 가구특성

구분		A	B	C	F
전체응답 수		13	11	12	11
성별(남/여)		5/8	6/5	4/8	5/6
대상		육아	예술인	청년1인가구	—
평균연령		30.0	34.6	25.8	37.3
평균 세대원 수		3.5	2.3	1.0	3.1
월 평균소득(원)		3,346,000	1,700,000	1,771,000	3,386,000
평균거주기간(개월)		16.2	11.7	14.8	3.7
최종 학력	고졸이하	1(8%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
	대학졸업	9(69%)	8(73%)	9(82%)	8(73%)
	대학졸 초과	3(23%)	3(0.27%)	2(18%)	3(0.27%)
직업	전문/관리	2(15%)	2(18%)	3(27%)	4(36%)
	일반사무	4(31%)	0(0%)	3(27%)	4(36%)
	판매/서비스	0(0%)	0(0%)	2(18%)	0(0%)
	예술관련	0(0%)	9(82%)	3(27%)	0(0%)
	주부	6(46%)	0(0%)	0(0%)	3(27%)
	무직	1(8%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
	계	13(100%)	11(100%)	12(100%)	11(100%)
입주 계기 (중복 응답)	대중교통	2(7%)	1(6%)	1(4%)	0(0%)
	통근거리	4(15%)	1(6%)	2(7%)	0(0%)
	경제적 부담	10(37%)	8(47%)	12(44%)	11(46%)
	공동체 생활	6(22%)	6(35%)	9(33%)	8(33%)
	자녀교육	1(4%)	0(0%)	0(0%)	4(17%)
	생활편의	1(4%)	0(0%)	0(0%)	0(0%)
	계약만료	3(11%)	1(6%)	3(11%)	1(4%)
	계	27(100%)	27(100%)	24(100%)	17(100%)

제3절 입주자 심층인터뷰 조사결과

공공주도형 공동체주택의 입주자들을 대상으로 심층인터뷰를 실시해 다음 [표 9]와 같은 결과를 도출하였다. 공통적으로 입주 전 공동공간에 대한 논의가 주로 이뤄졌으며, 입주 후 공동체운영에 있어 주민참여율을 불편사항으로 나타났다. 또한 저렴한 주거비와 생활문제를 함께 해결할 이웃공동체를 장점으로, 조합운영에 있어 저조한 참여율, 공공지원 및 교육의 질적 문제를 단점으로 꼽았다.

주택별로 살펴보면, A주택은 조합운영에 따른 추가비용 부담 및 행정적 복잡함과 외관중심 설계, 공공과의 소통에 대한 어려움을 지적했다. B주택은 전시·행사 등 공공연계사업으로 수익창출을 기대할 수 있는 점을 장점으로 꼽았지만, 조합운영의 어려움과 외관중심 설계, 공공과의 소통, 넓은 공동공간의 관리 및 활용여부에 대한 갈등을 단점으로 지적하였다. C주택은 주차공간을 임대해 관리비를 절감하고 있으며, 1인 가구의 특성 상 규모·구조에 대한 불만이 적은 장점이 있는 반면 주민 간 자연스러운 만남이 어렵게 공동공간이 구성되어 있어 공동 공간 활용 및 참여에 제한적이라고 답했다. F주택은 공동체회의를 통해 직접설계에 참여해 필요한 공간을 구성하고 규칙을 정함으로써 ‘내 집’과 같은 애착이 있다는 장점과 이전과 다른 공동체생활에 대한 적응기가 필요하다는 단점을 지적했다.

위와 같이 공동체주택에 거주하는 입주자들은 주거비, 공동체 및 공동 공간 운영에 대해 공통적인 주거인식을 갖고 있는 반면, 1인 가구나 예술행사 등과 같이 주택별 특징에 따라 다른 주거인식을 갖는 것으로 나타났다.

또한, 입주 전 모임횟수는 A, C주택이 1-3회, B, F주택이 7-10회로

나타나 주택별 각기 차이가 있는 것으로 나타났다. 하지만, 공통적인 문제점으로는 공동공간, 조합운영, 주택구조에 관한 것이 많이 제기되었다. 입주 후 조합(공동체)운영에 대한 사항으로는 저조한 참여율에 대한 부분이 공통적으로 많이 지적되었으며, 그 외에도 금전문제 및 행정적 복잡함 등이 나타났다. 마지막으로 공동공간 사용횟수의 경우 A주택은 ‘이용하지 않음’이 77%였고, B주택은 ‘주1-2회’, C와 F주택은 ‘월1-2회’가 가장 많이 나타났다. 즉 공동공간을 주1-2회 이용하는 입주자가 많았던 B주택을 제외한 나머지 주택의 입주자들은 매달 1-2회 또는 거의 이용하지 않는 것으로 판단된다.



표 9. 심층인터뷰 조사결과

구분		A	B	C	F
입주 전 모임횟수	1-3회	9(69%)	1(9%)	10(83%)	0(0%)
	4-6회	2(15%)	1(9%)	0(0%)	0(0%)
	7-10회	2(15%)	9(82%)	2(17%)	11(100%)
	계	13(100%)	11(100%)	12(100%)	11(100%)
모임에서 제기된 내용 (중복응답)	주택구조	4(16%)	4(15%)	9(32%)	2(7%)
	외관·외부	2(8%)	3(11%)	0(0%)	0(0%)
	공동 공간	9(36%)	9(33%)	10(36%)	10(33%)
	주택시설	5(20%)	2(7%)	0(0%)	6(20%)
	금융관련	0(0%)	0(0%)	6(21%)	2(7%)
	조합운영	5(20%)	9(33%)	3(11%)	10(33%)
	계	25(100%)	27(100%)	28(100%)	30(100%)
조합운영 시 불편사항 (중복응답)	주민참여	8(27%)	4(20%)	11(39%)	8(38%)
	내부갈등	6(20%)	5(25%)	0(0%)	2(10%)
	금전문제	4(13%)	6(30%)	2(7%)	8(38%)
	행정적 복잡함	2(7%)	4(20%)	9(32%)	0(0%)
	공동모임시설	8(27%)	1(5%)	5(18%)	3(14%)
	기타	2(7%)	0(0%)	1(4%)	0(0%)
	계	30(100%)	20(100%)	28(100%)	21(100%)
공동 공간 사용횟수	이용하지 않음	10(77%)	0(0%)	2(17%)	0(0%)
	월 1-2회	1(8%)	1(9%)	9(75%)	6(55%)
	주 1-2회	2(15%)	7(64%)	1(8%)	3(27%)
	주 2-3회	0(0%)	1(9%)	0(0%)	2(18%)
	주 3회 이상	0(0%)	2(18%)	0(0%)	0(0%)
	계	13(100%)	11(100%)	12(100%)	11(100%)
주거인식					
장점	- 저렴한 임대료, 임대보증금 - 생활문제를 함께 해결할 이웃 - 공동체 회의를 통한 주거생활문제 해결 - 공공연계사업으로 수익창출 기대 (B주택) - 공공기여(주차공간임대)를 통한 관리비 절감 (C주택) - 1인 가구 특성 상 주택규모 및 구조에 대한 적은 불만족 (C주택) - 입주 전 직접 설계에 참여해 내 집 같은 안락함 (F주택)				
단점	- 일부 입주자에 의한 조합운영 - 사업 후 지역별 업무인계로 공공과 소통의 어려움 - 조합운영 시 추가비용 및 행정적 복잡함 (A,B,C주택) - 외관 중심의 설계로 낮은 실용성 및 안전성 (A,B주택) - 하자 및 시설관리에 관한 공공과 의사소통 (A,B,C주택) - 넓은 공동공간의 관리와 수익성 활용여부 (B주택) - 공간특성 상 입주자간 자연스러운 만남의 어려움(C주택) - 공동체생활에 대한 적응기간 필요(F주택)				

제4절 주택별 주거만족도 설문조사 결과

주거만족도는 각 주택별 특징에 따라 만족도의 차이를 보이지만, 공통적으로 저렴한 가격에 만족하며 입주 전에 비해 입주 후 만족도가 낮아지는 경향을 나타낸다. 또한, 실내외소음 항목은 층간소음 등 최근 공동주택에서 나타나는 불만사항으로 대체로 낮게 나타났다.

1. A주택

A주택은 보증금, 임대료 등 주거비 부분에서 만족하지만 건물의 쾌적함에 불만을 갖는 것으로 나타났다. 항목별로 살펴보면 임대료(3.69)와 보증금(3.54)에 대한 만족도가 전체 항목 중 가장 높게 나타났으며, 가장 낮은 만족도를 나타낸 실내외소음(1.54)과 2점대의 낮은 만족도를 보이는 채광 및 통풍(2.38)를 통해 심층인터뷰에서 나타난 건물실용성이나 쾌적성에 대한 불만을 확인할 수 있다. 또한, 개인의견반영(2.00)과 입주 전(2.62)에 비해 입주 후(2.23) 공공교육 및 정보제공에 대한 만족도가 낮아지는 것으로 보아 공동체운영에 대해 공급주체인 공공과의 소통에 있어 어려움이 있는 것으로 분석된다.

표 10. A주택 주거만족도 지표별 결과

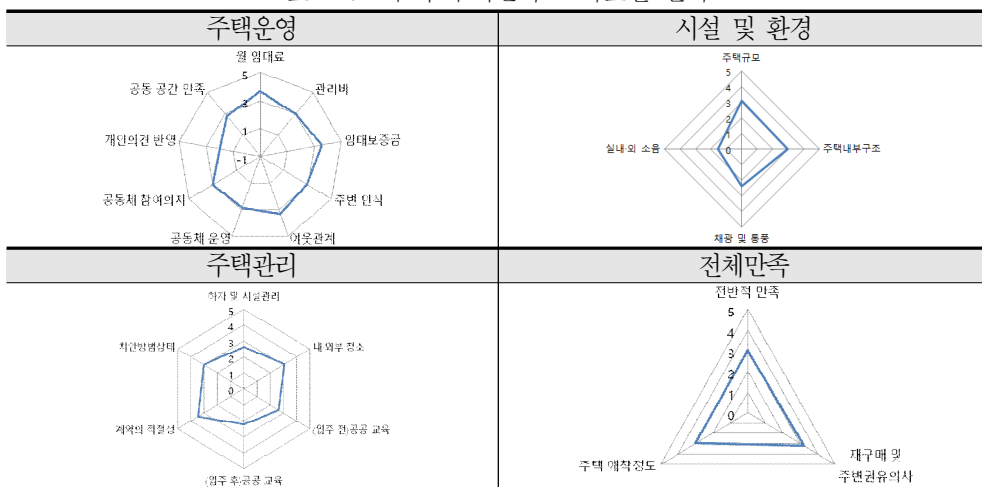


표 11. A주택 입주자 주거만족도

항목		주거만족도
주택운영	월 임대료	3.69
	관리비	3.00
	임대보증금	3.54
	주변 인식	2.92
	이웃관계	3.31
	공동체 운영	2.85
	공동체 참여의지	3.00
	개인의견 반영	2.00
	공동 공간 만족	2.77
	계	3.01
시설 및 환경	주택규모	3.08
	주택내부구조	2.92
	채광 및 통풍	2.38
	실내·외 소음	1.54
	계	2.66
주택관리	하자 및 시설관리	2.62
	내·외부 청소	3.08
	(입주 전)공공 교육 및 정보제공	2.62
	(입주 후)공공 교육 및 정보제공	2.23
	계약의 적절성	3.46
	치안방범상태	3.00
	계	2.83
전체만족	전반적 만족	3.00
	재구매 및 주변권유의사	3.23
	주택 애착정도	3.00
	계	3.08
총 계		3.07

2. B주택

B주택 역시 A주택과 마찬가지로 저렴한 주거비에 대해 만족하고 있었다. 전반적으로 만족도가 높았지만, 부족한 주거공간 및 공동공간에 대한 관리 문제에 대한 불만이 있는 것으로 판단된다. 심층인터뷰에서 확인했듯이 공동공간 활용을 통한 수익창출, 조합 내 갈등, 공동공간과 관리비에 대한 문제가 있는 것으로 분석되었다.

세부적으로 임대료(4.00), 보증금(3.91)순으로 높은 만족도를 보이고 있어 저렴한 주거비에 가장 만족함을 확인 할 수 있다. 하지만, 주택규모(2.55)를 통해 개인주거공간에 대한 불만족과, 관리비(2.91) 및 공동공간(2.91)을 보면 넓은 공동공간에 대한 관리문제가 있음을 알 수 있다. 또 입주 전(3.73)에 비해 입주 후(3.45) 공공에 대한 만족도가 낮아지는 것을 통해 공공과의 소통에 대한 어려움을 확인 할 수 있으며, 실내외소음(2.45)에 대하여 가장 낮은 만족도를 보이고 있다.

표 12. B주택 주거만족도 지표별 결과

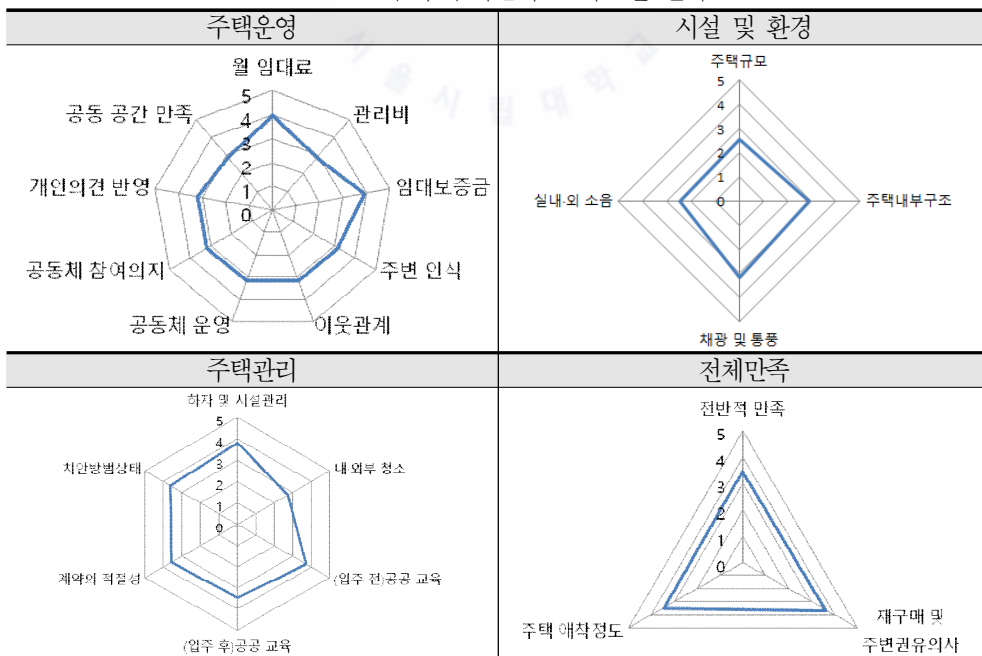


표 13. B주택 입주자 주거만족도

항목		주거만족도
주택운영	월 임대료	4.00
	관리비	2.91
	임대보증금	3.91
	주변 인식	3.18
	이웃관계	3.18
	공동체 운영	3.18
	공동체 참여의지	3.18
	개인의견 반영	3.18
	공동 공간 만족	2.91
	계	3.29
시설 및 환경	주택규모	2.55
	주택내부구조	2.91
	채광 및 통풍	3.18
	실내·외 소음	2.45
	계	2.95
주택관리	하자 및 시설관리	3.82
	내·외부 청소	2.73
	(입주 전)공공 교육 및 정보제공	3.73
	(입주 후)공공 교육 및 정보제공	3.45
	계약의 적절성	3.55
	치안방범상태	3.64
	계	3.48
전체만족	전반적 만족	3.45
	재구매 및 주변권유의사	3.64
	주택 애착정도	3.45
	계	3.52
총 계		3.30

3. C주택

C주택은 1인 가구 특성이 주거만족도결과에서 나타남을 확인 할 수 있었다. 또 조합운영이 원활하게 이뤄지고 있음을 알 수 있었다.

항목 중 임대료(4.67)와 관리비(4.50)에서 가장 만족도가 높게 나타났는데, 저렴한 주거비에 대한 만족과 함께 심층인터뷰에서 조사된 바와 같이 공동체회의를 통해 주차공간을 지역주민에게 임대하며 관리비를 절감하고 있는 부분이 크게 작용한 것으로 판단된다. 또한, 주택규모(4.17)와 주택내부구조(3.92)순으로 높은 만족도를 나타내 1인 가구의 특성을 나타내고 이에 따라 재구매 및 주변권유(4.50) 및 주택 애착정도와 전반적인 만족도 또한 높게 나타났다. 하지만, C주택 역시 실내의 소음(2.92)에서 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났으며, 입주 전(3.25)에 비해 입주 후(2.17) 공공에 대한 만족도가 낮아져 공공과의 소통에 어려움이 있음으로 판단된다.

표 14. C주택 주거만족도 지표별 결과

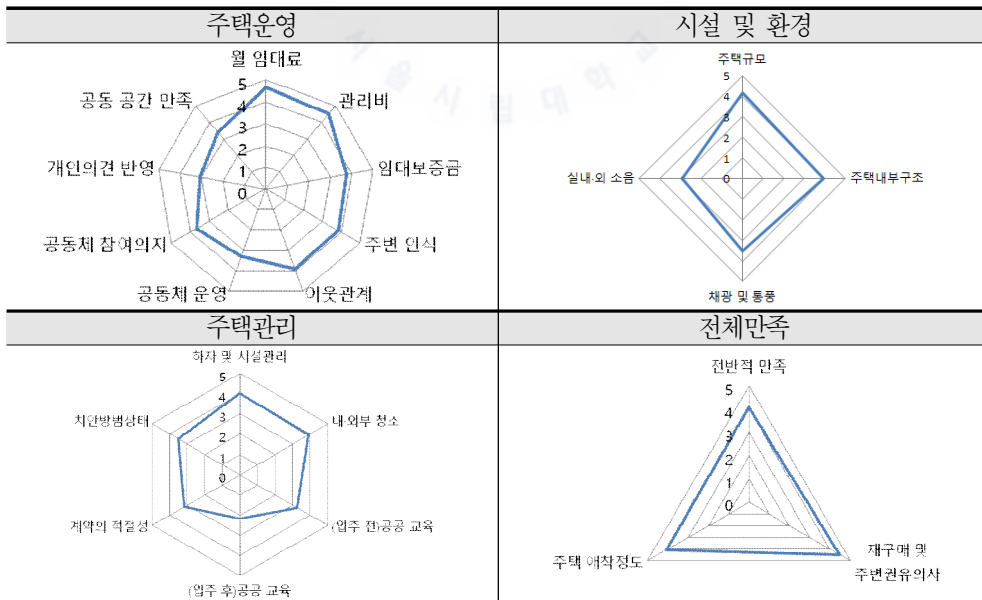


표 15. C주택 입주자 주거만족도

항목		주거만족도
주택운영	월 임대료	4.67
	관리비	4.50
	임대보증금	3.75
	주변 인식	3.83
	이웃관계	3.92
	공동체 운영	3.33
	공동체 참여의지	3.67
	개인의견 반영	3.08
	공동 공간 만족	3.42
	계	3.80
시설 및 환경	주택규모	4.17
	주택내부구조	3.92
	채광 및 통풍	3.50
	실내·외 소음	2.92
	계	3.62
주택관리	하자 및 시설관리	4.00
	내·외부 청소	3.92
	(입주 전)공공 교육 및 정보제공	3.25
	(입주 후)공공 교육 및 정보제공	2.17
	계약의 적절성	3.17
	치안방범상태	3.50
	계	3.33
전체만족	전반적 만족	4.08
	재구매 및 주변권유의사	4.50
	주택 애착정도	4.08
	계	4.22
총 계		3.58

4. F주택

F주택은 타 주택들과 유형이 다른 민관협력형으로 공동체 관련 항목 만족도에서 특징을 확인할 수 있다.

가장 높은 만족도를 나타낸 주택내부구조(4.55)와 주택 애착정도(4.45), 주택규모(4.27)의 경우, 설계과정에서 입주자들의 참여를 통한 수요자 맞춤형 설계과정에 대한 영향이라 판단된다. 다른 주택들에 비해 이웃관계(4.09), 공동체운영(4.09), 공동체참여의지(3.91)에서 높은 만족도로 나타난 것은 민간사업자가 코디네이터형식으로 참여해 공동체 운영에 관여한 결과로 판단된다. 하지만 F주택 역시 실내외소음(3.09)에서 가장 낮은 만족도를 나타냈고, 입주 전(4.00)에 비해 입주 후(3.27) 만족도가 낮아지는 경향을 보여주면 타 주택들과 유사한 불편을 갖고 있는 것으로 판단된다.

표 16. F주택 주거만족도 지표별 결과

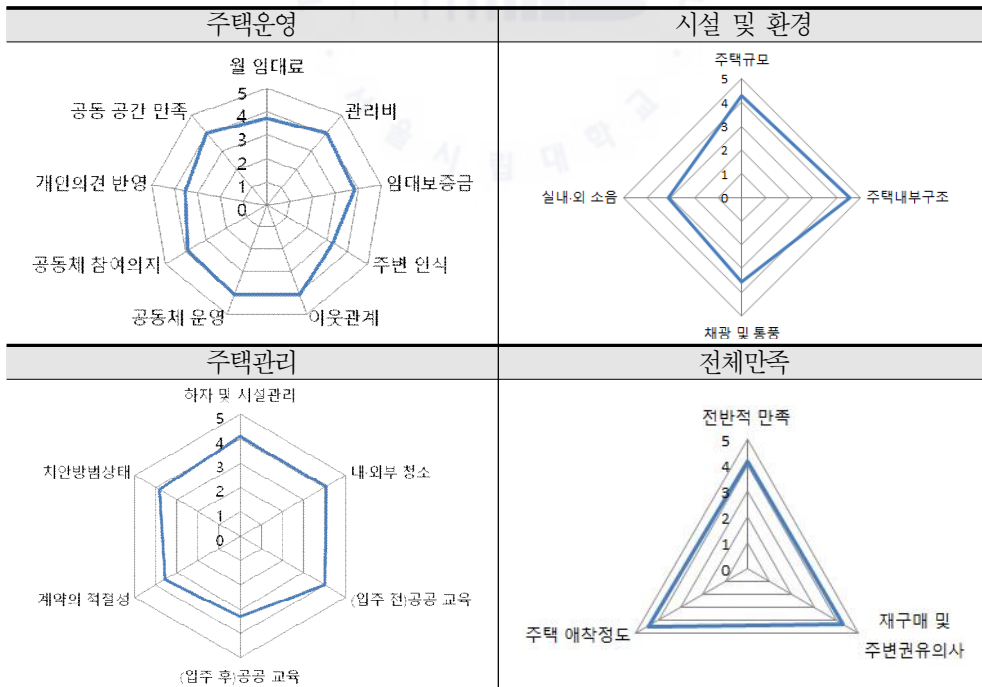


표 17. F주택 입주자 주거만족도

항목		주거만족도
주택운영	월 임대료	3.73
	관리비	4.00
	임대보증금	3.82
	주변 인식	3.27
	이웃관계	4.09
	공동체 운영	4.09
	공동체 참여의지	3.91
	개인의견 반영	3.55
	공동 공간 만족	4.00
	계	3.83
시설 및 환경	주택규모	4.27
	주택내부구조	4.55
	채광 및 통풍	3.55
	실내·외 소음	3.09
	계	3.75
주택관리	하자 및 시설관리	4.09
	내·외부 청소	4.09
	(입주 전)공공 교육 및 정보제공	4.00
	(입주 후)공공 교육 및 정보제공	3.27
	계약의 적절성	3.55
	치안방범상태	3.82
	계	3.80
전체만족	전반적 만족	4.18
	재구매 및 주변권유의사	4.27
	주택 애착정도	4.45
	계	4.30
총 계		3.87

제5절 주택별 주거만족도 비교분석

각 주택별 주거만족도의 차이가 통계적으로 유의한지 확인하기 위해 지표의 각 항목별 ANOVA분산분석을 실시하였다.

분산분석은 모집단에 대하여 실험처리를 하였을 때 모집단들이 실험 처리에 따른 차이를 보이는지, 또는 그 차이가 통계적으로 유의한 정도 인지를 검정하는 방법이다. 하나의 독립변인이 두 가지 이상의 상태를 가질 때 종속변인의 평균치간의 유의한 차이가 있는가를 검정하는 방법이다. 하나의 독립변인에 의한 종속변인의 평균의 차이 검정을 일원분산법(One-way Analysis of Variance = One-way ANOVA)이라고 한다.

일원분산분석법은 두 개 이상의 표본평균의 차에 대한 검정방법으로 t검정을 일반화한 것이라고 할 수 있다. 따라서 분산분석은 두 평균의 차에 대한 t 검정과 같이 전제조건으로서 정규모집단, 동일한 모분산, 독립임의표본임을 가정하며 귀무가설도 모평균은 동일하다는 형식으로 진술된다. 그러나 분산분석은 t 검정과 다른 원리를 포함하고 있다. t 검정 통계량은 표본평균과 표준오차를 포함하고 있으나 분산분석의 검정통계량은 표본분산의 비로 구성되는 F 통계량이다. 분산분석은 집단 평균 간의 차이가 없다고 하면 각 집단내의 분산과 집단 간의 분산에는 차이가 없을 것이라는 원리에서, 평균을 비교하는 대신에 분산을 분석한다. 이 경우의 귀무가설 H_0 는 다음과 같다.

$$H_0: \mu_1 = \mu_2 = \mu_3 \cdots \mu_k$$

즉 H_0 는 K개의 모평균 μ 가 모두 같다는 가설을 설정하고 있다.

분산분석을 통해 주택별 주거만족도 차이가 유의하다고 나타나는(P값이 0.05이하) 항목을 도출하였으며, 분석결과는 [표 18, 19, 20, 21]과 같이 나타났다. 또한, 분산분석 결과 차이가 유의한 항목에 대해 다중비교를 통해 어떤 주택간 차이가 유의하게 나타났는지를 확인하였다.

1. 주택운영지표 주택별 분산분석

주택운영지표의 세부항목에 따른 입주자 주거만족도에 주택별 차이가 있는가를 알아보기 위해 분산분석을 실시하였다. 분산분석 결과는 [표 18]과 같다. 다음과 같이 임대료, 관리비, 공동체운영, 개인의견반영, 공동공간만족 항목에 따라 입주자들이 느끼는 주거만족도에 차이가 유의한 것으로 분석되었다.

표 18. 주택운영지표 주택별 ANOVA분산분석 결과

Source		제곱합	df	평균 제곱	F	P
임대료	집단-간	7.361	3	2.454	5.378	.003*
	집단-내	19.618	43	.456		
	합계	26.979	46			
관리비	집단-간	21.410	3	7.137	8.095	.000*
	집단-내	37.909	43	.882		
	합계	59.319	46			
임대보증금	집단-간	.910	3	.303	.434	.729
	집단-내	30.026	43	.698		
	합계	30.936	46			
주변인식	집단-간	5.422	3	1.807	2.259	.095
	집단-내	34.408	43	.800		
	합계	39.830	46			
이웃관계	집단-간	6.875	3	2.292	2.578	.066
	집단-내	38.231	43	.889		
	합계	45.106	46			
공동체운영	집단-간	9.649	3	3.216	3.747	.018*
	집단-내	36.904	43	.858		
	합계	46.553	46			
공동체참여의지	집단-간	6.277	3	2.092	2.709	.057
	집단-내	33.212	43	.772		
	합계	39.489	46			
개인의견반영	집단-간	16.379	3	5.460	6.297	.001*
	집단-내	37.280	43	.867		
	합계	53.660	46			
공동공간만족	집단-간	10.803	3	3.601	5.138	.004*
	집단-내	30.133	43	.701		
	합계	40.936	46			

다음으로 사후검정(다중비교)을 실시해 어떤 주택간 차이가 유의하게 나타났는지를 확인하였다. 사후검정 결과는 다음 [표 19]와 같이 나타났다.

사후검정 결과, 임대료 항목은 A-C주택, C-F주택, 관리비 항목의 경우, A-C, B-C주택, 공동체운영 항목은 A-F주택, 개인의견반영 항목은 A-B, A-C, A-F주택, 공동공간만족 항목은 A-F, B-F주택에서 차이가 유의하게 나타났다.

표 19. 주택운영지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과

종속 변수	(I) 주택	(J) 주택	평균차(I-J)	표준오차	P
임대료	A주택	B주택	-.308	.277	1.000
		C주택	-.974	.270	.005*
		F주택	-.035	.277	1.000
	B주택	C주택	-.667	.282	.136
		F주택	.273	.288	1.000
	C주택	F주택	.939	.282	.011*
관리비	A주택	B주택	.091	.385	1.000
		C주택	-1.500	.376	.002*
		F주택	-1.000	.385	.076
	B주택	C주택	-1.591	.392	.001*
		F주택	-1.091	.400	.056
	C주택	F주택	.500	.392	1.000
공동체운영	A주택	B주택	-.336	.380	1.000
		C주택	-.487	.371	1.000
		F주택	-1.245	.380	.012*
	B주택	C주택	-.152	.387	1.000
		F주택	-.909	.395	.158
	C주택	F주택	-.758	.387	.340
개인의견반영	A주택	B주택	-1.182	.381	.021*
		C주택	-1.083	.373	.035*
		F주택	-1.545	.381	.001*
	B주택	C주택	.098	.389	1.000
		F주택	-.364	.397	1.000
	C주택	F주택	-.462	.389	1.000
공동공간만족	A주택	B주택	-.140	.343	1.000
		C주택	-.647	.335	.360
		F주택	-1.231	.343	.005*
	B주택	C주택	-.508	.349	.922
		F주택	-1.091	.357	.023*
	C주택	F주택	-.583	.349	.614

2. 시설 및 환경지표 주택별 분산분석

시설 및 환경지표의 세부항목에 따른 입주자 주거만족도에 주택별 차이가 있는가를 알아보기 위해 분산분석을 실시하였다. 분산분석 결과는 [표 20]과 같다. 시설 및 환경지표는 모든 항목인 주택규모, 주택내부구조, 채광 및 통풍, 실내·외소음 항목에 따라 주거만족도에 차이가 유의한 것으로 분석되었다.

표 20. 시설 및 환경지표 주택별 ANOVA분산분석 결과

Source		제곱합	df	평균 제곱	F	P
주택규모	집단-간	24.246	3	8.082	9.268	.000*
	집단-내	37.499	43	.872		
	합계	61.745	46			
주택내부구조	집단-간	22.141	3	7.380	10.766	.000*
	집단-내	29.476	43	.685		
	합계	51.617	46			
채광 및 통풍	집단-간	10.793	3	3.598	4.245	.010*
	집단-내	36.441	43	.847		
	합계	47.234	46			
실내·외소음	집단-간	17.918	3	5.973	9.244	.000*
	집단-내	27.784	43	.646		
	합계	45.702	46			

다음으로 사후검정(다중비교)을 실시해 어떤 주택간 차이가 유의하게 나타났는지를 확인하였다. 사후검정 결과는 다음 [표 21]와 같이 나타났다.

사후검정 결과, 주택규모 항목은 A-C, A-F, B-C, B-F주택, 주택내부구조 항목의 경우, A-C, A-F, B-C, B-F주택, 채광 및 통풍 항목은 A-C, A-F주택, 실내·외소음 항목은 A-B, A-C, A-F주택에서 차이가 유의하게 나타났다.

표 21. 시설 및 환경지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과

종속 변수	(I) 주택	(J) 주택	평균차(I-J)	표준오차	P
주택규모	A주택	B주택	.531	.383	1.000
		C주택	-1.090	.374	.034*
		F주택	-1.196	.383	.019*
	B주택	C주택	-1.621	.390	.001*
		F주택	-1.727	.398	.001*
	C주택	F주택	-.106	.390	1.000
주택내부구조	A주택	B주택	.014	.339	1.000
		C주택	-.994	.331	.027*
		F주택	-1.622	.339	.000*
	B주택	C주택	-1.008	.346	.034*
		F주택	-1.636	.353	.000*
	C주택	F주택	-.629	.346	.455
채광 및 통풍	A주택	B주택	-.797	.377	.242
		C주택	-1.115	.369	.025*
		F주택	-1.161	.377	.022*
	B주택	C주택	-.318	.384	1.000
		F주택	-.364	.393	1.000
	C주택	F주택	-.045	.384	1.000
실내·외소음	A주택	B주택	-.916	.329	.048*
		C주택	-1.378	.322	.001*
		F주택	-1.552	.329	.000*
	B주택	C주택	-.462	.336	1.000
		F주택	-.636	.343	.421
	C주택	F주택	-.174	.336	1.000

3. 주택관리지표 주택별 분산분석

주택관리지표의 세부항목에 따른 입주자 주거만족도에 주택별 차이가 있는가를 알아보기 위해 분산분석을 실시하였다. 분산분석 결과는 [표 22]과 같다. 다음과 같이 하자 및 시설관리, 내·외부청소, 입주 전/후 공공의 정보제공 및 교육 항목에 따라 주거만족도에 차이가 유의한 것으로 분석되었다.

표 22. 주택관리지표 주택별 ANOVA분산분석 결과

Source		제곱합	df	평균 제곱	F	P
하자 및 시설관리	집단-간	17.697	3	5.899	7.121	.001*
	집단-내	35.622	43	.828		
	합계	53.319	46			
내·외부 청소	집단-간	14.686	3	4.895	7.817	.000*
	집단-내	26.931	43	.626		
	합계	41.617	46			
(입주 전)공공의 정보제공 및 교육	집단-간	13.342	3	4.447	8.135	.000*
	집단-내	23.509	43	.547		
	합계	36.851	46			
(입주 후)공공의 정보제공 및 교육	집단-간	16.053	3	5.351	9.247	.000*
	집단-내	24.883	43	.579		
	합계	40.936	46			
계약적절성	집단-간	1.137	3	.379	.669	.575
	집단-내	24.352	43	.566		
	합계	25.489	46			
치안방범상태	집단-간	4.520	3	1.507	2.078	.117
	집단-내	31.182	43	.725		
	합계	35.702	46			

다음으로 사후검정(다중비교)을 실시해 어떤 주택간 차이가 유의하게 나타났는지를 확인하였다. 사후검정 결과는 다음 [표 23]와 같이 나타났다.

사후검정 결과, 하자 및 시설관리 항목은 A-B, A-C, A-F주택, 내·외부청소 항목의 경우 A-F, B-C, B-F주택, 입주 전 공공의 정보제공 및 교육 항목은 A-B, A-F주택, 입주 후 공공의 정보제공 및 교육 항목은 A-B, A-F, B-C, C-F주택에서 차이가 유의하게 나타났다.

표 23. 주택관리지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과

종속 변수	(I) 주택	(J) 주택	평균차(I-J)	표준오차	P
하자 및 시설관리	A주택	B주택	-1.203	.373	.014*
		C주택	-1.385	.364	.003*
		F주택	-1.476	.373	.002*
	B주택	C주택	-.182	.380	1.000
		F주택	-.273	.388	1.000
	C주택	F주택	-.091	.380	1.000
내·외부청소	A주택	B주택	.350	.324	1.000
		C주택	-.840	.317	.067
		F주택	-1.014	.324	.019*
	B주택	C주택	-1.189	.330	.005*
		F주택	-1.364	.337	.001*
	C주택	F주택	-.174	.330	1.000
(입주 전)공공의 정보제공 및 교육	A주택	B주택	-1.112	.303	.004*
		C주택	-.635	.296	.226
		F주택	-1.385	.303	.000*
	B주택	C주택	.477	.309	.776
		F주택	-.273	.315	1.000
	C주택	F주택	-.750	.309	.116
(입주 후)공공의 정보제공 및 교육	A주택	B주택	-1.224	.312	.002*
		C주택	.064	.305	1.000
		F주택	-1.042	.312	.010*
	B주택	C주택	1.288	.318	.001*
		F주택	.182	.324	1.000
	C주택	F주택	-1.106	.318	.007*

4. 전체만족지표 주택별 분산분석

전체만족지표의 세부항목에 따른 입주자 주거만족도에 주택별 차이가 있는가를 알아보기 위해 분산분석을 실시하였다. 분산분석 결과는 [표 24]과 같다. 전체만족지표는 모든 항목인 재계약 및 주변권유, 주택에 착정도, 전반적 만족의 항목에 따라 주거만족도에 차이가 유의한 것으로 분석되었다.

표 24. 전체만족지표 주택별 ANOVA분산분석 결과

Source		제곱합	df	평균 제곱	F	P
재계약 및 주변권유	집단-간	12.433	3	4.144	7.415	.000*
	집단-내	24.035	43	.559		
	합계	36.468	46			
주택 애착정도	집단-간	15.033	3	5.011	8.841	.000*
	집단-내	24.371	43	.567		
	합계	39.404	46			
전반적 만족	집단-간	11.273	3	3.758	5.923	.002*
	집단-내	27.280	43	.634		
	합계	38.553	46			

[표 25]와 같이 사후검정 결과, 재계약 및 주변권유 항목은 A-C, A-F주택, 주택 애착정도 항목의 경우 A-C, A-F, B-F주택, 전반적 만족 항목은 A-C, A-F주택에서 차이가 유의하게 나타났다.

표 25. 전체만족지표 분산분석 사후검정(다중비교) 결과

종속 변수	(I) 주택	(J) 주택	평균차(I-J)	표준오차	P
재계약 및 주변권유	A주택	B주택	-.406	.306	1.000
		C주택	-1.269	.299	.001*
		F주택	-1.042	.306	.009*
	B주택	C주택	-.864	.312	.050*
		F주택	-.636	.319	.314
	C주택	F주택	.227	.312	1.000
주택 애착정도	A주택	B주택	-.455	.308	.887
		C주택	-1.083	.301	.005*
		F주택	-1.455	.308	.000*
	B주택	C주택	-.629	.314	.310
		F주택	-1.000	.321	.020*
	C주택	F주택	-.371	.314	1.000
전반적 만족	A주택	B주택	-.455	.326	1.000
		C주택	-1.083	.319	.009*
		F주택	-1.182	.326	.005*
	B주택	C주택	-.629	.332	.392
		F주택	-.727	.340	.228
	C주택	F주택	-.098	.332	1.000

제6절 주거만족도 영향요인 분석

다음으로, 공공주도형 공동체주택 입주자를 대상으로 종속변수인 전체만족도와 영향관계를 갖는 요인을 확인하기 위해 회귀모형식을 적용해 검정하였다.

1. 요인분석(Factor Analysis)

영향요인 분석에 앞서, 비슷한 항목을 하나의 요인으로 묶는 요인분석(Factor Analysis)을 먼저 실시하였다. 주거만족과 관련된 요인들은 설문조사에 사용된 주거만족도 지표 중 가구특성을 제외한 나머지 지표와 세부항목을 변수로 이용하여 요인분석을 실시하였다.

항목들간의 적합도를 분석하기 위하여 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO)측도를 사용하였고, 변수들간의 상관관계 유의성을 파악하기 위하여 Bartlett의 구형성 검증을 실시하였다. 그 결과 본 연구의 요인분석에 대한 KMO 측도값¹⁰⁾이 0.731로 측정변수들이 요인분석에 적합하다고 증명되었으며, Bartlett의 구형성 검증에서도 유의수준이 0.000으로 나타나 타당한 것으로 나타났다. 요인분석은 일반적으로 가장 많이 사용하는 변수들을 요인들의 선형결합으로 가정하는 주성분분석(Principle Component Analysis)으로 하으며 검정결과는 다음 [표 26]과 같다.

표 26. 요인분석의 KMO와 Bartlett의 검정결과

KMO와 Bartlett의 검정		
Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.731
Bartlett의 구형성 검정	근사 X^2	465.481
	자유도	171
	P(유의확률)	.000

10) KMO(Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy)는 요인분석 시 변수들 간에 얼마나 적합한지를 나타내는 지표이다. 그 값이 0.5보다 크면 적합하다고 할 수 있다.

표 27. 주거만족도 세부항목에 대한 요인분석 결과

	주거만족도 구성요인				
	단지환경	공동체	쾌적성	공공역할	경제적
주택규모	.775	.311	.096	.004	.035
내·외부청소	.763	.101	.424	.044	-.020
주택내부구조	.731	.287	.173	.167	.073
치안방범상태	.601	-.259	.116	.491	.294
주변인식	.511	.242	.451	-.208	.451
이웃관계	.240	.778	.202	.050	.364
공동체 운영	.127	.770	.183	.230	.219
공동체 참여의지	.369	.614	.326	-.111	-.011
공동 공간 만족	.549	.573	.085	.274	-.017
하자 및 시설관리	.241	.117	.753	.138	.147
실내·외소음	.254	.277	.729	.149	-.149
채광 및 통풍	.112	.259	.632	.333	.225
(입주 후)공공교육	.016	-.017	.167	.855	-.010
(입주 전)공공교육	.143	.056	.340	.641	.045
계약의 적절성	.049	.349	-.222	.618	.130
개인의견 반영	.180	.346	.211	.497	.027
임대료	.179	.147	.293	-.105	.799
임대보증금	-.093	.087	-.130	.250	.617
관리비	.560	.299	.058	.078	.584
고유 값	3.393	2.689	2.526	2.505	1.957
분산	17.856	14.151	13.296	13.182	10.299
누적분산	17.856	32.007	45.303	58.485	68.784

[표 27]와 같이 분석결과 주거만족도 지표인 주택운영, 시설 및 환경, 주택관리, 전체만족에 포함되었던 세부항목들은 다음과 같이 크게 5가지 요인으로 추출되었다.

추출된 각각의 요인들은 분석한 결과 몇 가지 특성으로 분류할 수 있었는데 본 연구에서는 단지환경, 공동체, 쾌적성, 공공역할, 경제적 요인으로 명명하였다.

이중 단지환경요인은 주택규모, 내·외부청소, 주택내부구조, 치안방범 상태, 주변인식의 4가지 항목으로 구성된다. 공동체요인은 이웃관계, 공동체 운영, 공동체 참여의지, 공동 공간 만족의 4가지 항목이며, 쾌적성 요인은 하자 및 시설관리, 실내·외소음, 채광 및 통풍의 3가지 항목, 공공역할요인은 입주 전/후 공공의 정보제공 및 교육, 계약의 적절성, 개인의견 반영의 4가지요소로 구성된다. 마지막으로 경제적요인은 임대료, 임대보증금, 관리비의 3가지요소로 구성된다.

2. 주거만족도 영향요인 분석

요인분석으로 추출된 5개의 요인들을 공공주도형 공동체주택 입주자의 주거만족도에 미치는 영향을 측정하기 위해서 다중회귀분석을 실시하였다.

회귀분석에서 종속변수는 주거만족도 지표 중 전체만족지표의 세부항목을 대상으로 요인분석을 실시해 추출된 전체만족도이며, 독립변수는 요인분석에서 추출된 5개의 요인이다.

대상지 주거만족도 다중회귀분석의 회귀모형 통계치는 [표 28]와 같이 R^2 의 값은 0.868이고 수정된 R^2 의 값은 0.754로 종속변수 분산의 75.4%를 독립변수에 의해서 설명되고 있음을 알 수 있으며, 추정값의 표준오차는 0.481이고 Dubin-Watson 통계값은 2.002로 나타났다. 한

편, 모형의 적합도를 나타내는 분산분석결과에서 F값이 25.106이고 유의확률이 0.000으로 나타나 모형에 문제가 없다는 것을 알 수 있다.

표 28. 주거만족도 회귀모형 통계치 및 분산분석결과

통계치					
R	R ²	수정 R ²	추정값의 표준오차	Durbin-Watson	
.868	.754	.724	.481	2.002	
분산분석					
	제곱합	자유도	평균제곱	F	P
회귀 모형	29.061	5	5.812	25.106	.000
잔차	9.492	41	.232		
합계	38.553	46			

주거만족도에 대한 회귀분석의 결과 값을 보면 다음 [표 26]과 같다. 주거만족도에 가장 영향을 많이 주는 요인은 단지환경요인, 공동체요인으로 나타났고 다음으로 쾌적성요인, 공공역할요인, 경제적요인으로 나타났다.

즉, 공공주도형 공동체주택 입주자의 주거만족도를 높이기 위해서는 단지환경요인의 주택규모, 내·외부청소, 주택내부구조, 치안방범상태, 주변인식 등에 대해서 고려할 필요가 있으며, 다음으로 이웃관계, 공동체 운영, 공동체 참여의지, 공동 공간 만족 등의 공동체요인이 중요하게 나타났다.

표 29. 주거만족도 영향요인 분석결과

모형	비표준화 계수		표준화 계수	T	P
	B	표준오차	베타		
(상수)	3.660	.070		52.143	.000
단지환경	.556	.071	.609*****	7.841	.000
공동체	.392	.071	.521*****	5.522	.000
쾌적성	.274	.071	.357***	3.863	.000
공공역할	.160	.071	.275**	2.260	.029
경제적	.261	.071	.243*	3.678	.001

제6절 소결

본 연구는 공공주도형 공동체주택의 주거만족도 분석을 위해 설문조사와 심층인터뷰를 실시하였고, 조사를 통해 구축된 DB를 활용해 주택별 비교분석과 주거만족도 영향요인에 대해 분석하였다.

서울시 공공주도형 공동체주택인 A, B, C, F주택을 대상으로 조사·분석을 실시하였으며, A, B, C주택은 공공임대형, F주택은 민관협력형으로 유형이 구분된다. 위 주택별 입주자 특성을 살펴보면 육아, 예술인, 청년 1인가구 등으로 대상이 구분되며 이에 따라 세대원 수 및 평균연령 등에서 차이가 나타났다. 반면, 입주계기는 주택 모두 경제적 부담과 공동체 생활을 가장 많이 선택하였다.

심층인터뷰 결과, 입주 전 공통적으로 공동공간에 대해 주로 의견을 나누며, 입주 후 공동체운영에 있어 입주민 참여율 문제가 가장 크다고 답했다. 또한, 저렴한 주거비와 공동체 생활을 통한 주거생활문제해결을 장점으로 꼽았고, 주민참여율 문제와 공급주체인 공공과의 소통이 힘들다는 단점을 공통적으로 지적했다. 그 외에도 주택별 다른 주거인식을 갖고 있었다.

주택별 주거만족도 설문조사 결과는 각 주택별 공통적으로 저렴한 가격에 높은 만족도를 보였고, 입주 전에 비해 입주 후 공공의 정보제공 및 교육에 대한 만족도가 낮아지는 것으로 나타났다. 주택별로는 A주택의 경우 건물실용성 및 쾌적성에 대해 낮은 만족도가 나타났고, B주택은 공동작업을 위한 공동공간의 관리비 등 관리 및 활용에 대해 만족도가 낮게 나타났다. C주택은 주택 규모 및 구조측면에서 높은 만족도를 나타내며 1인 가구의 특성을 나타냈고, 공동체운영을 통한 지역과 상생하는 공공기여로 관리비, 공동체운영에 대한 높은 만족도를 나타냈다.

F주택의 경우는 민관협력형으로 공동체운영에 노하우를 갖는 민간사업자가 참여함으로써 공동체 운영, 공동체 참여의지 등 공동체 관련 만족도가 높게 나타났으며, 주택계획단계부터 설계에 참여한 수요자 맞춤형 설계과정을 통해 주택 애착정도 등의 만족도가 높게 나타났다.

다음으로, 각 주택별 주거만족도의 차이가 유의한지 확인을 위한 ANOVA분산분석을 실시한 결과, 주택운영지표에서는 임대료, 관리비, 공동체운영, 개인의견반영, 공동공간만족 항목에서 차이가 유의하게 나타났고, 시설 및 환경지표에서는 주택규모, 주택내부구조, 채광 및 통풍, 실내·외소음의 모든 지표에서 차이가 유의하게 나타났다. 주택관리 지표에서는 하자 및 시설관리, 내·외부청소, 입주 전/후 공공의 정보제공 및 교육 항목에서 차이가 유의하게 나타났고, 전체만족지표의 경우 재계약 및 주변권유, 주택애착정도, 전반적 만족항목의 모든 항목에서 차이가 유의하게 나타났다. 또한, 사후검정을 통해 주택별 차이가 유의하게 나타난 16개의 항목 중 사후검정을 통해 주택간 차이를 살펴본 결과 [표 30]과 같이 나타났으며, 그 중 A-F주택(14개), A-C주택(11개)간 차이항목이 가장 많이 나타났다.

표 30. 주택별 분산분석 사후검정결과 항목

주택	유의한 차이항목	개수
A-B	개인의견반영, 실내·외소음, 하자 및 시설관리, 입주 전/후 공공의 정보제공 및 교육	5
A-C	임대료, 관리비, 개인의견반영, 주택규모, 주택내부구조, 채광 및 통풍, 실내·외소음, 하자 및 시설관리, 재계약 및 주변권유, 주택애착정도, 전반적만족	11
A-F	공동체운영, 개인의견반영, 공동공간만족, 주택규모, 주택내부구조, 채광 및 통풍, 실내·외소음, 하자 및 시설관리, 내·외부청소, 입주 전/후 공공의 정보제공 및 교육, 재계약 및 주변권유, 주택애착정도, 전반적 만족	14
B-C	관리비, 주택규모, 주택내부구조, 내·외부청소, 입주 후 공공의 정보제공 및 교육, 재계약 및 주변권유	6
B-F	공동공간만족, 주택규모, 주택내부구조, 내·외부청소, 주택애착정도	5
C-F	임대료, 입주 후 공공의 정보제공 및 교육	2

마지막으로 공공주도형 공동체주택 주거만족도와 영향관계를 갖는 요인을 확인하기 위해 요인분석과 회귀분석을 실시하였다.

먼저 비슷한 항목을 하나의 요인으로 묶기 위해 요인분석을 실시한 결과 단지환경요인(주택규모, 내·외부청소, 주택내부구조, 치안방범상태, 주변인식), 공동체요인(이웃관계, 공동체운영, 공동체 참여의지, 공동공간만족), 쾌적성요인(하자 및 시설관리, 실내·외소음, 채광 및 통풍), 공공역할요인(입주 전/후 공공의 정보제공 및 교육, 계약의 적절성, 개인 의견반영), 경제적요인(임대료, 임대보증금, 관리비)로 추출되었다.

추출된 요인과 전체만족도에 대한 다중회귀분석을 실시한 결과 요인 모두 정의 영향관계를 가진 것으로 나타났으며, 단지환경요인이 가장 큰 정의 영향관계를 가지며, 다음으로 공동체요인, 쾌적성요인, 공공역할요인, 경제적요인 순으로 나타났다.

제5장 결론

제1절 연구의 요약

공동체주택은 가구구성의 변화, 전월세 대란 등 사회적 문제를 배경으로 등장하였으며, 서울시는 2013년 이후 이를 확산시키기 위해 정책을 추진하고, 시범사업을 실시하는 등 다양한 노력을 해왔다.

이에 본 연구는 공공이 주도한 공동체주택의 취지와 실제의 차이를 확인하기 위해 서울시 공동체주택 정책 및 주거만족도에 대한 이론적 고찰과 공공주도형 공동체주택 입주자 주거만족도를 조사·분석했으며, 이를 통해 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 공공주도형 공동체주택의 입주자들은 저렴한 가격에 주택을 공급받을 수 있다는 점에 가장 만족하고 있으며 이는 기존 임대주택의 입주계기와 다르지 않음을 확인하였다. 하지만 입주 후 발생하는 다양한 비용이 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공동체 운영에 필요한 조합운영경비, 행정처리비용 등 추가 비용과 공동공간을 관리하기 위한 비용이 주택마다 다르며, 입주 후 주택 및 공동체 관리비용이 높을수록 주거만족도가 낮게 나타났다. 이러한 입주 후 관리비용은 활발한 공동체 활동 참여로 공동공간 활용을 많이 하거나, 주택 내 공동체가 지역과 상생하며 관리비용을 절약하는 등의 공동체 활동을 통해 해결할 수 있는 것으로 나타났다.

둘째, 공공주도형 공동체주택 중 공공임대형에 비해 코디네이터가 참여한 민관협력형에서 공동체 활동이 더욱 원활하여 이에 대한 만족도가 높은 것으로 나타났다. 공공임대형의 경우 유사사업의 경험이 부족해

사업 후 지속적인 관리가 부족한 것으로 나타났고, 계약갱신기간이 2년 인 점과 최대거주기간이 있는 등 기존 공공임대주택과 같은 계약방식이 공동체주택의 경우에도 적용되어 입주자들이 지속적으로 공동체활동에 참여하기 힘든 것으로 드러났다. 반면 민관협력형은 다수의 사업경험을 보유한 민간이 참여해 코디네이터가 체계적으로 입주 전부터 입주 후까지 공동체운영과 주택관리를 지원하도록 함으로써 입주자들의 공동공간 활용도와 공동체활동 참여의지가 높게 나타났으며 이는 향후에도 공동체 활동이 지속될 수 있다는 가능성을 보여준다.

셋째, 입주자 특성에 적합한 공동공간 및 개별 주거공간의 조성은 입주 후 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공동체주택 중 공공임대형에서는 공동공간과 개별 주거공간의 규모만을 대상으로 한 논의를 통해 입주자들이 동일한 유형의 개별 주거공간을 공급받았다. 입주가구별 특성이나 니즈가 반영이 되지 않아 입주 후 실용성·쾌적성 등의 항목에서 개별 주거공간에 대한 주거만족도가 주택별로 매우 다르게 나타났다. 반면 민관협력형에서는 입주 전 수요자 맞춤형 설계과정을 통하여 입주자의 니즈를 반영하여 가구마다의 특성이 반영된 개별 주거공간을 조성함으로써 입주자들의 ‘집’에 대한 애착과 주거만족도가 높게 나타났다.

제2절 연구의 한계 및 시사점

본 연구는 최근 서울시 주도로 공급한 공동체주택을 사례로 한 연구로서 공동체 활동이 무르익을 시간이 짧았다는 한계를 갖고 있다. 하지만 입주자 입장에서 주거만족도를 살펴보고 공공주도형 공동체주택의 취지와 실제의 차이점을 도출했다는 점에서 향후 공동체주택 지원 정책

수립에 시사점을 제공한다. 공동체주택의 주거만족도는 주택시설에 대한 물리적 만족도 외에도 공동체 활동이나 지역주민과의 유대감 등 사회적 만족도가 매우 중요하게 영향을 미치는 것으로 확인할 수 있었다.

또한 공공임대형과 민관협력형 공동체주택의 사례 비교를 통해 공공이 직접 공동체주택을 공급하는데 있어 향후 고려해야 할 정책적 한계를 도출하였다. 따라서 공동체 주택의 공급 및 지원정책 수립에 있어 공동체주택을 단순히 물리적으로 공동생활공간을 둔 주택유형으로 보는 관점에서 주택의 기획 및 운영에 대한 새로운 관점으로 변화할 필요가 드러났다. 기존의 주택공급방식 및 일방적인 지원에서 벗어나 자가주택, 협동조합주택, 임대주택 등에 모두 적용될 수 있는 정성적인 공동체 프로그램 지원을 통해 ‘주거애착’, ‘공동체성’ 및 ‘주거만족도’를 높일 수 있으며, 마을만들기 지원사업 외에도 주거지역을 대상으로 한 재생사업에 도입하는 방향도 제기할 수 있다.

나아가 공공과 공동체(조합)간의 명확한 역할 설정 뿐 아니라 입주 후 공동체 활동을 통해 자체적으로 주택을 관리·운영할 수 있도록 하는 다양한 방식의 공공지원 및 제3사업자(민간)나 코디네이터 도입 등에 대한 필요성 또한 제기된다.

참고문헌

【학회지 및 정기 간행물】

- 강세진 외 2인 2014, “국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구”, 국토계획 제 49권 2호, pp.209-228.
- 강순주 외 1인 2004, “초고층 주상복합아파트 거주자의 주거만족도”, 대한가정학회지 제 46권 2호, pp1-12.
- 곽현근 외 1인 2005, “지역사회 주민조직 참여의 영향요인과 집합적 효능감: 충북청원군을 대상으로”한국사회와 행정연구 제16권 1호, pp.347-376.
- 김도연 2015, “공유주택 공급 및 계획기준 설정 방안연구:국외 공유주택의 제도적 특성분석과 국내 함의를 중심으로”, 한국주거학회논문집 제26권 1호, pp.139-150.
- 김동근 2011, “단기주거에서의 장소애착에 대한 연구:대학교 기숙사생 및 자취생을 대상으로”, 한국도시설계학회지 제12권 5호, pp.79-90.
- 김란수 2014, “도시 빈민 주거지 재생에서 주택협동조합의 역할에 관한 연구”, 한국콘텐츠학회논문지 제14권 6호, pp.417-427.
- 김해숙 외 2인 2014, “주민참여가 주거만족에 미치는 영향:서울특별시 아파트 거주자를 중심으로”, 국토연구 제83권, pp.31-47.
- 오정 2014, “국내 셰어하우스 수요특성 및 영향요인 분석”, 한국주거학회논문집 제25권 3호, pp.63-72.
- 오정석 외 2인 2015, “서울시 매입임대주택의 주거환경과 주거만족도에 관한 연구”, 대한부동산학회지 제33권 2호, pp.83-99.
- 유기현 2013, “사회적 자본 관점에서 본 주택협동조합의 과제와 정책적 함의”, 서울도시연구 제14권 4호, pp.243-262.
- 유승동 2014, “위기의 캐나다 주택협동조합”, 주택연구 제22권 4호, pp.95-115.
- 이은경 2015, “[프로젝트 리포트] 만리동 예술인 협동조합형 공공주택”, 대한건축학회지 제59권 9호, pp.69-74.
- 이재현 2012, “공동주택 거주자의 주거만족도 결정 요인에 관한 연구:전북지역을 중심으로”, 한국주거환경학회논문집 제10권 3호, pp.231-244.
- 이정규 2009, “삶의 만족감과 사회적 자본”, 인문사회과학연구 제22집, pp.5-40.
- 이진우 외 3인 2015, “사용자중심 디자인 관점에서의 국내 코하우징 공동생활시설 활용에 대한 연구”, 한국실내디자인학회논문집 제24권 4호, pp.80-90.
- 이혜복 2013, “설문조사를 통한 소규모 도시형 생활주택의 주거만족도 및 개선방안 연구”, 대한건축학회논문집 29권 4호, pp.159-166.
- 이희원 외 4인 2014, “1인가구를 위한 도시형 셰어하우스의 건축계획적 특성에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 16권 3호, pp.1-8.
- 정경희 2013, “한국형 코하우징의 사례 비교분석 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문

- 집 33권 1호, pp.205-206.
- 조인숙 2008, “국외 코하우징 사례분석과 전문가 의식조사를 통한 코하우징 계획방향에 관한 연구”, 상명대학교 자연과학연구 제19호, pp.1-17.
- 최정신 2013, “공동체 주거로서 스칸디나비아의 노인용 코하우징”, 한국주거학회지 제8권 2호, pp.20-27.
- 하성규 외 1인 2006, “공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구”, 주택연구 제14권 3호, pp.159-181.
- 한민정 외 2인 2005, “덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성에 대한 연구”, 한국주거학회논문집 제16권 5호, pp.57-66.
- 황태수 외 2인 2006, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구 제14권 2호, pp.145-173.
- K. Dekker., & S. De Vos., & S. Musterd., R. Van Kempen. 2011, “Residential Satisfaction in Housing Estates in European Cities: A Multi-level Research Approach”, Housing Studies vol.26 no.4, pp.481-482.

【학위논문】

- 김란수 2012, “한국형 주택협동조합의 사회·경제적 실행 가능성과 제도 개선방안 연구”, 세종대학교 대학원 박사학위논문.
- 남영우 2007, “국민임대주택의 주거만족도와 이주의향에 대한 연구”, 건국대학교 대학원 박사학위논문
- 안치환 2014, “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구:수도권 신도시를 중심으로”, 가천대학교 대학원 박사학위논문.
- 어명소 2016, “공공임대주택과 민간임대주택 거주가구의 수요특성 비교분석”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문.
- 최용부 2005, “아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석:가중치 부여방법을 이용한 진주시 사례를 중심으로”, 부산대학교 대학원 박사학위논문
- 한경원 2006, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 환경대학원 박사학위논문.
- V.M.Dolye 1990, “The Effect of Tenure Type, Age Mix and Subjective Housing Variables on Housing Satisfaction and Wellbeing of Older Residents”, Simon Fraser University Doctor of Philosophy Dissertation.

【연구보고서】

- 강세진 외 2인 2015, 『경기도형 공동체 주거 모델 발굴 연구』, 경기연구원
남원석 외 1인 2015, 『1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화』, 서울연구원

【단행본】

- 강세진 2014, “공동체주택:도시재생, 사회적경제, 마을공동체 활성화의 기반”, 새사연 이슈진단 83호 pp.1-9.
남원석 2016, “서울시 공동체주택 정책의 현황과 과제”, 대한건축학회 건축, 제60호 6부, pp.11-14.
이은경 2014, “서울시 공공건축가제도를 통한 설계사례:협동조합형 공공주택 사례를 중심으로”, 건축과 사회 제26호 2부, pp.59-65.
Cohousing Research Network 2015, 『Cohousing Research Network 2015 Presentation』, Cohousing Research Network, 1-93
NSW Federation of Housing Associations 2014, 『Community housing tenant satisfaction benchmarking』, NSW Federation of Housing Associations, 1-12

【인터넷 자료】

- 미국 코-하우징협회 (<http://cohousing.org>)
서울특별시 주택·도시계획 홈페이지 (citybuild.seoul.go.kr/communityhousing)

부 록

부록1. 주거만족도 설문조사지

공동체주택 입주자 주거만족도 조사

안녕하십니까?

서울시립대학교 도시공학과 석사과정 장용준입니다. 저는 현재 “공
공주도형 공동체주택 입주자 주거만족도”에 관한 연구주제로 논문을
준비 중에 있습니다.

본 설문은 서울시에서 공급한 협동조합형의 공동체주택의 입주자 주
거만족도에 관한 연구자료 수집을 목적으로 합니다. 바쁘시더라도 질
문에 성의껏 응답해 주시면 감사하겠습니다. 응답하신 내용은 통계법
제5장 제33조 “**비밀의 보호**”에 따라 철저히 비밀이 보장되며 학술적
용도로만 활용될 뿐, 그 외의 목적에는 절대로 사용되는 일이 없음을
약속드립니다.

응답내용에는 맞고 틀리는 정답이 없으니 평소 생각하시고 느끼신
대로 응답하여 주시고 해당항목 및 번호에 체크(✓) 표시를 해주시면
됩니다.

또한, 설문에 대한 문의사항이 있으신 경우에는 아래 연락처로 연락
주시면 성실히 답변해드리도록 하겠습니다. 많은 협조를 부탁드립니다.

서울시립대학교 도시공학과 도시설계건축디자인 연구소

석사과정 장 용 준

Tel : 010-4003-3913

E-mail : yongmanu@naver.com

가 구 특 성

■ 귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

남() 여()

■ 귀하의 연령은 어떻게 되십니까?

①20대 ②30대 ③40대 ④50대 ⑤60대 ⑥70대 이상

■ 귀하의 직업은 무엇입니까?

①전문/관리직 ②일반사무직 ③판매/서비스직 ④생산/기술/노무직
⑤자영업 ⑥예술관련직 ⑦주부 ⑧학생
⑨무직 ⑩기타()

■ 귀하의 직장은 대략 어디에 위치합니까?

()구 ()동

■ 귀 가구의 가구구성은 어떻게 되십니까?

※예시:(부부,자녀1),(한부모,자녀1),(조부모,부부,자녀1),(1인가구)

()

■ 귀하의 최종학력은 무엇입니까?

①초등학교 졸업이하 ②중학교 졸업 ③고등학교 졸업
④대학교 졸업 ⑤대학교 졸업 초과

■ 귀 가구의 월 평균 소득은 대략 어느 정도입니까?

①100만원 미만 ②100~150만원 ③150~200만원 ④200~250만원
⑤250~300만원 ⑥300~350만원 ⑦350~400만원 ⑧400만원 이상

■ 현 주택의 거주기간은?

()년 ()개월

■ 귀하께서 현재 거주하시는 주택에 입주하시게 된 계기는 무엇입니까?

(3개까지 복수선택이 가능합니다.)

①대중교통 접근성(버스,지하철 등) ②통근거리(직장, 학교)
③경제적부담(관리비,보증금,임대료 등) ④공동체생활(취미,육아 등 생활관련)
⑤자녀 교육환경(학교,학원 등) ⑥주변 생활편의시설(병원,은행,마트,시장 등)
⑦이전주택의 계약기간만료 ⑧기타()

주 택 운 영

다음 각 사항은 해당되는 만족도에 체크(✓)하는 설문입니다.

구성 내용	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
월 임대료 수준					
월 관리비 수준					
임대보증금 수준					
인근 주변사람들의 인식 (주위 차별·갈등 등)					
이웃과의 관계 (만남, 친분, 정보교류 등)					
공동체 모임 운영					
공동체 모임 참여의지					

■ 입주 전 공동체모임은 얼마나 가지셨습니까?

①1~3회 ②3~5회 ③5~7회 ④7~10회 ⑤10회 이상

■ 입주 전 공동체모임에서 어떠한 내용이 제기되었습니까?(3개까지 복수 선택이 가능합니다.)

①주택구조 ②외관 및 외부공간 ③커뮤니티 공간 ④주택시설(자재, 창호 등)
 ⑤금융관련(임대료, 금융지원 등) ⑥입주 후 주택관리운영(모임, 관리비 등)
 ⑦기타()

■ 제기된 내용 중 어느 정도 반영되었다고 생각하십니까?

거의 반영되지 않음 ①-----②-----③-----④-----⑤ 대부분 반영됨

■ 현재 공동체모임(조합)을 운영함에 있어 어려움은 무엇입니까?

(# 3개까지 선택해 주세요.)

①주민들의 참여율 ②모임 내 갈등 ③운영에 따른 금전적 문제
 ④행정적 복잡함 ⑤모임공간의 시설 및 규모 ⑥기타()

■ 현재 거주하시는 주택에서 이용하고 계시는 커뮤니티 시설(공동공간)은 무엇입니까?

①내부모임공간 ②옥외공간 ③취사공간 ④세탁·보일러관련 ⑤욕실
 ⑥기타()

■ 주택 내 커뮤니티 시설(공동공간)을 얼마나 자주 이용하고 계십니까?

①이용하지 않음 ②월1~2회 ③주1~2회 ④주2~3회 ⑤주3회 이상

■ 주택 내 커뮤니티 시설(공동공간)에 대해 얼마나 만족하십니까?

①매우불만족 ②불만족 ③보통 ④만족 ⑤매우만족

입 지 여 건

다음 각 사항은 해당되는 만족도에 체크(✓)하는 설문입니다.

구성 내용	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
대중교통의 편리성					
직장과의 접근성					
학교와의 접근성					
생활편의시설이용 편리성 (병원, 시장, 은행 등)					
자연환경의 쾌적함					

주택시설 및 환경

다음 각 사항은 해당되는 만족도에 체크(✓)하는 설문입니다.

구성 내용	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
주택 규모 (평형, 방 개수 등)					
주택 내부 구조 (복층 등 구성, 내집위치)					
주차시설 및 이용 (주차장 크기, 편리함 등)					
채광 및 통풍					
실내·외 소음 (충간소음, 외부소음 등)					

주 택 관 리

다음 각 사항은 해당되는 만족도에 체크(✓)하는 설문입니다.

구성 내용	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
주택시설의 노후 (외관, 복도, 창호 등)					
주택 내·외부 청소					
(입주 전) 공공기관의 공동체관련 정보제공 및 교육					
(입주 후) 공공기관의 공동체관련 정보제공 및 교육					
계약의 적절성 (최장10년, 2년단위 갱신 등)					
치안방범상태 (CCTV, 사설보안, 소방 등)					

총 만족도 및 기타

다음 각 사항은 해당되는 만족도에 체크(✓)하는 설문입니다.

구성 내용	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
총체적 만족도					
재계약 및 주변권유의사					
거주공간의 애착정도 (단순거주~내집)					

- 귀하께서 현재 거주하시는 주택은 ‘공동체주택’입니다. 공동체주택이 활성화되기 위한 가장 시급한 개선사항은 무엇입니까? (# 3개까지 복수선택이 가능합니다.)

※공동체주택은?

커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통·교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 주택 유형

- ①공공의 지속적 소통 및 관리 ②저금리 금융지원 ③사업 규모의 확대
 ④주택시설의 품질개선 ⑤공동체(조합)운영의 개선 ⑥사회 인식 변화
 ⑦행정 절차의 간소화 ⑧기타()

기타 공동체주택 전반에 대하여 개선 할 사항이나 좋은 의견이 있으시면 이번 기회에 말씀하여 주시면 최대한 관계기관에 반영될 수 있도록 노력하겠습니다.

설문에 끝까지 성실히 응해주셔서 대단히 감사합니다.
소중한 의견을 내실 있는 연구가 되도록 잘 활용하겠습니다.



Residents Satisfaction on Government-Initiated Community Housing of The Seoul Government

Abstract

Community housing is a residential form of housing that sharing a communal living or addresses the problem of living together in a communal dwelling with community space. Recently, that is expanding their backgrounds amid growing interest in expanding the number of one-person households, population aging, and the need for reducing housing costs, etc.

The Seoul Metropolitan Government is planning to establish a variety of support policies such as "Community Housing Supply and distribution master plan" which is set up in October 2014, and has created a community housing in Gayang-dong, Malli-dong, Hongeun-dong, etc. with SH corporation as part of the public rental housing.

The study is based on the backgrounds of residents residing in the perspective of the residents who have been studied mainly in the perspective of a provider's position, such as existing architectural forms, housing supplies, and public support methods. The purpose of the study is to analyse the residents satisfaction of the community housing, which was supplied by the Seoul Metropolitan Government since 2013.

As a result, First, the residents were satisfied with the fact that they were able to obtain housing at affordable prices, and their resident motivation was no different from that of the existing public rental housing. Secondly, More and more community activities occurred in Public-private partnership than public rental

type among the Government-Initiated community housing. Third, Not only is it suitable community space, but also the creation of individual residence space has a significant impact on the residential satisfaction.

This study has a limited amount of time for the community to mature, as it has been a case of housing occupancy in recent years. However, it provides implications for setting up a community housing support policy in the future by analysing the discrepancy between purpose and real of the community housing.

Keyword : Community Housing, Residents Satisfaction, Government-Initiated

