

도시형 코하우징 관심자의 거주요구

박 혜 선

백석대학교 디자인영상학부

인테리어디자인전공교수

목차

제 1 장 서론

- 1.1. 연구의 배경 및 필요성
- 1.2. 연구 목적

제 2 장 연구방법

제 3 장 조사결과 및 분석

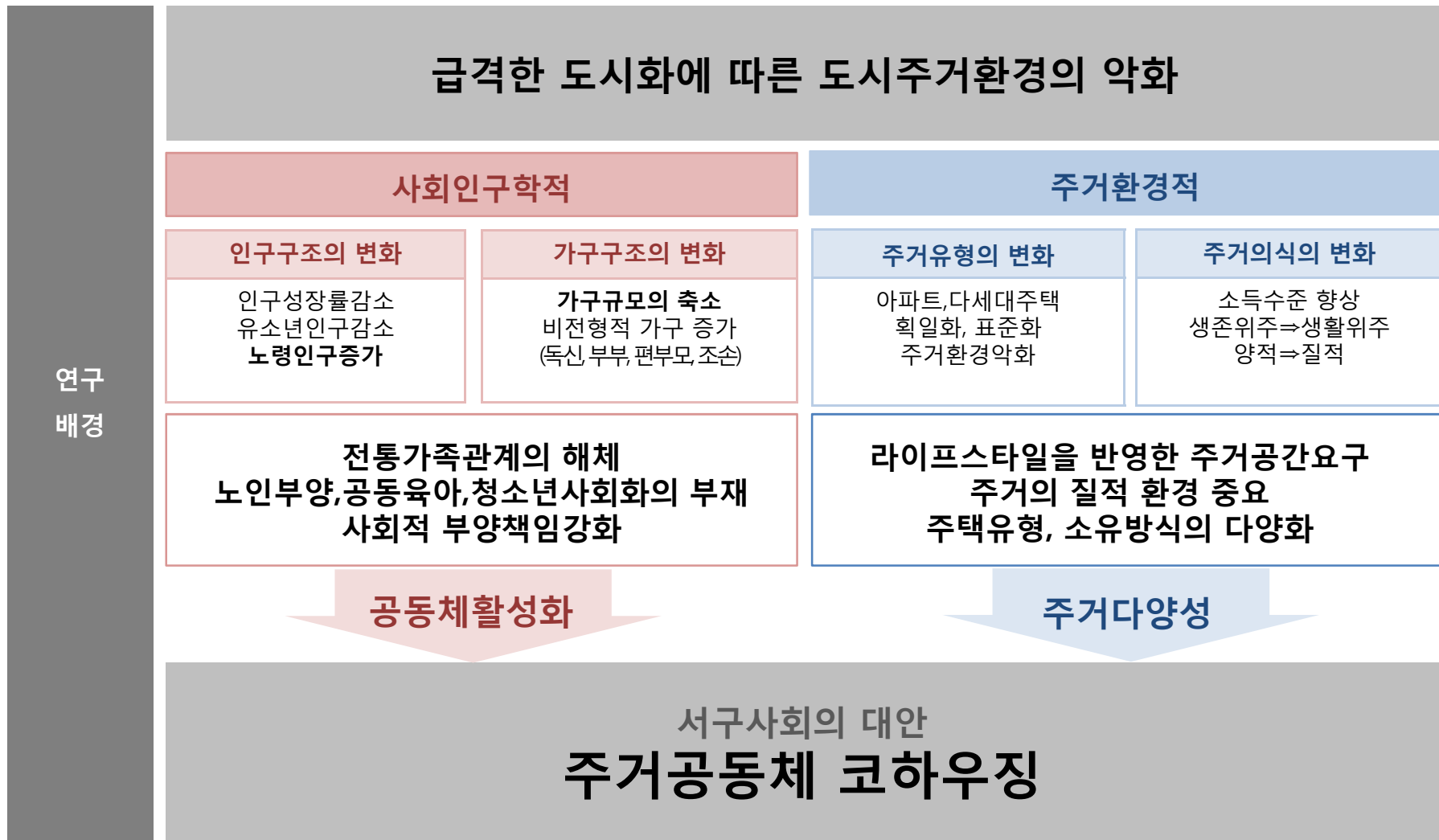
- 3.1 면담조사 참여자의 일반적 특성
- 3.2 이웃관계의식
- 3.3 코하우징 거주 의식
- 3.4 코하우징 유형 선호
- 3.5 공용공간 요구사항

제 4 장 결론 및 제언

- 4.1. 요약 및 결론
- 4.2. 제언

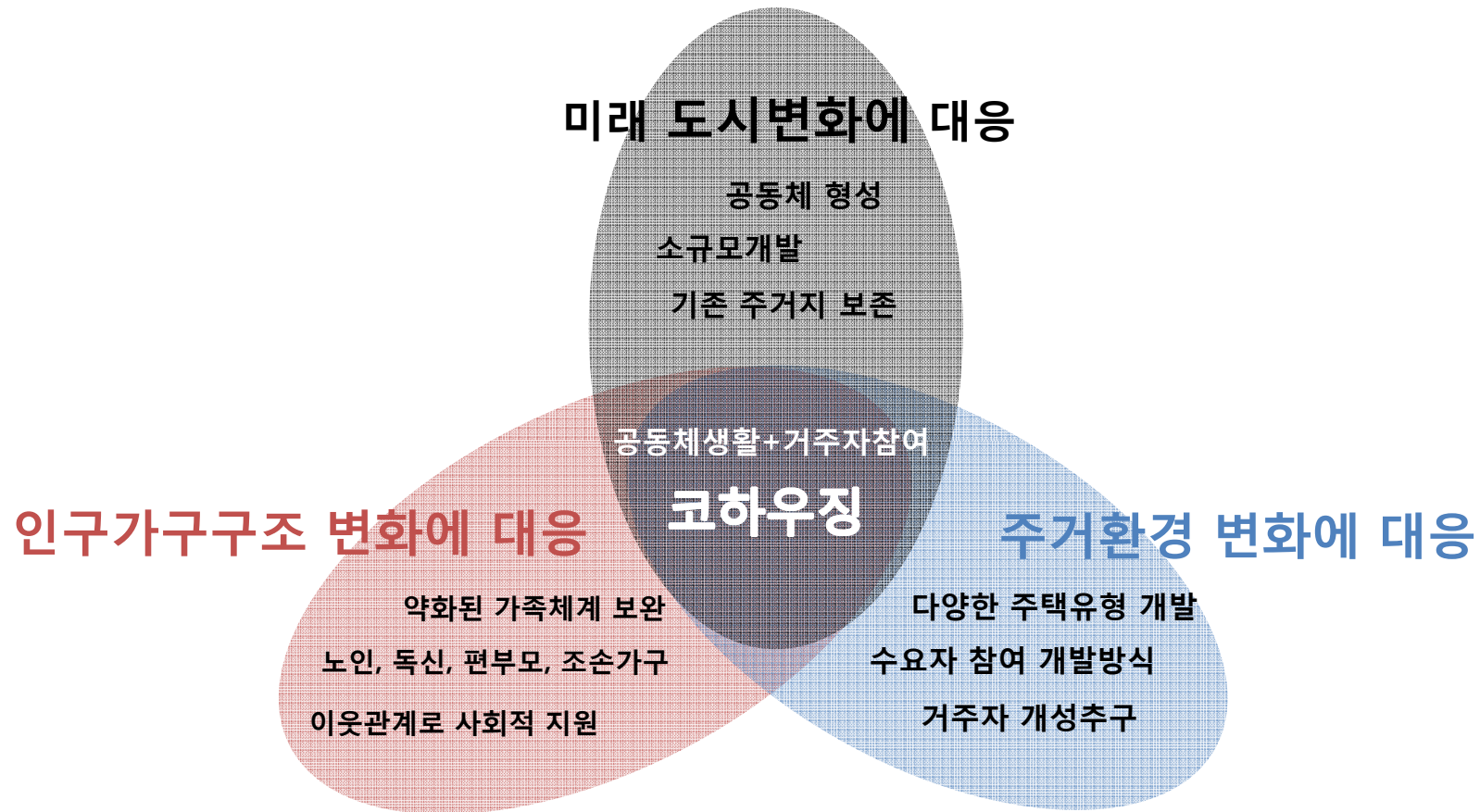
제1장 서론

1.1. 연구의 배경 및 필요성



제1장 서론

1.1. 연구의 배경 및 필요성



연구
필요성

미래 사회의 다양한 변화에 대응하는 주거대안의 하나로서
한국적 상황에 부합하는 도시형 코하우징의 계획 및 개발방안 필요

제1장 서론

1.2. 연구의 목적

연구 목적	▪ 공동체 생활에 관심 있는 도시거주자들을 대상으로 도시형 코하우징에 대한 거주요구 조사 및 분석 첫째, 대상자들의 이웃관계 의식 조사 둘째, 코하우징에 대한 거주 의식 파악 셋째, 이상적으로 생각하는 코하우징 유형에 대한 선호 분석 넷째, 공용공간에 관한 요구 파악
연구 차별성	▪ 연구대상 : 기존 일반인 대상 연구와 달리 공동체 생활에 관심 있는 도시거주자 대상 ▪ 연구방법 : 기존 설문조사 연구와 달리 심층면담 진행

⇒ 조사결과 및 분석에 따른 국내 도시형 코하우징의 계획 및 개발방향 제안

제2장 연구방법

- **참여대상 선정** : 공동체 생활에 관심이 있는 도시거주자 중 다양한 연령과 가족유형의 참여자
- **표집방법** : 목적 표집 (purposeful sampling) ,
인터넷을 통한 일반인모집 + 지인을 통한 눈덩이 표집(snowball sampling)방법
- **조사진행** : 2013년 8월 26일부터 10월 4일까지 총 18인 대상으로
반구조화된 면담가이드에 의한 면담(semi-structured interview)실시
- **조사내용 및 자료처리, 분석방법** : 대화내용 녹취 후 문서로 정리, 의미있는 내용 추출

분 류	조사 내용	
일반적 특성	사회인구학적 특성	성별, 연령, 학력, 월수입, 직업, 가족현황, 맞벌이 여부
	주거환경적 특성	거주지, 주택유형, 주택면적, 소유형태, 거주기간
이웃관계 대한 의식	이웃관계 현황, 만족여부, 활성화 필요성	
코하우징 거주 의식	거주의사, 코하우징 기대사항	
코하우징 유형 선호	거주자구성, 개발주체, 소유형태, 세대규모, 주택유형, 건축방법	
공동공간에 대한 요구사항	필요공용공간, 공간계획 시 고려사항 공용공간 관리, 공동식사 운영	

제3장 조사결과 및 분석

3.1. 면담조사 참여자의 일반적 특성

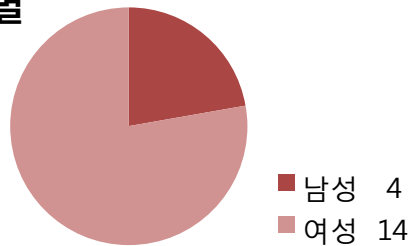
No.	분류	인구사회학적 특성						주거환경적 특성					
		성별	나이	학력	월수입(백만)	직업	가족현황	맞벌이여부	거주지	주택유형	주택면적(py)	소유형태	거주기간
1	30S-1	여	31	대졸	under 2	대학원생	미혼/독거	-	서울시	오피스텔	10-19	자가소유	under 3
2	40D-1	여	41	대학원졸	over 6	연구원	기혼/자녀2	맞벌이	서울시	아파트	50-59	부모님소유	over 10
3	30D-1	여	36	대학원졸	2-3	자영업자	기혼/자녀1	맞벌이	용인시	다세대주택	40-49	자가소유	3-5
4	40D-2	남	42	대졸	2-3	회사원	기혼/부부	외벌이	평택시	아파트	20-29	전세	under 3
5	40D-3	여	45	대학원졸	over 6	주부	기혼/자녀2	외벌이	서울시	아파트	30-39	전세	over 10
6	60D-1	여	69	대졸	3-4	주부	기혼/부부	외벌이	서울시	아파트	40-49	자가소유	over 10
7	70D-1	여	73	대졸	3-4	주부	기혼/자녀1	외벌이	성남시	아파트	50-59	자가소유	over 10
8	30S-2	남	35	대졸	over 6	회사원	미혼/부모동거	-	서울시	다세대주택	30-39	전세	5-10
9	30S-3	남	33	대졸	under 2	대학원생	미혼/독거	-	서울시	오피스텔	under 10	전세	under 3
10	20S-1	남	25	대졸	under 2	취업준비생	미혼/독거	-	서울시	다세대주택	under 10	전세	under 3
11	50S-1	여	50	고졸	under 2	중개업	이혼/자녀1	-	서울시	다세대주택	10-19	전세	5-10
12	40D-4	여	43	대졸	over 6	방송작가	기혼/자녀2	맞벌이	서울시	아파트	20-29	자가소유	5-10
13	60D-2	여	61	중졸	4-5	주부	기혼/자녀2	맞벌이	서울시	다세대주택	30-39	자가소유	over 10
14	20S-2	여	29	대졸	under 2	대학원생	미혼/독거		서울시	오피스텔	10-19	월세	under 3
15	70D-2	여	71	대학원졸	3-4	주부	사별/독거		수원시	아파트	30-39	자가소유	3-5
16	70D-3	여	70	대졸	3-4	주부	기혼/부부	외벌이	수원시	아파트	40-49	자가소유	over 10
17	20D-1	여	27	대졸	2-3	프리랜서	기혼/자녀1	맞벌이	서울시	연립주택	10-19	전세	under 3
18	40S-1	여	42	대학원졸	3-4	자영업자	미혼/독거	-	서울시	아파트	20-29	전세	under 3

제3장 조사결과 및 분석

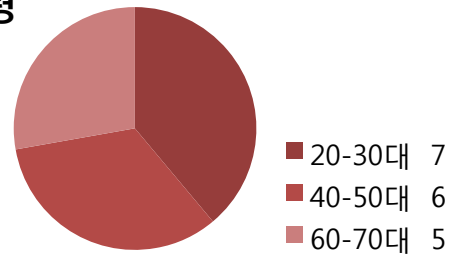
3.1. 면담조사 참여자의 일반적 특성

1) 사회인구학적 특성

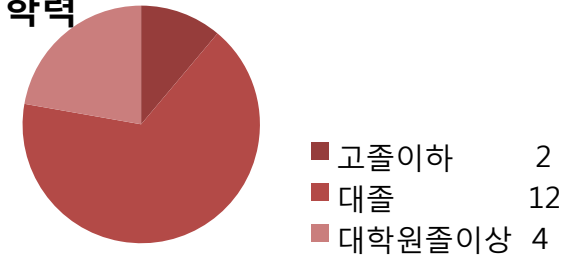
• 성별



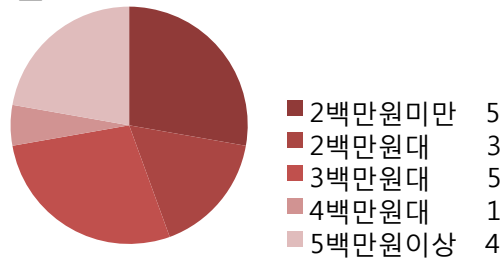
• 연령



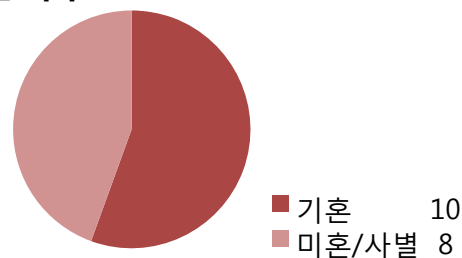
• 학력



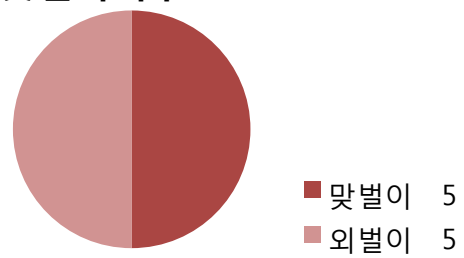
• 월수입



• 기혼여부

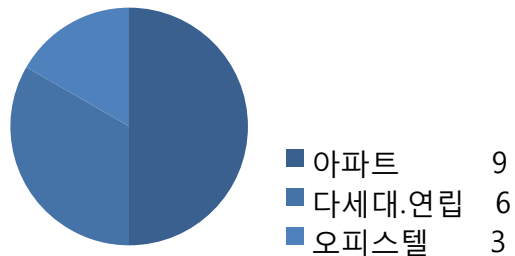


• 맞벌이여부

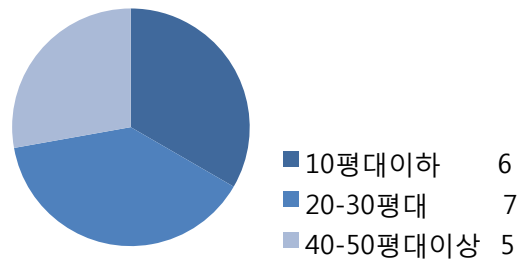


2) 주거환경적 특성

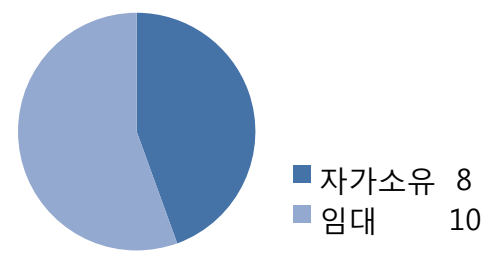
• 주택형태



• 주택면적



• 소유형태



2017-10-27 서울시 공동체주택 학술대회 박혜선

제3장 조사결과 및 분석

3.2. 이웃관계의식

1) 이웃관계 현황

대부분 친밀하지 않음	-마주침의 기회 부족 -관계형성에 욕구 부족 -공통 관심사의 부재	익명의 이웃에 대한 부정적 인식
친밀하지 않은 이웃관계에 대해 불편하지 않음	만족-피해 없고, 불편함 없다 불만족-친근함 없다.	만족-프라이버시 확보
관계 활성화의 필요성 느낌	정서적 이유: - 이웃간 친근함 필요 - 상부상조 필요	현실적 이유: -분쟁시 원활한 해결
이웃에 대한 의식	“이웃사촌” 물리적· 정서적으로 가까운 대상	“타인” 단순히 물리적으로 가까운 대상

제3장 조사결과 및 분석

3.2. 이웃관계의식

2) 이웃관계에 대한 두 가지 인식 – “이웃사촌”과 “타인”

“이웃사촌”

물리적·정서적으로 가까운 대상
가까워 져야 하나 현재 그렇지 못한 대상

“만날 공간이 전혀 없어요. 각자 계단이 다 있어요. 아무래도 뭔가가 공간이 있다고 그러면 만나겠죠. 그러다 보면 서로 얘기를 하게 되고..... 근데 전혀 만날 시간, 공간이 없다 보니까 만남이라는 그 자체를 생각을 안 하는 거죠.”(50D-1)

“입구는 같은데, 거의 마주치는 일이 없어요. 서로 생활패턴자체가 다른 거 같아요.”(30S-2)

“나이대가 차이가 많이 나니까 친해지지 않는 거 같아요. 저희처럼 아이가 어린 집이 아니면, 아이가 다 크니까 공통관심사가 없으니까 인사 정도만 하게 되지 굳이 말을 섞게 될 게 없는 거 같아요.”(20D-1)

“타인”

단순히 물리적으로만 가까운 대상
정서적으로 가까울 필요가 없는 ‘남’

“만날 수 있는 공간은 있어요. 하지만 전혀 대화 안 해요. 인사할 필요성을 못 느끼죠. 왜냐면 남인데.... 이웃 아니예요. 남이예요.”(30S-1)

“바쁜데, 내가 나를 위해 생활하고, 가족을 위해 생활하고, 아는 사람, 지인들하고 어울려 살기도 바쁜데 근데 아무도 모르는 타인을 옆에 산다는 이유만으로 친하게 지내고 싶다는 생각조차 안 해보았어요.”(30D-1)

“나는 그래서 코하우징을 원하는 거야. 나는 내가 원하는 사람과 살고 싶지 불특정다수하고는 얹히고 싶지 않다는 거야.”(40S-1)

제3장 조사결과 및 분석

3.3. 코하우징 거주 의식

1) 코하우징 생활 우선 추구형

- 친밀한 이웃관계를 바탕으로 **공동체의 생활이 주는 이익을 우선적으로** 추구
- **‘여가생활추구형’** : 공동체와 여가활동으로 ‘즐거움’ 공유 (독신거주자들)
유희적 공동생활 (운동, 취미활동 등)
- **‘일상생활추구형’** : 공동체간 일상지원으로 ‘어려움’ 공유 (맞벌이가구, 한부모가구)
지원적 공동생활 (가사, 육아, 교육 등)

< ‘여가생활추구형’ 사례 >

“같이 여가를 즐기며 살고 싶어서..... 같이 운동 좋아하는 사람들이랑 운동을 하러 다니고 영화를 좋아하는 사람들이랑 영화를 보러 다니고.....”(40S-1)

“같이 만나서 여행을 간다든가, 운동을 한다든가, 등산을 한다든가.....”(70S-3)

< ‘일상생활추구형’ 사례 >

“교육에 관한 정보공유, 집에 아무도 없을 때 애들 봐 주기, 급할 경우에 서로 도울 수 있잖아..... 김치 담그기, 밥 없을 때 밥 얻어오기, 반찬 남으면 나누어 먹기.....”(40D-1)

“우린 너무 독립된 공간에서만 생활하니까 아이가 이웃에 대한 이해력이 굉장히 부족해요. 그런데 만약에 코하우징에서 어울려 산다 그러면 조금씩 부딪히면서 이해가 되잖아요. 사람을 마주치면서 그 사람을 알게 되고.....”(50S-1)

제3장 조사결과 및 분석

3.3. 코하우징 거주 의식

2) 코하우징 공간우선추구형

- 코하우징 주택의 물리적 특징인 **거주자참여설계의 장점에 주목**
- **‘공용공간추구형’** : 공간을 공유함으로써 생기는 ‘경제성’에 주목
경제적 공간 (비용 분담) (무주택자, 소규모주택거주자)
- **‘개인공간추구형’** : 거주자 참여설계로 인한 개별주호의 ‘개성’에 관심
개성적 공간 (참여 설계)

< ‘공용공간추구형’ 사례 >

“1인 주거에 살다 보니 집이 너무 작아요. 근데 이런 거(코하우징)하면 거실의 공간은 생겨날 거 같아서..... 진짜 내 집은 작지만 중간에 뭔가 그런 게(거실) 있으면 비용은 절감될 거 아녜요.” (30S-1)

< ‘개인공간추구형’ 사례 >

“아파트나 기존의 집들은 여러 사람의 욕구를 충족해야 하니까 정해진 평면에 의해서 있는 거 짧아요. 그런 게 아니라 처음부터 의견을 맞춰서 원하는 대로 가능할거 같아서.....” (20D-1)

제3장 조사결과 및 분석

3.4. 코하우징 유형 선호

1) 선호하는 거주자 유형

- 모두가 유사한 연령대·가족구성으로 특화된 구성을 선호
- '일반인' 선호 : 비교적 낮은 수위의 공동체 관계를 선호, 관계의 확장에 관심
- '지인' 선호 : 깊은 수위의 공동체 생활 선호, 관계의 깊이에 관심

< '일반인'선호형 사례>

"나와 비슷한 연령의 다양한 사람, 직종, 취미의 사람과 살고 싶어요. **다양하면 좋으니까.**"(30S-1)

"**이미 아는 사람을 만난다는 것도 스트레스 인거 같아요.** 또 뜻이 맞는 사람 누구든지..... 처음에는 힘들 수도 있지만 좀 시간이 지나면 서로 새로운 친구가 될 수도 있으니까 그게 좋은 거 같아요." (30S-3)

"다른 세대하고 같이 살면 좋겠는데 젊은 친구들이 싫어하니까. 너무 세대차가 나지 않는 유사 세대가 좋을 거 같애. 나는 젊은 애들하고 같이 있고는 싶지." (70S-1)

< '지인'선호형 사례>

"**분양공고로 추첨이든 경쟁으로 왔던 사람이 다 괜찮은 사람이라는 보장은 없어요.** 생각이 안 맞을 수도 있고 종교가 안 맞을 수도 있고 그런 사람들과 같이 하기에는 조금 위험성이 있을 수도 있다는 거죠."(30S-2)

"저는 친분이 있는 사람들하고 살고 싶은데요 아무래도 기존에 만났던 친구들이고 사람들이고 그러니까 준비를 하는데 있어서 제 의견도 쉽게 말할 수 있고, 제 의견에 대한 이해도 빠르고 (공동체가) 더 잘 돌아갈 수 있을 거 같아요."(20S-1)

제3장 조사결과 및 분석

3.4. 코하우징 유형 선호

2) 선호하는 개발 및 운영 유형

- 중요시 여기는 가치에 따라 '개발주체', '소유형태', '세대규모'에 대한 유형선호의 차이
- “공동체성” 추구 : 거주자주도형 개발, 공동소유형태, 10세대 미만 규모 선호
- “경제성” 추구 : 개발회사주도형 개발, 자가소유형, 임대형, 20세대 미만 규모 선호

< '공동체성' 추구형 사례 >

“사람 사귄 때 소규모에서 친밀감을 더 느낄 거 같아요.”(20D-1)

“코하우징은 규모가 아주 크면 아파트와 별 차이가 없다고 생각하거든요. 어차피 요새 아파트도 센터(공동 시설)가 있어서 그 안에서 다하니까.....”(30D-1)

< '경제성' 추구형 사례 >

“일반 주택처럼 거주자가 개별 소유하는 게 좋아. 뭔가 처분이 편하려면 개인소유가 낫지 않을까?”(40D-4)

“나이가 들어서 소유한다는 게 관리가 힘들어지니까 그냥 임대가 좋겠어.”(70D-3)

“개인소유는 아닌 거 같아요. 다 같이 뭔가를 하자고 해서 모인 거니까 소유도 다같이.....” (40D-2)

제3장 조사결과 및 분석

3.4. 코하우징 유형 선호

3) 선호하는 주택유형 및 건축방법

- '주택유형'은 이상적 형태로 녹지 중심의 저층 단독주택 선호 (자연성)
현실적 형태로 소규모 연립주택, 다세대 주택 수용 (경제성)
주거의 기본적 질적 조건 우선확보 강조 (거주성)
- '건축방법'은 물리적 공간의 '공동소유를 통한 경제성', '거주자 참여를 통한 개성'
우선순위 차이에 따라 선호가 차이
개성 추구 : 신축형 (특화된 공간)
경제성 추구 : 리모델링형 (비용 및 시간의 절감)

< '자연성' 사례 >

"같이 쓸 수 있는 녹지면적이 있는 공간, 마당이 있는 공간(이 있으면 좋겠어요) 개인이 정원이 있는 공간에서 살기는 힘들잖아요." (30S-2)

"마당 딸린 집.....난 그게 좋아.....넓게 땅 사서 가운데 마당 두고 집이 서로 붙어있으면 얼마나 좋아." (60D-2)

< '거주성' 사례 >

"아무래도 아파트나 빌라형태가 낫겠지..... 다세대는 썩 싫은데.....우리같이 20평정도의 다세대는 주차가 너무 힘들고, 그게 너무 싫어. 원활한 진출입이 되어야하고. 녹지도 하나도 없잖아. 길바닥에서 바로 집 들어가는게 아니라 뭔가 공간이 있고 집에 들어가는 게 필요하다는 거지." (40S-1)

제3장 조사결과 및 분석

3.5. 공용공간 요구사항

Category	Content
필요도	1위: 공동정원 , 운동시설 (4.11) 2위: 공동창고(4.00) 3위: 놀이공간, 취미실 (3.89)
필요 공용 공간	필요공간 1순위 1위: 공동정원 , 2위: 바비큐 3위: 공동주방, 공동창고
	필요공간 3개 선택 1위: 공동정원 , 2위: 취미실 3위: 운동시설
공간계획 시 고려사항	공동공간의 용도합의, 융통성 있는 공간 계획 공간사용에 대한 배려와 규칙, 안전성, 내구성 고려한 질적 공간
공용공간관리	위탁형 (5), 자치형(5), 위탁 및 자치형(8)
공동식사 운영	서비스업체(6), 주민(11), 기타(1)

- 공용공간중 **공동정원**, 운동시설, 취미실에 대한 요구 높음
- 거주자의 연령, 가족구성, 라이프스타일의 차이로부터 발생하는 공간요구의 차이는, 실제 코하우징 계획과정의 큰 어려움이 될 수 있으리라 예측

제4장 결론 및 제언

4.1. 요약 및 결론

1. 이웃관계 의식

- 공통적으로 현재 친밀하지 않은 이웃관계에 대해 개선 희망
- '지리적 근접성'을 기반한 소극적 수용의 과거의 '이웃'이 아닌 '가치관·기호의 공유'를 위해 자신의 기호에 맞는 '이웃'을 찾는 적극적 태도 나타남

2. 코하우징 거주 의식

- 공통적으로 보통이상의 거주 의사와 이웃 간의 친밀한 관계 기대
- 거주이식에 대해 공동생활중심의 '여가생활추구형'과 '일상생활추구형', 공간중심의 '공용공간추구형'과 '개인공간추구형'으로 세분화. 코하우징 계획 시 거주자 주거만족을 위해 명확한 목표설정 매우 중요

3. 코하우징 선호 유형

- 선호 유형을 결정하는 중요 계획 개념으로 거주성, 경제성, 공동체성, 개성, 자연성 추출
- 거주성을 전제로 공동체성은 거주자 구성, 세대규모에, 경제성은 개발주체, 소유방법, 세대규모에, 개성은 건축방법과 관련되며 공통적으로 자연성을 가장 추구함

4. 공용공간에 대한 요구

- 공동정원의 요구가 가장 크게 나타났으나 거주자의 가족구성, 라이프스타일에 따라 요구의 차이
- '공동공간의 용도합의'과정이 매우 중요, 유사한 용도공간을 필요로 하는 거주자 구성이 유리

5. 한국형 도시형 코하우징

- '모두' 보다는 '누군가'를 위한, '다목적' 보다는 '특별한' 생활과 공간이 있는 특화된 맞춤형 코하우징 필요
- 코하우징 계획은 거주목적에 따른 계획개념을 고려하여, 적절한 유형개발이 필요

제4장 결론 및 제언

4.2. 제언

1. 도시형 코하우징을 위한 5가지 계획 개념

① 거주성 Livability

- 공동주택으로서 가져야 할 가장 기본적 조건
- 일조, 환기, 채광의 쾌적성, 적정규모, 수납효율, 방범시설, 주차편의 등

② 경제성 Economic Feasibility

- 공유를 통해 개인이 확보하기 어려운 옥외공간이나 공동생활 공간 소유
- 거주자 참여에 의한 개발로 부적절한 비용지출이나 과도한 지출 감소

③ 공동체성 Community

- 일상의 생활들을 공동체와 함께하며, 이를 지원하기 위해 다양한 용도 공간 계획
모든 공간에 공동체성을 향상시킬 수 있는 계획요소를 적용

④ 개성 Uniqueness

- 거주자 참여설계로 라이프스타일이 반영된 개성적인 주거공간을 확보

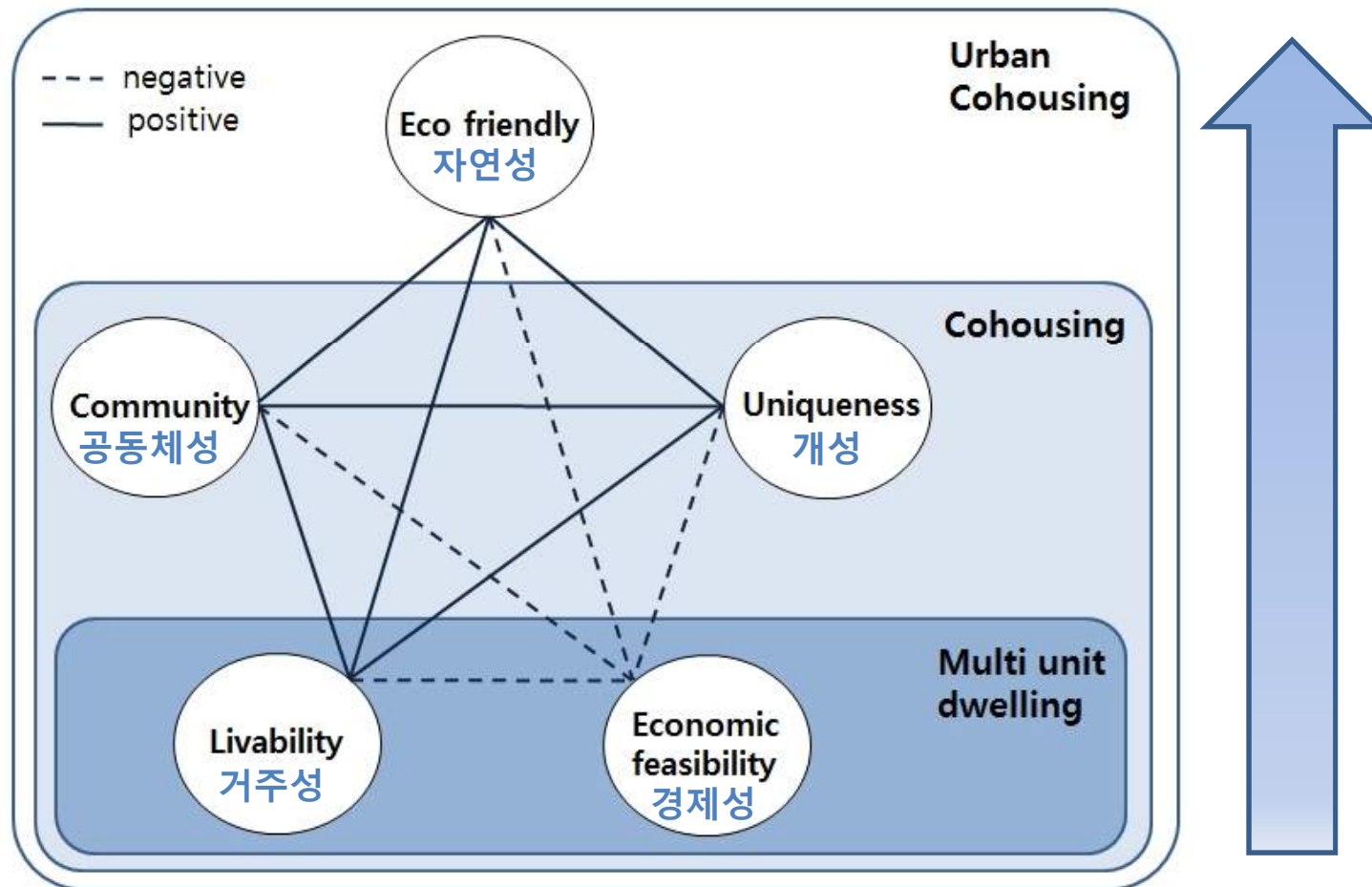
⑤ 자연성 Eco-Friendly

- 공동체를 통한 질적인 주거환경 확보
- 도심 속 녹지공간 확보 필요

제4장 결론 및 제언

4.2. 제언

2. 5가지 계획 개념의 관계



거주자의 개발목적에 따라 계획개념 간의 적절한 균형이 필요

제4장 결론 및 제언

4.2. 제언

3. 거주자 요구 분석에 따른 코하우징 유형개발 (개발목적에 따른 분류)

질적 주거	안정적 주거	공동체 주거
-주택소유자의 질적주거 제공 -획일적 주택, 이웃관계 불만 해결 -물리적 환경+사회적 환경	- 임대거주자의 주거불안정 해소 - 주택의 자가소유 목적 - 공유를 통한 공간적 이익, 경제적 이익 추구	-소외계층의 주거시설확보 -공동체 생활을 통한 심리적 안정 -생활적 지원, 사회적 재활 목적

4. 개발주체 및 목적에 따른 코하우징 개발 유형 제언 및 대표유형 계획개념 적용

주체 \ 목적	질적주거	안정적주거	공동체주거
거주자 주도	가족형코하우징	협동조합코하우징	교육공동체 코하우징
개발회사 주도	동호인코하우징	소형가구코하우징	독신자코하우징
공공기관 주도	—	대학생코하우징 장기임대코하우징	독거노인코하우징

분 류	세대 규모	소유 방식	개발 방식	기본계획개념				
				거주성	경제성	공동체성	개성	자연성
거주자주도 질적주거형	소규모	자가 소유	신축	●	○	◐	●	●
개발회사주도 안정적 주거형	소규모 중규모	자가 소유	신축	●	●	●	◐	○
공공기관주도 공동체 주거형	소규모 중규모	임대	리모델링	●	●	●	○	○

● : 매우 중요하다

◐ : 중요하다

○ : 보통이다

2017-10-27 서울시 공동체주택 학술대회 박혜선

감사합니다