

서울시 코하우징의 거주자 만족도와 지역공동체와의 관계

2017. 10. 27

유 명 소

목 차

01. 서론

02. 이론적 배경

03. 분석의 틀과 특성분석

04. 코하우징 거주자의 주거선택과 만족도

05. 코하우징 거주자와 지역공동체와의 관계

06. 결론 및 시사점

01 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위와 방법

대규모 아파트 중심의 공급자 중심의 주택정책에서 다품종 소량생산의 수요자 중심의 주택정책으로 주택정책의 패러다임 변화

경제성장기: 공급자중심의 주택정책

주택의 양적 공급	• 급격한 도시화에 따른 주택부족 문제에 대응
공급자 중심의 주택정책	• 주택공급 확대에 치중
대단위 아파트 중심의 획일적 주택공급	• 경제성, 효율성 중시

대규모 아파트 중심
공급자 중심의 주택정책

주택정책의 패러다임 변화

저성장 시대: 수요자중심의 주택정책

주택수요 감소	• 주택보급률 등 양적 지표 개선 • 인구 증가 추세 둔화
주택에 대한 가치관 변화	• ‘자산의 개념’ ▶ ‘거주의 개념’으로 변화
주택에 대한 수요 다양화	• 1인 가구, 맞벌이 가구 등 가족구조 변화

다품종 소량생산
수요자 중심의 주택정책

전면 철거 방식에서 기존 커뮤니티를 영위하면서 거주환경을 재생하는 방식으로
공동체 기반의 저층주거지 관리정책으로 패러다임 변화 필요성 증대

기존의 저층주거지 정비

전면 철거정비사업
대단위 아파트 단지 건설

- 커뮤니티 와해
- 주거유형 다양성 상실

부동산 경기침체

- 정비사업 추진 어려움
- 주택 노후화 가속

전면철거 방식의 정비사업

저층주거지 관리정책의
패러다임 변화

저층주거지 관리

커뮤니티 기반의 주거지
재생

- 주택개량, 도로 정비 등 물리적 환경 개선
- 공동체 회복

커뮤니티 기반의 주거지 재생

서울을 중심으로 ‘수요자 중심의 주택’, ‘공동체 주택’에 해당하는 코하우징이 저층 주거지내 도입·확산 추세
수요자 중심의 주택 공급, 공동체 기반의 저층주거지 재생의 일환으로 코하우징 활용방안 모색 필요

코하우징

도입

1970년대 도시화로 주거지내 공동체가 사라지면서 발생하는 여러가지 문제 해결과 가족구조 변화에 따른 어려움을 해결하기 위해 북유럽 국가에서 도입

용어

컬렉티브 하우징(collective housing), 협력주택(collaborative housing), 협동주택, 공유주택, 공동체 주택 등 다양하게 사용

개념

거주자의 개인적인 생활을 위한 ‘단위주거’와 이웃간의 공동생활을 위한 ‘공동공간’이 함께 계획된 주택

계획단계 – 계획 및 설계과정이 거주민의 참여로 진행(participatory process)

건축단계 – 이웃의 참여를 유도하는 디자인(International Neighbourhood Design)가 개별주택을 보완하는 공동공간의 확대 조성(Extensive Common Facilities)

관리단계 – 주민의 자주적인 참여에 의한 관리((Complete Resident Management)

산업화 도시화 로 인해 공동체가 사라진 주거환경에서 발생하는 여러가지 문제점과

가족 구조 변화에 따른 어려움을 해결하고자 도입된 새로운 주거형태(조정현, 2011)

이웃과의 상호작용으로 주거공동체 내부의 결속 강화, 공동체 의식 향상시키는 주거유형(조문정, 2014)

코하우징은 주거지내 공동체 회복과 다양화되는 주택수요에 대응할 수 있는 새로운 주거유형으로 판단
커뮤니티 기반 저층거지 재생정책의 일환으로 코하우징 활용방안 모색은 의미 있을 것으로 판단

코하우징과 기존주택과의 차이 확인, 코하우징과 지역공동체와의 관계 확인을 통한 커뮤니티 기반 저층주거지 재생의 정책적 시사점 제시

코하우징의 확산을 위해서는 거주자의 주거만족도와 지역공동체와의 관계를 분석하여 기존 주택과의 차이 확인 필요

또한 코하우징을 통한 주거지내 공동체 회복을 위해서는 단위주택 뿐만 아니라 지역공동체와의 관계 확인 필요

연구의 목적

기존 주택과의 차이 확인

- 코하우징 거주자의 주거선택 중요도와 주거만족도 영향요인 분석
(수요자 중심의 주택으로 새롭게 등장한 코하우징 거주자와 공급자 중심의 기존주택 거주자의 주거선택과 만족도 차이 확인)

지역공동체와의 관계 확인

- 코하우징 거주자의 만족도와 지역공동체와의 관계 분석
(지역공동체와의 관계를 통해 형성되는 공동체 의식이 코하우징 거주자의 만족도에 어떤 영향을 미치는지 확인)

코하우징을 활용한 커뮤니티 기반의 저층주거지 재생 정책의 시사점 제시

연구의 범위

연구대상

- 소행주 1,2,3,4호
 - 구름정원사람들 주택
- ※ 거주기간이 1년 이상 경과한 자가형 코하우징

서울 소재 코하우징을 대상으로 한 이유

- 도심 주거지역에 건설된 코하우징으로 노후 저층주거지내 도입을 통한 주거지 재생 잠재력 보유
- 도심 주거지는 지가가 높아 단지형 코하우징 보다는 필지단위의 코하우징 건설이 용이하고 필지규모를 고려할때 10~20가구의 소규모 코하우징 건설이 유리

자가형 코하우징을 대상으로 한 이유

- 자가형 코하우징은 주거 안정성이 높고,공동체 생활을 희망하는 가구들이 사전에 조직되어 스스로 주택건설에 대한 비용을 부담하면서 주택의 계획 및 건설 단계에 참여함으로써 입주 후 공동체를 유지하기가 용이(남원석, 박은철. 2015)

※ 임대형 코하우징은 청년, 예술인 등 특정가구를 입주대상으로 함

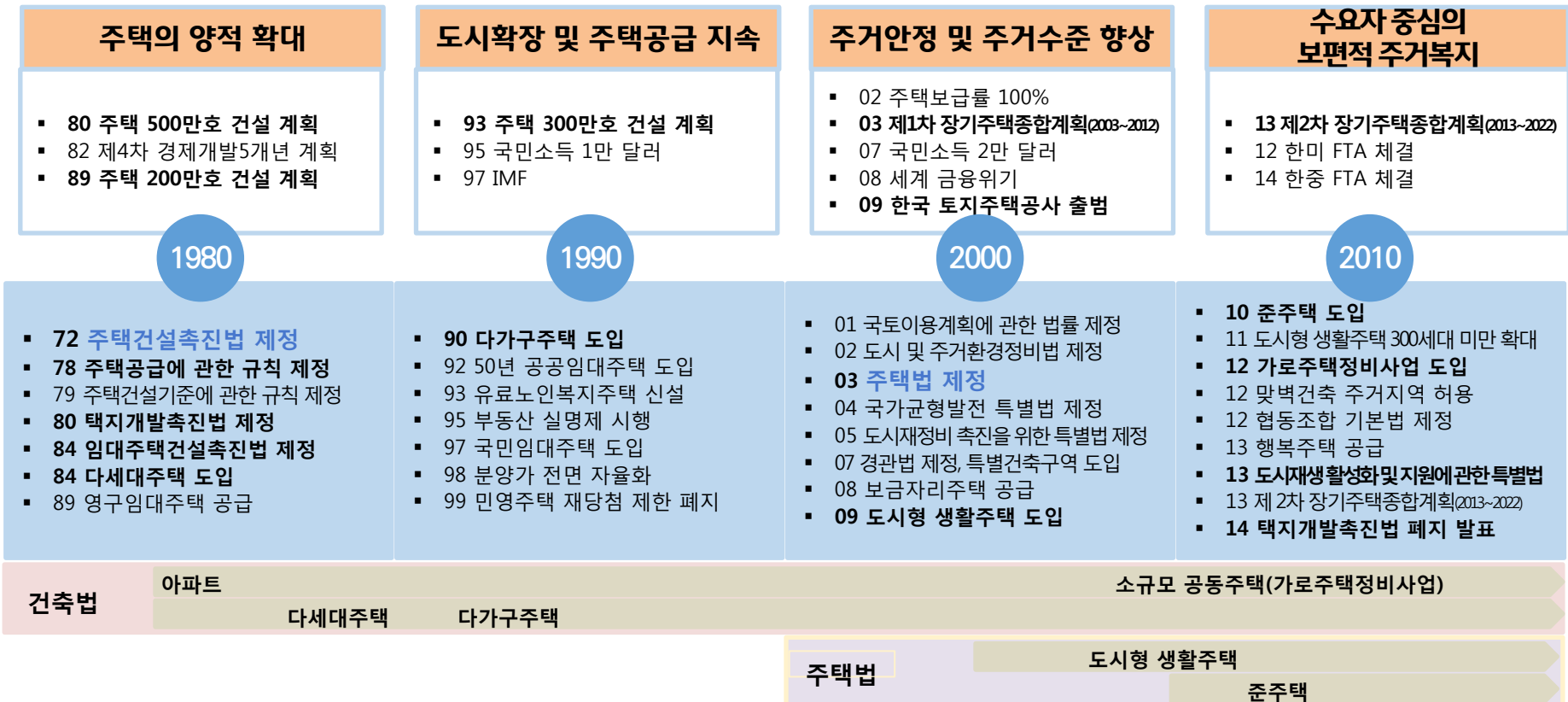


02 이론적 배경

1. 이론적 고찰
2. 선행연구 검토

1. 수요자 중심 주택정책으로의 패러다임 변화

과거 40년간 지속된 공급중심의 주택정책은 주택공급 달성과 사업성에 치중하여 아파트 위주의 주거유형 획일화 초래, 다양한 주거유형에 대한 요구에 적절하게 대응하지 못하는 원인으로 작용



출처: 국가건축정책위원회(2015)

1. 수요자 중심 주택정책으로의 패러다임 변화

과거의 공급중심의 주택정책

- 양적 공급 확대에 치중하여 지역상황을 고려하지 않은 획일적 주택공급
- 경제성, 효율성을 중시하여 대단위 아파트를 대량 공급
- 다양한 주거요구에 대한 적절한 대응의 어려움 발생

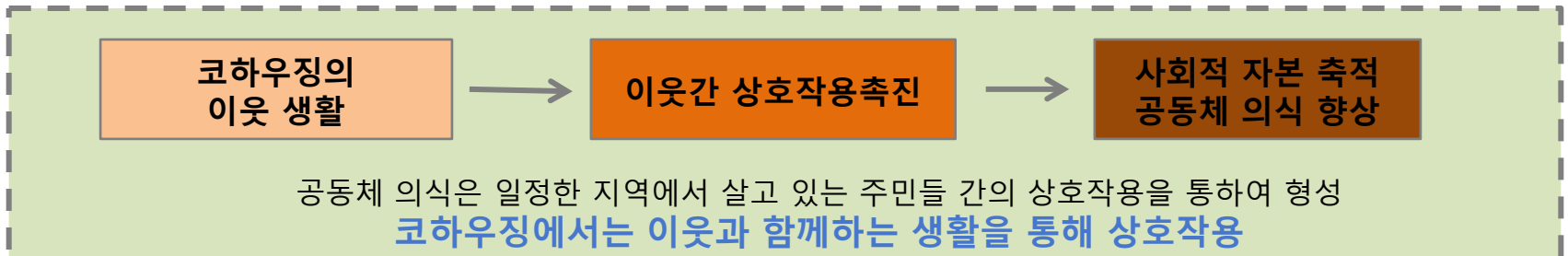
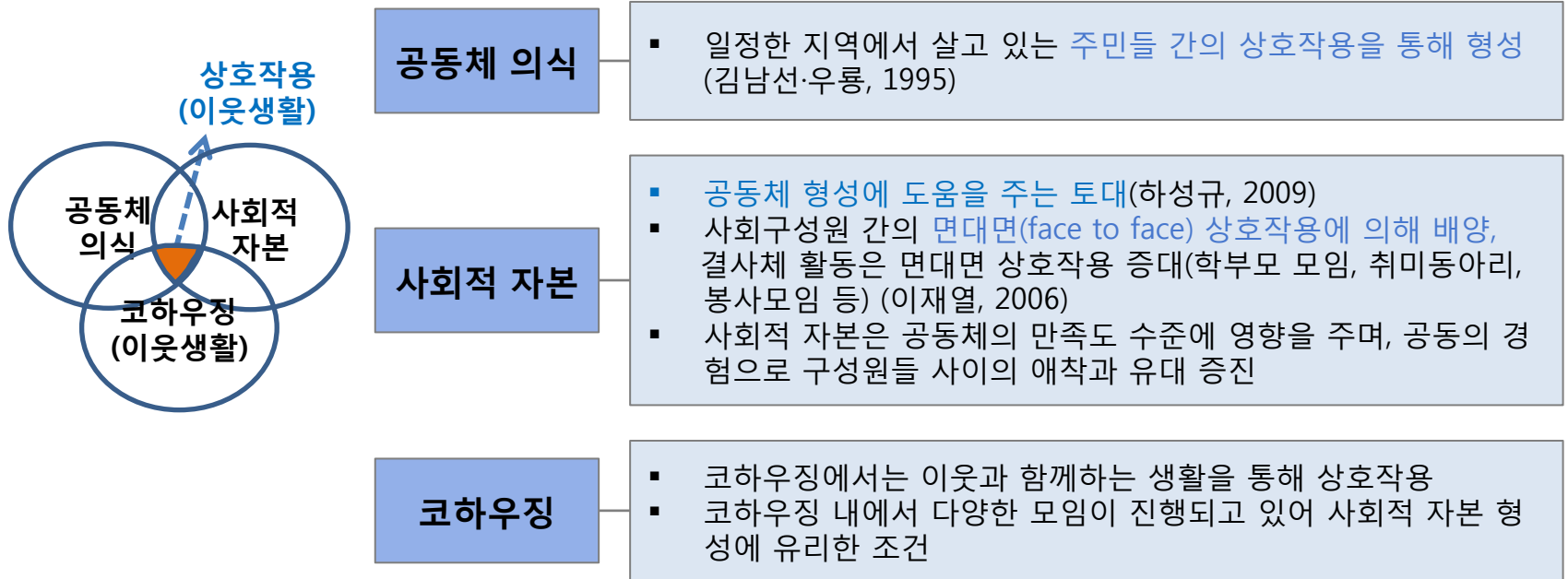
주택시장의 여건 변화

- 주택보급률의 양적지표 개선(2008년 전국 주택보급율 100% 초과. (국토부, 2013))
- 저출산 등으로 인구 증가세가 둔화되어 주택수요 감소 (경기개발연구원, 2013)
- 소득수준 향상, 부동산 경기 침체 등 사회·경제적 여건 변화

수요자 중심의 주택정책으로의 패러다임 변화

- 주택가격 증가율이 둔화되면서 '자산의 개념'에서 '거주의 개념'으로 **주택에 대한 인식 변화**
- 소비자들의 주택구매능력 향상 및 주택에 대한 선호도가 뚜렷해지면서 주택 '**양적 공급**'에서 '**질적 공급**'으로 **수요 변화**
- 다양화·다변화되는 주거수요에 대응하고 코하우징, 셰어하우스 등 새로운 주거유형의 등장에 대응하는 **주택유형 및 공급방식의 다변화 필요성 강조**

2. 코하우징의 공동체 의식과 사회적 자본



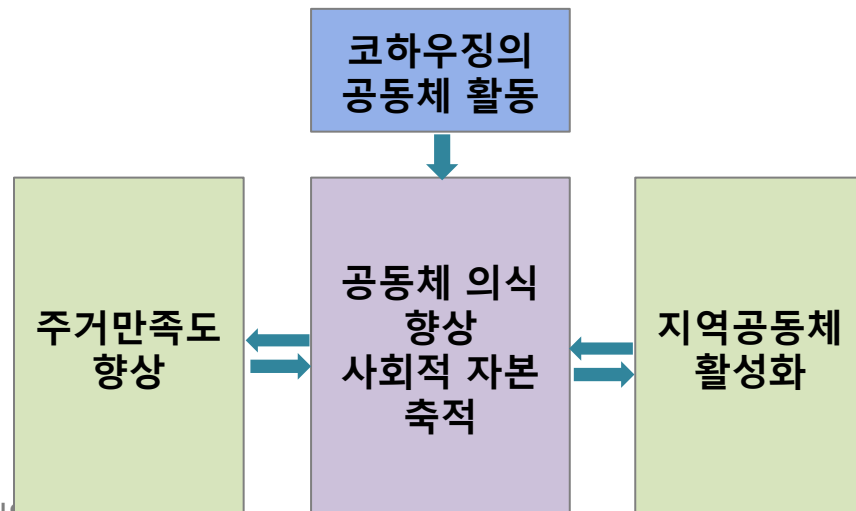
3. 주거만족과 공동체

공동체
의식과
주거
만족도

- 공동체 의식과 사회적 자본이 증가되면 주거만족도가 증가(박근석 외, 2011)(김해숙 외, 2014)
 - 사회적 자본은 삶의 만족도에 긍정적인 역할(박희봉 외, 2005)
 - 참여에 의한 만족도가 높을수록 만족도가 높아지며(김해연, 2011)(박혜영 외, 2012)
 - 개인이 갖는 사회적 네트워크 수나 종류에 따라 삶의 만족도가 달라질 수 있다(정순돌, 2012)

주거
만족과
지역
공동체

- 공동체 활동에 적극적으로 참여하는 사람들은 주거환경 만족도가 높고, 공동체 조직 참여율이 높은 사람은 근린관계 형성 활발
- 근린관계가 지역공동체 형성의 일차적 과정에 해당되기 때문에 공동체 활동은 지역공동체 형성에 도움을 주는 것으로 판단됨
- 주거만족도 향상은 거주지에 대한 애착심을 갖게 하여 주민 상호간의 공동체 의식 회복에 다시 영향을 주게 됨.((임석희 외, 2003)



기존의 코하우징 연구는 건축학, 주거학 분야에서 주로 연구, 코하우징 거주자를 대상으로 한 연구는 미진
또한 공동체 측면에서도 공유공간 활성화, 커뮤니티 관점의 계획 특성 등 단편적으로 진행되었으며
지역공동체와의 관계를 다룬 연구는 전무

코하우징에 대한 연구

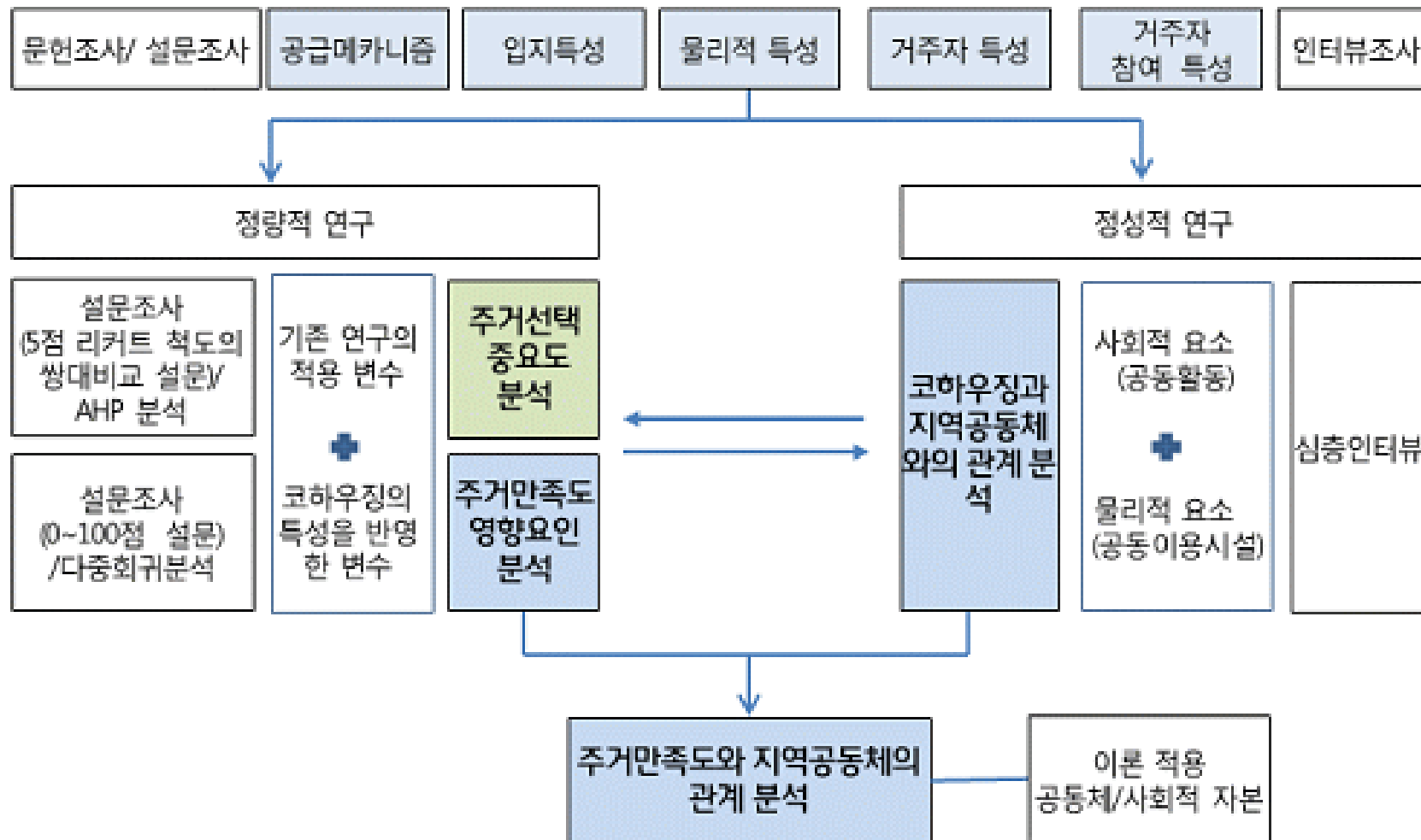
구 분	연 구 자
해외 코하우징 사례연구	(윤정혜, 2000)
코하우징의 적용 가능성 연구	(김윤환, 2010), (정일훈 외, 2013)
코하우징의 계획기법 및 계획요소에 관한 연구	(최정신, 2003), (한주희, 2004), (한민정, 2005), (박혜선, 2013), (이진우 외, 2015)
코하우징 거주 의사 및 선호도 연구	(조정현 외, 2007), (박혜선, 2014)
코하우징의 공동체 활성화에 관한 연구	(신용재, 2001), (곽유미 외, 2007), (안하나, 2013), (조문정, 2014)
거주민 만족도 연구	(최정신, 2012)
거주민 참여 활성화 방안 연구	(조정현, 2011), (박경옥 외, 2013)

주거수요 다양화에 대응하고 커뮤니티 기반 저층주거지 재생의 일환으로 코하우징을 확산하기 위해서는
거주민의 만족도와 지역공동체와의 관계 연구 필요

03 분석의 틀과 특성분석

1. 분석의 틀
2. 특성 분석

분석의 틀



공급메카니즘

공급자 중심의 기존 주택

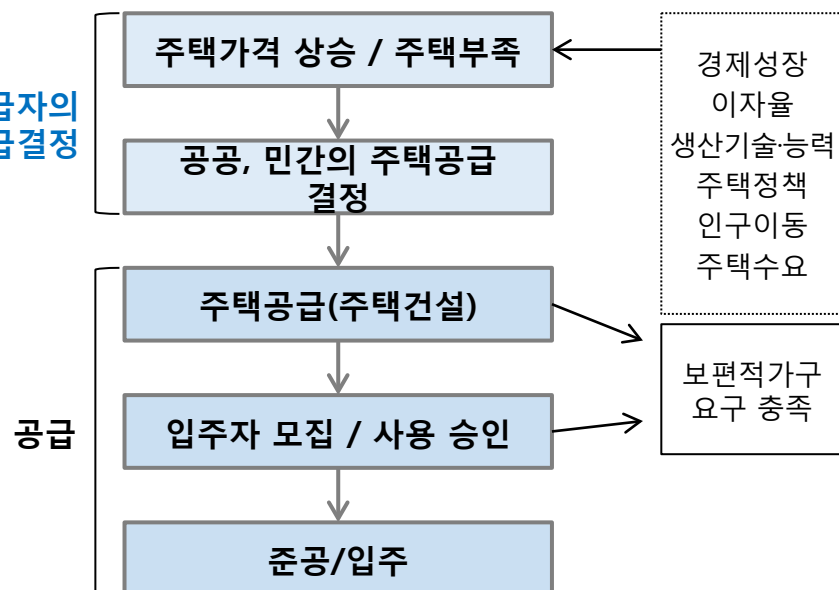
- 공급여부 결정과 공급이 공급자 주도로 진행
- 수요자의 요구 반영 미흡

코하우징

- 수요자가 주택공급 결정
- 입주자 모집-주택설계-시공-유지관리의 모든 과정에 수요자의 참여 및 요구가 반영된 주택 공급

공급자 중심의 기존 주택공급

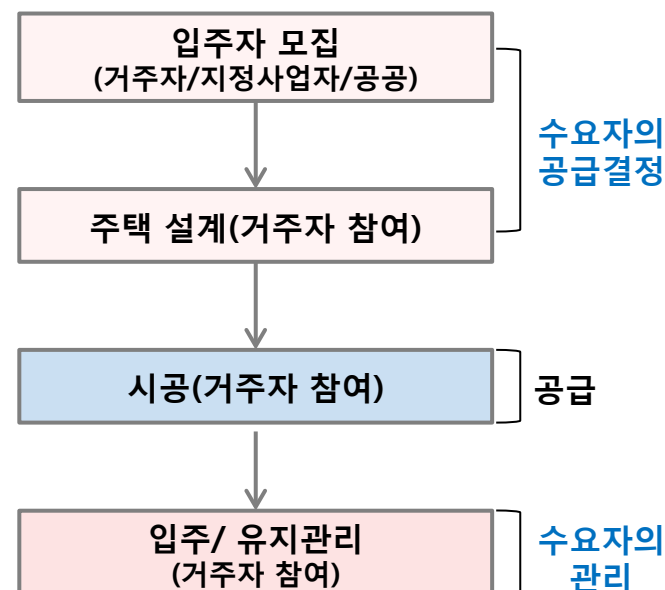
공급자의
공급결정



주택시장
여건변화

코하우징의 주택공급

수요자의
공급결정

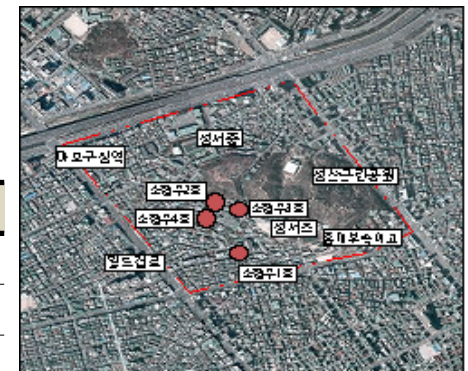


입지특성

저층주택이 밀집한 주거지역, 접근성, 자연환경, 교육환경이 비교적 양호한 지역에 해당
코하우징의 입지특성은 일반적인 주택의 입지특성과 유사,
특별한 입지조건을 필요로 하지 않음

코하우징의 입지특성

구 분	성미산마을(소행주 1,2,3,4호)	수리마을(구름정원사람들주택)
위 치	마포구 성산동 일대	은평구 불광동 일대
용도지역	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역
주거지 특성	다세대·다가구 밀집 저층주거지 - 주변일대 저층주택 밀집지역	다세대·다가구 밀집 저층주거지 - 북한산 국립공원 진입부 마을
접근성	도보권내 지하철역 위치 - 지하철 6호선 망원역, 마포구청역 도심과의 거리 약 6km 거리	도보권내 지하철역 위치 - 지하철 6호선 독바위역 위치 도심과의 거리 약 7km 거리
자연환경	성산근린공원 인접	수리도시자연공원, 북한산국립공원 인접
교육환경	초·중·고 입지 - 대안학교, 방과 후 어린이집 2개소, 공동육아 어린이집 4개소 입지	초·중 입지



[성미산마을]



[수리마을]

지역공동체 특성

두 지역의 마을공동체 형성 정도에는 차이가 있으나

기존주택과 다르게 적극적으로 지역주민과의 관계를 맺고 있는 특성은 유사하게 나타남

구분	소행주(성미산 마을)	구름정원사람들주택(수리마을)
마을 공동체 특성	- 공동체 기반시설이 다수 분포하고 다양한 분야의 활동단체와 활동프로그램이 구축되어있어 마을공동체 형성이 정착단계에 있는 마을 - 마을주민의 다수가 공동체 기반시설에서 활동 - 소행주 거주자 상당수가 마을공동체 활동에 참여 - 다양한 마을공동체 참여자들이 함께 모임이나 행사 등을 할 수 있는 공간이 부족한 상태	- 현재 임시마을회관 이외의 공동체 기반시설이 없는 상태, 주거환경관리사업이 시작되어 마을 공동체 형성이 시작단계에 있는 마을 - 마을주민의 일부가 주거환경관리사업의 주민협의체에 가입되어 활동 중 - 구름정원사람들주택 거주자의 대부분이 주민협의체 회원으로 가입되어 계획수립과 공동체 형성을 위한 활동에 적극적으로 참여하고 있는 상태 - 공동이용시설 건립이 추진 중
공동체 형성 단계	- 다양한 마을공동체 기반시설이 구축되어 있고 상당수의 마을 주민이 마을공동체에 참여하고 있어 마을공동체 형성이 정착단계에 있고 마을	- 마을공동체 기반시설이 없고 주거환경관리사업으로 마을공동체 활동이 시작되고 있어 마을공동체 형성이 초기단계에 있는 마을

건축 특성

대지규모 274~511m²에 건립된 소규모 코하우징, 노후 건축물 철거 후 신축
 도심 저층주거지내 건립된 소규모 코하우징이라는 점에서 주거지 재생에 의미가 있음

구 분	소행주				구름정원사람들주택
	1호	2호	3호	4호	
가구수	9세대	8세대	8세대	12세대	8세대
공급시기	2011년 3월	2012년 7월	2013년 8월	2014년 12월	2014년 7월
주택유형	다세대주택, 근린 생활시설	다세대주택	다세대주택	다세대주택, 근린 생활시설	다세대주택, 근린 생활시설
주택규모 (전용면적)	9~24평	9~21평	10~18평	8~18평	18평 내외
대지면적	393.1m ²	274.0m ²	278.0m ²	419.98m ²	511.0m ²
용적률	197.89%	198.40%	199.57%	199.90%	148.64%
층수	지상 6층 (주택:3~6층)	지하 1층, 지상 4층 (주택:1~4층)	지상 5층 (주택:2~5층)	지하 1층, 지상 6층 (주택:2~6층)	지하 1층, 지상 4층 (주택:2~4층)
층별 용도	1층: 주차장 2층: 커뮤니티실, 근생 3~6층: 주택	지하1층: 주차장 1층: 커뮤니티실 1~4층: 주택	1층: 주차장 2층: 커뮤니티실 2~5층: 주택	지하1층: 근생 2층: 커뮤니티실, 근생 2층~6층: 주택	지하1층: 근생 1층: 주차장, 근생 2~4층: 주택 4층: 커뮤니티실
연면적	777.89m ²	686.71m ²	554.81m ²	1,166.7m ²	855.7m ²
공동이용시설	33.6m ²	29.4m ²	25.08m ²	29.8m ²	약10평

건축 특성

공동이용시설의 규모는 가구당 3.3 m² 정도, 건축연면적의 2.6~4.5%

소규모 가구가 거주하는 단일주택 내부에 공동이용시설을 설치하여 공동체 활성화 측면에서 의미가 있음

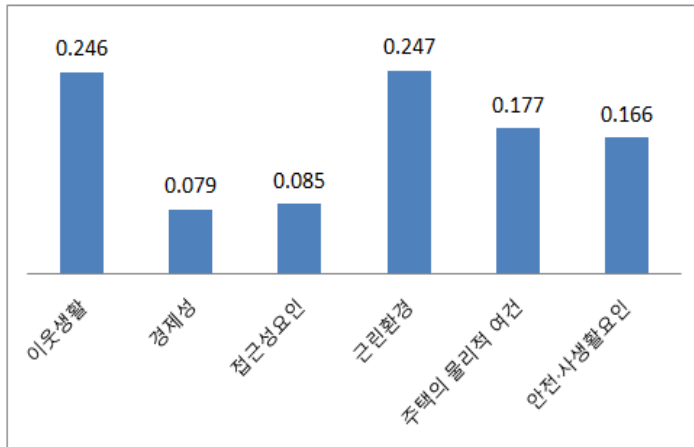
(현행 법규상 공동이용시설 의무대상: 공동주택 100세대 이상)

※ 덴마크 코하우징의 공동이용시설: 연면적의 15~20%

구분	소행주				구름정원 사람들주택
	1호	2호	3호	4호	
공용공간	공동자전거 보관 소, 엘리베이터, 공동 이용시설, 공동책꽂이, 공동화장실, 공동창고, 옥상정원	외부 벤치, 공동자 전거보관소, 공용 신발장, 엘리베이터, 공동 창고, 공동이용시설, 공동화장실 옥상정원	외부 평상, 공동자 전거 보관소, 공용 신발장, 엘리베이터, 공용테라스, 공동이용시설, 공동창고, 공동세탁실, 옥상정원	외부 평상, 공동자 전거 보관실, 공용 창고, 엘리베이터, 공동이용시설, 옥상정원	공동창고, 엘리베이터, 공용세탁실, 공용보일러실, 공동테라스' 공동이용시설, 공동화장실,
공동이용시설	씨 실, 33.6m ²	느티재, 29.4m ²	오래뜰, 25.08m ²	도담, 29.8m ²	사랑방, 약10평

04 코하우징 거주자의 주거선택과 만족도

기존주택 거주자와 같이 근린환경을 중요하게 생각
이웃생활 요인과 사생활 요인이 경제성, 접근성 요인보다 높게 나타난 것은
기존주택 거주자의 주거선택 중요도와 차이가 있음



주거선택 요소	가중치	우선 순위
이웃생활	0.246	2
경제성	0.079	6
접근성	0.085	5
근린환경	0.247	1
주택의 물리적 여건	0.177	3
사생활	0.166	4
계	1.000	

이웃생활 요인의 중요도가 높게 나타난 이유

- 주거지 내 공동체 해체와 가족구조 변화에 대응하기 위해 **공동체적 삶을 필요로 하는 주택수요가 반영된 결과**
 - 사회적 존재인 인간은 누군가와 함께 살면서 고독을 달래고 이웃과 상부상조하는 과정에서 생존문제 해결(강대기, 2001)
 - 인간은 타인과의 결합을 통해 행복을 추구하려는 욕구 보유(이종수, 2010)

사생활 요인의 중요도가 높게 나타난 이유

- 코하우징은 개별 가족의 프라이버시나 욕구를 충족시키면서 동시에 다른 가족과의 협동생활을 하는 주거유형으로 **이웃생활과 함께 사생활도 중요하게 고려하기 때문임**
 - 사생활은 타인과의 관계에서 개방과 폐쇄를 조절하는 '조절 메커니즘' 성격, 적절한 사생활이 유지될 때 이웃간 유대형성에 도움이 됨 (김영미, 2014)

코하우징 거주자의 만족도에는 주택의 물리적 여건 만족도와 이웃생활 만족도가 정(+)의 영향. 기존의 일반주택 거주자의 만족도 영향요인과 다르게 ‘이웃생활’이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타나 코하우징 거주자와 기존주택 거주자의 만족도 요인의 차이 확인

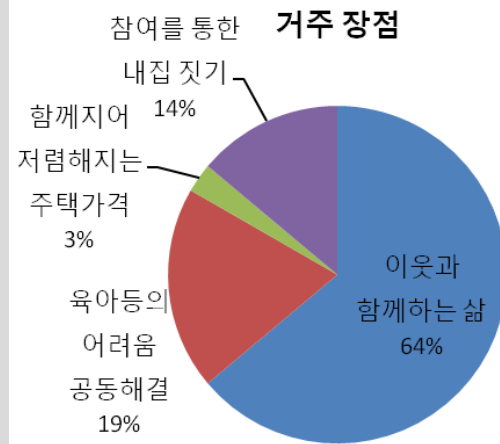
구 분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률 p-value	공선성 통계량	
	B	표준오차	β			공차	VIF
constant	6.846	11.319		.605	0.55		
경제성 만족도 요인	.182	.094	.250	1.935	0.06	.716	1.397
접근성 만족도 요인	-.166	.112	-.222	-1.489	0.15	.538	1.858
주변 환경 만족도 요인	.206	.151	.186	1.364	0.18	.638	1.568
주택 물리적 여건 만족도 요인	.381	.124	.412	3.076	0.00***	.665	1.503
사생활 만족도 요인	-.157	.211	-.170	-.747	0.46	.230	4.352
이웃생활 만족도 요인	.496	.166	.609	2.996	0.01**	.289	3.460

** <0.05, *** <0.01, R2= 0.666, adj-R2= 0.595

코하우징 확산을 위해 거주자의 주거만족도를 높이기 위해서는 ‘이웃생활 만족도’와 ‘주택의 물리적 여건 만족도’를 높이는 방안 모색 필요

이웃생활 만족도 요인이 높게 나타난 이유

- ① 모임, 취미활동 등의 **‘이웃과 함께하는 생활’**이 접촉기회를 늘리고 **공동체 의식을 향상시켜 거주만족도를 증가**시키는 역할을 함
 - 공동체 의식이 향상되면 만족도 증가(박근석 외, 2011), (김해숙 외, 2014), (문창용, 2015)
- ② **‘입주 전 이웃생활’**에 해당하는 입주자 참여 계획과정에서 형성되는 **공동체 의식이 주거만족도 증가에 영향을 미침**
 - 현실적인 문제를 논의해 가는 과정에서 자연스럽게 공동체 형성, 입주 후 공동체 의식과 공동체 활동에 영향을 미침(최정신, 2012)



물리적 만족도 요인이 높게 나타난 이유

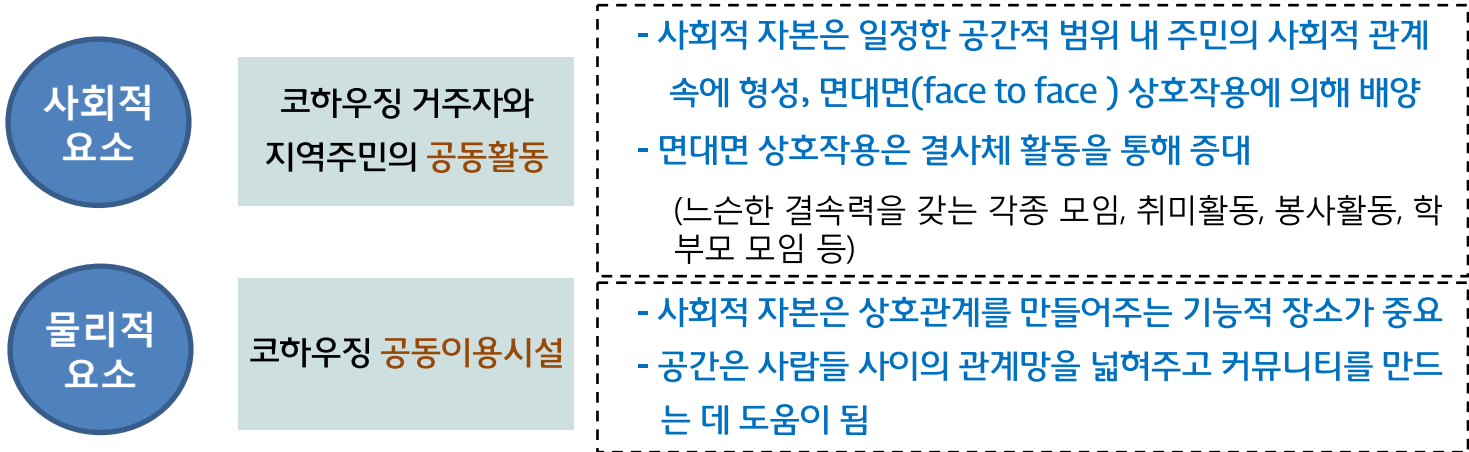
- 입주가구가 주택의 설계 · 시공에 참여해 **개별가구 맞춤형 주택건설** 가능하고 **공유공간이 주택의 부족한 공간을 보완**해주는 역할을 해 만족도 증가
- 커뮤니티 공간 설치로 **다양한 활동이 주택 내부에서 가능**하기 때문에 만족도 증가



05 코하우징 거주자와 지역공동체와의 관계

분석요소

공동체 의식을 향상시키는 사회적 상호작용에 필요한 심리적 요소, 사회적 요소, 물리적 요소 중 사회적 요소와 물리적 요소를 통한 지역공동체와의 관계 분석



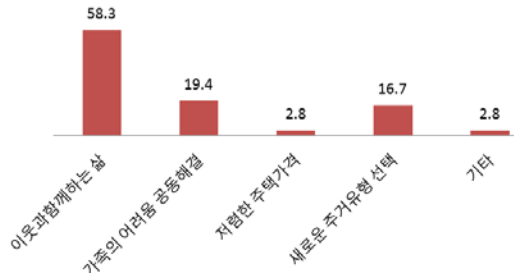
분석방법 : 심층인터뷰

구분		방문 일자	면담자		면담시간
코하우징 거주자	대표 거주자	2016.9.29, 10.1, 10.3, 10.4, 10.6,	#1	50대 맞벌이 여성, 부부와 직장인 자녀 2명 거주	90분
			#2	30대 맞벌이 여성, 부부와 취학 어린이 1명 거주	80분
			#3	30대 여성, 부부와 유아 1명 거주	90분
			#4	30대 남성, 부부와 초등학생1명과 유아 2명 거주	55분
			#5	50대 여성, 은퇴 부부와 직장인 자녀 1명 거주	100분
공동이용시설 이용 경험이 있는 외부거주자		2016. 10.4, 10.10	#6	30대 여성, 부부와 취학 전 자녀 2명 거주	70분
			#7	30대 맞벌이여성, 부부와 취학어린이 2명 거주	90분

1. 코하우징에서의 공동활동 분석결과

내부거주자들과 함께하는 활동뿐만 아니라 **지역주민과 함께하는 활동이 활발하게 진행**
만족도에 긍정적인 영향을 미치는 ‘이웃생활’이 주택 내부에서의 이웃생활 뿐만 아니라
지역주민과 함께하는 이웃생활이 영향을 미치고 있음을 확인

지급의 주택선택동기



내부 거주자들과 함께하는
공동활동

지역주민들과 함께하는
공동활동

- 일반적인 주택에 비해 내부거주자들의 공동활동이
활발하게 이루어짐
 - 이웃과 함께하는 생활을 하기 위해 코하우징 선택(설문조사 결과)
 - 정기회의, 다양한 소모임 등을 통해 자연스럽게 접촉하고 친목 도모
 - 공동체 활성화를 촉진시키는 디자인으로 접촉가능성을 높여
거주자의 교류 유도

- 지역주민과 함께하는 모임이 활발하게 이루어짐
 - 코하우징이 속한 마을의 공동체 특성이 영향을 미침
 - 마을 내 다양한 공동체 기반시설이 코하우징 거주자가 지역주민과
함께 공동활동을 시작하게 하는 촉매 역할,
- ※ 근린관계와 같은 일차적인 참여가 자발적 결사체에 대한 사회참여를
증대시키는 촉진요인이 됨(홍동식, 1984)

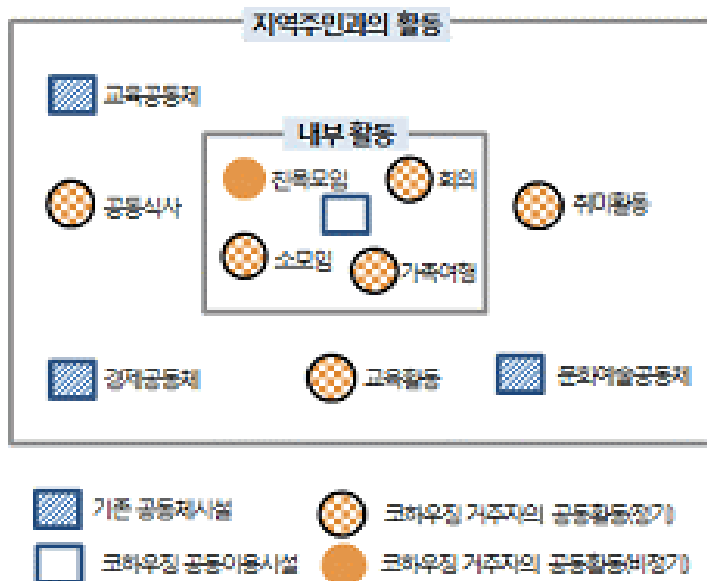
1. 코하우징에서의 공동활동 분석결과

공동활동의 정도는 코하우징이 속한 **마을공동체의 특성(정착단계/ 초기 단계)**에 따라 차이가 나타남

기존 마을의 공동체 기반시설이 코하우징 거주자와 지역주민 간 활동의 촉매역할

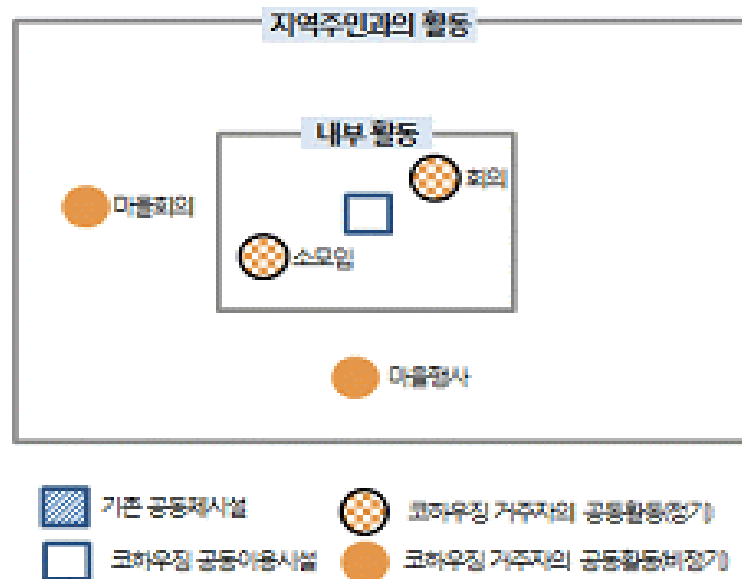
정착단계마을 : 성미산 마을

공동식사, 다양한 소모임이 지역주민과 함께 진행되고 있으며, 코하우징 거주자가 모임을 주도



초기 형성 단계마을 : 수리마을

지역주민과 함께하는 사적 모임은 진행되고 있지만 마을계획에 적극 참여하면서 지역주민과 활동



2. 공동이용시설에서 이루어지는 활동 분석결과

지역주민과 함께하는 다양한 모임이 주로 공동이용시설에서 진행,
코하우징의 **공동이용시설이**

이웃간 상호작용을 촉진하여 주거만족도를 높이는 역할

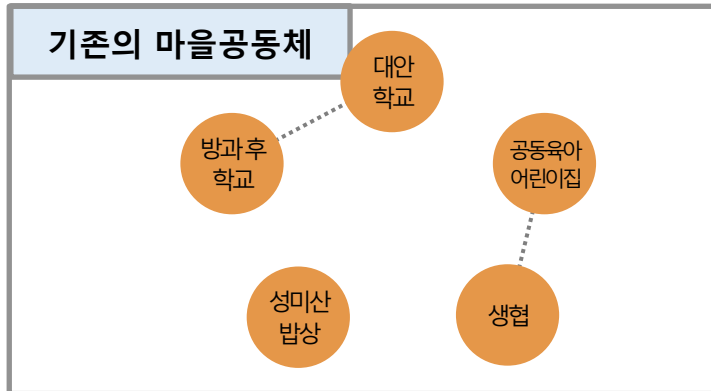
구 분		공동이용시설의 이용	
		소행주	구름정원사람들주택
거주자의 이용	개별주택 내부에서 하기 어려운 활동 공간	•집들이, 손님맞이, 돌잔치, 게스트하우스	•집들이, 손님맞이
	거주자 개인 모임 공간	•친구들 모임	•친구들 모임
	내부 거주자와 함께하는 활동 공간	•정기적인 입주민 회의 및 식사 •비정기적인 만남 (영화관람, 술자리, 식사 등) •소모임 (바느질 모임, 영어공부 모임, 반찬모임, 독서낭송모임 등)	•정기적인 입주민 회의 및 식사 •소모임 (독서낭송모임)
코하우징 거주자와 지역 거주민의 이용	공동식사 공간	•저녁해방 모임	-
	취미활동 공간	•클래식 기타 연습, 바이올린 연습, 요리모임 등	-
	교육 공간	•생활협동조합 교육, 육아사랑방	-
	회의 공간	•생활협동조합 회의	•마을회의, 워크숍
	기타	•마을 내 시설의 연계 활동 (극장 뒷풀이, 방과 후 학교 수업공간)	•마을잔치 준비
지역 주민의 이용	숙박 공간	•방문객 숙소(간디학교)	-
	모임 공간	•생활협동조합 소모임	-

2. 공동이용시설에서 이루어지는 활동 분석결과

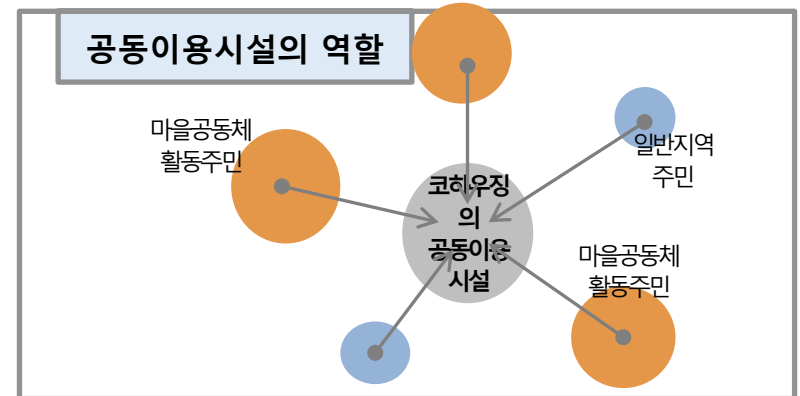
코하우징의 공동이용시설이 마을공동체 시설에 참여하고 있는 주민들의 모임공간 역할,

거주자들과 지역주민이 함께하는 공동활동의 촉매역할, 지역공동체 활성화에 기여

※ 공동체는 저절로 구성되지 않으며 누군가의 씨앗 뿌림이 필요하고 자연스러운 의사소통의 장에서 공동체가 시작 (김태영, 2012)



다양한 마을공동체 기반시설이 구축되어 있었으나 **공동체 활동을 하는 사람들 간의 연결이 약한**



코하우징의 공동이용시설이 마을공동체 활동의 **촉매 역할**을 하여 코하우징 거주자와 지역주민의 **공동활동을 활발하게 해주는 역할 수행**

공동 이용 시설 이용 과정	구 분	이용방법	허용여부 결정	사용료	유지관리
	입주민이 포함된 모임	내부 커뮤니티에 알림	자유롭게 이용	무료 사용	사용한 사람이 뒷정리
	입주민이 포함되지 않은 모임	인맥을 통해 이용 의사 전달	회의를 통해 허용 여부 결정	소정의 사용료 징수	사용한 사람이 뒷정리

2. 공동이용시설에서 이루어지는 활동 분석결과

분석결과를 고려할 때 **코하우징의 공동이용시설이** 지역주민의 공동활동에 촉매역할을 하여 **지역공동체 활성화에 기여**한다고 볼 수 있음

1. 주거지내 공동체 활성화 측면에서 다세대 주택 등의 단위주택 뿐만 아니라 연립주택단지, 아파트단지 등 **다양한 주거유형에 코하우징의 계획개념 적용 시도필요**

- 국토교통부에서 공동주택단지내 공동이용시설의 이용대상을 인근단지 주민도 활용할 수 있도록 개정하여 공동주택단지내 공동이용시설의 비활성화 문제해소 노력

2. 지역주민을 위한 활동공간의 역할을 하면서 거주자 주도적으로 운영·관리되고 있는 코하우징의 공동이용시설을 **주거환경관리사업 공동이용시설의 대안으로 검토 필요**

- 주거환경관리사업지구내 공동이용시설이 많은 예산을 투입함에도 불구하고 활성화되지 못하고 주민주도적 유지관리가 어려운 실정(서울연구원, 2015)

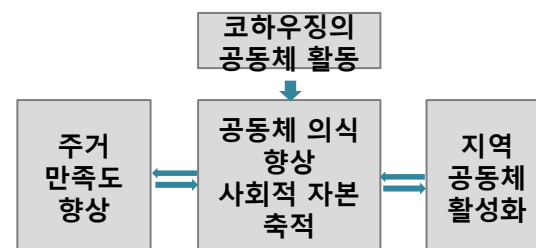
분석결과 종합

코하우징의 **공동활동과 공동이용시설 이용**이 상호작용 요소가 되어 **이웃간 상호작용을 촉진하므로 공동체 의식을 향상시키고 거주만족도를 높이는 역할**을 하는 것으로 확인



주거만족도가 높은 사람은 거주지에 대한 애착심을 갖게 되므로 지역공동체 활성화에도 긍정적인 역할을 하는 것으로 확인

※공동체 활동의 참여율이 높은 사람은 근린관계 형성에도 활발



06 결론 및 시사점

첫째, 전체 주거유형에서 차지하는 비율이 낮아 대안적 주거유형에 해당하나 주거수요 다양화 대응할 수 있는 주택에 해당, 주거만족도가 높고 지역공동체 활성화에 촉매역할을 하고 있으므로 저층주거지내 공동체 회복을 위해 공공지원을 통한 코하우징 확산정책 추진 필요 (공공지원대상은 마을공동체 기반이 구축된 지역을 우선적으로 검토)

둘째, 코하우징의 공동이용시설이 지역주민과의 활동공간으로 이용되고 있고 거주자에 의해 유지관리되고 있으므로, ‘주거환경관리사업의 공동이용시설’ 대안으로 검토 필요

셋째, 코하우징 확산을 위한 정책 수립 시 주거유형이 다양화될 수 있도록 코하우징을 기존 주택 유형과 구분되는 독립적인 주택으로 분류하지 않고 기존의 주택에 코하우징 개념의 적용 검토 필요 (다세대주택, 연립주택, 아파트 등 의 다양한 유형의 주택에 코하우징의 개념이 적용)

감 사 합 니 다.