

공동체주택의 지속가능성 평가도구 개발 연구 - 전문가 델파이조사를 통해 -

Development of an Assessment Tool for the Sustainability of Community Housing - Using expert Delphi survey -

이명아*
Lee, Myung-A

이연숙**
Lee, Yeun-Sook

Abstract

The purpose of this study was to develop a sustainability assessment tool for community housing, which shows the potential of a new dwelling culture, so that it can be established with persistence. For the research method, Delphi survey was conducted three times based on preliminary assessment items derived from previous studies. The developed assessment tool consists of the final three fields, 10 areas and 35 items. The fields are derived from three fields: social, economic and physical & environmental sustainability. The social sustainability field consisted of community space, community activities, community operations and sense of community areas, while the economic sustainability field consisted of appropriate housing expenses and sharing economy areas. Finally, the physical & environmental sustainability field consisted of areas of location and transportation, spatial planning, spatial comfort, maintenance and management. Final assessment tools put the most weight on the social sustainability field, and in the physical & environmental sectors, many items were derived from the physical space side rather than the environmental side. As such, the assessment tools were approached from a differentiated perspective that reflected the characteristics of the community housing, beyond the existing items and systems for assessing sustainability.

Keywords : Community Housing, Sustainability, Assessment Tool, Delphi Survey, Community

주요어 : 공동체주택, 지속가능성, 평가도구, 델파이조사, 공동체

I. 서론

사람들이 모여 하나의 유기체적 조직을 이루고 목표나 삶을 공유하면서 공존할 때 그 조직을 우리는 공동체라고 일컫는다. 단순한 결속보다는 더 질적으로 강하고 깊은 관계를 형성하는 조직이다(Korean Literary Critics Association, 2006). 공동체는 삶의 방식이며, 이는 사회변화에 민감하게 반응하며 다양한 형태로 변모해왔다(Choi, 2008). 공동체의 변화는 그 시대를 사는 사람들이 지향하는 사회적 요구와 밀접한 관련이 있으며, 사회적 요구는 사회의 변화에서 기인한다. 이처럼, 최근 다양한 사회변화로 인해 주거공동체에도 새로운 변화가 일어나고 있다.

*정회원(주거자), 연세대학교 실내건축학과 박사과정
**정회원(교신저자), 연세대학교 실내건축과 교수

Corresponding Author: Yeun-Sook Lee, Dept. of Interior Architecture & Built environment, Yonsei Univ, 50 yonsei-Ro, Seodaemun-Gu, Seoul Korea. E-mail: yeunsooklee@yonsei.ac.kr

이 성과는 2020년도 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No.2020R1A2C2014750). 이 논문은 이명아의 박사학위 논문(2020)의 일부를 토대로 수정보완한 연구임.

고령화와 비혼 등 가구 구성 변화로 인해 주택의 수요층이 다양해졌으며, 2010년 이후에는 주택 매매 및 전세 가격 급등으로 주거비용의 부담이 높아지면서 주거안정을 위협하고 있다. 또한, 결혼 및 육아로 인한 여성의 경력 단절, 노인 빈곤 및 고독사, 사회적 약자의 소외현상 등 현대사회 문제에 대한 인식이 확산되고 있으며(Nam, 2016; Jang & Yoo, 2017; Lee, 2017), 관계 지향적 삶의 질 저하에 대한 각성과 함께 공동체적 삶에 대한 관심도가 높아지고 있다. 최근 이러한 사회 전반의 변화를 바탕으로 이에 대응하여 다양한 사회문제를 공동체를 통해 해결하고자 하는 움직임이 나타나기 시작하였다. 그 결과의 하나로 거주자 간 소통과 공유를 기반으로 한 ‘공동체주택(Community housing)’이 등장하였다(Lee, 2019).

공동체주택의 성공사례가 알려지기 시작하면서 동일 유형의 주택에 관심을 갖는 수요가 늘었으며, 이러한 시장변화에 따라 민간과 공공 주체로 공동체주택의 확산과 보급이 본격화되고 있다. 기존의 획일화 되었던 주택시장에 다양성을 제공한다는 측면에서 의미있는 변화임에 틀림없다. 그러나 그동안 우리사회가 공급 위주의 양적 접근으로 문화적 차원에서 주거를 다루지 못했던 점을 감안하면, 앞으로의 주택시장에서는 ‘공급’이 아닌 주거문화 차원의 ‘

지속'에 대한 논의가 더욱 중요하다. 따라서 공동체주택이 주거문화를 이끄는 하나의 대안 주거로 자리매김하기 위해서는 공동체주택의 지속가능성에 대한 논의가 필요하다.

지속가능성 평가모형은 주거환경의 지속가능성 논의가 시작된 1996년 이후 많은 연구가 진행되어왔으나, 기존의 평가틀을 공동체주택에 적용하는 것에는 어려움이 있다. 지속가능성 지표개발은 초창기의 국가나 도시 차원의 거시적 측면에서부터 최근 소규모 단위까지 광범위하게 다루어 지고 있으나(Yang & Lee, 2002), 소규모 주거 공동체보다 도시나 지역 차원의 거시적 스케일을 다루는 연구가 주를 이룬다. 또한 주택과 같은 소규모 스케일을 대상으로 하는 지표라도 대부분 환경적인 부분에 초점이 맞추어져 있으며, 사회적 지속가능성에 관한 연구는 상대적으로 간과되어 왔다(Littering & Griebler, 2005; Davidson, 2009). 도시 및 주거환경에 있어 지속가능성을 증진하는 요소로 기존에는 물리적 측면이 강조되었다면 최근에는 점차 사회적 화합(Social Cohesion)이나 소속감(Sense of Community)과 같은 사회적 측면에 대한 중요성이 부각되고 있으며(Yoo & Lee, 2015), 특히 공동체를 기반으로 한 대상의 경우, 물리적, 경제적, 사회적 지속가능성 중 사회적 지속가능성이 갖는 의미와 중요성이 크다.

공동체주택은 공동의 목표를 가지고 있는 거주자들이 공동체를 기반으로 함께 거주하는 방식을 통해 공동의 문제를 거주자 스스로 해결하고자 하는 공동주택으로, 내재된 속성 자체가 공동체를 중심으로 하기 때문에 기존의 지속가능성 평가틀을 적용하기 보다 공동체주택의 특성에 맞게 특화된 맞춤형 평가도구 개발연구가 필요한 실정이다.

이러한 배경하에 본 연구는 새로운 주거문화의 가능성을 보여 주고 있는 공동체주택이 지속성을 가지고 확산·정착될 수 있도록 공동체주택의 지속가능성 평가도구를 제안하고자 한다. 평가도구를 활용하여 공동체주택의 현황을 파악하고 자체적인 점검을 통해, 공동체주택의 지속가능한 발전을 위한 논의점을 제공하고 발전 방향에 대한 통찰력을 줄 수 있을 것으로 기대된다.

II. 이론적 배경

1. 공동체주택의 개념

전세가 폭등 시기였던 2010년을 기점으로 주거공동체가 중심이 되어 소규모 공동주택 유형인 다세대연립주택을 지어 주거안정 및 공동체적 삶을 이루고자 하는 자발적인 주거공동체들이 생겨났다(Lee, 2017). 당시에는 이러한 주거공동체들이 형성한 주택들에 대한 구체적인 명칭이 부재하였고 해외 코하우징과 같은 공동체적 삶을 구현한다는 의미에서 '공유주택'이라는 용어로 주로 불리었다(Lee, 2017). 이러한 주거 유형은 공동체와 공유의 개념이 접목된 주택형태와 공동공간을 갖고 공동체를 형성해 주택 건설부터 관리 등 전 과정에 걸쳐 참여하는 형태로 나타난다. 이는 공간을 공유하는 측면에서 주로 셰어하우

스, 코하우징, 주택협동조합 등의 유사한 형태로 나타났다(Jang, 2017). 서울시에서는 이러한 소규모 공동주택을 2013년부터 공동체주택이라는 용어로 통합하여 사용하고 있으며, '공동체주택'을 입주자들이 공동체 공간과 공동체 규약을 갖추고, 입주자 간 공동 관심사를 상시적으로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택으로 정의하고 있다.¹⁾ 이처럼 공동체 주택은 공동체 공간이라는 물리적 측면과 공동체 규약 및 공동의 문제 해결과 같은 사회적 측면의 두 요소를 종합하여 정의하고 있다(Nam & Park, 2015). 그러나 이러한 정의는 정책적 용어로 아직 학술적인 용어의 정의가 명확하게 이루어지지 않은 상태이며, 코하우징에서 셰어하우스 그리고 아파트에 이르기까지 지나치게 다양한 유형의 주택이 공동체주택에 포함될 수 있는 우려가 있다(Nam & Park, 2015).

공동체주택은 '공동체'와 '주택'이 합쳐진 단어이다. 공동체(communitiy)는 com(함께)과 munis(봉사하다)의 합성어로, 다수의 주민들이 연대의식을 통해 공공선에 대한 가치와 이익을 위해 참여하고 역할 분담을 하는 집단이다(Han, 2006). 따라서 공동체주택은 공동의 목표를 가지고 있는 거주자들이 공동체를 기반으로 함께 거주하는 방식을 통해 공동의 문제를 거주자 스스로 해결하고자 하는 공동주택으로 정의할 수 있다.

공동체주택의 구성요소는 앞서 언급된 물리적, 사회적 요소뿐 아니라 제도적 요소를 포함하여 크게 커뮤니티 공간, 커뮤니티 활동, 공동체 규약의 세 가지 요소를 이야기할 수 있다. 커뮤니티 공간은 공동체 활동의 장이 되는 필수적이고 핵심적인 요소로, 거주자들 간 커뮤니티를 도모하는 공유공간을 의미한다. 커뮤니티 활동은 거주자들 간 커뮤니티 활성화를 지원하는 프로그램과 다양한 공동체 활동을 의미한다. 마지막 요소로 공동체주택 운영에 있어 필수적 요소인 공동체 규약은 거주자들 간 갈등을 미연에 예방하고 해결하며 원만한 의사결정을 위해 미리 합의 하에 정한 공동체 생활에 필요한 기준을 의미한다.

2. 지속가능성 패러다임의 변화

1997년 John Elkington에 의해 제시된 TBL (Triple Bottom Line) 개념은 경제적 가치뿐만 아니라 기대되는 환경적, 사회적 가치에도 관심을 두어야 한다는 것으로 이후 지속가능성 논의에서 대표적으로 수용되고 있는 모델이다(Elkington, 1997; McKenzie, 2004). 다시 말해서, 지속가능한 발전은 단순히 경제적 성장만을 지향하는 것이 아니라 경제 성장의 지속가능성과 더불어 환경보호와 사회발전을 아우르는 총체적인 발전 전략을 의미한다(Lee, 2010). 그러나, 지속가능한 주거환경에 대한 초기 연구는 주로 친환경성을 강조한 내용에 집중되어 있었다. 이로 인해 후속 연구에서도 대부분 환경 보전을 주요 목표로

1) 서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례 제2조의 공동체주택 정의

다루고 있으며, 아직까지 국내의 지속가능한 주거환경은 친환경성에 중점을 둔 형태로 이어져 오고 있다(Jhun et al., 2017). 기존 연구들에서 공통적으로 지적하는 바와 같이, 사회적 지속가능성에 관한 연구는 경제적, 환경적 지속가능성에 비해 상대적으로 간과되어 왔으며, 정치적인 이슈에서 경제와 환경 논의에 의해 우선순위에서 밀려났다(Littig & Griesler, 2005; Davidson, 2009). 이것은 그 간 지속가능한 발전에서 사회적 역할에 대한 인지가 부족했을 뿐만 아니라(Barclay, 2012), 사회적 지속가능성 개념에 내재된 추상적이고 포괄적인 특성으로 인해 측정의 어려움이 따르기 때문이다(Colantonio, 2010). 결과적으로 ‘win-win’ 전략으로 포장된 세 가지 차원의 지속가능한 발전 논의는 사실상 연구자의 필요나 그것으로부터 이익을 취하는 특정 집단들에 의해 편의적으로 변형되어 왔다(McKenzie, 2004; Littig & Griesler, 2005; Song & Yim, 2015). 지속가능성의 접근에 있어 환경적, 경제적, 사회적 관점에서 균형 있는 종합적 접근의 필요성이 대두되면서, 환경 보전에 그 무게를 실은 과거의 경향과는 달리 최근에는 사회적 측면에 대한 중요성이 부각되기 시작하였으며, 여기에 경제적 효율성과의 균형성도 함께 고려하고 있다(Ko et al., 2006).

또한, 초기의 지속가능성 지표개발 연구에 있어서도 거시적 측면에서 국가나, 도시, 지역을 대상으로 지속가능한 발전의 개념이나 추진 방향성을 이끌어내기 위한 것이었으나, 최근에는 소규모 단위에서 지속가능한 발전을 생활에 적용하고 직접 실천할 수 있도록 지표개발의 형태가 변화하고 있다(Kim et al., 2010). 이처럼 ‘지속가능성’은 사회적 맥락과 흐름에 따라, 세부적인 내용 및 관점뿐 아니라 규모와 범위에 이르기까지 함축하고 있는 의미가 변화확장하면서 진화과정을 거치고 있다.

III. 연구 방법

델파이 조사법은 일련의 전문가 집단의 의견과 판단을 추출하고 종합하여 집단적 합의를 도출해 내는 조사기법으로 평가의 준거 및 기준을 개발하는 데 적합한 방법이다(Lee, 2006). 이에 본 연구에서는 앞선 연구를 통해 도출된 예비 평가항목²⁾을 기반으로 타당성 있는 평가 도구를 개발하고자 공동체주택 관련 전문가를 대상으로 다음과 같이 델파이 조사를 실시하였다.

1. 전문가 패널 선정

델파이 방법은 전문가적 직관을 객관화 시키는 방법으로 ‘누가 전문가인지’를 결정하는 것이 연구의 성과를 좌우한다(Robert, 1972, as cited in Jung, 2011). 따라서 본

연구에서의 전문가는 실제로 공동체주택 프로젝트에 참여한 경험이 있는 전문가를 대상으로 하였다. 특히 공동체주택과 관련하여 논문 발표, 프로젝트 참여, 도서 출간, 심포지움 및 세미나 강연 등으로 매스컴이나 학회를 통해 전문성이 검증된 패널들로 구성하고자 하였다. 델파이조사 전문가는 <Table 1>과 같은 기준으로 선정하였으며, 공동체주택이 등장한 지 얼마 되지 않았다는 점을 감안하여 공동체주택 기획자 및 거주자 집단은 경력을 3년 또는 5년 이상으로 하향 선정하였다.

Table 1. Selection Criteria of Delphi Survey Expert Group

Expert group	Selection criteria	No.
Research expert	Residential environment Institutional and university workers in the residential environment (more than 5 years)	4
	Housing policy Employees of research institutes in residential environment policy and those in charge of community housing in Seoul (more than 5 years)	5
	Community research Community research institutes and social enterprise workers (over 5 years)	4
Field expert	Project planning Experience in community housing development and planning (over 5 years)	3
	Architecture Experience in building community houses (more than 20 years)	3
	Resident Representative of community housing residents (more than 3 years)	4
Total		23

선정된 전문가는 총 23명³⁾으로 크게 연구전문가 집단과 현장전문가 집단으로 구성된다. 연구 전문가는 주거환경, 주거정책, 공동체 연구와 같이 공동체주택 관련 연구경험이 있는 집단이며, 현장전문가는 공동체주택 기획 및 건축을 담당한 개발 관련 전문가와 거주자 대표가 포함되어있는 집단이다. 연구전문가 집단은 총 13명으로 세부적으로 주거환경 집단 4명, 주거정책 집단 5명, 공동체연구 집단 5명으로 구성되며, 현장전문가 집단은 총 10명으로, 공동체주택 기획자 3명, 공동체주택 건축가 3명, 공동체주택 거주자 4명으로 이루어졌다. 각 집단의 특성에 따라 공동체주택의 이론적 측면과 실증적 측면에 대한 복합적인 전문가 의견을 반영하여 분석하였다.

2. 조사 도구

델파이조사 전 단계로 문헌연구와 거주자 FGI를 진행하였다. 우선, 한국교육학술정보원 DB에서 ‘지속 가능, 주거’를 키워드로 검색하여 연구와 직접적인 연관이 있는 115편의 문헌을 분석하였다. 이 중 세부 연구 내용으로 ‘지속가능성 요소’가 언급된 선행연구 13편을 선정하였으며, 전체적으로 항목을 검토한 후 유사 항목을 재분류하여 지

2) 본 연구는 Lee(2020)의 박사학위논문 결과의 일부로, 델파이조사 전 단계로 문헌연구(Lee, 2019)와 거주자 FGI를 진행하였음. 이를 통해 도출된 예비평가항목을 기준으로 본연구의 델파이조사를 진행하였음.

3) 전문가 집단의 크기는 많은 선행연구가 10-15명의 소집단만으로도 유용한 결과를 도출해 낼 수 있음을 규명하였으며(Dalkey, 1969; Ewing, 1991), 공동체주택이 확산된 지 5년 미만으로 전문가 인력풀이 좁다는 점을 감안하면 본 연구에서의 전문가 패널 수(23명)는 적정하다고 판단됨.

속가능성 요소를 추출하였다. 이후, 3개의 공동체주택 거주자 총 16인을 대상으로 2019년 5~6월에 걸쳐 3회의 거주자 포커스그룹 인터뷰를 진행하였다. 이러한 과정을 통해 <Table 2>와 같이 예비평가항목을 선정하였다.

Table 2. The Pre-Assessment Items Modified Through the literature Research and Resident FGI

Field	Area	Assessment items
Social sustainability	Community space	Diversity of community space
		Accessibility to the community space
		Circulation planning for residents interaction
	Community activity	Diversity of community programs
		Conflict management and community education status
		Residents participation of operation and management
	Sense of community	Decision-making system and internal agreement
		Degree of participation in community programs
		Degree of greetings and interaction among residents
		Sense of belonging and attachment of community housing
	Social integration	Clean & management participation and role sharing
		Homogenous human composition
		Similarity of purpose of community participation
	Locality	Mixing of housing size, household type and age
		Considering the socially disadvantaged
Economic sustainability	Residential stability	Reflection of local characteristics
		Local win-win development
		Open to local community of community space
	Increasing and maintaining income	Housing cost reduction
		Reducing maintenance costs
		Safety and disaster prevention
	Shared economic system	Job creation
		Garden and farmland management
		Government financial support
	Self-sufficient economic community	Anabada and group purchase
		Building a shared system
		Establishment of cooperative system among residents (ex. co-parenting, common dining table)
Physical & environmental sustainability	Environment and energy	Economic community infrastructure
		Building self-sufficient economic system
		Vitalization of local economy
	Location and transportation	Building the ecological environment
		Energy and resource saving
		Minimization of environmental pollution
	Spatial planning	Job-housing proximity
		Education environment
		Accessibility to public transportation
	Maintenance and management	Accessibility to amenities
		Appropriate area for each household
		Space expandability
		Spatial comfort
		Resident participation design
		Ease to clean up
		Ease to repair and defect repair
		Material durability

3. 자료 수집 및 분석

본 연구에서는 공동체주택의 현황 및 특성이 반영된 타당성 있는 지속가능성 평가모형 개발을 위하여 2019년 7~8월에 걸쳐 총 3차례의 델파이 조사를 실시하였다. 3차에 걸쳐 진행된 델파이 설문 조사의 전문가 참여율은 85~100%로 나타났다. 1차는 배포한 설문지의 100.0%를 회수하였으며, 2차는 91.3%, 3차는 87.0%로 회차가 거듭할수록 회수율이 소폭 낮아졌다.

설문지는 개방형과 폐쇄형의 두 가지 형태가 병행된 혼합형으로 제시되었다. 조사 내용은 크게, 평가 도구의 분류체계 적절성 평가, 평가영역 및 항목의 중요도 평가, 항목별 전문가 의견 수집, 평가문항의 타당도 조사 등으로 구성되었다.

Table 3. Investigation for Each Stage of Delphi Survey

Step	Tool	Investigation contents
1st	structured questionnaires (open and closed type)	- Evaluate the significance of areas and items in the sustainable evaluation tool - Evaluate the classification system - Collect added, deleted, integrated, and divided opinions of evaluation areas and items
2nd	structured questionnaires (closed type)	- Re-evaluate the significance of areas and items in the firstly corrected evaluation - Collect experts' opinion on the discussion items - Evaluate the suitability of the classification system
3rd	structured questionnaires (open and closed type)	- Re-evaluate the significance of areas and items in the secondly corrected evaluation - Evaluate the suitability of the classification system - Evaluate the validity of the evaluation tools (survey questions) in accordance with the evaluation items - Collect the corrected opinion of experts

단계별 세부적인 조사 및 분석 내용은 다음과 같다.

1) 1차 델파이

1차 델파이조사에서는 전 단계 연구인 문헌분석과 거주자 FGI를 통해 선정된 지속가능성 예비 평가항목의 중요도와 분류 체계의 적절성을 평가하였으며, 전문가들의 추가 의견 수집을 진행하였다. 설문에 앞서 델파이조사 전문가위원 승낙서를 작성하도록 하였으며, 연구대상자의 기본 인적사항을 기입하도록 하여 추후 분석에 활용하였다. 우선 폐쇄형 질문으로 지속가능성 예비 평가항목의 중요도 및 분류체계의 적절성을 5점 리커트(Likert)척도로 평가하도록 하였으며, 이후 평가 영역 및 평가 항목의 추가, 삭제, 통합, 분리에 대한 전문가의 의견을 개방형으로 자유롭게 기술하도록 하였다. 이 과정에서 수집된 다양한 의견들을 조율수렴하여 1차 수정 평가항목을 도출하였다.

2) 2차 델파이

2차 델파이 설문조사에서는 1차 수정 평가항목의 중요도 및 분류체계의 적합성에 대한 재평가와 이견이 있는 항목에 대한 전문가 논의를 진행하였다. 평균, 사분범위, 최빈값 등 1차 조사 결과와 수정된 평가항목을 제시하여 전문가들이 참고하도록 하였다. 1차의 평가항목의 중요도

평가에서 3.0점 이하의 항목과 3.0~3.5점 항목들 중 전문가 삭제 의견이 있는 항목의 경우 2차 설문에서 삭제에 대한 전문가 의견을 재수렴하였다. 이를 통해 2차 수정 평가항목을 도출하였다.

3) 3차 델파이

3차 델파이 설문조사에서는 2차 수정 평가항목을 바탕으로 중요도 및 분류체계의 적합성을 재평가하였다. 이때, 2차 조사 결과와 해당 전문가의 응답결과를 함께 표시해 줌으로써 재평가에 참고하도록 하였다. 또한, 평가도구의 실제적 적용을 위하여 각 평가항목에 가장 적합한 평가 문항을 제안하였으며, 평가문항의 타당도를 조사하였다. 평가항목의 수정의견도 개방형 형태로 조사하였다.

3차 델파이결과 분석은 평균, 표준편차, 최빈값, 사분범위 등의 기술통계 이외에도 신뢰도(Cronbach α)와 내용타당도(Contents Validity Ratio)⁴⁾ 분석을 추가로 진행하였다. 신뢰도의 경우 0.6이상의 값을 기준으로 하였으며, CVR은 0.42⁵⁾를 기준으로 하여 그 이하 항목은 최종적으로 제외하였다.

IV. 연구 결과

1. 1차 델파이조사 결과

1) 분류체계의 적절성

상위 분류체계인 [평가영역] 분류의 적절성은 91.3%로 높게 나타났다. 하위분류인 [평가항목] 분류의 적절성에서는 사회적 지속가능성이 91.3%로 가장 높게 나타났으며, 그다음으로 물리환경적 지속가능성이 87.0%, 경제적 지속가능성은 78.3%로 상대적으로 낮은 점수를 보였다. 물리환경적 지속가능성의 경우, ‘환경 및 에너지’영역에 대한 수정의견이 많았으며, 경제적 지속가능성은 ‘자족적 경제공동체’ 영역의 평가항목 분류가 부적합하다는 의견이 많았기 때문으로 파악된다.

4) Lawshe(1975)는 CVR (Contents Validity Ratio: 내용타당도 비율)을 ‘사안의 중요도에 대해 의견 일치 정도를 정량화 한 것’으로 정의하였다.

5) CVR (Contents Validity Ratio: 내용 타당도 비율)은 다음과 같이 Lawshe(1975)의 공식을 활용하여 도출한다(Kwon, 2008; Kim, 2009).

$$CVR = \frac{n_e - \frac{n}{2}}{\frac{n}{2}}$$

n : 델파이조사에 참가한 전체 전문가 수

n_e : ‘중요하다’고 응답한 전문가 수

본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 ‘중요하다’는 범위를 척도 중 4점 ‘중요’와 5점 ‘매우 중요’에 응답한 수로 정의하였다. 또한 CVR 값은 델파이조사에 참여한 패널의 수에 따라 그 최소값이 결정되는데 Lawshe(1975) p.568, 참여 전문가수 20명 기준으로 유의수준 $p < 0.05$ 에서 최소값이 0.42 이상일 때 내용타당도가 있다고 판단할 수 있어 본 연구에서는 CVR이 0.42 미만인 평가항목은 최종 제외하였다.

2) 평가도구의 중요도 평가

평가도구의 중요도 조사 결과분석을 위하여 평균과 표준편차 등의 기술통계와 중위수, 최빈값, 사분 범위⁶⁾ 등의 집중 경향치를 살펴보았다<Table 4>. 분야별 중요도 평가에서는 사회적 지속가능성(4.18)이 가장 높았으며, 그다음으로 물리환경적 지속가능성(3.91), 경제적 지속가능성(3.59) 분야의 순으로 나타났다. 공동체주택이 공동체에 기반한 주거유형이기 때문에 커뮤니티 활성화와 관련된 사회적 지속가능성 분야가 가장 높게 나타난 것으로 파악된다. 경제적 지속가능성 분야의 중요도 점수가 가장 낮게 나타났는데, 이는 공동체의 지속성에 있어 비용 절감 측면이 아닌 추가적인 소득 창출 측면으로 접근한다면 공동체가 제대로 출발하기 어려우며 진행 과정 및 유지에 있어서도 많은 어려움이 예상되기 때문에 추가 소득 창출 영역의 중요도 점수가 낮아지면서 전체 분야의 점수도 같이 낮아진 것으로 파악된다.

Table 4. (First Round) Assessment of the Importance of Assessment Areas

Assessment area	Descriptive statistics		Concentration trends		
	Average	Standard deviation	Median	Mode	Interquartile range
Social sustainability					
Community space	4.57	0.59	5.00	5	4-5
Community activity	4.57	0.59	5.00	5	4-5
Sense of community	4.57	0.51	5.00	5	4-5
Social integration	3.78	0.90	4.00	4	3-4
Locality	3.43	0.90	3.00	3	3-4
Total	4.18	0.70	-	-	-
Economic sustainability					
Residential stability	4.52	0.51	5.00	5	4-5
Increasing and maintaining income	3.39	0.72	3.00	3	3-4
Shared economic system	3.61	0.89	4.00	4	3-4
Self-sufficient economic community	2.83	0.89	3.00	3	2-3
Total	3.59	0.75	-	-	-
Physical & Environmental sustainability					
Environment and energy	3.35	0.83	4.00	4	3-4
Location and transportation	3.74	0.69	4.00	4	3-4
Spatial planning	4.39	0.58	4.00	4	4-5
Maintenance and management	4.17	0.65	4.00	4	4-5
Total	3.91	0.69	-	-	-
Grand total	3.89	0.71	-	-	-

6) 사분 범위는 전체 응답의 하위 25%와 상위 25%를 제외한 나머지 응답 범위를 나타낸 것으로, 극단적인 값들에 의해 영향을 받지 않으면서 응답의 분포 정도를 파악할 수 있다. 사분 범위가 좁게 나타나면 의견합의에 도달했다고 볼 수 있으며, 넓게 분포되어 있으면 이견이 많음을 의미한다.