

코하우징 계획을 위한 전문가 의식조사 연구

A Study on Professional Awareness of the Planning Co-housing

조인숙* 신화경** 이재준***
Jo, Insook Shin, Hwakyung Lee, Jaejoon

Abstract

The purpose of this study is to suggest planning direction to Co-housing as alternative house. The questionnaire survey is used. The subjects of questionnaire are professional having concerned with architectural, housing, city plan and environment. The results of the study are summarized as follow. It is necessary to connect with neighbors in Co-housing. It is important to make membership and member's will for community. Co-housing as a housing alternative is essential residents' participation. In terms of life in community, eating together, childrencare and residents' autonomy activity are very important. Finally, it is proper to locate suburb and city. The size under 50 units is proper. In terms of housing type, the low apartment housing is proper.

Key Words : Co-housing, Professional awareness, community, residents' participation

1. 서론

지금까지 우리나라의 주택공급은 개별주택 위주의 계획으로 인해 이웃과 사회적인 관계의 단절, 공동체 의식의 상실이 문제점으로 부각되게 되었다.

또한 우리사회의 도시화와 핵가족화로 인해 사회가 개인중심으로 변화하게 되었으며 이로 인해 그 안에 살고 있는 개인들은 사회적 고립감과 사회적 삭막함을 겪게 되었다.

이런 문제점으로 사람들은 공동체 생활의 중요성과 필요성에 관심을 가지게 되었고 공동체 생활이 중시되는 코하우징(Co-Housing)에 대한 관심이 나타나게 되었다.¹⁾

이와 같이 코하우징은 기존의 단위평면 중심의 품목 개발과는 달리 공동체의 단결과 생활이 중시되는 주거형태이기 때문에²⁾ 개인의 사회적 고립감과 소외감을 해소할 수 있는 새로운 대안주거형태로 부상하고 있다.

따라서 본 연구에서는 전문가를 대상으로 새

* 상명대학교원 생활환경학과주거환경전공 박사과정
** 상명대학교 생활환경학부소비주거전공 부교수
*** 협성대학교 도시건축공학부도시계획전공 조교수

1) 이경희(2000). 더불어 사는 마을 만들기. 한국주거학회 추계학술발표대회논문집 p17
2) 김석경(2004) 서로돕는 이웃관계를 고려한 주거환경계획 건축문화09 p147.

로운 대안주거형태로 나타나고 있는 코하우징 계획에 대한 의식조사를 실시하여 국내 적용 가능한 코하우징의 계획방향을 도출하고자 한다

2. 연구 방법

본 연구는 전문가를 대상으로 코하우징 계획 방향을 도출하고자 하는 것으로 조사내용은 이재준(2001), 이연숙(1995), 주거학연구회(2000) 연구를 토대로 하였으며, 그 내용은 코하우징의 필요성, 코하우징 조성시 의사결정과정, 코하우징의 단지계획, 코하우징의 공동체 생활을 포함하였다.

전문가 의식조사는 현재 코하우징에 대한 체계적 연구가 부족한 관계로 코하우징에 대한 지식이 있다고 판단되는 건축, 주거학 및 도시계획, 환경관련전문가들을 대상으로 실시하였고, 설문조사시 코하우징의 개념과 특징에 대한 내용을 첨부하여 설명하였다 조사는 2001년 11월 28일~12월 12일까지 실시하였다 분석에 사용된 자료는 총48부로 수집된 자료는 SPSS/ PC Window 9.0으로 빈도, 백분율, 평균을 통해 분석하였다.

3. 조사 결과

3.1 코하우징의 필요성

대안주거형태로서의 코하우징의 필요성과 필요이유를 조사한 결과, 코하우징의 필요성은 '필요하다'가 62.5%로 가장 높게 나타났고, 다음으로는 '매우 필요하다(16.7%)'와 '보통(16.7%)'이 나타났다. 따라서, 전문가 79.2%가 코하우징을 대안주거형태로 필요하다고 인식하고 있는 것으로 나타났다

대안주거형태로 코하우징이 필요하다고 응답한 조사대상자를 대상으로 그 이유를 조사한 결과, '이웃 공동체 생활을 유지하는 새로운 대안적인 주거문화를 보급할 수 있음'이 81.6%로 가장 필요한 이유로 나타났다. 다음으로 '생태적인 마을 조성으로 전원 주택개발 등의 국토 난개발을 방지할 수 있음', '자연과 친화하여 생태적인 삶을 자연스럽게 보급할 수 있음'이 나타났다

표 1 코하우징의 필요성 이유 (N=38)

구분	%
생태적인 마을조성으로 전원주택개발 등의 국토 난개발을 방지할 수 있음	105
자연과 친화하여 생태적인 삶을 자연스럽게 보급할 수 있음	79
이웃공동체 생활을 유지하는 새로운 대안적인 주거문화를 보급할 수 있음	81.6

3.2 코하우징 조성시 의사결정과정

1) 코하우징 조성시 주요항목

코하우징을 조성하고자 할 때 가장 중요한 항목은 '코하우징 입주자들의 구성'이 41.7%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '코하우징 계획 및 주택 설계', '공동체 및 운영 프로그램', 코하우징 유지 및 관리' 순으로 나타났다.

표 2 코하우징 조성시 중요한 항목

구분	f	%
코하우징 입주자들의 구성	20	41.7
코하우징 계획 및 주택 설계	13	27.1
코하우징 유지 및 관리	3	6.3
공동체 및 운영 프로그램	12	25.0
계	48	100.0

2) 코하우징 조성시 중요한 지원체제

코하우징을 조성하기 위한 중요한 지원체제를 조사한 결과, '마을 구성원들의 의지'가 58.3%로 가장 높게 나타났다. 다음으로, '공동체 및 추진을 위한 시민단체의 협력'이 나타났다.

표 3 코하우징 조성시 중요한 지원체제

구분	f	%
마을 구성원들의 의지	28	58.3
정부 및 지자체의 기술 지원	4	8.3
정부 및 지자체의 예산지원	6	12.5
공동체 및 추진을 위한 시민단체의 협력	9	18.8
각종 전문가들의 기술 지원	1	2.1
계	48	100.0

3.3 코하우징의 단지계획

1) 적용 가능한 지역

국내 코하우징의 적용 가능한 지역에 대해 5점 척도로 조사한 결과, '도시근교 전원주거

지'가 419점으로 가장 높게 나타났다. 다음으로 '도시내부 주거지', '그린벨트 해제지역' 등의 순으로 나타났다

표 4 코하우징 적용 가능 지역

순위	대상지역	평균
1	도시근교 전원 주거지	419
2	도시내부 주거지	406
3	그린벨트해제지역(신규도시계획구역)	400
4	그린벨트 미 해제지역(취락지구)	346
5	각종 보전지역(자연환경 보전지역등)	321
6	기존 농·어촌 마을	315
7	기존산촌 마을	308

2) 코하우징의 개발 유형

코하우징의 개발유형은 '신규 계획 단지 개발 유형'이 56.3%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '기존마을+신규 계획적 단지 개발 혼합 유형' 나타났다. 따라서 코하우징은 '신규 계획 단지 개발 유형'이 적당하다고 전문가들은 판단하고 있었다.

표 5 코하우징의 개발유형

구분	f	%
신규 계획 단지 개발 유형	27	56.3
기존 마을의 코하우징 만들기 유형	8	16.7
기존 마을 + 신규 계획 단지 개발 혼합 유형	13	27.1
계	48	100.0

3) 코하우징의 규모(세대수)

코하우징의 규모(세대수)에 대한 조사 결과, '20세대 미만'이 50.0%로 가장 많이 나타났고, 다음으로 '20~50세대'가 나타났다. 전문가들은 코하우징의 적정 규모를 50세대 미만의 중소규모가 적절할 것으로 판단하고 있었다.

표 6 코하우징의 규모(세대수)

구분	f	%
20세대 미만	24	50.0
20~50세대	22	45.8
50세대 이상	2	4.2
계	48	100.0

4) 코하우징의 주거형태

코하우징의 주거형태를 조사한 결과, '저층 공동주택'이 56.3%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '혼합형'이 나타났다. 전문가들은 공동생활을 위한 관리와 토지이용의 효율성 측면에서 코하우징의 적당한 주거형태를 저층공동주택으로 판단하고 있었다.

표 7 코하우징의 적정 주거형태

구분	f	%
단독주택	4	8.3
저층공동주택	27	56.3
고층공동주택	2	4.2
혼합형	15	31.3
계	48	100.0

5) 공동생활시설 계획

(1) 가구당 공동생활시설의 면적

문헌조사 결과 가구당 공동생활시설 면적의 평균이 약14.4m²(약4.4평)으로 조사되어³⁾ 이를 토대로 조사한 결과, 15m²(4.5평)내외가 43.8%로 높게 나타났다. 따라서 전문가들은 가구당 공동생활시설의 면적을 문헌조사 결과와 비슷한 '15m²내외'를 적절하게 보고 있었다.

표 8. 가구당 공동생활시설의 적정 면적

구분	f	%
10m ² (3평)내외	12	25.0
15m ² (4.5평)내외	21	43.8
20m ² (6평)내외	11	22.9
20m ² (6평)이상	4	8.3
계	48	100.0

(2) 공동생활공간에 대한 중요도

공동생활공간은 이연숙(1995)의 공동생활시설 분류기준을 토대로 기초생활공간, 여가수용공간, 이웃관계 및 자치활동공간, 새로운 수요에 대응하는 공간, 생태기반시설 5개 생활영역으로 구분하여 조사한 결과(표9), 5개 공간 중 '이웃

3) 조인숙·신화경·이재준(2003) 코하우징 특성에 대한 사례조사연구 한국주거학회 추계학술발표대회논문집 제14권. p162.

관계 및 자치 활동 공간' 이 4.18점으로 가장 높게 나타났고, 다음으로는 '기초 생활공간' 과 생태기반시설이 나타났다. 따라서 전문가들은 '이웃관계 및 자치활동 공간' 을 가장 중요한 공동생활시설로 보고 있는 것으로 나타났다.

(3) 공동생활시설의 종류

공동생활시설 종류의 중요도를 살펴본 결과, 놀이방이 4.73점으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 식당, 재활용시설, 공동거실 나타났다

표 9. 공동생활시설의 순위와 중요도

공간	시설	평균
기초 생활 공간	부엌 공동 식사를 준비하는 곳	433
	식당 공동 식사를 하는 곳	450
	현관 공동생활시설 위치한 현관	373
	세탁실 공동 세탁하는 공간	404
	수납공간 · 공동 수납공간	354
	정원 공동정원	435
여가 수용 공간	청소년방 모여 놀고, 공부하는 곳	444
	놀이방 · 어린이들이 노는 곳	473
	취미실 · 취미생활을 즐기는 곳	404
	응접실 손님접대 및 모임을 하는 곳	386
	시청각실 음악청취, 비디오등을 보는 곳	354
	체력단련실 · 운동을 하는 곳	373
생태 기반 시설	퇴비시설 · 퇴비를 처리하는 곳	419
	밭 · 채소밭, 작은 텃밭을 밭합	429
	재활용시설 재활용 용품을 분리하고 처리하는 곳	450
	태양열 대체에너지 태양열 이용	402
	풍차 대체에너지로 바람을 이용	340
이웃 관계 및 자치 활동 공간	공동거실 · 공동으로 사용하는 거실로 이웃 만나는 곳	450
	다목적실 창고 혹은 여러 가지 목적으로 사용	403
	강당 이웃들이 함께 모일 수 있는 장소	402
	회의실 · 함께 회의하는 곳	415
	도서실 함께 공부를 하는 곳	415
새로운 수요에 대응 하는 공간	사무공간 복사기, 팩시등이 설치된 사무공간	383
	손님방 손님들이 여러일동안 머물며 생활할 수 있는 곳	346
	자동차수리실 · 자동차수리하는 곳	313
	컴퓨터실 pc방과 같은 역할을 하는 곳	367
	작업실 개인작업을 하는 곳	329
	자전거 보관실 자전거를 보관	342
	공동가게 · 공동으로 경영, 관리하는 가게	369

기초생활공간에서는 식당이 4.50점으로 가장 높았고, 다음으로 정원이 높게 나타났다. 여가 수용공간에서는 놀이방이 4.73점으로 가장 높고, 다음으로 청소년방이 높게 나타났다. 생태 기반시설에서는 재활용시설이 4.29점으로 가장 높고, 다음으로 채소밭이 높게 나타났다. 이웃 관계 및 자치활동공간에서는 공동거실이 4.50점으로 가장 높았고, 다음으로 회의실과 도서실이 높게 나타났다. 새로운 수요에 대응하는 공간에서는 사무공간이 3.83점으로 가장 높고, 다음으로 공동가게가 나타났다.

7) 코하우징 단지 계획시 중요도

코하우징은 공동체 생활을 중시하는 곳으로 이웃관계가 단지 계획시에 항상 전제해야 할 항목이다. 이때 공동체 생활 관련 항목을 제외하고, 단지계획을 위한 계획원리의 중요도를 5 점 리커트 척도로 조사한 결과, '자연친화성' 이 4.40점으로 가장 높게 나타났고, 다음으로 '편리성', '위생·보건성', '안전성', '사회·경제성', '역사·문화성' 순으로 나타났다.

표 10 코하우징의 계획 원리 중요도

순위	구분		평균
1	자연 친화성	마을 내외의 자연경관을 즐기고 동식물 자연 생물과 인간의 공존함	4.40
2	편리성	교육, 교통, 복지 등의 활동이나 시설 이용이 편리함	4.38
3	위생· 보건성	공해(대기 및 수질오염, 소음 등)의 발생이 어렵고 폐기물 처리등이 안전함	4.29
4	안전성	교통사고나 사회범죄, 자연재해 등의 발생이 방지되고 쉽게 일어나지 않음	4.27
5	사회· 경제성	사회병리의 문제가 적고 경제적으로 풍요로운 마을 생활을 영위함	4.15
6	역사· 문화성	지역의 역사 문화자원을 보존하고 전통을 계승하며 마을 축제 등의 문화활동이 활기가 있음	4.10

3.4. 코하우징의 공동체 생활

1) 공동체 생활 중 공동식사 횟수

것으로 아직 우리나라에서는 공동식사의 부담감 있는 것으로 판단된다.

2) 공동체 생활 중 공동탁아 방식

공동탁아 방식을 조사 결과, ‘외부강사의 고용과 주민 순번제 혼합’ 이 54.2%로 가장 높게 나타났다. 주민들이 순번을 정해 순번제로 탁아하는 방식이 27.1%로 나타났다. 따라서 공동탁아는 주민이 참여할 수 있도록 주민의 순번제와 전문화된 탁아를 위해 외부 강사를 고용한 탁아시설의 함께 혼합하여 실시하는 것이 가장 적절한 것으로 판단된다.

3) 코하우징내의 주민 자치활동

코하우징내의 주민자치활동에 대해 5점 리커트 척도로 중요도를 조사한 결과, ‘올바른 자녀 교육과 지도’ 가 4.56점으로 가장 높게 나타났다. 다음은 ‘적극적인 홍보와 정보교환으로 주민참여 유도’ 가 높게 나타났다.

또한 공동생활시설 종류를 조사한 결과 놀이방과 청소년방이 가장 필요한 공간으로 나타난 것으로 올바른 자녀교육과 지도를 위해서는 놀이방과 청소년방에 대한 고려가 더욱 요구된다

표 11 주민 자치활동

코하우징내 가장 필요한 주민자치활동	평균
올바른 자녀 교육과 지도	4.56
적극적인 홍보, 정보교환으로 주민참여 유도	4.48
코하우징 단지내 공유공간을 이용하는 이용 규칙이나 관리규약 등 단지내 자치규정 정비	4.44
입주자 대표회의 및 부녀회의 올바른 운영	4.38
우리마을 이름 짓기 등 공동체 활동 담당자들의 노력과 주민의식 전환	4.31
쓰레기 분리 및 자원재활용 활동	4.27
다양한 자치 행사 외 이벤트등 프로그램 개발	4.15
주변 불우 가정 및 장애자 봉사활동	3.85
각종 교양, 교육 강좌, 취미관련 동우회 활동	3.85
자치단체 및 시민단체의 지원과 연계	3.83
소식지(신문, 알림장 등)제작	3.83
인터넷 홈페이지 제작	3.71
정부의 자금 및 행정보조나 법적인 보장	3.58
느티나무 등 정자목이나 마을 상징물 만들기	3.50

4. 결 론

이상의 결과를 토대로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 코하우징은 이웃공동체 생활측면에서 우리나라에 새로운 대안주거형태로 보급될 필요성이 있을 것이다.

둘째, 코하우징 조성시 코하우징은 공동체생활을 중시하는 주거형태로 함께 생활하고 관리해야하는 입주자의 구성과 의지가 중요하며, 이를 위해 이웃관계 및 자치활동을 하기 위한 공동생활공간이 중요한 공간으로 계획되어야 한다. 따라서 코하우징 계획시 무엇보다 공동체생활 활성을 위한 배려가 필요할 것이다.

셋째, 우리나라 코하우징의 공동체 생활 중 공동식사는 일주일에 1번, 공동탁아는 주민순번제를 기본으로 하고 외부 강사를 고용하는 것을 고려해볼 수 있으며, 이외 주민자치활동은 자녀교육과 지도, 주민참여유도 등이 중요함으로 공동체 생활을 위한 계획시 이를 반영한 계획이 필요할 것이다.

넷째, 코하우징은 도시근교전원주거지에 신규 계획단지로 개발·보급이 가능하며 이때, 단지규모는 50세대 미만의 중소규모로 공동체생활을 영위할 수 있는 저층형 공동주택 형태가 적당할 것으로 보인다

다섯째, 코하우징 계획은 이웃간 공동체생활을 증진시킬 수 있는 계획이 선행되어야하며, 다음으로 환경을 중시하는 패러다임의 전환과 자연친화적인 삶에 가치를 두는 가치관의 변화로 자연친화성에 대한 고려가 필요하며, 편리성, 위생성, 안전성, 사회경제성, 역사성 순으로 그 중요도를 고려할 필요가 있다.

참고문헌

1. 김석경(2004) 서로돕는 이웃관계를 고려한 주거환경계획. 건축문화09. p147.
2. 이경희(2000). 더불어 사는 마을 만들기. 한국주거학회 추계학술발표대회논문제집. p17.
3. 이연숙(1995). ‘미래주택과 공유공간’ 경춘

사.

4. 이재준(2001). 수도권 전원주택 난개발 방지를 위한 환경친화적인 생태마을의 대안적인 개발방안에 관한 연구. 한국과학재단.
5. 조인숙·신화경·이재준(2003). 코하우징 특성에 대한 사례조사연구. 한국주거학회 추계학술 발표대회논문집. 제14권
6. 주거학 연구회(2000). '세계의 공동주거'. 교문사.