

居住者 參加型 住宅開發을 위한 住意識 調查研究**

- 慶尙南道 昌原市와 馬山市 居住者를 對象으로 -

-A Preliminary Study on Collaborative Housings in Korea-

김 상 희*
Kim, Sang-hee

Abstract

These data were acquired by 630 residents at Changwon city and Masan city in Kyung-sang-nam-do. 66.7% of them were positive or strongly positive on collaborative housings. This is presented the emerging housing needs because they were fed up with the present supply system of housings. They wanted that collaborative housings is low rising buildings and under 20 dwelling units, but rather to protect their own private spaces than to actualize community or common spaces. Sport facilities and parking spaces were the favourite spaces, but common dining room and laundry etc were disfavor spaces of community spaces. Now, to actualize the collaborative housings will be need the coordinate groups to have the special knowledge and experience.

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

본격적인 근대화가 시작된 지난 60년대 이후 지금까지 공급된 대부분의 주택은 핵가족을 위주로 하였고, 그 대표적인 것이 오늘날 도시주거로 가장 일상적인 아파트이다. 아파트 단지사회는 외부공간을 공유하고 있으나 불특정 다수인을 대상으로 하는 공급 특성상 거주자간의 상부상조 혹은 공동생활을 기대하기란 어렵다. 특히 우리나라 사람들은 공동주거에서 쾌적한 외부공간을 추구하기보다는 단위 주호의 쾌적성이나 조건에 우위를 두는, 즉 전용공간의 거주성을 중시하는 가치관을 가지고 있다.(강부성 외, 1999) 이것은 열악한 옥외공간을 초래하였고 다양한 공유공간의 개발을 저해하는 경향으로

나아갔다.

1970년대를 전후하여 유럽의 몇몇 나라에서는 우리의 공동주택에서 흔히 볼 수 있는 관리사무소, 옥외놀이터, 주차장 이외에 주민간의 이용빈도와 접촉빈도를 높일 수 있는 공용의 실내놀이방, 취미실, 작업실, 세탁실, 공용의 식당과 부엌 등 생활의 일부를 공유화할 수 있는 공간을 활성화시키고 있는 코하우징이 활발하게 전개되고 있다.(D.Fromm, 1991. K.McCamant 외, 1994) 이 코하우징은 1980년대를 들어서 미국, 캐나다, 일본 등으로 확산되고 있는데, 거주자가 주택의 건설과정에 직접 참여하는 것이 특징이다. 그러므로 주택의 건설과정이 진행됨에 따라 거주자간에는 많은 시간을 공유하게 되어 자연스럽게 공동체 의식이 강하게 자리잡게 마련이다. 이것은 공동체 생활을 가능하게 하는 원동력이 되어, 입주 후에도 원만한 자치관리를 가능하게 한다.

이외에도 거주자가 주택건설에 직접 참여하기

* 정희원, 경남대학교 교수.

**경남대학교 1999학년도 학술연구조성비에 의하여 수행된 연구임.

도 하여 주민간의 공동체 의식은 활성화되어 있어도 생활의 일부를 공유화하는 공유공간의 수준이 비교적 낮은 코퍼레이티브 하우스도 있다.(D.Clurman 외,1984)

본 연구에서는 이러한 주택을 거주자 참가형 주택이라고 부른다. 거주자 참가형 주택은 지금까지의 주택공급으로는 만족할 수 없었던 거주자들이 스스로 자신들의 주택을 건설하여 자신들의 생활을 관리하는 풀뿌리 운동과 같은 성격이 강하다. 주택을 앞으로 매매할 경우에 대비하는 재산으로서의 인식이 팽배되어 있는 현실을 뛰어 넘어 가족과 이웃의 생활을 담는 진정한 그릇으로서의 주택에 대한 인식과 주택 및 외부의 공유공간을 포함한 주거환경을 중시하는 것으로 주택공급의 새로운 방향을 제시한 것이라고 할 수 있다. 특히 거주자의 자발적 참가에 의한 공동체 사회의 실현이라는 매우 긍정적인 효과를 가지고 있다.

최근에 우리 사회의 일각에서도 이러한 공동체 사회와 공동생활을 살려내고 있는 주거에 대한 관심이 증대하고 있으며 일부 사례에 지나지 않지만 선을 보이고 있는 실정이기도 하다.

그리하여 본 연구는 중소도시의 거주자들이 거주자 참가형 주택에 대하여 어떠한 이미지를 가지고 있는지를 파악하여 향후의 개발 가능성에 대하여 논의해 보고자 하는 목적을 가지고 수행되었다.

2. 연구방법 및 내용

본 연구를 수행하기 위하여 경상남도 창원시와 마산시에 거주하는 기혼 남녀 650명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사대상자의 거주지역, 성, 연령을 고려하여 훈련을 받은 12명의 조사원이 직접 면접하여 조사하였다. 조사기간은 2000년 5월 8일~13일의 6일간이었다. 회수된 설문지 중에서 응답이 부실한 것을 제외한 630부를 통계분석에 사용하였다.

설문은 거주지역 및 주거환경에 관한 8문항,

인구통계학적 속성에 관한 7문항, 거주지역 및 주거에 관한 자신의 생각이나 가치관을 4점 likert척도로 나타내는 21문항, 거주자 참가형 주택계획에 관한 15문항으로 구성되었다. 거주지역 및 주거관에 관한 문항은 김상희(1992) 연구에서 사용된 문항을 수정한 후 거주지역 문항을 추가한 것이다.

3. 용어의 정의

본 연구에서 사용하고 있는 주요 용어에 대하여 다음과 같이 정의를 내리고자 한다.

거주자 참가형 주택이란 다수의 거주자가 자신들의 주택을 스스로 건설하기 위하여 대지의 구입부터 건설의 전 과정에 관여하고 입주 후에는 공동체 사회를 구성하고 있는 경우의 주택으로 정의한다.

주거관은 자신이 거주하고 있는 주거 및 거주지역에 대한 정주의식 및 제 가치관을 종합한 것으로 나타낸다.

주의견은 거주자 참가형 주택의 개발에서 요구되는 제반 사항에 대한 생각을 나타낸다.

주의식은 주거관과 주의견을 종합한 것을 의미한다.

II. 거주자 참가형 주택의 개념 및 현황

1. 거주자 참가형 주택의 개념

본 연구에서 사용하고 있는 거주자 참가형 주택은 이웃을 알지 못하며 공동체 의식이 없이 분화된 현대사회의 소외 현상을 극복하기 위하여 시도되는 '다수의 거주자가 스스로 자신들의 주택을 건설하는 전 과정에 관여하고 입주 후에는 공동체 사회를 구성하고 있는 경우의 주택'으로, 종교적 신념이나 기타 이데올로기에 의하여 구성된 경우는 포함되지 않는다. 이와 같은 개념으로 보면, 거주자 참가형 주택은 최근에 논의되고 있는 코하우징(Cohousing)만이 아니라 코퍼레이티브 하우스(Cooperative Housing)의 일

부까지도 포함되는 상당히 포괄적이며, 주택의 소유관계에는 아무런 구속을 두지 않는다. 여기에서 중요한 점은 주택의 건설과정에 거주자가 직접 참가하여 그들의 의견을 반영하는 것과 입주 후에 그들 나름의 공동체 사회를 구성하는 것이다. 특히 후자는 어떠한 정도의 공동체 생활을 요구하느냐 하는 점을 판단하는 데에는 다소 애매한 점이 있을 수 있으나, 전자가 제대로 수행되면 후자는 그 결과로 자연스럽게 나타날 수 있다.

2. 한국에서의 거주자 참가형 주택의 현황

한국에서도 유럽의 코퍼레이티브 하우스에 해당되는 구분소유형의 주택조합이 있다. 주택조합에는 지역주택조합, 직장주택조합, 재건축조합 등이 있는데 각 20세대 이상으로 구성하도록 되어 있다. 1977년에 주택건설촉진법을 개정하여 직장주택조합을 설립하도록 법적 근거를 마련하였으나 크게 활성화되지 못하였다. 몇 번에 걸친 주택건설촉진법의 개정을 통하여 1988년에는 주택조합의 주택건설 사업 추진에 관한 구체적 내용을 규정하여 제도적 장치를 완성하였다. 1987년 이전까지는 지역이나 직장주택조합의 설립인가 신청이 적었으나 1988년부터 주택가격이 급등하면서 조합설립인가 신청이 증가하였다. 즉 1988년까지 총 641건이었으나 1989년에는 678건, 1990년에는 196건, 1991년에는 105건 등으로 그후 매년 140건 내외의 신청이 있다. 그리하여 1996년 12월말 현재 2,273조합이 존재하고 있다.(최승범,1997)

한국의 주택조합은 거주자 참가형 주택으로서 갖추어야 할 조건인 거주자의 건설과정의 참여와 공동체 사회 지향은 거의 무시되어 왔고 현재 주택을 소유하지 않은 세대들의 자가 건설이 주된 목적이었다.

본 연구에서 의미하는 거주자 참가형 주택은 동호인 주택이나 전원주택 등과 같은 형태로 개발된 곳에서 간간히 나타나고 있다. 구성원이

20세대 이상이 되면 건축허가와는 별도로 사업승인을 받아야 하는 등 비교적 까다로운 절차가 발생하므로 대개 20세대 미만의 구성원으로 사업을 추진하고 있다. 이러한 점은 외국의 거주자 참가형 주택과는 다른 한계를 가지고 출발하고 있는 셈이다. 이들 주택의 구체적인 숫자는 파악되지 않고 있으며 몇몇 사례들이 보고되고 있는 정도이다. 대개 주택건설을 위한 과정에서 중요한 것이 거주자의 모집인데, 여기에는 몇 가지 유형이 있다. 첫째는 처음부터 구성원간에 잘 아는 사이로 주택을 건설하고자 하는 경우, 둘째는 구성원의 반 정도는 일반에 분양하는 경우, 셋째는 건설업자가 무작위로 거주자를 모집하여 추진하는 경우 등이다.(중앙일보,1997) 특히 첫 번째 유형인 거주자들간에 처음부터 잘 아는 사이인 경우에는 입주 후에 자연스러운 커뮤니티가 형성되기 마련이어서 거주자 참가형 주택의 의미가 그대로 살려질 수 있었다. 그러나 공유공간 면에서 아직은 소극적 의미에서의 거주자 참가형 주택으로 보여지는 측면이 있다. 이에 비하여 두 번째나 세 번째 유형은 처음의 시작은 미국의 코퍼레이티브 하우스와 유사하지만 입주 후에 커뮤니티를 형성하기 위한 프로그램이 없어서 일반 분양 아파트와 크게 다르지 않다.

Ⅲ. 결과의 분석 및 고찰

1. 조사대상자의 일반적 속성

조사대상자의 일반적 속성을 인구통계학적 속성과 주거환경적 속성으로 나누어 살펴보면 다음과 같다. 먼저 인구통계학적 속성으로, 성별로는 남자 223명(34.4%)에 비하여 여자가 407명(64.6%)으로 많았으며, 연령별로는 40대 288명(45.7%), 30대 207명(32.9%)으로 대부분을 차지하고 있었다. 학력으로는 고졸이 417명(66.2%), 대졸 이상이 213명(33.8%)이었으며, 가장의 직업으로는 자영업 및 사업경영이 155명(24.6%),

사무직이 105명(16.7%), 숙련노동 및 서비스직이 101명(16.0%)이었다. 월평균 소득으로는 201~300만원이 199명(31.6%), 151~200만원이 168명(26.7%)였으며, 현재 맞벌이를 하고 있는 가정은 339명(53.8%)이었다. 평균 가족 수는 4인 345명(54.8%), 3인 이하가 160명(25.4%)이었으며, 가족주기별로는 초중등교육기에 해당되는 가족이 257명(41.2%), 성인자녀기에 해당되는 가족이 180명(28.8%), 유치원 이하의 교육기에 해당되는 가족이 127명(20.4%)이었다.

주거환경적 속성으로, 현재 거주하고 있는 주택형태로는 고층아파트 227명(36.0%), 단독주택 193명(30.6%), 연립주택·저층아파트 179명(28.4%)였으며, 주택의 규모로는 30~39평 187명(29.7%), 20~24평 159명(25.2%), 25~29평 119명(18.9%)였다. 전체 조사대상자의 64.3%가 자가였으며, 현 주택에 거주하고 있는 기간을 보면 5~9년 186명(29.5%), 2년 이하 183명

(29.0%)였다. 거주지역내에서 거주한 기간은 약 반수가 10년 이하로 나타났다.

2. 주거관

주거관은 주거 및 거주지역에 관한 가치관을 나타낸 것으로 이를 파악하기 위하여 21문항에 대하여 4점 likert 척도(매우 그렇다 4점, 그렇다 3점, 아니다 2점, 전혀 아니다 1점)로 응답하게 하였다. 이들 각 문항의 평균과 표준편차는 다음의 표 1과 같다. '6. 집을 자녀에게 물려주기 보다.....'가 가장 높은 3.19의 응답을 보였으며 다음이 '1. 아파트와 같은 공동주택은.....'가 3.17, '4. 집은 유지비를 고려하여.....'가 3.14로 나타났다. 반면에 '3. 아파트는 고층일수록 살기....'에 1.96, '7. 아파트는 많은 사람이'에 2.22로 비교적 낮은 응답을 보이고 있다.

이상의 21문항을 요인분석(주성분분석, 직교회

표 1. 거주지역 및 주거에 관한 주거관 문항의 평균

문	항	평균(표준편차)
1.아파트와 같은 공동주택은 각자의 집보다는 주민 공동의 공유공간을 잘 갖추어야 한다.		3.17(0.69)
2.집을 옮길 때는 평생 거기에서 살 생각을 한다.		2.38(0.73)
3.아파트는 고층일수록 살기 편하다.		1.96(0.74)
4.집은 유지비를 고려하여 선택하여야 한다.		3.14(0.57)
5.반드시 자기소유의 집이 있어야 한다.		2.77(0.79)
6.집을 자녀에게 물려주기보다 현재 즐겁게 생활하는 것이 중요하다.		3.19(0.68)
7.아파트는 많은 사람이 모여 살기 때문에 좋다.		2.22(0.69)
8.집은 현재 생활보다 나중에 팔 것을 우선적으로 고려하여 선택한다.		2.36(0.74)
9.집은 경제적 가치를 가장 먼저 생각하여야 한다.		2.62(0.72)
10.아파트는 어디까지나 일시적 주거이고 언젠가는 단독주택에서 살아야 한다.		2.63(0.81)
11.공유공간을 많이 차지하는 집을 사는 것은 어리석은 일이다.		2.48(0.69)
12.집의 규모나 평면형이 마음에 들면 임대주택에 살아도 괜찮다.		2.71(0.73)
13.집을 사서 나중에 되팔 때 차익이 없다고 생각되면 전세로 사는 것이 낫다.		2.45(0.72)
14.능력이 있다면 넓은 집을 사두는 것이 좋다.		2.55(0.76)
15.현재의 집에서 이사하지 않고 오래 살 예정이다.		2.36(0.74)
16.집은 이사하더라도 이 지역을 벗어나지 않겠다.		2.58(0.78)
17.이 지역에서 사는 것은 좋아서가 아니라 어쩔 수 없어서 이다.		2.39(0.71)
18.나는 이곳이 앞으로도 평생 계속해서 살아가야 할 지역이라고 느낀다.		2.48(0.75)
19.언젠가는 이곳을 떠나 다른 곳으로 갈 것이다.		2.50(0.72)
20.내가 살고 있는 지역을 아낀다.		3.02(0.48)
21.나는 지금보다 넓은 집으로 이사하기를 원한다.		2.78(0.78)

전)한 결과 다음의 표 2와 같이 8개의 요인으로 묶어졌으며 이 8개의 요인은 총분산의 60.45%를 설명해 주고 있다. 각각의 요인에 대하여 '지역정주성', '경제성', '확장성', '소유관', '주거정주성', '현재성', '아파트 지향', '단독주택지향' 등으로 명명하였다.

신들의 마음에 맞게 집을 지을 수도 있고, 구성원간에 서로 친해질 수 있는 점이 있습니다만 시간이 걸리고 번거롭기도 합니다.'라고 설명하고 이러한 주택을 건설할 때 참가할 의지가 있는지 질문을 하였다. 거주자 참가형 주택에 대한 참가의지의 정도를 적극 참가, 참가, 모르겠

표 2. 거주지역 및 주거에 관한 주거관의 요인분석

문항	요인1 지역정주성	요인2 경제성	요인3 확장성	요인4 소유관	요인5 주거정주성	요인6 현재성	요인7 아파트지향	요인8 단독주택지향
18.나는 이곳이....	<u>.794</u>	.007	.001	.003	.249	-.002	-.005	-.008
19.언젠가는....	<u>-.761</u>	.001	.005	-.007	-.009	.006	.004	.145
16.집은 이사....	<u>.734</u>	.154	.004	-.001	.264	.002	.002	-.000
17.이 지역에....	<u>-.610</u>	.126	.009	.000	.157	.137	.002	-.108
20.내가 살고...	<u>.596</u>	-.003	-.001	-.183	-.205	.248	.145	-.000
9.집은 경제적...	.002	<u>.805</u>	.149	-.108	.004	.008	.002	.000
8.집은 현재....	.001	<u>.779</u>	-.002	.008	-.007	-.007	.114	.167
21.나는 지금보다..	-.004	.126	<u>.793</u>	.008	-.178	.004	-.002	.111
14.능력이 있다면.	-.004	.001	<u>.744</u>	-.112	.008	-.144	.145	-.178
13.집을 사서 나..	-.002	.316	.009	<u>.705</u>	.006	.009	.005	.000
12.집의 규모나..	.000	-.144	-.000	<u>.698</u>	-.007	.204	.164	-.001
5.반드시 자기...	.001	.298	.236	<u>-.599</u>	.288	.202	.002	.007
2.집을 옮길 땐..	.002	-.001	.006	-.007	<u>.697</u>	.107	-.007	.135
15.현재의 집에서.	.222	-.002	-.240	-.005	<u>.690</u>	-.009	.155	-.004
4.집은 유지비를.	-.004	.275	-.002	.151	.131	<u>.654</u>	-.135	-.162
6.집을 자녀에게.	-.009	-.005	-.104	.002	.001	<u>.632</u>	-.002	-.001
1.아파트와 같은.	.136	-.164	.009	.004	-.006	<u>.609</u>	.134	.246
3.아파트는 고층.	-.103	.004	.000	-.002	-.006	.000	<u>.812</u>	-.000
7.아파트는 많은.	.101	.008	.004	.217	.009	-.001	<u>.701</u>	-.004
11.공유공간을	-.008	.176	-.265	-.004	-.004	.004	.007	<u>.718</u>
10.아파트는 어디.	-.005	.002	.272	-.002	.302	-.009	-.209	<u>.667</u>
eigen values	2.592	1.672	1.513	1.503	1.435	1.433	1.360	1.185
설명된 분산(%)	12.344	7.691	7.205	7.159	6.834	6.825	6.474	5.645
누적분산(%)	12.344	20.305	27.510	34.669	41.502	48.327	54.801	60.446

3. 거주자참가형 주택의 참가의지와 제 변인과의 관계

거주자 참가형 주택에 관한 응답을 얻기 위하여 '거주자들이 모여서 공동으로 대지를 구입하고 함께 집을 지을 수 있습니다. 이렇게 하면 자

다, 안 한다 등의 4단계로 나누어 보면, 응답자의 약 66.7%가 적극 참가 혹은 참가로 나타났다.

이러한 참가의지와 인구통계학적 속성 및 주거환경적 속성과 교차분석을 한 결과를 보면 다음의 표 3~4에 나타나 있다. 먼저 인구통계학적 속성과의 관계를 보면(표3), 거주자 참가형

표 3. 거주자 참가형 주택계획의 참가의지와 인구학적 속성의 교차분석

		참 가 의 지					χ^2 값
		적극참가	참가한다	모르겠다	안 한다	전 체	
성 별	남성	38(17.0)	110(49.3)	52(23.3)	23(10.3)	223(100.0)	4.732 df=3
	여성	49(12.0)	223(54.8)	83(20.4)	52(12.8)	407(100.0)	
연 령 별	29세미만	6(11.8)	23(45.1)	13(25.5)	9(17.6)	51(100.0)	8.396 df=15
	30-34세	14(16.3)	47(54.7)	16(18.6)	9(10.5)	86(100.0)	
	35-39세	19(15.7)	67(55.4)	22(18.2)	13(10.7)	121(100.0)	
	40-44세	23(13.9)	86(51.8)	40(24.1)	17(10.2)	166(100.0)	
	45-49세	18(14.8)	62(50.8)	27(22.1)	15(12.3)	122(100.0)	
	50세이상	7(8.3)	48(57.1)	17(20.2)	12(14.3)	84(100.0)	
학 력	고졸이하	55(13.2)	220(52.8)	94(22.5)	48(11.5)	417(100.0)	1.220 df=3
	대졸이상	32(15.0)	113(53.1)	41(19.2)	27(12.7)	213(100.0)	
직 업	농수산,미숙련노동	2(14.3)	4(28.6)	3(21.4)	5(35.7)	14(100.0)	23.077(P<.10) df=15
	숙련노동,서비스직	19(18.8)	46(45.5)	23(22.8)	13(12.9)	101(100.0)	
	사무직,교사,공무원	19(18.1)	52(49.5)	25(23.8)	9(8.6)	105(100.0)	
	자영업,사업경영	24(15.5)	84(54.2)	28(18.1)	19(12.3)	155(100.0)	
	전문직	6(11.8)	25(49.0)	12(23.5)	8(15.7)	51(100.0)	
	무직,기타	17(8.3)	122(59.8)	44(21.6)	21(10.3)	204(100.0)	
수 입	100만원이하	9(15.8)	28(49.1)	13(22.8)	7(12.3)	57(100.0)	14.235 df=12
	100-150만원	12(11.1)	54(50.0)	33(30.6)	9(8.3)	108(100.0)	
	160-200만원	22(13.1)	92(54.8)	28(16.7)	26(15.5)	168(100.0)	
	201-300만원	27(13.6)	114(57.3)	37(18.6)	21(10.6)	199(100.0)	
	300만원이상	17(17.3)	45(45.9)	24(24.5)	12(12.2)	98(100.0)	
맞 벌 이	한다	53(15.6)	167(49.3)	73(21.5)	46(13.6)	339(100.0)	5.276 df=3
	안한다	34(11.7)	166(57.0)	62(21.3)	29(10.0)	291(100.0)	
가 족 형 태	유치원기	19(15.0)	69(54.3)	23(18.1)	16(12.6)	127(100.0)	6.645 df=9
	초중등기	38(14.8)	138(53.7)	58(22.6)	23(8.9)	257(100.0)	
	대학기	19(10.6)	95(52.8)	41(22.8)	25(13.9)	180(100.0)	
	확대가족	11(18.3)	28(46.7)	13(21.7)	8(13.3)	60(100.0)	
전 체		87(13.9)	330(52.9)	135(21.6)	72(11.5)	624(100.0)	

주택에 참가의지는 직업을 제외하고는 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았다. 즉 성, 연령, 학력, 수입, 맞벌이 여부 및 가족형태에 따라서 참가의지에는 차이가 없었으며, 단 직업에서는 타 직업에 비하여 농수산업이나 미숙련 노동에 종사하는 사람이 참가하지 않겠다는 응답이 다소 높은 경향을 보였다.(P<.10수준) 여기에서 맞벌이 여부와 성별에 따른 참가의지의 차이를 보면(그림1), 남성의 경우는 맞벌이 여부에 관계없이 상당히 적극적인 응답을 보이고 있는 데에

비하여 여성의 경우는 맞벌이를 하고 있는 경우는 적극참가가 15%정도로 맞벌이를 하지 않고 있는 경우의 8.6%에 비하여 높으나 참가하지 않겠다는 의지도 상대적으로 높아서 상당히 양면적인 성향을 읽을 수가 있었다(P<.10수준).

다음은 주거환경적 속성과의 관계를 보면(표 4), 주택규모나 소유관계에 따라서는 참가의지에 차이가 없었으나 거주지역이나 거주주택의 종류에 따라서는 다소의 차이를 보이고 있다. 즉, 거주지역이 창원시보다는 마산시 거주자가 참가하

표 4. 거주자 참가형 주택계획의 참가의지와 주거환경적 속성의 교차분석

		참 가 의 지					χ ² 값
		적극참가	참가한다	모르겠다	안 한다	전 체	
지 역	창원시	42(13.5)	172(55.3)	70(22.5)	27(8.7)	311(100.0)	6.431(P<.10) df=3
	마산시	45(14.1)	161(50.5)	65(20.4)	48(15.0)	319(100.0)	
거 주 주 택	단독주택	20(10.4)	98(50.8)	50(25.9)	25(13.0)	193(100.0)	15.461(P<.10) df=9
	저층공동주택	35(19.6)	96(53.6)	33(18.4)	15(8.4)	179(100.0)	
	고층아파트	27(11.9)	125(55.1)	47(20.7)	28(12.3)	227(100.0)	
	기타	5(16.1)	14(45.2)	5(16.1)	7(22.6)	31(100.0)	
주 택 규 모	19평이하	13(13.1)	58(58.6)	19(19.2)	9(9.1)	99(100.0)	7.858 df=12
	20-24평	22(13.8)	91(57.2)	31(19.5)	15(9.4)	159(100.0)	
	25-29평	18(15.1)	57(47.9)	29(24.4)	15(12.6)	119(100.0)	
	30-39평	26(13.9)	97(51.9)	40(21.4)	24(12.8)	187(100.0)	
	40평이상	8(12.1)	30(45.5)	16(24.2)	12(18.2)	66(100.0)	
소유 관계	자가	52(12.8)	210(51.9)	89(22.0)	54(13.3)	405(100.0)	4.940 df=6
	전세 및 월세	28(14.4)	106(54.6)	41(21.1)	19(9.8)	194(100.0)	
	기타	7(22.6)	17(54.8)	5(16.1)	2(6.5)	31(100.0)	
전 체		87(13.8)	333(52.9)	135(21.4)	75(11.9)	630(100.0)	

지 않겠다는 응답이 높으며, 거주주택의 종류에
서도 저층 공동주택에 거주하고 있는 사람이 다
른 유형의 주택에 거주하고 있는 사람에 비하여
참가하지 않겠다는 응답이 낮음을 알 수 있었
다.(P<.10수준)

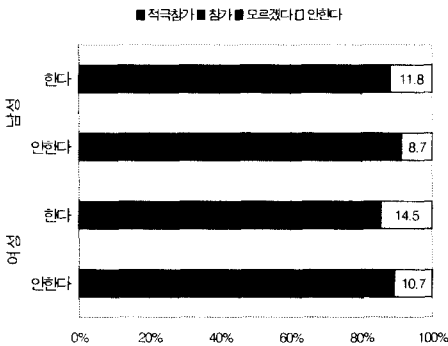


그림1. 성별 및별이여부에 따른 참가의지

다음으로는 거주자 참가형 주택에의 참가의지와
주거관과의 관계를 분산분석한 결과, 다음의
표 5에 나타내었다. 요인1 '지역정주성', 요인2
'경제성', 요인8 '단독주택지향'은 참가의지에 통
계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았으나, 요

인3~요인7은 각각 P<.05, P<.001에서 통계적으
로 유의한 차이를 보였다. 즉, 요인3 '확장성'에
서 적극 참가하거나 참가하겠다는 그룹이 주택
의 확장에 높은 점수를 보이고 있으며, 요인4
'소유관'에서는 적극 참가하겠다는 그룹이 자가
이어야 한다는 태도를 보이지 않고 있었다. 요
인5 '주거정주성'에서는 적극 참가하겠다는 그룹이
가장 낮은 점수를 보이고 있으며, 요인6 '현재
성'에서는 현재 주거에서의 생활을 중요시하는
태도를 보여주고 있다. 요인7 '아파트지향'에서
는 참가하지 않겠다는 그룹이 가장 낮은 점수를
보여 주고 있었다. 즉, 적극 참가하거나 참가하
겠다는 그룹이 기회가 닿으면 주택을 확장하겠
다는 경향이 강하며, 굳이 자가이어야 한다고
하는 태도가 적으며, 현재의 주거에 대한 정주
성이 상대적으로 약하였으며, 또한 현재의 생활
을 중요시하며, 공동주택 지향적이라고 할 수
있겠다.

이상과 같이 거주자 참가형 주택에의 참가에
대하여 조사대상자의 일반적 속성에서는 직업,
거주지역이나 거주주택의 종류에 따라서 다소의
차이를 나타내었으나 대체적으로 전체 조사 대

상자의 일반적 속성에 관계없이 상당히 폭넓은 관심을 나타내었다고 볼 수 있다. 이에 비하여 주거관과의 관계에서 비교적 분명한 차이를 드러내어 주거관의 차이가 거주자 참가형 주택에의 참가에 중요한 변인으로 파악되었다.

서도 건축할 수 있으며 흔히 동호인 주택에서 많이 채택하고 있는 실정이어서 이러한 현실적 상황에 맞물리는 점이 있다. 각 주호의 평면형태로는 '2~3종의 규모와 평면형' 29.3%, '각 집의 경제적 능력이나 필요에 따라 주호의 규모,

표 5. 거주자 참가형 주택계획의 참가의지에 따른 각 요인의 분산분석

	요인 1		요인 2		요인 3		요인 4		요인 5		요인 6		요인 7		요인 8	
	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D	M	S.D
적극참가	13.24	2.91	4.87	1.32	5.48 ^a	1.30	8.13 ^a	1.79	4.48 ^a	1.18	10.01 ^a	1.44	4.27 ^a	1.27	5.22	1.24
참가한다	13.13	2.33	4.94	1.20	5.40 ^a	1.19	7.55 ^b	1.31	4.67 ^a	1.10	9.47 ^b	1.24	4.27 ^a	1.07	5.01	1.05
모르겠다	13.53	2.48	5.08	1.25	5.28 ^{ab}	1.30	7.07 ^c	1.43	4.88 ^b	1.19	9.31 ^b	1.34	4.12 ^a	1.04	5.20	1.18
안 한다	13.01	2.51	5.09	1.25	4.95 ^b	1.41	6.26 ^d	1.96	5.12 ^b	1.27	9.32 ^b	1.02	3.71 ^b	1.28	5.26	1.39
전 체	13.21	2.46	4.98	1.23	5.33	1.26	7.37	1.58	4.74	1.16	9.49	1.28	4.18	1.13	5.11	1.15
F값	.990		.800		3.172*		23.796***		5.300***		6.216***		5.293***		1.751	

*P<.05, ***P<.001수준에서 통계적으로 유의함.

4. 거주자 참가형 주택에 관한 주의견

여기에서는 거주자 참가형 주택에 적극 참가하거나 참가하겠다는 응답만을 대상으로 분석한 것이다.

거주자 참가형 주택계획을 위하여 구성원, 주택형태, 주호 수, 평면유형 등의 요소에 관한 응답을 정리하여 다음의 표 6에 나타내었다. 먼저 거주자 참가형 주택의 구성원으로는 친구들 104명(24.6%), 부모나 친척 99명(23.6%), 같은 취미 95명(22.7%), 아무런 제한이 없다 89명(21.2%) 등으로 다양하게 나타났는데 '적극 참가'는 같은 취미에 보다 많은 응답을 보인 반면에, '참가'는 구성원에 아무런 제한을 두지 않은 경향이 있음을 알 수 있다. (P<.05수준) 주택형태로는 단독주택의 집합(42.9%)이거나 저층 빌라나 아파트 형태(40.7%)를 가장 선호하는 것으로 나타났다. 여기에 테라스하우스와 저층 빌라 혹은 아파트를 합친다면 과반수 이상이 저층 공동주택 형태에 해당되어 여기에 높은 가능성을 보여준 것으로 판단된다. 전체 주호 수로는 10호 이하가 75.5%를 차지하고 있으며 11-20호는 10%여서 전체의 85.5%가 20호 미만을 선호하고 있었다. 20호 미만의 호수는 조합주택 허가를 받지 않고

평면형에 차이가 나도 상관없다'는 다양한 규모와 평면형 28.6%, '규모는 같되 평면형에 변화를 주는 형' 21.4%, '규모와 평면형이 동일하여야 하는 형' 20.0%로 나타나서 비교적 골고루 분포되어 있음을 알 수 있었다.

만약에 공동으로 건축을 한다고 할 경우 대지의 조건으로 가장 높은 응답율을 보인 것이 자연경관이 좋을 것 56.7%였다.(그림 2 참조) 다음으로는 교통이 편리할 것 49.8%, 자녀들의 교육환경이 좋을 것 41.7%, 주변의 공공시설이 잘 갖추어져 있을 것 21.2%의 순으로 나타나서 생활의 쾌적성과 편리성을 중시하고 있었다.

개별 주호를 벗어나 공동의 관리영역에 계획될 수 있는 주민의 공유공간으로는 어떠한 것을 요구하고 있는지 정리하여 표7에 나타내었다.(여기서 영리를 목적으로 하고 있는 공간은 제외시켰다.) 가장 높은 것이 스포츠실이나 음악실 등과 같은 공동취미실이 74.1%로 나타나서 공동주차장의 72.3%보다 높은 요구도를 보이고 있었다. 다음으로는 어린이놀이터 54.5%, 공동학습실 38.3%, 경비실 29.0%, 관리실 26.0%, 탁아실 25.2%, 수납용 개별창고 23.1% 등의 차례로 나타났다. 공용식당이나 손님용 예비실, 집회

실, 공동세탁실 등은 그 요구도가 낮았다. 이들 공간이 외국의 거주자 참가형 주택에서 가장 활발하게 공유화되고 있는 실정과 비교해 볼 때 우리의 거주자 참가형 주택의 한계를 보여주고 있는 것이라 할 수 있겠다.

표 6. 거주자 참가형 주택계획의 제 요소
단위:원(%)

구	참가 의 지	참 가 의 지		전 체
		적극참가	참가한다	
부	부모, 친척	21(24.1)	78(23.5)	99(23.6)
	친구들	24(27.6)	80(24.1)	104(24.6)
성	직장동료	1(1.1)	7(2.1)	8(1.9)
	같은 종교	2(2.3)	16(4.8)	18(4.3)
원	같은 취미	28(32.2)	67(20.2)	95(22.7)
	제한이 없다	9(10.3)	80(24.1)	89(21.2)
	기타	2(2.3)	4(1.2)	6(1.4)
χ^2 값 12.796* df=6				
주	단독주택 집합	40(46.0)	140(42.0)	180(42.9)
	테라스하우스	13(14.9)	42(12.6)	55(13.1)
형	저층 빌라	31(35.6)	140(40.7)	171(40.7)
	저층 아파트			
태	고층아파트	1(1.1)	10(3.0)	11(2.6)
χ^2 값 2.134 df=3				
주	10호이하	71(81.6)	246(73.9)	317(75.5)
	11-20호	7(8.0)	35(10.5)	42(10.0)
호	21-30호	4(4.6)	16(4.8)	20(4.8)
	31호이상	1(1.1)	25(7.5)	26(6.2)
수	기타	4(4.6)	11(3.3)	15(3.6)
χ^2 값 5.800 df=4				
평	동종의 규모,평면	20(23.0)	64(19.2)	84(20.0)
	다양한 규모,평면	28(32.2)	92(27.6)	120(28.6)
면	2~3층 규모,평면	22(25.3)	101(30.3)	123(29.3)
	동종의 규모, 다양한 평면	16(18.4)	74(22.2)	90(21.4)
태	기타	1(1.1)	2(0.6)	3(0.7)
	합	87(100.0)	333(100.0)	420(100.0)
χ^2 값 2.354 df=4				

* P<.05수준에서 통계적으로 유의함.

공동건축 및 생활에 대한 의견을 정리하여 다음의 그림 3에 나타내었는데, 먼저 의견1 '공동으로 집을 짓는다면 주민 공동의 공유공간을 만들기 위하여 각자 집의 면적이 다소 줄어드는 것을 수용할 수 있다'에서 적극 참가 그룹이 참가한다 그룹보다는 찬성이 많은 적극적 의견을

나타내 보이고 있었다.(P<.01 수준) 의견2 '공유공간을 다양하고 넉넉하게 배치하여야 한다', 의견3 '공유공간은 주민이 각자의 역할을 정하여 관리해야 한다' 등에서도 적극 참가 그룹이 참가한다 그룹보다는 찬성이 많지만 통계적으로 유의한 차이는 아니다. 이에 비하여 의견4 '공용식당의 설치'에 대하여는 20%를 약간 넘을 수준의 찬성에 비하여 과반수가 반대 의견을 보였다. 의견5 '각자의 프라이버시를 위하여 모임을 자주 하지 않는 것이 좋다'는 의견에는 참가한다 그룹이 적극참가 그룹보다 모르겠다는 유보적인 태도를 많이 보이고 있었다.(P<.05수준) 의견6 '일상적인 매일의 생활에서 빈번한 접촉을 삼가는 것이 좋다'에 과반수 이상이 찬성을 보이고 있는 데에 반하여, 의견7 '연중행사나 축제의 모임 등 주민 전체의 행사에는 적극적으로 활동하겠다'에는 80%이상 찬성을 보이고 있었다.

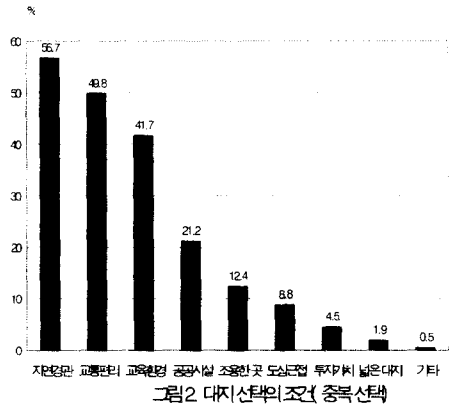
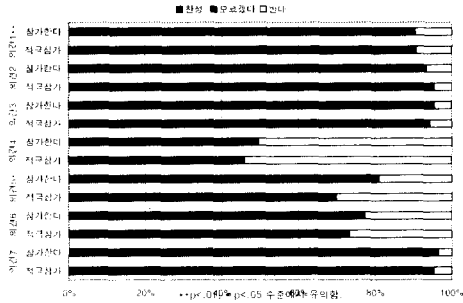


표 7. 공유공간의 종류

항 목	비율(%)	항 목	비율(%)
공동 주차장	72.3	경비실	29.0
공동 취미실	74.1	수납용개별창고	23.1
어린이놀이터	54.5	공용 식당	9.3
탁아실	25.2	손님용예비실	10.0
공동 학습실	38.3	집회실	8.1
관리실	26.0	공동세탁실	6.7
기 타	0.9	N = 420	



- 의견 1. 공동으로 집을 짓는다면 주민공동의 공유공간을 만들기 위하여 각자의 집 면적이 줄어드는 것을 수용할 수 있다.
- 의견 2. 공동으로 집을 짓는다면 주민 공동의 공유공간은 다양하고 넉넉하게 배치하여야 한다.
- 의견 3. 공동으로 집을 짓는다면 공유공간은 주민이 모두 참가하는 운영위원회에서 각자의 역할을 정해서 관리해야 한다.
- 의견 4. 공동으로 집을 짓는다면 식사준비는 주민이 교대로 순서를 정해서 하고 나머지 주민들은 그냥 저녁식사만을 즐길 수 있는 공용식당을 설치하면 좋겠다.
- 의견 5. 공동으로 집을 짓는다면 각자의 프라이버시를 위하여 모임을 자주 하지 않는 것이 좋다.
- 의견 6. 공동으로 집을 짓는다면 일상적인 매일의 생활에서 빈번한 접촉은 삼가는 것이 좋다.
- 의견 7. 공동으로 집을 짓는다면 연중행사나 축제나 모임 등 주민이 함께 할 때 적극적으로 활동하겠다.

그림 3. 공동건축 및 생활에 관한 의견

이상과 같은 의견을 종합하여 보면, 각자 집의 면적이 다소 줄어들더라도 공유공간은 다양하고 넉넉하게 배치하여야 하되 공용식당은 반대한다. 공유공간의 관리에는 주민 모두가 역할을 맡아서 해야 하고 각자의 프라이버시를 위하여 빈번한 모임이나 접촉은 삼가하되 주민 전체의 행사나 축제에는 적극 참가하겠다는 것으로 정리될 수 있겠다. 즉 개인의 생활은 엄격하게 보호하고 한정된 공동생활을 지향하는 거주자 참가형 주택의 모습을 그릴 수 있겠다.

IV. 논의 및 결론

본 연구의 조사 결과를 바탕으로, 다음과 같은 몇 가지 논의점이 시사된다.

첫째, 거주자 참가형 주택의 개발 가능성에 관한 것으로, 조사 대상자 66.7%가 거주자 참가

형 주택에 적극 참가하거나 참가하겠다는 의지를 표명하였다는 점이다. 최근 일본의 연구에서는 코하우징에 관심을 보인 여성들은 주로 6~12세의 자녀를 양육하고 있으며 가정과 일을 양립하고 있고 중고층 아파트의 거주자가 많은 것으로 나타났다.(會谷美惠子·中島葉子, 1998) 이에 비하여 본 연구에서는 조사대상자의 일반적 속성에 관계없이 나타난 전반적 경향임을 볼 때, 아파트 분양 위주의 주택 공급방식에 반발하는 새로운 주거에 대한 욕구가 잠재되어 있음을 파악할 수 있다.

둘째, 거주자 참가형 주택에 대한 구체적 요소를 본다면 저층 위주의 공동주택 형태로 20호미만의 소단위 개발이 선호되고 있음을 알 수 있었다. 그러나 공유공간에 있어서 주차장이나 스포츠실, 놀이공간의 요구도는 높으나 거주자간의 상호작용 및 공동생활을 활성화시킬 수 있는 공유공간에 관하여는 낮은 인식을 드러내고 있었다. 이 점은 최근의 이영호(1999)의 연구에서 녹지공간과 주차공간에 대한 요구가 높고 다음으로는 스포츠공간, 휴식, 놀이공간에 대한 요구가 높았던 것과 흡사하다. 생활의 협동이나 공동화 등의 다양한 활동이 가능한 공간에 대한 요구가 낮은 것은 지금까지 많은 주택의 디자인 개발에서 거주자가 상호작용할 수 있는 커뮤니티보다는 각 가정의 프라이버시를 중시하여 왔던 경향을 그대로 반영하고 있는 점이라고 보겠다.

셋째, 공동건축 및 생활에서 보이는 프라이버시 지향적 측면이다. 즉 공유공간을 위한 면적의 축소, 공유공간의 관리, 연례행사 등은 수용할 수 있으나 빈번한 모임이나 접촉, 공동식당의 운영 등에는 거부감을 나타내고 있어서 프라이버시를 보다 우선적으로 여기는 움직임이 보여주고 있다. 이것은 위의 공유공간 문제와 일치하는 것으로 외국의 코하우징보다는 코퍼레이티브 하우징에 유사한 이미지를 보여주고 있었다.

이상과 같은 논의를 통하여 볼 때 한국에서의 거주자 참가형 주택의 개발은 외국의 사례와는

상당히 다른 제한적 형태일 수 있다는 결론에 이른다. 거주자 참가형 주택이 이상적인 주거일 수는 없다. 다만 다양한 주거의 한 형태로 받아들여지며 개발되어 질 수 있어야 할 것이다. 이런 점에서 본 연구는 거주자 참가형 주택이 보편적 주택이 될 수 있다는 가능성을 보여준 점에서 의의가 있다고 하겠다.

앞으로 거주자 참가형 주택이 주의식 측면의 요구로 끝나지 않고 각 지역에서 구체화되고 실현될 수 있으려면 이의 매개 역할을 하는 전문가가 필요하다. 거주자가 적극적으로 참여하고 싶은 의사가 있다고 하더라도 주택의 건설에는 많은 전문지식이 요구되므로 실현하는데 많은 시간과 어려움이 따르게 마련이다. 외국의 경우와 같이 건축가나 전문적 식견을 갖춘 코디네이터가 있어 이들을 이끌어 주어야 만이 보다 우수한 환경의 주거를 실현할 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

1. 강부성 외, 한국 공동주택계획의 역사, 세진사, 1999.
2. 이경희, 공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구, 대한가정학회지, 제 38권 2호, 2000. pp.185-202.
3. 김상희, 지방 중소도 거주자의 평면의 선호성 연구, 대한건축학회지, 8권 3호, 1992.3.
4. 주거학연구회, 세계의 코하우징, 교문사, 2000
5. 최승범, 주택사업실무편람, 사법행정문화원, 1997.
6. 중앙일보, 1997년 7월 14일자 신문.
7. 이영호, 공동주택 거주자의 옥외공간 이용 실태에 관한 연구, 한국주거학회지, 10권2호, 1999.5. pp.259-268.
8. 小谷部育子 外, 共に住むかたち, 建築資料研究社. 1997.
9. 會谷美恵子・中島葉子, 8110 コレクティブ居住にたいするイメージと潜在的な居住ニーズをもつ女性像, 日本建築學會大會學術講演梗概集, 1998.9.
10. Doritt Fromm, Collaborative Communities - Cohousing, Central Living and Other New Forms of Housing with Shared Facilities-, Van Nostrand Reinhold., 1991.9.
11. K. McCamant & C. Durrett, Cohousing - A Contemporary Approach to Housing Ourselves -, Ten Speed Press, 1994.
12. D.Clurman, F.S.Jackson & E.L.Hebard, Condominiums and Cooperatives, John Wiley & Sons. 1984.
13. www.coophousing.org/what.html
14. www.cohousing.org/whatis.html