Journal of the Korean Housing Association
Vol. 18, No. 6, 2007

코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 도시근교 거주자 선호

Preference of Suburban Residents on the Suburban Residential Development Applied the Concept of Cohousing

한민정* 이상호**
Han, Min-Jeong Lee, Sang-Ho

Abstract

Nowadays, with the perception on residential environment to improve the quality of life, interests in suburban area as a housing area based on the good natural environment has risen, as this area can solve the various social issues and pollutions caused by the overcrowding in the urban area. In the North Western Europe where people have already experienced the industrialization and urbanity, cohousing which designate the modern neighborhood relationships pursuing the common interest has developed, by emphasizing the community activity based on the mutual cooperation while accepting the lives in suburban area. Thus, this study pays attention to 'cohousing' as an appropriate alternative of new suburban residential development and preference of residents of suburban residential development applied the concept of cohousing. For this study, literature reviews and survey on suburban area residents were carried out and general results were provided. Through the survey on the residents in suburban areas, request on new suburban residential development and preferences to cohousing were analyzed. Residents responded that suburban residential development should be planned reflecting the characteristics of the area and considerations on communities are the necessity. They also responded that residential development developed the low-rise housing with low population density. It shows that there will be broad potential consumers for suburban residential development applied cohousing technique in the future.

Keywords : Suburban Residential Development, Cohousing, Preference of Residents, Community
주 요 어 : 도시근교 주거단지, 코하우징, 거주자 선호, 공동체

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

현재 우리나라의 보편적이고 대표적인 주거형식으로 정착된 아파트는 1960년대에 처음 도입된 후 근대화의 상징으로 인식되면서 짧은 시간에도 불구하고 물량 위주의 정책을 통해 급속한 성장을 이루었다.

그러나 최근 들어 이러한 획일적인 아파트의 건축에 따른 주거문화에 대한 비판과 문제가 제기되고 있는데 즉, 경제성에 치우친 양적 개발로 인한 대규모화, 고층·고밀화, 비인간화, 주거환경의 열악화, 다양성의 결여, 공동체 의식의 파괴 등의 부작용을 수반하고 있음을 지적하고 있다. 이러한 상황에서 도시지역의 과밀현상으로 인해 야기되는 각종 사회문제와 공해문제 등 주거의 쾌적성을 저해하는 근본요인으로부터 벗어나고자 하는 노력들이 일어나고 있으며 '삶의 질'을 향상시키기 위한 도시환경에 대한 관심이 증대되고 있다.

이에 따라 도시환경의 질적 개선을 위한 정부의 노력이 확대되는 가운데 정부의 정책방향은 크게 도시우량환경의 보전과 도시 불량환경의 정비 그리고 새로운 도시공간의 창출로 요약되는데[1] 특히, 개발을 통한 새로운 도시 공간을 창출하고 도시환경의 질적 개선을 위해 최근 주목받고 있는 공간적 대상이 바로 대도시 주변부인 도시근교지역이다.

국민 소득수준의 향상, 자동차의 보급 및 근무환경의 변화 등에 따른 주거공간에 대한 가치관의 변화와 환경에 대한 관심의 증가 또한 도시근교지역이 주목받는 요인이 되었으며 주거의 질적 향상에 대한 요구가 지속적으로 증가하면서 도시근교지역의 주거지 개발이 확산되고 있다. 이러한 맥락에서 도시의 편리성을 유지하면서 도시의 악화된 주거환경을 보완할 수 있는 대안중 하나가 도시근교지역 주거단지의 활성화라 볼 수 있으며 고속도로망의 확산과 고속전철 등의 새로운 교통체계와 함께 미래의 보편적인 주거유형이 될 것으로 전망된다.

*정회원(주저자), 창원전문대학 실내건축디자인 전공 조교수, 공학박사
**정회원(교신저자), 연세대학교 건축공학과 교수, 공학박사

1) 안건혁, 김영환, 2000년대를 대비한 도시정책의 방향, 국토개발연구원, 1994, pp. 44-78

한편, 북유럽을 중심으로 한 서구에서는 앞서 산업화와 도시화를 경험하는 과정에서 공동체가 빈약해지고 주거환경이 획일화되는 결과를 가져왔다. 이를 극복하고자 거주자들은 협동을 통한 공동체 활동을 강조하고 거주자들의 다양한 요구들을 수용할 수 있는 새로운 주거양식을 모색하여 왔는데 그 중에 하나가 1970년대 덴마크에서 처음 등장한 코하우징(Cohousing)이다. 코하우징은 이웃과의 적극적인 공동체 형성을 위하여 적정규모의 세대가 주로 도시근교지역에 자연친화적으로 조성되었다. 코하우징의 이러한 점은 현재 우리의 도시근교 주거단지의 문제점을 극복할 수 있는 새로운 대안으로서 그 시사점이 있다고 하겠다.

따라서 본 연구는 도시근교 주거단지에 대한 관심과 필요성이 증가되고 있는 시점에서 현재 우리나라 도시근교지역에 적합한 도시근교 주거단지의 계획방향의 새로운 모색으로서 코하우징 개념 적용에 대한 필요성을 도출하고 이에 대한 실제 도시근교지역 거주자들의 선호를 파악하여 분석하는 것을 목적으로 한다. 이는 향후 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지를 어떻게 계획하고 개발해야 하는지에 대한 유용한 자료가 될 것이다.

2. 연구방법

1) 연구방법과 내용

본 연구는 먼저 문헌연구를 통하여 도시근교주택이나 주거단지의 실태를 파악하고 새로운 주거단지에 대한 요구를 제기하여 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 필요성을 도출하였다. 이에 따라 도시근교 거주자들의 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 선호를 파악하기 위한 설문조사를 실시하였다.

설문조사는 2005년 8월 8일에서 30일까지에 걸쳐 실시하였으며 조사방법은 인터뷰를 통한 설문지 작성법을 사용하였다. 조사자[2]들이 직접 조사대상 주거단지에 방문하여 설문지를 배부하고 응답받도록 하였으며 총 260부의 설문지를 회수하였고 그 중 불성실한 답변이 없었으므로 누락 없이 260부 모두를 분석·처리하였다. 설문조사결과는 SPSS 10.0Window를 사용하여 분석하였다. 본 조사를 위한 설문지의 세부적 내용은 다음의 <표 1>과 같다.

2) 조사 대상지역

설문조사는 도시근교지역의 특성을 반영하여 농촌적 특성이 많이 남아 있으며 도시적 성격의 유입이 진행되어 도시와 농촌의 성격이 혼합된 중간지대로서 정부에서 지정한 도농통합시[3] 중에서 인근 중심도시로의 통근·통학비율[4]이 높은 지역을 대상지역으로 선정하였다. 이러한 선정기준에 의해서 경기지역에서는 용인, 김포시, 경남지역에서는 마산, 창원, 김해시를 선정하였으며 이들 5개 도농통합시의 행정구역상 읍·면에 소재하고 있는 도시근교 주거단지[5]에 거주하고 있는 가구주 또는 배우자를 대상으로 하였다.

표 1. 설문지의 조사내용

구분	조사내용
사회·경제적 특성	- 성별, 연령, 학력, 직업, 가족 구성원 수, 소득수준
현 주거환경	- 도시근교에 거주하는 이유 - 거주하는 주택 유형 - 근무지와 통근에 소요되는 시간 - 지역성에 적합한 주거단지에 대한 요구
공동체 의식	- 공동체적인 삶에 대한 일반적 관심 - 이웃관계에 대한 의식과 현재 교류 정도 - 현재 주택에서의 이웃교류 장애요소 - 공동 주거단지에서 공동체 형성에 대한 인식
코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지에 대한 의식과 요구	- 코하우징 개념에 대한 선호 항목 - 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지 보급의 필요 - 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지의 규모, 주택유형과 규모 - 공동식사에 대한 선호도 - 공동시설에 대한 선호도 - 외부 공동공간에 대한 선호도 - 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지의 거주의사

표 2. 설문 대상의 개요와 조사일정

지 역	조사 세대수	조사기간
용 인	43부	2005. 8. 8~8. 27
김 포	55부	
마 산	43부	2005. 8. 22~8. 30
창 원	58부	
김 해	61부	
전 체	260부	

II. 선행연구 고찰

1. 도시근교 주거단지 개발 실태 및 문제점

1) 도시근교 주거단지의 개념

도시근교주택의 제반 특성, 즉 용어, 형태, 입지특성 등에 대해 학술적으로 정의되거나, 정부 또는 유관기관에서 명문으로 규정하고 있는 것은 없다.[6] 대부분의 선행연구에서 '전원주택'이라는 용어와 '도시근교주택' 또는 '도시근교 주거단지'라는 용어를 혼용하여 사용하고 있음을 알 수 있는데 이것은 연구의 목적 및 연구의 대상에 따라 다른 것으로 나타났다.

도시근교주택과 관련된 연구인 국토개발연구원(1990), 김기택(1995), 대한주택공사(1996), 박선규(1997)의 선행연구에서 나름대로 규정하고 있는 정의를 비교해보면 개발

2) 조사자들은 경기지역에는 Y대학교 건축공학과 대학원생들, 경남지역에는 C대학 2학년 학생들로 구성되었으며 연구자가 조사자들을 위해 설문방법과 코하우징에 대한 교육을 실시하였다.

3) 도시와 농촌을 하나의 행정구역단위로 통합하여 관리하는 "도농통합시"는 1995년 지정이후 2000년까지 40개 복합시로 확대 지정되었다. 박재길, 이동우, 도농통합형 정주기반 구축과 농촌의 계획적 정비, 국토연구원, 2002, pp. 3-16

4) 통계청, 2005년 인구주택총조사 표본조사 원시자료 중 (통근, 통학편)을 참조하였다.

5) 2장에서 연구의 대상으로 밝히고 있는 도시근교 주거단지의 개념에 적합한 공동주택을 각 시의 홈 페이지에서 추출하여 방문하였다.

규모와 주택유형에서 큰 차이를 보이고 있는데 개발규모는 최소 1~50호 정도의 소규모 형태와 180~1,000호 정도의 중규모 단지 형태로 대별되어 편차를 보이고 있다.

또한, 주택유형의 경우에도 최소 1~50호정도의 소규모 형태로 개발될 경우에는 단독주택이 주종을 이루며 개발규모가 180~1000호 정도로 규모가 커질수록 단독주택과 공동주택이 혼합된 형태의 주택유형이 제안되고 있다.

이러한 정의를 종합해보면 입지특성으로는 자연환경이 양호한 서울근교의 도시지역 또는 비도시지역을, 중심도시(서울)와의 적정거리로서는 교통이용시간이 1~3시간 소요되는 시간을, 개발규모에 있어서는 최소 1호의 단독주택에서부터 최대 25,000명 정도를 수용할 수 있는 주거단지를, 주택유형으로는 단독주택을 포함한 연립(빌라), 타운하우스 또는 테라스하우스와 저층의 아파트를, 주거형태로는 상시주거와 정기주거 형태로 구분하고 있다.

따라서 본 연구는 도시근교 주거단지의 개념을 다음의 <표 3>과 같이 정의하여 연구의 대상으로 삼고자 한다.

표 3. 본 연구의 도시근교 주거단지에 대한 개념

용어	정 의			
	입지조건	주택유형	거주형태	거주자 속성
도시근교 주거단지	중심도시에서 인접한 도시근교지역으로 자연환경이 도시지역에 비해 양호한 지역으로 중심도시까지의 통근이 가능한 지역	-단독주택 -중·저층의 공동주택	상시	도시지역에 직장이 있거나 도시거주에 경험이 있는 자, 기존 농촌생활을 영위하던 거주자

2) 도시근교 주거단지의 개발 실태

도시근교 주거단지는 크게 나누어 전원주택과 아파트와 같은 공동주택단지 형태의 두 가지 유형으로 개발되고 있다.

전원주택은 80년대 초반까지만 해도 일부 계층의 전유물로 인식되었으나 최근에는 환경에 대한 관심이 커지고 특히, 1994년 준농림지역의 농지나 임야에 대한 전용허가가 완화되면서 경기도 수도권[7]을 중심으로 전원주택이 점점 확산되어 이제는 전원주택이 새로운 주거형태로 인식되고 있는 상황이다. 소단위로 집단화된 전원주택지가 급속도로 늘어가는 추세이며 도시계획구역에 비해 지가가 저렴하고 개발절차가 비교적 간단한 준농림지역의 농지나 임야에 전체 96.2%가 개발되고 있다.

이러한 전원주택지구는 부대시설 및 간선시설 설치 의무를 피하기 위해 10,000 m^2 이하, 20호 이하로 주로 건설되고 있으며 이는 경기도지역 전원주택 건설사례를 조사한 결과인 다음의 <표 4>의 결과에서도 나타나고 있다.

표 4. 전원주택호수 분포

주택호수	4	5~9	10~19	20~29	30~39	40~49	50호 이상	계
단지수 (%)	2 (1.0)	40 (20.2)	100 (50.5)	17 (8.6)	20 (10.1)	9 (4.5)	10 (5.1)	198 (100.0)

출처: 박인석 외 2인, 전원주택단지의 개발동향 및 개선 쟁점 도출 연구, 대한건축학회 논문집, 제15권 제2호, 1999, p. 25

또한 최근에는 별장 위주의 단독주택건설의 단점인 상하수도 및 도로시설을 일체적으로 정비하기 위해 다양한 방식의 단지형 전원주택이 조성되고 있다.

전원주택단지의 개발 실태를 보면 주택유형은 대부분이 단독주택중심으로 건설되고 있고 도시근교의 양호한 택지에 1만평 내외, 19세대 내외로 건설되고 있는 신규주택지로서 주택규모는 단독주택 100~200평 규모로 계획되고 있다<표 5>.

1990년 이후부터는 도심지의 부족한 택지수요를 대신하여 도시근교지역에 중소규모 택지개발사업에 의한 아파트 단지가 급속하게 개발되었는데 이러한 아파트를 중심으로 건설되는 공동주택사업방식은 주로 민간개발업자에 의해 1만평 내외의 소규모 단지로 진행되고 있으며 농촌지역임에도 불구하고 15층 내외의 고층 아파트 개발로 이루어지고 있다. 개발규모는 100~200세대 내외로 이루어지고 있으며 민간이 개발하는 주택은 18평~40평 내외로 규모가 다양하지만 공공사업에 의한 아파트 건설은 15평 내외의 임대주택으로 건설되고 있다. 또한 민간 사업자에 의해 건설되는 주택은 5년 임대주택에 대한 수요가 많은 것으로 조사되었다.[8]

표 5. 도시근교지역 주거단지개발 유형 비교

사업유형	전원주택단지	공동주택단지
특성	지역 외 주민을 위한 거주지 (통근)	도시 확산에 따른 주거지
개발규모	1만평 내외	1만평 내외
건설호수	19세대 내외	100~200세대
주택규모	100~200평	민간: 18~40평 공공: 15평 내외
개발주체	민간 사업자	민간 사업자 공공
개발층수	단독 2층	연립: 3층 아파트: 5~15층
기반시설정비	도로정비	도로정비

출처: 대한주택공사, 도농통합형 주거단지 계획방향 설정에 관한 연구, 2003, p. 34

3) 도시근교 주거단지 개발의 문제점

① 난개발의 확산

2003년 1월 [국토계획법]에 의해 준농림지역은 국토의 계획적 관리를 위해 관리지역으로 재편되어 계획관리지역

6) 서정렬, 수도권 도시근교주택개발의 문제점과 개선방향에 관한 연구, 경원대학교 박사학위논문, 1997, p. 12

7) 서울을 중심으로 동남쪽에 위치한 양평, 용인, 남양주, 광주, 가평, 이천 등의 시군에 집중적인 분포(86.1%)를 하고 있다. 박선규, 수도권지역 단지형 전원주택의 개발실태분석 및 개선 방향에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 1997, p. 82

8) 대한주택공사, 도농통합형 주거단지 계획방향 설정에 관한 연구, 2003 p. 35

과 생산관리, 보전관리지역으로 구분되었다. 그러나 이 중 3만m^2 이하의 개발 사업에 대해서는 개발행위허가제에 의해 개발을 허용하도록 하고 있으며[9] 특히 생산관리지역이나 보전관리지역의 경우 개발행위허가제를 적용받지 않고 산림법만으로 형질변경허가가 가능하므로 소단위 전원주택단지 개발이나 아파트 개발 사업으로 인한 난개발이 확산되고 있다.[10] 앞에서 언급했듯이 1만평 내외의 소단위로 건설되는 민간주택사업에 의해 특히, 도시기반시설이 열악한 교외지역에 주택단지만 소단위로 건설됨에 따라 주거지역의 고립화를 초래할 뿐 아니라 지역단위의 합리적이고 적정한 토지이용계획을 저해하는 원인이 되고 있다.

② 공용 공간 및 편의 시설 부족

단독주택 중심으로 건설되는 전원주택단지는 20호 이상의 규모로 개발 시 주택건설촉진법에 의해 사업승인을 득하여야 함과 동시에 계획세대수에 따라 관리소, 어린이 놀이터, 노인정 등을 의무적으로 설치하여야 하기 때문에 인허가 소요일 수 증가 및 개발비용의 증대가 예상되어 이를 회피할 목적으로 20호 미만의 소규모단지로 개발하거나 단계적으로 개발함[11]으로써 대부분의 사례단지에서 단지 내 도로이외의 거주자들의 공동체 의식을 함양할 수 있는 공용공간을 확보한 단지가 드물다<표 6>.

표 6. 공용부지 확보 현황

공용부지 종류 / 단지수	단지 내 도로만 확보	단지 내 도로와 경비실 확보	도로 외 경비실, 운동시설, 텃밭 등 확보
50 (100%)	43 (86.0%)	1 (2.0%)	6 (12.0%)

출처: 신만석, 박인석, 수도권 전원주택단지의 개발실태 및 개선방향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제18권 제4호, 1998, p. 292

이것은 작은 개발면적에 비해 전용부지면적을 최대화하려는 수요자들의 욕구와 개발업자들의 이익이 서로 부합되어 공용 부지를 확보하는데 인색한 결과이며 단지 내 공용 부지율은 20% 미만이 대부분으로 나타나고 있다<표 7>. 또한, 아파트 단지도 200세대 내외의 1~2동 규모로 개발되는 사례가 많아 어린이 놀이터나 주민회의실, 노인정 등의 최소 부대복리시설도 설치하지 않고 주민생활의 불편함을 초래하고 있는 것으로 나타났다.

표 7. 공용부지율(공용부지 면적/총 부지면적) 현황

비율(%) / 단지수	10% 미만	10~20% 미만	20~30% 미만	30~40% 미만	40~50% 미만
50 (100%)	12 (24.0)	22 (44.0)	12 (24.0)	2 (4.0)	2 (4.0)

출처: 신만석, 박인석, 수도권 전원주택단지의 개발실태 및 개선방향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제18권 제2호, 1998, p. 292

③ 주민의 생활을 수용하지 못하는 획일적 단지계획

전원주택단지계획은 토지이용의 효율성과 주거의 쾌적성을 보장하는 동시에 여러 수요계층을 골고루 만족시킬 수 있는 다양한 규모의 획지분할이 계획되어야 하나 현 상황을 보면 획지의 규모 및 형태가 단순하게 계획되어 단조로운 경관을 조성하고 있으며 다양한 주택유형으로 개발되지 못하고 일률적으로 단독주택의 유형을 취하고 있는 실정이다. 또한 단지조성을 위한 마스터플랜에 대한 건축적 고려의 부재와 계획가의 설계기준, 설계수법 미숙 등의 결과로서 획일적인 전원주택단지 조성으로 나타나고 있다.

아파트 중심의 공동주택개발에 대해 살펴보면, 도시주택의 평면을 그대로 답습하여 사업성 측면만을 고려한 획일적인 개발방식으로 인해 인근 지역중심도시로 통근하는 거주자, 기존의 생활환경에 익숙한 지역주민 등의 다양한 생활을 반영하지 못하고 있는 것으로 나타났다.

④ 지역 환경과의 부조화

주거단지가 계획되는 부지는 그 위치나 형태에 따라 고유한 특성과 조건을 가지고 있어야 한다. 특히 전원주택단지 경우 부지자체의 성격을 파악하여 잠재력을 활용하고 주변 환경에 대한 충분한 배려를 통해서 환경에 조화되는 바람직한 주거환경을 조성할 수 있다. 그러나 현재 전원주택단지 개발의 내용을 규제하거나 심의하는 절차가 매우 취약하여 결과적으로 별다른 검토 없이 개발이 진행되고 있어 도시근교지역의 자연환경과 조화되지 않고 주거환경에 많은 문제점을 드러내고 있는 실정이다.[12] 또한 도시근교 주거지역에 건설되는 전원주택의 일부는 고급주택으로 건설됨에 따라 서구풍의 건축양식이 적용되어 우리나라의 전통적인 지역 환경과 조화를 이루지 못하는 것으로 나타났다. 더욱이 아파트 건설은 건축물이 농경지 가운데 돌출된 형상으로 소위 나홀로 아파트로 건설됨에 따라 지역경관을 훼손하는 경우가 많다.

2. 도시근교지역에 적합한 주거단지 개발의 요구

1) 정부의 주택정책 기조변화

우리나라 주택정책은 1972년부터 10년주기로 작성되기 시작한 국토개발종합계획에서 주요기조를 찾을 수 있다.

1차부터 3차 국토종합개발에 나타난 주택정책 기조는 주로 주택보급률 확산에 따른 "대량공급" 정책에 역점을

9) 엄도업 외 3인, 국내 단지형 전원주택의 문제점 및 개선방향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표 논문집, p. 177

10) 류현아, 교외형 주거단지 개발방향에 관한 연구, 고려대학교 대학원 석사학위논문, 2001, pp. 30-31

11) 동일인이 연접하여 단계적으로 개발할 경우 주촉법에서는 전체 단지를 하나의 단지로 보고 부대복리시설 등을 설치토록 규정하고 있으므로 이를 회피하기 위해 명의 신탁 등의 방법으로 단계적인 사업을 추진하는 경우가 많음. 신만석, 박인석, 수도권 전원주택 단지의 개발실태 및 개선방향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 1998, p. 292

12) 류현아, 앞의 책, pp. 28-31

두었다. 따라서 공동주택지는 개발밀도 최대 400% 이상의 고밀개발로 일관되었으나 이러한 대량공급정책이 조금씩 선회하기 시작한 것은 제3차 국토종합개발시기(1992~2001)이다.

그 후의 제4차 국토종합개발계획(2002~2020)은 "살기 좋은 우리 동네 만들기"를 주요 목표로 설정함으로써 기존의 양적 공급 위주에서 벗어나 쾌적하고 살기 좋은 근린공동체 형성에 주택정책의 중심을 두었으며, 주요 추진계획방향인 <표 8>에서와 같이 커뮤니티 중심의 주거문화와 다양한 주택의 안정적 공급, 재고주택의 효율적 보존 및 소외계층의 주거정의 실현 등이 제시되었다.[13]

그리고 개발을 추진하는 과정에서 지역성을 살리고 지역고유의 자연환경을 보존하기 위해 기존과 같은 난개발이나 아파트 중심의 고층·고밀개발은 억제하고 저밀도형의 전원형 주거단지 조성을 목표로 하고 있는 것으로 나타났다.[14]

표 8. 제4차 국토종합계획 제5대 주거부분 기본방향 및 정책기조

기본방향	정책기조
커뮤니티 중심의 주거문화	- 기존 단위주택중심의 공급 → 커뮤니티 중심의 주거단지 조성 - 미래의 주거단지는 문화 지향적, 생태보전적, 자원 절약적인 주거단지로서 공동체 의식을 갖고 더불어 사는 삶을 실현하도록 유도
다양한 주택의 안정적 공급	- 다양한 주거수요에 대응하는 주택공급 - 적정한 주거비 부담
재고주택의 효율적 관리	- 공동주택관리의 과학적 유지, 보수, 관리시스템 - 주거단지 정비와 연계된 관리활동 (관리 서비스 질의 다양화)
소외계층의 주거정책 실현	- 주거복지 정책의 적극적 도입과 시행 - 복지정책 대상의 확대 적용(노인, 장애인 등)
주택산업 선진화 및 주거정책 인프라의 개선 및 정비	- 지식기반 사업으로서 고부가가치 산업인 주택산업 육성 - 최저 주거기준과 유도 기준 제시 - 국민 향상수단을 위한 법률제정

출처: 대한주택공사, 도농통합형 주거단지 계획방향 설정에 관한 연구, 2003, p. 7

이와 같은 주택정책내용과 추진방향 내용은 다음의 2대 주거부분 각 세부전략 <표 9>에도 나타나듯이 주택의 질적 수준 제고를 위해 "커뮤니티 중심", "밀도 관리"와 에코 주택, 코하우징 등 "다양한 주택의 공급"에 역점을 두고 있음을 알 수 있다.

2) 코하우징의 개념

20세기에 들어오면서 급박하게 변해가는 현대사회를 살아가는 거주자들의 삶의 요구를 전통적인 주거형태가 충족시킬 수 없으므로 새로운 개념의 주거를 통해 사회의 변화를 보완하여야 한다는 주장이 제기되었다. 급속하게 핵가족화 되었으며 독신자 가구, 편부모 가구, 맞벌이 가구가 증가하는 추세이어서 새로운 개념의 주거형태나 어떠한 형태의 도움과 지원이 없이는 육아와 가사를 수행하기가 어려운 실정이었다.

표 9. 2대 주거부분 기본방향에 대한 장단기 추진계획

정책기조	단 기	장 기
1*	- 복합커뮤니티 조성사업 실시 - 친환경적 커뮤니티 - 커뮤니티 주거환경개선을 위한 법제정	- 커뮤니티 중심의 주거문화 정착 - 지속가능한 주거단지 개발 - 커뮤니티 주거환경 개선 프로그램 추진
2**	- 2000~2004년간 230만호 주택 건설 - 저층, 중저밀도 주택공급 - 택지의 안정적 공급 - 물리적 형태, 소재에 있어 다양한 주택의 공급 - 임대주택 공급 확대	- 200~2020년간 770만호 주택 공급 - 저층, 중저밀도 주거공급 확대 - 에코 주택, 코하우징 등 다양한 주택공급 - 임대주택의 지속적 공급 및 임대문화 육성

*커뮤니티 중심의 주거문화 **다양한 주택의 안정적 공급
출처: 대한주택공사, 도농통합형 주거단지 계획방향 설정에 관한 연구, 2003, p. 7에서 인용, 추후 저자가 재정리함.

이러한 점을 인식한 구미사회는 거주자들의 상호작용과 협동을 강조하는 다양한 바램들을 수용할 수 있도록 새로운 주거 양식의 형태를 모색하였는데 그러한 노력들의 한 결실로서 코하우징(Cohousing)이 덴마크에서 처음으로 소개되었다.

1970년대에 덴마크에서 처음 등장한 코하우징은 사람들의 현대적인 생활양식에 적합한 근린의 개념을 재정의하는 새로운 주택형태로서, 거주자의 개인적인 자치권과 공동생활의 이익을 혼합한 주택이다.[15] 즉, 개인이 소유할 수 있는 완벽한 단위주거와 주민이 함께 사용할 수 있는 공동의 공간이 함께 계획된 공동주택으로서 이웃과의 단절이 보편화된 도시적 삶의 방식에서 벗어나고자하는 공동체적인 주거생활을 특징적 방식으로 도입한 주거방식이다.

실제로 코하우징의 의미는 가족생활과 공동생활의 균형, 개별공간과 공용공간의 균형을 바탕으로 한다. 코하우징에 있어 가족생활과 공동생활의 균형은 가족생활의 프라이버시와 더불어 공동육아, 공동식사, 가사돕기, 공동취미생활 등을 의무적 내지 선택적으로 참여하지만 어디까지나 상호이익에 바탕을 둔다. 이러한 의미에서 코하우징은 현 우리사회의 문제점이 안고 있는 주거요구를 충족시켜줄 수 있는 하나의 대안으로서 작용할 수 있다.[16]

코하우징은 이후 미국, 캐나다, 호주 등 여러 국가로 확산되어 그 나라의 풍토와 문화에 맞도록 독특한 형태로 적용되고 있으며 주민의 참여과정(Participatory Process), 공동체 활성화를 촉진시키는 디자인(Design Facilitates Community), 개별주택을 보완하는 공동시설의 확대(Private Homes Supplemented by Common Facilities), 주민에 의

13) 건설교통부 국토계획연구원, 제4차 국토종합계획 수정계획(안)(2005~2020), 2005, 6, pp. 102-131
14) 대한주택공사, 앞의 책, p. 16
15) 최정신, 새로 쓰는 주거문화, 주거학연구회, 교문사, 2000, p. 102
16) 한주희, 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 가톨릭대학교 박사학위논문, 2005, pp. 19-22

한 관리(Complete Resident Management)의 공통적인 4가지 원칙[17]을 가진다.

3) 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지의 요구

현 도시근교 주거단지의 문제점을 극복하고 변화된 정부의 정책기조로서 제4차 국토종합개발계획의 내용을 반영한 도시근교 주거단지 계획방향의 모색이 새로운 과제로 요구되는 시점에서 앞에서 살펴 본 고찰들을 토대로 앞으로 요구되는 바람직한 도시근교 주거단지의 계획방향을 정리해보면 다음과 같이 요약될 수 있다.

첫째, 도시근교지역이라는 지역의 특수성을 살리고 지역고유의 주변 자연환경을 보존하며 조화를 이루는 주거단지로의 계획이다.

둘째, 공동체 의식을 지원하고 더불어 사는 삶을 실현하도록 유도하는 커뮤니티 중심의 주거단지를 조성하여야 할 것이다.

셋째, 중 · 저밀도이며 저층 중심의 주택유형으로 개발된 주거단지로서 다양한 거주자의 요구를 만족시키는 계획이 도시근교지역에 적합하다고 하겠다.

이상의 내용을 기준으로 하여 볼 때 현 문제점을 극복하고 정부의 정책기조에 부합하는 새로운 도시근교 주거단지의 대안으로서 공동체적인 주거유형인 코하우징의 개념을 적용한 주거단지가 바람직한 계획방향 중 하나가 되리라 분석된다.

코하우징에 관련된 이경희(2000), 신용재(2001), 최정신(2003), 한민정(2005)의 선행연구들을 살펴보면 다음과 같이 요약할 수 있다. 코하우징은 주로 도시근교지역에 입지하는데 이는 자연환경의 양호함과 직장으로의 통근이 유리할 뿐 아니라 코하우징의 특징적인 공동체적 생활을 영위하는 데 효과적인 외부공간과 공동시설을 넓게 확보하기 위한 부지선정의 이점에 있어 도시근교지역이 선호되기 때문이다. 그리고 코하우징은 공동체적인 삶을 통해 거주자 공동의 이익을 얻고자 시작된 발생개념을 가진 주거유형으로, 공동체적인 생활을 위한 커뮤니티 중심의 주거단지로 개발되고 계획된 물리적인 환경을 구성하는 것이 특징이다. 또한 주로 중 · 저밀도의 저층 연립주택의 유형으로 개발되어 도시근교지역에 적합하며 공동체적 생활을 영위하는데도 적합한 주택유형으로 개발되었다.

이와 같이 위의 내용을 분석하여 우리의 도시근교 주거지의 문제점과 우리 정부의 주택정책의 기조를 파악한 결과, 이에 적합한 새로운 계획방향이 코하우징 개발 방향과 거의 일치하고 있는 것에 주목하여 도시근교 주거단지의 새로운 대안으로서 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지가 적합한 해결책이 되리라 분석되며 그 내용은 다음의 <그림 1>과 같이 도식화될 수 있다.

17) 이경희, 공동주택개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구, 대한가정학회지, 제38권, 제2호, 2000, p. 188

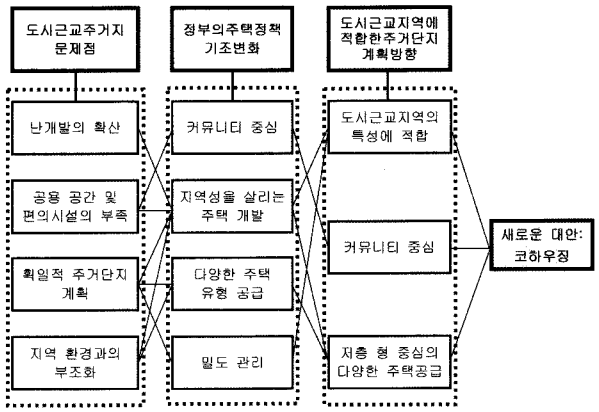

그림 1. 도시근교 주거단지의 대안으로서 코하우징 개념 검토

III. 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 도시근교 거주자들의 의식조사

1. 조사 대상자들의 사회 · 경제적 특성

설문에 응한 260세대의 사회 · 경제적 특성은 성별, 연령, 학력, 직업, 가족 구성원 수, 소득 수준 등을 통하여 살펴보았으며 <표 10>과 같이 요약되었다.

설문에 응한 거주자들의 성별은 남자가 60.8%로 여자 39.2%보다 월등히 많았으며 연령은 30,40대가 비슷한 수준으로 나타나지만 30대(34.2%)가 가장 높은 비율이고, 학력은 대졸이 52.1%로 가장 높은 비율을 차지하였으며 거주자들의 직업을 조사한 결과 전문/기술직이 31.5%로 가장 많았다. 가족 구성원수는 조사결과 73.5%가 3~4인으로 가장 많았으며[18] 월소득 분포는 가구당 201~300만원 이하가 35.9%로 가장 많았다.[19]

2. 조사 대상자들의 현 주거 환경

1) 주택유형

설문에 응답한 거주자들의 주택유형은 5층 이상의 아파트가 전체 응답자 259명 중 74.1%인 192명이었고 다음으로는 12.0%가 응답한 전원주택이었으며 다세대주택은 10.0%가 응답하였다. 도시근교지역이지만 5층 이상의 아파트에 거주하는 거주자가 절반을 훨씬 넘어 74.1%를 차지하는 것은 도심과 다름없는 고층 형태의 아파트 공급이 절대적으로 많기 때문으로 분석되는데 주택통계편람에 의하면 2003년에 건설된 총 주택 수 585,382호 중에서, 아파트 건설은 468,763호로서 총 주택건설실적의 약 80.0%에 해당하는 비율[20]이라는 사실은 이를 뒷받침해 준다고 할 수 있다.

18) 수도권지역 맞벌이 가족의 생활파악을 위한 2004년의 설문조사 결과 4인 이하가 77.7%로 나타난 것과 비교할 때 근소한 차이는 있으나 같은 수준의 결과임을 알 수 있다. 한주희, 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 가톨릭대학교 박사학위논문, 2005, pp. 96-97

19) 2005년 하반기 전국가구의 월평균 소득이 2,948,740원인 것과 비슷한 수준의 결과이다. 통계청, 전국가구 월평균 가계수지, www.nso.go.kr

20) 대한주택공사에서 2003년 발행한 주택통계편람의 내용이나 한주희, 앞의 책, p. 99에서 재인용

표 10. 조사 대상자들의 사회 · 경제적 특성

항목	구분	빈도	%
성별	**남자**	**158**	**60.8**
	여자	102	39.2
	전체	260	100.0
연령	20대	41	15.8
	30대	**89**	**34.2**
	40대	85	32.7
	50대	28	10.8
	60대 이상	17	6.5
	전체	260	100.0
학력	국졸	1	0.4
	중졸	5	1.9
	고졸	100	38.6
	대졸	**135**	**52.1**
	대학원졸 이상	18	6.9
	전체	259	100.0
직업	자영업	27	10.4
	전문/기술직	**82**	**31.5**
	회사원	54	20.8
	생산/운전직	12	4.6
	농수축산업	2	0.8
	서비스업	10	3.8
	사무/관리직	3	1.2
	판매직	8	3.1
	주부	43	16.5
	기타	19	7.3
	전체	260(100.0)	100.0
가족 구성원수	2인 이하	28	10.8
	3~4인	**191**	**73.5**
	5~6인	38	14.6
	7~8인	3	1.2
	전체	260	100.0
소득	200만원 이하	66	25.5
	201~300만원	**93**	**35.9**
	301~400만원	57	22.0
	401~500만원	28	10.8
	500만원 이상	15	5.8
	전체	259	100.0

2) 도시근교지역에 거주하는 이유

도시근교지역에 거주하는 이유(복수 응답)에 대해서는 '깨끗한 공기와 자연환경이 좋아서'의 항목에 가장 많은 27.4%(116명)의 응답이 나왔으며 다음이 '직장 때문에'가 근소한 차이인 24.4%(103명)의 응답이 나왔으며 이 결과는 자연환경의 양호함과 직장 통근의 용이함이 주된 이유임을 알게 한다. 이는 도시근교 주거단지의 입주 선호도를 분석한 1997년 조사[21]에서 '깨끗한 공기와 주변의 자연환경이 좋아서'가 50.1%의 높은 비율을 차지한 것과는 차이가 있다고 볼 수 있다. 이러한 결과는 설문에 응답한 거주자들이 기본적으로 자연환경이 양호한 지역에 거주하기를 선호하여 도시근교지역에 거주하면서 통근하거나, 이 지역에 근무하게 된 부임자, 또는 기존의 농촌생활을 영위하던 주민 등으로 다양하게 구성되어 있음을 보여 주는 것이다.

3) 가구주의 직장의 위치

현재 도시근교지역에 거주하고 있는 설문 응답자의 가구주의 직장 또는 근무처의 위치를 조사한 결과 전체 응답자의 50.0%인 130명이 현재 거주하는 행정구역상에 위치한다고 대답하였고 34.2%인 89명이 주변의 대도시나 중심도시라고 대답하여 주변의 도시로의 통근하는 직장인의 비율이 34.2%나 된다는 사실을 알 수 있었다. 통계청에서 발표한 2000년 인구주택총조사 표본조사 원시자료(통근 · 통학편)에서 도시인구 중 중심도시로 통근이나 통학하는 비율이 10% 이상인 도시를 통근 · 통학율이 높은 도시로 소개[22]하고 있는 것을 보아도 그 비율이 높다는 사실을 확인할 수 있다. 따라서 설문에 응답한 도시근교지역의 거주자들의 상당한 비율이 주변의 중심도시로 통근하는 불편을 감수하면서 도시근교지역의 자연환경 등 삶의 질적인 부분에 대한 관심이 있는 것으로 분석되었다.

4) 근무지까지의 통근 시간

현재 주거지에서 직장(근무지)까지의 통근 거리를 조사한 결과, 전체 응답자의 56.0%가 '30분 이내'라고 대답하여 주변도시로의 통근비율이 높음에도 불구하고 통근거리는 30분 이내로 비교적 많이 걸리지 않는 것으로 나타났으며 2003년 대한주택공사에서 도농통합시를 중심으로 조사한 결과[23]인 30분 이내가 43.35%인 것과 비교할 때 알 수 있다. 한편, 수도권 도시와 비교할 때 경남지역의 도시에서 통근시간은 더 적게 걸릴 것으로 판단된다.

5) 지역특성에 따른 공동주택 개발에 대한 의식

설문에 응답한 거주자들에게 공동주택을 도시근교지역에 계획함에 있어 지역의 특성에 따라 차별성 있게 계획되어야 하느냐라는 질문을 하였다.

이러한 설문 항목에 대해서 전체 응답자 중 56.8%가 '그렇다'라고 대답하여 가장 높은 비율을 차지하였고 다음이 '보통이다'로 20.2%가 응답하였고 '매우 그렇다'도 14.4%가 응답하였다. 이러한 결과는 도시근교지역 거주자들이 2003년 유수훈의 지역특성을 고려한 환경 친화적 공동주택의 영향인자 분석에 관한연구에서 나타난 설문조사 결과[24]와 비교해 볼 때 더욱 관심을 가지고 지역의 특성에 적합한 차별성 있는 주거단지의 개발을 요구하고 있다고 판단된다.

21) 수도권을 대상으로 실시한 설문조사결과 도시근교주택에 거주하고 싶은 이유로 '깨끗한 공기와 자연환경이 좋아서'가 50.1%, '도시생활보다는 여유 있는 전원생활이 좋아서'가 30.1%, '텃밭이나 정원을 가꿀 수 있는 적당한 소일거리가 있어서'가 17.5%, '재테크 수단으로 투자가치가 있어서'는 1.5%의 결과가 나왔다. 서정렬, 이우종, 도시근교지역의 주거단지 개발방향에 관한 연구, 대한국토 · 도시계획학회지 제32권 제4호 1997, p. 111

22) 통근·통학율이 10% 이상인 도시는 전국에서 49개의 도시가 있으며 가장 통근 · 통학율이 높은 도시는 과천으로 50.0%이다. 박재길, 이동우, 도농통합형 정주기반 형성과 농촌의 계획적 정비, 국토연구원, 2002, pp. 125-130

23) 지역 환경에 적합한 주거지 조성을 위한 거주자 의견조사, 대한주택공사, 도농통합형 주거단지 계획방향 설정에 관한 연구, 2003

24) 국내 공동주택이 지역적으로 차별성 있게 개발되어야 한다고 생각하느냐는 설문에 평균 3.48로 보통 이상의 결과가 나타났다.

표 11. 조사 대상자들의 현 주거환경

항목	구분	빈도	%
주택유형	전원주택(단지)	31	12.0
	다세대	26	10.0
	5층 이상의 아파트	**192**	**74.1**
	기타	10	3.9
	전체	259	100.0
도시근교 지역에 거주하는 이유 (복수응답)	**깨끗한 공기와 자연환경이 좋아서**	**116**	**27.4**
	여유 있는 생활과 삶의 질을 위해서	78	18.4
	재산적 투자의 가치 때문에	46	10.9
	직장 때문에	103	24.4
	연고지이기 때문에	61	14.4
	기타	19	4.5
	전체	423	100.0
가구주의 직장 위치	주변의 대도시 및 주변도시	89	34.2
	한 행정구역상의 지역	**130**	**50.0**
	기타	41	15.8
	전체	260	100.0
근무지 까지의 통근시간	**30분 이내**	**144**	**56.0**
	30분~1시간	73	28.4
	1시간~1시간 30분	31	12.1
	1시간 30분~2시간	8	3.1
	2시간 이상	1	1.4
	전체	257	100.0
지역특성에 따른 공동주택 개발에 대한 의식	매우 그렇다	37	14.4
	그렇다	**146**	**56.8**
	보통이다	52	20.2
	그렇지 않다	17	6.6
	전혀 그렇지 않다	5	1.9
	전체	257	100.0

표 12. 조사 대상자들의 공동체 의식

항목	구분	빈도	%
공동체적인 삶에 대한 관심	매우 관심이 많다	28	10.8
	관심이 많다	99	38.2
	보통이다	**111**	**42.9**
	관심이 없다	18	6.9
	전혀 관심이 없다.	3	1.2
	전체	259	100.0
이상적인 이웃관계에 대한 의식	만나면 가벼운 인사를 한다	50	19.2
	간단한 대화를 나눈다	75	28.8
	어려운 일이 있으면 서로 도운다	**82**	**31.5**
	집안일을 도와 준다	26	10.0
	쇼핑과 외출을 함께 한다	10	3.8
	가족같이 지낸다	17	6.5
	전체	260	100.0
현 주택에서 이웃과의 교류 정도	매우 그렇다	8	3.1
	그렇다	61	23.6
	보통이다	**103**	**39.8**
	그렇지 않다	74	28.6
	전혀 그렇지 않다	13	5.0
	전체	259	100.0
이웃과의 교제의 장애 요소 (복수 응답)	이웃 교제를 위한 장소, 계획의 부재	72	20.5
	공동시설의 부족	80	22.8
	단위주택이 폐쇄적으로 계획되어서	81	23.1
	공동체에 대한 무관심	98	**27.9**
	기타	20	5.7
	전체	351	100.0
공동주택에 공동체 형성을 위한 고려에 대한 의식	매우 필요하다	33	12.7
	필요하다	**172**	**66.4**
	보통이다	46	17.8
	필요 없다	8	3.1
	전혀 필요 없다	-	-
	전체	259	100.0

3. 조사 대상자들의 공동체 형성에 대한 의식

1) 공동체적인 삶에 대한 관심

평소 이웃과 더불어 살아가고자하는 공동체적인 삶에 대하여 관심이 있느냐는 질문에 '보통이다'라는 응답이 42.9%이었고 다음으로 '관심이 많다'에 38.2%가 응답하였고 다음이 '매우 관심이 많다'에 10.8%가 응답해 90% 정도의 거의 대부분의 거주자들이 보통 이상으로 공동체적인 삶에 관심이 있는 것을 알 수 있었다.

2) 이상적인 이웃관계에 대한 의식

설문 응답자가 생각하는 이상적인 이웃은 어떤 관계라고 생각하느냐하는 질문에 총 응답자의 31.5%가 '어려운 일이 있으면 도와주는 정도'라고 응답하였으며 그 다음이 28.8%가 '간단한 대화를 나누는 정도'라고 응답하여 비교적 이웃과의 교류가 활발하기를 바라고 있음을 보여주고 있으며 이 결과는 도시지역과 근소한 차이가 있음을 보여주고 있다.[25] 이는 실제 이웃관계에 대한 것이 아니고 이상적인 이웃관계에 대한 결과이기는 하나 주민들이 이웃과의 좋은 관계를 기대하고 있음을 알 수 있게 해준다.

3) 현재 주택에서의 이웃과의 교류

위의 설문에 따르면 응답자들이 이웃과의 이상적인 관계를 '어려운 일이 있으면 도와주는 정도'라고 제일 높은 비율로 응답하였지만 실제적으로 현재 거주하는 주택에서 이웃과 이러한 교류를 하고 있느냐는 질문에는 '보통이다'에 39.8%가 응답하였고 그 다음으로는 '그렇지 않다'에 28.6%가 답하여서 총 73.4%의 응답자가 보통이하의 응답하고 있어서 친밀한 이웃관계를 유지하기를 기대하고 있는 만큼 실제적으로는 그러한 이웃과의 교류를 하지 못하는 것으로 나타났다.

4) 이웃과의 교제의 장애 요소

이웃과의 교제의 장애 요소가 무엇이냐는 질문(복수응답)에 '공동체에 대한 무관심'이 가장 많은 27.9%를 얻어 가장 높게 나왔고 그 다음은 근소한 차이를 보이나 '단위주택이 이웃에 대하여 폐쇄적으로 계획되어서(23.1%)'와 '공동시설의 부족(22.8%)'이었고 '이웃과의 교제를 위한 장소나 계획의 부재(20.5%)'의 순이었다.

즉, 거주자들은 이웃교제가 활발하지 못한 것이 물리적 계획의 측면도 인정하면서도 가장 크게 '공동체에 대한 무관심'이라는 부분이 큰 요인이라고 지적하고 있다. 이는 거주자들이 일반적으로 공동체적인 삶에 관심을 가지고 있으면서도 실제로 자신들의 주거환경에 대해서는 공동체적인 삶에 대한 개념을 적용하지 못하고 있는 막연하고 모순적인 의식을 보여주는 결과이다.

25) 도시지역 아파트 거주자들의 공동체 의식을 알아보기 위한 2000년도 조사결과 이웃과의 관계를 묻는 질문에 '가벼운 인사나 대화를 나눈다'는 의견이 가장 많은 응답을 보여 주었다. 박광재 외, 아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구, 대한주택공사, 2000, 10

5) 공동주택에 공동체 형성을 위한 고려에 대한 의식

공동주택을 계획하는데 있어 공동체 형성에 대한 고려가 필요하다고 생각하느냐에 대한 질문에 총 응답자의 66.4%가 '필요하다'라고 대답하였고 '보통이다'에 17.8%, '매우 필요하다'에 12.7%가 응답하여 79.1%의 절대적인 비율의 거주자들이 공동주택의 계획에 공동체 형성을 위한 고려가 필요하다고 보고 있다.

6) 공동주택에서 공동체 형성의 고려가 필요한 이유

공동주택에 있어서 공동체 형성에 대한 고려가 필요한 이유의 우선순위를 산출하였으며 1순위, 2순위, 3순위까지의 응답을 합산하였고 그 비율을 조사하였는데 그 결과는 <표 13>과 같다. 1순위에서는 '이웃관계를 통해 고립감이 개선되고 친밀감, 소속감, 동질감이 부여 된다'는 항목이 180으로 가장 많았고 2순위에서는 '범죄 예방 및 안전 대책'이 79로 가장 많았으며 3순위에서는 '공동체 활동을 통한 가사노동 감소'가 72로 가장 많은 결과를 보여주었다.

표 13. 공동주택에 공동체 형성에 대한 고려가 필요한 이유

구분	1순위	2순위	3순위	계	%
고립감 개선, 친밀감, 소속감, 동질감 부여	180	35	17	232	30.5
범죄예방 및 안전대책	19	79	43	141	18.5
공동체 활동을 통한 가사노동 감소	1	33	72	106	13.9
문화, 여가, 취미, 정보의 공유	18	36	49	103	13.5
육아 및 자녀교육에 도움	11	31	48	90	11.8
주민 참여를 통한 합리적인 공동관리	25	40	25	90	11.8
합계	254	254	254	762	100.0

그리고 1, 2, 3순위의 합산을 분석해 본 결과도 공동체 형성에 대한 고려가 필요한 이유로 '이웃관계를 통해 고립감이 개선되고 친밀감, 소속감, 동질감이 부여 된다'의 항목이 전체 30.5%를 차지하여 가장 높게 나타났으며 그 다음으로는 '범죄 예방 및 안전 대책'(18.5%), '공동체 활동을 통한 가사노동 감소'(13.9%), '문화, 여가, 취미, 정보의 공유'(13.5%), 그리고 '육아 및 자녀교육에 도움'과 '주민 참여를 통한 합리적인 공동관리'(11.8%)의 순서로 나타났다.

이러한 결과에서 거주자들이 이웃관계를 활발히 함으로써 육아나 가사노동의 감소 등 공동체 활동을 통해 얻어지는 실제적인 생활의 이점보다는 상대적으로 정서적인 소속감 부여와 공동체 회복에 대한 당위성에 더 많은 의미를 두고 있다고 파악된다. 이것은 서구의 코하우징이 실제적인 생활상의 이득을 위한 실리적인 면을 강조하는 것[26]과는 차이가 있다고 판단된다.

3. 조사 대상자들의 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지에 대한 의식

1) 선호하는 코하우징의 개념

코하우징의 공통적인 개념인 '주거지 계획 · 디자인 과정에 주민 참여', '공동체를 활성화시키는 디자인', '확대된 공동시설', '주민에 의한 자치관리'의 항목[27]에 대한 거주자들이 선호하는 개념을 순위대로 응답하게 하여 각 항목에 대해 우선순위를 알아보고자 하였다. 중요도 분석을 통한 선호되는 개념의 우선순위는 <표 14>와 같다. 1순위에서는 '공동체를 활성화시키는 디자인'이 86으로 가장 높게 나타났으며 2순위에서는 '확대된 공동시설'이 95로 가장 높았고 3순위에서 '주거지 계획 · 디자인 과정에 주민 참여'가 86으로 가장 높게 나타났다.

표 14. 코하우징 개념의 선호

구분	1순위	2순위	3순위	계	%
확대된 공동시설	70	95	66	231	29.6
공동체를 활성화시키는 디자인	86	72	59	217	27.8
주거지 계획디자인 과정에 주민 참여	78	41	86	205	26.3
주민에 의한 자치관리	26	52	49	127	16.3
합계	260	260	260	780	100.0

1, 2, 3순위를 모두 합산한 것을 보면 각 항목별로 큰 차이를 보이는 것은 아니었으나 '확대된 공동시설'(29.6%)이 가장 높게 나왔고 그 다음이 '공동체를 활성화시키는 디자인'(27.8%), '주거지 계획 · 디자인 과정에 주민 참여'(26.3%), '주민에 의한 자치관리'(16.3%)의 순으로 나타났다. 위의 결과는 주민이 참여하고 자치 관리하는 제도적인 면에서의 코하우징 개념보다는 공동체를 활성화시키는 물리적 환경 조성의 코하우징 개념에 더 중요성을 두고 있음을 보여주는 것이다.

2) 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지 보급의 필요성

현 거주하는 지역에 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지가 필요하며 보급되어야 하는지에 대한 질문에 전체의 58.8%가 '필요하다'라고 대답하였고 다음으로는 28.8%가 '보통이다'라고 대답하였으며 10.0%가 '매우 필요하다'라고 답하여 총 68.8%가 현 지역에 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지가 적합한 주거유형이며 보급되어야 한다는 의견이다.

3) 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지에 대한 거주의사

코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지의 보급 필요성에 대해 거주자의 더욱 적극적인 응답을 요구하는 질문으로서 실제 거주의사에 대한 물음에 대해 54.2%가 '그렇다'고 답하였으며 다음으로는 28.1%가 '보통이다'라고

26) Dick Urban Vestbro, From Collective Housing to Cohousing, Journal of Architectural and Planning Research Vol. 17 No. 2, Summer, 2000, pp. 164-168

27) 한민정, 이상호, 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구, 한국주거학회논문집, 제16권 제6호, 2005, p. 93 Kathryn McCamant & Charles Durrett, Cohousing, Ten Speed Press, 1994, p. 38

답하였고 13.5%가 '매우 그렇다'라고 답해 보급의 필요성과 거의 비슷한 수준의 총 69.7%가 거주하겠다는 의사를 가지고 있었으며 '보통이다'까지 잠재적인 요소로 본다면 거의 대부분이 보통 이상의 거주의사를 가지고 있음을 알 수 있었다. 이는 선행연구인 2004년 농촌형 코하우징의 요구와 개발방향을 위한 설문조사[28]에서 코하우징으로의 이주의사에 60.0%가 '이주 하겠다'라고 응답한 수준보다 다소 높은 결과이며 한주희(2005)의 연구결과[29]에서 우리나라에 코하우징이 생긴다면 거주할 의사가 있는가에 대한 질문에 '매우 그렇다(13.3%)', '그렇다(70.0%)'고 응답한 비율인 83.3%와 비교하면 다소 낮은 결과이지만 본 조사 결과와 선행연구의 결과를 볼 때 거주의사가 대체적으로 60~80%의 수준으로 매우 높아 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지 도입은 가능성이 있다고 볼 수 있다.

표 15. 도시근교지역 코하우징 보급의 필요성과 거주의사

항목	구분	빈도	%
도시근교지역의 코하우징 보급의 필요성	매우 필요하다	26	10.0
	필요하다	**153**	**58.6**
	보통이다	75	28.8
	필요 없다	6	2.3
	전혀 필요 없다	-	-
	전체	260	100.0
도시근교지역의 코하우징 거주의사	매우 그렇다	35	13.5
	그렇다	**141**	**54.2**
	보통이다	73	28.1
	그렇지 않다	9	3.5
	전혀 그렇지 않다	2	0.8
	전체	260	100.0

4) 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지 개발의 규모

현 지역에 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지가 개발될 때 어느 정도의 세대수 규모가 적당한지에 대한 질문에 전체 응답자의 36.3%가 '10에서 29세대'로 대답하였고 그 다음으로는 25.9%가 '30에서 49세대'로 대답하였고 다음은 15.1%가 '100세대 이상'이라고 대답하였다. 이는 도심의 대규모의 아파트와는 분명하게 차별화된 도시근교지역에 적합한 세대수 규모를 선호하는 것을 보여 주고 있는 결과이다. 한편, 한주희(2005)의 선행연구에서는 '10~29세대'가 62.1%, 30~49세대가 17.2%로 나타났으며 홍서정(2005)의 조사에서는 '10~20세대'가 55.0%, '21~30세대'가 10.0%의 응답이 나왔으며 이들 선행연구와 근소한 차이는 선택할 항목수와 그 내용이 다소 차이가 있던 것에도 영향이 있는 것으로 판단된다.

5) 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지의 주택유형

코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지가 개발될 때 바람직한 주택유형에 대한 질문에 전체의 53.8%가 '2~3층 정도의 연립주택(row houses)'을 선택하였고 다음으로는 24.6%가 '저층의 아파트'를 선택하였으며 11.5%가 '고층 아파트'라고 응답해 10.0%가 선택한 '단독주택'보다는 높은 비율을 보여주고 있다. 이는 한주희(2005) 선행연구[30]와도 비슷한 결과로서 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지의 주택유형에 대한 거주자들의 선호와 도심지역과의 차별에 대한 요구를 알 수 있었다.

6) 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지 개별주택의 규모

현 지역에 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지가 계획될 때 적합한 개별주택의 규모에 대한 질문에 대하여 총 응답자들의 61.0%가 되는 158명이 '30~39평'을 선택하여 가장 높은 비율을 차지하였고 그 다음은 '20~29평'으로 20.1%가 대답하였으며 주로 4인 가족으로 이루어진 거주자들인 점을 미루어 보면 서구의 코하우징과는 근소한 차이가 있으며 대체적으로 더 넓은 면적의 개별주택을 선호하는 것[31]으로 나타났다. 또한 한주희(2005)의 선행연구 결과에는 30~40평 미만이 53.3%, 40평 이상~50평 미만이 20.0%, 20평 이상~30평 미만이 13.3%로 나타나 근소한 차이가 있으나 역시 비슷한 수준으로 나타났다.

표 16. 도시근교지역 코하우징의 개발방향 선호

항목	구분	빈도	%
코하우징의 개발규모	10세대 미만	27	10.4
	10~29세대	**94**	**36.3**
	30~49세대	67	25.9
	50~99세대	32	12.4
	100세대 이상	39	15.1
	전체	259	100.0
코하우징의 주택유형	단독주택	26	10.0
	2~3층의 연립주택	**140**	**53.8**
	저층의 아파트	64	24.6
	고층 아파트	30	11.5
	전체	260	100.0
코하우징의 개별주택 규모	20평 미만	1	0.4
	20~29평	52	20.1
	30~39평	**158**	**61.0**
	40~49평	37	14.3
	50평 이상	8	3.1
	기타	3	1.2
	전체	260	100.0

7) 공동식사에 대한 선호도

도시근교지역 거주자들에게 현 지역에 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지가 건설된다면 공동식사가 필요한지에 대한 설문을 실시하였다. 총 응답자 중 41.9%가

28) 홍서정, 한국 농촌형 코하우징의 계획, 가톨릭대학교 석사학위논문, 2005, p. 75

29) 한주희, 앞의 책, p. 115

30) 2004년 실시한 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징의 개발방향을 위한 설문조사에서 단독주택이 13.3%, 2~3층의 연립주택이 62.1%, 5층 정도의 아파트가 30.0%의 비율로 나타났다.

31) 덴마크에서는 개인소유의 코하우징일 경우 개별주택의 면적은 100~150 m^2(30.3~45.5평)이나 주로 30평대에 머무르는 경우가 많으며 임대주택일 경우는 그 규모가 축소되어 60~120 m^2(18.2~26.4평)의 규모이다. 주거학 연구회, 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사, 2000, pp. 33-34.

표 17. 공동식사의 선호도와 그 횟수(주당)의 선호

항목	구분	빈도	%
공도식사의 선호도	매우 필요하다	11	4.2
	필요하다	101	38.8
	보통이다	**109**	**41.9**
	필요 없다	35	13.5
	전혀 필요 없다	4	1.5
	전체	259	100.0
적절한 공동식사 횟수 (주당)	**1번**	**133**	**56.8**
	2~3번	65	27.8
	5번 이상	7	3.0
	기타	29	12.4
	전체	234	100.0

'보통이다'라고 대답하였으며 근소한 차이를 보이며 '필요하다'를 38.8%가 선택하였고 그 다음이 13.5%가 '필요없다'라고 답하였다. 이 결과를 통하여 공동식사에 대하여 80% 이상의 거주자들이 보통 이상의 관심을 가지고 있으며 대체로 긍정적인 것으로 나타났다.

8) 적절한 공동식사 횟수

주민들과의 공동식사는 일주일에 몇 번이 적절한가에 대한 질문에 총 응답자 중 56.8%가 '1번'이라고 대답하였으며 다음으로는 27.8%가 '2~3번'이라고 대답하였고 '5번 이상'이라는 답은 단지 3.0%만이 응답하였다. 이는 한주희(2005)의 선행연구의 결과[32]와도 일치하는 것이다.

'기타'의 응답에는 '2주일에 한번'이나 '한달에 한번'이라는 의견도 있는 것으로 보아 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지에서의 공동식사는 선호하지만 그 횟수가 그리 많지 않은 경향을 나타내는데 이것은 공동식사가 가사의 부담을 줄이고자 하는 의도보다는 공동체 활동을 통한 이웃과의 친밀한 관계형성을 위한 의도가 더 크다고 볼 수 있다.

이는 앞의 공동주택에서 공동체 형성을 고려가 필요한 이유에 대한 조사결과에서도 알 수 있듯이 공동체 활동을 통한 실제적 이득보다는 심리적 소속감 등에 더 많은 의미를 부여하고 있음이 나타난 결과이다.

9) 공동시설 조성

기존 코하우징에서 조성되는 공동시설을 구성하는 공동공간은 거주자들의 공동체 활동에 대한 기대에 따라 그 종류대로 조성되고 있다. 거주자들이 선호하는 공동공간을 파악하기 위해 크게 생활지향형 공간, 연령별 복지공간, 사교·문화의 공간, 관리·편익의 공간으로 4개의 분류[33]로 나누어 설문 응답자들이 5점 척도로 그 중요성을 표시하도록 하였으며 결과는 <표 18>과 같이 나타났다.

생활지향형 공간에서는 공동창고(2.94)를 제외한 모든 공간이 평균인 3.0점 보다 높게 나와 그 중요성에 대해 크게 인식하는 것으로 나타났으며 중요도는 공동식당(3.37), 공동부엌(3.26), 공동작업실(3.25), 공동세탁실(3.19)순으로 나타났다. 또한 연령별 복지공간은 전체 평균이 3.0점 이상의 높은 평균으로 나타나 매우 중요한 공간으로 인식되고 있었으며 중요도는 어린이 놀이방(4.38), 노인 복지시설(4.34), 보육시설(4.08), 청소년실(3.67)의 순으로 나타났다. 사교·문화의 공간은 방문객 숙소(2.93)을 제외하고는 모두 3.0점 이상의 높은 비율로 나타났다. 체력단련실(4.19), 취미실(3.78), 공동거실(3.63)의 순으로 중요하게 인식하는 것으로 나타났다. 그리고 관리·편익 공간은 모두 중요도 3.0점 이상의 높은 비율로 나타나 거주자들에 중요하게 인식됨을 알 수 있었으며 그 중요도의 순서는 도서실(4.09), 자치관리 사무실(4.08), 공동 집회실(3.70), 판매시설(3.58)의 순으로 나타났다.

표 18. 조사 대상자들의 공동시설 및 외부공간에 대한 선호

항목		구분	평균	S.D
공동시설	생활지향형 공간	**공동식당**	**3.37**	**1.017**
		공동부엌	3.26	1.008
		공동세탁실	3.19	0.981
		공동작업실	3.25	0.881
		공동창고	2.94	1.168
	연령별 복지공간	노인 복지시설(경로당)	4.34	0.635
		어린이 놀이방	**4.38**	**0.664**
		보육시설	4.08	0.846
		청소년실	3.67	0.942
	사교/문화 공간	취미실	3.78	0.864
		체력단련실	**4.19**	**0.785**
		공동거실/휴게실	3.63	0.900
		방문객 숙소(게스트 룸)	2.93	0.955
	관리/편익 공간	자치관리 사무실	4.08	0.789
		공동집회실	3.70	0.892
		도서실	**4.09**	**0.832**
		판매시설	3.58	1.052
외부공간		보행자동선 체계	4.19	0.662
		중정광장	4.04	0.753
		공동정원/텃밭	3.08	0.810
		소공원/산책로	4.33	0.708
		운동시설	4.09	0.775
		어린이 놀이터	**4.45**	**0.667**

10) 외부공간의 계획요소

코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지에서 이웃과의 관계 및 교류에 도움이 되는 외부공간의 계획요소에 대해서 '어린이에게 안전한 놀이터 등 환경조경(4.45)'이 가장 중요하다는 응답이 나왔고 다음이 '소공원, 산책로(4.33)', '보행자 위주의 동선체계(4.19)', '테니스 장 등 운동시설(4.09)', '중정, 광장 등의 만남을 위한 장소(4.04)', '공동의 작업을 위한 공동정원, 텃밭(3.80)'의 순으로 나왔다<표 18>. 모든 외부 공간이 평균인 3.0점 이상의 높은 비율로 나와 이웃관계에 도움이 되는 외부공간이 계획요소로서 중요하게 인식되고 있음을 알 수 있었다.

IV. 요약 및 결론

이상의 도시근교지역 거주자들을 대상으로 한 설문조사

32) 가장 선호하는 주당 공동식사의 횟수는 1회가 가장 높은 비율인 46.7%, 2~3회가 30.0%, 5회 이상이 3.3%으로 나타났다. 한주희, 앞의 책, pp. 123~124

33) 한민정, 이상호, 앞의 책, p. 98

를 통해 코하우징 개념을 적용한 도시근교 주거단지에 대한 선호를 살펴보았다.

먼저, 조사 대상자들은 주로 30~40대의 남녀이고 대졸의 전문, 기술직을 가진 3~4인의 가족으로 구성된 거주자들이었다. 주거환경에 대한 사항을 살펴보면, 도시근교지역 거주자들은 대체적으로 도심과 비교하여 깨끗하고 질적으로 양호한 주거환경을 선호하여 현 거주 지역에 거주하고 있으며 74.1%가 5층 이상의 아파트에 거주하고 있다. 그리고 비교적 거주지 중심의 생활권을 유지하고 있으나 30~40%의 거주자들은 주변의 대도시나 인근 중심도시로 보통 30분에서 1시간을 걸려 통근을 하고 있는 것으로 나타났다. 또한 이들 대부분이 공동주택은 지역의 특성에 따라 개발되어야 한다는 차별화에 대한 요구사항을 가지고 있다.

공동체 형성에 대한 의식조사 결과, 이웃에 대한 기대와 이웃교류에 대해 긍정적으로 생각하고 있으며 공동체에 대한 많은 관심을 가지고 있으나 현재에 그런 이웃 관계는 유지하고 있지 못하고 있는데 그 이유는 인식부족과 공동주택이 폐쇄적으로 잘못 계획되었기 때문이라고 생각하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 공동주택의 계획에 있어서 공동체 형성을 강화할 수 있도록 계획적 고려가 절실함을 보여주는 실례라고 할 수 있다.

또한 공동주택에서 공동체 형성을 위한 고려가 필요한 원인에 대해서는 공동체 활동을 활발히 함으로써 육아나 가사노동의 감소 등 공동체 활동을 통해 얻어지는 실제적인 생활의 이점보다는 상대적으로 정서적이고 심리적인 소속감 부여와 공동체 회복에 대한 당위성에 더 많은 의미를 두고 있다고 파악된다.

코하우징의 개념에 대한 거주자들의 의식조사결과를 보면 주민의 참여나 자치관리의 측면보다는 공동체를 활성화시키는 계획적인 측면과 이웃과의 다양한 교류를 위한 공동체 시설의 확대에 대한 물리적인 측면을 더욱 중요하게 생각하고 있음이 나타났다. 현재 거주하고 있는 지역에 코하우징 개념이 적용된 도시근교 주거단지 보급의 필요를 느끼고 있으며 선호하는 개발방향을 요약해 보면 주택유형은 2~3층 정도의 저층형 연립주택으로 세대수는 10~29가구이며 개별주택의 규모는 30~39평형이다. 이는 조사 대상자들의 74.1%가 대도시와 비슷한 5층 이상의 아파트에 거주하는 사실에 비추어 볼 때 시사하는 의미가 크며 또한 실제로 이러한 주거단지가 개발된다면 전반적으로 입주의사가 높게 나타남에 따라 향후 이러한 도시근교 주거단지에 대한 잠재 소비층이 존재하며 점차 폭넓게 확대되리라 전망된다.

한편, 공동체를 견고하게 하고 이웃관계를 친밀히 할 뿐 아니라 주부들의 가사부담을 들어주고자 주민이 함께 모여 하는 공동식사에 대해서도 긍정적으로 인식하고 있으나 그 횟수는 주 1회 정도가 이상적이라 생각하고 있는데 이는 공동식사에 대해 동질의식을 강하게 하고 이웃교류를 활발히 하는 매개로 인식하고 있어 서구의 실제적 개념인 가사부담을 해소시키는 방법으로는 그다지 크게 생각하지 않음을 보여준다.

코하우징 개념의 특징이라고 할 수 있는 공동시설의 조성에 대한 사항과 이웃과의 사회적 접촉을 활성화시키는 외부 공동공간에 대한 중요도 조사 결과 공동시설 조성에 대하여는 생활지향형 공간, 연령별 복지 공간, 사교 · 문화의 공간, 관리 · 편익의 공간이 대체적으로 중요하게 인식하고 있음을 알 수 있었다. 그리고 외부공간의 계획요소에 대한 선호는 어린이 놀이터, 소공원이나 산책로, 보행자위주의 동선체계, 테니스장 등 운동시설, 중정 · 광장 같은 만남의 장소, 공동정원, 텃밭의 순으로 나타나고 있었다.

결론적으로, 도시근교지역의 거주자들에 대한 이상의 연구의 결과를 살펴보면 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 도시근교지역의 거주자들은 현 주거환경에 대해 만족하지 못하고 있는 상태이며 이에 대해 적합한 도시근교 주거단지로서의 새로운 대안으로 코하우징 개념을 적용하는 것에 대하여 긍정적으로 인식하는 것으로 나타났으며 거주의사도 높음을 알 수 있었다.

둘째, 코하우징 개념을 적용하는데 있어서 실제적인 도시근교 단지의 물리적 계획 방향으로는 주택유형은 2~3층 정도의 저층형 연립주택으로 세대수는 10~29가구 정도이며 개별주택의 규모는 30~39평형 정도로 나타나 현재의 대도시와 별 차별 없는 주거단지 계획과는 뚜렷한 인식의 차이를 알 수 있었다. 또한 공동체 활동을 활발히 할 수 있는 단지 내 공동시설과 외부 공간의 배치계획과 디자인이 이웃과의 관계 형성과 공동체 의식 함양을 위해 매우 중요한 요소로 인식되고 있으며 이러한 물리적 환경의 계획에 상당한 요구가 있는 것으로 나타났다.

셋째, 주거단지에서의 좋은 이웃관계와 공동체 형성에 대한 거주자들의 의식은 더 좋은 관계형성과 의식 함양을 바라고 있으나 실제로는 그렇지 못한 것으로 나타났으며 이를 극복하기 위해서는 물리적 계획과 환경의 개선, 그리고 자신들의 무관심 등을 극복하는 노력을 통하여 가능하다고 생각하고 있음을 알 수 있었다. 그러나 서구의 코하우징이 공동식사나 일상의 가사노동을 함께 하면서 공동체 의식을 형성하는 것과는 달리 다만 심리적인 소속감과 동질성을 공유하는 선에서 만족하는 것으로 나타나 직접적인 서구의 코하우징의 적용보다는 거주자가 선호하는 자체 공동체 프로그램을 통한 적용이 바람직하다고 파악되었다.

이제까지의 코하우징 선행연구는 주로 서구의 코하우징 사례를 조사 · 분석하여 코하우징 특성을 결과로 도출하고 이를 우리나라의 공동주택 개발에 제안하였던 것과 비교하여 본 연구는 도시근교 주거단지의 새로운 방향을 모색하기 위해 먼저 우리의 도시근교 주거지의 문제점과 우리 정부의 주택정책의 기조를 파악하고 이에 적합한 새로운 계획방향이 코하우징 개발 방향과 거의 일치하고 있는 것에 주목하여 새로운 대안으로서 코하우징 개념을 제

안한 점에 연구의 의의와 차별성이 있다고 하겠다.

본 연구의 결과를 바탕으로 추후 새로운 도시근교 주거단지에 대한 보다 구체적인 계획지침과 경제적 타당성, 주민참여나 자치관리에 대한 사회적 프로그램의 개발 등 종합적인 적용방안에 대한 보다 심도 있는 연구가 진행되기를 기대한다.

참 고 문 헌

1. 안건혁 · 김영환(1994), 2000년대를 대비한 도시정책의 방향, 국토개발연구원.
2. 서정렬 · 이우종(1997), 도시근교지역의 주거단지 개발방향에 관한 연구, 한국국토계획학회지 국토계획, 제32권 제4호.
3. 신만석 · 박인석(1998), 수도권 전원주택단지의 개발실태 및 개선방향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 제18권 제2호.
4. 박인석 · 신만석 · 황인환(1999), 전원주택단지 개발동향 및 개선 쟁점 도출 연구, 대한건축학회논문집, 제15권 제2호.
5. 이경희(2000), 공동주택 개발에 있어서 서구의 협동주택의 적용가능성에 대한 연구, 대한가정학회지, 제38권 제2호.
6. 신용재(2001), Cohousing에서 추구하는 프라이버시와 커뮤니티의 조화에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 제12권 제1호.
7. 최정신(2003), 덴마크 자치관리모델(Self-work Model) 노인용 코하우징의 디자인 특성, 대한가정학회지, 제 41권 제4호.
8. 엄도업 외 3인, 국내 단지형 전원주택의 문제점 및 개선방향에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표 논문집, p. 177
9. 한민정 · 최정신 · 이상호(2005), 덴마크와 스웨덴 코하우징의 물리적 특성에 대한 연구, 한국주거학회논문집, 제16권 제5호.
10. 한민정 · 이상호(2005), 코하우징에 적용된 커뮤니티 개념의 계획기법에 대한 연구, 한국주거학회논문집, 제16권 제6호.
11. 김기택(1995), 전원주택단지 조성방안에 관한 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문.
12. 서정렬(1997), 수도권 도시근교주택개발의 문제점과 개선방안에 관한 연구, 경원대학교 박사학위논문.
13. 박선규(1997), 수도권지역 단지형 전원주택 개발실태 분석 및 개선방향에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문.
14. 류현아(2001), 교외형 주거단지 개발방향에 관한 연구, 고려대학교 석사학위논문.
15. 유수훈(2003), 지역특성을 고려한 환경친화적 공동주택의 영향인자 분석에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문.
16. 한주희(2005), 맞벌이 가족을 위한 한국형 코하우징 계획안, 가톨릭대학교 박사학위논문.
17. 홍서정(2005), 한국 농촌형 코하우징의 계획, 가톨릭대학교 석사학위논문.
18. 주거학 연구회(2000), 새로 쓰는 주거문화, 교문사.
19. 주거학 연구회(2000), 더불어 사는 이웃 세계의 코하우징, 교문사.
20. 국토개발연구원(1990), 도시근교 산지 · 구릉지의 효율적 활용방안 연구.
21. 대한주택공사(1996), 균형적 지역개발을 위한 도농통합형 신 주거단지 개발사업 방안.
22. 박광재(2000), 아파트 공동체 실현을 위한 방안 연구, 대한주택공사.
23. 박재길 · 이동우(2002), 도 · 농통합형 정주기반 형성과 농촌의 계획적 정비, 국토연구원.
24. 대한주택공사(2003), 도농통합형 주거단지 계획방향 설정에 관한 연구.
25. 건설교통부 국토계획연구원(2005), 제4차 국토종합계획 수정계획안(2005~2020).
26. Dick Urban Vestbro (2000), From Collective housing to Cohousing, Journal of Architectural and Planning Research Vol. 17 No. 2, Summer.
27. Han, Min Jeong, Kim, Jin Woo, Lee, Sang Ho (2004), The Study on the Characteristics of Site Planning for the Improvement of the Sense of Community in Cohousing, AIDIA Journal, Vol. 4.
28. Han, Min Jeong, Choi, Jung Shin, Lee, Sang Ho (2005), A Study on the Characteristics of Planning Factors Applied to Cohousing in USA, AIDIA Journal, Vol. 5.
29. Kathryn McCamant & Charles Durrett (1994), Cohousing, Ten Speed Press.
30. 통계청(2005), 전국가구 월평균 가계수지, www.nso.go.kr
31. 통계청(2005), 인구주택 총조사 표본조사 원시자료(통근, 통학편), www.nso.go.kr

(接受: 2007. 9. 29)