

도시형 코하우징 관심자의 거주요구

Dwelling Needs of Residents Interested in Urban Cohousing

박혜선*

Park, Hye-Sun

하미경**

Ha, Mi-Kyoung

Abstract

The purpose of this study is to gain an in-depth understand of the dwelling needs of residents who are interested in Cohousing. To do this, we interviewed 18 urban residents who wanted a community life; investigated consciousness of neighbor relationships; and analyzed their consciousness of Cohousing residences, preference types, and spatial needs. At first the research has revealed that the neighbor relationships of the participants were not very close and that there was a difference in awareness levels between a 'good neighbor' and 'strange neighbor' with regard to neighbors, though all of the participants required a vitalization of these relationships. Second, Cohousing residence types could be divided into the 'life preferred type' and 'space preferred type', depending on the differences of pursued dwelling interests. These could be further segmented into the 'leisure life preferred type' and 'daily life preferred type', 'public space preferred type' and 'individual space preferred type'. Thirdly, preferences for Cohousing types varied depending on differences in priority with regard to important concepts of the social-physical environment (e.g., community property, effectiveness, naturalness, economic feasibility, and individuality). Finally, we found that the greatest needs were for public gardens and exercise space as aspects of the common spaces. Agreements pertaining to special use were considered as most important during the design process of the common spaces.

Keywords : Cohousing, Dwelling Need, In-depth Interview

주요어 : 코하우징, 거주요구, 심층면담

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

한국은 1960-1980년대 경제개발과 함께 도시로 인구와 산업이 집중되면서 급속한 도시화¹⁾과정을 겪었다. 도시화는 근대화와 직결되어 국가적 성장의 기반을 가져왔으나 거주환경의 악화와 전통적 이웃관계 및 가족주의 해체라는 문제를 야기 시켰다. 이 시기의 주택정책은 도시주택 부족을 해결하기 위해 아파트의 대량공급에 치중하였으며, 결과적으로 주택의 양적확충이라는 성과를 이루었다. 그러나, 표준화된 유닛과 개인주호중심의 개발로 인해 주거문화는 획일화되고 개인주의적 생활방식이 심화되었으며, 도시거주민의 공동체의식은 붕괴되었다(Han & Lee, 2007).

최근 도시거주민들은 이러한 획일화되고 공동체가 부재한 주거문화에 대한 문제점을 인식하고, 변화를 모색하고 있다. 대표적으로, 마을공동체 중심으로 개발되기 시작한

코하우징(Cohousing)²⁾은 공동체를 통한 생활과 공간의 공유로, 현대인의 인간적 소외와 개인주의 생활방식을 극복하고, 질적인 사회적·물리적 환경을 얻을 수 있는 대안적 주거로 그 시사점이 매우 크다.

연구자들은 코하우징의 이상적인 주거환경에 주목하여 1990년대 초 국내 소개 후 활성화를 위한 거주자 의식조사연구를 다수 수행하였으며, 그 결과 국내 거주자들은 공동체의 필요성과 코하우징의 입주에 대해 긍정적인 것으로 파악되었다(Han, 2005; Choi, 2007; Han & Lee, 2007). 그러나 주로 설문방법으로 조사되어 전반적인 경향파악에는 유리하나 거주자의 구체적인 선호와 요구를 파악하기에는 한계가 있다. 코하우징은 경험해보지 않은 새로운 주거방식으로서, 일반거주민 대다수가 희망한다고 볼 수 없으며, 무엇보다 '공동체'라는 사회적 이상과 '거주'라는 개인적 생활을 함께 다루고 있어, 현실적인 개발을 위해서는 거주희망자들의 구체적인 선호와 요구를 심층적으로 파악하는 것이 매우 중요하다.

*정회원(주저자), 연세대학교 이학박사

**정회원(교신저자), 연세대학교 실내건축학과 교수

Corresponding Author: Mi-Kyoung Ha, Dept. of Interior Architecture & Built Environment, Yonsei Univ., 134 Sinchon-dong, Seodaemun-gu, Seoul, Korea E-mail: mkha@yonsei.ac.kr

이 논문은 박혜선의 박사학위 논문의 일부를 토대로 수정·보완한 연구임.

1) 도시계획 현황 통계(2010)에 따르면 전체인구 중 도시지역 거주 인구는 4,593만명으로서 그 비율(도시화율)은 90.9%로 나타났다. 결과적으로 한국은 전체 인구의 대부분이 도시지역에 거주하는 도시 중심사회로 변모하였다.

2) 대표적인 사례로는 서울 성미산마을의 '소행주'와 부산 대연동의 '일오집'이 있다.

따라서 본 연구는 ‘코하우징’과 같은 공동체 주거에 관심 있는 도시거주자를 대상으로 코하우징에 대한 거주요구를 심층적으로 조사·분석하는 것을 목적으로 한다. 구체적으로는 첫째, 대상자들의 이웃관계 의식을 조사하고 둘째, 코하우징에 대한 거주의를 파악하며 셋째, 이상적으로 생각하는 코하우징 유형에 대한 선호를 분석한 뒤 넷째, 공동공간에 관한 요구를 파악하고자 한다. 최종적으로 조사결과 및 분석에 따른 국내 도시형 코하우징의 계획방향을 제안하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구는 코하우징이라는 특정한 주거양식에 대한 선호 및 요구를 거주자들의 언어를 통해 구체적으로 파악하고자 심층면담방법으로 진행되었다.

면담조사의 참여자 선정방법은 목적표집(*purposeful sampling*)으로서, 평소 공동체 생활이나 코하우징에 관심이 있는 도시거주자로 한정하였다. 참여자 표집은 지인들에게 연구의도를 알리고 소개받은 참여자를 통한 눈덩이 표집방법과 인터넷을 통한 무작위 표집방법³⁾이 함께 진행되었다. 조사기간은 2013년 8월 26일부터 10월 4일까지, 총 18인을 대상으로 진행되었다. 면담은 반구조화 면담(*semi-structured interview*)을 실시하였으며, 미리 준비한 구조화된 질문을 한 다음 좀 더 풍부한 정보를 위해 개방형 질문을 사용하여 보다 자유로운 형태의 응답자의 의견을 수집하였다. 조사내용은 이웃관계 의식, 코하우징 거주 의식, 코하우징 유형 선호, 공용공간의 공간적 요구로 구성되었다<Table 1>.면담시간은 1시간 30분에서 2시간 30분 정도 소요되었으며, 자료 처리 및 분석방법은 참

Table 1. Interview Contents

Categories	Content
General characteristics	Social-demographical characteristic Gender, Age, Education, Monthly income, Job, Family status, Form of income
	Residential-environmental characteristic Region, Type of house, Housing area, Ownership, Period of residence
Consciousness of neighbor relationship	Neighbor relationship status Satisfaction, Need to activate
Consciousness of Cohousing residence	Intention to live, Expectations to Cohousing residence
Preference of Cohousing type	Resident composition, Development main agent, Ownership, Number of households, House type, Construction method
Requirement for common space	Required common space ⁴⁾ , Considerations of planning for space, Management to common space, Operation to common meal

3) 코하우징 코디네이터 회사인 ‘소통이 행복한 주택’의 공식블로그를 통해 면담조사내용을 소개한 뒤 연구 참여자를 모집하였다.

여자의 동의하에 면담내용을 녹취 후 문서로 정리한 뒤, 의미 있는 내용을 추출하여 분석에 사용하였다.

II. 이론적 고찰

1. 코하우징의 특징 및 유형의 발전

개념적으로 코하우징은 ‘Co’와 ‘housing’의 복합어로서, ‘Co’는 ‘Collective’, ‘Cooperative’, ‘Community’의 ‘공동, 상호, 동등, 집합, 함께’ 등의 의미를, ‘housing’은 단순히 집합주택, 연립주택 등의 주거 형식뿐이 아닌 주거의 계획이나 생활의 방식을 의미하며, 일반적으로 ‘참여’와 ‘공생’을 특징으로 하는 집합주거의 총칭으로 부른다(Nakamura, 2011). 본 연구에 사용된 ‘코하우징’의 의미는 ‘독립된 개인주택 외에 공동체가 함께 사용하는 실내외공간이 있으며, 주택 개발 및 유지관리가 거주자 참여로 이루어지는 주거 형태’이다. 유사한 개념으로 콜렉티브하우스, 협동주택, 코퍼레이티브주택, 공유주택, 공동체주거, 협동조합주택 등 여러 용어가 사용되고 있으나, 2000년 이후 스칸디나비아와 미국사례가 다수 소개되면서 국내에서는 ‘코하우징’이라는 용어를 가장 일반적으로 사용하고 있다(Park, Lee, & Ryu, 2013).

주거공동체를 지향하는 코하우징은 독특한 ‘사회적 특징’과 ‘물리적 특징’을 가지고 있다. 코하우징의 핵심인 ‘사회적 특징’은 1) 주거단지의 개발, 계획 및 관리에 이르는 전 과정에 이르는 적극적인 ‘거주자 참여’ 2) 커뮤니티 지향의 ‘공동체 생활’이다. ‘거주자 참여’와 ‘공동체 생활’의 원칙은 일상적인 상호부조, 공동육아, 공동가사, 노인돌봄 활성화를 바탕으로 주거단지의 개발 및 계획과정의 거주자참여, 코하우징의 공동관리, 민주적인 공동의사결정, 공동식사를 중심으로 하는 다양한 공동체 활동 등으로 구체화된다.

사회적 특징의 과정인 동시에 결과인 ‘물리적 특징’은 1) 공동체 생활을 도모할 수 있는 다양한 ‘공용공간의 활성화’ 2) 거주자들의 다양하고 자율적인 요구에 부응하는 ‘개별주호의 융통성 및 다양성’이다 (Park & Ha, 2013). 가장 전형적이며 이상적인 코하우징의 물리적 구성은 여유 있는 대지위에 독립적으로 건축된 ‘공동생활시설’과 저층연립주택형의 ‘개별주호’로 받아들여진다(Han & Lee, 2007). 계획개념으로 커뮤니티의 중요성이 강조되나 주거공간의 기본원칙인 프라이버시확보를 전제로 하며 (McCarnant & Durrett, 2011), ‘커뮤니티’와 ‘프라이버시’라는 상반되는 계획개념의 적절한 조화가 매우 중요하다 (Shin, 2001).

4) 코하우징 공용공간은 Han, M. J., Choi, J. S., & Lee, S. H.(2005) 연구를 바탕으로, 총 16개 공간으로 연구자가 재구성하였다. 필요공간에 대한 조사방법은 리커트 5점 척도를 통한 공간별 필요도 조사와 개인적으로 가장 필요로 하는 공간 3개소에 대한 우선순위조사를 병행하였다.

코하우징은 각 나라의 풍토와 사회적·문화적 배경, 공동체 의식 특성을 바탕으로 ‘참여’와 ‘공생’이라는 원칙을 공유한 채, 다양한 유형으로 발전되었다.

코하우징 유형은 사회적 특징인 거주자구성, 개발주체, 소유·관리형태과 물리적 특징인 입지, 세대규모, 주택유형, 건설방법에 따라 분류할 수 있다<Table 2>.

Table 2. Classification of Cohousing Type

	Categories	Type
Social Characteristic	Resident composition	Integrated type, Specialized type
	Development main agent	Resident-lead type, Company-lead type Public institution-lead type
	Ownership	Self-ownership type, Rental type, Joint-ownership type, Combined type
	Management	Serviced type, Self-work type Serviced & Self-work type
Physical Characteristic	Location	Rural type, Suburban type, Urban type
	Number of households ⁵⁾	Small size type (up to 10) Medium size type (11-30) Large size type (over 31)
	House type	Detached house type, Row house type Multi-family house type, Apartment type
	Construction method	Newly built type, Remodeling type

최초의 코하우징은 취업주부의 가사노동 경감을 위해 유료서비스를 제공하는 ‘위탁관리형’(serviced model)으로 ‘공공기관주도’하에 스웨덴에서 개발되었으며, 건설비용 및 위탁서비스비용 절감에 유리하도록 ‘대규모’의 ‘아파트형’으로 건설되어 ‘연령·계층 통합형’ 거주자에게 ‘임대’로 제공되었다. 이후 공동체의 삶의 질을 위한 코하우징이 ‘자치관리형’(self-work model)으로 덴마크에서 ‘거주자주도’로 개발되었으며, 공동체 운영에 유리하도록 ‘중규모’ 이하의 ‘연립주택’으로 건설되어 ‘연령·계층 통합형’ 거주자에게 ‘자가소유’ 형태로 분양되었다⁶⁾. 이후 덴마크에선 ‘연령특화형’인 노인용 코하우징과 주택조합을 통한 ‘공동소유형’이 개발되어 활성화되었다(Han, Choi & Lee, 2005). ‘개발회사주도형’ 코하우징은 미국에서 본격적으로 활성화되었으며, 다수의 ‘연립주택형’과 도심내 비주거건물의 ‘리모델링형’ 코하우징이 ‘중규모’로 개발되었다(Cho & Choi, 2011). 일본은 ‘거주자주도’의 ‘연립주택형’ 코퍼레이트주택, ‘공공기관주도’의 ‘아파트형’ 콜렉티브주택, ‘개발회사주도’의 대규모 주상복합건물내 일부공간을 사용하는 코하우징까지 다양한 유형의 발전을 보였다(Nakamura, 2011). 한국은 최근 도심 공동체마을 중심으로 ‘다세대주

5) 코하우징의 규모는 학자에 따라 분류기준에 차이가 있으나, 본 연구에서는 McCarnant & Durrett(2011)의 기준과 선행연구의 거주자 선호규모를 참조하여 재 구성하였다.

6) 스웨덴과 덴마크의 코하우징 유형의 차이는 이후 다양한 유형 발전의 기본 틀이 되었으며, 주거의 효율에 치중한 전자를 ‘고전적 코하우징’, 주거의 질에 집중한 후자를 ‘현대적 코하우징’이라 부른다.

택형’ 코하우징이 ‘거주자주도’ 또는 ‘개발회사주도’로 개발되었다.

각각의 코하우징 유형은 ‘주거의 효율’과 ‘주거의 질’이라는 개발목적의 차이에 따라 규모·소유·관리형태가 달라지며, 개발지의 입지에 따라 주택유형 역시 달라진다. 이러한 각 유형의 특징에 따라 코하우징의 사회적·물리적 특징이 유형별로 차이가 있으며, 특히 ‘공용시설’과 ‘공동체 활동’의 활성화 정도에 차이가 있다(Park & Ha, 2013).

2. 코하우징 거주자 의식에 관한 선행연구

코하우징에 대한 국내 선행연구는 1) 사례의 소개 및 분석에 관한 연구를 시작으로 2) 국내 거주자의 의식 조사연구 3) 코하우징 개념의 건축적 적용에 관한 연구 4) 계획기법 및 계획요소에 관한 연구 5) 다양한 거주자 유형별 코하우징 개발에 관한 연구 6) 주민참여 활성화를 위한 연구로 발전하였다. 이 중에서 거주자 의식 조사연구는 예비노인, 한부모가정, 맞벌이가구를 대상으로 이웃관계 현황 및 공동체 삶에 대한 의식과 함께 코하우징에 대한 인지 현황과 거주의사, 유형 및 공간의 선호 파악에 중점을 두었다<Table 3>.

선행연구 분석결과를 요약해보면 국내 거주자의 이웃관계 친밀도는 전반적으로 낮으며, 이유로 ‘이웃교류에 대

Table 3. Review of Precedent Research about Perception Survey

Researcher	Data collection (Method & object)	Contents of investigation
Lee, O. K. & Kwon, O. J. (2002)	-Questionnaire -342 persons with the age 40 & older	1. Necessity of senior Cohousing 2. Preferred planning characteristics of senior Cohousing 3. Preference of common space 4. Opinion for development of a senior Cohousing in Korea 4. Intention to live in senior Cohousing
Choi, J. S. (2004)	-Intensive interview -4 women head of single-parent family	1. Most difficulty as a head of single-parent family 2. Opinion for supportive life of Cohousing 3. Expectation as housing alternative 4. Intention to live in Cohousing
Han, J. H. & Choi, J. S. (2005)	-Directive interview (questionnaire) -30 wives from dual income families	1. Perception of Cohousing (childcare facility, common space, resident participation, necessity of cohousing, intention to live) 2. Requirement for Cohousing (housing site environment, common house, private dwelling)
Choi, J. S. (2007)	-Questionnaire -1006 persons with the age 50s	1. Perception of senior Cohousing 2. State of moving to Cohousing 3. Advantage & disadvantage of Cohousing life 4. Preference of common life
Park, H. S. (2014)	-Questionnaire -168 persons	1. Status of neighbor relation 2. Intention to live in Cohousing 3. Preference type of Cohousing

한 시간과 욕구의 부족’, ‘단위주택의 폐쇄적 계획’이 지적되었다. 반면, 이웃관계 활성화 및 공동체 주거의 필요도는 비교적 높은 것으로 나타나, 공동체적인 삶에 관심이 있으면서도 현실적으로는 공동체적 삶을 실현하지 못하는 모순적인 의식을 가지고 있었다.

코하우징에 대한 거주의사는 맞벌이가구를 면접조사한 Han(2005)의 연구에서는 코하우징 입주에 대해 83.3%가 긍정적인 반면, 일반가구를 설문조사한 Park(2014)의 연구에서는 28.1%만이 긍정적으로 나타나는 등 연구자에 따라 정도가 다르게 나타났으나, 대부분의 연구에서 과반수 이상이 코하우징 거주에 긍정적인 것으로 나타났다. 또한 Kwak, Choi & Kwak(2007)의 연구에 따르면 연령이 높은 그룹일수록, 가족주기단계가 높을수록, 교육수준이 낮을수록 공동체 의식이 높으며, 공동체 의식이 높은 집단이 코하우징에 입주할 의사가 높은 것으로 나타났다. 주거 가치 중에는 전통지향적 주거가치가 높을수록 코하우징의 입주의사가 높은 것으로 나타났다(Cho et al., 2007). 코하우징의 선호유형으로는 대도시 근교, 10-29가구, 2-3층의 연립주택의 선호가 높고 대부분 개인소유를 희망하였으나 거주자 구성에 대해서는 ‘일반인’, ‘유사연령’, ‘사적관계’ 등 다양한 선호를 보였다. 공동생활공간에 대해서는 프라이버시가 비교적 덜 노출되는 운동공간, 휴식공간, 취미활동공간에 대한 선호가 높은 반면, ‘사적활동’으로 간주되는 공동식사공간에 대한 선호가 가장 낮았다 (Han, 2005; Choi, 2007; Han & Lee, 2007).

결과적으로 우리나라 거주자들은 개인적 프라이버시 지향성이 강하여 코하우징의 특징인 공동활동과 공동생활공간에 대한 인식이 낮으므로, 이러한 거주자 의식을 반영한 접근이 필요하다고 할 수 있다. 그러나 이러한 결과는 코하우징 거주에 관심 있는 거주자가 아닌 일반인의 의견이라는 한계를 지니며, 현실적 개발을 위해서는 희망자를 대상으로 다양한 연령, 가족구조, 경제적 특성 등에 따라 다르게 나타나는 코하우징 거주에 관한 생활적·공간적 선호와 요구의 차이를 보다 심층적으로 분석하는 것이 필요하다.

III. 조사결과 및 분석

1. 면담조사 참여자의 일반적 특성

참여자의 사회인구학적 특성은 연령대, 가족구성, 소득 및 직업 면에서 다양하였으며, 성별은 여성이 많고, 학력은 대졸이상의 고학력이 많은 것으로 나타났다. 특히 가족구성은 자녀가구를 비롯하여 부부, 독신, 한부모, 사별 등 매우 다양하여 현재 우리나라의 ‘가족구조의 다양화’ 현상을 반영하고 있었으며, 기혼가정 10명 중 5명이 맞벌이가정이었다. 주거환경적 특성으로 거주지는 대부분 서울이고, 주택유형은 모두 공동주택으로서 아파트, 다세대주택, 오피스텔이었으며, 주택면적, 소유형태, 거주기간은 다양하였다<Table 4>.

2. 이웃관계 의식

이웃관계에 대하여 면담한 결과, 참여자는 대부분 이웃과 친밀하지 않았으며 현 이웃관계에 대해 불편함을 느끼지는 않았으나 관계 활성화의 필요성을 느끼고 있었다. 이러한 결과는 기존의 선행연구 결과와 일치하였으나, 심층면담 결과 참여자간 ‘이웃’에 대한 뚜렷한 의식 차이가 있었다<Table 5>.

대부분의 참가자들은 ‘이웃’을 물리적 거리와 정서적 거리가 가까운 ‘이웃사촌’으로 생각하며, 가까워 져야 하나 현재 그렇지 못한 대상으로 여기고 있었다. 이 경우 이웃간 가까워지지 못하는 가장 큰 이유는 물리적인 공용공간의 부재와 공용공간 이용시간의 차이로 인한 ‘마주침의 기회 부족’이었다. 또한 다른 사회관계에 비해 상대적으로 ‘관계형성에 대한 소극적 태도’가 이웃관계형성의 장애가 되었으며, 이웃관계가 형성되었다 하더라도 가족구성·생활방식의 차이 등 ‘공통 관심사의 부재’로 인해 관계발전이 어려웠다. 이러한 관계에 대해 “사는데 불편함이 없으니까”라는 이유로 만족하거나, “사람간의 친밀감이 없어서” 불만이라는 의견이 모두 있었다. 만족감의 차이에도 불구하고 이웃관계 활성화에 대하여는 전통적 이웃관계가 주는 ‘사람 사는 맛’, ‘상부상조’의 필요를 느끼고 있었다.

“만날 공간이 전혀 없어요. 각자 계단이 다 있어요. 아무래도 뭔가가 공간이 있다고 그러면 만나겠죠. 그러다 보면 서로 얘기를 하게 되고……. 근데 전혀 만날 시간, 공간이 없다면 만나라는 그 자체를 생각을 안 하는 거죠.”(50D-1)

“입구는 같은데, 거의 마주치는 일이 없어요. 서로 생활 패턴자체가 다른 거 같아요.”(30S-2)

“나이대가 차이가 많이 나니까 친해지지 않는 거 같아요. 저희처럼 아이가 어린집이 아니면, 아이가 다 크니까 공통사가 없으니까 인사정도만 하게 되지 굳이 말을 섞게 될 게 없는 거 같아요.”(20D-1)

반면 ‘이웃’을 물리적으로만 가까운 대상으로서 받아들이며, 정서적으로 가까운 필요가 없는 ‘타인’으로 인식하는 그룹이 있었다. 이 경우는 이웃을 자신과는 상관없는 ‘남’이라 생각하고, “검증되지 않은” 누군가와 “옆에 산다는 이유만으로” 친밀하게 지낼 필요를 느끼지 않는 경우로서, ‘익명의 이웃에 대한 부정적 인식’으로 인해 공용공간 확보에도 불구하고 관계형성이 이루어지지 않았다. 이러한 이웃관계 의식은 비록 소수이나 주로 30-40대 연령층, 독신과 자녀가구 모두에게서 나타났다. 이들은 보다 믿을 만한 사람들과 이웃으로 모여 살기위해 ‘코하우징’이 필요하다고 생각하고 있었다.⁷⁾ 또한 현재의 낮은 이웃관계에 대해 “프라이버시를 확보할 수 있어서” 만족하고 있었으나 ‘이웃 간 분쟁 시 원활한 해결’ 등 현실적 문제

7) 이러한 결과는 공동체 의식이 높을수록 코하우징 거주 의사가 높게 나타난 Kwak, Choi, & Kwak(2007)의 연구 결과와는 차이가 있다.

Table 4. General Characteristics of Interviewees

n=18

No.	Code	Socio-demographic characteristics							Residential environment characteristics					
		Gender	Age	Education	Monthly income (million)	Job	Family status	Form of income	Region of residence	Type of house	Scale of house (py)	Ownership	Period of residence	
1	30S-1	F	31	College graduates	under 2	Graduate student	Unmarried/ Alone	-	Seoul	Officetel	10-19	Self-ownership	under 3	
2	40D-1	F	41	Graduate school	over 6	Researcher	Married/ 2 children	Double-income	Seoul	Apartment	50-59	Parent-ownership	over 10	
3	30D-1	F	36	Graduate school	2-3	Owner-operator	Married/ 1 child	Double-income	Yongin	Multi-family house	40-49	Self-ownership	3-5	
4	40D-2	M	42	College graduates	2-3	Office worker	Married/ Couple	Single-income	Pyeongtaek	Apartment	20-29	Rent (yearly)	under 3	
5	40D-3	F	45	Graduate school	over 6	Housewife	Married/ 2 Children	Single-income	Seoul	Apartment	30-39	Rent (yearly)	over 10	
6	60D-1	F	69	College graduates	3-4	Housewife	Married/ Couple	Single-income	Seoul	Apartment	40-49	Self-ownership	over 10	
7	70D-1	F	73	College graduates	3-4	Housewife	Married/ 1 child	Single-income	Sungnam	Apartment	50-59	Self-ownership	over 10	
8	30S-2	M	35	College graduates	over 6	Office worker	Unmarried/ With parent	-	Seoul	Multi-family house	30-39	Rent (yearly)	5-10	
9	30S-3	M	33	College graduates	under 2	Graduate student	Unmarried/ Alone	-	Seoul	Officetel	under 10	Rent (yearly)	under 3	
10	20S-1	M	25	College graduates	under 2	Career applicant	Unmarried/ Alone	-	Seoul	Multi-family house	under 10	Rent (yearly)	under 3	
11	50S-1	F	50	High school graduates	under 2	Real estate agent	Divorced/ 1 child	-	Seoul	Multi-family house	10-19	Rent (yearly)	5-10	
12	40D-4	F	43	College graduates	over 6	TV writer	Married/ 2 children	Double-income	Seoul	Apartment	20-29	Self-ownership	5-10	
13	60D-2	F	61	Middle school graduates	4-5	Housewife	Married/ 2 children	Double-income	Seoul	Multi-family house	30-39	Self-ownership	over 10	
14	20S-2	F	29	College graduates	under 2	Graduate student	Unmarried/ Alone	-	Seoul	Officetel	10-19	Rent (monthly)	under 3	
15	70S-1	F	71	Graduate school	3-4	Housewife	Widowed/ Alone	-	Suwon	Apartment	30-39	Self-ownership	3-5	
16	70D-2	F	70	College graduates	3-4	Housewife	Married/ Couple	Single-income	Suwon	Apartment	40-49	Self-ownership	over 10	
17	20D-1	F	27	College graduates	2-3	Freelancer designer	Married/ 1 child	Double-income	Seoul	Row house	10-19	Rent (yearly)	under 3	
18	40S-1	F	42	Graduate school	3-4	Owner-operator	Unmarried/ alone	-	Seoul	Apartment	20-29	Rent (yearly)	under 3	

해결을 위해서는 약간의 관계 활성화가 필요하다고 생각하였다.

“만날 수 있는 공간은 있어요. 하지만 전혀 대화 안 해요. 인사할 필요성을 못 느끼죠. 왜냐면 남인데……. 이웃 아니에요. 남이에요.”(30S-1)

“바쁘는데, 내가 나를 위해 생활하고, 가족을 위해 생활하고, 아는 사람, 지인들하고 어울려 살기도 바쁘는데 근데 아무도 모르는 타인을 옆에 산다는 이유만으로 친하게 지내고 싶다는 생각조차 안 해보았어요.”(30D-1)

“나는 그래서 코하우징을 원하는 거야. 나는 내가 원하는 사람과 살고 싶지 불특정다수하고는 얽히고 싶지 않다는 거야.”(40S-1)

3. 코하우징 거주 의식

참여자들은 향후 도시 내에 코하우징이 개발 될 경우, 모두 보통이상의 거주의사를 가지고 있었으며, 구체적인 계획을 가진 참여자도 있었다⁸⁾. 기존 주거유형과 다른 코하우징의 거주를 통해 어떤 이득을 얻고자 하는지 알아보기 위해 코하우징 거주시 가장 우선적으로 생각하는 기대사항을 조사하였다. 참여자들은 공통적으로 코하우징 거

8) 면담 전 참여자에게 ‘코하우징’의 의미에 대해 설명하였다. 용어 자체가 생소한 경우는 있었으나, 거주형태 대하여는 모두 잘 알고 있었으며, 참여자 선정시 공동체 생활에 관심 있는 거주자로 한정할 결과 대부분 거주의사가 높게 나타났다.

Table 5. Consciousness of Neighbor Relationship

Category	Contents	
General status of neighbor relations	Low-relationship with neighbor No discomfort Need to activate neighbor relations	
Perception of neighbor	‘Good neighbor’, Physical & Emotional proximity 20S-1, 20S-2, 20D-1, 30S-2, 30S-3, 40D-1, 40D-2, 40D-3, 50S-1, 60D-1, 60D-2, 70S-1, 70D-1, 70D-2	‘Stranger’, Physical proximity 30S-1, 30D-1, 40S-1, 40D-4
Reasons to low-relationship	-Lack of opportunity to meet neighbors -Lack of desire to form relationships -Absence of common interest	-Negative perception of their anonymous neighbors
Reasons to satisfaction or dissatisfaction	Satisfaction: -No damage, No discomfort dissatisfaction: -No Intimacy	Satisfaction: -Privacy guaranteed
Reasons to activate	Emotional reason: -Need to intimacy with neighbors -Need to mutually dependent relations	Realistic reason: -Effectively solving disputes between neighbors

주시 장점으로 ‘이웃과 친목관계 형성’을 전제로 받아들이고 있었으며, 그 외 추구하는 거주 이익의 차이에 따라 ‘생활우선추구형’, ‘공간우선추구형’으로 구분 할 수 있다 <Table 6>.

‘생활우선추구형’은 친밀한 이웃관계를 바탕으로 공동체의 생활이 주는 이익을 우선적으로 추구하는 형태로서 어떠한 생활을 공동체가 함께 나누느냐에 따라 ‘여가생활추구형’과 ‘일상생활추구형’으로 세분화 할 수 있다. ‘여가생활추구형’ 참여자들은 공동체와 여가활동을 함께하며 ‘즐거움’을 나누고자 하였으며, 독신거주자들 경우 많이 나타났다. 개인생활의 프라이버시는 보장하되, 스포츠활동 및 취미활동에 대한 요구가 특히 높았다. ‘일상생활추구형’ 참여자들은 일상생활에 대한 공동체간의 지원을 통해 ‘어려움’을 나누는 생활을 가장 큰 장점으로 지적하였다. 주로 자녀양육 가구와 맞벌이 가구, 한부모가구에서 나타났으며, 가사 및 양육에 도움을 받는 환경에 대한 요구가 높았다.

“같이 여가를 즐기며 살고 싶어서……. 같이 운동 좋아하는 사람들과 운동을 하러 다니고 영화를 좋아하는 사람들과 영화를 보러 다니고…….”(40S-1)

“같이 만나서 여행을 간다든가, 운동을 한다든가, 등산을 한다든가…….”(70S-3)

“교육에 관한 정보공유, 집에 아무도 없을 때 애들 봐주기, 급할 경우에 서로 도울 수 있잖아……. 김치 담그기, 밥 없을 때 밥 얻어오기, 반찬 남으면 나누어 먹기…….”(40D-1)

“우린 너무 독립된 공간에서만 생활하니까 아이가 이웃에 대한 이해력이 굉장히 부족해요. 그런데 만약에 코하우징에서 어울려 산다 그러면 조금씩 부딪히면서 이해가 되

잖아요. 사람은 마주치면서 그 사람을 알게 되고…….”(50S-1)

‘공간우선추구형’ 참여자는 코하우징 주택의 물리적 특징의 장점에 주목하는 형태로서, 공동체를 위한 다양한 ‘공용공간’과 주민참여를 통한 개성적 ‘개별주택’에 대한 관심의 차이에 따라 ‘공용공간추구형’과 ‘개인공간추구형’으로 다시 세분화 할 수 있다. ‘공용공간추구형’ 참여자들은 공간을 공동체가 공유함으로써 생기는 ‘경계성’에 주목하여 비용절감과 여유로운 공간 확보를 추구하며, 무주택자와 소규모주택거주자들이 많았다. ‘개인공간추구형’ 참여자는 주택의 계획단계에서 거주자 참여를 통해 표준화된 평면에서 벗어난 개별주호의 ‘개성’에 관심이 있었으며, 가족구성이나 라이프스타일에 따라 자신의 요구가 반영되는 주택을 희망하였다.

“1인 주거에 살다보니 집이 너무 작아요. 근데 이런 거 (코하우징)하면 거실의 공간은 생겨날 거 같아서……. 진짜 내 집은 작지만 중간에 뭔가 그런 게(거실) 있으면 비용은 절감될 거 아녜요.”(30S-1)

“아파트나 기존의 집들은 여러 사람의 욕구를 충족해야 하니까 정해진 평면에 의해서 있는 거잖아요. 그런 게 아니라 처음부터 의견을 맞춰서 원하는 대로 가능할거 같아서…….”(20D-1)

Table 6. Consciousness of Cohousing Residence

Category	Contents	
Intention to live in urban Cohousing	have intention to live above average	
Expectation to cohousing	Life preferred type Leisure life preferred type 20S-1, 20S-2, 30S-2 30S-3, 30D-1, 40S-1 40D-4	Playful community life (sport, hobby etc.)
	Daily life preferred type 40D-1, 40D-2, 60D-1	Supportive community life (housework, child-care)
	Space preferred type Common space preferred type 30S-1, 40D-3, 60D-2, (Cost sharing) 70S-1, 70D-1, 70D-2	Economical space
	Private space preferred type 20D-1, 50S-1	Characteristic space (Participation design)

4. 코하우징 유형 선호

참여자들이 선호하는 도시형 코하우징 유형은 희망하는 공동체 관계의 특성, 개발·운영 특성, 물리적 공간 특성에 대한 의식에 따라 차별적인 선호가 나타났다<Table 7>.

코하우징의 ‘거주자구성’에 대해 모두 동일한 연령대·가족구성으로 특화된 구성을 선호하였으나, 공동체 생활에서 얼마나 깊은 이웃 관계를 희망하느냐에 따라 ‘일반인’ 또는 ‘지인’이라는 차이가 있었다. ‘일반인’ 선호 경우는 익명성을 바탕으로 비교적 낮은 수위의 공동체 관계를 선호하고 이웃을 통해 다양한 삶을 경험하고자 하

였다. 주로 20-30대 독신과 60대 이상의 참여자에게서 의견이 있었다. 이러한 결과는 20-30대 독신은 인생 초반기에 다양한 삶과 새로운 관계에 대한 호기심으로서 자신의 인생에 도움과 자극이 될 만한 새로운 이웃을 필요로 하며, 60대 이상은 오랜 인생 연륜으로 관계 형성의 부담감이 상대적으로 적어 타인과의 이웃이 될 준비가 되어 있는 것으로 해석할 수 있다. 반면 ‘지인’을 선호하는 경우는, 친밀감을 바탕으로 깊은 수위의 공동체 생활을 추구하였다. 이들은 인생에서 왕성한 사회적 활동시기에 사회관계가 어느 정도 완성되어 관계 확장보다는 기존관계의 깊이를 더하고 형식적 관계가 아닌 실질적 도움을 줄 수 있는 이웃을 필요로 한다고 해석할 수 있다.

“나와 비슷한 연령의 다양한 사람, 직종, 취미의 사람과 살고 싶어요. 다양하면 좋으니까.”(30S-1)

“이미 아는 사람을 만난다는 것도 스트레스 인거 같아요. 또 뜻이 맞는 사람 누구든지……. 처음에는 힘들 수도 있지만 좀 시간이 지나면 서로 새로운 친구가 될 수도 있으니까 그게 좋은 거 같아요.”(30S-2)

“다른 세대하고 같이 살면 좋겠는데 젊은 친구들이 싫어하니까. 너무 세대차가 나지 않는 유사 세대가 좋을 거 같애. 나는 젊은 애들하고 같이 있고는 싶지.”(70S-1)

“분양공고로 추첨이든 경쟁으로 왔던 사람이 다 괜찮은 사람이라는 보장은 없어요. 생각이 안 맞을 수도 있고 종교가 안 맞을 수도 있고 그런 사람들과 같이 하기에는 조금 위험성이 있을 수도 있다는 거죠.”(30S-1)

“저는 친분이 있는 사람들과 살고 싶은데요 아무래도 기존에 만났던 친구들이고 사람들이고 그러니까 준비를 하는데 있어서 제 의견도 쉽게 말할 수 있고, 제 의견에 대한 이해도 빠르고 (공동체가) 더 잘 돌아갈 수 있을 거 같아요.”(30S-1)

‘개발주체’, ‘소유형태’, ‘세대규모’에 대한 선호는 개발 및 운영과정에서 중요시 여기는 가치에 따라 유형선호의 차이가 있었다. ‘개발주체’로는 개발과정의 ‘효율성’을 고려하여 대부분 ‘개발회사’를 가장 선호하였으나 코하우징의 ‘공동체성’을 중요시 여길 경우는 사전에 거주자가 주체가 되어 개발회사를 선정하는 방식을 희망하였다. 개발과정에는 거주자가 전문가와 상호 협조하여 대지매입, 계획, 시공을 진행하는 코퍼레이티브(cooperative) 방식이 선호되었다.

‘소유형태’에 대해서는 다양한 의견이 있었으며 관리처분 용이성을 이유로 ‘개별소유’를, 유지관리 편의성을 이유로 ‘임대’를 선호하였다. 이외에도 공동체의 취지를 살린 ‘공동소유’에 대한 선호가 높게 나타나 새로운 주택 소유방법에 대한 가능성을 보여주었다.

“일반 주택처럼 거주자가 개별 소유하는 게 좋아. 뭔가 처분이 편하려면 개인소유가 낫지 않을까?”(40D-4)

“나이가 들어서 소유한다는 게 관리가 힘들어지니까 그냥 임대가 좋겠어.”(70D-3)

“개인소유는 아닌 거 같아요. 다 같이 뭔가를 하자고 해

서 모인 거니까 소유도 다같이…….”(40D-2)

‘세대규모’는 ‘10가구 미만’의 소규모 단지 희망자가 많았으며, 규모가 커질수록 공동체의 친밀한 관계형성이 어려울 것이라 생각하고 있었다. 그 외 공용시설의 경제성과 운영의 효율성을 고려하여 ‘20가구 미만’의 규모를 희망하였다.

“사람사귌 때 소규모에서 친밀감을 더 느낄 거 같아요.”(20D-1)

“코하우징은 규모가 아주 크면 아파트와 별 차이가 없다고 생각하거든요. 어차피 요새 아파트도 센터(공동시설)가 있어서 그 안에서 다하니까…….”(30D-1)

참여자들이 이상적으로 생각하는 ‘주택유형’은 대부분 “녹지를 중심으로 여러 채의 저층의 단독주택이 모여 있는” 형태를 가장 이상적으로 생각하였다. 그러나 현실적으로는 도시의 높은 지가를 감안하여 대지와 건물을 공유할 수 있는 소규모 연립주택이나 다세대 주택이 가장 적합하다고 생각하였다. 그러나 다세대주택 주거지의 ‘주차부족’, ‘채광·환기부족’, ‘소음’ 등 열악한 주거환경에 대해 우려가 높았으며, 자가소유 참여자 경우 코하우징 개발 시 무엇보다 주택으로서 질적인 환경의 우선적 확보를 강조하였다.

Table 7. Preference of Cohousing Type

Type of Cohousing		Important concept	
Resident composition	Specialized type (age, family type)	‘Anyone’ that agrees with cohousing values	Shallow relationship
		‘Well-acquainted people’ such as family or friends	Deep relationship
Development main agent	Company-lead type	Effectiveness	Community life
	Resident-lead type	Community	
Ownership type	Self-ownership type	Effectiveness	Development-Management
	Rental type	Community	
	Joint ownership	Community	
Number of households	Less than 20 households	Economic feasibility, Effectiveness	Community
	Less than 10 households	Community	
House type	Ideal type: Low-rise detached houses with green	Naturality	Physical space
	Affordable type: Small-sized row houses or multi-family houses	Economic feasibility	
Construction method	Newly built type: Facilitates unique space design	Individuality	Economic feasibility
	Remodeling type: Cost-cutting and time-saving	Economic feasibility	

“같이 쓸 수 있는 녹지면적이 있는 공간, 마당이 있는 공간(이 있으면 좋겠어요) 개인이 정원이 있는 공간에서 살기는 힘들잖아요.”(30S-2)

“마당 딸린 집……난 그게 좋아……넓게 땅 사서 가운데 마당 두고 집이 서로 붙어있으면 얼마나 좋아.”(60D-2)

“아무래도 아파트나 빌라형태가 낫겠지……. 다세대는 좀 싫는데…….우리같이 20평정도의 다세대는 주차가 너무 힘들고, 그게 너무 싫어. 원할한 진출입이 되어야하고. 녹지도 하나도 없잖아. 길바닥에서 바로 집 들어가는게 아니라 뭔가 공간이 있고 집에 들어가는 게 필요하다는 거지.”(40S-1)

‘건축방법’은 물리적 공간의 ‘공동소유를 통한 경제성’과 ‘거주자 참여를 통한 개성’이라는 상호 대치되는 장점에 대한 우선순위 차이에 따라 선호가 다르게 나타났다. ‘리모델링형’은 공사비와 시간을 절감할 수 있는 ‘경제적 공간’이라는 이유로, ‘신축형’은 참여설계로 거주자가 원하는 공간이 가능한 ‘개성적 공간’이라는 이유로 선호되었으며, “제대로만 만들어진다면 어떤 방식이든 상관없다”는 의견도 있었다.

5. 공용 공간 요구사항

참여자들에게 코하우징의 공용공간에 대한 심층적 요구 파악을 위해 일반적인 코하우징 공용공간에 대한 필요도 조사와 가장 필요로 하는 공용공간 3개소에 대한 우선순위 조사를 병행하여 실시하였다. 조사 결과, 코하우징에서 가장 요구가 높은 공동공간은 공동정원으로 나타났으며 조사 방법에 따라 필요공간의 우선순위에 차이가 있었다<Table 8>.

필요도 조사에서는 공동정원(4.11), 운동시설(4.11)의 요구가 가장 크게 나타났다. 전반적으로 생활공간의 요구는 낮았으나, 그중에서 공동창고(4.00)에 관한 요구가 컸으며, 실내놀이실(3.89), 취미실(3.89)의 요구가 크게 나타났다. 필요공간에 대한 1순위 조사에서는 공동정원과 바비큐공간, 공동주방 및 공동창고에 대한 요구가 높은 반면, 필요공간 3개에 대해서는 공동정원, 취미실, 운동시설에 대한 요구가 높았다. 거주자의 연령, 가족구성, 라이프스타일의 차이로부터 발생하는 이러한 공간요구의 차이는, 실제 코하우징 계획과정의 큰 어려움이 될 수 있으리라 예측할 수 있다.

참여자들 역시 이러한 문제를 잘 인식하고 있었으며, 따라서 공간계획 시 고려사항에 대한 질문에 대부분 ‘공동공간의 용도합의’를 가장 중요한 요소로 지적하였다. 또한 이를 위해 각 가정별 ‘공간요구에 대한 면밀한 파악’과 ‘요구의 수렴 및 의견 차이를 조율’하는 과정의 중요성을 강조하였으며, 이외에도 거주자의 공간요구 변화를 수용할 수 있는 ‘융통성 있는 공간 계획’, ‘공간사용에 대한 규칙과 배려’, 비용이 들더라도 안전성, 내구성 고려한 ‘질 좋은 공간시설’에 대한 의견이 있었다.

공용공간의 관리에 대하여는 대부분 비슷하게 선호가 나타났으나 위탁 및 자치형이 근소하게 더 많은 요구가 있었다. 대표적 공동생활인 공동식사 준비에 대해서는 공

Table 8. Requirement for Common Space

Category	Content
Required common space	Degree of requirement (point)* 1st: Community garden (4.11), exercise facilities (4.11) 2nd: Common warehouse (4.00) 3rd: Children’s playground (3.89), Hobby room(3.89)
	Priority Required space (1 space) 1st: Community garden 2nd: Common picnic area (barbeque) 3rd: Common kitchen, warehouse
	Required space (3 space) 1st: Community garden 2nd: Hobby room 3rd: exercise facilities
Considerations of planning for space	Agreement on the use of common space Flexible space Consideration & rule for using space Qualitative Space with safety & durability
Management to common space (person)	Serviced type (5), Self-work type (5), Serviced & Self-work type (8)
Operation to common meal (person)	Service company (6), Resident (11), etc. (1)

*point-1: very negative 2: negative 3: neutral 4: positive 5: very positive

동체의 활성화를 위해 주민 스스로 참여하는 당번제에 대한 선호가 높았으며, 정기적이고 의무적인 식사는 최소화 하되 자율적인 공동식사는 언제라도 가능하다고 생각하고 있었다. 식사횟수는 매일부터 월 1-2회 까지 매우 다양하였으며, 무엇보다 공동체와 생활하면서 조율한다는 탄력적인 의식을 가지고 있었다.

IV. 요약 및 결론

본 연구는 국내 도시형 코하우징의 계획방향 설정을 위하여 공동체 주거에 관심 있는 도시거주자들을 대상으로 심층면담을 진행하였으며, 조사결과에 따른 결론은 다음과 같다.

첫째, 이웃관계 의식조사결과 면담참여자들은 대부분 이웃과 친밀하지 않았으나, 이러한 상황에 대한 개선을 희망하였다. 이러한 결과는 일반인 대상의 연구결과와 일치하며, 코하우징 관심자들의 이웃관계가 일반인과 차이가 없음을 보여준다고 할 수 있다. 그러나, 현재의 ‘이웃’을 나와 관계없는 ‘남’이라고 생각하고, 자신과 기호가 맞는 믿을만한 이웃과 모여살기 위해 ‘코하우징’이 필요하다고 생각하는 의식이 있었다. 이러한 의식은 현대의 개인주의적 사고방식을 반영함과 동시에 인터넷 발달로 인한 사회관계망이 확장에 따른 ‘이웃’ 개념의 변화로 이해할 수 있다. 다시 말해 과거의 ‘이웃’이 ‘지리적 근접성’을 기반으로 존재하였다면, 변화된 ‘이웃’은 ‘가치관·기호의 공유’가 무엇보다 중요하며, 거주자들은 운명적으로 주어지는 이웃을 받아들이는 소극적 태도에서 자기의 기호에 맞는 새로운 이웃을 찾는 적극적 태도로 발전하고 있다고 볼 수 있을 것이다. 그러나 이러한 의식은 자칫 코하우징이 폐쇄적 공동체를 이루게 할 수도 있으므로 매우

주의할 필요가 있다. 또한 참여자들이 지적인 이웃관계 장애요소를 고려하여, 코하우징 계획시 거주자간의 접촉 기회를 최대화 하는 공간계획과 공동관심사를 통해 주민 간의 교류를 활성화하는 거주자구성이 반드시 필요하다고 판단된다.

둘째, 코하우징 거주에 대해 참여자들은 모두 보통이상의 거주이사를 가지고 있었으며, 모두가 이웃 간의 친밀한 관계를 기대하고 있었다. 반면, 코하우징 거주시 우선적으로 추구하는 거주 이익에 따라 참여자들은 ‘생활우선추구형’, ‘공간우선추구형’으로 나눌 수 있었다. 공동생활이 주는 이익을 우선적으로 추구하는 ‘생활우선추구형’ 참여자는 어떠한 생활을 공동체가 함께 나누느냐에 따라 ‘여가생활추구형’과 ‘일상생활추구형’으로 세분화 할 수 있으며, 코하우징의 물리적 특징의 장점에 주목하는 ‘공간우선추구형’ 참여자는 공동체를 위한 다양한 ‘공용공간’과 주민참여를 통한 개성적 ‘개별주택’에 대한 관심의 차이에 따라 ‘공용공간추구형’ 과 ‘개인공간추구형’으로 다시 세분화 할 수 있었다. 코하우징의 생활과 공간은 상호보완적인 관계임에도 불구하고, 미세한 우선순위의 차이에 따라 거주자의 주거만족에 큰 영향을 줄 수 있다. 따라서, 코하우징 계획 시 개발자 뿐 아니라 거주자에게도 명확한 목표설정이 매우 중요하다고 할 수 있다.

셋째, 참여자들의 도시형 코하우징 유형에 대한 선호는 희망하는 공동체 삶의 특성, 개발·운영 특성, 물리적 공간 특성에 따라 차이가 있었으며, 중요개념으로는 공동체성과 효율성, 경제성과 개성, 자연성으로 요약할 수 있다. 공동체성은 희망하는 이웃관계의 깊이에 따라 거주자의 구성과 세대규모에 영향을 주며, 개발 및 관리의 효율성은 공동체성과 일부 대치되는 개념으로서 개발주체, 소유방법, 세대규모와 관련되어 있다. 경제성과 개성은 공간에 대해 상호 대치되는 개념으로서 건축방법과 관련되었다. 무엇보다 모든 참여자는 공통적으로 자연성을 중요시 여기고 있었다. 따라서 도시형 코하우징 계획시 무엇보다 녹지공간 확보를 중심으로 공동체성과 효율성, 경제성과 개성의 계획개념을 고려하여, 적절한 유형개발이 진행되어야 한다.

넷째, 코하우징의 공용공간에 대한 요구는 공동정원, 운동시설에서 가장 크게 나타났으나 거주자의 가족구성, 라이프스타일에 따라 필요한 공간에 대한 요구의 차이가 있었다. 공용공간에 대한 이해가 부족한 국내에서 이러한 요구를 모두 수용할 만한 공용공간을 계획하기는 매우 어려운 일이며, 자칫 한정된 공간으로 공용공간을 사용하게 되어, 구체적인 용도가 없는 다목적공간이 되기 쉽다. 이를 해결하기 위해서는 계획과정상 모두의 요구를 조율할 수 있는 ‘공동공간의 용도합의’ 과정이 매우 중요하다. 특히 공간추구형 코하우징 거주자의 주거만족도를 높이기 위해서는 가능한 유사한 용도공간을 필요로 하는 거주자구성이 유리 할 수 있다.

다섯째, 한국형 코하우징으로는 ‘모두’ 보다는 ‘누군가’

를 위한, ‘다목적’ 보다는 ‘특별한’ 생활과 공간이 있는 특화된 맞춤형 코하우징이 적용되어야 한다. 이것은 변화하는 ‘새로운 이웃’의 유대감을 높일 수 있으며, 코하우징 거주자의 구체적인 거주이익을 만족시키고, 상반되는 계획개념의 우선순위에 따라 적합한 유형을 다양하게 개발할 수 있으며, 거주자들의 수월한 합의과정을 통해 공동활동의 피로도를 낮추고, 공용공간의 활성화를 이룰 수 있다. 이를 위해 구체적으로 소규모, 유사가족구성, 유사연령대, 동일 거주목적 거주자들을 대상으로 코하우징을 개발하고, 공공기관은 다양한 방법(부지확보, 주택자금대출, 코하우징 전문 건설업체 및 건축가 육성, 공동체 활성화 프로그램 등)으로 공동체를 지원할 수 있는 방안이 모색되어야 한다.

REFERENCES

1. Cho, J. H., & Choi, J. S. (2011). A study on residents' participation and the characteristics of Cohousing in USA. *Journal of the Korean Housing Association* 22(2), 11-20.
2. Cho, J. H., Hong, S. J., Kwak, Y. M., Kwak, I. S., & Choi, J. S. (2007). A study on intention to live in cohousing according to housing value. *Journal of the Korean Housing Association*, 18(5), 103-111.
3. Choi, J. S. (2004). A life-supportive housing alternative for single-parent family -focused on cohousing-. *Journal of the Korean Home Management Association*, 22(1), 129-138
4. Choi, J. S. (2007). Preference of common spaces and shared activities in senior cohousing community by Korean 50s. *Journal of the Korean Housing Association*, 18(1), 131-139.
5. Han, J. H. (2005). *Cohousing design for dual income families in Korea*. Unpublished doctoral dissertation, Catholic University, Bucheon.
6. Han, M. J., Choi, J. S., & Lee, S. H. (2005). A Study on the Physical Feature of Cohousing Projects in Denmark and Sweden. *Journal of the Korean Housing Association*, 16(5), 57-66.
7. Han, M. J., & Lee, S. H. (2007). Preference of suburban residents on the suburban residential development applied the concept of cohousing. *Journal of the Korean Housing Association*, 18(6), 69-81.
8. Kwak, Y. M., Choi, J. S., & Kwak, I. S. (2007). Preference of cohousing according to sense of community in housing life. *Journal of the Korean Housing Association* 18(4), 37-48.
9. Lee, O. K., & Kwon, O. J. (2002). The characteristics of senior cohousing preferred by the middle and older adults. *Journal of Korean Living Environment System*, 9(1), 79-91.
10. McCarnant, K., & Durrett, C. (2011). *Creating Cohousing*. Gabriola Island, Canada: New Society Publisher.
11. Nakamura, S. (2011). *A study on development course through the collective housing example analysis in Japan*. Unpublished master's thesis, Konkuk University, Seoul.
12. Park, H. S. (2014). *A study on planning for the urban cohousing in Korea*. Unpublished doctoral dissertation, Yonsei University, Seoul.

13. Park, H. S., & Ha, M. K. (2013). The study on the type of Cohousing for community culture activation. *Journal of the Korean Institute of Culture Architecture*, 43, 41-50.
14. Park, K. O., Lee, S. W., & Ryu, H. S. (2013) The characteristics in the planning process of Co-housing; Modification of plans by resident' participation-Case of Co-housing built by a coordination company in seongmisan village-. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(4), 61-73.
15. Shin Y. J. (2001). A Study on the Harmony of Privacy and Community in Cohousing. *Journal of the Korean Housing Association* 12(1), 45-56.
-

접수일(2014. 6. 27)

수정일(1차: 2014. 10. 28, 2차: 2014. 12. 3)

게재확정일자(2014. 12. 9)