

소규모 코하우징 거주자의 주거만족도 영향요인에 관한 연구*

- 서울시 소행주 1~4호와 구름정원사람들주택을 사례로 -

A Study on the Determinants of Residential Satisfaction of Small Co-Housing

- Case of Sohaengju No.1~4 and Guroom-jungwon-saramdl in Seoul -

유명소** · 남진***
Yoo, Myung So · Nam, Jin

Abstract

The purpose of this study is to analyze the residential satisfaction of small co-housing that has been newly introduced in Seoul. Also this paper aimed at studying the factors that influences the residential satisfaction by 'Neighborhood Life', based on community and social capital theory.

The paper analyzed that average of overall satisfaction score was 79.06, and each feature of residential satisfaction score was as follows: Satisfaction with Environmental Conditions was 80.06, with Neighborhood Life was 80.00, with Private Life was 78.19, with Accessibility was 75.03, with Economics was 63.26. Further, the results of the multiple regression showed that the satisfaction with Environmental Conditions, Neighborhood Life, Economics, and especially Neighborhood Life positively affects the overall satisfaction.

To improve the residential satisfaction of Co-Housing, it is recommended that the ways should be found for encouraging the satisfaction with Environmental Conditions, Neighborhood Life, Physical Condition. Especially, regarding Neighborhood Life, it is highlighted the interactional activation and the trust building between the neighbors for promoting the sense of community and Social capital.

주제어 : 소규모 코하우징, 공동체 의식, 사회적 자본, 이웃생활, 주거만족도 영향요인

Keywords : Small Co-Housing, Sense of Community, Social capital, Neighborhood Life, Determinants of Residential Satisfaction

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

기존의 노후 저층 주거지 관리는 전면 철거 방

식의 정비를 통해 대규모 아파트를 공급하는 방식으로 진행되었다. 이로 인해 저층 주거지가 지니고 있던 커뮤니티가 와해되고 주거유형의 다양성이 상실되는 문제가 발생되었으며, 부동산 경기 침체로 전면 철거방식의 정비사업 추진이 어려워지게 되면

* 이 논문은 2014년 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2014S1A5A2A01015222)

** Department of Urban Planning & Design, The University of Seoul

*** Department of Urban Planning & Design, The University of Seoul (corresponding author: jnam@uos.ac.kr)

서 새로운 저층주거지 관리방안이 필요해졌다. 또한 여성의 사회적 참여로 인한 맞벌이 가족의 증가, 1인 가구의 증가 등 가족구조의 변화로 사회적 소외와 자녀 양육의 문제가 대두되었다.

최근에는 이러한 여건 변화를 고려해 공동체를 중심으로 한 정비와 계획에 대한 관심이 증가되고 있으며 주거지 재생에서도 기존의 커뮤니티를 영위하면서 거주환경을 재생하는 커뮤니티 기반 주거지 재생으로 패러다임이 변화되고 있다. 공동체를 통한 여건변화에 대응하려는 움직임은 새로운 주거유형으로도 나타나고 있으며 그 중 하나가 코하우징에 해당된다.

코하우징은 공동체 생활의 장점을 유지하면서 가구별 단위 주택의 확보를 통한 프라이버시를 보장하는 주택이며, 거주자들 간의 교류 및 생활이 공유되는 주택으로 단위 주거와 함께 모든 거주자들이 공용으로 사용하고 공유할 수 있는 공유공간이 갖추어진 집합주거의 유형이다(김수현, 2014).

코하우징은 1970년대 북유럽에서 산업화도시화로 인해 공동체가 사라진 주거환경에서 발생하는 여러 가지 문제점과 가족구조 변화에 따른 어려움을 해결하고자 도입된 새로운 주거유형이며(조정현, 2011) 국내에서는 2011년 서울을 시작으로 저층주거지 내에 도입되기 시작하여 점차 확산되고 있는 추세이다.

이러한 코하우징은 이웃과의 상호작용으로 주거공동체 내부의 결속을 강화시키고 공동체 의식을 향상시키는 주거유형으로(조문정, 2014) 다양화되는 주거 수요에 대응할 수 있어 코하우징 확산이 커뮤니티 기반 주거지 재생의 대안이 될 수 있다. 서울시에서도 이러한 잠재력을 고려해 ‘공동체 주택’¹⁾ 확산 정책을 추진 중에 있으며 다양한 지원방안을 모색하고 있다.

코하우징 확산을 통한 커뮤니티 기반의 저층주거지 재생을 위해서는 코하우징에서의 이웃과 함께하

는 생활이 공동체 의식을 향상시키고 주거만족도를 증가시키는지를 확인하는 과정이 필요하다. 그러나 기존 연구에서는 코하우징의 적용 가능성 연구, 건축계획 방향 연구, 거주자와 선호도 연구 중심으로 진행되었으며 코하우징의 공동체 의식과 주거만족도의 관계에 대한 연구는 미흡하였다.

따라서 본 연구에서는 도심 저층 주거지 내 도입되기 시작한 코하우징 거주자의 주거만족도 영향요인 분석을 통해 코하우징 거주자의 공동체 의식과 주거만족도의 관계를 확인하여 소규모 코하우징 확산을 통한 커뮤니티 기반 저층 주거지 재생의 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위와 내용

본 연구의 범위는 서울시 자가형 코하우징²⁾ 중 입주가 완료되어 거주자를 대상으로 만족도 연구가 가능한 소행주 1~4호와 구름정원사람들주택³⁾ 44가구를 대상으로 하였다.

서울시 코하우징은 크게 자가형과 임대형으로 구분할 수 있으며 입주가 완료된 자가형 코하우징은 소행주 1~4호와 구름정원사람들주택이 해당된다. 이 연구에서 자가형 코하우징을 대상으로 한 이유는 자가형 코하우징이 다양한 가구와 연령층의 통합이 가능하고 입주 전부터 공동체 생활을 희망하는 가구들이 조직되어 주택의 계획 및 건설단계에 함께 참여함으로써 입주 후 공동체를 유지하기에 비교적 용이한 반면(남원석, 박은철, 2015) 임대형 코하우징은 예술인, 청년 등 특정한 계층을 대상으로 하고 공공에서 건설한 주택에 입주하여 생활함으로써 자가형에 비해 공동체 형성 및 지속성에 어려움이 있다고 판단되기 때문이다.

그리고 서울시 소규모 코하우징을 연구대상으로 선정할 이유는 10가구 내외의 규모로 건설되어 지가가 높고 필지 규모가 작은 도심 주거지내 적용이

용이하기 때문이다. 도심 주거지는 지가가 높고 필지규모가 크지 않아 북유럽 및 미국 등에서 흔히 볼 수 있는 단독주택 단지형태의 코하우징 건설 보다는 필지단위에서 건립이 가능한 10~20가구 정도 규모의 소규모 코하우징이 유리하며(최상희 외, 2013), 소규모의 코하우징이 거주 가구를 모으기에 용이하다.

소행주 1~4호는 마포구 성산동의 성미산 마을, 구름정원사람들주택은 은평구 불광동의 수리마을에 입지하고 있다. 두 지역의 입지여건은 다소 차이가 있으나 공통적으로 저층주택 밀집지역에 해당하고, 도보권내 지하철역 입지, 공원 인접, 학교 및 어린이집이 인접하여 접근성, 자연환경, 교육환경이 비교적 양호한 지역에 해당된다.(그림 1, 2 참조)



그림 1 성미산마을(소행주1-4호)
Figure 1. Sungmisan Village



그림 2 수리마을(구름정원사람들주택)
Figure 2. Suri Village

연구의 흐름과 방법은 먼저, 이론적 고찰에서는 코하우징의 발달배경과 특징을 살펴보고 코하우징과 공동체 의식의 관계를 정립하였으며 주거만족도와 관련된 이론을 고찰하여 공동체 의식과 주거만족도의 관계를 정립하였다. 둘째, 코하우징 거주자를 대상으로 설문조사를 실시(2016.4.28~5.12)하였다. 셋째, 이론 고찰과 선행연구 검토를 통해 변수를 설정하고 소규모 코하우징 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인을 분석하였다. 마지막으로, 연구결과를 종합하여 소규모 코하우징 확산을 통한 커뮤니티 기반의 저층 주거지 재생을 위한 정책적 시사점을 제시하였다.

분석은 SPSS 20.0 S/W를 활용하여 빈도분석과 다중회귀분석을 수행하였다

II. 이론 및 선행연구 검토

1. 이론 고찰

1) 코하우징의 발달 배경과 특징

서울시에서는 독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자 간 소통·교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께하는 새로운 형태의 주택을 ‘공동체 주택’으로 정의하고 있다. 공동체 주택은 육아형, 예술기형, 사회 초년생형 등 수요에 맞게 다양한 유형으로 추진되고 있다. 추진 방식별 유형으로는 임대형(토지/건물), 자가 소유형, 공공 출자형, 빈집 리모델링형으로 구분된다.

이러한 공동체 주택에는 코하우징, 셰어하우스 등이 포함되며, 코하우징은 이웃 간의 상호작용으로 주거 공동체 내부의 결속을 강화시키고 공동체 의식을 제고시키며(조문정, 2014), 가족단위 뿐만 아니라 독신자, 노인 등이 이웃과 서로 도우면서 살

수 있기 때문에 고독감을 줄이고, 가사노동과 아동 양육 등 가족의 어려움을 이웃과 함께 해결해 나갈 수 있어(곽유미, 2007) 변화되는 가족구조에 대응할 수 있는 새로운 주거유형으로서의 잠재력이 있는 주택이다.

코하우징의 역사적 배경은 19세기 코뮌주의자(communist), 푸리에(Ch. Fourier, 1722~1837)의 주거 제안으로 볼 수 있으며, 코뮌주의자들은 도시 노동자의 주택문제를 단순히 주거공급에 국한하지 않고 사회개혁의 하나로 공동사회 형성을 제안하였으며 1,600명이 거주하는 푸리에의 팔랑스테르가 코하우징의 초기 모습으로 볼 수 있다. 이러한 코뮌주의적인 주거는 1960년대 덴마크 코하우징과 스웨덴 콜렉티브하우스의 형태적 기원이 되었다.

코하우징의 특징은 거주민들이 주택의 계획과 설계 과정에 참여(Participatory Process)하고, 공동체 활성화를 촉진시키는 디자인(Design Facilitates Community)으로 주민들의 사회적 접촉 가능성이 커질 수 있도록 디자인하며, 개별주택을 보완하는 공동시설의 확대 (Private Homes Supplemented by Common Facilities)로 공동체 활동이 일어나도록 하며, 주민에 의해 관리(Complete Resident Management)되는 것이다.

2) 코하우징 거주자의 공동체 의식

인간은 공동체적 존재(homo communicus)이며 자유를 추구하려는 욕구만큼 타인과의 결합을 통해 행복을 추구하려는 욕구를 보유하고 있다(이중수, 2015). 본질적으로 사회적 존재인 인간은 다른 이들을 필요로 하며, 애정과 존경을 주고받는 강한 자연적 성향을 가지고 있을 뿐 아니라 인간관계 속에서 만들어지는 가치에 따라 인간의 삶이 결정된다고 보았다(한국도시연구소, 2003).

공동체는 인간들이 사회에서 존재하기 위한 최소한의 기본 단위로, 그 내부 구성원들이 공유하는

가치를 통해 사회적, 문화적 구조가 생산되고 재생산되는 영역이다. 또한 공동체는 고도성장의 폐단으로 인한 인간성 회복의 일환으로 일상생활을 중심으로 삶의 방식을 개선하고자 하는 규범적 성격이 특징이며 현대사회에서 나타나는 가족구조의 변화와 인간의 삶의 변화가 새로운 형태의 공동체를 필요로 하고 있다(이중수, 2009).

공동체에 대한 서구의 본격적인 논의는 산업화가 급격히 진행된 19세기에 들어와서 시작되었으며 산업화 시대와 소수의 권력집중에 대한 폐해에 반대한 오웬(Robert Owen), 푸리에(Charles Fourier), 푸르동(Pierre Joseph Proudhon)등이 공동체 개념을 사용하면서 사회의 변화와 개혁을 위한 무기로 사용되었다.

18-19세기의 도시 공동체에 관한 논의는 산업혁명과 급격한 도시화에 따른 물리적 환경의 악화와 도시사회 문제의 치유에 대한 관심에서 대두되었다. 이 시기의 공동체적 도시계획의 기원은 공동체 이론과 사회개혁가들의 사상과 밀접한 관계가 있으며 대표적 사례는 푸리에의 팔랑스테르(Phalanstère), 오웬의 뉴라나르크(New Lanark)와 뉴하모니(New Harmony)등이 있다.

현대사회에서 공동체는 다양한 의미로 사용되고 있다. 소수로 구성된 가족이나 동료 집단에서부터 지구촌 공동체 등 거대한 지역사회를 의미하는 개념으로 사용되기도 하고 뜻을 같이하는 사람들의 집단 이데올로기나 공유 특성을 의미하는 경우도 있다. 힐러리(Hillery)는 이러한 개념적 혼란을 극복하고자 1910년부터 1950년 사이에 진행된 공동체 연구에서 사용된 공동체 의미를 분석하여 지리적 영역(geographic area), 사회적 상호작용(social interaction), 공통의 연대(common ties)를 공동체의 구성요소를 정의하였다.

공동체 의식은 공동체 구성요소의 하나인 공동의 연대 의식을 말하며(정선기 외, 2015), 일정한 지역

에서 살고 있는 주민들 간의 상호작용을 통하여 형성(김남선, 우룡, 1995)된다. 이웃과의 만남이 이루어지는 공간이 공동체 의식에 영향을 미치기도 하고(최열 외, 2007), 공동체 조직과 활동의 인지 여부(정선기 외, 2015)와 접촉하는 이웃의 수나 이웃에 대한 신뢰(문경주 외, 2015)가 공동체 의식에 영향을 미치기도 한다.

공동체 의식은 사회적 자본과도 밀접한 관계에 있다. 사회적 자본에 대한 연구는 산업화와 도시화로 인한 이웃 간의 신뢰와 교류의 감소, 공동체 의식의 감소, 거주지 안전에 대한 불안 증가와 같은 문제가 발생하면서 지역사회를 배경으로 진행되어 왔다(조문정, 2014). 지속 가능한 공동체 개발을 위해서는 주민 간의 상호 유대를 통한 사회적 자본의 확보가 중요하다. 주거공동체를 바탕으로 한 사회적 자본은 일정한 공간적 범위 내에 거주하는 주민의 사회적 관계 속에서 형성되고, 호혜성과 신뢰감이 축적됨으로써 강화되며, 공동체를 형성하는데 도움이 된다(하성규, 2009).

사회적 자본은 사회구성원 간의 면대 면(face to face) 상호작용에 의해 배양될 수 있으며, 학부모모임, 취미 동아리, 봉사모임 등과 같이 자신이 속한 일차적인 연고 집단을 넘어서 느슨한 결속력을 갖는 각종 결사체 활동은 면대 면 상호작용을 증대시켜 신뢰와 호혜주의와 같은 협동을 위해 필요한 규범과 가치를 학습시킨다(이재열, 2006). 이를 통해 형성된 신뢰와 호혜주의는 공동의 목적을 보다 효과적으로 달성시킨다(유재원, 2000).

이와 같이 공동체 의식과 사회적 자본은 공통적으로 상호작용 또는 네트워크에 의해 형성되거나 강화되는데 코하우징에서는 공유공간에서 주민간의 잦은 접촉이 이루어지고, 취미활동, 모임 등의 이웃과 함께하는 생활을 통해 상호작용이 이루어지고 있다. (그림 3 참조)

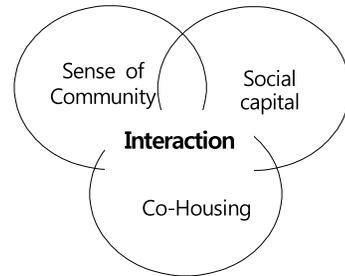


그림 3. 상호작용
Figure 3. Interaction

또한 코하우징에서의 이웃생활은 상호작용을 촉진하고 주거 공동체 내부의 결속을 강화시켜 결과적으로 사회적 자본을 축적시키고 공동체 의식을 향상시키는 역할을 한다고 볼 수 있다.(그림 4 참조)

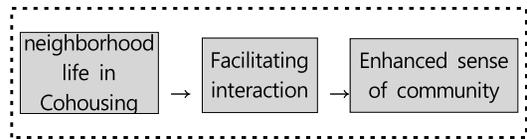


그림 4. 이웃생활을 통한 공동체의식 향상
Figure 4. Enhanced sense of community through neighborhood life

4) 공동체 의식과 주거만족도

주거환경은 인간이 생활하고 활동하는 거점인 동시에 인격형성에 중요한 영향을 미치는 인공 환경이며, 주거환경에 대한 인간의 기본적 요구는 문화와 개인의 취향, 특성에 따라 매우 다양하고 복합적으로 나타난다. 따라서 주거환경은 단순히 물리적인 요인만을 고려할 것이 아니라 안정감, 신뢰감, 자아존중, 사회성 등에 영향을 주는 심리적 환경도 중요하다.(윤호, 2007)

주거만족도란 주거 욕구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가 결과로서, 주거 공간 소비자가 거주 공간을 둘러싼 외부환경과 내부공간의 사용에 따른

주관적인 가치판단의 결과이며, 주거환경의 물리적 측면뿐만 아니라 사회적, 형태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 되므로 주거의 질을 평가하는 적합한 기준이라고 할 수 있다(강창호 외, 2009).

주거만족도에 관한 연구는 외국의 경우 초기 단위주택의 물리적 환경을 분석하는데 치중하였으나 점차 이웃과의 교류, 공동체 의사결정에 대한 참여 등의 사회적 환경이 포함되기 시작하였으며, 1970 년대에 들어와서는 거주자의 개인적 특성을 반영하는 인구통계학적 변수를 통해 만족도를 측정해 보려는 연구가 많이 수행되었다(하규수, 2010).

반면 국내연구는 그동안 경제·사회적 환경이 주거만족도에 영향을 미칠 것이라는 관점에서 연구가 진행되어 다양한 요인에 대한 고려가 미흡하였으며(김은희 외, 2008), 최근에 와서 사회적 자본이나 공동체 의식이 주거만족도에 영향을 미치고 있다는 연구가 설득력 있게 논의되고 있다. 삶의 만족에 사회적 자본이나 공동체 의식이 경제·사회적 변수 만큼 중요한 위치를 차지한다는 주장은 현대사회를 살고 있는 사람들의 가치관에 중대한 변화가 있다는 것을 반영한 것으로 볼 수 있다.

공동체 주거생활을 하는 코하우징은 이러한 가치관의 변화가 반영된 주택으로 볼 수 있으며 코하우징 거주자의 만족도에는 경제·사회적 변수 이외에도 공동체 의식 등이 영향을 미칠 가능성이 높다.

공동체를 형성하는데 토대가 되는 사회적 자본은 삶의 만족도 차원에서 긍정적인 역할을 하며, 개인의 사회·경제적 요인이 사회적 자본과 결합하였을 때 만족도는 더 높아지게 된다(박희봉 외, 2005). 이때 참여에 의한 상호작용이 높을수록 만족도가 높아지며(김해연, 2011), (박혜영·김정수, 2012), 개인이 갖는 사회적 네트워크의 수나 종류에 따라 삶의 만족도가 달라질 수 있다(정순돌, 2012).

이는 사회적 자본이 공동체의 만족도 수준에 영

향을 주고, 공동의 경험으로부터 구성원들 사이에 애착과 유대를 이끌기 때문이며(조문정, 2014), 지역사회에서 사회적 자본의 축적을 통한 사회관계의 신뢰와 협동이 구축되면 주민들은 생활의 안정감 차원에서 보다 큰 만족을 얻을 수 있기 때문이다(이규선 외, 2014)

따라서 공동체 의식과 사회적 자본이 증가되면 주거만족도가 증가되며(박근석 외, 20116), (김해숙·정복환, 2014), 경제·물리적 변수뿐만 아니라 공동체 활동을 통해 형성된 공동체 의식과 사회적 자본이 거주 만족도를 높이는 역할을 한다고 볼 수 있다. (문창용, 2015)(그림 5 참조)

코하우징에서는 기존의 주택에 비해 이웃생활을 통한 상호작용이 촉진되므로 공동체 의식이 향상될 가능성이 높고 향상된 공동체 의식이 주거만족도를 높이는 역할을 할 가능성이 크다.



그림 5. 공동체 의식과 주거만족도의 상호관계
Figure 5. Interaction of Sense of Community, Residential Satisfaction

2. 선행연구 검토

코하우징 관련 선행연구를 살펴보면, 해외 코하우징 사례연구, 코하우징의 적용 가능성 연구, 코하우징의 계획 방향 연구, 코하우징 거주이사 및 선호도 연구, 코하우징의 공동체 활성화에 관한 연구, 주거만족도 연구 등이 주로 진행되었다. 이중 광유미·곽인숙(2007)은 주생활 공동체 의식이 코하우징 선호도에 어떠한 영향을 주는지 분석하였는데 공동체 의식이 높은 집단이 코하우징 거주이사가 높은 것으로 나타났다. 또한 물리적 공간의 부재 등으로

공동체 생활을 실현하지 못하고 있어 주민간의 만남을 촉진시킬 수 있는 물리적 공간이 필요하고, 공동체 의식은 주민들의 공동생활 경험의 공유를 통해 형성되므로 교류 프로그램을 연계가 필요하다고 하였다. 그리고 조문정(2014)은 코하우징의 공동공간 활용에 따른 사회적 자본과 공동체 의식의 차이와 상관관계를 분석하였는데, 공동공간 이용경험이 있는 경우 사회적 자본과 공동체 의식이 높게 나타났으며 사회적 자본과 공동체 의식이 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 최정신(2012)은 스웨덴 코하우징을 대상으로 만족도를 조사하였는데 초기 계획단계에서부터의 참여와 공동 활동의 적극적 참여가 거주환경에 대한 만족도를 높이는 역할을 한 것으로 나타났다.

코하우징은 새로운 주거유형으로 코하우징에서의 공동체적 삶은 기존에는 경험하지 못했던 새로운 거주방식에 해당되므로 코하우징 확산을 통한 커뮤니티 기반의 저층주거지 재생을 위해서는 실제 거주자를 대상으로 한 연구가 선행되어야 하며, 코하우징 거주자가 어떤 요인에 만족하는지를 확인하는 과정이 필요하다. 그러나 아직까지는 국내 도입된 코하우징 거주자를 대상으로 하는 실증적 조사나 거주자의 만족도에 관한 연구는 미흡한 상태이다.

따라서 이 연구에서는 코하우징 실제 거주자를 대상으로 공동체 의식과 사회적 자본 측면을 고려한 주거만족도 영향요인을 분석함으로써 주거지 내 공동체 회복 및 가구구조 변화에 대응할 수 있는 소규모 코하우징 확산을 통한 커뮤니티기반 저층주거지 재생의 정책적 시사점을 제시함으로써 기존 연구와 차별화하였다.

조사·분석을 위한 설문 문항은 이론고찰과 선행 연구 검토를 통해서 코하우징의 공동체 의식과 만족도의 관계를 확인하고 기존주택 거주자의 만족도와의 차이를 확인할 수 있는 항목으로 구성하였다. 코하우징 거주자의 공동체 의식과 만족도와의 관계를 확인하기 위한 문항으로는 이웃생활 만족도, 사생활 만족도, 기존주택 거주자의 만족도와의 차이를 확인하기 위한 문항으로는 선행연구에서 주로 사용하였던 경제적 만족도, 접근성 만족도, 주변 환경 만족도, 주택의 물리적 여건 만족도로 구성하였다. 설문은 총 35문항으로 구성되며 주거만족도 관련 7문항과 함께 조사 대상자의 인구·사회학적 특성 14문항, 기타 거주관련 14문항으로 구성하였다.(표 1 참조)

표 1. 설문지 구성내용
Table 1. The contents of the survey

구분 Subsection	내용 Contents
가구 특성 (14) Household Feature (14)	가구주 성별, 가구주 연령, 가구주 학력, 가구주 직업, 거주 년 수, 현 주택에 거주하는 가구 수, 가족구성원, 가족 전체의 월평균 소득, 거주 주택의 규모, 직장의 위치, 주택의 보유 여부, 이사 오기 전 주택의 소유 형태, 이사 오기 전 주택의 유형, 이사 오기 전 주택의 규모 Sex of Householder, Age of Householder, Academic Background of Householder, Job of Householder, Residence Period, Number of Households in a House, family members, Average Monthly Income of Family, Housing Scale, Location of Workplace, Possession of House, Possession of Previous House, Type of Previous House, Scale of Previous House
주거 만족도(7) Residential Satisfaction (7)	전반적인 만족도, 이웃생활만족도, 사생활 만족도, 경제적 만족도, 접근성 만족도, 주변환경 만족도, 주택의 물리적 여건 만족도 Overall Satisfaction, Satisfaction with

III. 분석의 틀

1. 자료 구축

	Neighborhood Life, Satisfaction with Privacy, Satisfaction with Economics, Satisfaction with Environmental Conditions, Satisfaction with Physical Conditions
기타 거주 관련 (14) Residence Related Matters	가장 만족하는 공동이용시설, 가장 불만족하는 공동이용시설, 공동이용시설의 만족도를 높이기 위한 보완점, 희망하는 공동이용시설, 현재 활동 중인 프로그램, 가장 만족하는 공동 활동, 가장 불만족하는 공동 활동, 공동 활동의 만족도를 높이기 위한 보완점, 희망하는 공동 활동, 생각하는 코하우징의 특징, 코하우징 거주 장점, 코하우징 거주 단점, 코하우징 확산 찬반 의견, 확산을 위한 보완점, 향후 이사계획 The Most Satisfied Shared Facility, The Most Unsatisfied Shared Facility, Countermeasure to Improve Satisfaction with Shared Facility, Preferable Shared Facility, Programs Currently Participating, The Most Satisfied Shared Activity, The Most Unsatisfied Shared Activity, Countermeasure to Improve Satisfaction with Shared Activity, Preferable Shared Activity, Feature of Co-Housing, Advantage of Residence in Co-Housing, Disadvantage of Residence in Co-Housing, Opinion about vitalization of Co-Housing, Countermeasure to vitalize Co-Housing, Future Plan to move

설문은 설문지의 난이도를 고려하여 1:1 심층면접방식으로 진행하였으며 예비설문(pilot survey)를 통해 설문내용을 수정 보완한 후 본 설문을 시행하였다. 설문조사는 2016년 4월 26일부터 5월12일까지 실시하였으며, 총 5개 주택, 44가구 중 설문응답한 가구는 38가구이며 이 중 유효한 설문 36가구를 대상으로 분석을 시행하였다.

2. 변수의 설정

코하우징에서는 기존의 주택과 다르게 이웃과 함께하는 생활이 활발하게 이루어지고 있으므로 코하우징의 거주자 만족도에는 경제·사회적 변수 이외

에도 공동체 의식이 영향을 미칠 가능성이 높다. 따라서 코하우징 거주자의 주거만족도 분석을 위한 변수 설정은 기존 연구에서 적용된 변수와 함께 기존 주택과는 차별화되는 코하우징의 특성을 반영한 변수를 포함하여 설정할 필요가 있다.

첫째, 국내에서 코하우징에 대한 연구가 시작된 2000년 이후의 주거만족도 연구에서 적용한 변수를 검토하였다. 선행연구의 변수를 크게 분류한 결과 표 2와 같이 경제성 요인, 접근성 요인, 주변 환경 요인, 물리적 요인이 주로 적용된 변수로 도출되었다. 이러한 변수는 코하우징 거주자의 주거만족도에도 영향을 미칠 가능성이 크므로 코하우징 거주자

표 2. 선행연구에서 사용된 주거만족도 변수
Table 2. The Factors Influencing Residential Satisfaction from Related Studies

구분	경제성 Economics	접근성 Accessibility	주변 환경 여건 Environmental Conditions	주택의 물리적 여건 Physical Conditions	단지 특성 Feature of Complex	사회성 Sociality	안전성 Safety
Yoon, Ho, 2007	○		○	○	○		
Kim, Eun-Hee et. al, 2008			○	○			
Hong, Keong-Gu, 2009	○			○		○	
Shin, Eun-Jin, 2012	○	○	○				○
Park, Jung-Hoon, 2012	○	○	○	○	○	○	
Lee, Jae-Hyun, 2012		○	○				
Park, Doug-Soo, 2013		○	○	○			
Yu, Si-Eun, 2013	○	○		○			○
Choi, Ji-Woong, 2013	○	○	○	○			
Han, Chung-Nam, 2014		○	○				○
Kim, Bu-Seung, 2014	○	○	○				
Kwon, Se-Yun, 2014		○	○				○
Shim, Joon-Young Et. al, 2014	○		○	○		○	
Bae, Nam-In, 2016		○	○	○		○	

의 주거만족도 영향요인 분석 변수로 적용할 필요가 있다.

둘째, 코하우징의 특성을 반영한 변수를 도출하였다. 이론 고찰 결과 공동체 의식은 상호작용에 의해 형성되거나 강화되고, 주거만족도를 높이는 역할을 한다. 코하우징에서는 모임, 취미활동 등 이웃과 함께하는 생활을 하면서 상호작용이 이루어지고 있어 '이웃 생활'이 코하우징 거주자의 공동체 의식을 높이고, 이를 통해 증가된 공동체 의식이 주거만족도를 높이는 역할을 한다고 볼 수 있다. 따라서 코하우징 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인으로 '이웃생활'의 적용이 필요하다.

또한 코하우징 거주자들이 사생활과 공동생활의 균형을 중요하게 생각하고 적절한 사생활이 유지될 때 이웃 간 유대형성에 도움이 될 수 있으므로(김영미, 2014) '사생활'을 코하우징 거주자의 주거만족도 영향요인으로 적용할 필요가 있다.

따라서 본 연구에서는 코하우징 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인 변수를 기존 연구에서 주로 사용된 경제성 요인, 접근성 요인, 주변 환경 요인, 주택의 물리적 요인과 함께 코하우징의 특성을 반영할 수 있는 변수로 이웃생활 요인과 사생활 요인을 적용하였다.(표 3 참조)

본 연구는 코하우징 거주자를 대상으로 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하는 것이므로 전체 만족도를 종속변수로 설정하고, 경제성 요인, 접근성 요인, 주변 환경 여건 요인, 주택의 물리적 여건 요인, 사생활 요인, 이웃생활 요인을 독립변수를 설정하였다.

표 3 주거만족도 영향요인 변수 설정

Table 3. Factor Variables Influencing Residential Satisfaction

독립변수 Independent Variables	
경제성 요인 Economics	주택가격 및 향후 투자가치에 대한 만족도 Satisfaction with Housing Price and Investment Value in the Future
접근성 요인 Accessibility	대중교통 및 직장 접근성에 대한 만족도 Satisfaction with Accessibility of Public Transportation and Workplace
주변 환경여건 요인 Environmental Conditions	주변 편의시설, 교육환경, 자연환경에 대한 만족도 Satisfaction with Convenience Facilities, Educational Environment, Natural Environment
주택 물리적 여건 요인 Physical Conditions	주택 내부구조, 일조권 및 주차에 대한 만족도 Satisfaction with Internal Structure, Daylight, Parking
사생활 요인 Privacy	사생활 보호에 대한 만족도 Satisfaction with Privacy Protection
이웃생활 요인 Neighborhood Life	이웃과 함께하는 생활에 대한 만족도 Satisfaction with Neighborhood Life

IV. 주거만족도에 미치는 영향요인 분석

1. 코하우징 거주자의 인구·사회학적 특성 분석

가구주 연령은 41~50세가 55.6%로 가장 많은 비율에 해당하고, 가구주의 학력은 대졸이 66.1%, 대학원 졸이 33.3%로 대다수가 고학력이며, 가구주의 직업은 전문가 47.2%, 사무종사자 33.3%로 대부분에 해당된다. 현 주택의 거주 년 수는 1~2년 거주 36.1%로 가장 많은 비율을 해당하며 2~3년 거주 가구와 3~4년 거주가구가 각각 19.4%, 4년 이상 거주가구가 22.2%에 해당되어 비교적 고른 분포를 나타낸다.

표 4. 인구사회학적 특성
Table 4. Socio-demographic Features

구 분 Subsection		빈도	%
전체 응답자 수 Total Number of Respondent		36	100
가구주 성별 Sex of Householder	남 Male	18	50.0
	여 Female	18	50.0
가구주 연령 Age of Householder	31~40	7	19.4
	41~50	20	55.6
	51~60	9	25.0
가구주 학력 Academic Background of Householder	고졸 이하 High School Graduate or below	0	0
	대졸 University Graduate	22	61.1
	대학원졸 Graduate School Graduate	12	33.3
	기타 Others	2	5.6
가구주 직업 Job of Householder	관리자 Manager	2	5.6
	전문가 Profession	17	47.2
	사무종사자 Office Worker	12	33.3
	서비스종사자 Worker in the services sector	1	2.8
	기타 Others	4	11.1
거주 년 수 Residence Period	1년 미만 Under 1 Year	1	2.8
	1~2년 1~2 Years	13	36.1
	2~3년 2~3 Years	7	19.4
	3~4년 3~4 Years	7	19.4
	4년 이상 Over 4 Years	8	22.2
가족 수 Family Size	1	3	8.3
	2	2	5.6
	3	16	44.4
	4	11	30.6
	4명 이상 Over 4	4	11.1
가족 구성원 Family Members	독신가구 Single Household	4	11.1
	부부만 Couple	2	5.6
	부부와 취학 전 자녀 Couple with Preschool Children	6	16.7

	부부와 취학 자녀 Couple with School Children	17	47.2
	부부와 결혼 전 자녀 Couple with Unmarried Children	6	16.7
	기타 Others	1	2.8
가구 월평균 소득 Average Monthly Income of Family	300만원 미만 Under 3 Million Won	6	16.7
	300~400만원 미만 3~4 Million Won	5	13.9
	400~500만원 미만 4~5 Million Won	9	25.0
	500~800만원 5~8 Million Won	15	41.7
	800만원 이상 Over 8 Million Won	1	2.8
주택 규모 Housing Scale	20평 미만 Under 20py	18	50.0
	21~30평 21~30py	15	41.7
	31~40평 31~40py	3	8.3
	40평 이상 Over 40py	0	0.0
직장의 위치 Location of Workplace	주택이 위치한 구 District House Is Located	10	27.8
	인접 구 Adjacent District	8	22.2
	기타 서울시 지역 Other Areas in Seoul	15	41.7
	서울시 이외 지역 Outside Area	3	8.3
주택보유 여부 Possession of House	지금 주택만 보유 Single-house Owner	29	80.6
	추가주택보유 Multi-house Owner	7	19.4
이사 전 주택 소유 Possession of Previous House	자가 home ownership	16	44.4
	임차 Rent	20	55.6
이사 전 주택 유형 Type of Previous House	아파트 Apartment	21	58.3
	연립주택 Row-Houses	5	13.9
	다가구·다세대 Multiplex House	9	25.0
	단독주택 Detached House	1	2.8
이사 전 주택 규모 Scale of Previous House	20평 미만 Under 20py	4	11.1
	21~30평 21~30py	22	61.1
	31~40평 31~40py	7	19.4
	40평 이상 Over 40py	3	8.3

표 5. 공동이용시설 및 공유활동에 대한 설문분석
Table 5. Results of Survey on Shared Facilities and Activities

	구 분 Subsection	빈도 Frequency	%
가장 만족 공동이용시설 The Most Satisfied Shared Facility	커뮤니티실 Community Space	19	52.8
	공용 현관 Shared Entrance	3	8.3
	공용 화장실 Shared Restroom	1	2.8
	공용 물품보관실 Shared Storage	7	19.4
	공동 텃밭 Shared Garden	1	2.8
	공용 세탁실 Shared Laundry Room	2	5.6
	기타 Others	3	8.3
	커뮤니티실 Community Space	5	13.9
가장 불만족 공동이용시설 The Most Unsatisfied Shared Facility	공용 놀이터 Shared Playground	2	5.5
	공용 현관 Shared Entrance	3	8.3
	공용 화장실 Shared Restroom	2	5.5
	공용 물품보관실 Shared Storage	5	13.9
	공용 데크 Shared Deck	1	2.8
	공동 텃밭 Shared Garden	1	2.8
	공용 세탁실 Shared Laundry Room	1	2.8
	공동 경제활동 공간 Shared Space for Economic Activity	1	2.8
기타 ⁴⁾ Others	15	41.7	
공동이용시설 보완점 Countermeasures to Improve Satisfaction with Shared Facility	면적 확대 Extension of Space	13	36.1
	시설 다양화 Diversification of Facilities	4	11.1
	시설 보완 Supplementation of Facilities	7	19.5
	접근로 개선 Improvement the Access	3	8.3
	기타 Others	9	25.0

가장 만족 공유 활동 The Most Satisfied Shared Activity	공동식사 Communal Dining	8	22.2
	공동육아 Communal Babies and Children Care	7	19.5
	취미활동 Hobby	8	22.2
	방과 후 학습 After School Study	1	2.8
	공동회의 Communal Meeting	8	22.2
	기타 Others	4	11.1
가장 불만족 공유 활동 The Most Unsatisfied Shared Activity	공동식사 Communal Dining	1	2.8
	공동육아 Communal Babies and Children Care	3	8.3
	취미활동 Hobby	2	5.6
	방과 후 학습 After School Study	3	8.3
	공동회의 Communal Meeting	5	13.9
	기타 ⁵⁾ Others	22	61.1
공유 활동 보완점 Countermeasures to Improve Satisfaction with Shared Activity	활동 횟수 증가 Increase of the Number of Activities	1	2.8
	활동 공간 확보 Space Extension for Activities	5	13.9
	참여 가구 수 증가 Increase of Participation	6	16.6
	프로그램 다양화 Diversification of Programmes	14	38.9
	기타 ⁶⁾ Others	10	27.8

가족수는 3명이 44.1%, 4명이 30.6%로 3,4인 가족이 대다수였으며, 가족 구성은 부부와 취학자녀 47.2%, 부부와 취학 전 자녀, 부부와 결혼 전 자녀가 각각 16.7%에 해당되며, 이는 공동육아를 목적으로 시작된 소행주의 특성이 반영된 결과로 보인다. 가구 월평균 소득은 500~800만원 41.7%, 400~500만원 미만 25.0%로⁷⁾ 2015 4/4분기 한국통계청 「가계동향조사」 소득 5분위 기준 소득 4분위에 해당하여 비교적 높은 소득수준의 가구가 입주

하였다. 이사 전 주택규모는 21~30평이 61.1%로 대부분에 해당하였으나 지금의 주택 규모는 20평 미만이 50.0%, 21~30평이 41.7%로 주택규모가 축소되었으며, 이는 공동 공간 활용으로 주택규모를 축소하는 코하우징 특성이 반영된 것으로 보인다. 이사 전 주택 소유는 임차가 55.6%, 자가 44.4%로 임차가구의 비율이 다소 높게 나타났으며 이사 전 주택 유형은 아파트가 58.3%로 연립주택, 다가구·다세대주택, 단독주택을 모두 합친 값보다 높게 나타나 아파트 거주자의 코하우징 선택 가능성을 엿볼 수 있다.(표 4 참조)

2. 코하우징 거주자의 주거환경 특성 분석

1) 공동이용시설 및 공유 활동 관련 의견

가장 만족하는 공동이용시설은 코하우징의 공유 공간에 해당하는 커뮤니티실이 52.8%로 가장 높게 나타났다. 가장 불만족하는 공동이용시설에 대해서는 ‘없다’고 대답한 가구가 (기타, 41.7%) 대부분에 해당하였으며, 그 다음으로는 커뮤니티실과 공용물품보관실이 각각 13.9%로 나타났다. 그리고 공유시설의 보완점으로는 면적확대가 36.1%로 가장 높게 나타났다. 공유 공간 중 공동이용시설은 가장 많은 거주자가 만족(52.8%)하고 있으나 불만족하는 거주자의 비율(13.9%)도 높게 나타났는데, 이는 공동이용시설이 거주자의 활동이 가장 많이 이루어지는 공간에 해당하여 불만족하는 비율도 다소 높게 나타난 것으로 보인다. 표 6의 공동이용시설 보완점을 고려할 때 좁은 면적에 대한 불만이나 관리·이용에 대한 불만이 불만족하는 이유가 된 것으로 볼 수 있다.

가장 만족하는 공유 활동은 공동식사, 취미활동, 공동회의가 각각 22.2%로 나타났으며 공유 활동에 대해서는 전반적으로 만족하는 것으로 나타났다. 가

장 불만족하는 공유 활동에 대해서는 ‘없다’고 대답한 가구가 (기타, 61.1%) 대부분에 해당하였으며, 그다음으로 공동회의가 13.9%로 나타났다. 공유 활동에 대한 보완점으로는 프로그램 다양화가 38.9%, 참여 가구 수 증가가 16.7%로 나타났다(표 5 참조).

2) 거주 관련 의견

지금의 주택을 선택한 동기는 이웃과 함께하는 삶 58.3%, 가족의 어려움 공동 해결 19.4%, 새로운 주거유형 선택 16.7%, 저렴한 주택 가격 2.8%, 순으로 나타났으며, 공동생활을 위해 코하우징을 선택한 가구의 비율이 가장 높게 나타났다.

거주자가 느끼는 코하우징의 특징은 사생활과 공동체 생활의 공존이 75.0%로 매우 높게 나타났으며, 이는 코하우징의 특징이 잘 반영된 결과로 볼 수 있다. 코하우징 거주자의 장점은 이웃과 함께하는 삶이 63.9%로 높은 비율을 차지하는 반면, 코하우징 거주자의 단점으로 마음이 맞지 않은 이웃과의 관계 36.1%, 공동공간에 대한 유지관리와 비용 부담 27.8%로 나타나 거주자 참여 프로그램 등을 통해 소통할 수 있는 기회를 늘리고 유지관리 비용에 대한 부담을 줄이기 위한 노력이 필요한 것으로 나타났다.

코하우징 확산에 대해서는 97.2%의 거의 대다수 거주민이 찬성하였고, 지속적 거주가 58.3%, 10년 이내 이주 19.4%로 높게 나타나 현재 거주하는 코하우징에 대해 매우 긍정적인 입장이 확인되었다. 코하우징 확산을 위한 보완점으로는 자금 확보를 위한 공공지원 41.7%, 저렴한 토지구택 정보 제공이 33.3%로 나타나 코하우징의 확산을 위해서는 코하우징 수요자의 경제적 부담을 줄일 수 있는 토지 임대부 코하우징과 공공임대 코하우징의 공급 확대 방안이 마련되어야 할 것으로 보인다.(표 6 참조)

표 6. 코하우징 거주관련 설문분석

Table 6. Results of Survey on Residence in Co-Housing

구 분 Subsection		빈도 Frequency	%
지금 주택 선택 동기 Motives of Housing Choice	이웃과 함께하는 삶 Life with Neighbors	21	58.3
	가족의 어려움 공동해결 Co-resolving issues of Family	7	19.4
	저렴한 주택가격 Affordable Housing Price	1	2.8
	새로운 주거유형 선택 New Type of Housing	6	16.7
	기타 Others	1	2.8
코하우징 특징 Features of Co-Housing	가구별 원하는 주택디자인 Personalized Housing Design	2	5.6
	입주민 공동생활 프로그램 Cohabitation Programme	2	5.6
	입주민 누구나 이용할 수 있는 공동 공간 Shared Space	5	13.8
	사생활과 공동체생활의 공존 Coexistence of Privacy and Community	27	75.0
거주 장점 Advantage of Residence in Co-Housing	이웃과 함께하는 삶 Life with Neighbors	23	63.9
	육아 등 가족의 어려움 공동해결 Co-resolving issues of Family	7	19.4
	함께 지어서 저렴해지는 주택가격 Affordable Housing Price	1	2.8
	참여를 통한 나의 집 짓기 House Building through Resident's Participation	5	13.9
거주 단점 Disadvantage of Residence in Co-Housing	사생활 침해 Invasion of Privacy	2	5.6
	공동생활에 대한 부담감 Cohabitation Burdensome	2	5.6
	마음이 맞지 않는 이웃과의 관계 Relationship with Uncongenial Neighbors	13	36.1
	공동공간에 대한 유지관리와 비용부담 Maintenance and Expense for Shared Space	10	27.7
	정해진 규칙준수 Rule Observance	0	0.0
	매매의 어려움 Difficulties in Selling and Sales	4	11.1
	기타 Others	5	13.9

확산의견 Opinion about vitalization of Co-Housing	찬성 Yes	35	97.2
	반대 No	1	2.8
확산보완점 Countermeasur e to vitalize Co-Housing	홍보 및 입주자 모집 등 행정지원 Administrative Support for Residents Recruitment	1	2.8
	저렴한 토지/주택 정보제공 Information about Affordable Land/House	12	33.3
	자금 확보를 위한 공공지원 Public Support for Funding	15	41.7
	신속한 인허가 Rapid Building Permit	0	0.0
	기타 Others	8	22.2
이주계획 Future Plan to move	2년 이내 Within 2 Years	2	5.6
	5년 이내 Within 5 Years	6	16.7
	10년 이내 Within 10 Years	7	19.4
	지속적 거주 Continuous Residence	21	58.3

2. 주거만족도에 미치는 영향요인 분석

1) 기초통계량 분석

분석에 사용한 변수의 기초 통계량은 표 7과 같다. 전체 만족도는 평균 79.06점으로 비교적 높게 나타났으며, 독립변수 별 만족도는 주변 환경 만족도(82.06점), 이웃생활 만족도(80.00점), 사생활 만족도(78.17점), 접근성 만족도(75.03점), 경제성 만족도(63.26점) 순으로 나타났다. 이와 같은 높은 전체 주거만족도는 코하우징의 특성에 해당하는 이웃생활이 영향을 미친 것으로 보인다.

거주 지속성에는 공동체의 개념이 중요한 요소가 되며, 공동체 의식이 높고 사회적 자본이 축적되면 주거만족도가 높아지는데, 코하우징에서는 공동체 의식과 사회적 자본축적 향상에 의미가 있는 이웃생활 만족도가 높게 나타나 전체 만족도를 높이는

데 영향을 미친것으로 보인다. 설문 결과에서도 지속적으로 거주하겠다고 답한 가구가 58.3%, 10년 이내 이사가 19.4%로 장기간 거주 의사가 높게 나타나 거주에 만족하고 있음을 알 수 있다.

그리고 상반되는 개념의 이웃생활 만족도(80.00%)와 사생활 만족도(78.17%)가 모두 높게 나타났다. 이는 코하우징이 독립적인 단위주택과 함께 이웃생활을 위한 공동이용시설 등의 공유공간을 주택 내부에 두어 개인의 프라이버시 욕구를 충족시키면서 동시에 협동 생활을 통하여 얻을 수 있는 사회적, 경제적, 실천적인 이익을 얻을 수 있기 때문인 것으로 볼 수 있다.

경제성은 분석 결과 가장 낮은 만족도 수준으로 나타났다. 이는 가구별 맞춤형 주택설계와 가구당 약 3.3㎡의 커뮤니티 공간 설치로 동일 유형의 주택에 비해 공급비용이 높고(박경옥, 2016), 주택의 특성상 가격상승 및 원활한 매매가 불리하며, 공동이용공간의 유지관리비용이 부담이 되기 때문인 것으로 판단된다.

2) 주거만족도 영향요인 분석

다중회귀분석 결과 모형의 설명력은 $R^2=0.666$ (수정된 모형의 설명력 $adj-R^2=0.595$)이고, 95% 신뢰수준에서 주택의 물리적 여건 만족도, 이웃생활 만족도가 유의한 것으로 나타났으며, 2개의 변수 모두 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

코하우징 거주자의 주거 만족도에 영향을 미치는 정도는 이웃생활 만족도($\beta=0.609$), 주택의 물리적 여건 만족도($\beta=0.412$), 경제성 만족도($\beta=0.250$), 주변 환경여건 만족도($\beta=0.186$)요인의 순으로 나타났으며, 이웃생활 만족도가 코하우징 거주자의 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. (표 8 참조)

표 7. 기초통계량

Table 7. Basic Statistics n=36

관련변수 (Related variables)	최소값 (min)	최대값 (max)	평균 (avg)	표준 편차 (Deviation)	비고 (순위)
전반적 만족도 Overall Satisfaction	50	100	79.06	13.814	
경제성 만족도 Satisfaction with Economics	20	100	63.26	19.001	6
접근성 만족도 Satisfaction with Accessibility	30	100	75.03	18.392	5
주변 환경 여건 만족도 Satisfaction with Environmental Conditions	50	100	82.06	12.523	1
주택 물리적 여건 만족도 Satisfaction with Physical Conditions	30	100	76.00	14.923	4
안전·사생활 만족도 Satisfaction with Safty and Privacy	40	100	78.17	14.922	3
이웃생활 만족도 Satisfaction with Neighborhood Life	40	100	80.00	16.950	2

표 8. 주거만족도 영향요인 다중회귀 분석결과
Table 8. Results of the Factors Influencing Residential Satisfaction from Multiple Regression

구 분 Subsection	비표준화계수 Unstandardized coefficients		표준화계수 Standardized Coefficients	t	유의확률 p-value	공선성통계량 Collinearity Statistics	
	B	표준오차 Standard Error	베타 β			공차 Tolerance	VIF
constant	6.846	11.319		.605	0.55		
경제성 만족도 요인 Factor of Economics Satisfaction	.182	.094	.250	1.935	0.06	.716	1.397
접근성 만족도 요인 Factor of Accessibility Satisfaction	-.166	.112	-.222	-1.489	0.15	.538	1.858
주변 환경 만족도 요인 Factor of Environmental Conditions Satisfaction	.206	.151	.186	1.364	0.18	.638	1.568
주택 물리적여건 만족도 요인 Factor of Physical Conditions Satisfaction	.381	.124	.412	3.076	0.00***	.665	1.503
사생활 만족도 요인 Factor of Safty and Privacy Satisfaction	-.157	.211	-.170	-.747	0.46	.230	4.352
이웃생활 만족도 요인 Factor of Neighborhood Life Satisfaction	.496	.166	.609	2.996	0.01**	.289	3.460

<0.05, *<0.01
R2= 0.666, adj-R2= 0.595

주택의 물리적 만족도 요인이 주거만족도에 정(+)
의 영향을 미치는 것으로 나타난 것은 일반적인
연구결과와 같으나, 이웃생활 요인이 정(+)
의 영향을 미치는 것으로 나타난 것은 기존의
연구결과와 차이가 있다.

일반적으로 이웃생활 요인은 변수로 고려되지
않거나 변수로 고려된 경우에도 대부분
만족도에 영향을 미치지 않는 것으로
분석되었다.

일반적인 연구 결과와 다르게 코하우징의
이웃생활요인이 주거만족도에 정(+)
의 영향을 미치는 것으로 나타난
결과는 코하우징 거주자의 이웃과
함께하는 생활이 공동체 의식을
향상시켜 거주만족도를 증가시키는
역할을 한 것으로 판단된다.

공동체 의식은 일정한 지역 내 살고 있는 주민

들 간의 상호작용에 의해 형성되고 느슨한
결속력을 갖는 각종 결사체 활동을 통한
면대면 상호작용에 의해 강화된다.

코하우징 거주자들은 이웃과 함께하는
생활을 위해 코하우징을 선택하였고
모임, 취미활동 등의 다양한 활동을
이웃과 함께하고 있다. 이러한
이웃생활은 주민 간의 접촉기회를
높이고 관계망을 넓혀 상호작용을
촉진함으로써 공동체 의식을
향상시키는 역할을 하게 되는 것이다.
(그림 4 참조)

또한 공동체 의식과 사회적 자본 증가는
공동체 경험으로 구성원들 사이에 애착과
유대 그리고 신뢰 구축으로
주거만족도를 증가시키는 역할을
하는데(임준홍, 2015), (박근석 외,
2011), (김해숙·정복환, 2014),
(문창용, 2015), 코하우징에서는
'이웃생

활'이 공동체 의식 향상과 사회적 자본 축적에 의미가 있어 주거만족도를 증가시키는 역할을 하는 것으로 볼 수 있다(그림 5 참조). 이러한 결과는 코하우징에 거주하면서 느끼는 장점을 63.9%의 가구가 '이웃과 함께하는 삶'으로 대답한 설문 결과와도 맥락을 같이 한다.

이웃생활이 주거만족도 증가에 영향을 미치는 또 다른 이유는 입주 전 이웃생활에 해당하는 예비 입주자의 계획·설계·시공과정 참여를 통해 형성되는 공동체 의식이 주거만족도 증가에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 코하우징에서는 예비 거주자 참여를 통해 주택을 계획하고 공동의 문제를 함께 해결해나가기 위한 토론, 워크숍 등이 이루어지는데 이는 입주 전 이웃생활로 볼 수 있으며, 현실적인 문제를 논의해 가는 과정에서 자연스럽게 공동체 의식이 형성된다. 또한 이러한 과정은 입주 후 공동체 의식과 공동체 활동에도 큰 영향을 미치게 되어(최정신, 2012) 거주만족도를 높이는 것으로 판단된다.

물리적 만족도 요인이 주거만족도에 정(+의 영향을 미치는 것으로 나타난 이유는 일반적인 주택과 다르게 코하우징은 입주자가 설계·시공과정에 참여해 가구별 맞춤형 주택건설이 가능하고, 커뮤니티 공간이 설치되어 다양한 활동이 주택내부에서 가능해지기 때문에 주택의 물리적 여건에 대한 만족도가 증가되어 전반적인 주거만족도 증가에 영향을 미치는 것으로 판단된다.

분석결과를 종합할 때 코하우징은 주거만족도가 높아 지속가능하고 이웃생활을 통한 공동체 의식이 높은 주택으로 볼 수 있으며 저층주거지내 주거유형 다양화와 커뮤니티 회복에 역할을 할 수 있을 것으로 판단된다.

따라서 코하우징의 주거만족도를 높이기 위해서는 '이웃생활 만족도', '주택의 물리적 여건 만족도'의 향상을 위한 방안모색이 필요하다. 이중 거주만

족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타난 '이웃생활'에 대한 만족도를 높이기 위해서는 공동체 의식 향상과 사회적 자본 증가가 이루어질 수 있도록 다음과 같은 '이웃 간의 상호작용 활성화 방안'과 '신뢰 향상 방안'의 모색이 필요하다.

첫째, 이론 고찰 결과 주거지 내에서의 공동체 의식 향상을 위해서는 같이 살고 있는 주민들 간의 상호작용 관계를 활발하게 해주는 것이 중요하다. 코하우징에서는 상호작용이 공동이용시설을 중심으로 이루어지고 있으나, 보완점에 대한 설문조사 결과(표 8참조)를 고려할 때 상호작용 활성화를 위해서는 공동이용시설 면적 확대와 공동 활동 프로그램 다양화가 필요한 것으로 나타나 왔다.

공동이용시설 면적은 통상적으로 30평 정도가 마련되어야 이웃과 함께하는 적정 공간 확보가 가능하나, 연구대상 코하우징은 가구당 약 1평 정도의 공동이용공간을 제공하고 있어 면적 확대가 필요하다. 그러나 서울시 저층 주거지역의 필지규모를 고려한 적정 세대규모가 10~20세대(최상회 외, 2013)임을 고려할 때 개별 코하우징 단위의 공동이용시설 확대에는 한계가 있는 것으로 나타났다. 또한 소규모 코하우징의 적은 가구 규모로 공동생활 프로그램을 다양화하는 데에도 한계가 있다.

따라서 소규모 코하우징의 제약을 고려한 공유 활동 프로그램의 다양화와 공유면적 확대를 위해서는 인근 코하우징과의 공동이용시설 및 프로그램 공유가 필요한 것으로 판단된다.

둘째, 이웃생활의 만족도를 높이기 위한 신뢰 구축이 필요하다. 코하우징은 입주 전 여러 차례의 준비 모임과 공동체 주거에 대한 교육, 육아 교육, 의사소통 교육, 갈등해결 교육, 워크숍 등 예비 입주자들 간 관계 형성 과정을 거치고 있어 일반적인 주택들과 달리 입주 전부터 상당한 관계망이 형성된다. 이웃관계에 대한 만족도 조사에서 입주 초기에도 높은 만족도를 나타내는 것은 입주 전 관계

형성을 위한 노력의 결과로 볼 수 있다. 그러나 입주 후에는 실제 생활에서 발생하는 이웃 간 의사소통의 어려움을 해결하거나 갈등이 발생되었을 때 도움을 줄 수 있는 프로그램은 진행되지 않고 있다. 설문조사 결과에서도 다수의 가구가 ‘마음에 맞지 않은 이웃과의 관계’를 코하우징의 단점으로 생각하는 것으로 나타나(표 6 참조) 입주 전뿐만 아니라 입주 후에도 지속적으로 이어지는 체계적인 갈등관리 교육 및 프로그램 운영이 필요하며 이를 위해서는 코디네이터 파견 등의 공공지원이 필요하다. 서울시에서도 공동체주택 코디네이터를 양성하여 공동체 주택별 전담 코디네이터 매칭 및 맞춤형 프로그램 추진을 계획하고 있으므로 이러한 점을 고려할 필요가 있다.

‘주택의 물리적 여건 만족도’를 높이기 위해서는 설문조사 결과에서도 입주 시 어려운 점으로 33.3%가 개별주택 설계로 대답한 점을 고려하여 주택설계 시 개별가구의 요구가 최대한 반영될 수 있도록 체계적인 거주자 참여 프로그램을 진행할 필요가 있다. 또한 개별 주택설계에 비해 다소 소홀하게 다루었으나 주택의 부족한 공간을 보완해주는 역할을 하고 이웃 간 잦은 접촉이 이루어지는 공간으로서 코하우징에서는 중요한 부분을 차지하는 공용공간에 대해서도 워크숍 횟수를 늘려 거주자의 요구가 충분히 반영될 수 있도록 할 필요가 있다.

V. 결론 및 시사점

본 연구는 최근 서울을 중심으로 도입되기 시작한 소규모 코하우징 거주자를 대상으로 주거 만족도를 분석하고, 공동체 및 사회적 자본 이론에 근거하여 ‘이웃생활’이 주거만족도에 미치는 영향요인을 실증적으로 분석하고자 하였다.

주요 연구결과는 다음과 같다. 먼저, 주거만족도 분석 결과 전체 만족도는 평균 79.06점으로 비교적 높게 나타났으며, 주변 환경 만족도(82.06점), 이웃생활 만족도(80.00점), 사생활 만족도(78.17점), 접근성 만족도(75.03점), 경제성 만족도(63.26점) 순으로 나타났다.

둘째, 코하우징 거주자의 주거만족도에 미치는 영향요인 분석을 위한 다중회귀분석 결과는 주택의 물리적 만족도와 이웃생활 만족도가 전체 주거만족도에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 이웃생활 요인이 전체 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것을 나타냈다. 이는 코하우징의 특성에 해당하는 이웃생활이 이웃 간 상호작용을 촉진하여 공동체의식과 사회적 자본을 증가시켜 주거만족도에 영향을 미친 것으로 판단된다.

또한 물리적 만족도 요인이 영향을 미치는 것으로 나타났으며 이는 코하우징 특성이 개별 가구 주택의 설계·시공에 직접 참여해 개별 가구 맞춤형 주택건설이 가능하기 때문인 것으로 판단된다.

따라서 공동체 의식 향상 및 사회적 자본 축적에 의미가 있는 코하우징 확산을 위한 주거만족도를 높이기 위해서는 ‘이웃생활’에 대한 만족도를 높이는 것이 가장 중요하며, ‘이웃생활에 대한 만족도를 높이기 위해서는 공동체의식 향상을 위한 이웃 간의 상호작용이 활성화될 수 있도록 인근 코하우징과 공동 이용시설과 공동 활동 프로그램을 공유하는 것이 필요하고, 신뢰 향상을 위해 입주 후에도 지속적으로 이어지는 체계적인 갈등관리 프로그램 운영을 위한 공공지원이 필요한 것으로 판단된다.

이러한 연구결과를 바탕으로 소규모 코하우징 공급 확대를 위한 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 공동체 활성화를 위해 이웃 주민과 함께 사용하는 공동 이용공간에 대한 유지관리비 등의 재정 지원 방안을 모색하며, 이웃생활에서 발생하는 갈등 관리 및 지속적인 상호작용이 촉진될 수 있도록

록 코디네이터 양성 및 파견이 필요하다.

둘째, 코하우징 거주자들은 소규모 코하우징의 제약을 극복할 수 있도록 인근 코하우징 또는 마을 주민들과 함께 공동 이용시설 및 공동 활동 프로그램을 함께 운영하고, 유지관리 부담을 줄일 수 있도록 인근 코하우징과 유지관리 네트워크를 구축할 필요가 있다.

본 연구는 서울을 중심으로 국내에 도입되기 시작한 코하우징의 실제 거주자를 대상으로 공동체 의식과 사회적 자본 측면에서 주거만족도에 미치는 영향요인을 확인하였다는 점에 의의가 있다. 그러나 연구 범위를 서울시에 건립된 자가형 코하우징을 대상으로 함에 따라 표본 수가 적어 연구결과를 일반화 하는데 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 최근 서울시 이외의 지역에서 건립되고 있는 코하우징을 포함하고 자가형 코하우징뿐만 아니라 임대형 코하우징을 포함하여 연구결과를 일반화할 필요가 있다.

또한 주거만족도는 거주자의 특성에 따라 달라질 수 있으므로 향후 연구에서는 코하우징 거주자의 인구사회학적 특성에 따른 주거만족도에 대해서도 연구를 진행할 필요가 있다.

- 주1. 서울시에서는 독립된 커뮤니티 공간을 설치한 주거 공간으로, 공동체 규약을 마련하여 입주자간 소통/교류와 생활문제를 해결하거나 공동체 활동을 함께 하는 새로운 형태의 주택을 '공동체 주택'으로 정의하고 있다.
- 주2. 현재 서울시내에 건설된 코하우징은 크게 자가형 코하우징과 임대형 코하우징으로 구분된다.
- 주3. '소행주는 소통이 있어 행복한 주택의 약자로 마포구 성미산마을에 위치하며, 구름정원사람들주택은 은평구 불광동 수리마을에 위치하고 있다.
- 주4. 한국통계청 「가계동향조사」 2015 4/4분기 소득 5분위별 가구당 가계수지(2인 이상 도시가구)의 분위별 월평균 소득수준은 1분위 145만, 2분위 287만, 3분위 397만, 4분위 516만, 5분위 821만에 해당한다.
- 주5. 기타 의견은 '의견 없음'이 대부분에 해당한다.
- 주6. 기타 의견은 "의견 없음"이 대부분에 해당한다.
- 주7. 기타 의견은 '의견 없음'이 대부분에 해당한다.

인용문헌

References

1. 강창호·박창수, 2009. "주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향". 『한국지역정보학회지』, 11(2): 99-116.
Kang, Chang-Ho. Park, Chang Soo, 2009. "The Effects that Residential Satisfaction has on the Housing Decision of Baby Boomer", *Journal of the Korean Cadastre Information Association*, 11(2): 99-116.
2. 광유미·곽인숙, 2007. "주생활 공동체 의식에 따른 코하우징 선호도", 『한국주거학회논문집』, 18(4): 37-48.
Kwak, Yu-Mi, Kwak, In-Sook, 2007. "Preference of Cohousing according to Sense of Community in Housing Life", *Journal of the Korean Housing Association*, 18(4): 37-48.
3. 권세연, 2014. "서울시 1인 가구의 주거환경만족 영향요인 연구", 『주택연구』, 22(1): 77-104.
Kwon, Se-Yun, 2014. "Analysis on Affecting Factors for the Housing Environment Satisfaction of One-person Households in Seoul", *Housing Studies Review*, 22(1): 77-104.
4. 김남선·우룡, 1995. "아파트 단지 주민의 공동체 의식 형성관련 변인에 관한 연구", 『지역사회발전연구』, 20(1): 93-110.
Kim, Nam-Shun, Woo, Ryong, 1995, "A Study on the Variables Related to Community Sense among Inhabitants in the Apartment Complex", *Community Development Review*, 20(1): 93-110
5. 김수현, 2014. "공유주택의 구조와 입주자 특성 분석", 세종대학교 대학원 석사논문.
Kim Soo-Hyun, 2014. "Study on the Structure and Residents Characteristic of Collective Housing", Master's Degree Dissertation, Sejong University.
6. 김부성, 2014. "주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 목원대학교 대학원 박사학위논문.
Kim, Bu-Seung, "A Study on the Determinant Factors of Residential Mobility and Residential

- Satisfaction", Ph. d. Dissertation, Mokwon University.
7. 김영미, 2013, "주거관련 특성이 지역사회 사회적 자본에 미치는 영향에 관한 연구", 대전대학교 행정학 박사학위 논문.
 - Kim, Young-Mi, 2014, "A Study on Residential Influential Factors on Community Social Capital in Daejeon Metropolitan City", Ph. d. Dissertation, Daejeon University.
 8. 김은희·서치호, 2008. "공동주택 주거만족도의 체계적인 분류를 위한 이론적 연구", 「한국실내디자인학회논문집」, 17(1): 50-59.
 - Kim, Eun-Hee, Seo, Chee-Ho, 2008. "A Study on Theoretical Approach for the Residential Satisfaction Index Based on the Apartment Housing", *Korean Institute of Interior Design Journal*, 17(1): 50-59.
 9. 김혜숙·정복환, 2014. "주민참여가 주거만족에 미치는 영향", 「국토연구」, 83: 31-47.
 - Kim Hae-Sook, Jeong, Bok-Hwan, 2014. "The Effect of Resident Participation on Residential Satisfaction", *The Korea Spatial Planning Review*, 83: 31-47.
 10. 김혜연, 2011, "사회적 자본이 지역주민의 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 「한국사회복지행정학」, 13(3):1-29.
 11. Kim, Hye-Youn, 2011, "A study of the effects of social capital on life satisfaction of the residents participating in mobilization program of community resources", *Journal of Korean Social Welfare Administration*, 13(3):1-29.
 12. 남원석·박은철, 2015, "1인가구시대 맞춤형 주거해법' 사회임대형 공동체주택 활성화", 서울연구원
 - Nam, Won-Seok, Park, Eun-Chol, 2014, "One-person households Customized Housing Solution, Activation of community lease-type community housing", *The seoul Insitute*.
 13. 문경주·김수영·장수지, 2015, "다층분석에 의한 지역공동체의식에 미치는 영향요인 분석", 「지역사회연구」, 23(1): 115-142.
 - Moon, Kyung-Joo, Kim, Soo-Young, Chang, Su-Jie, 2015. "A Study of Determinants on the Sense of Local Community By Multi-Level Analysis", *Regional Studies*, 23(1): 115-142.
 14. 문창용, 2015. "원도심지역의 사회적 자본이 주거만족도에 미치는 영향", 「한국지역개발학회지」, 27(3): 1-26.
 - Moon, Chang-Yong, 2015. "A Study on the Effect of old CBD's Community Social Capital on the Residential Satisfaction", *Journal of The Regional Development Association*, 27(3): 1-26.
 15. 박경옥, 2016, "중산층을 위한 협동조합 주택", 「한국주거학회지」, 8(2):5-12.
 - Park, Kyoung-Ok, 2016, "Cooperative housing for the middle class", *Journal of the Korean Housing Association*, 8(2):5-12.
 16. 박근석·권치홍·남원석, 2011. "Social-Mix 단지에 서의 입주자 참여 및 갈등이 주거만족도에 미치는 영향에 대한 탐색적 연구", *LHI Journal*, 2(3):239-247.
 - Park, Kun-Sok, Kwon, Chi-Hung, Nam, Won-Seok, 2011. "An Exploratory Study on the Influence of the Factor of Residents'Participation and Conflict on Housing Satisfaction", *LHI Journal*, 2(3):239-247.
 17. 박덕수, 2013. "다가구 매입임대주택의 주거만족도 변화요인 분석에 관한 연구", 대구대학교 대학원 박사학위논문.
 - Park, Doug-Soo, 2013. "Determinants of Residential Satisfaction of Residents in Public Rental Multi-family Housing", Ph.d. Dissertation, Daegu University.
 18. 박정훈, 2012, "서울시 도심 거주자의 주거 선택요인 및 주거만족도 분석", 서울시립대학교 석사학위논문.
 - Park, Jung-Hoon, 2012, "An Analysis on the Residential Satisfaction in Down town of Seoul", Master's Degree Dissertation, University of Seoul.
 19. 박혜영·김정주, 2012, "사회적 자본이 지역주민의 만족도와 공동체의식에 미치는 영향분석", 「한국거버넌스학회보」, 19(3): 47-66.

- Park, HyeYoung, Kim, Jung joo, 2012, "An analysis on the influence of social capital affecting civil satisfaction and community spirit", *Korean Governance Review*, 19(3):47-66
20. 박희봉·이희창, 2005, "삶의 만족에 미치는 영향 요인 비교 분석: 경제·사회학적 요인인가? 사회자본 요인인가?". 「한국행정논집」, 17(3): 709-729.
- Park, Hee-Bong, Lee, Hee-Chang, 2005, "An Empirical Analysis on the Determinants of Koreans` Life Satisfaction: Socio-Economic Factors? or Social Capital Products?", *Korean Public Administration Quarterly*, 17(3): 709-729.
21. 배남인, 2016. "자가 주택 소유자의 주거환경 만족도에 관한 연구", 「한국지역경제연구」, 33: 37-49.
- Bae, Nam-In, 2016. "A Study on the Level of Satisfaction of House Owners about Living Environment", *Journal of the Korean regional economics*, 33: 37-49.
22. 신은진, 2012. "서울시 아파트 단지의 주거환경 유형별 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 「국토계획」, 47(5): 139-154.
- Shin, Eun-Jin. "Determinants of Residential Satisfaction by Residential Environment of Apartment Complexes in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 47(5): 139-154.
23. 심준영·이시영·지남석, 2014. "단독주택과 아파트 거주자의 주거만족도 및 영향요인 비교 연구", 「국토지리학회지」, 48(1):1-16.
- Shim, Joon-Young, Lee, Shi-Young, Ji, Nam-Seok, 2014. "A Comparative Study on the Housing Satisfactions and Influence factors Between Residents of Apartment and Single Housing", *National Geographic Society*, 48(1):1-16.
24. 유시은, 2013. "용도지역에 따른 도시형생활주택의 거주자 특성과 주거만족도 분석", 「한국도시계획학회지」, 14(4): 83-92.
- Yu, Si-Eun, 2013. "Analysis on the Characteristics of the Residents Index and the Residential Satisfaction according to Zoning in the Urban Life's Housing", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 14(4): 83-92.
25. 유재원, 2000. "사회자본과 자발적 결사체", 「한국정책학회보」, 9(3): 243-260.
- Yoo, Jae-Won, 2000. "Social Capital and Voluntary Associations", *Korean Policy Studies Review*, 9(3): 243-260.
26. 윤호, 2007. "주거만족도의 영향요인 분석", 「부동산정책연구」, 8(2): 21-38.
- Yoon, Ho, 2007. "Analysis on the Determinants of Residential Satisfaction", *Korea Real Estate Policy Association*, 8(2): 21-38.
27. 이규선·홍의동·선순아, 2014. "동네단위에서 사회적 자본이 주민 생활만족도에 미치는 영향 분석", 「국토지리학회지」, 48(1): 17-29.
- Lee, Kyu-Sun, Hong, Eui-Dong, Sung, Sun-Ah, 2014, "Analyzing the Effects of Community Social Capital on Residents' Satisfaction Level", *The Geographical Journal of Korea*, 48(1): 17-29.
28. 이재열, 2006. "지역사회 공동체와 사회적 자본", 「지역사회학」, 8(1): 45-59.
- Yee, Jae-Yeol, 2006. "Local Communities and Social Capital", *The Korean Sociological Association*, 8(1): 45-59.
29. 이재현, 2012. "공동주택 거주자의 주거만족도 결정요인에 관한 연구", 「한국주거환경학회지」, 10(3) : 1-14.
- Lee, Jae-Hyun, 2012. "A study on the Determination Factor of Residential Satisfaction in the Apartment Houses", *Journal of the Korean Housing Association*, 10(3) : 1-14.
30. 이종수, 2009. 「한국사회와 공동체」, 서울: 다산출판사.
- Lee, Jong-Soo, 2009. *Korea Society and community*, Seoul: Dasan
31. 이종수, 2015. "주거공동체에 대한 애착과 신뢰의 영향요인 분석", 「한국주거학회논문집」, 26(1):53-60.
- Lee, Jong-Soo, 2015. "Analysis of Place Attachment and Trust in Residential Community", *Journal of the Korean Housing*

- Association*, 26(1): 53-60.
32. 정선기·임현정, 2015, “마을공동체의식과 지역사회 관계 분석”, 『지역사회연구』, 23(4):103-121.
- Chung, Sun-kee, Im, Hyun-jung, 2015, “The Relations on Sense of Community and Local Community”, *Regional Studies*, 23(4):103-121.
33. 정순돌, 2012. “연령집단별 사회적 자본과 삶의 만족도 관계 비교”, 『보건사회연구』, 32(4):249-272.
- Chung, Soon-dool, “Relationship between Social Capital and Life Satisfaction : A Comparison of Three Different Age Groups”, *Health and Social Welfare Review*, 32(4):249-272.
34. 조문정, 2014. “사회적 자본과 공동체 의식 향상을 위한 공동 공간의 역할”, 성균관대학교 대학원 석사학위논문.
- Jo, Mun-Jung, 2014. "The role of common space in improving social capital and the sense of community", Master's Degree Dissertation, Sungkyunkwan University.
35. 조정현·홍서정·곽유미·곽인숙·최정신, 2007. “주거 가치에 따른 코하우징 거주의사에 관한 연구”, 『한국주거학회 논문집』, 18(5): 103-111.
- Cho, Jeong-Hyun, Hong, Seo-Jung, Kwak, Yu-Mi, Kwak, In-Sook, 2007. “A Study on Intention to live in Cohousing According to Housing Value”, *Journal of the Korean Housing Association*, 18(5): 103-111.
36. 최상희, 김두환, 김홍주, 신우재, 2013. “소규모 계획공동체 특성을 고려한 주거단지 계획방향 연구”, 토지주택연구원.
- Choi, Sang-Hee, Kim, Doo-Hwan, Kim, Hong-Gu, Shin, Woo-Jae, 2013. "study of the residential complex planning based on the small intentional community concept", *Land & Housing Institute*.
37. 최열·공윤경, 2007, “공동주택 단지설계요소 및 거주자특성이 공동체의식에 미치는 영향에 관한 분석”, 『대한건축학회 논문집 계획계』, 23(5):83-90.
- Choi, Yeol, Kong, Yoon-Kyung, 2007, “The Effects of Site Planning Factors and Residential Dwellers Characteristics on the Sense of Community against Multi-family Attached House”, *The Architectural Institute of Korea*, 23(5):83-90.
38. 최정신, 2012, “스웨덴코하우징의 물리적 환경디자인평가”, 『스칸디나비아연구』, 13:115-150.
- Choi, Jung-Shin, 2012. "Evaluation of Physical Environment Design in Swedish Cohousing Projects", *Scandinavian Studies*, 13:115-150.
39. 최지웅·신동훈, 2013. “오피스텔 거주가구의 주거만족도 결정요인”, 『한국주거환경학회논문집』, 11(3): 159-169.
- Choi, Ji-Woong, Shin, Dong-Hoon, 2013. “The determination factor of housing satisfaction of officetel-dweller”, *Journal of the Korean Housing Association*, 11(3): 159-169.
40. 하규수, 2010, “아파트 거주자의 변인에 따른 주거 환경 만족도의 차이에 대한 연구”, 『대한가정학회지』, 48(1): 83-96.
- Ha, Kyu-Soo, 2010, "A Study on the Housing Satisfaction According to the Variables of Apartment Dwellers", *Family and Environment Research*, 48(1): 83-96.
41. 한국도시연구소, 2003. 『도시공동체론』, 서울: 한울아카데미.
- Korean Center for City and Environment Research, 2003. *Exploring urban community*, Seoul: Hanul Academy.
42. 한충남, 2014. “주거실태조사를 이용한 주거만족도 영향 요인에 관한 연구”, 목원대학교 석사학위논문.
- Han, Chung-nam, 2014. "A Study on Factors Impacting on Residential Satisfaction Using the National Housing Survey", Master's Degree Dissertation, Mokwon University.
43. 홍경구, 2016. “다가구 매입임대주택의 입주자특성과 주거만족도 분석”, 『한국주거학회논문집』, 20(1): 71-82.
- Hong, Keong-Gu, 2016. “A Study On Residents' Satisfaction with Multi-family Public Rental Housing Program”, *Journal of The Korean Housing Association*, 20(1): 71-82.

Date Received 2016-08-31
Reviewed(1st) 2016-09-27
Date Revised 2017-01-31
Reviewed(2nd) 2017-02-13
Date Accepted 2017-02-13
Final Received 2017-02-24